

## Quartierplanung "Viollier"

**Mitwirkungsbericht** gemäss § 7 RBG / § 2 RBV

Inhalt	Seite
1. Gesetzliche Grundlagen und Zweck eines Mitwirkungsverfahrens.....	3
2. Gegenstand der Mitwirkung.....	3
3. Durchführung des Verfahrens.....	4
4. Mitwirkungseingaben.....	4
5. Auswertung der Eingaben / Entscheide.....	5
6. Bekanntmachung / Beschlussfassung.....	13

## 1. Gesetzliche Grundlagen und Zweck eines Mitwirkungsverfahrens

Der Gemeinderat Allschwil hat das Mitwirkungsverfahren für die Quartierplanung "Viollier" im Sinne von Art. 4 des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes (RPG) und in Verbindung mit § 7 des Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) des Kantons Basel-Landschaft durchgeführt. Die vorliegende Berichterstattung, als Zusammenfassung des Mitwirkungsverfahrens, stützt sich auf § 2 der Verordnung zum Raumplanungs- und Baugesetz (RBV).

Regelung im Raumplanungs- und Baugesetz vom 8. Januar 1998:

### § 7 Information und Mitwirkung der Bevölkerung

- 1 Die mit Planungsaufgaben betrauten Behörden des Kantons und der Gemeinden machen die Entwürfe zu den Richt- und Nutzungsplänen öffentlich bekannt.
- 2 Die Bevölkerung kann Einwendungen erheben und Vorschläge einreichen, welche bei der weiteren Planung berücksichtigt werden, sofern sie sich als sachdienlich erweisen.
- 3 Die Pläne nach diesem Gesetz sind öffentlich.

Regelung in der Verordnung zum Raumplanungs- und Baugesetz vom 27. Oktober 1998:

### § 2 Bekanntmachung der Vernehmlassungsergebnisse

- 1 Die mit Planungsaufgaben betrauten Behörden prüfen die Eingaben, nehmen dazu Stellung und fassen die Ergebnisse in einem Bericht zusammen.
- 2 Der Bericht ist öffentlich aufzulegen. Die Bevölkerung ist über die Auflage zu informieren.

Das Mitwirkungsverfahren dient dazu, bereits in einer frühen Planungsphase, d. h. bevor rechtskräftige Beschlüsse gefasst werden, allfällige Problempunkte zu eruieren. Damit können nicht erkannte Probleme und berechtigte Anliegen, die eventuell später zur Ergriffung von Rechtsmitteln führen könnten, bereits in der Entwurfsphase der Planung gebührend berücksichtigt werden, wenn sie sich im Rahmen der Zielsetzung als sachdienlich erweisen (§ 7 Abs. 2 RBG).

## 2. Gegenstand der Mitwirkung

Gegenstand des Mitwirkungsverfahrens waren die folgenden Dokumente:

### Auflageakten:

- Quartierplan-Reglement vom 11.01.2022
- Quartierplan vom 11.01.2022 (Situation und Schnitt, 1:500)

### Orientierende Auflageakte:

- Planungsbericht vom 11.01.2022 [(Berichterstattung nach Art. 47 der eidgenössischen Raumplanungsverordnung (RPV))]
- Beilage 1 zum Planungsbericht: Mobilitätsgutachten
- Beilage 2 zum Planungsbericht: Verkehrsnachweis
- Beilage 3 zum Planungsbericht: Qualitatives Gutachten Mikroklima

### 3. Durchführung des Verfahrens

Gemäss dem gesetzlichen Auftrag von Bund und Kanton führte der Gemeinderat für die Quartierplanung "Viollier" das Mitwirkungsverfahren wie folgt durch:

Publikation Mitwirkungsverfahren	Amtsblatt Kanton BL Allschwiler Wochenblatt (amtliches Publikationsorgan) Homepage der Gemeinde Allschwil Gemeindeinformationskästen	Nr. 4 vom 27.01.2022 Nr. 4 vom 28.01.2022 und vom 04.02.2022 (Gesamtausgabe) Ab 27.01.2022 27.01.2022 bis 26.02.2022 20.01.2022
Schreiben an betroffene Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer sowie weitere betroffene Personen		
Mitwirkungsfrist		28.01.2022 bis 26.02.2022
Mitwirkungseingabe/n	2 Eingaben	21.02.2022 und 25.02.2022

Um der interessierten Öffentlichkeit für Fragen, Anregungen und Diskussionen persönlich zur Verfügung zu stehen, wurden während der Mitwirkungsfrist an zwei unterschiedlichen Terminen Sprechstunden durchgeführt. Auf die Sprechstunden wurde auf der Homepage der Gemeinde Allschwil, in den Gemeindeinformationskästen und im Allschwiler Wochenblatt (Gesamtausgabe) aufmerksam gemacht. Die Sprechstunden fanden am Montag, 7. Februar 2022 von 10:00 - 12:00 Uhr und am Freitag, 18. Februar 2022 von 14:00 - 16:00 Uhr in Räumlichkeiten der Gemeinde statt. Anwesend waren zu unterschiedlichen Zeitpunkten der Projektleiter Bewilligungen der Gemeinde Allschwil, der Leiter des Facility Managements der Viollier AG, der federführende Architekt der Otto Partner Architekten AG und der Projektleiter der Stierli + Ruggli Ingenieure + Raumplaner AG. Keine der beiden Sprechstunden wurde von Personen oder Organisationen beansprucht.

### 4. Mitwirkungseingaben

Im Rahmen des Mitwirkungsverfahrens sind zwei schriftliche Eingaben zur Quartierplanung "Viollier" beim Gemeinderat Allschwil eingegangen. Folgende Planungsinteressierte nahmen Stellung:

Nr.	Brief Datum	Vorname / Name	Adresse	PLZ / Ort
01	21. Februar 2022	Sandro Felice	Ochsengasse 58	4123 Allschwil
02	25. Februar 2022	Grünliberale Partei Allschwil-Schönenbuch	c/o Matthias Häuptli Sandweg 63	4123 Allschwil

## 5. Auswertung der Eingaben / Entscheide

Der Gemeinderat dankt den Mitwirkungsteilnehmern für ihre Eingabe und dem Interesse an der Ausarbeitung der Mutation.

Die Eingaben wurden im Gemeinderat behandelt und beurteilt. Daraus resultieren allfällige Anpassungen der Quartierplanung "Viollier", welche durch den Entscheid des Gemeinderates nachfolgend kommentiert werden.

Der Entscheid zu den Mitwirkungseingaben wird mit dem vorliegenden Mitwirkungsbericht öffentlich aufgelegt und ist für die Bevölkerung und für Interessierte entsprechend einsehbar.

### 01 Sandro Felice, Allschwil

*"Gerne beteilige ich mich am Mitwirkungsverfahren zur Quartierplanung "Viollier" mit folgenden Anregungen und Vorschlägen:*

#### **Städtebauliche Auswirkungen**

*Warum wird bei diesem OP vom städtebaulichen Konzept abgewichen, das noch bei QP Idorsia und Alba gegolten hat?*

*In den beiden vorangegangenen QP wurde jeweils der untenstehende Plan gezeigt, wo im Bachgrabengebiet Akzente mit mehr als 20 m gesetzt werden könnten. Es ist klar, dass sich diese in der Positionierung auch verschieben können. Auch wenn versucht wurde die bestmögliche Bebauung an dieser Stelle festzulegen, ist zu erwähnen, dass es aufgrund der Nähe zum bereits bewilligten Hochpunkt der Idorsia nicht mehr um akzentuierte Hochpunkte handelt. Gerade weil der neue Hochpunkt nicht im untenstehenden Plan aufgeführt ist, wäre zu erwarten gewesen, dass dieser Plan in aktualisierter Form dem Planungsbericht beigelegt wird. Es stellt sich die Frage, ob an anderer Stelle andere Hochpunkte stattdessen eliminiert werden. Bisläng wurde kommuniziert, dass auf ca. 10% des Gebietes Gebäude bis 40 m erstellt werden könnten, weil dies aus verkehrstechnischer und städtebaulicher Sicht als verträglich angesehen wurde.*

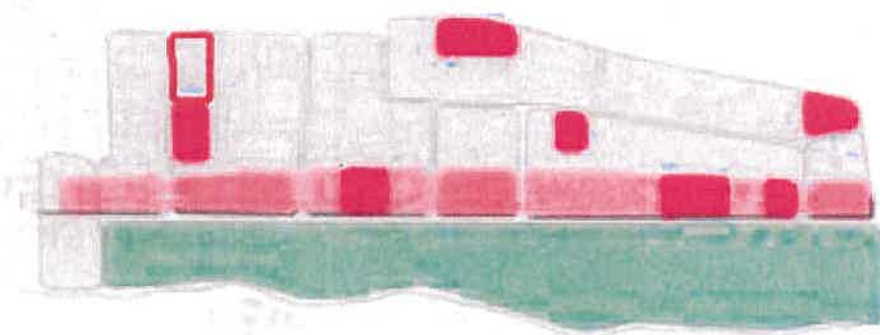


Abbildung 8 Gebäudehöhen mit Akzenten über 20 m, Quelle: Kontextplan Erschliessung und Stadtraum, Werkstadgespräch Grundeigentümer vom 12. April 2018

#### **Pflicht zur Erzeugung von Elektrizität - Energieart**

*Warum wird die geforderte Erzeugung von Elektrizität nicht auf erneuerbare Energien begrenzt?*

*Die Pflicht einen Teil der Energie selber zu erzeugen ist zu begrüssen. Die Erzeugung sollte aber unbedingt auf erneuerbare Energien begrenzt werden. (Art. 6 Abs. 12 im QP-Reglem.)*

### **Pflicht zur Erzeugung von Elektrizität - Menge**

*Warum wird die geforderte Leistung in Bezug zur Energiebezugsfläche vorgegeben?*

*Die Vorgabe ist wohl angelehnt an Vorschriften der MuKE. Im Gegensatz zu Wohnbauten ist bei Industriebauten schwieriger abzuschätzen wie sich die Energiebezugsfläche z. B. im Verhältnis der Bruttogeschossfläche verhält. Demnach ist auch schwierig abzuschätzen, welche geforderte ungefähre Leistung daraus für diesen QP resultiert. Es ist die geplante EBF zu erwähnen oder die Vorgabe an die BGF zu koppeln, die ja bekannt ist.*

### **Modal-Split Zielsetzung MIV-Anteil**

*Warum wird nur eine derart kleine Reduktion des MIV-Anteils als Ziel vorgegeben?*

*Das Reduktionsziel des MIV Anteils beträgt lediglich 1.3% innert 10 Jahren gegenüber dem heutigen Stand. In Bezug auf die im Endausbau geplanten 725 AP ist dies eine Reduktion um rund 10 Autos oder umgerechnet 1 Auto pro Jahr. Dies liegt im Bereich der Messungenauigkeit der Berechnung einer solchen Zahl. Es ist unerklärlich, warum die geforderten Massnahmen nur Auswirkungen auf neue Mitarbeitenden haben sollen und nur dort der Wert verbessert werden kann. Viele andere Vorgaben im Quartierplanreglement beziehen sich auch auf den ganzen Bau inkl. dem Bestand sowie der ganzen Parzelle und nicht nur auf die Erweiterung. Das Reduktionsziel ist zu erhöhen.*

### **Modal-Split Zielsetzung Schichtarbeit**

*Warum kann der MIV—Anteil bei Schichtarbeitenden nicht <100% sein?*

*Das Argument wonach Schichtarbeitende weniger Möglichkeiten an Transportmitteln zur Verfügung stehen, ist grundsätzlich nachvollziehbar (kein ÖV nachts, Sicherheit). Trotzdem ist anzunehmen, dass auch da Einzelne mit Velo kommen, insbesondere aus der Schweiz. Zudem kann der Vorteil genutzt werden, dass die MA der Schichten zur gleichen Zeit ihre Arbeit beginnen und beenden. Dies könnte insbesondere sehr gutgenutzt werden, um Carpooling zu betreiben. Bei 300 Schichtarbeitenden sind dies 100 Personen pro Schicht. Aufgrund der aufgezeigten Wohnortverteilung besteht eine grosse Chance, dass hier einige Personen gemeinsam mit dem Auto anreisen könnten. Zudem erhöht sich die Chance auf MA, die in der Nähe wohnen aufgrund der geplanten Erweiterung. Nur schon ein 10% Anteil hiervon würde den MIV Anteil um über 4% reduzieren.*

### **Mobilitätsmassnahmen - Förderung von Car-Pooling**

*Warum wird die Förderung von Car-Pooling nicht gefordert?*

*Die geforderte Erleichterung der Nutzung von Bike-Sharing Angeboten ist gut gemeint, bringt aber für den Arbeitsweg wenig. Es ist nicht garantiert, dass man am Arbeitsende wieder ein Bike zur Verfügung hat, was wenig hilfreich ist, wenn keine Alternativen, z. B. ÖV zur Verfügung stehen. Im Gegensatz dazu könnte ein Carpooling deutliche Fahrzeugreduktionen bringen, insbesondere bei den Schicht-Arbeitenden, siehe oben. Unter Art. 6 Abs. 7 des OP-Reglements ist die Förderung von Carpooling (finanziell und organisatorisch) aufzunehmen. Um mögliche Fahrgemeinschaften zu erkennen, braucht es die Unterstützung der Firma, die anhand der Adressen mögliche Matchings erkennen kann. Nebst der eigenen Einsparung von Kosten aufgrund von geteilten Fahrten, brauchen die MA allenfalls Unterstützung, wie die Kosten bei gemeinsamen Fahrten fair geteilt werden könnten. Zudem könnten auch finanzielle Anreize oder andere Vorteile die Bereitschaft von Fahrgemeinschaften fördern."*

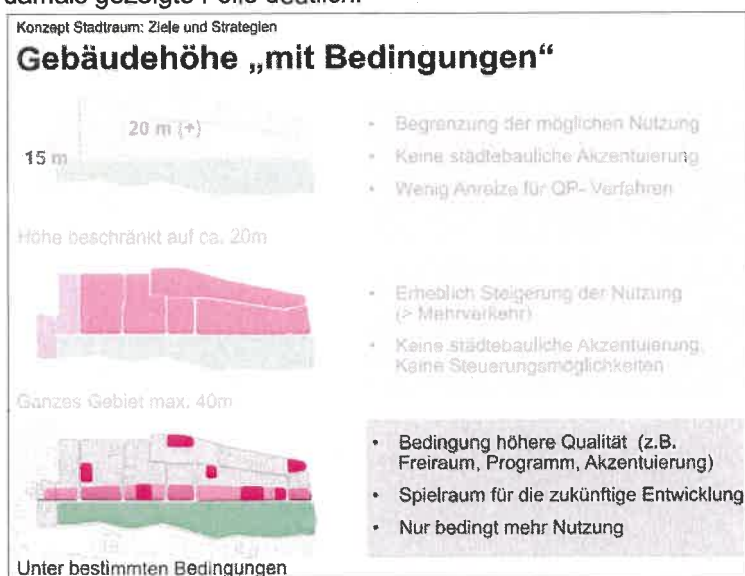
## **Stellungnahme des Gemeinderates**

Der Gemeinderat hält einleitend fest, dass die in der Eingabe gezeigte Grafik sowie die Ergebnisse des Workshopprozesses mit dem Bauausschuss und externen Planern zu Hochhäusern im Bachgrabengebiet vom November 2018 keine allgemeingültigen, rechtsverbindlichen Planungsinstrumente darstellen. Adressat der Workshopergebnisse war und ist der Gemeinderat selbst, und nicht die Grundeigentümerschaften und die Öffentlichkeit. Mit dem Workshop wollte der Gemeinderat einen Orientierungsrahmen schaffen, der ihm Anhaltspunkte für die weitere Entwicklung des Bachgrabengebiets liefert. Eine gewisse Ergebnisoffenheit besteht bewusst.



### Städtebauliche Auswirkungen

Die gezeigte Grafik aus dem Werkstattgespräch mit den Grundeigentümern vom 12. April 2018 diente nicht der Lokalisierung von definierten Hochpunkten sondern der Illustration des Prinzips nachdem unter bestimmten Bedingungen Häuser bis 40 m im Bachgrabengebiet möglich sein sollten. Dies wird bei einem Blick auf die damals gezeigte Folie deutlich:



Demensprechend ist sie nicht in den Planungsbericht zur Quartierplanung Viollier eingeflossen. Im Planungsbericht wird der später erfolgte Workshopprozess mit der Firma Metron und dem Bauausschuss vom 19. November 2018 (Planungsbericht, 6.3.5) erwähnt. In diesem Prozess wurden die im Werkstattgespräch angekündigten Bedingungen für höhere Häuser überprüft und definiert. Aus Sicht des Gemeinderats ist dies der massgebende Prozess. In besagtem Workshop wurde richtigerweise nicht eine definitive Hochhausstrategie mit fixen Standorten empfohlen, sondern eine disperse punktuelle Akzentuierung, insbesondere auch der inneren Erschliessungsstrassen wie der Gewerbestrasse oder der mit dem Zubringer und dem Park an Bedeutung gewinnenden Grenze zu Frankreich. Es wird explizit darauf hingewiesen, dass Hochpunkte in Bezug zur Nutzung und Adressbildung stehen sollen. Das Ergebnis des Workshops waren keine parzellenscharfen Festlegungen oder Einschränkungen betreffend Hochpunkte.

Dies gilt umso mehr für Betriebe, die schon seit Jahrzehnten vor Ort sind. Das Bachgrabengebiet soll kein starres, sondern ein dynamisches Gebilde sein. Der Gemeinderat möchte sich - bewusst - die Freiheit und den Handlungsspielraum offenhalten, der es ihm ermöglicht, auf Entwicklungen gut und adäquat reagieren zu können. Eine im Voraus einschränkende oder sogar abweisende Haltung gegenüber künftigen Projekten, die über 20 m Gebäudehöhe hinausgehen, würde dem politischen Wunsch und dem öffentlichen Interesse nach einer wirtschaftlichen Entwicklung des Bachgrabengebiets hin zu einem wertschöpfungsintensiven Arbeitsgebiet nicht gerecht. Die kommunale und kantonale Bedeutung dieser Thematik ist gross. Mit der Entwicklung des Bachgrabengebiets stellt die Gemeinde seine wirtschaftliche Zukunft auf stabile Beine, indem sie dort wertschöpfungsintensive Unternehmen ansiedeln oder, wie im Falle der Viollier AG, halten will. Es geht um Standortattraktivität und nicht zuletzt auch um Arbeitsplätze sowie die Finanzierung der öffentlichen Hand und einen haushälterischen Umgang mit der Landschaft.

Die Frage, ob eine punktuelle Erhöhung im Sinne der Gemeinde ist, wird der Gemeinderat deshalb nicht nur aufgrund städtebaulicher Überlegungen beantworten. Die erwähnten wirtschaftlichen und sozialen Aspekte sind ebenfalls in die Überlegungen miteinzubeziehen. Und der Gemeinderat behält die Gesamtentwicklung im Bachgraben mitsamt der verkehrlichen Situation stets im Auge. Klar bleibt aber auch, dass am Ende der Einwohnerrat und die Bevölkerung von Allschwil den Souverän bilden und die Entwicklung des Bachgrabengebiets beschliessen und mittragen müssen.

### **Pflicht zur Erzeugung von Elektrizität – Energieart**

Dem Anliegen kann ohne weiteres entsprochen werden, da dies von der Firma Viollier AG so geplant ist.

Im Quartierplan-Reglement wird Ziffer 6 Abs. 12 umformuliert und lautet neu: „Innerhalb des Quartierplanperimeters ist ein Teil der benötigten Elektrizität durch Photovoltaikanlagen selbst zu erzeugen.“

### **Pflicht zur Erzeugung von Elektrizität – Menge**

Der genannte Abschnitt im Reglement wird auf seine Umsetzbarkeit näher geprüft und allenfalls angepasst.

### **Modal-Split Zielsetzung MIV-Anteil**

Die Berechnung des Modal-Split-Ziels von 59.7 % MIV-Anteil folgt der mit der Gemeinde Allschwil im Rahmen der Quartierplanungen Idorsia und ALBA bereits bewährten Faustformel und wird im Sinne der Gleichbehandlung auch für den Quartierplan Viollier angewendet. Mitarbeitende der Firma Viollier AG mit normaler Tagesarbeitszeit weisen bereits heute mit rund 35 % einen tiefen MIV Modal Split-Anteil auf. Auch die Zielsetzung des Gesamtmobilitäts- und Stadtraumkonzepts Bachgraben von 43 % Modal Split-Anteil MIV wird deutlich erfüllt. Die Firma Viollier AG setzt sich zum Ziel, diesen Anteil über die kommenden 10 Jahren weiter zu senken, muss gleichzeitig jedoch auch die Erreichbarkeit des Betriebsstandorts für Mitarbeitende zu jeder Tages- und Nachtzeit sicherstellen können. Für Schichtarbeitsplätze können darum keine Zielvorgaben zur Verkehrsmittelwahl gemacht werden. Der Veloverkehr ist für die Viollier AG ein wichtiger Teil der Unternehmensmobilität, wie die Veloinfrastruktur mit gedeckten Veloabstellplätzen, Garderoben und Duschen zeigt. Beim Warentransport über kurze Strecken setzt die Viollier AG schon seit längerem auf Velokuriere, mit denen Waren zum Bahnverlad geliefert werden. So wurde die Viollier AG in der Vergangenheit von Swissconnect wiederholt für die deutliche Reduktion von CO<sub>2</sub>-Emissionen in der Expresslogistik durch clevere Kombination ökologischer Transportmittel zertifiziert (vgl. Mobilitätskonzept). Es ist zudem anzumerken, dass die Viollier AG für den Quartierplan keine zusätzlichen Parkplätze errichten wird, sondern lediglich die bereits heute bestehenden Parkplätze beim Gebäude und im Parkhaus nutzt.

### **Modal-Split Zielsetzung Schichtarbeit**

Es ist nicht ausgeschlossen, dass auch von Mitarbeitenden im Schichtbetrieb das Velo oder alternative Verkehrsmittel genutzt werden. Der Einsatz der Schichtarbeitenden ist aber stark fremdbestimmt durch die Labortätigkeiten, welche als Dienstleistungen – teils auch notfallmässig und kurzfristig – rund um die Uhr angefragt werden. Es gibt bei der Viollier AG keine allgemeinen Schichtarbeitszeiten, Schichtbeginn und -ende sind rund um die Uhr möglich, da jedes einzelne Team eine individuelle Arbeitsplanung durchführt. Die Anforderungen an die Flexibilität und Belastbarkeit der Mitarbeitenden im Schichtbetrieb sind dadurch bereits sehr hoch. Eine Durchsetzung eines tieferen Modal-Split-Zielwerts für den Schichtbetrieb erscheint vor diesem Hintergrund nicht vertretbar. Wenn sich im Rahmen der Weiterentwicklung des Mobilitätsmanagements im Bachgrabengebiet - wie es von der Gemeinde und der Standortförderung Basel-Landschaft aktiv unterstützt wird - Möglichkeiten zur Reduzierung des MIV Anteiles bei den Schichtarbeiten ergeben sollten, werden diese gerne von der Viollier AG geprüft und nach Möglichkeit aufgegriffen.

### **Mobilitätsmassnahmen - Förderung von Car-Pooling**

Die Förderung von Car-Pooling bei der Viollier AG wurde im Rahmen der Erstellung des Mobilitätskonzepts geprüft. Wie zur Frage betreffend Modal-Split-Zielsetzung des Schichtbetriebs ausgeführt, ist der Einsatz der Schichtarbeitenden stark fremdbestimmt durch die Labortätigkeiten, welche als Dienstleistungen – teils auch notfallmässig und kurzfristig – rund um die Uhr angefragt werden. Es gibt bei der Viollier AG keine allgemeinen Schichtarbeitszeiten, die klassischen Früh- und Spätschichten sind eher die Ausnahme. Schichtbeginn und -ende sind rund um die Uhr möglich; jedes einzelne Team führt eine individuelle Arbeitsplanung. Die Menge an Mitarbeitenden mit gleichzeitigen (und planbaren) Arbeitszeiten ist darum zu klein, um Car-Pooling als erfolgsversprechende Massnahme allein bei der Viollier AG sinnvoll einzufordern zu können. Dementsprechend kann man sich heute zu keinen lediglich auf die Firma Viollier AG begrenzten Massnahmen verpflichten. Grundsätzlich ist die Viollier AG jedoch offen sich an entsprechenden Projekten, sollten sie für einen grösseren Perimeter und mehrere Firmen zustande kommen, zu beteiligen.



## Entscheid des Gemeinderates: Teilweise Eintreten

://: Im Quartierplan-Reglement wird Ziffer 6 Abs. 12 umformuliert und lautet neu: „Innerhalb des Quartierplanperimeters ist ein Teil der benötigten Elektrizität durch Photovoltaikanlagen selbst zu erzeugen.“

## 02 Grünliberale Allschwil-Schönenbuch, Allschwil

*"Die Grünliberale Partei Allschwil-Schönenbuch nimmt wie folgt Stellung zur Quartierplanung «Viollier»:*

*Bei den vorgesehenen Bauten mit 40m bzw. 32m Höhe handelt es sich nach der Definition des kantonalen Hochhauskonzepts (Bauten mit mehr als acht Vollgeschossen oder mit einer Höhe von mehr als 25m) um Hochhäuser. Gemäss Hochhauskonzept sollen Hochhäuser besondere städtebauliche Situationen definieren und als Verdichtungstypologie einen quantitativen wie auch qualitativen Mehrwert von öffentlichem Raum aufweisen. Es ist nicht ersichtlich, inwiefern diese Grundsätze in der Planung berücksichtigt worden sind.*

*Gemäss dem Räumlichen Entwicklungskonzept (REK) der Gemeinde Allschwil liegt der QP-Perimeter zwar in einem Eignungsraum für Hochhäuser. Das REK legt jedoch fest, dass Bauanfragen mit Hochhäusern mit besonderer Sorgfalt beurteilt werden müssen und Hochhäuser «nicht wahllos über das Siedlungsgebiet als Einzelentwicklungen entstehen, sondern an geeigneten Orten zur Akzentuierung, Orientierung und Verdichtung beitragen» sollen.*

*Für das Entwicklungsgebiet Bachgraben hat der Gemeinderat sodann in seiner Sitzung am 19.12.2018 die Resultate eines durch das Planungsbüro Metron in Zusammenarbeit mit dem Bauausschuss durchgeführten Workshops bestätigt, in dem die Auswirkungen von Gebäuden mit einer Höhe bis 40m im Kontext der umgebenden Wohnquartiere und des Grünraums Bachgraben untersucht wurden (siehe Planungsbericht QP Alba, S. 11 f.). Demgemäss kann das Bachgrabengebiet «**durch die Hochpunkte akzentuiert und gegliedert** werden». Aus verkehrstechnischer und städtebaulicher Sicht wird eine **Verteilung** von Gebäuden bis 40m auf ca. **10% des Gebietes** als verträglich angesehen. Empfohlen wird eine «**disperse punktuelle Akzentuierung** des Hegenheimermttwegs und auch der inneren Erschliessungsachsen Kiesstrasse und Gewerbestrasse sowie die Betonung wichtiger öffentlicher Räume, Knotenpunkte und OV-Erschliessungspunkte». Im Rahmen von Quartierplanungen soll eine hohe **Qualität der einzelnen Projekte** sichergestellt werden.*

**Diesen Planungsgrundsätzen genügt das vorliegende Projekt in keinem einzigen Punkt:**

- *Durch die praktisch flächendeckende Aufstockung der bestehenden Gebäude auf 40m bzw. 32m entsteht zusammen mit dem angrenzenden Hochhaus der Idorsia (40m) eine **Massierung von 32-40m hohen Gebäuden auf engstem Raum**. Zusammen ergibt sich ein ca. 170m langer Riegel entlang der Hagmattstrasse. Von einer «dispersen punktuellen Akzentuierung» kann keine Rede mehr sein.*
- *Indem einer einzelnen Bauherrschaft gestattet wird, ihre sämtlichen Gebäude auf über 25m aufzustocken, entsteht eine **Präzedenzwirkung** für weitere derartige Projekte im Gebiet Bachgraben, welche das Ziel, **Hochpunkte auf maximal ca. 10% des Gebietes** zuzulassen, unterläuft. Damit droht eine Entwicklung zu einer flächendeckenden Zone G40, was massive städtebauliche, gestalterische, verkehrliche und ökologische Nachteile nach sich zieht (Begleitbericht, S. 3).*
- *Die vorgesehene Mehrnutzung **kommt einer punktuellen Aufzoning in eine Zone G40 praktisch gleich**, welche aus Gründen der Rechtsgleichheit und Planungssicherheit ausgeschlossen ist (Begleitbericht, S. 3).*

- Das Projekt befindet sich an **keinem der für eine punktuelle Akzentuierung vorgesehenen öffentlichen Orte oder Längsachsen** (Hegenheimermattweg/Gewerbestrasse/Kiesstrasse). Vielmehr bildet es einen Riegel längs einer Sackgasse am äussersten Ende des Gebiets. Dieser Ort ist städtebaulich denkbar ungeeignet für eine Akzentuierung, zumal die Riegelbildung dazu führt, dass das Hochhaus Idorsia seine Funktion als «Auftakt» zur Gewerbestrasse nicht erfüllen kann.
- Eine hohe (architektonische, städtebauliche) **Qualität** wird im Bericht behauptet, ist aber im Projekt **nicht erkennbar**. Der über den bestehenden Laborgebäuden zu errichtende Querriegel vermag die Banalität der bestehenden Gewerbebauten nicht aufzuwerten. Die vorgesehene Absetzung des Aufbaus durch ein rückspringendes Zwischengeschoss ist letztlich nur der Versuch, eine architektonische Monstrosität zu kaschieren.
- Die abweisende Fassade des Gebäudebereichs A zur Gewerbestrasse hin tritt weiterhin als Gebäuderückseite in Erscheinung. Unter diesen Gegebenheiten erweist sich auch die vorgesehene **Aufwertung des Aussenraums** durch eine «repräsentative Begrünung mit Heckenwolken, Stauden und Kleingehölzen», die «eine attraktive Vorzone» (eines nicht vorhandenen Eingangsbereichs?) generieren soll, als **nicht zielführend** und hat eher den Charakter eines Feigenblatts.

Entgegen den Ausführungen im Begleitbericht (S. 37 ff.) kann die raumplanerische Inkompatibilität des Vorhabens nicht durch die angeführten «wirtschaftlichen, sozialen und betrieblichen Interessen» gerechtfertigt werden. Das Projekt befindet sich in einem Arbeitsplatzgebiet, in dem **zahlreiche weitere Betriebe vergleichbarer Grösse und Bedeutung** angesiedelt sind oder sich noch ansiedeln werden, **welche die gleichen Interessen geltend machen können**. Da eine Vorzugsbehandlung der Viollier AG nicht zu rechtfertigen ist, müssten dieselben Vorteile jedem vergleichbaren Unternehmen im Bachgrabengebiet eingeräumt werden. Die für das Bachgrabengebiet definierten Planungsgrundsätze werden so obsolet.

Die Grünliberale Partei Allschwil-Schönenbuch steht der Setzung eines Hochpunktes bis 40m auf der Parzelle A-3363 grundsätzlich offen gegenüber, wenn die für das Gebiet Bachgraben definierten Planungsgrundsätze eingehalten werden. Dazu gehört insbesondere die **Beschränkung einer Hochhausbebauung bzw. Aufstockung auf einen einzelnen Akzent (d. h. ein Gebäude)** und die Sicherstellung einer hohen Qualität. **Das vorliegende Projekt lehnen wir dagegen als nicht genehmigungsfähig ab.**"

## Stellungnahme des Gemeinderates

Der Gemeinderat hält einleitend fest, dass der Workshopprozess vom 19. November 2018 und die dort verfassten städtebaulichen Ergebnisse kein allgemeingültiges, rechtsverbindliches Planungsinstrument darstellen. Adressat der Workshopergebnisse war und ist der Gemeinderat selbst, und nicht die Grundeigentümerschaften und die Öffentlichkeit. Mit dem Workshop wollte der Gemeinderat einen Orientierungsrahmen schaffen, der ihm Anhaltspunkte für die weitere Entwicklung des Bachgrabengebiets liefert. Eine gewisse Ergebnisoffenheit besteht bewusst.

In besagtem Workshop wurde richtigerweise nicht schon zum Vornherein eine definitive Hochhausstrategie mit fixen Standorten empfohlen, sondern eine disperse punktuelle Akzentuierung, insbesondere auch der inneren Erschliessungsstrassen wie der Gewerbestrasse. Es wird explizit darauf hingewiesen, dass Hochpunkte in Bezug zur Nutzung und Adressbildung stehen sollen. Das Ergebnis des Workshops waren keine parzellenscharfen Festlegungen oder Einschränkungen betreffend Hochpunkte.

Dies gilt umso mehr für Betriebe, die schon seit Jahrzehnten vor Ort sind. Das Bachgrabengebiet soll kein starres, sondern ein dynamisches Gebilde sein. Der Gemeinderat möchte sich - bewusst - die Freiheit und den Handlungsspielraum offenhalten, der es ihm ermöglicht, auf Entwicklungen gut reagieren zu können. Eine im Voraus einschränkende oder sogar abweisende Haltung gegenüber künftigen Projekten, die über 20 m

Gebäudehöhe hinausgehen, würde dem politischen Wunsch und dem öffentlichen Interesse nach einer wirtschaftlichen Entwicklung des Bachgrabengebiets hin zu einem wertschöpfungsintensiven Arbeitsgebiet nicht gerecht. Die kommunale und kantonale Bedeutung dieser Thematik ist gross. Mit der Entwicklung des Bachgrabengebiets stellt die Gemeinde seine wirtschaftliche Zukunft auf stabile Beine, indem sie dort wertschöpfungsintensive Unternehmen ansiedeln oder, wie im Falle der Viollier AG, halten will. Es geht um Standortattraktivität und nicht zuletzt auch um Arbeitsplätze sowie die Finanzierung der öffentlichen Hand.

Die Frage, ob eine punktuelle Erhöhung im Sinne der Gemeinde ist, wird der Gemeinderat deshalb nicht nur aufgrund städtebaulicher Überlegungen beantworten. Die erwähnten wirtschaftlichen und sozialen Aspekte sind ebenfalls in die Überlegungen miteinzubeziehen. Nicht zuletzt entspricht die Weiterentwicklung des Standorts Viollier in Allschwil ohne zusätzlichen Landverbrauch auch der übergeordneten raumplanerischen Vorgabe eines haushälterischen Umgangs mit dem Boden.

Dabei behält der Gemeinderat die Gesamtentwicklung im Bachgraben mitsamt der verkehrlichen Situation stets im Auge. Klar bleibt aber auch, dass am Ende der Einwohnerrat und die Bevölkerung von Allschwil den Souverän bilden und die Entwicklung des Bachgrabengebiets beschliessen und mittragen müssen.

#### **Hochhauskonzept Basel-Landschaft**

Das Hochhauskonzept Basel-Landschaft wird vom Kanton nicht mehr angewendet. Es ist in das Richtplan-Objektblatt S 2.4 «Standorte für Hochhäuser» eingeflossen. Die Umsetzung der Vorgaben aus diesem Objektblatt wird im Planungsbericht im Kapitel 6.2.1 ausführlich behandelt. Die Mitwirkungseingabe vermag hierzu keine neuen relevanten bzw. nicht abgehandelten Aspekte aufzuwerfen.

#### **Räumliches Entwicklungskonzept REK Allschwil 2035 (REK)**

Die Umsetzung der Vorgaben an Hochhäuser gemäss dem REK wird im Planungsbericht im Kapitel 6.3.4 ausführlich beschrieben. Die Mitwirkungseingabe vermag hierzu keine neuen relevanten bzw. nicht abgehandelten Aspekte aufzuwerfen.

#### **Städtebauliche Auswirkungen**

Mit einer grenzüberschreitenden Planung der Region und konkreten Projekten wie dem Parc des Carrierès, der neuen Velo- und Fussverbindungen, sowie nicht zuletzt auch dem Zubringer Bachgraben muss und wird das Bachgrabengebiet städtebaulich neu gelesen werden. Die vormalige «Rückseite», die Landesgrenze, gewinnt stark an Bedeutung. Dem Gemeinderat ist es dementsprechend wichtig, dass das Bachgrabengebiet in seiner ganzen Tiefe eine Aufwertung erfährt. Vor diesem Hintergrund wird die eine Akzentuierung des nördlichen Randes des Bachgrabengebiets positiv gewertet.

Um eine Riegelbildung mit dem Hochhaus der Firma Idorsia – wie sie in der Mitwirkungseingabe angeführt wird – zu vermeiden, wurde die Aufstockung des Verwaltungsbaus tiefer angesetzt als das Idorsia-Hochhaus und als die Aufstockung der Produktionsgebäude der Viollier AG. Mit der dadurch erzielten Staffelung der Gebäudehöhen im Zusammenspiel mit der dazwischenliegenden Gewerbestrasse und dem Abstand der beiden Aufstockungen wird eine Abwechslung im Raum erreicht, die der Gemeinderat nicht als Riegel wahrnimmt.

Das Ziel der 10 % Hochpunktfläche ist eine Orientierung und keine fest beschlossene Formel bzw. Vorgabe. Eine flächendeckende, 40 m hohe Gewerbezone wird nicht entstehen. In der aktuellen Revision der Zonenvorschriften Siedlung ist dementsprechend auch keine Erhöhung der Zone G20b geplant.

Dass auf anderen Arealen des Bachgrabengebiets allenfalls eine punktuelle Erhöhung der zulässigen Gebäudehöhe über die bestehenden 20 m nachgefragt sein könnte, ist nicht auszuschliessen bzw. sogar wahrscheinlich. Der Gemeinderat wird auch zukünftig für punktuelle Erhöhungen offen sein, wobei er jeweils für jeden Einzelfall eingehend prüfen wird, ob eine punktuelle Erhöhung im Sinne der Gemeinde ist und sich dann im Rahmen des Quartierplanverfahrens – wie vorliegend – aktiv und engagiert beteiligen, die Anliegen der Gemeinde Allschwil, namentlich das öffentliche Interesse, einbringen, Anforderungen an die Qualität stellen sowie die Situation betreffend Verkehr, Ökologie und Nachhaltigkeit im Auge behalten und Forderungen anbringen.

Der vorliegende, in seiner Fläche begrenzte Quartierplan ist keine Aufzonung in eine Gewerbezone G 40. Das Wesen eines Quartierplans ist gerade die arealspezifische Entwicklung, verbunden mit Anforderungen an die Qualität und Nachhaltigkeit für einen bestimmten Perimeter, was eine ordentliche Gesamtzone nicht zu leisten vermag. Das Projekt befindet sich an der Gewerbestrasse, die im Workshopprozess vom 19. November 2018 explizit als Achse genannt wurde, an der sich Hochpunkte eignen. Das Projekt achtet darauf, dass das Idorsia-Hochhaus in seiner Funktion als Auftakt zur Gewerbestrasse nicht abgewertet wird, indem sich der gegenüberliegende Verwaltungsbau der Viollier AG mit einer geringeren Höhe bewusst zurücknimmt und damit das Idorsia-Hochhaus nicht in seiner Stellung und Erscheinung konkurrenziert.

Die städtebauliche und architektonische Ausführung hängt stark mit den baulichen und betrieblichen Begebenheiten und Anforderungen zusammen. Der Gemeinderat weist darauf hin, dass es sich um einen bestehenden Gewerbebau handelt, der in erster Linie einen betrieblichen Zweck verfolgt. Die städtebaulichen und architektonischen Möglichkeiten für eine Aufstockung sind dadurch nicht so zahlreich wie bei einem vollständigen Neubau. Im städtebaulichen Konzept (Planungsbericht) wird die Herleitung des Städtebaus beschrieben. Trotz dieser Rahmenbedingungen ist der Gemeinderat der Meinung, dass mit dem gewählten Workshopverfahren, an dem sich die Gemeinde aktiv beteiligt hat, ein Grad an Qualität erreicht werden konnte, der dem Ort, dem Zweck und den Bedürfnissen durchaus gerecht wird.

Der heutige Bestand wird aus betrieblichen Gründen und Gründen der Nachhaltigkeit bewusst in seinem Zustand belassen. Eine städtebauliche und architektonische Aufwertung im Sinne der Schaffung eines neuen Eingangsbereichs zur Gewerbestrasse hin hätte – wie die Firma Viollier eingehend und nachvollziehbar darlegt – weitreichende bauliche und betriebliche Folgen für die Bestandsgebäude, die nicht zweckdienlich und sinnvoll erscheinen. Die geplanten Aufwertungsmassnahmen im Aussenraum ersetzen eine Aktivierung der Fassade nicht, sie verbessern den heutigen Zustand aus Sicht des Gemeinderats aber ausreichend.

#### **Gleichbehandlung der Unternehmen**

Dass auf anderen Arealen des Bachgrabengebiets allenfalls eine Erhöhung der zulässigen Gebäudehöhe über die bestehenden 20 m nachgefragt sein könnte, ist nicht auszuschliessen bzw. sogar wahrscheinlich. Die Viollier AG wird aber deshalb nicht bevorzugt behandelt. Einerseits wurden schon in der Vergangenheit Quartierplanungen mit Hochpunkten dieser Höhe durchgeführt (Idorsia und ALBA). Andererseits wird der Gemeinderat auch zukünftig für punktuelle Erhöhungen offen sein, wobei er jeweils prüfen wird, ob eine punktuelle Erhöhung im Sinne der Gemeinde ist und gegebenenfalls die nötigen Forderungen zur Wahrung der öffentlichen Interessen stellen.

#### **Begrenzung der Erhöhung**

Die Aufstockung auf einen einzelnen Hochpunkt (ein Gebäude) zu beschränken, entspräche nicht dem betrieblichen und wirtschaftlichen Bedarf der Viollier AG, um ihren Betrieb an diesem Standort entwickeln und damit weiterführen zu können. Die beiden Aufstockungen decken einerseits Produktion und andererseits Verwaltung ab. Mit der Steigerung der Produktion erhöht sich auch der Bedarf an Verwaltungsleistung. Nur den einen oder anderen Aufbau zuzulassen, hätte einschneidenden Einfluss auf diese Wechselwirkung.

#### **Qualität**

Mit dem gewählten Workshopverfahren, an dem sich die Gemeinde aktiv beteiligt hat, konnte nach der Meinung des Gemeinderats ein Grad an Qualität erreicht werden, der dem Ort und den Bedürfnissen vollständig gerecht wird. Es handelt sich um bestehende Gewerbebauten, bei denen die betrieblichen Anforderungen und Abläufe unweigerlich einen gewissen Rahmen für eine Aufstockung vorgeben.

#### **Entscheid des Gemeinderates: Nicht Eintreten**

Aufgrund der ausgeführten Erwägungen wird auf die Mitwirkungseingabe nicht eingetreten und demnach keine Änderung vorgenommen.

## 6. Bekanntmachung / Beschlussfassung

Im Anschluss an das Mitwirkungsverfahren ist der vorliegende Mitwirkungsbericht, im Sinne von § 2 der Verordnung zum Raumplanungs- und Baugesetz (RBV) öffentlich einsehbar und wird den zur Mitwirkung eingeladenen Interessensgruppen vorgelegt.

Der Gemeinderat hat wie folgt beschlossen:

- Der Mitwirkungsbericht betreffend die Quartierplanung "Viollier" wird genehmigt und während 30 Tagen öffentlich aufgelegt.
- Die Mitwirkenden, welche eine schriftliche Eingabe gemacht haben, erhalten diesen Bericht mit separatem Schreiben.

Allschwil, 8. Juni 2022  
GRB vom 8. Juni 2022

### GEMEINDERAT

Präsidentin

Leiter Gemeindeverwaltung



Nicole Nüssli-Kaiser



Patrick Dill