

Kanton Basel-Landschaft



Mutation 2017 zur Quartierplanung "Rankacker 2001"

Planungs- und Begleitbericht gemäss Art. 47 RPV

Stand Dokument: 20.05.2021

Stand Verfahren: öffentliche Mitwirkung



Impressum

Auftraggeber Adimmo AG
Engelgasse 12
CH-4002 Basel

Auftragnehmer



Stierli + Ruggli
Ingenieure + Raumplaner AG
Unterdorfstrasse 38, Postfach
4415 Lausen 061/926 84 30

www.stierli-ruggli.ch
info@stierli-ruggli.ch

Bearbeitung Daniel Fischer / Brigitte Bauer

Version Entwurf, öffentliche Mitwirkung

Datei-Name 02078_ber02_20210520_v09_Planungsbericht_oeff_MW.docx

Inhaltsverzeichnis

1	EINLEITUNG	1
1.1	Ausgangslage	1
1.2	Absichten der Gemeinde.....	2
1.3	Entwicklungskonzept.....	3
1.4	Planungsprozess.....	4
2	BESTANDTEILE DER PLANUNG	5
2.1	Öffentlich-rechtliche Planungsdokumente	5
2.2	Privat-rechtlicher Vertrag.....	6
2.3	Orientierende Dokumente	6
3	ORGANISATION UND ABLAUF	7
3.1	Organisation.....	7
3.2	Ablauf.....	7
4	INHALTE DER QUARTIERPLANUNG	8
4.1	Zielsetzung der Quartierplanung	8
4.2	Art der baulichen Nutzung.....	8
4.3	Nutzungsmass	9
4.4	Lage und Begrenzung der Bauten	9
4.5	Gestaltung der Bauten und bauliche Einpassung	10
4.6	Nutzung und Gestaltung des Aussenraumes	11
4.7	Erschliessung.....	12
4.8	Parkierung.....	13
4.9	Ver- und Entsorgung	15
4.10	Lärmschutz.....	16
4.11	Hochwasserschutz	17
5	BERÜCKSICHTIGUNG PLANERISCHER RAHMENBEDINGUNGEN	18
5.1	Generelle Voraussetzungen und Vorgaben	18
5.2	Kulturgüter und Naturwerte	22
5.3	Umweltschutz.....	22
5.4	Sicherheit	23
5.5	Abstandsvorschriften.....	24
5.6	Schattenwurf	24
6	KONSEQUENZEN IN ZUSAMMENHANG MIT DER PLANUNG	30
6.1	Auswirkungen auf rechtskräftige Planungen	30
6.2	Kostenfolgen zu Lasten der Gemeinde	30
6.3	Privatrechtlicher Regelungsbedarf	30

7	VERFAHREN	31
7.1	Kantonale Vorprüfung	31
7.2	Öffentliche Mitwirkung.....	31
7.3	Beschlussfassung	31
7.4	Auflage	31
8	GENEHMIGUNGSANTRAG	32

Anhänge

ANHANG 1	SCHATTENGUTACHTEN	33
ANHANG 2	STELLUNGNAHME DES BAUAUSSCHUSSES ZUR BEBAUUNGSSTUDIE	35
ANHANG 3	KANTONALE VORPRÜFUNG	36

1 Einleitung

1.1 Ausgangslage

Das Areal des Planungsgebiets bzw. der Quartierplanung (QP) umfasst die Parzellen Nrn. A-1414 und A-2407 der Gemeinde Allschwil, begrenzt von Basler-, Fabrik- und Feldstrasse. Es handelt sich dabei um die rechtskräftige Quartierplanung "Rankacker 2001", vom Regierungsrat genehmigt am 09. März 2004 mit Beschluss Nummer 485. Die damalige Planung löste ihrerseits Quartierplanungen der Jahre 1964 und 1992 ab. Entsprechend umfasst die heute rechtskräftige Quartierplanung Bauten aus etwa fünf Jahrzehnten.



Abbildung 1

Verortung des Areals (www.geview.bl.ch)

Die drei Gebäude entlang der Baslerstrasse (Hausnummern 160 bis 166) entstanden in den 1940er-Jahren, eine umfassende Erneuerung ist in absehbarer Zeit erforderlich. Die Grundeigentümerin beabsichtigt in diesem Zusammenhang, die Gebäude durch eine neue Bebauung zu ersetzen.

Dieses Vorhaben entspricht den rechtskräftigen Quartierplanvorschriften "Rankacker 2001", welche im orientierenden Planinhalt für die erwähnten Liegenschaften eine mögliche bauliche Weiterentwicklung vorsehen.

1.2 Absichten der Gemeinde

Die Gemeinde Allschwil erarbeitete in den Jahren 2016 – 2018 das "Räumliche Entwicklungskonzept Allschwil 2035" (REK), welches die Weichen für die zukünftige räumliche Entwicklung der Gemeinde stellt. Die Bearbeitung der Quartierplan Mutation Rankacker 2017 fand im selben Zeitraum statt, weshalb eine Abstimmung der Inhalte schon in einem frühen Planungsstadium erfolgte.

Im REK sieht der Gemeinderat neben einer Stärkung des Dorfkerns und des Quartierzentrums Lindenplatz auch die städtebauliche Akzentuierung der Baslerstrasse vor. Um den Knoten Ziegelei soll eine Siedlungserneuerung und Nachverdichtung mit städtebaulichem Konzept erfolgen. Dabei sollen die Strassen- und Platzräume aufgewertet und die Erdgeschosse durch publikumsorientierte Nutzungen belebt werden. Das REK stellt für das Quartierplan-Areal Rankacker ein Entwicklungspotential fest, welches nach den Entwicklungsprinzipien für Hauptstrassenzüge entwickelt werden soll.

Die Entwicklungsabsicht im Quartierplan-Areal Rankacker wurde im REK als gutes Beispiel für die Entwicklung der Hauptstrassenzüge aufgenommen.



Luftbild Ist-Situation Entwicklungsprinzipien Bsp. Vorstudie QP Rankacker

Abbildung 2

Städtebauliche Entwicklung der Hauptstrassenzüge (S. 57 REK)

Die Mutation 2017 der Quartierplanvorschriften Rankacker entspricht den Inhalten des REK. Die vorgesehene Siedlungserneuerung und -verdichtung wird von der Gemeinde daher begrüsst.

1.3 Entwicklungskonzept

Otto Partner Architekten untersuchten in den Jahren 2015 - 2016 im Auftrag der Grundeigentümerin die Entwicklungsmöglichkeiten im Quartierplan-Areal am Knoten "Ziegelei" und entlang der Baslerstrasse. Das Ziel war ein Ersatz der Liegenschaften Baslerstrasse Nrn. 160 – 166 durch einen zeitgemässen Neubau, unter Berücksichtigung einer haushälterischen Bodennutzung, des Erhalts und der Verbesserung der Aussenraumqualitäten, wohnhygienischer Aspekte sowie minimaler Eingriffe an den restlichen Bauten.

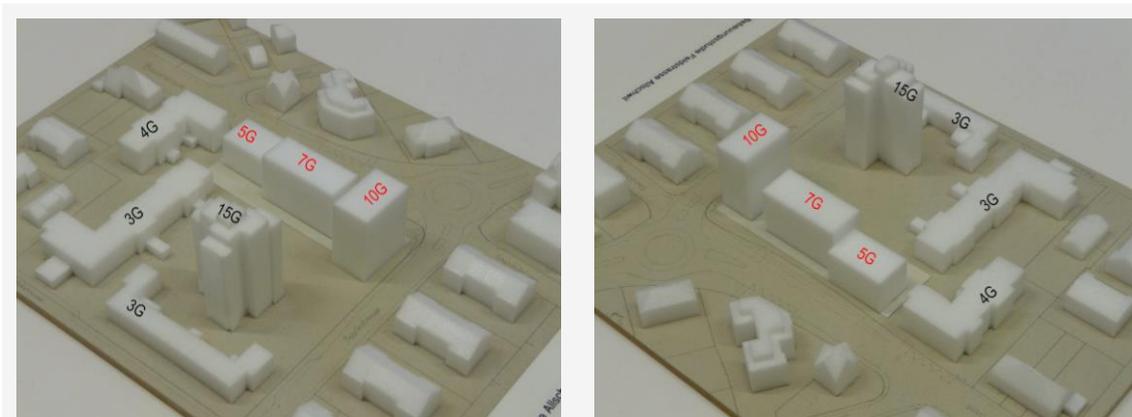


Abbildung 3 Bebauungsvariante 4a, Bebauungsstudie Baslerstrasse 160 – 166 vom 14.03.2016

Verfasser: Otto Partner Architekten

Auftraggeber: Basellandschaftliche Pensionskasse

In Übereinstimmung mit den Inhalten des REKs hat die Bebauungsstudie klar ergeben, dass das Eckgebäude Baslerstrasse-Fabrikstrasse städtebaulich bedeutsam ist. Das künftige Gebäude soll den Knoten "Ziegelei" mit maximal zehn Geschossen angemessen akzentuieren. Die Bebauung entlang der Baslerstrasse ist diesem Eckbau gegenüber untergeordnet und weist 4-7 Geschosse auf. Damit sich die Überbauung betreffend Gebäudevolumen gut in die bauliche Umgebung einordnet, ist neben einer gestaffelten Gebäudehöhe auch ein horizontaler Versatz verschiedener Gebäudeteile wichtig. Nach Abbruch der Altbauten an der Baslerstrasse Nrn. 160-166 und mit der Erstellung der Neubauten rechnet die Gemeinde mit einer Zunahme von rund 100 Einwohnerinnen und Einwohnern.

Das Bebauungskonzept wurde dem Bauausschuss der Gemeinde Allschwil am 14. September 2015 präsentiert. Der Bauausschuss hat das Bebauungskonzept positiv aufgenommen und für die weitere Bearbeitung der Quartierplan-Mutation frei gegeben. Die vom Bauausschuss geäusserten Empfehlungen betreffend Erhöhung der Geschossigkeit und das Nutzungsmass sowie die Erweiterung der Baubereiche wurden im Quartierplan übernommen (vgl. Anhang 2).

Unter Berücksichtigung der Erkenntnisse aus der Bebauungsstudie wurden Funktion des Aussenraumes sowie die Erschliessung und die Parkierung näher untersucht. Entlang der Basler- und Fabrikstrasse soll eine Vorzone entstehen, welche als Fussgängerbereich, Gebäudezugang, Vorzone zu den Geschäften sowie der Anlieferung dienen soll. Im rückwärtigen Bereich sind Erschliessungs- und Parkierungsanlagen sowie Grünflächen vorgesehen.

1.4 Planungsprozess

Die Erkenntnisse aus der Bebauungsstudie und den nachfolgenden Überlegungen zu Erschliessung und Aussenraum bilden den Rahmen, in welche sich die künftige Überbauung einpassen soll.

In einem ersten Schritt wird dieser Rahmen mit den Quartierplanvorschriften von der Gemeinde rechtsverbindlich festgelegt. Der Konkretisierungsgrad dieses Rahmens bzw. der Quartierplanvorschriften ist so gewählt, dass die Qualität der Überbauung betreffend städtebauliche Verträglichkeit, funktionierende Erschliessung und Parkierung sowie Aussenraumgestaltung zu jedem Zeitpunkt gesichert ist.

Auf Basis der rechtskräftigen Quartierplanmutation wird von der Gemeinde in einem zweiten Schritt die Durchführung eines Studienprojektwettbewerbs verlangt. Diese Verpflichtung wird verbindlich im Quartierplan-Vertrag verankert. Dieses Vorgehen ermöglicht es der Grundeigentümerin und dem Gemeinderat, aus einer Palette verschiedener, den Qualitätsansprüchen der Quartierplanvorschriften entsprechender Bebauungsvarianten die passendste auszuwählen.

2 Bestandteile der Planung

Wie bereits vorgängig beschrieben, handelt es sich um eine Mutation der Quartierplanung Rankacker 2001. Inhaltlich werden also einzig die Mutationsinhalte beschlossen und genehmigt, nicht hingegen alle übrigen Bestimmungen des Reglements und der Pläne, welche bereits mit der Genehmigung der QP Rankacker 2001 rechtskräftig wurden.

Hauptinhalt der Mutation ist die Neufestlegung der Bebauung für die bisherigen Bauten Nrn. 1-3 (Baslerstrasse Nrn. 160 – 166), die damit zusammenhängende Aussenraumgestaltung sowie die Erschliessung und Parkierung. Für das restliche Quartierplan-Areal wurden die rechtsverbindlichen Quartierplan-Vorschriften grundsätzlich beibehalten und nur wo dringend notwendig Anpassungen vorgenommen.

Um die Änderungen nachvollziehen zu können, wurden im Reglement aufzuhebende Passagen durchgestrichen und neue hervorgehoben. Im Plan Nr. 1 werden die Neuerlasse mit kräftigen Farben hervorgehoben (als verbindlicher Planinhalt), die jene Festlegungen, die an ihrem Ort zuvor waren, aufheben. Die weiter gültig bleibenden übrigen QP-Festlegungen im Plan Nr. 1 werden abstrahiert und reduziert wiedergegeben als orientierender Planinhalt. Zur Orientierung und besseren Übersicht wird orientierend auf dem Plan Nr. 1 zudem eine Verkleinerung des Planes "QP Rankacker 2001" wiedergegeben. Zudem wurde ein gänzlich neuer Plan Nr. 3 mit neuer Schnittlinie C-C als Ansicht von der Baslerstrasse erstellt. Um ersichtlich zu machen, wieviel des Baubereiches Nr. 8a/b tatsächlich beansprucht wird, ist in Plan 1 und 3 das Resultat der Bebauungsstudie vom 14.03.2016 orientierend eingetragen. Plan Nr. 2 mit den bisherigen Schnitten A-A und B-B wurde nicht verändert. Entsprechend wurde zum Plan Nr. 2 keine "Mutation zur Quartierplanung Rankacker 2001" verfasst.

2.1 Öffentlich-rechtliche Planungsdokumente

- Quartierplan-Reglement: Mutation 2017 zur Quartierplanung "Rankacker 2001"
- Quartierplan Nutzung und Gestaltung; Plan Nr. 1: Bebauung, Aussenraum und Erschliessung (Situation, 1:500): Mutation 2017 zur Quartierplanung "Rankacker 2001"
- Quartierplan Schnitt C-C; Plan Nr. 3: Bebauung und Terraingestaltung (Situation, 1:500): Mutation 2017 zur Quartierplanung "Rankacker 2001"

2.2 Privat-rechtlicher Vertrag

- Quartierplan-Vertrag

Zur Sicherstellung der Bebauung sowie der Funktionalität der Quartierplanung können ergänzende privatrechtliche Regelungen erforderlich sein. Die Regelung dieser allfällig erforderlichen privatrechtlichen Belange erfolgt mittels Quartierplan-Vertrag gemäss § 46 RBG, mit welchem unter anderem die Grundlage (im Sinne einer Einverständnis-Erklärung der betroffenen Parteien) für die entsprechenden Eintragungen ins Grundbuch hergestellt wird.

Die Genehmigung einer Quartierplanung erfolgt nur dann, wenn die allfällig erforderlichen privatrechtlichen Regelungen in einem Quartierplan-Vertrag sichergestellt sind (RBG § 46 Abs. 2).

2.3 Orientierende Dokumente

- Planungs- und Begleitbericht gemäss Art. 47 RPV und § 39 RBG

Der Planungs- und Begleitbericht nimmt nur Stellung zu den Mutationsinhalten, bereits rechtskräftige Planungsbestandteile, die weiterhin Gültigkeit behalten müssen nicht nochmals dokumentiert und erörtert werden. Für solche Planungsinhalte wird auf den Planungsbericht zum Erlass der Quartierplanung Rankacker 2001 (RRB Nr. 485 vom 09.03.2004) verwiesen. Zudem werden Erläuterungen, die bereits in der Kommentarspalte des Reglements vorgenommen wurden, nur soweit nötig wiederholt.

- Verkehrsgutachten vom 11.12.2020, Rudolf Keller & Partner Verkehrsingenieure AG
- Mitwirkungsbericht gemäss § 2 RBV **> wird nach Durchführung des Verfahrens erstellt.**

3 Organisation und Ablauf

3.1 Organisation

Eigentümerschaft, Bauherrschaft	Basellandschaftliche Pensionskasse Liestal p.A. Adimmo AG Immobilien Portfolio Management Engelgasse 12, 4002 Basel
Architektur Bebauungsstudie	Otto Partner Architekten Kasernenstrasse 22, 4410 Liestal
Nutzungsplanung, Verfahrensbegleitung	Stierli + Ruggli Ingenieure + Raumplaner AG, 4415 Lausen
Gemeinde Allschwil	Gemeinderat Allschwil Gemeindeverwaltung Allschwil
Kanton Basel-Landschaft	Amt für Raumplanung und Fachstellen im Rahmen der kantonalen Vorprüfung

3.2 Ablauf

Bebauungsstudie	Herbst 2015 – Frühjahr 2016: Vorstellung Resultate bei der Gemeinde → Vergrösserung der Nutzfläche sowie Anhebung der maximalen Gebäudehöhen aufgrund entsprechender Rückmeldungen der Gemeindevertreter. Finale Bebauungsstudie vom 14.03.2016
Erarbeitung Entwurf Quartierplanvorschriften	August 2016 bis Februar 2017
Kommunale Prüfung	April 2017 bis November 2017 ¹
Überarbeitung Unterlagen	Dezember 2017 – April 2018
Freigabe kantonale Vorprüfung durch Gemeinderat	April 2018 – November 2018 ² GR-Beschluss: 14. November 2018
Kantonale Vorprüfung	Januar – Mai 2019
Nachprüfung	Juni 2019 – November 2020
Öffentliche Mitwirkung	... wird ergänzt
Beschlussfassung Gemeinderat	... wird ergänzt
Beschlussfassung Gemeindeversammlung	... wird ergänzt
Referendumsfrist	... wird ergänzt
Planaufgabe	... wird ergänzt

¹ Inkl. Projekt-Präzisierungen insb. betr. Fragestellungen zur Energie-Versorgung und Dachgestaltung.

² Überprüfung Kompatibilität des QPs mit dem am 28.02.2018 vom GR beschlossenen räumlichen Entwicklungskonzept Allschwil 2035 → Anpassung Nutzungsart im EG

4 Inhalte der Quartierplanung

4.1 Zielsetzung der Quartierplanung

Mit der Mutation 2017 zur Quartierplanung "Rankacker 2001" werden folgende raumplanerischen Ziele verfolgt:

- Realisierung einer qualitativ guten Wohnüberbauung mit differenzierten Wohnformen und guter Nutzungsflexibilität;
- Sicherstellung einer quartierverträglichen Siedlungsverdichtung mit hoher Qualität: Haushälterische Bodennutzung durch Nutzungserhöhung gemäss den raumplanerischen Vorgaben von Bund und Kanton;
- Erneuerung der Siedlung für eine zeitgemässe Zentrumsnutzung (Wohnen und Arbeiten);
- Städtebauliche Stärkung des wichtigen Knotens Baslerstrasse / Fabrikstrasse / Steinbühlweg.

4.2 Art der baulichen Nutzung

4.2.1 Hauptbauten

Die Gemeinde beabsichtigt die Entwicklung einer Zentrenstruktur entlang der Baslerstrasse und insbesondere auch am Knoten "Ziegelei" (siehe auch REK). Es ist daher sinnvoll, für die Gebäude entlang der Baslerstrasse die Zentrumsnutzung gemäss § 22 Abs. 2 RBG festzulegen. Dies stimmt auch mit den benachbarten Zentrumszonen gemäss Zonenplan Siedlung überein. Die südlich davon gelegenen Bauten sind bereits heute der Wohnnutzung gemäss § 21 Abs. 1 RBG zugeordnet, dies wird nicht verändert.

In Übereinstimmung mit dem Räumlichen Entwicklungskonzept Allschwil 2035 (GR-Beschluss 28.02.2018) müssen die vermietbaren Erdgeschossflächen entlang der Baslerstrasse mindestens zu 50% mit Geschäftsnutzung belegt werden. Bei den vermietbaren Erdgeschossflächen handelt es sich um alle Flächen, welche einem Mieter zur Alleinnutzung überlassen werden. Als vermietbare Erdgeschossflächen zählen z.B. Wohnung, privater Abstellraum zur Wohnung, Geschäft, Lager zum Geschäft. Nicht als vermietbare Erdgeschossflächen zählen z.B. gemeinschaftlicher Eingang, Treppenhaus, Lift, Veloabstellraum. Bei einem allfälligen Verkauf der Flächen gilt die Regelung sinngemäss.

Die maximal zulässige Verkaufsnutzung richtet sich nach § 51 RBG (max. 1000 m²).

4.2.2 Nebenbauten

Beim bestehenden Quartierplan Rankacker handelt es sich um ein sehr detailliert ausgearbeitetes Planwerk. Die Nebenbauten wurden damals mit ihrem Verwendungszweck bzw. Nutzungsart direkt im Quartierplan verortet.

Dies ist für den Mutationsteil nicht möglich, da der Quartierplan auf konzeptionellen Überlegungen basiert und die Art und Lage der Nebenbauten auf Stufe Quartierplanung unbekannt ist.

Für den Mutationsteil wurden daher allgemein formulierte Bestimmungen zu den Nebenbauten eingeführt, welche die Nutzungsart, das Nutzungsmass und die Anordnung der Nebenbauten betreffen.

Die Angleichung der rechtskräftigen Nebenbautenregelung an die neue Regelung für den Mutationsteil erscheint nicht zweckmässig, da die im Plan bezeichneten Nebenbauten mutiert werden müssten und dies zu einem unlesbaren Plan führen würde. Mit den beiden Arealteilen "Zentrumsnutzung" und "Wohnnutzung" ist zudem klar ersichtlich, wo welche Regelung gilt. Die Bestandesbaute 7, wo neu die allgemeine Regelung für Nebenbauten gilt, weist im Quartierplan keine Nebenbauten im Aussenraum auf. Das erstellte Vordach vor dem Haupteingang wurde in die Berechnung der Nebenbauten eingerechnet. Der Systemwechsel führt daher zu keinem Konflikt.

4.3 Nutzungsmass

4.3.1 Hauptbauten

Im Sinne der Bebauungsstudie Baslerstrasse 160 – 166 vom 14.03.2016 wird das Mass der baulichen Nutzung für den Baubereich Nr. 8a/b auf 8'000 m² zulässige Nutzfläche beschränkt. Die übrigen Baubereiche Nrn. 4 bis 7 werden auf die bereits realisierte Nutzfläche korrigiert.

4.3.2 Nebenbauten

Für die Nebenbauten werden im Areal-Teil Zentrumsnutzung 200 m² Grundfläche festgelegt.

Mögliche Nebenbauten	Fläche
bestehender überdachter Eingangsbereich Gebäude Nr. 7	70 m ²
2 überdachte Treppen- und Liftaufgänge von der Tiefgarage	60 m ²
35 überdachte Besucher-Veloparkplätze für Baubereiche 8a/b ³	70 m ²
Total	200 m²

Für den Areal-Teil Wohnnutzung sind die Nebenbauten im Quartierplan festgelegt (siehe dazu auch Kapitel 4.2.2).

4.4 Lage und Begrenzung der Bauten

4.4.1 Allgemeines zur Abgrenzung der Baubereiche

Der Baubereich 8a/b ist auf das Ergebnis der Bebauungsstudie von Otto Partner Architekten abgestimmt. In der Studie wurden verschiedene Bebauungsvarianten einander gegenübergestellt.

³ pro Velo ist eine Fläche von 2 m² notwendig, bei einer höhenversetzten Anordnung 1 m²

Allen gemeinsam war ein max. 10-geschossiger Baukörper direkt am Knoten "Ziegelei" und eine diesem Baukörper untergeordnete 5 – 7-geschossige Bebauung entlang der Baslerstrasse.

Die Baubereiche wurden so abgegrenzt, dass die Qualitäten der städtebaulichen Kernaussage gesichert sind und gleichwohl noch Gestaltungsspielraum für den ans Quartierplanverfahren anschließenden Studienprojektwettbewerb besteht.

4.4.2 Lage der Bauten

Die horizontale Ausdehnung der Baubereichs 8a nach Süden entspricht der Gebäudetiefe der heutigen Bebauung und bietet so genügend Möglichkeiten für das künftige Projekt. Die Ausdehnung des Baubereichs 8b ist gegen Süden grosszügiger, damit das städtebaulich wichtige Eckgebäude, welches den Knoten "Ziegelei" akzentuieren soll, einen angemessenen Spielraum erhält.

4.4.3 Gebäudehöhen und Geschossigkeit

Vertikal wurde der Baubereich 8a/b zweigeteilt. Der Bebauungsstudie entsprechend wird im Baubereich 8b ein höherer Gebäudeteil mit sieben bis zehn Geschossen und im Baubereich 8a ein niedrigerer Baukörper mit vier bis sieben Geschossen vorgeschrieben.

4.4.4 Nebenbauten

Die Nebenbauten für den Areal-Teil Zentrumsnutzung dürfen im gesamten Areal-Teil Zentrumsnutzung erstellt werden.

Für den Areal-Teil Wohnnutzung sind die Nebenbauten im Quartierplan festgelegt (siehe dazu auch Kapitel 4.2.2).

4.5 Gestaltung der Bauten und bauliche Einpassung

4.5.1 Flachdachbegrünung

Zur Sicherstellung einer Flachdachbegrünung in Kombination mit der Installation von Solarenergieanlagen auf den Flächdächern wurde eine präzisierte Bestimmung als Absatz 2b in Ziffer 5.3.2 des QP-Reglements aufgenommen. Unter anderem ist die Substratmächtigkeit, die Verwendung von regionalisiertem Saatgut (d. h. Saatgut aus CH-Ökotypen derselben biogeographischen Region) und - je nach Eignung - die Verwendung von Kies aus eigenem Aushub vorgeschrieben. Die Bestimmung orientiert sich an der SIA-Norm 312, welche im Kommentar erwähnt ist.

4.5.2 Gliederung der Baukörper

Die Bebauungsstudie hat ergeben, dass eine wichtige Voraussetzung für die städtebauliche Einpassung der neuen Baukörper in die Umgebung deren Gliederung in verschiedene Gebäudeteile ist. Damit kann der Bezug zur Bebauungsstruktur in der Nachbarschaft, welche mehrheitlich aus drei- bis vier-geschossigen Mehrfamilienhäusern mit einer Gebäudelänge unter 30 m besteht, sichergestellt werden.

Die Quartierplanvorschriften sehen daher vor, dass die Bebauung mindestens dreifach in der Vertikalen und der Horizontalen gegliedert werden muss. Der Baukörper muss demnach in verschiedene, unterschiedlich hohe Gebäudeteile mit unterschiedlicher Lage unterteilt werden.

4.5.3 Raumhöhen Erdgeschoss

Gemäss Art. 5.1 QPR sind 50% der vermietbaren Erdgeschossflächen mit einer Geschäftsnutzung zu belegen. Diese Räumlichkeiten haben eine lichte Höhe von mindestens 3.0 m aufzuweisen. Damit möchte die Gemeinde sicherstellen, dass die gemäss REK am Knoten "Ziegelei" vorgesehene Geschäftsnutzung in den Erdgeschossen umgesetzt wird. Für Geschäftsräume im Erdgeschoss, welche den Mindestanteil von 50% übersteigen, gilt dieses Mindestmass nicht.

4.6 Nutzung und Gestaltung des Aussenraumes

4.6.1 Vorzone

Entlang der Baslerstrasse und der Fabrikstrasse ist eine Vorzone festgelegt. Sie ist verkehrsbezogen und dient dem Langsamverkehr (Fussgänger + Velos), der Anlieferung der Geschäfte sowie für Ausnahmefahrten wie z.B. Rettung oder Umzug. Sie soll attraktiv dem zentralen Standort entsprechend urban und fussgängerfreundlich gestaltet werden.

Die Anordnung von Langsamverkehr und Anlieferung auf derselben Fläche birgt ein gewisses Konfliktpotential. Diese Verflechtung lässt sich insbesondere an zentralen Lagen oft nicht vermeiden und ist daher in vielen Fussgängerzonen und auch in der näheren Umgebung des Quartierplan-Areals üblich. Bei einer Neuanlage ist es sinnvoll, eine Entflechtung der Nutzungen zu prüfen. Für die Quartierplanung Rankacker wurde daher die Möglichkeit einer rückwärtigen Anlieferung untersucht.

Es besteht ein grosses öffentliches Interesse an einer Geschäftsnutzung im Erdgeschoss und damit einer Belebung der Hauptstrassenzüge (vgl. REK s. 57 und Karte Siedlung). Die Gemeinde verlangt daher, dass 50% der vermietbaren Erdgeschossflächen geschäftlich zu nutzen sind und diese mehrheitlich an der Baslerstrasse und der Fabrikstrasse angeordnet werden müssen. Dies wird im Quartierplan-Reglement rechtsverbindlich festgehalten.

Aufgrund Nutzungserhebungen in der Umgebung ist anzunehmen, dass in erster Linie kleinere Geschäfte zu erwarten sind. Deren Grundrisse reichen üblicherweise nicht bis an die hintere Fassade, was eine Anlieferung von hinten stark erschwert. Die gewünschte Belebung der Hauptstrassenzüge bedingt daher die Möglichkeit einer Baslerstrassen-seitigen Anlieferung.

Durch eine geschickte räumliche und zeitliche Organisation der Vorzone kann den möglichen Konflikten einer solchen Nutzungsverflechtung begegnet werden. Das Quartierplan-Reglement setzt daher bei der Gestaltung der Vorzone den Fokus auf eine attraktive, urbane und fussgängerfreundliche Gestaltung. Die quartierplankonforme Umsetzung ist auf Stufe Baugesuchsverfahren mit dem Umgebungsplan nachzuweisen.

4.6.2 Aussenraum Zentrumsnutzung

Im rückwärtigen, südlichen Bereich besteht der Aussenraum Zentrumsnutzung. Neben der Bebauung nimmt er auch die Parkierungs- und Erschliessungsflächen auf. Gegenüber einer detaillierteren Quartierplanung weist die Mutation der Quartierplanvorschriften Rankacker verhältnismässig kleine, nicht durch eine weitere Nutzung belegte Grünflächen auf. Diesem Umstand wird durch eine Bestimmung im Quartierplan-Reglement begegnet, welche festlegt, dass 1/3 des Aussenraums Zentrums ausserhalb des Baubereiches 8a/b begrünt werden muss und im Minimum 6 Bäume zu pflanzen sind. Dadurch können dem urbanen Standort entsprechend angemessene Grünflächen durch die Quartierplanvorschriften gesichert werden. Die begrünter Flächen dürfen unterkellert sein.

4.7 Erschliessung

4.7.1 Verkehrsgutachten

Die Erschliessung wurde mit dem Verkehrsgutachten überprüft, die Verkehrsqualität am massgebenden Kreisel Fabrikstrasse bleibt mit den geplanten Ersatzneubauten im Baubereich 8a/b unverändert gut.

4.7.2 Anlieferung Baslerstrasse

Die Möglichkeit der Anlieferung Baslerstrasse-seitig wurde mit dem Verkehrsplaner und dem Tiefbauamt geklärt. Die geplante Anlieferung ist möglich, sofern ein Fahrbereich für die Durchfahrt und separate Haltemöglichkeiten für die Fahrzeuge vorgesehen werden. So kann ein Stau von anliefernden Fahrzeugen verhindert werden, welcher ein Ausweichen auf das Trottoir oder die Velospur provozieren würde. Aufgrund der verkehrlichen Situation ist nur die Ausfahrt via Fabrikstrasse und dort nach rechts möglich.

4.7.3 Erschliessungs- und Parkierungsanlage Besucherparkplätze

Die heutigen Besucherparkplätze werden bereits ab Fabrikstrasse angefahren. Die neue Zufahrt wird sich voraussichtlich etwas gegen Norden verschieben, da die heute vorhandene Verknüpfung mit der Zufahrt zur Einstellhalle aufgehoben wird. Die exakte Lage der Zufahrt richtet sich nach der Bebauung und Gestaltung des Aussenraumes sowie den verkehrstechnischen Anforderungen.

4.7.4 Erschliessungs- und Parkierungsanlage Einstellhallen Rampe

Für die bestehende Überbauung der Quartierplanung Rankacker besteht bereits eine Einstellhalle mit einer Zufahrt ab Fabrikstrasse. Die Lage der Zufahrt der Einstellhalle wurde im Rahmen der vorliegenden Quartierplan-Mutation überprüft. Einzige Möglichkeit für die Zufahrt der Einstellhalle ist am bisherigen Standort. Die Lage der Zufahrt wird sich etwas gegen Süden verschieben, da die bestehende Rampe die aktuellen Normen u.a. betreffend Gefälle nicht mehr einhält und eine längere Rampe erstellt werden muss. Dementsprechend wurde ein Bereich für "Erschliessungs- und Parkierungsanlage inkl. Zu- und Wegfahrt" für die Rampe festgelegt.

4.8 Parkierung

4.8.1 Stammparkplätze

Die Stammparkplätze werden alle in der Einstellhalle angeordnet.

4.8.2 Reduktion der Anzahl Stammparkplätze der Wohnnutzung

Gemäss Anhang 1 Seite 12 RBV sind für die Wohnnutzung im Minimum 1.0 Stammparkplätze pro Wohnung zu erstellen. Diese Anzahl kann aufgrund der zentralen und mit dem ÖV bestens erschlossenen Lage auf Basis von § 70 Abs. 2^{bis} RBV reduziert werden. Dazu ist ein Mobilitätskonzept notwendig, welches im Verkehrsgutachten erarbeitet wurde.

Die langjährige Vermietungsstatistik der bestehenden Einstellhalle hat ergeben, dass über die letzten 10 Jahre durchschnittlich $\frac{1}{4}$ der Einstellhalle nicht von der Mieterschaft der Überbauung benötigt wurde. Pro Wohnung waren im Schnitt 0.76 Autos vorhanden. Dieser Wert deckt sich mit der kantonalen Statistik zum Fahrzeugbestand⁴. Davon abgeleitet wird im Quartierplan-Reglement, dass minimal 0.8 Stammparkplätze pro Wohnung erstellt werden müssen. Diese Festlegung gilt für die gesamte Quartierplan-Überbauung (Alt- und Neubauten). Im Baugesuchsverfahren für die Neubauten im Baubereich 8a/b können daher bei der Parkplatzberechnung alle Wohnungen im Quartierplan-Areal berücksichtigt werden. Es besteht damit die Möglichkeit, für alle Wohnungen (Alt- und Neubauten) die Anzahl Stamm-Parkplätze auf minimal 0.8 Parkplätze pro Wohnung zu reduzieren.

Wird eine solche Reduktion in Anspruch genommen, so sind 2.3 Zweiradparkplätze pro Wohnung (2 Stamm-Parkplätze / 0.3 Besucher-Parkplatz) zu erstellen. Zudem sind Elektroladestationen für Zweiräder vorzusehen. Weitere Abstellmöglichkeiten für Kinderwagen etc. sowie Abstellplätze für Spezialvelos sind anzustreben.

Die Parkierungsinfrastruktur für Zweiräder ist bei den Altbauten bereits auf den reduzierten Fahrzeugbestand von 0.8 Autos pro Wohnung abgestimmt. Es besteht aktuell kein Bedarf nach weiteren Zweirad-Parkplätzen. Ist dies zum Zeitpunkt des Baugesuchsverfahrens immer noch der Fall, so kann von den in Ziffer 7.2 Abs. 1c formulierten Vorgaben betreffend Zweirad-Infrastruktur abgewichen werden. Der Nachweis erfolgt mittels Belegungsstatistik der bestehenden Zweirad-Parkplätze.

Der Quartierplan-Vertrag legt fest, dass 2 Jahre nach Realisierung der Neubauten dem Gemeinderat ein Monitoring über die Parkplatzsituation vorzulegen ist.

⁴ Raumbbeobachtung – Analyse des Fahrzeugbestandes im Kanton Basel-Landschaft, Amt für Raumplanung Kanton BL, Februar 2019

Das der Parkplatzreduktion zu Grunde liegende Nutzungskonzept wird in den Quartierplanvorschriften über die Bestimmungen zu Art und Mass der Nutzung festgelegt.

4.8.3 Besucherparkplätze

Die Besucherparkplätze werden teilweise in der Einstellhalle und teilweise oberirdisch angeboten.

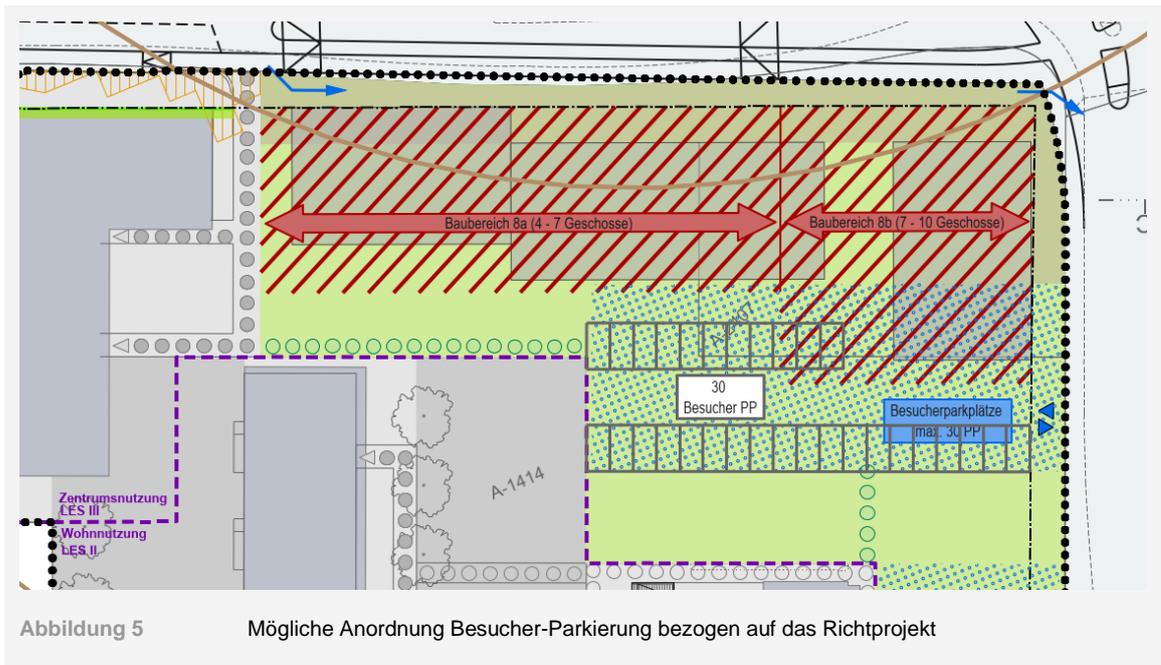
Die heutige Quartierplan-Überbauung weist im Bereich, welcher von dieser Mutation tangiert ist, einen oberirdischen Besucher-Parkplatz mit 28 Plätzen auf. Die Parkierungsfläche wird in ihren ungefähren Dimensionen im neuen Projekt beibehalten. Neu sind auf den Erschliessungs- und Parkierungsflächen im Mutationsareal max. 30 oberirdische Parkplätze zulässig.



Abbildung 4 Besucher-Parkierung QP Rankacker – Situation heute (Luftbild, Quelle google.maps)

Die oberirdischen Besucherparkplätze sollen in erster Linie für die Geschäftsnutzungen der Neubauten genutzt werden und sollen daher angrenzend an diese erstellt werden können. Aufgrund des Umstandes, dass die exakte Lage der Neubauten noch einen gewissen Spielraum bietet und die Lage des Parkplatzes dem definitiven Projekt angepasst werden soll, ergibt sich hier eine Überlappung des Bereichs für die Besucherparkplätze mit dem Baubereich.

Die Dimensionen des Bereichs für "Erschliessungs- und Parkierungsanlage inkl. Zu- und Wegfahrt" sind so gewählt, dass genügend Spielraum für die Bebauung und die Besucherparkplätze bestehen. Der Nachweis einer möglichen Bebauungsform mit Parkplätzen wird im nachfolgenden Plan-ausschnitt erbracht.



4.9 Ver- und Entsorgung

4.9.1 Energie-Standard

Neue Hauptbauten sind nach der zum Zeitpunkt der Baueingabe geltenden Anforderung an die Minergie-Kennzahl (MKZ) für Minergie zu realisieren. Die gesetzlichen Anforderungen sind mindestens einzuhalten. Für die Altbauten gilt die Bestandesgarantie.

4.9.2 Wärmeerzeugung

Es zeichnet sich ab, dass die Heizung in absehbarer Zeit für die gesamte Quartierplanung ersetzt werden muss. Entsprechend werden im neuen Absatz 2a der Ziffer 8 des QP-Reglements die entsprechenden Rahmenbedingungen für die Wärmeerzeugung definiert; insbesondere wollte man von der ehemaligen Formulierung "...Wärmeerzeugung [...] mit einem umweltfreundlichen, energiesparenden Konzept ..." Abstand nehmen, weil diese Bestimmung unpräzise und unklar war.

Die Gemeinde schreibt neu vor, dass 80% des Wärmeenergiebedarfs durch CO₂-neutrale Energieträger zu erbringen ist. Die Wärme ist zudem vorzugsweise in einer Wärmezentrale für das gesamte Quartierplan-Areal zu erzeugen. Falls eine dezentrale Wärmeerzeugung vorgezogen wird, muss der Nachweis erbracht werden, dass diese ökologischer ist als eine zentrale Lösung für das Gesamtareal.

Somit bestehen zum Zeitpunkt der Erstellung der Neubauten folgende Handlungsoptionen:

- Es wird eine Wärmezentrale geplant, welche das Gesamtareal versorgen könnte oder deren Erweiterung nachweislich einfach möglich wäre;
- Es wird eine dezentrale Wärmeversorgung geplant und es ist der Nachweis zu erbringen, dass diese ökologischer ist als die zentrale Wärmeerzeugung.

4.9.3 Stromproduktion

Die Gemeinde verpflichtet die Grundeigentümerin dazu, einen Teil der benötigten Elektrizität selbst zu produzieren.

Es wurde eine neue Formulierung für energetische Belange entwickelt, die eine möglichst hohe Planungs- und Investitionssicherheit einerseits mit neuesten Erkenntnissen betreffend eine ökologische Energieversorgung andererseits verbindet. Für die Elektrizitätsversorgung orientierte man sich an den "Mustervorschriften der Kantone im Energiebereich (MuKE n)", herausgegeben von der Konferenz Kantonalen Energiefachstellen (EnFK)⁵.

Im Gegensatz zu früheren Quartierplanungen wird die Berechnungsweise auf eine eindeutig zu ermittelnde Grundlage gestellt: Neu wird definiert, dass abgeleitet von der im Bauvorhaben realisierten Energiebezugsfläche eine theoretisch mögliche Leistung zu erbringen ist. Auf diese Weise kann die Berechnung der zu erbringenden Leistung eindeutig vorgenommen werden – man ist zur Berechnung nicht auf volatile und "unsteuerbare" Grössen wie Sonneneinstrahlungsdauer und / oder tatsächlicher Verbrauch der Mieterschaft angewiesen.

Konkret muss die im, auf oder am Gebäude installierte Elektrizitätserzeugungsanlage bei Neubauten mindestens 10 W pro m² Energiebezugsfläche (EBF) betragen. Der entsprechende Nachweis, dass diese Bestimmung für die Neubauten im Baubereich 8a/b möglich ist, wurde entsprechend erbracht.

4.9.4 Sonnenenergie

Seit 2014 regelt das eidgenössische Raumplanungsgesetz Solaranlagen abschliessend (Art. 18a RPG). In den Bauzonen bedürfen sie in der Regel keine Baubewilligung mehr. Die bestehende Bestimmung zu Solaranlagen ist daher unzulässig und musste gestrichen werden.

4.10 Lärmschutz

Aufgrund der Lärmvorbelastung der Baslerstrasse wurde bisher in einem 25m-breiten Streifen entlang der Baslerstrasse die Lärmempfindlichkeitsstufe (LES) III festgelegt und im restlichen Areal die LES II.

Neu wird für den Areal-Teil entlang der Baslerstrasse die LES III über die Zentrumsnutzung festgelegt (§ 22 Abs. 2 RBG). Im südlichen Areal-Teil bleibt die Wohnnutzung mit der LES II bestehen.

⁵ Zwischenzeitlich floss dieser Vorschlag (MuKE n) der EnFK in die erneuerte Minergie-Vorschrift ein.

4.11 Hochwasserschutz

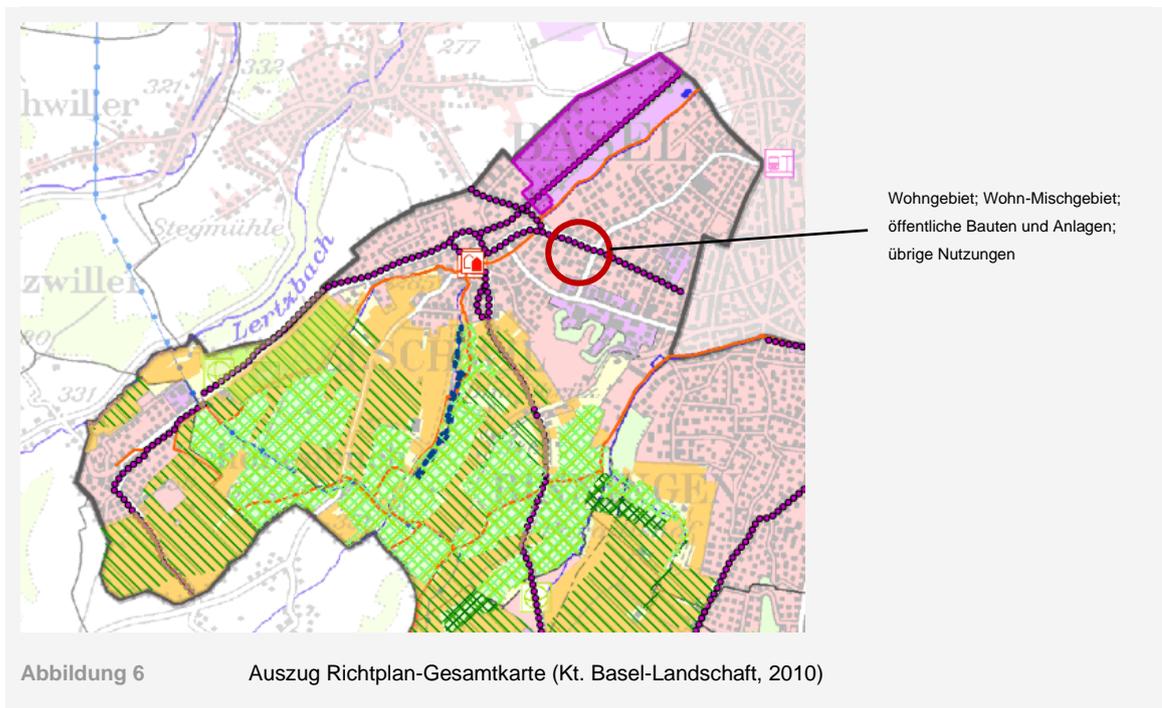
Die Baubereiche 6 und 7 sowie Nebenbauten und der Aussenraum sind teilweise von einer geringen Gefährdung durch Hochwasser betroffen. Ein kleiner Teil des Aussenraumes weist eine mittlere Gefährdung durch Hochwasser auf. Die entsprechenden Gefahrenzonen werden im Quartierplan festgelegt und im Reglement mit entsprechenden Bestimmungen ergänzt.

5 Berücksichtigung planerischer Rahmenbedingungen

5.1 Generelle Voraussetzungen und Vorgaben

5.1.1 Kantonale Richtplanung

Im kantonalen Richtplan wird das von der vorliegenden Quartierplanung betroffene Areal als "Wohngebiet; Wohn-Mischgebiet; öffentliche Bauten und Anlagen; übrige Nutzungen" ausgewiesen. Da die vorliegende Quartierplan-Mutation eine Zentrumsnutzung vorsieht, wird diese Vorgabe aus dem KRIP entsprechend umgesetzt.



Das Planungsgebiet ist von folgenden Planungsgrundsätzen des kantonalen Richtplans betroffen:

Planungsvorgaben:	Verweis:	Umsetzung in der Quartierplanung:
– Die Siedlungsentwicklung soll schwerpunktmässig im Einzugsbereich des nationalen und regionalen öffentlichen Verkehrs sowie im Einzugsbereich der bestehenden Versorgungsstätten mit Dienstleistungen und Gütern erfolgen.	S1.1-PG-a	Gute Erreichbarkeit der Haltestellen der Tramlinie 6 (Ziegelei). Einkaufsmöglichkeiten im nahen Ortszentrum von Allschwil, im nahen Gewerbegebiet an der Binnergerstrasse, sowie diverse Möglichkeiten entlang der Baslerstrasse.
– Siedlungsentwicklung nach innen (Optimierung der Nutzung).	S2.1-PG-b	Generelle Umsetzung mittels Quartierplanung.
– Verdichtete Bauweise und Nachverdichtungen sollen insbesondere an mit ÖV erschlossenen Lagen quartier- und umweltverträglich (massgeschneidert) erfolgen.	S2.1-PG-c	Das Quartierplan-Areal erreicht die öV-Güteklasse A "sehr gute Erschliessung" (map.geo.admin.ch abgerufen am 30.01.2017).

-
- Hochhäuser weisen folgende Standortanforderungen auf:
 - Tallagen von Gemeinden des inneren Korridors
 - ÖV-Erschliessungsgüte B oder besser
 - keine Hochhäuser in historischen Ortskernen oder in schützenswerten Ensembles

S 2.4 - PGa

Der Baubereich 8b weist eine maximale Höhe von 31 m auf. Aufgrund der fehlenden Definition eines Hochhauses im KRIP oder im RBG/RBV wird auf die feuerwehrlische Definition abgestellt. Demnach gilt ein Haus ab 30 m als Hochhaus. Je nach Projekt könnte daher das Gebäude im Baubereich 8b als Hochhaus gelten.

Der QP-Perimeter befindet sich in flachem Gelände in Allschwil, einer Gemeinde des inneren Korridors. Mit der Tramhaltestelle direkt vor der Haustüre und einer ÖV-Güteklasse A ist das QP-Areal bestens mit dem öffentlichen Verkehr erschlossen. Es befindet sich kein ISOS-Objekt mit Erhaltungsziel A im Nahbereich des Baubereichs 8b.

-
- Aufzeigen
 - Fernwirkung
 - Nahwirkung
 - Öffentlichkeitscharakter des Sockelgeschosses und des Aussenraumes
 - gute Anbindung ans Fuss- und Velowegnetz
 - Auswirkungen auf den Verkehr
 - mikroklimatische Auswirkungen

Fernwirkung

Aufgrund der flachen Topographie ist ein potentielles Hochhaus nur aus weiter Distanz erblickbar. In diesem Fall wirkt es im Ensemble mit dem bereits bestehenden Hochhaus, welches den Neubau mit 45 m deutlich überragt sowie den etwas westlich liegenden Hochhäusern Steinbühlweg Nrn. 20 und 21 mit einer Gebäudehöhe von 30 und 40 m.



Nahwirkung

Die Neubauten im Baubereich 8a/b sichern die von der Gemeinde gewünschte Akzentuierung des Ziegeleiknotens und erreichen durch ihre horizontale und vertikale Gliederung eine gute Einpassung in die bauliche Umgebung und binden das bestehende Hochhaus neu in ein Ensemble ein.



Öffentlichkeitscharakter

Das Quartierplan-Reglement schreibt vor, dass mindestens die Hälfte der vermietbaren Erdgeschossflächen eine Geschäftsnutzung aufzuweisen haben. Zudem wird die Vorzone zwischen der Fassade und der Baslerstrasse wird u.a. als Fussgängerbereich ausgestaltet. Dadurch

		<p>wird der öffentliche Raum am Knoten Ziegelei deutlich aufgewertet. Zudem ist durch den nachfolgenden, durch den QP-Vertrag gesicherten Wettbewerb eine hochwertige architektonische und städtebauliche Gestaltung sichergestellt.</p> <p>Fuss- und Velowegnetz Das Areal befindet sich direkt an einer kantonalen Radroute. Zudem sind entlang der Baslerstrasse Trottoirs vorhanden, welche einen sicheren Fussverkehr gewährleisten.</p> <p>Auswirkungen auf den Verkehr Die Verkehrsqualität wurde mit dem Verkehrsgutachten nachgewiesen, sie verändert sich mit den geplanten Neubauten in den Baubereichen 8a/b nicht oder nur geringfügig. Die Verkehrsqualität am Kreisel Fabrikstrasse bleibt gut.</p> <p>mikroklimatische Auswirkungen Durch die Vorschriften zur Begrünung des Aussenraumes Zentrum, der 6 zu pflanzenden Bäumen sowie der Begrünung Flachdächer werden Grünelemente geschaffen, welche der Aufheizung der Siedlung entgegenwirken.</p>
– Gemeinden berücksichtigen die Gefahrenhinweiskarten und Gefahrenkarten bei ihrer raumwirksamen Tätigkeit. Sie legen die notwendigen planerischen und baurechtlichen Schutzbestimmungen in ihren Richt- und Nutzungsplänen fest.	L1.3-PG-b	Das QP-Areal ist gemäss der Naturgefahrenkarte des Kantons BL teilweise von Hochwasser betroffen. Die Gefahrenzonen werden auf dem gesamten QP-Areal ergänzt.
– Effizienter Einsatz von Energie.	VE2.1-PG-a	Wird im Rahmen der Quartierplanung berücksichtigt gem. Ziffer 8 Abs. 2 QP-Reglement.

5.1.2 Räumliches Entwicklungskonzept (REK) Allschwil 2035

Der Gemeinderat hat am 28. Februar 2018 das "Räumliche Entwicklungskonzept Allschwil 2035" beschlossen. Der QP Rankacker befindet sich an einem "wichtigen Kreuzungs- und Knotenpunkt" entlang der Baslerstrasse, wo eine "Aufwertung der Strassen- und Platzräume mit Stärkung der Kanten" vorgesehen ist.

Als Entwicklungsprinzipien für die Hauptstrassenzüge gelten (REK Allschwil 2035, S. 57):

Entwicklungsprinzip:	Umsetzung in der Quartierplanung:
– Die Bauten und der Strassenraum stehen in Bezug zueinander.	<p>Durch folgende Massnahmen wird der Bezug zwischen Bauten und Strassenraum gewährleistet:</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Stellung der Bauten → Regelung im QP durch Baubereiche ○ Gestaltung des Aussenraumes → Regelung im QP durch Vorzone entlang der Strasse ○ Nutzung der Erdgeschossflächen → Regelung im QP-Reglement
– Die Erdgeschosse werden, zumindest an wichtigen Knotenpunkten, gewerblich genutzt.	50% der vermietbaren Erdgeschossflächen sind gemäss Art. 5.1 Abs. 1 QPR im Minimum geschäftlich zu nutzen. Diese sind mehrheitlich an der Basler- und Fabrikstrasse anzuordnen.

	<p>Ein höherer Anteil an verbindlich vorgeschriebenen Geschäftsflächen ist für den QP Rankacker 2001 nicht zweckmässig. Aufgrund der bestehenden baulichen und verkehrlichen Situation ist die Erschliessungssituation für grössere Verkaufsgeschäfte mit häufiger Anlieferung nur bedingt geeignet.</p>
<p>– Die Bauten folgen dem Strassenverlauf, fassen den Strassenraum</p>	<p>Die Lage der Baubereiche führen zu der gewünschten strassenbegleitenden Bebauung.</p>
<p>– Punktuell höhere Bauten mit hoher städtebaulicher und architektonischer Qualität akzentuieren das Siedlungsbild.</p>	<p>Zur Gewährleistung der städtebaulichen und architektonischen Qualität wurden in Art. 5.3.2 Abs. 6a QPR die Rahmenbedingungen für die Projektierung und Realisierung der Bauten im Baubereich 8a/b festgelegt. Der Quartierplan ermöglicht im Baubereich 8b die Realisierung eines max. 10-geschossigen Baukörpers im Baubereich 8a max. 7-geschossig.</p>



Städtebauliche Akzente	Lokale Entwicklungspotentiale
 <p>Aufwertung Strassen- und Platzräume mit Stärkung der Kanten</p>  <p>Hauptverbindungsachsen</p>  <p>Schützenswerte Ortsbilder</p>  <p>Öffentliche Bauten und Anlagen</p>	 <p>11 Kurz-, mittel- und langfristige Entwicklungspotentiale</p>  <p>Quartierzentrum Lindenplatz</p>  <p>Wichtige Kreuzungs- und Knotenpunkte</p>  <p>Siedlungserneuerung und Nachverdichtung mit städtebaulichem Konzept</p>  <p>Gartenquartiere mit begrenzter Nachverdichtung</p>  <p>Weitere Arbeitsgebiete</p>  <p>Übrige Bauzonenreserven</p>
<p>Potentialräume mit Handlungsbedarf für integrale Entwicklungskonzepte</p>  <p>Historischer Dorfkern</p>  <p>Bereich Dorfkernzone</p>	Weitere Inhalte

Abbildung 7

Auszug Karte "Siedlung" Räumliches Entwicklungskonzept Allschwil 2035

5.2 Kulturgüter und Naturwerte

5.2.1 Archäologie

Das Quartierplan-Areal ist von den Archäologischen Schutzzone "Eisenzeitliches Grab Balslerstrasse" und "Stein- oder bronzezeitliche Siedlung Feldstrasse" tangiert. Gemäss Archäologiegesezt BL besteht ein Gefährdungs- und Zerstörungsverbot. Nutzungsänderungen in diesen Zonen sind grundsätzlich bewilligungspflichtig.

5.2.2 Denkmal- und Ortsbildpflege

Es befinden sich weder Kulturgüter gemäss Schweizerischem Inventar der Kulturgüter von nationaler und regionaler Bedeutung (KGS-Inventar) auf dem Quartierplan-Areal, noch liegt das Areal im Bereich mit Erhaltungsziel A respektive a des Inventars der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS). Ebenso wird die Quartierplanung nicht vom Inventar der historischen Verkehrswege der Schweiz (IVS) tangiert⁶.

5.3 Umweltschutz

5.3.1 Umweltverträglichkeitsprüfung

Gestützt auf die eidgenössische Verordnung über die Umweltverträglichkeitsprüfung (V-UVP) vom 19. Oktober 1988 unterliegen Anlagen, von welchen mit einer potenziell erheblichen Umweltbelastung auszugehen ist, der Pflicht für eine Umweltverträglichkeitsprüfung. Mit einer Umweltverträglichkeitsprüfung soll die Einhaltung der Umweltschutzgesetzgebung geprüft und beurteilt werden. Der Schwellenwert für eine Umweltverträglichkeitsprüfung von 500 Abstellplätzen für Autos wird mit der geplanten Parkierung für das Quartierplan-Areal nicht erreicht. (vgl. Anhang V-UVP, Nr. 11.4). Weitere Anlagen, welche im Anhang zur V-UVP aufgeführt sind, sind in der neuen Quartierplanung nicht vorhanden und nicht geplant. Somit muss für die Quartierplanung keine Umweltverträglichkeitsprüfung im Sinne der eidgenössischen Umweltgesetzgebung durchgeführt werden.

5.3.2 Altlasten

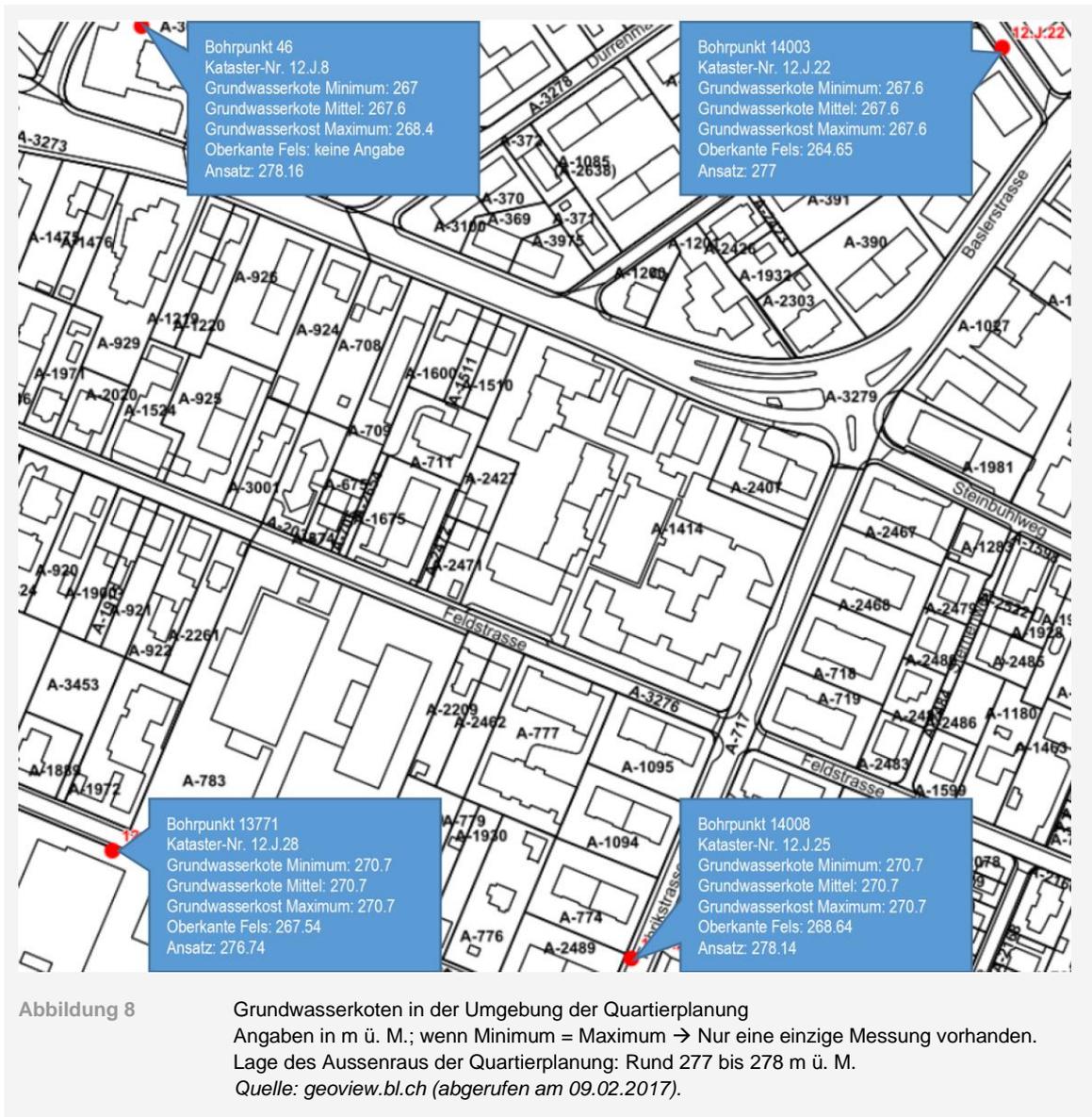
Gemäss dem „Kataster belasteter Standorte Basel-Landschaft“ liegt keine Belastung des Untergrundes vor, entsprechend müssen dazu keine gesonderten Massnahmen ergriffen werden.

5.3.3 Gewässer- und Grundwasserschutz

Das Planungsgebiet befindet sich in keiner Grundwasserschutzzone, liegt jedoch vollumfänglich im Gewässerschutzbereich A_u. Bauten und Anlagen sind im Bereich A_u grundsätzlich über dem mittleren Grundwasserspiegel zu erstellen (vgl. dazu **ABBILDUNG 8**). Die Behörde kann Ausnahmen bewilligen, soweit die Durchflusskapazität des Grundwassers gegenüber dem unbeeinflussten

⁶ Einzig der historische Verlauf der Baslerstrasse wird im IVS unter lokaler Bedeutung vermerkt. Dies bleibt für die Quartierplanmutation jedoch irrelevant, weil der Verlauf der Baslerstrasse offensichtlich durch die Planungsmassnahme nicht verändert wird.

Zustand um höchstens 10 % vermindert wird. Ein temporäres Abdrainieren oder Abpumpen von Grundwasser während der Bauphase ist bewilligungspflichtig. Dies dient als Hinweis für das Bauprojekt und muss nicht in die Nutzungsplanung übertragen werden.



5.4 Sicherheit

5.4.1 Naturgefahren

Das Quartierplan-Areal ist teilweise von einer Hochwassergefährdung betroffen, dazu siehe Kapitel 4.11.

5.4.2 Störfallvorsorge

Das Quartierplan-Areal liegt in keinem Konsultationsbereich der Störfallvorsorge.

5.5 Abstandsvorschriften

5.5.1 Abstände bzw. Baulinien gegenüber Verkehrswegen, Wäldern und Gewässern

Gegenüber Verkehrswegen (Strassen, Schienenwege), Wäldern und Gewässern sowie Friedhöfen sind unter § 95 RBG die einzuhaltenden Abstände von Bauten festgelegt. Diese Abstände können mit Baulinien reduziert werden. Die rechtskräftigen kantonalen Strassenbaulinien werden durch die Quartierplanung nicht tangiert. Im Rahmen des Sanierungsprojekts der Baslerstrasse hat der Kanton eine neue kantonale Baulinie festgelegt und die bisherige Gestaltungsbaulinie entlang von Baubereich Nr. 7 aufgehoben. Für die Gemeinde drängt sich die abermalige Festlegung einer Gestaltungsbaulinie nicht auf, da Baubereich Nr. 7 bereits realisiert ist und für den Baukörper in Baubereich Nr. 8a/b bewusst horizontale Versätze zu planen sind.

5.5.2 Grenzabstände

Die Grenzabstände gegenüber angrenzenden Bauparzellen richten sich nach § 90 RBG. Die Einhaltung der Grenzabstände wird im Rahmen des Baugesuchsverfahrens durch die Projektverfasser nachgewiesen.

Innerhalb der Quartierplanung müssen die einzelnen Gebäude zueinander den Grenzabstand nicht einhalten, da ein einziger Eigentümer sich selbst entsprechend nötige Näherbaurechte gewährt. Allenfalls ist ein entsprechender Passus in den Quartierplan-Vertrag aufzunehmen, damit bei teilweiser Veräusserung des Quartierplanareals die Funktionalität der Planung gewährleistet bleibt.

5.6 Schattenwurf

5.6.1 Schattenregelung

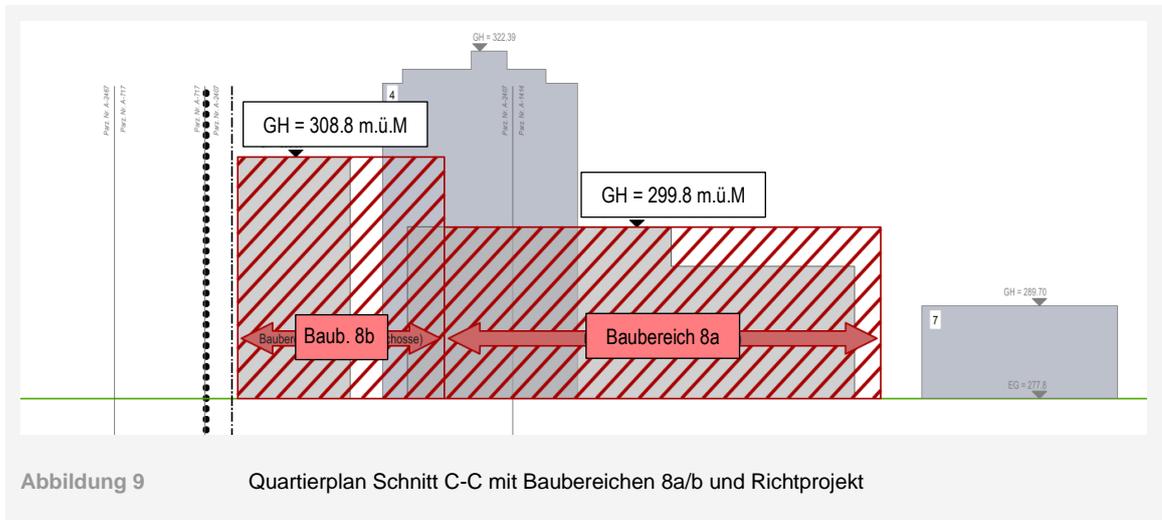
Der Kanton Basel-Landschaft kennt keine Vorgaben oder Vorschriften betreffend den maximal zulässigen Schattenwurf. Für die Qualitätssicherung wurde für die beiden vorliegenden Baubereiche der erwartete Schattenwurf geprüft. Als Grundlage für die Begutachtung wurde die Handhabung vom benachbarten Kanton Basel-Stadt angewendet, demnach soll ein Gebäude bei Tag- und Nachtgleiche die Nachbarliegenschaften nicht länger als zwei Stunden am Stück verschatten (2-Stunden-Schatten).

5.6.2 Der Schattenwurfberechnung zu Grunde liegendes Volumen

Mit der Mutation 2017 zur Quartierplanung "Rankacker 2001" wird das Volumen der künftigen Überbauung in den Baubereichen 8a/8b in groben Zügen festgelegt. Die Detailgestaltung erfolgt in einem Wettbewerbsverfahren im Anschluss an das Quartierplanverfahren. Dementsprechend sind die Baubereiche weit gefasst, um einen architektonischen Spielraum zu ermöglichen.

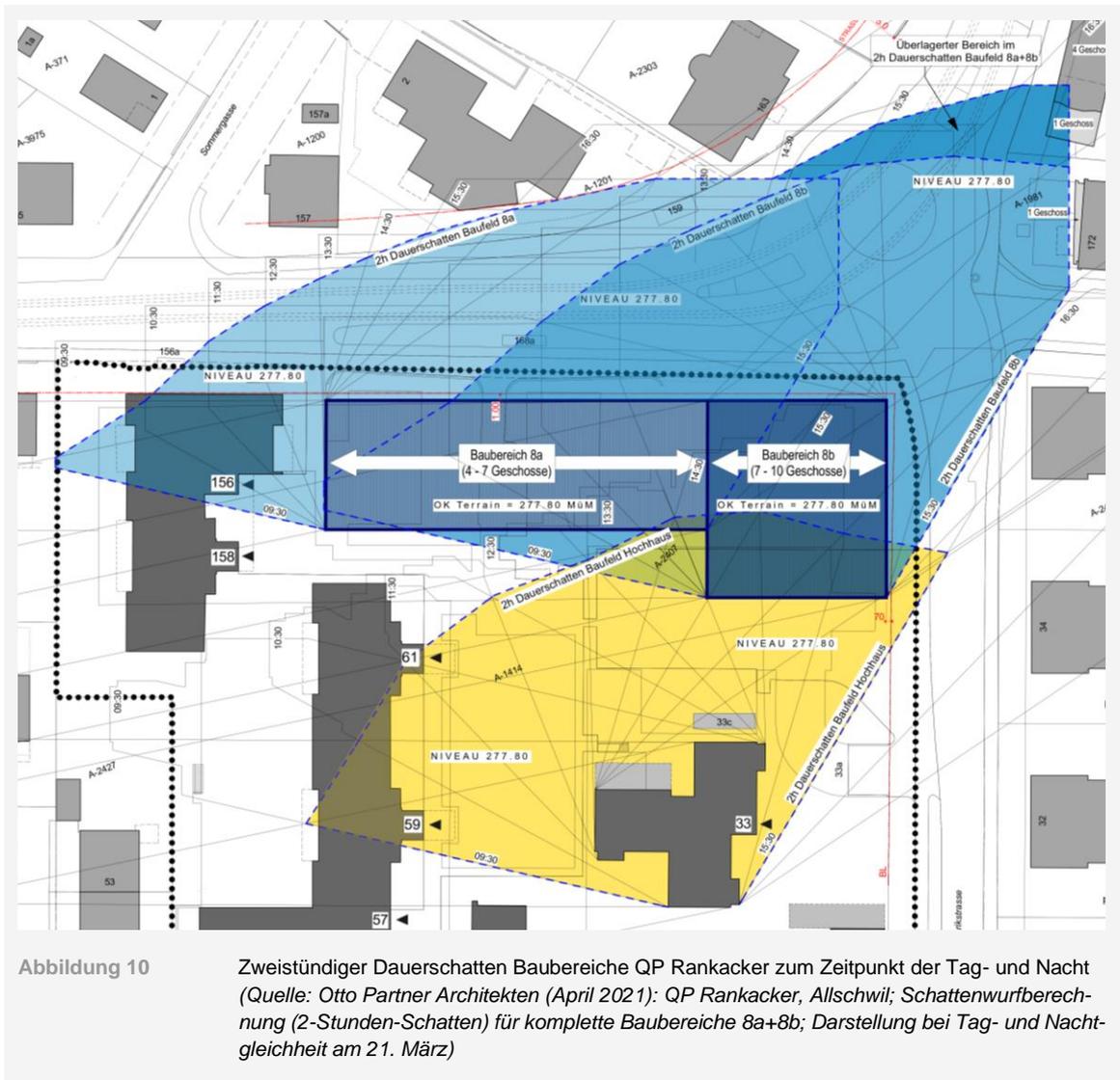
Der Schattenwurf wird auf Grundlage der vollständigen Volumen der Baubereiche 8a/b berechnet. Der damit ermittelte Schatten deckt alle Möglichkeiten des Schattenwurfs durch die künftige Überbauung ab. Tatsächlich wird der Schattenwurf kleiner ausfallen, da das nachfolgende Bauprojekt

die im Quartierplan-Reglement festgelegte maximal zulässige Bruttogeschossfläche einzuhalten hat und die Baubereiche somit nur teilweise ausfüllen kann. Zusätzlich wird der Schattenwurf des bestehenden Hochhauses Fabrikstrasse 33 dargestellt.



5.6.3 Zweistündiger Dauerschatten

Der 2-h-Schatten der neuen Überbauung in den Baubereichen 8a/b betrifft in erster Linie das nördlich gelegene Verkehrsareal.



Die Schattenstudie findet sich im Originalformat in Anhang 1.

Folgende Gebäude sind vom 2-h-Schatten der Quartierplan-Überbauung betroffen:

ausserhalb Quartierplan-Areal:

- Baslerstrasse 176:

Es ist potentiell möglich, dass beim Anbau des Gebäudes ein kleiner Teil des Erdgeschosses, welches eine Geschäftsnutzung beinhaltet, vom 2-h-Schatten betroffen sein kann. Nachweislich sind die Obergeschosse nicht betroffen.

innerhalb Quartierplan-Areal:

- Baslerstrasse 156:

Vom 2-h-Schatten können vier Wohnungen betroffen sein, welche heute schon dem Schattenwurf der Bestandesliegenschaft Baslerstrasse 160 ausgesetzt sind. Die Baslerstrasse 160 steht nahe der Westgrenze des Baubereichs 8a, der künftige Neubau wird daher nicht wesentlich näher an die Baslerstrasse 156 zu liegen kommen.

- Neubau im Baubereich 8b:

Südliche Teile des Baubereichs 8b können vom 2-h-Schatten des bestehenden Hochhauses an der Fabrikstrasse 33 betroffen sein.



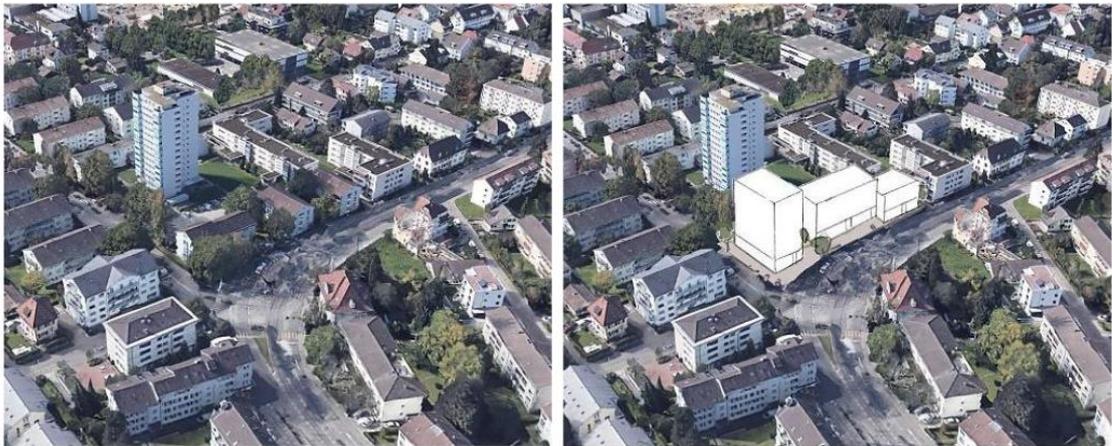
Abbildung 11

Baslerstrasse 156 und 176 (Quelle: google.maps, abgerufen am 25.03.2021)

5.6.4 Verschiedene Interessen betreffend die Verdichtung nach innen

Räumliches Entwicklungskonzept (REK)

Im REK dokumentiert die Gemeinde Allschwil das öffentliche Interesse an der städtebaulichen Entwicklung des Knotens Ziegelei. Das dieser Planung zu Grunde liegende Richtprojekt wird explizit erwähnt:



Luftbild Ist-Situation Entwicklungsprinzipien Bsp. Vorstudie QP Rankacker

Abbildung 12

Städtebauliche Entwicklung der Hauptstrassenzüge (S. 57 REK)

Folgende öffentliche Interessen sind hervorzuheben:

- Beim Knoten Ziegelei handelt es sich um ein wichtiges lokales Zentrum in Allschwil, welches betreffend Städtebau und Nutzungen weiterentwickelt werden soll.
- Durch die Ergänzung der Quartierplan-Überbauung in den Baubereichen 8a/b wird der Knoten Ziegelei angemessen städtebaulich akzentuiert und trägt so zur besseren Orientierung in der Gemeinde bei.
- Durch die neuen Gebäude in den Baubereichen 8a/b wird der öffentliche Raum am Knoten Ziegelei architektonisch gefasst.
- Der öffentliche Raum zwischen der Tramhaltestelle und der neuen Gebäudefassaden wird aufgewertet.
- Durch die verbindlich vorgeschriebenen Geschäftsnutzungen im Erdgeschoss trägt die neue Überbauung massgeblich zur Belebung des Platzes bei.

Kantonaler Richtplan Basel-Landschaft (KRIP BL)

Allschwil gehört gemäss KRIP BL zu den Verdichtungsräumen der inneren Korridore. Es entspricht daher einem kantonalen Interesse, an zentralen und gut mit dem ÖV erschlossenen Lagen die Verdichtung nach innen zu fördern.

Private Interessen

Ein privates Interesse an einem Wohn- bzw. Geschäftsstandort am Knoten Ziegelei liegt an der zentralen Lage, der guten Versorgungsmöglichkeiten und dem guten ÖV-Angebot. Ein weiteres privates Interesse, welches vor allem den Wohnstandort betrifft, ist das Interesse an Besonnung, Belichtung und Aussicht.

5.6.5 Schlussfolgerungen Schattenstudie

Lage und Abmessungen des Baubereichs 8a/b wurden so optimiert, dass in erster Linie Strassenareal vom künftigen 2-h-Schatten der Überbauung betroffen ist. Die effektive Verschattung wird kleiner ausfallen, da der Baubereich weit gefasst ist und daher vom künftigen Baukörper nur teilweise ausgefüllt werden kann.

Je nach definitivem Projekt ist es potentiell möglich, dass ausserhalb des Quartierplanperimeters bei einer einzigen Liegenschaft kleine Teile des Erdgeschosses vom 2-h-Schatten betroffen sind. Innerhalb des Quartierplanperimeters können je nach Projekt Teile des Neubaus im Baubereich 8b vom 2-h-Schatten des bestehenden Hochhauses Fabrikstrasse 33 betroffen sein. Die Verschattung der Baslerstrasse 156 kann vernachlässigt werden, da sie bereits heute vom Schattenwurf der zu ersetzenden Bestandesbauten Baslerstrasse 160 betroffen ist.

Das öffentliche Interesse an der baulichen Entwicklung des Ziegelei Knotens ist seitens der Gemeinde sehr hoch. Zentrale Punkte dabei sind die städtebauliche Akzentuierung des Knotens mit einem höheren Gebäude sowie die Gliederung des Baukörpers in verschiedene Gebäudeteile (dreifach horizontaler und vertikaler Versatz).

Das öffentliche Interesse an der städtebaulichen Entwicklung des Knotens Ziegelei im Sinne des REKs wird höher gewichtet als die potentielle teilweise Belastung eines Erdgeschosses ausserhalb des Quartierplan-Perimeters mit dem 2-h-Schatten sowie Teile des künftigen Gebäudes im Baubereich 8b.

6 Konsequenzen in Zusammenhang mit der Planung

6.1 Auswirkungen auf rechtskräftige Planungen

Die rechtskräftige Quartierplanung Rankacker 2001 wird durch die vorliegende Mutation angepasst.

6.2 Kostenfolgen zu Lasten der Gemeinde

Mit der Basler- und der Fabrikstrasse (Kantonsstrassen) ist für den motorisierten Verkehr eine zweckmässige Strassenerschliessung des Quartierplan-Areals vorhanden. Die Leitungsinfrastruktur (Wasser, Abwasser, Elektrizität etc.) ist ebenfalls vorhanden und die geplanten Bauten können daran angeschlossen werden. Somit entstehen durch die Mutation 2017 der Quartierplanung Rankacker 2001 voraussichtlich keine direkten Kostenfolgen im Sinne von § 39 RBG zu Lasten der Gemeinde Allschwil.

6.3 Privatrechtlicher Regelungsbedarf

Die Genehmigung einer Quartierplanung erfolgt nur dann, wenn die allfällig erforderlichen privatrechtlichen Regelungen in einem Quartierplan-Vertrag sichergestellt sind (RBG § 46 Abs. 2).

Im Quartierplan-Vertrag zur Quartierplan-Mutation "Rankacker 2001" werden insbesondere folgende Themen geregelt:

- Verpflichtung zur Durchführung eines Studienprojektwettbewerbs für den Baubereich 8a/b, Festlegung der Rahmenbedingungen wie Anzahl Teams, Qualitätsanforderungen, Miteinbezug der Gemeinde, Umgebungsplan;
- Monitoring für reduzierte Anzahl Stammparkplätze pro Wohnung
- Infrastrukturbeitrag;
- Erhebung Erschliessungsbeiträge (Kanalisation, Wasser) in Bezug auf Bestandesbauten;
- Kosten Anpassungen an kommunale Infrastruktur (z.B. neue Randabschlüsse, Versetzung von Kandelabern)
- etc.

Für die Vorzone sind keine privatrechtlichen Vereinbarungen notwendig, da sie Privatareal bleibt und daher die Erstellung und der Unterhalt von der Grundeigentümerin getragen werden. Aufgrund des zusätzlichen öffentlichen Trottoirs ist kein öffentliches Gehrecht notwendig.

7 Verfahren

7.1 Kantonale Vorprüfung

Die kantonale Vorprüfung wurde folgendermassen durchgeführt:

15.01.2019 – 02.05.2019	kantonale Vorprüfung Hauptpunkte: <ul style="list-style-type: none"> • Regelungstiefe Quartierplanung • Wettbewerbsverfahren • Mobilitäts- und Verkehrsgutachten • Naturgefahren
25.06.2020 – 23.08.2020	Entwurf kantonale Nachprüfung Hauptpunkte: <ul style="list-style-type: none"> • Regelungstiefe Quartierplanung • Verkehrstechnische Lösung Anlieferung Baslerstrasse • Leistungsnachweis Knoten Baslerstrasse / Fabrikstrasse auf Basis des am meisten Verkehr erzeugenden Falls <p>→ Auf Grundlagen des Entwurfs der kantonalen Nachprüfung wurden die Quartierplan-Unterlagen nochmals überarbeitet. Im Anschluss daran wurde der Bericht zur kantonalen Nachprüfung angepasst.</p>
09.11.2020 – 27.11.2020	kantonale Nachprüfung Hauptpunkte: <ul style="list-style-type: none"> • Schattenwurf

7.2 Öffentliche Mitwirkung

... wird nach Abschluss des Verfahrens ergänzt.

7.3 Beschlussfassung

... wird nach Abschluss des Verfahrens ergänzt.

7.4 Auflage

... wird nach Abschluss des Verfahrens ergänzt.

8 Genehmigungsantrag

... wird nach Abschluss des Verfahrens ergänzt.

Anhang 1 Schattengutachten (Otto Partner Architekten)



QP Rankacker, Allschwil

Schattenwurfberechnung (2-Stunden Schatten) für kompletten Baubereiche 8a+8b

Darstellung bei Tag- und Nachtgleichheit am 21. März

(Niveau 277.80 m.ü.M. = Strassenniveau)

OTTO-PARTNER-ARCHITEKTEN

April 2021

Anhang 2 Stellungnahme des Bauausschusses zur Bebauungsstudie (Stand 14. September 2015)

Schreiben vom 21. September 2015 an die Basellandschaftliche Pensionskasse, v.d. Adimmo AG 2

Aufgrund der Bebauungsstudie mit den städtebaulichen Varianten soll die Quartierplanmutation durchgeführt werden. Für diese sind folgende Ziele vorgesehen:

- grösstmögliche Flexibilität für die Neubaugestaltung
- Vorgaben im Quartierplan:
 - 3-teiliger Baukörper (horizontal und vertikal abgestuft) auf grosszügig dimensioniertem Baubereich (ausserhalb bestehender AEH)
 - min. 4 – max. 8 Geschosse (Steigerung der Geschossigkeit von West nach Ost)
 - überhohes Erdgeschoss für gewerbliche Nutzung
 - max. AZ = 1,4
 - Anzahl Besucherparkplätze mit Faktor 0,2 anstelle von 0,3

Nach erfolgter Quartierplangenehmigung beabsichtigt die Basellandschaftliche Pensionskasse ein Studienprojekt Wettbewerb auf Einladung durchzuführen. Das Siegerprojekt des Wettbewerbs soll anschliessend realisiert werden.

Der Bauausschuss hat an seiner Sitzung vom 14. September 2015 die von Ihnen präsentierte Bebauungsstudie zur Kenntnis genommen und unterstützt das weitere Vorgehen zur Quartierplanmutation mit anschliessendem Studienprojekt Wettbewerb für die Realisation der Neubauten in der Quartierplanung „Rankacker 2001“. Für das Erstellen des Quartierplans empfiehlt er die folgenden Vorgaben:

- 3-teiliger Baukörper (horizontal und vertikal abgestuft) auf grosszügig dimensioniertem Baubereich (ausserhalb bestehender AEH)
- **Der Baubereich soll in Richtung der Fabrikstrasse vergrössert werden.**
- min. 4 – max. 8 Geschosse (Steigerung der Geschossigkeit von West nach Ost)
- überhohes Erdgeschoss für gewerbliche Nutzung
- max. AZ = 1,4-1,5
- Anzahl Besucherparkplätze mit Faktor 0,2 anstelle von 0,3
- **Für die Anzahl der Parkplätze ist ein Mobilitätskonzept zu erstellen.**

Geme erwarten wir zuhelfen des Bauausschusses aufgrund der neuen Vorgaben zur Quartierplanmutation weitere Bebauungsvorschläge. Die überarbeitete Bebauungsstudie soll danach im Gemeinderat vorgestellt werden.

Für weitere Auskünfte steht Ihnen Herr Didier Doggé, Sachbearbeiter Baugesuche / Amtl. Statistiken, gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüsse
 EINWOHNERGEMEINDE
 Gemeindepräsidentin
 Nicole Nüssli-Kaiser
 Gemeindevorwaller
 Dieler Pfister

Kopie an:
 ■ Otto + Partner AG, Kasernenstr. 22, 4410 Liestal
 ■ Christoph Morat, Gemeinderat
 ■ Projekttaktiken (Reg.-Nr. 11.121)



ALLSCHWIL
25. Sep. 2015
Adimmo AG

Basellandschaftliche Pensionskasse
 v.d. Adimmo AG
 Herr Georg Meier, Leiter Portfolio Management
 und Mitglied der Geschäftsleitung
 Erbeigasse 12
 Postfach
 4002 Basel

Alleschwil, 21. September 2015/gjs/be

GEMEINDEVERWALTUNG

Baslerstrasse 111, 4123 Allschwil
 Postcheck-Konto: 40-1536-4
 Internet: www.allschwil.ch

Ihre Kontaktperson: Didier Doggé
 Telefon: +41 61 485 25 68
 Telefax: +41 61 485 25 48
 E-Mail: didier.dogge@allschwil.ch

Quartierplanung "Rankacker 2001", Mutation, Vorstellung Bebauungsstudie

Sehr geehrter Herr Meier

Im Auftrag der Basellandschaftlichen Pensionskasse stellen Sie, zusammen mit Frau Silke Waasmer und Herrn Thomas Haueter der Adimmo AG sowie mit Herrn Andri Seipel, Otto + Partner AG, dem Bauausschuss am 14. September 2015 die Bebauungsstudie zur Mutation der Quartierplanung "Rankacker 2001" vor.

Das 12'361 m² grosse und überbaute Areal im Bereich Baslerstrasse / Fabrikstrasse entspricht dem rechtsgültigen Quartierplan "Rankacker 2001" vom 16. März 2004. Mit der geplanten Umgestaltung der Baslerstrasse im Bereich des Quartierplans beabsichtigt die Basellandschaftliche Pensionskasse als Eigentümerin die nicht mehr zeitgemässen Bauten 1 - 3 (Baslerstrasse 160 - 166) durch Neubauten zu ersetzen. Für dieses Vorgehen ist eine Quartierplanmutation zwingend vorzunehmen. Im Sinne einer Vorabklärung wurde deshalb die vorliegende und dem Bauausschuss präsentierte Bebauungsstudie im Auftrag gegeben.

Die von der Basellandschaftlichen Pensionskasse bzw. von der Adimmo AG vorgegebenen Ziele für die Bebauungsstudie waren:

- Ersatz der Bauten 1 -3 (Baslerstrasse 160 – 166) entlang der Basterstrasse durch einen zeitgemässen Neubau
- haushälterischer Umgang mit Grund und Boden:
 - Nutzungssteigerung (bestehende AZ = 1,045, neue AZ = 1,2 -1,5)
 - möglichst hoher Freiflächenanteil
 - sehr gute Integration des Neubaus in das Ortsbild und die bestehende Überbauung
- die bestehenden Aussehenraumqualitäten sollen erhalten bleiben und partiell verbessert werden
- öffentlicher Raum Seite Baslerstrasse
- bestehender Besucherparkplatz
- minimale bauliche Eingriffe an den bestehenden Bauten (Bauten 4-7, Autoeinstellhalle)
- akustische Abschirmung der Wohnanlage von der stark befahrenen Baslerstrasse nördlich des Areals
- optimale Besonnung der Neubauwohnungen

GEMEINDEZENTRUM ALLSCHWIL
 Gemeindeverwaltung
 Polizei, Espel, Landschaft
 Das Gemeindezentrum befindet sich in unmittelbarer Nähe der
 Halleselle, Gartenstrasse, Tram Nr. 6 und Bus Nr. 38

0_VERN17_Planung/300_Op_Rankacker_2001 - Mutation/07_Konzeptentwurf/Entwurf_Gesamtplan BA vom 14.09.2015.docx

Anhang 3 Kantonale Vorprüfung

Anhang 3.1 1. Kantonale Vorprüfung

Anhang 3.1.1. Vorprüfungsbericht vom 2. Mai 2019

Abteilung Ortsplanung
Thomas Wehren
Kreisplaner
Kreuzbodenweg 2
4410 Liestal
T 061 552 55 95
thomas.wehren@bl.ch
www.arp.bl.ch

BASEL 
LANDSCHAFT 
BAU- UND UMWELTSCHUTZDIREKTION
AMT FÜR RAUMPLANUNG

Bau- und Umweltschutzdirektion, Rheinstrasse 29, 4410 Liestal

Gemeinderat Allschwil
Baslerstrasse 111
4123 Allschwil

Liestal, 2. Mai 2019
BUD/ARP/50066/e

Gemeinde Allschwil, Mutation zu den Quartierplanvorschriften «Rankacker 2001» Kantonale Vorprüfung

Sehr geehrte Damen und Herren

Mit Brief vom 15. Januar 2019 hat uns Ihr Planungsbüro die Unterlagen zum oben erwähnten Geschäft zur kantonalen Vorprüfung eingereicht. Wir danken für die Möglichkeit der Stellungnahme. Nach Abschluss der üblichen verwaltungsinternen Vernehmlassung und nach eingehender Prüfung können wir Ihnen nun Folgendes mitteilen:

1. Die Quartierplanung

Mit der vorliegenden Mutation soll der bestehende Quartierplan «Rankacker 2001» angepasst und drei Bauten entlang der Baslerstrasse ersetzt werden. Wir begrüssen eine städtebauliche Weiterentwicklung und Stärkung des Gebietes rund um die Haltestelle «Ziegelei». Auch die architektonische Konkretisierung eines Bebauungskonzepts mittels Architekturwettbewerb möchten wir im Rahmen eines Quartierplans nicht ausschliessen. Dafür ist entscheidend, dass der Quartierplan Vorschriften über ein eigentliches Bebauungskonzept erlässt. Ein solches können wir dem Quartierplan nicht bzw. nur zur Orientierung entnehmen.

Nutzungsplanung ist eine hoheitliche Aufgabe. Die Ortsplanung und damit auch die Ausarbeitung von Quartierplanvorschriften obliegen den Gemeinden. Die Festlegung eines «Mantelbaubereichs», in dessen das Mass der Nutzung im Wesentlichen erst durch ein späteres, den Quartierplanvorschriften nachfolgendes und im Raumplanungs- und Baugesetz nicht vorgesehenes Wettbewerbsverfahren geklärt werden soll, müssen wir ablehnen. Die Planungspflicht kann nicht an eine Wettbewerbsjury delegiert werden. Ebenso bliebe in einem solchen Fall offen, wie die in § 37 Raumplanungs- und Baugesetz geforderte Qualität in einem grundeigentumsverbindlichen Planungsinstrument sichergestellt werden soll. Wir verweisen zum Ganzen auch auf unsere Stellungnahme vom 31. Januar 2013 zur Diskussion über die Quartierplanung «Herrenweg» in Allschwil.

Im Planungsbericht verweisen sie auf die Quartierplanung «Langegasse» in Oberwil, in der ein solches Verfahren analog angewendet worden sei. Wir haben die Unterlagen beigezogen und die Planungshistorie untersucht und müssen zum Schluss kommen, dass sich die beiden Planungen, insbesondere in der Ausgestaltung der fraglichen Baubereiche, nicht vergleichen lassen.

Wir bitten Sie daher eingehend, die vorliegenden Quartierplanvorschriften zu «schärfen» und für die in der Bebauungsstudie angedachten Baukörper Baubereiche festzulegen. Die nachfolgenden Ausführungen sind unter diesem Vorbehalt zu verstehen.

2. Quartierplanreglement

2.1 Empfehlungen und Hinweise zu Ziffer 5 Bebauung

Ziffer 5.1 Absatz 1, zweiter Spiegelpunkt: Überschreiten die im Erdgeschoss vermieteten Flächen 1'000m² Verkaufsfläche, ist ein Verkehrsgutachten erforderlich. Wir regen an, die zulässige Verkaufs- bzw. Nettoladenfläche in den Quartierplanvorschriften festzulegen.

Ziffer 5.2 Absatz 1: Wir regen an, für die nicht zur Nutzfläche zählenden Wohnbalkone ebenfalls ein Mass festzulegen.

Ziffer 5.3.2 Absatz 6a: Wir verweisen auf unsere Ausführungen im ersten Abschnitt dieses Berichts. Zudem soll die Ausgestaltung des Wettbewerbsverfahrens (Spiegelpunkte 4, 5 und 7) im Quartierplanvertrag erfolgen.

2.2 Ziffer 5.1 Art der baulichen Nutzung und Ziffer 6.1 Nutzung und Gestaltung

Zwingende Vorgabe:

Absätze 2: Nebenbauten können nicht über ein Wettbewerbsverfahren die im Quartierplan festgelegte Nutzung (Art und Mass) durchbrechen. Entsprechende Vorschriften sind im Quartierplan(-reglement) vorzusehen. Gleiches gilt für eine allfällige Anpassung von Umgebungsgestaltungsplänen. Die zulässige bauliche Nutzung und damit auch Festlegungen zur Aussenraumgestaltung sind in den Quartierplanvorschriften festgelegt bzw. festzulegen und werden nicht in einem Wettbewerbsverfahren neu bestimmt.

2.3 Ziffer 7.2 Parkierung

Zwingende Vorgabe:

Mit dem Verzicht (gemäss Planungsbericht) auf ein Verkehrs- und Mobilitätsgutachten kann laut § 70 Absatz 2^{bis} Verordnung zum Raumplanungs- und Baugesetz der vorgesehenen Berechnungsweise für die Mindestzahl der Abstellplätze für Motorfahrzeuge nicht zugestimmt werden. Soll das Mobilitätsgutachten im Planungsbericht integriert werden, bitten wir Sie, die bereits enthaltenen Ausführungen noch entsprechend zu ergänzen. Darüber hinaus dürfen die Abstellplätze für Besucher nicht reduziert werden (§ 70 Absatz 2^{bis} Bst. a. RBV).

Empfehlung:

Im Sinne der erschliessungsmässigen Qualität sollen konkrete Vorgaben für die Schaffung von Veloabstellplätzen und deren Ausgestaltung und Anordnung in die Quartierplanvorschriften Eingang finden. (Der „Stand der Technik“ hat sich diesbezüglich seit 2001 weiterentwickelt, so dass eine entsprechende Anpassung des Quartierplans angemessen erscheint, auch wenn gemäss Planungsbericht keine generelle Erneuerung der Sondernutzungsplanung vorgesehen ist.)

2.4 Ziffer 9 Lärmschutz

2.4.1 Lärm-Empfindlichkeitsstufen

Zwingende Vorgabe:

Die Art der baulichen Nutzung sieht im Quartier Rankacker eine Wohnzone gemäss § 21 Abs. 1 RBG und eine Wohn- und Geschäftszone gemäss § 21 Abs. 2 RBG vor. Somit ist dem Quartierplanperimeter die Lärm-Empfindlichkeitsstufen (ES) II zu zuordnen. Entlang der Baslerstrasse ist die ES III zugeordnet, weil sie zu einer Lärmvorbelastung in einem Streifen von 25 m führt.

Die Zuordnung der ES III bei der angrenzenden Zentrumszone hingegen beruht auf der Nutzung der Zentrumszone mit mässig störenden Betrieben und hat keinen Zusammenhang mit der Lärmvorbelastung. Deshalb ist keine Korrespondenz zum Quartierplan Rankacker gegeben und eine Abstimmung der Abgrenzung nicht notwendig.

Die Vergrösserung des Bereichs der ES III auf ein Band von 40 m ist unbegründet und die gegebene Abgrenzung zwischen der ES II und ES III ist so zu belassen. Der Planungsbericht ist sinngemäss anzupassen.

2.4.2 Norm SIA 181 (2006) Schallschutz im Hochbau

Redaktionelle Korrektur:

Die geltende Norm SIA 181 ist aus dem Jahr 2006 und nicht 1988.

Wenn beim Schallschutz gegen Aussenlärm die erhöhten Anforderungen und beim Schallschutz gegen Innenlärm lediglich die Mindestanforderungen verlangt werden, hat das erfahrungsgemäss zur Folge, dass sich die Bewohner vermehrt durch den Innenlärm gestört fühlen. Deshalb sollten auch für den Schallschutz gegen Innenlärm die erhöhten Anforderungen verlangt werden.

Der Kanton verlangt nicht im Rahmen der Vorsorge die erhöhten Anforderungen an den Schallschutz gegen Aussenlärm gemäss Norm (2006), weshalb dieser Kommentar zu streichen ist. Es kann jedoch darauf hingewiesen werden, dass die Lärmschutzfachstelle aufgrund der Fluglärmbelastung die erhöhten Anforderungen bezüglich des Aussenlärms empfiehlt.

2.4.3 Baugesuch

Hinweis:

Allfällige Nachweise sind im Sinne von Art. 31 ff. der Lärmschutz-Verordnung (LSV) und nicht wie im Quartierplan-Reglement enthalten nach Art. 32 ff. LSV im Rahmen des Baugesuchverfahrens zu erbringen.

2.5 Archäologische Schutzzonen

Empfehlung:

Wir empfehlen, die archäologischen Schutzzonen zugunsten der Planungssicherheit der Bauherren sowie zum verbesserten Schutz der archäologischen Stätten, Zonen und beweglichen archäologischen Objekte verbindlich in den Quartierplanvorschriften (Plan und Reglement) festzulegen. Bei Bodeneingriffen innerhalb einer archäologischen Schutzzone ist nach § 5.1 Archäologiegesetz eine Bewilligung erforderlich.

Aufgrund von Neuentdeckungen oder Neuerkenntnissen können archäologische Schutzzonen mit Fortdauer der Zeit neu erfasst oder angepasst werden. Daher empfehlen wir, auch den Themenlayer «Archäologie» in geoview.bl.ch zu konsultieren.

3. Quartierplan

3.1 Abgrenzung der Lärm-Empfindlichkeitsstufen (ES) III und II

Zwingende Vorgabe:

Als Art der baulichen Nutzung ist im Quartierplan eine Wohnzone bzw. Wohn- und Geschäftszone gemäss § 21 Absatz 1 resp. 2 Raumplanungs- und Baugesetz festgelegt. Somit ist dem Quartierplanperimeter die Lärm-Empfindlichkeitsstufen (ES) II zu zuordnen. Entlang der Baslerstrasse ist die ES III zugeordnet, weil sie zu einer Lärmvorbelastung in einem Streifen von 25 m führt.

Die Zuordnung der ES III bei der angrenzenden Zentrumszone hingegen beruht auf der Nutzung der Zentrumszone mit mässig störenden Betrieben und hat keinen Zusammenhang mit der Lärmvorbelastung. Deshalb ist keine Korrespondenz zum Quartierplan gegeben und eine Abstimmung der Abgrenzung nicht notwendig. Die Vergrösserung des Bereichs der ES III auf ein Band von

40 m ist unbegründet und die gegebene Abgrenzung zwischen der ES II und ES III ist so zu belassen.

3.2 Baubereich 8

Zur Ausgestaltung des Baubereichs und der dazugehörenden Anlagen verweisen wir auf den ersten Abschnitt dieses Berichts.

4. Planungs- und Begleitbericht

4.1 Kapitel 4.2 Verkehr und Infrastruktur

Zwingende Vorgabe:

Die Auswirkungen des Mehrverkehrs durch den Quartierplan auf die Leistungsfähigkeit des Knoten Baslerstrasse / Fabrikstrasse sind im Bericht gemäss Norm SN 640 023a/024a nachzuweisen. Der Knoten wurde 2018 zu einem Kreisel umgebaut. Das Ingenieurbüro Rudolf Keller & Partner hat bereits die Leistungsfähigkeit des Kreisel-Projekts berechnet, jedoch noch ohne QP-Vorhaben. Der für den vorliegenden Planungsbericht erforderlichen Leistungsfähigkeitsnachweis kann auf den Grundlagen der RK&P-Berechnungen aufgebaut werden (Kontaktperson RK&P: Felix Seiler). In diesem Zusammenhang ist auch die erwartete Verkehrserzeugung auf das umliegende Netz des öffentlichen Verkehrs dazustellen und deren Verträglichkeit zu beurteilen.

4.2 Kapitel 4.3.1 Archäologie

Redaktionelle Korrektur:

Die Aussage ist zu korrigieren: Die Archäologischen Schutzzonen "Eisenzeitliches Grab Baslerstrasse" und "Stein- und bronzezeitliche Siedlung Feldstrasse" überlagern den zu mutierenden Teil des Quartierplan-Areals.

4.3 Kapitel 4.5.1 Naturgefahren

Zwingende Vorgabe:

Mit der Überarbeitung und Anpassung der Quartierplanung ist die Naturgefahrensituation für den gesamten Quartierplan-Perimeter zu überprüfen.

4.4 Kapitel 4.5.2. Störfallvorsorge

Redaktionelle Korrektur:

Die geplante Änderung liegt zwar im Einflussbereich einer der Störfallverordnung unterstellten Strasse nach Durchgangsstrassenverordnung. Diese Strasse ist jedoch nicht raumplanungsrelevant (vgl. Geobasisdatensatz 113 in geoviewBL). Die Aussage in Kap 4.5.2 ist anzupassen und Abb. 8 zu ersetzen.

5. Allgemeine Bedingungen zur kantonalen Vorprüfung

Wir verweisen auf die [«Allgemeinen Bedingungen zur kantonalen Vorprüfung»](#)¹. Diese sind Bestandteil der kantonalen Vorprüfung und im weiteren Planungsverfahren zu berücksichtigen.

Anhang 3.1.2. Umgang mit dem Vorprüfungsbericht vom 2. Mai 2019

Vorprüfungsergebnisse (kant. Forderungen und komm. Reaktionen) <i>Art: Z = zwingende Vorgabe, H = Hinweis, E = Empfehlung, R = redaktionelle Korrekturen</i>					Gemeinde- umsetzung
✓ = Gemeinde ist auf die Forderung eingetreten		X = Forderung wird nicht berücksichtigt		K = Anregung Kanton wird zur Kenntnis genommen	
Nr.	Themen gemäss VP	Spezifischer Inhalt / Ausführung VP	Art	Bemerkungen / Erläuterungen und Entscheide Gemeinde	
1	Quartierplanung	<ul style="list-style-type: none"> - QP Langedasse in Oberwil ist insbesondere in der Ausgestaltung der fraglichen Baubereichen nicht mit QP Mut. Rankacker zu vergleichen. - Quartierplan muss Vorschriften über ein eigentliches Bebauungskonzept erlassen. Dieses ist dem QP nicht bzw. nur zur Orientierung zu entnehmen. - Das Mass der Nutzung kann nicht im Wesentlichen durch ein Wettbewerbsverfahren geklärt werden. - Sicherstellung der im § 37 RBG geforderten Qualität bleibt offen. - Verweis auf Stellungnahme zu QP Herrenweg in Allschwil (Mass der Nutzung, Qualität, Gestaltung müssen im QP festgelegt werden) - Die QP-Vorschriften sind zu schärfen und die für die in der Bebauungsstudie angedachten Baukörper sind Baubereiche auszuscheiden. 		<ul style="list-style-type: none"> - Im QP-Entwurf zur kantonalen Vorprüfung war für die Mutation 2017 ein einziger Baubereich mit einer vertikalen Ausdehnung von durchgehend 32 m vorgesehen. In den QP-Vorschriften wurde bewusst ein grosser Spielraum für den nachfolgend verbindlich vorgesehenen Studienprojektwettbewerb offengelassen. Aufgrund des festgelegten Nutzungsmasses und der Vorschrift, dass eine dreifache horizontale und vertikale Gliederung des Baukörpers zu erfolgen hat, wäre ein Baukörper mit verschiedenen hohen Gebäudeteilen entstanden. - Laut den kantonalen Behörden bleibt mit diesem Ansatz ein zu grosser Spielraum offen. Die Bebauungsstudie der Otto Partner Architekten vom 14.03.2016 hat ergeben, dass der Knoten Ziegelei mit einem höheren Gebäude an der Ecke Fabrikstrasse – Baslerstrasse akzentuiert werden soll. Der Baubereichsteil mit einer 32 m hohen vertikalen Ausdehnung wird daher auf diesen Teil beschränkt. - Das Mass der Nutzung ist in Art. 5.2. Abs. 2 eindeutig definiert. - Städtebauliche Einpassung ist im bestehenden Art.5.3.2 Abs. 6 geregelt. - Bedingungen des Wettbewerbsverfahrens verbleiben im QP-Reglement. - Siehe Punkte oben 	✓
2	Quartierplanreglement		Z	- Siehe Punkte oben	✓
2.1	Empfehlungen und Hinweise zu Ziffer 5 Bebauung				
	5.1 Abs. 1 QPR <i>Art der baulichen Nutzung</i>	<ul style="list-style-type: none"> - Die zulässigen Verkaufs- und Nettoladenflächen sollen in den QP-Vorschriften definiert werden (> 1000 m² Verkaufsfläche erfordern Verkehrsgutachten) 	E	- Es handelt sich um eine "Geschäftsnutzung" im allgemeinen Sinn (Büro, Dienstleistung, Verkauf etc.) und nicht um eine Verkaufsnutzung im Speziellen. Eine Verkaufsnutzung ist demnach im gesetzlichen Rahmen zulässig (§ 51 RBG max. 1000 m ²).	x

Vorprüfungsergebnisse (kant. Forderungen und komm. Reaktionen) <i>Art: Z = zwingende Vorgabe, H = Hinweis, E = Empfehlung, R = redaktionelle Korrekturen</i>					Gemeinde- umsetzung
✓ = Gemeinde ist auf die Forderung eingetreten		X = Forderung wird nicht berücksichtigt	K = Anregung Kanton wird zur Kenntnis genommen		
Nr.	Themen gemäss VP	Spezifischer Inhalt / Ausführung VP	Art	Bemerkungen / Erläuterungen und Entscheide Gemeinde	
	5.2. Abs. 1 QPR <i>Mass der baulichen Nutzung</i>	- Wohnbalkone sollen ebenfalls zur Nutzfläche zählen.	E	- Es handelt sich hierbei um die Mutation der QP-Vorschriften Rankacker aus dem Jahr 2004. Die Vorschriften werden nur wo nötig angepasst.	x
	5.3.2 Absatz 6a QPR <i>Studienprojektettbewerb Baubereich 8</i>	- Verweis auf Punkt 1 Quartierplanung - Ausgestaltung Wettbewerbsverfahren (Punkte 4, 5, 7) im QP-Vertrag statt QP-Reglement	E	- Die Qualitätskriterien werden im QP-Reglement belassen, das Wettbewerbsverfahren privatrechtlich zwischen Gemeinde und Grundeigentümerin geregelt.	✓
2.2	Ziffer 5.1 Art der baulichen Nutzung und Ziffer 6.1 Nutzung und Gestaltung				
	5.1 Abs. 2 QPR	- Keine neuen Nebenbauten auf Grundlage Wettbewerbsergebnis möglich	Z	- Die Nebenbauten werden im QP-Reglement geregelt	✓
	6.1 Abs. 2 QPR	- Die Aussenraumgestaltung bzw. der Umgebungsplan kann nicht auf Grundlage des Wettbewerbsergebnisses angepasst werden.	Z	- Der Passus wird privatrechtlich zwischen Gemeinde und Grundeigentümerin geregelt.	✓
2.3	Ziffer 7.2 Parkierung				
	<i>Verkehrs- und Mobilitätsgutachten</i>	- Grundlage für die Reduktion der Stammparkplätze ist ein Verkehrs- und Mobilitätsgutachten (§ 70 Abs. 2 ^{bis} RBV). - Abstellplätze für Besucher dürfen nicht reduziert werden.	Z Z	- Es wird ein Verkehrs- und Mobilitätsgutachten erstellt. - Auf die Reduktion der Besucherparkplätze wird verzichtet.	✓ ✓
	<i>Veloabstellplätze</i>	- Es wird empfohlen, konkrete Vorgaben für die Schaffung von Veloabstellplätzen (Anordnung, Ausgestaltung) in die QP-Vorschriften aufzunehmen.	E	- Im Falle einer reduzierten Anzahl Stamm-Parkplätze wird dies für den Baubereich 8a/b umgesetzt.	✓

Vorprüfungsergebnisse (kant. Forderungen und komm. Reaktionen) <i>Art: Z = zwingende Vorgabe, H = Hinweis, E = Empfehlung, R = redaktionelle Korrekturen</i>					Gemeinde- umsetzung
✓ = Gemeinde ist auf die Forderung eingetreten		X = Forderung wird nicht berücksichtigt	K = Anregung Kanton wird zur Kenntnis genommen		
Nr.	Themen gemäss VP	Spezifischer Inhalt / Ausführung VP	Art	Bemerkungen / Erläuterungen und Entscheide Gemeinde	
2.4	Ziffer 9 Lärmschutz				
	<i>Lärmempfindlichkeitsstufen (ES)</i>	- Die gegebene Abgrenzung zwischen ES II und ES III ist so zu belassen.	Z	Entlang der Baslerstrasse wird eine Zentrumsnutzung mit LES III festgelegt.	✓
2.4.2	9.2 QPR <i>Norm SIA 181 (2006) Schallschutz im Hochbau</i>	- Die geltende Norm SIA 181 ist aus dem Jahr 2006 und nicht 1988	R	Die Bestimmung 9.2 wird ersatzlos gestrichen.	✓
		- Es sollten neben den erhöhten Anforderungen an den Schallschutz gegen Aussenlärm auch erhöhte Anforderungen an den Schallschutz gegen Innenlärm festgelegt werden.	E		✓
		- Erhöhte Anforderungen an den Schallschutz gegen Aussenlärm werden nicht vom Kanton verlangt. Die Lärmschutzfachstelle empfiehlt dies aufgrund der Fluglärmbelastung → Hinweis im Kommentar	E		✓
2.4.3	9.3 QPR <i>Baugesuch</i>	- Verweis auf Art. 32 ff LSV anstatt Art. 31 ff LSV.	H	wird angepasst	✓
2.5	Archäologische Schutzzonen				
		- Empfehlung der Ausscheidung archäologischer Schutzzonen zugunsten der Planungssicherheit und zum verbesserten Schutz archäologischer Stätten etc.	E	- Die archäologischen Schutzzonen sind bereits nach Archäologiestgesetz festgelegt. Sie werden daher im orientierenden Planinhalt ergänzt.	✓
3	Quartierplan				
3.1	Abgrenzung der Lärm-Empfindlichkeitsstufen ES III und II <i>Siehe 2.4</i>			- Siehe 2.4	✓
3.2	Baubereich 8 <i>Verweis auf Ziffer 1</i>			- Siehe Ziffer 1	

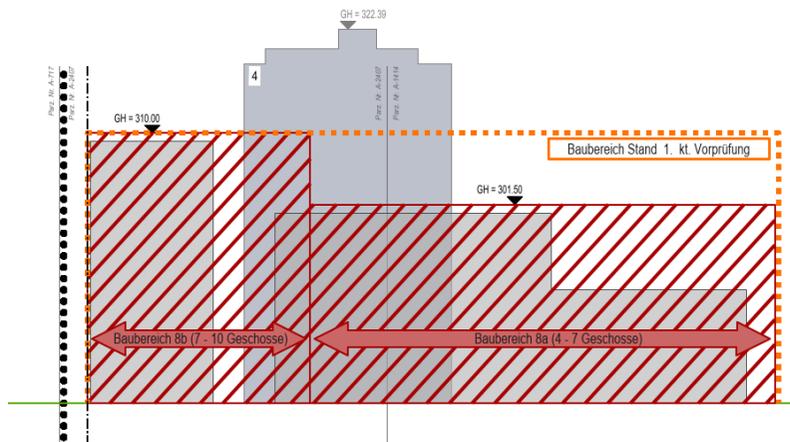
Vorprüfungsergebnisse (kant. Forderungen und komm. Reaktionen) <i>Art: Z = zwingende Vorgabe, H = Hinweis, E = Empfehlung, R = redaktionelle Korrekturen</i>					Gemeinde- umsetzung
✓ = Gemeinde ist auf die Forderung eingetreten		X = Forderung wird nicht berücksichtigt		K = Anregung Kanton wird zur Kenntnis genommen	
Nr.	Themen gemäss VP	Spezifischer Inhalt / Ausführung VP	Art	Bemerkungen / Erläuterungen und Entscheide Gemeinde	
4 Planungs- und Begleitbericht					
4.1	Kapitel 4.2 Verkehr und Infrastruktur				
		- Die Auswirkungen des Mehrverkehrs durch den QP auf die Leistungsfähigkeit des Knotens Baslerstrasse / Fabrikstrasse sind gemäss Norm SN 640 023a/024a nachzuweisen (Grundlage Berechnungen Rudolf Keller & Partner zum neuen Kreisel)	Z	- Siehe Verkehrsgutachten.	✓
		- Verträglichkeit Verkehrserzeugung der QP-Überbauung auf den öffentlichen Verkehr ist nachzuweisen.	Z	- Siehe Verkehrsgutachten.	✓
4.2	Kapitel 4.3.1 Archäologie				
		- Korrektur: Die Archäologischen Schutzzonen "Eisenzeitliches Grab Baslerstrasse" und "Stein- und bronzezeitliche Siedlung Feldstrasse" überlagern den zu mutierenden Teil des Quartierplan-Areals.	R	- Der Planungsbericht wird angepasst	✓
4.3	Kapitel 4.5.1 Naturgefahren				
		- Die Naturgefahrensituation ist für den gesamten QP-Perimeter zu überprüfen.	Z	- Die Naturgefahren werden über den gesamten QP-Perimeter ergänzt.	✓

Vorprüfungsergebnisse (kant. Forderungen und komm. Reaktionen) <i>Art: Z = zwingende Vorgabe, H = Hinweis, E = Empfehlung, R = redaktionelle Korrekturen</i>				Gemeinde- umsetzung	
✓ = Gemeinde ist auf die Forderung eingetreten		X = Forderung wird nicht berücksichtigt	K = Anregung Kanton wird zur Kenntnis genommen		
Nr.	Themen gemäss VP	Spezifischer Inhalt / Ausführung VP	Art	Bemerkungen / Erläuterungen und Entscheide Gemeinde	
4.4	Kapitel 4.5.2 Störfallvorsorge	- Die Strasse ist betreffend Störfallverordnung nicht raumplanungsrelevant. Kapitel 4.5.2 ist anzupassen.		- Der Kapitel wird angepasst.	✓
5	Allgemeine Bedingen zur kantonalen Vorprüfung				
		- Die "Allgemeinen Bedingen zur kantonalen Vorprüfung" sind zu berücksichtigen.	K	- Wird berücksichtigt.	✓

Anhang 3.2 kantonale Nachprüfung

Anhang 3.2.1. Umgang mit dem Entwurf des Nachprüfungsberichts vom 23.08.2019

Vorprüfungsergebnisse (kant. Forderungen und komm. Reaktionen) <small>Art: Z = zwingende Vorgabe, H = Hinweis, E = Empfehlung, R = redaktionelle Korrekturen</small>					Gemeinde- umsetzung
✓ = Gemeinde ist auf die Forderung eingetreten		X = Forderung wird nicht berücksichtigt		K = Anregung Kanton wird zur Kenntnis genommen	
Nr.	Themen gemäss VP	Spezifischer Inhalt / Ausführung VP	Art	Bemerkungen / Erläuterungen und Entscheide Gemeinde	
1	Quartierplan	<ul style="list-style-type: none"> - Flächenmässige Ausdehnung Baubereiche überprüfen und verschiedene Nutzungen/Nutzungsansprüche (zukünftige Hauptbauten, Nebenbauten, Aussenraumgestaltung, Wohnhygiene (Beschattung, Gebäudeabstände, benachbarte Bauten etc.) weitgehend entflechten und aufeinander abstimmen 	Z	<p>- Vorschriften zur Bebauung</p> <p>Gegenüber dem Stand des Quartierplans zum Zeitpunkt der 1. und 2. kantonalen Vorprüfung wurden die Vorschriften zur Bebauung geschärft, so dass das grundsätzliche städtebauliche Konzept bereits auf Quartierplan-Stufe rechtsverbindlich festgelegt ist:</p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>Städtebauliche Akzentuierung Knoten Ziegelei</i> <p>Die städtebauliche Studie von Otto+Partner AG aus dem Jahr 2016 hat klar ergeben, dass das Eckgebäude Baslerstrasse – Fabrikstrasse städtebaulich bedeutsam ist und den Knoten "Ziegelei" angemessen akzentuieren soll. Dies wurde in einer beispielhaften Darstellung für die Entwicklung der Hauptstrassenzüge im Räumlichen Entwicklungskonzept (REK) der Gemeinde übernommen.</p> <p>Mit einer Staffelung der möglichen Gebäudehöhen zwischen den Baubereichen 8a und 8b sowie der Erhöhung der minimalen Geschossigkeit von 4 auf 7 Geschosse für den Baubereich 8b wird dies neu rechtsverbindlich im Quartierplan verankert.</p>	✓



Vorprüfungsergebnisse (kant. Forderungen und komm. Reaktionen)

Art: Z = zwingende Vorgabe, H = Hinweis, E = Empfehlung, R = redaktionelle Korrekturen

✓ = Gemeinde ist auf die Forderung eingetreten

X = Forderung wird nicht berücksichtigt

K = Anregung Kanton wird zur Kenntnis genommen

**Gemeinde-
umsetzung**

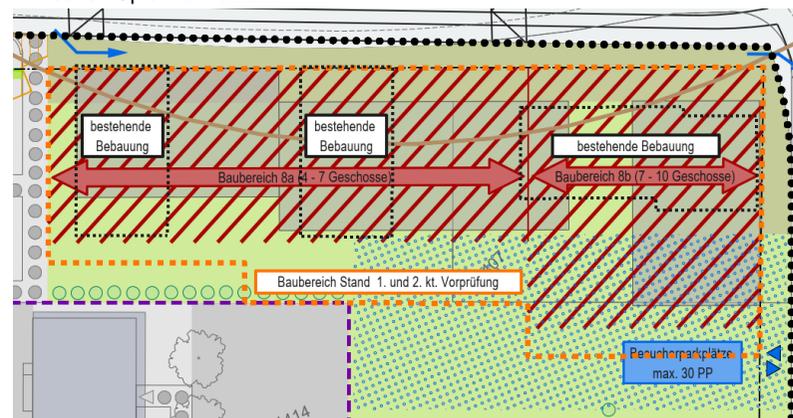
Nr.	Themen gemäss VP	Spezifischer Inhalt / Ausführung VP	Art	Bemerkungen / Erläuterungen und Entscheide Gemeinde
-----	------------------	-------------------------------------	-----	-----------------------------------------------------

- *Ausdehnung der Baubereiche*

Die Baubereiche wurden auf die minimale Ausdehnung eingekürzt, die es braucht, damit im Studienprojektwettbewerb noch sinnvolle Varianten ausgearbeitet werden können.

Der Baubereich 8a wurde südlich um 2.3 – 7.0 m auf 20.0 m eingekürzt. Die Grösse des verbleibenden Baubereichs entspricht jetzt beim Baubereich 8a der Nord-Süd-Ausdehnung der bestehenden Bebauung.

Der Baubereich 8b wurde südlich um 3.2 m eingekürzt auf 30.0 m. Hier ist ein grösserer Spielraum gegen Süden notwendig, damit das städtebaulich wichtige Eckgebäude, welches den Knoten "Ziegelei" akzentuieren soll, einen angemessenen Spielraum erhält.

- **Entflechtung der Nutzungen**- *Verkleinerung der Baubereiche*

Eine Entflechtung der Nutzungen konnte mit der Verkleinerung der Baubereiche erreicht werden.

- *Anlieferungsvarianten Baslerstrasse und rückwärtig*

Mit dem Verkehrsplaner und dem Tiefbauamt wurden die Möglichkeiten der Erschliessung Baslerstrasse-seitig untersucht.

Die Anlieferung kann über die Baslerstrasse und die Fabrikstrasse erfolgen, es sind daher keine Varianten der Erschliessung mehr notwendig. Im rückwärtigen Bereich findet daher eine Entflechtung der Nutzungen statt.

Vorprüfungsergebnisse (kant. Forderungen und komm. Reaktionen) <small>Art: Z = zwingende Vorgabe, H = Hinweis, E = Empfehlung, R = redaktionelle Korrekturen</small>				Gemeinde- umsetzung
✓ = Gemeinde ist auf die Forderung eingetreten		X = Forderung wird nicht berücksichtigt	K = Anregung Kanton wird zur Kenntnis genommen	
Nr.	Themen gemäss VP	Spezifischer Inhalt / Ausführung VP	Art	Bemerkungen / Erläuterungen und Entscheide Gemeinde
				<ul style="list-style-type: none"> - <i>Vorzone Anlieferung und Langsamverkehr</i> Das öffentliche Interesse an einer Geschäftsnutzung im Erdgeschoss und damit einer Belebung der Hauptstrassenzüge ist im REK verankert. Die Gemeinde verlangt daher, dass 50% der vermietbaren Erdgeschossflächen geschäftlich zu nutzen sind und diese mehrheitlich an der Baslerstrasse und der Fabrikstrasse angeordnet werden müssen. Dies wird im Quartierplan-Reglement rechtsverbindlich festgehalten. Aufgrund Nutzungserhebungen in der Umgebung ist anzunehmen, dass in erster Linie kleinere Geschäfte zu erwarten sind. Deren Grundrisse reichen üblicherweise nicht bis an die hintere Fassade, was eine Anlieferung von hinten stark erschwert. Die gewünschte Belebung der Hauptstrassenzüge bedingt daher die Möglichkeit einer Baslerstrassen-seitigen Anlieferung. Durch eine geschickte räumliche und zeitliche Organisation der Vorzone kann den möglichen Konflikten einer solchen Nutzungsverflechtung begegnet werden. Das Quartierplan-Reglement setzt daher bei der Gestaltung der Vorzone den Fokus auf eine attraktive, urbane und fussgängerfreundliche Gestaltung. Die konkrete Umsetzung ist auf Stufe Baugesuchsverfahren mit dem Umgebungsplan nachzuweisen. Das öffentliche Interesse an der Geschäftsnutzung der Erdgeschosse überwiegt das Interesse an einer vollständigen Entflechtung von Anlieferung und Langsamverkehr. - <i>Besucherparkplätze</i> Die oberirdischen Besucherparkplätze sollen in erster Linie für die Geschäftsnutzungen der Neubauten genutzt werden und sollen daher angrenzend an diese erstellt werden können. Aufgrund des Umstandes, dass die exakte Lage der Neubauten noch einen gewissen Spielraum bietet und die Lage des Parkplatzes dem definitiven Projekt angepasst werden soll, ergibt sich hier eine Überlappung des Bereichs für die Besucherparkplätze mit dem Baubereich. Die Dimensionen des Bereichs für "Erschliessungs- und Parkieranlage inkl. Zu- und Wegfahrt" sind so gewählt, dass genügend Spielraum für die Bebauung und die Besucherparkplätze bestehen. Der Nachweis einer möglichen Bebauungsform mit Parkplätzen wird in untenstehendem Planausschnitt erbracht.

Vorprüfungsergebnisse (kant. Forderungen und komm. Reaktionen)

Art: Z = zwingende Vorgabe, H = Hinweis, E = Empfehlung, R = redaktionelle Korrekturen

✓ = Gemeinde ist auf die Forderung eingetreten

X = Forderung wird nicht berücksichtigt

K = Anregung Kanton wird zur Kenntnis genommen

**Gemeinde-
umsetzung**

Nr. Themen gemäss VP Spezifischer Inhalt / Ausführung VP Art Bemerkungen / Erläuterungen und Entscheide Gemeinde



Das öffentliche Interesse an einer sich der Bebauung anpassenden Parkierungsanlage überwiegt das Interesse an einer definitiv festgelegten, eng abgegrenzten Parkierungsanlage.

- *Einstellhallenrampe*

Für die bestehenden Überbauung der Quartierplanung Rankacker besteht bereits eine Einstellhalle mit einer Zufahrt ab Fabrikstrasse. Die Lage der Zufahrt der Einstellhalle wurde im Rahmen der vorliegenden Quartierplan-Mutation überprüft. Einzige Möglichkeit für die Zufahrt der Einstellhalle ist am bisherigen Standort. Die Lage der Zufahrt wird sich etwas gegen Süden verschieben, da die bestehende Rampe die aktuellen Normen u.a. betreffend Gefälle nicht mehr einhält und eine längere Rampe erstellt werden muss. Dementsprechend wurde ein Bereich für "Erschliessungs- und Parkierungsanlage inkl. Zu- und Wegfahrt" für die Rampe festgelegt.

- *Grünflächen*

Gegenüber einer detaillierteren Quartierplanung weist die Mutation der Quartierplanvorschriften Rankacker verhältnismässig kleine, nicht durch eine weitere Nutzung belegte Grünflächen auf. Diesem Umstand wird durch eine Bestimmung im Quartierplan-Reglement begegnet, welche festlegt, dass 1/3 des Aussenraums Zentrums ausserhalb des Baubereiches 8a/b begrünt werden muss. Dadurch können dem urbanen Standort entsprechend angemessene Grünflächen durch die Quartierplanvorschriften gesichert werden.

Vorprüfungsergebnisse (kant. Forderungen und komm. Reaktionen) <small>Art: Z = zwingende Vorgabe, H = Hinweis, E = Empfehlung, R = redaktionelle Korrekturen</small>				Gemeinde- umsetzung
✓ = Gemeinde ist auf die Forderung eingetreten		X = Forderung wird nicht berücksichtigt		
Nr.	Themen gemäss VP	Spezifischer Inhalt / Ausführung VP	Art	Bemerkungen / Erläuterungen und Entscheide Gemeinde
				<p>Das öffentliche Interesse an einer gewissen Flexibilität in der Anordnung der Besucherparkplätze und der Einstellhallenrampe überwiegt das Interesse einer exakteren und engeren Abgrenzung derselben.</p> <p>- Wohnhygiene Die Wohnhygiene von benachbarten Bauten kann durch höhere Bauten, insbesondere betreffend Belichtung und Besonnung, beeinträchtigt werden. Im Rahmen der zonenmässig zulässigen Bebauung muss die Verschattung hingenommen werden. Bei einer Quartierplanung wird in der Regel ein Schattengutachten für das konkrete Projekt erstellt. Für die Quartierplan-Mutation Rankacker werden Baubereiche mit einem gewissen Spielraum für die künftige Bebauung festgelegt. Die Verschattung wurde daher anhand des Richtprojekts überprüft. Es konnte festgestellt werden, dass der 2-Stunden-schatten nach der Messweise des Kantons Basel-Stadt eingehalten wird. Damit dies auch für ein anderes Projekt gesichert werden kann, wird die Messweise verbindlich im Quartierplanreglement verankert.</p> <p>- Konkretisierungsgrad Quartierplanvorschriften Mit der Quartierplan-Mutation Rankacker sollen für die geplanten Neubauten im Baubereich 8a/b die städtebaulichen Eckwerte fixiert werden. Dabei geht es insbesondere um die Fassung des Strassenraumes durch die Neubauten, die maximalen Gebäudehöhen, den Hochpunkt am Kreisel, das Bestreben einer Gliederung der Bebauung, die Nutzungsdichte und die Erschliessung. Wichtige weitere Punkte wie die Aussenraumgestaltung werden qualitativ umschrieben. Diese Eckwerte sollen von Politik und Bevölkerung der Gemeinde Allschwil mit der Mutation der Quartierplanvorschriften Rankacker in einem ersten Schritt gutgeheissen werden. Die konkrete Ausgestaltung der Bebauung und des Aussenraumes wird durch einen der Quartierplanung folgenden Studienprojektwettbewerb ermittelt. Der Miteinbezug der Gemeinde in dieses Verfahren wird durch den Quartierplan-Vertrag gesichert. Durch diese Vorgehensweise findet der politische Prozess bereits auf konzeptioneller Stufe statt. Grundlegende Bedenken in Bevölkerung und Politik zu einer städtebaulichen Entwicklung können so frühzeitig erkannt werden. Das öffentliche Interesse an einem politischen Diskurs bereits auf konzeptioneller Stufe sowie das private Interesse an der Rechtssicherheit betreffend die Rahmenbedingungen eines kostspieligen Planungsverfahrens überwiegen das öffentliche Interesse eine Quartierplanung in allen Details bereits auszuarbeiten. Wichtig erscheint, dass der wichtige Rahmen gesetzt wird, Qualitätskriterien formuliert werden und die Gemeinde aktiv in das Wettbewerbsverfahren miteingebunden wird.</p>

Vorprüfungsergebnisse (kant. Forderungen und komm. Reaktionen) <i>Art: Z = zwingende Vorgabe, H = Hinweis, E = Empfehlung, R = redaktionelle Korrekturen</i>					Gemeinde- umsetzung
✓ = Gemeinde ist auf die Forderung eingetreten		X = Forderung wird nicht berücksichtigt	K = Anregung Kanton wird zur Kenntnis genommen		
Nr.	Themen gemäss VP	Spezifischer Inhalt / Ausführung VP	Art	Bemerkungen / Erläuterungen und Entscheide Gemeinde	
2	Quartierplanreglement				
2.1	Ziffer 5.1 Art der baulichen Nutzung				
	<i>Absatz 1</i>	- Abschliessende Formulierung der Nutzungsart (keine "grundsätzliche" Festlegung)	Z	- wird umgesetzt	✓
2.1	Ziffer 5.2 Mass der baulichen Nutzung				
	<i>Absatz 3</i>	- Die Gesamtfläche aller Nebenbauten ist festzulegen.		- In den rechtskräftigen Quartierplanvorschriften Rankacker wurden die Nebenbauten im Plan verortet. Dies ist für den Mutationsteil nicht möglich, da der Quartierplan auf konzeptionellen Überlegungen basiert und die Lage der Nebenbauten nicht bekannt ist. - Umgekehrt würde eine Aufhebung der Verortung der Nebenbauten im Areal-Teil "Wohnnutzung" zu einem unlesbaren Plan führen. - Die Nachteile einer Angleichung der Nebenbautenregelung überwiegen deren Vorteile. Die zwei unterschiedlichen Systeme zur Regelung der Nebenbauten werden daher beibehalten.	x
2.3	Ziffer 5.3.2 Gestaltung der Baute und bauliche Einpassung				
	<i>Absatz 2b</i>	- Die erhöhten Anforderungen an die Dachbegrünung sind im Reglement festzulegen, kein Verweis auf SIA-Norm	R	- Auf die Verknüpfung mit der SIA Norm 312 wird verzichtet, im Kommentar gibt es lediglich ein Hinweis.	✓
	<i>Absatz 6n</i>	- Vermeidung Widersprüche zwischen Plan und Reglement: QPR: Hauptbauten mind. 4- und max. 7-geschossig bzw. 10-geschossig zu erstellen QP: Schnitt mit max. Höhen	R	- Es besteht die Absicht, neben der Gebäudehöhe auch die Geschossigkeit festzulegen. Der QP wurde zur Klärung mit den Geschossigkeiten ergänzt.	✓

Vorprüfungsergebnisse (kant. Forderungen und komm. Reaktionen) <i>Art: Z = zwingende Vorgabe, H = Hinweis, E = Empfehlung, R = redaktionelle Korrekturen</i>					Gemeinde- umsetzung
✓ = Gemeinde ist auf die Forderung eingetreten		X = Forderung wird nicht berücksichtigt	K = Anregung Kanton wird zur Kenntnis genommen		
Nr.	Themen gemäss VP	Spezifischer Inhalt / Ausführung VP	Art	Bemerkungen / Erläuterungen und Entscheide Gemeinde	
2.4	Ziffer 6.1 Nutzung und Gestaltung				
	<i>Absatz 5</i>	- Anlieferung muss zwingend rückwärtig erfolgen (§ 17 Abs. 1 Strassengesetz)	Z	- Die strassenseitige Anlieferung wurde vom Verkehrsplaner als verkehrstechnisch machbar beurteilt. Das Tiefbauamt teilt diese Meinung.	x
2.5	Ziffer 6.2 Unterhalt und Pflege				
	<i>Absatz 2</i>	- Ergänzung Pflege und Unterhalt in den QP-Vertrag	R	Ziffer 6.2 Abs. 2 wird in QP-Vertrag verschoben.	✓
2.6	Ziffer 8 Ver- und Entsorgung				
	<i>Absatz 2b</i>	- Fehlende gesetzliche Grundlage zur Erhebung einer Ersatzabgabe beim Verfehlen des Energieziels → Regelung im QP-Vertrag	Z	Ziffer 8 Abs. 2b wird in QP-Vertrag verschoben.	✓
2.7	Ziffer 10 Hochwasserschutz				
	<i>Absätze 5 und 6</i>	- Verzicht auf Klammerbegriff "Hochwasserkote"	Z	- wird umgesetzt	✓
		- Schutzziel HQ 100 → Kommentar anpassen	E	- wird umgesetzt	✓
		- Logischere Reihenfolge der Reglementsabschnitte	E	- wird umgesetzt	✓
		- Nummerierung Kapitelüberschriften anpassen	R	- wird umgesetzt	✓
3	Planungs- und Begleitbericht				
3.1	Kapitel 4.2 Verkehr und Infrastruktur				
		Leistungsnachweis Knoten Baslerstrasse / Fabrikstrasse ist zu ergänzen	Z	- Die Leistungsfähigkeit des Knotens wurde vom Verkehrsplaner berechnet und als unproblematisch eingestuft (siehe Verkehrsgutachten).	✓

Vorprüfungsergebnisse (kant. Forderungen und komm. Reaktionen) <i>Art: Z = zwingende Vorgabe, H = Hinweis, E = Empfehlung, R = redaktionelle Korrekturen</i>					Gemeinde- umsetzung
✓ = Gemeinde ist auf die Forderung eingetreten		X = Forderung wird nicht berücksichtigt	K = Anregung Kanton wird zur Kenntnis genommen		
Nr.	Themen gemäss VP	Spezifischer Inhalt / Ausführung VP	Art	Bemerkungen / Erläuterungen und Entscheide Gemeinde	
3.2	Kapitel 4.2.3 Parkierung	<p>Es ist festzuhalten, dass die Ermittlung der verkehrlichen Auswirkungen auf den ungünstigsten und damit am meisten Verkehr erzeugenden Fall basiert.</p> <p>Auswirkungen auf das umliegende Kantonsstrassennetz und ÖV-Netz sind darzustellen und auf ihre Verträglichkeit zu beurteilen.</p> <p>Die PP-Statistik ist geeignet eine PP-Reduktion zu begründen. Die Anzahl PP/Whg ist aufzuzeigen sowie ob die PP-Bilanz rein der Wohnnutzung dient.</p> <p>Ergänzungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Beschreibung bestehendes und geplantes Mobilitätsangebot (MIV, ÖV, Fuss- und Veloverkehr, Carsharing etc.) - Beschreibung Integration in bestehende Siedlungsstruktur - Beschreibung Umsetzung Massnahmen Mobilitätskonzept, insb. Kontrolle und Dokumentation reduzierte PP-Benutzung - Beschreibung Massnahmen zur Durchsetzung der reduzierten PP-Benutzung - ÖV-Erreichbarkeit gemäss § 22a RBV und nicht nach ÖV-Güteklasse 	Z	<ul style="list-style-type: none"> - Siehe Verkehrsgutachten - Siehe Verkehrsgutachten - Siehe Verkehrsgutachten - Siehe Verkehrsgutachten 	<p>✓</p> <p>✓</p> <p>✓</p> <p>✓</p>
3.3	Hinweis zu Fahrleitungsabspannungen	<ul style="list-style-type: none"> - Es ist zu beachten, dass an den Gebäuden zur Baslerstrasse diverse Abspannungen für Fahrleitungen der BVB und Beleuchtung angebracht sind. Änderungen sind mit der BVB und dem Kanton abzusprechen. 	R	- wird zur Kenntnis genommen	K

Anhang 3.2.2. Nachprüfungsbericht vom 27.11.2020

Abteilung Ortsplanung
Thomas Wehren
Abteilungsleiter
Kreuzbodenweg 2
4410 Liestal
T 061 552 55 95
thomas.wehren@bl.ch
www.arp.bl.ch



Bau- und Umweltschutzdirektion, Rheinstrasse 29, 4410 Liestal

Gemeinderat Allschwil
Baslerstrasse 111
4123 Allschwil

Liestal, 27. November 2020
BUD/ARP/50129/e

Gemeinde Allschwil, Mutation «2017» zu den Quartierplanvorschriften «Rankacker 2001» Nachprüfung

Sehr geehrte Damen und Herren

Mit E-Mail vom 9. November 2020 hat uns Ihr Planungsbüro die Unterlagen zum oben erwähnten Geschäft zur Nachprüfung eingereicht. Wir danken für die Möglichkeit der erneuten Stellungnahme. Wir orientieren uns an den geänderten Punkten. Nach Abschluss der üblichen verwaltungsinernen Vernehmlassung und nach eingehender Prüfung können wir Ihnen nun Folgendes mitteilen:

1. Quartierplan

Wir begrüssen die letzte Überprüfung und Anpassung der beiden Baubereiche 8a und 8b. Das eigentliche Bebauungskonzept akzentuiert sich dadurch. Die Aussenraumgestaltung mit ihren verschiedenen Nutzungsansprüchen konnte in wichtigen Teilen entflechtet werden und hat an Klarheit gewonnen.

2. Quartierplanreglement

2.1 Ziffer 5.2 «Mass der baulichen Nutzung»

Redaktionelle Korrektur:

Absatz 2a: Wir gehen davon aus, dass sich die festgelegten 200 m² auf die **Gesamtfläche** aller Nebenbauten bezieht.

Hinweis:

Absatz 2: Für die Realisierung von Baukörpern in den Baubereichen 8a und 8b können Dienstbarkeiten oder die Vereinigung der Parzellen Nrn. A-2407 und A-1414 erforderlich werden.

2.2 Ziffer 5.3.1 Lage und Begrenzung der Bauten

Hinweis:

Absatz 4: Gerne bitten wir Sie zu prüfen, ob mit der Ergänzung von «Einstellhallen» nicht ein Konflikt zu Ziffer 7.2 Absatz 2 geschaffen wird, wonach das Parkierungskonzept im Quartierplan (inkl. «unterirdische Anordnung der Parkplätze für alle Baubereiche») bestimmt ist.

2.3 Ziffer 5.3.2 «Gestaltung der Bauten und bauliche Einpassung»

Zwingende Vorgabe:

Absatz 10: Eine Regelung zum Schattenwurf in den Quartierplanvorschriften ist möglich. Durch die Gesamtüberbauung entstehender Schattenwurf ist frühzeitig in die Interessenabwägung einzu-beziehen. Daher kann eine solche Regelung lediglich dazu dienen, die Situierung innerhalb der Baubereiche zu optimieren. Die Rechtsprechung des Bundesgerichts ist bei der Ausgestaltung der Bestimmungen zu berücksichtigen. Hier sehen wir Bedarf beim Einbezug der Bauten und haben starke Bedenken gegenüber einer Ausnahmeregelung mittels Dienstbarkeiten. Weitergehende Anforderungen für das nachfolgende Wettbewerbsverfahren können auch im Quartierplanvertrag geregelt werden. Wir bitten Sie, die Bestimmung zu überprüfen und anzupassen.

2.4 Ziffer 6.1 «Nutzung und Gestaltung»

Redaktionelle Korrektur:

Absatz 5b: Der «Aussenraum Zentrumsnutzung» ist im Quartierplan als Fläche bestimmt. Auf die Aufzählung dessen, welche anderen Nutzungen diesen Aussenraum überlagern, ist zu verzichten. Wir empfehlen stattdessen im ersten Satz einzuleiten, welche Funktion (Nutzung) diesem Aussenraum im Quartierplan zukommt.

Bei der Bepflanzung (dritter Abschnitt) empfehlen wir zu ergänzen, dass invasive Neophyten unzu-lässig sind.

2.5 Ziffer 7.1 Erschliessung

Zwingende Vorgabe:

Absatz 1a: Wie Sie uns an einer Besprechung erläutert haben, soll der Konflikt zwischen der not-wendigen Verkehrsbreite der Vorzone und den Baubereichen so gelöst werden, dass allfällige Bauten im Sockelbereich einen Rücksprung machen, der es erlaubt, den Baubereich in den an-schliessenden Geschossen weiterhin zu nutzen. Gerne bitten wir Sie in Absatz 1a zu ergänzen, dass zur minimalen Breite von 3.0 m sowie den Haltebereichen auch die notwendigen Schlepplur-ven zählen.

2.6 Ziffer 7.2 Parkierung

Zwingende Vorgabe:

Absatz 1c: Die flankierenden Mobilitätsmassnahmen scheinen sich nur auf «die Neubauten» und darin erstellte Wohnungen zu erstrecken, obschon der Planungsbericht darauf hinweist, dass die Festlegung zur Reduktion der Stamm-Parkplätze sowohl für Alt- und Neubauten gelte (im Pla-nungsbericht Ziffer 4.8.2). Dieser Widerspruch ist zu klären und das dem Quartierplan zugrunde liegende Nutzungskonzept (gemäss § 70 Absatz 2^{bis} RBV) demgemäss auf Alt- und Neubauten zu beziehen. Hierbei ist die bestehende Bebauung / Nutzung im Mindesten auf die im Verkehrsgut-achten erwähnten Massnahmen (Abschnitt 8.2) zu überprüfen.

Absatz 1d: Wir begrüssen es sehr, dass die festgelegten Massnahmen zur Reduktion der Park-plätze längerfristig überprüft und gegebenenfalls angepasst werden sollen. Wir bitten Sie, das Mo-nitoring mit den dafür erforderlichen Anforderungen im Quartierplanvertrag zu vereinbaren. Das Raumplanungs- und Baugesetz sieht hierfür kein entsprechendes Verfahren vor. Absatz 1d ist zu streichen. Allenfalls kann im Quartierplanreglement in allgemeiner Weise festgehalten werden, dass «ein Controlling und die Sicherstellung zu gewährleisten sind» ([Leitfaden Mobilitätsgutachten der Energie-Region Birsstadt](#), Abschnitt 3.4, Seite 11).

Empfehlung:

Absatz 1c: Gut zu erreichende **Abstellräumlichkeiten** für Kinderwagen sollten in einer Quartierplanung - die auf die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung auszurichten ist (§ 37 RBG) - nicht nur anzustreben sein.

Hinweis:

Absatz 1b: Das Verkehrsgutachten sieht zwei Szenarien (mit 0.8 und 1.0 Stamm-Parkplätzen) vor. § 70 Absatz 2^{bis} RBV lässt die Möglichkeit offen, beide Szenarien im Quartierplanreglement abzubilden und neben der minimalen auch eine maximale Parkplatzzahl pro Wohnung festzulegen.

2.7 Ziffer 8 «Ver- und Entsorgung»

Empfehlung:

Absatz 2b: Die Bestimmung sollte auf ihren Konkretisierungsgrad hin überprüft werden. Vorliegend wird erst durch den Quartierplanvertrag klar, was bzw. in welchem Umfang von Bauwilligen verlangt wird.

3. Verkehrsgutachten

3.1 Kapitel 1.2 Aufgabenstellung und 8.1 Mobilitätsmanagement

Zwingende Vorgabe:

Kapitel 1.2: Das unter Ziffer [1] angesprochene Papier des Kantons ist lediglich eine Entwurfsfassung. Gerne zählen wir auf eine eigenständige Haltung und bitten um eine Präzisierung.

Kapitel 8.1: Es gibt keine kantonalen Vorgaben zu konkreten Massnahmen und Werten ausser den Anforderungen in § 70 Absatz 2^{bis} Buchstaben a. bis d. RBV. Die Reduktion von Stamm-Parkplätzen beim Wohnen und die Frage allfälliger weiterer Massnahmen ist durch die Gemeinde zu verantworten. Das Kapitel ist entsprechend anzupassen.

4. Allgemeine Bedingungen zur kantonalen Vorprüfung

Wir verweisen auf die «[Allgemeinen Bedingungen zur kantonalen Vorprüfung](#)»¹. Diese sind Bestandteil der kantonalen Vorprüfung und im weiteren Planungsverfahren zu berücksichtigen.

Wir hoffen, dass Ihnen unsere Stellungnahme für die Weiterbearbeitung von Nutzen ist. Sollten sich noch Fragen ergeben, sind wir selbstverständlich gerne bereit, diese mit Ihnen zu besprechen.

Freundliche Grüsse



Thomas Wehren

Kopie per E-Mail:

- Stierli+Ruggli, Ingenieure+Raumplaner AG, Unterdorfstrasse 38, 4415 Lausen
- Bauinspektorat
- Lärmschutz
- Naturgefahren Elementarschadenprävention
- Tiefbauamt

¹ www.arp.bl.ch > Ortsplanung > Vorprüfung > «Allgemeine Bedingungen zur Vorprüfung»

Anhang 3.2.1. Umgang mit dem Nachprüfungsbericht vom 27.11.2020

Vorprüfungsergebnisse (kant. Forderungen und komm. Reaktionen) Art: Z = zwingende Vorgabe, H = Hinweis, E = Empfehlung, R = redaktionelle Korrekturen					Gemeinde- umsetzung
✓ = Gemeinde ist auf die Forderung eingetreten		X = Forderung wird nicht berücksichtigt	K = Anregung Kanton wird zur Kenntnis genommen		
Nr.	Themen gemäss VP	Spezifischer Inhalt / Ausführung VP	Art	Bemerkungen / Erläuterungen und Entscheide Gemeinde	
1	Quartierplan				
		- Die Anpassung der Baubereiche 8a/b wird begrüsst, ebenso die Entflechtung der Nutzungsansprüche im Aussenraum	H	- wird zur Kenntnis genommen	K
2	Quartierplanreglement				
2.1	Ziffer 5.2 Mass der baulichen Nutzung				
	<i>Absatz 2a</i>	- Das ARP geht davon aus, dass es bei den festgelegten 200m ² um die Gesamtfläche aller Nebenbauten handelt.	R	- Die Formulierung wurde konkretisiert.	✓
	<i>Absatz 2</i>	- Allenfalls sind für die Realisierung von Baukörpern in den Baubereichen 8a/b Dienstbarkeiten oder eine Vereinigung der Parzellen Nrn. A-2407 und A-1414 notwendig.	H	- wird zur Kenntnis genommen	K
2.2	Ziffer 5.3.1 Lage und Begrenzung der Bauten				
	<i>Absatz 4</i>	- Es soll geprüft werden, ob mit der Ergänzung von "Einstellhallen" (freie Anordnung unterirdische Bauteile) ein Konflikt zu Ziffer 7.2 Abs. 2 (Festlegung ober- und unterirdische Parkierung im QP) entsteht.	H	- Die Regelung betreffend Einstellhallen könnte zu Missverständnissen führen. Die Formulierung in Ziffer 5.3.1 Abs. 4 wird belassen, Ziffer 7.2 Abs. 2 wird abgeändert und bezieht sich neu nur noch auf die oberirdischen Parkplätze. Die im QP 1 rechtsverbindlich festgelegte Einstellhalle wird aufgehoben.	✓
2.3	Ziffer 5.3.2 Gestaltung der Bauten und bauliche Einpassung				
	<i>Absatz 10</i>	- Der Schattenwurf ist frühzeitig in die Interessenabwägung miteinzubeziehen. Daher kann eine solche Regelung nur dazu dienen die Situierung innerhalb der Baubereiche zu optimieren.	Z	- Der 2-h-Schatten wurde für das gesamte Volumen der Baubereiche 8a/b untersucht, eine Regelung im QP-Reglement erübrigt sich. Siehe dazu Kapitel 4.18.	✓

Vorprüfungsergebnisse (kant. Forderungen und komm. Reaktionen) <i>Art: Z = zwingende Vorgabe, H = Hinweis, E = Empfehlung, R = redaktionelle Korrekturen</i>					Gemeinde- umsetzung
✓ = Gemeinde ist auf die Forderung eingetreten		X = Forderung wird nicht berücksichtigt	K = Anregung Kanton wird zur Kenntnis genommen		
Nr.	Themen gemäss VP	Spezifischer Inhalt / Ausführung VP	Art	Bemerkungen / Erläuterungen und Entscheide Gemeinde	
		- Die Rechtsprechung des Bundesgerichts ist zu berücksichtigen: Einbezug der Bauten, Ausnahmeregelung mittels Dienstbarkeiten.		- Die Rechtsprechung des Bundesgerichts wird berücksichtigt.	✓
		- Anforderungen ans Wettbewerbsverfahren können im Quartierplanvertrag geregelt werden.		- Weil der Schattenwurf bereits auf QP-Stufe abschliessend geklärt ist, erübrigen sich diesbezügliche Anforderungen ans Wettbewerbsverfahren.	K
2.4	Ziffer 6.1 Nutzung und Gestaltung <i>Absatz 5b</i>	- Die Aufzählung der Nutzungen, welche diesen Aussenraum überlagern ist zu verzichten. Es wird empfohlen die Funktionen des Aussenraumes in einem ersten einleitenden Satz zu umschreiben.		- Die überlagernde Nutzung der Erschliessungs- und Parkieranlagen wird gestrichen.	✓
2.5	Ziffer 7.1 Erschliessung <i>Absatz 1a</i>	- Die Mindestbreite des Fahrbereichs für Anlieferung + Ausnahmefahrten ist dahingehend zu ergänzen, dass auch die notwendigen Schleppkurven einzuhalten sind.	Z	- Die Formulierung wurde angepasst.	✓
2.6	Ziffer 7.2 Parkierung <i>Absatz 1c</i>	- Die flankierenden Mobilitätsmassnahmen sind auf die Altbauten auszudehnen oder zumindest darauf zu überprüfen.	Z	- Die Formulierung wurde angepasst.	✓
	<i>Absatz 1d</i>	- Das Monitoring soll in den QP-Vertrag verschoben werden.	Z	- Das Monitoring wurde in den QP-Vertrag verschoben.	✓
	<i>Absatz 1c</i>	- Gut zu erreichende Abstellräumlichkeiten für Kinderwagen sollen verbindlich festgelegt werden.	E	- wird nicht umgesetzt	x
	<i>Absatz 1b</i>	- Es ist möglich neben der minimalen PP-Anzahl auch eine maximale PP-Anzahl im QP-Reglement festzuschreiben.	H	- wird nicht umgesetzt	x
2.7	Ziffer 8 Ver- und Entsorgung				

Vorprüfungsergebnisse (kant. Forderungen und komm. Reaktionen)Art: **Z** = zwingende Vorgabe, **H** = Hinweis, **E** = Empfehlung, **R** = redaktionelle Korrekturen

✓ = Gemeinde ist auf die Forderung eingetreten

X = Forderung wird nicht berücksichtigt

K = Anregung Kanton wird zur Kenntnis genommen

**Gemeinde-
umsetzung**

Nr.	Themen gemäss VP	Spezifischer Inhalt / Ausführung VP	Art	Bemerkungen / Erläuterungen und Entscheide Gemeinde
-----	------------------	-------------------------------------	-----	-----------------------------------------------------

Absatz 2b

- Der Konkretisierungsgrad der Bestimmung soll überprüft werden.

E

- Die Bestimmung wurde konkretisiert.

✓