

Quartierplanung "Idorsia"

Bericht an den Einwohnerrat
vom 13. Mai 2020



Inhalt	Seite
1. Ausgangslage	3
2. Planungsinhalt	4
2.1 Planungsinstrumente und notwendige Beschlüsse	4
2.2 Planungsablauf	4
2.3 Planungsrechtlicher Rahmen	4
3. Beschrieb der Quartierplan-Überbauung	5
4. Gestaltung des Aussenraumes	5
5. Mass der baulichen Nutzung	6
6. Erschliessung und Parkierung	6
7. Mobilitätskonzept	6
8. Energieversorgung	8
9. Quartierplan-Vertrag	8
10. Arealbaukommission	9
11. Kantonale Vorprüfung	9
12. Mitwirkungsverfahren	10
13. Antrag	10

Beilage/n

- Quartierplan
- Quartierplan-Reglement

Beilagen zur Kenntnisnahme

- Mitwirkungsbericht
- Planungs- und Begleitbericht
- Mobilitätskonzept
- Verkehrsnachweis
- Öffentliche Urkunde betreffend Quartierplan-Vertrag

1. Ausgangslage

Das kantonale Raumplanungs- und Baugesetz (RBG) sieht gemäss §§ 37 ff. das Planungsinstrument der Sondernutzplanung vor. Mit einer Quartierplanung kann für einen definierten Teil der Bauzonenflächen von den Bestimmungen der ordentlichen Zonenvorschriften abgewichen werden. Der Quartierplan "Idorsia" umfasst die Parzellen A48 und die Baurechtsparzelle A3373 (Grundparzelle A151). Der Quartierplan befindet sich gemäss Zonenplan Siedlung der Gemeinde Allschwil in der Gewerbezone G20b (§ 33 Zonenreglement Siedlung, ZRS).

Das Areal des Planungsgebiets bzw. der Quartierplanung umfasst die Parzellen A48 und BR A3373 der Gemeinde Allschwil mit einer Gesamtfläche von insgesamt 7'450 m². Es befindet sich im Gewerbegebiet "Bachgraben" zwischen der Gewerbe- und Hagmattstrasse sowie dem Hegenheimermattweg im nördlichen Bereich des Siedlungsgebietes und in der Nähe zur Stadt Basel. Gemäss Zonenplan Siedlung der Gemeinde Allschwil ist das Areal der Gewerbezone G20b (§ 33 Zonenreglement Siedlung, ZRS) zugeordnet. Grundeigentümerschaft der Parzelle A48 sowie Eigentümerschaft der Baurechtsparzelle A3373 ist die Firma Idorsia Pharmaceuticals Ltd (im weiterführenden Text Idorsia).

Das bestehende Labor- und Bürogebäude wird um einen Neubau an der Strassenkreuzung Gewerbestrasse / Hagmattstrasse erweitert, der sich in seiner Architektur am Bestand orientiert. Im Weiteren wird das bestehende Gebäude entlang dem Hegenheimermattweg um einen zusätzlichen Aufbau erweitert. Das der Quartierplanung zu Grunde liegende Bebauungskonzept wurde durch das Architekturbüro Herzog & de Meuron, Basel erarbeitet.

Um den städtebaulichen Qualitäten dieses Ortes gerecht zu werden, kann die Einwohnergemeinde Allschwil mit dem Mittel des Quartierplanverfahrens möglichst früh in den Planungsprozess einwirken.

Die Quartierplanung bezweckt eine geordnete, haushälterische und sinnvolle Nutzung des Bodens und soll eine umweltgerechte, architektonisch und städtebaulich sowie erschliessungsmässig gute, der Umgebung angepasste Überbauung gewährleisten. Mit dieser Quartierplanung wird im Wesentlichen die bauliche Erweiterung und Weiterentwicklung einer bestehenden Gewerbebaute auf Basis eines städtebaulichen Gesamtkonzeptes sichergestellt.

Parzellen	Fläche	Eigentümerschaft
A48	1'443 m ²	Idorsia
BR A3373	6'007 m ²	Idorsia

2. Planungsinhalt

2.1 Planungsinstrumente und notwendige Beschlüsse

Die Planungsinstrumente der Quartierplanung "Idorsia" wurden von den Firmen Stierli + Ruggli Ingenieure und Raumplaner AG, Lausen, in Zusammenarbeit mit Herzog & de Meuron Architekten, Basel sowie Rapp Trans AG, Basel erarbeitet und bestehen aus folgenden Teilen:

- Quartierplan, Situation und Schnitte im Massstab 1:500
- Quartierplan-Reglement

Beilagen mit orientierendem Inhalt:

- Mitwirkungsbericht
- Planungs- und Begleitbericht
- Mobilitätskonzept
- Verkehrsnachweis
- Öffentliche Urkunde betreffend Quartierplan-Vertrag

2.2 Planungsablauf

Für die Ausarbeitung der Quartierplanung "Idorsia" wurde ein stufenweises Vorgehen gewählt, bei welchem die kantonalen Ämter und Fachstellen sowie der Gemeinderat von Anfang an in den Planungsprozess mit einbezogen wurden. In der Folge sind die Ergebnisse der diversen Gespräche und Stellungnahmen der Fachstellen und Kommissionen (Bauausschuss, kantonale Fachstellen) in die vorliegenden Quartierplan-Vorschriften eingeflossen und berücksichtigt worden. Parallel zur Ausarbeitung des Quartierplanes und des dazugehörigen Reglementes wurde zwischen der Eigentümerschaft und der Gemeinde der privatrechtliche Quartierplan-Vertrag erarbeitet. Dabei werden neben dem Infrastrukturbeitrag u.a. die Dienstbarkeiten, die Erstellungskosten, die Unterhaltskosten und die Unterhaltspflichten konkret geregelt.

Zeitgleich zur Erarbeitung des Quartierplans wurde auf Basis desselben Konzeptes bereits ein Baugesuch für bis zu 20 Meter Gebäudehöhe eingereicht und vom Bauinspektorat Basel-Landschaft bewilligt (Baugesuch Nr. 0083/2019). Nach Genehmigung des Quartierplanes soll ein weiteres Baugesuch für die Erweiterung auf 40 Meter Gebäudehöhe und den Aufbau auf dem Gebäude am Hegenheimermattweg eingereicht werden.

Das bewilligte Baugesuch richtet sich in allen Belangen nach den Bestrebungen des Quartierplans.

2.3 Planungsrechtlicher Rahmen

Das kantonale Raumplanungs- und Baugesetz (RBG) sieht gemäss §§ 37 ff. das Planungsinstrument der Sondernutzungsplanung vor. Mit einer Quartierplanung kann für einen definierten Teil der Bauzonenflächen von den Bestimmungen der ordentlichen Zonenvorschriften abgewichen werden.

Der Planungssperimeter befindet sich gemäss rechtskräftigem Zonenplan Siedlung innerhalb der Gewerbezone G20b. Die Zonenvorschriften der Gemeinde Allschwil lassen die Erstellung von Quartierplänen grundsätzlich in jeder Zone zu. Für die Erstellung eines Quartierplans soll in der Regel eine Fläche von ca. 3'000 m² nicht unterschritten werden. Das Quartierplanareal umfasst eine Fläche von 7'450 m² und liegt damit deutlich über dieser Mindestfläche.

Der Quartierplan "Idorsia" benötigt keine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP), weil die massgebenden Grenzwerte nicht überschritten werden.

3. Beschrieb der Quartierplan-Überbauung

Da flächenmässig eine Weiterentwicklung der Firma Idorsia in diesem Geviert nicht mehr möglich ist ohne andere Firmen zu verdrängen, bleibt einzig die Ausdehnung in die Höhe.

Der Gemeinderat Allschwil hatte diese Problematik, nicht nur im Hinblick auf das Interesse der Firma Idorsia, sondern für das gesamte Areal Bachgraben ebenfalls erkannt. In Werkstattgesprächen wurden, in Zusammenarbeit mit dem Bauausschuss, nebst einer Akzentuierung des Hegenheimerweges, auch verschiedene punktuelle Hochpunkte zur Akzentsetzung diskutiert.

Der Neubau an der Strassenkreuzung Gewerbestrasse / Hagmattstrasse stellt solch einen Akzent in der Höhe dar. Die Erweiterung am Hegenheimerweg ermöglicht die Erstellung eines Auditoriums, welches sich aufgrund der bestehenden räumlichen Struktur des Gebäudes als auch auf der betrieblichen und sicherheitstechnischen Ebene auf dem Dach befindet. Durch den Aufbau wird das Dach auch besser zugänglicher für die Beschäftigten, damit die Dachterrasse genutzt werden kann.

Mit der Quartierplanung kann die Gemeinde Allschwil gemeinsam mit "Idorsia" die Erweiterung der bestehenden Liegenschaften in horizontaler und vertikaler Ausrichtung planen und ermöglichen. Das Quartierplanverfahren bietet der Gemeinde die Möglichkeit, stärker als bei einem Baugesuch auf die Gestaltung Einfluss zu nehmen, sodass ein städtebaulich durchdachter Hochpunkt entstehen kann.

Die Erweiterungen orientieren sich in ihrer Architektur am Bestandesgebäude. Städtebaulich signifikant für Bestand und Erweiterung sind die Terrassen und die zurückspringenden Fassadenflächen. Durch die Gebäudehöhe von 40 m bekommt das Gewerbegebiet einen singulär gesetzten Schwerpunkt und akzentuiert die Ecke an der Kreuzung Gewerbestrasse / Hagmattstrasse.

4. Gestaltung des Aussenraumes

Der bestehende Aussenraum um das Gebäude wird analog zur Bebauung um den Neubau mit einer vielfältigen Bepflanzung im Sinne der Biodiversität fortgeführt. Das Dach des Neubaus sowie Teile des bestehenden Daches werden extensiv mit Präriegras und blauen Disteln begrünt. Die helle Quarzsplittfläche des umlaufenden Grünstreifens wird mit Hirschnäueln, Winterschachtelhalmen und Ebereschen bepflanzt. Die ersten Beiden sorgen auch im Winter für eine grüne Erscheinung. Begrenzungen wie Zäune zu Nachbarsparzellen werden mit Efeu bewachsen. Um den Aussenbereich des Personalrestaurants wird das Prinzip des umlaufenden Grünstreifens mit hellem Quarzsplitt und Hirschnäueln weitergeführt.

5. Mass der baulichen Nutzung

Das Mass der zulässigen baulichen Nutzung für die Hauptbauten wird über die Bruttogeschossfläche (BGF) definiert. Dazu zählen alle oberirdischen Flächen und die Küche im Untergeschoss. Weitere unterirdische Flächen werden mit dem Quartierplan nicht festgelegt. Die bauliche Nutzung ist innerhalb der definierten Baubereiche anzuordnen. Übergeordnete Regelungen wie die Abstandsvorschriften sind zu beachten und erfordern bei Unterschreitungen einen grundbuchrechtlichen Eintrag.

Das Projekt weist eine berechnete BGF von 31'782 m² auf, wovon die Küche im Untergeschoss 225 m² benötigt. Um noch einen gewissen Spielraum in der Ausführung zu erlauben, wird die gesamte BGF im Quartierplan auf 32'000 m² festgelegt. Davon dürfen maximal 250 m² für die Küche im Untergeschoss genutzt werden.

Die maximale Summe aller Grundflächen von eingeschossigen An- und Nebenbauten beträgt 200 m². Dies beinhaltet insbesondere Infrastrukturbauten wie Aussenluftfassungen, Zugänge zu unterirdischen Bauten und Velounterstände.

6. Erschliessung und Parkierung

Die heutige verkehrliche Erschliessung des "Idorsia Campus" wird nicht verändert. Die Einstellhallen werden über drei bereits bestehende Rampen erschlossen und die Güter- / Logistikanbindung über eine separate Zufahrt sichergestellt.

Die im Quartierplan vorgesehenen, zusätzlichen 43 Parkplätze für Motorfahrzeuge und 130 Velostellplätze befinden sich im ersten Untergeschoss des bestehenden Gebäudes Gewerbestrasse 6. Im Rahmen des Baugesuches für den 20 m hohen Bau, sind diese 43 Parkplätze bereits genehmigt worden.

Die Einstellhalle wird über die bestehende Zufahrtsrampe auf der anstossenden Parzelle A71 erschlossen. Die Einstellhalle im Gebäude Gewerbestrasse 6 wird ausschliesslich durch Idorsia Mitarbeitende genutzt. Für die Mitnutzung der bestehenden Zufahrtsrampe ist eine Dienstbarkeit eingetragen.

Weitere Details zu den Themen Erschliessung und Parkierung können im Weiteren sowohl dem Planungs- und Begleitbericht (Beilage) wie auch dem Verkehrsnachweis (Beilage) entnommen werden.

7. Mobilitätskonzept

Anlässlich der Sitzung vom 19. Dezember 2018 hat der Gemeinderat beschlossen, dass im Rahmen der weiteren Ausarbeitung der Quartierplanung ein verbindliches Mobilitätskonzept vorzulegen ist.

Dieses wurde durch die Quartierplanerstellerin in Zusammenarbeit mit der Firma Rapp Trans AG, Basel ausgearbeitet und dem Gemeinderat zur Verfügung gestellt.

Im ersten Teil des Mobilitätskonzeptes werden die Berechnungen der Anzahl Auto- und Veloabstellplätze erläutert, welche gemäss der Verordnung zum Raumplanungs- und Baugesetz des Kantons Basel-Landschaft durchgeführt wird. In weiteren Teilen werden die Berechnung der Anzahl Veloabstellplätze, der Modal-Split sowie ein detailliertes Mobilitätskonzept mit Massnahmen zur Eindämmung des motorisierten Individualverkehrs (MIV) dargelegt. Diese Massnahmen wurden mit der Übernahme in den Quartierplan-Vertrag verbindlich festgehalten.

Autoabstellplätze:

Grundlagen zur Berechnung der Anzahl Autoabstellplätze sind sowohl die Bruttogeschossflächen wie auch die Anzahl Arbeitsplätze. Diese sind durch das Projekt festgehalten (siehe Kennzahlen). Aufgrund der ÖV-Erschliessung kann ein Reduktionsfaktor R1 eingesetzt werden, welcher auf 0.5 festgelegt wird. In besonderen Fällen kann zusätzlich noch ein Reduktionsfaktor R2 eingesetzt werden, welcher aufgrund von folgenden Kriterien geltend gemacht werden kann:

- Umweltvorbelastung
- Politische und planerische Leitbilder
- Vorhandene, öffentliche Parkplätze in akzeptabler Nähe
- Mehrfachnutzung
- Gebäudenutzung, die einen hohen Veloanteil erwarten lässt

In Anbetracht, dass zahlreiche planerische Massnahmen vorbereitet oder bereits ergriffen werden, um das Entwicklungsgebiet Bachgraben insbesondere für die öV-Nutzerschaft und für den Langsamverkehr attraktiver zu machen, wurde dieser Reduktionsfaktor auf 0.76 festgelegt.

Neu muss die Firma Idorsia weitere 43 Parkplätze erstellen. Im Rahmen des Baugesuches für den 20 m hohen Bau sind diese 43 Parkplätze bereits genehmigt worden.

Veloabstellplätze:

Gemäss der Berechnung des Stellplatzbedarfes für Veloabstellplätze gemäss der Wegleitung des Kantons Basel-Landschaft müssen 202 Abstellplätze geschaffen werden. Es werden jedoch 418 neue Veloabstellplätze auf dem Areal erstellt.

Massnahmen zum Mobilitätskonzept:

In Kapitel 4 wird ein Katalog von Massnahmen aufgezeigt, welche geeignet sind, den Modal-Split zu verändern und die Zielsetzungen zu erreichen. Aus dem umfassenden Massnahmenkatalog wurden sechs prioritäre Massnahmen bestimmt, mit welchen der MIV eingedämmt und somit der Modal-Split gesenkt wird:

- Management der «Transportation Allowance»
Mobilitätsbonus für die Nichtnutzung des motorisierten Individualverkehrs (MIV)
- Mitarbeitererhebung
Befragungen zum Mobilitätsverhalten und Verkehrsmittelnutzung
- Velofreundliche Infrastruktur
Veloabstellplätze in der Tiefgarage, Umzieh- und Duschmöglichkeiten, etc.
- Info-Dossier Mobilität
Informationen über die Erreichbarkeit des Firmenstandortes mit dem MIV, öV und mit dem Langsamverkehr sowie Informationen über die Mobilitätsangebote von Idorsia

- Aktionen und Anlässe
Gezielte und periodisch wiederkehrende Aktionen zum Thema Mobilität und Mobilitätsverhalten
- Förderung e-Sharing
Für die Nutzung (externer) Free-Floating und stationsbasierten Sharing-Angebote (bspw. Catch a Car / Mobility GO, Mobility CarSharing, Pick-e-Bike, e-Scooter Anbieter etc.) werden Sonderkonditionen angeboten.

Für diese priorisierten Massnahmen muss im Baugesuchverfahren ein Kurzkonzept eingereicht werden, in welchem die bereits bestehenden Massnahmen sowie die geplanten Aktivitäten aufgezeigt werden. Ein weiterer Statusnachweis erfolgt $\frac{1}{2}$ Jahr vor Inbetriebnahme der Nutzung, im Weiteren muss der Gemeinde Allschwil anschliessend periodisch alle zwei Jahre ein Bericht zur Umsetzung des Mobilitätskonzepts vorgelegt werden.

8. Energieversorgung

Im Quartierplan-Reglement werden, wie bei Quartierplanungen üblich, sehr hohe Anforderungen sowohl für die Energienutzung, für den Wärmeenergiebedarf, für den Freiraum und die Dachbegrünung verankert.

Mit der Quartierplan-Überbauung wird die Einhaltung der Zielwerte gemäss SIA Effizienzpfad Energie (SIA 2040) angestrebt. Der Zielerreichungsgrad ist mit der Gemeinde vor der Baugesuchseingabe festzulegen und im Baugesuch detailliert zu dokumentieren.

9. Quartierplan-Vertrag

Der Quartierplan-Vertrag ist ein privatrechtlicher Vertrag zwischen der Quartierplan-Erstellerin und der Einwohnergemeinde Allschwil mit Festlegungen von öffentlichen Bereichen, Abfallentsorgung, detaillierten energetischen Bedingungen, Massnahmen zum Mobilitätskonzept, Dienstbarkeiten, finanziellen Vereinbarungen usw..

In Kapitel 4 werden die finanziellen Vereinbarungen zwischen der Quartierplanerstellerin und der Gemeinde Allschwil geregelt. Diese bestehen aus einem Infrastrukturbeitrag, aus Erschliessungskosten sowie aus Realisierungskosten für Sachleistungen, welche im Rahmen der Quartierplanung zu Gunsten der Gemeinde Allschwil erbracht werden.

Die Realisierungskosten entfallen hier im Besonderen auf das Erstellen und den Unterhalt des im Quartierplan festgehaltenen öffentlichen Trottoirs im Kreuzungsbereich Gewerbestrasse / Hagmattstrasse. Die Quartierplanerstellerin verpflichtet sich, das Trottoir zu erstellen, dauernd zu belassen, zu unterhalten und im Bedarfsfalle zu erneuern.

Gemäss § 2 Abs. 3 des kantonalen Gesetzes über die Abgeltung von Planungsmehrwerten vom 27. September 2018 können Gemeinden bei Quartierplanungen und Ausnahmeüberbauungen nach einheitlichem Plan mit der betroffenen Grundeigentümerschaft in einem verwaltungsrechtlichen Vertrag einen Infrastrukturbeitrag in Form von Geld-, Sach- oder Dienstleistungen vereinbaren, der mit dem Bauvorhaben in Zusammenhang steht.

10. Arealbaukommission

Die kantonale Fachkommission zur Beurteilung von Arealüberbauungen (ABK) hat an ihrer Sitzung vom 28. März 2019 das der Quartierplanung zugrundeliegende Bebauungskonzept behandelt und zur Weiterbearbeitung empfohlen.

Wortlaut aus dem Beschlussprotokoll der kantonalen Arealbaukommission vom 12. April 2019:

"Eine klare Strategie der Gemeinde, wie mit Hochpunkten im Gewerbegebiet "Bachgraben" im generellen umgegangen werden soll, erscheint für die Bedeutung dieses Gebiets von zentraler Wichtigkeit. Entsprechende Kriterien und Überlegungen schaffen die notwendige Transparenz bei weiteren Planungen hierzu.

Der Abstimmung von Siedlungsentwicklung und Mobilität kommt eine besondere Bedeutung zu. Bei Quartierplanungen ist deshalb die Verkehrserzeugung und –abwicklung in einem übergeordneten Kontext zu betrachten.

Hochpunkte sind identitätsstiftend und bedürfen einer sorgfältigen architektonischen Ausgestaltung - gerade mit Blick auf die weitere Entwicklung des Gewerbegebiets «Bachgraben». Die Arealbaukommission folgt den städtebaulichen Ausführungen zum Hochpunkt an der Hagmattstrasse / Gewerbestrasse. Weitere Ausführungen zu den städtebaulichen Überlegungen für die Ergänzung am Hegenheimermattweg wären wünschenswert.

Beschluss

././: Die Arealbaukommission begrüsst das vorgestellte Vorprojekt."

Die Anregungen der Arealbaukommission sind in der Folge in das Projekt eingeflossen. Es wurden, wie erwähnt, Studien zu der Thematik Hochpunkte durchgeführt und der Arealbaukommission unabhängig von der vorliegenden Quartierplanung für das gesamte Areal vorgestellt. Im Weiteren wurde von der Quartierplanerstellerin ein Mobilitätskonzept verlangt.

11. Kantonale Vorprüfung

Die Quartierplanung "Idorsia" wurde im Auftrag des Gemeinderates am 5. Juli 2019 zur kantonalen Vorprüfung eingereicht. Das Resultat der kantonalen Vorprüfung wurde mit Schreiben vom 2. Oktober 2019 durch das Amt für Raumplanung an den Gemeinderat Allschwil mitgeteilt. Die Ergebnisse der Vorprüfung und deren Reaktion der Gemeinde wurden anlässlich der Besprechung vom 15. Oktober 2019 mit Vertretern der Abteilung Entwickeln Planen Bauen der Gemeinde Allschwil, der Eigentümerschaft, mit dem Architekten sowie mit dem Raumplaner besprochen.

Die Ergebnisse der kantonalen Vorprüfung wurden zur Kenntnis genommen und konnten weitestgehend in die Quartierplanung übernommen bzw. in die Quartierplan-Instrumente eingearbeitet werden. Die detaillierten Ergebnisse der kantonalen Vorprüfung sowie die Erläuterungen des Gemeinderates können im Planungs- und Begleitbericht (Beilage) eingesehen werden.

12. Mitwirkungsverfahren

Das Mitwirkungsverfahren wurde gemäss übergeordneter Gesetzgebung vom 11. November bis zum 8. Dezember 2019 durchgeführt. Es wurde wie folgt publiziert:

Zudem wurden die betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer sowie weitere betroffene Personen direkt angeschrieben. Während der Mitwirkungsfrist wurde dem Gemeinderat eine Mitwirkungseingabe fristgerecht eingereicht, in welcher die Thematik Parkierung angesprochen wurde.

Die detaillierte Eingabe sowie der Entscheid des Gemeinderates können im Mitwirkungsbericht (Beilage) eingesehen werden.

13. Antrag

Gestützt auf diese Ausführungen beantragt Ihnen der Gemeinderat

zu beschliessen:

- 13.1 Der Quartierplanung "Idorsia", bestehend aus Quartierplan und Quartierplan-Reglement, wird zugestimmt. Sie wird dem Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft zur Genehmigung vorgelegt.

GEMEINDERAT ALLSCHWIL

Präsidentin:

Leiter Gemeindeverwaltung:

Nicole Nüssli-Kaiser

Patrick Dill