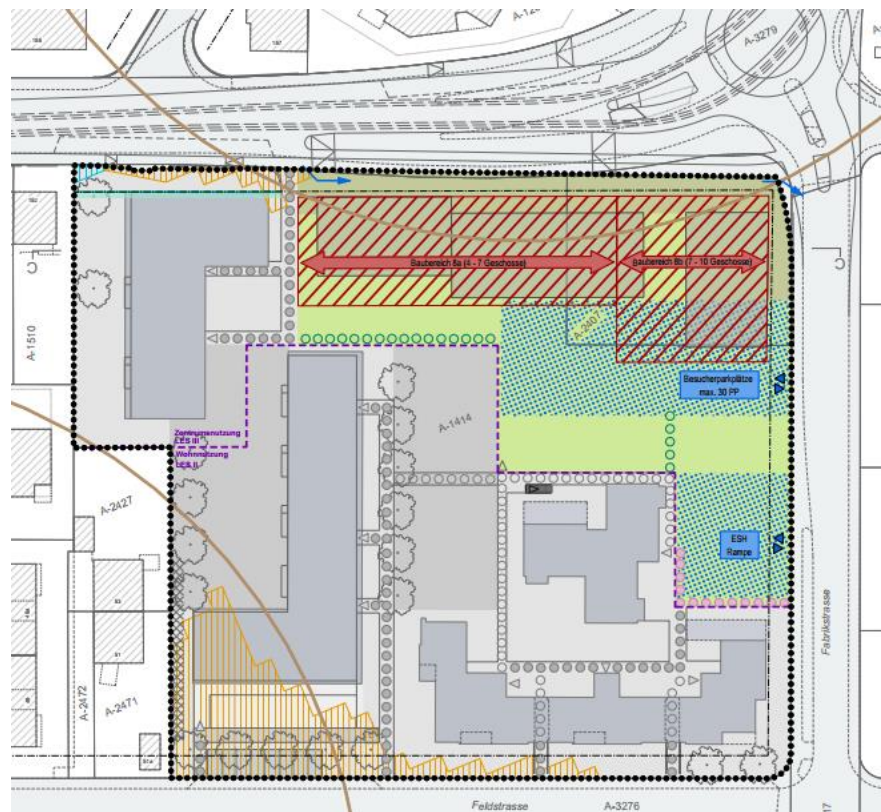


Mutation 2017 zur Quartierplanung "Rankacker 2001"

Bericht an den Einwohnerrat
vom 9. Februar 2022



Inhalt	Seite
1. Ausgangslage	4
2. Warum eine Mutation?	4
3. Planungsinhalt	4
3.1 Planungsinstrumente und notwendige Beschlüsse	4
3.2 Planungsablauf	5
3.3 Planungsrechtlicher Rahmen	5
4. Beschrieb der Quartierplan-Überbauung	5
5. Gestaltung des Aussenraumes	6
6. Mass der baulichen Nutzung	7
6.1 Hauptbauten	7
6.2 Nebenbauten	7
7. Erschliessung	8
8. Verkehr	8
8.1 Autoabstellplätze	8
8.2 Veloabstellplätze	9
8.3 Besucherparkplätze	9
9. Energieversorgung	9
10. Quartierplan-Vertrag	11
11. Kantonale Vorprüfung	11
12. Mitwirkungsverfahren	12
13. Antrag	12

Beilage/n

- 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"

Beilagen zur Kenntnisnahme

- Mitwirkungsbericht
- Planungs- und Begleitbericht
- Verkehrsgutachten
- Quartierplan-Vertrag

1. Ausgangslage

Die Basellandschaftliche Pensionskasse, vertreten durch die Adimmo AG, besitzt in Allschwil das 12'361 m² grosse Areal im Bereich Baslerstrasse / Fabrikstrasse. Die bestehende Bebauung entspricht dem rechtsgültigen Quartierplan "Rankacker 2001" vom 16. März 2004. Im Zusammenhang mit der geplanten Umgestaltung der Baslerstrasse im Bereich des Quartierplanes "Rankacker 2001" möchte die Adimmo AG die nicht mehr zeitgemässen Bauten 1 - 3 (Baslerstrasse 160 – 166) durch Neubauten ersetzen. Dies erfordert eine Quartierplanmutation.

2. Warum eine Mutation?

Mit der Mutation 2017 des Quartierplans "Rankacker 2001" soll an einem der zentralen Orte Allschwils gemäss Räumlichen Entwicklungskonzept Allschwil 2035 (REK) eine qualitätsvolle Innenentwicklung und eine zeitgemässe Erneuerung von Teilen der bestehenden Bebauung ermöglicht werden. Folgende aus dem REK abgeleitete Ziele können mit dem Projekt realisiert werden:

- 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.
- Der öffentliche Raum zwischen der Tramhaltestelle und der neuen Gebädefassaden wird architektonisch gefasst und aufgewertet.
- Durch die verbindlich vorgeschriebenen Geschäftsnutzungen oder öffentlichen Nutzungen im Erdgeschoss trägt die neue Überbauung massgeblich zur Belebung des Platzes bei.

3. Planungsinhalt

3.1 Planungsinstrumente und notwendige Beschlüsse

Die Planungsinstrumente der Mutation 2017 zur Quartierplanung "Rankacker 2001" wurden von den Firmen Stierli + Ruggli Ingenieure und Raumplaner AG, Lausen, in Zusammenarbeit mit Otto + Partner AG, Liestal sowie Rudolf Keller & Partner Verkehrsingenieure AG, Muttenz erarbeitet und bestehen aus folgenden Unterlagen:

- 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"

Beilagen mit orientierendem Inhalt:

- Mitwirkungsbericht
- Planungs- und Begleitbericht
- Verkehrsgutachten
- Quartierplan-Vertrag

3.2 Planungsablauf

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.

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 bestimmt, 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 in einem zweiten Schritt die Durchführung eines Studienprojektwettbewerbs verlangt. Diese Verpflichtung wird verbindlich im Quartierplan-Vertrag normiert. Dieses Vorgehen ermöglicht es der Grundeigentümerin und der Einwohnergemeinde Allschwil, aus einer Palette verschiedener, den Qualitätsansprüchen der Quartierplanvorschriften entsprechender Bebauungsvarianten die passendste auszuwählen.

3.3 Planungsrechtlicher Rahmen

Änderungen eines rechtskräftigen Quartierplans können gemäss § 47 des kantonalen Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) nur im Verfahren durchgeführt werden, das für den Erlass massgeblich gewesen ist.

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

4. Beschrieb der Quartierplan-Überbauung

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

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.

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.

Die Nebenbauten für den Areal-Teil Zentrumsnutzung dürfen im gesamten Bereich Zentrumsnutzung erstellt werden. Für den Areal-Teil Wohnnutzung sind die Nebenbauten im Quartierplan festgelegt (siehe dazu auch Kapitel 4.2.2 im Planungsbericht).

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 viergeschossigen 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.

5. Gestaltung des Aussenraumes

Aufgrund von 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 Anlieferung von der Baslerstrasse her. 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 Ausgestaltung. Die quartierplankonforme Umsetzung ist auf Stufe Baugesuchsverfahren mit dem Umgebungsplan nachzuweisen.

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 ein Drittel des Aussenraum-Zentrums ausserhalb des Baubereiches 8a/b begrünt werden muss und im Minimum sechs Bäume zu pflanzen sind, dazu kommen fünf weitere Bäume im Bereich der oberirdischen Parkierungsanlage. Dadurch können dem urbanen Standort entsprechend angemessene Grünflächen durch die Quartierplanvorschriften gesichert werden. Die begrünteten Flächen dürfen unterkellert sein.

6. Mass der baulichen Nutzung

6.1 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 vom 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 sämtliche 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. 1'000 m²).

Im Sinne der Bebauungsstudie Baslerstrasse 160 – 166 vom 14. März 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.

6.2 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.

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

<u>Mögliche Nebenbauten</u>	<u>Fläche</u>
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/b3	70 m ²
Total	200 m ²

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

7. Erschliessung

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

Die Möglichkeit der Anlieferung über die Baslerstrasse 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.

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.

Für die bestehende Überbauung der Quartierplanung Rankacker besteht bereits eine Einstellhalle mit einer Zufahrt von der Fabrikstrasse her. 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.

Weitere Details zu den Themen Erschliessung, Parkierung und Mobilitätskonzept können sowohl dem nächsten Kapitel dieses Berichtes als auch dem Mobilitätskonzept (Beilage) entnommen werden.

8. Verkehr

8.1 Autoabstellplätze

Es liegt ein Verkehrsgutachten vor. Der Quartierplan-Vertrag legt fest, dass zwei Jahre nach Realisierung der Neubauten dem Gemeinderat ein Monitoring über die Parkplatzsituation vorzulegen ist. 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. 2bis RBV reduziert werden. Dazu ist ein Mobilitätskonzept notwendig, welches im Verkehrsgutachten erarbeitet wurde. Die Stammparkplätze werden alle in der Einstellhalle angeordnet.

8.2 Veloabstellplätze

Die langjährige Vermietungsstatistik der bestehenden Einstellhalle hat ergeben, dass über die letzten zehn Jahre durchschnittlich ein Viertel 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 Fahrzeugbestand. 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.

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. Neu sind auf den Erschliessungs- und Parkierungsflächen im Mutationsareal max. zehn oberirdische Parkplätze zulässig.

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.

9. Energieversorgung

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

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.

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 Quartierplan-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 ökologisch sinnvoller 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.

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)", herausgegeben von der Konferenz Kantonalen Energiefachstellen (EnFK).

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.

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

10. Quartierplan-Vertrag

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

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. Es ist ein Infrastrukturbeitrag von CHF 1'068'000.- (40 % des errechneten Netto-Mehrwertes) in Form von Geldleistungen zu erbringen.

11. Kantonale Vorprüfung

Die Mutation 2017 zur Quartierplanung "Rankacker 2001" wurde im Auftrag des Gemeinderates am 14. November 2018 zur kantonalen Vorprüfung eingereicht.

Mit Schreiben vom 2. Mai 2019 hat das Amt für Raumplanung des Kantons Basel-Landschaft (ARP) erstmals zur Mutation 2017 Quartierplanung "Rankacker 2001" Stellung genommen.

Auf Anfrage des Planungsbüros Stierli + Ruggli Ingenieure + Raumplaner AG und der Bauherrschaft hat das ARP eine Nachprüfung der Mutationsakten vorgenommen und mit Brief vom 27. November 2020 zu einigen geänderten Punkten Stellung bezogen.

Hauptpunkte aus den kantonalen Vor- und Nachprüfungen:

- Verankerung des Wettbewerbsverfahrens im Quartierplan-Vertrag und nicht im Quartierplan-Reglement
- Mobilitäts- und Verkehrsgutachten
- Naturgefahren
- Regelungstiefe Quartierplanung, Sicherstellung der städtebaulichen Qualität bei nachgeschaltetem Wettbewerbsverfahren
- Verkehrstechnische Lösung Anlieferung Baslerstrasse und Leistungsnachweis Knoten Baslerstrasse / Fabrikstrasse
- Schattenwurf

Im Rahmen der Überarbeitung der Dokumente konnte auf sämtliche Hauptpunkte der Vor- und Nachprüfungen in gebührenderweise eingegangen und Lösungen in Form von qualitätssichernden Massnahmen gefunden und eingearbeitet werden. Insbesondere liegen auch externe Gutachten zum Schattenwurf und dem Verkehr vor.

Die detaillierten Ergebnisse der kantonalen Vorprüfung sowie die Erläuterungen des Gemeinderates können im Planungs- und Begleitbericht (Beilage) eingesehen werden.

12. Mitwirkungsverfahren

Gemäss § 7 RBG haben die mit der Planung betrauten Behörden dafür zu sorgen, dass die Bevölkerung über Ziele und Ablauf der Planung informiert und angemessen in den Planungsprozess integriert wird. Dazu sind im Rahmen des Informations- und Mitwirkungsverfahrens die Entwürfe der Quartierplanung öffentlich bekannt zu machen. Die Mindestdauer für die Auflage in einem Mitwirkungsverfahren sind gemäss den Richtlinien des ARP's zehn Tage. Das Mitwirkungsverfahren wurde vom 31. Mai bis zum 29. Juni 2021 durchgeführt.

Zudem wurden die betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer sowie weitere betroffene Personen direkt angeschrieben. Während der Mitwirkungsfrist wurden dem Gemeinderat zwei Mitwirkungseingaben eingereicht, in welchen die Themen eines ausgewogenen Wohnungsmix (grössere Wohnungen), zur Anordnung der Besucherparkplätze in der Tiefgarage und Reduktion der max. Gebäudehöhen angesprochen wurden.

Die detaillierten Eingaben sowie die Entscheide des Gemeinderates können im Mitwirkungsbericht (Beilage) eingesehen werden.

13. Antrag

Gestützt auf diese Ausführungen beantragt Ihnen der Gemeinderat

zu beschliessen:

- 13.1 Der Mutation 2017 zur Quartierplanung "Rankacker 2001", bestehend aus revidiertem 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