

GEMEINDERAT



Geschäft 4525

Quartierplanung ALBA

Bericht an den Einwohnerrat
vom 19. August 2020



| Inhalt | Seite |
|---|-------|
| 1. Ausgangslage | 4 |
| 2. Planungsinhalt | 4 |
| 2.1 Planungsinstrumente und notwendige Beschlüsse | 4 |
| 2.2 Planungsablauf | 4 |
| 2.3 Planungsrechtlicher Rahmen | 5 |
| 3. Beschrieb der Quartierplan-Überbauung | 5 |
| 4. Gestaltung des Aussenraumes | 6 |
| 5. Mass der baulichen Nutzung | 7 |
| 5.1 Hauptbauten | 7 |
| 5.2 Nebenbauten | 7 |
| 6. Erschliessung | 7 |
| 7. Mobilitätskonzept | 8 |
| 7.1 Autoabstellplätze | 8 |
| 7.2 Veloabstellplätze | 9 |
| 7.3 Massnahmen zum Mobilitätskonzept | 9 |
| 8. Energieversorgung | 10 |
| 9. Quartierplan-Vertrag | 10 |
| 10. Arealbaukommission | 11 |
| 11. Kantonale Vorprüfung | 12 |
| 12. Mitwirkungsverfahren | 13 |
| 13. Antrag | 13 |

Beilage/n

- Quartierplan
- Quartierplan-Reglement

Beilagen zur Kenntnisnahme

- Mitwirkungsbericht
- Planungs- und Begleitbericht
- Mobilitätskonzept
- 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 ALBA umfasst die Parzellen A5666, A5668 und eine Teilfläche der Parzelle A5652. Der Quartierplan befindet sich gemäss Zonenplan Siedlung der Gemeinde Allschwil in der Gewerbezone G20b (§ 33 Zonenreglement Siedlung, ZRS).

Die Gesamtfläche des Areals umfasst eine Fläche von 6'944 m². Das Areal befindet sich im Gewerbegebiet "Bachgraben" zwischen der Kies- und Lachenstrasse sowie dem Hegenheimermattweg im nördlichen Bereich des Siedlungsgebietes und somit auch in der Nähe zur Stadt Basel. Grundeigentümerschaft der Parzellen A5666, A5668 ist die Firma JP Bachgraben AG, Grundeigentümerschaft der Parzelle A5652 sind sämtliche Eigentümer der anstossenden Parzellen.

2. Planungsinhalt

2.1 Planungsinstrumente und notwendige Beschlüsse

Die Planungsinstrumente der Quartierplanung ALBA 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
- Öffentliche Urkunde betreffend Quartierplan-Vertrag

2.2 Planungsablauf

Für die Ausarbeitung der Quartierplanung ALBA 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 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 Planungsperimeter 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 6'944 m² und liegt damit deutlich über dieser Mindestfläche.

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

3. Beschrieb der Quartierplan-Überbauung

Auf dem Areal sollen gemäss dem Quartierplan zwei Bauten erstellt werden. Die beiden Bauten weisen eine unterschiedliche Gebäudehöhe auf (D4 mit 40 m und D2 mit 20 m) und sollen als Geschäftsbauten genutzt werden. Damit soll der Quartierplan eine maximale Flexibilität für die Gebäudenutzung ermöglichen und unterschiedliche Nutzungsmöglichkeiten an diesem Standort anbieten zu können.

Zwei Baukörper am östlichen Rand des Gevierts bilden gemeinsam den städtebaulichen Auftakt zum neu entstehenden BaseLink-Areal. Der erste Baukörper rückt von der Lachenstrasse ab und entwickelt sich bis zur maximalen Höhe von 40 m. An der Kreuzung Lachenstrasse / Hegenheimermattweg entsteht ein Vorplatz, der zugleich als Eingang zum zentralen Grünraum des BaseLink-Areals dient. Auf dem zweiten Baufeld sieht der Quartierplan die zweite Baute vor, welche die vorgesehene Höhe von 20 m der Gewerbezone beibehält.

Das ebenerdige Erdgeschoss des Gebäudes an der Kreuzung Lachenstrasse / Hegenheimermattweg bildet mit einem vielfältigen Programmmix aus publikumsorientierten Nutzungen einen wichtigen Teil des Gebäudes. Die Nutzungen im Erdgeschoss richten sich sowohl an die Nutzerinnen und Nutzer des Gebäudes als auch an externe Gäste und Besuchende. Mit einem Food Court, einem Cafébetrieb, Retails und Servicedienstleistungen soll das Erdgeschoss zu einem Anziehungspunkt im Quartier werden. Des Weiteren ist eine Kindertagesstätte vorgesehen, die sich zum zentralen Grünraum des BaseLink-Areals ausrichtet.

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 eines bewilligten Gewerbeprojektes auf Basis eines städtebaulichen Gesamtkonzeptes sichergestellt.

| Parzellen | Fläche | Eigentümerschaft |
|-----------|----------------------|------------------|
| A5666 | 3'358 m ² | JP Bachgraben |
| A5668 | 2'849 m ² | JP Bachgraben |
| A5652 | 737 m ² | Diverse |

4. Gestaltung des Aussenraumes

Beide Neubauten grenzen an den zentralen Grünraum des BaseLink-Areals. Dieser ist ein öffentlich nutzbarer Freiraum, gebildet aus einer räumlichen Abfolge aus Wegen, Plätzen und Grünflächen, der den Gebäuden ein adäquates Grünvolumen entgegengesetzt und einen starken eigenständigen Charakter entwickelt. Entlang des Hegenheimermattwegs wird die bestehende Allee fortgeführt; die Kiesstrasse wird von geschnittenen Hecken gesäumt.

Das Zonenreglement der Gemeinde Allschwil legt in der Gewerbezone im Bachgrabengebiet eine minimale Grünflächenziffer von 15% fest. Dieser Anteil wurde für die Quartierplanung unverändert übernommen. Demzufolge sind auf 15% des Quartierplan-Areals ökologische Massnahmen zu realisieren. Diese Massnahmen tragen zum ökologischen Ausgleich bzw. zur ökologischen Vernetzung des Siedlungsraumes, zur Verbesserung des lokalen Wasserhaushaltes (natürliche Versickerungsflächen) und zur Verbesserung des Mikroklimas bei.

Wertvolle ökologische Ausgleichsflächen beinhalten: ökologische Kleinstrukturen wie Steinhäufen, Asthäufen etc., Kies- und Ruderalflächen, Bruchflächen, Magerwiesen, standortheimische Sträucher und Bäume u.a.m. Es ist aus Gewässerschutz- und ökologischen Gründen nicht erwünscht, die gesamte Grünfläche gemäss Grünflächenziffer auf dem Dach auszuweisen. Welche Massnahmen wie angerechnet werden können, ist in § 4 Abs. 5 des Quartierplan-Reglements geregelt. Im Masterplan wurde geregelt, dass durch das Miteigentum der einzelnen Parzelleneigentümerschaften am zentralen Grünraum dieser anteilmässig an den Nachweis zur Grünflächenziffer angerechnet werden darf.

Entlang des Hegenheimermattwegs ist eine Baumreihe mit mindestens drei Bäumen zu erstellen. Diese schliesst die im Masterplan geplante "Allee" ab. Zwischen dem Gebäude A und der Lachenstrasse müssen entweder zwei Baumgruppen oder eine weitere Baumreihe mit mindestens drei Bäumen angeordnet werden. Diese fördern den öffentlichen Charakter des Vorplatzes und bieten den publikumsorientierten Erdgeschossnutzungen einen attraktiven Aussenraum.

Um den Bäumen die Möglichkeit zum Wachsen zu geben, wird eine Mindestsubstratdicke von 1.0 m festgeschrieben. Zudem ist im Reglement die Mindeststammhöhe von 2.0 m definiert.

5. Mass der baulichen Nutzung

5.1 Hauptbauten

Das Mass der zulässigen baulichen Nutzung wird über die Bruttogeschossfläche (BGF) definiert. Im Reglement wird unter Bezugnahme auf § 49 Abs. 3 aufgeführt, welche Flächen bzw. Bauteile nicht zur BGF angerechnet werden. Nicht angerechnet werden:

- unterirdische Flächen;
- ausserhalb der Bauten liegende Treppen, Einstellhallenzugänge, Stützmauern, äussere Lichtschächte, überdachte Rampen und dgl.;
- Flächen und Bauteile, welche zur Aussengeschossfläche (AGV) gemäss SIA 146 gezählt werden;
- Verbindungsbauten gemäss § 3 Abs. 1 zwischen den Baubereichen A (40 m) und B (20 m).

Für die beiden Baubereiche wird jeweils ein separates bauliches Nutzungsmass festgelegt. Damit sind die beiden Bauten betreffend Nutzungsmass voneinander unabhängig realisierbar.

| | | |
|-----|----------------------|-----------------------|
| BGF | Baubereich A (40 m): | 17'362 m ² |
| BGF | Baubereich B (20 m): | 13'835 m ² |

Die Verbindungsbauten (siehe Kapitel 3.3.1) wurden bewusst von der Anrechnung zur BGF ausgenommen. Art und Gestaltung von allfälligen Verbindungsbauten sind aktuell noch nicht bekannt. In der Funktion beschränken sich diese jedoch auf eine reine Verbindungsfunktion zwischen den beiden Baubereichen.

Für das Quartierplan-Areal ergibt sich ein Gesamtnutzungsmass von 31'197 m². Dies entspricht, bezogen auf die Arealfäche von 6'944 m², einer Ausnützungsziffer von 4.49.

5.2 Nebenbauten

An- und Nebenbauten sind keine zulässig. Nicht als Nebenbauten gezählt werden Infrastrukturbauten wie Aussenluftfassungen und Zugänge zu unterirdischen Bauten (z.B. Zufahrten Einstellhalle Velo, Mofa und Auto).

6. Erschliessung

Das Areal liegt direkt am Hegenheimermattweg, an der Lachenstrasse sowie an der Kiesstrasse und ist somit dreiseitig von Strassen umgeben.

Der Masterplan für das BaseLink-Areal sieht vor, dass sämtliche Stamm- und Besucherparkplätze in den beiden im Bau befindlichen Parkhäusern auf dem Areal untergebracht werden. Falls diese Parkplätze in den Parkhäusern für die Nutzung der beiden Bauten nicht ausreichen, wird das Gebäude an der Kreuzung Lachenstrasse / Kiesstrasse mit einer unterirdischen Autoeinstellhalle, welche von der Kiesstrasse erschlossen würde, erweitert. Für die Kurzzeitparkierung stehen an der Lachenstrasse drei Parkfelder zur Verfügung.

Die Erschliessung für die Velofahrenden erfolgt über eine Rampe am Hegenheimermattweg. Sämtliche Stamm-Veloparkplätze sowie eine sehr grosse Anzahl an Besucher-Veloparkplätze befinden sich im 1. Untergeschoss. Zusätzlich werden mindestens 25 oberirdische Veloabstellplätze für Besucherinnen und Besucher entlang des Hegenheimermattwegs angeboten.

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

7.1 Autoabstellplätze

Grundlagen zur Berechnung der Anzahl Autoabstellplätze sind sowohl die Bruttogeschossflächen wie auch die Anzahl Arbeitsplätze. Diese sind durch das Projekt festgehalten (siehe Kennzahlen). Für die Reduktion der Anzahl zu erstellender Autoabstellplätze können Reduktionsfaktoren eingesetzt werden. Reduktionsfaktor R1 wird aufgrund der ÖV-Erschliessung festgelegt. 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

Für das BaseLink-Areal zwischen Hegenheimermattweg, Lachen-, Kies- und Kreuzstrasse musste im Rahmen der Baugesuche für die beiden Parkhäuser eine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) durchgeführt werden. Im dazugehörigen Bericht wurden die Reduktionsfaktoren für das gesamte Areal festgehalten:

Reduktionsfaktor R1 → 0.6

Reduktionsfaktor R2 → 0.76

Diese Reduktionsfaktoren kommen auch für die Berechnung der Parkplätze der Quartierplanung zur Anwendung, werden jedoch nicht in der Quartierplanung festgeschrieben.

Für die Nutzung der beiden Liegenschaften müssen mit den vorgenannten Reduktionsfaktoren 252 Parkplätze erstellt werden.

Maximal können im bereits bewilligten Parkhaus an der Kiesstrasse 184 Parkplätze für diese beiden Parzellen gemietet werden, somit müssen unter Abzug der drei oberirdischen Abstellplätze 68 Parkplätze in einer unterirdischen Autoeinstellhalle erstellt werden.

Es ist vorgesehen, den bestehenden Umweltverträglichkeitsbericht (UVB) zu überarbeiten. In einer durch die Firma Rapp Trans AG, Basel ausgeführten Studie konnte nachgewiesen werden, dass für das Areal aufgrund der heute bestehenden öffentlichen Verkehrsmöglichkeiten sowie der Mobilitätskonzepte bessere Reduktionsfaktoren angewendet werden können:

Reduktionsfaktor R1 → 0.5

Reduktionsfaktor R2 → 0.68

Dies würde zu einer weiteren Reduktion der Anzahl notwendiger Parkplätze führen. Es müsste somit keine unterirdischen Autoeinstellhalle erstellt werden. Nach Überarbeitung des UVB können für die Baugesuche die dannzumaligen Reduktionsfaktoren für die Berechnung der Anzahl Parkplätze angewendet werden.

7.2 Veloabstellplätze

Der Stellplatzbedarf für Velos wird gemäss ASTRA Handbuch Veloparkierung berechnet. Gemäss diesem ergibt sich ein Bedarf von 288 Veloabstellplätzen. Es sind rund 250 Veloabstellplätze im Untergeschoss für die Mitarbeitenden, 100 Veloabstellplätze im Untergeschoss für Besuchende und mindestens 25 oberirdische Veloabstellplätze für Besucherinnen und Besucher entlang des Hegenheimermattwegs angeboten. Somit werden mindestens 375 Veloabstellplätze erstellt.

7.3 Massnahmen zum Mobilitätskonzept

In Kapitel 4 des Mobilitätskonzeptes 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 Duschkmöglichkeiten, 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 ein halbes Jahr vor Inbetriebnahme der Nutzung. Im Weiteren muss der Gemeinde Allschwil anschliessend periodisch alle zwei Jahre ein Bericht zur Umsetzung des Mobilitätskonzepts vorgelegt werden. Diese Massnahmen wurden auch zwingend im Quartierplan-Vertrag verankert.

8. Energieversorgung

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

Folgende Ziele sind im Quartierplan-Reglement verankert:

- effiziente Energienutzung;
- nachhaltige Energieversorgung.

Es wird angestrebt, 100% des Wärmeenergiebedarfs (Heizung und Warmwasser) durch erneuerbare, CO₂-neutrale Energieträger zu erbringen, mindestens jedoch 80%.

Im Quartierplan-Vertrag wird weiterhin festgehalten, dass mit der Quartierplan-Überbauung die Einhaltung der Zielwerte gemäss SIA-Effizienzpfad Energie (SIA 2040) angestrebt wird. Der Zielerreichungsgrad ist mit der Gemeinde vor der Baugesuchseingabe festzulegen, im Baugesuch zu dokumentieren und durch die Gemeinde Allschwil, Bereich Bau – Raumplanung – Umwelt, als integrierender Bestandteil des Baugesuches genehmigen zu lassen.

9. 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 usw.

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.

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

Die Realisierungskosten entfallen hier auf das Erstellen und den Unterhalt des im Quartierplan festgehaltenen öffentlich zugänglichen Platzes an der Kreuzung Lachenstrasse / Hegenheimermattweg. Die Quartierplanerstellerin verpflichtet sich, den Vorplatz dauernd zu belassen, zu reinigen, zu unterhalten und im Bedarfsfalle zu erneuern. Zudem wird ein Geh- und entsprechendes Aufenthaltsrecht für die Allgemeinheit im Grundbuch eingetragen.

Im Weiteren werden im Erdgeschoss und im 1. Obergeschoss, welche baulich und organisatorisch als Einheit zu verstehen sind, 500 m² Mietfläche zu einem reduzierten Mietpreis angeboten. Die Höhe der Mietpreisreduktion wird mit der Quartierplanerstellerin verhandelt.

Neben diesen Realisierungskosten für Sachleistungen verpflichtet sich die Quartierplanerstellerin zur Zahlung eines Infrastrukturbeitrags von CHF 325'000 an die Einwohnergemeinde Allschwil. Einen Anteil von 10% dieses Betrags (CHF 32'500) wird zu Zeitpunkt der Rechtskraft des Quartierplans durch den Regierungsrat fällig. Mit offiziellem Baubeginn leistet die Quartierplanerstellerin eine Schlusszahlung in Höhe von CHF 292'500.00.

10. Arealbaukommission

Die kantonale Fachkommission zur Beurteilung von Arealüberbauungen (ABK) hat an ihrer Sitzung vom 27. Juni 2019 das der Quartierplanung zugrundeliegende Bebauungskonzept behandelt und zur Weiterbearbeitung empfohlen.

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

Nachdem das Beschlussprotokoll dieser Sitzung als genehmigt gilt, erlauben wir uns, Sie über das Ergebnis wie folgt zu orientieren:

Erwägungen

- *Ein Hochpunkt im Eingangsbereich zum BaseLink-Areal ist möglich. Die Erarbeitung einer Quartierplanung über die beiden Baufelder DZ und D4 wird begrüsst, stehen sie doch in enger Beziehung zueinander. Aus städtebaulicher Sicht ist die umgebende Regelhöhe von 20 m für das Baufeld D2 einzuhalten.*
- *Mit der höheren Nutzung einhergehend soll auch der Öffentlichkeit etwas zurückgegeben werden. Die publikumsorientierte Erdgeschossnutzung und ein bespielter Vorplatz werden in diesem Sinne begrüsst. Sie sind aus Sicht der Kommission in den Quartierplanvorschriften zu verankern.*
- *Die Zugänglichkeit zum innenliegenden Grünraum ist wichtig, wird aber nur zurückhaltend umgesetzt. Ein Auskragen resp. ein Überbau in Baufeld D2 auf den ohnehin engen Eingang in den Grünraum hinein ist auszuschliessen.*

- *Auf seitliche Nebenbauten (insb. Velorampe) sollte verzichtet werden. Querverbindungen stellen einen wichtigen Zugang zum Grünraum dar. Die Durchlässigkeit und Lesbarkeit dieser Querverbindungen ist sicherzustellen.*

Beschluss

://: Die Arealbaukommission begrüsst eine Weiterbearbeitung des Projekts im Sinne der genannten Erwägungen

Die Anregungen der Arealbaukommission sind in der Folge vollumfänglich in das Projekt eingeflossen

11. Kantonale Vorprüfung

Die Quartierplanung ALBA wurde im Auftrag des Gemeinderates am 29. Januar 2020 zur kantonalen Vorprüfung eingereicht. Das Resultat der kantonalen Vorprüfung wurde mit dem Schreiben vom 5. Mai 2020 durch das Amt für Raumplanung an den Gemeinderat Allschwil mitgeteilt. Davon ausgenommen waren die Vorprüfungsergebnisse zu Verkehr, Erschliessung und Beurteilung der Umweltverträglichkeit (= Ziffer 2 im Vorprüfungsbericht). Die Ergebnisse der Vorprüfung und deren Reaktion der Gemeinde, ohne die Themen gemäss Ziffer 2 des Vorprüfungsberichts, wurden anlässlich der Sitzung vom 18. Mai 2020 mit Vertretern der Bauverwaltung, der Eigentümerschaft, mit den 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. Aus der in Anhang 2 angefügten Zusammenstellung gehen sowohl die einzelnen Vorprüfungsaussagen wie auch die unmittelbaren Reaktionen der Gemeinde und die entsprechenden Erläuterungen dazu hervor.

Zu den Themen Verkehr, Erschliessung und Beurteilung der Umweltverträglichkeit (= Ziffer 2 im Vorprüfungsbericht sowie Kapitel 6 dieses Berichtes) fanden mit den zuständigen kantonalen Fachstellen verschiedene Besprechungen statt. Am 9. Juni 2020 wurde mit den Fachstellen folgendes Vorgehen fixiert:

- Für die Quartierplanung werden die Reduktionsfaktoren des Umweltverträglichkeitsberichtes für das BaseLink-Areal übernommen. Diese werden jedoch nicht in der Quartierplanung festgehalten, , weil der Umweltverträglichkeitsbericht allenfalls zu einem späteren Zeitpunkt überarbeitet wird und damit neue Berechnungsfaktoren entstehen können.
- Für die Realisierung des hinteren Gebäudes ist eine gesamthafte Betrachtung des UVB zum BaseLink notwendig, eine nur auf die Quartierplanung beschränkte und somit arealspezifische Untersuchung ist nicht möglich. Jedoch ist bei einer gesamthaften Betrachtung eine Differenzierung der einzelnen Areale möglich.
- Die Reduktionsfaktoren, welche im überarbeiteten UVB festgehalten werden, können für das Baugesuch des hinteren Gebäudes angewendet 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 9. Juli bis zum 10. August 2020 durchgeführt.

Zudem wurden die betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer sowie weitere betroffene Personen direkt angeschrieben. Während der Mitwirkungsfrist wurden dem Gemeinderat drei Mitwirkungseingaben eingereicht, in welcher die Themen Nutzungskonformität und Umwelt- und Natur- und Vogelschutz 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 Quartierplanung ALBA, 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