

Kanton Basel-Landschaft



Quartierplanung "ALBA"

Planungs- und Begleitbericht gemäss Art. 47 RPV

Mitwirkung

Fassung vom 18. Juni 2020



Impressum

Auftraggeber Herzog & de Meuron
Rheinschanze 6
4056 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 Claudius Neukomm, Ralph Christen

Version Mitwirkung, Stand Dokument 18. Juni 2020

Datei-Name 02082_Ber01_Planungsbericht_Mitwirkung_20200618.docx

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung.....	1
1.1	Ausgangslage und Absichten.....	1
1.2	Bestandteile der Planung	2
1.2.1	Öffentlich-rechtliche Planungsdokumente	2
1.2.2	Privat-rechtlicher Vertrag.....	2
1.2.3	Orientierende Dokumente	2
1.3	Organisation und Ablauf.....	2
2	Erläuterungen zum Bebauungskonzept	3
3	Inhalte der Quartierplanung	5
3.1	Zielsetzung der Quartierplanung	5
3.2	Art und Mass der baulichen Nutzung	5
3.2.1	Nutzungsart.....	5
3.2.2	Hauptbauten.....	5
3.2.3	Nebenbauten.....	6
3.3	Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten	6
3.3.1	Baubereiche für Hauptbauten	6
3.3.2	Messweise der Gebäudehöhe, technische Bauteile auf dem Dach	7
3.3.3	Städtebauliche Einpassung.....	7
3.4	Nutzung und Gestaltung des Aussenraumes	7
3.4.1	Nachweis zur Umgebungsgestaltung	7
3.4.2	Freiraumbereich	7
3.4.3	Grünflächenziffer	8
3.4.4	Baumpflanzungen	8
4	Berücksichtigung planerischer Rahmenbedingungen	9
4.1	Generelle Voraussetzungen und Vorgaben	9
4.1.1	Kantonale Richtplanung	9
4.1.2	Kantonales Raumplanungs- und Baugesetz (RBG)	10
4.1.3	Räumliches Entwicklungskonzept REK Allschwil 2035	10
4.1.4	Kommunale Nutzungsplanung	11
4.2	Erschliessung	15
4.2.1	Anschluss an öffentlichen Verkehr	15
4.2.2	Anschluss an Strassennetz	16
4.2.3	Parkierung.....	17
4.3	Kulturgüter und Naturwerte	19
4.3.1	Archäologie	19
4.3.2	Denkmal- und Ortsbildpflege.....	19
4.4	Umweltschutz	19
4.4.1	Umweltverträglichkeitsprüfung	19
4.4.2	Altlasten	19

4.4.3	Energie.....	19
4.4.4	Gewässer- und Grundwasserschutz	20
4.4.5	Lärmschutz.....	20
4.5	Sicherheit	20
4.5.1	Naturgefahren	20
4.5.2	Störfallvorsorge	22
4.6	Abstandsvorschriften.....	23
4.6.1	Abstände bzw. Baulinien gegenüber Verkehrswegen, Wäldern und Gewässern.....	23
4.6.2	Grenzabstände.....	23
5	Konsequenzen in Zusammenhang mit der Planung.....	24
5.1	Auswirkungen auf rechtskräftige Planungen	24
5.2	Kostenfolgen zu Lasten der Gemeinde	24
5.3	Privatrechtlicher Regelungsbedarf	24
6	Verfahren	25
6.1	Kantonale Vorprüfung	25
6.2	Öffentliche Mitwirkung.....	25
6.3	Beschlussfassung	25
6.4	Auflage	25
7	Genehmigungsantrag.....	26

Anhang

Anhang 1	Beschlussprotokoll der Kantonalen Arealbaukommission vom 27. Juni 2019
Anhang 2	Kantonale Vorprüfung (Ergebnisse Kanton u. Stellungnahmen bzw. Entscheidungen Gemeinderat)
Anhang 3:	Rückmeldung Amt für Raumplanung vom 2. Juni 2020 betreffend Abklärungen aufgrund Besprechung vom 13. Mai 2020
Anhang 4:	Parkplatzberechnung – Entscheidmatrix Projekt Bachgraben, HdM / 5. Juni 2020
Anhang 5:	Ergebnis Abklärungen betr. späterer Abzugsverwendung Besucherparkplätze Kantinenutzung bei bewilligter Nutzung als Restaurant (E-Mail Herr Hesselbein, BIT, 11. Juni 2020)

Beilagen

Beilage 1	Mobilitätskonzept, RAPP Trans AG, Fassung vom 16. Juni 2020 [v1.2]
-----------	--

1 Einleitung

1.1 Ausgangslage und Absichten

Das Areal des Planungsgebiets bzw. der Quartierplanung umfasst die Parzellen Nrn. A-5652 (Teilfläche), A-5666 und A-5668 in der Gemeinde Allschwil. 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.

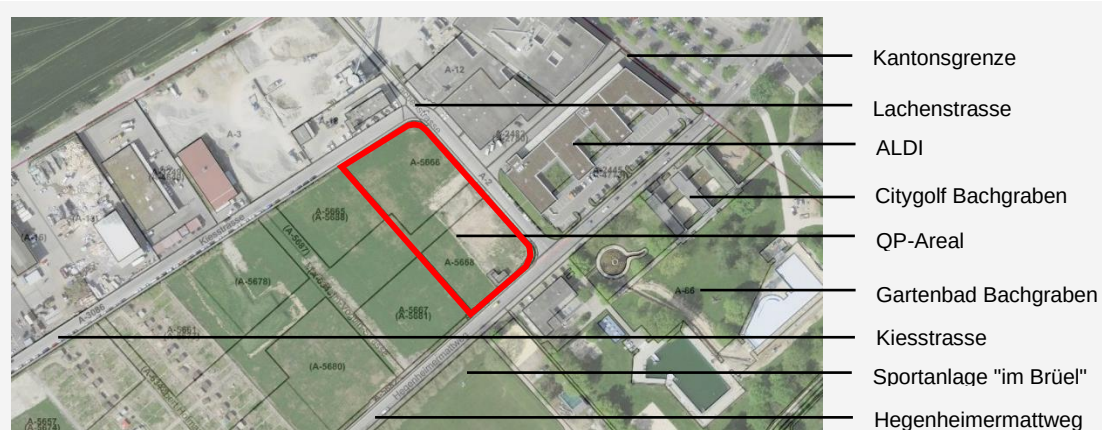


Abbildung 1 Verortung des Areals; Quelle www.geview.bl.ch

Auf dem Areal sollen gemäss dem Masterplan "BaseLink" 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. Zwecks Qualitätssicherung wurde das ausgearbeitete Projekt der kantonalen Arealbaukommission vorgestellt und begrüsst und in diesem Sinne genehmigt (siehe Anhang 1).

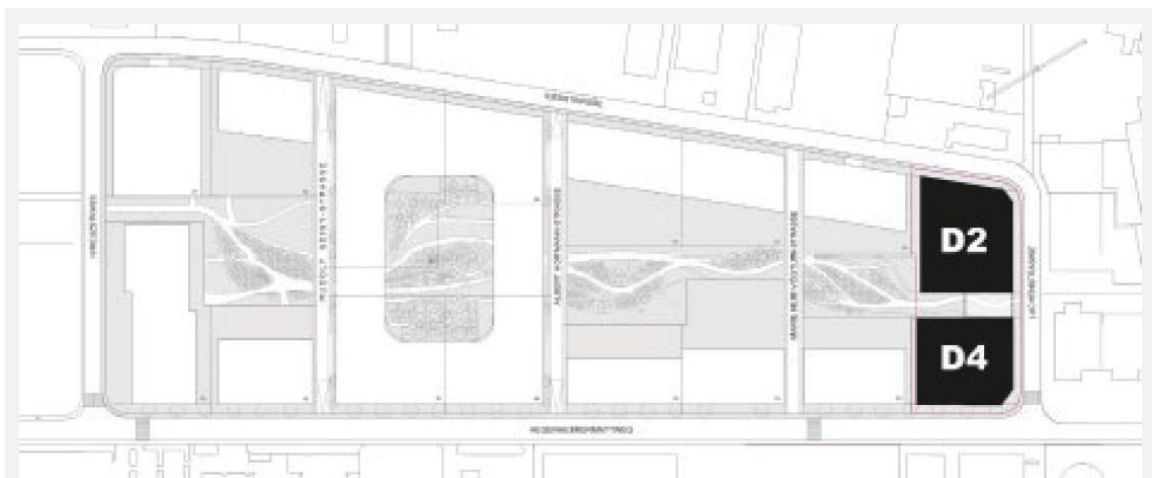


Abbildung 2 Übersichtsplan "BaseLink"-Areal; Quelle: HdM, Basel

1.2 Bestandteile der Planung

1.2.1 Öffentlich-rechtliche Planungsdokumente

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

1.2.2 Privat-rechtlicher Vertrag

- Quartierplan-Vertrag

1.2.3 Orientierende Dokumente

- Planungs- und Begleitbericht gemäss Art. 47 RPV bzw. § 39 RBG (= vorliegender Bericht)
- Mitwirkungsbericht gemäss § 2 RBV (wird nach Abschluss des Mitwirkungs-Verfahrens erstellt)

1.3 Organisation und Ablauf

Die an der Planung beziehungsweise dem Planungsverfahren beteiligten Akteure sind in Tabelle 1 aufgeführt. Tabelle 2 enthält eine Übersicht der wesentlichen Verfahrensschritte.

Tabelle 1 Am Planungsverfahren Beteiligte

Eigentümerschaft, Bauherrschaft	JP Bachgraben AG, 4056 Basel
Architekten	Herzog & de Meuron, 4056 Basel
Verkehrsnachweis	Rapp Trans AG, 4018 Basel
Quartierplanung, Verfahrensbegleitung	Stierli + Ruggli Ingenieure + Raumplaner AG, 4415 Lausen
Gemeinde Allschwil	Gemeinderat Allschwil Gemeindeverwaltung Allschwil
Kanton Basel-Landschaft	Kantonale Arealbaukommission Amt für Raumplanung und Fachstellen im Rahmen der kantonalen Vorprüfung

Tabelle 2 Hauptschritte im Planungsverfahren

Projektentwurf	Herbst 2018 – Sommer 2019
Vorstellung Arealbaukommission	27.06.2019
Erarbeitung Entwurf Quartierplanvorschriften	Juli – Mitte August 2019
Kommunale Prüfung	22. August bis 25. Oktober 2019
Mitteilung Ergebnisse kantonale Vorprüfung	5. Mai 2020
Öffentliche Mitwirkung	
Auflage Mitwirkungsbericht	
Beschlussfassung Gemeinderat	
Beschlussfassung Einwohnerrat	
Referendumsfrist	
Planaufgabe	

2 Erläuterungen zum Bauungskonzept

Zwei Baukörper am östlichen Rand des Masterplans bilden gemeinsam den städtebaulichen Auftakt zum neu entstehenden "BaseLink"-Areal. Der Baukörper auf dem Baufeld D4 rückt von der Lachenstrasse ab und entwickelt sich bis zur maximalen Höhe von 40 m. An der Kreuzung mit dem Hegenheimermattweg entsteht ein Vorplatz, der zugleich als Eingang zum zentralen Grünraum des "BaseLink"-Areals dient. Auf dem Baufeld D2 sieht der Quartierplan die zweite Baute vor, welche die vorgesehene Höhe von 20 der Gewerbezone beibehaltet.



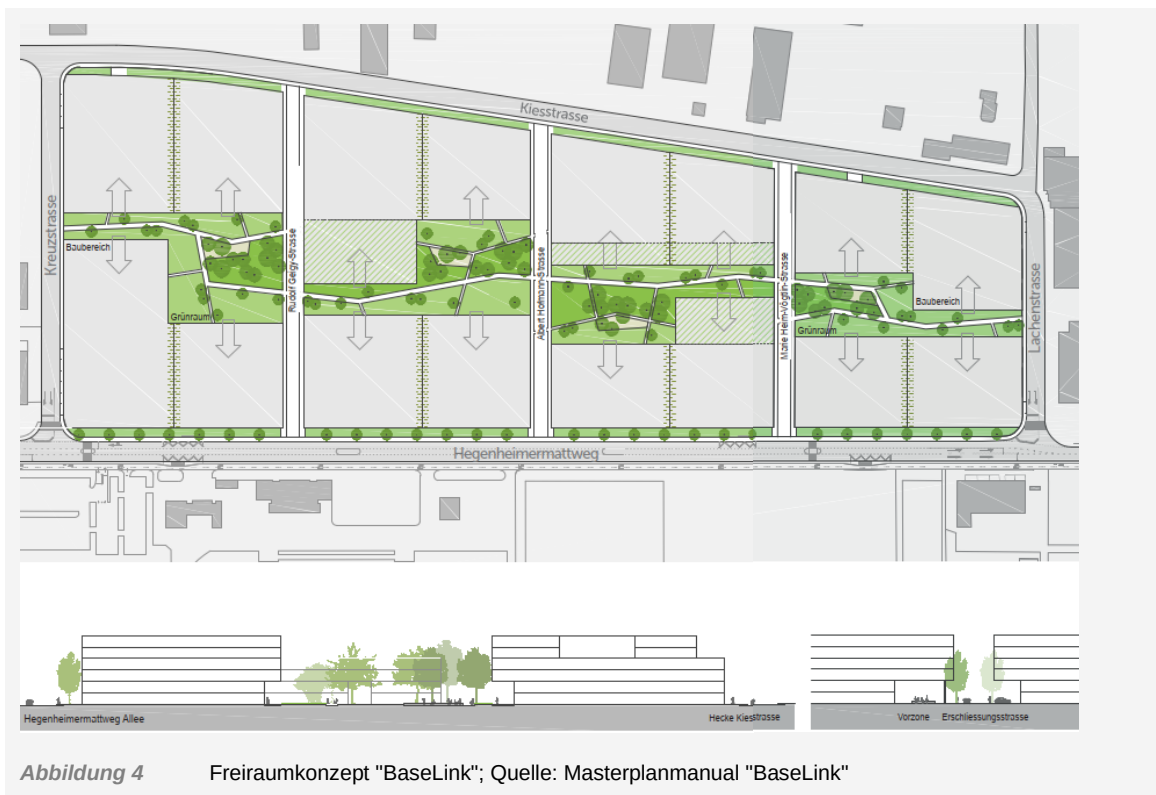
Abbildung 3 Ansicht Hegenheimermattweg / Lachenstrasse; Quelle: HdM, Basel

Das ebenerdige Erdgeschoss des Gebäudes D4 bildet mit seinem vielfältigen Programmmix aus publikumsorientierten Nutzungen einen wichtigen Teil des Gebäudes. Die Nutzungen im Erdgeschoss richten sich sowohl an die Nutzer des Gebäudes als auch an externe Gäste und Besucher. Mit einem grosszügigen Food Court, einem Cafébetrieb, Retails und Servicedienstleistungen soll das Erdgeschoss zu einem Anziehungspunkt im Quartier werden. Des Weiteren ist eine Kita vorgesehen, die sich zum zentralen Grünraum des "BaseLink"-Areals ausrichtet.

Die Gestaltung der Gebäude beruht auf der Leitidee eines „einfachen Gebäudes“, bei der Konstruktion, Haustechnik und Ausbau konsequent voneinander getrennt werden und welches sich durch eine grosse Flexibilität und Anpassungsfähigkeit auszeichnet. Architektonisch drückt sich diese Idee über „gestapelte Geschossplatten“ aus. Das überhohe Erdgeschoss zeichnet sich durch seinen offenen Charakter aus.

Die offenen Grundrisse der Obergeschosse sind für ein flexibles Grossraumbüro ebenso gut geeignet wie für Einzelbüros. Der freistehende Kern ist so positioniert, dass der Raum möglichst variabel bespielt werden kann und eine optimale Belichtung der Arbeitsplätze gewährleistet ist. Während das 20 m hohe Gebäude auf dem Baufeld D2 über ein Erdgeschoss und vier Obergeschosse verfügt, gliedert sich das Gebäude auf D4 in ein Erdgeschoss und 9 Obergeschosse

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 entgegensetzt und einen starken eigenständigen Charakter entwickelt. Entlang des Hegenheimermattwegs wird die bestehende Allee fortgeführt; die Kiesstrasse wird von geschnittenen Heckenkörpern gesäumt.



3 Inhalte der Quartierplanung

3.1 Zielsetzung der Quartierplanung

Mit der Quartierplanung "ALBA" wird gemäss § 1 Abs. 2 des Quartierplan-Reglements das Ziel verfolgt, die bauliche Entwicklung auf Basis eines städtebauliches Gesamtkonzepts sicherzustellen. Das Konzept wurde auf der Grundlage des Masterplanes "BaseLink" von Herzog & de Meuron erarbeitet und weiterentwickelt.

3.2 Art und Mass der baulichen Nutzung

3.2.1 Nutzungsart

Als Nutzungsart wurde die Gewerbenutzung gemäss § 23 Abs. 1 RBG und damit verbunden die Lärm-Empfindlichkeitsstufe ES III festgelegt. Diese Nutzung ist aufgrund der Lage sowie der Nachbarschaft (Gewerbegebiet) stimmig und entspricht gemäss Zonenplan Siedlung der Gemeinde Allschwil der bisher zulässigen Nutzungsart in diesem Bereich.

Analog zum Zonenreglement wurden im Quartierplanreglement aufgeführt, welche spezifischen Arten der Gewerbenutzungen erlaub bzw. ausgeschlossen sind..

Zulässige Nutzungen

- Arbeitsplatzintensive industrielle und gewerbliche Betriebe der Produktion, der Forschung, des Handels sowie Dienstleistungsbetriebe (z.B. Hochtechnologiebetriebe wie Life Sciences, Medizinaltechnik, IT, Pharma, Elektronik, Feinmechanik u.a.m.), den Firmen angekoppelte Sozialstrukturen wie Kinderhorte etc., Restaurationsbetriebe, Sport und Freizeitanlagen mit lokalem Einzugsgebiet (z.B. Fitnesscenter etc.).
- Wohnraum gemäss § 23 Abs. 5 RBG.

Ausgeschlossene Nutzungen

- Reine güterverkehrsintensive Betriebe der Güterverteilung, der Lagerung und des Transports (Logistik, Distribution, Zwischenlager/Lager u. ä.)
- Offene Lagerplätze.

Der Aussenraum bzw. der Vorplatz beim Baubereich A (40 m) gegenüber den angrenzenden Strassen soll belebt werden. Damit verbunden wurde im Quartierplan festgelegt, dass im Erdgeschoss entlang dieser Strassen publikumsorientierte Nutzungen anzuordnen sind.

3.2.2 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 Aussengeschossofläche (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 m²
- BGF Baubereich B (20 m): 13'835 m²

Für die Verbindungsbauten (siehe Kapitel 3.3.1) wurde bewusst von der Anrechnung zur BGF ausgenommen. Art und Gestaltung von allfälligen Verbindungsbauten ist aktuelle 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.

3.2.3 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 und Auto).

3.3 Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten

3.3.1 Baubereiche für Hauptbauten

Die Baubereiche für die Hauptbauten wurden auf der Grundlage des Bebauungskonzeptes im Quartierplan (Situation und Schnitt, 1:500) definiert. Die Bebauung des Planungsgebietes mit Hauptbauten erfolgt in den Baubereichen. Weitere Hauptbauten sind nicht zulässig. Die Baubereiche legen die Lage, die Ausdehnung sowie die Höhe der Bebauung fest.

Innerhalb dieser Baubereiche sind auch allfällige Bauteile nach § 53 Abs. 2 und § 66 gemäss Verordnung zum Raumplanungs- und Baugesetz anzuordnen. Aus diesem Grund ragen die Baubereiche teilweise über die Baulinien hinaus, denn gemäss Bebauungskonzept sind entlang der Fassaden durchgehende Balkone geplant, welche bis zu 1.50 m in den Bereich zwischen Bau- und Strassenlinie hineinragen dürfen.

Gemäss Masterplanmanual "BaseLink" können zwischen den gegenüberliegenden Parzellen (Heggenheimermattweg und Kiesstrasse) die Bauten mit Verbindungsbauten miteinander verbunden werden. Im Quartierplan (Situation und Schnitt, 1:500) wurde hierfür dementsprechend ein Anordnungsspielraum festgelegt. Die Massvorgaben für die Verbindungsbauten wurden aus dem Masterplan übernommen.

Die Verbindungsbauteile dienen ausschliesslich der direkten Verbindung, im Sinne einer Ergänzung zur Gebäudeerschliessung im Freiraumbereich, zwischen den beiden Baubereichen. Die Verwendung der Verbindungsbauteile für zulässige Nutzungen ist ausgeschlossen und daher auf eine reine Verbindungsfunktion beschränkt. Daher wurden die Verbindungsbauteile von der Anrechnung zur BGF ausgenommen.

3.3.2 *Messweise der Gebäudehöhe, technische Bauteile auf dem Dach*

Die Festlegung der Höhe der Hauptbauten bzw. der Baubereichshöhen erfolgte mittels Höhenkoten (Meter über Meer) im Quartierplan (Situation und Schnitt, 1:500). Gemessen wird ab OK des fertigen Dachrandes. Die maximale Höhenkote von 316.00 m ü. M. darf nicht überschritten werden. Diese absolute Höhe leitet sich aus dem Sachplan Infrastruktur Luftfahrt ab und gilt auch für technische Bauteile auf dem Dach, welche ansonsten die definierte Gebäudehöhe beim Baubereich B (20 m) um bis zu 3.0 m überschreiten dürfen.

Abluftkamine und Blitzschutzantennen können aus technischen und lufthygienischen Gründen die maximale Gebäudehöhe um mehr als 3.0 m überragen, sofern sie die 316.00 m ü. M. nicht überschreiten. Die technischen Aufbauten sind entsprechend ihrer Überhöhung vom Dachrand um mindestens dasselbe Mass zurückversetzt anzuordnen. Als einzige Ausnahme gelten Blitzschutzantennen, welche um mindestens 3.0 m und nicht das volle Mass der Überhöhung zurückversetzt sein müssen.

3.3.3 *Städtebauliche Einpassung*

Mit der allgemeinen Einpassungsvorschrift von § 3 Abs. 7 im Quartierplan-Reglement wird die ästhetische Ausgestaltung der Bauten im Reglement gesichert. Dies gilt auch für spätere Sanierungen und sichtbare bauliche Anpassungen.

3.4 **Nutzung und Gestaltung des Aussenraumes**

3.4.1 *Nachweis zur Umgebungsgestaltung*

Die Nutzung des Aussenraums ist soweit erforderlich im Quartierplan festgelegt. Im Rahmen des Baugesuchverfahrens muss die Umgebungsgestaltung nachgewiesen werden, wie die reglementarisch festgelegten Ziele eingehalten bzw. umgesetzt werden.

3.4.2 *Freiraumbereich*

Der Freiraumbereich dient der Erschliessung der Bauten, dazu zählt auch die Anlieferung, als Vorfahrt, für oberirdische Velo-Abstellplätze und den Aussensitzplätzen für Gastronomienutzungen. Teile davon werden ökologischen Funktionen dienen (siehe Kapitel 3.4.3).

Für den Baubereich A (40 m) ist die Lage der Rampe für die unterirdische Veloeinstellhalle definiert. Die Lage der Rampe für die unterirdische Einstellhalle ist auf der südlichen Seite des Baubereichs

B (20 m festgelegt). Die Zu-/Ausfahrt erfolgt über Kiesstrasse und somit über das kommunale Strassennetz.

3.4.3 Grünflächenziffer

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 Massnahme tragen zum ökologischen Ausgleich bzw. zur ökologischen Vernetzung des Siedlungsraumes und zur Verbesserung des lokalen Wasserhaushaltes (natürliche Versickerungsflächen) bei.

Wertvolle ökologische Ausgleichsflächen beinhalten: ökologische Kleinstrukturen wie Steinhaufen, Asthaufen 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 Quartierplan Reglement 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.

3.4.4 Baumpflanzungen

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 3 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.

4 Berücksichtigung planerischer Rahmenbedingungen

4.1 Generelle Voraussetzungen und Vorgaben

4.1.1 Kantonale Richtplanung

Im kantonalen Richtplan wird das von der vorliegenden Quartierplanung betroffene Areal als "Arbeitsgebiet von kantonomer Bedeutung" ausgewiesen. Da die vorliegende Quartierplanung eine reine Gewerbenutzung vorsieht, wird diese Vorgabe aus dem KRIP entsprechend umgesetzt.

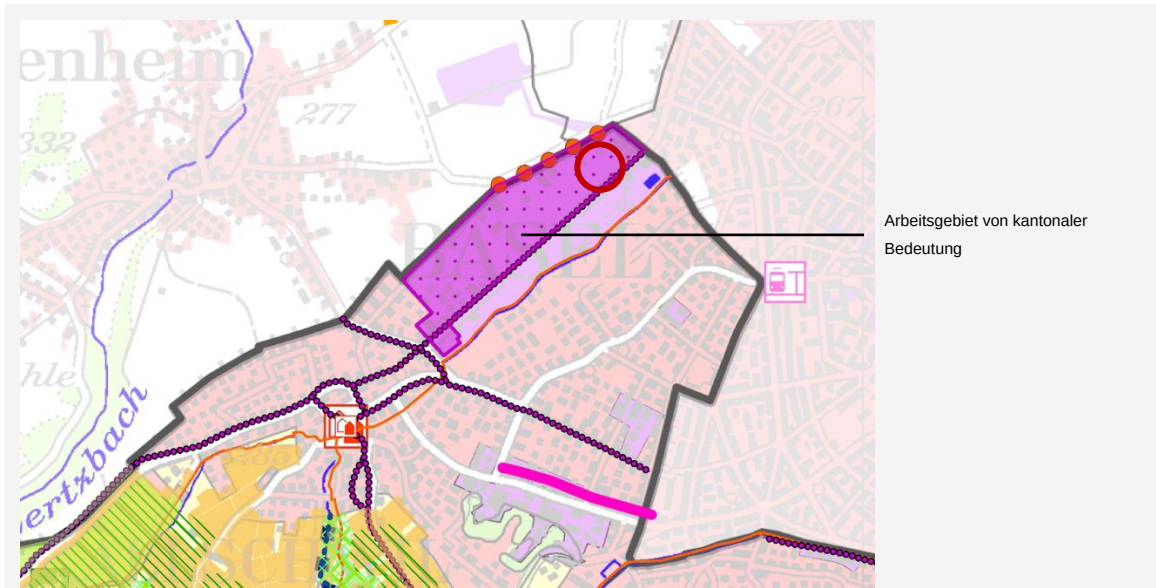


Abbildung 5 Auszug Richtplan-Gesamtkarte (Kt. Basel-Landschaft, Anpassung 2016)

Das Planungsgebiet ist von folgenden Planungsgrundsätzen des kantonalen Richtplans betroffen:

Kantonomer Richtplan Anpassung 2016, BRB vom 1. Mai 2019

Planungsvorgaben:	Verweis:	Umsetzung in der Quartierplanung:
– 1. Massnahme-Priorität zur Sicherung der erforderlichen Arbeitsflächen: Verdichtung bebauter Arbeitszonen	S1.2-PG-e	Durch Erhöhung der Gebäudehöhe wird mehr Kapazität geschaffen
– Die Siedlungsentwicklung nach innen mit dem Ziel einer Erhöhung der Beschäftigendichte ist von kantonalem Interesse.	S2.1-PG-a	Wird mit der Quartierplanung umgesetzt.
– Verdichtete Bauweise und Nachverdichtungen sollen insbesondere an mit ÖV gut erschlossenen Lagen quartier- und umweltverträglich (massgeschneidert) erfolgen	S2.1-PG-b	Das Quartierplan-Areal erreicht die ÖV-Güteklasse A. Daher von einer sehr guten ÖV-Erschliessung auszugehen.
– Die Gemeinden berücksichtigen bei der eigentümerverbindlichen Planung von Hochhäusern die Hindernisbegrenzung für den EuroAirport Basel–Mulhouse–Freiburg gemäss Sachplan Infrastruktur der Luftfahrt.	S2.4-PA-b	Die Hindernisbegrenzung vom Flughafen wird mit der maximalen Kote von 316.00 m ü. M. eingehalten.

– An der Erhaltung von genügend Gewerbeflächen besteht ein kantonales Interesse. Der Umfang von Arbeitsgebieten von kantonalen Bedeutung darf durch Umzonungen (...) nicht geschmälert werden, es sei denn, es bestehen mindestens gleichwertige andere Interessen.	S4.1-PG-a	Die Gewerbenutzung wird fortgeführt.
– Minstdichte 100 Beschäftigte / ha	S4.1-PA-a	Grobabschätzung (Hochrechnung auf 1 ha): 1344 Beschäftigte / ha
– Gemeinden und Kanton berücksichtigen die Gefahrenhinweiskarte und die Gefahrenkarten bei ihren raumwirksamen Tätigkeiten. Sie legen die notwendigen planerischen und baurechtlichen Schutzbestimmungen in ihren Richt- und Nutzungsplänen fest.	L1.3-PA-a	siehe Kapitel 4.5.1
– Die Siedlungsentwicklung (Wohnen, Arbeiten und Einkaufen) wird gelenkt und auf ÖV-mässig gut erschlossene Gebiete konzentriert. Siedlungsstrukturen der kurzen Wege werden gefördert.	V1.1-PA-1a	Das Quartierplan-Areal erreicht die ÖV-Güteklasse A. Daher von einer sehr guten ÖV-Erschliessung auszugehen.

4.1.2 Kantonaues Raumplanungs- und Baugesetz (RBG)

Das kantonale Raumplanungs- und Baugesetz (RBG) sieht gemäss §§ 37 ff. das Planungsinstrument der Quartierplanung als Sondernutzungsplanung vor. Mit einer Quartierplanung kann für einen definierten Teil der Bauzonenfläche von den Bestimmungen der ordentlichen Zonenvorschriften abgewichen werden. Eine gebietsmässige Anwendungsbeschränkung ergibt sich aus der kantonalen Rahmengesetzgebung nicht. Es besteht zudem die Möglichkeit, die Quartierplanung in einem ordentlichen oder einem vereinfachten Verfahren durchzuführen. Für die vorliegende Quartierplanung wird das ordentliche Verfahren angewendet.

4.1.3 Räumliches Entwicklungskonzept REK Allschwil 2035

Das REK ist ein strategisches Planungsinstrument des Gemeinderates und der Verwaltung, das durch den Gemeinderat beschlossen und vom Einwohnerrat zur Kenntnis genommen wurde. Es dient den Gemeindebehörden als Koordinations- und Lenkungsinstrument. Für das Bachgrabengebiet wurden Entwicklungsziele festgelegt. Der Standort im Bachgraben soll attraktiv und die Kernnutzung Life-Science bestehend bleiben. Die Erschliessung, sowohl klein- wie auch grossräumig, für alle Verkehrsteilnehmer soll attraktiver werden. Das Projekt zur Umgestaltung des Hegenheimerweges läuft bereits. Für das Areal direkt, werden im REK jedoch keine Aussagen gemacht.



Abbildung 6 REK Allschwil, Ausschnitt Karte Siedlung

4.1.4 Kommunale Nutzungsplanung

Der Zonenplan Siedlung der Gemeinde Allschwil weist das vom Quartierplan umfasste Gebiet aktuell der "Gewerbezone Gebäudehöhe 20.0 m (Bachgraben)" G 20b zu. Landwirtschaftsgebiet und Waldareal werden durch die vorliegende Planung nicht tangiert.

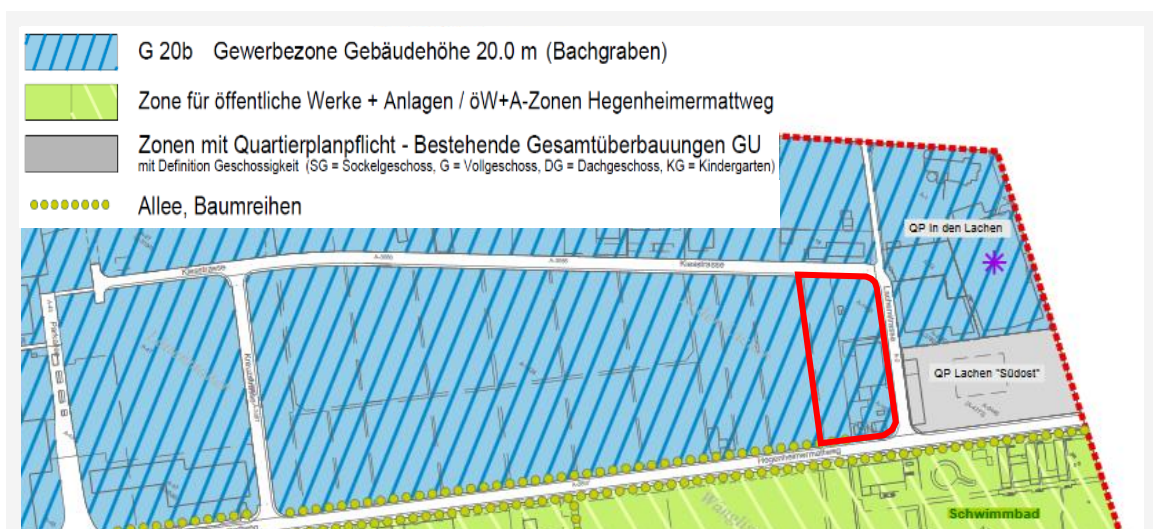


Abbildung 7 Zonenplan Siedlung Allschwil (RRB Nr. 1421 vom 21. Oktober 2008)

Das Bachgrabengebiet ist im kantonalen Richtplan (KRIP) als «Arbeitsgebiet von kantonaler Bedeutung» verzeichnet (siehe Abbildung 5). Es ist ein bedeutender Wirtschaftsstandort, welcher sich dynamisch entwickelt und hochwertige Betriebe anzieht. Das Gebiet an der nordwestlichen Gemeindegrenze erfüllt die Eignungskriterien des Hochhauskonzepts BL und auch im Räumlichen Entwicklungskonzept Allschwil 2035 (REK) wird die grundsätzliche Eignung des Gebiets für höhere Gebäude festgehalten. Hochhäuser bis 40 m sind bereits im Gemeindebild Allschwils zu finden.

Die Flankierung des Bachgrabengebiets durch grosszügige Freiräume ist Grundlage einer städtebaulichen Inselsituation, welche den eigenen Charakter und die spezielle Typologie der Bauten und Architektur im Bachgrabengebiet unterstreicht. Mit dem Zubringer Bachgraben soll es zukünftig besser an das Autobahnnetz angeschlossen werden. Für den öffentlichen Verkehr sind ebenfalls Ausbauten und eine Kapazitätserhöhung in Planung.

In einem, durch das Planungsbüro Metron geleiteten, Workshop wurden in Zusammenarbeit mit dem Bauausschuss (beratende Kommission des Gemeinderates in Planungsfragen und Baugesuchen) die städtebaulichen Auswirkungen von Gebäuden mit einer Höhe bis 40 m im Bachgrabengebiet im Kontext der umgebenden Wohnquartieren und des Grünraums Bachgraben untersucht.

Die grundsätzliche Eignung des Gebiets für höhere Gebäude wurde in einem ersten Schritt einstimmig bestätigt. Das Bachgrabengebiet, welches stadträumlich in einem klar definierten und abgegrenzten Gebiet liegt und an ausgedehnte Frei- und Landschaftsräume und langgestreckte Erschliessungsachsen grenzt, kann durch die Hochpunkte akzentuiert und gegliedert werden.

Die vertiefte Untersuchung städtebaulicher Ordnungsprinzipien erfolgte anhand der unterschiedlichen Verteilung von Gebäuden bis 40 m auf ca. 10 % des Gebietes, welche sowohl aus verkehrstechnischer wie aus städtebaulicher Sicht als verträglich angesehen wird. Anhand eines vorbereiteten Variantenstudiums wurden verschiedenste Entwicklungsprinzipien am Stadtmodell untersucht und beurteilt.



Abbildung 8

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

Für die Entwicklung des Bachgrabengebietes als Hochhausstandort wurde abschliessend eine disperse punktuelle Akzentuierung des Hegenheimermattwegs und auch der inneren Erschliessungsachsen Kiesstrasse und Gewerbestrasse sowie die Betonung wichtiger öffentlicher Räume, Knotenpunkte und ÖV-Erschliessungspunkte empfohlen. Höhere Gebäude unterstützen eine hochwertige Entwicklung des Gebiets durch ein angemessenes Nutzungskonzept (vor allem im Bereich der Erdgeschosse) und eine klare Adressbildung.

Die hohe Qualität der einzelnen Projekte soll im Rahmen von Quartierplanungen sichergestellt werden. Der Gemeinderat hat die Resultate des Workshops in seiner Sitzung am 19. Dezember 2018 bestätigt.

Fragestellungen aufgrund der kantonalen Vorprüfung und Antworten des Gemeinderats

Im Rahmen der kantonalen Vorprüfung wurden durch das Amt für Raumplanung grundsätzliche Fragestellungen zur Quartierplanung aufgeworfen. Nachfolgend sind die Fragestellungen aufgeführt sowie auch die diesbezüglichen Antworten des Gemeinderats.

Fragestellungen seitens Amtes für Raumplanung

Die Quartierplanung «ALBA» und die vor wenigen Monaten zur Vorprüfung eingereichte Quartierplanung «Idorsia» werfen die gleichen grundsätzlichen Planungsfragen auf. Wir erlauben uns deshalb, auf diese kurz einzugehen: Gewerbezonon weisen meist nur wenige Nutzungsvorschriften auf, um den unterschiedlichen Anforderungen des Gewerbes einen grossen Handlungsspielraum zu gewähren. So auch in Allschwil, wo beispielsweise auf die Festlegung einer Nutzungsziffer in der Gewerbezone verzichtet wird.

Quartierpläne bezwecken demgegenüber «eine haushälterische Nutzung sowie eine architektonisch und erschliessungsmässig gute, der Umgebung angepasste und auf die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung ausgerichtete Überbauung eines zusammenhängenden Teilgebiets der Bauzonenfläche» (§ 37 RBG). Diese Anforderungen an eine Quartierplanung gelten unabhängig davon, ob der Quartierplan eine Wohn- oder Gewerbenutzung vorsieht und bedingen meist eine entsprechend differenzierte Regelungsdichte und -tiefe.

Wir möchten deshalb beim Gemeinderat nachfragen, weshalb das dem Quartierplan zu Grunde liegende Vorhaben nicht in einem Instrument der Rahmennutzungsplanung umgesetzt werden soll und wie dem zuvor genannten «zusammenhängenden Teilgebiet der Bauzonenfläche» Rechnung getragen wird.

Worin der mit der Planung verfolgte Sondernutzen liegt, bitten wir Sie klarer in den Planungsunterlagen hervorzuheben. Zwar sieht der Gesetzgeber keine Mindestflächen für Quartierpläne vor, dennoch soll ein Quartierplan die bestehende Nutzungsordnung nicht punktuell durchstossen, nur um im Einzelfall abweichende Nutzungsvorschriften zu ermöglichen. Ein solches Vorgehen würde in gewissem Widerspruch zu einer sorgfältig abgestimmten Zonenordnung.

Wir möchten deshalb beim Gemeinderat nachfragen, weshalb das dem Quartierplan zu Grunde liegende Vorhaben nicht in einem Instrument der Rahmennutzungsplanung umgesetzt werden soll

und wie dem zuvor genannten «zusammenhängenden Teilgebiet der Bauzonenfläche» Rechnung getragen wird.

Antworten des Gemeinderats

Aus städtebaulicher Sicht wäre im Gebiet Bachgraben auch eine Rahmennutzungsplanung, welche Hochpunkte vermehrt zulässt, denkbar. Aufgrund der aktuellen Erschliessungssituation des Bachgrabengebiets ist jedoch eine entsprechende Anpassung der Rahmennutzung (und damit die Freigabe von höheren Nutzungskontingenten) in der anstehenden Zonenplanrevision nicht vorgesehen.

Vor diesem Hintergrund ermöglicht das Instrument Quartierplan im Bachgrabengebiet zumindest punktuell die Umsetzung des städtebaulichen Potentials höherer Gebäude sowie die Freigabe entsprechender Nutzungskontingente für eine intensivere Nutzung des kantonalen Arbeitsplatzgebietes mit sehr hohen Qualitätsansprüchen und bestmöglicher Kontrolle der Mobilitätsentwicklung. Der öffentliche Nutzen ist neben dem städtebaulichen Potential und der erhöhten Wertschöpfung beim Quartierplan BaseLink Ost über die Programmierung der Erdgeschossnutzungen und die entsprechenden Freibereiche sichergestellt.

Der Begriff «zusammenhängende Teilgebiete der Bauzonenflächen» ist aus Sicht Gemeinde relativ zu verstehen. Beide Quartierplanungen im Bachgrabengebiet übertreffen die empfohlenen Mindestgrundfläche für Quartierpläne bei weitem. In anderen Teilen Allschwils wäre eine solche Fläche in mehrere Grundstücke, ggf. mit mehreren Eigentümern, unterteilt. Die Tatsache, dass es sich hier um eine Grundeigentümerschaft mit wenigen Parzellen handelt ist aus Sicht Allschwil kein Argument gegen einen Quartierplan, sondern ermöglicht es, dass dieser überhaupt den Vorstellungen entsprechend umgesetzt werden kann. In Allschwil hat man mit der Umsetzung von Quartierplänen mit mehreren Eigentümern bisher wenig gute Erfahrungen gemacht.

In einer Landratsvorlage vom 7. März 2018 zu Anpassungen und Ergänzungen des Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) wurde beantragt, den Bau von Hochhäusern zu klären. Es wurde beantragt, das RBG mit einem neuen Paragraphen zu ergänzen, in welchem festgehalten wird, dass Hochhäuser, deren Gebäudehöhe 30 m übersteigt, einer Quartierplanung bedürfen.

Diese besondere Sorgfalt in Bezug auf diesen Gebäudetyp, der eine haushälterische Nutzung des Bodens und eine sehr hohe Qualität sowohl in der Bebauung wie auch in der Umgebungsgestaltung ermöglicht, wird von der Gemeinde Allschwil sehr unterstützt.

Fragestellungen seitens Amtes für Raumplanung

Worin der mit der Planung verfolgte Sondernutzen liegt, bitten wir Sie klarer in den Planungsunterlagen hervorzuheben. Zwar sieht der Gesetzgeber keine Mindestflächen für Quartierpläne vor, dennoch soll ein Quartierplan die bestehende Nutzungsordnung nicht punktuell durchstossen, nur um im Einzelfall abweichende Nutzungsvorschriften zu ermöglichen. Ein solches Vorgehen würde in gewissem Widerspruch zu einer sorgfältig abgestimmten Zonenordnung.

Antworten des Gemeinderats

Aus Sicht der Gemeinde Allschwil steht das Quartierplanvorhaben in keiner Weise im Widerspruch zu der sorgfältig abgestimmten Zonenordnung. Für das Bachgrabengebiet wurde bei der letzten Zonenplanrevision die Bildung eines Life-Science Cluster und die Ansiedlung von arbeitsplatzintensivem Gewerbe vorgesehen. Mit relativ wenig Einschränkungen und einer tiefen Regelungs-dichte im Zonenreglement Siedlung hat man auf die Qualität der freien Entwicklung des Gebiets vertraut. Aus Sicht der Gemeinde ist die Entwicklung des Gebiets in den letzten Jahren als Teil des regionalen Wirtschaftsschwerpunkts ein grosser Erfolg. Städtebauliche Defizite der geringen Re-gelungsdichte sowie die Ermöglichung von auf das Gebiet bezogenen Versorgungsnutzungen sol-len in der anstehenden Zonenplanrevision angepasst bzw. ergänzt werden. Die Quartierplanung «durchstösst» dementsprechend nicht die Rahmennutzung sondern «ergänzt» sie im Sinne einer haushälterischen Nutzung des Bodens und der Ermöglichung einer sehr hohen Qualität, von der wie wir hoffen sowohl die Nutzer der Parzelle als auch die des sie umgebenden Quartiers profitier-ten werden.

Die Quartierplanung "ALBA" bildet den Auftakt zum neu entstehenden BaseLink Areal und gleich-zeitig auch das Portal zur Gemeinde Allschwil. Mit der höheren Nutzung einhergehend wird der Öffentlichkeit etwas zurückgegeben. Das publikumsorientierte Erdgeschoss, welches öffentliche Nutzungen (eine Kita oder einen Veloladen) für das gesamte Bachgrabengebiet bereithält, sowie der bespielte Vorplatzbereich zur Lachenstrasse hin bilden einen städtischen Hochpunkt und gleichzeitig eine Verbindung zum Grünraum, welcher sich im Innern des BaseLink Areal befindet und ganzheitlich geplant wurde.

Mit der Quartierplanung konnte hier im Sinne eines Eingangstors zur Gemeinde Allschwil eine sehr hohe Qualität sowohl an öffentlichem Raum wie an gebauter Architektur geschaffen werden.

4.2 Erschliessung

4.2.1 Anschluss an öffentlichen Verkehr



Abbildung 9

ÖV-Verbindungen, Haltestellen und Güteklassen, Quelle: geoview.BL

Das Quartierplan-Areal befindet sich in der ÖV-Gütekategorie A und ist entsprechend gut durch den öffentlichen Verkehr erschlossen. Rund 170 m vom Areal entfernt befindet sich die Haltestelle "Bachgraben" der Buslinien 31, 38, 48 und 64, welche in den Spitzenstunden ab dieser Haltestelle in beide Richtungen jeweils 8-mal abfahren. Entsprechend ist eine ÖV-Verbindung ins Zentrum der Gemeinde Allschwil sowie in die Stadt Basel in unmittelbarer Nähe vorhanden.

4.2.2 Anschluss an Strassennetz

Das Areal liegt direkt am Hegenheimerweg, an der Lachenstrasse sowie an der Kiesstrasse und ist somit dreiseitig von Strassen umgeben. Der Strassennetzplan (SNP) der Gemeinde Allschwil weist den Hegenheimerweg als Hauptverkehrsstrasse mit Radroute aus. Die Kiesstrasse und die Lachenstrasse sind als Sammelstrasse definiert. Der Hegenheimerweg ist das verkehrstechnische Rückgrat des Bachgrabengebiets und gleichzeitig die nördliche Hauptverbindungsachse von Allschwil nach Basel, sowohl für den motorisierten Individualverkehr (MIV) aber auch für den ÖV und den Veloverkehr. Das Areal ist somit gut erschlossen und an eine übergeordnete Hauptverkehrsachsen direkt angebunden.

Der Knoten Grabenring / Hegenheimerweg bildet momentan den grössten Kapazitätsengpass im Strassennetz zur Erschliessung des Bachgrabengebiets. Der überlastete Knoten mit Lichtsignalanlage wird in einen Kreisel umgebaut werden. Der Landrat hat den entsprechenden Kredit gesprochen. Mit dem geplanten Kreisel soll die Leistungsfähigkeit des Knotens für MIV und den ÖV gesteigert und zugleich die Sicherheit für alle Verkehrsteilnehmer, insbesondere für den Fuss- und Veloverkehr, erhöht werden.

Im Rahmen des laufenden Projekts "Korrektion und Umgestaltung Hegenheimerweg" ist ein seitlicher, von der Fahrbahn abgesetzten kombinierten Rad-/Fussweg vorgesehen. Der Langsamverkehr wird direkt von der künftigen Kreiselausfahrt Grabenring auf den kombinierten Rad-/Fussweg auf Seite der Sportanlage geführt.

Die Auswirkungen auf das Verkehrsnetz bei Realisierung aller gemäss Quartierplanung vorgesehener Parkplätze wurden im Rahmen der Quartierplan-Ausarbeitung abgeschätzt:

Die durch die Quartierplanung entstehende Nutzung führt in den Spitzenstunden zu einem Zuwachs von 28 Fahrten ins öffentliche Strassennetz, dies bedeutet rund 1 Auto alle 2 Minuten. Dies dürfte nicht zu einer wahrnehmbaren Verschlechterung der Verkehrsqualität im umgebenden Strassennetz führen.

Für den ÖV bedeutet die Mehrnutzung eine Erhöhung der Passagieranzahl in der Morgenspitzenstunde um 290 Personen. Verteilt auf die 18 Kurse, welche in den Spitzenstunden verkehren, bedeutet dies eine Zunahme von 16 Passagieren pro Bus. Diese Zunahme dürfte, abgesehen von bereits gut ausgelasteten Kursen des 48er Busses ab Bhf. Basel SBB, nicht zu neuen Engpässen im Busangebot führen. In Anbetracht der weiteren Arbeitsplatzentwicklungen im Bachgraben, mit bewusster Lenkungsanweisung hin zum ÖV, sind Angebotsverdichtungen aber voraussichtlich nötig

4.2.3 Parkierung

Die Berechnung des Parkplatzbedarfs stützt sich auf die berechnete Anzahl Arbeitsplätze gemäss kantonomer Vorgaben ab und ist detailliert im Mobilitätskonzept (siehe Beilage 1) abgehandelt. Es handelt sich dabei um Büroarbeitsplätze, und Arbeitsplätze von arbeitsbegleitenden Nutzungen wie Verkaufsgeschäfte, Kita und Restaurant.

Das Mobilitätskonzept leitet die festgelegten Reduktionsfaktoren für die Parkplatzberechnung gemäss § 70 RBV her. Als Reduktionsfaktor R1 wird aufgrund der sehr guten ÖV-Anbindung 0.5 festgelegt. Für den R2 wurde in Abstimmung mit der Gemeinde auf 0.68 festgelegt. In Unterscheidung des Parkplatzbedarf mit und ohne Beanspruchung der Mehrhöhe über 20 m beim Baubereich D2 ergeben unter Anwendung der Reduktionsfaktoren sich folgende Bedarfswerte:

	ohne Reduktionsfaktoren			mit Reduktionsfaktoren		
	Stamm	Besucher	Total	Stamm	Besucher.	Total
ohne Mehrhöhe	279 PP	203 PP	482 PP	95 PP	70 PP	165 PP
mit Mehrhöhe	376 PP	252 PP	628 PP	128 PP	86 PP	214 PP

Durch die Anwendung der Reduktionsfaktoren kann der Parkplatzbedarf signifikant reduziert werden.

Gemäss Masterplan "BaseLink" stehen für die beiden Baufelder D2 und D4 insgesamt maximal 140 Parkplätze im Parkhaus Ost zur Verfügung. Die restlichen 74 Parkplätze müssen auf dem QP-Areal selbst angeboten werden. Im Quartierplan ist hierfür eine Ein-/Ausfahrt für eine unterirdische Einstellhalle vorgesehen. Die Einstellhalle selbst kommt dabei beim bzw. unter den Baubereich D2 zu liegen. (siehe auch Kapitel 3.4.2).

Nach Realisierung des Quartierplans, stehen 350 Stellplätze für Velo und Mofa zur Verfügung. Davon sind mindestens 25 oberirdisch für die Kundschaft der publikumsorientierten Nutzungen anzuordnen. Gemäss der kantonalen "Wegleitung – Bestimmung der Anzahl Abstellplätze für Motorfahrzeug und Velo/Mofas" beträgt der Bedarf 221 Stellplätze.

Vorbehalte zur Erschliessungsvoraussetzungen aufgrund der kantonalen Vorprüfung und gewählter Lösungsansatz

Im Rahmen der kantonalen Vorprüfung wurde beanstandet, dass aus Sicht des Kantons die Erschliessungsvoraussetzung nicht gegeben ist:

Mit Schreiben vom 21. Februar 2020 haben wir Sie gebeten, die angestrebten Nutzungen zu überprüfen oder den Umweltverträglichkeitsbericht «Masterplan BaseLink in Allschwil – Zentrale Parkhäuser Ost und West» aufgrund der gesteigerten Nutzungsabsichten zu ergänzen bzw. nachzutragen. Die darauffolgende Besprechung vom 13. März 2020 führte zur Vereinbarung, die Themen Verkehr und Erschliessung in diesem Vorprüfungsbericht auszuklammern.

Wir weisen an dieser Stelle nachdrücklich darauf hin, dass diese Punkte spätestens im Rahmen des Genehmigungsverfahrens geprüft werden. Die Klärung der verkehrlichen Aspekte ist eine Genehmigungsvoraussetzung. Wie im genannten Schreiben und in der Besprechung dargelegt, bleiben wichtige Fragen bisher ungeklärt. Kann im Rahmen der Quartierplanung die erforderliche Erschliessung im Sinne der bundesgerichtlichen Rechtsprechung (z.B. BGE 1C_36/2010 E. 4.1/4.2) für die angestrebte Nutzung nicht nachgewiesen werden, so ist eine Genehmigung der Planung nicht möglich.

Um dieser offene Punkt zu klären, fanden verschiedene Gespräche seitens HdM unter Beizug der Fachplaner mit der Gemeinde und dem Kanton statt. Aufgrund der Besprechung mit dem Kanton am 13. Mai 2020 auf Basis der von HdM erstellten Parkplatzbedarf – Entscheidmatrix (siehe Anhang 4) unterbreitete der Kanton mit Schreiben vom 2. Juni 2020 ein aus seiner Sicht möglicher Vorgehensvorschlag (siehe Anhang 3):

Ein Baugesuch für den Bereich «D4» soll zuerst mit den Reduktionsfaktoren des bestehenden UVB eingereicht werden. Die notwendigen Abstellplätze für die Bebauung des Bereichs «D2» können damit voraussichtlich nicht ausgewiesen werden. Können in einem Nachtrag zur UVB tiefere Reduktionsfaktoren für das Quartierplan-Areal nachgewiesen werden, soll in einem folgenden Baugesuchsverfahren die Parkplatzzahl im Bereich «D4» ebenfalls entsprechend der neuen Faktoren reduziert werden, um die notwendigen Abstellplätze für die Bebauung des Bereichs «D2» auszuweisen. Die hierzu notwendigen Verfahrensschritte und Anforderungen empfehlen wir frühzeitig mit dem Bauinspektorat zu klären.

Der Vorgehensvorschlag wurde am 9. Juni 2020 mit Herrn Thomas Wehren vom Amt für Raumplanung mit HdM und Rapp Trans AG besprochen und bedeutet Folgendes:

- Der Kanton signalisiert Einverständnis zum gestaffelten Baubewilligungsverfahren (zuerst D4, dann D2).
- Eine Festschreibung der Parkplatzzahl im Quartierplan ist nicht notwendig, diese sowie die massgebenden Reduktionsfaktoren resultieren automatisch aus dem UVB. Hinweis: Daraus resultiert auch, dass im Reglement (Stand kantonale Vorprüfung) auch die Reduktionsfaktoren gestrichen wurden)
- Für die Realisierung des Baubereichs D2 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 vom Kanton empfohlene verkehrliche Überprüfung sollte sinnvollerweise für den ganzen UVB-Perimeter erfolgen. Hierzu müsste die Gemeinde mit einbezogen werden, ob eine Neubeurteilung des UVB oder eine andere Form gefunden werden soll (Verkehrskonzept Bachgraben).
- Der Kanton erwartet für den Quartierplanung keine weiteren verkehrlichen Abklärungen, wenn die PP-Grenze gemäss UVB eingehalten wird. Die Empfehlung des Kantons bezieht sich auf

weitere verkehrliche Betrachtungen im Rahmen einer UVB-Überarbeitung, falls daraus für den QP-Perimeter mehr als die 184 PP ermöglicht würden.

Die empfohlenen Abklärungen beim Bauinspektorat betreffend notwendigen Verfahrensschritte und Anforderungen wurden vorgenommen. Die Ergebnisse sind im Anhang 5 enthalten.

4.3 Kulturgüter und Naturwerte

4.3.1 Archäologie

Das Quartierplan-Areal ist nicht von archäologischen Schutzzonen überlagert.

4.3.2 Denkmal- und Ortsbildpflege

Es befinden 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 des Inventars der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS). Ebenso wird die Quartierplanung nicht vom Inventar der historischen Verkehrswege der Schweiz (IVS) tangiert.

4.4 Umweltschutz

4.4.1 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 erforderlichen 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.

4.4.2 Altlasten

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

4.4.3 Energie

In den Quartierplan-Vorschriften wurde festgelegt, dass bei der Energieversorgung auf eine effiziente Energienutzung und nachhaltige Energieversorgung Wert zu legen ist. Betreffend Energieeffizienz wird die Einhaltung der Zielwerte im Quartierplan-Vertrag geregelt. Es wird angestrebt, 100 % des Wärmeenergiebedarfs (Heizung und Warmwasser) durch erneuerbare, CO₂-neutrale Energieträger zu erbringen, mindestens jedoch 80 %. Die Eigentümerschaft schloss beim Kauf des

Areals einen Vertrag mit der Primeo Energie ab. Dieser verpflichtet die Eigentümerschaft zum Bezug des Energiebedarfes von Primeo Energie. Diese Energie wird mittels Erdsonden gewonnen.

4.4.4 Gewässer- und Grundwasserschutz

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

Der mittlere Grundwasserspiegel liegt bei ca. 258 m ü. M. Die Foundationsebene (Baugrund) kommt auf eine Höhe von ca. 263.40 m ü. M. zu liegen. Für die Foundation sind keine Fundationspfähle erforderlich. Somit wird der mittlere Grundwasserspiegel durch das Bauvorhaben basierend auf den Quartierplan nicht tangiert. Im Quartierplan (Schnitt) ist die Höhenlage des mittleren Grundwasserspiegels sowie der geplanten Foundationsebene eingetragen.

4.4.5 Lärmschutz

Mit der Gewerbenutzung gemäss § 23 Abs. 1 RGB sowie damit verbunden mit Art. 43 Abs. 1 lit. b der Lärmschutz-Verordnung LSV, wird das Quartierplan-Areal der Lärm-Empfindlichkeitsstufe ES III zugeordnet. Gemäss Anhang 3 der LSV ergeben sich somit für das Planungsgebiet folgende maximalen Werte der Lärmbelastung:

- ES III; IGW, tags: 65 dB
- ES III; IGW, nachts: 55 dB

Das Quartierplan-Areal ist bereits heute der ES III zugeordnet.

4.5 Sicherheit

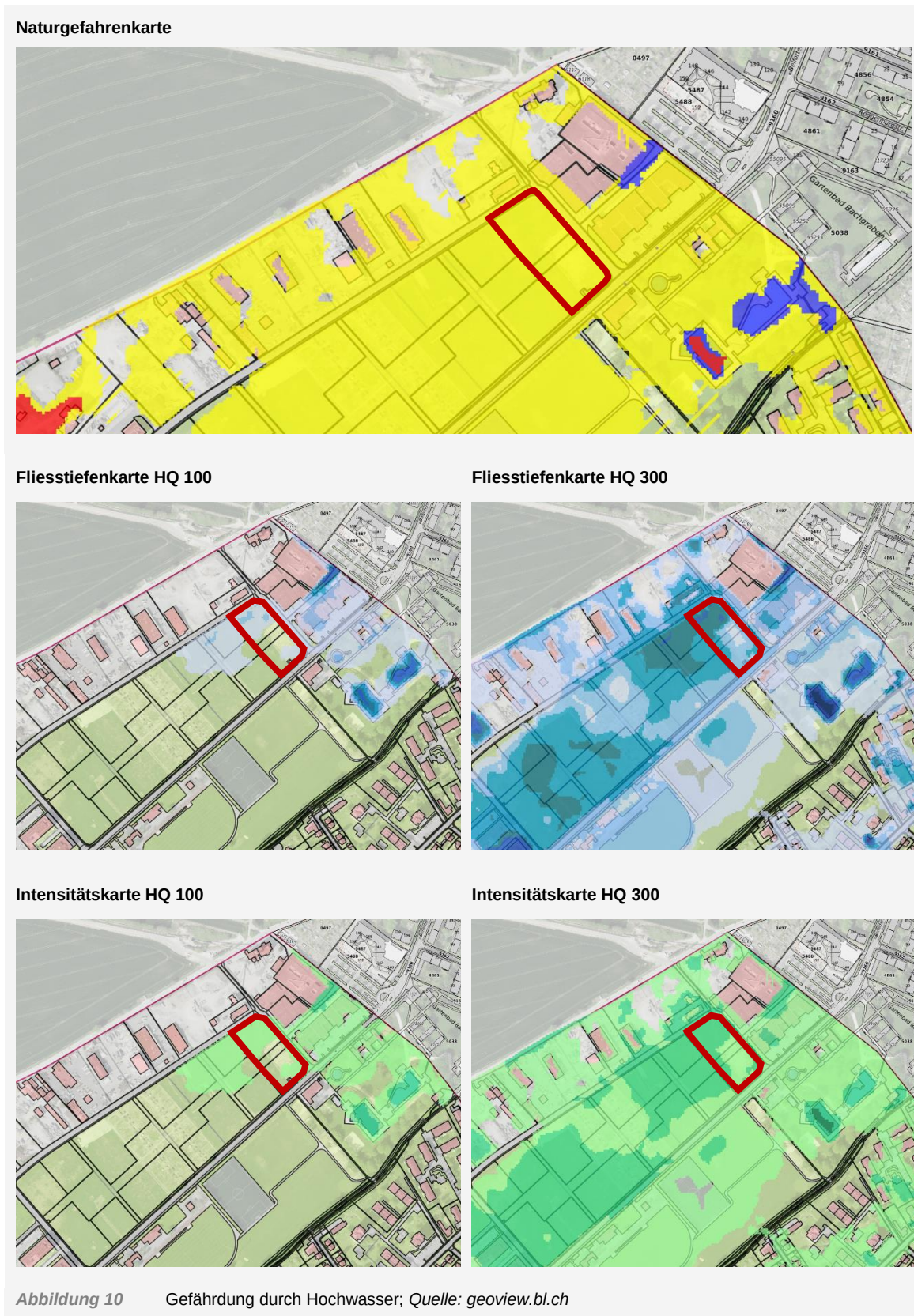
4.5.1 Naturgefahren

Die Naturgefahrenkarte Basel-Landschaft der Gemeinde Allschwil weist für den Quartierplanperimeter eine geringe Gefährdung durch Überschwemmung aus (siehe Abbildung 10).

Nach Objektblatt L1.3 des Kantonalen Richtplans müssen Kanton und Gemeinden die Gefahrenhinweiskarte und die Gefahrenkarte bei ihren raumwirksamen Tätigkeiten berücksichtigen. Gemäss aktueller Rechtspraxis im Kanton Basel-Landschaft sind die Gemeinden verpflichtet, in ihren Nutzungsplanungen Vorschriften für 100-jährige Hochwasser-Ereignisse (HQ 100) zu implementieren. Die Basellandschaftliche Gebäudeversicherung empfiehlt eine Berücksichtigung von 300-jährigen Ereignissen (HQ 300) und weist darauf hin, dass betreffend Personenschutz im Bauseuchungsverfahren weitergehende Massnahmen seitens der Behörden verlangt werden können.

Der Einwohnerrat Allschwil ist in der politischen Diskussion zum QP "Heuwinkel" (beschlossen vom EWR 12. Juni 2018) zur Überzeugung gelangt, dass sie auf die ursprünglich in diesem Quartierplanreglement vorgesehenen strengeren Auflagen, welche den HQ300 berücksichtigen würden, verzichten möchte. Hintergrund der Überlegungen war das seit dem 12.01.2017 geltende Gesetz über die Prävention vor Schäden durch Brand- und gravitative Naturgefahren (BNPG), welche den Hochwasserschutz für das 100-jährige Hochwasser begründet (§ 10 Abs. 1 lit a BNPG). Dieser Beschluss wird von der Gemeinde auch für diese Quartierplanung gestützt.

Das gesamte Areal ist vom 300-jährigen Hochwasser betroffen. Gemäss der Fliesstiefen- und Intensitätskarte HQ100 ist das Areal auch von einem 100-jährigen Hochwasser betroffen. Entsprechende Hochwasserschutzmassnahmen sind mit dem Baugesuch zusammen zu definieren.



4.5.2 Störfallvorsorge

Das Quartierplanareal liegt nicht in einem Konsultationsbereich der Störfallvorsorge, entsprechend müssen dazu keine gesonderten Massnahmen ergriffen werden.

4.6 Abstandsvorschriften

4.6.1 *Abstände bzw. Baulinien gegenüber Verkehrswegen, Wäldern und Gewässern*

Gegenüber Verkehrswegen (Strassen, Schienenwege), Wälder und Gewässern sowie Friedhöfen sind unter § 95 RBG die einzuhaltenden Abstände von Bauten festgelegt. Diese Abstände können mit Baulinien reduziert werden. Die rechtskräftigen Strassenbaulinien werden durch die Quartierplanung nicht verändert.

Dächer sowie offene, durchgehende Balkone dürfen Baulinien um bis zu 1.5 m überragen. Da diese Elemente innerhalb des Baubereichs erstellt werden müssen, ragten die Baubereiche stellenweise über die Baulinien hinaus (siehe Quartierplan, Situation und Schnitt, 1:500 sowie Kapitel 3.3.1).

In § 7 Abs. 2 des Quartierplan-Reglements wird festgelegt, dass die bestehenden Zonenvorschriften aufgehoben werden. Davon nicht betroffen sind die bestehenden Bau- und Strassenlinienpläne entlang der Kies- und Lachenstrasse (RRB Nr. 1373 vom 16.09.2014) und des Hegenheimermattwegs (RRB Nr. 795 vom 31.05.2016). Die ursprünglichen Erlasse dieser Baulinien gelten also weiterhin und die Bebauungskonzeption der Quartierplanung hält sich an diese Festlegungen. Im Plan sind aus diesem Grund die Baulinien orientierend eingetragen.

Weitere Abstände gemäss § 95 RBG oder entsprechende Baulinien gemäss § 96 RBG wirken nicht auf das Planungsgebiet ein.

4.6.2 *Grenzabstände*

Die Grenzabstände gegenüber angrenzenden Bauparzellen richten sich nach § 90 RBG (Grenzabstände) bzw. § 94 RBG (Näher- und Grenzbaurechte). Die Einhaltung der Grenzabstände wird im Rahmen des Baugesuchsverfahrens durch die Projektverfasser nachgewiesen. Mit der Erarbeitung des privatrechtlichen Masterplanes "BaseLink" haben sich die jeweiligen Grundeigentümer, respektive Baurechtsnehmer, vorbehalten, dass die feuerpolizeilichen Vorschriften der Basellandschaftlichen Gebäudeversicherung eingehalten werden, grundsätzlich für geringere Grenzabstände ausgesprochen. Das Näherbaurecht benötigt ungeachtet dessen die notwendigen Grundbucheinträge für die entsprechenden Dienstbarkeiten.

5 Konsequenzen in Zusammenhang mit der Planung

5.1 Auswirkungen auf rechtskräftige Planungen

Die Zonenvorschriften Siedlung der Gemeinde Allschwil werden im Gebiet der vorliegenden Quartierplanung durch dieselbe vollständig abgelöst. Die Baulinien entlang der Kies- und Lachenstrasse sowie dem Hegenheimermattweg bleiben, wie im Kapitel 4.6.1 beschrieben, weiterhin rechtskräftig.

5.2 Kostenfolgen zu Lasten der Gemeinde

Für den motorisierten Verkehr ist mit den bestehenden Strassen 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 Quartierplanung "ALBA" voraussichtlich keine direkten Kostenfolgen im Sinne von § 39 RBG zu Lasten der Gemeinde Allschwil.

5.3 Privatrechtlicher Regelungsbedarf

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 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).

Aktuell (Stand Bereinigung Vorprüfung) ist folgender Regelungsbedarf bekannt:

- Einhaltung Zielwerte betreffend Energiekonzept bezüglich § 2 Abs. 9 Quartierplan-Reglement
- Massnahmen gemäss Mobilitätskonzept bezüglich § 5 Abs. 2 Quartierplan-Reglement
- Näherbaurechte gemäss Kapitel 4.6.2

6 Verfahren

6.1 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 zum Verkehr, Erschliessung und Beurteilung der Umweltverträglichkeit (= Ziffer 2 im Vorprüfungsbericht). Zu diesen Themen fanden mit den zuständigen kantonalen Fachstelle verschiedene Besprechungen statt. Mit Schreiben vom 2. Juni 2020 teilte der Kanton basierend auf die vorausgehenden Besprechungen ein mögliches Vorgehen mit (Anhang 3). Dieser Vorgehensvorschlag wurde am 8. Juni mit dem ARP (Herr Wehren) besprochen.

Die Ergebnisse der Vorprüfung und deren Reaktion der Gemeinde, ohne Themen gemäss Ziffer 2 des Vorprüfungsberichts, wurden anlässlich der Besprechung 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 QP-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.

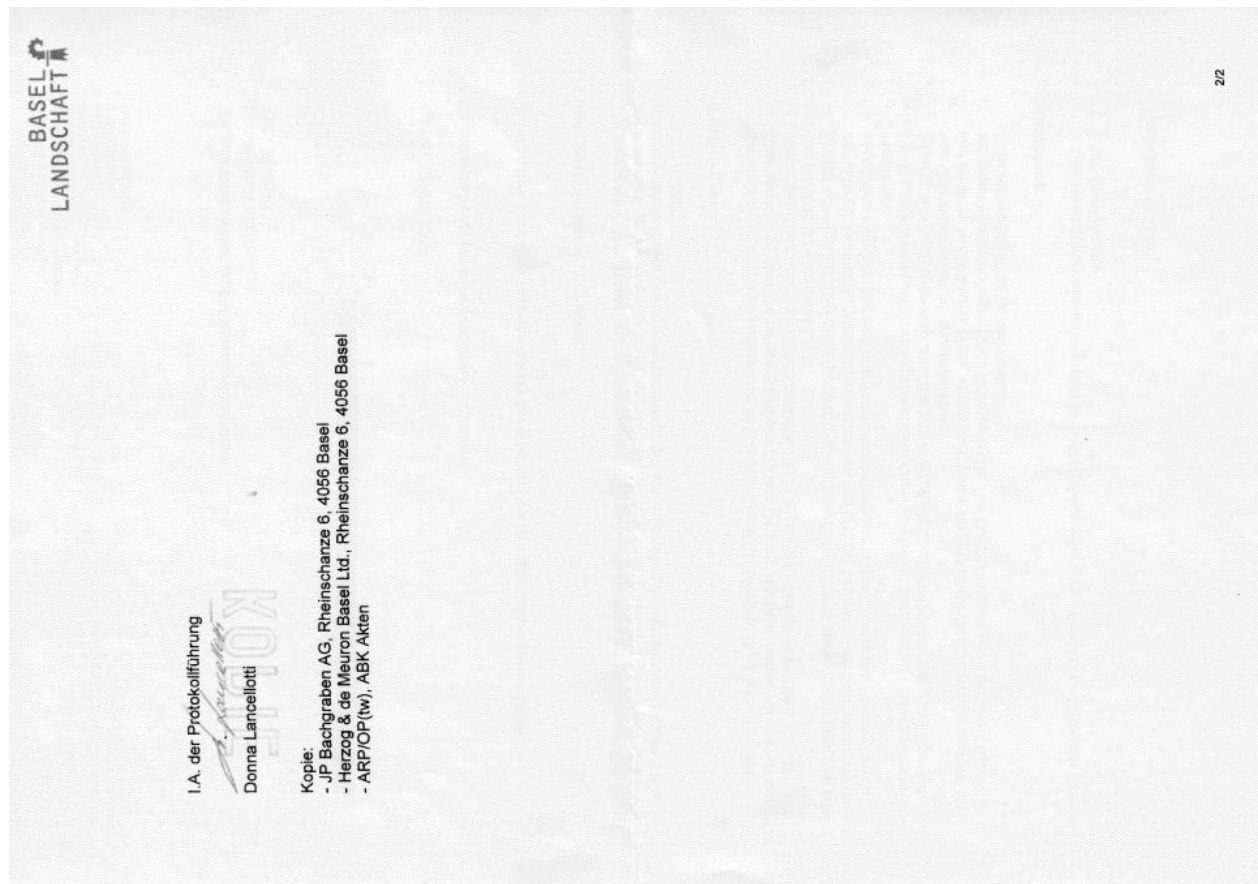
6.2 Öffentliche Mitwirkung

6.3 Beschlussfassung

6.4 Auflage

7 Genehmigungsantrag

Anhang 1: Beschlussprotokoll der Kantonalen Arealbaukommission vom 27. Juni 2019



KOPIE

Kantonale Fachkommission zur
Beratung von Arealüberbauungen
Kreuzbodenweg 2
Postfach
4410 Liestal
T 061 552 59 33
raumplanung@bl.ch

Bau- und Umweltschutzdirektion, ARP/ABK, Kreuzbodenweg 2, 4410 Liestal
Gemeinderat Allschwil
4123 Allschwil

Liestal, 12. Juli 2019

Quartierplanung «874 Bachgraben», Allschwil

Auszug aus dem Beschlussprotokoll der Kantonalen Arealbaukommission (ABK)

Sehr geehrte Damen und Herren

Die kantonale Fachkommission zur Beurteilung von Arealüberbauungen (Arealbaukommission) hat an ihrer Sitzung vom 27.06.2019 die obgenannte Quartierplanung behandelt. 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 BaselLink-Areal ist möglich. Die Erarbeitung einer Quartierplanung über die beiden Baufelder D2 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.

Freundliche Grüsse

Anhang 2: Kantonale Vorprüfung (Ergebnisse Kanton und Stellungnahmen bzw. Entscheidungen Gemeinderat)

Nr.	Themen	Ergebnis kantonale Vorprüfung	Stellungnahme / Entscheid Gemeinderat)
		Art: Z = zwingende Vorgabe , H = Hinweis , E = Empfehlung , R = red. Korrekturen	
1	Allgemeines		
	Grundsätzliche Planungsfragen	Z - Die Quartierplanung «ALBA» und die vor wenigen Monaten zur Vorprüfung eingereichte Quartierplanung «Idorsia» werfen die gleichen grundsätzlichen Planungsfragen auf. Wir erlauben uns deshalb, auf diese kurz einzugehen: Gewerbezone weisen meist nur wenige Nutzungsvorschriften auf, um den unterschiedlichen Anforderungen des Gewerbes einen grossen Handlungsspielraum zu gewähren. So auch in Allschwil, wo beispielsweise auf die Festlegung einer Nutzungsziffer in der Gewerbezone verzichtet wird. Quartierpläne bezwecken demgegenüber «eine häusliche Nutzung sowie eine architektonisch und erschliessungsmässig gute, der Umgebung angepasste und auf die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung ausgerichtete Überbauung eines zusammenhängenden Teilgebiets der Bauzonenfläche» (§ 37 RBG). Diese Anforderungen an eine Quartierplanung gelten unabhängig davon, ob der Quartierplan eine Wohn- oder Gewerbenutzung vorsieht und bedingen meist eine entsprechend differenzierte Regelungsdichte und -tiefe. - Wir möchten deshalb beim Gemeinderat nachfragen, weshalb das dem Quartierplan zu Grunde liegende Vorhaben nicht in einem Instrument der Rahmennutzungsplanung umgesetzt werden soll und wie dem zuvor genannten «zusammenhängenden Teilgebiet der Bauzonenfläche» Rechnung getragen wird. - Worin der mit der Planung verfolgte Sondernutzen liegt, bitten wir Sie klarer in den Planungsunterlagen hervorzuheben. Zwar sieht der Gesetzgeber keine Mindestflächen für Quartierpläne vor, dennoch soll ein Quartierplan die bestehende Nutzungsordnung nicht punktuell durchstossen, nur um im Einzelfall abweichende Nutzungsvorschriften zu ermöglichen. Ein solches Vorgehen würde in gewissem Widerspruch zu einer sorgfältig abgestimmten Zonenordnung.	Der Planungsbericht, Kap. 4.1.4, wurde diesbezüglich ergänzt.
2	Verkehr, Erschliessung und Beurteilung der Umweltverträglichkeit		
		Z - Mit Schreiben vom 21. Februar 2020 haben wir Sie gebeten, die angestrebten Nutzungen zu überprüfen oder den Umweltverträglichkeitsbericht «Masterplan BaseLink in Allschwil – Zentrale Parkhäuser Ost und West» aufgrund der gesteigerten Nutzungsabsichten zu ergänzen bzw. nachzutragen. Die darauffolgende Besprechung vom 13. März 2020 führte zur Vereinbarung, die Themen Verkehr und Erschliessung in diesem Vorprüfungsbericht auszuklammern.	Der Planungsbericht, Kap. 4.2.3, wurde diesbezüglich aufgrund erfolgter Abklärungen mit dem Kanton ergänzt. Die Erschliessungsvoraussetzung gilt damit als erfüllt.
3	Quartierplanreglement		
3.1	§ 2 Art und Mass der baulichen Nutzung		
	Abs. 4 publikumsorientierte Nutzung	Z - Welche Bedeutung kommt dem Bestimmungsteil «Erschliessungsanlagen sind zulässig» zu? Sollten anstelle von publikumsorientierten Nutzungen tatsächlich grössere «Erschliessungsanlagen» vorgesehen sein, müssten diese im Quartierplan selbst festgelegt resp. deren Funktionalität und Abstimmung im Planungsbericht nachgewiesen werden. Auswirkungen solcher unbestimmten Erschliessungsanlagen auf den «Freiraumbereich» und darüber hinaus auf den Hegenheimermattweg bzw. die Lachenstrasse sind im Quartierplanverfahren zu klären.	Ergänzung/Korrektur/Präzisierung vorgenommen: - Bestimmungsteil gestrichen

Nr.	Themen	Ergebnis kantonale Vorprüfung	Stellungnahme / Entscheid Gemeinderat)
Art: Z = zwingende Vorgabe , H = Hinweis , E = Empfehlung , R = red. Korrekturen			
	Abs. 6 lit b Nicht zur BGF wird gerechnet	H - Wir gehen davon aus, dass die beabsichtigte(n) Verbindungsbaute(n) nicht dem Gewerbe dienen. Da die Bestimmung in § 3 Absatz 1 Quartierplanreglement ein vollständiges Ausschöpfen des entsprechenden «Anordnungsbereichs» zulässt und damit ein markanter Zwischenbau entstehen kann, ist uns dieser Hinweis wichtig. Sollten diese Flächen auch dem Gewerbe dienen, müssten sie nach § 49 Absatz 2 RBV an die Bruttogeschossflächen angerechnet werden. Zudem verweisen wir auf unsere Vorgabe in Abschnitt 5.2 dieses Berichts.	Ergänzung/Korrektur/Präzisierung vorgenommen: - Ergänzung: Verbindungsbauteilen dienen ausschliesslich der Verbindung zwischen den beiden Baubereichen und dürfen nicht für zulässige Nutzungen verwendet werden.
3.2	§ 3 Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten		
	Abs. 1 Lage Hauptbauten	Z - Folgender Bestimmungsteil ist klarer zu formulieren oder wegzulassen: «Im Bereich der Überschreitung der Baubereiche gegenüber der Baulinie sind ausschliesslich Bauteile gemäss § 53 Abs. 2 und § 66 RBV zulässig. Weitere über die Baubereichsbegrenzung hinausgehende Bauteile sind nicht zulässig». Baubereiche in Quartierplänen können Baulinien und die damit verbundenen kantonalen Regelungen (Ihr Verweis auf § 53 Absatz 2 und § 66 RBV) nicht «übersteuern». Eine kommunale Regelung erübrigt sich damit. Gleiches gilt für die Folgebestimmung, wonach «weitere» Bauteile, welche über die Baubereichsbegrenzung(en) hinausgehen, nicht zulässig sind. H - Baubereiche begrenzen den Bereich innerhalb dessen die im Quartierplan bezeichneten Hauptbauten erstellt werden können. Baubereiche legen demnach nicht die «Grundform» der Bauten fest. Sollte das gewünscht sein, ist die Festlegung von «Baufeldern» zu prüfen.	Ergänzung/Korrektur/Präzisierung vorgenommen: - Bestimmungsteil gestrichen Ergänzung/Korrektur/Präzisierung vorgenommen: - "Grundform" gestrichen
	Abs 3 Gebäudeprofile, Geschossigkeit	H - Der Marginalie folgend, fehlt bislang eine Regelung der Geschossigkeit. Zudem sollte auf den zweiten Satz verzichtet werden. Jeder Baubereich weist eine individuelle maximale Gebäudehöhe auf. Diese darf beim Baubereich B nur von technischen Bauteilen auf dem Dach überragt werden, wobei die maximale Kote von 316 m. ü. M. nicht überschritten werden darf. Diese Regelung bestimmt Absatz 5.	Ergänzung/Korrektur/Präzisierung vorgenommen: - "Geschossigkeit" in Marginalie gestrichen - 2. Satz gestrichen
	Abs. 4 Dachform und -gestaltung	Z - Die einzuhaltenden erhöhten Anforderungen gemäss «SIA 312» sind im Quartierplanreglement festzulegen.	Wird nicht berücksichtigt, jedoch im Kommentar ergänzt, dass im Falle einer Aufhebung der SIA-Norm diese sinngemäss anzuwenden sei.
	Abs 5 Technische Bauteile auf dem Dach	Z - Es ist unklar, welche «betrieblichen Gründe» das Überschreiten der Baubereiche erlauben. Dies öffnet einen unzulässigen Ermessensspielraum im Baubewilligungsverfahren und ist zu streichen.	Ergänzung/Korrektur/Präzisierung vorgenommen: - "betrieblich" gestrichen
	Abs 6 Städtebauliche und landschaftliche Einpassung	H - Gerne empfehlen wir, Ihren Hinweis zum «Vogelschutz bei Verglasungen» als Bestimmung im Reglement zu verankern.	Wird nicht berücksichtigt (nur Hinweis, Baubewilligung für 20m-Bau bereits vorliegend)
3.3	§ 4 Nutzung, Gestaltung und Unterhalt des Aussenraumes		
	Abs. 1 Grundsatz	Z - Für die Nutzung, Gestaltung und Bepflanzung des Aussenraumes ist der Quartierplan massgebend. Er bestimmt die genannten Elemente verbindlich und nicht nur konzeptionell. Wir bitten Sie, den entsprechenden Passus in der Bestimmung zu streichen.	Umsetzung/Anpassung/Korrektur vorgenommen - "konzeptionell" gestrichen
	Abs. 2 Umgebungsgestaltung	Z - Der Umgebungsplan kann dazu dienen, die Umsetzung der im Quartierplan verbindlich festgelegten Elemente der Aussenraumgestaltung nachzuweisen. Hingegen ist der Umgebungsplan kein Planungsinstrument, mit welchem Inhalte, die in den Quartierplanvorschriften nicht verbindlich vorgesehen sind, auf Stufe Baugesuch konkretisiert und detailliert festgelegt werden können. Die Bestimmungen sind diesbezüglich zu überprüfen und anzupassen.	Kenntnisnahme, kein Handlungsbedarf für QP

Nr.	Themen	Ergebnis kantonale Vorprüfung	Stellungnahme / Entscheid Gemeinderat)
Art: Z = zwingende Vorgabe , H = Hinweis , E = Empfehlung , R = red. Korrekturen			
	Abs. 4 Freiraumbereich	Z - Im Freiraumbereich sollen verschiedene Nutzungen stattfinden, die zueinander in einem gewissen Widerspruch stehen. Erschliessungsflächen und Aussensitzplätze haben auf den ersten Blick wenig miteinander gemeinsam. Bei Aussenflächen für Kindertagesstätten verschärft sich dieser Konflikt nochmals, geht es hier auch um die Sicherheit von Kleinkindern. Die Nutzungen sind zu entflechten und insb. die Erschliessung als Teil des Quartierplans eigenständig festzulegen.	Ergänzung/Korrektur/Präzisierung vorgenommen: - Ergänzung, dass im Freiraumbereich die Nutzungen so anzuordnen sind, dass diese konflikt- und widerspruchsfrei nebeneinander funktionieren.
	Abs. 5 Grünflächenziffer	H - Fassadenbegrünungen können ebenfalls als ökologische Massnahmen dienen.	Wird nicht berücksichtigt.
	Abs. 6 Baumstandorte	H - Nicht nur die Mindesthöhe des Stamms, sondern auch die Dimension der Krone sollte festgelegt werden. Hochstämmige kleinkronige Bäume sind, im Gegensatz zu grosskronigen Bäumen, weder eine Aufwertung für den Freiraum noch ökologisch wertvoll.	Umsetzung/Anpassung/Korrektur vorgenommen: - "grosskomig" entlang Hegenheimermattweg - "kleinkronig" entlang Lachenstrasse
		H - Wir empfehlen eine Regelung im Quartierplanvertrag zur Pflanzung und Pflege der Bäume, so dass diese nach den Grundsätzen der modernen Baumpflege erfolgen und langfristig erhalten werden.	Wird nicht berücksichtigt.
	Beleuchtung	H - Aussenraumbelichtungen sind so zu konzipieren, dass sie die Umgebung nicht übermässig beeinträchtigen. Die Beleuchtungsanlagen sind in deren Intensität, Leuchtdauer und Beleuchtungsstärke auf das Notwendige zu beschränken. Als Leitlinie wird die Norm SIA 491 "Vermeidung unnötiger Lichtemissionen im Aussenraum" empfohlen.	Wird nicht berücksichtigt (nur Hinweis, nicht Gegenstand Bauvorschriften)
	Hinweis zum Baubewilligungsverfahren	H - Die Bauten, sowie die Umgebung (Erschliessung) müssen den gesetzlichen Bestimmungen von § 108 RBG über das behindertengerechte Bauen entsprechen. Demnach sind Bauten und Anlagen mit Publikumsverkehr, öffentlichem Zugang, Arbeitsplätzen sowie mit mehr als sechs Wohnungen so zu gestalten, dass ihre Benützung auch Behinderten möglich ist. Für die Beurteilung und Ausführung behindertengerechter Bauweise ist die SIA Norm 500:2009 (SN 521500) massgebend.	Kenntnisnahme, Sachverhalt bekannt, kein Handlungsbedarf für QP bzw. Gegenstand Baugesuch
3.4	§ 5 Erschliessung und Parkierung		
	Allgemein	Z - Siehe Punkt 2	Siehe Punkt 2
3.5	§ 6 Gefahrenzone	H - Wir weisen darauf hin, dass die Bewilligungsbehörde weitergehende Schutzmassnahmen nur bei einer Personengefährdung anordnet und sich die Schutzhöhe gemäss der «Wegleitung Schutzmassnahmen gegen Schäden durch gravitative Naturgefahren» (BGV, 2017) aus der maximalen Fliesstiefe und einem Freibord zusammensetzt. Wir empfehlen die diesbezüglichen Kommentare/Hinweise anzupassen.	Ergänzung/Korrektur/Präzisierung vorgenommen: - Kommentar angepasst
4	Quartierplan		
4.1	Legende	Z - Baumreihe / Baumgruppe: Festlegungen im Quartierplan sind verbindlich. Gewissen Elementen kommt aufgrund ihrer Signatur ein Ermessensspielraum im Baubewilligungsverfahren zu. So auch den vorgesehenen Baumreihen resp. -gruppen. Wir bitten Sie auf den Legendenzusatz «Lage konzeptionell» zu verzichten. Aus dem Zusatz lassen sich keine weitergehenden Ansprüche ableiten.	Ergänzung/Korrektur/Präzisierung vorgenommen: - "Lage konzeptionell" gestrichen
		Z - Vorfahrt: Im Quartierplanreglement fehlt eine entsprechende Bestimmung zum Planeintrag. Wir bitten Sie um eine entsprechende Ergänzung des Reglements und um einen Wechsel von einer linienhaften Signatur zu einem «Bereich für Vorfahrt». Dem Bestimmtheitsgebot folgend ist die jeweilige Nutzung eindeutig festzulegen.	Ergänzung/Korrektur/Präzisierung vorgenommen: - Reglement mit Bestimmung zur Vorfahrt ergänzt
		Z - Anordnungsbereich Ein- und Ausfahrt Parkierung: Unsere Anmerkungen hierzu haben wir in Abschnitt 5.3 dieses Berichts integriert.	Siehe 5.3

Nr.	Themen	Ergebnis kantonale Vorprüfung	Stellungnahme / Entscheid Gemeinderat)
Art: Z = zwingende Vorgabe , H = Hinweis , E = Empfehlung , R = red. Korrekturen			
4.2	Naturgefahren	H - Das Quartierplan-Areal befindet sich vollständig in einem Gefahrengebiet geringer Gefährdung ("gelb") durch Hochwasser/Überschwemmung. Zur Verdeutlichung im Quartierplan wird empfohlen, die im Quartierplanreglement erwähnte Gefahrenzone (§6 Absatz 1) darzustellen bzw. durch eine entsprechende Signatur zu überlagern und als verbindlichen Planinhalt in der Legende aufzuführen.	Umsetzung/Anpassung/Korrektur vorgenommen: - "Gefahrenzone" dargestellt
5 Planungs- und Begleitbericht: Inhaltliches			
5.1	Grundwasser	H - Weder im Quartierplan noch im Planungs- und Begleitbericht sind die Koten der unterirdischen Bauten angegeben. Zudem ist nicht erkenntlich, ob Fundationspfähle geplant sind, die das Grundwasser tangieren können. Es ist uns daher nicht möglich den Sachverhalt der Einbauten ins Grundwasser zu beurteilen.	Ergänzung/Korrektur/Präzisierung vorgenommen: - Plan (Schnitt) mit Koten zum mittleren Grundwasserspiegel und Foundation ergänzt. Bericht mit Hinweis auf Angaben im Plan ergänzt. - Gemäss Baugesuchunterlagen "Projekt 874 Bachgraben / Gebäude D4 - Revision" vom 27. November 2019 erfolgt die Foundation ohne Fundationspfähle. Für die Aufstockung der Baute D4 von 20 m auf 40 m sowie für die Erstellung der Baute D2 mit 20 m sind kein Fundationspfähle erforderlich.
		H - Wir wissen deshalb daraufhin, dass von einer im Quartierplan erlaubten Gebäudehöhe oder Geschosshöhe nicht darauf geschlossen werden kann, dass die zu einer solchen Bauausführung statisch erforderliche Fundationsweise oder Einbautiefe bewilligungsfähig ist. Bauten und Grabungen unterhalb des mittleren Grundwasserspiegels sind in der Regel nicht gestattet und können nur ausnahmsweise unter gewissen Voraussetzungen bewilligt werden (Artikel 43 GSchG und Anhang 4 Ziff 211 GSchV).	Kenntnisnahme, Sachverhalt bekannt, kein Handlungsbedarf für QP
5.2 Kapitel 3.2 Art und Mass der baulichen Nutzung			
	3.2.1 Wohnnutzung	H - Der Planungsbericht spricht mehrfach die Möglichkeit einer Wohnnutzung an, im Reglement wird jedoch richtig auf § 23 Abs. 5 RBG verwiesen. Wir bitten Sie, den Planungsbericht anzupassen. Eine Wohnnutzung müssten wir unabhängig dessen im Rahmen der vorliegenden Quartierplanung ausschliessen. Die notwendigen Voraussetzungen gemäss Objektblatt S 4.1 des Kantonalen Richtplans sind hierfür nicht gegeben.	Ergänzung/Korrektur/Präzisierung vorgenommen
	3.2.2 Hauptbauten	Z - Art und Nutzung bzw. Funktion von Verbindungsbauten sind bis zum Erlass der Quartierplanvorschriften zu klären und in diesen festzulegen. Art und Mass der Nutzung können nicht nachträglich im Baubewilligungsverfahren bestimmt werden.	Ergänzung/Korrektur/Präzisierung vorgenommen: - Ergänzung: Verbindungsbauten dienen ausschliesslich der Verbindung zwischen den beiden Baubereichen und dürfen nicht für zulässige Nutzungen verwendet werden (siehe auch Pkt. 3.1)
5.3	Kapitel 3.4.2 Freiraumbereich	Z - Quartierpläne bezwecken u. A. eine erschliessungsmässig gute Überbauung (§ 37 RBG). Dieser Zweck bezieht sich auch auf die innere Erschliessung der Quartierplanung. Vorliegend bedarf diese noch der Präzisierung. Ein Variantenfächer für den Baubereich B, der eine nahezu unbestimmte Einstellhallenzufahrt ermöglicht (im Gebäude integriert über beinahe die gesamte Fassadenlänge und / oder ausserhalb davon), widerspricht den Ansprüchen an einen Quartierplan bzw. an eine erschliessungsmässig gute Überbauung und ist zu präzisieren.	Ergänzung/Korrektur/Präzisierung vorgenommen: - Zu-/Ausfahrt Einstellhalle nur noch ausserhalb Baubereich bzw. seitlich zu Baubereich festgelegt.

Nr.	Themen	Ergebnis kantonale Vorprüfung		Stellungnahme / Entscheid Gemeinderat)
Art: Z = zwingende Vorgabe , H = Hinweis , E = Empfehlung , R = red. Korrekturen				
5.4	Kapitel 4.5.1 Naturgefahren	H	- Die Entwicklung des Masterplan-Areals "BaseLink" schafft voraussichtlich ein bedeutendes Potential für Sachwertschäden (Gebäude, technische Anlagen, Infrastruktur, Betriebsausfall etc.) in dem durch Überschwemmungen gefährdeten Gebiet. Die Gemeinde berücksichtigt mit dem in der Quartierplanung angesetzten Schutzziel die gesetzlich minimalen Anforderungen. Das standortbedingte, nicht vernachlässigbare Schaden- und Betriebsrisiko für künftige Unternehmen, Eigentümer und Mieter lässt die Gemeinde ausser Acht. Der Gemeinde wird empfohlen, die Folgen einer Überschwemmung des Areals abzuwägen und allfällige Massnahmen zur Schadenreduktion zu eruieren (z.B. Hochwasserschutz, Notfallplanung etc.).	Kenntnisnahme, kein Anpassungsbedarf für QP
6	Mobilitätskonzept			
6.1	Kapitel 3.2.2 Parkplatzbedarf	H	- Für die Prüfung der verkehrlichen Auswirkungen bzw. die damit zusammenhängende Ermittlung der notwendigen Abstellplätze ist der in der zulässigen Bruttogeschossfläche maximal plausible «ungünstigste» (also am meisten Verkehr erzeugende) Fall bezüglich Art und Mass der Nutzungen zu Grunde zu legen. Das Gutachten ist in diesem Sinne zu überarbeiten (respektive so darzustellen).	Bereinigung erfolgt
6.2	Kapitel 3.3.1 Modal Split	H	- Die Ausführungen zum Modal Split (insbesondere Zusammenhang zwischen der Tabelle Abb. 22 und dem Fliesstext) erschliessen sich uns nicht und sind nachvollziehbarer darzustellen.	Bereinigung erfolgt

Anhang 3: Rückmeldung Amt für Raumplanung vom 2. Juni 2020 betreffend Abklärungen aufgrund Besprechung vom 13. Mai 2020



Thomas Wehren
Abteilungsleiter
Kreuzbodenweg 2
4410 Liestal
T 061 562 55 95
thomas.wehren@bl.ch
www.arp.bl.ch

Bau- und Umweltschutzdirektion, Kreuzbodenweg 2, 4410 Liestal

Gemeinderat Allschwil
Baslerstrasse 111
4123 Allschwil

Liestal, 2. Juni 2020
KK45182 | VDB 50237

Quartierplanvorschriften «Bachgraben», Reduktionsfaktoren für Abstellplätze Abklärungen anlässlich der Besprechung vom 13. Mai 2020

Sehr geehrte Damen und Herren

Aus unserem letzten webex-Meeting vom 13. Mai 2020 blieb die Frage offen, ob im Quartierplan eine maximale Parkplatzzahl von 184 Parkplätzen vorgeschrieben werden kann. Parallel dazu soll der UVB «Masterplan BaselLink in Allschwil – Zentrale Parkhäuser Ost und West» ergänzt und für das Quartierplan-Areal tiefere Reduktionsfaktoren nachgewiesen werden. Diese tiefere Reduktionsfaktoren sollen in einem gestaffelten Baubewilligungsverfahren rückwirkend beiden Bereichen «D2» und «D4» zugutekommen*.

Es steht der Planungsträgerin grundsätzlich frei, eine maximale Parkplatzzahl in den Quartierplanvorschriften festzulegen. Der angesprochene Wert von 184 Parkplätzen stützt sich dabei auf die Ergebnisse des UVB. Dieser Aspekt der verkehrlichen Erschliessung wäre damit für die Genehmigung der Quartierplanung aus unserer Sicht erfüllt.

Mit Bezug zu unserer ersten Besprechung vom 13. März 2020 empfehlen wir, die Belastbarkeit der verkehrlichen Erschliessung generell zu überprüfen. Sollten die Auswirkungen auf die Erschliessungsanlagen (insb. die Knoten) mehr als 184 Parkplätze ermöglichen, würde das die nachfolgenden Verfahren entlasten. Bei einer entsprechenden Ergänzung des UVB sind neue Erkenntnisse gegenüber den bisherigen Aussagen des UVB zu begründen. Für die Quartierplanung selbst ist weder eine maximale Parkplatzzahl noch das Festlegen von Reduktionsfaktoren notwendig, wenn sich die Erläuterungen zur Planung auf den heutigen UVB und die damit verbundenen Werte und Aussagen abstützen.

Für eine Ergänzung des UVB bitten wir Sie zu berücksichtigen, dass die im ursprünglichen Verkehrsgutachten (Amiang zur UVB) getroffenen Aussagen zu den Reduktionsfaktoren für das gesamte BaselLink Areal Gültigkeit haben und demnach auch gesamthaft zu überprüfen sind. Dabei kann eine Differenzierung einzelner Areale möglich sein. Einen von einer Gesamtbetrachtung losgelösten Nachtrag für das QP «Bachgraben»-Areal alleine müssten wir ablehnen. Änderungen des UVB können Auswirkungen auf die andere Grundeigentümerin resp. Baurechnerinnen und Baurechner haben und sind mit diesen abzustimmen.

Bitte bedenken Sie, dass der eigentliche Parkplatznachweis im Baubewilligungsverfahren erfolgt. Ändert sich der im Quartierplan zu Grunde gelegte Nutzungsmix oder können die tieferen Reduktionswerte in einem Nachtrag zur UVB für diesen Bereich nicht nachgewiesen werden, bleibt die Grenze einer im Quartierplan festgelegten maximalen Parkplatzzahl oder das aus dem UVB abgeleitete Parkplatzkontingent bestehen.

Für den «Abzug» von Besucherparkplätzen bei einer Kantinennutzung (gestützt auf die Ausführungen des heutigen UVB) wäre beim bereits bewilligten Baugesuch (mit Restaurant) ein Nachtrag mit neuem Betriebskonzept und Parkplatznachweis für eine Kantine einzureichen. Die im Grundbuch eingetragenen Parkplätze müssten in der Folge entsprechend angepasst respektive gelöscht werden.

An unseren Erläuterungen und Ausführungen aus dem Schreiben vom 9. April 2020 (zu den «Reduktionsfaktoren für Autoparkplätze») und dem Vorprüfungsbericht vom 5. Mai 2020 (zum Quartierplan «Bachgraben») ergeben sich keine Änderungen.

Wir hoffen, Ihnen mit diesen Ausführungen behilflich zu sein.

Freundliche Grüsse

T. Wehren

Thomas Wehren

– Beilage: «Parkplatzberechnung – Entscheidungsmatrix, Projekt Bachgraben, HDM» vom 5.5.2020

Kopie per E-Mail:

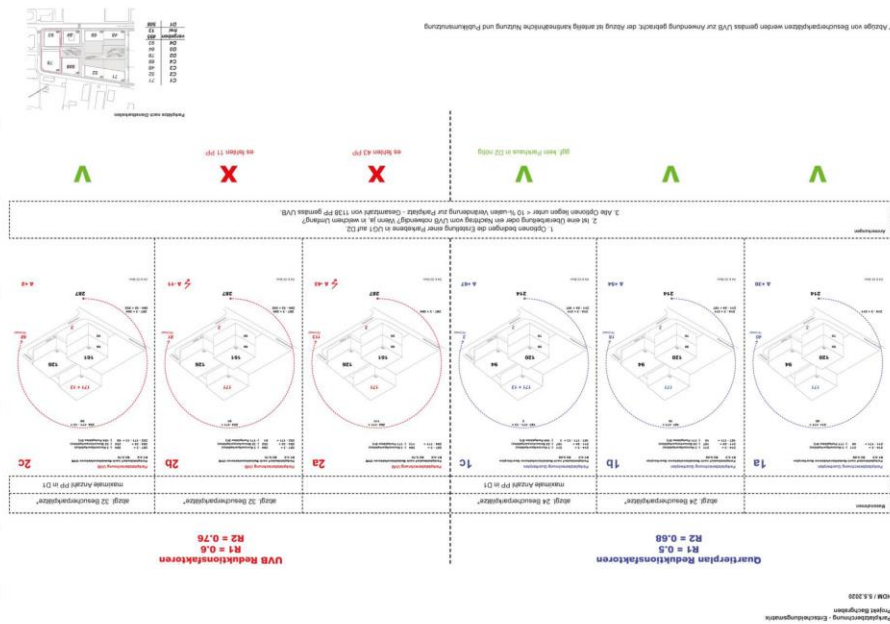
- Marc Siegrist, Herzog & de Neuron
- Arthur Luisoni, Rapp
- Ralph Christen, Stierli + Ruggli
- Bauinspektorat
- Rechtsabteilung
- Tiefbauamt
- Standortförderung

* Ein Baugesuch für den Bereich «D4» soll zuerst mit den Reduktionsfaktoren des bestehenden UVB eingereicht werden. Die notwendigen Abstellplätze für die Bebauung des Bereichs «D2» können damit voraussichtlich nicht ausgewiesen werden. Können in einem Nachtrag zur UVB tiefere Reduktionsfaktoren für das Quartierplan-Areal nachgewiesen werden, soll in einem folgenden Baugesuchverfahren die Parkplatzzahl im Bereich «D4» ebenfalls entsprechend der neuen Faktoren reduziert werden, um die notwendigen Abstellplätze für die Bebauung des Bereichs «D2» auszuweisen. Die hierzu notwendigen Verfahrensschritte und Anforderungen empfehlen wir frühzeitig mit dem Bauinspektorat zu klären.

Abklärungen anlässlich der Besprechung vom 13. Mai 2020, 2. Juni 2020

2/3

Beilage: «Parkplatzberechnung – Entscheidungsmatrix, Projekt Bachgraben, HDM» vom 5.5.2020



Abklärungen anlässlich der Besprechung vom 13. Mai 2020, 2. Juni 2020

3/3

>> Verbesserte Darstellung "Parkplatzberechnung – Entscheidungsmatrix": Siehe Anhang 4

Parkplatzberchnung - Entscheidungsmatrix
Projekt Bachgraben
HDM / 5.5.2020

Fläche: 1.508 qm

Zone	Fläche (qm)
C1	71
C2	52
C4	69
D2	78
D4	93
D5	49
D6	69
D7	13
gesamt	495
frei	1.013
D1	508

* Abzüge von Besucherparkplätzen werden gemäss UVB zur Anwendung gebracht; der Abzug ist anteilig kantineähnliche Nutzung und Publikumsnutzung

Anhang 5: Ergebnis Abklärungen betr. späterer Abzugsverwendung Besucherparkplätze Kantinennutzung bei bewilligter Nutzung als Restaurant (E-Mail Herr Hesselbein, BIT, 11. Juni 2020)

From: Hesselbein, Marc BUD <Marc.Hesselbein@bl.ch>
Sent: Donnerstag, 11. Juni 2020 09:11
To: Luisoni Artur <artur.luisoni@rapp.ch>
Cc: Marc Siegrist <m.siegrist@herzogdemeuron.com>
Subject: RE: Bachgraben - QP-Verfahren

Sehr geehrte Herren
Besten Dank für die Zustellung Ihrer Fragen, diese wurden untenstehend mit «rot» beantwortet.
Wir hoffen, Ihnen mit diesen Ausführungen behilflich zu sein.

Freundliche Grüsse
Marc Hesselbein
Technischer Experte
Kanton Basel-Landschaft
Bau- und Umweltschutzdirektion
Bauinspektorat

Rheinstrasse 29
4410 Liestal
T 061 552 54 99
marc.hesselbein@bl.ch
www.bl.ch

From: Luisoni Artur <artur.luisoni@rapp.ch>
Sent: Tuesday, June 9, 2020 4:51 PM
To: Hesselbein, Marc BUD <Marc.Hesselbein@bl.ch>
Cc: Marc Siegrist <m.siegrist@herzogdemeuron.com>
Subject: AW: Bachgraben - QP-Verfahren

Sehr geehrter Herr Hesselbein

Unsere Fragen betreffen S. 2, Absatz 2 des erwähnten Schreibens. Der Kanton hält darin fest, dass für den «Abzug» von Besucherparkplätzen bei einer Kantinennutzung (gestützt auf die Ausführungen des heutigen UVB) beim bereits bewilligten Baugesuch (mit Restaurant) ein Nachtrag mit neuem Betriebskonzept und Parkplatznachweis für eine Kantine einzureichen ist. Die im Grundbuch eingetragenen Parkplätze müssten in der Folge entsprechend angepasst respektive gelöscht werden.

Unsere Fragen dazu sind:

- Ist dieser Nachtrag an einen bestimmten Zeitpunkt gebunden? Kann dieser auch erst in Zukunft gestellt werden, um ein Umschreiben der Parkplätze z.B. mit dem Baubewilligungsverfahren des Baubereichs D2 verbinden zu können?
Der Nachtrag kann in Zukunft gestellt werden, ist jedoch gemäss dem Schreiben vom 2. Juni 2020 mit den geplanten Baugesuchen «D4» und «D2» abzustimmen.
- Welche Nachweise müssten im entsprechenden Nachtrag im Detail erbracht werden?
Für den Nachtrag (Restaurant zu Kantine) sind bereinigte Unterlagen einzureichen. Es sind revidierte Pläne (Raumnutzungen) sowie ein Betriebskonzept (Nutzungsbeschreibung der Kantine etc.) inkl. neuem Parkplatznachweis einzureichen.
- Im Schreiben geht der Kanton nur auf den Abzug von Besucherparkplätzen bei Kantinennutzungen ein. Ist die vorgeschlagene Reduktion analog auf die übrigen «Publikumsnutzungen» übertragbar, vorausgesetzt, auch für diese wird in einem Nachtrag besser aufgezeigt, dass es sich um Arbeitsplatz-begleitende Nutzungen (Kita, Quartierläden, Fitness etc.) handelt?
Bei der Anfrage handelte es sich explizit nur um die Nutzungsänderung «Restaurant zu interner Kantine» bez. der Besucherparkplätze. Eine analoge Anwendung auf die übrigen Nutzungen wie Fitness etc., müsste nach Vorliegen des begründeten Nachtrages (Arbeitsbegleitende Nutzungen zu internen Zwecken) geklärt werden.

Freundliche Grüsse
Artur Luisoni

Artur Luisoni
MSc Sustainable Development
Verkehrsplanung & Mobilitätsberatung
T +41 58 595 78 59

Rapp Trans AG
Hochstrasse 100 | Postfach | CH-4018 Basel
T +41 58 595 77 77 | www.rapp.ch