



Quartierplanung «Viollier»

Planungsbericht

Berichterstattung gemäss Art. 47 RPV (Bund) und § 39 RBG (BL)

Öffentliche Mitwirkung / kantonale Vorprüfung

Impressum

Auftraggeberin

Viollier AG
Hagmattstrasse 14
4123 Allschwil

Auftragnehmerin



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

www.stierli-ruggli.ch

info@stierli-ruggli.ch

Bearbeitung

Philipp Spinatsch

Stand

Öffentliche Mitwirkung / kantonale Vorprüfung

Dateiname

02087_Ber01_Planungsbericht_20220111_MW+VP.docx

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	2
1.1	Verortung	2
1.2	Betriebliche Ausgangslage	2
1.3	Planerische Ausgangslage	3
2	Qualitätssicherndes Verfahren	5
2.1	Kooperatives Dialogverfahren	5
2.2	Beurteilung des städtebaulichen Konzepts durch den Gemeinderat Allschwil	5
2.3	Beurteilung des städtebaulichen Konzepts durch die kantonale Arealbaukommission	5
2.4	Überarbeitung des städtebaulichen Konzepts.....	5
3	Organisation und Planungsablauf	6
3.1	Beteiligte	6
3.2	Planungsablauf	7
4	Umsetzung in der Quartierplanung.....	8
4.1	Bestandteile der Quartierplanung	8
4.2	Geltungsbereich und Perimeter	8
4.3	Nutzung.....	9
4.3.1	Art der Nutzung	9
4.3.2	Lärm	9
4.4	Bebauung.....	9
4.4.1	Hauptbauten.....	9
4.4.2	An- und Nebenbauten	10
4.4.3	Unterirdische Bauten und Anlagen und Untergeschosse	10
4.4.4	Gestaltung	11
4.4.5	Zwischengeschoss	11
4.4.6	Dachgestaltung	11
4.4.7	Lichtemissionen.....	11
4.4.8	Schattenwurf.....	13
4.4.9	Grenzabstände	13
4.4.10	Abstände bzw. Baulinien gegenüber Verkehrswegen, Wäldern, Gewässern und Friedhöfen.....	15
4.5	Nutzung und Gestaltung der Umgebungsfläche.....	16
4.6	Gestaltung.....	16
4.7	Erschliessung, Parkierung und Verkehr.....	16
4.8	Ereignisfahrzeuge	16
4.9	Energie.....	17
5	Auswirkungen auf andere Planungsinstrumente	18
5.1	Zonenplan	18
5.2	Erschliessungsplanung.....	18
5.3	Quartierplanvertrag	19
6	Rahmenbedingungen	21
6.1	Bund	21
6.1.1	Planungsgrundsätze gemäss eidgenössischem Raumplanungsgesetz (RPG).....	21
6.1.2	Bedarfsnachweis gemäss Art. 15 des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes (RPG)	21
6.2	Kanton.....	22
6.2.1	Kantonaler Richtplan KRIP.....	22
6.2.2	Hochhauskonzept Basel-Landschaft.....	25
6.2.3	Kantonales Raumplanungs- und Baugesetz (RBG).....	26
6.3	Gemeinde Allschwil	27
6.3.1	Zonenplan	27

6.3.2	Zonenreglement	27
6.3.3	Leitbild Zukunft Allschwil	29
6.3.4	Räumliches Entwicklungskonzept REK Allschwil 2035.....	29
6.3.5	Workshop Hochhäuser im Bachgraben	30
6.3.6	Gesamtmobilitäts- und Stadtraumkonzept Bachgraben.....	31
7	Umweltschutz und Sicherheit.....	33
7.1	Umweltverträglichkeitsprüfung.....	33
7.2	Störfall.....	33
7.3	Altlasten	33
7.4	Grundwasser.....	33
7.5	Naturgefahren	34
7.6	Klima.....	35
8	Interessenabwägung	37
8.1	Ermittlung und Beurteilung der Interessen.....	37
8.2	Berücksichtigung der Interessen.....	40
9	Planungsverfahren	41
9.1	Kantonale Vorprüfung.....	41
9.2	Öffentliche Mitwirkung	41
9.3	Beschlussfassung	41
9.4	Planaufgabe	41
10	Genehmigungsantrag	42

Anhänge

Anhang 1	Auszug aus dem Gemeinderatsbeschluss vom 29. September 2021	43
Anhang 2	Auszug aus dem Beschlussprotokoll der kantonalen Arealbaukommission vom 23. November 2021 ..	45
Anhang 3	Städtebauliches Konzept (richtungsweisend)	47

Beilagen

Beilage 1	Mobilitätsgutachten der Rapp Trans AG vom 03.12.2021
Beilage 2	Verkehrsnachweis der Rapp Trans AG vom 03.12.2021
Beilage 3	Qualitatives Gutachten Mikroklima der GeoPartner AG vom 10.01.2022

Abkürzungsverzeichnis

BSP	Bau- und Strassenlinienplan
dB	Dezibel
ESV	Verordnung über den Umgang mit Organismen in geschlossenen Systemen (Einschliessungsverordnung) vom 9. Mai 2012
FVV	Fuss- und Veloverkehr
GSchV	Gewässerschutzverordnung vom 28. Oktober 1998
IVHB	Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe
LSV	Lärmschutz-Verordnung vom 15. Dezember 1986
MIV	Motorisierter Individualverkehr
m.ü.M.	Meter über Meer
NHG	Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz vom 1. Juli 1966
RBG	Raumplanungs- und Baugesetz vom 8. Januar 1998
RBV	Verordnung zum Raumplanungs- und Baugesetz vom 27. Oktober 1998
RPG	Bundesgesetz über die Raumplanung vom 22. Juni 1979
RPV	Raumplanungsverordnung vom 28. Juni 2000
USG	Bundesgesetz über den Umweltschutz vom 7. Oktober 1983
UVPV	Verordnung über die Umweltverträglichkeitsprüfung vom 19. Oktober 1988

1 Einleitung

1.1 Verortung

Das Areal der Quartierplanung «Viollier» liegt im Gewerbegebiet Bachgraben der Gemeinde Allschwil und ist identisch mit der Parzelle Nr. A-3363, die eine Fläche von 6'235 m² aufweist.

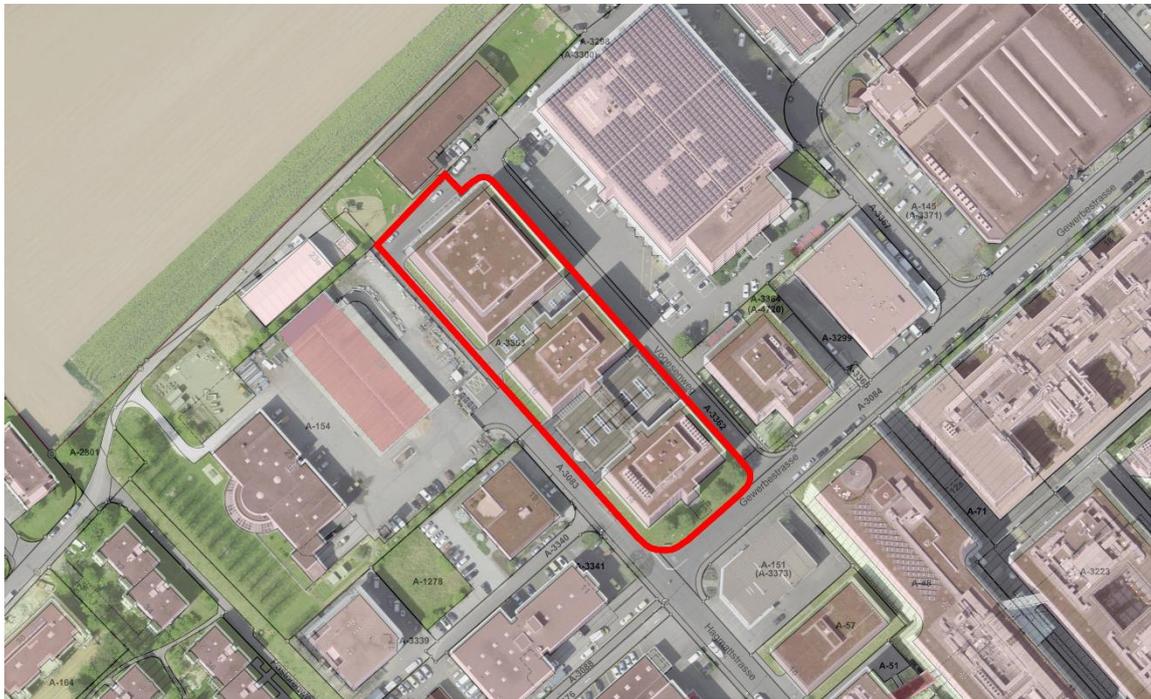


Abbildung 1 Lage des Quartierplanareals, rotes Polygon (Quelle: Geoview BL / eigene Darstellung)

1.2 Betriebliche Ausgangslage

1953 von Dr. med. Georges Viollier in Basel gegründet, ist Viollier ein seit mehreren Jahrzehnten in der Labormedizin führendes schweizerisches Familienunternehmen mit über 700 Mitarbeitenden, das heute in dritter Generation geleitet wird. 1986 legte Viollier in Allschwil den Grundstein für das modernste Laborcenter der Schweiz. Nach der Inbetriebnahme der ersten beiden Gebäude des Laborcenters in den Jahren 1988/1989 kam 2014 ein drittes Laborgebäude dazu. Seit 2010 ist Allschwil Hauptsitz der Viollier AG. Mehr als 30 weitere Labor- und Logistikstandorte verteilen sich über die ganze Schweiz.

Viollier als dynamisch wachsendes Familienunternehmen basiert auf weitsichtiger, nachhaltiger Unternehmensführung mit authentischen Werten und Kompetenzen auf allen Stufen. Die Devise lautet «Langfristig denken, nachhaltig handeln». Aktuell bietet Viollier ein umfassendes Analysensortiment von über 2'500 Analysen. Der 24/7-Betrieb garantiert Ärzten und Patienten eine möglichst schnelle Resultatverfügbarkeit. Der Bedarf an qualitativ hochstehender Labormedizin nimmt laufend zu. Die aktuelle Pandemie hat diesen Trend noch beschleunigt. Über 70 % aller klinischen Entscheide basieren auf einer schnellen und präzisen Labordiagnostik, deren Anteil an den gesamten Gesundheitsausgaben jedoch nur 2 - 3 % ausmacht. Neben dem grundsätzlich steigenden Bedarf an Labordiagnostik findet bei Viollier auch eine zunehmende Zentralisierung der Analytik aus der ganzen Schweiz im Laborcenter in Allschwil statt. Gründe

dafür sind neben effizienten Abläufen der 24/7-Betrieb und der schweizweite Mangel an Fachkräften. Dem Laborcenter kommt in der langfristigen Entwicklung von Viollier damit eine zentrale und tragende Rolle zu.

Im Laborcenter bewirken der Ausbau des Analysensortiments, die Einführung neuer Methoden und eine zunehmende Automatisierung einen steigenden Flächenbedarf. Die Platzverhältnisse sind jedoch – trotz des erst 2014 in Betrieb genommenen zusätzlichen Laborgebäudes – bereits prekär. Das heisst aktuell sind keine Flächen mehr vorhanden für einen weiteren Ausbau der Produktion und die Modernisierung der Anlagen. Die Erweiterung des Laborcenters unter dem Projektnamen «Arc Viollier» ist deshalb von grosser Wichtigkeit und höchster Dringlichkeit. Sie ist die Grundlage für eine Zukunft der Viollier AG in Allschwil sowie für die Weiterentwicklung und ein langfristiges, nachhaltiges Wachstum des Unternehmens.

Der «Arc Viollier» spannt den Bogen von der Gegenwart in die Zukunft und vom Laborcenter in Allschwil zu den verschiedenen Viollier-Standorten in der ganzen Schweiz. Er ist auch verbindendes Element zwischen der Viollier AG und der Gemeinde Allschwil.

1.3 Planerische Ausgangslage

Es ist politischer Wille der Gemeinde Allschwil und des Kantons Basel-Landschaft, dass der Ausbau und die Entwicklung der Viollier AG am bestehenden Standort im Bachgrabengebiet in Allschwil stattfinden kann. Die Nutzungsmöglichkeiten auf der Parzelle Nr. A-3363 der Viollier AG sind ausgeschöpft. In der direkten Nachbarschaft sind keine unbebauten Grundstücke vorhanden. Zudem befinden sich diese Grundstücke nicht im Eigentum der Viollier AG. Aufgrund dieser Rahmenbedingungen sowie der betrieblichen Voraussetzungen und Synergiegewinnen ist der Ausbau am sinnvollsten am bestehenden Standort zu realisieren, womit nur die Aufstockung bzw. Erhöhung der zulässigen Gebäudehöhen in Frage kommt. Zur planerischen Umsetzung dieses Vorhabens stehen verschiedene Optionen zur Verfügung.

Die zonenrechtliche Grundnutzung sieht im Bachgrabengebiet eine hohe Ausnutzung und eine einheitliche Maximalhöhe der Gebäude von 20 m vor. Im Zuge des rasch vonstattengehenden Ausbaus des Gebiets zeigt sich, dass mit diesen Vorgaben zwar eine städtebauliche Grundordnung und eine hohe Flexibilität gegeben ist, dem Anspruch an die städtebauliche Qualität des Quartiers und dem punktuellen Bedarf an Verdichtung sowie an Erhöhung der Bauten aber nicht ausreichend Rechnung getragen werden kann. Eine generelle Aufzonung der Gewerbezone Bachgraben von einer Zone G20 in eine Zone G40 (40 m Gebäudehöhe) würde diese Mängel nicht beheben. Im Gegenteil hätte eine solche Lösung massive städtebauliche, gestalterische, verkehrliche und ökologische Nachteile. Die Gemeinde hätte nach wie vor wenig Einfluss auf Nutzung, Bebauung und vor allem die verkehrlichen Auswirkungen von Bauprojekten, was bei einer Verdoppelung der Nutzungsmöglichkeiten unabsehbare und unerwünschte Folgen hätte. Diese Option wird deshalb nicht gewählt.

Die Festsetzung eines Teilzonenplans für das Gebiet Bachgraben böte detailliertere inhaltliche und thematische Möglichkeiten, könnte aber die oben erwähnten Nachteile ebenfalls nicht überzeugend beheben. Diese Option wird deshalb nicht gewählt.

Eine punktuelle Aufzonung der Parzelle der Viollier AG in eine Zone G40 wäre denkbar. Diese Massnahme würde jedoch planerische Grundlagenarbeiten in ähnlichem Rahmen mit sich bringen, wie nun im Quartierplanverfahren vollbracht wurden, um eine Aufzonung zu begründen und zu rechtfertigen. Ausserdem gäbe es Schwierigkeiten bei Fragen der Rechtsgleichheit und Planungssicherheit. Diese Option wird deshalb nicht gewählt.

Die punktuelle Festsetzung eines massgeschneiderten Quartierplans mit der Möglichkeit für die Gemeinde Allschwil, ihre Interessen im kooperativen Prozess einzubringen, erweist sich als die beste Option. Der Anspruch an eine hohe städtebauliche Qualität des Projekts kann mit einer Quartierplanung am zielführendsten erreicht werden, weil zu den verschiedenen städtebaulichen Themen ein verhältnismässig hoher Detaillierungsgrad gemeinsam erarbeitet und verbindlich festgelegt werden kann. Die Gemeinde hat es damit nach wie vor in der Hand, für das Gebiet Bachgraben Orientierungspunkte und vertikale Akzentuierungen gezielt zu setzen bzw. zu unterstützen und städtebauliche Sonderelemente zu ermöglichen. Zu diesem Schluss kam auch der kommunale Bauausschuss in einem zu diesem Thema geführten Workshop (vgl. **Kapitel 6.3.5**).

2 Qualitätssicherndes Verfahren

2.1 Kooperatives Dialogverfahren

Die Gemeinde Allschwil und die Viollier AG haben sich zur Findung einer hochwertigen städtebaulichen und architektonischen Konzeption auf die Durchführung eines qualitätssichernden Verfahrens in Form eines kooperativen Dialog- und Varianzverfahrens (Workshopverfahren) geeinigt. Das Workshopverfahren begann im August 2021 und wurde über vier Workshops hinweg bis Ende September 2021 durchgeführt. Daraus entstand ein städtebauliches Konzept (vgl. **Anhang 3**), das den kommunalen und kantonalen Behörden vorgestellt wurde. Dabei handelt es sich um einen Zwischenstand, bei dem die städtebauliche Qualität erreicht wurde. Die zweite Phase zur Sicherung der Qualität von Architektur und Freiraumplanung dauert aber noch fort bis zur Geschäftsüberweisung an den Einwohnerrat.

2.2 Beurteilung des städtebaulichen Konzepts durch den Gemeinderat Allschwil

Nachdem der Bauausschuss das Projekt am 27. September 2021 behandelt hatte, beriet der Gemeinderat von Allschwil das städtebauliche Konzept am 29. September 2021. In seinem Beschluss hält er fest, dass er das Projekt grundsätzlich begrüsst und dass das Projekt einen wichtigen Baustein für die Entwicklung von Allschwil darstellt. Gewisse Ergänzungen seien noch anzubringen. Der Auszug aus dem Beschluss ist in **Anhang 1**.

2.3 Beurteilung des städtebaulichen Konzepts durch die kantonale Arealbaukommission

Das städtebauliche Konzept wurde der kantonalen Arealbaukommission am 4. November 2021 vorgestellt. Die Arealbaukommission stimmte dem Projekt unter der Nennung von Erwägungen zu (vgl. **Anhang 2**).

2.4 Überarbeitung des städtebaulichen Konzepts

In der Folge wurde in weiteren Workshops und Sitzungen gemeinsam mit der Gemeinde Allschwil das städtebauliche Konzept überarbeitet. Insbesondere wurden die Themen Aussenraum sowie architektonischer und gestalterischer Ausdruck der Bebauung vertiefter bearbeitet und verfeinert.

Das von Bauherrschaft und Gemeinde verhandelte und gemeinsam bearbeitete städtebauliche Konzept ist Grundlage für die Quartierplanvorschriften. Das städtebauliche Konzept ist nicht verbindlicher, aber richtungsweisender Bestandteil im Zusammenhang mit der Umsetzung der quartierplanmässigen Bebauung. Die für die Bauherrschaft massgebenden, richtungsweisenden Inhalte des städtebaulichen Konzepts sind in **Anhang 3** festgehalten.

3 Organisation und Planungsablauf

3.1 Beteiligte

Grundeigentümerschaft	Edouard Henrie Viollier und Anne-Françoise Viollier Suter
Bauherrschaft	Viollier AG, Hagmattstrasse 14, 4123 Allschwil
Planung städtebauliches Konzept	Otto Partner Architekten AG, Benzburweg 30, 4410 Liestal SKK Landschaftsarchitekten AG, Lindenplatz 5, 5430 Wettingen Rapp Trans AG, Hochstrasse 100, 4018 Basel (Fachplaner Verkehr, Mobilität)
Quartierplanung (Plan, Reglement, Vertrag), Verfahrensbegleitung	Stierli + Ruggli Ingenieure + Raumplaner AG, Unterdorfstrasse 38, 4415 Lausen
Gemeinde Allschwil	Bauverwaltung Bauausschuss Gemeinderat
Bevölkerung, Stimmberechtigte und Planungsbetroffene	Bevölkerung (im Rahmen des Mitwirkungsverfahrens) Stimmberechtigte (im Rahmen der Beschlussfassung) Planungsbetroffene (im Rahmen des Auflageverfahrens)
Kanton Basel-Landschaft	Arealbaukommission (im Rahmen der Beurteilung des städtebaulichen Konzepts) Amt für Raumplanung (im Rahmen der kantonalen Vorprüfung) Regierungsrat (Genehmigungsbehörde)

3.2 Planungsablauf

Nachfolgend sind die wichtigsten Prozesse und Meilensteine für die Quartierplanung aufgeführt.

Varianzverfahren (Workshopverfahren)	August 2021 - September 2021
Präsentation städtebauliches Konzept vor dem Bauausschuss	27. September 2021
Beschluss Gemeinderat zum städtebaulichen Konzept	29. September 2021
Präsentation städtebauliches Konzept vor der kantonalen Arealbaukommission	4. November 2021
Erarbeitung Quartierplanunterlagen	November - Dezember 2021
Sitzung Bauausschuss	10. Januar 2022
Freigabe Gemeinderat für die Durchführung der kantonalen Vorprüfung und des öffentlichen Mitwirkungsverfahrens	19. Januar 2022
Kantonale Vorprüfung	...ausstehend
Öffentliches Mitwirkungsverfahren	...ausstehend
Beschlussfassung Gemeinderat	...ausstehend
Beschlussfassung Einwohnerrat	...ausstehend
Referendumsfrist	...ausstehend
Auflageverfahren	...ausstehend
Genehmigungsverfahren	... ausstehend

4 Umsetzung in der Quartierplanung

4.1 Bestandteile der Quartierplanung

Die Quartierplanung besteht aus folgenden Dokumenten.

Quartierplan (Situation und Schnitt, 1:500)

Quartierplanreglement

Reglement und Plan bilden zusammen den öffentlich-rechtlichen Planungserlass der Quartierplanvorschriften und sind inhaltlicher Gegenstand im Rahmen der Beschlussfassung, des Auflageverfahrens und des Genehmigungsverfahrens.

Quartierplanvertrag

Zur Sicherstellung der Bebauung sowie der Funktionalität der Quartierplanung können ergänzende privatrechtliche Regelungen erforderlich sein. Die Regelung dieser allfällig erforderlichen privat-rechtlichen Belange erfolgt mittels Quartierplanvertrag gemäss § 46 RBG, mit welchem die Grundlagen für die entsprechenden Eintragungen ins Grundbuch hergestellt werden.

Planungsbericht

Der vorliegende Planungsbericht umfasst die nach Art. 47 RPV und § 39 RBG geforderte Berichterstattung für die Quartierplanung. Im Planungsbericht werden die inhaltlichen Schwerpunkte der Planung, die Durchführung und die Ergebnisse des Planungsverfahrens, die Berücksichtigung der planerischen Vorgaben sowie die Berücksichtigung des Umweltrechts dargelegt.

Verkehrsgutachten / Mobilitätskonzept

Im Bericht zum Verkehr und Mobilitätskonzept werden die Auswirkungen der Nutzung auf das Verkehrsnetz beurteilt sowie die Ermittlung des Parkplatzbedarfs und entsprechende Mobilitätsmassnahmen hergeleitet.

Mitwirkungsbericht

Im Mitwirkungsbericht werden, gestützt auf § 2 RBV, die Ergebnisse des Mitwirkungsverfahrens (Eingaben aus der Bevölkerung und diesbezügliche Stellungnahmen des Gemeinderates) dokumentiert.

Nachfolgend werden die wichtigsten Inhalte der Quartierplanung (Plan und Reglement) erläutert. Standardisierte oder formelle Bestimmungen und Festlegungen, welche der üblichen Form einer Quartierplanung entsprechen oder selbstredend sind, werden nachfolgend nicht behandelt.

4.2 Geltungsbereich und Perimeter

Der Quartierplanperimeter ist identisch mit der Parzelle Nr. A-3363.

4.3 Nutzung

4.3.1 Art der Nutzung

Die zulässige Nutzungsart entspricht einer Gewerbenutzung im Sinne einer Gewerbezone, die insbesondere der Aufnahme von mässig störenden Betrieben vorbehalten ist. Im Quartierplanreglement sind die zulässigen und nicht zulässigen Nutzungsarten explizit aufgeführt.

4.3.2 Lärm

Auf dem gesamten Quartierplanperimeter gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe (LES) III. Diese Stufe gilt bereits für das gesamte Gewerbegebiet im Bachgraben und ermöglicht die Nutzung durch mässig störende Betriebe. Die Festlegung entspricht dem Art. 43 Abs. 1 lit. c der Lärmschutz-Verordnung (LSV).

Gemäss Anhang 3 der LSV liegt der Immissionsgrenzwert für Strassenverkehrslärm (Lärm, den Motorfahrzeuge auf Strassen erzeugen) innerhalb der Zonen mit LES III bei 65 dB tagsüber und bei 55 dB nachtsüber. Der Strassenlärm der Gewerbestrasse beträgt gemäss Emissionskataster 2015 tagsüber 71.5 dB und nachtsüber 58.2 dB.

Von der Achse der Gewerbestrasse bis zur Gebädefassade ist ein Abstand von rund 16 m vorhanden. Die Abstandsdämpfung beträgt dabei 12 dB ($10 \times \log 16$). Dadurch ergibt sich eine Immissionsbelastung auf der Gebädefassade tagsüber von 59.5 dB und nachtsüber von 46.2 dB. Aufgrund dieser vereinfachten Ermittlung der Immissionsbelastung kann ohne detaillierte Berechnungen davon ausgegangen werden, dass die Immissionsgrenzwerte durch die Strassenlärmbelastung eingehalten werden.

Aufgrund des Charakters der gewerblichen Nutzung (Laborbetrieb) ist einzig die Parkierungsanlage eine relevante Lärmquelle im Sinne von Industrie- und Gewerbelärm. Da es sich nicht um eine neue Parkierungsanlage handelt, kommen gemäss Art. 8 Abs. 2 und 3 der LSV sowie Anhang 6 der LSV die Immissionsgrenzwerte der LES III zur Anwendung. Diese Immissionsgrenzwerte liegen ebenfalls tagsüber bei 65 dB und nachtsüber bei 55 dB. Die Ein- und Ausfahrt zur Parkierungsanlage ist im vorderen Zwischenbau (Baubereich B) integriert, überdacht und richtungsgetrennt. Ein Ausbau der Parkplätze ist nicht geplant, das Quartierplanreglement beschränkt die Anzahl Parkplätze inner- und ausserhalb des Quartierplanperimeters auf 318 und somit auf den bereits heute vorhandenen Bestand. Es ist daher keine Zunahme der Lärmbelastung durch die quartierplanmässige Nutzung zu erwarten.

4.4 Bebauung

4.4.1 Hauptbauten

Hauptbauten haben sich innerhalb der Baubereiche gemäss Quartierplan zu begrenzen. Die Baubereiche wurden auf Grundlage der Bestandsbauten und des städtebaulichen Konzepts sowie unter Berücksichtigung der Strassenbaulinien und des Sicherheitszonenplans für den EuroAirport (Höhenbeschränkung bei 316.0 m.ü.M.) festgelegt. Die Begrenzung der Baubereiche gilt grundsätzlich für sämtliche einer Hauptbaute zugehörigen Bauteile. Das Quartierplanreglement nennt die Ausnahmen davon.

Die Definition der zulässigen Höhen für Bauten und Anlagen innerhalb der Baubereiche erfolgt mittels Meereshöhen und wird im Quartierplan festgelegt. Die Referenzhöhe ist ebenfalls im Quartierplan definiert.

Aufgrund des Sicherheitszonenplans, der die freizuhaltende Höhenlinie im Bereich des Quartierplanareals auf 316.0 m.ü.M. festgelegt hat, sowie aufgrund der städtebaulichen Konzeption ergeben sich für die Hauptbauten

maximale Höhen (MH), die nicht überschritten werden dürfen. Das heisst, sämtliche bauliche und gestalterische Massnahmen (Bauten, Bauteile, Aufbauten, Anlagen, Bestockungen, Begrünungen etc.) müssen unterhalb der jeweiligen Kote liegen. Eine Ausnahme bilden allfällig betrieblich notwendige Kamine im Baubereich A.

Für die Baubereiche B, C und D können die Höhen der Gebäude, Bauteile auf dem Dach, Dachaufbauten etc. frei festgelegt werden, solange sie unterhalb der jeweils maximalen Höhe (MH) gemäss Quartierplan liegen. Das städtebauliche Konzept, das als richtungsweisend zu beachten ist, sowie Vorgaben im Quartierplanreglement (z.B. zur Dachnutzung), legen den Rahmen fest.

Für den Baubereich A werden detailliertere Unterscheidungen betreffend die Höhen für Gebäude, Bauteile auf dem Dach, Dachaufbauten sowie betrieblich bedingte Kamine gemacht. Die Sonderbehandlung des Baubereichs A hat den Zweck, einerseits der städtebaulichen Konzeption sowie der geplanten Dachnutzung gerecht zu werden, andererseits betriebliche Anforderungen und allfällige Anpassungen nicht zu vereiteln.

Das Mass der baulichen Nutzung der Hauptbauten wird mittels der anrechenbaren Bruttogeschossfläche (BGF) gemäss § 49 Abs. 2 und 3 RBV berechnet. Im Quartierplanreglement wird definiert, welche Flächen, Bauten und Bauteile nicht zur BGF gezählt werden. Die maximal zulässige Bruttogeschossfläche für das Quartierplanareal beträgt 30'900 m².

Für die Ermittlung der Ausnützungsziffer (AZ) wird die gesamte Fläche des Quartierplanareals bzw. Parzellenfläche verwendet (6'235 m²). Die Ausnützungsziffer des Quartierplanareals beträgt 4.96 (30'900 m² ÷ 6'235 m²).

4.4.2 An- und Nebenbauten

Die Umgebungsfläche soll nicht durch eine Vielzahl von An- und Nebenbauten verstellt werden, denn grundsätzlich sind die benötigten Flächen in den Hauptbauten innerhalb der Baubereiche unterzubringen. Deshalb ist die Beanspruchung des Aussenraums durch An- und Nebenbauten in der Fläche auf insgesamt 100 m² und in der Höhe auf jeweils 4.5 m begrenzt. Grundsätzlich dürfen An- und Nebenbauten auf der gesamten Umgebungsfläche frei platziert werden. Unter Beachtung der gesetzlichen Grenzabstände von Nachbargrundstücken (§ 90 RBG), der Vorschriften zu den Abständen von Verkehrswegen (§ 95 RBG) bzw. der festgelegten Strassenbaulinien und den dazu beschränkten Möglichkeiten für Bauten und Bauteile zwischen Bau- und Strassenlinien bzw. innerhalb der Abstandsvorschriften (§ 54 RBV) sowie den Bestimmungen zur Umgebungsfläche im Quartierplanreglement sind die Möglichkeiten zur Setzung von An- und Nebenbauten auf der Umgebungsfläche beschränkt.

Die Umgebungsfläche ist jene Fläche des Grundstücks, die nicht von Gebäudeteilen durchdrungen wird. Flächen über ganz oder teilweise im Erdreich liegende Bauten oder Teile von Bauten gelten als Umgebungsflächen, sofern sie bepflanzt, begangen oder befahren werden können und mit dem anschliessenden Terrain in Verbindung stehen. Bauten und Anlagen auf Dachflächen gelten somit nicht als An- und Nebenbauten im Sinne des Quartierplanreglements.

4.4.3 Unterirdische Bauten und Anlagen und Untergeschosse

Unterirdische Bauten und Anlagen (gemäss § 65 IVHB RBV unabhängig von einem oberirdischen Gebäude erstellte Bauten und Anlagen, die mit Ausnahme weniger Bauteile vollständig unter dem Terrain liegen) sowie Untergeschosse (gemäss § 52g IVHB RBV unterhalb eines Gebäudes liegende Geschosse, die bis zu einem gewissen Grad über das Terrain hinausragen können) dürfen auf dem gesamten Perimeter erstellt werden. Das Quartierplanreglement schränkt die Anzahl der unterirdischen Bauten und Anlagen sowie der Geschosse bzw. deren Tiefen nicht ein, weshalb die übergeordneten rechtlichen Rahmenbedingungen zu beachten sind.

4.4.4 Gestaltung

Auf spezifische Vorgaben zu Gebäude- bzw. Fassadengestaltung wurde im Rahmen der Quartierplanvorschriften bewusst verzichtet, da dies nicht stufengerecht wäre und die notwendige Flexibilität im Rahmen der Erarbeitung des Bauprojekts behindern würde. Um aber den mit Bauherrschaft und Gemeinde erarbeitete architektonische Ausdruck gemäss städtebaulichem Konzept als für die Bauherrschaft richtungsweisend sicherzustellen, wurde im Quartierplanreglement festgehalten, dass Bauten und Anlagen hinsichtlich Architektur, Gestaltung, Material und Farbe und unter Rücksichtnahme des dieser Quartierplanung zugrundeliegenden städtebaulichen Konzepts so aufeinander abzustimmen sind, dass ein ästhetisch ansprechender, harmonischer Gesamteindruck entsteht. Es ist mit der Gemeinde Allschwil verbindlich festgelegt worden, dass die zur Gewährung des Ausnahmerechts eines Quartierplans zwingend notwendige, besonders hohe architektonische Qualität durch weitere Workshopverfahren zu erreichen und im Baugesuch abschliessend der Gemeinde zur Gutheissung vorzulegen ist. In der Kommentarspalte des Quartierplanreglements wird darauf hingewiesen, dass das städtebauliche Konzept im Planungsbericht enthalten ist (vgl. **Anhang 3**).

Im Weiteren wurde im Quartierplanreglement festgeschrieben, dass der Gemeinde zur Prüfung der Umsetzung der gestalterischen Vorgaben ein Gestaltungskonzept vorzulegen ist.

4.4.5 Zwischengeschoss

Zwischen Bestandsbauten und Aufbauten sieht das städtebauliche Konzept ein rückversetztes Zwischengeschoss vor, das begrünt werden soll. Im richtungsweisenden **Anhang 3** ist eine Darstellung enthalten, die die mögliche Gestaltung des Zwischengeschosses aufzeigt. Im Rahmen des Bauprojekts ist die Begrünung mit der Basellandschaftlichen Gebäudeversicherung (BGV) zu besprechen. Allenfalls ist eine Brandschutzplanung durchzuführen.

4.4.6 Dachgestaltung

Die Dachgestaltung ist für die Baubereiche unterschiedlich festgelegt. Die entsprechenden Regelungen sind im Quartierplanreglement beschrieben. Im richtungsweisenden **Anhang 3** ist eine Darstellung enthalten, die Nutzung und Gestaltung der Dachflächen aufzeigt.

4.4.7 Lichtemissionen

Übermässiges künstliches Licht auf die Nachtlandschaft, auf Tiere und Pflanzen sowie den Menschen gilt als Umweltbelastung (Lichtemissionen) im Sinne der eidgenössischen Gesetzgebung (NHG: Nachtlandschaft/ Artenvielfalt; USG: Schutz vor schädlichen und lästigen Einwirkungen auf Mensch, Tier und Pflanzen). Weil die kantonale Umweltschutzgesetzgebung bisher keine Vorschriften über Lichtemissionen erlassen hat, werden im Quartierplanreglement als Massnahme zur Begrenzung der Lichtemissionen Bestimmungen über die Beleuchtung aufgenommen, die sich auf die Bundesgesetzgebung stützen. Dabei beschränkt sich die Regelung nicht nur auf die Aussenbeleuchtung, sondern schliesst von aussen wahrnehmbare Lichtquellen von Bauten und Anlagen mit ein.

Da es betreffend Licht weder vorsorgliche Anlagegrenzwerte noch Immissionsgrenzwerte oder Planungswerte gibt, wird hier auf die in der Umweltschutzgesetzgebung verwendeten Begriffe der Schädlichkeit bzw. Lästigkeit verzichtet, da es für deren Beurteilung eben solche Werte bräuchte. Lichtemissionen müssen im Einzelfall beurteilt werden. Deshalb wird im Quartierplanreglement der Begriff der «Vermeidung unnötiger Lichtemissionen» verwendet, der sich an den Empfehlungen des Bundesamts für Umwelt (Empfehlung zur

Vermeidung von Lichtemissionen, BAFU 2021), des Schweizerischen Ingenieur- und Architektenvereins SIA (SIA 491:2013) und an der Rechtsprechung des Bundesgerichts (u.a. 1C_602/2012) orientiert. Das Vorsorgeprinzip, nach dem Lichtemissionen unabhängig einer bestehenden Umweltbelastung im Rahmen der Vorsorge so weit zu begrenzen sind, als dies technisch und betrieblich möglich und wirtschaftlich tragbar ist, wird durch den Begriff «unnötig» konkretisiert. Unnötig sind demnach Lichtemissionen, die nicht einem klar definierten bzw. definierbaren Beleuchtungszweck (Sicherheit, Orientierung etc.) dienen. Zu beleuchten ist nur, was beleuchtet werden muss, und dies mit der geringstmöglichen Gesamtlichtmenge. Zu beachten sind deshalb die Ausrichtung, Lichtlenkung, Lichtfarbe, Helligkeit und Lichtsteuerung.

Ausrichtung	Der Lichtstrom ist grundsätzlich von oben nach unten zu richten. Lichtlenkung von unten nach oben ist grundsätzlich zu vermeiden. Mindestens sind Leuchten so abzuschirmen, dass Lichtmissionen in nicht zu beleuchtende Räume verhindert werden.
Lichtlenkung	Unnötige Emissionen auf nicht zu beleuchtende Bereiche ist durch präzise Lichtlenkung zu vermeiden. Ist dies nicht direkt möglich, sind als weitere Massnahme Abschirmungen vorzunehmen.
Lichtfarbe	Das Lichtspektrum ist auf den Beleuchtungszweck und die Umgebung abzustimmen.
Helligkeit	Objekte sind nur so hell zu beleuchten wie notwendig. Die erforderliche Helligkeit ergibt sich aus der Nutzung. Es ist darauf zu achten, dass die Helligkeit nicht über die Anforderung der Nutzung hinausgeht und keine Überbeleuchtung entsteht.
Lichtsteuerung	Es ist die allgemeine Nachtruhe zwischen 22 und 6 Uhr zu berücksichtigen. Dies kann durch Abschaltung oder Reduzierung auf ein Minimum durch zeit- und bewegungsabhängige Beleuchtung (Verwendung von Bewegungsmeldern, Zeitschaltuhren) erfolgen. Sicherheits- und gestalterische Beleuchtung sollen unterschiedlich angesteuert werden können.

Da es sich hierbei neben dem Aspekt des Umweltschutzes in der Auswirkung vor allem um gestalterische und ortsbildprägende Massnahmen handelt, die jeweils im Einzelfall und im Zusammenhang mit einem konkreten Bauprojekt zu beurteilen sind, werden diese Regelungen im Quartierplanreglement aufgenommen und nicht im Polizeireglement. Normen betreffend Licht, die rein polizeilicher Natur sind, sind im Polizeireglement aufzuführen.

4.4.8 Schattenwurf

Die folgende Darstellung stellt den Schattenwurf der Bestandsbauten und der Aufstockungsbauten auf Basis der Regelung des 2-Stunden-Schattens dar.



Abbildung 2 Darstellung Schattenwurf (Quelle: Otto Partner Architekten AG)

Die Regelung zum Schattenwurf (Schattenwurfdauer von zwei Stunden) ist vor dem Hintergrund des Zwecks, eine genügende Wohnhygiene sicherzustellen, in Industrie- und Gewerbebezonen nur begrenzt anwendbar. Für Arbeitsplätze und Arbeitsplatzbedingungen spielen in erster Linie arbeitsrechtliche Bestimmungen eine Rolle. Sofern Wohnungen nach § 23 Abs. 5 RBG erstellt werden, kann man davon ausgehen, dass diese Wohnungen mit einem Arbeitsverhältnis des Betriebes verknüpft sind und nicht die gleichen Anforderungen an die Wohnhygiene zu stellen sind wie in Wohn- und Mischzonen.

4.4.9 Grenzabstände

Die Grenzabstände von Bauten und Anlagen gegenüber Nachbarparzellen richten sich grundsätzlich nach § 90 RBG und § 52 RBV. Sie sind in Abhängigkeit der Gebäudehöhe, der Anzahl der Geschosse und der Fassadenlänge definiert. Die entsprechende Tabelle in Gesetz und Verordnung endet jedoch bei einer Fassadenlänge von 36 m und fünf Geschossen, respektive bei einer Fassadenhöhe von 18.50 m.

§ 90 Abs. 3 RBG bestimmt, dass für weitergehende Längen- und Geschosshöhen die Baubewilligungsbehörde den Grenzabstand unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse festlegt. Örtliche Verhältnisse beziehen sich z.B. auf die Topografie, die Nutzungszone, den Siedlungscharakter, das Ort- und Landschaftsbild oder den Schattenwurf. Kommt die Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse nicht zu einem anderen Schluss, beurteilt das Bauinspektorat Bauten und Anlagen grundsätzlich gemäss seiner Auslegungshilfe in Form einer weiterführenden Tabelle.

Für die Gewerbezone hat das Bauinspektorat eine eigenständige Praxis entwickelt. Dies gestützt auf § 113 Abs. 1 lit. e RBG, wonach die Baubewilligungsbehörde für Bauten innerhalb von Industrie- und Gewerbebezonen Ausnahmen von den Grenz- und Gebäudeabstandsvorschriften gestatten kann. Dabei sind feuerpolizeiliche Gesichtspunkte zu berücksichtigen. Nach der diesbezüglich entwickelten, langjährigen Praxis des Bauinspektorates werden die Grenzabstände von Bauten innerhalb von Industrie- und Gewerbebezonen sowie in Zonen für öffentliche Werke und Anlagen (OeWA) aufgrund der Gebäudehöhe ermittelt, die Fassadenlänge wird für die Berechnung nicht herbeigezogen. Von der Gebäudehöhe wird ein Drittel gerechnet, das aufgerundet auf den nächsten halben Meter dem Grenzabstand entspricht.

Die Gebäudehöhe ist die Distanz zwischen dem tiefsten Punkt des gewachsenen Terrains entlang der Fassadenflucht bis zum höchsten Punkt des Gebäudes (Rohmass). Die Gebäudehöhe wird für jede Fassade separat ermittelt.

Das Quartierplanareal ist vollständig entweder von Gewerbe- oder OeWA-Zone umgeben, weshalb die genannte Praxis des Bauinspektorates ausnahmslos zum Tragen kommt. Nach neuester Praxis der Bau- und Umweltschutzdirektion des Kantons Basel-Landschaft entfaltet das auf Basis der Grenzabstände gezeichnete Grenzabstandspolygon auch bei Parzellen auf der gegenüberliegenden Seite einer öffentlichen Strasse, unabhängig der Festlegung z.B. von Strassenbaulinien, seine Wirkung. Die öffentlichen Strassen selbst sind dabei nicht zu berücksichtigen.

Im Falle der quartierplanmässigen Bebauung werden die Parzellen Nr. A-154, A-2100 und Nr. A-3298 (Baurechtsparzelle Nr. A-3300) vom Grenzpolygon berührt. Werden die gesetzlichen Grenzabstände gegenüber Nachbargrundstücken unterschritten, müssen gemäss § 94 RBG entsprechende Näher- und/oder Grenzbaurechte im Grundbuch eingetragen werden. Die Einhaltung der Grenzabstände bzw. allfällige Vereinbarungen von Näherbaurechten sind im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens nachzuweisen.

4.5 Nutzung und Gestaltung der Umgebungsfläche

4.6 Gestaltung

Die Umgebungsfläche ist Bestandteil des städtebaulichen Konzepts und in den Quartierplanvorschriften betreffend ihre Gliederung, Nutzung und Gestaltung definiert. Detailliertere Festlegungen insbesondere zur Gestaltung und Bepflanzung sind auf Stufe eines Quartierplans nicht zweckmässig. Im richtungsweisenden städtebaulichen Konzept (**Anhang 3**) sind Typologie und Gestaltung der Umgebungsfläche näher beschrieben.

Zudem ist mit der Gemeinde verbindlich festgelegt, dass die zur Gewährung des Ausnahmerechts eines Quartierplans zwingend notwendige, besonders hohe freiraumgestalterische Qualität durch weitere Workshopverfahren zu erreichen und im Baugesuch abschliessend der Gemeinde zur Gutheissung vorzulegen ist.

Zur Sicherstellung einer den Vorgaben entsprechenden Umgebungsgestaltung ist der Gemeinde ein Umgebungsplan zur Beurteilung vorzulegen.

4.7 Erschliessung, Parkierung und Verkehr

Die Themen der Erschliessung ans Strassennetz und an den öffentlichen Verkehr, des Parkplatz- und Stellplatzbedarfs sowie entsprechender Mobilitätsmassnahmen sind in der **Beilage 1**, verkehrlichen Auswirkungen der Quartierplanung in der **Beilage 2** abgehandelt.

4.8 Ereignisfahrzeuge

Die Zufahrt zum Areal für Ereignisfahrzeuge (Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge) erfolgt über die Hagmattstrasse oder Gewerbstrasse. Für den Baubereich A sind Stellflächen auf der Hagmattstrasse und dem Vogesenweg vorgesehen. Für die Baubereiche B, C und D können Ereignisfahrzeuge den gesamten Vogesenweg als Zufahrts- und Stellfläche benutzen.

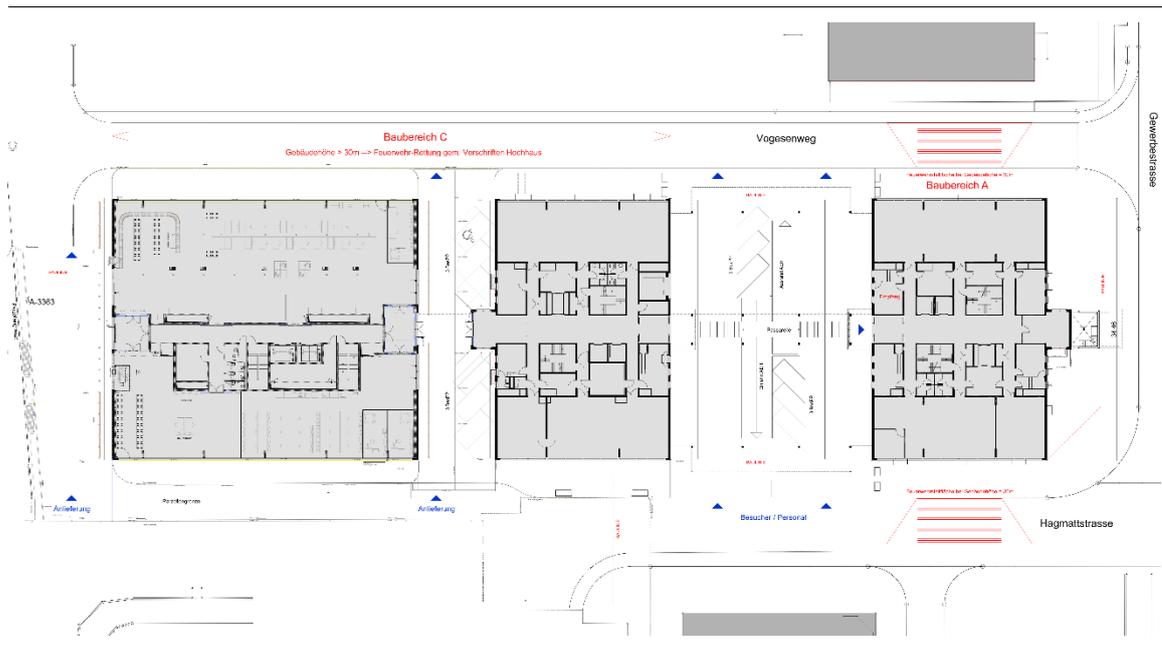


Abbildung 4 Plan Feuerwehrstellplätze (Quelle: Otto Partner Architekten AG)

4.9 Energie

Das Quartierplanreglement enthält detaillierte Bestimmungen zu den Themen Energiebedarf und -nutzung. Grundsätzlich sollen Bau und Betrieb nachhaltig und möglichst CO₂-frei erfolgen. Der Energiebedarf soll möglichst gering ausfallen und benötigte Energie soll sparsam eingesetzt und effizient genutzt werden.

Der Wärmeenergiebedarf für Heizung und Warmwasser ist zu mindestens 80 % durch erneuerbare Energieträger zu decken. Dazu ist unter anderem der Anschluss an das Fernwärmenetz der Primeo Energie geplant.

Um den Strombedarf zu decken, soll ein Teil der benötigten Elektrizität selbst erzeugt werden. Dazu ist unter anderem auf dem Dach des Baubereichs C eine grössere Photovoltaikanlage geplant, deren Fläche gemäss städtebaulichem Konzept rund die Hälfte der Dachfläche, also rund 1'200 m², einnimmt. Im Quartierplanreglement ist deren Fläche auf maximal 70 % der Dachfläche beschränkt, damit sichergestellt ist, dass neben der Photovoltaikanlage auch die extensive Begrünung und die ökologischen Massnahmen auf dem Dach stattfinden können. Die Photovoltaikanlage ist, wenn immer möglich, aufgeständert anzubringen, damit das Dach auch unterhalb der Anlage begrünt werden kann. Aufgrund der Höhenbeschränkung des Sicherheitszonenplans ist der Raum oberhalb des eigentlichen Gebäudes knapp, weshalb erst mit dem Bauprojekt definiert werden kann, welche Art von Photovoltaikanlage erstellt werden kann. Ebenfalls können an der Fassade Anlagen zur Stromgewinnung angebracht werden.

Die Bau- und Strassenlinien wurden mit dem BSP «linksufriges Bachgrabengebiet» (Plannummer 2/eBS/72/0) festgelegt und mit dem Regierungsratsbeschluss vom 23. Dezember 1975 genehmigt.

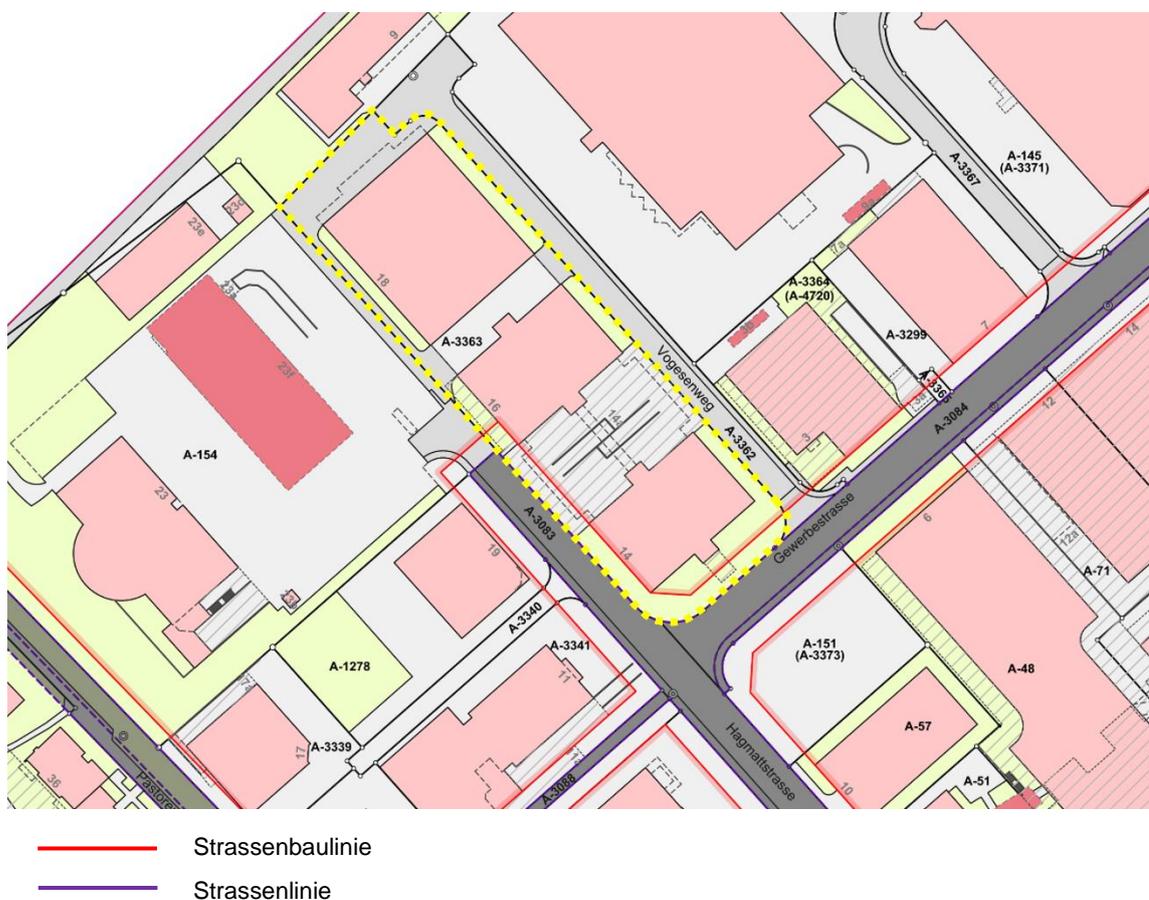


Abbildung 6 Ausschnitt Bau- und Strassenlinienplan (Quelle: Geoview BL / eigene Darstellung)

Auf der Seite der Gewerbestrasse und der Hagmattstrasse (beides kommunale Strassen) befinden sich Strassenbaulinien mit einem Abstand von 5.0 Metern zwischen Baulinie und Strassenparzelle.

Auf Seite des ebenfalls kommunalen Vögesenwegs ist keine Strassenbaulinie festgelegt. Dort gilt der gesetzliche Abstand von Bauten gegenüber Verkehrsanlagen gemäss § 95 Abs. 1 lit. b, der an Gemeindestrassen 4 m von der Strassenlinie, jedoch mindestens 7 m von der Strassenachse beträgt. Die Bestandsgebäude erfüllen diese Vorgabe und die geplanten Aufbauten werden sich an den bestehenden Fassadenfluchten orientieren. Andererseits hegt die Gemeinde keine Absichten, den von Bauten und Anlagen freizuhaltenden Strassenraum zu erweitern, weshalb am Vögesenweg nach wie vor keine Strassenbaulinien gelegt werden.

Mit Mutationsnummer A-5639 ist die Parzelle Nr. A-3083 (Hagmattstrasse) von einer Landerwerbmutation betroffen. Diese Mutation betrifft jedoch die Grenze zum Hegenheimerweg und die dortigen Eckparzellen, wo die Geometrien im Nachgang zum Ausbauprojekt des Hegenheimerwegs angepasst werden.

5.3 Quartierplanvertrag

Gemäss § 46 Abs. 2 RBG wird die Genehmigung einer Quartierplanung durch den Regierungsrat nur erteilt, wenn die Eigentumsverhältnisse sowie weitere private Rechte und Pflichten in einem Quartierplanvertrag oder

in einem Baulandumlegungsverfahren hinreichend geregelt und sichergestellt sind. Im Quartierplanvertrag sind alle privatrechtlichen Belange der Beteiligten einer Quartierplanung so zu regeln, dass die Umsetzung der Quartierplanung privatrechtlich gesichert oder zumindest durchsetzbar ist. Die Inhalte von Quartierplanverträgen beziehungsweise deren Hinlänglichkeit fallen in den Kompetenzbereich und die Verantwortlichkeit der jeweiligen Vertragspartner. Diese haben um die Gewährleistung der Umsetzbarkeit der jeweiligen Quartierplanung in privatrechtlicher Hinsicht besorgt zu sein.

Der Regierungsrat prüft im Rahmen des Genehmigungsverfahrens formell, ob ein in korrekter Form abgeschlossener Quartierplanvertrag vorliegt, sofern ein solcher erforderlich ist. Ein entsprechender Quartierplanvertrag hat die allseitige Unterzeichnung durch die Vertragsparteien und die notarielle Beurkundung vorzuweisen. Der Quartierplanvertrag ist die Grundlage für entsprechende Eintragungen im Grundbuch.

6 Rahmenbedingungen

6.1 Bund

6.1.1 Planungsgrundsätze gemäss eidgenössischem Raumplanungsgesetz (RPG)

Die Quartierplanung unterstützt bzw. hält die Planungsgrundsätze Siedlung gemäss dem eidgenössischen Raumplanungsgesetz (Art. 3 Abs. 3 RPG) wie folgt ein:

Planungsgrundsätze RPG	Umsetzung in der Quartierplanung
<i>Grundsatz Siedlung a: Wohn- und Arbeitsgebiete sollen einander zweckmässig zugeordnet und durch das öffentliche Verkehrsnetz hinreichend erschlossen sein.</i>	Das Quartierplanareal liegt in einer vorbestandenen Gewerbezone. Die Nutzung ändert nicht. Das Areal liegt in der ÖV-Güteklasse B.
<i>Grundsatz Siedlung b: Wohngebiete sollen vor schädlichen oder lästigen Einwirkungen wie Luftverschmutzung, Lärm und Erschütterungen möglichst verschont werden.</i>	Das Quartierplanareal liegt in einer bestehenden Gewerbezone und wird von Gewerbe- sowie OeWA-Zone (Werkhof) umgeben. Wohngebiete sind keine betroffen.
<i>Grundsatz Siedlung c: Rad- und Fusswege sollen erhalten und geschaffen werden.</i>	An den bestehenden Fuss- und Velowegnetzen wird nichts geändert.
<i>Grundsatz Siedlung d: Günstige Voraussetzungen für die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen sollen sichergestellt sein.</i>	Die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs ist an anderen Orten in Allschwil sichergestellt. Dafür ist diese Quartierplanung nicht geeignet.
<i>Grundsatz Siedlung e: Die Siedlungen sollen viele Grünflächen und Bäume enthalten.</i>	Das städtebauliche Konzept und die Quartierplanung sehen Massnahmen zur Aufwertung des Aussenraums vor.

6.1.2 Bedarfsnachweis gemäss Art. 15 des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes (RPG)

Nach Art. 15 RPG darf nur Land, welches sich für eine bauliche Nutzung eignet und voraussichtlich innert 15 Jahren benötigt und erschlossen wird, als Bauzone ausgeschieden werden. Da das Areal der Quartierplanung bisher bereits als Gewerbezone ausgeschieden war, bebaut und erschlossen ist, muss ein Bedarfsnachweis gemäss Art. 15 RPG bei der vorliegenden Quartierplanung nicht vorgenommen werden.

6.2 Kanton

6.2.1 Kantonaler Richtplan KRIP

Im kantonalen Richtplan aus dem Jahr 2010 (Aktueller Stand: Anpassung 2018, Bundesratsbeschluss vom 26.04.2021) wird das Gebiet des Quartierplanareals (rotes Polygon) als Arbeitsgebiet von kantonalen Bedeutung festgelegt.

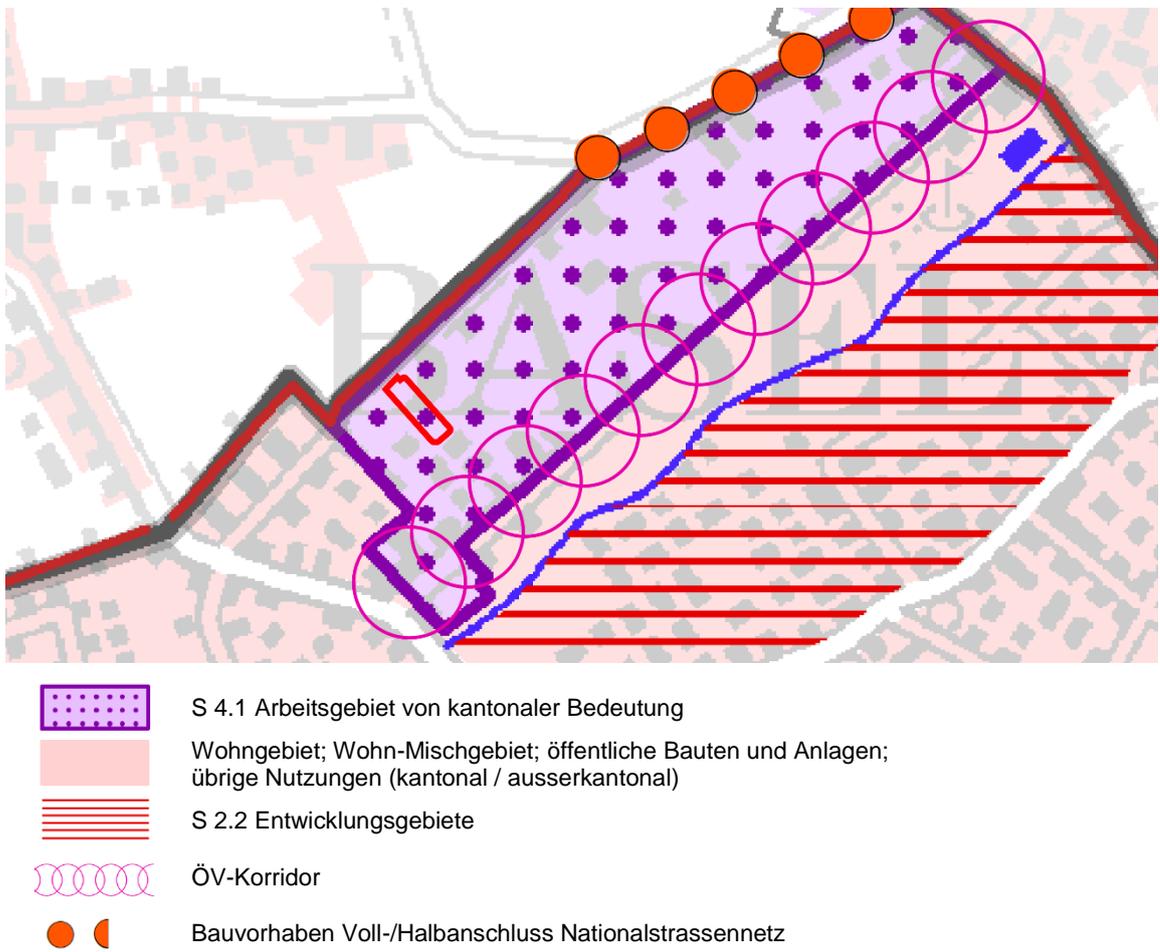


Abbildung 7 Ausschnitt aus der Richtplan-Gesamtkarte (Quelle: Kanton Basel-Landschaft)

Gemäss **Objektblatt S 1.2 «Bauzonen»** sollen die erforderlichen Arbeitsflächen in reinen Arbeitszonen durch Massnahmen gesichert werden, wobei die Verdichtung bebauter Arbeitszonen und die dichte Bebauung unbebauter Arbeitszonen erste Priorität genießt.

Planungsgrundsätze / -anweisungen

Planungsgrundsatz e:
 Die erforderlichen Arbeitsflächen in reinen Arbeitszonen werden durch Massnahmen in folgender Prioritätenfolge gesichert:

1. Verdichtung bebauter Arbeitszonen / dichte Bebauung unbebauter Arbeitszonen;
2. Einzonungen.

Umsetzung in der Quartierplanung:

Die Flächen mit reinen Arbeitszonen schwinden kontinuierlich. Die Verdichtung des Bestands ist unumgänglich, sollen weiterhin genügend Flächen in Arbeitsgebieten vorhanden sein. Das Gebiet Bachgraben ist für eine Erhöhung der Nutzungsdichte geeignet. Die Quartierplanung erfüllt diese Vorgabe, da eine bebauter Arbeitszone verdichtet wird.

Gemäss **Objektblatt S 2.1 «Hochwertige Siedlungsentwicklung nach innen»** sollen die Siedlungsgebiete gestärkt und künftige Entwicklungen durch eine Verdichtung der Nutzung innerhalb des festgelegten Siedlungsgebiets realisiert werden. Durch diese Siedlungsentwicklung nach innen werden bestehende Infrastrukturen besser genutzt und Quartiere und Ortskerne belebt; dabei gewinnen die bestehenden Qualitäten (Städtebau, Freiraum, Ortsidentität, historisch bedeutsame Objekte) an Bedeutung. Deshalb formuliert der Richtplan das Ziel, die Anzahl Einwohner und Beschäftigte im bestehenden Siedlungsgebiet sowie die Siedlungsqualität durch standortgerechtes, massgeschneidertes Ausschöpfen des Nutzungspotenzials zu erhöhen. Dies bedingt die Konzentration der Verdichtung an dafür geeigneten Standorten.

Planungsgrundsätze / -anweisungen	Umsetzung in der Quartierplanung:
<i>Planungsgrundsatz a: Die Siedlungsentwicklung nach innen mit dem Ziel einer Erhöhung der Einwohner- und Beschäftigtendichte ist von kantonalem Interesse.</i>	Mit der Quartierplanung wird im bestehenden Siedlungsgebiet die Anzahl der Beschäftigten zwar nicht massgeblich erhöht, aber ein bestehender Betrieb und seine Beschäftigten am Standort gehalten.
<i>Planungsgrundsatz b: Verdichtete Bauweise und Nachverdichtungen sollen, insbesondere an mit ÖV gut erschlossenen Lagen, quartier- und umweltverträglich (massgeschneidert) erfolgen und eine hohe städtebauliche, architektonische und sozialverträgliche Qualität aufweisen. Sie sind mit Massnahmen zur Erhaltung, Aufwertung oder Entwicklung der Aussenräume und siedlungsinternen Freiraumqualitäten zu verbinden.</i>	Das städtebauliche Konzept (vgl. Anhang 3), das mittels kooperativem Workshopverfahren zustande kam, macht qualitative Vorgaben zur Bebauung und zum Aussenraum. Es sei an dieser Stelle daran erinnert, dass es sich um eine Gewerbebaute handelt, die vorrangig an der Funktionalität des Betriebs ausgerichtet ist.
<i>Planungsgrundsatz c: Generelle zonenweise Erhöhungen der Nutzung durch Mutation der Zonenvorschriften sind möglich, wenn aufgezeigt werden kann, dass dadurch die Wohn- und städtebauliche Qualität nicht verringert wird.</i>	Die Quartierplanvorschriften ersetzen die bestehenden Zonenvorschriften. Betreffend die Qualität siehe unter Planungsgrundsatz b.
<i>Planungsanweisung a: Ländliche Gemeinden...</i>	Das Planungsgebiet ist davon nicht betroffen.
<i>Planungsanweisung b: Bauliche Verdichtungen in Ortskernen...</i>	Das Planungsgebiet ist davon nicht betroffen.
<i>Planungsanweisung c: Städtisch geprägte Gemeinden schaffen die notwendigen planerischen Voraussetzungen, damit Projekte zur Siedlungserneuerung bzw. Siedlungsverdichtung mit dem Ziel einer Erhöhung der Nutzungsdichte (Arealentwicklungen, Transformation von Arealen mit gewerblichen oder öffentlichen Nutzungen) realisiert werden können. Dazu stellen sie fest, welche Areale sich dafür besonders eignen und welche Planungsinstrumente dazu dienlich sind.</i>	Die Gemeinde Allschwil hat mit dem Räumlichen Entwicklungskonzept REK Allschwil 2035 (vgl. Kapitel 6.3.4) die planerischen Grundlagen erarbeitet.

Gemäss **Objektblatt S 2.4 «Standorte für Hochhäuser»** werden verschiedene Anforderungen an Hochhausstandorte bzw. Hochhäuser gestellt. Hochhäuser sollen primär in Räumen erstellt werden, die raumplanerisch und städtebaulich für eine erhebliche Erhöhung der Nutzungsdichte geeignet sind.

Planungsgrundsätze / -anweisungen	Umsetzung in der Quartierplanung:
<p><i>Planungsgrundsatz a:</i> <i>Hochhäuser weisen kumulativ folgende Standortanforderungen auf:</i></p> <ul style="list-style-type: none">– sie sind in Tallagen von Gemeinden des inneren Korridors gemäss Raumkonzept möglich;– sie weisen eine gute Verkehrserschliessung, insbesondere eine ÖV-Erschliessungsgüte B oder besser auf,– die historischen Ortskerne und schützenswerten Ensembles sind von Hochhäusern freizuhalten. Die maximale Höhe von Hochhäusern in der Nähe dieser Gebiete muss in Abhängigkeit von der Distanz zu diesen Gebieten im Einzelfall definiert werden.	<p>Tallage im inneren Korridor: Die Gemeinde Allschwil ist gemäss Raumkonzept Basel-Landschaft eine Gemeinde des inneren Korridors und das Quartierplanareal liegt in der Ebene des Bachgraben.</p> <p>Gute Verkehrserschliessung: Das Quartierplanareal liegt grösstenteils in der ÖV-Güteklasse B.</p> <p>Freihaltung des historischen Ortskerns: Der Perimeter des historischen Ortskerns ist rund 600 m Luftlinie entfernt.</p>
<p><i>Planungsgrundsatz b:</i> <i>Hochhäuser, die nicht den Standortanforderungen gemäss Planungsgrundsatz a) entsprechen sowie Hochhäuser über 60 m Höhe, bedürfen eines kommunalen, über die Gemeindegrenzen hinweg abgestimmten Hochhauskonzeptes.</i></p>	<p>Die quartierplanmässige Bebauung ist maximal 40 m hoch und Bedarf keines kommunalen Hochhauskonzeptes.</p>
<p><i>Planungsanweisung a:</i> <i>Hochhäuser haben erhebliche Auswirkungen auf den Raum, weshalb erhöhte Anforderungen an deren Planung zu stellen sind. Die Gemeinden zeigen in ihrem Planungsbericht gemäss Art. 47 RPV folgendes auf:</i></p> <ul style="list-style-type: none">– Fernwirkung, landschaftliche und städtebauliche Bezüge zur weiteren Umgebung, Betrachtungsperimeter,– Nahwirkung, Proportion und Bezug des Hochhauses zur unmittelbaren Umgebung (städtebauliche Einbettung / Akzentuierung), Betrachtungsperimeter,– Öffentlichkeitscharakter des Sockelgeschosses und des Aussenraums, Abstimmung der Nutzung auf die bestehende Zentrumstruktur des Ortes, Mehrwert für die Öffentlichkeit;– gute und sichere Anbindung an das Fuss- und Velowegnetz;– Auswirkungen auf den Verkehr (Strasse / Schiene);– mikroklimatische Auswirkungen und wie diese begrenzt werden.	<p>Fernwirkung etc.: vgl. Anhang 3.</p> <p>Nahwirkung etc.: vgl. Anhang 3.</p> <p>Öffentlichkeitscharakter, Abstimmung der Nutzung: Der Quartierplanperimeter ist im Gewerbegebiet und enthält eine reine Gewerbenutzung. Die Schaffung von Öffentlichkeit oder eines Mehrwertes für die Öffentlichkeit über die Ausgestaltung der Sockelgeschosse wäre in diesem Fall nicht zweckmässig und am falschen Ort.</p> <p>Anbindung Fuss- und Velowegnetz: vgl. Beilage 1.</p> <p>Auswirkungen auf den Verkehr: vgl. Beilage 2.</p> <p>Mikroklimatische Auswirkungen: vgl. Beilage 3.</p>
<p><i>Planungsanweisung b:</i> <i>Die Gemeinden berücksichtigen bei der eigentümergebundenen Planung von Hochhäusern die Hindernisbegrenzung für den EuroAirport Basel–Mulhouse–Freiburg gemäss Sachplan Infrastruktur der Luftfahrt.</i></p>	<p>Die Quartierplanvorschriften berücksichtigen den Sachplan.</p>

Gemäss **Objektblatt S 4.1 «Arbeitsgebiete von kantonalen Bedeutung»** sind Arbeitsgebiete von kantonalen Bedeutung ein wichtiger Bestandteil des Flächenangebots für die Wirtschaftsentwicklung und langfristig als solche zu erhalten.

Planungsgrundsätze / -anweisungen	Umsetzung in der Quartierplanung:
<i>Planungsgrundsatz a: An der Erhaltung von genügend Gewerbeflächen besteht ein kantonales Interesse. Der Umfang von Arbeitsgebieten von kantonalen Bedeutung darf durch Umzonungen insbesondere der unüberbauten Gebiete volumen- und flächenmässig nicht geschmälert werden, es sei denn, es bestehen mindestens gleichwertige andere Interessen.</i>	Mit der Quartierplanung wird der Umfang des Arbeitsgebiets von kantonalen Bedeutung nicht geschmälert, sondern im Gegenteil volumenmässig ausgeweitet.
<i>Planungsgrundsatz b: An der besseren Nutzung von Industrie- und Gewerbebrachen bzw. unternutzten Arealen besteht ein kantonales Interesse. Umnutzungen von brachliegenden/unternutzten (Teilen von) Arbeitsgebieten von kantonalen Bedeutung zu Gebieten mit Mischnutzung ...</i>	Das Gebiet der Quartierplanung wird nicht umgenutzt, sondern bleibt eine reine Gewerbenutzung.
<i>Planungsanweisung a: Kanton und Gemeinden schaffen im Rahmen ihrer Zuständigkeiten mit ihren Nutzungsvorschriften Voraussetzungen für den haushälterischen Umgang mit dem Boden und sorgen für eine optimale Erschliessung. Soweit keine überwiegenden Interessen entgegenstehen, stellen sie in ihren Zonenvorschriften sicher, dass folgende Nutzungsdichten erreicht werden können. Innere Korridore: mind. 100 Beschäftigte / ha.</i>	Der Quartierplanperimeter weist eine Fläche von 6'235 m ² bzw. 0.62 Hektaren auf. Aufgrund der Planungsanweisung müsste die Quartierplanung mindestens 62 Beschäftigte hervorbringen. Mit rund 450 Mitarbeitenden bzw. 403 Vollzeitäquivalente (FTE) ist diese Vorgabe mehr als erfüllt.
<i>Planungsanweisung b: Der Kanton ...</i>	Die Anweisung richtet sich an den Kanton.

6.2.2 Hochhauskonzept Basel-Landschaft

Das Hochhauskonzept Basel-Landschaft ist in das Richtplan-Objektblatt S 2.4 «Standorte für Hochhäuser» eingeflossen. Deshalb wird das Hochhauskonzept für diese Quartierplanung nicht weiter erläutert und auf das **Kapitel 6.2.1** verwiesen.

6.2.3 Kantonales Raumplanungs- und Baugesetz (RBG)

Die Quartierplanung (Sondernutzungsplanung) wird im RBG in den §§ 37 ff. behandelt.

Gemäss § 37 RBG bezwecken Quartierpläne eine haushälterische Nutzung sowie eine architektonisch und erschliessungsmässig gute, der Umgebung angepasste und auf die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung ausgerichtete Überbauung eines zusammenhängenden Teilgebietes der Bauzonenfläche.

Diese auf Wohnnutzung gemünzte Vorgabe gilt auch für Gewerbenutzungen, wobei auf die Bedürfnisse der dort Arbeitenden und Besuchenden abzustellen ist.

- Betreffend die haushälterische Nutzung vgl. **Kapitel 6.2.1** zum Kantonalen Richtplan;
- betreffend architektonisch gute, der Umgebung angepasste Überbauung vgl. **Anhang 3** zum städtebaulichen Konzept;
- betreffend Erschliessung vgl. **Beilagen 1 und 2**;
- betreffend Bedürfnisse der Arbeitenden: für Arbeitsplätze und Arbeitsplatzbedingungen spielen in erster Linie arbeitsrechtliche Bestimmungen eine Rolle.
- das Quartierplanareal ist ein zusammenhängendes Teilgebiet der Bauzonenfläche.

§ 39 RBG verlangt das Aufzeigen der Folgekosten. Die Kosten betreffend Planung und Realisierung der Bebauung und des Aussenraums trägt die Bauherrschaft. Auf Seiten Gemeinde fallen Personalkosten von Politik und Verwaltung an. Diese Arbeiten sind Teil des gesetzlichen Auftrags und die entsprechenden Kosten werden nicht ausgewiesen. Sachkosten z.B. für Infrastrukturerweiterungen etc. sind keine zu erwarten.

Gemäss § 40 RBG kann mit einer Quartierplanung für einen definierten Teil der Bauzonenfläche von den Bestimmungen der ordentlichen Zonenvorschriften abgewichen werden. Eine gebietsmässige Anwendungsbeschränkung ergibt sich aus der kantonalen Rahmengesetzgebung nicht.

6.3 Gemeinde Allschwil

6.3.1 Zonenplan

Betreffend Zonenplan Siedlung vgl. **Kapitel 5.1**.

6.3.2 Zonenreglement

Im Zonenreglement Siedlung stellt die Gemeinde Allschwil gemäss § 23 spezifische **Anforderungen an Quartierplanungen**.

Zonenreglement Siedlung	Umsetzung in der Quartierplanung:
¹ Die Aufstellung von Quartierplänen gemäss § 37 ff. RBG ist grundsätzlich in jeder Bauzone auf geeigneten Arealen möglich. Absichten für die Erarbeitung einer Quartierplanung sind dem Gemeinderat frühzeitig anzuzeigen. Dem Gemeinderat steht bei der Ausarbeitung ein Mitspracherecht zu. Die Erstellung von Quartierplänen kann durch Einwohnerratsbeschluss verlangt werden, sofern ein überwiegendes öffentliches Interesse geltend gemacht werden kann.	Die Absichten sind dem Gemeinderat frühzeitig bekanntgemacht worden. Die Gemeinde hatte im Workshopverfahren mitgewirkt und das Projekt seither eng begleitet.
² Der Quartierplanperimeter richtet sich nach den örtlichen Gegebenheiten. Abweichungen von den ordentlichen Zonenvorschriften sind im Einvernehmen mit dem Gemeinderat und unter Vorbehalt der Beschlussfassung durch den Einwohnerrat möglich.	Der Quartierplanperimeter ist identisch mit der Parzellenfläche, auf der der Betrieb steht. Die Quartierplanung geschieht im Einvernehmen mit dem Gemeinderat. Der Einwohnerrat beschliesst die Quartierplanvorschriften.
³ Die bauliche Nutzung darf bei Quartierplanungen nur soweit erhöht werden, als dadurch der Zonencharakter der angrenzenden Bauzonen nicht gestört wird. Ein allfälliger vom Gemeinderat gewährter Nutzungsbonus von max. 10% (relativ) der Grundnutzung kann nur bewilligt werden, wenn die unter Abs. 4 aufgeführten Kriterien und Randbedingungen beachtet werden und eine hochstehende Bebauungs- und Aussenraumqualität sichergestellt wird.	Diese Regelung ist auf Wohnquartiere abgestellt.
⁴ Vgl. unten.	
⁵ Quartierplanungen sind durch die kantonale Fachkommission für Arealüberbauungen begutachten zu lassen, bevor sie dem Einwohnerrat vorgelegt werden. Im Übrigen richtet sich das Verfahren nach den Bestimmungen des kantonalen Raumplanungs- und Baugesetzes.	Das städtebauliche Konzept wurde der ABK vorgestellt, vgl. Kapitel 2.3 .

⁴ Folgende Kriterien sind vom Projektierenden und vom Gemeinderat bei der Ausarbeitung von Quartierplanvorschriften besonders zu beachten:

Kriterien	Umsetzung in der Quartierplanung:
Die haushälterische Nutzung des Bodens,	Mit der Quartierplanung wird die bestehende Parzellenfläche effizienter genutzt.
Steigerung der Wohn- und Aussenraumqualität,	Die Quartierplanung dient der Gewerbenutzung, nicht der Wohnnutzung. Zur Aussenraumqualität wurde ein Aussenraumkonzept erarbeitet, vgl. Anhang 3 .
Einpassung in die Nachbarschaft und in das Orts- und Landschaftsbild,	Vgl. die Erläuterungen zum Richtplan in Kapitel 6.2.1 und das städtebauliche Konzept in Anhang 3 .

Kriterien	Umsetzung in der Quartierplanung:
<i>gute Verkehrs- und Fusswegerschliessung,</i>	Die Erschliessungen sind gut, vgl. Beilage 1 .
<i>Anbindung an den öffentlichen Verkehr,</i>	Das Quartierplanareal liegt grösstenteils in der ÖV-Güteklasse B.
<i>optimierte Parkierungsanordnung,</i>	Die Parkierungsanordnung bestand schon vor der Festsetzung der Quartierplanvorschriften und wird nicht geändert. Auf die Parkierungsanlagen kann zurückgegriffen werden.
<i>Minimierung der Lärmimmissionen,</i>	vgl. die Erläuterungen zum Lärm in Kapitel 4.3.2 .
<i>evtl. notwendiger Wohnraum für Alterswohnungen,</i>	Die Quartierplanung dient der Gewerbenutzung.
<i>Energiekonzept (mit Zielen wie Minimierung des Energiebedarfs, rationelle Energienutzung, Nutzung von erneuerbaren Energien, Optimierung der Gebäudehüllen in Richtung Minergie-Standard etc.)</i>	Das Quartierplanreglement enthält umfangreiche Vorschriften zur Energieversorgung und -nutzung.
<i>Zweckmässige Entsorgung (Wertstoffsammelstellen, Kompostierplätze etc.),</i>	Die Viollier AG ist ein Laborbetrieb mit funktionierender Entsorgung.
<i>Realisierung und Sicherstellung naturnaher Flächen für den ökologischen Ausgleich,</i>	Vgl. Aussenraumkonzept zu Dach- und Umgebungsflächennutzung in Anhang 3 .
<i>Zweckmässige Etappierung.</i>	Es ist geplant, die Aufstockung in einem Zuge zu realisieren.

Gemäss § 27 ist für die Gewerbezone G 20b eine minimale **Grünflächenziffer** von 15 % umzusetzen. Da die Quartierplanung die Zonenvorschriften ablöst, gilt diese Vorgabe für den Quartierplanperimeter grundsätzlich nicht. Würde sie auf die Quartierplanung angewendet, entsprechen 15 % der Parzellenfläche von 6'235 m² einer Grünfläche von 935 m². In Anlehnung an die Vorgaben des Zonenreglements und unter Berücksichtigung der unten aufgeführten Berechnung ergibt sich für die Quartierplanung eine Grünflächenziffer von rund 31 % (1'923 m²).

Grünflächen gemäss Quartierplan.	1'134 m ²
Begrünte Dachfläche Baubereich A gemäss städtebaulichem Konzept von 305 m ² , die zur Hälfte angerechnet wird.	152 m ²
Begrünte Dachfläche Baubereich C gemäss städtebaulichem Konzept von 1'210 m ² (ungünstigeres Szenario bei der Verwendung von flachen Photovoltaikanlagen, bei denen die Panels nicht untergrünt werden können), die zur Hälfte angerechnet wird.	605 m ²
Vier hochstämmige Bäume gemäss Quartierplanreglement, die mit 8 m ² pro Baum angerechnet werden.	32 m ²

6.3.3 Leitbild Zukunft Allschwil

Das Leitbild der Gemeinde Allschwil formuliert zum Thema «Arbeiten» das Ziel, die Weiterentwicklung der bedeutenden und gut erschlossenen Gewerbezone Bachgraben aktiv zu unterstützen und für kleine, mittlere und grosse Unternehmen attraktiv zu sein.

Mit der Quartierplanung ermöglicht die Gemeinde einem bestehenden Betrieb zu wachsen und sich weiterzuentwickeln. Der Standort Bachgraben bleibt damit für den Betrieb attraktiv.

Zum Thema «Mobilität» strebt das Leitbild eine Verlagerung des Modalsplits zugunsten des öffentlichen und des Fuss- und Veloverkehrs an.

Mit der Quartierplanung werden verbindliche Mobilitätsmassnahmen mit diesem Ziel festgelegt.

6.3.4 Räumliches Entwicklungskonzept REK Allschwil 2035

Das REK der Metron Raumentwicklung AG vom 28. Februar 2018 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. Im REK werden nach eingehender Analyse diverse Ziele für die räumliche Entwicklung festgelegt, woraus sich das Entwicklungskonzept und entsprechende Massnahmen ableiten. Für das Areal der Quartierplanung selbst werden keine Aussagen gemacht, jedoch werden quartierplanrelevant unter anderem folgende Entwicklungsziele definiert:

Wirtschaftszentrum Bachgraben	Umsetzung in der Quartierplanung:
<i>Sicherung der Standortattraktivität.</i>	Die Quartierplanung ermöglicht den Erhalt und die Weiterentwicklung eines bestehenden Betriebs.
<i>Wirtschaftsstandort von trinationaler Bedeutung: Dienstleistungen, Forschung und Entwicklung.</i>	Die Viollier AG ist eine weitherum anerkannte Dienstleisterin im Bereich medizinische Diagnostik.
<i>Fortsetzung der Kernnutzung, Life-Science Cluster.</i>	Die Viollier AG ist eine weitherum anerkannte Dienstleisterin im Bereich medizinische Diagnostik.
<i>Ergänzendes Angebot für KMU.</i>	Die Quartierplanung ermöglicht die Weiterentwicklung eines bestehenden Betriebs. Ergänzende Angebote sind nicht vorgesehen und aus betrieblicher Sicht nicht sinnvoll.
<i>Detailhandel nicht weiter ausbauen.</i>	Das Quartierplanreglement erlaubt nur arbeitsplatzintensive Industrie-, Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sowie diesen dienende Infrastrukturen.
<i>Versorgungsinfrastruktur für Arbeitende.</i>	Ist übergeordnet an die Hand zu nehmen.
<i>Attraktive Aussenräume und Adressbildung sicherstellen.</i>	Der Quartierplanung liegt ein städtebauliches Konzept zugrunde, das die Aussenraumqualitäten erhöht. Die Adressbildung richtet sich nach dem Bestand.
<i>Klein- wie auch grossräumige Erschliessung fördern.</i>	Ist übergeordnet an die Hand zu nehmen.

Betreffend Hochhäuser liegt das Gebiet Bachgraben in einem Eignungsraum.

Hochhäuser	Umsetzung in der Quartierplanung:
<i>Bauanfragen mit Hochhäusern müssen mit besonderer Sorgfalt beurteilt werden und sind generell als Ausnahmen zu betrachten, die nur im Rahmen von Ausnahmeüberbauungen oder Quartierplanungen möglich sind.</i>	Die geforderte Sorgfalt hat stattgefunden, vgl. Kapitel 2 und Anhang 3 . Vorliegend wird eine Quartierplanung festgelegt.
<i>Künftig sollen Hochhäuser nicht wahllos über das Siedlungsgebiet, als Einzelentwicklungen entstehen, sondern an geeigneten Orten zur Akzentuierung, Orientierung und Verdichtung beitragen.</i>	Der Standort der Quartierplanung liegt gemäss REK in einem Eignungsraum für Hochhäuser. Betreffend Städtebau vgl. Anhang 3 und Kapitel 6.3.5 .
<i>An zentralen Orten ist auch eine gewerbliche Nutzung der unteren, insbesondere der Erdgeschosse anzustreben.</i>	Die Zentralität ist hier nicht gegeben.

6.3.5 Workshop Hochhäuser im Bachgraben

In einem, durch das Planungsbüro Metron geleiteten, Workshop vom 19. November 2018 wurden in Zusammenarbeit mit dem Bauausschuss der Gemeinde Allschwil die städtebaulichen Auswirkungen von Gebäuden mit einer Höhe bis 40 m im Bachgrabengebiet im Kontext der umgebenden Wohnquartiere und des Grünraums Bachgraben untersucht. Die grundsätzliche Eignung des Gebiets für höhere Gebäude wurde 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. Weil das Gebiet durch grossvolumige Bauten mit grossem Fussabdruck charakterisiert ist, stehen Gebäudehöhen von 20 - 40 m im Verhältnis zu den grossen Grundflächen und wird aufgrund der Überprüfung am Modell auch für das gesamte Gebiet als gut verträglich befunden.

Für die Entwicklung des Bachgrabengebiets 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. Hochpunkte sollen in Bezug zur Nutzung und zur Adressbildung stehen. 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.

Das der Quartierplanung zugrundeliegende städtebauliche Konzept entspricht dieser Beurteilung (vgl. **Anhang 3**). Durch das Quartierplanverfahren wird die Qualität gewährleistet.

6.3.6 Gesamtmobilitäts- und Stadtraumkonzept Bachgraben

Das Gesamtmobilitäts- und Stadtraumkonzept Bachgraben von Kontextplan vom 30. Juli 2018 behandelt Fragen zur Erschliessung und Parkierung aber auch zu Städtebau und Freiraum. Aus der Analyse der Nutzungen, des Stadtraums und des Verkehrs sowie der Entwicklung von Nutzungsszenarien und der Ermittlung des entsprechenden Verkehrsaufkommens wurden Handlungsansätze definiert.

Der Handlungsansatz einer zukünftig verträglichen Mobilität im Bachgrabengebiet, die grundsätzliche Strategie des Gesamtmobilitäts- und Stadtraumkonzepts sowie die daraus abgeleiteten Grundsätze werden durch die Quartierplanung gefördert, zumal jene, die mit einer Quartierplanung überhaupt beeinflussbar und nicht übergeordneter Natur sind. Dazu tragen vor allem die Vorschriften im Quartierplanreglement und insbesondere die Mobilitätsmassnahmen bei (vgl. auch **Beilage 1**).

Grundsätze (Auswahl: durch eine Quartierplanung beeinflussbar)	Umsetzung in der Quartierplanung:
<i>Das Angebot an Parkplätzen bei neuen Nutzungen sowie im öffentlichen Raum soll auf ein verträgliches Mass reduziert beziehungsweise beschränkt und die Parkplätze sollen bewirtschaftet werden.</i>	Vgl. Beilage 1 .
<i>Mit Vorgaben zur Lage der Gebäude und ihrem Bezug zu den umgebenden Strassenräumen wird eine hochwertige Adressbildung im ganzen Gebiet sichergestellt.</i>	Die Quartierplanung baut auf bestehender Struktur auf. Lage, Bezug und Adressbildung sind vorgegeben.
<i>Höhere Gebäude sind als „Sonderbausteine“ möglich. Sie unterliegen höchsten Anforderungen bezüglich des Mobilitätskonzepts und werden bewusst zur städtebaulichen Akzentuierung oder der Förderung besonders erwünschter Nutzungen zugelassen.</i>	Mobilitätskonzept: vgl. Beilage 1 . Städtebau/Nutzung: die vorliegende Quartierplanung hat insbesondere das Ziel, die bestehende Nutzung zu erhalten und deren Weiterentwicklung zu ermöglichen.

Das **MIV-Konzept** (Motorisierter Individualverkehr) hält folgende Massnahmen fest, wobei nur diejenigen aufgeführt sind, die mit einer Quartierplanung umgesetzt werden können und nicht übergeordneter Natur sind.

MIV-Massnahmen	Umsetzung in der Quartierplanung:
<i>Möglichst wenig MIV aus neuen Nutzungen:</i>	
– Reduktion der PP bei neuen Nutzungen: 0.3 - 0.5 PP pro Arbeitsplatz.	Es werden keine neuen Parkplätze erstellt, vgl. Beilage 1 .
– PP-Bewirtschaftung (Miete für Angestellten-PP, Gebühren und evtl. auch zeitliche Beschränkung für Kunden-PP).	Vgl. Beilage 1 .
– Mobilitätskonzepte bei Beginn einer Planung einfordern: Quantifizierung des Verkehrsaufkommens (für alle Verkehrsmittel), aufzeigen wie MIV möglichst reduziert wird.	Vgl. Beilage 1 .
<i>MIV aus bestehenden Nutzungen reduzieren:</i>	
– PP-Bewirtschaftung für öffentlich zugängliche PP und PP im Strassenraum, Reduktion der PP im öffentlichen Strassenraum.	Vgl. Beilage 1 . Es gibt keine PP im Strassenraum.
– Motivation der bestehenden Unternehmen zur Initiierung von Mobilitätsmanagement-	Vgl. Quartierplanreglement und Beilage 1 .

MIV-Massnahmen

Umsetzung in der Quartierplanung:

Massnahmen (insb. PP-Bewirtschaftung für Angestellten- und Kunden-PP, Job-Ticket, Kampagnen / Information etc.)

Das **FVV-Konzept** (Fuss- und Veloverkehr) hält folgende Massnahmen fest, wobei nur diejenigen aufgeführt sind, die mit einer Quartierplanung umgesetzt werden können und nicht übergeordneter Natur sind.

FVV-Massnahmen

Umsetzung in der Quartierplanung:

Veloabstellplätze (VAP)

- *Grosszügige Anzahl an Veloabstellplätzen.* Vgl. **Quartierplanreglement** und **Beilage 1.**
- *Langzeit-Veloabstellplätze (VAP) für Angestellte: möglichst ebenerdig resp. schnell zugänglich, vandalensicher, komfortabel, witterungsgeschützt etc. → Veloraum* Vgl. **Quartierplanreglement** und **Beilage 1.**
- *Kurzzeit-VAP für Kunden / Besucher: möglichst nahe an Eingängen (dispers verteilt), gut auffindbar, witterungsgeschützt → oberirdische VAP (gedeckt)* Vgl. **Quartierplanreglement** und **Beilage 1.**

Velo-Dienstleistungen

- *Velopumpen (öffentlich)* Vgl. **Quartierplanreglement** und **Beilage 1.**
- *Nach Möglichkeit mind. 1 Velogeschäft im Bachgrabengebiet (für Service / Reparaturen)* Nicht im Einflussbereich der Quartierplanung.
- *Duschkmöglichkeiten für Angestellte* Vgl. **Quartierplanreglement** und **Beilage 1.**
- *Bike-Sharing-Standorte (nach Möglichkeit auch Cargo-Bike-Sharing z.B. mittels „carvelo2go“)* Nicht im Einflussbereich der Quartierplanung.

Die weiteren **allgemeinen Massnahmen zur Mobilität** richten sich an die Gemeinde und sind übergeordnet anzugehen.

Das **Stadtraumkonzept** sieht beim Quartierplanareal vor, einerseits den Strassenraum der Hagmattstrasse und der Gewerbestrasse für den Fuss- und Veloverkehr aufzuwerten, was übergeordnet anzugehen ist und im Aufgabenbereich der Gemeinde liegt, und andererseits entlang der Gewerbestrasse die Raumkante auf der Flucht der bestehenden Fassaden beizubehalten, was mit der quartierplanmässigen Bebauung gewährleistet ist.

7 Umweltschutz und Sicherheit

7.1 Umweltverträglichkeitsprüfung

Gestützt auf die eidgenössische Verordnung über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPV) vom 19. Oktober 1988 unterliegen Anlagen, von welchen mit einer potenziell erheblichen Umweltbelastung auszugehen ist, der Pflicht für eine Umweltverträglichkeitsprüfung. Mit einer Umweltverträglichkeitsprüfung soll die Einhaltung der Umweltschutzgesetzgebung geprüft und beurteilt werden. Der Schwellenwert für eine Umweltverträglichkeitsprüfung von 500 Abstellplätzen für Autos wird mit der geplanten Parkierung für das Quartierplanareal nicht erreicht. (vgl. Anhang UVPV, Nr. 11.4). Weitere Anlagen, welche im Anhang zur UVPV 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.

7.2 Störfall

Der Betrieb der Viollier AG gilt als Störfallbetrieb (Identifikationsnummer: 100002) und untersteht aufgrund eines biologischen Risikos der Störfallverordnung. Die Tätigkeiten mit Organismen in geschlossenen Systemen werden durch die Verordnung über den Umgang mit Organismen in geschlossenen Systemen (Einschliessungsverordnung, ESV) nach ihrem Risiko für den Menschen und die Umwelt in vier Klassen eingeteilt. Das Risiko, das vom Betrieb der Viollier AG ausgeht, entspricht einer Tätigkeit der Klasse 3 (Art. 7 Abs. 2 lit. c ESV), was einer Tätigkeit entspricht, bei der ein mässiges Risiko besteht.

Biologische Risiken werden in der Raumplanung nicht betrachtet.

7.3 Altlasten

Gemäss dem Kataster belasteter Standorte Basel-Landschaft liegt keine Belastung des Untergrundes vor. Es sind keine Massnahmen in der Quartierplanung zu ergreifen.

7.4 Grundwasser

Der Quartierplanperimeter liegt vollständig in einem Grundwasserbereich.

Die Grundwasserisohypsen definieren die Höhe des Grundwasserspiegels (Grundwasserstand) in einer Mittelwassersituation in Metern über Meer. Der **Grundwasserstand Mittelwasser** erreicht eine Höhe von rund 265 bis 266 m.ü.M. Die maximale Grundwasserhöhe liegt naturgemäss höher. Dies vor allem bei starkem Niederschlag.

Der **Grundwasserflurabstand**, also die Distanz vom mittleren Grundwasserspiegel zur Terrainoberfläche, beträgt zwischen 6 m und 11 m.

Die **Grundwassermächtigkeit**, also die vertikale Ausdehnung, schwankt innerhalb des Perimeters zwischen rund 5 und 7 Metern.

Der Bearbeitungsperimeter befindet sich ebenfalls in einem Gewässerschutzbereich Au (unterirdisch).

Gemäss Art. 29 Abs. 1 lit. a GSchV hat der Gewässerschutzbereich Au den Schutz nutzbarer unterirdischer Gewässer zum Ziel. Gemäss Anhang 4 Ziffer 211 GSchV dürfen in den Gewässerschutzbereichen Au keine

Anlagen erstellt werden, die eine besondere Gefahr für ein Gewässer darstellen. Auch dürfen Anlagen nicht unter dem mittleren Grundwasserspiegel liegen, wobei die Behörde Ausnahmen bewilligen kann, soweit die Durchflusskapazität des Grundwassers gegenüber dem unbeeinflussten Zustand um höchstens 10 % vermindert wird.

Aufgrund des städtebaulichen Konzepts sind keine Eingriffe ins Grundwasser zu erwarten, weshalb in den Quartierplanvorschriften keine Regelungen zum Grundwasserschutz erlassen werden. Es gilt das übergeordnete Recht. Allfällige Eingriffe sind im Baubewilligungsverfahren zu behandeln.

7.5 Naturgefahren

Seit der Fertigstellung der Naturgefahrenkarte im Jahr 2011 hat die Gefahrenhinweiskarte innerhalb der Naturgefahrenperimeter keine Bedeutung mehr. Das Siedlungsgebiet von Allschwil wird vollständig von der Naturgefahrenkarte abgedeckt.

Die Naturgefahrenkarte des Kantons Basel-Landschaft bildet die Gefährdungssituation im Siedlungsgebiet unter Berücksichtigung von Eintretenswahrscheinlichkeit und Intensität von Naturgefahrenereignissen ab. Es handelt sich dabei um eine Fachexpertise mit hohem Detaillierungsgrad. Die Naturgefahrenkarte ist Grundlage für eine darauf aufbauende parzellenscharfe Festlegung von Gefahrenzonen in der Nutzungsplanung, die die Erkenntnisse der Naturgefahrenkarten berücksichtigen und umsetzen muss.

Innerhalb des Quartierplanperimeters bestehen im südöstlichen Bereich Gefahrengelände Überschwemmung geringer Gefährdung. Im Quartierplan werden diese Gebiete als Gefahrenzone Überschwemmung geringer Gefährdung festgelegt.

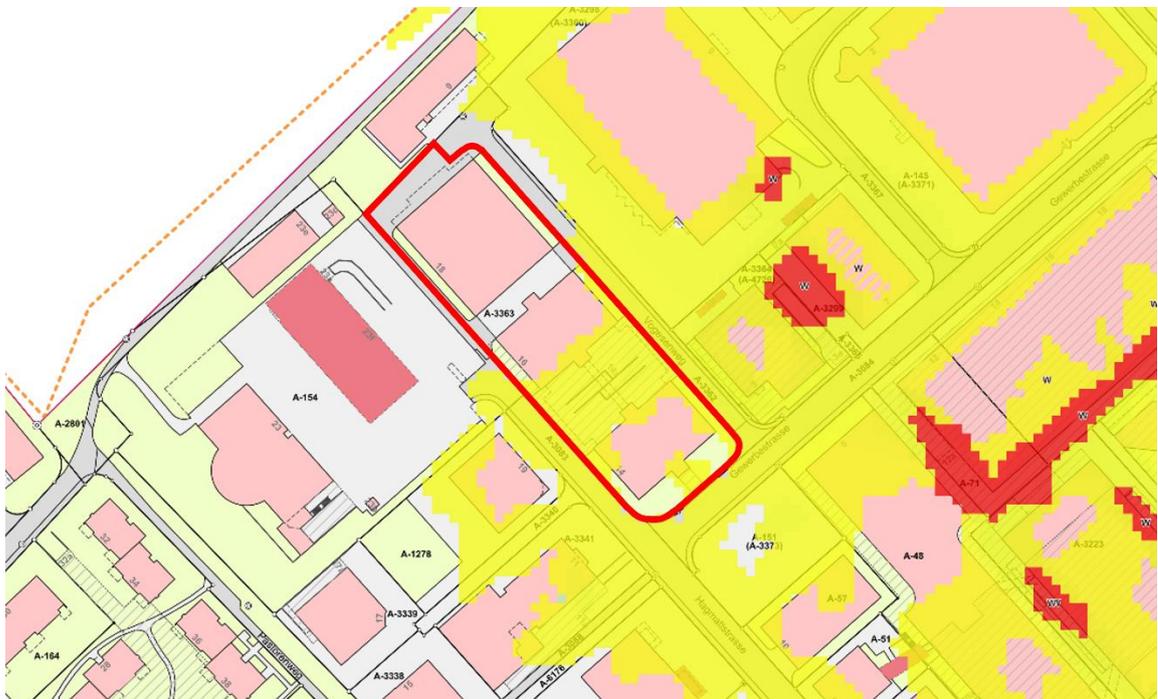


Abbildung 8 Naturgefahrenkarte Kanton Basel-Landschaft (Quelle: Geoview BL / eigene Darstellung)

7.6 Klima

Das Projekt «Klimaanalyse der Region Basel» (KABA) wurde von 1995 bis 1998 durchgeführt. Es hatte zum Ziel, die planerisch relevanten Aussagen aus Sicht Durchlüftung und Klima flächenbezogen aufzubereiten und darzustellen. Die Klimafunktionskarte wurde 1998 erstellt. Basis der Auswertung sind die Bezugsjahre 1995 - 1998.

Die Darstellung unten zeigt die Klimafunktionskarte **A Durchlüftung**.



Abbildung 9 Klimafunktionskarte A Durchlüftung (Quelle: Geoview BL / eigene Darstellung)

Die Durchlüftungssituation ist besonders während windschwacher Wetterlagen ein wesentlicher und prägender Faktor des Regional- und Lokalklimas. Luftleitbahnen ermöglichen den Transport lufthygienisch unbelasteter und in sommerlichen Nächten kühler Luft in die Siedlungsgebiete. Dies führt zu einer positiven bioklimatischen Situation in den durch Luftleitbahnen versorgten Arealen. Des Weiteren fördern sie den vertikalen Austausch und bewirken dadurch eine Reduktion der Luftschadstoff- und Wärmebelastung.

Intakte Luftleitbahnen sollen, aufgrund ihrer positiven Auswirkung auf grössere Gebiete, erhalten werden (A1). In Gebieten mit dichter Bebauung ist die Wirksamkeit der Luftleitbahnen eingeschränkt. Mit geeigneten Massnahmen können deutliche Verbesserungen der Luftleitbahnen erreicht werden (A2). Dicht bebaute Gebiete, die lagebedingt als Luftleitbahnen dienen, sollen wieder an wirksame Luftleitbahnen angeschlossen werden (A3).

Der Bearbeitungsperimeter liegt zu einem grossen Teil in einem Gebiet, in dem die Luftleitbahnen hergestellt werden sollen (A3). Die Planungshinweise dazu lauten:

Planungshinweise zu A3	Umsetzung in der Quartierplanung:
<i>Ausdehnung des Grün- und Freiflächenanteils.</i>	Freiflächen werden nicht ausgedehnt, aber der Grünflächenanteil.
<i>Bauhöhen niedrig halten bzw. reduzieren.</i>	Die Bauhöhen werden erhöht. Jedoch wird der Baubereich B niedrig gehalten, womit der Zwischenraum zwischen Baubereich A und C erhalten bleibt. Zudem sieht das städtebauliche Konzept vor, den Zwischenraum zwischen den Bestandsbauten Bau 2 und Bau 3 zu erhalten. Gemäss mikroklimatischem Gutachten sollte das typische Windfeld durch die Aufstockung nicht markant beeinflusst werden (vgl. Beilage 3).
<i>Neubauten längs zur Luftleitbahn ausrichten.</i>	Das städtebauliche Konzept sieht die Weiterentwicklung des Bestands vor. Eine Längsausrichtung ist unter diesen Voraussetzungen nicht machbar. Gemäss mikroklimatischem Gutachten sollte das typische Windfeld durch die Aufstockung nicht markant beeinflusst werden (vgl. Beilage 3).
<i>Beseitigung baulicher Hindernisse, die Kaltluftstau verursachen.</i>	Das städtebauliche Konzept sieht die Weiterentwicklung des Bestands vor. Eine Beseitigung von Bauten oder Anlagen ist unter diesen Voraussetzungen nicht machbar. Gemäss mikroklimatischem Gutachten sollte das typische Windfeld durch die Aufstockung nicht markant beeinflusst werden (vgl. Beilage 3).
<i>Randbebauung öffnen.</i>	Es besteht keine Randbebauung.

Die Klimafunktionskarte **B Lufthygiene** sagt für den gesamten Quartierplanperimeter aus, dass die Luftbelastung zu vermindern ist (B2). Siedlungsgebiete mit reduzierter Durchlüftung sowie Kaltluftakkumulationsgebiete weisen eine erhöhte Sensibilität gegenüber der Anreicherung von Luftschadstoffen auf. Deshalb sollen in diesen Gebieten geeignete Massnahmen getroffen werden, die zur Vermeidung bzw. Verminderung der Luftbelastung führen. Die Notwendigkeit dieser Zielsetzung ergibt sich aus der Tatsache, dass in den betroffenen Gebieten eine grosse Zahl von Menschen einer hohen Luftbelastung ausgesetzt ist.

Folgende Planungshinweise werden gegeben.

Planungshinweise zu B2	Umsetzung in der Quartierplanung:
<i>Keine wesentlichen zusätzlichen Emissionen.</i>	Die quartierplanmässige Nutzung ist emissionsarm. Das Quartierplanreglement enthält umfangreiche Mobilitätsmassnahmen.
<i>Einsatz regenerierbarer Ressourcen (z.B. Solarenergie, Geothermik).</i>	Das städtebauliche Konzept sieht die Nutzung der Dachflächen durch Photovoltaikanlagen vor. Das Quartierplanreglement enthält umfangreiche Vorschriften zur Energieversorgung und -nutzung.
<i>Emissionsarme Energieversorgung (z.B. durch Fernwärme oder Erdgas).</i>	Das Quartierplanreglement enthält umfangreiche Vorschriften zur Energieversorgung und -nutzung.
<i>Anlage von Immissionsschutzpflanzungen (z.B. Baumbestände im Strassenraum).</i>	Die bestehenden Bäume bleiben erhalten. Das städtebauliche Konzept wertet den Aussenraum qualitativ auf.

Die Klimafunktionskarte **C Thermische Situation** hat im Bereich des Bearbeitungsperimeters keinen Eintrag.

8 Interessenabwägung

Gemäss Art. 3 RPV sind die Behörden verpflichtet, in Bezug auf ihre Planungsmassnahmen eine Interessenabwägung vorzunehmen.

8.1 Ermittlung und Beurteilung der Interessen

Wirtschaftliche und soziale Interessen

Die Gemeinde Allschwil und der Kanton Basel-Landschaft haben ein grosses Interesse am Erhalt und der Entwicklung des Betriebs der Viollier AG am bestehenden Standort in Allschwil. Die Viollier AG hat eine regionale Bedeutung und ist aufgrund ihrer über 30-jährigen Anwesenheit in Allschwil in der Gemeinde fest verankert. Der Weiterbestand setzt die Weiterentwicklung des Betriebs am bestehenden Standort voraus. Eine Verlagerung von Teilen der Tätigkeiten in andere Regionen mit der Folge der Schwächung des Hauptsitzes in Allschwil mit unabsehbaren Folgen für die weitere Entwicklung des Standorts sowie für die Belegschaft sind nicht im öffentlichen Interesse. Aus wirtschaftlicher und sozialer Sicht entspricht die Ermöglichung der Weiterentwicklung an diesem Standort einem hohen öffentlichen Interesse.

- Kantonaler Richtplan, Objektblatt S 4.1 (**Kapitel 6.2.1**);
- Leitbild Zukunft der Gemeinde Allschwil (**Kapitel 6.3.3**);
- REK der Gemeinde Allschwil (**Kapitel 6.3.4**).

Betriebliche Interessen

Das Interesse an der Quartierplanung aus Sicht des bestehenden Betriebs, der Angestellten der Viollier AG sowie die auf die Diagnostikleistungen angewiesenen Anspruchsgruppen ist hoch. Eine Ersatzbaute an einem anderen Standort zu errichten ist insbesondere aus ökonomischen Gründen sowie auch hinsichtlich Nachhaltigkeit negativ zu beurteilen. Zudem würde damit ein unnötiger Verbrauch von unbebauten Gewerbebaulandflächen vorgenommen. Bei einem Wegzug müsste im Weiteren eine Nachnutzungslösung für die bestehenden Bauten gesucht werden, wobei Nachnutzungen für so grosse Gebäudekomplexe, welche vorgängig auf die ursprüngliche Nutzung zugeschnitten waren bzw. dafür erstellt worden sind, schwierig zu finden sind.

- Betriebliche Ausgangslage (**Kapitel 1.2**).

Raumplanerische Interessen

Die raumplanerischen Interessen an der Quartierplanung werden in den Ausführungen zum Kantonalen Richtplan und zum REK der Gemeinde Allschwil dargelegt. Grundsätzlich geht es darum, den Auftrag der haushälterischen und sinnvollen Nutzung des Bodens zu erfüllen und eine qualitätsvolle Siedlungsentwicklung nach innen voranzutreiben. Das Interesse an einer Verdichtung an diesem Ort ist aus raumplanerischer Sicht hoch und auch zweckmässig.

- Kantonaler Richtplan, Objektblätter 1.2 und 2.1 (**Kapitel 6.2.1**);
- REK der Gemeinde Allschwil (**Kapitel 6.3.4**).

Die zur Verfügung stehenden Planungsinstrumente zur Umsetzung des Vorhabens wurden geprüft und einander gegenübergestellt. Die Wahl des vorliegenden Planungsinstrumentes der Quartierplanung ist richtig und im öffentlichen Interesse.

- Planerische Ausgangslage (**Kapitel 1.3**).

Die übergeordneten raumplanerischen Vorgaben werden durch die vorliegende Quartierplanung eingehalten.

- Planungsgrundsätze des eidgenössischen RPG (**Kapitel 6.1.1**);
- Vorgaben des Kantonalen Richtplans (**Kapitel 6.2.1**);
- kantonale Voraussetzungen für eine Quartierplanung des RBG (**Kapitel 6.2.3**);
- kommunale Voraussetzungen des Zonenreglements (**Kapitel 6.3.2**).

Städtebauliche Interessen

Das öffentliche Interesse an einem qualitätsvollen Städtebau in all seinen Facetten (Bebauung, Aussenraum, Verkehr und Mobilität, Ver- und Entsorgung) ist hoch, zumal er Grundlage einer von der Öffentlichkeit gewährten Sondernutzung darstellt.

Das Workshopverfahren war ein kooperatives Dialogverfahren unter Teilnahme der relevanten Akteure. Das Verfahren ist geeignet, das öffentliche Interesse der Findung eines qualitätsvollen Städtebaus zu erfüllen. Zur breiteren Meinungsbildung wurde auch die kantonale Arealbaukommission beigezogen.

- Qualitätssicherndes Verfahren (**Kapitel 2**).

Das Verfahren war ebenso ein Varianzverfahren. Nach Prüfung verschiedener Alternativen zur volumetrischen Setzung der Bauten ist eine für den Betrieb und die Umgebung gute Lösung gefunden worden. Es sei darauf hingewiesen, dass die Funktionsfähigkeit der Gebäude für den Betrieb von zentraler Bedeutung ist und den städtebaulichen und architektonischen Gestaltungsmöglichkeiten gewisse Grenzen setzt. Dank der Beibehaltung der Gebäudelücken kann auch bei sich änderndem Windfeld noch eine ähnliche Luftzirkulation wie beim derzeitigen Bebauungszustand stattfinden. Eine Auffüllung dieser Lücken hätte daher im Vergleich zur Aufstockung einen weitaus negativeren Einfluss auf den Windfluss.

Auch bezüglich des architektonischen Ausdrucks und der Gestaltung der Gebäude wurden diverse Varianten geprüft.

Die vorbestandene Erschliessung des Areals wird beibehalten und keine neue Strassenverkehrserschliessung erstellt. Des Weiteren wird der motorisierte Individualverkehr mit verschiedenen Massnahmen im Zusammenhang mit einem reduzierten Autoparkplatzangebot begrenzt.

Das städtebauliche Konzept ist für die Bauherrschaft richtungsweisend. Die Quartierplanvorschriften sichern die erarbeiteten städtebaulichen Qualitäten.

- Städtebauliches Konzept (**Anhang 3**);
- Umsetzung in der Quartierplanung (**Kapitel 4**);
- Mobilitätsgutachten (**Beilage 1**);
- Verkehrsnachweis (**Beilage 2**);
- Qualitatives Gutachten Mikroklima (**Beilage 3**).

Die Kriterien zu Hochhäusern des Kantonalen Richtplans werden eingehalten. Das Vorhaben entspricht den Aussagen des kommunalen Bauausschusses zu Hochpunkten im Gewerbegebiet Bachgraben.

- Kantonaler Richtplan, Objektblatt 2.4 (**Kapitel 6.2.1**);
- Workshop Hochhäuser im Bachgraben (**Kapitel 6.3.5**).

Interessen von Umwelt, Ökologie und Nachhaltigkeit

Das Interesse an einer nachhaltigen und umweltgerechten Entwicklung ist hoch. Das Quartierplanareal ist bereits bebaut und durch die quartierplanmässige Bebauung werden keine Naturwerte zerstört oder beeinträchtigt. Im Gegenteil wird durch die Quartierplanung ein höherer Anteil an ökologischen Flächen erstellt, als dies bisher der Fall war und als die Grünflächenziffer gemäss ordentlichen Zonenvorschriften verlangt.

Eine Ersatzbaute an einem anderen Standort zu errichten ist aus ökologischen Gründen und hinsichtlich Nachhaltigkeit negativ zu beurteilen. Zudem würde damit ein unnötiger Verbrauch von unbebauten Gewerbebaulandflächen vorgenommen und der Zersiedelung Vorschub geleistet.

Die umweltrelevanten Themen werden hier im Planungsbericht behandelt. Die rechtlichen Vorgaben werden eingehalten oder deren Einhaltung ist im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen.

Betreffend Nachhaltigkeit, vor allem im Bereich der Energie, machen die Quartierplanvorschriften eine Reihe von Vorgaben, die mit den ordentlichen Zonenvorschriften so nicht zu erreichen gewesen wären.

Das mikroklimatische Gutachten beurteilt das Projekt als das stadtklimatisch verträglichste, um die gewünschte Entwicklung des Betriebs zu ermöglichen. Ebenfalls bestätigt das Gutachten den Beitrag an die bioklimatische Aufwertung. Das typische Windfeld sollte durch die Aufstockung nicht markant beeinflusst werden. Software-Simulationen zur detaillierten Beurteilung der Aussagen zum Mikroklima sind aufgrund der Eindeutigkeit der Aussagen und dem hohen Aufwand für solche Simulationen nicht verhältnismässig und werden vom Kanton nicht verlangt.

- Umweltschutz und Sicherheit (**Kapitel 7**);
- Umsetzung in der Quartierplanung (**Kapitel 4**);
- Qualitatives Gutachten Mikroklima (**Beilage 3**).

Interessen der Nachbarschaft

Aufgrund der Lage des Quartierplanareals in einem bestehenden, dicht bebauten und sich stark entwickelnden Gewerbegebiet ist das Interesse der ebenfalls gewerblichen Nachbarschaft an der Beibehaltung der heute zulässigen Gebäudehöhe von 20 m eher gering einzustufen. Einerseits wird in der Nachbarschaft schon höher gebaut (vgl. QP Idorsia), andererseits entwickelt sich das Gewerbegebiet Bachgraben als Ganzes zu einem verdichteten Arbeitsplatzgebiet (vgl. BaseLink). Diese Entwicklung ist von Gemeinde und Kanton gewollt und wird grundsätzlich von der Öffentlichkeit und den Grundeigentümern getragen, die meist ein Interesse an einer dichteren Nutzung ihrer Parzellen haben dürften. Ebenfalls darf davon ausgegangen werden, dass aufgrund der betrieblichen Fokussierung der jeweiligen Nutzungen keine arbeitsplatzhygienischen Interessen im Sinne der Wohnhygiene wie in Wohn- und Mischzonen zum Tragen kommen, sondern gewisse Anforderungen an Arbeitsplätze und Arbeitsbedingungen im Vordergrund stehen. Diese werden durch die Quartierplanung nicht beeinflusst.

- Schattenwurf (**Kapitel 4.4.8**);
- Grenzabstände (**Kapitel 4.4.9**);

- Zonenplan (**Kapitel 5.1**).

8.2 Berücksichtigung der Interessen

Aufgrund des unter **Kapitel 8.1** Gesagten besteht für die Quartierplanung eine gesetzliche Grundlage, die Quartierplanung erfüllt die übergeordneten rechtlichen und planerischen Rahmenbedingungen und ist geeignet, das städtebauliche Konzept öffentlich-rechtlich umzusetzen. Die öffentlichen Interessen an der Festlegung der Quartierplanvorschriften sind hoch und überwiegen die Interessen an der Beibehaltung des Status quo.

9 Planungsverfahren

9.1 Kantonale Vorprüfung

Folgt

9.2 Öffentliche Mitwirkung

fürhte der Gemeinderat für die Quartierplanung «Viollier» das öffentliche Mitwirkungsverfahren durch.

Publikation Mitwirkungsverfahren	Homepage der Gemeinde Allschwil: Amtsblatt Kanton Basel-Landschaft, Nr. []:	xx.xx.xxxx xx.xx.xxxx
Mitwirkungsfrist	[] bis []	
Mitwirkungseingaben	[] Eingaben	

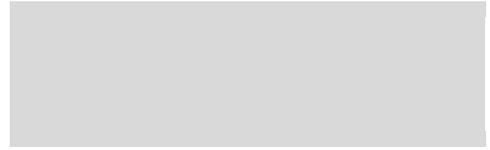
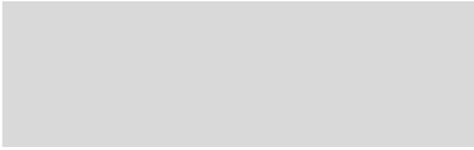
Die Mitwirkungseingaben werden im Mitwirkungsbericht behandelt (vgl. Beilage []). Aufgrund der Entscheidungen des Gemeinderats zu den Mitwirkungseingaben wurden im Quartierplanreglement verschiedene Anpassungen vorgenommen.

9.3 Beschlussfassung

xx.xx.xxxxxx.xx.xxxxxx.xx.xxxx Planaufgabe

folgt

10 Genehmigungsantrag



Anhang 1 Auszug aus dem Gemeinderatsbeschluss vom 29. September 2021



Gemeinderat Allschwil

Baslerstrasse 111
4123 Allschwil

Viollier AG
Herr Dr. med. Edouard H. Viollier
Herr Christian Fiechter
Hagmattstrasse 14
4123 Allschwil

Kontakt: Domenik Schuppli
Direktwahl: +41 61 486 25 88
Hauptwahl: +41 61 486 25 25
domenik.schuppli@allschwil.bl.ch

Allschwil, 30. September 2021

Quartierplanung "Viollier"

Sehr geehrter Herr Dr. Viollier
Sehr geehrter Herr Fiechter

Vielen Dank für Ihre Präsentation der Vorarbeiten zum Quartierplan "Viollier". Die Gemeinde Allschwil freut sich sehr, dass Ihre in der Vergangenheit so erfolgreiche Firma, die gleichsam als eine der Pionierinnen am Bachgraben zur DNA des Gebietes gehört, auch ihre Zukunft in Allschwil sieht und sich am bestehenden Standort weiterentwickeln will. Gemeinderat und Verwaltung wollen dieses Vorhaben nach Kräften unterstützen.

Der Projektvorschlag wurde im Bauausschuss und im Gemeinderat intensiv diskutiert. Es handelt sich dabei um eine Abweichung von den Zonenvorschriften in Form einer Sondernutzungsplanung. Zwingende Voraussetzungen, dass einer solchen Ausnahme zugestimmt werden kann, sind im § 38 des kantonalen Raumplanungs- und Baugesetzes sowie im § 23 der kommunalen Zonenvorschriften Siedlung beschrieben. Weitere Hochpunkte im Bachgrabengebiet unterstehen derzeit einer kritischen Beobachtung durch Parlament und Bevölkerung.

In den bisherigen vier Workshops wurde bezüglich Städtebau mit der "Variante D" eine volumetrische Lösung gefunden, die sowohl den Bauausschuss als auch den Gemeinderat überzeugt. Dagegen hat die architektonische Ausgestaltung und die Ausarbeitung der Grün- und Freiräume, die gemäss § 23 der kommunalen Zonenvorschriften Siedlung geforderten Qualitätsanforderungen in der kurzen Bearbeitungszeit, wie schon im letzten Workshop besprochen, noch nicht erreicht. Der Gemeinderat stützt die folgende Beurteilung des Bauausschusses:

Der Bedarf nach der von der Firma Viollier AG angeführten Erweiterung erscheint nachvollziehbar. Vor diesem Hintergrund ist die Volumetrie in Ordnung, wenn das Projekt architektonisch eine gute und qualitätsvolle Ausgestaltung erfährt. Ein Hochpunkt an dieser Stelle geht somit in Ordnung.

Es fehlt bei dem vorliegenden Projektstand jedoch an einer vertieften Auseinandersetzung mit dem Bestand. Der Umgang mit der bestehenden Fassade bzw. die Frage, ob ein Teil der Fassade eine Änderung erfahren sollte, ist nicht schlüssig geklärt. Ebenso ist die Komposition der Fassadenbereiche (alt und neu) eingehender anzusehen und in Abstimmung zu bringen.

www.allschwil.ch

Quartierplanung "Viollier"

Seite 2 von 2

Des Weiteren mag der Umgang mit dem Aussenraum und die Öffnung im Erdgeschoss noch nicht zu überzeugen. Unter diesem Aspekt sind die Adressierung und die Ausrichtung des Gebäudes vertiefter anzugehen.

Betreffend die architektonische Ausgestaltung fehlt es an einer ausreichenden Prüfung verschiedener Varianten. Zu den Frei- und möglichen Grünräumen fehlt es fast gänzlich an einer konkreten und verbindlichen Aussage.

Vor diesem Hintergrund ist ein Vorstellen des Projektes im aktuellen Bearbeitungsstand in der Arealbaukommission zwar möglich, damit einhergehende Risiken sollten Sie aber kritisch abwägen. Unabhängig vom kurzfristigen weiteren Vorgehen sind spätestens vor einer Zustimmung des Gemeinderates zum Quartierplan "Viollier" die Qualitätsanforderungen vollständig zu erfüllen, um das Vorhaben in einer überzeugenden Qualität an den Einwohnerrat weiterleiten zu können.

Um gemeinsam den Prozess voranzutreiben, steht Ihnen die Gemeinde in jedem Fall für weitere Workshops zur Verfügung, um auf Vorarbeit der beauftragten Planer gemeinsam die beschriebenen Schwachstellen aufzuarbeiten, sei es vor oder aber auch nach einem Termin bei der Arealbaukommission. Damit wird das Projekt die Qualität erreichen, die es für die Zustimmung der verschiedenen Instanzen benötigt.

Freundliche Grüsse



Nicole Nüssli-Kaiser
Gemeindepräsidentin



Patrick Dill
Leiter Gemeindeverwaltung

Kopie an:

- Otto Partner Architekten AG, Andri Seipel, Benzburweg 30, 4410 Liestal
- Mitglieder des Gemeinderates (in Zirkulation)
- Patrick Dill, Leiter Gemeindeverwaltung
- Adrian Landmesser, Bereichsleiter Bau – Raumplanung – Umwelt
- Jürgen Johner, Abteilungsleiter Entwickeln Planen Bauen
- Domenik Schuppli, Projektleiter Baubewilligungen
- GR-Protokoll Nr. 357 vom 29. September 2021
- Projektakten

www.allschwil.ch

Anhang 2 Auszug aus dem Beschlussprotokoll der kantonalen Arealbaukommission vom 23. November 2021

Kantonale Fachkommission zur
Beurteilung 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, 23. November 2021

Quartierplanung «Viollier», 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 04.11.2021 die obgenannte Quartierplanung behandelt. Nachdem das Beschlussprotokoll dieser Sitzung als genehmigt gilt, erlauben wir uns, Sie über das Ergebnis wie folgt zu orientieren:

Erwägungen

- Eine Vergrösserung des Volumens für Laborflächen stösst bei der Arealbaukommission auf Verständnis. Die Idee der Aufstockung von den Bestandsbauten ist ein logischer Schritt und ist bezüglich Nachhaltigkeit positiv zu beurteilen.
- Um dem Thema Nachhaltigkeit noch mehr Gewicht zu verleihen, soll zusätzlich zu den Solaranlagen auf dem Dach die Prüfung der Energiegewinnung über die Fassade gemacht werden.
- Der architektonischen Wirkung des aufgesetzten Baukörpers wird eine Beruhigung empfohlen, bei dessen Ausarbeitung die Weiterführung des Workshop-Prozesses helfen kann. Weiter soll die Art der Aufstockung vom Verwaltungsbau hinterfragt werden: Hinterfragt wird, ob die gleiche Kubatur benötigt oder durch eine Differenzierung ein Mehrwert erbracht wird.
- Die Arealbaukommission weist auf den privaten Masterplan von BaseLink im Areal Bachgraben hin, welcher übergeordnete Themen (Grünräume, Strassengestaltung, Parkierung, Energie u.a.) regelt und so zu einem Mehrwert für die einzelnen Unternehmungen führt. Die Frage stellt sich, ob für das übrige Bachgraben-Areal analoge Regelungen getroffen werden könnten, um so die Weiterentwicklung der ansässigen Firmen sicher zu stellen und den Aussenräumen und damit den Mitarbeitern eine höhere Qualität zur Verfügung zu stellen. Mit der zunehmenden Bautätigkeit und den Investitionen der öffentlichen Hand in die Erschliessungsqualität (Zubringer, Tram, Velorouten) kommt das Bachgraben-Areal vermehrt in den Fokus der Öffentlichkeit. Auf die Fragen, welche Mehrwerte für die Allgemeinheit bestehen und geschaffen werden, müssen Antworten gefunden werden.

Beschluss

://: Die Arealbaukommission empfiehlt eine Weiterbearbeitung im Sinne der Erwägungen und würde eine nochmalige Vorlage begrüßen.

Hinweis

Die Arealbaukommission begrüsst die Absicht der Gemeinde, eine architektonische Fachberatung auszubauen. Das vorliegende Projekt ist geeignet, diese Praxis voranzutreiben.

Freundliche Grüsse
I.A. der Protokollführung
Donna Staab

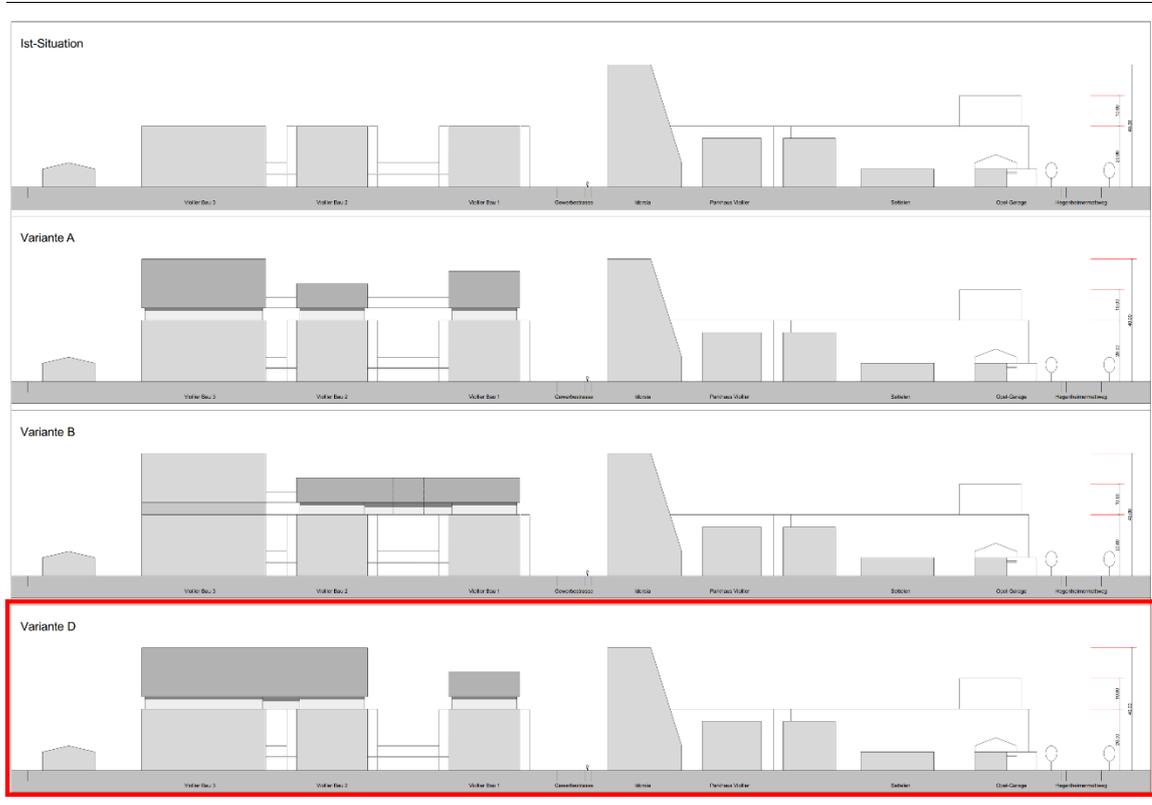
Kopie:

- Gemeindeverwaltung Allschwil, Baslerstrasse 111, 4123 Allschwil, Jürgen Johner
- Gemeindeverwaltung Allschwil, Baslerstrasse 111, 4123 Allschwil, Lisa Euler
- Viollier AG, Facility Management, Hagmattstrasse 14, 4123 Allschwil, Christian Fiechter
- SKK Landschaftsarchitekten AG, Lindenplatz 5, 5430 Wettingen, Pascal Schnüriger
- Otto Partner Architekten AG, Benzburweg 30, 4410 Liestal, Andri Seipel
- Stierli + Ruggli Ingenieure + Raumplaner AG, Unterdorfstrasse 38, 4415 Lausen, Philipp Spinatsch
- ARP/OP(tw), ABK Akten
- HBA (Tamara Roth)

Anhang 3 Städtebauliches Konzept (richtungsweisend)

Bebauung

Volumetrische Setzung



Volumenstudie (Quelle: Otto Partner Architekten AG)

Aus mehreren volumetrischen Varianten hat sich die rot eingerahmte Variante D als die städtebaulich befriedigendste und betrieblich sinnvollste herausgestellt. Betrieblich sind möglichst lange und geradlinige Produktionsstrassen und möglichst grosse Geschossflächen gefordert, was die Varianten B und D zu leisten vermögen. Zudem sind bereits heute die Verwaltung im Bau 1 an der Gewerbestrasse und die Produktionslinien in Bau 2 und 3 an der Hagmattstrasse angesiedelt, womit nur die Aufstockungslösung der Variante D die bestehenden betrieblichen Nutzungsanordnungen weiterführen kann. Auch städtebaulich überzeugt die Variante D mehr, weil sie unter Berücksichtigung des Idorsia-Hochhauses, das auf der gegenüberliegenden Seite der Gewerbestrasse zu stehen kommen wird, eine ausgewogenere und ruhigere Situation an der Kreuzung Hagmattstrasse-Gewerbestrasse schafft.

Die Volumen der Aufstockungen differenzieren sich primär durch ihre Höhe und Länge. Der Laboraufbau ist doppelt so hoch und ein Vielfaches länger als der Verwaltungsaufbau. Zudem überspannt ersterer zwei Gebäude und wirkt einiges dominanter als das Volumen des Verwaltungsaufbaus über Bau 1.

Dank der Beibehaltung der Gebäudelücken kann auch bei sich änderndem Windfeld noch eine ähnliche Luftzirkulation wie bei der derzeitigen Bebauung stattfinden. Eine Auffüllung dieser Lücken hätte daher im Vergleich zur Aufstockung einen weitaus negativeren Einfluss auf den Windfluss (vgl. **Beilage 3**).

Beurteilung der Fernwirkung

Die geplante Aufstockung der Bestandsbauten der Viollier AG von 20 m auf 32.5 m respektive 40 m basiert auf dem Konzept der «dispersen Anordnung von Hochhäusern im Gebiet Bachgraben», welche im Workshop der Gemeinde 2018 für gut befunden wurde (vgl. **Kapitel 6.3.5**). Aus der Ferne betrachtet soll die Aufstockung der Gebäude vor allem aus Nordwestlicher Sicht in Erscheinung treten und den Auftakt des Bachrabengebietes gegenüber dem angrenzenden Landschaftsraum Frankreichs markieren.

Beurteilung der Nahwirkung

Aus dem Strassenraum betrachtet sind die Volumen klar gegliedert. Eine Fuge zeichnet auf Höhe von 20 m die Grenze zwischen Alt und Neu und hebt die Aufstockungsvolumen klar vom Bestand ab. Das Gebäude 1 an der Kreuzung Hagmattstrasse-Gewerbestrasse, das sich in direkter Nachbarschaft zum Hochhaus «Idorsia» (Gebäudehöhe von 40 m) befindet, ist mit 32.5 m Gebäudehöhe rund ein Viertel weniger hoch als die Aufstockung auf den Gebäuden 2 und 3 mit einer Gebäudehöhe von 40 m. Die Höhenstaffelung der geplanten Aufstockungen erzeugt eine spannende Tiefenwirkung.

Architektonischer Ausdruck

Eine städtebauliche und gestalterische Haltung ist die klare Trennung zwischen Bestandsbauten und Aufstockung. Einerseits durch die Absetzung des Aufbaus durch Errichtung eines rückspringenden Zwischengeschosses zwischen Bestands- und Aufbauten. Andererseits durch eine vom Bestand differenzierte Fassadengestaltung, gleichwohl mit dem Ziel verbunden, mit dem Bestand harmonisch zu wirken. Zur Findung der optimalen Fassadengestaltung hat folgende Prinzipstudie gedient.



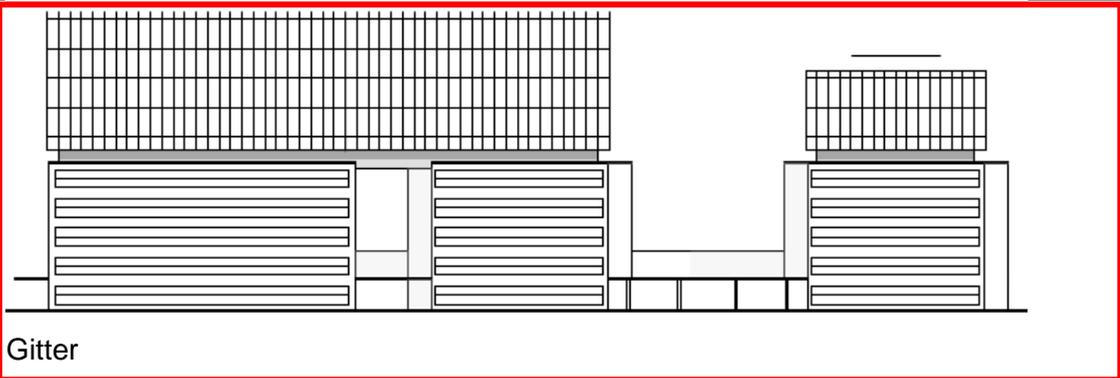
Flächig



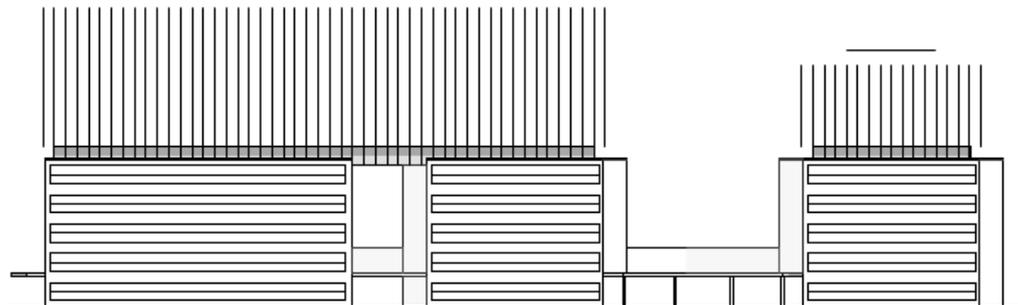
Bänder



Grid



Gitter



Vertikal



Horizontal

Prinzipstudie zur Fassadengestaltung (Quelle: Otto Partner Architekten AG)

Das Fassadenprinzip «Gitter» wurde unter den geprüften Varianten als eine Gestaltung empfunden, die mit dem Bestand harmonisch wirkt und doch eine eigenständige Sprache spricht. Das Prinzip «Gitter» wurde in der Folge detaillierter geprüft.



Varianten zum Fassadenprinzip «Gitter» (Quelle: Otto Partner Architekten AG)

Es wird ein einheitliches architektonisches Konzept für die Fassaden der beiden Aufbauten (Laboraufbau und Büroaufbau) verfolgt. Hauptbestandteile für die Fassadengestaltung sind die Materialien Glas als Gebäudehülle und ein metallisches Gitter, das die Glasvolumen umschliesst und zusammenhält. Eine feine Differenzierung der beiden Aufbauten findet dennoch statt, und zwar in der Art und Dimensionierung der Metallstrukturen. Das Laborgebäude hat eine horizontale Primärstruktur, das Bürogebäude eine vertikale.

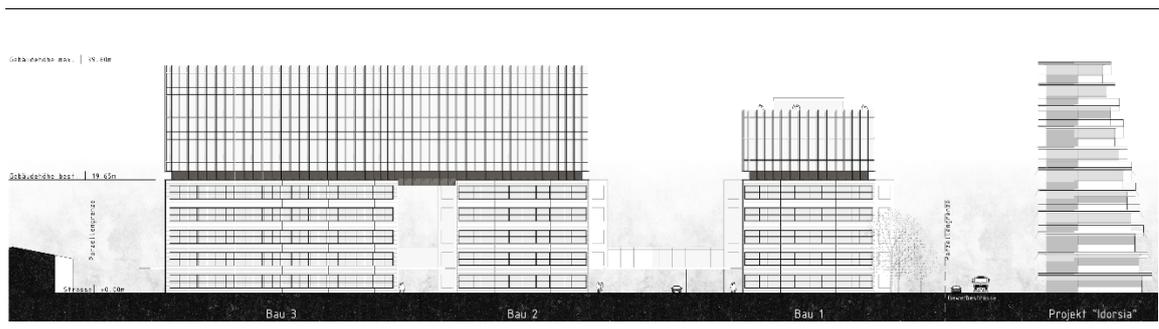
Beim Büroaufbau hat die Vertikalstruktur die erste Priorität und wird mit Doppelschwertern aus Aluminium gebildet. Die Horizontalstruktur entspricht auf Geschosshöhe einem Gesims ebenfalls aus Aluminium, jedoch mit geringer Profiltiefe und -breite als die Vertikalstruktur. Auf Brüstungshöhe werden Kämpfer aus Aluminium mit der geringsten Profiltiefe und -breite gesetzt.

Beim Laboraufbau hat die Horizontalstruktur die erste Priorität. Die Grundstrukturen entsprechen denjenigen des Büroaufbaus, jedoch weist hier das Gesims auf Geschosshöhe die höchste Profiltiefe und -breite auf. Die anderen Metallstrukturen ordnen sich diesem durch eine geringere Profiltiefe und -breite unter.

Für die Verglasung ist Laborverglasung (evtl. intelligentes, schaltbares Glas, das Transparenz und Lichtdurchlässigkeit ändern kann) vorgesehen.

Beim Gebäude im Baubereich C sind aufgrund der Nutzungen Brüstungselemente auf jedem Geschoss notwendig. Die Glasfassade wird dort aus emailliertem Glas in identischem Farbton oder verspiegelt sein. Beim Gebäude im Baubereich A sind aufgrund der Nutzung keine Brüstungen notwendig, und die Verglasung ist raumhoch transparent.

Beim Baubereich C wird der Dachrand als einfacher Dachrand ausgestaltet. Beim Baubereich A wird der Dachrand als Brüstung ausgestaltet, um die Nutzung des Daches als Dachgarten zu ermöglichen.



Ansicht (Quelle: Otto Partner Architekten AG)



Visualisierung (Quelle: Otto Partner Architekten AG)

Aussenraum

Umgebungsfläche

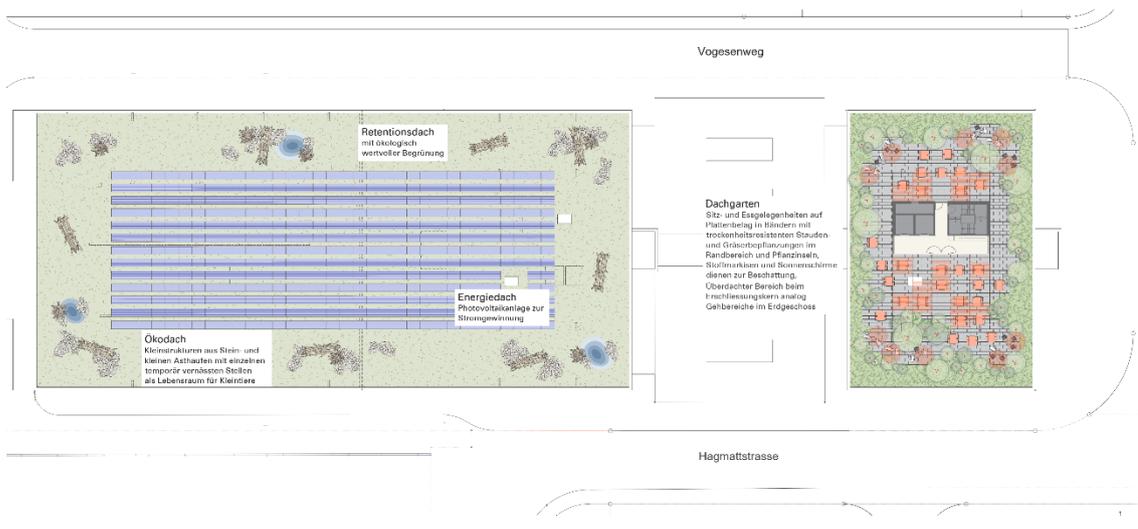


Quelle: SKK Landschaftsarchitekten AG

Bei den Eingangsbereichen soll eine Abgrenzung der Geh- von den Fahrbereichen durch Belagswechsel stattfinden. Belagsvarianten können Irragna oder Farbpaviment mit eingestreutem Irragnaschotter und Oberflächenbehandlung sein.

Um das Gebäude im Baubereich A soll eine repräsentative Begrünung mit Heckenwäldern, Stauden und Kleingehölzen eine attraktive Vorzone generieren. Um die Gebäude im Baubereich C sind artenreiche Blumenwiesen zu setzen.

Dachfläche



Quelle: SKK Landschaftsarchitekten AG

Auf der Dachfläche des Gebäudes im Baubereich A ist ein Dachgarten geplant, der als Aussenrestauration und Pausenraum dient, mit Sitz- und Essgelegenheiten auf Plattenbelag. In den Randbereichen sind trockenheitsresistente Stauden- und Gräserbepflanzungen vorgesehen. Pflanzinseln, Stoffmarkisen und Sonnenschirme dienen der Beschattung. Der Erschliessungsbereich ist überdacht. Der Dachgarten wird von der Strasse aus kaum wahrnehmbar sein.

Auf der Dachfläche des Gebäudes im Baubereich C ist ein Retentionsdach mit ökologisch wertvoller Begrünung und Kleinstrukturen aus Stein- und kleinen Asthaufen mit einzelnen temporär vernässten Stellen als Lebensraum für Kleintiere geplant. Eine grossflächige Photovoltaikanlage zur Stromgewinnung wird auf dem Dach installiert.