

**KOMMISSIONSBERICHT**

Geschäft No. 4525 A

**Quartierplan "ALBA"****Ausgangslage**

Der Quartierplan "ALBA" bezieht sich auf die Teilfläche der Parzelle A-5652 sowie die Parzellen A-5666 und A-5668. Die drei Parzellen weisen zusammen eine Gesamtfläche von 6'944 m<sup>2</sup> auf und überschreiten somit die erforderliche minimale Grösse von 3'000 m<sup>2</sup>, welche für einen Quartierplan erforderlich ist. Auf der Parzelle A-5652 befindet sich die Grünzone, welche sich über das gesamte "BaseLink" Areal erstreckt. Auf den Parzellen A-5666 und A-5668 sind zwei Baukörper mit unterschiedlichen Gebäudehöhen vorgesehen. An der Ecke Hegenheimermattweg / Lachenstrasse im Baubereich A, ist ein 40 m hohes Gebäude und an der Ecke Kiesstrasse / Lachenstrasse, im Baubereich B, ein 20 m hohes Gebäude geplant.

Für den Baubereich A liegt bereits ein rechtskräftiges Baugesuch für ein 20 m hohes Gebäude vor, welches zurzeit erstellt wird. Das Quartierplanareal befindet sich in der Gewerbezone G20b, in welcher eine maximale Gebäudehöhe von 20 m zugelassen ist. Zusätzlich sind die Auflagen aus dem Masterplan "BaseLink" bindend.

Das Quartierplanareal wurde im Rahmen der Studie für die Höhenentwicklung im linksufrigen Bachgrabengebiet als mögliches Areal festgelegt, auf welchem Bauten mit einer Höhe bis 40 m erstellt werden können.

Das Grundstück wird auf drei Seiten durch den öffentlichen Strassenraum (Hegenheimermattweg / Lachenstrasse / Kiesstrasse) und auf einer Seite durch das "BaseLink" Areal (Parzellen A-5652 / A-5665 / A-5667) begrenzt.

Der Quartierplan wurde durch das Architekturbüro Herzog & de Meuron entwickelt und durch die Arealbaukommission des Kantons Basel-Landschaft überprüft.

**Projektziele**

Mit der Quartierplanung werden die folgenden Ziele verfolgt:

- Verdichten bereits genutzter Arbeitsflächen
- Siedlungsentwicklung nach innen mit der Erhöhung der Beschäftigungsdichte
- Verdichten und nachverdichten von Siedlungsflächen im Bereich einer guten ÖV-Erschliessung

Die vorgängig genannten Ziele entsprechen den übergeordneten Zielen des Kantonalen Richtplanes für das Gewerbegebiet im Bachgrabenquartier.

### **Vorgehen Kommission Bau und Umwelt**

Das Geschäft wurde von der Kommission für Bau und Umwelt (KBU) in zwei Sitzungen beraten und verabschiedet.

Zur Meinungsbildung konnte sich die Kommission in der ersten Sitzung auf die sehr gute Präsentation von Didier Doggé, Gruppenleiter Bewilligungen Bereich Bau – Raumplanung – Umwelt, die Ausführungen des zuständigen Gemeinderates Christoph Morat, sowie des stellvertretenden Bereichsleiters Bau – Raumplanung – Umwelt Jürgen Johner abstützen.

### **Sicht der Kommission**

#### **Gebäudesetzung:**

Die Kommission findet die Gebäudesetzungen in den Baubereichen A und B richtig. Durch die Verdoppelung der Gebäudehöhe des vorderen Gebäudes (Baubereich A) auf 40 m entsteht ein Hochpunkt, welcher den Eingang zum neuen Quartier hervorhebt.

Die Kommission erachtet, aufgrund der Örtlichkeit und des Gebäudetypus, die Ausbildung eines Flachdaches für die Gebäude als gegeben und empfiehlt daher die Formulierung im Quartierplanreglement zu präzisieren.

Die Kommission kann die Einwände der Arealbaukommission in Bezug auf den Schutz und die fehlende Belichtung des innenliegenden Grünraumes zwischen den Baubereichen A und B nachvollziehen. Die Kommission empfiehlt daher die Verbindungsbauten auf eine maximale Gesamttiefe von 13 m zu reduzieren, wodurch die Belichtung im Zwischenraum massgeblich verbessert wird. Von einem Zurückversetzen der Verbindungsbauten von der Fassadenflucht der Hauptbauten sieht der Kommission nach längerer Diskussion ab.

#### **Parkierung:**

Die Kommission nimmt zur Kenntnis, dass für das Bauvorhaben im Baubereich A keine zusätzlichen Parkplätze erstellt werden müssen, da die erforderliche Anzahl bereits im zentralen Parkhaus des "BaseLink" vorhanden ist. Auch begrüsst die Kommission das Bestreben, die Anzahl für die Pflichtparkplätze im Baubereich B weiter zu senken und über das gesamte "BaseLink" Areal mittels eines Umweltverträglichkeitsberichtes UVB neue tiefere Reduktionsfaktoren zu ermitteln.

Die Kommission gibt jedoch zu bedenken, dass die Reduktion der Parkplätze nur im Verhältnis der Reduktion des MIV infolge des funktionierenden Mobilitätskonzeptes zu erfolgen hat, damit der öffentliche Raum nicht mit zusätzlichem Park- und Suchverkehr belastet wird.

- Energieversorgung: Aus Sicht der Kommission ist die angestrebte Erreichung des SIA Effizienzpfad Energie (SIA 2040) richtig. Die SIA 2040 betrachtet nicht nur die graue Energie, welche für die Erstellung der Gebäude erforderlich ist, sondern berücksichtigt auch die Betriebsenergie sowie die standortabhängige Mobilität.  
Die Kommission schlägt hier eine sprachliche Präzisierung des Paragraphen im QP-Reglement vor.
- Mobilitätskonzept: Die Kommission begrüsst das ausgearbeitete Mobilitätskonzept, welches den Schwerpunkt auf die Nutzung des öffentlichen Verkehrs sowie des Langsamverkehrs legt, welche mit flankierenden Massnahmen attraktiv gemacht werden.  
Gemäss dem Bericht Mobilitätskonzept beträgt der Anteil des MIV im Modal-Split heute im Bachgrabengebiet ohne flankierende Massnahmen 64%. Die Gemeinde geht im REK von einem zukünftigen MIV Anteil im Modal-Split von 43% aus.  
Für den QP "ALBA" wurde anhand einer vereinfachten Verkehrssimulation ohne flankierende Massnahmen ein MIV Anteil am Modal-Split von 45% ermittelt. Mit flankierenden Massnahmen kann der MIV Anteil am Modal-Split gemäss dieser Verkehrssimulation bis auf 19% reduziert werden.  
In Verhandlungen mit der Gemeinde wurde der Zielwert für den QP "ALBA" für den MIV Anteil im Modal-Split auf kleiner 39% definiert. Der Mehrheit der Kommission geht diese Reduktion des MIV Anteil im Modal-Split zu wenig weit. Sie vertritt die Meinung, dass der MIV Anteil des QP "ALBA" auf kleiner oder gleich 30% festgelegt, und der Zielwert verbindlich im Quartierplan festgeschrieben werden muss. Dies auch im Hinblick darauf, dass der Quartierplanersteller die Anzahl der gesetzlich geforderten Parkplätze nochmals merklich reduzieren will.  
Des Weiteren hat die Kommission eine mögliche Kontrolltätigkeit der Gemeinde zur Überprüfung der Parameter des Mobilitätskonzeptes auf dem privaten Areal diskutiert. Dies lehnt eine Mehrheit der Kommission ab.  
Auch besprochen wurde die Aufnahme von möglichen Sanktionsmassnahmen der Gemeinde beim Nicht-Erreichen der vorgegebenen Zielwerte des MIV in das Quartierplanreglement. Dieser Vorschlag wurde per Stichentscheid des Präsidenten abgelehnt.

- Aussenraumkonzept: Die Gestaltung des Aussenraumes wird im Wesentlichen durch den Masterplan des "BaseLink" Areal bereits vorgegeben. Die Kommission begrüsst das Konzept und legt Wert darauf, dass die Biodiversität im neuen Grünraum gegeben ist. Die entsprechenden Paragraphen sind im Quartierplanreglement in diese Richtung noch zu präzisieren.
- Zielerreichung Richtplan: Aus Sicht der Kommission werden die vorgegebenen Ziele mit dem ausgearbeiteten Quartierplan und den erwähnten Präzisierungen erreicht.
- Quartierplanvertrag: Die Kommission nimmt den Quartierplanvertrag zur Kenntnis. Sie begrüsst, dass in einer ersten Phase im Bereich der Sockelnutzung auf einer Fläche von 500 m<sup>2</sup> im Erdgeschoss und im 1. Obergeschoss ein reduzierter Mietzins gilt. Dadurch kann eine gute Durchmischung der Nutzung erreicht werden. Für die Beratung im Einwohnerrat erwartet die Kommission vom Gemeinderat, dass die reduzierten Mieten und die vorgesehene Laufzeit noch beziffert werden.

### Anträge der KBU

Die KBU empfiehlt dem Einwohnerrat, den Anträgen des Gemeinderates mit den folgenden Ergänzungen zuzustimmen:

13.1 Der Quartierplanung "ALBA", bestehend aus Quartierplan und Quartierplan-Reglement, wird mit den folgenden Änderungen zugestimmt:

In § 2 ist der Abs. 7 wie folgt anzupassen: **(Änderungen und Ergänzungen in Rot)**

«Für das Quartierplanareal sind folgende Ziele einzuhalten:

- a. effiziente Energienutzung;
- b. nachhaltige Energieversorgung.

~~Es wird angestrebt, 100%~~ **Mindestens 80%** des Wärmeenergiebedarfs (Heizung und Warmwasser) **ist** durch erneuerbare, CO<sub>2</sub>-neutrale Energieträger zu erbringen, **anzustreben sind 100%** ~~mindestens jedoch 80%.~~

In §3 ist der Abs. 1 wie folgt anzupassen: **(Änderungen und Ergänzungen in Rot)**

Die Baubereiche im Quartierplan (Situation und Schnitt, 1:500) begrenzen die Lage und Höhe der Hauptbauten.

Zwischen den Baubereichen A (40 m) und B (20 m) ist die Erstellung von Verbindungsbauten zulässig. Die Verbindungsbauten dürfen keine Nutzungen gemäss §2 Abs. 1 enthalten und dienen ausschliesslich der direkten Verbindung zwischen den beiden Baubereichen. Die Verbindungsbauten dürfen ab einer Höhe von 6.0 m ab gestaltetem Terrain bis zur Oberkante des Gebäudes im Baubereich B (20 m) und bis zu einer Tiefe von ~~maximale 26.0 m~~ **maximal 13**

m erstellt werden. Die maximale Tiefe kann auf einzelne Verbindungsbauten verteilt werden. Beim Baubereich A (40 m) kann ~~eine~~ ein Verbindungsbau in der Fortsetzung der Fassadenflucht entlang der Lachenstrasse erstellt werden.

In §3 ist der Abs. 4 wie folgt anzupassen: (Änderungen und Ergänzungen in Rot)  
~~Die Dachform der Hauptbauten ist frei.~~ Für die Dachform der Hauptbauten ist grundsätzlich das Flachdach zu wählen. Alle Flachdächer sind, wo nicht begehbar ausgestaltet, extensiv zu begrünen. Als minimale Substratstärke gelten 12 cm. Es gelten die erhöhten Anforderungen gemäss SIA 312, wobei einheimisches Saatgut zu verwenden ist (Saatgutklasse 1 gemäss SIA 312). Photovoltaikanlagen sind so aufzuständern, dass die Dachbegrünung unter der Anlage durchlaufend ausgeführt werden kann. Im Bereich der Sonnenkollektorfleichen darf die Substratstärke auf bis zu 10 cm reduziert werden.

In §4 ist der Abs. 1 wie folgt anzupassen: (Änderungen und Ergänzungen in Rot)  
Die Nutzung, Gestaltung und Bepflanzung des Aussenraumes wird wo nötig durch den Quartierplan bestimmt. Die Umgebungsgestaltung hat ökologische Aspekte zu berücksichtigen. Für die Bepflanzung sind ~~die~~ muss artenreich und mit einheimischen und standortgerechten Arten erfolgen. zu verwenden. Anpflanzungen mit Arten, die zu den invasiven Neophyten gezählt werden, sind nicht zulässig.

In §5 ist der Abs. 2 wie folgt anzupassen: (Änderungen und Ergänzungen in Rot)  
Die Umsetzung der Massnahmen gemäss dem verbindlichen Mobilitätskonzept ist auf Stufe Baugesuch nachzuweisen.  
Der MIV Modal-Split Anteil für das Gebiet JP Bachgraben darf maximal 30% betragen.  
Sie wird dem Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft zur Genehmigung vorgelegt.

Kommission für Bau und Umwelt,

Allschwil 30.09.2020

Der Präsident



Andreas Bärtsch

An der Beratung haben teilgenommen:

**KBU:** Matthias Häuptli (2x); Christian Kellermann (1x); Cetin Keles (2x); Alfred Rellstab (2x); Basil Wagner (2x); Sandro Felice (2x); Evelyn Roth (1x); Andreas Bärtsch (2x)

## ANTRÄGE QP ALBA ERSTE LESUNG

Stand 29.10.2020

§	Abs.	Text Quartierplan	Text Antragsteller	Kommissionsentscheid	Begründung
			Antrag KBU		
2	7	Für das Quartierplanareal sind folgende Ziele einzuhalten: a. effiziente Energienutzung; b. nachhaltige Energieversorgung. Es wird angestrebt, 100 % des Wärmeenergiebedarfs (Heizung und Warmwasser) durch erneuerbare, CO2-neutrale Energieträger zu erbringen, mindestens jedoch 80 %.	«Für das Quartierplanareal sind folgende Ziele einzuhalten: a. effiziente Energienutzung; b. nachhaltige Energieversorgung. <del>Es wird angestrebt, 100 %</del> <b>Mindestens 80 %</b> des Wärmeenergiebedarfs (Heizung und Warmwasser) <b>ist</b> durch erneuerbare, CO2-neutrale Energieträger zu erbringen, <b>anzustreben sind 100 % mindestens jedoch 80 %.</b> »	Antrag KBU	Gemäss Bericht KBU
			Antrag KBU		
3	1	Die Baubereiche im Quartierplan (Situation und Schnitt, 1:500) begrenzen die Lage und Höhe der Hauptbauten. Zwischen den Baubereichen A (40 m) und B (20 m) ist die Erstellung von Verbindungsbauten zulässig. Die Verbindungsbauten dürfen keine Nutzungen gemäss §2 Abs. 1 enthalten und dienen ausschliesslich der direkten Verbindung zwischen den beiden Baubereichen. Die Verbindungsbauten dürfen ab einer Höhe von 6.0 m ab gestaltetem Terrain bis zur Oberkante des Gebäudes im Baubereich B (20 m) und bis zu einer Tiefe von maximal 26.0 m erstellt werden. Die maximale Tiefe kann auf einzelne Verbindungsbauten verteilt werden. Beim Baubereich A (40 m) kann ein Verbindungsbau in der Fortsetzung der Fassadenflucht entlang der Lachenstrasse erstellt werden.	Die Baubereiche im Quartierplan (Situation und Schnitt, 1:500) begrenzen die Lage und Höhe der Hauptbauten. Zwischen den Baubereichen A (40 m) und B (20 m) ist die Erstellung von Verbindungsbauten zulässig. Die Verbindungsbauten dürfen keine Nutzungen gemäss §2 Abs. 1 enthalten und dienen ausschliesslich der direkten Verbindung zwischen den beiden Baubereichen. Die Verbindungsbauten dürfen ab einer Höhe von 6.0 m ab gestaltetem Terrain bis zur Oberkante des Gebäudes im Baubereich B (20 m) und bis zu einer Tiefe von <del>maximal 26.0 m</del> <b>maximal 13 m</b> erstellt werden. Die maximale Tiefe kann auf einzelne Verbindungsbauten verteilt werden. Beim Baubereich A (40 m) kann <del>eine ein</del> <b>ein</b> Verbindungsbau in der Fortsetzung der Fassadenflucht entlang der Lachenstrasse erstellt werden.	Antrag KBU	Gemäss Bericht KBU
			Antrag KBU		
3	4	Die Dachform der Hauptbauten ist frei. Alle Flachdächer sind, wo nicht begehbar ausgestaltet, extensiv zu begrünen. Als minimale Substratstärke gelten 12 cm. Es gelten die erhöhten Anforderungen gemäss SIA 312, wobei einheimisches Saatgut zu verwenden ist (Saatgutklasse 1 gemäss SIA 312). Photovoltaikanlagen sind so aufzuständern, dass die Dachbegrünung unter der Anlage durchlaufend ausgeführt werden kann. Im Bereich der Sonnenkollektorflächen darf die Substratstärke auf bis zu 10 cm reduziert werden.	<del>Die Dachform der Hauptbauten ist frei.</del> <b>Für die Dachform der Hauptbauten ist grundsätzlich das Flachdach zu wählen.</b> Alle Flachdächer sind, wo nicht begehbar ausgestaltet, extensiv zu begrünen. Als minimale Substratstärke gelten 12 cm. Es gelten die erhöhten Anforderungen gemäss SIA 312, wobei einheimisches Saatgut zu verwenden ist (Saatgutklasse 1 gemäss SIA 312). Photovoltaikanlagen sind so aufzuständern, dass die Dachbegrünung unter der Anlage durchlaufend ausgeführt werden kann. Im Bereich der Sonnenkollektorflächen darf die Substratstärke auf bis zu 10 cm reduziert werden.	Antrag KBU	Gemäss Bericht KBU
			Antrag KBU		
4	1	Die Nutzung, Gestaltung und Bepflanzung des Aussenraumes wird wo nötig durch den Quartierplan bestimmt. Die Umgebungsgestaltung hat ökologische Aspekte zu berücksichtigen. Für die Bepflanzung sind einheimische und standortgerechte Arten zu verwenden. Anpflanzungen mit Arten, die zu den invasiven Neophyten gezählt werden, sind nicht zulässig.	Die Nutzung, Gestaltung und Bepflanzung des Aussenraumes wird wo nötig durch den Quartierplan bestimmt. Die Umgebungsgestaltung hat ökologische Aspekte zu berücksichtigen. <del>Für die Die</del> <b>Bepflanzung sind muss artenreich und mit einheimischen und standortgerechten Arten erfolgen.</b> <del>zu verwenden.</del> Anpflanzungen mit Arten, die zu den invasiven Neophyten gezählt werden, sind nicht zulässig.	Antrag KBU	Gemäss Bericht KBU

## ANTRÄGE QP ALBA ERSTE LESUNG

Stand 29.10.2020

			Antrag SP		
4	6	<p>Auf mindestens 15 % des Quartierplanareals sind ökologische Massnahmen zu realisieren. Als ökologische Massnahmen gelten:</p> <p>a. Hecken, Schutzbepflanzungen, Grün- und Gartenanlagen oder ruderele, trockene Lebensräume oder ökologische Ausgleichsmassnahmen zu 100 %</p> <p>b. Flachdachbegrünungen zu 50 %, bis maximal 7.5 % des Quartierplanareals;</p> <p>c. hochstämmige Bäume zu 8 m<sup>2</sup> pro Baum.</p> <p>Entlang dem Hegenheimerweg ist eine Baumreihe mit mindestens drei Bäumen (grosskronig) zu pflanzen. Entlang der Lachenstrasse im Bereich des Baubereichs A (40 m) sind mindestens zwei Baumgruppen oder eine Baumreihe mit mindestens drei Bäumen (kleinkronig) zu pflanzen. Baumpflanzungen müssen eine Mindeststammhöhe von 2.0 m aufweisen. Bei Baumpflanzungen über unterirdischen Bauten ist eine Überdeckung mit Bodensubstrat von mindestens 1.0 m zu gewährleisten.</p>	<p>Auf mindestens 15 % des Quartierplanareals sind ökologische Massnahmen zu realisieren. Als ökologische Massnahmen gelten:</p> <p>a. Hecken, Schutzbepflanzungen, Grün- und Gartenanlagen oder ruderele, trockene Lebensräume oder ökologische Ausgleichsmassnahmen zu 100 %</p> <p>b. Flachdachbegrünungen zu 50 %, bis maximal 7.5 % des Quartierplanareals;</p> <p>c. hochstämmige Bäume zu 8 m<sup>2</sup> pro Baum.</p> <p>Entlang dem Hegenheimerweg <b>und der Lachenstrasse</b> ist eine Baumreihe mit mindestens drei Bäumen (grosskronig) zu pflanzen. <del>Entlang der Lachenstrasse im Bereich des Baubereichs A (40 m) sind mindestens zwei Baumgruppen oder eine Baumreihe mit mindestens drei Bäumen (kleinkronig) zu pflanzen.</del> Baumpflanzungen müssen eine Mindeststammhöhe von 2.0 m aufweisen. Bei Baumpflanzungen über unterirdischen Bauten ist eine Überdeckung mit Bodensubstrat von mindestens 1.0 m zu gewährleisten.</p>	<p>Antrag KBU:</p> <p>Auf mindestens 15 % des Quartierplanareals sind ökologische Massnahmen zu realisieren. Als ökologische Massnahmen gelten:</p> <p>a. Hecken, Schutzbepflanzungen, Grün- und Gartenanlagen oder ruderele, trockene Lebensräume oder ökologische Ausgleichsmassnahmen zu 100 %</p> <p>b. Flachdachbegrünungen zu 50 %, bis maximal 7.5 % des Quartierplanareals;</p> <p>c. hochstämmige Bäume zu 8 m<sup>2</sup> pro Baum.</p> <p>Entlang dem Hegenheimerweg ist eine Baumreihe mit mindestens drei Bäumen (grosskronig) zu pflanzen. Entlang der Lachenstrasse im Bereich des Baubereichs A (40 m) sind mindestens zwei Baumgruppen oder eine Baumreihe mit mindestens drei Bäumen (<b>grosskronig</b>) zu pflanzen. Baumpflanzungen müssen eine Mindeststammhöhe von 2.0 m aufweisen. Bei Baumpflanzungen über unterirdischen Bauten ist eine Überdeckung mit Bodensubstrat von mindestens 1.0 m zu gewährleisten.</p>	<p>Die Kommission stellt sich auf den Standpunkt, dass dem QP-Ersteller die Freiheit gelassen werden soll, wie der Platz gestaltet werden soll. Aus Gründen des ökologischen Ausgleiches sollen die Bäume entlang der Lachenstrasse auch grosskronig ausgeführt werden.</p>
5	2	Die Umsetzung der Massnahmen gemäss dem verbindlichen Mobilitätskonzept ist auf Stufe Baugesuch nachzuweisen.	<p>Antrag KBU</p> <p>Die Umsetzung der Massnahmen gemäss dem verbindlichen Mobilitätskonzept ist auf Stufe Baugesuch nachzuweisen.</p> <p><b>Der MIV Modal-Split-Anteil für das Gebiet JP Bachgraben darf maximal 30 % betragen.</b></p>	Antrag KBU	Die Kommission hat die Thematik über die Formulierung zum Inkrafttreten des maximalen Wertes besprochen. Aus Sicht der Kommission ist dies nicht erforderlich, da es sich um einen Neubau handelt.
			Anträge Grüne / GLP / EVP Fraktion		
			<b>Der Gemeinderat erhält das Recht die Detailzahlen der Monitoring-Berechnungen einzusehen. Ausserdem erhält er das Recht, eigene Messungen oder Befragungen auf dem Quartierplan-Areal vorzunehmen.</b>	Der Antrag wird von der Kommission abgelehnt.	Aus Sicht der Kommission gehört diese Formulierung nicht in das Quartierplanreglement.
			<b>Bei mehrfachem Überschreiten des Zielwerts kann der Gemeinderat Massnahmen aus dem Mobilitätskonzept verfügen.</b>	Der Antrag wird von der Kommission abgelehnt.	Aus Sicht der Kommission gehört diese Formulierung nicht in das Quartierplanreglement.