

KOMMISSIONSBERICHT

Geschäft No. 4514 A

Quartierplan "Idorsia"

Ausgangslage

Der Quartierplan "Idorsia" bezieht sich auf die Parzelle A 48 und die Baurechtsparzelle A 3373, welche zusammen eine Gesamtfläche von 7'450 m² aufweisen und somit die erforderliche minimale Grösse von 3'000 m² für einen Quartierplan deutlich überschreiten. Das heute teilweise überbaute Grundstück befindet sich in der Gewerbezone G20b, in welcher eine maximale Gebäudehöhe von 20 m zugelassen ist. Die Grundstückseigentümerin der Parzelle A 48 und Baurechtsnehmerin der Parzelle A 3373, die Firma Idorsia Pharmaceuticals Ltd (Idorsia), möchte das bestehende Bauwerk erweitern. Zu diesem Zweck ist auf der Seite der Gewerbstrasse ein 40 m hoher Erweiterungsbau sowie auf dem bestehenden Gebäude auf der Seite des Hegenheimermattweges eine Aufstockung bis zu einer Gebäudehöhe von 32.7 m geplant.

Das Grundstück wird auf drei Seiten durch den öffentlichen Strassenraum (Gewerbstrasse / Hagmattstrasse / Hegenheimermattweg) und auf einer Seite durch die Parzelle A 3223 begrenzt.

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

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
- Entwickeln von standortbezogenem Mobilitätsmanagement

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 einer Sitzung beraten und verabschiedet.

Zur Meinungsbildung konnte sich die Kommission auf die sehr gute Präsentation von Didier Doggé, Gruppenleiter Bewilligungen Bereich Bau – Raumplanung – Umwelt sowie den Ausführungen des zuständigen Gemeinderates Christoph Morat, abstützen.

Sicht der Kommission

Gebäudesetzung: Die Kommission begrüsst bei der Gebäudesetzung, dass der bestehende Bau in den QP miteinbezogen und architektonisch hochwertig erweitert wird. Die Setzung der An- und Aufbauten innerhalb der Parzelle wird als richtig erachtet.

Die Kommission erachtet, aufgrund der Bauzone sowie der Örtlichkeit, die Ausbildung eines Flachdaches für alle Gebäude als zwingend und empfiehlt daher die Formulierung im Quartierplanreglement zu präzisieren. Im Weiteren erachtet die Kommission die Formulierung und Darstellung der möglichen Verbindungsbauten zum Gebäude auf der Parzelle A 3223 als zu unpräzise. Auch hier empfiehlt die Kommission das Quartierplanreglement anzupassen.

Höhenentwicklung: Grundsätzlich gilt in der Gewerbezone G20b eine maximale Gebäudehöhe von 20 m. Im Rahmen der Projektentwicklung kam auf dem BaseLink Areal vermehrt der Wunsch auf, diese Höhe zu überschreiten. Der Gemeinderat ist diesem Wunsch nachgekommen und hat eine umfassende Studie für die Höhenentwicklung im linksufrigen Bachgrabengebiet ausarbeiten lassen. Im Rahmen dieser Studie konnten Zonen definiert werden, in welchen aus städtebaulicher Sicht Hochpunkte in der Quartierentwicklung möglich sind. Die Eigentümer dieser Parzellen haben nun die Möglichkeit im Rahmen eines Quartierplanverfahrens diese Mehrhöhe zu beantragen.

Die Studie und das Vorgehen wurde der Arealbaukommission des Kantons Baselland ebenfalls zur Beurteilung vorgelegt und als richtig befunden.

Die KBU begrüsst die Akzentuierung der Gebäudehöhen in der Arealentwicklung ebenfalls und somit auch die Aufstockung des bestehenden Gebäudes auf 32.7 m sowie den Neubau des 40m hohen Eckgebäudes auf dem QP Idorsia.

Parkierung: Im Rahmen des QP-Verfahrens müssen keine neuen Parkplätze erstellt werden, da die gesetzlich erforderlichen Mehrparkplätze bereits mit dem ursprünglichen Bauvorhaben umgesetzt wurden.

- 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.
- 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.
Ebenfalls begrüsst die Kommission das Vorgehen des Gemeinderates, diese Massnahmen und die Funktionalität des Mobilitätskonzeptes alle zwei Jahre überprüfen zu lassen.
- Zielerreichung Richtplan: Aus Sicht der Kommission werden die vorgegebenen Ziele mit dem ausgearbeiteten Quartierplan erreicht.

Antrag der KBU

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

- 13.1 Der Quartierplanung "Idorsia", bestehend aus Quartierplan und Quartierplan-Reglement, wird mit den folgenden Änderungen zugestimmt:
- 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, Grundform und Höhe der Hauptbauten.
Zwei eingeschossige Verbindungstrakte zwischen den Obergeschossen des Baubereichs B und den Bauten auf der Parzelle Nr. A-3223 sind innerhalb des im Quartierplan (Situation und Schnitt 1:500) definierten Anordnungsbereich erlaubt. **Die Verbindungstrakte dürfen ausschliesslich als interne Verkehrsflächen genutzt werden, und die Breite der Trakte ist entsprechend der Verkehrsflächen begrenzt.**
- In § 3 ist der Abs. 5 wie folgt anzupassen: **(Änderungen und Ergänzungen in Rot)**
~~Die Dachform der Hauptbauten ist frei. Für An- und Nebenbauten gilt grundsätzlich das Flachdach.~~ **Für die Dachform der Haupt-, An und Nebenbauten gilt grundsätzlich das Flachdach.**

Sie wird dem Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft zur Genehmigung vorgelegt.

Kommission für Bau und Umwelt,

Allschwil 24.07.2020

Der Präsident

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'AB' or 'Bärtsch' in a stylized, cursive script.

Andreas Bärtsch

An der Beratung haben teilgenommen:

KBU: Matthias Häuptli (1x); René Imhof (1x); Christian Kellermann (1x); Cetin Keles (1x); Andreas Lavicka (1x); Alfred Rellstab (1x); Andreas Bärtsch (1x)