



Quartierplanung "Idorsia"

Planungs- und Begleitbericht gemäss Art. 47 RPV bzw. § 39 RBG

Öffentliche Mitwirkung



Impressum

Auftraggeber Herzog & de Meuron
Rheinschanze 6
4056 Basel

Auftragnehmer



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

www.stierli-ruggli.ch
info@stierli-ruggli.ch

Bearbeitung Claudius Neukomm, Ralph Christen

Version Mitwirkungs-Verfahren, Stand Dokument 25.10.2019

Datei-Name 02083_ber01_Planungsbericht_20191025_MiWi.docx

Inhaltsverzeichnis

1	EINLEITUNG	1
1.1	Ausgangslage und Absichten	1
1.2	Bestandteile der Planung	2
1.2.1	Öffentlich-rechtliche Planungsdokumente	2
1.2.2	Privat-rechtlicher Vertrag	2
1.2.3	Orientierende Dokumente	2
1.3	Organisation und Ablauf	3
2	BEGRÜNDUNG DER PLANUNG	4
2.1	Ausgangslage	4
2.2	Betriebliche Anforderungen und Einschränkungen	4
2.3	Entwicklung "Idorsia Campus"	4
2.4	Erschliessung	5
2.5	Baugesuch	5
2.6	Störfallthematik	5
3	ERLÄUTERUNG ZUM BEBAUUNGSKONZEPT	6
4	INHALTE DER QUARTIERPLANUNG	8
4.1	Zielsetzung der Quartierplanung	8
4.2	Art und Mass der baulichen Nutzung	8
4.2.1	Nutzungsart	8
4.2.2	Hauptbauten	8
4.2.3	Nebenbauten	9
4.3	Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten	9
4.3.1	Baubereiche für Hauptbauten	9
4.3.2	Messweise der Gebäudehöhe, technische Bauteile auf dem Dach	9
4.3.3	Städtebauliche Einpassung	9
4.4	Nutzung und Gestaltung des Aussenraumes	10
4.4.1	Nachweis zur Umgebungsgestaltung	10
4.4.2	Freiraumbereich	10
4.4.3	Grünflächenziffer	10
5	BERÜCKSICHTIGUNG PLANERISCHER RAHMENBEDINGUNGEN	11
5.1	Generelle Voraussetzungen und Vorgaben	11
5.1.1	Kantonale Richtplanung	11
5.1.2	Kantonales Raumplanungs- und Baugesetz (RBG)	13
5.1.3	Räumliches Entwicklungskonzept REK Allschwil 2035	13
5.1.4	Kommunale Nutzungsplanung	13
5.2	Verkehr und Infrastrukturen	14
5.2.1	Anschluss an öffentlichen Verkehr	14

5.2.2	Anschluss an Strassennetz.....	14
5.2.3	Erschliessung.....	15
5.2.4	Parkierung.....	15
5.3	Kulturgüter und Naturwerte.....	16
5.3.1	Archäologie.....	16
5.3.2	Denkmal- und Ortsbildpflege.....	16
5.4	Umweltschutz.....	16
5.4.1	Umweltverträglichkeitsprüfung.....	16
5.4.2	Altlasten.....	16
5.4.3	Energie.....	16
5.4.4	Gewässer- und Grundwasserschutz.....	17
5.4.5	Lärmschutz.....	17
5.5	Sicherheit.....	17
5.5.1	Naturgefahren.....	17
5.6	Abstandsvorschriften.....	19
5.6.1	Abstände bzw. Baulinien gegenüber Verkehrswegen, Wäldern und Gewässern.....	19
5.6.2	Grenzabstände.....	19
6	KONSEQUENZEN IN ZUSAMMENHANG MIT DER PLANUNG.....	20
6.1	Auswirkungen auf rechtskräftige Planungen.....	20
6.2	Auswirkungen auf das Verkehrsaufkommen.....	20
6.3	Kostenfolgen zu Lasten der Gemeinde.....	20
6.4	Privatrechtlicher Regelungsbedarf.....	21
7	VERFAHREN.....	22
7.1	Kantonale Vorprüfung.....	22
7.2	Öffentliche Mitwirkung.....	22
7.3	Beschlussfassung.....	22
7.3.1	Beschlussfassung Gemeinderat.....	22
7.3.2	Beschlussfassung Einwohnerrat.....	22
7.4	Auflage.....	22
8	GENEHMIGUNGSANTRAG.....	23

Beilagen:

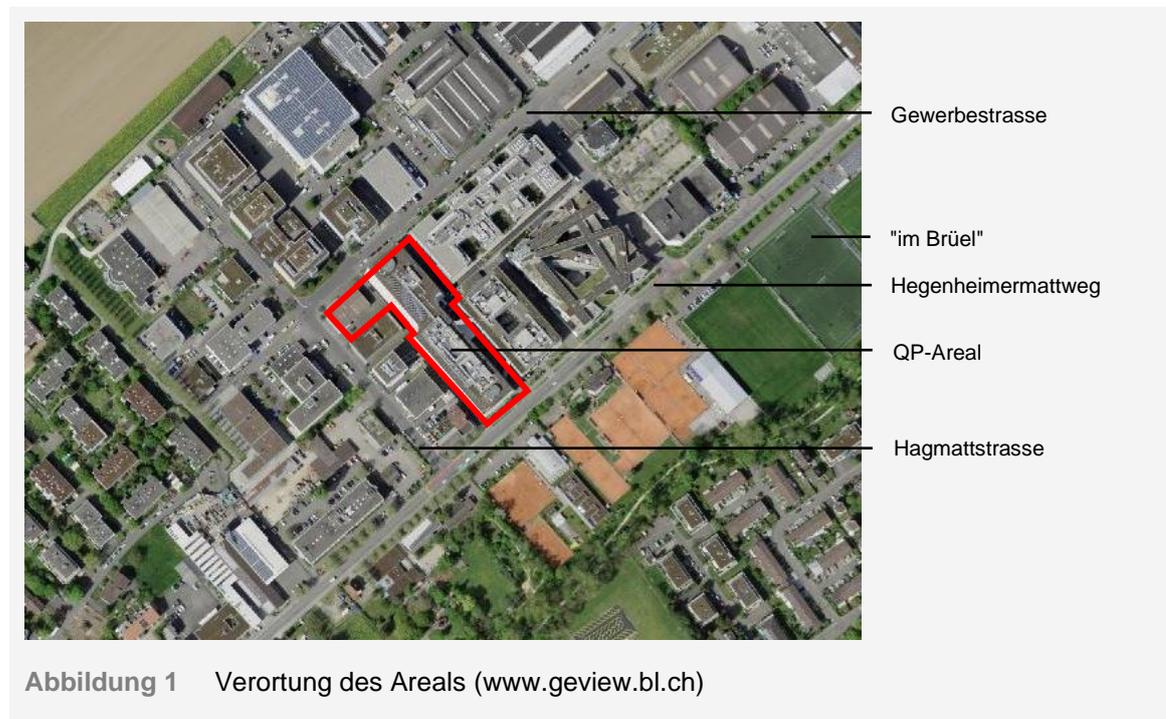
- 1 MOBILITÄTSKONZEPT, RAPP TRANS AG
- 2 VERKEHRSNACHWEIS, RAPP TRANS AG

1 Einleitung

1.1 Ausgangslage und Absichten

Das Areal des Planungsgebiets bzw. der Quartierplanung umfasst die Parzellen Nrn. A - 48 und A - 151 der Gemeinde Allschwil mit einer Gesamtfläche von insgesamt 7'450 m². Es befindet sich im Gewerbegebiet "Bachgraben" zwischen der Gewerbe- und Hagmattstrasse sowie dem Hegenheimermattweg im nördlichen Bereich des Siedlungsgebietes und in der Nähe zur Stadt Basel.

Der Quartierplan sieht die Erweiterung des bestehenden Laborbaus auf der Parzelle Nr. A-48 vor. Zwecks Qualitätssicherung wurde das ausgearbeitete Projekt (siehe Kapitel 3) der kantonalen Arealbaukommission vorgestellt und begrüsst und in diesem Sinne genehmigt (siehe Anhang 1).



1.2 Bestandteile der Planung

1.2.1 Öffentlich-rechtliche Planungsdokumente

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

1.2.2 Privat-rechtlicher Vertrag

- Quartierplan-Vertrag

1.2.3 Orientierende Dokumente

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

1.3 Organisation und Ablauf

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

Tabelle 1 Am Planungsverfahren Beteiligte

Eigentümerschaft, Bauherrschaft	Idorsia Pharmaceuticals Ltd, 4123 Allschwil
Architekten	Herzog & de Meuron, 4056 Basel
Mobilitätskonzept	Rapp Trans AG, 4018 Basel
Nutzungsplanung, Verfahrensbegleitung	Stierli + Ruggli Ingenieure + Raumplaner AG, 4415 Lausen
Gemeinde Allschwil	Gemeinderat Allschwil Gemeindeverwaltung Allschwil
Kanton Basel-Landschaft	Kantonale Arealbaukommission Amt für Raumplanung und Fachstellen im Rahmen der kantonalen Vorprüfung

Tabelle 2 Hauptschritte im Planungsverfahren

Projektentwurf	Herbst 2018 – Frühjahr 2019
Vorstellung Arealbaukommission	28.03.2019
Erarbeitung Entwurf Quartierplanvorschriften	Mitte Februar – Mitte Mai 2019
Kommunale Prüfung	21.05. – 24.06.2019
Kantonale Vorprüfung	05.07. – 02.10.2019
Öffentliche Mitwirkung	
Auflage Mitwirkungsbericht	
Beschlussfassung Gemeinderat	
Beschlussfassung Einwohnerrat	
Referendumsfrist	
Planaufgabe	

2 Begründung der Planung

2.1 Ausgangslage

Anfang des Jahres 2017 spaltete sich die Firma "Idorsia" von der Firma "Actelion" ab. Die Firma "Actelion" ist bereits seit ihrer Gründung im Jahre 1997 in Allschwil verwurzelt. Diese Ortsverbundenheit spiegelt sich auch in der Philosophie von "Idorsia", so leitet sich beispielsweise der Namen aus "**I do research in Allschwil**" ab. Die Firma "Idorsia" hat ihre DNA in Allschwil und bekennt sich klar zum Standort Allschwil.

Das Bachgrabengebiet, in welchem sich die Firma "Idorsia" befindet, ist ein Arbeitsgebiet von kantonalen Bedeutung, ebenso ist der Wirtschaftsstandort auch für die Gemeinde wertvoll und wichtig.

"Idorsia" möchte wachsen, ohne umziehen zu müssen. Aus diesem Grund wurde das Baurecht für das Grundstück A-151 erworben. Eine lagemässig zusammenhängender "Idorsia Campus" ist aus betrieblichen Gründen und für die betriebliche Sicherheit zwingend.

2.2 Betriebliche Anforderungen und Einschränkungen

Die Besucher von "Idorsia" werden nur im benachbartem Hauptgebäude H91 empfangen, die Labors und Arbeitsplätze in den Gebäuden G02, G06 und H89, sind einzig für Beschäftigte zugänglich. Aufgrund der hohen Sicherheitsanforderungen für die Labors müssen Besucher beim Empfang abgeholt werden und dürfen sich nicht frei in den Gebäuden G02, G06 und H89 oder auf dem Gelände bewegen.

Die neue Betriebskantine im G02 ist für die betriebliche Funktionsweise notwendig und wird als solche auch nicht für die Öffentlichkeit, sondern nur für Mitarbeiter zugänglich sein.

2.3 Entwicklung "Idorsia Campus"

Da flächenmässig eine Weiterentwicklung nicht mehr möglich ist ohne andere, für die Attraktivität der Gemeinde wichtige Firmen zu verdrängen, bleibt einzig die Ausdehnung in die Höhe. Die Gemeinde Allschwil hat dies ebenfalls erkannt und in einem Werkstattgespräch mit Grundeigentümern nebst einer Akzentuierung des Hegenheimerweges auch verschiedene punktuelle Hochpunkte zur Akzentsetzung diskutiert. Das Gebäude G02 stellt solch ein Akzent in der Höhe dar. Der Aufbau H89 ermöglicht die Erstellung eines dringend benötigten Auditoriums. Dies findet aufgrund der bestehenden räumlichen Struktur des Gebäudes H89 als auch auf der betrieblichen und sicherheitstechnischen Ebene seinen Platz auf dem Dach des Gebäudes H89. Dieses wird durch den Aufbau auch zugänglicher für die Beschäftigten, um die Dachterrasse nutzen zu können.

Mit der Quartierplanung kann die Gemeinde Allschwil gemeinsam mit "Idorsia" einen solchen Akzent planen und ermöglichen. Das Quartierplanverfahren bietet der Gemeinde die Möglichkeit stärker als bei einem Baugesuch in die Gestaltung Einfluss zu nehmen, sodass ein städtebaulich durchdachter Hochpunkt entstehen kann.

Mit dem Neubau G02 wird eine betrieblich funktionale Entwicklung angestrebt, wobei die Funktionsweise des "Idorsia Campus" nicht verändert wird.

2.4 Erschliessung

Die heutige verkehrliche Erschliessung des "Idorsia Campus" wird nicht verändert. Die Einstellhallen werden über drei bereits bestehende Rampen erschlossen und die Güter- / Logistikanbindung über eine separate Zufahrt sichergestellt.

Die im Quartierplan vorgesehenen, zusätzlichen 43 Parkplätze für Fahrzeug und 130 Velostellplätze befinden sich im ersten Untergeschoss des Gebäudes G06 (Parzelle A-48). Die Einstellhalle G06 wird über die Gewerbestrasse erschlossen. Für die Mitnutzung der bestehenden Zufahrtsrampe auf der Parzelle A-71 ist bereits eine Servitut eingetragen.

Die Einstellhalle im Gebäude G06 wird ausschliesslich durch Idorsia Mitarbeiter genutzt. Somit fallen pro Tag schätzungsweise ca. 100 zusätzliche Fahrten an, die sich auf die beiden Knoten Hegenheimermattweg / Hagmattstrasse und Hegenheimermattweg / Im Brühl verteilen.

2.5 Baugesuch

Zeitgleich zur Erarbeitung des Quartierplanes wurde auf Basis desselben Konzeptes bereits ein Baugesuch für bis zu 20 Meter eingereicht und bewilligt (Baugesuch Nr. 0083/2019). Nach Genehmigung des Quartierplanes soll ein weiteres Baugesuch für die Erweiterung auf 40 Meter und den Aufbau auf dem Gebäude H89 eingereicht werden.

Das bewilligte Baugesuch richtet sich in allen Belangen an den Bestrebungen des Quartierplans. Die Aussenraumgestaltung ist sowohl durch den Vorbestand, sowie durch das Baugesuch gegeben. Die Dachgestaltung im Baugesuch richtet sich nach den Anforderungen der SIA-Norm 312. Im Rahmen des Baugesuches sind die vorgesehenen 43 Parkplätze bereits genehmigt worden. Ein weiterer Ausbau an Parkplätzen ist nicht vorgesehen und der Bedarf, welcher sich durch die Quartierplanung ergibt, kann so nachgewiesen werden.

2.6 Störfallthematik

Bei den benachbarten Grundeigentümern wurde das Projekt bereits vorgestellt. So sind mit der benachbarten Viollier AG unter anderem bereits die Störfallthematik und im Rahmen des Baugesuchs auf 20 Meter die nachbarsrechtlichen Aspekte zu den betroffenen Parzellen geklärt worden.

3 Erläuterung zum Bebauungskonzept

Das bestehende Labor- und Bürogebäude G06 / H89 wird mit G02 um einen Neubau erweitert, der sich in seiner Architektur am Bestand orientiert. Das der Quartierplanung zu Grunde liegende Bebauungskonzept wurde durch das Architekturbüro Herzog & de Meuron, Basel erarbeitet.

G02 wird als eigenständiges Volumen über einen Zwischenbau an das nördliche Gebäudevolumen G06 angehängt und tritt damit in eine ähnliche Beziehung wie die Volumina G06 und H89 zueinander stehen. Das Ensemble wird zu einer organisch weiterwachsenden Gesamtfigur.

Städtebaulich signifikant für Bestand und Erweiterung sind die Terrassen oder zurückspringenden Fassadenflächen, die den Volumina ihre Masse nehmen und damit baulich und energetisch zwischen innen und aussen vermitteln. Während das Volumen des Neubaus im Süden aufgrund der baulichen Regeln zurückspringt, sind West-, Ost- und Nordfassade gerade.

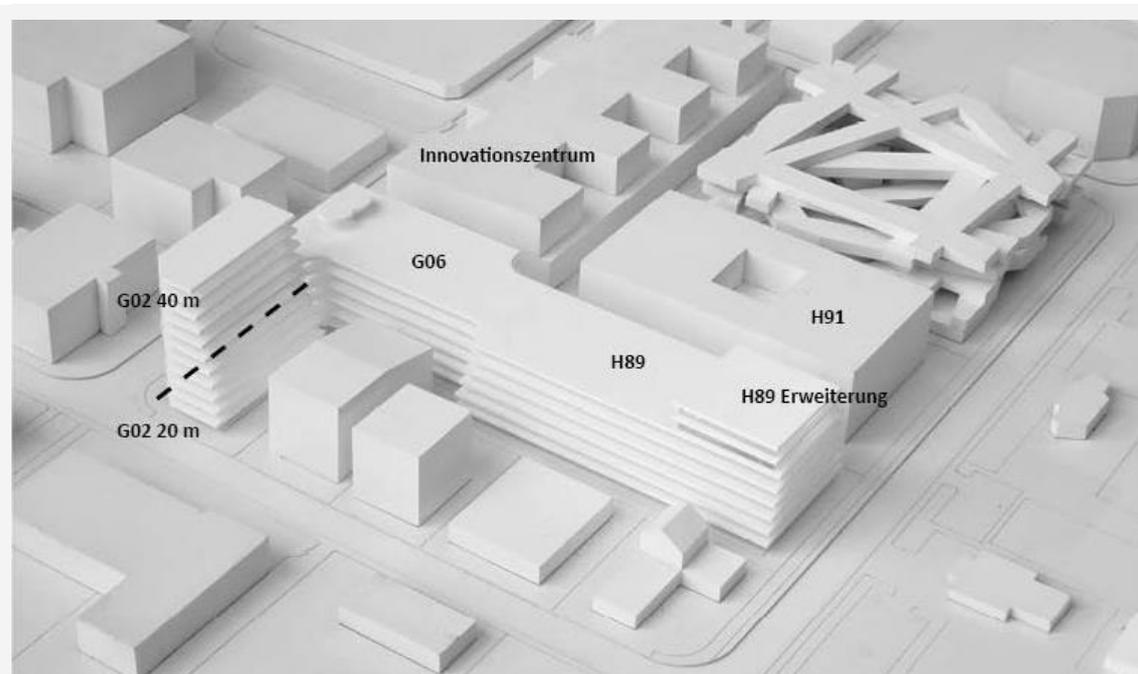


Abbildung 2 Modellfoto; Quelle: HdM, Basel

Durch die Gebäudehöhe von 40 m bekommt das Industriegebiet einen singulär gesetzten Schwerpunkt und akzentuiert die Ecke an der Kreuzung Hagmattstrasse / Gewerbestrasse. Hier folgt die Kubatur des Gebäudes der Baulinie und wird unter einem Winkel von 45° abgeschliffen.



Abbildung 3 Ansicht Gewerbestrasse / Hagmattstrasse; *Quelle: HdM, Basel*

Der bestehende Aussenraum um das Gebäude G06 / H89 wird analog zur Bebauung um den Neubau G02 fortgeführt. Das Dach des Neubaus sowie Teile des bestehenden Daches werden extensiv mit Präriegras und blauen Disteln begrünt. Die helle Quarzsplittfläche des umlaufenden Grünstreifens wird mit Hirschkungen, Winterschachtelhalmen und Ebereschen bepflanzt. Die ersten Beiden sorgen auch im Winter für eine grüne Erscheinung. Begrenzungen wie Zäune zu Nachbarparzellen werden mit Efeu bewachsen. Um den Aussenbereich des Personalrestaurants wird das Prinzip des umlaufenden Grünstreifens mit hellem Quarzsplitt und Hirschkungen weitergeführt.

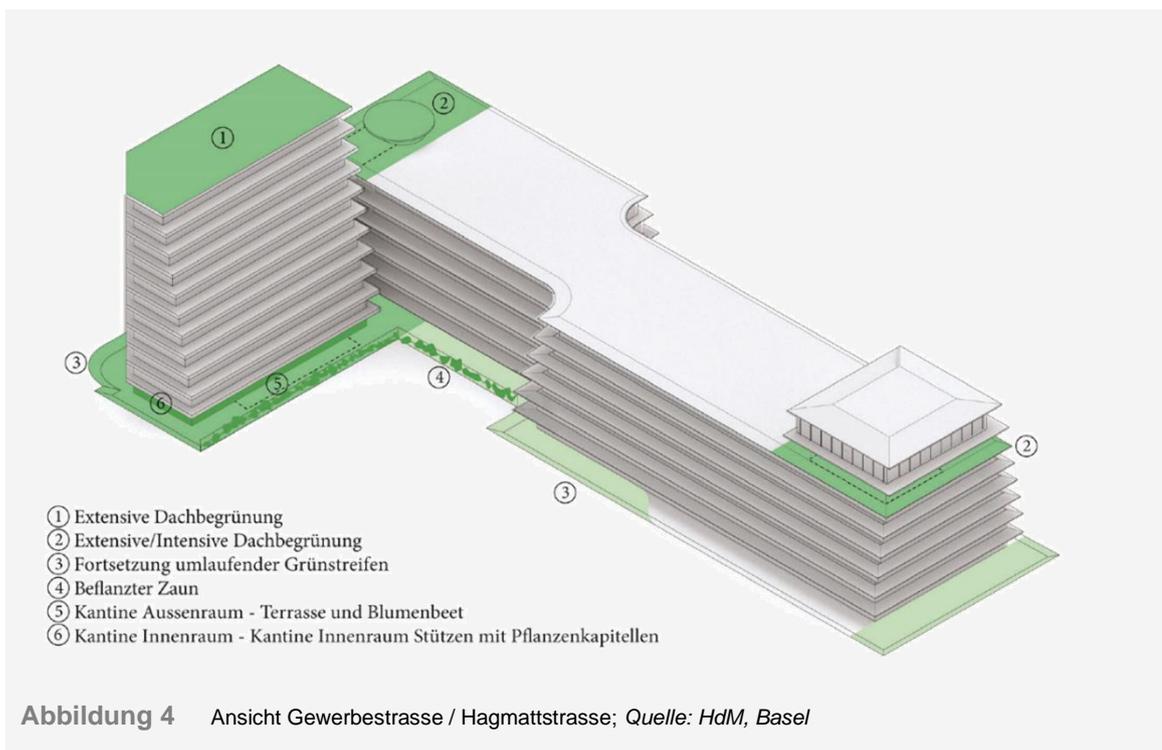


Abbildung 4 Ansicht Gewerbestrasse / Hagmattstrasse; *Quelle: HdM, Basel*

4 Inhalte der Quartierplanung

4.1 Zielsetzung der Quartierplanung

Mit der Quartierplanung "Idorsia" wird gemäss § 1 Abs. 2 des Quartierplan-Reglements das Ziel verfolgt, eine bestehende Gewerbebaute auf der Basis eines städtebaulichen Gesamtkonzeptes baulich zu erweitern und weiterzuentwickeln.

4.2 Art und Mass der baulichen Nutzung

4.2.1 Nutzungsart

Als Nutzungsart wurde für die Hauptbauten die Gewerbenutzung gemäss § 23 Abs. 1 RBG und damit verbunden die Lärm-Empfindlichkeitsstufe ES III festgelegt. Diese Nutzung ist aufgrund der Lage sowie der Nachbarschaft (Gewerbegebiet) stimmig und entspricht gemäss Zonenplan Siedlung der Gemeinde Allschwil der bisher zulässigen Nutzungsart in diesem Bereich. Analog zum Zonenreglement wurden folgende Nutzungen explizit ausgeschlossen:

- Reine güterverkehrsintensive Betriebe der Güterverteilung, der Lagerung und des Transports (Logistik, Distribution, Zwischenlager/Lager u. ä.)
- Publikumsintensive Sport- und Freizeitanlagen mit regionalem Einzugsgebiet (z.B. Erlebnispark, Multiplexkino, Sportzentrum, Golf etc.). Dies gilt auch für Nutzungen im Rahmen von Quartierplänen.
- Offene Lagerplätze.

Zudem sind folgende Nutzungen explizit erlaubt:

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

4.2.2 Hauptbauten

Das Mass der zulässigen wird über die Bruttogeschossfläche (BGF) definiert. Dazu zählen alle oberirdischen Flächen und die Küche im Untergeschoss. Weitere unterirdische Flächen werden mit dem Quartierplan nicht festgelegt. Die bauliche Nutzung ist innerhalb der definierten Baubereiche anzuordnen. Übergeordnete Regelungen wie die Abstandsvorschriften sind zu beachten und erfordern bei Unterschreitung eine grundbuchrechtliche Regelung.

Das Projekt weist eine berechnete BGF von 31'782 m² auf, wovon die Küche im Untergeschoss 225 m² benötigt. Um noch einen gewissen Spielraum in der Ausführung zu erlauben, wird die gesamte BGF im Quartierplan auf 32'000 m² festgelegt. Davon dürfen maximal 250 m² für die Küche im Untergeschoss gebraucht werden.

4.2.3 Nebenbauten

Die maximale Summe aller Grundflächen von eingeschossigen An- und Nebenbauten beträgt 200 m². Dies beinhaltet insbesondere Infrastrukturbauten wie Aussenluftfassungen, Zugänge zu unterirdischen Bauten und Velounterstände.

4.3 Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten

4.3.1 Baubereiche für Hauptbauten

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

4.3.2 Messweise der Gebäudehöhe, technische Bauteile auf dem Dach

Die Festlegung der Höhe der Hauptbauten bzw. der Baubereichshöhen erfolgte mittels Höhenkoten (Meter über Meer) im Quartierplan (Situation und Schnitt, 1:500). Gemessen wird ab OK des fertigen Dachrandes. Die maximale Höhenkote von 316.00 m ü. M. darf nicht überschritten werden. Diese absolute Höhe leitet sich aus dem Sachplan Infrastruktur Luftfahrt ab und gilt auch für technische Bauteile auf dem Dach, welche ansonsten die definierte Gebäudehöhe um bis zu 3.00 m überschreiten dürfen. Abluftkamine und Blitzschutzantennen können aus technischen und lufthygienischen Gründen die maximale Gebäudehöhe um mehr als 3.00 m überragen, sofern sie die 316.00 m ü. M. nicht überschreiten. Die technischen Aufbauten sind entsprechend ihrer Überhöhung vom Dachrand um mindestens dasselbe Mass zurückversetzt anzuordnen. Als einzige Ausnahme gelten Blitzschutzantennen, welche um mindestens 3.00 m und nicht das volle Mass der Überhöhung zurückversetzt sein müssen.

4.3.3 Städtebauliche Einpassung

Die vorliegende Bebauungskonzept sieht die Erweiterung eines bestehenden Gebäudes vor. Mit der allgemeinen Einpassungsvorschrift von § 3 Abs. 7 QP-Reglement wird nun die ästhetische Ausgestaltung der Bauten auch im Reglement gesichert. Dies gilt auch für spätere Sanierungen und sichtbare bauliche Anpassungen.

4.4 Nutzung und Gestaltung des Aussenraumes

4.4.1 Nachweis zur Umgebungsgestaltung

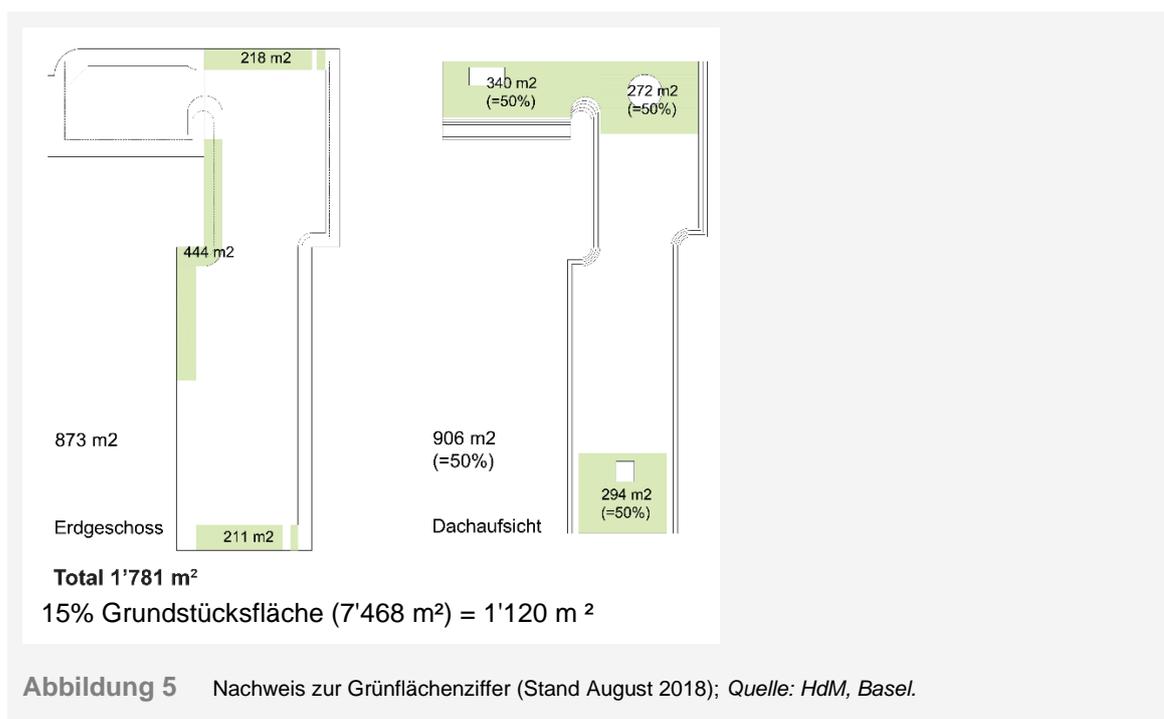
Die Nutzung des Aussenraums ist im Quartierplan konzeptionell festgelegt. Im Rahmen des Baugesuchverfahrens muss die Umgebungsgestaltung konkretisiert werden und nachgewiesen werden, dass die reglementarisch festgelegten Ziele eingehalten werden.

4.4.2 Freiraumbereich

Der Freiraumbereich dient der Erschliessung und den Aussensitzplätzen des Personalrestaurants. Teile davon werden ökologischen Funktionen dienen (siehe Kapitel 4.4.3). Allfällige An- und Nebenbauten sind ebenfalls Teil des Freiraumbereichs.

4.4.3 Grünflächenziffer

Auf 15% des Quartierplanareals sind ökologische Massnahmen zu realisieren. Diese Massnahme tragen zum ökologischen Ausgleich bzw. zur ökologischen Vernetzung des Siedlungsraumes und zur Verbesserung des lokalen Wasserhaushaltes (natürliche Versickerungsflächen) bei. Wertvolle ökologische Ausgleichsflächen beinhalten: ökologische Kleinstrukturen wie Steinhäufen, Asthäufen etc., Kies- und Ruderalflächen, Bruchflächen, Magerwiesen, standortheimische Sträucher und Bäume u. a. m. Es ist aus Gewässerschutz- und ökologischen Gründen nicht erwünscht, die gesamte Grünfläche gemäss Grünflächenziffer auf dem Dach auszuweisen. Welche Massnahmen wie angeordnet werden können, ist in § 4 Abs 5 Quartierplan Reglement geregelt.

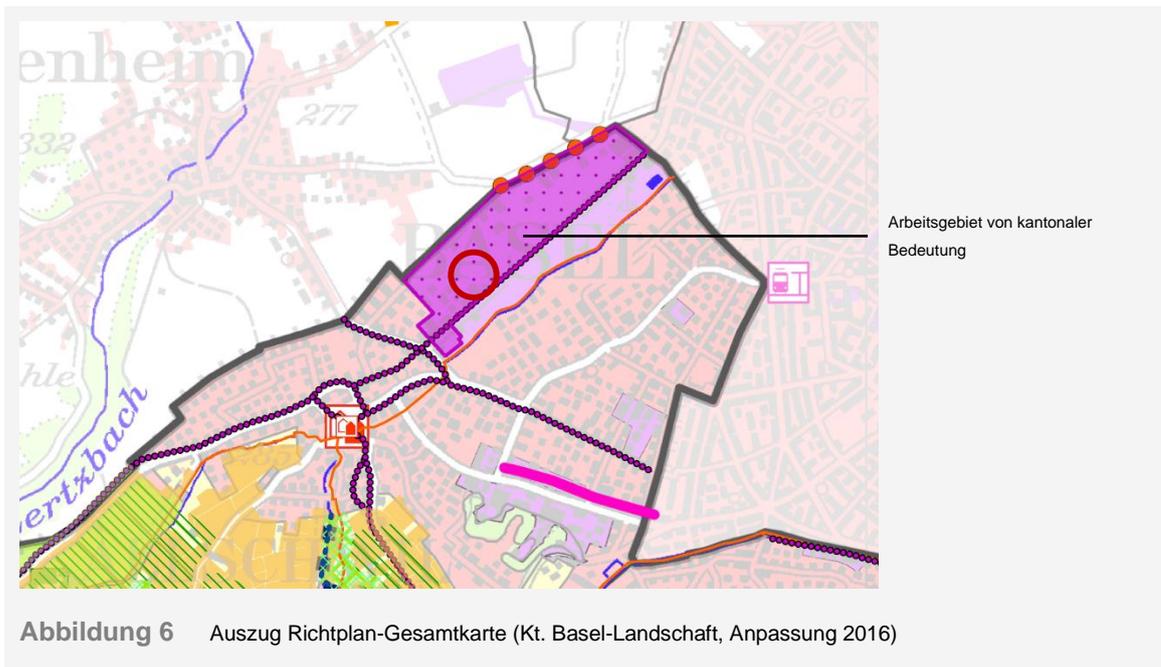


5 Berücksichtigung planerischer Rahmenbedingungen

5.1 Generelle Voraussetzungen und Vorgaben

5.1.1 Kantonale Richtplanung

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



Das Planungsgebiet ist von folgenden Planungsgrundsätzen des kantonalen Richtplans betroffen:

Kantonaler Richtplan Anpassung 2016, BRB vom 1. Mai 2019

Planungsvorgaben:	Verweis:	Umsetzung in der Quartierplanung:
– 1. Massnahme-Priorität zur Sicherung der erforderlichen Arbeitsflächen: Verdichtung bebauter Arbeitszonen	S1.2-PG-e	Durch Erhöhung der Gebäudehöhe wird mehr Kapazität geschaffen
– Die Siedlungsentwicklung nach innen mit dem Ziel einer Erhöhung der Beschäftigendichte ist von kantonalem Interesse.	S2.1-PG-a	Wird mit der Quartierplanung umgesetzt.
– Verdichtete Bauweise und Nachverdichtungen sollen insbesondere an mit ÖV gut erschlossenen Lagen quartier- und umweltverträglich (massgeschneidert) erfolgen	S2.1-PG-b	Das Quartierplan-Areal erreicht die ÖV-Güteklasse B. Daher von einer guten ÖV-Erschliessung auszugehen.
– Die Gemeinden berücksichtigen bei der eigentümergeleiteten Planung von Hochhäusern die Hindernisbegrenzung für den EuroAirport Basel–Mulhouse–Freiburg gemäss Sachplan Infrastruktur der Luftfahrt.	S2.4-PA-b	Die Hindernisbegrenzung vom Flughafen wird mit der maximalen Kote von 316.00 m ü. M. eingehalten.
– An der Erhaltung von genügend Gewerbeflächen besteht ein kantonales Interesse. Der Umfang von Arbeitsgebieten von kantonalen Bedeutung darf durch Umzonungen (...) nicht geschmälert werden, es sei denn, es bestehen mindestens gleichwertige andere Interessen.	S4.1-PG-a	Als Nutzung wird weiterhin an der Gewerbenutzung gemäss 23 Abs. 1 RBG festgehalten
– Mindestdichte 100 Beschäftigte / ha	S4.1-PA-a	Grobabschätzung von 1450 Beschäftigten pro ha
– Gemeinden und Kanton berücksichtigen die Gefahrenhinweiskarte und die Gefahrenkarten bei ihren raumwirksamen Tätigkeiten. Sie legen die notwendigen planerischen und baurechtlichen Schutzbestimmungen in ihren Richt- und Nutzungsplänen fest.	L1.3-PA-a	siehe Kapitel 5.5.1
– Die Siedlungsentwicklung (Wohnen, Arbeiten und Einkaufen) wird gelenkt und auf ÖV-mässig gut erschlossene Gebiete konzentriert. Siedlungsstrukturen der kurzen Wege werden gefördert.	V1.1-PA-1a	Das Quartierplan-Areal erreicht die ÖV-Güteklasse B. Daher von einer guten ÖV-Erschliessung auszugehen.
– Der Kanton fördert das betriebliche Mobilitätsmanagement bei Wirtschaftsunternehmen und Gemeinden.	V1.1-PA-8b	siehe Kapitel 5.2

5.1.2 Kantonales Raumplanungs- und Baugesetz (RBG)

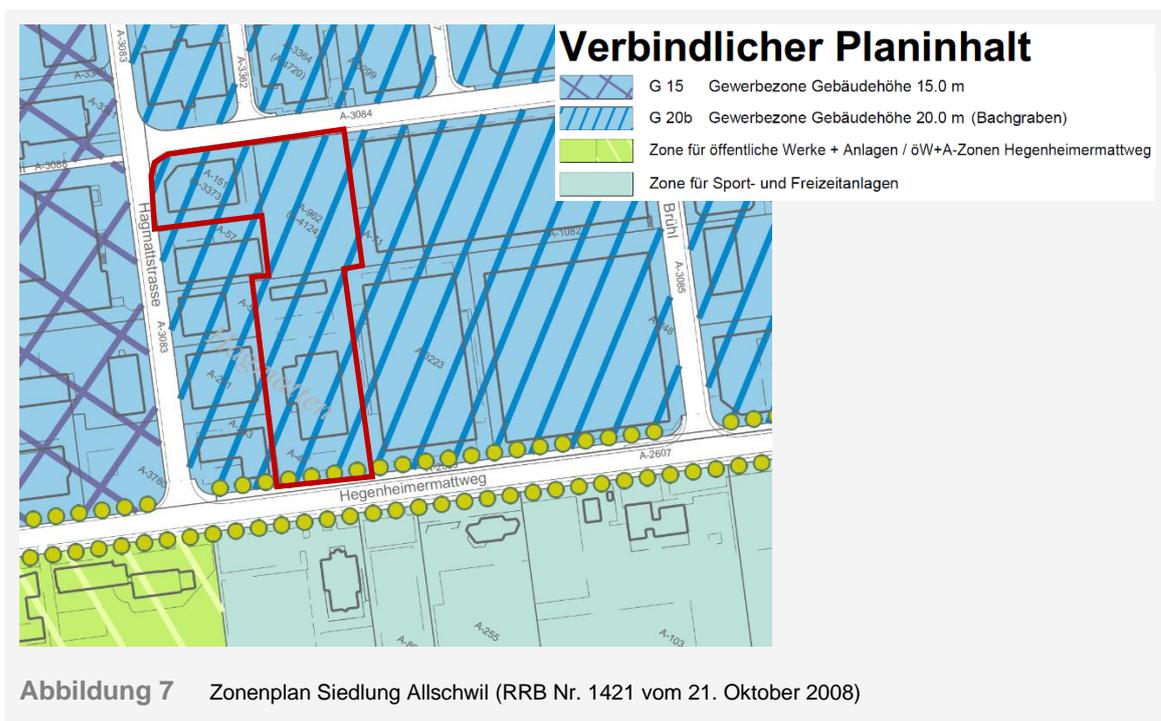
Das kantonale Raumplanungs- und Baugesetz (RBG) sieht gemäss §§ 37 ff. das Planungsinstrument der Quartierplanung als Sondernutzungsplanung vor. Mit einer Quartierplanung kann für einen definierten Teil der Bauzonenfläche von den Bestimmungen der ordentlichen Zonenvorschriften abgewichen werden. Eine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

5.1.3 Räumliches Entwicklungskonzept REK Allschwil 2035

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

5.1.4 Kommunale Nutzungsplanung

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



5.2 Verkehr und Infrastrukturen

5.2.1 Anschluss an öffentlichen Verkehr

Das Quartierplan-Areal befindet sich in der ÖV-Güteklasse B und ist entsprechend gut durch den öffentlichen Verkehr erschlossen. Direkt vor dem Gebäude befindet sich die Haltestelle "Hagmattstrasse" der Buslinien 48, 64 und 608, welche in den Spitzenstunden die Haltestelle in beide Richtungen jeweils 10-mal pro Stunde anfahren. Des Weiteren ist die Tramstation "Gartenstrasse" der Linie 6 zu Fuss in ca. 8 Minuten erreichbar. Entsprechend ist eine ÖV-Verbindung ins Zentrum der Gemeinde Allschwil sowie in die Stadt Basel in unmittelbarer Nähe vorhanden.

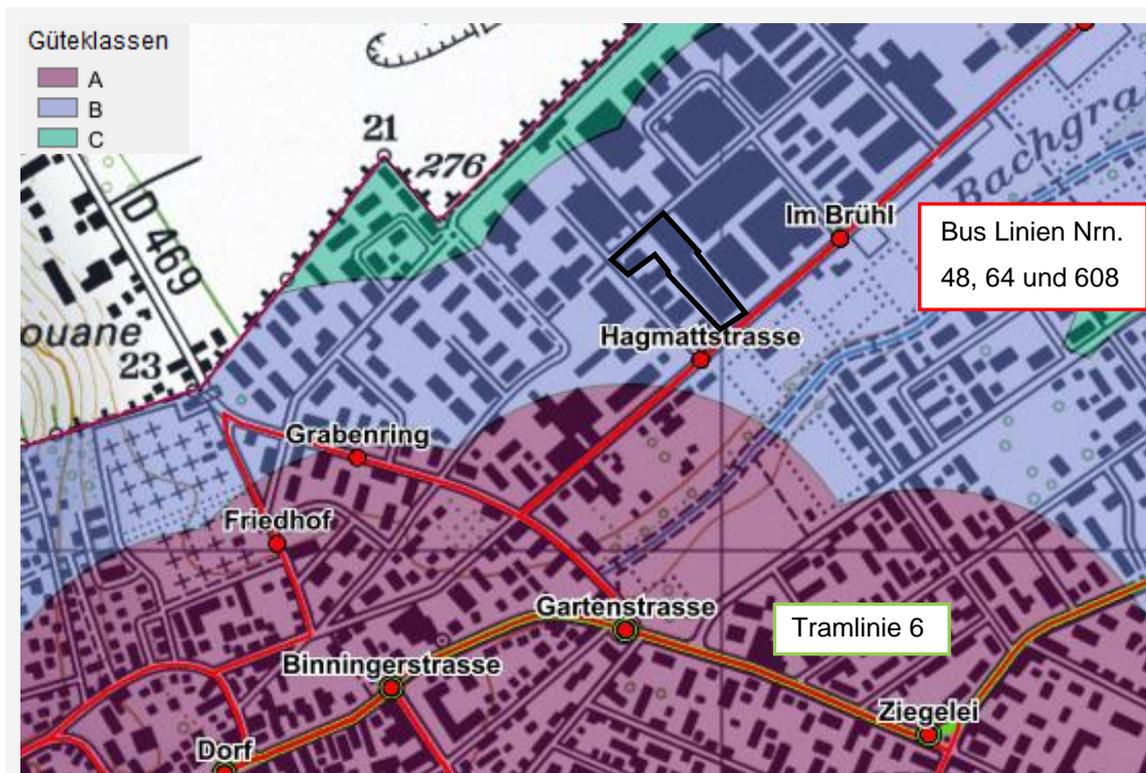


Abbildung 8 ÖV-Verbindungen, Haltestellen und Güteklassen, Quelle: geoview.BL

5.2.2 Anschluss an Strassennetz

Der Strassennetzplan (SNP) der Gemeinde Allschwil weist den Hegenheimermattweg als Hauptverkehrsstrasse mit Radroute aus. Die Hagmattstrasse und die Gewerbestrasse sind als Sammelstrasse definiert. Das Areal ist entsprechend bereits gut erschlossen.

5.2.3 Erschliessung

Der Hegenheimermattweg ist das verkehrstechnische Rückgrat des Bachgrabengebiets und gleichzeitig die nördliche Hauptverbindungsachse von Allschwil nach Basel, sowohl für den motorisierten Individualverkehr (MIV) aber auch für den ÖV und den Veloverkehr.

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

Im Rahmen des laufenden Projekts „Korrektion und Umgestaltung Hegenheimermattweg“ ist ein seitlicher, von der Fahrbahn abgesetzten kombinierten Rad-/Fussweg vorgesehen. Der Langsamverkehr wird direkt von der künftigen der Kreiselausfahrt Grabenring auf den kombinierten Rad-/Fussweg auf Seite der Sportanlage geführt. Aus Richtung Basel-Stadt erfolgt die Veloquerung unmittelbar vor dem Kreislauf mittels einer Velofurt.

5.2.4 Parkierung

Die Berechnung des Parkplatzbedarfs für Dienstleistungsgebäude stützt sich auf die berechnete Anzahl Arbeitsplätze gemäss kantonaler Vorgaben ab und ist detailliert im Mobilitätskonzept (siehe Beilage 1) abgehandelt. Es handelt sich dabei um Arbeitsplätze in den Sektoren Labor, Büro und Restaurant.

Bei der Berechnung des Parkplatzbedarfs werden nur die oberirdischen Geschossflächen berücksichtigt. Personen, welche in den Laboratorien im Untergeschoss abreiten, haben alle oberirdisch einen Arbeitsplatz und werden nicht doppelt gerechnet. Das Restaurant ist nicht öffentlich und dient nur dem Personal, daher werden keine zusätzlichen Besucherparkplätze eingerechnet.

Das Mobilitätskonzept leitet die festgelegten Reduktionsfaktoren für die Parkplatzberechnung gemäss § 70 RBV her. Als Reduktionsfaktor R1 wird aufgrund der sehr guten ÖV-Anbindung 0.5 festgelegt. Für den R2 wurde in Zusammenarbeit mit der Gemeinde auf 0.76 festgelegt.

Dadurch kann der Parkplatzbedarf von 600 Parkplätzen auf 231 Parkplätze reduziert werden.

Für die Berechnung und den Nachweis des Parkplatzbedarfs wird das Gebäude H91 (siehe Abbildung 2) miteinbezogen. Im Gebäude H91 befindet sich sowohl heute als auch in Zukunft der einzige Empfang für alle Besucher von der Idorsia und auch die Besucherparkplätze befinden sich ausschliesslich in der Tiefgarage des Gebäudes H91.

Nach Realisierung des Quartierplans, stehen 418 Stellplätze für Velo und Mofa zur Verfügung. Gemäss der kantonalen "Wegleitung – Bestimmung der Anzahl Abstellplätze für Motorfahrzeug und Velo/Mofas" beträgt der Bedarf 202 Stellplätze.

5.3 Kulturgüter und Naturwerte

5.3.1 Archäologie

Das Quartierplan-Areal ist nicht von archäologischen Schutzzonen überlagert.

5.3.2 Denkmal- und Ortsbildpflege

Es befinden weder Kulturgüter gemäss Schweizerischem Inventar der Kulturgüter von nationaler und regionaler Bedeutung (KGS-Inventar) auf dem Quartierplan-Areal, noch liegt das Areal im Bereich mit Erhaltungsziel A des Inventars der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS). Ebenso wird die Quartierplanung nicht vom Inventar der historischen Verkehrswege der Schweiz (IVS) tangiert.

5.4 Umweltschutz

5.4.1 Umweltverträglichkeitsprüfung

Gestützt auf die eidgenössische Verordnung über die Umweltverträglichkeitsprüfung (V-UVP) vom 19. Oktober 1988 unterliegen Anlagen, von welchen mit einer potentiell 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 Quartierplan-Areal nicht erreicht. (vgl. Anhang V-UVP, Nr. 11.4). Weitere Anlagen, welche im Anhang zur V-UVP aufgeführt sind, sind in der neuen Quartierplanung nicht vorhanden und nicht geplant. Somit muss für die Quartierplanung keine Umweltverträglichkeitsprüfung im Sinne der eidgenössischen Umweltgesetzgebung durchgeführt werden.

5.4.2 Altlasten

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

5.4.3 Energie

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

5.4.4 Gewässer- und Grundwasserschutz

Das Planungsgebiet befindet sich in keiner Grundwasserschutzzone, liegt jedoch vollumfänglich im Gewässerschutzbereich Au. Bauten und Anlagen sind im Bereich Au grundsätzlich über dem mittleren Grundwasserspiegel zu erstellen. Die Behörde kann Ausnahmen bewilligen, soweit die Durchflusskapazität des Grundwassers gegenüber dem unbeeinflussten Zustand um höchstens 10 % vermindert wird. Ein temporäres Abdrainieren oder Abpumpen von Grundwasser während der Bauphase ist bewilligungspflichtig. Dies dient als Hinweis für das Bauprojekt und muss nicht in die Nutzungsplanung übertragen werden.

5.4.5 Lärmschutz

Da für die Hauptbauten die Gewerbenutzung gemäss § 23 Abs. 1 RGB gilt sowie in Beachtung von Art. 43 Abs. 1 lit. b der Lärmschutz-Verordnung LSV, wird das Quartierplan-Areal der Lärm-Empfindlichkeitsstufe ES III zugeordnet. Gemäss Anhang 3 der LSV ergeben sich somit für das Planungsgebiet folgende maximalen Werte der Lärmbelastung:

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

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

5.5 Sicherheit

5.5.1 Naturgefahren

Die Naturgefahrenkarte Basel-Landschaft der Gemeinde Allschwil weist für Teilbereiche des Quartierplanperimeters eine geringe und stellenweise eine erhebliche Gefährdung durch Überschwemmung aus.

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

Der Einwohnerrat Allschwil ist in der politischen Diskussion zum QP "Heuwinkel" (beschlossen vom EWR 12. Juni 2018) zur Überzeugung gelangt, dass sie auf die ursprünglich im Quartierplanreglement vorgesehenen strengeren Auflagen, welche den HQ300 berücksichtigen würden, verzichten möchte. Hintergrund der Überlegungen war das seit dem 12.01.2017 geltende Gesetz über die

Prävention vor Schäden durch Brand- und gravitative Naturgefahren (BNPG), welche den Hochwasserschutz für das 100-jährige Hochwasser begründet (§ 10 Abs. 1 lit a BNPG). Dieser Beschluss wird von der Gemeinde auch für diese Quartierplanung gestützt.

Weil das Areal zwar vom 300-jährigen, nicht aber vom 100-jährigen Hochwasser betroffen ist, entfallen daher Bestimmungen in den QP-Vorschriften betreffend Hochwasserschutz.

Naturgefahrenkarte:



Fliesstiefenkarte HQ 100



Fliesstiefenkarte HQ 300



Intensitätskarte HQ 100



Intensitätskarte HQ 300



Abbildung 9 Gefährdung durch Hochwasser; Quelle: geoview.bl.ch

5.6 Abstandsvorschriften

5.6.1 Abstände bzw. Baulinien gegenüber Verkehrswegen, Wäldern und Gewässern

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

In § 7 Abs. 2 des Quartierplan-Reglements wird festgelegt, dass die bestehenden Zonenvorschriften aufgehoben werden. Davon nicht betroffen sind die bestehenden Bau- und Strassenlinienpläne entlang der Gewerbe- und Hagmattstrasse (RRB Nr. 4057 vom 23.10.1975) und des Hegenheimermattwegs (RRB Nr. 795 vom 31.05.2016). Die ursprünglichen Erlasse dieser Baulinien gelten also weiterhin und die Bebauungskonzeption der Quartierplanung hält sich an diese Festlegungen. Im Plan sind aus diesem Grund die Baulinien orientierend eingetragen.

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

5.6.2 Grenzabstände

Die Grenzabstände gegenüber angrenzenden Bauparzellen richten sich nach § 90 RBG. Die Einhaltung der Grenzabstände wird im Rahmen des Baugesuchsverfahrens durch die Projektverfasser nachgewiesen.

6 Konsequenzen in Zusammenhang mit der Planung

6.1 Auswirkungen auf rechtskräftige Planungen

Die Zonenvorschriften Siedlung der Gemeinde Allschwil werden im Gebiet der vorliegenden Quartierplanung durch dieselbe vollständig abgelöst. Die Baulinien entlang der Gewerbe- und Hagmattstrasse sowie dem Hegenheimermattweg bleiben, wie im Kapitel 5.6.1 beschrieben, weiterhin rechtskräftig.

6.2 Auswirkungen auf das Verkehrsaufkommen

Um die Auswirkungen auf das bestehende Verkehrsnetz abzuschätzen wurde ein Verkehrsnachweis erstellt (siehe Beilage 2).

Die durch die Quartierplanung entstehende Mehrnutzung führt in den Spitzenstunden zu einem Zuwachs von bis zu 31 Fahrten vom Areal ins öffentliche Strassennetz, dies bedeutet rund 1 Auto alle 2 Minuten. Dies dürfte nicht zu einer wahrnehmbaren Verschlechterung der Verkehrsqualität im umgebenden Strassennetz führen.

Für den ÖV bedeutet die Mehrnutzung eine Erhöhung der Passagieranzahl um 39 Personen. Verteilt auf die 8 Kurse, welche in den Spitzenstunden verkehren, bedeutet dies eine Zunahme von 5 Passagieren pro Bus. Diese Zunahme dürfte, abgesehen von bereits gut ausgelasteten Kursen des 48er Busses ab Bhf. Basel SBB, nicht zu neuen Engpässen im Busangebot führen. In Anbetracht der weiteren Arbeitsplatzentwicklungen im Bachgraben, mit bewusster Lenkungsvorgabe hin zum ÖV, sind Angebotsverdichtungen aber voraussichtlich nötig.

6.3 Kostenfolgen zu Lasten der Gemeinde

Für den motorisierten Verkehr ist mit den bestehenden Strassen eine zweckmässige Strassenerschliessung des Quartierplan-Areals vorhanden. Die Leitungsinfrastruktur (Wasser, Abwasser, Elektrizität etc.) ist ebenfalls vorhanden und die geplanten Bauten können daran angeschlossen werden. Somit entstehen durch die Quartierplanung "Idorsia" voraussichtlich keine direkten Kostenfolgen im Sinne von § 39 RBG zu Lasten der Gemeinde Allschwil.

6.4 Privatrechtlicher Regelungsbedarf

Zur Sicherstellung der Bebauung sowie der Funktionalität der Quartierplanung können ergänzende privatrechtliche Regelungen erforderlich sein. Die Regelung dieser allfällig erforderlichen privatrechtlichen Belange erfolgt mittels Quartierplan-Vertrag gemäss § 46 RBG, mit welchem die Grundlage (im Sinne einer Einverständnis-Erklärung der betroffenen Parteien) für die entsprechenden Eintragungen ins Grundbuch hergestellt wird.

Die Genehmigung einer Quartierplanung erfolgt nur dann, wenn die allfällig erforderlichen privatrechtlichen Regelungen in einem Quartierplan-Vertrag sichergestellt sind (RBG § 46 Abs. 2).

In der vorliegenden Quartierplanung benötigen die folgenden Punkte einen privatrechtlichen Regelungsbedarf (Liste nicht abschliessend):

- Massnahmen aus dem Mobilitätskonzept
- Einhaltung der Energiemassnahmen
- etc.

7 Verfahren

7.1 Kantonale Vorprüfung

Die Quartierplanung "Idorsia" wurde im Auftrag des Gemeinderates am 05. Juli 2019 zur kantonalen Vorprüfung eingereicht. Das Resultat der kantonalen Vorprüfung wurde mit dem Schreiben vom 02. Oktober 2019 durch das Amt für Raumplanung an den Gemeinderat Allschwil mitgeteilt. Die Ergebnisse der Vorprüfung und deren Reaktion der Gemeinde wurden anlässlich der Besprechung vom 15. Oktober 2019 mit Vertretern der Bauverwaltung, der Eigentümerschaft, mit dem Architekten sowie mit dem Raumplaner besprochen.

Die Ergebnisse der kantonalen Vorprüfung wurden zur Kenntnis genommen und konnten weitestgehend in die Quartierplanung übernommen bzw. in die QP-Instrumente eingearbeitet werden. Aus der in Anhang 2 angefügten Zusammenstellung gehen sowohl die einzelnen Vorprüfungsaussagen wie auch die unmittelbaren Reaktionen der Gemeinde und die entsprechenden Erläuterungen dazu hervor.

7.2 Öffentliche Mitwirkung

7.3 Beschlussfassung

7.3.1 Beschlussfassung Gemeinderat

7.3.2 Beschlussfassung Einwohnerrat

7.4 Auflage

8 **Genehmigungsantrag**

Der Gemeinderat Allschwil stellt beim Regierungsrat den Antrag, die Quartierplanung "Idorsia" vorbehaltlos zu genehmigen.

Allschwil,

Namens des Gemeinderates

Die Gemeindepräsidentin:

Leiter Gemeindeverwaltung

Anhang 1: Beschlussprotokoll der Kantonalen Arealbaukommission vom 28.03.2019

BASEL
LANDSCHAFT

BASEL
LANDSCHAFT
BAU- UND UMWELTSCHUTZDIREKTION
AMT FÜR RAUMPLANUNG

Kantonale Fachkommission zur
Beurteilung von Arealüberbauungen
Kreuzbodenweg 2
4410 Liestal
T 061 852 59 33
raumplanung@bl.ch

Donna Lancellotti
Kopie:
- Idorsia Pharmaceuticals Ltd., Hegenheimmattweg 91, 4123 Allschwil
- Herzog & de Meuron Basel Ltd., Rheinschanze 6, 4056 Basel
- ARPOP (tw), ABK Akten

KOPIE

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

Liestal, 12. April 2019

Quartierplanung «493 Idorsia», 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 28.03.2019 die obgenannte Quartierplanung behandelt. Nachdem das Beschlussprotokoll dieser Sitzung als genehmigt gilt, erlauben wir uns, Sie über das Ergebnis wie folgt zu orientieren:

Erwägungen

- EINE klare Strategie der Gemeinde, wie mit Hochpunkten im Gewerbegebiet «Bachgraben» im generellen umgegangen werden soll, erscheint für die Bedeutung dieses Gebiets von zentraler Wichtigkeit. Entsprechende Kriterien und Überlegungen schaffen die notwendige Transparenz bei weiteren Planungen hierzu.
- Der Abstimmung von Siedlungsentwicklung und Mobilität kommt eine besondere Bedeutung zu. Bei Quartierplanungen ist deshalb die Verkehrserzeugung und -abwicklung in einem übergeordneten Kontext zu betrachten.
- Hochpunkte sind identitätsstiftend und bedürfen einer sorgfältigen architektonischen Ausgestaltung – gerade mit Blick auf die weitere Entwicklung des Gewerbegebiets «Bachgraben». Die Arealbaukommission folgt den städtebaulichen Ausführungen zum Hochpunkt an der Hagmatt-/Gewerbestrasse. Weitere Ausführungen zu den städtebaulichen Überlegungen für die Ergänzung am Hegenheimmattweg wären wünschenswert.

Beschluss

Die Arealbaukommission begrüsst das vorgestellte Vorprojekt.

Freundliche Grüsse
i.A. der Protokollführung



Anhang 2: Ergebnisse kantonale Vorprüfung

Vorprüfungsergebnisse (kant. Forderungen und komm. Reaktionen) <i>Art: Z = zwingende Vorgabe, H = Hinweis, E = Empfehlung, R = redaktionelle Korrekturen</i>					Gemeindeumsetzung
✓ = Gemeinde ist auf die Forderung eingetreten X = Forderung wird nicht berücksichtigt Kenntnisn. = Anregung Kanton wird zur Kenntnis genommen					
Nr.	Themen gemäss VP	Spezifischer Inhalt / Ausführung VP	Art	Bemerkungen / Erläuterungen und Entscheide Gemeinde	
1	Allgemeines				
	<i>Abs. 2 + 3: zulässige Nutzungen</i>	- Richtige Wahl des Perimeters? - Richtiges Planungsinstrument?	Z	- Siehe Kapitel 2 "Begründung der Planung"	Kenntnisn.
2	Quartierplan-Reglement				
2.1	§ 2 Art und Mass der baulichen Nutzung				
	<i>Abs. 2 + 3: zulässige Nutzungen</i>	- "Im Quartierplan sind namentlich zugelassen:" bzw. "... nicht zugelassen:" anstelle "Gewerbezonennutzung"	H	- Wird entsprechend angepasst.	✓
	<i>Abs. 3: nicht zulässige Nutzungen</i>	- Im Sinne der Rechtssicherheit sind unzulässige Nutzungen abschliessend festzulegen.	Z	- Die Bestimmung wurde überarbeitet. Neu heisst es "Im Quartierplan sind nicht zugelassen:".	✓
	<i>Abs 3 lit. b:</i>	- den letzten Satz von Buchstabe b. streichen	H	- Der Satz wird gestrichen.	✓
	<i>Abs. 4: Nutzungsmass für Hauptbauten</i>	- Festlegung von Bruttogeschossflächen	Z	- Es wird im § 2 Abs. 4 ein Nutzungsmass in Form einer maximalen BGF festgelegt. Der Nachfolgende Abs. 5 definiert was nicht zur BGF gemäss § 49 Abs. 2 und 3 RBV zählt.	✓
	<i>Abs. 6: Energie</i>	- Die Einhaltung des SIA-Energieeffizienzpfads kann im Baubewilligungsverfahren nicht geprüft werden. Entsprechend gelten die Anforderungen des Energiegesetzes.	H	- Die Einhaltung der Zielwerte betreffend Energieeffizienz wird im QP-Vertrag geregelt. Der SIA- Energieeffizienzpfad wird aus dem Reglement genommen.	X
2.2	§ 3 Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten				
	<i>Abs. 1: Lage Hauptbauten</i>	- Die vorgesehene Bestimmung, wonach zwei eingeschossige Verbindungstrakte generell erlaubt sind, ist hingegen zu wenig konkret und müsste mit einer Festlegung im Plan ergänzt werden.	Z	- Im Plan wird ein Anordnungsbereich für die eingeschossigen Verbindungstrakte festgelegt. Verbindungstrakte sind nur innerhalb dieses Bereichs erlaubt.	✓
	<i>Abs. 2: Lage An- und Nebenbauten</i>	- (gleichlautende) doppelte Regelung desselben Sachverhalts	H	- Der Satz wird gestrichen.	✓

Vorprüfungsergebnisse (kant. Forderungen und komm. Reaktionen) <small>Art: Z = zwingende Vorgabe, H = Hinweis, E = Empfehlung, R = redaktionelle Korrekturen</small>					Gemeinde- umsetzung
✓ = Gemeinde ist auf die Forderung eingetreten		X = Forderung wird nicht berücksichtigt	Kenntnisn. = Anregung Kanton wird zur Kenntnis genommen		
Nr.	Themen gemäss VP	Spezifischer Inhalt / Ausführung VP	Art	Bemerkungen / Erläuterungen und Entscheide Gemeinde	
	<i>Abs. 4: Gebäudeprofile, Geschossigkeit</i>	- Auf den zweiten Satz ist zu verzichten. Das Gebäudeprofil inklusive der zulässigen Gebäudehöhe wird durch die Baubereiche und die Angabe der maximalen Gebäudehöhe im Quartierplan bestimmt (wobei letztere noch im verbindlichen Planinhalt aufzuführen ist).	Z	- Der Satz wird gestrichen. Und die maximale Gebäudehöhe im Plan im Verbindlichen Inhalt dargestellt.	✓
	<i>Abs. 5: Dachform und -gestaltung</i>	- erhöhte Anforderungen gemäss "SIA 312" sind im Quartierplanreglement festzulegen. - Weshalb wird bei Nebenbauten von Anlagentyp gesprochen?	Z H	- Die minimale Substratstärke und das zu verwendende Saatgut (Saatgutklasse 1 gemäss SIA312) wird definiert. - Für alle An- und Nebenbauten wird grundsätzlich das Flachdach festgeschrieben. Eine Unterscheidung nach unterschiedlichen An- und Nebenbauten wird nicht vorgenommen	✓ ✓
	<i>Abs. 6: technische Bauteile auf dem Dach</i>	- Es ist unklar, welche "betrieblichen Gründe" das Überschreiten der Baubereiche erlauben. Dies öffnet einen unzulässigen Ermessensspielraum im Baubewilligungsverfahren und ist zu streichen.	Z	- Das "betrieblich" wurde gestrichen, Überschreitungen der Baubereiche sind nur aus technischen Gründen möglich.	✓
2.3	§ 4 Nutzung, Gestaltung und Unterhalt des Aussenraumes				
	<i>Abs. 2 Umgebungsgestaltung</i>	- Der Umgebungsplan kann dazu dienen, die Umsetzung der im Quartierplan verbindlich festgelegten Elemente der Aussenraumgestaltung nachzuweisen. Hingegen ist der Umgebungsplan kein Planungsinstrument, mit welchem Inhalte, welche in den Quartierplanvorschriften nicht verbindlich vorgesehen sind, auf Stufe Baugesuch konkretisiert und detailliert festgelegt werden können. Die Bestimmungen sind diesbezüglich zu überprüfen und anzupassen.	Z	- Die Bestimmung wurde nochmals geprüft und wurde bereits so in anderen Quartierplanungen bewilligt worden. Es wird am bestehenden Wortlaut festgehalten.	X
	<i>Abs. 4: Freiraumbereich</i>	- Im Freiraumbereich sollen verschiedene Nutzungen stattfinden, die zueinander in einem gewissen Widerspruch stehen. → Entflechten und eigenständig festlegen	Z	- Das Areal ist bereits heute zum Grossenteil fertig bebaut. Der Aussenraum für das neue Gebäude ist mit dem Baugesuch bis 20 Meter bereits bewilligt. Die Nutzungen im Aussenraum sind alle für einen funktionierenden Betrieb nötig und es ist im Interesse der Eigentümer ein funktionaler Aussenraum zu realisieren. Mit dem Umgebungsplan kann die Gemeinde im Baugesuchverfahren genügend Einfluss nehmen.	X

Vorprüfungsergebnisse (kant. Forderungen und komm. Reaktionen) <small>Art: Z = zwingende Vorgabe, H = Hinweis, E = Empfehlung, R = redaktionelle Korrekturen</small>					Gemeinde- umsetzung
✓ = Gemeinde ist auf die Forderung eingetreten		X = Forderung wird nicht berücksichtigt	Kenntnissn. = Anregung Kanton wird zur Kenntnis genommen		
Nr.	Themen gemäss VP	Spezifischer Inhalt / Ausführung VP	Art	Bemerkungen / Erläuterungen und Entscheide Gemeinde	
	<i>Abs. 5: Grünflächenziffer</i>	- Die "anrechenbare Grundstücksfläche (aGF)" selbst wird im Quartierplanreglement nicht bestimmt.	Z	- Die "anrechenbare Grundstücksfläche" wurde mit "dem Quartierplanareal" ersetzt. So ist die Bezugsfläche für die Grünflächenzifferberechnung definiert.	✓
	<i>Abs. 7: Bereich für Trottoirerweiterung</i>	- Trottoirbreite fehlt im Plan	Z	- Das im Reglement definierte Mass wurde in die Legende des Planes übernommen.	✓
2.4	§ 5 Erschliessung und Parkierung				
	<i>Parkierung</i>	- Aus den eingereichten Unterlagen stellen wir fest, dass die Besucherparkplätze allesamt ausserhalb des Quartierplans nachgewiesen werden sollen. Quartierpläne bezwecken mitunter eine erschliessungsmässig gute Überbauung. Erschliessungsbedürfnisse und die Parkierung sind deshalb innerhalb des Quartierplans selbst sicherzustellen.	Z	- Siehe Kapitel 2 "Begründung der Planung" - Im Reglement § 5 Abs. 2 lit. d wird festgelegt, dass für den Parkplatznachweis auch auf der Parzelle Nr. A 3223 erstellte Parkplätze angerechnet werden dürfen.	X
	<i>Abs. 1 lit. a: Ein- und Ausfahrt ESH</i>	- Die Lage der Ein- bzw. Ausfahrt in die Einstellhalle ist im Quartierplan verbindlich festgelegt. Von Ihr kann nicht abgewichen werden.	Z	- Wird entsprechend angepasst.	✓
	<i>Abs. 1 lit d: Erschliessungsanlagen</i>	- Im "Umgebungsgestaltungsplan" können die Erschliessungsanlagen allenfalls nachgewiesen nicht aber festgelegt werden. Wir bitten um Korrektur.	Z	- Wird entsprechend angepasst.	✓
	<i>Abs. 2: Mobilitätskonzept</i>	- Erkenntnisse aus dem Mobilitätskonzept, die nichts mit Art und Mass der Nutzung gemein und sind im Quartierplan-Vertrag zu regeln. Unabhängig dessen begrüßen wir die vorgesehenen Massnahmen zur Verbesserung der Mobilität sehr und möchten Ihre Anliegen unterstützen.	Z	- Die Umsetzung der Massnahmen aus dem Mobilitätskonzept sind auf Stufe Baugesuch nachzuweisen. Weiteres ist im Quartierplan-Vertrag geregelt.	✓

Vorprüfungsergebnisse (kant. Forderungen und komm. Reaktionen) <small>Art: Z = zwingende Vorgabe, H = Hinweis, E = Empfehlung, R = redaktionelle Korrekturen</small>					Gemeinde- umsetzung
✓ = Gemeinde ist auf die Forderung eingetreten		X = Forderung wird nicht berücksichtigt		Kenntnisn. = Anregung Kanton wird zur Kenntnis genommen	
Nr.	Themen gemäss VP	Spezifischer Inhalt / Ausführung VP	Art	Bemerkungen / Erläuterungen und Entscheide Gemeinde	
4	Planungs- und Begleitbericht				
	<i>Abschnitt 4.4.5 Lärmschutz</i>	- Der Bezug zur Wohnnutzung im Sinne von § 21 Abs. 1 RGB scheint falsch zu sein, weil gemäss § 2 Quartierreglement die Gewerbenutzung gilt.	Z	- Wird entsprechend angepasst.	✓
	<i>Abschnitt 4.5.2 Störfall</i>	- Die Relevanz des Risikos gemäss Störfallvorsorge, welches von der Viollier AG (BSL-3-Labor) ausgeht, ist nicht gegeben und muss folglich auch nicht berücksichtigt werden. Das Kapitel kann gestrichen werden.	H	- Das Kapitel wird gelöscht.	✓
5	Verkehr				
		- Es muss sichergestellt werden, dass die Erschliessung des QP mit den übergeordneten Planungen / Entwicklungen vereinbar ist. Die Verkehrsmengen in den Spitzenstunden sind aufzuzeigen, die Kapazitäten der Anschlussknoten zu prüfen und die erwartete Verkehrserzeugung auf das Netz des ÖV abzubilden.	Z	- Siehe Beilage 2	✓