

GEMEINDERAT



Geschäft Nr. 4362

**Quartierplanung "Wohnen Wegmatten",
bestehend aus Quartierplan und
Quartierplan-Reglement**

Bericht an den Einwohnerrat
vom 20. Dezember 2017

Inhalt	Seite
1. Ausgangslage	3
2. Planungsinhalt	4
2.1 Planungsinstrumente und notwendige Beschlüsse	4
2.2 Planungsablauf	5
2.3 Planungsrechtlicher Rahmen	5
3. Beschrieb der Quartierplan-Überbauung	6
3.1 Projektbeschreibung	6
3.2 Wohnungsmix	8
3.3 Wohnen im Alter (Betreutes Wohnen)	8
3.4 Energieversorgung	10
3.5 Nutzung / Bebauung	10
3.6 Gestaltung des Aussenraumes	10
3.7 Parkierung (autoarme Siedlung)	11
4. Kosten	12
4.1 Infrastrukturbeitrag	12
5. Kantonale Arealbaukommission	13
6. Mitwirkungsverfahren	13
7. Kantonale Vorprüfung	13
8. Anträge	14

Beilagen

- Quartierplan-Reglement
- Situation und Schnitte

Beilagen zur Kenntnisnahme

- Öffentliche Urkunde betreffend Quartierplan-Vertrag
- Bericht über das öffentliche Mitwirkungsverfahren
- Planungs- und Begleitbericht
- Verkehrsgutachten
- Schattenstudie

1. Ausgangslage

Grundlage für die Quartierplanung "Wohnen Wegmatten" bildete die Volksabstimmung vom 17. Juni 2012 zur "Masterplanung Wegmatten". Die Stimmberechtigten haben entschieden, dass das Wegmattenareal genutzt und dreigeteilt werden soll – Wohnen im Nordosten und einem Park im Südwesten. Der mittlere Teil des Areal soll als strategische Landreserve dienen.

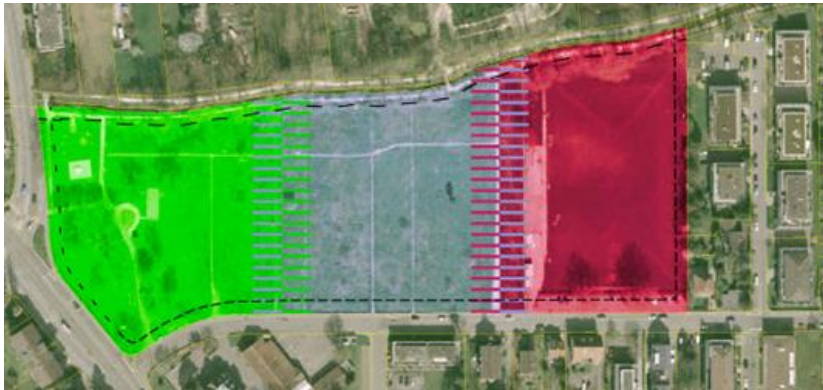


Abbildung 1: Situation "Masterplanung Wegmatten"

Der Quartierplan "Wohnen Wegmatten", Parzelle A316 befindet sich gemäss Zonenplan Siedlung der Gemeinde Allschwil in der Zone für öffentliche Werke und Anlagen, ÖW+A (§ 34 Zonenreglement Siedlung, ZRS). Die Parzelle mit einer Gesamtfläche von 13'038 m² erfüllt die Quartierplanvorgaben von mindestens 3'000.00 m² (§ 23 ZRS). Der Quartierplanperimeter grenzt nordöstlich und südöstlich an die Wohnzone (W3), nordwestlich an die Bachgrabenpromenade und südwestlich an die ÖW+A-Zone des geplanten Wegmattenparks. Um den städtebaulichen Qualitäten dieses Ortes gerecht zu werden, kann die Einwohnergemeinde mit dem Mittel des Quartierplanverfahrens möglichst früh in den Planungsprozess einwirken. Folgende Kriterien sind bei der Ausarbeitung von Quartierplänen zu berücksichtigen:

- Die häusliche Nutzung des Bodens,
- Steigerung der Wohn- und Aussenraumqualität,
- Einpassung in die Nachbarschaft und in das Orts- und Landschaftsbild,
- Gute Verkehrs- und Fussgängerverbindung,
- Optimierte Parkierungsmöglichkeiten,
- Minimierung der Lärmimmissionen,
- Ermöglichung von Wohnen im Alter (Betreutes Wohnen),
- Energiekonzept mit Zielen wie Minimierung des Energiebedarfs, rationelle Energienutzung, Nutzung von erneuerbaren Energien (80%), Optimierung der Gebäudehülle mit MINERGIE-Standard,
- Zweckmässige Entsorgung (Wertstoffsammelstellen, Kompostierplätze etc.),
- Realisierung und Sicherstellung naturnaher Flächen für den ökologischen Ausgleich und der ökologischen Vernetzung entlang dem Bachgraben.

Um diese Kriterien erfüllen zu können, wurde in einer ersten Phase ein Wettbewerb über die konkrete Gestaltung des Parks und grundsätzliche städtebauliche Lösungsmöglichkeiten der Wohnbebauung veranstaltet und ein Siegerprojekt auserkoren.



Abbildung 2: Situation Park, Siegerprojekt "Agrilus"

In der Phase 2 wurden die vier besten Projekte aus Phase 1 zu einem Studienwettbewerb zur Wohnbebauung eingeladen. Das auserkorene Siegerprojekt¹ diente als Grundlage für die nun vorliegende Quartierplanung "Wohnen Wegmatten"². Gemäss § 37 des kantonalen Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) bezwecken Quartierpläne eine haushälterische Nutzung des Bodens sowie eine architektonisch und erschliessungsmässig gute Gesamtwirkung auf einem zusammenhängenden Teilgebiet der Bauzonenfläche. Wie unter Ziffer 3.5 Nutzung / Bebauung ersichtlich ist, beträgt die Ausnützungsziffer des vorliegenden Projektes 1,2 bei einer Bebauungsziffer von 17,7%. Die ortsübliche Bebauungsziffer in der angrenzenden W3-Zone beträgt 26% und die Ausnützungsziffer 0,91.

Parzelle	Grundfläche, Zone für Öffentliche Werke + Anlagen	Eigentümerschaft
A316	13'038 m ²	Einwohnergemeinde Allschwil

2. Planungsinhalt

2.1 Planungsinstrumente und notwendige Beschlüsse

Die Planungsinstrumente der Quartierplanung "Wohnen Wegmatten" wurden vom Büro Planteam S AG, Gelterkinden erarbeitet und bestehen aus folgenden Teilen:

- Situation und Schnitte "Wohnen Wegmatten" im Massstab 1:500
- Quartierplan-Reglement "Wohnen Wegmatten"

¹ LVPH Architectes Sàrl, Fribourg und Beglinger Bryan Landschaftsarchitektur GmbH, Zürich.

² Das mehrstufige Verfahren mit der Ausschreibung der Bauträgerschaft, dem Studienauftrag, der Quartierplanung bis und mit der Projektvergabe an eine Bauträgerschaft hat der Einwohnerrat am 15. April 2015 genehmigt (Geschäft Nr. 4233).

Beilagen mit orientierendem Inhalt:

- Mitwirkungsbericht
- Planungs- und Begleitbericht gemäss Art. 47 RPV und § 39 RBG
- Quartierplan-Vertrag
- Verkehrsgutachten
- Schattenstudie

2.2 Planungsablauf

Für die Ausarbeitung der Quartierplanung "Wohnen Wegmatten" wurde ein stufenweises Vorgehen gewählt, bei welchem die kantonalen Ämter und Fachstellen sowie der Gemeinderat von Anfang an in den Planungsprozess mit einbezogen wurden. In der Folge sind die Ergebnisse der diversen Gespräche und Stellungnahmen der Fachstellen und Kommissionen (Bauausschuss, kantonale Fachstellen) in die vorliegenden Quartierplan-Vorschriften eingeflossen und berücksichtigt worden. Parallel zur Ausarbeitung des Quartierplanes und des dazugehörigen Reglementes wurde zwischen den Investoren und der Gemeinde der privatrechtliche Quartierplan-Vertrag erarbeitet. Darin werden neben dem Infrastrukturbeitrag u.a. die Dienstbarkeiten, die Unterhaltspflichten und das sogenannte "betreuten Wohnen im Alter" konkret geregelt.

2.3 Planungsrechtlicher Rahmen

Das kantonale Raumplanungs- und Baugesetz (RBG) sieht gemäss §§ 37 ff. das Planungsinstrument der Sondernutzungsplanung vor. Mit einer Quartierplanung kann für einen definierten Teil der Bauzonenflächen von den Bestimmungen der ordentlichen Zonenvorschriften abgewichen werden.

Der Planungssperimeter befindet sich gemäss rechtskräftigem Zonenplan Siedlung innerhalb der "Zone für Öffentliche Werke und Anlagen", welche mit der Quartierplanung "Wohnen Wegmatten" gestützt auf § 40 Abs. 2 RBG aufgehoben werden soll. Die Zonenvorschriften der Gemeinde Allschwil lassen die Aufstellung von Quartierplänen grundsätzlich in jeder Zone zu. Für die Erstellung eines Quartierplanes soll eine Fläche von ca. 3'000 m² nicht unterschritten werden. Das Quartierplanareal umfasst eine Fläche von 13'038 m² und liegt damit deutlich über dieser Mindestfläche.

Der Quartierplan "Wohnen Wegmatten" benötigt keine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP), weil die massgebenden Grenzwerte nicht überschritten werden³.

³ SR 814.011 Verordnung über die Umweltverträglichkeitsprüfung vom 19. Oktober 1988, Stand 1. Oktober 2016.

3. Beschrieb der Quartierplan-Überbauung

Eine verdichtete qualitätsvolle Bebauung soll der Forderung nach einem haushälterischen Umgang mit dem vorhandenen Boden nachkommen und sich städtebaulich-gestalterisch in die Umgebung einfügen. Die Realisierung einer qualitativ guten Wohnüberbauung mit differenzierten Wohnformen und guter Nutzungsflexibilität sollte nicht einfach als eine mehr oder minder anonyme Überbauung in Allschwil verstanden werden, sondern Teil eines urbanen Anspruchs genügenden Quartiers sein. Das Grundkonzept muss sich auch wirtschaftlich tragbar umsetzen lassen. Das zu schaffende Angebot "Wohnen Wegmatten" soll Generationenwohnen, durchmischtes und individuelles sowie mindestens 40 Wohnungen für "Betreutes Wohnen im Alter" umfassen. Im Erdgeschoss sind öffentliche bzw. halböffentliche Nutzungen machbar. Gemeinschafts- und Begegnungsräume sollen das Raumprogramm ergänzen, kleinere Dienstleistungsflächen für Ateliers, Quartierladen, Café oder eine Kinderkrippe sind allenfalls zusätzlich anzubieten. Wege verbinden die Überbauung mit dem "Wegmattenpark" und der angrenzenden Umgebung.

3.1 Projektbeschrieb

Auszug aus dem Schlussbericht zum Studienauftrag "Wohnen Wegmatten"⁴

"Das Projekt macht sich die Besonderheit der Situation, nämlich die einzigartige Qualität des Wegmattenparks, zu Nutze und bietet echtes Wohnen im Park an. Das Projekt schafft eine offene grüne Mitte, welche als öffentliche «dritte Parkzelle» verstanden wird. Der heutige Grünraum bleibt, anders als bei Mitbewerbern, in seiner Gesamtlänge öffentlich nutzbar und wird dazu nicht um ein Drittel zu Gunsten einer privaten Bebauung gekürzt.

Vier markante Solitärbauten sind in diesem östlichen Parkbereich um eine frei zugängliche Mitte angeordnet. Die geforderte Dichte wird durch kompakte höhere Baukörper erzielt, was grosszügige Freiflächen und eine maximale Durchlässigkeit und Transparenz ermöglicht. Die Mitte ist durch einen minimalen Niveausprung und Sitzbänke subtil vom restlichen Grünraum abgegrenzt. Die Wohnanlage ist gut erschlossen. Über einen «inneren Ring» werden die vier Punktbauten erschlossen und im Bereich der Eingänge sind platzartige Aufweitungen vorgeschlagen. Die Mauerelemente (Belüftung Tiefgarage) unterstützen die Zonierung von öffentlicher Mitte und halböffentlichem/privatem Wohnumfeld.

Fussgängern bietet sich eine direkte Verbindung von der Tramhaltestelle über den Weg durch den Park, oder alternativ vom Baselmattweg über zwei weitere Zugangswege. Velofahrer können dieselben Wege bis zu den Häusern nutzen; sie finden ausreichend Abstellplätze im Erdgeschoss der jeweiligen Baukörper. Entlang des Baselmattweges befinden sich Besucherparkplätze und auch die Einstellhalle ist von dort erschlossen. Die Autoeinstellhalle liegt in der Mitte der vier Wohnhäuser und ist an alle direkt angebunden. Zu besonderen Lieferungen oder für Rettungsfahrzeuge kann der breite, kreisförmige Fussweg genutzt werden.

Alle Gebäudekörper basieren auf derselben Typologie. Sie weisen ein zentrales, ökonomisches Treppenhaus mit einem Liftkern aus. Derzeit ist angedacht, dass eines der Gebäude Wohnen im Alter bietet. Die Typologie ist jedoch flexibel und lässt auch andere Verteilungen von Wohnen und Alterswohnen zu. Die Erdgeschosse enthalten jeweils entlang des Fussweges Gemeinschafts- und öffentliche Nutzungen. Neben den Zugängen, Fahrradabstellplätzen und Entsorgungsräumen werden so auch ein Café oder eine Kindertagesstätte vorgeschlagen. Wie viele öffentliche Nutzungen tatsächlich realisiert bzw. wie die entsprechenden Flächen alternativ mit Wohnungen genutzt werden können, bleibt im weiteren Projektverlauf näher zu definieren. Die Obergeschosse sind in zwei klar ablesbare

⁴ Vom Beurteilungsgremium genehmigt am 5. Juli 2016.

Bereiche unterteilt. Im Bereich bis zum dritten Geschoss befinden sich die grösseren Wohnungen, darüber sind die kleineren Wohnungen angeordnet. Die Grundrisse sind sorgfältig ausgearbeitet und bieten gut nutzbare Wohnungen. Diese sind mehrseitig orientiert und gut belichtet.

Das Projekt wird wegen seiner Kompaktheit ökologisch wie ökonomisch gut beurteilt. Neben den öffentlichen Flächen in den Erdgeschossen bietet es 98 Wohnungen und 44 Alterswohnungen. Sowohl die Effizienz (Nettofläche zu Bruttogeschossfläche) wie die Gebäudehüllzahl weisen gute Werte auf, was sich positiv auf Nachhaltigkeit und Wirtschaftlichkeit auswirken wird.

Abschliessende Bemerkungen

Mit dem vorliegenden Projekt erhält Allschwil einen Quartierplan von hoher Qualität, was die besondere Lage im Wegmattenpark und die damit verbundenen öffentlichen Interessen in besonderem Masse berücksichtigt.

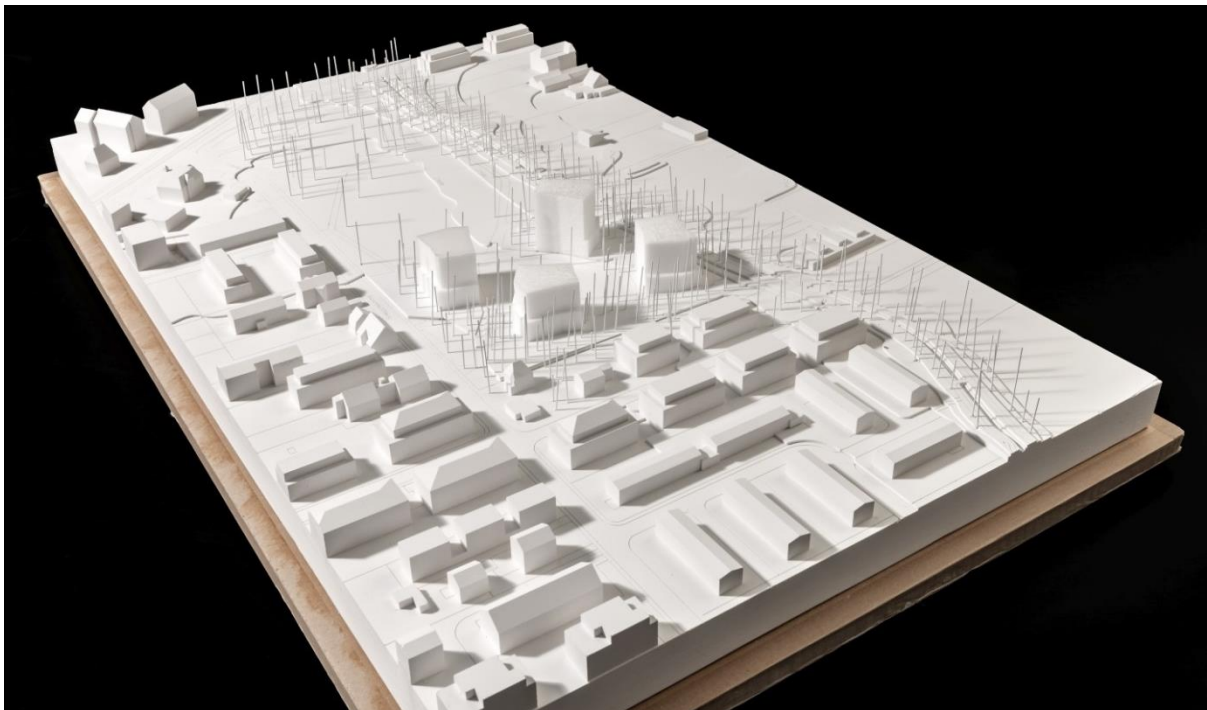


Abbildung 3: Modellaufnahme Siegerprojekt

3.2 Wohnungsmix

Wohnungstyp	Anzahl Wohnungen	Wohnfläche in m ²
2.5 Zi.	12	70
3.5 Zi.	32	95
4.5 Zi.	39	125
5.5 Zi.	12	135
6.0 Zi.	3	145
Total	98	

3.3 Wohnen im Alter (Betreutes Wohnen)

Die Einwohnergemeinde Allschwil duldet, dass die Bauträgerschaft auf der Baurechtsparzelle eine Wohnüberbauung erstellt, beibehält und ändert. Die Bauträgerschaft verpflichtet sich, unter Berücksichtigung der Norm SIA 500 Hindernisfreie Bauten, 40 Wohnungen anzubieten, deren Mietzinse inkl. Nebenkosten die Richtmietwerte gem. Art. 10 Abs. 1 ELG⁵ (Bundesgesetzes über die Ergänzungsleistungen zur Alters-, Hinterlassenen- und Invalidenversicherung) nicht überschreiten. Die Mindestfläche für eine 2.5-Zimmerwohnung beträgt 55 m² und für eine 1.5-Zimmerwohnung 40 m².

Diese Wohnungen müssen folgende Anforderungen für das "Betreute Wohnen" im Sinne des Alterskonzepts der Einwohnergemeinde Allschwil erfüllen:

- Hindernisfreie Bauweise gemäss SIA 500,
- Angebot eines Grundservices
 - Ansprechperson vor Ort für einfache Hilfeleistungen,
 - 24h Notfallbereitschaft,
 - Anwesenheitskontrolle,
- angemessene gemeinsame Infrastruktur.

Die im Grundservice aufgeführten Leistungen sind durch die Vermieterin bzw. durch den Vermieter oder Dritte anzubieten. Für die Mieterschaft EL-konformer Wohnungen dürfen sie nicht Bestandteil des Mietzinses sein. Die Preise für solche Leistungen, die von der Vermieterin oder vom Vermieter bzw. Quartierplan-Betreibenden erbracht werden, sind nicht gewinnorientiert zu gestalten.

⁵ Bundesgesetz über Ergänzungsleistungen zur Alters-, Hinterlassenen- und Invalidenversicherung vom 6. Oktober 2006, Stand 1. Januar 2017.

Mitwirkung der Gemeinde:

Mit Einreichung des Baugesuchs legt die künftige Baurechtsnehmerschaft dem Gemeinderat Allschwil ein Betriebskonzept für das Betreute Wohnen zur Genehmigung vor. Dieses ist Bestandteil des Baugesuchs. Die Funktionsfähigkeit desselben kann von der Gemeinde überprüft werden. Für die Wohnungen mit EL-konformen Mieten legt die künftige Baurechtsnehmerschaft der Gemeinde jährlich unaufgefordert zwei Listen vor: eine erste per Ende Jahr mit den für das Folgejahr geltenden Mietzinsen und eine zweite per Ende März des Folgejahres mit den Namen der Mieter der entsprechenden Wohnungen.

Im Quartierplanvertrag wird sichergestellt, dass die Vergabe von mindestens 40 Alterswohnungen laufend von der Fachstelle für Altersfragen der Gemeinde nach aktuellem Bedarf und in Anlehnung an das Alterskonzept vorgenommen wird.

Für die Bestimmung des Baurechtszinses bleiben Projektänderungen aufgrund z.B. spezieller Baugrundverhältnisse oder im Rahmen des Quartierplanverfahrens (abschliessende Festlegung des Perimeters) vorbehalten. Zudem kann der um den Korrekturfaktor reduzierte Baurechtszins angepasst werden, wenn nicht mindestens 40 Wohnungen dem Verwendungszweck entsprechend vermietet sind. Mit dem Angebot wird vom Bietenden somit der Baurechtszins für die ersten sieben Jahre betragsmässig festgelegt, die darauffolgenden Jahre errechnen sich aus der im Baurechtsvertrag festgelegten Formel unter Berücksichtigung des definierten Minimums von CHF 40.00/m².

Es werden mindestens 40 Wohnungen für "Betreutes Wohnen" vorgesehen:

Wohnungstyp gemäss Projekt	Anzahl Wohnungen	Wohnfläche in m ²
1.5 Zimmer	19	42
2.5 Zimmer	25	55
Total	44	

Eine professionelle und kompetente Führung des betreuten Wohnangebots soll durch eine enge Zusammenarbeit mit einer auf ambulante Pflegeleistungen spezialisierten Organisation (PO) sichergestellt werden. Das Betriebskonzept für "Betreutes Wohnen" wird dem Gemeinderat im Rahmen des Baugesuchverfahrens zur Genehmigung vorgelegt.

Abweichung gegenüber dem Bericht an den Einwohnerrat vom 25. März 2015:

Bei den oben genannten Mindestmieten wird insofern vom Bericht vom 25. März 2015 abgewichen, als dass diese nicht mehr mit CHF 1'100.00 resp. CHF 1'300.00 sondern gemäss den Richtmietwerten des ELG definiert werden.

Diese Abweichung ist erforderlich, weil davon ausgegangen werden kann, dass die Richtmieten gem. ELG in nächster Zeit deutlich angehoben werden und sich damit die bisher betraglich fixierten Werte finanziell negativ auf die Baurechtszinse auswirken würden. Zudem fand die nun gewählte Formulierung bei anderen Projekten des Betreuten Wohnens in Allschwil bereits Anwendung. Eine Beibehaltung der bisherigen Formulierung würde entsprechend zu einer Ungleichbehandlung der Investoren und zukünftigen Bewohnerinnen und Bewohnern führen.

3.4 Energieversorgung

Mit der Quartierplan-Überbauung wird die Einhaltung der Zielwerte gemäss SIA Effizienzpfad Energie (SIA 2040) angestrebt. Der Zielerreichungsgrad ist mit der Gemeinde vor der Baugesuchseingabe festzulegen und im Baugesuch zu dokumentieren. Es wird angestrebt, 100% des Wärmeenergiebedarfs (Heizung und Warmwasser) durch erneuerbare, CO₂-neutrale Energieträger zu erbringen, mindestens jedoch 80%.

3.5 Nutzung / Bebauung

Die massgebende Quartierplanfläche beträgt 13'038 m². Aus dieser Fläche resultiert eine zulässige Nutzfläche von 15'645 m². Die Nutzflächen werden auf vier Baubereiche, 1 x 7-geschossig, 1 x 8-geschossig, 1 x 9-geschossig und 1 x 10-geschossig Gebäude verteilt. Die Flachdächer werden extensiv begrünt, damit bei Starkregen eine Retentionswirkung erzielt werden kann.

- Bezugsfläche zur Berechnung der Nutzung:
Parzelle A316 mit 13'038 m²
- Nutzungsmass:
BGF Haus A, B, C, D = 15'645 m²
Entspricht einer Nutzungsziffer von 1,20
- Bebauungsmass:
Grundfläche Haus A, B, C, D = 2'312 m²
Entspricht einer Bebauungsziffer von 17,7% (vgl. Bebauungsziffer Zone W3 = 26%)

Mit einer Nutzungsziffer von 1,20 (120% der Landfläche) und einer Bebauungsziffer von 17,7% (17,7% der Landfläche) werden die Verdichtungsbemühungen bei grösstmöglicher Schonung der Freiflächen, welche mit dem räumlichen Konzept sowie der Zonenrevision Siedlung vom Einwohnerrat vorgegeben wurden, eingehalten. Dies entspricht auch den raumplanerischen Vorgaben von Bund und Kanton. Eine so tiefe Bebauungsziffer lässt sich nur mit Gebäuden, die sich in die Vertikale ausdehnen, erzielen.

3.6 Gestaltung des Aussenraumes

Das Bebauungskonzept im Quartierplan-Perimeter sieht sich als eigenständiger Teil im Wegmattenpark und führt die Gestaltung des öffentlichen Parks in den Freiraum der Wohnsiedlung weiter. Im Quartierplan-Reglement ist daher vorgeschrieben, dass die Umgebungsgestaltung mit dem Projekt des Wegmattenparks abzustimmen ist. Im Quartierplan wird die Nutzung, Gestaltung und Bepflanzung des Aussenraumes bestimmt und im Sinne des ökologischen Ausgleichs als eine naturnahe Umgebungsgestaltung vorgesehen.

Des Weiteren sind standortgerechte und einheimische Bepflanzungsarten vorgesehen, wobei deren Anzahl und Lage im Quartierplan wegweisend dargestellt sind. Als wichtiger ökologischer Ausgleich werden im nordwestlichen Teil des Perimeters entlang des Baches Flächen vorgesehen, die durch gestufte Bestockung des Ufers und durch eine mosaikartige Struktur von extensiven Wiesen und blühenden Sträuchern den naturschützerischen Übergang in die Landschaft sicherstellen. Dadurch wird die wertvolle ökologische Vernetzungsachse entlang des Bachgrabens in das Quartierplan-Areal erweitert.

Im Quartierplan sind «individuell nutzbare Freiflächen» zulässig, die für private Aussenraumnutzungen genutzt werden können. Dabei sollen insbesondere bei den Grün- und Freiflächen, welche bis an die Gebäudefassaden heranreichen, besondere Gestaltungsmaßnahmen berücksichtigt werden. Der Übergang von privaten zu öffentlichen Frei- und Grünräumen soll dabei offen und durchlässig gestaltet werden, muss aber gleichzeitig eine gewisse Privatsphäre der Bewohnerinnen und Bewohner gewährleisten können. Ein Gartenlabyrinth kann mit punktuellen Heckenkörpern Privatsphäre schaffen.

Weitere Beispiele können tiefe Heckenräume, welche sich zur öffentlichen Grünfläche hin öffnen oder hochwachsende Gräserabatten entlang von Fassaden sein. Mittels linearen Heckenelementen können grenzlose Gärten entstehen, welche sich zum Park hin auflösen. Stauden- und Gräserabatten können den Schutz der Privatsphäre gewährleisten und durch Anzahl von Öffnungen die Intimität bestimmen. Ein übergeordnetes Gehölzkonzept kann zudem den privaten mit dem öffentlichen Bereich verbinden.

3.7 Parkierung (autoarme Siedlung)

Der motorisierte Personenverkehr erfolgt über den Baselmattweg und führt im Bereich neben dem Gebäude A mit einer Zu- resp. Wegfahrt in die Tiefgarage. Allschwil als stadtnahe Gemeinden mit einer guten ÖV-Erschliessung darf in Absprache mit den Kantonalen Behörden weniger als die in der Regel gesetzlich vorgeschriebene Anzahl Pflichtparkplätze erstellen.

Als Grundlage dient der Bericht der kantonalen Bau- und Planungskommission vom November 2016 an den Landrat zwecks **Anpassung der Verordnung** des Raumplanungs- und Baugesetzes (RBV § 70 Absatz 3), welcher im Landrat im Dezember 2016 in folgender Version genehmigt wurde:

"§ 70 Absatz 3 RBV

Im Rahmen von ordentlichen Quartierplänen kann die Gemeinde auf Grund eines Verkehrs- und Mobilitätsgutachtens für Wohneinheiten die Mindestzahl der Abstellplätze für Motorfahrzeuge unabhängig von Anhang 11/2 herabsetzen oder Höchstwerte festlegen. Dabei gelten folgende Kriterien:

- a) Die Abstellplätze für Besucher dürfen nicht reduziert werden;*
- b) Mit dem öffentlichen Verkehr gute Erreichbarkeit muss gegeben sein;*
- c) Genügend Abstellplätze für Zweiräder sind vorzusehen;*
- d) Die Umsetzung des zur Parkplatzreduktion führenden Nutzungskonzepts ist in den Quartierplanvorschriften (Reglement, Quartierplan-Vertrag) sicherzustellen;"*

Im Quartierplan-Vertrag festgelegte Formulierung betreffend Mobilitätskonzept:

"Um die autoarme Nutzung sicherzustellen, wird mit dem Baugesuch (durch den Baugesuchstellenden) ein Mobilitätskonzept eingereicht. Es sichert eine nachhaltige Mobilität und dient einer orts- und sachgerechten Festsetzung geeigneter Massnahmen, wie zum Beispiel Carsharing, attraktive Veloabstellplätze, Park- und Lademöglichkeiten für E-Bikes, öV-Informationen in den Liegenschaften, öV-Bonus oder Privilegierung für Haushalte ohne eigenes Auto, Privilegierung Fussgänger, etc."

Richtwerte für den Parkplatzbedarf:

Fürs Wohnen wird aufgrund der guten Erreichbarkeit des öffentlichen Verkehrs, der flachen (und deswegen für Velos und für zu Fuss Gehende geeigneten) Topographie sowie der zentrumsnahen Lage der Gemeinde Allschwil ein Reduktionsfaktor von 0.8 für Stammparkplätze berechnet. Fürs Alterswohnen wird ein Reduktionsfaktor von 0.5 für Stamm-Parkplätze unterstützt. Die Besucherparkplätze werden für Wohnen wie auch für Alterswohnen mit regelkonformen 0.3 berechnet.

Bei einer Wohnungsanzahl von 99 Wohnungen (gemäss Projektstand Frühjahr 2017) ergibt dies folgende Parkplatzzahlen fürs Wohnen:

	Wohnen	Dienstleistung	Total
Stamm-PP	101 PP	6 PP	107 PP
Besucher-PP	43 PP	0 PP*	43 PP
Total			150 PP

*Auf neun Besucherparkplätze kann infolge Pool-Bildung verzichtet werden ☞ zeitverschobene Nutzung Wohnen/Dienstleistung

4. Kosten

Die notwendigen kommunalen Infrastrukturanlagen (Kanalisation etc.) für die Quartierplan-Überbauung sind bereits vollumfänglich erstellt. Das Quartierplan-Areal gilt somit als voll erschlossen und vor wie auch nach der Genehmigung des Quartierplans durch den Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft als baureif. Die Anschlussbeiträge an öffentliche Ver- und Entsorgungsanlagen werden zuhanden der Gemeinde mit der Erteilung der Baubewilligung fällig.

Das Erstellen und Unterhalten der quartierplaninternen Infrastrukturanlagen wie private Verkehrsflächen, Hausanschlussleitungen, Parkieranlagen und a.m. sind, gestützt auf das Quartierplan-Reglement, Sache der Quartierplan-Grundeigentümerschaft.

4.1 Infrastrukturbeitrag

Der Gemeinderat hat den minimal anzubietenden Baurechtszins von CHF 40.00/m² festgelegt, um die spezifischen Anforderungen bezüglich "Betreutes Wohnen im Alter" zu ermöglichen. Der Baurechtszins gilt mit der Teilnahme am Verfahren als Mindestangebot.

Im Weiteren muss die zukünftige Baurechtsnehmerschaft zum Zeitpunkt der Rechtskraft der Baubewilligung des Projektes "Wohnen Wegmatten" einen Infrastrukturbeitrag von CHF 300'000.00 für den Wegmattenpark entrichten.

Der Infrastrukturbeitrag, allfällige Dienstbarkeiten und weitere Vereinbarungen werden im Quartierplanvertrag geregelt. Da der endgültige Investor erst nach der Rechtskraft der Quartierplanung "Wohnen Wegmatten" durch den Regierungsrat des Kantons Basellandschaft ermittelt wird, aber der Quartierplanvertrag einen Bestandteil der Genehmigung (Kenntnisnahme durch RR) bildet, wird die Einwohnergemeinde den Quartierplanvertrag in einem ersten Schritt mit sich selber abschliessen. Im zweiten Schritt werden alle Rechte und Pflichten aus dem Quartierplanvertrag vom Endinvestor übernommen. Aus diesem Grund wurde dieser Vertrag mit allen vier möglichen Investoren im Vorfeld inhaltlich abgesprochen.

5. Kantonale Arealbaukommission

Da vor der eigentlichen Quartierplanung ein Studienwettbewerb erfolgt ist, musste das Projekt nicht der kantonalen Fachkommission zur Beurteilung von Arealüberbauungen (ABK) vorgelegt werden. Die Qualität der Bebauung wurde mit der Durchführung eines Wettbewerbs gesichert.

6. Mitwirkungsverfahren

Der Gemeinderat hat das Mitwirkungsverfahren für die Quartierplanung "Wohnen Wegmatten" im Sinne von Art. 4 des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes und in Verbindung mit § 7 des Raumplanungs- und Baugesetzes des Kantons Basel-Landschaft vom 4. September 2017 bis 6. Oktober 2017 durchgeführt. Diverse auswärtige sowie die in unmittelbarer Nähe zum Quartierplanperimeter wohnende Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer wurden mit Brief vom 25. August 2017 über die Durchführung des öffentlichen Mitwirkungsverfahrens informiert und zur Einsichtnahme der Planungs-dokumente eingeladen. Im Weiteren wurde die Bevölkerung mit zwei Inseraten im kantonalen Amtsblatt und mit drei Inseraten im Allschwiler Wochenblatt (Gemeindeausgabe an alle Haushalte, amtliches Publikationsorgan) über das Mitwirkungsverfahren aufmerksam gemacht. In der Folge wurden zehn Mitwirkungsbeiträge beim Gemeinderat eingereicht. Im Wesentlichen wurden bei den meisten Eingaben die Geschossigkeit, die Grenzabstände und der Schattenwurf der beiden Gebäude B + C moniert (siehe Mitwirkungsbericht). Der Gemeinderat ist nach wie vor überzeugt, dass eine Verdichtung nur in der Vertikalen zu realisieren ist, und tritt deshalb auf die diesbezüglichen Mitwirkungsbeiträge im Sinne der Forderungen nicht ein.

7. Kantonale Vorprüfung

Die vom Bauausschuss und Gemeinderat bereinigten Planungsinstrumente (Quartierplan, Quartierplan-Reglement sowie Planungs- und Begleitbericht) wurden am 15. März 2017 (GRB Nr. 131.2017) dem Amt für Raumplanung (ARP) des Kantons Basel-Landschaft zur Prüfung vorgelegt. Das Amt für Raumplanung BL (ARP) hat mit Schreiben vom 30. Juni 2017 zur Quartierplanung "Wegmatten" Stellung genommen. Das ARP hat vorgängig der Gemeinde den kantonalen Vorprüfungsbericht zugesandt. Am 30. Juni 2017 fand mit Herrn Thomas Wehren als zuständigem Kreisplaner des ARP für Allschwil eine Bereinigung des Vorprüfungsberichtes statt.

Im Vorprüfungsbericht wird zwischen "Redaktionelle Korrekturen (1)", "Empfehlungen (5)" und "Zwingende Vorgaben (20)" unterschieden. Massgebend sind in erster Linie die "Zwingende Vorgaben". Im vorliegenden Quartierplan-Reglement Wegmatten moniert das ARP Bestimmungen, welche im Raumplanungs- und Baugesetz (RBG) und in der Verordnung zum Raumplanungs- und Baugesetz (RBV) festgelegt sind und von der Gemeinde nicht weitergehend ausformuliert werden können. Bei 19 von 20 "Zwingenden Vorgaben" kann ohne Substanzverlust mit Umformulierungen oder Verschiebung in die nicht grundeigentümerverbindliche Kommentarspalte eingetreten werden.

Die detaillierten Ausführungen zum kantonalen Vorprüfungsbericht können dem Anhang zum Planungs- und Begleitbericht entnommen werden.

8. Anträge

Gestützt auf diese Ausführungen beantragt Ihnen der Gemeinderat

zu beschliessen:

- 8.1 Der Quartierplanung "Wohnen Wegmatten", bestehend aus Quartierplan und Quartierplan-Reglement, wird zugestimmt und dem Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft zur Genehmigung vorgelegt.
- 8.2 Die öffentliche Urkunde betreffend Quartierplan-Vertrag wird zur Kenntnis genommen.

GEMEINDERAT ALLSCHWIL

Präsidentin:

Leiter Gemeindeverwaltung:

Nicole Nüssli-Kaiser

Patrick Dill