

Quartierplan „Wohnen Wegmatten“

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



Stand: 2. Auflageverfahren (Ergänzungen gelb markiert)

(Ergänzungen 16.05.2018 grün markiert / Ergänzungen 12.09.2018 gelb markiert)

| | |
|--------------------|---|
| Auftrag | Quartierplan Wohnen Wegmatten |
| Auftraggeberin | Gemeinde Allschwil, Baslerstrasse 111, 4123 Allschwil |
| Projektleitung | Jürgen Johner, Abteilungsleiter Entwickeln Planen Bauen Allschwil |
| Auftragnehmerin | Planteam S AG, Zeughausgasse 33, 4410 Liestal |
| Projektbearbeitung | Bernhard Straub, Dipl. Architekt ETH SIA Raumplaner NDS ETH REG A, bernhard.straub@planteam.ch Anna Borer, MSc Agr. ETH, MAS Raumplanung ETH anna.borer@planteam.ch Tobias Sonderegger, MSc Raumplanung tobias.sonderegger@planteam.ch |
| Qualitätssicherung | SQS-Zertifikat ISO 9001:2000 seit 11. Juli 1999 |
| Dateiname | 05 Planungsbericht 05.10.2018 |

Inhaltsverzeichnis

| | | |
|-----|---|----|
| 1. | Ausgangslage | 5 |
| 1.1 | «Masterplanung Wegmatten» | 5 |
| 1.2 | Projektwettbewerb | 6 |
| 1.3 | Studienauftrag Wohnen Wegmatten | 6 |
| 1.4 | Wahl der Baurechnerschaft | 8 |
| 2. | Planungsperimeter | 9 |
| 3. | Organisation, Verfahren und Ablauf der Planung | 10 |
| 3.1 | Projektorganisation | 10 |
| 3.2 | Übersicht Planungsablauf | 10 |
| 4. | Rahmenbedingungen | 12 |
| 4.1 | Kantonales Raumplanungs- und Baugesetz (RBG) | 12 |
| 4.2 | Kantonaler Richtplan | 12 |
| 4.3 | Zonenvorschriften der Gemeinde Allschwil | 12 |
| 5. | Weitere relevante Sachbereiche | 14 |
| 5.1 | Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS) | 14 |
| 5.2 | Erschliessung | 14 |
| 5.3 | Parkierung | 16 |
| 5.4 | Umwelt | 17 |
| 6. | Planungsziele | 19 |
| 7. | Bestandteile und Inhalte der Planung | 20 |
| 7.1 | Planungsinstrumente | 20 |
| 7.2 | Art und Mass der Nutzung | 20 |
| 7.3 | Bebauung | 20 |
| 7.4 | Aussenraum | 21 |
| 7.5 | Erschliessung und Parkierung | 23 |
| 7.6 | Ver- und Entsorgung/Energie | 23 |
| 7.7 | Lärmschutz und Schutz vor Naturgefahren | 24 |
| 7.8 | Etapplierung | 24 |
| 7.9 | Der Quartierplanvertrag | 24 |
| 8. | Folgekosten zu Lasten der Gemeinde | 26 |
| 9. | Auswirkungen auf rechtskräftige Planungen | 27 |
| 10. | Kantonale Vorprüfung | 28 |
| 11. | Information und Mitwirkung | 29 |
| 12. | Beschluss- und Auflageverfahren | 30 |
| 13. | Würdigung der Planung | 31 |
| | Anhang I: Beilagenverzeichnis | 32 |

Anhang II: Bereinigung der kant. Vorprüfung vom 30.06.2017 mit dem
ARP 33

1. Ausgangslage

1.1 «Masterplanung Wegmatten»

Die Grundlage zur Quartierplanung Wohnen Wegmatten wurde in einem mehrstufigen Verfahren entwickelt. Nachdem sich die Bevölkerung zweimal gegen eine komplette Bebauung des Areals entschieden hatte, wurde ein partizipatives Verfahren zur Entwicklung des Areals angegangen.

Als Grundlage für die Arealentwicklung wurde unter Einbezug der Bevölkerung die „Masterplanung Wegmatten“ entwickelt. Basierend auf dieser Masterplanung haben die Stimmberechtigten der Gemeinde Allschwil in der Volksabstimmung vom 17. Juni 2012 entschieden, dass das Wegmatten-Areal genutzt werden soll. Die «Masterplanung Wegmatten» sieht eine Dreiteilung des Areals vor, mit Wohnen im Nordosten und einem Park im Südwesten. Die übrige Fläche (der mittlere Teil) ist als strategische Reserve vorgesehen.

Masterplanung als Ausgangslage für die Volksabstimmung



Abbildung 1.: Masterplanung Wegmatten als Grundlage für die Volksabstimmung

Bereich Wohnen

In den Erläuterungen des Gemeinderates vom April 2012 zur Volksabstimmung wurde erwähnt, dass Allschwil in Zukunft mehr Wohnraum für «Betreutes Wohnen» benötigt - und das zu möglichst moderaten Preisen. Angestrebt wird ein Angebot von Wohnungen im unteren bis mittleren Preissegment mit einer professionellen Führung der Institution.¹ In dem für die Wohnüberbauung vorgesehenen Teil der Wegmatten (12'636 m²) ist mit einer Ausnutzungsziffer von 1.2 eine Bruttogeschossfläche von 15'163 m² als planerische Vorgabe festgehalten.

Bereich Park

Der bestehende Park soll gemäss dem Masterplan mit der gleichzeitigen Erfüllung verschiedener Funktionen erweitert werden. Für die Finanzierung des Parks war dabei zu prüfen, wie die Baurechtsnehmerschaft (im Bereich Wohnen) an den Erstellungskosten zu beteiligen ist.²

¹ Erläuterungen des Gemeinderates Allschwil Volksabstimmung vom 17. Juni 2012, Seite 3

² Erläuterungen des Gemeinderates Allschwil Volksabstimmung vom 17. Juni 2012, Seite 4 (Plan zur «Masterplanung Wegmatten»)

1.2 Projektwettbewerb

Auf der Grundlage der Masterplanung wurde zur Erlangung eines Projektvorschlages für das Areal Wegmatten ein offener Projektwettbewerb ausgelobt. Im Zentrum stand dabei die Gestaltung des Gesamtareals. Die Aufgabenstellung bestand darin, einerseits Vorschläge für die landschaftsarchitektonische Umsetzung auszuarbeiten und andererseits städtebauliche Vorschläge für den Bereich Wohnen vorzulegen.

Projekt «Agrilus»

Mit dem Projekt „Agrilus“ hat die von Manoa Landschaftsarchitekten GmbH, Meilen und Kunz und Mösch GmbH verfasste Arbeit den offenen Projektwettbewerb Wegmatten gewonnen. In der Würdigung des Siegerprojekts „Agrilus“ betonte das Preisgericht, dass das Parkprojekt insbesondere wegen seiner räumlichen Konzeption der Teilbereiche Park und Reservefläche überzeugt.



Abbildung 2.: Situationsplan aus dem Siegerprojekt „Agrilus“

Empfehlungen des Preisgerichts

In der weiteren Bearbeitung des Projektes sollten für die Bebauung des Bereichs Wohnen die Erkenntnisse des partizipativen Mitwirkungsprozesses (Workshop) mit einbezogen werden. Die Anforderungen sollten verbindlich auf die Nutzungsziele der Gemeinde sowie die Konzeption des Parkprojekts abgestimmt werden, um dadurch eine nachhaltige Entwicklung der Wegmatten zu gewährleisten.³

1.3 Studienauftrag Wohnen Wegmatten

Für die Park- und Reserveflächenbereiche des Wegmatten-Areals wurde in einem nächsten Schritt ein Vorprojekt erarbeitet. Für den Bereich Wohnen war gemäss der «Masterplanung Wegmatten» für die Wahl einer geeigneten Baurechtnehmerschaft ein qualitätssicherndes Varianzverfahren durchzuführen. Dies wurde in Form eines Studienauftrags gemacht. Gemäss Masterplan stand dabei ausschliesslich die Qualität der Wohnüberbauung im Vordergrund.

Siegerprojekt

Das Beurteilungsgremium empfahl das Projekt von LVPH Architectes Sàrl (Fribourg) mit Beglinger Bryan Landschaftsarchitektur GmbH (Zürich) zur Weiterbearbeitung.

³ Bericht des Preisgerichts vom 5. Juni 2014



Abbildung 3.: Zur Weiterbearbeitung empfohlenes Projekt des Studienauftrags

Projektbeschreibung

Das Projekt macht sich die Besonderheit der Situation, nämlich die einzigartige Qualität des Wegmattenparks, zu Nutze und bietet echtes Wohnen im Park an. Es schafft eine offene grüne Mitte, welche als öffentliche „dritte Parkzelle“ verstanden wird. Der heutige Grünraum des Wegmatten-Areals bleibt, anders als bei Mitbewerbern, in seiner Gesamtlänge öffentlich nutzbar.

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. Die Obergeschosse sind in zwei klar ablesbare Bereiche unterteilt. Im Bereich bis zum dritten Geschoss befinden sich die grösseren Wohnungen, darüber sind die kleineren Wohnungen angeordnet.

Empfehlungen zur Weiterbearbeitung

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

Die Projektverfasser schlagen ein konzeptionell und strukturell starkes landschaftsarchitektonisches Projekt vor, welches das Potenzial noch nicht vollständig ausschöpft. Der gestalterischen und inhaltlichen Qualität der Frei- und Grünräume soll besondere Beachtung geschenkt werden, damit der baulichen Dichte eine ebenso ausserordentliche Freiraumqualität gegenübersteht.

Die äussere Ablesbarkeit des Sockels, die auch eine Referenz zu den umgebenden Gebäuden herstellen soll, kann noch verdeutlicht werden. Zudem ist je nach Höhe der Gebäude die Anzahl der Aufzüge bei der Weiterbearbeitung zu überprüfen.

Wie viele öffentliche Nutzungen tatsächlich realisiert bzw. wie die entsprechenden Flächen alternativ mit Wohnungen genutzt werden können, bleibt im weiteren Projektverlauf näher zu definieren. Mit Zunahme der Anzahl Wohnungen im Erdgeschoss ist in jedem Fall auch die Distanz zum Fussweg zu überprüfen.

Zudem bleibt im weiteren Verlauf des Projektes zu definieren, wie die privateren Freiraumbereiche darum herum genutzt werden sollen.

1.4 Wahl der Baurechtnehmerschaft

Die Wahl der geeigneten Baurechtnehmerschaft erfolgt aufgrund der Erfüllung der vorgegebenen Kriterien und wird unabhängig vom Studienauftrag im Bieterverfahren durchgeführt. Die Übernahme des Baurechts kann erst erfolgen, wenn ein Quartierplan vorliegt, dessen Grundlage das Ergebnis des durchgeführten Studienauftrags ist.

2. Planungsperimeter

Der Perimeter für die Bebauung resultierte aus der Masterplanung, welche vorgab, 1/3 der Fläche der Bebauung zuzuführen. Die Bebauung wurde entsprechend auf diesem Drittel projiziert.

Im Anschluss galt es, eine sinnvolle rechtliche Abgrenzung für den Quartierplan zu finden. Hierzu wurde zum Park hin der durch den Wegmattenpark führende Veloweg gewählt. Grundlage für die Wegführung bildete das Projekt für die Parkanlage von Manoa Landschaftsarchitekten GmbH. Zum Bachgraben hin wurde der bestehende öffentliche Fussweg als Abgrenzung gewählt. Die Perimetergrenze des Quartierplans verläuft jeweils in einem Abstand von 0.5 m zum Wegrand. Die beiden weiteren Seiten der Perimeterabgrenzung orientieren sich an der bestehenden Parzellierung zum bestehenden Quartier bzw. zum Baselmattweg hin.

Mit dieser Abgrenzung können die zukünftige Unterhaltsgrenze für den Wegmattenpark zum parkähnlich gestalteten Aussenraum der Wohnüberbauung hin wie auch die Wegrechte auf den öffentlichen Wegen einfach geregelt werden. Auf die bebaute Fläche hat diese (rechtliche) Perimeterabgrenzung keinen Einfluss, sie beschränkt sich weiterhin auf das im Masterplan definierte Drittel der Gesamtfläche.

Die Parzellierung wird ebenfalls aus den oben genannten Gründen auf den Perimeter des Quartierplans angepasst. Die Fläche des Quartierplanperimeters bzw. der Parzelle umfasst 13'038 m².



Abbildung 4.: Perimeter des Quartierplans

3. Organisation, Verfahren und Ablauf der Planung

3.1 Projektorganisation

Das Planungsverfahren wird vom Gemeinderat Allschwil geleitet, zuständiger Gemeinderat ist Christoph Morat.

Zuständige Mitarbeiter der Gemeindeverwaltung sind Jürgen Johner, Abteilungsleiter Entwickeln Planen Bauen und Andreas Giske, Abteilungsleiter-Stv. Entwickeln Planen Bauen.

Die am Bieterverfahren beteiligten Investoren sind in die Erarbeitung des Quartierplans mit einbezogen, ebenso die Verfasser des zur Weiterbearbeitung empfohlenen Projekts aus dem Studienauftrag. Zudem wird das Projekt mit dem gleichzeitig erarbeiteten Bauprojekt für den angrenzenden Park koordiniert.

Begleitet wird das Verfahren durch das Büro für Raumplanung, Städtebau und Geoinformation Planteam S, Liestal.

Für die Erarbeitung des Quartierplans wird die folgende Arbeitsgruppe eingesetzt:

Arbeitsgruppe

| Name | Funktion |
|-------------------------|---|
| Jürgen Johner (Leitung) | Abteilungsleiter Entwickeln Planen Bauen, Gemeinde Allschwil |
| Andreas Giske | Abteilungsleiter-Stv. Entwickeln Planen Bauen, Gemeinde Allschwil |
| Didier Doggé | Sachbearbeiter Bewilligungswesen, Gemeinde Allschwil |
| Paul Humbert | LVPH Architectes Sàrl |
| Simon Durand | LVPH Architectes Sàrl |
| Jonas Beglinger | Beglinger+Bryan Landschaftarchitektur |
| Bernhard Straub | Planteam S (Projektleitung) |
| Anna Borer | Planteam S |

3.2 Übersicht Planungsablauf

Nachstehend werden die wichtigsten Planungsschritte und Entscheide aufgeführt. Details zu den einzelnen Verfahrensschritten sind im vorliegenden Planungsbericht ab dem Kapitel 10 zu finden.

| Planungsschritt | Datum |
|--|--------------------------------------|
| Startsitzung mit Investoren | 13.09.2016 |
| Zwischenbesprechung 1 | 13.10.2016 |
| Zwischenbesprechung 2 | 07.10.2016 |
| 2. Sitzung mit Investoren | 16.12.2016 |
| Verabschiedung QP-Entwurf durch den Gemeinderat für die kantonale Vorprüfung | 15.03.2017 |
| Kantonale Vorprüfung vom: | 30.06.2017 |
| Verabschiedung QP-Entwurf durch den Gemeinderat für die öffentliche Mitwirkung | 23.08.2017 |
| 3. Sitzung mit Investoren | 29.08.2017 |
| Öffentliche Mitwirkung | 04.09.2017 bis 06.10.2017 |
| 4. Sitzung mit Investoren | 08.11.2017 |
| 1. Lesung Gemeinderat | 13.12.2017 |
| 2. Lesung u. Beschlussfassung Gemeinderat | 20.12.2017 |
| Beschlussfassung Einwohnerrat | 16.05.2018 |
| Anpassung § 4 Abs. 2 – Unterirdische Bauten und Bauteile | |
| Löschung § 8 Abs. 2 – Hochwasserschutz | |
| Planauflage | 26.06.2018 bis 25.07.2018 |
| 2. Beschlussfassung Einwohnerrat | 12.09.2018 |
| Wiederaufnahme § 8 Abs. 2 – Hochwasserschutz | |
| 2. Planauflage | 15.10.2018 bis 13.11.2018 |
| Bieterverfahren, Quartierplanvertrag | <i>pendent</i> |
| Einreichung zur Genehmigung | <i>pendent</i> |
| Zuschlag Bieterverfahren | <i>pendent</i> |

4. Rahmenbedingungen

4.1 Kantonales Raumplanungs- und Baugesetz (RBG)

Das Kapitel „1.3.2.3 Sondernutzungsplanung (Quartierplanung)“ im kantonalen Raumplanungs- und Baugesetz (RBG) gibt mit den Paragrafen 37 bis 47 die Vorschriften zum Planungsinstrument Quartierplan vor. Mit einer Quartierplanung kann für einen definierten Teil der Zonenfläche von den Bestimmungen der ordentlichen Zonenvorschriften abgewichen werden.

4.2 Kantonaler Richtplan

Der Quartierplanperimeter wird gemäss dem kantonalen Richtplan (KRIP) als Wohngebiet ausgewiesen (Ausgangslage). Zudem führt dem Bachgraben entlang (Bachgrabenpromenade) ein kantonaler Wanderweg. Weitere kantonale Planfestlegungen sind für das Planungsgebiet nicht vorhanden. Eine Quartierplanung mit definierter Wohnnutzung steht daher nicht im Widerspruch zum kantonalen Richtplan, sofern der kantonale Wanderweg nicht beeinträchtigt wird.

4.3 Zonenvorschriften der Gemeinde Allschwil

Das Planungsgebiet liegt gemäss dem Zonenplan Siedlung vom 21. Oktober 2008 (Genehmigung Regierungsrat) in der Zone für öffentliche Werke und Anlagen mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ (relevanten Abschnitt in der Abbildung unten). Die entsprechenden Zonenvorschriften aus dem Zonenreglement Siedlung vom 14. November 2017 werden mit der vorliegenden Quartierplanung, gestützt auf § 40 Abs. 2 RBG, aufgehoben.

Die Zonenvorschriften der Gemeinde Allschwil lassen die Aufstellung von Quartierplänen grundsätzlich in jeder Bauzone zu. Sie legen keine Mindestfläche für die Erstellung eines Quartierplanes fest, weisen jedoch darauf hin, dass eine Fläche von 3'000 m² nicht unterschritten werden sollte (Zonenreglement Siedlung § 23 Abs. 1). Das Quartierplan-Areal umfasst eine Fläche von 13'038 m² und liegt damit deutlich über der empfohlenen Mindestfläche.



Abbildung 5.: Ausschnitt aus dem Zonenplan Siedlung mit ungefährem Planungsperimeter (rot)

Die heutige zonenrechtliche Nutzungsart (Zone für öffentliche Werke und Anlagen) stützt sich auf das Räumliche Konzept Teil Siedlung von Allschwil, welches vom Einwohnerrat 2005 verabschiedet und in der Folge mit Einwohnerratsbeschluss zum Zonenplan Siedlung 2007 umgesetzt wurde. Im räumlichen Konzept wurde der langjährig vorbestandene Nutzungsstatus abgebildet.

5. Weitere relevante Sachbereiche

5.1 Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS)

Allschwil ist im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS) als Ortsbild von nationaler Bedeutung aufgeführt.

Der Wegmattenpark ist darin als «Umgebungsrichtung» aufgenommen, mit der Beschreibung «Wiesen am Dorfbach, Parkanlage und Promenade, Sportplätze und -anlagen, 2. H. 20. Jh.». Er hat Aufnahmekategorie a («unerlässlicher Teil des Ortsbildes, d.h. unverbaut oder mit Bauten, die der ursprünglichen Beschaffenheit der Umgebung entsprechen»). Zudem ist das Erhaltungsziel a aufgeführt: «Erhalt der Beschaffenheit als Kulturland oder Freifläche. Die für das Ortsbild wesentliche Vegetation und Altbauten bewahren, störende Veränderungen beseitigen».

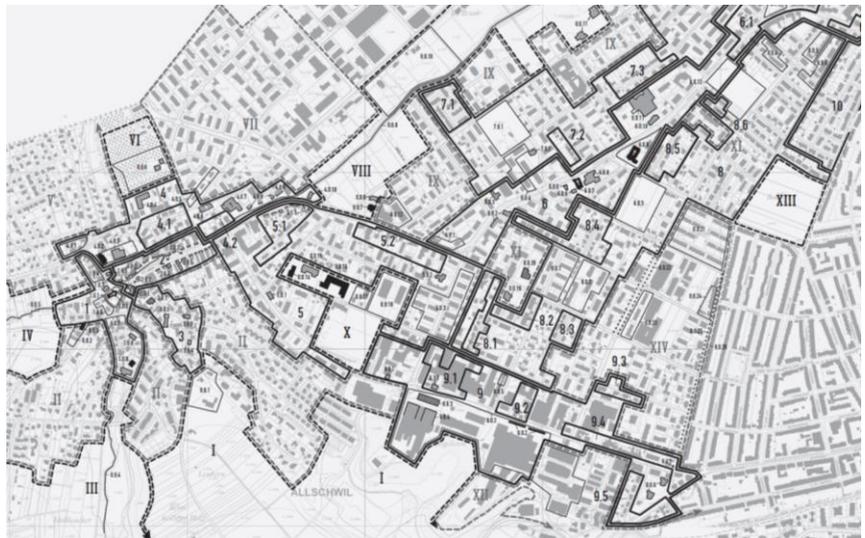


Abbildung 6.: ISOS, Aufnahmeplan Allschwil

Das ISOS gilt es in eine Interessenabwägung mit einzubeziehen. Vor dem Hintergrund des Ziels der inneren Verdichtung, der guten Lage und guten Anbindung an den öffentlichen Verkehr wurde eine Bebauung eines Teils des Wegmattenareals für angebracht befunden. Den Vorgaben im ISOS wird Rechnung getragen, indem der Parkcharakter (der «Umgebungscharakter») auch mit der Bebauung über die gesamte Fläche erhalten bleibt. Mit dem Studienauftrag konnte ein Projekt gefunden werden, welches den Erhalt als wichtige Freifläche weiterhin respektiert und gleichzeitig eine dichte Bebauung zulässt.

5.2 Erschliessung

Öffentlicher Verkehr

Das Planungsgebiet ist über die Haltestellen Gartenstrasse und Hagmattstrasse bestens an den öffentlichen Verkehr angebunden. Es liegt je etwa zur Hälfte in den öV-Güteklassen A und B.

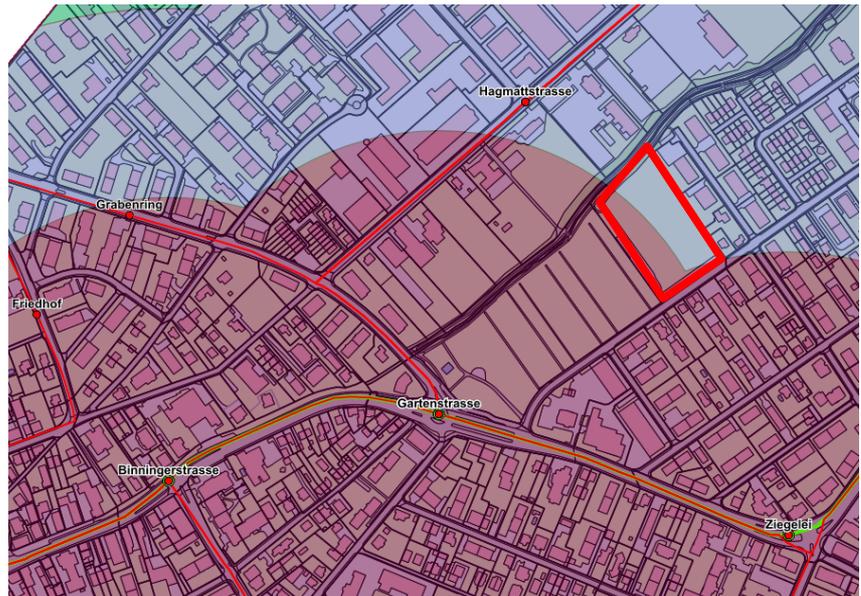


Abbildung 7.: Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr (rot: öV-Güteklasse A, blau: öV-Güteklasse B)

Langsamverkehr

Mit der Nähe zum kantonalen Radroutennetz und dem am Planungsgebiet vorbeiführenden kantonalen Wanderweg ist eine hervorragende Anbindung für den Langsamverkehr gewährleistet.

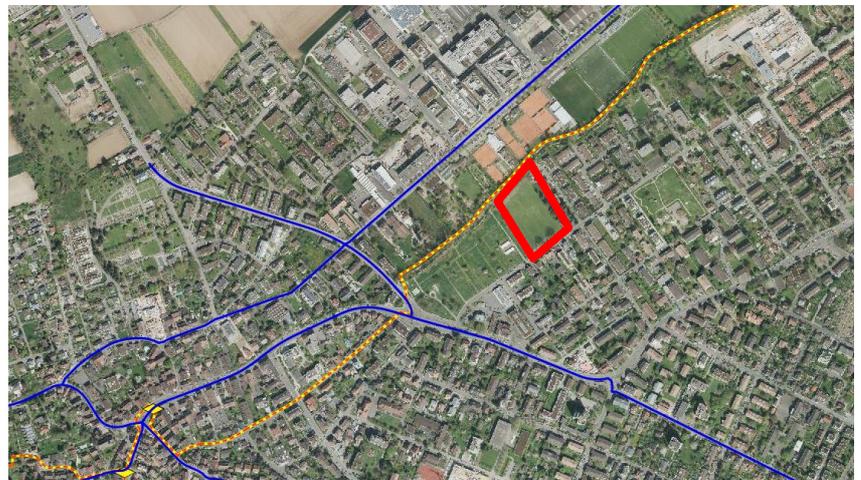


Abbildung 8.: Kantonale Radrouten (blau) und kantonales Wanderwegnetz (gelb-rot)

Motorisierter Individualverkehr

Für den motorisierten Individualverkehr wird das Quartierplanareal über den Baselmattweg an das Strassennetz angeschlossen. Für die Abschätzung der Auswirkungen des erzeugten Mehrverkehrs wurde ein Verkehrsgutachten erstellt (siehe Beilage). Der Zusatzverkehr berechnet sich auf knapp 70 Fahrten pro Stunde sowohl in der Morgenspitzenstunde als auch in der Abendspitzenstunde. An den beiden untersuchten Knoten Baslerstrasse/Baselmattweg und Baslerstrasse/Maiengasse macht der Zusatzverkehr jeweils rund 3% aus. Dadurch weisen beide Knoten nach wie vor eine sehr gute Verkehrsqualität auf. Aus verkehrlicher Sicht spricht damit nichts gegen die Realisierung des QP Wegmatten.

5.3 Parkierung

Ausgangslage

Im Planungsperimeter ist eine Wohnüberbauung mit fast 150 Wohnungen (davon ca. 1/3 für betreutes Wohnen im Alter) geplant. An die Ökologie des neuen Quartiers werden hohe Anforderungen gestellt, sodass bezüglich Parkierung aufgrund der guten öV-Erschliessung eine autoarme Siedlungsform angestrebt wird.

Änderung PP-Verordnung

Vor allem in stadtnahen Gemeinden tauchte in den vergangenen Jahren immer wieder der Wunsch auf, beim Neubau von Wohnsiedlungen insbesondere bei guter öV-Erschliessung, weniger als die gesetzlich vorgeschriebene Anzahl Pflichtparkplätze erstellen zu müssen. In ihrer Motion 2012/244 fordert Lotti Stokar darum den Regierungsrat auf, dafür eine gesetzliche Grundlage zu schaffen.

Die Bau- und Planungskommission hat im November 2016 einen Bericht an den Landrat zwecks Anpassung der Verordnung des Raumplanungs- und Baugesetzes (RBV §70, Absatz 3) verabschiedet, welcher im Landrat im Dezember 2016 genehmigt wurde. Er enthält den folgenden Vorschlag für die Anpassung der RBV:

§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 Nutzungskonzeptes ist in den Quartierplanvorschriften (Reglement, Quartierplanvertrag) sicherzustellen;*

PP-Berechnung

Heutige Grundlage für die Berechnung des Parkplatzbedarfes bildet die Wegleitung zur Bestimmung der Anzahl Abstellplätze des Kantons BL, gestützt auf das Raumplanungs- und Baugesetz des Kantons BL vom 08.01.1998 und die zugehörige Verordnung vom 27.10.1998.

Die Berechnung des Parkplatzbedarfes ist in der Tabelle auf der nächsten Seite dargestellt und wird nachfolgend kurz kommentiert:

- Der Grundbedarf an Stammparkplätzen (107 PP für Angestellte und Bewohner) und Besucherparkplätzen (43 PP für Kunden und Besucher) liegt bei insgesamt 150 PP und entspricht dem Bedarf auf der „grünen Wiese“. Dieser Grundbedarf wird daher in einem 2. Schritt reduziert (ausser Nutzung Wohnen: keine Reduktion).
- Der Reduktionsfaktor R1 berücksichtigt die Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr (ÖV) anhand der Fusswegdistanz zu den Haltestellen des öffentlichen Verkehrs und dem Fahrplanangebot zur massgebenden Spitzenstunde. Es resultiert ein Reduktionsfaktor R1 = 0.5.
- Der Reduktionsfaktor R2 berücksichtigt zusätzliche Reduktionen im Falle von z.B. erhöhten Umweltbelastungen oder speziellen politischen, respektive planerischen Leitbildern. Es wird ein Reduktionsfaktor R2 = 0.8 zugrunde gelegt.

- Aufgrund der unterschiedlichen zeitlichen Verteilung der Nutzer der Besucherparkplätze (Büros und DL bzw. Gewerbe = tagsüber an Wochentagen, Wohnungen = abends und v.a. an Wochenenden) soll in einer zentralen „Besucherhalle“ ein Pool an Besucherparkplätzen realisiert werden. Es ist jedoch zu beachten, dass der Nutzungs-Mix beim Wegmatten-Areal Allschwil stark auf Wohnen ausgelegt ist (43 Besucher-PP für Wohnnutzung). Diese Zahl kann nicht weiter reduziert werden, da 0.3 Besucher-PP pro Wohnung im Kanton BL „unantastbar“ sind. Die 9 Besucher-PP für das Gewerbe können auf diese Weise entfallen mit dem Hinweis auf die Doppelnutzung mit den 43 Besucher-PP für das Wohnen.
- Gemäss § 70, Abs. 2 der Verordnung zum Raumplanungs- und Baugesetz kann die Baubewilligungsbehörde die Anzahl Pflicht-PP in besonderen Fällen herabsetzen. Hierzu zählen insbesondere Alterswohnungen. Es wird davon ausgegangen, dass ca. 50% der Alterswohnungen einen Stamm-PP benötigen. Die erforderlichen 0.3 Besucher-PP pro Wohnung werden jedoch angerechnet.
- Aufgrund der vorgesehenen Änderung der PP-Verordnung wird im Sinne einer autoarmen Siedlung von einem Wert von 0.8 PP/Whg ausgegangen.

Berechnung Parkplatzbedarf (PP)

Gemäss Wegleitung "Bestimmung der Anzahl Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Velos/Mofas", Amt für Raumplanung BL, November 2004

| Nutzungsart | Flächen | | Schätzwerte für Arbeits- u. Sitzplätze | | Grundbedarf Auto-Parkplätze | | | | Reduktionsfaktor R ⁴⁾ | | Reduziert. Bedarf Auto-Parkplätze | |
|--|--|-----------------------|---|--------------------------------|--|-----------------------------|--|-----------------------------|----------------------------------|--------------|-----------------------------------|--------------------|
| | BGF | VF | Ansatz | Anzahl | Stammplätze | | Besucherplätze | | R1 2) | R2 3) | Stammplätze | Besuchplätze |
| | | | | | spezif. Bedarf | Anzahl | spezif. Bedarf | Anzahl | | | | |
| WOHNEN 99 Wohnungen 44 Alterswohnungen | | | | | 0.8 PP/Whg ⁶⁾ 0.5 PP/Whg ⁷⁾ | 79 PP 22 PP | 0.3 PP/Whg 0.3 PP/Whg | 30 PP 13 PP | 1.00 1.00 | 1.00 1.00 | 79 PP 22 PP | 30 PP 13 PP |
| VERKAUF DIENTSTLEISTUNG/BÜRO RESTAURANT | 250 m ² 800 m ² 150 m ² | 175 m ² 1) | 50 m ² BGF/AP 30 m ² BGF/AP 50 m ² BGF/AP 4 m ² BGF/SP | 5 AP 27 AP 3 AP 38 SP | 0.4 PP/AP 0.4 PP/AP 0.4 PP/AP -- | 2 PP 11 PP 1 PP -- | 3 PP/100 m ² VF 0.2 PP/AP -- 0.3 PP/SP | 5 PP 5 PP -- 11 PP | 0.50 0.8 | 0.8 | 1 PP 4 PP 1 PP | 8 PP ⁵⁾ |
| | | | | | | 115 PP | | 64 PP | | | 107 PP | 43 PP |
| | | | | | | 179 PP | | | | | 150 PP | |

Erläuterungen:

- 1) Bruttogeschossfläche (BGF); Verkaufsfläche VF = BGF x 0.7 (gemäss Wegleitung)
- 2) Reduktionsfaktor R1 = f(Linie 6 = 8 Kurse/h + Buslinien 38/48/64 je 4 Kurse/h; Distanz <350m; Takt <6')
→ R1 = 0.5
- 3) Reduktionsfaktor R2 = f(besondere Fälle) = 0.8
- Umweltvorbelastung: gegeben
- Politische und planerische Leitbilder: gegeben
- öffentliche Parkplätze
- Mehrfachnutzung
- hoher Veloanteil
- 4) Gesamtreduktionsfaktor R = R1 x R2 = 0.4
- 5) Auf die 8 Besucher-PP für die Dienstleistungen kann infolge Pool-Bildung verzichtet werden (zeitverschiebende Nutzung Wohnen/Dienstleistung).
- 6) Für die geplante autoarme Siedlungsform wird ein spezifischer Bedarf von 0.8 Stamm-PP/Whg vorgesehen.
- 7) Gemäss § 70, Abs. 2 der Verordnung zum Raumplanungs- und Baugesetz kann die Baubewilligungsbehörde die Anzahl Pflicht-PP in besonderen Fällen herabsetzen. Hierzu zählen insbesondere Alterswohnungen.
Annahme: 50% der Alterswohnungen benötigen einen Stamm-PP. Die erforderlichen 0.3 Besucher-PP pro Wohnung kommen dazu.

5.4 Umwelt

Lärm

Mit den Quartierplanvorschriften wird die Lärmempfindlichkeitsstufe gemäss Art. 43 LSV sowie gemäss § 12 USG BL festgelegt. In Abstimmung auf den Lärmempfindlichkeitsstufenplan der Gemeinde Allschwil und aufgrund der innerhalb des Planungsgebietes hauptsächlich vorgesehenen Wohnnutzung, wird das Quartierplan-Areal der Lärmempfindlichkeits-Stufe ES II zugewiesen.

Einhaltung der Grenzwerte: Die relevanten Grenzwerte werde eingehalten. Es besteht keine Notwendigkeit, bei den Bauten erhöhte Anforderungen an den Schallschutz (Gebäudehülle und Innenlärm) zu stellen.

6. Planungsziele

Gemäss § 37 Absatz 1 RBG bezwecken Quartierpläne „eine haushälterische Nutzung sowie eine architektonisch und erschliessungsmässig gute, der Umgebung angepasste und auf die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung ausgerichtete Überbauung eines zusammenhängenden Teilgebietes der Bauzonenfläche.“ Die Erreichung dieser Ziele wurde in der vorliegenden Planung mit den qualitätssichernden Verfahren (insbesondere dem Studienauftrag) sichergestellt.

Mit dem folgenden Richtprojekt konnte durch den geringen Fussabdruck der vier Hauptgebäude eine kompakte Siedlungsstruktur erzielt werden, welche den Zielen der haushälterischen Bodennutzung entgegenkommt. Durch die kompakte Bauweise kann zudem eine grüne Mitte geschaffen werden, welche sich in die wertvolle Parklandschaft einpasst und diese weiterführt. Mittels Rücksprüngen in den Obergeschossen wird zudem der Bezug zu den umgebenden bestehenden Gebäuden hergestellt sowie die Erscheinung der vier Volumen reduziert.

7. Bestandteile und Inhalte der Planung

7.1 Planungsinstrumente

Im Rahmen der Quartierplanung «Wohnen Wegmatten» wurden die im Folgenden aufgeführten Planungsinstrumente erarbeitet.

Als verbindliche öffentlich-rechtliche Sondernutzungsplanungsinstrumente der Quartierplanung gelten:

- Der Quartierplan vom 23. August 2017 im Massstab 1:500
- Das Quartierplanreglement vom 16. Mai 2018

Als privatrechtlicher Vertrag gilt:

- Der Quartierplanvertrag vom 20. Dezember 2017

Zur Orientierung liegen vor:

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

7.2 Art und Mass der Nutzung

Art der Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung ist in den Sockelbauten (Geschosse unter dem zweiseitigen Gebäuderücksprung) die Wohn- und Geschäftsnutzung (§21 Abs. 2 RBG) zulässig. Zudem sind Gemeinschaftsräume, ein Doppelkindergarten, ein öffentliches Café, ein Spitex-Stützpunkt, eine Tagesstätte für Senioren oder Ähnliches zulässig. In den Obergeschossen der vier Neubauten A, B, C und D ist die Wohnnutzung im Sinne von §21 Abs. 1 RBG vorgeschrieben.

Mass der Nutzung

Mittels der anrechenbaren Bruttogeschossflächen (BGF) wird das Mass der baulichen Nutzung der Hauptbauten berechnet und ausgewiesen. Die maximal zulässige Bruttogeschossfläche (BGF) innerhalb der Baubereiche beträgt dabei für das gesamte Quartierplan-Areal 15'645 m².

7.3 Bebauung

Bebauung

Aus dem Studienauftrag ging das Siegerprojekt der LVPH Architectes Sàrl (Fribourg) mit Beglinger Bryan Landschaftsarchitektur GmbH (Zürich) hervor. Das Bebauungskonzept sieht vier Gebäude vor, welche rückspringende Obergeschosse aufweisen. Die Rücksprünge wurde im § 4 Abs. 4c der Quartierplanvorschriften verbindlich vorgeschrieben, wobei auf eine genaue Verortung im Quartierplan (Situation) verzichtet wurde. Dadurch kann eine gewisse Flexibilität der Gestaltung der Bauten ermöglicht werden. Gemäss § 4 Abs. 4c müssen im Minimum zwei Fassaden um mindestens 80 cm zurückspringen.

Gebäudehöhe

Die maximalen Gebäudehöhen und Gebäudegeschosse sind sowohl in der Situation als auch in den Ansichten definiert und sind massgebend. Für eingeschossige Sockelbauten ist eine Geschosshöhe von 4.50 m umzusetzen. Als Dachform wird bei allen Hauptbauten das Flachdach festgelegt.

Baubereiche

Im Quartierplan (Situation und Ansichten) werden die Baubereiche und somit die ungefähre Lage der vier Hauptbauten A, B, C und D dargestellt. Überschreitungen von Baubereichsbegrenzungen können im Rahmen des Baubewilli-

gungsverfahrens beantragt werden. Mittels der Baulinie für Sockelbauten werden im Quartierplan die Gebäudefluchten festgelegt, welche verbindlich entlang der ringförmigen Erschliessungs- und Aufenthaltsflächen verlaufen sollen. Dabei können die Fassadenfluchten, solange sie nicht dem Gesamtkonzept widersprechen, um bis zu 2 m von der Baulinie für Sockelbauten (parallel dazu) abweichen.

Die Form der Baubereiche wurde so gewählt, dass jede Hauptbaute in jedem Baufeld platziert werden kann.

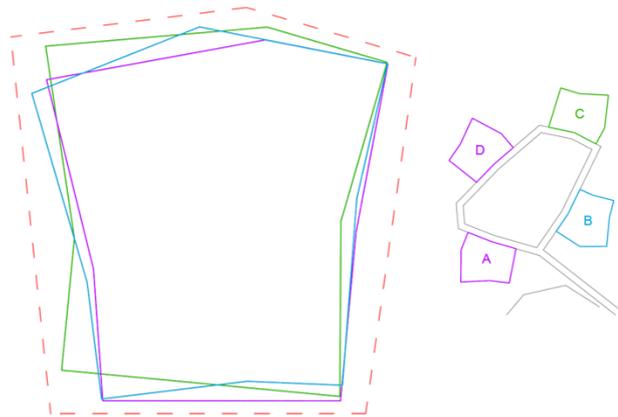


Abbildung 10.: In den ausgeschiedenen Baubereichen kann der Grundriss von jedem der projektierten Gebäude platziert werden.

Grenzabstände

Der massgebende Grenzabstand wird mit Baubereich B unterschritten. Wird das Gebäude so gesetzt wie im Richtprojekt (dargestellt im Quartierplan), werden alle Grenzabstände eingehalten. Sofern dies nicht der Fall wäre, müsste ein Näherbaurecht eingeholt werden. Dies ist aber nicht vorgesehen.

An- und Nebenbauten

Aufgrund der störenden Erscheinung von An- und Nebenbauten in der parkartigen Aussenraumgestaltung sind diese nicht zulässig. Daraus folgend sind sämtliche Nutzungen und Nebennutzungen in den vier Hauptgebäuden zu erstellen.

Unterirdische Bauten

Die Lage und Ausmasse der unterirdischen Tiefgarage wird im Quartierplan (Situation und Ansichten) rein konzeptionell dargestellt. Eine Abweichung in Lage und Grösse ist dabei unter Einhaltung von § 4 Abs. 2 der Quartierplanvorschriften möglich.

7.4 Aussenraum

Umgebungsgestaltung

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. In § 5 wird 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 eine naturnahe Umgebungsgestaltung vorgesehen. Des Weiteren sind standortgerechte und

Ökologischer Ausgleich

einheimische Bepflanzungsarten vorzusehen, 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 einer mosaikartigen Struktur von extensiven Wiesen und blühenden Strüchern den naturschützerischen Übergang in die Landschaft sicherstellen. Dadurch wird die wertvolle ökologische Vernetzungsachse entlang des Bachgrabens in das Quartierplan-Areal erweitert.

Individuell nutzbare Freiflächen

Im Quartierplan (Situation) 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 (Abb. 1). Weitere Beispiele können tiefe Heckenräume, welche sich zur öffentlichen Grünfläche hin öffnen (Abb. 2) oder hochwachsende Gräserrabatten entlang von Fassaden (Abb. 3) sein. Mittels linearen Heckenelementen können grenzlose Gärten entstehen, welche sich zum Park hin auflösen (Abb. 4). Stauden- und Gräserrabatten 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 (Abb. 5).

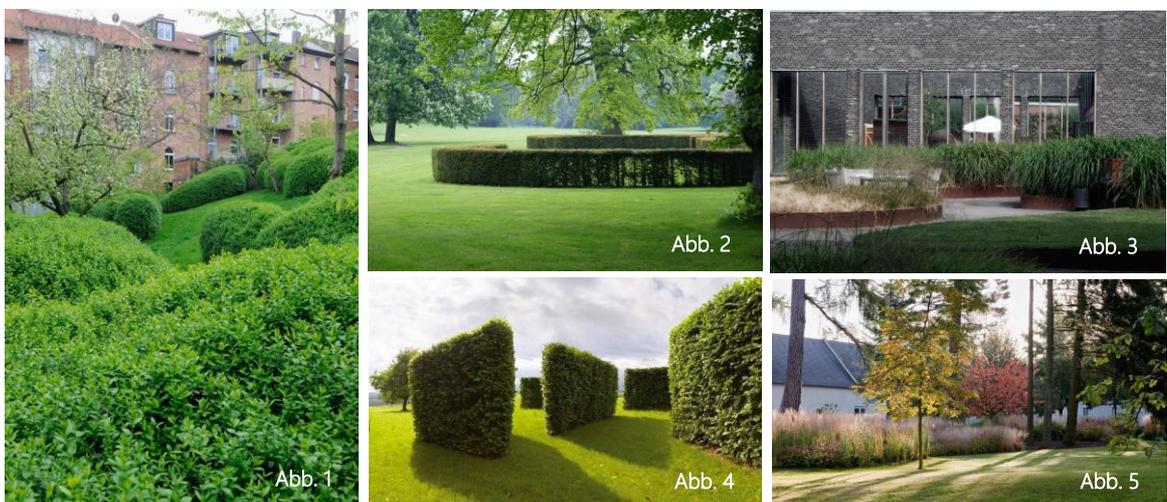


Abbildung 11.: Referenzbeispiele für die Übergänge zwischen öffentlichen und privaten Freiräumen

Umgebungsplan

Für die Umsetzung der im Quartierplan definierten Ziele und Bestimmungen beantragt der Gemeinderat für das Baubewilligungsverfahren die Eingabe eines Umgebungsplans mindestens im Massstab 1:200.

7.5 Erschliessung und Parkierung

Erschliessung

Die ungefähre Lage der quartierinternen Erschliessung sowie Zufahrten, Plätze und Gebäudezugänge werden im Quartierplan (Situation) definiert. Die genaue Lage der Erschliessungsflächen sind in einem späteren Verfahren im Rahmen des Baugesuchverfahrens in einem Umgebungsplan detailliert festzulegen. Die Erschliessung mit dem motorisierten Individualverkehr erfolgt dabei primär über direkte Zu- und Wegfahrten in die unterirdische Autoeinstellhalle vom Baselmattweg. Dadurch kann die im Reglement festgelegte Bestimmung, dass Frei- und Grünflächen vom motorisierten Verkehr freigehalten werden sollen, eingehalten werden.

Parkierung

Der ermittelte Grundbedarf an Autoabstellplätze wird hauptsächlich in der unterirdischen Autoeinstellhalle angeordnet. Ausnahme bilden dabei die 10 Besucherparkplätze (davon 1 Behindertenparkplatz), die oberirdisch mit direktem Zugang zum Baselmattweg vorgesehen sind. Die als Obergrenze definierte Anzahl Parkplätze kann unter dem zentralen Freiraum sowie unter den Gebäuden angeordnet werden.



Abbildung 12.: Mögliche Anordnung der maximal zulässigen 150 Parkplätze (davon 10 oberirdisch)

7.6 Ver- und Entsorgung/Energie

Energie

Gemäss § 7 des Reglements sind eine effiziente Energienutzung sowie eine nachhaltige Energieversorgung Ziele der Planung.

Die Einhaltung der Zielwerte gemäss SIA-Effizienzpfad Energie (SIA 2040) wird im Quartierplanvertrag geregelt. Zudem wird angestrebt, 100 % des Wärmeenergiebedarfs (Heizung und Warmwasser) durch erneuerbare, CO₂-neutrale Energieträger zu erbringen, mindestens jedoch 80 %.

Wasser / Abwasser

Für die Wasserversorgung und die Abwasserbeseitigung sind die gesetzlichen Bestimmungen und Reglemente der Gemeinde Allschwil massgebend.

Bereitstellungsfläche

Die Lage der Bereitstellungsfläche für die Abfallbeseitigung und die Bereitstellung von Wertstoffen für die Separatsammlungen sind auf der Erschliessungsfläche am Baselmattweg vorgesehen.

7.7 Lärmschutz und Schutz vor Naturgefahren

Lärmschutz

Der gesamte Quartierplan-Perimeter wird der Lärm-Empfindlichkeitsstufe ES II zugeordnet und mit dem Lärm-Empfindlichkeitsstufen-Plan der Gemeinde Allschwil abgestimmt.

Hochwasserschutz

Der Hochwasserschutz ist einerseits bei der Geländemodellierung zu berücksichtigen. Zudem sind Bauten und Anlagen so auszubilden, dass sie durch seltene Hochwasserereignisse (Jährlichkeit 100 bis 300 Jahre) nicht wesentlich beschädigt werden oder Folgeschäden verursachen. Neue Gebäude und Gebäudeteile unterhalb der massgebenden Hochwasserkote müssen den Beanspruchungen (Wasserdruck, Nässe, Schwemmmaterial) durch Hochwasser genügen.

Anlässlich der ersten Beschlussfassung durch den Einwohnerrat Allschwil wurde der dazugehörige Paragraf 8 auf Antrag der Kommission für Bauwesen und Umwelt aus dem Quartierplan-Reglement gestrichen (ER-Beschluss vom 16.05.2018). Aufgrund diversen Abklärungen mit dem Amt für Raumplanung wurde festgestellt, dass die Regelung der Naturgefahren in sämtlichen Nutzungsplanungen zwingend aufgenommen werden muss, ansonsten sei die Quartierplanung nicht bewilligungsfähig. Auf Antrag des Gemeinderates wurde anlässlich der Einwohnerrats-Sitzung vom 12.09.2018 die ursprüngliche Regelung für den Hochwasserschutz im Quartierplan-Reglement wieder aufgenommen und die Quartierplan-Dokumente verabschiedet.

7.8 Etappierung

Etappierung

Im Falle einer Etappierung der Überbauung sind Nebenanlagen, wie die Einstellhalle, Frei- und Aussenräume oder Zufahrten und Wege, anteilmässig so zu erstellen, dass der Bedarf der jeweiligen Etappe gedeckt ist. Des Weiteren darf die Etappierung der Überbauung der Realisierung des gesamten Bauprojektes nicht erschweren oder gar verhindern.

7.9 Der Quartierplanvertrag

Mit einem Quartierplanvertrag sind gemäss § 46 RBG privatrechtliche Bestandteile sicherzustellen, welche die Funktionalität der Quartierplanung in Ergänzung zu den öffentlich-rechtlichen Quartierplanvorschriften gewährleisten. Für die Quartierplanung «Wohnen Wegmatten» sind folgende Bestandteile durch einen Quartierplanvertrag oder Anschlussverträge privatrechtlich sicherzustellen (Aufzählung nicht abschliessend):

- Finanzierung, Erstellung, Unterhalt und Benutzungsrechte gemeinschaftlicher Infrastrukturen (Parkanlage, Spielplätze, private Erschliessungen, Autoeinstellhalle etc.)
- Vereinbarung betreffend "Wohnen im Alter"
- Autoarmes Wohnen, Erstellung Mobilitätskonzept

- *Gegenseitige selektive Geh- und Fahrrechte*
- *Bau- und Durchleitungsrechte, Unterbaurechte*
- *zweckgebunden Infrastrukturbeitrag für Mehrnutzung*
- *Erschliessungsbeiträge und Realisierungskosten*
- *Abhängigkeiten / Bedingungen für etappierte QP-Realisierung*

Details können dem QP-Vertrag entnommen werden.

Um die autoarme Nutzung sicherzustellen, muss mit dem Baugesuch (durch den Baugesuchs-Steller) ein Mobilitätskonzept eingereicht werden.

Die regierungsrätliche Genehmigung einer Quartierplanung wird gemäss § 46 Abs. 2 RBG nur erteilt, wenn die Regelung der Eigentumsverhältnisse sowie weiterer Rechte und Pflichten in einem Quartierplanvertrag oder in einem Baulandumlegungsverfahren hinreichend sichergestellt sind.

Da der Baurechtnehmer erst nach dem Bieterverfahren feststehen wird, schliesst die Gemeinde als Grundeigentümerin den Quartierplanvertrag mit sich selber ab. Erst wenn der Baurechtnehmer feststeht, wird der Vertrag auf diesen überschrieben.

8. Folgekosten zu Lasten der Gemeinde

Mit der Quartierplanung „Wohnen Wegmatten“ entstehen für die Einwohnergemeinde Allschwil keine direkten Folgekosten. Innerhalb der Gesamtüberbauung verpflichtet sich die Bauträgerschaft, unter Berücksichtigung der Norm SIA 500 Hindernisfreie Bauten, 44 Wohnungen anzubieten mit zu indextierten Wohnungsmieten von CHF 1'300.00 für eine 2 ½ Zimmerwohnung mit mindestens 55 m² und CHF 1'100.00 für eine 1 ½ Zimmerwohnung mit mindestens 40 m². Die Einwohnergemeinde Allschwil gibt die Parzelle A-316 mit einer Fläche von 13'038m² im Baurecht an die Bauträgerschaft ab. In jedem Fall beträgt der Minimalzins für das Baurecht CHF 40.00/m². Im Quartierplanvertrag ist festgehalten, dass der „Zentrale Aussenraum“ innerhalb des QP-Perimeters für die Öffentlichkeit zugänglich und nutzbar ist. Weiter werden alle Unterhaltsarbeiten innerhalb des QP-Perimeters von der Bauträgerschaft übernommen.

9. Auswirkungen auf rechtskräftige Planungen

Gemäss RBG § 40, Absatz 2 gelten Zonenvorschriften, Strassennetz- sowie Bau- und Strassenlinienpläne als aufgehoben, soweit sie im Widerspruch zu einem rechtskräftigen Quartierplan stehen.

Durch die Inkraftsetzung der Vorschriften zur Quartierplanung Wohnen Wegmatten werden folgende kommunalen Planungsinstrumente für das Areal der Quartierplanung ausser Kraft gesetzt:

- Zonenvorschriften Siedlung Gemeinde Allschwil vom 14. November 2007

Weitere rechtskräftige kommunale oder kantonale Planungen werden durch diese Planungsmassnahme nicht tangiert.

10. Kantonale Vorprüfung

Die Vorliegende Planung wurde mit geschrieben vom 20. März 2017 in die kantonale Vorprüfung eingereicht. Der Vorprüfungsbericht vom 30. Juni 2017 beinhaltet insbesondere die folgenden Punkte:

- Die RBV legt die Anforderungen an Baugesuchsunterlagen abschliessend fest. Insofern kann der Gemeinderat keine zusätzlich einzureichenden Dokumente bestimmen. Sofern für die Beurteilung von Baugesuchen notwendig, kann der Gemeinderat indes die Einreichung von zusätzlichen Dokumenten bei der Baubewilligungsbehörde beantragen. Die betroffenen Stellen im Reglement (sie betrafen den Umgebungsplan) wurden entsprechend angepasst.
- Der zweite wesentliche Punkt betraf die Parkierung. Der Grundbedarf an Parkplätzen ist heute nach Anhang 11/1 der Verordnung zum Raumplanungs- und Baugesetz (RBV) zu ermitteln. Momentan laufen politisch Bestrebungen, die Mindestanzahl an Parkplätzen in begründeten Fällen zu reduzieren. Im vorliegenden Projekt ist eine hervorragende Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr gegeben. Im Projekt sollen deshalb maximal 150 Parkplätze (für 99 Wohnungen und 44 Alterswohnungen) entstehen. Hierzu wurde ein ausführliches Verkehrsgutachten erstellt und in die Vorprüfung nachgereicht.

Die Unterlagen wurden wo notwendig angepasst. Detaillierte Informationen zum Umgang mit den Inhalten des Vorprüfungsberichts finden sich in der Tabelle im Anhang.

11. Information und Mitwirkung

| | |
|-----------------------|--|
| Mitwirkungsverfahren | <p>Damit allfällige Problempunkte bereits in einer frühen Planungsphase erkannt werden, sollen berechnigte und sachdienliche Anliegen bereits in der Entwurfsphase gebührend berücksichtigt und im Mitwirkungsverfahren erkannt werden.</p> <p>Mit der Durchführung des Mitwirkungsverfahrens für die Quartierplanung "Wohnen Wegmatten" stütze sich der Gemeinderat Allschwil auf Art. 4 des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes (RPG) und § 7 des Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) des Kantons Basel-Landschaft.</p> |
| Schriftliche Eingaben | <p>Im Rahmen der öffentlichen Mitwirkung, welche vom 04.09.2017 bis 06.10.2017 stattfand, hatten alle Interessierten die Möglichkeit, sich zur vorliegenden Planung zu äussern. Dabei sind zehn schriftliche Eingaben zum Quartierplan «Wohnen Wegmatten» beim Gemeinderat Allschwil eingegangen.</p> <p>Hauptanliegen waren unter anderem die Höhe der Bauten, die Grenzabstände der Bauten B und C zu den benachbarten Parzellen sowie der mögliche Schattenwurf. Die sachdienlichen Eingaben wurden vom Gemeinderat behandelt und die Planung entsprechend angepasst.</p> |
| Mitwirkungsbericht | <p>Alle eingegangenen Mitwirkungseingaben wurden in einem separaten Mitwirkungsbericht gemäss § 7 RBG / § 2 RBV zusammengefasst und beantwortet. Der Mitwirkungsbericht wurde öffentlich aufgelegt und wird als Beilage diesem Planungsbericht angefügt.</p> |

12. Beschluss- und Auflageverfahren

| | |
|--------------------------------|--|
| Beschlussfassung Gemeinderat: | 20.12.2017 / 22.08.2018 |
| Beschlussfassung Einwohnerrat: | 16.05.2018 / 12.09.2018 |
| Referendumsfrist: | 25.06.2018 / 22.10.2018 |
| Planaufgabe: | 26.06.2018 bis 25.07.2018 15.10.2018 bis 13.11.2018 |

Genehmigungsantrag: *erfolgt nach Verfahrensabschluss*

13. Würdigung der Planung

Die vorliegende Quartierplanung Wohnen Wegmatten schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine hochwertige Bebauung auf einem Drittel des heutigen Wegmattenareals mit gleichzeitiger Aufwertung der verbleibenden Freifläche.

Allschwil, den

Im Namen des Gemeinderates

Die Gemeindepräsidentin

Nicole Nüssli-Kaiser

Der Leiter Gemeindeverwaltung

Patrick Dill

Anhang I: Beilagenverzeichnis

- Rudolf Keller & Partner AG, Muttenz: QP Wegmatten, Verkehrsgutachten, 11.08.2017
- Gemeinde Allschwil: Quartierplan Wohnen Wegmatten, Schattenstudie, 3. August 2017
- Gemeinde Allschwil: Quartierplan Wohnen Wegmatten, Mitwirkungsbericht gemäss §7 RBG / §2 RBV

Anhang II: Bereinigung der kant. Vorprüfung vom 30.06.2017 mit dem ARP

| Nr. | Hinweis Empfehlung Zwingendes | betreffend | Kommentar ARP | Kommentar Gemeinde | Eintreten |
|--------------------|-------------------------------------|--------------------------------|---|---|-----------|
| Allgemeines | | | | | |
| 1) | x | Allgemein | <p>Allgemein ist darauf hinzuweisen, dass das Baubewilligungswesen sowie die Bewilligungspflicht bzw. das Erfordernis einer Baubewilligung von Bauten und Anlagen im RBG sowie in der Verordnung dazu (RBV) abschliessend geregelt sind. Die Gemeinden können diesbezüglich weder zusätzliche kommunale Bewilligungsverfahren einführen noch zusätzliche Restriktionen erlassen.</p> <p>Das heisst, dass auch Bauten und Anlagen, die gemäss RBG und RBV bewilligungsfrei sind, weder eine Bewilligung noch eine Zustimmung des Gemeinderates erfordern. In der Bewilligungskompetenz des Gemeinderates liegen lediglich die Bauten und Anlagen gemäss § 92 RBV. Zudem legt die RBV die Anforderungen an Baugesuchsunterlagen abschliessend fest. Insofern kann der Gemeinderat keine zusätzlich einzureichenden Dokumente bestimmen. Sofern für die Beurteilung von Baugesuchen notwendig, kann der Gemeinderat indes die Einreichung von zusätzlichen Dokumenten bei der Baubewilligungsbehörde beantragen.</p> <p>Das vorliegende Reglement ist in diesem Sinne zu bereinigen.</p> | <p>Die Rechtslage ist der Gemeinde bekannt, die entsprechenden Anpassungen werden im Reglement vorgenommen.</p> | Ja |
| Reglement | | | | | |
| 2) | x | § 2, Art der baulichen Nutzung | <p>In Absatz 1 wird in der Klammer zu den Sockelbauten auf § 4 Abs. 5 QR verwiesen. Dieser Absatz bestimmt jedoch die Dachform im Allgemeinen. Sockelbauten werden zudem im Quartierplanreglement bislang weiter nicht bestimmt. Wir empfehlen, insbesondere die gewünschte Erdgeschossnutzung (Planungsbericht S. 7/8) klarer zu bestimmen. Gerne bitten wir Sie um eine Ergänzung und Korrektur.</p> | <p>Gemeint ist Absatz 4. Wird angepasst. Die EG-Nutzungen werden um Gemeinschaftsnutzungen ergänzt.</p> | Ja |

| Nr. | Hinweis Empfehlung Zwingendes | betreffend | Kommentar ARP | Kommentar Gemeinde | Eintreten |
|-----|-------------------------------------|---|---|--|-----------|
| 3) | x | § 3, Mass der baulichen Nutzung | Absatz 4 und 5: Aus dem Quartierplan oder dem Quartierplanreglement geht nicht hervor, dass sich die Baubereiche für Hauptbauten (Reglement) aus den Baubereichen für Hochbauten resp. Sockelbauten (Quartierplan) zusammensetzen. Wir bitten Sie um eine textliche Klärung. Zudem fällt auf, dass die Summe der Richtmasse der maximal zulässigen Bruttogeschossfläche für das Quartierplan-Areal entspricht. Daher handelt es sich u.E. nicht um ein Richtmass. Verschiebungen zwischen den Baubereichen werden in Absatz 5 geregelt. | Der Text wird entsprechend angepasst. Anstelle des Begriffs "Richtmass" wird "Nutzungsmass" verwendet. | Ja |
| 4) | x | § 4, Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten | Grenzabstände / Näherbaurechte: Wir stellen fest, dass die Baubereiche z.T. nahe an die Nachbargrundstücke stossen. Aufgrund der möglichen Gebäudelänge und -höhe unterschreiten die Baubereiche die gesetzlichen Grenzabstände. Die Grenzabstände gemäss § 90 RBG gegenüber den umliegenden Parzellen müssen eingehalten werden, bzw. es sind gegebenenfalls Dienstbarkeiten zu vereinbaren und im Grundbuch einzutragen | Der massgebende Grenzabstand (Polygon) des Baubereiches ist nicht massgebend für den Gebäudeabstand. Falls beim definitiven Bauprojekt die Grenzabstände unterschritten werden sollten, wird selbstverständlich ein Näherbaurecht zu Lasten der Nachbarparzellen im Grundbuch eingetragen werden müssen. Im Planungsbericht wird beschrieben, dass das Gebäude setzbar ist, ohne ein Grenzbaurecht einfordern zu müssen (Richtprojekt). | Ja |
| 5) | x | § 4, Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten | Absatz 1 Buchstabe c.: Um eine Verbindung zu den im Raumplanungs- und Baugesetz bestimmten Begriffen der Gestaltungs- und Baulinien auszuschliessen, bitten wir Sie, bei der im Quartierplan orange dargestellten Linie von einer "verbindlichen Fassadenflucht für Sockelbauten" zu sprechen und auf den Begriff "Baulinie für Sockelbauten" in Plan und Reglement zu verzichten, z.B.: <i>"Die verbindliche Fassadenflucht für Sockelbauten legt die Flucht der Sockelbauten (!?) entlang der ringförmigen Erschliessungs- und Aufenthaltsfläche fest. Sofern das Gesamtkonzept der an die ringförmige erschliessungs- und Aufenthaltsfläche nicht verletzt wird, darf innerhalb der Baubereiche mit der gesamten Fassadenflucht um bis zu zwei Meter von der im Quartierplan bezeichneten Linie abgewichen werden, wobei die Fassadenflucht parallel zu dieser verlaufen muss."</i> | Wird angepasst. | Ja |
| 6) | x | § 4, Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten | Absatz 6 Buchstabe b.: Mit den Bestimmungen in § 104b RBG und § 94 Abs. 1 lit. e. und § 94a RBV können die Gemeinden keine eigenen Bestimmungen betreffend Solaranlagen mehr in ihr Reglement aufnehmen. Buchstabe b. ist zu streichen. | Einpassungsparagraph (§11 ZRS) | Ja |

| Nr. | Hinweis Empfehlung Zwingendes | betreffend | Kommentar ARP | Kommentar Gemeinde | Eintreten |
|-----|-------------------------------------|--|--|---|-----------|
| 7) | x | § 4 Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten | Absatz 7: Mit Verweis auf unsere Ausführungen in Abschnitt 1 dieses Berichts, ist der Bestimmungsteil zu den einzureichenden, verbindlichen Farb- und Materialkonzepten zu streichen. | Umformulieren, "der Gemeinderat beantragt gemäss § 87 RBV ..." | Ja |
| 8) | x | § 4 Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten | Absatz 7: Im letzten Satz wird festgelegt, dass die Fassaden im Minimum zur Hälfte zu verglast sind. Glasfassaden können letale Fallen für Vögel darstellen. Wir empfehlen, im Reglement zu präzisieren, dass Glasfassaden vogelsicher ausgestaltet sind. Nähere Angaben zu diesem Thema sind bei der Vogelwarte Sempach erhältlich. | Wird präzisiert: ... und gemäss den Vorgaben der Schweizer Vogelwarte Sempach vogelsicher zu Gestalten. | Ja |
| 9) | x | § 4 Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten | Von einer im Quartierplan definierten Gebäudehöhe oder Geschosshöhe kann nicht darauf geschlossen werden, dass die zu einer solchen Bauausführung statisch erforderliche Fundationsweise oder Einbautiefe bewilligungsfähig ist. Bauten und Grabungen unterhalb des mittleren Grundwasserspiegels sind in der Regel nicht gestattet und können nur ausnahmsweise unter gewissen Voraussetzungen bewilligt werden (KGSchV SGS 455.11 § 21, GSchG Art. 43 und GSchV Anhang 4 Ziff 211). Wir weisen deshalb darauf hin, dass an einem Standort, an welchem ein Einbau ins Grundwasser aus gewässerschutzrechtlicher Sicht eingeschränkt oder nicht bewilligungsfähig ist, die erlaubte Gebäudehöhe oder Geschosshöhe gegebenenfalls nicht ausgenutzt werden kann. | Gemäss Grundwasserspiegelerhebung vom AUE, BL, beträgt der höchste Grundwasserstand (Mai 2015), 269.05 m ü. Meer. Die Bodenplatten der Einstellhalle liegt auf einer Meereshöhe von ca. 273.00 m ü. Meer, also ca. 4 Meter über dem max. Grundwasserspiegel. Im Übrigen sind in Allschwil (Actelion etc.) Bauten innerhalb des Grundwasserspiegels erstellt worden. | Nein |
| 10) | x | § 5 Nutzung, Gestaltung und Unterhalt des Aussenraumes | Absatz 2 und weitere: Der Umgebungsplan dient dazu, die Umsetzung der verbindlichen Vorschriften - insbesondere in Quartierplanungen - nachzuweisen. Insofern ist es möglich, bei verbindlichen Vorgaben in den Reglementsbestimmungen den Hinweis vorzunehmen, dass deren Umsetzung im Umgebungsplan darzustellen bzw. nachzuweisen ist. 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. | Wird präzisiert. Der Gemeinderat beantragt ... | Ja |

| Nr. | Hinweis Empfehlung Zwingendes | betreffend | Kommentar ARP | Kommentar Gemeinde | Eintreten |
|-----|-------------------------------------|--|---|--|-----------|
| 11) | x | § 5 Nutzung, Gestaltung und Unterhalt des Aussenraumes | Absatz 3: Im Sinne der vorgehenden Ausführungen zu Absatz 2 sind die notwendigen Vorgaben aus den bezeichneten Normen in den Quartierplanvorschriften selbst verbindlich festzulegen. | "festlegen" wird gestrichen und durch "nachweisen" ersetzt. | Ja |
| 12) | x | § 5 Nutzung, Gestaltung und Unterhalt des Aussenraumes | Absatz 4: Weder ist im Quartierplan ein Terrainverlauf verbindlich festgelegt, noch kann nach dem gesagten dessen Verlauf im Umgebungsplan abschliessend geregelt werden. Die Bestimmung ist zu überarbeiten. | Ergänzung des Verlaufs im Situationsplan (mit Koten) und Anpassung des ersten Satzes von Abs. 4. | Ja |
| 13) | x | § 5 Nutzung, Gestaltung und Unterhalt des Aussenraumes | Absatz 9: Dito Absatz 2. Platanen sind zudem im Quartierplan explizit zu bezeichnen bzw. festzulegen. | Die Platanen werden in die Legende des Situationsplanes aufgenommen. Absatz 9 wird angepasst mit "Der Gemeinderat beantragt...". | Ja |
| 14) | x | § 5 Nutzung, Gestaltung und Unterhalt des Aussenraumes | Absatz 5 Buchstabe b. und Absatz 7: Wir empfehlen auf die Möglichkeit von individuell nutzbaren Freiflächen, bei der vorgesehenen dichten Überbauung mit vier Punktbauten - die allesamt zwischen 7 und 10 Geschosse vorsehen - zu verzichten. | Die BZ der geplanten Bebauung beträgt 17.7% (siehe Nachweis Reglement) und kann nicht als „dichte Überbauung“ definiert werden. In der W3-Zone beträgt die BZ 26%. Z.B. für Kinderhort sind individuell nutzbare Freiflächen sehr wichtig. Entscheidender sind die Einfriedungen, dass dem öffentlichen Raum nichts "weggenommen" wird. | Nein |
| 15) | x | § 5 Nutzung, Gestaltung und Unterhalt des Aussenraumes | Naturgefahren: Die Erschliessungsfläche mit Zu-/Wegfahrt zur Einstellhalle ist in einem Bereich geplant, in welchem bereits bei häufigen Hochwasserereignissen (Wiederkehrperiode: 1 bis 30 Jahre) mit Überschwemmungen zu rechnen ist. Die erwarteten Fliesstiefen bleiben bis zu seltenen Hochwasserereignissen (Wiederkehrperiode: 100 bis 300 Jahre) mit 0 - 25 cm gering. Wir empfehlen, durch eine angepasste Terraingestaltung und/oder sichernde Elemente den Zufluss von Wasser zu Gebäuden und Gebäudeöffnungen (z.B. Einstellhallenzufahrt) zu verhindern. Zudem empfehlen wir, in Abwandlung von § 5 Abs. 2 Bst. j. QR, die Verhinderung einer Gebäudeüberschwemmung als Grundsatz zur Gestaltung des Aussenraums im Quartierplanreglement zu definieren (z.B. in § 5 Abs. 1 QR). | Wird in § 8, Abs. 2 ergänzt. Bei der Terraingestaltung ist die Hochwassergefährdung zu berücksichtigen. Sie richtet sich aber auch noch nach weiteren Gesichtspunkten (Gestaltung, Ökonomie, Neigungen etc.). | Ja |

| Nr. | Hinweis Empfehlung Zwingendes | betreffend | Kommentar ARP | Kommentar Gemeinde | Eintreten |
|-----|-------------------------------------|--|---|--|-----------|
| 16) | x | § 6 Erschlies- sung und Par- kierung | Zwar erlaubt Anhang 11/1 der Verordnung zum Raumplanungs- und Baugesetz (RBV) ein "fallweises" Festlegen des Grundbedarfs an Autoparkplätzen für Quartierplanungen. Beabsichtigt der Quartierplan jedoch die Realisierung von Wohnbauten / Wohnen im Alter analog der Regelbauweise, ist mit Nachdruck auf Folgendes hinzuweisen: Weder können Reduktionsfaktoren sinngemäss geltend gemacht werden, noch kann eine generelle Reduktion des Abstellplatzbedarfs auf 0.7 resp. 0.3 dem Raumplanungsrecht des Kantons Basel-Land entnommen werden. Ein entsprechender Antrag des Gemeinderats könnte von der zuständigen Baubewilligungsbehörde deshalb mit hoher Wahrscheinlichkeit abgelehnt werden. In diesem Fall würde gemäss Reglement die maximale Parkplatzzahl 150 betragen. Die vorgesehene Nutzung wäre dann entsprechend zu reduzieren. | Nein, mit Wohnen im Alter ist betreutes Wohnen gemeint. Im Planungsbericht wird dies präzisiert und auf den QP-Vertrag verwiesen, wo dies so festgehalten ist. Für die Regelbauweisen wird (wie im Verkehrsgutachten ausführlich begründet) eine Reduktion auf 0.8 (gemäss Beispiel Münchenstein) angenommen, und für das betreute Wohnen 0.5. | Ja |
| 17) | x | § 7 Ver- und Entsorgung | Absatz 1 Buchstabe b.: Der Absatz ist komplett zu streichen und die Anforderungen zur Einhaltung der Zielwerte nach dem SIA Effizienzpfad Energie (Merkblatt SIA 2040) ist stattdessen im Quartierplan-Vertrag zu vereinbaren. Die formulierte Anforderung kann von der Fachstelle Energie vor der Baubewilligung nicht abschliessend beurteilt werden. Die Kontrollfunktion ist somit durch die Gemeinde durchzuführen. | Ganze Formulierung wird im QP-Vertrag übernommen, jedoch wird im Absatz 2 ein Hinweis auf den QP-Vertrag gemacht. | Ja |
| 18) | x | § 8 Lärmschutz und Hochwas- ser | Absatz 2 Buchstabe a.: Der Ausdruck "mit empfindlicher Nutzung" stützt sich nicht auf eine gängige Praxis bzw. Terminologie und bedürfte der Klärung. Der Ausdruck "mit empfindlicher Nutzung" ist zu streichen. Die Anforderungen an den Hochwasserschutz sollen für alle gefährdeten Bauten und Anlagen gelten. Es wird daher empfohlen, den 1. Satz durch den folgenden oder einen sinngemässen Wortlaut zu ersetzen (vgl. auch Empfehlung zum Quartierplan): "Bauten und Anlagen in Gefahrenzonen sind so auszubilden, dass sie durch seltene Hochwasserereignisse (Jährlichkeit 100 bis 300 Jahre) nicht wesentlich beschädigt werden oder Folgeschäden verursachen." | Erster Satz wird ersetzt: "Bauten und Anlagen sind so auszubilden, dass sie durch seltene Hochwasserereignisse (Jährlichkeit 100 bis 300 Jahre) nicht wesentlich beschädigt werden oder Folgeschäden verursachen." | Ja |

| Nr. | Hinweis Empfehlung Zwingendes | betreffend | Kommentar ARP | Kommentar Gemeinde | Eintreten |
|-------------|-------------------------------------|--------------|--|---|-----------|
| Plan | | | | | |
| 19) | x | Quartierplan | Sollten zur Umsetzung des Quartierplan-Konzepts Näherbaurechte zu Nachbarparzellen ausserhalb des Quartierplan-Perimeters notwendig sein, sind diese im Genehmigungsverfahren vorzulegen oder andernfalls im Planungsbericht nachzuweisen, dass das Quartierplan-Konzept auch ohne Näherbaurechte umgesetzt werden kann. Gerne bitten wir Sie auch, die veränderte Beschattungssituation der Nachbarparzellen, insb. an der Maiengasse, im Planungsbericht zu würdigen. | Näherbaureicht: Siehe Nr. 4 Ein Schattendiagramm wird erstellt. | Ja |
| 20) | x | Quartierplan | Der Bereich für "Erschliessungsfläche mit Zu-/Wegfahrt Einstellhalle, oberirdische Besucherparkplätze und Containerstellplätze" stellt ein Sammelgefäss für verschiedene Nutzungen dar und nimmt eine entsprechende Fläche im Quartierplan ein. Diese Nutzungen sind zu entflechten und im Plan klarer abzugrenzen / konkretisieren. Wir empfehlen, für die wesentlichen Elemente eigenständige Bereiche festzulegen. | Die Bereiche werden präzisiert, zudem wird im Planungsbericht eingehend Begründet, warum eine weitere Präzisierung im vorliegenden Planungsstadium keinen Sinn macht. | Ja |
| 21) | x | Quartierplan | Entlang des Dorfbachs besteht eine rechtskräftige Gewässerbaulinie, welche zu berücksichtigen ist (Gewässerraum). Sie ist als orientierenden Planinhalt in den Quartierplan einzutragen und zu beschriften. | Wird ergänzt. | Ja |
| 22) | x | Quartierplan | <p>Legende</p> <ul style="list-style-type: none"> – Im Quartierplan sind Elemente dargestellt, die keine Abbildung in der Legende finden (Zu- und Wegfahrt Einstellhalle, 2m-Abstandslinie zur öW+A "Parkanlage", etc.). Wir bitten Sie um eine Bereinigung der Legende. – Die Begrifflichkeiten bei den Baubereichen (Abschnitt 2.2 dieses Berichts) ist zu überprüfen. – Die "Baulinie für Sockelbauten" kann nicht als solches bezeichnet werden – Der "Zugangsbereich Wohnung" ist als verbindlicher Planinhalt festzulegen. | <ul style="list-style-type: none"> – Zu- und Wegfahrt Einstellhalle wird in die Legende aufgenommen, 2m-Abstandslinie wird aus dem Plan entfernt. – Begrifflichkeiten zu den Baubereichen werden im Reglement angepasst. – Die "Baulinie für Sockelbauten" wird neu als "Fassadenfluch für Sockelbauten" bezeichnet. – Wird in den verbindlichen Planinhalt übernommen. | Ja |

| Nr. | Hinweis Empfehlung Zwingendes | betreffend | Kommentar ARP | Kommentar Gemeinde | Eintreten |
|------------------------|-------------------------------------|-------------------|---|--|-----------|
| 23) | x | Quartierplan | Wir bitten Sie, um die Orientierung zu erleichtern, die Parzellennummern im Quartierplan darzustellen. | Die Parzellennummern ausserhalb des Quartierplanperimeters werden aufgenommen. Innerhalb des Perimeters findet im Anschluss an die Genehmigung des Quartierplans die Mutation der Baurechtsparzelle statt, womit sich die Bezeichnung ändert. Deshalb soll hier jetzt noch keine Parzellennummer dargestellt werden. | Nein |
| 24) | x | Quartierplan | Da keine Gefahrenzonen festgesetzt werden, ist der rechtsverbindliche Geltungsbereich der Reglementsbestimmungen zum Hochwasserschutz nicht klar definiert. Obwohl sich die Überschwemmungsgefährdung auf Teilgebiete des Quartierplan-Perimeters beschränkt, sind die Bestimmungen von § 8 "Lärmschutz und Hochwasserschutz" des Quartierplanreglements aktuell im gesamten Perimeter anzuwenden. Zur Verdeutlichung der Bestimmungen zum Hochwasserschutz empfehlen wir, Gefahrenzonen zu überlagern und in § 8 des Quartierplanreglements den Bezug zu diesen herzustellen. | Da sich die Gefahrensituation mit Bebauung und Geländemodellierung verändert, ist es nicht sinnvoll, bereits jetzt einzelne Gefahrenbereiche zu definieren. Die entsprechende Bestimmung ist im gesamten QP-Perimeter einzuhalten. | Nein |
| Planungsbericht | | | | | |
| 25) | x | 5.2 Erschliessung | Gemäss Planungsbericht ist das Verkehrsgutachten, welches die Auswirkungen des erzeugten Mehrverkehrs untersucht, in Arbeit. Das Verkehrsgutachten ist eine wichtige Grundlage für die Erarbeitung des Quartierplans und für die Vorprüfung. Es ist nicht nachvollziehbar wie die Abstimmung zwischen Siedlung und Verkehr in der Planung vorgenommen wird, ohne die verkehrlichen Auswirkungen zu kennen. Eine Betrachtung der verkehrlichen Wirkungen ist zwingend zu erstellen. Dabei sind die erwartete Verkehrserzeugung und ihre Auswirkungen auf das umliegende Kantonsstrassennetz und ÖV-Netz darzustellen und ihre Verträglichkeit ist zu beurteilen. Zu beachten ist ferner, dass für die Prüfung der verkehrlichen Auswirkungen der in der zulässigen BGF maximal plausible „ungünstigste“ (also am meisten Verkehr erzeugende) Fall bezüglich Anzahl Wohnungen und weiteren Nutzungen zu Grunde zu legen ist (allein auf ein Richtprojekt darf nicht abgestützt werden). Wir empfehlen dringend, das in Arbeit stehende Gutachten vor dem Genehmigungsverfahren zur Prüfung nachzureichen. | Das Verkehrsgutachten ist in Arbeit und wird in die kantonale Vorprüfung nachgereicht. | Ja |

| Nr. | Hinweis | Empfehlung | Zwingendes | betreffend | Kommentar ARP | Kommentar Gemeinde | Eintreten |
|-----|---------|------------|------------|---|---|--|-----------|
| 26) | x | | | 5.3 Parkierung | Die erhöhten Umweltbelastungen oder speziellen politischen respektive planerischen Leitbilder, die zur Begründung des Reduktionsfaktors R2 angeführt werden, sind konkret zu bezeichnen. Zudem ist darzulegen, wie die Anzahl Wohnungen sowie die BGF der übrigen Nutzungen ermittelt worden ist. Massgebend hierfür ist die gemäss Quartierplan zulässige maximale Nutzung. Die ebenfalls bei der Berechnung angedachte Mehrfachnutzung von Besucherparkplätzen erachten wir nicht als zulässig. Zum Ganzen verweisen wir auch auf Abschnitt 2.5 dieses Berichts. Bezüglich der im Planungsbericht angesprochenen Motion 2012/244 entsteht der Eindruck, dass durch den Landratsbeschluss eine Änderung an der Verordnung zum Raumplanungs- und Baugesetz in Kraft getreten sei. Das ist nicht der Fall und entsprechend richtig zu stellen. | Die Begründungen für die Reduktion der Parkplätze wird im Verkehrsgutachten ausführlich dargelegt. | Ja |
| 27) | x | | | 7.7 Lärmschutz und Schutz vor Naturgefahren | Wir bitten Sie, den Abschnitt "Hochwasserschutz" entsprechend der Textanpassungen im Quartierplanreglement zu überarbeiten. Im Weiteren wird in den Quartierplanvorschriften keine massgebende Hochwasserkote angegeben. Gemäss Quartierplanreglement (§ 8 Abs. 2 Bst. b. QR) sind diese im Baugesuch zu bestimmen. Wir bitten, die Aussage im Planungs- und Begleitbericht anzupassen. | Wird angepasst. | Ja |