

Traktandum 5

Bericht des Gemeinderates vom 20.12.2017, sowie der Bericht der Kommission für Bauwesen und Umwelt, vom 25.03.2018, betreffend Quartierplanung „Wohnen Wegmatten“, bestehend aus Quartierplan und Quartierplan-Reglement, 1. Lesung
Geschäftsvertretung: GR Christoph Morat, Geschäft 4362 / A

Simon Maurer, Präsident: Ich möchte darauf hinweisen, dass wir heute die 1. Lesung haben. Die Abstimmungen werden in der Mai-Sitzung stattfinden.

Christoph Morat, Gemeinderat: Es freut mich ausserordentlich, Ihnen heute Abend im Namen des Gemeinderates das Geschäft Quartierplan Wegmatten präsentieren zu dürfen. Es handelt sich um eine längere Geschichte, die bereits 2010/2011 angefangen hat. Damals wurden zwei Initiativen eingereicht, die sich diametral widersprachen. Das eine war die Initiative «Wegmatten bleibt grün», das andere war der Masterplan, der dann schlussendlich an der Volksabstimmung und auch im Einwohnerrat obsiegte. Ich durfte ihnen am 8.11.2017 schon einmal einen Zwischenstand bekannt geben darüber, was bisher gelaufen ist. Wie Sie sich vielleicht erinnern, handelt es sich um eine zweigleisige Angelegenheit. Das eine ist die Erstellung des Parks, die nachher Gegenstand von Traktandum 6 sein wird, und die heute in einer Lesung behandelt wird. Beim jetzigen Traktandum geht es um den Quartierplan. Dabei geht es um ein Sondernutzungsrecht, welches sich in diesem Falle die Gemeinde selbst erteilt, weil – Sie konnten das den Unterlagen entnehmen – der Investor noch nicht feststeht. Dieser muss sich in einem Bieterverfahren, im Anschluss an dieses Quartierplanverfahren, darauf bewerben und bekannt geben, wie viel Baurechtszins er für die Parzelle von etwa 13'000 m² bietet. Es war ein Minimum vorgegeben von CHF 40 pro Quadratmeter.

Was ist der Gesamtnutzen für die Gemeinde? Ich glaube, grossmehrheitlich ist der Wegmattenpark in der Gemeinde Allschwil als Hundewiese bekannt; und darüber, dass man diesbezüglich eine Verbesserung erreichen will, ist man sich seit Jahren mehr oder weniger einig. Es geht um eine Drittelung der Parzelle von insgesamt etwa 39'000 m². Jetzt geht es um den Drittel vom «Elefantenacker», bei welchem in einem zweistufigen Wettbewerb ein Projekt obsiegt hat, das nach Meinung des Gemeinderats sehr zukunftsweisend und das beste Projekt ist, um an diesem Ort eine Bebauung zu realisieren. Das Ganze soll mit einem Baurechtsvertrag fixiert werden, dieser soll nach dem sogenannten Basler Modell, einem partnerschaftlichen Modell, ausgehandelt werden. Die erste Länge geht über 50 Jahre und wird dann von Zeit zu Zeit immer wieder nachgebessert aufgrund der Ertragslage. Nach 50 Jahren steht dem Baurechtsnehmer ein weiteres 30-jähriges Baurecht zu. Das steht in einem Vertrag, den wir Ihnen bereits vor zwei Jahren zur Genehmigung vorgelegt hatten. Danach kommt es dann nochmals zu einer Verlängerung von maximal 20 Jahren, bevor dann das sogenannte ordentliche Heimfallrecht eintreten würde, falls dazumal die Nachfolger der heutigen Investoren das Baurecht nicht mehr haben wollen. Noch ein Wort zu den Setzungen dieser Häuser, die Sie den Plänen entnehmen können. Man hat dort eine Setzung ziemlich nahe an der Grenze gemacht, aber auch nicht zu nahe. Es ist so, und man hat das auch in der Baukommission besprochen, dass dem Investor und den Nachbarn die Möglichkeit eingeräumt ist, diesbezüglich miteinander zu verhandeln. Zum Mitwirkungsverfahren: Selbstverständlich hat der Gemeinderat Verständnis für die Nachbarn, die bisher jahre- und jahrzehntelang keine Bebauung nebenan hatten. Nun soll dort gebaut werden, und dann auch noch hohe Häuser. Das höchste von ihnen, das allerdings in einiger Entfernung stehen wird, hat zehn Stockwerke. Man hat auch dies in der Baukommission angeschaut und geprüft. Durch die Setzung der Baukörper, die nicht in einer Reihe zu stehen kommen, konnte man gewährleisten, dass immer wieder auch eine Sichtbeziehung zum Park gegeben ist und somit auch kein durchgehendes Schattenbild entsteht, sondern eines, das sich im Laufe der Tages- oder Jahreszeiten immer wieder verändert. Im Mitwirkungsbericht ist der Gemeinderat nicht auf die verschiedenen Eingaben eingetreten, mit Ausnahme einer einzigen, die von der Grünen Partei kam. Dabei ging es um Ladestationen für Elektro-Velos. Der Gemeinderat ist der Meinung, dass dies aufgenommen und weiter behandelt werden soll. Schlussendlich ist es aber auch Sache des Investors, ob er Ladeplätze für Autos, Velos etc. anbieten will. Der Gemeinderat jedenfalls steht dem Ganzen sehr positiv gegenüber und wird das mittragen. Es gab auch zu Anfang des Jahres

eine Mitwirkungsveranstaltung, bei welcher der Gemeinderat nochmals mit den Anwohnern ins Gespräch kam.

Gesamtheitlich sind wir überzeugt, dass dies aus verschiedensten Gründen im öffentlichen Interesse für Allschwil eines der nachhaltigsten Projekte ist, die man auf dieser Wiese realisieren kann. Nicht zuletzt gilt das auch in Bezug auf Alterswohnungen im EL-Bereich, sodass auch Menschen, die im Alter wenig Geld beziehen, sich eine Wohnung leisten können. Was wir sichergestellt haben, ist ein Mitspracherecht der Gemeinde. Das heisst, diese Wohnungen werden alle im Zusammenhang mit den sozialen Diensten der Gemeindeverwaltung vergeben. Das Interesse ist sehr gross. Man konnte sich bisher schon für diese Wohnungen anmelden, und die Liste ist schon recht lang. Es besteht also auch ein öffentliches Interesse, dass seitens der Gemeinde Wohnen im Alter angeboten wird zu Preisen, die bezahlbar sind.

Alles in allem möchte ich heute aber Fragen beantworten. Ich bin sehr froh, dass wir diese für Allschwil sehr wichtige Diskussion in zwei Sitzungen durchführen können, so dass Sie jetzt vor allem Gelegenheit haben, Fragen zu stellen, auch nach dem Bericht des Kommissionspräsidenten, der gleich nach mir sprechen wird. Es ist wichtig, dass wir die Fragen heute sammeln und dann versuchen, sie auf die zweite Sitzung hin zu beantworten, sodass wir dann in der Mai-Sitzung einen guten Beschluss fällen und den Quartierplan genehmigen können.

Andreas Bärtsch, Präsident der Kommission für Bau und Umwelt: Am 17. Juni 2012 wurde der Masterplan Wegmatten vom Allschwiler Stimmvolk angenommen. Darin war festgelegt worden, dass das Areal Wegmatten gedrittelt wird. Ein Drittel wird als Park genutzt, ein Drittel ist strategische Landreserve der Gemeinde und ein Drittel wird mit einer Wohnüberbauung bebaut. In der Abstimmung wurde auch festgelegt, dass die Wohnüberbauung eine Ausnutzungsziffer von 1.2 aufweisen soll und dass mindestens 40 Wohnungen gemäss dem Alterskonzept der Gemeinde Allschwil dem Betreuten Wohnen zur Verfügung stehen und EL-konforme Mietzinsen aufweisen soll. Aus diesen Abstimmungsvorgaben hat man die folgenden Ziele abgeleitet: Man soll eine qualitativ gute Wohnüberbauung mit differenzierten Wohnformen planen; man soll Wohnen im Alter ermöglichen; man soll eine Siedlungsverdichtung von hoher Qualität anstreben. Das soll geschehen durch haushälterischen Umgang mit dem Boden, und die Nutzungserhöhung soll gemäss den raumplanerischen Vorgaben von Bund und Kanton geschehen. Man möchte eine grosszügige Anlage und die Gestaltung des Aussenraums soll die Parkanlage aufnehmen und in die Wohnüberbauung hinein fortsetzen. Auch sollen der ökologische Ausgleich und die ökologische Vernetzung sichergestellt werden. Im Weiteren wollte man eine standortheimische Bepflanzung und eine naturnahe Begrünung haben, und der Baselmattweg soll aufgewertet werden. Ein Ziel war auch, dass man verkehrsaufwandsarmes Wohnen fördern wollte, und der Hochwasserschutz sollte sichergestellt werden. Aufgrund dieser Ziele hat die Kommission für Bau und Umwelt in drei Sitzungen den Quartierplan «Wohnen Wegmatten», zusammen mit dem Geschäft Wegmattenpark, beraten. An dieser Stelle möchte ich ganz herzlich den Leuten aus der Verwaltung und den Gemeinderäten danken, die uns in der Kommission mit sehr guten Inputs und sehr guter Beantwortung unserer Fragen, aber auch mit umfassenden Präsentationen unterstützten, sodass wir die Geschäfte fundiert, speditiv und kompetent abarbeiten konnten.

Sicht der Kommission: Aufgrund des Mitwirkungsberichts haben wir die vorgegebenen Gebäudesetzungen in der Kommission nochmals vertieft diskutiert und uns damit auseinandergesetzt, was passieren würde, wenn man die Gebäude breiter, höher oder schlanker machen würde. Nach längerer Diskussion kamen wir zum Schluss, dass es so wie vorgesehen richtig ist. Wie Gemeinderat Morat schon ausgeführt hat, sind die gesetzlichen Vorgaben für die Grenzabstände mit dem vorliegenden Entwurf eingehalten, und die Kommission hat sich am Schluss entschieden, dass die vorliegende Planung richtig ist. Die Kommission begrüsst, dass die Parkplatzanzahl reduziert wird, weil, wie wir alle wissen, der Wegmattenpark sehr zentral gelegen ist und eine sehr gute Erschliessung mit öffentlichen Verkehrsmitteln gewährleistet ist. Man hat im Rahmen der Kommission natürlich auch diskutiert, ob man eventuell zusätzlichen Parkplatz bauen soll, den die Gemeinde nutzen könnte, hat dies dann aber verworfen. Bei den EL-konformen Wohnungen haben wir zur Kenntnis genommen, dass davon mehr geplant sind, als gefordert war. Es werden im Moment 44 Wohnungen ausgewiesen. Wir haben ebenfalls zur Kenntnis genommen, dass sich aufgrund der EL-konformen Wohnungen der Baurechtszins um CHF 10.00 pro Quadratmeter reduziert, was eine Subvention von CHF 247.00 pro Wohnung und Monat ausmacht. Wir sind jedoch der Meinung, dass im Quartierplan-Reglement die Grössenangaben hinsichtlich dieser EL-konformen Wohnungen noch präzisiert werden sollen, indem die Nettofläche beziffert wird. Über längere Zeit haben uns auch die Einfriedungen im QP Wegmatten beschäftigt. Im QP ist definiert, dass keine privaten Einfriedungen

erlaubt sind, sondern dass Einfriedungen, zu Deutsch also Gartenzäune, nur für gemeinschaftliche Nutzungen gesetzt werden dürfen. Man hat Pro und Contra abgewogen, wie weit man den privaten Aussenraum im Quartierplan schützen möchte, oder ob es höher zu gewichten ist, dass diese Siedlung wie ein Park daherkommt. Wir kamen zum Schluss, dass es richtig ist, private Einfriedungen zu verbieten. Im Quartierplan wird ja beschrieben, dass man die privaten Aussenräume durch die Setzung von Bepflanzungen so abschirmen möchte, dass sie eine Einheit mit der Wohnung bilden und nicht zwingend vom Park her eingesehen und begangen werden können. Zur Hochwasserkote vertritt die Kommission die Meinung, dass man das kantonale Recht anwenden sollte. In Allschwil herrscht im Moment die Auffassung, dass neue Bauten auf eine Wiederkehrperiode von 300 Jahren ausgelegt werden sollen. Das ist eine Empfehlung der Gebäudeversicherung Baselland. Der Kanton gibt vor, dass die Hochwasserkote lediglich auf eine Wiederkehrperiode von 100 Jahren ausgelegt werden soll. Die Kommission ist der Meinung, dass man die Gesetzgebung des Kantons nicht weiter verschärfen soll, insbesondere weil ja in Allschwil Hochwasserschutzmassnahmen ergriffen worden sind, und diese greifen auch. Man sollte daher nicht mit solchen Auflagen Bauvorhaben zusätzlich verteuern. Im Rahmen der Bearbeitung haben wir dann noch festgestellt, dass im Quartierplan ein Widerspruch zum Projekt besteht, den man ausräumen sollte, weil das sonst Angriffsflächen für Einsprachen geben würde. Es geht dabei um die unterirdischen Bauten, bezüglich derer einerseits gesagt wird, sie dürfen nicht aus dem Boden herausragen. Im jetzigen Quartierplan ist jedoch eingezeichnet, dass der Einstellhallenbereich, um den Allgemeinbereich der Siedlung dezent von der Parkfläche abzusetzen, um 50 cm angehoben werden soll. Wir haben in der Kommission eine Umformulierung erarbeitet und legen dem Einwohnerrat ans Herz, dieser nachher zuzustimmen, damit so der Widerspruch ausgeräumt werden kann.

Mit den erwähnten Änderungen und Präzisierungen sind aus Sicht der Kommission die dem Quartierplanverfahren zu Grunde gelegten Ziele erreicht, und wir empfehlen dem Einwohnerrat, dem Geschäft – mit den von uns vorgeschlagenen Änderungen gemäss dem schriftlichen Kommissionsbericht – zuzustimmen.

Simon Maurer, Präsident: Ich frage den Rat an, ob das Eintreten bestritten ist. – Das ist nicht der Fall. Wir kommen zur allgemeinen Beratung. Zuerst einige Erklärungen über den Ablauf. Wie schon erwähnt, handelt es sich um die erste Lesung. Über die Anträge wird erst in der zweiten Lesung in der nächsten Sitzung abgestimmt. Heute und auch in der nächsten Sitzung wird der Quartierplan behandelt, also der Bericht an den Einwohnerrat, das Quartierplanreglement und der Quartierplan selber (das gefaltete A3-Blatt). Alle weiteren Dokumente, die Sie erhalten haben – die öffentliche Urkunde, der Mitwirkungsbericht, der Planungs- und Begleitbericht, das Verkehrsgutachten und die Schattenstudien –, sind lediglich zur Kenntnisnahme und werden heute nicht im Detail beraten. Im Detail beraten werden wunschweise der Bericht sowie zwingend das Quartierplanreglement und der Quartierplan selber.

Allgemeine Beratung

Christian Kellermann, CVP-Fraktion: Die CVP-Fraktion bedankt sich für den ausführlichen, detaillierten und umfangreichen Kommissionsbericht. Wir betrachten es als einen wichtigen Meilenstein, hier und heute über die Zukunft dieses Quartierplans Wohnen Wegmatten und den angrenzenden Wegmattenpark zu entscheiden. Es wird hier ein grösserer öffentlicher Park und eine Begegnungszone für die Einwohner von Allschwil entstehen. Die jetzt noch brachliegende Wiese bekommt ein neues Gesicht und wird Allschwils neuer zentraler Erholungsort werden. Die gelungene Verknüpfung und fließende Verbindung des Wegmattenparks mit dem Neubauprojekt Wohnen Wegmatten vergrössert so optisch den Wegmattenpark. Es ist sogar gewünscht, dass die Umgebung des Wohnen Wegmatten öffentlich und somit für alle Allschwiler Einwohner benutzbar sein soll, besonders dann, wenn ein Café oder ein Bistro als Nutzer gefunden werden kann. Das und weitere Punkte, wie wir soeben erfahren haben, zeigt der Bericht der Kommission Bau und Umwelt auf. Ein ganz wichtiger Optimierungspunkt, wie soeben erwähnt wurde, ist auch, dass man den 300-jährigen Hochwasserschutz, der die Bauherstellungskosten verteuern würde, auf 100 Jahre reduzieren kann. Insbesondere kann man auch darauf hinweisen, dass die Gemeinde Allschwil zusätzlich ja schon diverse Schutzmassnahmen erstellt hat wie zum Beispiel das Rückhaltebecken des Mühlebachs. Kurzum, die CVP unterstützt diesen Bericht voll und ganz und bedankt sich für die gute Arbeit.

Andreas Lavicka, SP-Fraktion: Wir von der SP-Fraktion begrüßen das Projekt im Grossen und Ganzen. Ganz besonders begrüßen wir die 44 Wohnungen, die Wohnen im Alter ermöglichen, und die Freiräume, die in der Mitte der Überbauung entstehen werden, und die öffentlich zugänglich sein

werden. Das braucht es auch in Allschwil. Die SP-Fraktion unterstützt das Projekt Wohnen Wegmatten.

Matthias Häuptli, EVP/GLP/Grüne-Fraktion: Ich kann mich relativ kurz fassen. Die Fraktion der Grünen, GLP und EVP unterstützt das Projekt ebenfalls. Wir finden es sehr gut und schätzen auch die Integration in das ganze Konzept des Wegmattenparks. Wir werden auch allen Anträgen der Kommission zustimmen.

Roman Hintermeister-Goop, FDP-Fraktion: Auch wir von der FDP-Fraktion möchten uns bedanken für die Arbeit, die geleistet wurde. Wir werden den QP Wegmatten ebenfalls unterstützen und bitten, die Anträge der KBU anzunehmen.

Christoph Morat, Gemeinderat: Herzlichen Dank für die breite Zustimmung. Die KBU hat ja mehrere Anträge gestellt. Der Gemeinderat hat nach kurzer Beratung festgestellt, dass der monierte Widerspruch bei § 4 Abs. 2 tatsächlich besteht, und er stimmt diesem Änderungsantrag selbstverständlich zu. Das mit dem Hochwasserschutz ist für den Gemeinderat so eine Sache. Wir haben die Empfehlung der Gebäudeversicherung angenommen. Sie ist der Meinung, in diesem Gebiet müsse man so verfahren, bis die Hochwasserschutzmassnahme Lützelbach fertig ist. Wir geben diese Empfehlung so weiter, möchten es aber nicht als Vorschrift im Reglement haben. Auch in diesem Punkt können wir mehr oder weniger der KBU folgen. Es ist einfach wichtig, dass man das genau anschaut und es vielleicht auf die zweite Sitzung hin auch nochmals in den Fraktionen diskutiert, damit wir zu einem guten Beschluss kommen, so dass nicht die Gemeinde irgendwann einmal haftpflichtig wird. Aber wir können dem Antrag auf 100-jährigen Hochwasserschutz folgen. Wir arbeiten im Moment daran, dass der Hochwasserschutz am Lützelbach komplettiert wird. Bei der öffentlichen Urkunde geht es um die Kenntnisnahme von einem privatrechtlichen Dokument, das der Gemeinderat unterschreibt. Wir nehmen aber gerne in die weiteren Verhandlungen mit, dass klargestellt wird, dass es sich hier um eine Nettowohnfläche handelt. Diesen Präzisierungswunsch können wir gerne im Sinne einer guten Zusammenarbeit entgegennehmen.

Simon Zimmermann, SVP-Fraktion: Ich habe noch eine Frage bezüglich der Erstellung des Lützelbach-Damms: Von welchem Zeithorizont reden wir da? Kann man dazu schon genaueres sagen?

Christoph Morat, Gemeinderat: Das ist schwierig abzuschätzen. Der Damm, der dort entstehen soll, soll ja zum grössten Teil auf privatem Land erstellt werden. Wir haben dort, wegen der Sondierungsbohrungen, schon einmal eine Runde gedreht bis zum Bundesgericht und zurück, wenn ich es richtig in Erinnerung habe. Es ist schwer abzuschätzen, wie lang ein Rechtsstreit dauern würde und wann der erste Bagger kommt, um am Lützelbach zu bauen. Bauherr ist der Kanton, da es sich um eine Wasserbaumassnahme handelt.

Jérôme Mollat, EVP/GLP/Grüne-Fraktion: Ich erlaube mir, nachträglich noch meine eigene Meinung zu diesem Bauprojekt zu sagen. Ich werde mich der Unterstützung seitens meiner Fraktion nicht anschliessen. Ich bin der Meinung, dass diese monolithischen Blöcke mit einem grossen Bauvolumen bis zu zehn Stockwerken, die hier in die Landschaft gesetzt werden sollen, nicht ins Ortsbild passen, umso mehr, als die Bebauung ziemlich nah am Dorfkern ist, der mehrheitlich von zwei- bis dreistöckigen Wohnhäusern dominiert wird. Ich werde darum das Projekt, in Abweichung von meiner Fraktion, so nicht unterstützen.

Simon Maurer, Präsident: Die Rednerliste ist erschöpft. Ich frage den Rat an, ob zusätzlich eine artikel- oder abschnittsweise Beratung des Berichts des Gemeinderats gewünscht ist. – Das ist nicht der Fall.

Wir kommen zur Lesung des Quartierplan-Reglements. Dieses wird paragrafenweise vorgelesen. Ich übergebe das Wort an den zweiten Vizepräsidenten.

Erlass, S. 1

keine Wortmeldung

§ 1 Zweck, Ziele und Geltungsbereich der Planung, S. 1

keine Wortmeldung

ER-Sitzung vom 25. April 2018

§ 2 Art der baulichen Nutzung, S. 2

keine Wortmeldung

§ 3 Mass der baulichen Nutzung, S. 3

keine Wortmeldung

§ 4 Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten, S. 4

keine Wortmeldung

§ 5 Nutzung, Gestaltung und Unterhalt des Aussenraumes, S. 6

keine Wortmeldung

§ 6 Erschliessung und Parkierung, S. 8

keine Wortmeldung

§ 7 Ver- und Entsorgung, S. 10

keine Wortmeldung

§ 8 Lärmschutz und Hochwasserschutz, S. 10

keine Wortmeldung

§ 9 Realisierung / QP-Vertrag, S. 11

keine Wortmeldung

§ 10 Abweichungen / Ausnahmen, S. 12

keine Wortmeldung

§ 11 Schlussbestimmungen, S. 12

keine Wortmeldung

Beschlussfassung und Genehmigung, S. 13

keine Wortmeldung

Simon Maurer, Präsident: Wir kommen zur Lesung des Quartierplans.

Quartierplan

ER-Sitzung vom 25. April 2018

keine Wortmeldung

Simon Maurer, Präsident: Wenn keine weiteren Wortbegehren vorliegen, stelle ich fest, dass die erste Lesung hiermit abgeschlossen ist. Die Abstimmungen über die Anträge des Gemeinderats bzw. der Kommission gemäss Bericht erfolgen im Anschluss an die zweite Lesung in der Mai-Sitzung.