

Geschäft Nr. 3594
Bericht an den Einwohnerrat

vom 23. November 2005

**Genehmigung der Quartierplanung "Wohnen im Bachgrabenpark",
bestehend aus Quartierplan und Quartierplanreglement**

Inhalt:	Seite
1. Ausgangslage	2
2. Planungsinhalt	2
2.1 Planungsinstrumente und notwendige Beschlüsse	2
2.2 Planungsablauf	3
3. Beschrieb der Quartierplan-Überbauung	3
3.1 Konzept der Überbauung	3
3.2 Nutzung	3
3.3 Gestaltung des Aussenraumes	4
3.4 Parkierung	4
4. Kosten	4
5. Eigentumsverhältnis	5
6. Termine	6
7. Anträge	7

1. Ausgangslage

Das Areal "Wohnen im Bachgrabenpark", Parzellen A 316¹ und A 305, befindet sich gemäss Zonenplan Siedlung der Gemeinde Allschwil in der Zone OeW7 (Öffentliche Werke und Freizeitanlagen). Die Gesamtfläche beider Parzellen beträgt 37'911.00 m². Der Quartierplanperimeter weist eine Fläche von 18'860.00 m² auf. Um auf diesem Areal eine möglichst optimale Nutzung zu erreichen, veranstaltete die Einwohnergemeinde Allschwil einen zweistufigen Wettbewerb nach SIA 142 (Architekt/in und Investor/in). In der ersten Phase wurden zwölf Projekte eingereicht und juriert. Die drei bestrangierten Projekte wurden in einer zweiten Phase weiter bearbeitet. Bei dieser Überarbeitung mussten von den Projektteams verbindliche Kauf- und Baurechtsangebote unterbreitet werden. Dem siegreichen Projekt "Doni" wurde bei dieser zweiten Phase der erste Preis zugesprochen.



Modellaufnahme

2. Planungsinhalt

2.1 Planungsinstrumente und notwendige Beschlüsse

Die Planinstrumente der Quartierplanung "Wohnen im Bachgrabenpark" wurden von den Firmen Stierli + Ruggli Ingenieure und Raumplaner, Lausen und ARGE Buchner Bründler / raetostuder, Basel erarbeitet und bestehen aus folgenden Bestandteilen:

- Teilplan Nr. 1 (Bebauung, Aussenraum und Erschliessung) im Massstab 1:500
- Teilplan Nr. 2 (Gebäude- und Terrainprofile) im Massstab 1:500
- Quartierplanreglement
- Quartierplanvertrag
- Baurechtsvertrag

¹ Die Baurechtsparzellen-Nummer legt das Grundbuchamt bzw. der Geometer zu einem späteren Zeitpunkt fest.

Beilagen mit orientierendem Inhalt:

- Arbeitsmodell im Massstab 1:500 hat lediglich orientierenden Charakter und soll die Einpassung der Überbauung in das Orts- und Quartierbild.
- Mitwirkungsbericht
- Planungs- und Begleitbericht

2.2 Planungsablauf

Für die Ausarbeitung der Quartierplanung "Wohnen im Bachgrabenpark" 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 (insbesondere Bauausschuss, Arealbaukommission und weitere kantonale Fachstellen) in die vorliegenden Quartierplan-Vorschriften eingeflossen und berücksichtigt worden.

3. Beschrieb der Quartierplan-Überbauung

3.1 Konzept der Überbauung

Die Überbauung entwickelt ein städtisches "Wohnen im Park". Zwei markante und eigenständige Baukörper prägen das Erscheinungsbild und lassen einen grossen Handlungsspielraum für zukünftige Entwicklungen und Nutzungen auf dem angrenzenden Areal zu. Beide Baukörper übernehmen die rechtwinklige Bebauungsstruktur der bestehenden Bauten in diesem Gebiet. An diesem Ort soll ein vielfältiges Mehrgenerationenwohnen geschaffen werden.

Entlang dem Bachgraben wird ein siebengeschossiger durchlässiger Baukörper mit einer Glasfassade erstellt. Die loftartigen Wohnungen lassen sehr viel individuelle Grundrissoptionen zu. Die zu pflanzenden Bäume (mindestens 8.00 m Höhe bei Neupflanzung) sollen sich in der Glasfassade spiegeln, um die Parksituation zu verstärken.

Entlang dem Baselmattweg soll ein viergeschossiger quaderförmiger Baukörper mit gebrochenen Seitenwänden erstellt werden. Dieser mit einem Atrium geplante Bau soll ein Gegensatz zum Langbau bilden. Die Wohnungen in den Obergeschossen werden durch hofseitige Laubengänge erschlossen. In diesem geschützten Rahmen wird begleitetes Wohnen angeboten.

3.2 Nutzung

Die Gesamtnutzfläche wird aus der dem Projektwettbewerb vorgegebenen Ausnutzungsziffer von 18'860.00 m² abgeleitet. Die Nutzfläche (NF) wird auf zwei Baubereiche verteilt. Im Baubereich A (Langbau) beträgt die Nutzung 13'360.00 m², im Baubereich B (Quaderbau) beträgt die Nutzung 5'500.00 m².

Folgende Nutzungen sind in den Baubereichen untergebracht:

Baubereich A (Langbau)

Erdgeschoss

→

Atelier / Studios

03 x 2,5 Zimmerwohnungen (72.00 m² bis 93.30 m²)

		10 x 3,5 Zimmerwohnungen (95.00 m ² bis 126.00 m ²) 01 x 4,5 Zimmerwohnung (129.00 m ²)
1.-6. Obergeschoss	→	18 x 3,5 Zimmerwohnungen (87.00 m ²) 36 x 4,5 Zimmerwohnungen (115.00 m ²) 30 x 5,5 Zimmerwohnungen (118.00 m ² bis 133.00 m ²)
	<i>Total</i>	<i>98 Wohneinheiten</i>

Baubereich B (Quaderbau), begleitetes Wohnen

Erdgeschoss	→	Restaurant / Café / Dienstleistung
1.-3. Obergeschoss	→	18 x 2,5 Zimmerwohnungen (60.00 m ²) 12 x 3,5 Zimmerwohnungen (80.00 m ² bis 88.00 m ²) 12 x 4,5 Zimmerwohnungen (106.00 m ²)
	<i>Total</i>	<i>42 Wohneinheiten</i>

Insgesamt werden 140 Wohnungen, 14 Ateliers / Studios sowie Dienstleistung / Restaurant-Café mit einer Fläche von 1'100.00 m² erstellt.

3.3 Gestaltung des Aussenraumes

Die öffentlichen Grün- und Freiflächen gliedern sich in quartierinterne Erschliessungsflächen, Plätze und Spielwiesen. Die Trennung der öffentlichen von halböffentlichen Aussenflächen wird mit der Höhenlage und Materialisierung markiert. Die multifunktionalen Spielplätze befinden sich nördlich zwischen dem Langbau (Baubereich A) und dem angrenzenden Bachgraben. Die 12.00 m breite Uferschutzzone mit den bestehenden und erhaltenswerten Bäumen wird nicht tangiert. Südöstlich der Fassade des Langbaus werden standortgerechte und hochstämmige (mindestens 8.00 m beim Pflanzzeitpunkt) Bäume gepflanzt. Die quartierinternen Gebäudeerschliessungen sowie die öffentlichen Fussgängerverbindungen werden im Rahmen des Baugesuchsverfahrens dem Gemeinderat vorgelegt.

3.4 Parkierung

Die Erschliessung der zwei unterirdischen Einstellhallen, eingeschossig (Baubereich A) bzw. zweigeschossig (Baubereich B), erfolgt über den Baselmattweg im südwestlichen Teil des Quartierplanperimeters, genau in der Verlängerung der Kreuzung Allmendstrasse/Baselmattweg. Gemäss § 106 des Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) sowie der dazugehörigen Verordnung § 70 (RBV) müssen 151 Parkplätze und 63 Besucherparkplätze erstellt werden. Im Projekt werden 200 unterirdische und 32 oberirdische Parkplätze geplant. Sofern der Parkierungsbedarf der Bewohnerinnen und Bewohner sowie der Dienstleistenden etc. gedeckt ist, dürfen die Autoeinstellplätze auch fremdvermietet werden.

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 als baureif. Die Anschlussgebühren an öffentliche Ver- und Entsorgungsanlagen werden zuhanden der Gemeinde mit der Erteilung der Baubewilligung fällig.

Die Erstellung der quartierinternen Infrastrukturanlagen wie private Verkehrsflächen, Hausanschlussleitungen, Parkieranlagen und a.m. ist gestützt auf das Quartierplanreglement Sache der Quartierplan-Grundeigentümerschaft und ist von dieser zu unterhalten.

5. Eigentumsverhältnis

Die Einwohnergemeinde Allschwil verkauft kein Land, sondern stellt den notwendigen Quartierplanperimeter (18'860.00 m²) dem Investor im Baurecht für 50 Jahre mit zwei Verlängerungsoptionen von 1 x 30 Jahre und 1 x 20 Jahre zur Verfügung. Der Investor entrichtet einen marktkonformen Baurechtszins, halbjährlich zahlbar.

Der jährliche Baurechtszins beträgt CHF 509'220.00, was einem Baurechtszins von CHF 27.00 pro m² entspricht.

Der Baurechtszins ist alle zehn Jahre, ab Baubewilligung, anzupassen. Dies gilt sowohl während der ursprünglichen Vertragsdauer von 50 Jahren als auch während der allfälligen Verlängerungsperiode des Baurechts.

Bei der Baurechtszinsanpassung wird der jeweilige Bodenwert partnerschaftlich festgelegt. Diese partnerschaftliche Regelung gilt auch beim ordentlichen Heimfall des Baurechts. Die Bemessungsgrundlage ist der dannzumalige Marktwert der Liegenschaft und der dannzumalige Substanzwert der Bauten.

Was ist das partnerschaftliche Baurechtsmodell?

Boden allein kann keinen Liegenschaftsertrag abwerfen. Andererseits kann es eine Baute ohne Boden nicht geben. Nur durch das gleichzeitige Zusammenwirken beider Komponenten kann ein Ertrag erwirtschaftet werden. Daraus folgt, dass Baurechtsgeber und Baurechtsnehmer nur gemeinsam zum Ziel gelangen können und demzufolge als grundsätzlich gleichberechtigte Partner zu sehen sind, auch wenn sie im Einzelfall ungleiche Werte in das gemeinsame Vorhaben einbringen. Gleichberechtigung bedeutet, dass sich keiner der beiden Partner auf Kosten des anderen besser stellen soll.

Daraus ergeben sich folgende Anforderungen an die Ausgestaltung eines Baurechts:

- Der Grundeigentümer soll in der Rolle des Baurechtsgebers für seinen Boden denselben Ertrag erwirtschaften, wie er ihn auch als gleichzeitiger Bauherr auf der Komponente Boden erzielen würde.
- Der Bauherr soll für seine Bauten denselben Ertrag erwirtschaften, wie er ihn auch als gleichzeitiger Eigentümer des Bodens erzielen würde.

Diese Grundlage basiert auf folgende Voraussetzung:

1. Der Liegenschaftsertrag kann für den hypothetischen Fall des unbelasteten bzw. unbeschränkten Eigentums eindeutig ermittelt und auf den Baurechtsfall übertragen werden.
2. Die beiden Vertragsparteien anerkennen sich gegenseitig als gleichwertige Partner. Dies wird in Zeiten ausgeprägter Marktungleichgewichte nur dann der Fall sein, wenn beide Partner einsehen, dass kein aktuelles Marktungleichgewicht während der vollen Vertragsdauer von bis zu 100 Jahren bestehen bleiben wird.
3. Das Baurecht wird nicht in den Dienst anderer Anliegen, zum Beispiel verteilungs-, stadt- oder raumplanerischer Ziele gestellt.

Berechnung des Baurechtszinses

Für die Berechnung des Baurechtszinses werden folgende Faktoren beigezogen:

NE = Geplanter jährlicher Nettoertrag der Liegenschaft ab Inbetriebnahme der Baute. Dieser setzt sich aus Mieteinnahme (Bruttoertrag) abzüglich sämtlicher anfallenden Unterhalts- und Bewirtschaftungskosten zusammen. Im Weiteren werden aperiodische Arbeiten (z.B. Fassadenrenovationen) als Rückstellungen und mutmassliche Altersentwertung entsprechend als Abschreibungen abgezogen.

ABW = Absoluter Bodenwert im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses.

GKB = Geplante Gestehungskosten inkl. aufgelaufene Bau- und Baurechtszinsen. Bei der Anpassung des Baurechtszinses oder bei Heimfall wird dieser Wert (GKB) dann als SWB (Substanzwert der Baute) ausgewiesen.

α -Wert = Der α -Wert kann als Korrektur- oder Rabatffaktor auf den marktkonformen Baurechtszins angewandt werden.

Somit lautet die Formel zur Berechnung des Baurechtszinses wie folgt (siehe Berechnungsblatt):

$$\text{BRZ neu} = \alpha \times \text{NE} \times \frac{\text{ABW}}{\text{ABW} + \text{GKB (SWB)}}$$

Sämtliche Regelungen des Baurechts werden in einer öffentlichen Urkunde zwischen den Vertragsparteien geregelt.

Weiter ist für die Realisierung der Quartierplan-Überbauung zwischen den Vertragsparteien ein Quartierplan-Vertrag abzuschliessen.

Dieser regelt folgende Punkte:

- Infrastrukturbeitrag
- Öffentliche Geh- und Fahrrechte
- Bau- und Durchleitungsrechte
- Benutzerrechte
- Unterhalt Aussenraumflächen und Erschliessungsrechte

6. Termine

Kommissionsberatung (VPK)	Dezember 2005
Einwohnerrat	Februar 2006
Einsprachefrist ER-Beschluss	März 2006
Volksabstimmung	21. Mai 2006 (wenn ja)
Beschwerdefrist und Auflagen	Ende Juni 2006
Genehmigung durch den Regierungsrat	August 2006
Baubewilligung	November 2006
Fertigstellung Langhaus	Dezember 2007
Fertigstellung Punkthaus	Juni 2008

7. Anträge

Gestützt auf diese Ausführungen beantragt Ihnen der Gemeinderat

zu beschliessen:

- 7.1 Der Quartierplanung "Wohnen im Bachgrabenpark", bestehend aus den Quartierteilplänen Nr. 1 und Nr. 2 und dem Quartierplanreglement, wird zugestimmt und dem Regierungsrat BL zur Genehmigung vorgelegt.
- 7.2 Der Quartierplanvertrag wird, unter Vorbehalt der Rechtskraft der Quartierpläne und des Quartierplanreglementes "Wohnen im Bachgrabenpark", genehmigt.
- 7.3 Der Baurechtsvertrag wird, vorbehältlich der Rechtskraft der Quartierplanungsvorschriften gemäss Ziffer 1 und Ziffer 2 hiervor, genehmigt.

GEMEINDERAT ALLSCHWIL

Präsident Verwalter

Dr. Anton Lauber Max Kamber