

Geschäft 3594A

EINWOHNERRÄTLICHE KOMMISSION FÜR VERKEHRS- UND PLANUNGSFRAGEN

Bericht über das Geschäft Nr. 3594 des Gemeinderates vom 23. November 2005 "Genehmigung der Quartierplanung 'Wohnen im Bachgrabenpark', bestehend aus Quartierplan und Quartierplanreglement"

1. Das Projekt

Der Quartierplanperimeter "Wohnen im Bachgrabenpark" umfasst zwei Parzellen mit einer Gesamtfläche von 18'860.00 m². Er befindet sich zonenrechtlich in der OeW7 (Öffentliche Werke und Freizeitanlagen). Bei der Überführung in eine

Quartierplanzone wurden nicht die angrenzenden Wohnzonen herbeigezogen, sondern im Rahmen eines zweistufigen Investorenwettbewerbs wurde auf diesem Areal eine zulässige Nutzungsziffer definiert.

Diese Nutzungsziffer (NF) beträgt 18'860.00 m² und 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. Somit kann auf den Quartierplan-Bonus (§ 6 Zonenreglement Siedlung) von 10% verzichtet werden. Dies entspricht einem Nutzungsfaktor (Land zu Nutzung) von 1 oder 100 %.

Im Weiteren können die Gebäudelängen und Gebäudehöhen sowie die Dachformen im Quartierplanperimeter abweichende Ausmasse gegenüber den herkömmlichen Zonen aufweisen. In jedem Fall sind die Gebäudeabstände einzuhalten.

Die Einfahrt der unterirdischen Einstellhallen wurde aus Rücksicht auf die Bewohner der Maiengasse und Baselmattweg in der Verlängerung der Allmendstrasse angeordnet (Resultat aus dem öffentlichen Mitwirkungsverfahren vom 17. Januar bis 4. Februar 2005). Es werden 200 unterirdische Parkplätze und 32 oberirdische Besucherparkplätze erstellt.

Folgende Nutzungen werden in den zwei Baubereichen angeboten:

Baubereich A (Langbau):

98 Wohneinheiten aufgeteilt in 2,5-, 3,5-, 4,5- und 5,5Zimmerwohnungen

Baubereich B (Quaderbau):

42 Wohneinheiten aufgeteilt in 2,5-, 3,5- und 4,5Zimmerwohnungen sowie Restaurant, Cafe, Dienstleistung

Der Gemeinderat hat sich für die Erteilung eines Baurechts entschieden, da bei einem Verkauf des Bodens die Lage der Einwohnerkasse kurzfristig verbessert werden könnte, jedoch das Grundstück nicht mehr im Besitz der Einwohnergemeinde Allschwil geblieben wäre. Die jetzige Lösung generiert in den nächsten 50 bis 100 Jahren jährliche Einnahmen von CHF 509'220.00 und mehr, was im Moment ca. einem Steuerprozent entspricht. Zum Baurechtszins vgl. weiter unten Abschnitt „4. Baurechtsvertrag“ .

Im Rahmen des Baugesuchsverfahrens muss der Architekt die Vogelwarte Sempach beiziehen und die Fassadengestaltung so gestalten, dass die Gefahr von Unfällen mit den Vögeln vermieden werden kann. Bei dem QP Ziegelei West wurde genau dieses Verfahren angewandt. So werden die Gläser z.B. entspiegelt und die grossen Flächen mit dunklen Fugen unterbrochen. Die Aussagen in der Kolonne "Hinweis/Kommentar" des Quartierplan-Reglementes sind für alle Beteiligten bindend.

2. Das Quartierplan-Reglement

Die VPK beantragt dem Einwohnerrat, die Spalte "Kommentar/Hinweise" des verbindlichen QP-Reglementes folgendermassen zu ergänzen:

§ 5, Abs. 6: ... wählen und einbauen. Zusätzlich sind Kleinstrukturen für Insekten und Vögel vorzusehen. Begründung: Da es sich bei den extensiv begrüntem Dächern um ökologische Ausgleichsflächen handeln soll, müssen auch derartige Kleinstrukturen geschaffen werden.

§ 5, Abs. 9: Es sind auch Nistmöglichkeiten für Vögel vorzusehen.

Begründung: Nistmöglichkeiten stören bei den technischen Dachaufbauten nicht.

§ 6, Abs. 5: Es sind Kleinstrukturen für Kleintiere vorzusehen.

Begründung: Diese Kleinstrukturen sind von grossem Nutzen und mit geringem Aufwand zu realisieren.

3. Der Quartierplan-Vertrag

Der Quartierplanvertrag regelt in erster Linie alle öffentlich- und privatrechtlichen Angelegenheiten zwischen der Einwohnergemeinde Allschwil und der SUVA. Zwei wesentliche Punkte in dieser Urkunde

beinhalten die Unterhalts- und Erneuerungsarbeiten für den öffentlich zugänglichen Grünbereich und den einmalig zu entrichtende Infrastrukturbeitrag an die Einwohnergemeinde. Der Infrastrukturbeitrag von CHF 10.00 pro m² Land, was einer Totalsumme von CHF 188'600.00 entspricht, muss spätestens 2 Jahre nach Erhalt der Baubewilligung von der SUVA an die Einwohnergemeinde Allschwil überwiesen werden. Die öffentlich nutzbare Grünanlage in der Grösse von 10'595.00 m² innerhalb des Quartierplanperimeters wird von der Einwohnergemeinde Allschwil gestaltet, betrieben und auch unterhalten. Die restlichen 8'265.00 m², welche als halböffentlichen Bereich (für die Quartierplanbewohner) ausgedehnt sind, werden durch die SUVA gestaltet, betrieben und auch unterhalten.

4. Der Baurechtsvertrag

Dem Investor, die Schweizerische Unfallversicherungsanstalt (SUVA), wird das Land von der Einwohnergemeinde Allschwil im Baurecht übernehmen. Die Vertragsdauer beträgt 50 Jahre mit zwei Verlängerungsoptionen von 1 x 30 Jahren und 1 x 20 Jahren. Der jährliche Baurechtszins beträgt anfänglich CHF 509'220.00, was einem Zins von CHF 27.00 pro m² Land entspricht. Dieser Baurechtszins wurde beim Investorenwettbewerb von den siegreichen Architekten/Investoren angeboten und ist somit verbindlich. Der Baurechtszins wird alle 10 Jahre angepasst. Die Anpassungen des Baurechtszins erfolgen nach dem "partnerschaftlichen Modell". Bei diesem Modell soll zwischen Baurechtsgeber und Baurechtsnehmer nach wirtschaftlichen wie gesellschaftlichen Gesichtspunkten auf eine faire Grundlage abgestützt werden. Dieses Baurechtsmodell entstand 1987 und wurde von einem interdisziplinären Team, bestehend aus einem Betriebswirt, einem Volkswirtschaftler und einem Juristen, ausgearbeitet. Seit über 15 Jahren wird dieses Modell von Architekten, Anwaltskanzleien, Grundbuchämtern, der "Zentralstelle für staatlichen Liegenschaftsverkehr" (ZLV) Basel-Stadt und der Christoph Merian Stiftung Basel mit Erfolg angewendet.

Dieses Modell hat den Vorteil, dass bei guten Liegenschaftserträgen der Baurechtsgeber (Einwohnergemeinde Allschwil) via Baurechtszins partizipiert wird. Auch können die teuerungsbedingten Schwankungen der Erträge etc. mit dieser Berechnungsart aufgenommen werden. Weiter wurde mit der SUVA die Regelung der Baurechtsanpassungen klar definiert: 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.

Der jetzige Baurechtszins von CHF 509'220.00 gilt als Minimalwert und kann auch bei schlechten Erträgen nicht unterschritten werden. Der Maximalwert wurde auf 19% des Nettoertrages (gemäss beigelegter Definition) plafoniert. Die Baurechtszinszahlungen beginnen mit dem Grundbucheintrag welcher 2 Monate nach dem Regierungsratsbeschluss von beiden Parteien unterzeichnet werden muss. Somit ist gewährleistet, dass der Investor alles daran setzen wird, diese Überbauung so rasch als möglich zu realisieren.

Hier noch einige Hinweise zur Berechnung des Baurechtszinses (vgl. Blatt "Anpassung und Bemessung des BRZ"):

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.

a-Wert =

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

Zum Faktor Alpha-Wert (a):

Die Grösse a ist dabei kleiner als eins und gibt den Umfang der Ermässigung in Sinne eines Rabatts auf den marktkonformen Baurechtszins wieder.

Um den offerierten jährlichen Baurechtszins von CHF 509'220.00 zu erreichen, muss der a-Wert 0.84 begezogen werden. Dieser Wert wird bei der ersten Baurechtszins-Anpassung nach zehn Jahren auf 0.9 und bei der zweiten Baurechtszins-Anpassung nach zwanzig Jahren auf 1.0 festgelegt (siehe Berechnungsblatt).

Die FIREKO wird sich zur Berechnung des Bauzinses separat vernehmen lassen.

5. Mitwirkungsbericht

Die Kommissionsmitglieder empfinden es als sehr positiv, dass der Gemeinderat auf konkrete Anliegen der Mitwirkenden eingetreten ist. So wird die Garagezufahrt um 137.00 m verschoben und in die Verlängerung zur Allmendstrasse angeordnet. Das Längsgebäude wird um 3.00 m in südwestlicher Richtung verschoben, was den Gebäudeabstand zu den Liegenschaften an der Maiengasse erhöht.

6. Anträge

Die VPK beantragt einstimmig dem Einwohnerrat,

1.

Das Quartierplanreglement in der Spalte "Kommentar/Hinweise" folgendermassen zu ergänzen:

§ 5, Abs. 6: "Zusätzlich sind Kleinstrukturen für Insekten und Vögel vorzusehen. "

§ 5, Abs. 9: "Es sind auch Nistmöglichkeiten für Vögel vorzusehen." . § 6, Abs. 5: "Es sind Kleinstrukturen für Kleintiere vorzusehen."

2.

Den Anträgen 7.1. bis 7.3 des Gemeinderates (Vorlage des Gemeinderates Seite 7) zuzustimmen.

Unser Dank ergeht an die Vertreter der Gemeindeverwaltung für die Einführung und die Auskunftserteilung sowie die Führung des Protokolls.

EINWOHNERRÄTLICHE KOMMISSION FÜR VERKEHRS- UND PLANUNGSFRAGEN

Der Präsident: G. Beretta

15.1.2006

An den Beratungen haben teilgenommen: A. Bieri (SP), M. Bernasconi (SO, teilweise), L. Cueni (SP), M. Oppliger (CVP), J. Studer (SVP), J. Weber (SP, teilweise), GR R. Meury (teilweise), HAL W. Stambach, HAL-Stv A. Giske