

## KOMMISSIONSBERICHT

Geschäft No. 4316 A

### Quartierplanung „Winzerweg“ inkl. Zonenplan Siedlung, Mutation Parzelle C961

#### Ausgangslage

Die Thomi-Hopf-Stiftung plant die Parzelle C1336 mit einer Grundstückfläche von 15'778 m<sup>2</sup> ein Altersresidenzprojekt mit fünf Neubauten und Erweiterung des Hauptbaus zu realisieren. Dazu wurde die Quartierplanung „Winzerweg“ erarbeitet, in welchem auch die nördlich angrenzende Parzelle C961 anschliesst. Diese soll neu wieder in die W2-Wohnbauzone umgezont werden. Damit kann auf den Parzellen unabhängig voneinander geplant werden. Die Erschliessung der neuen losgelösten Parzelle soll über die Altersresidenzsiedlung erfolgen. Von Anfang an wurden die kantonalen Ämter und Fachstellen sowie der Gemeinderat in den Planungsprozess mit einbezogen. In der Folge sind die Ergebnisse der diversen Gespräche und Stellungnahmen der Fachstellen und Kommissionen in die vorliegende Quartierplanvorschriften eingeflossen.

Andreas Bärtsch, Präsident der Kommission Bau und Umwelt (KBU) wirkte bereits in der Arealbaukommission mit und ist dadurch bereits im Detail informiert. Damit aber keine Befangenheit innerhalb der KBU entstehen konnte, entschied Andreas Bärtsch für dieses Geschäft in den Ausstand zu treten.

#### Vorgehen

#### Sicht der Kommission

Die Kommission erachtet den Quartierplan 'Winzerweg' detailliert erarbeitet und als korrekt. Die Beschlüsse aus der Arealbaukommission vom 31. Mai 2013 wurden in der überarbeiteten Planung eingearbeitet.

- Der "Eingang" ins Areal wurde prägender dargestellt.
- Die vier Wohngebäuden wurden in der Situation so angepasst, dass eine qualitativer Innen- und Aussenraum entstanden ist.
- Die Volumetrie des Gebäudes E wurde um einen Stock reduziert und das Attika zurückversetzt.

Weiter stellt die Kommission Bau und Umwelt (KBU) nachfolgende ergänzende Punkte fest:

- 1) Der Küchenanbau an das bestehende Hauptgebäude wirkt als eingeschossiger Baukörper dominant. Der Bauausschuss soll im Rahmen der Weiterbearbeitung dies vertieft prüfen.
- 2) Die Verkehrssituation wurde seitens der Behörden geprüft und als in Ordnung befunden. Durch die neue Erschliessung der Parzelle C961 über die Parzelle C1336 wird sogar eine Verbesserung der Oberwilerstrasse herbeigeführt.
- 3) Der Fussgängerverkehr vom Winzerweg muss die Ein- und Ausfahrt in die Parzelle C1336 ohne geführt zu werden überqueren. Auch hier muss der Fussgänger sicher neben dem Verkehr geleitet werden.
- 4) Das Areal ist öffentlich zugänglich und ein spontaner Besuch im Restaurant wird erwünscht.
- 5) Der Zweckgebundene Infrastrukturbetrag beträgt  $10'150\text{m}^2 \times 20.-/\text{m}^2 = 203'000.-$  dieser Betrag wird nach Genehmigung des Quartierplanes an die Gemeinde Allschwil durch die Thomi-Hopf-Stiftung bezahlt.

- 6) Im Bericht 'Planungs- und Begleitbericht' Anhang 3 Tabellarische Zusammenstellung: Reaktionen auf Vorprüfungsbericht wird die unter Z=zwingende Vorgaben durch die Gemeinde nicht berücksichtigt. Daraus fällt gemäss Christoph Morat kein Nachteil zulasten der Gemeinde. Bereits an verschiedenen erfolgreichen Umgesetzten Quartierplanungen wurde ähnliche Einsprüche oder nicht Eintretungen durch die Gemeinde beim Kanton erwirkt.  
Auf diesen Punkt erwartet die KBU durch die Gemeinde noch eine schriftliche Bestätigung/Rückmeldung.

**Antrag der KBU**

Die KBU empfiehlt dem Einwohnerrat einstimmig, den Antrag des Gemeinderates mit folgender Ergänzung zuzustimmen:

- 14.1. a) Der Küchenanbau an das bestehende Hauptgebäude wirkt als eingeschossiger Baukörper dominant. Der Bauausschuss soll im Rahmen der Weiterbearbeitung dies vertieft prüfen.  
b) Der Fussgängerverkehr vom Winzerweg muss die Ein- und Ausfahrt in die Parzelle C1336 ohne geführt zu werden überqueren. Auch hier muss der Fussgänger sicher neben dem Verkehr geleitet werden.
- 14.2 Zur Kenntnisnahme  
14.3 Zustimmung

Kommission für Bau und Umwelt,

Allschwil 03.02.17

Der Vize-Präsident



Christian Kellermann

An der Beratung haben teilgenommen:

KBU: Andreas Bammatter; Matthias Häuptli; Christian Kellermann; Simon Zimmermann; Rene Imhof