

GEMEINDERAT



Geschäft 4795

Quartierplan Weiherweg

Bericht an den Einwohnerrat
vom 20. August 2025

Inhalt	Seite
1. Ausgangslage	3
2. Planungsinhalt	3
3. Beschrieb der Quartierplan-Überbauung	4
4. Gestaltung des Aussenraumes	4
5. Mass der baulichen Nutzung	5
6. Erschliessung	5
7. Verkehr	6
8. Energieversorgung	6
9. Quartierplan-Vertrag	7
10. Kantonale Vorprüfung	7
11. Mitwirkungsverfahren	7
12. Antrag	8

Beilagen zur Genehmigung

- Quartierplan-Reglement: QP Weiherweg
- Quartierplan Nutzung und Gestaltung; Plan Nr. 1: Bebauung, Aussenraum und Erschliessung (Situation, 1:500): QP Weiherweg

Beilagen zur Kenntnisnahme

- Mitwirkungsbericht
- Vorprüfungsbericht
- Gebräuchsleihevertrag Parzelle C-827
- Bericht Projektentwicklung
- Lärmschutznachweis
- Verkehrs- und Mobilitätsgutachten
- Mikroklimatisches Gutachten
- Planungsbericht
- Quartierplan-Vertrag

1. Ausgangslage

Das Areal der Quartierplanung «Weiherweg» liegt im südöstlichen Siedlungsgebiet der Gemeinde Allschwil, im Entwicklungsgebiet «Binnerstrasse». Das Areal grenzt im Norden an die Binnerstrasse, im Westen an den Weiherweg, im Südosten an den Herrenweg und im Osten an die Grenze der Stadt Basel. Das Quartierplanareal entspricht der Parzelle Nr. C-1245, die eine Fläche von 8'989 m² aufweist. In den Jahren 1965 - 1967 entstanden auf der Parzelle Nr. C-1245 mehrere Gebäude. Zwei baugleiche Hochhäuser mit zehn Obergeschossen und zwei Untergeschossen, zwei unterkellerte Ladenbauten direkt an der Binnerstrasse und ein nicht unterkellertes Kindergarten. Zwischen den beiden Hochhäusern spannt sich eine Einstellhalle auf. Seither sind rund 60 Jahre vergangen. Aufgrund des Alters der Gebäude wurden Voruntersuchungen zur Gebäudestatik (Erdbebensicherheit), zum Brandschutz, zum bauphysikalischen Zustand (Wärmedämmung) und zur Anpassbarkeit der Wohnungen bezüglich der SIA-Norm 500 (hindernisfreie Bauten) vorgenommen. Der Erhalt und die Weiterentwicklung der bestehenden Bausubstanz wurden geprüft. Die architektonischen und ökologischen Überlegungen spielten zusammen mit den wirtschaftlichen und zeitlichen Faktoren sowie der Tragbarkeit für die bestehende Mieterschaft eine grosse Rolle. Es erfolgte eine gesamtheitliche Betrachtung des Bestands mit dem Ziel, die bestmögliche Entscheidung im Hinblick auf die verschiedenen Szenarien Sanierung, Umbau, Anbau, Ergänzungsbau oder Ersatzneubau fällen zu können. Die etappierte Erneuerung des Areals durch zeitgemässe Neubauten erwies sich am Ende dieser Untersuchung als die beste Option.

2. Planungsinhalt

Die Planungsinstrumente zur Quartierplanung Weiherweg auf der Parzelle der Firma Warteck Invest AG wurden von den Firmen Stierli + Ruggli Ingenieure und Raumplaner AG, Lausen, in Zusammenarbeit mit Luca Selva AG, Basel und der Firma geopartner und der Firma Pestalozzi & Stäheli GmbH sowie von Vertretenden des Bereichs Bau – Raumplanung – Umwelt erarbeitet und bestehen aus folgenden Unterlagen:

- Quartierplan-Reglement: QP Weiherweg
- Quartierplan Nutzung und Gestaltung; Plan Nr. 1: Bebauung, Aussenraum und Erschliessung (Situation, 1:500): QP Weiherweg

Beilagen mit orientierendem Inhalt:

- Mitwirkungsbericht
- Vorprüfungsbericht
- Gebrauchsleihevertrag Parzelle C-827
- Bericht Projektentwicklung
- Lärmschutznachweis
- Verkehrs- und Mobilitätsgutachten
- Mikroklimatisches Gutachten
- Planungsbericht
- Quartierplan-Vertrag

3. Beschrieb der Quartierplan-Überbauung

Entsprechend der Festlegung des Masterplans Binningerstrasse, wonach entlang der Binningerstrasse in den Erdgeschossen keine Wohnnutzungen vorzusehen sind, wurde im Quartierplanreglement festgehalten, dass die der Binningerstrasse und dem Städtischen Platz gemäss Quartierplan zugewandten Erdgeschosse der Hauptbauten innerhalb der Baubereiche C und F den reglementarisch zugelassenen Betrieben, ohne die Energiezentrale, vorbehalten sind. Zur Präzisierung sei hier angemerkt, dass die Formulierung nicht bedeutet, dass Betriebe nur in diesen Erdgeschossen untergebracht werden können. Betriebe können auch an jeder anderen Stelle innerhalb des Areals untergebracht werden, sofern dies lärmrechtlich zulässig ist.

Einzig Gastronomiebetriebe, die schon von der Art her eingeschränkt werden, werden zusätzlich auch örtlich eingeschränkt. Gastronomiebetriebe inklusive zugehörige Aussenbereiche dürfen nur gegen die Binningerstrasse, den Städtischen Platz oder den Quartierhof gemäss Quartierplan ausgerichtet werden. Diese Einschränkung erfolgt wiederum aufgrund der Rücksichtnahme auf die Nutzerschaft des Areals und die Nachbarschaft. Die Zulässigkeit öffentlicher Betriebe wie z.B. Kindergarten und Kindertagesstätte ist auf den Wunsch der Gemeinde zurückzuführen, den bestehenden Kindergarten auf dem Areal weiterführen zu können. Die Erwähnung von sozialen Einrichtungen wie z.B. Alters- und Pflegeheim entspricht dem verstärkten Bedürfnis und der entsprechenden Nachfrage nach solchen Einrichtungen.

Die Bebauung des Quartierplanareals mit Hauptbauten hat innerhalb der im Quartierplan festgelegten Baubereiche zu erfolgen. Die Baubereiche bestimmen die Lage und begrenzen die maximale Ausdehnung (Länge, Breite, Höhe) der Hauptbauten. Die Geometrien der Baubereiche für Hauptbauten gemäss Quartierplan stützen sich auf die Bebauungsflächen und Höhen der Gebäude gemäss Richtprojekt und sehen diesen gegenüber Spielräume in alle Richtungen vor. Diese Spielräume werden gelegt, weil erst bei der Erarbeitung des Bauprojekts und der Prüfung aller Details allfällige Erfordernisse oder Bedürfnisse erkannt werden, auf die reagiert werden muss. Entlang der östlichen Fassade des Baubereichs F und entlang der westlichen Fassade des Baubereichs C werden die Baubereiche auf die Fassadenfluchten des Richtprojekts gelegt. Beim Baubereich F aufgrund der Überschreitung des Grenzabstands zu den östlichen Nachbarparzellen und der folglich vereinbarten Näherbaurechte und beim Baubereich C aufgrund der Einhaltung des zulässigen Schattenwurfs (vgl. Kapitel 2.4.7 im Planungsbericht). Gleiches gilt für die Höhen der Baubereiche C und F, die aufgrund der Einhaltung des zulässigen Schattenwurfs wiederum exakt auf das Richtprojekt gelegt wurden.

4. Gestaltung des Aussenraumes

Die drei Aufenthaltsflächen gemäss Quartierplan (Städtischer Platz, Quartierhof, Grüner Hof) sind teilweise überlagernd (Städtischer Platz, Quartierhof) und teilweise als Grundnutzung (Grüner Hof) definiert. Im Falle einer Überlagerung bilden die entsprechenden Vorschriften die *lex specialis* (dem generellen Recht vorgehend) zur jeweils vorhandenen Grundnutzung. Das heisst, bei den betroffenen Aufenthaltsflächen sind die für sie geltenden, besonderen Vorschriften zu erfüllen, auch wenn sie teilweise gegen die Vorschriften der Grundnutzung verstossen. Die Vorschriften der Grundnutzung treten dabei in den Hintergrund und kommen dort zum Zuge, wo die besonderen Vorschriften nicht greifen oder nicht umgesetzt werden. Wo die Aufenthaltsfläche als Grundnutzung definiert ist, gelten ausnahmslos die entsprechenden Vorschriften. Für die Parzelle C-827, die dem Kanton gehört, wurde ein Gebrauchsleihevertrag abgeschlossen.

5. Mass der baulichen Nutzung

Nutzungsmass der Hauptbauten

Das maximal zulässige Mass der baulichen Nutzung durch Hauptbauten wird mittels der maximal zulässigen Bruttogeschossfläche (BGF) pro Baubereich festgelegt. Zur BGF werden die Geschossflächen aller vollständig über dem gestalteten Terrain liegenden Voll- und Attikageschosse unabhängig der Nutzung gerechnet. Im Quartierplanreglement wird auch definiert, welche Flächen, Bauten und Bauteile nicht zur BGF gezählt werden. Die folgende Darstellung (vgl. Abbildung 5 im Planungsbericht) illustriert die Regelung. In diesem Beispiel werden die rot eingefärbten Geschosse zur BGF gerechnet, die nicht eingefärbten Geschosse werden nicht zur BGF gerechnet. Die maximal zulässige BGF für das Quartierplanareal beträgt 19'500 m². Die Festlegung der BGF erfolgte auf Basis des Richtprojekts, Stand Juli 2022, zuzüglich einer Reserve, um die notwendige Flexibilität für allfällige Anpassungen im Rahmen des Bauprojekts zu gewährleisten. Für die Ermittlung der maximalen Ausnützungsziffer (AZ) wird die Fläche des Quartierplanareals (8'989 m²) ins Verhältnis zur maximal zulässigen BGF (19'500 m²) gesetzt. Die AZ des Quartierplanareals beträgt 2.17 (19'500 m² ÷ 8'989 m²).

6. Erschliessung und Parkierung

Erschliessung und Parkierung

Die Festlegung der Quartierplanvorschriften hat keinen Einfluss auf den bestehenden Strassennetzplan. Dieser legt für den Weiherweg eine Erschliessungsstrasse und Fussweg sowie für den Herrenweg eine Sammelstrasse und Fussweg fest. Die Festlegungen behalten ihre Gültigkeit.

Die Erreichbarkeit des Areals mit dem MIV, ÖV sowie Fuss- und Veloverkehr, weitere Mobilitätsangebote, die damit zusammenhängenden Voraussetzungen für eine Herabsetzung der Parkplätze für Personenwagen, der Bedarf und das Angebot an Parkplätzen für Personenwagen und an Abstellplätzen für Velos sowie die Auswirkungen der Quartierplanung auf das Strassennetz und den öffentlichen Verkehr sind im Verkehrs- und Mobilitätsgutachten beschrieben (vgl. Beilage 3).

Grundsätzlich kann festgehalten werden, dass die Lage des Areals Weiherweg, die angestrebten Zielgruppen für das Wohnen sowie das geplante Infrastrukturangebot gute Voraussetzungen bieten, um das Parkplatzangebot reduzieren zu können, und dass das vorgesehene Projekt nicht zu einer höheren Belastung des Strassennetzes führen und keinen massgeblichen Einfluss auf die Auslastung der Tramlinie haben wird.

Zu den heute vorhandenen 98 Parkplätzen auf dem Areal werden mit der Quartierplanung lediglich 7 neue Parkplätze dazukommen. Das Quartierplanreglement beschränkt die Anzahl Parkplätze für Personenwagen auf insgesamt 105. Mit der quartierplanmässigen Überbauung fallen auch die heute vorhandenen 34 oberirdischen Parkplätze weg. Sämtliche Parkplätze für Personenwagen sind gemäss Quartierplanreglement unterirdisch zu platzieren. Weil der Weiherweg zwischen der Binnerstrasse und der Höhe der Ein- und Ausfahrt zur unterirdischen Autoeinstellhalle in beide Richtungen befahren werden kann, werden die Zu- und Wegfahrten der Personenwagen vornehmlich über diesen Abschnitt erfolgen, so dass kein Umweg über den Herrenweg mehr notwendig sein wird, was den Verkehr auf dem Herrenweg und dem südlichen Abschnitt des Weiherwegs entsprechend reduzieren wird.

7. Verkehr

Mobilitätsmassnahmen

Aufgrund der reduzierten Anzahl Parkplätze sind entsprechende Mobilitätsmassnahmen vorzusehen. Das Quartierplanreglement legt diejenigen Mobilitätsmassnahmen aus dem Verkehrs- und Mobilitätsgutachten (vgl. Beilage 3) rechtsverbindlich fest, die aufgrund ihres Inhaltes in die Quartierplanvorschriften übernommen werden können.

Entsorgung

Im Umfeld des Standortbereichs für Entsorgung gemäss Quartierplan ist eine Bereitstellungsanlage für Rollcontainer zu erstellen. Der Kehr- und weitere zu entsorgende Güter werden in jedem der Gebäude zentral gesammelt. Im Vorfeld des jeweiligen Abholtermins werden die Rollcontainer zur Bereitstellungsanlage gefahren. Das von der Gemeinde beauftragte Entsorgungsunternehmen ist für die Abholung zuständig.

8. Energieversorgung

Gemäss Energieplan der Gemeinde Allschwil befindet sich der Perimeter des QP Weiherweg im Eignungsgebiet E01 (Grundwasser, Erdwärme) und ist innerhalb des Koordinationsgebiets K02 Teil des angestrebten Wärmeverbunds V09 «Wärmeverbund Binningerstrasse».

Prioritär sind die Energiequellen gemäss Festlegungen im kommunalen Energieplan zu nutzen. Der Energieplan setzt als erste Priorität auf die Nutzung von Grundwasser. Die Nutzung von Grundwasser ist jedoch – gerade bei einem erhöhten Energiebedarf – deutlich eingeschränkt respektive sehr von der Durchflussgeschwindigkeit und der Mächtigkeit des Grundwasserstroms abhängig.

Als zweite Priorität wird die Nutzung der Erdwärme genannt. Aufgrund dieser Vorgaben besteht für Energieversorgungsunternehmen allenfalls das Bedürfnis, auf dem Quartierplanareal eine Energiezentrale (Energiegewinnung mit Erdsonden) erstellen zu können. Zusammen mit anderen zu erstellenden Energiegewinnungsanlagen im Gebiet könnte damit ein Netz zur Wärmeversorgung des Gebiets betrieben werden. Da viele Abhängigkeiten bestehen und die Machbarkeit noch nicht geprüft ist, ist die Realisierung einer solchen Anlage auf dem Quartierplanareal gegenwärtig nicht sicher. Sofern sich die Erschliessung des Areals mit Erdwärme verzögert, sind für das Quartierplanareal allenfalls Überbrückungsmöglichkeiten zu prüfen.

Ob die Nutzung des Grundwassers oder der Erdwärme bewilligungsfähig sein wird, ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens abzuklären. Als dritte Priorität wird die Nutzung von Solarthermie und der Umgebungsluft (Luft-Wasser-Wärmepumpen) vorgegeben.

In jedem Fall ist eine hundertprozentige Abdeckung durch erneuerbare Energiequellen noch schwierig zu erreichen. Deshalb ist die Deckung des Energiebedarfs für Wärme (Heizung und Warmwasser) aus erneuerbaren Energiequellen zu 100 % zwar anzustreben, aber verpflichtend zu mindestens 80 % zu erreichen.

9. Quartierplan-Vertrag

Der Quartierplan-Vertrag ist ein privatrechtlicher Vertrag zwischen der Quartierplanerstellerin und der Einwohnergemeinde Allschwil mit Festlegungen von öffentlichen Bereichen, Abfallentsorgung, detaillierten energetischen Bedingungen, Massnahmen zum Mobilitätskonzept, Dienstbarkeiten, finanziellen Vereinbarungen u. s. w..

Im Quartierplan-Vertrag wird unter anderem der Infrastrukturbeitrag festgelegt. Gemäss § 2 Abs. 3 des kantonalen Gesetzes über die Abgeltung von Planungsmehrwerten vom 27. September 2018 können Gemeinden bei Quartierplanungen und Ausnahmeüberbauungen nach einheitlichem Plan mit der betroffenen Grundeigentümerschaft in einem verwaltungsrechtlichen Vertrag einen Infrastrukturbeitrag in Form von Geld-, Sach- oder Dienstleistungen vereinbaren, der mit dem Bauvorhaben in Zusammenhang steht. Massgebend für die Höhe des Infrastrukturbeitrages ist die Ermittlung des Planungsmehrwertes der Quartierplanung. Die Firma Wüest Partner AG wurde beauftragt, den Planungsmehrwert zu ermitteln. Aufgrund der detaillierten Analyse des Immobilienmarktes, der Makro- und Mikrolage des Standortes, der Parzellengrössen sowie des Bauvorhabens wurde durch die Firma Wüest Partner AG ermittelt, dass die Parzelle neu einen Wert von CHF 26'240'000.00 hat. Der heutige Wert (ohne Quartierplanung) liegt bei CHF 15'650'000.00. Aufgrund dieser Zahlen wurde ein Infrastrukturbeitrag in der Höhe von CHF 4'256'000.00 vereinbart. Da bei diesen Verhandlungen berücksichtigt wurde, dass das konkrete Bauprojekt die zulässige Nutzung nicht ausschöpft, ist der Mehrwert geringer ausgefallen. Im Gegenzug wird dafür die Dienstbarkeit betreffend Entlastungskanal aufgehoben. Die Gemeinde Allschwil erhält zudem (zu einem marktüblichen Preis) die Möglichkeit, zwei Kindergärten zu betreiben.

10. Kantonale Vorprüfung

Die Gemeinden haben gemäss § 6a Abs. 1 RBG die Möglichkeit, ihre Planungen vor der Beschlussfassung den zuständigen kantonalen Ämtern für eine Vorprüfung zu unterbreiten. Im Rahmen der Vorprüfung wird abgeklärt, ob eine Planung rechtmässig ist, mit den übergeordneten kantonalen Planungen übereinstimmt und die kantonalen und regionalen Interessen berücksichtigt. Damit wird gewährleistet, dass die Planung genehmigungsfähig ist. Mit Schreiben vom 10. Juli 2023 an das Amt für Raumplanung wurden die Quartierplanunterlagen dem Kanton zur kantonalen Vorprüfung unterbreitet. Mit Brief vom 31. Oktober 2023 hat der Kanton seinen diesbezüglichen Bericht der Gemeinde Allschwil zukommen lassen. Die Rückmeldungen des Kantons und die entsprechenden Stellungnahmen des Gemeinderats sind im Vorprüfungsbericht, den der Gemeinderat am 9. April 2025 genehmigt hat, ersichtlich.

11. Mitwirkungsverfahren

Gemäss § 7 RBG haben die mit der Planung betrauten Behörden dafür zu sorgen, dass die Bevölkerung über Ziele und Ablauf der Planung informiert und angemessen in den Planungsprozess integriert wird. Dazu sind im Rahmen des Informations- und Mitwirkungsverfahrens die Entwürfe der Quartierplanung öffentlich bekannt zu machen. Das Mitwirkungsverfahren wurde vom 14. August bis 12. September 2023 durchgeführt.

Zudem wurden die betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer sowie weitere betroffene Personen direkt angeschrieben. Während der Mitwirkungsfrist wurden dem

Gemeinderat siebzehn Mitwirkungseingaben eingereicht, in welchen unterschiedliche Themen angeführt wurden. Die detaillierten Eingaben sowie die Entscheide des Gemeinderates können im Mitwirkungsbericht, den der Gemeinderat am 9. April 2025 genehmigte, entnommen werden. Der Gemeinderat hat sich anlässlich von drei Sitzungen sehr eingehend mit den Mitwirkungseingaben bzw. dem Mitwirkungsbericht auseinandergesetzt.

12. Antrag

Gestützt auf diese Ausführungen beantragt Ihnen der Gemeinderat

zu beschliessen:

1. Der Quartierplanung Weiherweg, bestehend aus revidiertem Quartierplan und Quartierplan-Reglement, wird zugestimmt. Sie wird dem Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft zur Genehmigung vorgelegt.

GEMEINDERAT ALLSCHWIL

Präsident:

Leiter Gemeindeverwaltung:

Franz Vogt

Patrick Dill