

Geschäft 4795A

Quartierplan Weiherweg

Bericht an den Einwohnerrat
vom 14. Januar 2026

Inhalt	Seite
1. Ausgangslage	3
2. Erwägungen	3
2.1 Allgemeines	3
2.2 Publikumswirksame Nutzungen	4
2.3 Ausschluss von Parkkarten im Gebiet des autoarmen Wohnens	4
3. Bericht der Kommissionsminderheit	4
4. Antrag	5

Beilage/n

- Anhang: Änderungen des Quartierplanreglements

1. Ausgangslage

Das rund 9'000 m² grosse Areal der Parzelle C-1245 ist heute durch eine Überbauung aus den Jahren 1965–1967 geprägt, die unter anderem zwei baugleiche Hochhäuser umfasst. Ein gehende Voruntersuchungen zur Gebäudestatik, zur Erdbebensicherheit und zur energetischen Beschaffenheit ergaben, dass der Erhalt der bestehenden Substanz wirtschaftlich und bauphysikalisch nicht sinnvoll ist. Die Eigentümerschaft entschied sich für eine etappierte Erneuerung durch zeitgemässe Neubauten, um den Anforderungen an hindernisfreies Wohnen (SIA-Norm 500) und moderne energetische Standards gerecht zu werden.

Die Kommission hat das Geschäft an drei Sitzungen beraten und beantragt mehrheitlich die Zustimmung zum Quartierplan mit den nachfolgend ausgeführten Änderungen. Eine Minderheit beantragt die Rückweisung an den Gemeinderat und unterbreitet dem Einwohnerrat unter Ziff. 3 ihren Minderheitsbericht.

2. Erwägungen

2.1 Allgemeines

Das städtebauliche Konzept ordnet sich in die übergeordnete Transformation des benachbarten Entwicklungsgebiets Binnerstrasse ein. Ein 19-geschossiges Hochhaus im Baubereich F definiert künftig den Ortseingang von Allschwil als vertikalen Orientierungspunkt, während die übrigen Baukörper in der Höhe und Tiefe gestaffelt sind, um eine räumliche Durchlässigkeit zum Landschaftsraum des Allschwilerwaldes zu wahren. Durch die gezielte Setzung der neuen Gebäude wird zudem sichergestellt, dass die Schattensituation für die Nachbarschaft im Vergleich zum aktuellen Bestand verbessert wird. Mit einer festgesetzten Ausnutzungsziffer (AZ) von 2,17 wird das Ziel einer qualitätsvollen inneren Verdichtung verfolgt, wodurch die Kapazität des Areals auf rund 340 Einwohner gesteigert wird. Gleichzeitig besteht weiterhin Raum für publikumsorientierte Erdgeschossnutzungen sowie einen Doppelkindergarten, der von der Gemeinde zu marktüblichen Konditionen gemietet werden kann.

Ein zentraler Pfeiler der Planung ist das autoarme Mobilitätskonzept, bei dem die Anzahl der Parkplätze trotz der massiven Erhöhung der Wohneinheiten nur geringfügig auf maximal 105 unterirdische Stellplätze angehoben wird, um die oberirdischen Flächen vom Verkehr zu befreien. In energetischer Hinsicht setzt das Projekt neue Massstäbe, indem eine vollständige Versorgung aus erneuerbaren Energiequellen angestrebt wird, wobei die Deckung des Bedarfs zu mindestens 80 % verpflichtend festgeschrieben ist. Die Gestaltung des Aussenraums sieht eine qualitative Aufwertung durch parkartige Grünräume und öffentliche Plätze wie den städtischen Platz und den Quartierhof vor. Um die ökologische Qualität langfristig zu sichern, müssen mindestens 30 % des Areals von unterirdischen Bauten frei bleiben, was einen natürlichen Bodenaufbau und die Pflanzung grosskroniger Bäume ermöglicht.

Die Kommissionsmehrheit erkennt im Projekt einen Mehrwert hinsichtlich der Aussenraumgestaltung und der nachhaltigen Energieversorgung und begrüßt es, dass trotz einer massiven Erhöhung der Wohneinheiten die Anzahl der Parkplätze nahezu stabil bleibt. Hinsichtlich der Verwendung der im Quartierplanvertrag vereinbarten Infrastrukturabgabe ist darauf zu verweisen, dass die Mittel vorrangig im nahen Umfeld einzusetzen sind, beispielsweise für Massnahmen im Bereich der umliegenden Strassenräume oder im Bereich naheliegender Frei- und Grünräume. Zusammenfassend überwiegen für die Mehrheit die raumplanerischen Vorteile einer hochwertigen inneren Verdichtung und die ökologischen Fortschritte gegenüber den von

der Minderheit vorgebrachten Bedenken hinsichtlich der Anordnung der Gebäude. In der Schlussabstimmung hat die Kommission der Quartierplanung mit 3:2 Stimmen zugestimmt.

2.2 Publikumswirksame Nutzungen

Der Quartierplan sieht im vorderen gegen die Binningerstrasse gelegenen Bereich eine gemischte Wohn- und Geschäftsnutzung vor, in der auch mässig störende Betriebe zulässig sind. Gastronomiebetriebe, die gegen die Binningerstrasse, den «Städtischen Platz» oder den Quartierhof gemäss Quartierplan auszurichten sind, sollen jedoch auf (wenig störende) «Cafés/Tearooms» beschränkt sein. Mit einer derartigen Nutzungseinschränkung dürften geeignete Betreiber eher schwer zu finden sein. In den Augen der Kommission ist die Bestimmung wenig zweckmässig und steht im Widerspruch zum Ziel einer Belebung der Erdgeschosszonen. Sie beantragt daher, Gastronomiebetriebe grundsätzlich ohne diese Einschränkung zuzulassen (Ziff. 2 Abs. 2 lit. d), jedoch verkehrsintensive Gastronomiebetriebe auszunehmen (Ziff. 2 Abs. 3 lit. a). Mit diesem Begriff sollen insbesondere Kurierdienste, «Drive-ins» und ähnliche Betriebe ausgeschlossen werden, die aufgrund ihrer hohen Frequentierung und des damit verbundenen Fahrzeugaufkommens den Zielen der Quartierplanung widersprechen. Zudem wird durch die im Reglement festgehaltene örtliche Ausrichtung der Gastronomiebetriebe gegen die Binningerstrasse und den «Städtischen Platz» sichergestellt, dass die Wohnbereiche der Lärmempfindlichkeitsstufe II sowie die Nachbarschaft vor Lärm geschützt bleiben. Diese Änderungen wurden von der Kommission einstimmig beschlossen.

2.3 Ausschluss von Parkkarten im Gebiet des autoarmen Wohnens

Beim vorliegenden Quartierplan handelt es sich um einen Fall des «autoarmen Wohnens», indem mit einem Zielwert von lediglich 0,3 bis 0,5 Parkplätzen pro Wohneinheit eine bewusste Reduktion des motorisierten Individualverkehrs angestrebt wird und die sonst geltenden Mindestzahlen für Abstellplätze deutlich unterschritten werden. Um zu vermeiden, dass die Zielsetzung dadurch unterlaufen wird, dass die Bewohner der Überbauung ihre Fahrzeuge auf Allmend parkieren, beantragt die Kommission eine Ergänzung des Quartierplanreglements, wonach die künftigen Bewohnerinnen und Bewohner sowie die im Areal ansässigen Betriebe und deren Beschäftigte keinen Anspruch auf Dauerparkkarten im Rahmen der Parkraumbewirtschaftung haben. Eine analoge Bestimmung hat die Kommission bereits in der Beratung des Abstellplatzreglements, das vom Einwohnerrat noch nicht verabschiedet worden ist, diskutiert und angenommen, doch findet diese keine Anwendung auf Quartierplanungen, bei denen bereits gestützt auf § 70 Abs. 2^{bis} RBV eine reduzierte Zahl von Abstellplätzen vorgesehen werden kann.

Mit dieser Massnahme, die in erster Linie die konsequente Umsetzung des autoarmen Wohnens bezweckt, werden im übrigen auch unerwünschte Auswirkungen auf die Nachbarschaft vermieden, zumal das umliegende, an die Kantongrenze zu Basel-Stadt anstossende Quartier bereits heute unter einer prekären Parkplatzsituation leidet. Der Antrag wurde von der Kommission mit 3 zu 2 Stimmen angenommen.

3. Bericht der Kommissionsminderheit

Die Kommissionsminderheit beantragt eine Rückweisung des Quartierplans, die sie wie folgt begründet:

Das im Baubereich D vorgesehene fünfstöckige Gebäude, das an die Stelle des heutigen Kindergarten zu liegen kommt, entfaltet aufgrund seiner Platzierung eine massive Sperrwirkung

und blockiert die wertvollen Sichtachsen zwischen den benachbarten Häuserzeilen am Weiherweg und am Herrenweg, die im Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz aufgeführt sind und im Entwurf des revidierten Zonenplans Siedlung der Ortsbildschutzzone zugeschlagen werden. Aus Sicht der Kommissionsminderheit handelt es sich um eine dringend zu korrigierende städtebauliche Fehlplanung.

Um diese städtebauliche Barriere aufzubrechen, beantragt die Minderheit, das Gebäude im Baubereich D entweder zu streichen, deutlich niedriger zu dimensionieren oder es quer zu stellen, was die räumliche Transparenz innerhalb der Überbauung massiv erhöhen würde. Der resultierende Verlust an Bauvolumen bzw. Wohnfläche kann nach Ansicht der Kommissionsminderheit durch eine Erhöhung der Gebäudehöhen in den Baubereichen C, E und insbesondere F kompensiert werden. Dies würde es ermöglichen, im Gegenzug ein Mehr an wertvollen Grün- und Freiflächen im Vergleich zum vorliegenden Entwurf zu erhalten, anstatt das Areal fast vollständig zu bebauen.

Weiter sieht die Kommissionsminderheit kritisch, dass der Infrastrukturbetrag von CHF 4'256'000.— in einen Fonds fliesst, ohne dass aus dem Budget oder der Quartierplanung konkrete Aufwertungsmassnahmen vor Ort hervorgehen, die den durch das Projekt entstehenden Minderwert für das Quartier ausgleichen könnten. Mindestens ein Teil der Abgabe sei zwingend zur Verbesserung der Attraktivität des direkten Umfelds einzusetzen. Zu prüfen ist aus Sicht der Minderheit insbesondere, die Verwendung des Infrastrukturbetrags für einen Landabtausch, um beispielsweise das Areal des heutigen Kindergartens dauerhaft in das Eigentum der Gemeinde zu überführen und so künftige Mietzahlungen zu vermeiden.

Die Kommissionsminderheit moniert sodann ein fehlendes Spielplatzkonzept, da das Quartier bereits jetzt eine starke Unterversorgung aufweise und die Bedürfnisse der vielen dort lebenden Kinder im vorliegenden Quartierplan nicht ausreichend berücksichtigt seien. Der Infrastrukturbetrag könnte auch für die Schaffung eines öffentlichen Spielplatzes auf dem Areal verwendet werden, um den Verlust an Freiräumen durch die verdichtete Überbauung des Areals abzufedern.

Der Antrag wurde bei 2:2 Stimmen und 1 Enthaltung durch Stichentscheid des Präsidenten abgelehnt.

4. Antrag

Gestützt auf diese Ausführungen beantragt Ihnen die Kommission für Bauwesen und Umwelt

zu beschliessen:

1. Der Quartierplanung Weiherweg, bestehend aus revidiertem Quartierplan und Quartierplanreglement, wird mit den Reglementsänderungen gemäss Anhang zugestimmt. Sie wird dem Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft zur Genehmigung vorgelegt.

**KOMMISSION FÜR
BAUWESEN UND UMWELT**
Präsident:

Matthias Häuptli

**KOMMISSION FÜR
BAUWESEN UND UMWELT**

Anhang: Reglementsänderungen

**Quartierplanung «Weiherweg»
Quartierplanreglement**

Ziff. 2 Abs. 2 lit. d

Gastronomiebetriebe;

Ziff. 2 Abs. 3 lit. a

verkehrsintensive Gastronomiebetriebe;

Ziff. 6 Abs. 4

Die Parkierung von Personenwagen und Motorrädern (Stamm- und Besucherabstellplätze) hat unterirdisch in einer Autoeinstellhalle zu erfolgen. In der unterirdischen Autoeinstellhalle sind an geeigneter Lage mindestens 2 rollstuhlgerechte Parkplätze zu erstellen und entsprechend zu kennzeichnen. Alle Besucherparkplätze müssen jederzeit öffentlich zugänglich sein. Die Bewohner und Betriebe sowie deren Beschäftigte innerhalb des Quartierplanareals haben keinen Anspruch auf Dauerparkkarten der Parkraumbewirtschaftung.