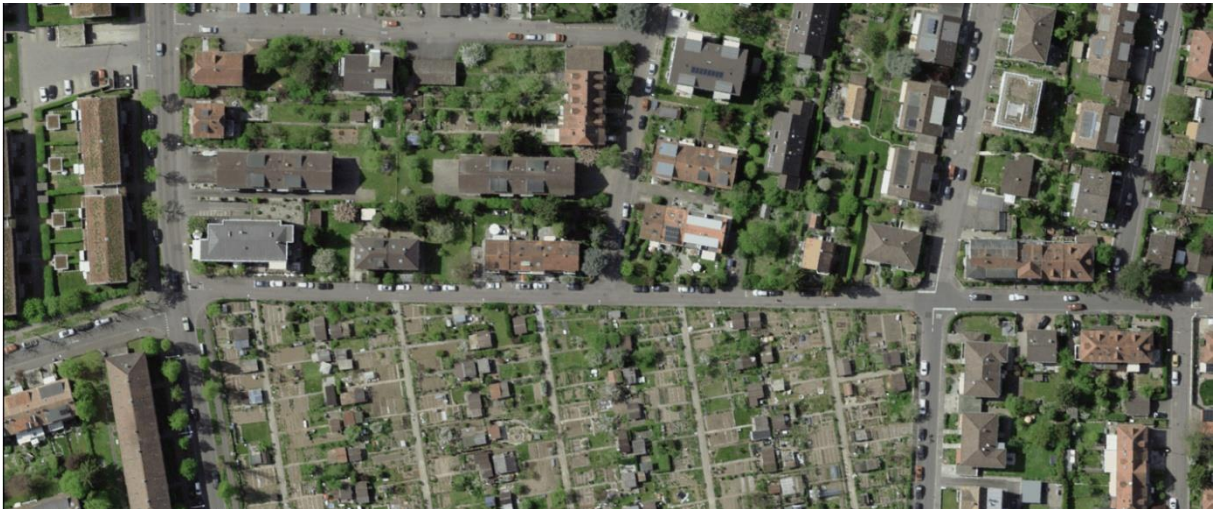


Gemeindeverwaltung Allschwil

Bau – Raumplanung – Umwelt
Tiefbauprojekte

Bau- und Strassenlinienplan (BSP) Schützenweg

Planungsbericht



Therwil, 19. November 2019
Autoren: Daniel Gschwind/Alexander Hetzel
Version: 03/2019

Inhaltsverzeichnis

1.	Ausgangslage	3
2.	Raumplanerische Grundlagen	3
3.	Vorprojekt	3
4.	Erwerb von Grund	4
5.	Bauablauf	4
6.	Landerwerbskosten	5
7.	Kosten	6
8.	Finanzierung	6
9.	Zeitplan	7
10.	Beilage	7

1. Ausgangslage

Der Schützenweg soll zwischen Parkallee / Wanderstrasse und Merkurstrasse korrigiert und umgestaltet werden. Derzeit weist der Schützenweg keine Trottoirs auf. Das Areal der Familiengärten „Im Langen Loh“ (Parzellen A582 und A583) soll gemäss Auskunft der Grundeigentümerin längerfristig überbaut werden.

Um den Ausfahrten der vorhandenen und zukünftigen Häuser mit einer neuen Situation und sicheren Gehbereichen gerecht zu werden und dabei die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer auf der Westseite nicht in ihrem Eigentum einzuschränken, werden die Bau- und Strassenlinien des besagten Strassenabschnitts neu festgelegt.

2. Raumplanerische Grundlagen

Die Grundlage für die Erstellung des Planungsberichtes:

- Strassennetzplan und Strassenreglement 12. November 1975
- Schulwegplan Juni 2018

3. Vorprojekt

Gemäss dem Strassenreglement der Gemeinde Allschwil vom 12. November 1975 sind Erschliessungsstrassen mit einer Fahrbahn von 4.00 bis 6.00 m mit oder ohne einseitigem Trottoir auszubauen. Das Projekt sieht eine Strassenbreite von 5.20 m inkl. Parkplätzen von 2.20 m Breite vor.

Um die bestehende Parkplatzsituation beibehalten zu können und auch um den Verkehr zu «beruhigen», werden die Parkplätze wechselseitig angeordnet.

Die Entwässerung der Strasse erfolgt über ein Dachgefälle zu den jeweiligen Aussenrändern mittels neuer Schlammsammler wird das Regenwasser gefasst und an die bestehende Kanalisation angeschlossen.

Im Rahmen des Bauvorhabens wird die Strassenbeleuchtung mit LED-Technik erneuert. Für eine ausreichende Ausleuchtung beträgt der Kandelaberabstand rund 30 m.

Aufgrund der Verkehrsbelastung ist vorgesehen, die Fahrbahn in einem bituminösen Belag auszuführen.

Oberbaudimensionierung:

- Deckschicht: 4 cm AC 11N
- Tragschicht: 10 cm ACT 22N
- Kieskoffer (Kiesgemisch 0/45): 50 cm Kiesgemisch
- Planie: ME > 80MN/m²
- Kieskoffer (Kiesgemisch 0/45): 50 cm Kiesgemisch
- Planum: ME > 10 MN/m²

Fahrbahnabschlüsse:

Die Fahrbahnabschlüsse werden mit Granitrandsteinen (Stellplatte SN 8/25, Schalenstein Typ 12) erstellt. Im Bereich der Einfahrten, Zugänge und Parkplätze wird ein abgekippter, zweireihiger Schalenstein Typ 12 mit einer Neigung von 3 cm versetzt. Entlang von bestehenden Mauern auf der Westseite des Schützenweges ist ein Schalenstein Typ 10 vorgesehen.

Bodenmarkierungen:

- Einmündung Parkallee / Wanderstrasse STOPP
- Einmündung Schützenweg / Lerchenweg Rechtsvortritt
- Merkurstrasse STOPP
- Parkfeldmarkierungen

Koordination:

- Vor der Ausführungsplanung werden alle Fremdwerke angeschrieben, um deren Ausbauwünsche und Koordinationsbedarf anzufragen.

4. Erwerb von Grund

Für den Ausbau gemäss vorliegendem Projekt ist auf der Ostseite (Areal Familiengärten) ein Landerwerb von ca. 515 m² erforderlich.

Auf der Westseite (angrenzendes Wohnquartier) ist kein Landerwerb notwendig.

5. Bauablauf

Der Bauablauf wird nach Vorliegen des Erneuerungsbedarfs aller Werkleitungen im Rahmen der Ausführungsplanung festgelegt.

6. Landerwerbskosten

Als Grundlage für die Festlegung des Verkehrswerts und somit der Landerwerbskosten diene die statistische Methode, unter Berücksichtigung der folgenden Punkte:

- Mit der Enteignungsentschädigung ist zunächst der volle Verkehrswert des enteigneten Grundstücks zu entschädigen, auch der Betrag, um den sich der Verkehrswert des verbliebenen Teils vermindert. Der oder die Enteignete soll durch Enteignung keine Verluste erleiden, aber auch keinen Gewinn erzielen.
- Der Verkehrswert wird nach ständiger Rechtsprechung des Bundesgerichts mit Hilfe der statistischen Methode oder Vergleichsmethode ermittelt.
- Bei Grundstücken in der Zone für öffentliche Werke und Anlagen ist hilfsweise auf den Preis abzustellen, den das Gemeinwesen selber zu bezahlen hätte, wenn es sich das betreffende Grundstück auf dem freien Markt beschaffen müsste. Dafür sei auf die Grundstückswerte der nächstgelegenen Parzellen abzustellen.
- Zu berücksichtigen sind auch preisrelevante Umstände, insbesondere wenn es sich um eine Streifenenteignung handelt.
- Nach Lehre und Rechtsprechung wird der mit einem Bauverbot belegte Landstreifen zwischen der Baulinie und der Strasse tiefer als das übrige Land bewertet, wenn die Abtretung dieses Landstreifens die bauliche Nutzung des Grundstücks nicht beeinträchtigt.
- Bei der Berechnung des Verkehrswerts von Land vor der Baulinie entfallen im Sinne einer Faustregel zwei Drittel auf die bauliche Nutzung und ein Drittel auf den Flächenwert. Der Flächenwert kann noch weiter reduziert werden:
 - Wenn die Fläche für die Streifenenteignung einen Bruchteil der Parzellenfläche beträgt.
 - Wenn das Grundstück in einer Bauzone mit einer hohen Nutzungsfläche liegt.

Die Entschädigungshöhe für den Landerwerb bei den Familiengärten des Schützenweges hat der Gemeinderat in Übereinstimmung mit der Gerichtspraxis wie folgt festgelegt:

- Areal Familiengärten CHF 50.00/m²

7. Kosten

Die geschätzten Gesamtkosten für den Strassenausbau belaufen sich auf ca. CHF 763'000.00 Preisstand Oktober 2019 inkl. 7.7% MWST (Kostengenauigkeit \pm 25%).

1.	Strassenbauarbeiten und Entwässerung	CHF	490'000.00
2.	Beleuchtung	CHF	70'000.00
3.	Signalisation / Markierung	CHF	10'000.00
4.	Instandsetzung Gartenareale / Grünbereiche	CHF	5'000.00
5.	Instandsetzung Zäune	CHF	10'000.00
6.	Planung / Ausschreibung / Bauleitung	CHF	55'000.00
7.	Zustandsaufnahmen Liegenschaften	CHF	10'000.00
8.	Geometer	CHF	8'000.00
9.	Rückbau / Versetzen Gartenhäuser	CHF	10'000.00
10.	Landerwerb Familiengärten	CHF	26'000.00
11.	Unvorhergesehenes ca. 10%	CHF	<u>69'000.00</u>
Total Erstellungskosten ca.		CHF	763 '000.00

8. Finanzierung

Da es sich um eine Strassenkorrektur handelt, gehen gemäss § 31 des Strassenreglements der Gemeinde Allschwil 70% der Kosten zu Lasten der Gemeinde, während 30% von den Anwendern zu tragen sind.

9. Zeitplan

- | | |
|--|-----------------------------|
| • Genehmigung Gemeinderat | Dezember 2019 |
| • Öffentliche Mitwirkung/ Kantonale Vorprüfung | Januar 2020 – Februar 2020 |
| • Mitwirkungsbericht | März 2020 – April 2020 |
| • Bericht Gemeinderat an Einwohnerrat | Mai 2020 |
| • Genehmigung Einwohnerrat | Juni 2020 – September 2020 |
| • Planaufgabe Bau- und Strassenlinienplan | Oktober 2020 |
| • Genehmigung Regierungsrat Basel-Landschaft | Februar 2021 |
| • Erarbeitung Bauprojekt inkl. Landerwerb | Juli 2021 – Oktober 2021 |
| • Genehmigung und Planaufgabe Bauprojekt | November 2021 – Januar 2022 |
| • Ausführungsprojekt inkl. Submission | Februar 2022 – Juni 2022 |
| • Baubeginn | Mitte 2022 |
| • Dauer der Bauarbeiten | 6 Monate |

10. Beilage

- Plan Nr. 1869.5-1A, Bau- und Strassenlinienplan (BSP) 1:500 vom 30.10.2019