

Traktandum 2

Bericht des Gemeinderates vom 23.11.2016, sowie der Bericht der Kommission für Bauwesen und Umwelt, vom 03.02.2017, betreffend Quartierplanung „Winzerweg“ inkl. Zonenplan Siedlung, Mutation Parzelle C961, 1. Lesung
Geschäftsvertretung: GR Christoph Morat, Geschäft 4316 / A

Christoph Morat, Gemeinderat: Herzlichen Dank, dass wir dieses Geschäft in den Einwohnerrat tragen können. Es ist in der Kommission bereits vorberaten worden; den Kommissionsbericht wird Ihnen Christian Kellermann vortragen. Seit dem Jahr 2013 arbeitet die Thomi-Hopf-Stiftung an diesem Projekt, das für die Öffentlichkeit wichtig ist. Es wird dort Alterswohnungen geben, zum Teil auch solche im Bereich von Ergänzungsleistungen. All dies können Sie den Unterlagen entnehmen. Damals schon hat die Arealbaukommission ihre Tipps und Empfehlungen zu dem Projekt gegeben. Diese wurden anlässlich einer Überarbeitung einbezogen. Ich denke, wir müssen keine Worte verlieren über den städtebaulichen Aspekt. Es ist ein wunderschöner Park oben auf der Höhe. Die alten Bäume werden alle erhalten. Die Thomi-Hopf-Villa wird erhalten. Das einzige, was abgebrochen werden muss, ist das Gärtnerhaus mit Garage. Der wunderschöne Grüngürtel war Gegenstand der Beratungen und auch der meisten Mitwirkungen. Fast alle Mitwirkenden haben sich zum Erhalt dieses Grüngürtels geäußert. Dies alles wird auch so umgesetzt. Es ist in niemandes Interesse, dass an diesem Grüngürtel etwas verändert wird. Gewisse Ausnahmen gibt es natürlich während der Bauzeit, wo gewisse Eingriffe erforderlich sein werden. Aber am Schluss wird man wieder einen kompakten und intakten Grüngürtel rings um das Areal haben, mit Ausnahme des Eingangs. Sie haben in der Vorlage neun Dokumente erhalten. Ich freue mich, wenn aus der Ratsmitte noch Fragen dazu kommen.

In der Kommission haben wir auch die Vorprüfungsergebnisse angeschaut. Dazu kann ich Ihnen sagen, dass es ein paar sogenannte zwingende Vorgaben gab, auf die die Gemeinde Allschwil nicht eingestiegen ist. Dazu möchte ich einige Worte sagen. Bei mehreren dieser sogenannten zwingenden Vorgaben geht es um die Umgebung, und dies ist etwas, das wir eigentlich immer auf der Ebene Baugesuch behandeln. Wir sind in den vergangenen Jahren immer wieder mit Quartierplänen konfrontiert worden, bei denen wir unsere Planungshoheit als Gemeinde aufrechterhalten konnten. Am Ende wurde alles baureif und konnte bewilligt werden. Insbesondere möchte ich einen Punkt herausheben. Wir hatten ein sogenanntes Farb- und Materialisierungskonzept verlangt, wie wir dies bei allen Baugesuchen tun. In den meisten Fällen wird dies positiv abgehandelt. Die Punkte also, die im Planungsbericht, bei den Vorprüfungsergebnissen, noch mit einem „x“ gekennzeichnet sind, sind eigentlich nicht von grossem Interesse. Wir werden das mit dem Kanton innerhalb des Baugesuchs abhandeln. Wir vom Gemeinderat und auch in der Verwaltung sehen hier keinerlei Gefahr für das Projekt.

Nun bin ich gespannt auf den Bericht von Christian Kellermann und stehe dann für Fragen zur Verfügung; und ich bitte Sie, in der nächsten Sitzung den Anträgen des Gemeinderates zuzustimmen und diesen Quartierplan so zu bewältigen.

Christian Kellermann, Vizepräsident der Kommission für Bauwesen und Umwelt (KBU): Sehr gerne stelle ich Ihnen hiermit den Kommissionsbericht der Kommission für Bauwesen und Umwelt zur Quartierplanung „Winzerweg“ vor. [Der Kommissionsvizepräsident legt einen Plan auf.] Zur Ausgangslage: Es handelt sich um die Parzelle C1336 mit einer Grundstücksfläche von 15'778 m², auf der fünf Neubauten und eine Erweiterung des bestehenden Hauptbaus realisiert werden sollen. Nördlich grenzt die Parzelle C961 an, die neu wieder in die W2-Wohnbauzone umgezont werden soll, da dieser Teil nicht für die Überbauung mit der Altersresidenz benötigt wird. Von Anfang an sind die kantonalen Fachstellen und Ämter sowie der Gemeinderat in den Planungsprozess einbezogen worden. In der Folge sind die Ergebnisse der diversen Gespräche und Stellungnahmen der Fachstellen und Kollisionen in die vorliegenden Quartierplanvorschriften eingeflossen. Andreas Bärtsch, Präsident der Kommission für Bauwesen und Umwelt hatte bereits in der Arealbaukommission mitgewirkt. Damit aber keine Befangenheit innerhalb der KBU entstehen konnte, hat er entschieden, für dieses Geschäft in den Ausstand zu treten.

Zur Sicht der Kommission: Die Kommission erachtet den Quartierplanung „Winzerweg“ einstimmig als detailliert erarbeitet und korrekt. Die Beschlüsse der Arealbaukommission vom 31. Mai 2013 wurden in folgenden Punkten überarbeitet:

- Der Eingang ins Areal soll offener und prägender dargestellt werden.
- Die vier Wohngebäude sollen in der Situation besser angepasst werden. Sie wurden mehr an den Rand gerückt, sodass ein grosszügiger Innenhof gebildet werden konnte.
- Die Volumetrie des Gebäudes E wurde um einen Stock reduziert und das Attika wurde zurückgenommen. Dadurch wird das Erscheinungsbild vom Dorf her reduziert.

Weiter stellt die KBU die folgenden ergänzenden Punkte fest:

1. Der Küchenanbau an das bestehende Hauptgebäude wirkt dominant. Wir empfehlen den Bauausschuss, dies bei der Weiterbearbeitung genau zu untersuchen.
2. Die Verkehrssituation, insbesondere bei der Einfahrt zum Areal, wurde von den Behörden geprüft und als in Ordnung befunden. Die Kommission hält jedoch Konflikte mit der Situation für Fussgänger für möglich und empfiehlt, dies nochmals genauer zu untersuchen und einen sicheren Übergang für Fussgänger zu gewährleisten.
3. Das Areal ist öffentlich zugänglich. Fussgänger sind eingeladen, sich auf dem Areal zu bewegen und gegebenenfalls auch das Restaurant im vorderen Teil zu besuchen.
4. Ein interessanter Punkt ist auch der zweckgebundene Infrastrukturbeitrag von CHF 203'000, der in die Gemeindekasse fliesst.
5. Zu einem letzten Punkt den die Kommission angemerkt hatte, hat Christoph Morat bereits Stellung genommen. Dies betrifft die sogenannten zwingenden Vorgaben. Bei anderen Quartierplanungen hat dies jedoch nie nachteilige Auswirkungen gehabt.

Somit empfiehlt die KBU dem Einwohnerrat einstimmig, dem 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.

Philippe Adam, Präsident: Ich frage den Rat an, ob das Eintreten bestritten ist. Das ist nicht der Fall. Wir kommen somit zur allgemeinen Beratung.

Allgemeine Beratung

Andreas Bammatter, SP-Fraktion: Die in der KBU erzielte Einstimmigkeit zeigt auch, dass dieser Quartierplan detailliert erarbeitet worden ist; viele Dinge wurden berücksichtigt. Wichtig für uns in der SP ist, dass es hier eine Alterssiedlung gibt. Wir haben auch massgeblich darauf hin gearbeitet, dass ein Alterskonzept erarbeitet wird. Und wir stellen fest, dass sich auch hier 20 % der Wohnungen im Niederpreissegment bewegen. Ein wichtiger Teil ist auch, dass die Grünanlagen bestehen bleiben. Ebenfalls ein grosses Anliegen war die öffentliche Zugänglichkeit und dass keine Abschottung stattfindet. Auch die Bebauungsziffer finden wir in Ordnung. Wir danken auch Didier Doggé und Christoph Morat, die uns in der Kommission alles erklärt haben, sodass wir in unserer Fraktion jetzt mit gutem Gewissen zustimmen können.

Andreas Bärtsch, FDP-Fraktion: Wir sind der Meinung und begrüßen es, dass auf diesem Areal hochwertiger Wohnraum geschaffen wird. Es wird ein Alterssegment angesprochen, das – gemäss der Studie, die die Hochschule Luzern im Rahmen der Leitbildentwicklung für uns erstellt hat – in der Wohngemeinde Allschwil rückläufig ist, nämlich das Segment der 51- bis 70-Jährigen. Vertreter der Gemeinde und die Thomi-Hopf-Stiftung haben in guten Verhandlungen einen umfassenden Quartierplan und ein umfassendes Quartierplan-Reglement erarbeitet. Daraus resultiert unter anderem eine Anbindung an das Dorf. 75 % der Energie muss CO₂-neutral erwirtschaftet werden. Es gibt einen hochwertigen Aussenraum, der öffentlich zugänglich sein und auch belebt werden wird durch den geplanten Gastronomiebetrieb. Hervorzuheben ist auch, dass, wie schon erwähnt wurde, zwölf von 60 Wohnungen EL-konform sein werden, jedoch mit den genau gleichen Standard ausgestattet sein werden wie alle anderen auch. Der Quartierplanvertrag und das

Quartierplanreglement sind aus unserer Sicht umfassend. Sie regeln das Erforderliche, lassen aber auch den notwendigen Spielraum, damit ein sinnvolles Projekt entwickelt werden kann. Wir von der FDP können diesem Geschäft zu 100 % zustimmen. Auch ich möchte mich dem Dank von Andreas Bammatter für die seit 2013 geleistete professionelle und gute Arbeit anschliessen.

Philippe Adam, Präsident: Ich stelle fest, dass kein Wortbegehren mehr vorliegt. Ich frage den Rat an, ob zusätzlich eine Artikel- oder abschnittsweise Beratung des Berichts gewünscht wird. – Das ist nicht der Fall. Somit kommen wir zum Quartierplan.

Es gibt keine Wortmeldung

Philippe Adam, Präsident: Wir kommen zum Quartierplanreglement. Der zweite Vizepräsident verliest die Paragraphen.

Markus Gruber, 2. Vizepräsident:

§ 1 Zweck, Ziele und Geltungsbereich der Planung (S. 1)
keine Wortmeldung

§ 2 Art der baulichen Nutzung
keine Wortmeldung

§ 3 Mass der baulichen Nutzung
keine Wortmeldung

§ 4 Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten
keine Wortmeldung

§ 5 Nutzung, Gestaltung und Unterhalt des Aussenraumes
keine Wortmeldung

§ 6 Erschliessung und Parkierung
keine Wortmeldung

§ 7 Ver- und Entsorgung
keine Wortmeldung

§ 8 Lärmschutz
keine Wortmeldung

§ 9 Realisierung / QP-Vertrag
keine Wortmeldung

§ 10 Abweichungen / Ausnahmen
keine Wortmeldung

§ 11 Schlussbestimmungen
keine Wortmeldung

Philippe Adam, Präsident: Wir kommen zum Mutationsplan.

Markus Gruber, 2. Vizepräsident:

Mutation Parzelle C961
keine Wortmeldung

Philippe Adam, Präsident: Ich stelle fest, dass es keine Wortmeldungen mehr hat. Somit ist die erste Lesung abgeschlossen. Die Abstimmung über die Anträge des Gemeinderates gemäss Bericht erfolgt erst im Anschluss an die zweite Lesung in der April-Sitzung.

