

Quartierplanung "Heuwinkel", bestehend aus Quartierplan und Quartierplan-Reglement

Bericht an den Einwohnerrat
vom 24. Januar 2018



Inhalt	Seite
1. Ausgangslage	3
2. Planungsinhalt	4
2.1 Planungsinstrumente und notwendige Beschlüsse	4
2.2 Planungsablauf	4
2.3 Planungsrechtlicher Rahmen	4
3. Beschrieb der Quartierplan-Überbauung	5
4. Energieversorgung	6
5. Nutzung	6
6. Gestaltung des Aussenraumes	7
7. Parkierung	7
8. Kosten	8
9. Zweckgebundener Infrastrukturbeitrag	9
10. Arealbaukommission	9
11. Mitwirkungsverfahren	9
12. Kantonale Vorprüfung	10
13. Anträge	10

Beilagen

- Quartierplan-Reglement
- Situation und Schnitte

Beilagen zur Kenntnisnahme

- Öffentliche Urkunde betreffend Quartierplan-Vertrag
- Bericht über das öffentliche Mitwirkungsverfahren
- Planungs- und Begleitbericht

1. Ausgangslage

Das kantonale Raumplanungs- und Baugesetz (RBG) sieht gemäss §§ 37 ff. das Planungsinstrument der Sondernutzplanung vor. Mit einer Quartierplanung kann für einen definierten Teil der Bauzonenflächen von den Bestimmungen der ordentlichen Zonenvorschriften abgewichen werden. Der Quartierplan "Heuwinkel" umfasst die Parzellen A22, A2453 und teilweise A20. Der Quartierplan befindet sich gemäss Zonenplan Siedlung der Gemeinde Allschwil in der Wohnzone W3 (§ 29 Zonenreglement Siedlung, ZRS).

Das Areal des Planungsgebiets bzw. der Quartierplanung umfasst die Parzellen A22, A2453 und teilweise A20 der Gemeinde Allschwil mit einer Gesamtfläche von insgesamt 4'909 m². Es befindet sich in einem Wohnquartier an der Heuwinkel-, Eschen- und Pappelstrasse im nord-östlichen Bereich des Siedlungsgebietes und in der Nähe des Quartierzentrums "Lindenplatz". Gemäss Zonenplan Siedlung der Gemeinde Allschwil ist das Areal der Wohnzone W3 (§ 29 Zonenreglement Siedlung, ZRS) zugeordnet. Grundeigentümerschaft der Parzellen A22 und A2453 ist die Firma Graphis Bau- und Wohngenossenschaft (im weiterführenden Text Graphis), die Parzelle A20 ist eine Gemeindestrasse.

Zum heutigen Zeitpunkt befinden sich drei längliche Wohnbauten mit überwiegend Kleinwohnungen verteilt auf drei Vollgeschosse im Bereich des Planungsgebietes. Die Gebäude verfügen über Satteldächer mit geringer Dachneigung. Im Rahmen einer Machbarkeitsstudie wurde überprüft, ob die Bauten zu erneuern oder zu ersetzen sind. Diese Studie kam zum Schluss, dass ein Ersatz mit Mehrnutzung und einer aussenräumlichen Aufwertung einer Erneuerung vorzuziehen ist. Deshalb sollen die bestehenden Bauten aus den fünfziger Jahren nun durch Neubauten mit attraktiven Wohnungen und einem qualitativ hochwertigen Aussenraum ersetzt werden.

Um den städtebaulichen Qualitäten dieses Ortes gerecht zu werden, kann die Einwohnergemeinde Allschwil mit dem Mittel des Quartierplanverfahrens möglichst früh in den Planungsprozess einwirken. Folgende Kriterien sind bei der Ausarbeitung von Quartierplänen einzuhalten:

- Die haushälterische Nutzung des Bodens.
- Steigerung der Wohn- und Aussenraumqualität.
- Einpassung in die Nachbarschaft und in das Orts- und Landschaftsbild.
- Gute Verkehrs- und Fussgängerverbindung.
- Optimierte Parkierungsmöglichkeiten.
- Minimierung der Lärmimmissionen.
- Ermöglichung von Wohnen im Alter (Betreutes Wohnen und Pflegewohnungen).
- Energiekonzept mit Zielen wie Minimierung des Energiebedarfs, rationelle Energienutzung, Nutzung von erneuerbaren Energien, Optimierung der Gebäudehülle mit MINERGIE-Standard.
- Zweckmässige Entsorgung (Wertstoffsammelstellen, Kompostierplätze etc.).
- Realisierung und Sicherstellung naturnaher Flächen für den ökologischen Ausgleich und der ökologischen Vernetzung.

Parzellen	Fläche	Eigentümerschaft
A22	3'198 m ²	Graphis
A2453	1'382 m ²	Graphis
A20	Strassenparzelle	Gemeinde Allschwil

2. Planungsinhalt

2.1 Planungsinstrumente und notwendige Beschlüsse

Die Planungsinstrumente der Quartierplanung "Heuwinkel" wurden von den Firmen Stierli + Ruggli Ingenieure und Raumplaner AG, Lausen, in Zusammenarbeit mit Jakob Steib Architekten AG, Zürich, erarbeitet und bestehen aus folgenden Teilen:

- Quartierplan, Situation und Schnitte im Massstab 1:500
- Quartierplan-Reglement

Beilagen mit orientierendem Inhalt:

- Mitwirkungsbericht
- Planungs- und Begleitbericht
- Quartierplan-Vertrag inkl. Vereinbarung

2.2 Planungsablauf

Für die Ausarbeitung der Quartierplanung "Heuwinkel" wurde ein stufenweises Vorgehen gewählt, bei welchem die kantonalen Ämter und Fachstellen sowie der Gemeinderat von Anfang an in den Planungsprozess mit einbezogen wurden. In der Folge sind die Ergebnisse der diversen Gespräche und Stellungnahmen der Fachstellen und Kommissionen (Bauausschuss, kantonale Fachstellen) in die vorliegenden Quartierplan-Vorschriften eingeflossen und berücksichtigt worden. Parallel zur Ausarbeitung des Quartierplanes und des dazugehörigen Reglementes wurde zwischen der Eigentümerschaft und der Gemeinde der privatrechtliche Quartierplan-Vertrag erarbeitet. Dabei werden neben dem Infrastrukturbeitrag u.a. die Dienstbarkeiten, die Erstellungskosten, die Unterhaltskosten und die Unterhaltspflichten konkret geregelt.

2.3 Planungsrechtlicher Rahmen

Das kantonale Raumplanungs- und Baugesetz (RBG) sieht gemäss §§ 37 ff. das Planungsinstrument der Sondernutzungsplanung vor. Mit einer Quartierplanung kann für einen definierten Teil der Bauzonenflächen von den Bestimmungen der ordentlichen Zonenvorschriften abgewichen werden.

Der Planungssperimeter befindet sich gemäss rechtskräftigem Zonenplan Siedlung innerhalb der Wohnzone W3. Die Zonenvorschriften der Gemeinde Allschwil lassen die Aufstellung von Quartierplänen grundsätzlich in jeder Zone zu. Für die Erstellung eines Quartierplanes soll eine Fläche von ca. 3'000 m² nicht unterschritten werden. Das Quartierplanareal umfasst eine Fläche von 4'909 m² und liegt damit deutlich über dieser Mindestfläche.

Der Quartierplan "Heuwinkel" benötigt keine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP), weil die massgebenden Grenzwerte nicht überschritten werden.

3. Beschrieb der Quartierplan-Überbauung

Zwecks städtebaulicher Qualitätssicherung wurde ein Projektwettbewerb durchgeführt. Zum Wettbewerb "Ersatzneubauten Heuwinkel-, Eschenstrasse, Allschwil" wurden fünf interdisziplinär zusammengesetzte Teams (Architektur und Landschaftsarchitektur) eingeladen. Alle fünf Teams gaben ihre Entwürfe fristgerecht ab und wurden juriert. Das Preisgericht tagte am 29. September 2015. Dabei lobte die Jury aus Fachexperten, Eigentümerversprechern und einem Vertreter der Gemeinde Allschwil die Konzepteingabe namens "cour d'honneur" der Jakob Steib Architekten AG, Zürich, (Federführung) zusammen mit Hodel Architektur und Landschaftsarchitektur, Wetzikon, zum Siegerprojekt aus. Das entsprechende Bebauungskonzept bildet die Grundlage für die Quartierplanung. Die nachfolgenden Erläuterungen entsprechen dem durch das Architekturbüro erstellten Projektbeschrieb.

Das Bebauungskonzept gliedert sich in zwei Baukörper, welche aus einem Erdgeschoss, vier Obergeschossen und einem teilweise leicht zurückversetzten Dachgeschoss bestehen. Dadurch sind sie zwar leicht höher als die umgebende Bebauung, die Erscheinung weicht jedoch durch die Gliederung nur wenig von der heutigen ab. Aufgrund der Proportionen und der Positionierung harmonisieren die beiden Gebäudevolumen gut mit den umgebenden Gebäuden aus den fünfziger Jahren.



Durch die Anordnung der Bauten wird der Aussenraum in zwei unterschiedliche Bereiche aufgeteilt. Entlang der Heuwinkelstrasse wird über die Pappelstrasse hinweg ein Platz aufgespannt, der den Mietern und der Öffentlichkeit zur Verfügung steht. Ein weiterer Aussenraum, von der Strasse abgeschirmt, befindet sich im nordwestlichen Bereich des Areals, welcher vor allem den Kindern mit Geräten und einer grossen Wiese zum Spielen dient.

Abbildung: *Bebauungs-/Aussenraumkonzept;*
Quelle: Jakob Steib Architekten AG, Zürich.

Über insgesamt drei Treppenhäuser werden rund 65 Wohnungen in den beiden Neubauten, welche über einen Balkon oder Terrasse als privaten Aussenraum verfügen, erschlossen. Entlang der Heuwinkelstrasse sowie der Eschenstrasse sind oberirdische Besucherparkplätze angeordnet. Weitere Besucher- und Stammparkplätze befinden sich in der unterirdischen Einstellhalle auf Parzelle A2453. In diese Einstellhalle gelangt man mit dem Auto von der Heuwinkelstrasse. Fussläufig und per Velo wird die Überbauung von der Eschenstrasse, der Heuwinkelstrasse und der Pappelstrasse erschlossen.

Die Quartierplanung "Heuwinkel" bezweckt nun die Herbeiführung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung der angedachten Baukonzeption und Aussenraumgestaltung in Beachtung einer haushälterischen Nutzung des Bodens und einer qualitativ guten Wohnnutzung.

4. Energieversorgung

Für den sinnvollen Umgang mit Energieressourcen sind für die Quartierplanung bzw. die Überbauung des Planungsgebietes folgende Anforderungen definiert:

- Hauptbauten haben den MINERGIE-Standard inkl. Zertifizierung aufzuweisen
- Mindestens 80% des Wärmeenergiebedarfs (Heizung und Warmwasser) ist durch CO₂-neutrale Energieträger zu erbringen.
- Zusätzlich müssen auf den Gebäuden Photovoltaikanlagen erstellt werden, welche mindestens 50% des Eigenbedarfs an Strom der Siedlung produzieren.

Mit der Graphis wurde eine Vereinbarung bezüglich der Photovoltaikanlage sowie der Deckung des Strombedarfs getroffen. Die projektierte Photovoltaikanlage leistet gemäss Berechnung des Anlageplaners 57% des Stromeigenbedarfs (Allgemeinverbrauch öffentlicher Bereich). Die Graphis verpflichtet sich, den restlichen Strombedarf (43%) durch den Bezug von Ökostrom "EBM Standard" zu decken. Die Graphis verpflichtet sich des Weiteren, allfälligen zusätzlichen Strombedarf (z.B. für elektrische Wärmepumpe) ebenfalls durch Ökostrom "EBM Standard" zu decken.

5. Nutzung

Das Mass der baulichen Nutzung wird mittels der Bruttogeschossfläche gemäss § 49 Abs. 2 RBV berechnet. In den Quartierplan-Vorschriften wird definiert, welche Flächen, Bauten und Bauteile nicht zur Bruttogeschossfläche gezählt werden.

Insgesamt umfasst der Quartierplanperimeter eine Fläche von 4'909 m² inklusive Strassenanteil an der Parzelle A20. Als Bezugsgrösse der baulichen Nutzung können aber sinnvollerweise nur die beiden bisherigen Baulandparzellen A22 und A2453 mit einer summierten Grundfläche von 4'580 m² beigezogen werden. Die geplante Bruttogeschossfläche beträgt 6'904 m². Aufgerundet um eine minimale Reserve von 46 m² ergibt sich daraus die im QP-Reglement zugelassene maximale Bruttogeschossfläche von 6'950 m².

Die Quartierplanung weist demnach folgende bauliche Ausnützung auf:

$$\text{Ausnützungsziffer (AZ)} = \frac{6'950 \text{ m}^2}{4'580 \text{ m}^2} = 1.52$$

Die Baubereiche beinhalten wenig Spielraum für die Verteilung der Bruttogeschossflächen, weswegen auf die Definition eines maximalen Nutzungsmasses pro Baubereich verzichtet wurde.

Die projektierte Gebäudefläche für die beiden Gebäude betragen:

Projektiertes Hauptbau A	851 m ³
Projektiertes Hauptbau B	<u>377 m³</u>
Summe	1'228 m ³

Die Quartierplanung weist demnach folgende Bebauungsziffer auf:

$$\text{Ausnutzungsziffer (AZ)} = \frac{1'228 \text{ m}^2}{4'580 \text{ m}^2} = 0.27$$

Mit der Bebauungsziffer von 27% (27% der Landfläche) wird die im rechtskräftigen Zonenreglement Siedlung festgelegte Bebauungsziffer von 26% marginal überschritten. Eine eigentliche Verdichtung ist aufgrund der Grundzone nicht angezeigt, jedoch sind die Gebäudekubaturen so geplant, dass ein grosszügiger Grünraum sowie ein öffentlicher Platz entstehen.

6. Gestaltung des Aussenraumes

Die Nutzung des Aussenraums ist im Quartierplan konzeptionell festgelegt. Im Rahmen des Baugesuchverfahrens muss die Umgebungsgestaltung konkretisiert werden und nachgewiesen werden, dass die reglementarisch festgelegten Ziele eingehalten werden. Die Frei- und Grünflächen sind gestützt auf ein einheitliches Konzept als allgemein der Siedlung, ihrer Bewohner- und Benutzerschaft zugeordneter Aussenraum naturnah anzulegen. Grosse Teile davon werden ökologischen Funktionen dienen (siehe Bestimmung zur Ökologie). Der öffentlich nutzbare Platz, welcher auf Basis des Freiraumkonzeptes durch den Gemeinderat gefordert worden ist, ist ein für die Allgemeinheit zugänglicher Begegnungsort und entsprechend ist die Funktion auf Bewohnertreff, Verweilen, Kommunikation und Erschliessungsinfrastrukturen ausgerichtet. Dabei sind Erschliessungsinfrastrukturen wie Velo-Abstellplätze, Parkplätze, Zugänge zu unterirdischen Bauten, Baumreihen, Spielorte und Infrastrukturen zum Verweilen integrale Bestandteile des Platzes. Detaillierte Benutzungsvorschriften sowie Bestimmungen zu Pflege und Unterhalt des Platzes werden im Rahmen des Quartierplan-Vertrags festgelegt.

7. Parkierung

Aufgrund der guten Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr und den Erfahrungen leerstehender Autoeinstellhallen in andern lageähnlichen Quartierplanungen in der Gemeinde Allschwil, erlässt die Gemeinde einen spezifischen Parkplatzbedarf von 0.7 Stampfparkplätzen für den QP "Heuwinkel". Die Gemeinde will unnötigen Autoverkehr minimieren und setzt sich deshalb für auto-reduziertes respektive –armes Wohnen in der Quartierplanung "Heuwinkel" ein. Eine umfassende Würdigung des Sachverhaltes und Interessenabwägung kann dem Anhang 1 des Planungs- und Begleitberichtes (siehe Ausführungen der Gemeinde zu § 6 Abs. 3) entnommen werden. Zudem wird auf die Kommentarspalte des Reglementes verwiesen. Im Wissen darum, dass der Parkplatzbedarf

bei Quartierplanungen (u.a.) fallweise zu definieren ist (vgl. Anhang 11/1 RBV) und dass dieser Anhang keine Quantifizierungen für solche fallweisen Festlegungen vorgibt, wird mit der neuen kommunalen Festlegung von 0.7 Stammparkplätzen pro Wohnung genau diese rechtliche Möglichkeit genutzt.

Auf eine Reduktion der Besucherparkplätze wird verzichtet, weil im Rahmen der teilweise pendenten Beantwortung und Bearbeitung diverser parlamentarischer Vorstösse im Landrat davon auszugehen ist, dass die künftig angepasste RBV keinerlei Reduktionen für Besucherparkplätze zulässt.

8. Kosten

Die notwendigen kommunalen Infrastrukturanlagen (Kanalisation etc.) für die Quartierplan-Überbauung sind bereits vollumfänglich erstellt. Das Quartierplan-Areal gilt somit als voll erschlossen und vor wie auch nach der Genehmigung des Quartierplans durch den Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft als baureif. Die Anschlussbeiträge an öffentliche Ver- und Entsorgungsanlagen werden zuhanden der Gemeinde mit der Erteilung der Baubewilligung fällig. Das Erstellen und Unterhalten der quartierplaninternen Infrastrukturanlagen wie private Verkehrsflächen, Hausanschlussleitungen, Parkieranlagen und a.m. sind, gestützt auf das Quartierplan-Reglement, Sache der Quartierplan-Grundeigentümerschaft.

Im Weiteren trägt die Quartierplan-Grundeigentümerschaft gemäss dem Quartierplan-Vertrag die folgenden Kosten:

- Erstellung des öffentlich zugänglichen Platzes inkl. von der Gemeinde zur Verfügung gestellten Brunnen gemäss dem zum Quartierplan-Vertrag dazugehörenden Umgebungsplan vom 27. November 2017 (grüne Fläche).
- Aufwand für alle Anpassungsarbeiten an das öffentliche Areal, wie z. B. Randabschlussabsenkungen, Versetzen von Hydranten, allfällige Kandelaberverschiebungen, Ergänzungen von Rabatten und Belagsarbeiten.
- Aufwand für sämtliche Einrichtungen für die Abfallentsorgung.
- Aufwand für sämtliche Anpassungen an der Heuwinkelstrasse, an der Eschenstrasse und an der Pappelstrasse.

Die Kosten für den baulichen und betrieblichen Unterhalt sowie allfällige Haftungsansprüche, welche sich aus der Unterhaltspflicht ergeben können, gehen für den öffentlich zugänglichen Platz gemäss Umgebungsplan (grün gekennzeichnete Flächen) an die Einwohnergemeinde Allschwil, auf allen übrigen Flächen vollständig zu Lasten der jeweiligen Eigentümerin der Parzellen A22 und A2453. Die Kosten für die Erneuerungen des öffentlich zugänglichen Platzes tragen die jeweiligen Eigentümer dieser Parzellen.

9. Zweckgebundener Infrastrukturbeitrag

Mit dem Instrument der Quartierplanung kann von den in den Zonenvorschriften definierten Parametern wie Gebäudelänge und -höhe, Dachform, Ausnutzungsziffer, Anzahl Wohnungen etc. abgewichen werden. Diese Vorteile werden in der Regel durch Sonderleistungen wie Kindergärten, Kreisel, Zusatzbeiträge an Sportanlagen oder eben den Infrastrukturbeiträgen kompensiert.

Da die Graphis in dieser Quartierplanung eine Wohngenossenschaft mit normalen Wohnungen erstellt, wird der ordentliche Infrastrukturbeitrag gemäss Gemeinderatsbeschluss Nr. 745 vom 26. September 2007 von CHF 20.00 pro Quadratmeter der Nutzfläche (Bruttogeschossfläche, BGF) erhoben. Der Infrastrukturbeitrag wird mit dem Erhalt der Baubewilligung zur Zahlung fällig und gestützt auf den "Zürcher Index der Wohnbaukosten" (ZIWb) zum dazumaligen Zeitpunkt indexiert. Basis für die Indexierung des Infrastrukturbeitrages von CHF 20.00 bildet der ZIWb-Indexstand vom 1. April 2005 mit 100,0 Punkten. Die Bruttogeschossfläche, bei vollständiger Realisierung, beträgt ca. 6'950 m² somit der Infrastrukturbeitrag ca. CHF 145'000. Davon werden die Erstellungskosten des Teils des öffentlichen Platzes in Abzug gebracht, welcher sich im Eigentum der Gemeinde Allschwil befindet (Abschnitt Pappelstrasse), ausmachend pauschal CHF 29'000.

10. Arealbaukommission

Da vor der eigentlichen Quartierplanung ein Studienwettbewerb erfolgt ist, musste das Projekt nicht der kantonalen Fachkommission zur Beurteilung von Arealüberbauungen (ABK) vorgelegt werden. Die Qualität der Bebauung wurde mit der Durchführung eines Wettbewerbs gesichert.

11. Mitwirkungsverfahren

Der Gemeinderat Allschwil hat das Mitwirkungsverfahren für die Quartierplanung "Heuwinkel" im Sinne von Art. 4 des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes (RPG) und in Verbindung mit § 7 des Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) des Kantons Basel-Landschaft vom 22. Mai 2017 bis 30. Juni 2017 durchgeführt. Diverse auswärtige sowie die in unmittelbarer Nähe zum Quartierplanperimeter wohnende Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer wurden mit Brief vom 12. Mai 2017 über die Durchführung des öffentlichen Mitwirkungsverfahrens informiert und zur Einsichtnahme der Planungsdokumente eingeladen. Im Weiteren wurde die Bevölkerung mit zwei Inseraten im kantonalen Amtsblatt und mit zwei Inseraten im Allschwiler Wochenblatt (Gemeindeausgabe an alle Haushalte, amtliches Publikationsorgan) über das Mitwirkungsverfahren aufmerksam gemacht. In der Folge wurden eine Mitwirkungsangabe bei der Abteilung Entwickeln Planen Bauen eingereicht, in welcher die Themen

- Höhe der Bauten
- Quertrakt / Aussichtsschutz
- Lichtverhältnisse

angesprochen wurden. Die detaillierte Eingabe sowie den Entscheid des Gemeinderates können im Planungs- und Begleitbericht (Beilage) eingesehen werden.

12. Kantonale Vorprüfung

Die vom Bauausschuss und Gemeinderat bereinigten Planungsinstrumente zur Quartierplanung "Heuwinkel" wurden im Auftrag des Gemeinderates am 22. Dezember 2016 dem Amt für Raumplanung (ARP) des Kantons Basel-Landschaft zur kantonalen Vorprüfung eingereicht. Das ARP prüft in erster Linie, ob Bestimmungen im QP-Reglement übergeordnetes Recht widersprechen und demnach anzupassen sind. Das Resultat der kantonalen Vorprüfung wurde mit dem Schreiben vom 22. März 2017 durch das Amt für Raumplanung an den Gemeinderat Allschwil mitgeteilt. Die Ergebnisse der Vorprüfung und deren Reaktion der Gemeinde wurden anlässlich der Besprechung vom 3. April 2017 mit Vertretern der Bauverwaltung, der Eigentümerschaft, mit dem Architekten sowie mit dem Raumplaner besprochen.

Die Ergebnisse der kantonalen Vorprüfung wurden zur Kenntnis genommen und konnten weitestgehend in die Quartierplanung übernommen bzw. in die QP-Instrumente eingearbeitet werden. Die detaillierten Ergebnisse der kantonalen Vorprüfung sowie die Erläuterungen des Gemeinderates können im Planungs- und Begleitbericht (Beilage) eingesehen werden.

13. Anträge

Gestützt auf diese Ausführungen beantragt Ihnen der Gemeinderat

zu beschliessen:

- 13.1 Der Quartierplanung "Heuwinkel", bestehend aus Quartierplan und Quartierplan-Reglement, wird zugestimmt. Sie wird dem Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft zur Genehmigung vorgelegt.
- 13.2 Die öffentliche Urkunde betreffend Quartierplan-Vertrag wird zur Kenntnis genommen.

GEMEINDERAT ALLSCHWIL

Präsidentin:

Leiter Gemeindeverwaltung:

Nicole Nüssli-Kaiser

Patrick Dill