

KOMMISSIONSBERICHT

Geschäft No. 4370 A

QP Heuwinkel

Ausgangslage

Der Quartierplan Heuwinkel setzt sich aus drei Parzellen zusammen, wovon die zwei Parzellen A 22 und A2453 im Besitz der Graphis Bau- und Wohngenossenschaft und die Parzelle A20 im Besitz der Gemeinde Allschwil sind. Die Parzellen A 22 und A2453 sind mit drei dreigeschossigen Wohnhäusern bebaut. Die Parzelle A20 dient als Strasse. Der Quartierplan befindet sich in der Wohnzone W 3.

Aufgrund einer Machbarkeitsstudie wurde erkannt, dass ein Ersatzneubau mit einer Mehrnutzung sowie der Aufwertung des Aussenraumes einer Erneuerung der bestehenden Bebauung vorzuziehen ist. Daher wurde ein städtebaulicher Wettbewerb durchgeführt, aus welchem das Team Jakob Steib Architekten AG, Zürich und Hodel Architektur und Landschaftsarchitektur, Wetzikon als Gewinner hervorgingen. Dieses Projekt dient als Basis für den Quartierplan.

Projektziele

Mit der Quartierplanung werden die folgenden Ziele verfolgt:

- Realisierung einer qualitativ guten Wohnüberbauung mit differenzierten Wohnformen und guter Nutzungsflexibilität;
- Sicherstellung einer quartierverträglichen Siedlungsverdichtung mit hoher Qualität: Haushälterische Bodennutzung durch Nutzungserhöhung gemäss den raumplanerischen Vorgaben von Bund und Kanton;
- Erneuerung der Siedlung für zeitgemässen Wohnungsbau;
- Grosszügige Anlage und Gestaltung des Aussenraumes als Gesamtkonzept mit öffentlich zugänglichem, baumbestandenem, öffentlich nutzbarem Quartierplatz;
- Ermöglichung eines energetisch nachhaltigen Standards für die Überbauung;
- Sicherstellung des Hochwasserschutzes innerhalb des Quartierplan-Areals.

Vorgehen Kommission Bau und Umwelt

Das Geschäft wurde von der Kommission für Bau und Umwelt (KBU) in zwei Sitzungen beraten und verabschiedet.

Zur Meinungsbildung konnte sich die Kommission auf die umfassende, schriftliche Fragebeantwortung von Jürgen Johner, Abteilungsleiter Entwickeln Planen Bauen, abstützen.

Sicht der Kommission

Gebäudesetzung: Die Kommission begrüsst das gewählte Bebauungskonzept, welches zwei Baukörper vorsieht und den Strassenraum in das Konzept miteinbezieht. Dadurch entsteht ein öffentlicher Platz, welcher als Begegnungszone den Quartierraum aufwertet. Aufgrund der grosszügigen Freiraumgestaltung fügen sich die fünfgeschossigen (EG, 4 OGs & AT) Neubauten gut in das Quartier ein.

Aussenraumkonzept: Der Aussenraum besitzt zwei Aufenthaltsbereiche. Entlang der Heuwinkelstrasse ist ein öffentlicher Platz geplant. Im nordwestlichen Bereich des Grundstückes ist eine Spielwiese mit Geräten vorgesehen, welche durch eine grosszügige Öffnung im Erdgeschoss erreicht werden kann. Die Grünflächen des Quartierplanes sind naturnah und mit mindestens 12 % als zusammenhängende, ökologische Ausgleichsfläche zu gestalten.

Die Kommission begrüsst den Einbezug der Strassenparzelle in den Quartierplan, wodurch die Schaffung des öffentlichen Platzes ermöglicht wird.

Parkierung: Entlang der Heuwinkelstrasse sind oberirdisch die Besucherparkplätze geplant. Die Einstellhalle wird ebenfalls über die Heuwinkelstrasse erschlossen.

Aufgrund der sehr guten Erreichbarkeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln erachtet es die Kommission als richtig, die Parkplatzanzahl für die Überbauung gegenüber der Wegleitung des Kantons zu reduzieren.

Energieversorgung: Die Kommission begrüsst die vorgegebenen CO₂-neutrale Grenzwerte in Bezug auf Wärme- und Stromerzeugung.

Aus Sicht der Kommission ist jedoch für zukünftige Quartierpläne zu überlegen, ob ein so hoher Detaillierungsgrad der Dokumente in Bezug auf die Gültigkeitsdauer von 40 bis 50 Jahren erstrebenswert ist. Wer

weiss wie in 10 bis 15 Jahren die CO 2-neutrale Stromerzeugung erfolgen wird?

Zur Diskussion haben im Weiteren die unterschiedlichen Vorgaben im QP Wegmatten und im QP Heuwinkel in Bezug auf die Definition der Stromerzeugung Anlass gegeben. Beim QP Heuwinkel sind die Art sowie der zu erreichende Anteil an Solarstrom genau beschrieben. Im QP Wegmatten wird dieses Thema in keiner Weise erwähnt.

Gemäss Auskunft der Verwaltung werden die Stromerzeugungsvarianten durch den Bauherrn und den Betreiber im Verlaufe der Planung definiert. Während beim QP Heuwinkel mit der Graphis diese Player schon bekannt sind, werden beim QP Wegmatten aufgrund des gewählten Verfahrens die Baurechtsnehmer und Betreiber bekanntlich erst nach der Bewilligung des QPs bestimmt. Eine zu hohe Detaillierung der CO 2-neutralen Energieerzeugung hätte in diesem Falle einen negativen Einfluss auf die Ausgestaltung des Baurechtzinses gehabt. Es ist daher nicht auszuschliessen, dass beim QP Wegmatten je nach Wahl der Wärmeerzeugung ebenfalls Photovoltaik-Anlagen auf den Dächern montiert werden.

Infrastrukturbeitrag:

Für den QP Heuwinkel wird ein ordentlicher Infrastrukturbeitrag von 20 CHF/m² gemäss dem Gemeinderatsbeschluss Nr. 745 vom 26. Sept. 2007 erhoben. Begründet wird dieser Infrastrukturbeitrag mit der höheren Nutzung, welche der Grundeigentümer mit dem QP-Verfahren gegenüber dem Zonenplan erreicht.

Die Kommission diskutiert kurz ob, da es sich um eine Wohnbaugenossenschaft handelt, der Infrastrukturbeitrag ganz entfallen soll.

Aufgrund der zusätzlichen Nutzen aber auch der für die Gemeinde im gesamten Verfahren anfallenden Kosten wird am vom Gemeinderat vorgeschlagenen Infrastrukturbeitrag festgehalten.

HQ-Kote:

Gemäss kantonalem Recht müssen neue Wohnbauten auf eine Hochwasserkote (HQ) für ein 100-jähriges Ereignis (HQ 100) ausgelegt sein. Die Gebäudeversicherung empfiehlt für die Planung ein HQ 300 zu berücksichtigen. Die Gemeinde übernimmt im vorliegenden QP die HQ-Kote für ein 300-jähriges Hochwasser, was einer wesentlichen Verschärfung des kantonalen Rechts entspricht.

Die Kommission ist der Meinung, dass in Anbetracht der bereits ausgeführten und in Planung befindlichen

Hochwasserschutzmassnahmen ein HQ 100 für den vorliegenden QP ausreichend ist.

Aus Sicht der Kommission werden die vorgegebenen Ziele mit dem ausgearbeiteten Quartierplan erreicht.

Antrag der KBU

Die KBU empfiehlt dem Einwohnerrat, den Anträgen des Gemeinderates mit den folgenden Ergänzungen zuzustimmen:

13.1 Der Quartierplanung "Heuwinkel", bestehend aus Quartierplan und Quartierplan-Reglement, wird mit den folgenden Änderungen zugestimmt:

In § 8 ist der Abs. 2 zu streichen und im Titel "und Hochwasserschutz" zu entfernen.

Anschliessend wird die Quartierplanung "Heuwinkel" dem Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft zur Genehmigung vorgelegt.

13.2 Die öffentliche Urkunde betreffend Quartierplan-Vertrag wird zur Kenntnis genommen.

Kommission für Bau und Umwelt,

Allschwil 16.04.2018

Der Präsident



Andreas Bärtsch

An der Beratung haben teilgenommen:

KBU: Matthias Häuptli (2x); René Imhof (2x); Christian Kellermann (2x); Simon Zimmermann (2x);
Andreas Lavicka (2x); Andreas Bärtsch (2x); Lukas Hess; (1x), Simon Maurer (1x)