

KOMMISSIONSBERICHT

Geschäft No. 4362 A

Quartierplanung "Wohnen Wegmatten"**Ausgangslage**

Am 17. Juni 2012 wurde der Masterplan Wegmatten vom Allschwiler Stimmvolk angenommen. Mit diesem Entscheid wurde festgelegt, dass das Areal Wegmatten zu einem Drittel als Park genutzt, zu einem Drittel mit einer Wohnüberbauung überbaut und zu einem Drittel als strategische Landreserve der Gemeinde dienen soll. Im Weiteren wurde im Masterplan festgehalten, dass die geplante Überbauung eine Ausnützungsziffer von maximal 1.2 aufweisen darf und dass mindestens 40 Wohnungen gemäss dem Alterskonzept der Gemeinde Allschwil dem betreuten Wohnen im Alter mit einem EL-konformen Mietzins entsprechen müssen.

Auf der Basis dieser Entscheide hat der Gemeinderat in einer ersten Phase über einen offenen Wettbewerb die beste Gestaltung des gesamten Areales definiert. In einer zweiten Phase wurde über einen Studienauftrag mit mehreren Teams die optimale Setzung der Gebäude für den QP Wegmatten bestimmt. Auf der Grundlage dieser beiden Projekte wurde in Zusammenarbeit mit möglichen späteren Baurechtnehmern, welche in einem separaten Verfahren qualifiziert wurden, der Quartierplan Wegmatten ausgearbeitet. Wird der Quartierplan Wegmatten rechtskräftig, steht als nächster Schritt das Bieterverfahren der Baurechtsnehmer an.

Ziele

Bei der Ausarbeitung des Quartierplanes wurden die folgenden Zielsetzungen verfolgt:

- Realisierung einer qualitativ guten Wohnüberbauung mit differenzierten Wohnformen und guter Nutzungsflexibilität;
- Ermöglichung von "Wohnen im Alter" in einem Teilbereich des Quartierplan-Areals;
- Sicherstellung einer quartierverträglichen Siedlungsverdichtung mit hoher Qualität:
 - Durch haushälterische Bodennutzung
 - Durch Nutzungserhöhung gemäss den raumplanerischen Vorgaben von Bund und Kanton;
- Grosszügige Anlage und Gestaltung des Aussenraumes durch die Parkanlage als Fortsetzung des Wegmattenparks im Zentrum;
- Sicherung des ökologischen Ausgleichs und der ökologischen Vernetzung entlang des Bachgrabens;
- Fortsetzung einer standortheimischen Bestockung und naturnahen Begrünung des Raumes entlang des Bachgrabens in das private Überbauungsareal hinein;
- Optimierung der städtebaulichen Gestaltung des Strassenraumes entlang des Baselmattwegs;

- Ermöglichung von verkehrsarmem Wohnen im Zentrum;
- Sicherstellung des Hochwasserschutzes innerhalb des Quartierplan-Areals.

Vorgehen Kommission Bau und Umwelt

Das Geschäft wurde zusammen mit dem Geschäft Wegmattenpark von der Kommission für Bau und Umwelt (KBU) in drei Sitzungen beraten und verabschiedet.

Zur Meinungsbildung konnte sich die Kommission auf die kompetente Beantwortung der gestellten Fragen durch ein Gremium, bestehend aus Gemeinderat Christoph Morat, Bereichsleiter Adrian Landmesser, Abteilungsleiter Jürgen Johner und den Projektleitern Marc Rueff und Jan Bachofer, abstützen.

Sicht der Kommission

Die Kommission hat die detaillierte Ausarbeitung des Geschäftes wohlwollend zur Kenntnis genommen. Die folgenden Punkte gilt es aus Sicht der Kommission hervor zu heben oder zu ergänzen:

- Gebäudesetzung: Im Mitwirkungsverfahren wurden von mehreren Einsprechenden die Gebäudehöhen und die Grenzabstände zu den Nachbarparzellen kritisiert.
- Nach einer umfassenden Würdigung aller Randbedingungen kommt die Kommission zum Schluss, dass die geplante Gebäudesetzung die gesetzlichen Vorgaben einhält die Kriterien aus dem Masterplan und die Zielsetzungen erfüllt. Die Kommission unterstützt die gewählte Gebäudesetzung.
- Parkplatzanzahl: Aufgrund der sehr guten Erreichbarkeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln begrüsst die Kommission die Reduktion der Parkplatzanzahl für die Überbauung gegenüber der Wegleitung des Kantons.
- Eine mögliche Erweiterung der Einstellhalle mit öffentlich zugänglichen Parkplätzen, welche aus dem Parkplatzfond der Gemeinde finanziert werden, wird diskutiert. Diese Variante wäre technisch möglich, jedoch sehr teuer, da ein zweites Untergeschoss erforderlich wäre. Daher wird diese Variante in der Kommission nicht weiter verfolgt.
- EL-konforme Wohnungen: Die Kommission nimmt zur Kenntnis, dass die 44 geplanten EL-konformen Wohnungen über einen Preisnachlass beim Baurechtszins von 10.00 CHF/m² subventioniert werden. Pro Wohnung und Monat beträgt diese Subvention somit 247.00 CHF.

Aus Sicht der Kommission ist die Grössenangabe der Wohnung nicht klar definiert. Die Grössenangaben sind daher im Quartierplanvertrag durch die Bezeichnung Nettogröße zu ergänzen.

Einfriedungen:

Gemäss dem QP-Reglement sind Einfriedungen nur für gemeinschaftliche Nutzungen zulässig. Private Aussenraumnutzungen dürfen nur in den im QP vorgesehenen Bereichen stattfinden und sollen wenn erforderlich durch Grünstrukturen vom öffentlichen Raum abgegrenzt werden.

Die Kommission beschliesst mit 4 Ja- zu 2 Nein-Stimmen bei einer Enthaltung die Gewichtung der Beibehaltung des öffentlichen Charakters der Umgebung höher als die privaten Interessen möglicher privater Sockelgeschossmieter.

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 bei 4 Ja- zu 3 Nein-Stimmen der Meinung, dass in Anbetracht der bereits ausgeführten und in Planung befindlichen Hochwasserschutzmassnahmen ein HQ 100 für den vorliegenden QP ausreichend ist.

Unterirdische Bauten:

Gemäss dem Planungs- und Begleitbericht wird der Allgemeinbereich, welcher auf der unterirdischen Einstellhalle zu liegen kommt, gegenüber der Umgebung angehoben, wodurch eine subtile räumliche Abgrenzung zum Park geschaffen wird. Gemäss dem QP-Reglement sind jedoch unterirdische Bauten so zu planen, dass diese nicht in Erscheinung treten. Dieser Widerspruch ist aus Sicht der Kommission mit der folgenden Präzisierung im Quartierplanreglement zu beseitigen: § 4 Abs. 2 Unterirdisch dürfen neben der Einstellhalle auch der Überbauung dienende Kellergeschosse und technische Anlagen erstellt werden, auch wenn sie im Quartierplan nicht eingezeichnet sind.

Unterirdische Bauten und Bauteile sind, mit Ausnahme der unter dem im Quartierplan eingezeichneten, zentralen, öffentlichen Freiraum liegenden Einstellhallenflächen und der Einstellhallenzufahrt, so zu konzipieren, dass sie nach aussen nicht in Erscheinung treten und dass sie das

bauliche, betriebliche, aussenräumliche und ökologische Gesamtkonzept nicht beeinträchtigen.

Mit den vorgenannten Änderungen und Präzisierungen werden aus Sicht der Kommission die dem Quartierplanverfahren zu Grunde gelegten Ziele erreicht.

Antrag der KBU

Die KBU empfiehlt dem Einwohnerrat, die Anträge des Gemeinderates mit den folgenden Ergänzungen abzuändern und anzunehmen:

8.1 Der Quartierplanung "Wohnen Wegmatten", bestehend aus Quartierplan und Quartierplan-Reglement, wird mit den folgenden Änderungen zugestimmt:

1. Der § 4 Abs. 2 ist wie folgt anzupassen:

Unterirdisch dürfen neben der Einstellhalle auch der Überbauung dienende Kellergeschosse und technische Anlagen erstellt werden, auch wenn sie im Quartierplan nicht eingezeichnet sind. Unterirdische Bauten und Bauteile sind, **mit Ausnahme der unter dem im Quartierplan eingezeichneten, zentralen, öffentlichen Freiraum liegenden Einstellhallenflächen und der Einstellhallenzufahrt**, so zu konzipieren, dass sie nach aussen nicht in Erscheinung treten und dass sie das bauliche, betriebliche, aussenräumliche und ökologische Gesamtkonzept nicht beeinträchtigen.

2. In § 8 ist der Abs. 2 zu streichen und im Titel "und Hochwasserschutz" zu entfernen. Anschliessend wird die Quartierplanung "Wohnen Wegmatten" dem Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft zur Genehmigung vorgelegt.

8.2 Die öffentliche Urkunde betreffend Quartierplan-Vertrag wird mit der folgenden Änderung in § 5 Vereinbarung betreffend Wohnen im Alter zur Kenntnis genommen.

In § 5 ist der letzte Satz im ersten Abschnitt wie folgt zu ergänzen:

Die **minimale Nettowohnfläche** für eine 2.5 Zimmerwohnung beträgt 55 m² und für eine 1.5 Zimmerwohnung 40 m².

Kommission für Bau und Umwelt,

Allschwil, 25.03.2018

Der Präsident



Andreas Bärtsch

An der Beratung haben teilgenommen:

KBU: Matthias Häuptli (3x); René Imhof (3x); Christian Kellermann (2x); Simon Zimmermann (3x);
Andreas Lavicka (3x); Andreas Bärtsch (3x); Lukas Hess; (2x), Simon Maurer (1x); Evelyn
Roth (1x)