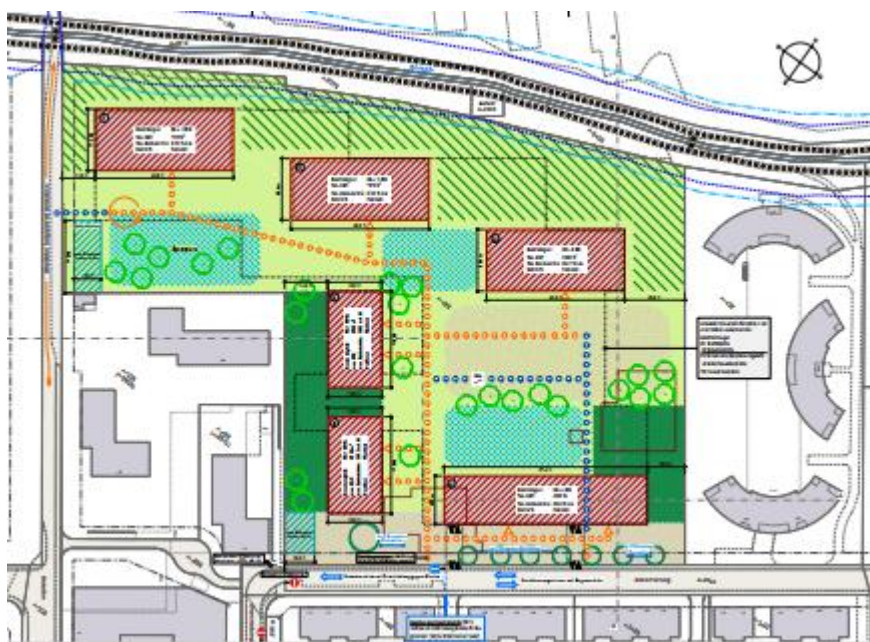


Quartierplanung "Langmatten II", bestehend aus Quartierplan und Quartierplan-Reglement

Bericht an den Einwohnerrat
vom 26. September 2012



| Inhalt | Seite |
|---|-------|
| 1. Ausgangslage | 3 |
| 2. Planungsinhalt | 3 |
| 2.1 Planungsinstrumente und notwendige Beschlüsse | 3 |
| 2.2 Planungsablauf | 4 |
| 2.3 Planungsrechtlicher Rahmen | 4 |
| 3. Beschrieb der Quartierplan-Überbauung | 4 |
| 3.1 Konzept der Überbauung | 4 |
| 3.2 Wohnungsmix | 6 |
| 3.3 Wohnen im Alter (Betreutes Wohnen) | 6 |
| 3.4 Energieversorgung | 7 |
| 3.5 Nutzung | 7 |
| 3.6 Gestaltung des Aussenraumes | 7 |
| 3.7 Parkierung | 8 |
| 4. Kosten | 8 |
| 4.1 Zweckgebundener Infrastrukturbeitrag | 8 |
| 5. Arealbaukommission | 9 |
| 6. Mitwirkungsverfahren | 9 |
| 7. Kantonale Vorprüfung | 9 |
| 8. Anträge | 10 |

Beilagen

Situation und Schnitte
Quartierplan-Reglement

Beilagen zur Kenntnisnahme

Öffentliche Urkunde betreffend Quartierplan-Vertrag inkl. Vereinbarung
Bericht über das öffentliche Mitwirkungsverfahren
Planungs- und Begleitbericht
Verkehrsgutachten

Allgemeiner Hinweis

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird auf die gleichzeitige Verwendung männlicher und weiblicher Sprachformen verzichtet. Sämtliche Personenbezeichnungen gelten gleichwohl für beiderlei Geschlecht.

1. Ausgangslage

Der Quartierplan "Langmatten II", Parzelle A 426 befindet sich gemäss Zonenplan Siedlung der Gemeinde Allschwil in der Zone für Sport- und Freizeitanlagen (§ 34 Zonenreglement Siedlung, ZRS). Die Parzelle mit einer Gesamtfläche von 24'935 m² erfüllt die Quartierplanvorgaben von mindestens 3'000.00 m² (§ 23 ZRS). Der Quartierplanperimeter befindet sich innerhalb der Wohnzone (W3) neben dem Alterszentrum und wird nordwestlich durch die Bachgrabenpromenade von ÖW+A-Zone Hegenheimermattweg (Sport) sowie der Gewerbezone (G20b) abgegrenzt. Dieses Areal wird im Moment für Freizeit- und Sportaktivitäten (Tennis, Fussball, Boccia etc.) genutzt. Für einen adäquaten Ersatz dieser Freizeit- und Sportaktivitäten verweisen wir auf Ziffer 4.1 dieses Berichts "Zweckgebundener Infrastrukturbeitrag". Um den städtebaulichen Qualitäten dieses Ortes gerecht zu werden, kann die Einwohnergemeinde 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 Fussgänger Verbindung.
- Optimierte Parkierungsmöglichkeiten.
- Minimierung der Lärmimmissionen.
- Ermöglichung von Wohnen im Alter (Betreutes Wohnen).
- Energiekonzept mit Zielen wie Minimierung des Energiebedarfs, rationelle Energienutzung, Nutzung von erneuerbaren Energien (80%), Optimierung der Gebäudehülle mit MINERGIE-Standard.
- Zweckmässige Entsorgung (Wertstoffsammelstellen, Kompostierplätze etc.).
- Realisierung und Sicherstellung naturnaher Flächen für den ökologischen Ausgleich und der ökologischen Vernetzung entlang dem Bachgraben.

| Parzelle | Grundfläche, Zone für Sport- und Freizeitanlagen | Eigentümerschaft |
|----------|--|---------------------|
| A 426 | 24'935.00 m ² | sitEX Properties AG |

2. Planungsinhalt

2.1 Planungsinstrumente und notwendige Beschlüsse

Die Planungsinstrumente der Quartierplanung "Langmatten II" wurden von den Firmen Stierli + Ruggli Ingenieure und Raumplaner AG, Lausen, und Fankhauser Architektur AG, Reinach, erarbeitet und bestehen aus folgenden Teilen:

- Situationsplan und Schnitte (Bebauung, Aussenraum und Erschliessung; Gebäude- und Terrainprofile) im Massstab 1:500
- Quartierplan-Reglement

Beilagen mit orientierendem Inhalt:

- Arbeitsmodell im Massstab 1:500 für die Beurteilung der Einpassung der Überbauung in das Orts- und Quartierbild
- Mitwirkungsbericht
- Planungs- und Begleitbericht
- Quartierplan-Vertrag inkl. Vereinbarung
- Verkehrsgutachten

2.2 Planungsablauf

Für die Ausarbeitung der Quartierplanung "Langmatten II" 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 (insbesondere Bauausschuss, Arealbaukommission und weitere kantonale Fachstellen) in die vorliegenden Quartierplan-Vorschriften eingeflossen und berücksichtigt worden. Parallel zur Ausarbeitung des Quartierplanes und des dazugehörigen Reglementes wurde zwischen den Investoren und der Gemeinde der privatrechtliche Quartierplan-Vertrag erarbeitet. Dabei werden neben dem Infrastrukturbeitrag u.a. die Dienstbarkeiten, die Unterhaltspflichten und das sogenannte "Wohnen im Alter" konkret geregelt.

2.3 Planungsrechtlicher Rahmen

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.

Gemäss kantonalem Richtplan (vom Bundesrat genehmigt am 8. September 2010) wird der Quartierplanperimeter als Wohngebiet ausgewiesen. Weitere kantonale Planfestlegungen sind für das Planungsgebiet nicht vorhanden. Eine Quartierplanung mit definierter Wohnnutzung steht daher nicht im Widerspruch zum kantonalen Richtplan.

Der Planungssperimeter befindet sich gemäss rechtskräftigem Zonenplan Siedlung innerhalb der "Zone für Sport- und Freizeit", welche mit der Quartierplanung "Langmatten II" gestützt auf § 40 Abs. 2 aufgehoben werden soll. Die Zonenvorschriften der Gemeinde Allschwil lassen die Aufstellung von Quartierplänen grundsätzlich in jeder Zone zu. Für die Erstellung eines Quartierplanes darf eine Fläche von 3000 m² nicht unterschritten werden. Das Quartierplanareal umfasst eine Fläche von 24'935 m² und liegt damit deutlich über der Mindestfläche.

Der Quartierplan "Langmatten II" braucht keine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP), weil die massgebenden Grenzwerte nicht überschritten werden.

3. Beschrieb der Quartierplan-Überbauung

3.1 Konzept der Überbauung

Um möglichst eine hohe verdichtete Bauweise zu erreichen, welche Rücksicht auf die Aussen- und Freiräume nimmt, wird die Nutzung in der Vertikalen konsumiert. Entlang der Bachgrabenpromenade werden zwei 13-geschossige (EG + 12. OG, Gebäude E + F, 40 m hoch) sowie ein 9-geschossiges (EG + 8. OG, Gebäude D, 29 m hoch) Hochhäuser erstellt. Entlang dem Baselmattweg werden ein 5-geschossiger Flachbau (Gebäude A) sowie gegenüber den bestehenden Alterswohnungen zwei 4-geschossige Flachbauten (Gebäude B + C) geplant. Der 5-geschossige Flachbau liegt gegenüber dem Baselmattweg zusätzlich 7 m hinter der Baulinie zurückversetzt und weitet den in diesem Bereich engen Strassenraum aus. Mit dieser Bauweise kann eine Nutzungsziffer von 1.18 erzielt werden ($W3 = 0.91$), obwohl die Bebauungsziffer mit 18% ($W3 = 26\%$) weit unter der möglichen Bebauungsziffer der angrenzenden Zone ($W3$) liegt. Dies ermöglicht einen parkähnlichen durchgrüneten Aussenraum, welche sich gut an die angrenzende Bachgrabenpromenade anbindet. Die einzelnen Gebäude sind vom Baselmattweg zu Fuss oder über die unterirdische Autoeinstellhalle erschlossen. Die Wohnungerschliessung erfolgt über grosszügige Eingangshallen, zentrale Treppenhäuser mit Liftanlagen. Für die zwei 13-geschossigen Hochhäuser E + F werden je ein separater Rettungslift (unabhängige Stromversorgung) für die Evakuierung von Personen u.a. beim Brandfall eingebaut. Die Fussgängererschliessung soll über eine geschwungene Wegführung durch die Parklandschaft als Haupteerschliessung konzipiert werden.



Flugaufnahme Ost (Baselmattweg)

7. Juli 2010



Flugaufnahme Süd (Baselmattweg)

18. Oktober 2011

3.2 Wohnungsmix

| Wohnungstyp | Anzahl Wohnungen | Wohnfläche in m ² |
|-------------------|------------------|------------------------------|
| 2.0 Zi. / 2.5 Zi. | 91 | 55 -70 |
| 3.0 Zi. / 3.5 Zi. | 120 | 80 – 95 |
| 4.0 Zi. / 4.5 Zi. | 50 | 105 -125 |
| Atelier/Gewerbe | 05 | Total 700 |
| Total | 261 | |

3.3 Wohnen im Alter (Betreutes Wohnen)

Im Gebäude B1 + B2 direkt gegenüber den bestehenden Alterswohnungen (Alterssiedlung) ist Wohnen im Alter vorgesehen. Dabei wird unter Wohnen im Alter das sogenannte "Betreute Wohnen" verstanden. Die Wohnungen müssen im unteren bis mittleren Mietpreissegment liegen und für ältere Menschen mit AHV-Rente und Anspruch auf Ergänzungsleistungen (EL) finanzierbar sein. Die gemeinderätliche Alterskommission hat das Thema „Betreuten Wohnen“ an mehreren Sitzungen besprochen und seine Empfehlungen und Anregungen in der Quartierplanung „Langmatten II“ eingebracht. Diese Empfehlungen wurden im Quartierplanvertrag übernommen und festgeschrieben. Für künftige Planungen bilden diese Festlegungen die Grundlage für das „Betreute Wohnen“.

Voraussetzung für Betreutes Wohnen ist:

Hindernisfreier Wohnraum (SIA 500)

24 Std. Notfallbereitschaft *

Anwesenheitskontrolle *

Ansprechperson vor Ort *

Fakultativ als Wahlservice kann angeboten werden:

Verpflegungskonzept/Mahlzeitendienst **

Es werden max. 36 Wohnungen für "Betreutes Wohnen" vorgesehen:

| Mögliche Wohnungstypen | Anzahl Wohnungen | Wohnfläche in m ² |
|------------------------|------------------|------------------------------|
| 2.5 Zimmer | 30 | 57 |
| 1.5 Zimmer | 6 | 40 |
| Total | 36 | |

Anstelle von 1.5 Zi.-Wohnungen könnten auch 3.5 Zi.-Wohnungen eingerichtet werden, was eine Reduzierung der max. Wohnungsanzahl zur Folge hätte.

Eine professionelle und kompetente Führung des betreuten Wohnangebots soll durch eine enge Zusammenarbeit mit einer auf ambulante Pflegeleistungen spezialisierte Organisation (PO) sichergestellt werden. Das Betriebskonzept für "Betreutes Wohnen" wird im Rahmen des Baugesuchverfahrens dem Gemeinderat zur Genehmigung vorgelegt.

Eine allfällige Differenz zwischen EL-Mietzinsrichtwerten und Mietzins mit marktüblicher Verzinsung der Fremd- und Eigenmittel sowie Vornahme der üblichen Amortisationen, Abschreibungen und erforderlichen Unterhaltsarbeiten geht zu Lasten der Mieter.

Die mit * gekennzeichneten Leistungen werden durch die PO erbracht und auf den Mietzins überwältzt; sind separat auszuweisen, gelten jedoch nicht als Miet- oder Nebenkosten.

Die mit ** gekennzeichnete Leistung wird separat nach effektiver Konsumation den Mietern direkt durch die PO belastet.

3.4 Energieversorgung

Bei der Energieversorgung wird auf eine hohe Energieeffizienz unter Optimierung der verschiedenen Energieträger Wert gelegt. Die Hauptbauten der Überbauung müssen nach dem "MINERGIE"-Standard erstellt werden. Mindestens 80% des Wärmeenergiebedarfes (Heizung und Warmwasser) ist durch CO₂-neutrale Energieträger zu erbringen. Dabei darf nur maximal 20% des Wärmeenergiebedarfes mit fossilen Energieträgern erzeugt werden. Zusätzlich muss auf den Hauptbauten E und F (Hochhäuser) je eine Photovoltaikanlage mit je mindestens 400 m² Fläche (total mindestens 800 m²) erstellt werden. Als Variante kann die gesamte Photovoltaikanlage auf der Hauptbaute A platziert werden. Für die Energieproduktion ist prioritär eine Holzfeuerung vorgesehen. Als Variante können Erdsonden mit einer Wärmepumpenanlage realisiert werden. Für die Warmwassererzeugung (Sommerbetrieb) sind Sonnenkollektoren prioritär vorgesehen. Als Variante könnte eine Abwasser-Wärmerückgewinnung mit einer Wärmepumpenanlage realisiert werden.

3.5 Nutzung

Die massgebende Quartierplanfläche beträgt 24'935 m². Aus dieser Fläche resultiert eine zulässige Nutzfläche von 29'420 m². Die Nutzflächen werden auf sechs Baubereiche, zwei 14-geschossige Hochhäuser, ein 9-geschossiges Hochhaus, zwei 5-geschossige und ein 4-geschossiges Flachgebäude verteilt. Die Attikageschosse werden als zurückversetzte Geschosse ausgebildet, um gegenüber den darunter liegenden Vollgeschossen möglichst wenig in Erscheinung zu treten. Die Flachdächer werden extensiv begrünt, damit bei Starkregen eine Retentionswirkung erzielt werden kann.

- Bezugsfläche zur Berechnung der Nutzung:
Parzelle Nr. A 426 mit 24'935 m²
- Nutzungsmass:
BGF Haus A, B1, B2, C, D1, D2; total = 29'420 m²
Entspricht einer Nutzungsziffer von 1.18
- Bebauungsmass:
Grundfläche Haus A, B1, B2, C, D1, D2; total = 4'467 m²
Entspricht einer Bebauungsziffer von 18% (vgl. Bebauungsziffer W3 = 26%)

Mit einer Nutzungsziffer von 1,18 (118% der Landfläche) und einer Bebauungsziffer von 18% (18% der Landfläche) werden die Verdichtungsbemühungen ohne Verlust von Freiflächen, welche mit dem räumlichen Konzept sowie der Zonenrevision Siedlung vom Einwohnerrat vorgegeben wurden, eingehalten. Dies entspricht auch den raumplanerischen Vorgaben von Bund und Kanton. Eine solch tiefe Bebauungsziffer kann nur mit Gebäuden, welche sich in die Vertikalen ausdehnen, erzielt werden. Die tiefste max. Bebauungsziffer im Siedlungsgebiet von Allschwil mit 22%, befindet sich in der W1-Zone am Rosenberg.

3.6 Gestaltung des Aussenraumes

Die Freiräume, welche als Parklandschaft mit organischen Formen modelliert werden, sollen den geschwungenen Verlauf der Bachgrabenpromenade fortführen. Die bestehenden hohen Bäume entlang dem Bachgraben sollen einen waldrandartigen Abschluss gegen Nord-Westen bilden. Die Gestaltung wird vom wellenförmigen Verlauf des Baches aufgegriffen und thematisiert. Die leicht geschwungene Wegführung folgt keiner Geometrie und durchbricht damit das starke Raumgefüge der Wohngebäude. Einzelne Bäume und kleine raumbildende Baumgruppen geben dem Wohnpark die gewünschte räumliche Zonierung und binden den Freiraum an die benachbarten Gartenräume. Die räumlich grosszügige Vorzone entlang dem Baselmattweg erweitert den Strassenraum und bildet die Erschliessungsfunktion der Bebauung. Da sich oberirdisch nur 15 Besucherparkplätze entlang dem Baselmattweg befinden und die restlichen Park- und Besucherparkplätze unterirdisch in der Autoeinstellhalle angeordnet sind, wird der sogenannte Wohnpark autofrei. Mit Spiel- und Begegnungsplätzen für die Quartierbewohnenden sollen attraktive Treffpunkte geschaffen werden. Mit dieser Freiraumarchitektur wird neu eine stark durchgrünte Umgebung geschaffen, welche von den benachbarten Überbauungen weitergeführt wird.

3.7 Parkierung

Der motorisierte Personenverkehr erfolgt über den Baselmattweg und führt im Bereich des Gebäudes A mit einer separaten Zu- resp. Wegfahrt in die Tiefgarage. Zwischen der Zu- und Wegfahrt ist das oberirdische Kurzparkieren angeordnet. Es werden 261 unterirdische Einstellhallenplätze (davon 62 Besucherparkplätze) und 15 oberirdische Besucherparkplätze geplant. Ausser den 15 Besucherparkplätzen entlang dem Baselmattweg ist das ganze Gelände autofrei. Von der unterirdischen Autoeinstellhalle sind alle Gebäude direkt erreichbar. Die Veloabstellplätze (ca. 750) werden in offenen Velounterständen vor den jeweiligen Gebäuden angeordnet.

4. 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, Parkierungsanlagen und a.m. sind, gestützt auf das Quartierplan-Reglement, Sache der Quartierplan-Grundeigentümerschaft.

4.1 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. Mit der Realisierung der Quartierplanung "Langmatten II" können die ansässigen Sportvereine ihre Aktivitäten nicht mehr an diesem Ort ausführen. Für den Ersatz dieser Sportanlagen wurden im linksufrigen Bachgrabengebiet, in der dafür vorgesehenen Zone für Sport- und Freizeitanlagen adäquate Parzellen gefunden. Die Basellandschaftliche Kantonbank hat für die Einwohnergemeinde Allschwil treuhänderisch die ehemalige Sportanlage UBS am Hegenheimermattweg 104 erworben (Parzellen A 100 und A 103), welche als Ersatz des Fussballplatzes Gartenhof dienen soll. Diese Anlage weist eine Gesamtfläche von 15'672 m² auf. Die Einwohnergemeinde Allschwil benötigt für die Erstellung eines Fussballplatzes jedoch nur eine Fläche von 6'500 m². Bei einem marktüblichen Preis in der Zone für Sport- und Freizeitanlagen von CHF 150.00 pro m² entspricht dies einem Betrag von ca. CHF 1 Mio. Die Erwerbskosten für die Sportanlage UBS betragen ca. CHF 4 Mio. Abzüglich des Anteils der Einwohnergemeinde Allschwil von CHF 1 Mio. sind von privater Seite ca. CHF 3 Mio. zu finanzieren. Dieser Betrag wird vom Quartierplanersteller pauschal an die Gemeinde ausbezahlt. Grund und Boden verbleiben jedoch im Eigentum der Gemeinde Allschwil.

Neben diesem Betrag hat der Quartierplanersteller zudem den Abbruch des auf der Parzelle A 100 und A-103 bestehenden Clubhauses, die Tennis- und Pétanqueanlagen und einen Anteil an der gedeckten Bocciabahn im Wert von CHF 1.88 Mio. zu finanzieren bzw. realisieren. Subventionsbeiträge aus dem Swisslos-Sportfonds BS und BL in der Höhe von rund CHF 300'000 gehen dabei an den Quartierplanersteller.

Der zweckgebundene Infrastrukturbeitrag des Quartierplanerstellers für den Ersatz der wegfallenden Sportanlagen am Baselmattweg beläuft sich somit netto auf total CHF 4.58 Mio. Die genauen Details wie Zahlungstermin, Verantwortung und Planung der Sportanlagen (ausser dem Fussballplatz) werden im Quartierplan-Vertrag bzw. in der Vereinbarung betreffend Infrastrukturbeitrag Quartierplan "Langmatten II" geregelt, welcher dem Einwohnerrat zur Kenntnis vorgelegt wird.

Zusätzlich erhalten die Vereine von der UBS AG sowie der BASF Schweiz AG für die Realisierung des Clubhauses einen pauschalen Beitrag in der Höhe von CHF 430'000 zzgl. Mobiliar aus dem bestehenden Clubhaus. Für die Nutzung der erstellten Ersatzanlagen richtet die Gemeinde Allschwil gegenüber den Vereinen ein Baurecht ein. Der Baurechtszins beträgt symbolisch CHF 1 pro Jahr.

5. Arealbaukommission

Die kantonale Fachkommission zur Beurteilung von Arealüberbauungen (ABK) hat an ihrer Sitzung vom 23. Juni 2011 die architektonischen und konzeptionellen Grundlagen der Quartierplanung "Langmatten II") behandelt. Das Bebauungskonzept wurde aufgrund der Kritik der ABK überarbeitet und am 23. August 2011 mit dem Präsidenten der ABK bereinigt.

6. Mitwirkungsverfahren

Der Gemeinderat von Allschwil hat das Mitwirkungsverfahren für die Quartierplanung "Langmatten II" im Sinne von Art. 4 des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes und in Verbindung mit § 7 des Raumplanungs- und Baugesetzes des Kantons Basel-Landschaft vom 30. Januar 2012 bis 16. Februar 2012 durchgeführt. Diverse auswärtige sowie die in unmittelbarer Nähe zum Quartierplanperimeter wohnende Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer wurden mit Brief vom 16. Januar 2012 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 Inseraten im Allschwiler Wochenblatt (Gemeindeausgabe an alle Haushalte, amtliches Publikationsorgan) über das Mitwirkungsverfahren aufmerksam gemacht. In der Folge wurden drei Mitwirkungsbeiträge bei der Hauptabteilung Hochbau-Raumplanung eingereicht. Im Wesentlichen wurden bei allen drei Eingaben die Geschossigkeit der beiden Gebäude E + F moniert (siehe Mitwirkungsbericht). Dabei sind alle Eingebenden der Meinung, dass die Gebäude in der Geschossigkeit reduziert werden müssten. Der Gemeinderat ist nach wie vor überzeugt, dass eine Verdichtung nur in der Vertikalen zu realisieren ist und tritt deshalb auf die Mitwirkungsbeiträge im Sinne der Forderungen nicht ein. Im Übrigen gehen die Mitwirkenden von einer falschen Gebäudehöhe (51 m) aus. Wie unter Punkt 3.1 (Konzept der Überbauung) beschrieben werden die Gebäude E + F 40 m hoch und das Gebäude D wird 29 m hoch. Die Höhe von 40 m für die Gebäude E + F sind mit einer Flugbegrenzungslinie (316.00 m.ü.M) definiert und können auch nicht von technischen Dachaufbauten überschritten werden.

7. Kantonale Vorprüfung

Die vom Bauausschuss und Gemeinderat bereinigten Planungsinstrumente (Quartierplan, Quartierplan-Reglement sowie Planungs- und Begleitbericht) wurden am 24. Januar 2012 dem Amt für Raumplanung (ARP) des Kantons Basel-Landschaft zur Prüfung vorgelegt. Am 24. April 2012 lag der Vorprüfungsbericht vor. Entscheidet sind die sog. „Zwingenden Vorgaben“, welche in dieser Quartierplanung vor allem den Nutzungswechsel von der Zone für „Freizeit und Sport“ in eine „Wohnzone“ betrifft. Das Amt für Raumplanung stützt sich in erster Linie auf die Planbeständigkeit auf den rechtskräftigen Zonenplan- und Zonenreglement Siedlung, welcher am 21. Oktober 2008 (RRB Nr. 1421) vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft genehmigt worden ist. Dabei ist Artikel 21 des Bundesgesetzes vom 22. Juni 1979 über die Raumplanung (RPG) zu beachten:

Nach Artikel 21 des Bundesgesetzes vom 22. Juni 1979 über die Raumplanung (RPG) sind die erheblich geänderten Verhältnisse aufzuzeigen, die zu einer Überprüfung und nötigenfalls Anpassung des Zonenplans resp. der Erarbeitung des Quartierplans geführt haben.

Des Weiteren verlangt das ARP einen Bedarfsnachweis gestützt auf Artikel 15 RPG. Auch soll die eingeleitete Strategie des Gemeinderates (siehe auch „Ziele und Räumliches Konzept Teil Siedlung“, ERB 3516 vom 18. Januar 2006), aktualisiert werden.

Die heutige zonenrechtliche Nutzung (Zone für Sport- und Freizeit) stützt sich auf das Räumliche Konzept Teil Siedlung von Allschwil, welches vom Einwohnerrat 2005 verabschiedet und in der Folge mit Einwohnerratsbeschluss zum Zonenplan Siedlung 2007 umgesetzt wurde. Im Räumlichen Konzept wurde der langjährige Nutzungsstatus abgebildet. Es war dazumal nicht anzunehmen, dass kurze Zeit später die damalige Besitzerin (CIBA) des Areals von einer neuen Eigentümerschaft übernommen, redimensioniert und reorganisiert werden würde. Mit der Restrukturierung wurden die Sportplätze mangels firmeneigenen Bedarfs an die sitEX veräussert, welche auf diesem Areal eine Quartierplanung realisieren will. Dies im öffentlichen Interesse anzustrebende räumliche Strukturbereinigung mit Umnutzung der Parzelle A 426 in Wohnnutzung, ist somit im Sinne der Siedlungsentwicklung der Gemeinde, in welcher das rechtsufrige Bachgrabengebiet als Wohngebiet gestärkt werden soll.

Mit dieser Quartierplanung wird die Grundeigentümerschaft in verschiedene Planungsmassnahmen eingebunden.

Es sind dies:

Zweckgebundener Infrastrukturbeitrag, Erweiterung des Angebots „Betreutes Wohnen“, Sicherstellung der Infrastruktur für die Kinderbetreuung.

Auf die Forderung des ARP ein Verkehrsgutachten zu erstellen wurde eingetreten und mit Bericht vom 17. August 2012 liegt das Verkehrsgutachten vor. Mittels des Verkehrsgutachtens (Glaser Saxer Keller) werden die verkehrlichen Auswirkungen der rund 260 neuen Wohnungen auf das kommunale Straßennetz und auf die Kapazität in den Knotenbereichen der Baslerstrasse untersucht. Die Ergebnisse zeigen, dass die Kapazitäten und Knotenqualitäten im Einmündungsbereich zur Kantonsstrasse gestützt auf die Forderungen der VSS-Normen sichergestellt sind.

Die detaillierten Ergebnisse der kantonalen Vorprüfung sowie die Erläuterungen des Gemeinderates bezüglich der Planbeständigkeit können im Planungs- und Begleitbericht (Beilage) eingesehen werden.

8. Anträge

Gestützt auf diese Ausführungen beantragt Ihnen der Gemeinderat

zu beschliessen:

- 8.1 Der Quartierplanung "Langmatten II", bestehend aus Quartierplan und Quartierplan-Reglement, wird zugestimmt und dem Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft zur Genehmigung vorgelegt.
- 8.2 Die öffentliche Urkunde betreffend Quartierplan-Vertrag inkl. Vereinbarung wird zur Kenntnis genommen.

GEMEINDERAT ALLSCHWIL

Präsident Verwalterin

Dr. Anton Lauber Sandra Steiner