

01.030 Baugesuche/Bauanfragen

Traktandum 1

Bericht des Gemeinderates vom 07.08.2019, sowie der Bericht der Kommission für Bauwesen und Umwelt, betreffend Quartierplanungen Sturzenegger, 1. Lesung
Geschäftsvertretung: KBU-Präsident Andreas Bärtsch und GR Christoph Morat, Geschäft 4476 / A

Quartierplanung "Sturzenegger"

Florian Spiegel, Präsident: Ich weise darauf hin, dass dies die erste Lesung ist und frage den Gemeinderat an, ob Eintreten bestritten ist. Das scheint nicht der Fall zu sein. Es werden der Einwohnerratsbericht, das Quartierplanreglement und der Quartierplan behandelt, die öffentliche Urkunde und der Planungs- und Bebauungsbericht wird zur Kenntnis genommen. Zu den Ausführungen gebe ich zuerst das Wort an den KBU-Präsidenten, Andreas Bärtsch.

Andreas Bärtsch, KBU-Präsident: Sehr geehrter Präsident, sehr geehrte Damen und Herren. Mit dem Quartierplan Sturzenegger werden die folgenden Ziele verfolgt, welche aus der Sicht der Kommission Bau und Umwelt gut erfüllt werden: Es wird angestrebt, eine qualitativ gute Wohnüberbauung mit kleineren Wohneinheiten zu planen. Eine quartierverträgliche Siedlungsverdichtung mit hoher Qualität, um eine haushälterische Bodennutzung zu erreichen. Eine grosszügige Anlage zu planen, welche in der Mitte oder im Innern einen öffentlich zugänglichen Quartierplatz hat. Und man möchte einen nachhaltigen Standard für die Überbauung. Bei der Überprüfung dieser Ziele hat die Kommission folgende Sicht: Die Setzung der fünf Baukörper erachtet die Kommission als sinnvoll und richtig. Die Aussenraumgestaltung mit ökologischer Ausgleichsfläche und dem öffentlich zugänglichen Platz findet die Kommission ebenfalls in Ordnung. Entlang der Spitzwaldallee sollen sechs neue Alleebäume gepflanzt werden, welche die Allee auf der Spitzwaldstrasse verlängern. Auch das ist aus Sicht der Kommission sinnvoll. Wie die Verwaltung erläutert hat, wird durch die neu entstehende Kreuzungssituation Spitzwaldstrasse / Steinbühlallee im 2020 geplant. Dies ist bereits im Budget 2020 so vorgesehen. Die Kommission begrüsst auch die Erweiterung der Baumallee. Hier bemängelt sie jedoch, dass Baumgrösse und v.a. Baumart noch definiert werden sollte. Auch möchte sie beliebt machen, dass sie zu planende, zukünftige Querung mit einer Mittelinsel versehen werden soll, weil man ja gerade in der näheren Umgebung den Tageskindergarten Spitzwald haben. Zwischen den Alleebäumen sind öffentliche Parkplätze geplant, welche u.a. auch der Nutzung der zu verschiebenden Entsorgungsstelle dienen sollen. Zusätzlich ist im öffentlichen Raum auch eine Parkplatfläche für Kindergärtnerinnen des Tageskindergarten geplant. Die eigentlichen Parkplätze des Quartierplans befinden sich in der Einstellhalle, die über den Steinbühlweg erschlossen wird. Aufgrund der guten Erreichbarkeit mit den öffentlichen Verkehrsmittel erachtet es die Kommission als richtig, die Parkplatanzahl für die Überbauung gegenüber der Wegleitung des Kantons zu reduzieren. Hingegen erachtet es die Kommission aufgrund der teilweise sehr hohen Leerstände der Parkplätze in Allschwil als nicht sehr zielführend, wenn im QP resp. Auflagen in Bezug auf Parkplatvermietung gemacht werden. Hier erachtet es die Kommission als sinnvoll, wenn entweder schon in diesem Quartierplan, aber wenn möglich bei folgenden Quartierplänen eine gewisse Lockerung erreicht werden könnte. Die Energieversorgung soll einen CO₂-neutralen Grenzwert in Bezug auf Strom und Wärmezeugung aufweisen. Auch dies findet die Kommission richtig. Zusätzlich erachtet es die Kommission als sinnvoll, wenn bei diesem wie auch zukünftigen Quartierplänen nebst dem Warmwasser auch das Kaltwasser per Wohnungseinheit verbraucherabhängig erfasst werden kann. Gemäss Auskunft einer Fachperson ist dies heute bei Neubauten mit einem kleinen Zusatzaufwand realisierbar und wird schon bald Stand der Technik sein. Die Kommission hat dieses Geschäft in einer intensiven Sitzung behandelt und konnte sich dabei auf die kompetenten Auskünfte von Adrian Landmesser und Jürgen Johner abstützen und bedankt sich an dieser Stelle ganz herzlich für die kompetente Vertretung dieses Geschäfts gegenüber der Kommission.

Christoph Morat, Gemeinderat: Herr Präsident, geschätzte Anwesende. Der Gemeinderat ist stolz, Ihnen heute Abend ein wunderbares Projekt zwischen unserem Partner, der Bürgergemeinde

Allschwil, und der Einwohnergemeinde präsentieren zu dürfen. Die meisten Dinge hat Andreas Bärtsch eigentlich schon gesagt. Die KBU hat eben schon in ihrer Sitzung bereits ganz viel aus diesem Bericht gesagt und ich möchte hier wegen des heutigen Zeitmanagements nicht all zu viel länger werden. Ein paar Worte muss ich aber doch noch los werden, und zwar: Die Ausgangslage ist so, das können Sie lesen, das ganze Gebiet hat 5'608 m² und somit 2'608 m² über den Vorgaben aus den Reglementen. Es sollen 69 Wohnungen erstellt werden und für diese 69 Wohnungen je nach Anteil der Alterswohnungen gibt es einen Reduktionsfaktor, es müssen dann 61 bis ca. 70 Parkplätze erstellt werden. Die Planungsinstrumente sind in einer sehr guten Qualität abgeliefert worden durch das bestens bekannte und versierte Büro Stierli & Ruckli Ingenieur & Raumplaner, und mit ihnen ist einfach diese Qualität dieser Quartierpläne schon seit Jahrzehnten in Allschwil gesichert. Der Beschrieb - vielleicht noch mal: die drei Punktbauten und die zwei Längskörper fügen sich nach der Überarbeitung, die wir im Bauausschuss mit dem Gemeinderat gemacht haben, sehr harmonisch in die ganze Situation an der Spitzwaldstrasse / Steinbühlweg ein und auch der Taki mit seinen nur zwei Geschossen geht man mit der Staffelung der Bauten in südliche Richtung nicht gleich unter. Ganz wichtig sind die Frei- und Grünflächen sowie der öffentlich nutzbare Platz. D.h. man kann dort abkürzen, man kann sich verweilen, es ist aber auch immer noch genug Platz für die Bewohnerinnen und Bewohner dieser Überbauung. Wir hoffen natürlich, dass sich dieser Platz und dieser Ort mit Leben und Begegnungen füllen wird. Die Baumallee aus dem Norden kommend, das hat Andreas Bärtsch auch schon gesagt, das wird weitergeführt, und auch dies erachten wir als wertvolle Aufwertung der Spitzwaldstrasse in südlicher Richtung, Richtung Binnerstrasse. Die Parkierung soll grösstenteils unterirdisch geführt werden, vor allem auch die Besucherparkplätze und es wird aber auch weiterhin noch an der Spitzwaldstrasse fünf Parkplätze geben, nein sechs, zwei davon sind Ersatz für die Parkplätze, die wegfallen, weil auf dem Areal des Taki muss neu die dort ansässige Abfall- oder Wertstoffsammelstelle erstellt werden. Aus diesem Grund müssen fünf Parkplätze ersetzt werden. Drei davon sind dann in der Halle und eben zwei auf der Spitzwaldstrasse. Von der Nutzung her: Wir haben eine Ausnutzungsziffer von 1,21. Das konnten Sie entnehmen, auch die Formel haben wir dieses Mal wieder aufgeführt im Bericht an den Einwohnerrat. Es ist auch eine angenehme Dichte, wenn man den Fussabdruck anschaut, der beträgt nämlich nur 27 % der Landfläche. D.h. 73 bis 74 % bleiben unbebaut. Zur Energieversorgung ist zu sagen, dass das Ganze wird im Minergiestandard erstellt, dabei sind heute vorgeschrieben, dass man 80 % der Wärmeerzeugung CO₂-neutral anbieten muss, sowie 10 Watt/m² Energiebezugsfläche, welche selber erzeugt werden müssen. Das kann z.B. mit einer Fotovoltaikanlage auf den Dächern geschehen. Arealbaukommission, also ABK, und die kantonale Vorprüfung durch das ARP sind bereits Hürden, welche der Investor, die Bürgergemeinde Allschwil, bestanden haben. Ebenso das Mitwirkungsverfahren. Ich möchte hier noch einmal fürs Protokoll festhalten: Bei Mitwirkungsverfahren ist keine einzige Eingabe bei uns auf der Gemeinde eingegangen. Das ist ein weiteres Zeichen einer hohen Akzeptanz in der Bevölkerung, auch in der ansässigen Bevölkerung dort an der Spitzwaldstrasse / Steinbühlweg vor Jahren bei der Abstimmung, ob dieses Land verkauft werden soll, war ja auch bereits fast ein sowjetisches Resultat, so dass die Einwohnergemeinde der Bürgergemeinde dieses Land verkaufen konnte. Zu den Kosten noch schnell: Das Areal gilt als voll erschlossen und der Infrastrukturbeitrag, da sind wir uns mit unserem Partner, der Bürgergemeinde einig, findet vor allem, so wie es beschrieben wurde unter Punkt 11 bei den Kosten, der findet vor allem beim Erstellen dieser Bäume statt, aber auch beim einverstandenen Erklären, dass der Platz in der Mitte, dass dieser öffentlich ist und dass man durch das Areal hindurchgehen kann, auch wenn man nicht nur dort wohnt. Ich bitte Sie also dann in der 2. Lesung nach gewalteter Diskussion, den Anträgen des Gemeinderats zu folgen. Ich bitte Sie gleichzeitig auch, die Anträge der KBU zwar zu diskutieren, aber dann schlussendlich abzulehnen. Dies aus folgenden Gründen: Es ist so, dass die Parkplätze, die Stammparkplätze darf man selbstverständlich weiter vermieten oder weiter veräussern. Da möchten wir dem Investor, unserem Partner, möchten wir hier auch gar keine Vorgaben machen. Es ist aber auch so, dass die sog. Besucherparkplätze, und dies steht im Art. 70 der Raumplanungsverordnung, jedenfalls frei gehalten werden müssen. Vielleicht noch schnell zum Mekano: es ist ja 0,3 Besucherparkplätze pro Wohnung. Das heisst, 3 Wohnungen zusammen teilen sich einen Besucherparkplatz. Bei Alterswohnungen ist es ja so, da können durchaus Besucher oder Besucherinnen ihre Eltern dort besuchen, und dann sind sie angewiesen auf einen freien Besucherparkplatz. D.h. man kann den Besucherparkplatz nicht vermieten, weil dieser muss tatsächlich frei sein. Es gibt Überbauungen in Allschwil, da sind sogar richterliche Parkverbote auf diesen Besucherparkplätzen sogar für Leute, die dort Eigentümer sind, ob Stockwerkeigentümer oder Mieter. Die dürfen ihre Autos also auch nicht auf den Besucherparkplätzen abstellen. Aus diesem Grund empfiehlt Ihnen der Gemeinderat, klar bei der Fassung des Gemeinderats zu bleiben und selbstverständlich ist es dem Investor überlassen, diese Stammparkplätze weiter zu vermieten. Auch wir möchten nicht unnötig irgend welche Parkplätze bauen, v.a. nicht unterirdisch, denn das kostet immer viel Geld, und auf der anderen Seite sind wir halt auch wirklich daran gebunden, im übergeordneten Gesetz, und das ist eben der wichtige Punkt. Wir möchten nicht in ein Risiko laufen

einer Nichtgenehmigung durch den Regierungsrat, falls wir solche Artikel im Quartierplan festhalten würden. Beim Wasser ist es so, selbstverständlich wird die Wärme in solchen Gebäuden, das muss verbraucherabhängig zugewiesen werden können, aber dass man das jetzt auch beim Kaltwasser macht, erachtet der Gemeinderat als leicht übertrieben. Wir liefern Wasserleitung mit einem Wasserdurchflussmesser heim, der kostet ebenfalls Geld, so ein Wasserdurchflussmesser, oder, dafür bezahlt man einen jährlichen Betrag, und wenn man dann zu viel von diesen Wassermesser hat, dann wäre das eine relative unnötige Verteuerung, die ja dann schlussendlich auch wieder auf die Mieten draufgeschlagen werden muss. Also wir empfehlen wirklich mit einem Wasserdurchflussmesser und dies sicher nicht auf der Flughöhe Quartierplan jetzt schon festzuhalten, sondern man kann das dem Investor mitgeben zum darüber Nachdenken, wie er den Kaltwasserverbrauch im Griff behalten kann, sei das finanziell oder sei es auch vom Verbrauch abhängig. Wenn der Einwohnerrat am Pro Kopf-Verbrauch des Kaltwassers in der Gemeinde Allschwil etwas machen möchte, dann empfehlen wir eine Überarbeitung oder eine Anpassung der entsprechenden Reglemente, in diesem Fall jetzt des Wasserreglements. Also das kann man durchaus dort festhalten, da kann man durchaus Anreiz schaffen, und ich glaube, da ist der Gemeinderat auch offen dafür, wenn ein Vorstoss käme, dass man den Wasserbrauch in Allschwil, Anreize schaffen würde, damit dieser vermindert wird oder sicher nicht erhöht wird. Zur öffentlichen Urkunde betreffend Quartierplanvertrag, diese Empfehlung der KBU, Realisierungskosten, die Baumarten und Baumgrößen, wir haben heute Nachmittag in der Gemeinderatssitzung davon gesprochen, also wir werden ganz sicher grössere Bäume pflanzen, als der Kanton an der Ziegelei dies gerade gemacht hat, wie Sie vielleicht schon feststellen konnten. Unsere Bäume werden grösser sein, aber es ist leicht verfrüht, dies jetzt schon in der Baumart und in der Baumgrösse zu definieren, sondern dies ist eindeutig etwas, was im Baubewilligungsverfahren gemacht werden muss. Die Gemeinde Allschwil hat auch eine entsprechende Liste mit geeigneten Bäumen, die den zukünftig prognostizierten wärmeren Klimabedingungen Stand halten würden, die auch Salzwasser oder auch mal trockene Zeiten überstehen würden. Also wir können hier mit Rat und Tat und einer hervorragend ausgearbeiteten Liste aufwarten und mithelfen. Und aus diesem Grund bitte ich Sie, dies zwar jetzt zu diskutieren, aber schlussendlich dann dem Gemeinderat zu folgen. Es kommt schlussendlich auch der Bürgergemeinde zu gute als in Investor, wenn wir jetzt hier nicht all zu viel obendrauf packen, sondern dass man das Geschäft jetzt wirklich bewilligungsfähig und genehmigungsfähig dem Regierungsrat vorlegen können, nachdem Sie es hier beraten und genehmigt haben, so dass wir dann auch tatsächlich diese Wohnungen, vor allem auch die benötigten Alterswohnungen auf dem Areal Sturzenegger erstellen können. Ich habe für den Moment geschlossen.

Florian Spiegel, Präsident: Herzlichen Dank. Bevor wir die allgemeine Beratung eröffnen, zum Ablauf: Es ist ja, wenn gewünscht, abschnittsweise Beratung des Berichts anschliessend abschnittsweise Beratung des Reglements und dann die Beratung des Quartierplans. Also wer konkrete Fragen zum Quartierplan in der vorliegenden Form hat, wie er aufgezeichnet ist, möchte ich beliebt machen, dass er ablaufgerecht dann dort seine Fragen aufwirft, wenn wir zum Punkt Quartierplan separat kommen. Somit wäre nach meinen Ausführungen die allgemeine Beratung eröffnet.

Urs Pozivil, FDP-Fraktion: Geschätzter Präsident, geschätzte Kollegen und Kolleginnen. Die FDP begrüsst die Vorgehensweise beim Quartierplan Sturzenegger und verdankt an dieser Stelle alle Beteiligten, die eigentlich bei diesem Projekt daran gearbeitet haben und involviert waren. Wir denken, es ist sinnvoll, welche Absichten die Bürgergemeinde auf diesem Areal hat, und es ist auch so, dass sie wahrscheinlich sicher die Interessen der Allschwiler Bevölkerung wahrnehmen können und umsetzen. Wir denken, es ist sinnvoll und gut auch, dass in diesem Bereich rund 2/3 Alterswohnungen entstehen und auch Absichten vorherrschen, Wohnungen im Ergänzungsleistungen-Bereich zu erstellen. Zu den Anträgen der KBU: Die FDP-Fraktion erachtet diese als zielführend und gut und kann sie somit vollumfänglich unterstützen.

Ursula Krieger, AVP-Fraktion: Wir danken der Kommission für die speditiv erstellten Kommissionsberichte und diese Überbauung wirkt ja auf dem Plan sehr dicht, aber wir hoffen auch, dass sich dies in der Zukunft dann doch mit Leben füllen wird. Die Anregung der Kommission wegen des Kaltwasserverbrauchs, da haben wir eigentlich, so auf dem Papier haben wir eine gute Idee gefunden, haben natürlich nicht gewusst, welche Folgen das haben kann. Wir sind jetzt im Moment offen für diese Frage, und, ja, in diesem Fall haben wir eigentlich gedacht, wir stimmen diesem Kommissionsbericht zu, und wir schauen wir, wie die Diskussion weiterläuft. Dankeschön.

Henry Vogt, SVP-Fraktion: Geschätzte Anwesende, Herr Präsident. Wir sind auch grundsätzlich mit dem ganzen Bericht soweit einverstanden. Gute Leistung der KBU, toll gemacht! Trotzdem wollen wir

ein wenig zu bedenken geben wegen diesen Parkplätzen. Wenn ich höre, drei Wohnungen ein Parkplatz. Wenn eine Wohnung zwei Autos hat, dann haben fünf Wohnungen kein Parkplatz, grundsätzlich interessant. Wir von der SVP sind der Meinung, dass man natürlich mit mehr Parkplätzen rechnen sollte, als mit weniger, mehr würden wir begrüßen. Jetzt weiss ich nicht genau, wo ich diese zwei Fragen stellen muss, darum stelle ich sie am besten gleich jetzt. Herr Bärtsch wird mir dann sicher auch helfen. Das Eine ist, wenn man den Plan anschaut, Fussgängerstreifen sind keine eingezeichnet. Wir haben, glaube ich, in diesem Bereich bis zu vier Fussgängerstreifen, wenn ich mich nicht täusche. Wo kommen die hin, welche sind nötig? Und die zweite Frage, die wir dazu hätten, die mir nun auch aufgefallen ist anhand des Plans. Die Spitzwaldstrasse wird ja mit einer Allee mit Parkplätzen aufgepöppelt. Heisst das jetzt, dass sich auf der längeren Strecke die Busse des öffentlichen Verkehrs überhaupt nicht mehr kreuzen können? Ist die Strasse breit genug, damit dort zwei Busse aneinander vorbei kommen auf dieser Länge? Das wären unsere zwei Fragen. Dankeschön.

Andreas Bärtsch, KBU-Präsident: Sehr geehrter Präsident, sehr geehrte Anwesende. Also herzlichen Dank für deine Fragen. Als Kommissionspräsident, ich bin nicht so tief in der Planung drin, das wäre eigentlich eher die Beantwortung für den Gemeinderat. Aber ich sage mal das, was ich weiss, und Christoph, du kannst ja dann vielleicht noch präzisieren. Wir haben ja im Bericht geschrieben, dass im Budget 2020 ein Betrag für die Planung für die neue Querung Spitzwaldstrasse eingestellt ist. Steinbühlweg, das wäre eigentlich die Planung, um die Verwaltung ein bisschen in Schutz zu nehmen, wäre die Planung im Geschäft „Lärmschutzsanierung Spitzwaldstrasse“ drin. Und wie wir alle ja wissen, haben wir dieses Projekt abgeschossen, weil wir gesagt haben, das ist nicht zielführend, und damit haben wir auch die vorgezogene Planung dieser Kreuzung abgeschossen. Und die Verwaltung hat aber aus Sicht der Kommission die richtigen Schlüsse gezogen, hat hier nun Tempo Teufel ein neues Budget einstellen lassen und wird dies im 2020 in Angriff nehmen. Wir sind überzeugt, dass das nachher kompetent umgesetzt wird. Die Kreuzung von Bussen im Bereich der neuen Allee, relativ einfach gesagt, weiter vorne funktioniert es auch, ist diese Allee auch schon und dort verkehren auch Busse und können auch kreuzen, aber wir haben es in der Kommission auch Mal diskutiert und haben den Meter rausgenommen und gemessen und sind der Meinung, dass die Mindeststrassenbreiten eingehalten sind.

Beatrice Stierli, CVP-Fraktion: Auch wir von der CVP danken dem Gemeinderat für diese Quartierplanung, welche nach unserer Meinung sehr, sehr gut ist. Auch der Kommissionsbericht ist für uns sehr gut. Knapp und sec gehalten. Und sehr wichtig ist der Erhalt dieser Mittelinsel, weil doch dort relativ viele Kindergärtler durch gehen. Und wenn wir dort Alterswohnungen bauen, doch auch ältere Leute, die froh sind, wenn sie in der Mitte noch schnell anhalten können. Das mit dem Kaltwasser fanden wir eigentlich auch eine sehr gute Idee, müssten wir allerdings bis zur 2. Lesung noch einmal anschauen, nach den Einwänden von GR Morat.

Matthias Häuptli, EVP/GLP/Grüne-Fraktion: Herr Präsident, geschätzte Anwesende. Unsere Fraktion stimmt dem QP ebenfalls zu mit den Anträgen, welche die KBU gestellt hat. Weiter möchte ich dazu nicht viel sagen. Ich möchte mich nur zur Frage der Parkplätze äussern. Weil, ich glaube, man kann nicht das stehen lassen, was der Gemeinderat ins Feld geführt hat. Es wurde gesagt, selbstverständlich darf man Einstellhallenplätze, also die Stammplätze, weiter vermieten oder veräussern. Im QP-Reglement steht eben genau das Gegenteil. Also dort steht, dass, wenn sich der Bedarf als geringer herausstellen würde, dann dürften diese „mit Zustimmung der Gemeinde weiter vermietet oder veräussert werden“. Wir denken, dass dies eine Restriktion ist, die nicht nötig ist und deshalb hat die KBU auch diesen Antrag gestellt, den wir unterstützen. Bezüglich der Besucherparkplätze ist es so, dass die Vorgabe von 0,3 vom Kanton stammt, was nicht vom Kanton stammt, ist, dass man dann auch ins QP-Reglement schreibt, dass sie weder fest vermietet noch dauernd belegt werden dürfen. Tatsache ist halt einfach, dass Besucherparkplätze oft unternutzt sind. Und nun haben wir hier die Situation, dass die Stammparkplätze reduziert werden können, neuerdings nach den Vorgaben des Kantons, das hat nicht einmal so sehr damit zu tun, dass es sich um Alterswohnungen handelt, sondern vor allem auch damit, dass die Verkehrserschliessung gut ist. Aber die Besucherparkplätze können nicht reduziert werden, obwohl ja auch die Besucher von der guten Verkehrserschliessung profitieren. Man kann auch annehmen, dass Besucher weniger mit dem Auto kommen an einer solchen Lage als dort, wo es nicht so gut erschlossen ist. Und darum ist es nicht sinnvoll, dass man dann, wenn man die Stammparkplätze reduziert, und dann untergenutzte Besucherparkplätze hat, diese auch noch so zu sakrosankt erklärt und das in den QP schreibt. Deshalb ist auch hier der Antrag der KBU richtig und ich bin davon überzeugt, dass dieser auch Stand hält. Dankeschön.

Christoph Morat, Gemeinderat: Herr Präsident, geschätzte Anwesende. Ich möchte zwei, drei Dinge sagen. Das Erste zu Henry Vogt. Es ist die 0,3 - das sind nur die Besucherparkplätze. Das hat nichts mit den Stammparkplätzen zu tun. Also, es sind immer 0,3 Parkplätze pro Wohnung. D.h. drei Wohnungen teilen sich ein Besucherparkplatz. Und wir haben hier 69 Wohnungen. Das Zweite sind die Busbreiten. Da hat Andreas Bärtsch schon kurz gesagt, ich denke mir, es gilt auch für diesen Teil. Da sind auch jetzt schon Parkplätze auf der ganzen Länge. Wir haben ja oben diese Parkplätze, welche ersetzt werden müssen vor dem Taki. Und wir haben weiter unten die Signalisationen, wo man das Auto hinstellen kann, wenn man dort seine Wertstoffe entsorgt. Also wir haben also praktisch auf der ganzen Länge bereits heute schon Parkfelder und diese Bäume, die schauen nicht weiter raus, sondern die sind auf der gleichen Höhe wie die Parkfelder. Also ich denke mir, mit den Busbreiten, dass die Busse immer noch kreuzen können, das ist, glaub ich, unbestritten, aber wir nehmen es gerne mit auf die 2. Lesung und können, das ist ja der Vorteil der 2. Lesung, können dann vielleicht noch ein bisschen fundierter sagen, wie die Bestimmungen sind und ob wir diese einhalten können. Zum Fussgängerstreifen ist zu sagen, wir haben zwei Fussgängerstreifen über die Spitzwaldstrasse. Wir haben keinen Fussgängerstreifen, so viel ich weiss, über den Steinbühlweg. Die beiden Fussgängerstreifen über die Spitzwaldstrasse haben auch eine Insel. Und diese Insel bleibt auch dort. Die ist jetzt im Moment einfach aufgehoben, weil der Busverkehr wegen der Sanierung Baslerstrasse den Umweg über Steinbühlweg und Spitzwaldstrasse macht. Das wird aber nachher wieder instand gestellt vom Kanton und kann eigentlich nachher wieder so, wie es in der ursprünglichen Fassung ist, angenommen werden. Die Instandstellungsarbeiten, die es benötigt an diesem Kreuzungsbereich, das haben Sie ja dem Bericht entnehmen können, die sind auch Teil des Infrastrukturbeitrags. Ich möchte noch einmal zurückkommen aufs Wort von Herr Häuptli. Er sagt, man kann ja annehmen, dass wenn Stammparkplätze vermindert werden, dass dann auch Besucherparkplätze vermindert werden können, das ist natürlich nicht so. Stammparkplätze, man kann niemandem vorschreiben, dass er ein Auto in diese Halle einstellen muss. Also d.h., diese Leute, die dort wohnen, die können durchaus auf ein Auto verzichten. Und wenn diese natürlich dann, weil es ja auch Alterswohnungen sind, mehr oder weniger sagen, wir brauchen gar kein Autoparkplatz, dann hat der Investor natürlich Gelegenheit, das festzulegen, und kann diese Stammparkplätze natürlich weiter vermieten oder allenfalls veräussern, wenn sie nicht von den Wohnungen gebraucht werden. Auf der anderen Seite ist es natürlich auch so, diese Besucherparkplätze, Sie wissen nicht, wer auf Besuch kommt, Sie wissen es wirklich nicht, Sie können das nicht sagen. Und die Annahme, da könnte man gerade auch sagen, die Annahme ist, dass die Besucherparkplätze durchaus besucht werden. Und natürlich gibt es ein Stück weit eine Unternutzung, aber wenn das übergeordnete Recht, und ich möchte noch einmal darauf hinweisen, das ist übergeordnetes Recht, wenn das so ist, dann haben wir dies so auszuführen. Andernfalls riskieren wir, dass dieses Geschäft wieder vom Regierungsrat zurück kommt, weil sie uns einfach sagen, da habt ihr zu wenig darauf geachtet, auf das übergeordnete Recht. Und es ist meine Aufgabe, Ihnen dies heute Abend einigermaßen verständlich rüber zu bringen, dass, so Leid es mir tut um das Volumen, das hier gebaut werden muss, das ist sicher nicht erfreulich, oder, wenn man das zur Verfügung stellen muss, aber es ist halt einfach übergeordnetes Recht. Und ich denke, es wird, es hat einige Landräte hier, und man kann diesen Landräte das ja z.B. mit auf den Weg geben und sagen, weist beim Kanton noch viel viel stärker darauf einwirken, damit das geändert wird, dass auf kantonaler Ebene, diese Raumplanungsgesetzgebung und die Raumplanungsverordnung abgeändert werden kann, so, damit man in gut erschlossenen Ortsteilen durchaus auch weniger Parkplätze verlangen kann. Jetzt aber dies hier in diesem Quartierplan über den Leisten zu brechen und ins Risiko einer Rückweisung durch den Kanton zu laufen, finde ich nicht in Ordnung und ich finde es auch nicht fair dem Partner gegenüber, der ja auch öffentliche Hand ist. Und darum eindrücklich mein Appell: Stimmen Sie nicht dem KBU-Vorschlag zu, sondern beauftragen wir die Landräte, damit sie dies in der Gesetzgebung auf Kantonsebene angreifen und immer mehr ins Feld führen, dass man im städtischen Bereich einfach nicht die selben Ansprüche hat, wie eine mittelgrosse Gemeinde im mittleren oder oberen Kantonsteil. Nichts gegen diese, aber wir haben andere Bedingungen.

Etienne Winter, SP-Fraktion: Geschätzter Präsident, werte Kolleginnen und Kollegen, werter Gemeinderat. Ich komme noch zur Bearbeitung der SP-Fraktion. Wir sind zusammen damit konfrontiert worden, die zwei Ansichten. Wir wissen was die KBU möchte und was der Gemeinderat davon hält. Jetzt sind wir wieder in diesem klassischen Ping-Pong-Spiel zwischen Juristen und Kanton, dieser hat Recht, diese hat Recht. Ich glaube die KBU hat es verstanden, sie nehmen das mal mit dieses Anliegen, prüfen es noch einmal zusammen, vielleicht mit dem Gemeinderat und den entsprechenden Stellen und gelangen dann noch einmal an den Einwohnerrat an der nächsten Sitzung. Das ist zu den Parkplätzen. Zum Wasserreglement, das steht ja bei uns. Ich bin jetzt kurz vorher drauf und nun sagt der Gemeinderat, man soll doch da mal eine Revision machen. 2006 haben wir das gemacht. Es ist nicht so alt. Wenn man da liest, es ist vor allem auch der Gemeinderat für Beiträge und für Gebührenerhebung verantwortlich. Also es ist nur, dass der Einwohnerrat

Handhabung hat für Wassersparen. Wenn man das angehen möchte, dazu können wir auch zusammensitzen, das ist ja KBU nicht nur Bau- sondern eben auch Umweltkommission. Das können wir ja sicher einmal zusammen anschauen. Wenn es ums Wassersparen geht, finde ich es ein bisschen verwerflich, wenn man jetzt ein Player oder ein Gebäude oder mehrere Gebäude von Allschwil etwas Neues aufzwingen möchte. Natürlich, sie haben auch einen Mehrwert durch den QP. Wenn es aber wirklich ums Sparen von Wasser geht, dann sollte man das eigentlich gesamthaft anschauen, wenn das ein Anliegen ist und deshalb findet die SP-Fraktion eigentlich auch den Weg über die Allgemeinheit, dass man das angeht, auch besser. Aber wie gesagt, wir hatten auch Fraktionssitzung am Montag, es ist jetzt auch neu auf uns zugekommen, prüfen wir das und dann können wir in der 2. Lesung darauf eintreten.

Andreas Bärtsch, KBU-Präsident: Herzlichen Dank zum Votum von Christoph Morat. Die 0,3 wird ja auch über den ganzen Kanton Basel-Landschaft erhoben. Dann ist es ja eigentlich die selbe Handhabung wie bei den Mietparkplätzen, bei welchen man ja auch einen Reduktionsfaktor einführt. Matthias Häuptli hat richtig gesagt, dass man die 0,3 nicht reduzieren kann. Wenn wir bei den Mietparkplätzen davon ausgeht, dass diese Leute, die im stadtnahen Raum wohnen, eher mit dem öV unterwegs sind, dann kann man glaub ich mit vernünftigem Menschenverstand davon ausgehen, dass Besucher, die im stadtnahen Raum unterwegs sind, ebenfalls mehr mit dem öV unterwegs sind. Wir möchten ja nicht eine Verschärfung des QP in dieser Hinsicht, sondern wir möchten eigentlich eine Lockerung. Und wir möchten vor allem nicht, dass Dinge in einen QP geschrieben werden, die man nicht kontrollieren kann und wenn dann irgend jemand mal in 10 oder 15 Jahren das liest, dass es nachher noch eine Juristerei daraus entsteht. Deshalb erachtet die Kommission doch, dass man dies vertieft diskutieren soll. Wir nehmen das Votum von Etienne Winter natürlich mit. Wir werden das noch einmal in der Kommission diskutieren. Was ich auch ganz klar sagen möchte, ist, wir möchten diesen Quartierplan nicht abschliessen oder verunmöglichen oder auf die lange Bank schieben. Aber es ist natürlich auch ein bisschen eine plakative Antwort des Gemeinderats Morat, wenn er nun sagt, der Regierungsrat würde es dann einfach zurückweisen. Wir können jetzt auch dem Gemeinderat eine Aufgabe mitgeben. Auf die 2. Lesung kann man ja eine Anfrage beim Regierungsrat stellen oder bei den zuständigen Verwaltungsmitarbeiter, welche diese Berichte vorprüfen oder prüfen, und mal ausloten, ob dies überhaupt möglich ist. Ins selbe Horn möchte ich bei der Kaltwasserzählung blasen. Im Moment wäre es der QP Sturzenegger der einzige, bei dem wir das Kaltwasser zählen. Da stimme ich mit dir, Etienne, überein. Aber das Ziel ist natürlich schon, dass bei weiteren QP, die wir haben, das dann nachher als Standard festgelegt wird, so wie wir das, was wir jetzt eigentlich bei den Parkplätzen versuchen anzustossen, nachher auch bei den weiteren QP einzubringen.

Christian Kellermann, CVP-Fraktion: Geschätzter Präsident, geschätzte Anwesende. Ich möchte speziell auch wegen dieser Mittelinsel noch zwei, drei Worte verlieren. Christoph Morat hat vorher gesagt, die bestehende Mittelinsel würde man gerne auch weiterführen. Mit dem bestehenden Quartierplan ist das aber im Moment nicht möglich. Sie sehen das jetzt auf dem Bildschirm appliziert. Auf dem Handy aktuelle Situation ohne Parkplätze mit einer Mittelinsel und im Quartierplan sind neue Parkplätze drin. Mit diesen Parkplätzen hat man nachher nur noch eine knappe, zweispurige Fahrmöglichkeit ohne Mittelinsel. Mit einer Mittelinsel ist in diesem Fall nicht mehr möglich. Und deshalb würden wir sehr darauf appellieren, damit diese Parkplätze im vorderen Bereich, wo diese Mittelinsel jetzt noch bestehend ist, wegfallen, dann könnte nämlich diese Mittelinsel auch bleiben. Für uns ist es wichtig, einen sicheren Übergang gewährleisten zu können für den Kindergarten, der weiter unten liegt, und auch fürs Alters- und Pflegezentrum.

Florian Spiegel, Präsident: Ich stelle keine weiteren Wortmeldungen fest. Somit frage ich den Rat an, ob er abschnittsweise Beratung des Berichts wünscht. Das scheint nicht der Fall zu sein. Dann würden wir jetzt zur 1. Lesung des Quartierplan-Reglements gehen.

Der 2. Vizepräsident **Niklaus Morat** ruft paragrafenweise auf.

§ 1 Zweck, Ziele und Geltungsbereich der Planung, Seite 1

keine Wortmeldung

§ 2 Art der baulichen Nutzung, Seite 2

keine Wortmeldung

§ 3 Mass der baulichen Nutzung, Seite 2

keine Wortmeldung

§ 4 Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten, Seite 4

keine Wortmeldung

§ 5 Nutzung, Gestaltung und Unterhalt des Aussenraumes, Seite 6

keine Wortmeldung

§ 6 Erschliessung und Parkierung, Seite 8

Christian Kellermann, CVP-Fraktion: Wie gesagt, für uns wäre es wichtig, dass man diese Querung mit der Mittelinsel wahrnehmen könnte. Ich weiss nicht, ob das der richtige Ort ist, dass man das dort in diesen Paragraphen rein nimmt. Ich würde das auflegen.

§ 7 Ver- und Entsorgung, Seite 9

keine Wortmeldung

§ 8 Lärmschutz, Seite 10

keine Wortmeldung

§ 9 Realisierung und QP-Vertrag, Seite 10

keine Wortmeldung

§ 10 Abweichungen und Ausnahmen, Seite 11

keine Wortmeldung

§ 11 Schlussbestimmungen, Seite 12

keine Wortmeldung

Beschlüsse, Seite 13

keine Wortmeldung

Florian Spiegel, Präsident: Somit würden wir gleich die Planreglemente zum Ablauf Quartierplan QP beraten. Der 2. Vizepräsident Niklaus Morat ruft zum Quartierplan auf.

Quartierplan

keine Wortmeldung

Florian Spiegel, Präsident: Wenn es keine Wortmeldungen zum Quartierplan gibt, dann stelle ich fest, dass die 1. Lesung damit abgeschlossen ist. Über die Abstimmungen und Anträge des Gemeinderates sowie von der Kommission gemäss dem Bericht erfolgen im Anschluss an die 2. Lesung an der November-Sitzung.