

EINWOHNERGEMEINDE



Quartierplanung
"Wohnen Wegmatten"

Mitwirkungsbericht gemäss § 7 RBG / § 2 RBV

Inhalt	Seite
1. Gesetzliche Grundlagen und Zweck eines Mitwirkungsverfahrens.....	3
2. Gegenstand der Mitwirkung und Durchführung	3
3. Mitwirkungseingaben	4
4. Auswertung der Eingaben / Entscheide	5
5. Bekanntmachung / Beschlussfassung.....	23

1. Gesetzliche Grundlagen und Zweck eines Mitwirkungsverfahrens

Der Gemeinderat Allschwil hat das Mitwirkungsverfahren für die Quartierplanung "Wohnen Wegmatten" im Sinne von Art. 4 des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes (RPG) und in Verbindung mit § 7 des Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) des Kantons Basel-Landschaft durchgeführt. Die vorliegende Berichterstattung, als Zusammenfassung des Mitwirkungsverfahrens, stützt sich auf § 2 der Verordnung zum Raumplanungs- und Baugesetz (RBV).

Das Mitwirkungsverfahren dient dazu, bereits in einer frühen Planungsphase, d.h. bevor rechtskräftige Beschlüsse gefasst werden, allfällige Problempunkte zu eruieren. Damit können nicht erkannte Probleme und berechtigte Anliegen, die eventuell später zur Ergreifung von Rechtsmitteln führen könnten, bereits in der Entwurfsphase der Planung gebührend berücksichtigt werden, wenn sie sich im Rahmen der Zielsetzung als sachdienlich erweisen (§ 7 Abs. 2 RBG).

2. Gegenstand der Mitwirkung und Durchführung

Gegenstand der Mitwirkung

Gegenstand des Mitwirkungsverfahrens war der Entwurf zur Quartierplanung "Wohnen Wegmatten", bestehend aus folgenden Dokumenten:

Auflageakten:

- Quartierplan, Stand: 23. August 2017
- Quartierplan-Reglement, Stand 23. August 2017

Orientierende Auflageakten:

- Planungs- und Begleitbericht [(Berichterstattung nach Art. 47 der eidgenössischen Raumplanungsverordnung (RPV)], Stand: 23. August 2017
- Verkehrsgutachten, Stand: 11. August 2017
- Schattendiagramm, Stand: 3. August 2017

Durchführung der Mitwirkung

Gemäss dem gesetzlichen Auftrag von Bund und Kanton führte der Gemeinderat für die Quartierplanung "Wohnen Wegmatten" das Mitwirkungsverfahren wie folgt durch:

Publikation Mitwirkungsverfahren	Amtsblatt Kanton BL Allschwiler Wochenblatt ¹ (amtliches Publikationsorgan) Homepage der Gemeinde Allschwil Gemeindeinformationskästen	Nr. 35 vom 31.08.2017 Nr. 37 vom 14.09.2017 Nr. 35 vom 01.09.2017 Nr. 37 vom 15.09.2017 Nr. 39 vom 29.09.2017 31.08.2017 bis 06.10.2017 31.08.2017 bis 06.10.2017
Schreiben an betroffene Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer sowie weitere betroffene Personen		25.08.2017
Mitwirkungsfrist / Ort der Auflageakten	Gemeinde Allschwil, Abteilung Entwickeln Planen Bauen, Baslerstrasse 111, 1. OG, Zimmer Nr. 110, Allschwil	04.09.2017 bis 06.10.2017
Mitwirkungseingaben	10 Eingaben	

¹ Gesamtausgaben an alle Haushalte

3. Mitwirkungseingaben

Im Rahmen des Mitwirkungsverfahrens vom 4. September 2017 bis zum 6. Oktober 2017 sind zehn schriftliche Eingaben zur Quartierplanung "Wohnen Wegmatten" beim Gemeinderat Allschwil eingegangen. Folgende Planungsinteressierte nahmen Stellung:

Nr.	Brief Datum	Name/Adresse/PLZ/Ort
01 01a	10.09.2017 24.09.2017	Herr Christoph Stehlin Maiengasse 15 4123 Allschwil
02	21.09.2017	IG Wegmatten v.d. Herrn Walter Sütterlin Baselmattweg 40 4123 Allschwil
03	26.09.2017	Grüne Allschwil-Schönenbuch p.A. Frau Julia Gosteli Pappelstrasse 33 4123 Allschwil
04	02.10.2017	Herr Rudolf Hofstetter Baselmattweg 50 4123 Allschwil
05	01.10.2017	Frau Edith Gautschy Maiengasse 5 4123 Allschwil
06	02.10.2017	Herr Franz Keusen Maiengasse 27 4123 Allschwil
07	02.10.2017	Anwohner der Maiengasse 17 Frau Miriam Hardmeyer-Sutter Herr Christian Hardmeyer Maiengasse 17 4123 Allschwil
	02.10.2017	Anwohner der Maiengasse 17 Frau Corinne Müller-Keller Herr Jürg Müller Maiengasse 17 4123 Allschwil
08	Oktober 2017 (Eingang 05.10.2017)	Herr Andreas Bammatter Steinbühlweg 78 4123 Allschwil
09	04.10.2017	Kuttlersboden Immobilien AG Herr Hanspeter Frey Baselmattweg 44 4123 Allschwil
10	05.10.2017	Frau Monika Bauer Baselmattweg 53 4123 Allschwil

4. Auswertung der Eingaben / Entscheide

Der Gemeinderat dankt den Mitwirkungsteilnehmenden für ihre Eingaben und dem Interesse an der Ausarbeitung der Quartierplanung "Wohnen Wegmatten".

Im Mitwirkungsverfahren sollen allfällige Problempunkte bereits in einer frühen Planungsphase erkannt werden. Damit können berechnete Anliegen bereits in der Entwurfsphase gebührend berücksichtigt werden, sofern sie sich als sachdienlich erweisen (§ 7 Abs. 2 RBG).

Die Eingaben wurden im Gemeinderat behandelt und beurteilt. Daraus resultieren allfällige Anpassungen der Quartierplanung "Wohnen Wegmatten", welche durch die Entscheide des Gemeinderates nachfolgend kommentiert werden.

Die Entscheide zu den Mitwirkungseingaben werden mit dem vorliegenden Mitwirkungsbericht öffentlich aufgelegt und sind für die Bevölkerung und für Interessierte entsprechend einsehbar.

Einleitung zur "Quartierplanung Wegmatten":

Am 17. Juni 2012 hat der Souverän von Allschwil den Gegenvorschlag des Einwohnerrates und des Gemeinderates "Masterplanung Wegmatten" mit 3'184 Ja-Stimmen (57,9%) gutgeheissen. Die "Masterplanung Wegmatten" sieht eine Dreiteilung des Wegmatten-Areals vor, mit Wohnen im Nordosten und einem Park im Südwesten. Der mittlere Teil ist als strategische Reserve vorgesehen. Ein Teil der Wohnungen wird als "Betreutes Wohnen" im unteren und mittleren Preissegment angeboten (im Quartierplan-Vertrag festgelegt). Das Bauprojekt "Wegmattenpark" liegt vor und wurde im Juli 2017 vom Gemeinderat genehmigt. Der geplante Park erschliesst sich über 2/3 des Wegmatten-Areals (inkl. strategische Reserve) und führt in den öffentlich zugänglichen zentralen Freiraum (ca. 2'000 m²) innerhalb des Quartierplanperimeters.

Der Park kann erst realisiert werden, wenn die Quartierplanung "Wohnen Wegmatten" vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft genehmigt wird.

01 Christoph Stehlin

Einwände zu Quartierplanung Wegmatten / Mitwirkungsverfahren

Vielen Dank für die Zusendung der Informationsschrift an die Grundeigentümer und Nachbarschaft der Wegmatten. Bei der Durchsicht der Unterlagen sind mir einige Punkte aufgefallen, die ich nicht unbeantwortet lassen kann.

Der Übersichtlichkeit halber habe ich meine Bedenken in folgende Gruppen unterteilt: Vorbehalte, Einwände, Vorschläge und Zusammenfassung.

Vorbehalte

Inkonsistenter Quartierplan (siehe Beilage):

Der Quartierplan ist ein schön gedrucktes Stück Papier. Leider widersprechen sich die beiden Teilpläne (linke Seite, s/w gedruckt und rechte Seite farbig) auf mehrere Arten. Auf der linken Seite sind die beiden rechtsausser Punkte der Gebäude senkrecht zum Baselmattweg angeordnet und auf Flucht mit der Gebäudekante von Baselmattweg 50 / Parzelle A-1403. Beim farbig gedruckten Plan ist das ganze Projekt derart gedreht, dass Gebäude B nun viel näher an die Grundstücksgrenze zu den Parzellen A-321, A-322, A-3140 und A-1803 zu liegen kommt. Die Rechtsaussergrenze von Gebäude B ragt nun (senkrecht verlängert) in den Parkplatzbereich von Parzelle A-356 hinein, was eine Differenz gegenüber dem anderen (s/w) Plan von über 5m bedeutet.

Schattenstudie:

Die Schattenstudie sollte aufzeigen, wie die Schattenwürfe beim jeweiligen Jahreszeitenwechsel zu erwarten sind. Leider ist diese Studie meiner Meinung nach nicht sehr viel wert. Da nur schon bei der Planung der Gebäudepositionen anhand der verschiedenen auslegbaren Pläne überhaupt nicht klar ist, WO die Gebäude dann in Wirklichkeit zu stehen kommen, kann auf keinen Fall von einer seriösen

Schattenwurfstudie gesprochen werden. Das einzige, das wirklich klar ist, dass die Gebäude östlich des neuen Quartiers massig an Schatten zu erwarten haben.

Ich erwarte, dass nach dem Abschluss des Mitwirkungsverfahrens genaue Lagepläne erstellt werden und anhand deren eine neue, diesmal präzise und verlässliche, Schattenstudie erstellt wird.

Wertminderung östlich angrenzender Gebäude:

Aufgrund der zu erwartenden Schattensituation und des Baulärms befürchte ich einen Auszug langjähriger Mieter und damit verbunden, unnötige Leerstände.

Wer wird dabei für die allfälligen Zusatzkosten und/oder Ausfälle aufkommen?

Solaranlage:

Aufgrund der zu erwartenden Schattensituation wird die nach Westen ausgerichtete Solaranlage gerade in den kritischen Randmonaten deutlich weniger effizient arbeiten.

Ich fühle mich irgendwie verarscht, wenn ich aus Umweltschutzgründen für viel Geld eine Solaranlage installieren lasse und deren Wirkung aufgrund reiner Profitgier nur noch zu einem Bruchteil der möglichen Kapazität genutzt werden kann.

Wer kommt in diesem Fall für den Minderertrag an Warmwasser auf? Installiert die Gemeinde allenfalls auf ihre Kosten eine Solarwarmwasserleitung von einem ihrer neuen Gebäude in unser Wassersystem?

Ausführbarkeit:

Abgesehen davon, dass Gebäude B im für uns schlechtesten Fall in nur zwei Metern zur Grundstücksgrenze gebaut werden sollte, frage ich mich, wie das überhaupt gehen soll. Ein Gebäude dieser Höhe benötigt sicher zwei bis drei Stockwerke an Unterkellerung. Da die Abgrabung ja nicht senkrecht ausgebagert werden kann, ist mit einer gewissen Neigung zu rechnen. Weiter abgesehen davon, dass der obere Rand der Grube nun schon auf die Grenze selbst zu stehen käme, müsste ja noch ein Baugerüst mit einer bestimmten Breite erstellt werden. Spätestens dann wäre der Bau schon innerhalb des Nachbargrundstückes....

Einwände

Grenzabstände 1:

Gegenüber den Grenzabständen zum Bachgraben und zum Baselmattweg mit jeweils mehr als 10 Metern kann gemäss Plan der Abstand zur Parzelle A-3140 nur etwa zwei Meter betragen. Dies ist umso erstaunlicher, da genau dort, wo sich die Schattensituation am stärksten auswirkt, der Abstand zu bestehenden Gebäuden auf das absoluteste Minimum reduziert wird. Dies ist unverständlich und eine Zumutung für die dortigen Hausbewohner.

Grenzabstände 2:

Das neue Quartier besteht zu 100% aus Hochhäusern und grenzt an ein langjährig bestehendes Quartier mit 100% 3-geschossigen Bauten an. Im neuen Quartier sind die Gebäude grosszügig voneinander abstehend. Es erscheint daher locker und luftig. Zum bestehenden Quartier hin wird aber auf den letzten Millimeter an die Grenze gebaut. Das beisst sich schon mal irgendwie. Zumal die neuen Gebäude nun mal nicht wie bisher üblich auch dreigeschossig sind, sondern 7 und mehr Stockwerke aufweisen. Dieses "auf die Grenze-Hingequetsche hin" ist ein absolutes NoGo! Wenn schon luftig, dann bitte konsequent.

Vorschläge

Grenzabstände 3:

Der Grenzabstand der Gebäudeaussenpunkte zu den Parzellen A-321, A-322, A-3140 und A-1803 ist auf mindestens 12m zu vergrössern.

Änderung der Gebäudehöhen:

Um die Situation der angrenzenden Liegenschaften etwas zu verbessern, schlage ich vor, die Anzahl der Geschosse der Gebäude A, B und C um jeweils zwei Stockwerke zu verringern und bei Gebäude D entsprechend zu kompensieren. Dies reduziert die Aufdringlichkeit der grenznahen Gebäude deutlich und kann relativ einfach kompensiert werden. Der Übergang vom bestehenden 3-geschossigen Quartier zum neuen Quartier ist dann auch etwas flüssiger und entschärft. Dies würde auch der quartierverträglichen

Siedlungsverdichtung (siehe Quartierplan-Reglement §1) entsprechen. In der jetzigen Form würde ich das neue Quartier als rücksichtsloses Hingeklotze auffassen.

Zusammenfassung

Es ist gut möglich, dass meine Vorschläge etwas radikal erscheinen mögen. Jetzt aber besteht noch die Möglichkeit, auf Anregungen der Nachbarschaft einzugehen und das neue Quartier (das halt nun mal wirklich aus extrem hohen Klötzen besteht), so zu gestalten, dass es, wenn auch zähneknirschend, akzeptiert wird. In der jetzigen Form ist eine Flut bauverzögernder Einsprachen unvermeidbar.

Ich bin gespannt auf Ihre Antwort. Für eventuelle Rücksprachen und Fragen stehe ich Ihnen unter 079 329 74 53 oder christoph.stehlinebluewin.ch zur Verfügung.

Freundliche Grüsse

Christoph Stehlin

Stellungnahme des Gemeinderates

Der Planausschnitt auf dem Titelblatt (s/w) gilt nur als Grobübersicht des Wegmattenareals und hat keinerlei verbindliche Inhalte. Die einzigen grundeigentümergebundenen Planinhalte (farbig) sind in der Situation (Baubereiche) innerhalb des definierten Quartierplan-Perimeters sowie die Ansichten A-A, B-B, C-C und D-D festgelegt. In der verbindlichen Situation sind die Baubereiche für die Hochbauten und Sockelbauten dargestellt. Innerhalb dieser Baubereiche können die Gebäude in der Horizontalen verschoben werden. Einzuhalten sind in jedem Fall die Grenzabstände gemäss § 90 des kantonalen Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG), welche klar geregelt sind. Diese Grenzabstände werden im Baugesuchverfahren vom Bauinspektorat des Kantons Basel-Landschaft geprüft. Ohne Einverständnis der direkt angrenzenden Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer dürfen diese Grenzabstände nicht unterschritten werden. Diese gesetzlich definierten Grenzabstände haben auch nach der Rechtskraft der Quartierplanung "Wohnen Wegmatten" durch den Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft Gültigkeit.

Schattenstudie:

Die Schattenstudie wurde anhand der Projektpläne, welche viel detaillierter ausgearbeitet sind als der Situationsplan im Quartierplan, erstellt. Es ist nicht vorgesehen, dass die im Quartierplan definierten Gebäude innerhalb der Baubereiche noch stark verschoben werden, da die Fassadenflucht der sog. Sockelbauten verbindlich festgelegt wurde. Somit ist die Schattenstudie, welche zum Mitwirkungsverfahren beigelegt wurde, sehr aussagekräftig.

Wertminderung östlich angrenzender Gebäude / Solaranlage:

Aus der detaillierten Schattenstudie ist ersichtlich, dass im März ab 16.00 Uhr, im Juni ab 18.00 Uhr, im September ab 16.00 Uhr und im Dezember ab 14.00 Uhr von den neuen Gebäuden Schatten u.a. auf die Liegenschaft Maiengasse 15 fallen. Es wird durch die neuen Gebäude, insbesondere in den Wintermonaten sicherlich mehr Schatten generiert, als momentan da keine Gebäude auf dem Wegmatten-Areal stehen. Somit wird auch der Wirkungsgrad der Solaranlage auf der Liegenschaft Maiengasse 15 nicht wesentlich vermindert, da der Schatten in den Wintermonaten grösser ist als in den Sommermonaten.

Ausführbarkeit:

Wie erwähnt, kann ohne Einverständnis der direkt angrenzenden Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer nicht näher an die Parzellengrenze gebaut werden, wie dies gemäss § 90 des kantonalen Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) geregelt ist. Wie aus dem "Orientierenden Planinhalt" ersichtlich ist, sind die unterirdischen Bauten (blau) festgelegt. Geplant ist eine eingeschossige unterirdische Einstellhalle, welche nie die nordöstlich angrenzende Parzelle tangieren wird.

Einwände

Grenzabstände 1:

Gegenüber der Bachgrabenpromenade besteht eine Gewässerbaulinie und gegenüber dem Baselmattweg eine Strassenbaulinie. Alle anderen Grenzabstände sind gemäss § 90 des kantonalen Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) geregelt.

Grenzabstände 2:

Der vorliegende Quartierplan "Wohnen Wegmatten" wurde in mehreren Phasen erstellt. In der ersten Phase wurde ein Wettbewerb über den Park veranstaltet und ein Siegerprojekt auserkoren. In der zweiten Phase wurden die vier besten Projekte aus Phase 1 zu einem Studienwettbewerb eingeladen und daraus wurde ein Siegerprojekt ausgelobt, welches als Grundlage für die nun vorliegende Quartierplanung "Wohnen Wegmatten" dient. Gemäss § 37 des kantonalen Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) bezwecken Quartierpläne eine haushälterische Nutzung des Bodens sowie eine architektonisch und erschliessungsmässig gute Gesamtwirkung auf einem zusammenhängenden Teilgebiet der Bauzonenfläche. Wie aus dem Quartierplan-Reglement ersichtlich ist, beträgt die Ausnützungsziffer 1,2 bei einer Bebauungsziffer von 17,7%. Die ortsübliche Bebauungsziffer in der angrenzenden W3-Zone beträgt 26%.

Vorschläge

Grenzabstände 3:

Der kleinste Grenzabstand beim Gebäude B gemäss Projekt beträgt ca. 10.0 Meter. Eine Vergrösserung des Grenzabstandes könnte nur unter Verlust des öffentlichen zentralen Freiraums erfolgen.

Die geplanten Gebäudehöhen resultieren einerseits aus der sehr tiefen Bebauungsziffer von 17,7% und andererseits aus den Vorgaben von Bund und Kanton, welche bei Neuplanung (Quartierplanungen) eine Ausnützungsziffer von 1,5 (QP Wegmatten 1,2) vorsehen. Eine Verringerung der Geschosse in einen Baukörper (D) würde das ganze Projekt in Frage stellen. Im Übrigen ist das Gebäude B, gegenüber den angrenzenden Parzellen an der Maiengasse, schon der tiefst gelegene Bau (299.00 m ü.M.).

Zusammenfassung:

Es steht jeder Einwohnerin bzw. jedem Einwohner von Allschwil zu, im Rahmen des Baugesuchverfahrens, eine begründete Einsprache gegen das Baugesuch einzureichen. Auch könnte bei einer allfälligen Zustimmung zum Quartierplan durch den Einwohnerrat gegen den Quartierplan ein Referendum ergriffen werden.

Entscheid des Gemeinderates: nicht Eintreten

01a Christoph Stehlin

Land-Enteignung meiner Eltern und Quartierplanung Wegmatten / Mitwirkungsverfahren

Sehr geehrte Damen und Herren Gemeinderäte

In den 1940-er Jahren erwarben meine Eltern am Baselmattweg (heute Ecke Baselmattweg / Maiengasse) ein Grundstück von 1000m² mit der Parzellenummer A-322. In den 60-er Jahren kam dann auch die Parzelle A-3140 hinzu.

Als der Baselmattweg verbreitert wurde, mussten meine Eltern ein Stück der Parzelle A-322 zu Gunsten des dabei neu zu erstellenden Trottoirs abgeben. Es muss sich um eine Fläche von 2.5m x 19m = 47.5m² gehandelt haben, die Masse konnte ich nur anhand der beigelegten Pläne ermitteln.

Später beschloss die Gemeinde, die Maiengasse zu bauen. Da das Grundstück meiner Eltern aber wieder im Weg war, wurde auch hier Land enteignet, und zwar in der ganzen Länge vom Baselmattweg bis zur Grenze der Parzellen A-3140 und A-1803 des Nachbargrundstückes. Auch nach den beiliegenden Plänen gemessen, handelte es sich um 1.5m x 82.5m = 123.75 m².

Für beide Enteignungen wurden meines Wissens keinerlei finanzielle Entschädigungen geleistet. Dafür hatte die Gemeinde während all den Jahren durch die Bewohner der neu erstellten Maiengasse satte Steuereinnahmen zugute.

Jetzt ist die Situation eingetreten, dass der Bereich Wegmatten nicht mehr als öffentliche Zone gilt, sondern private Investoren das Gelände bebauen dürfen.

Im Sinne einer Wiedergutmachung des Landverlustes durch die Gemeinde schlage ich vor, dass die damals enteignete Fläche von total 172.25 m² auf die jetzige Länge der wegmattenseitigen Grenze der

Parzellen A-322 und A-3140 (53.75 m Länge) umgerechnet und die Grenzlinie entsprechend um 3.2 m nach Westen verlegt wird (siehe Plan A-322_A-3140.PDF).

Es geht primär nicht darum, das Land als solches zurück zu fordern oder eine geldwerte Entschädigung einzuklagen. Es genügt, wenn die heutigen gemeindeverantwortlichen Personen die damaligen Enteignungen meiner Eltern würdigen und einer entsprechenden imaginären Grenzlinienverschiebung nach Westen hin zustimmen würden.

Ich denke, dies ist ein Kompromiss für beide Seiten und das Thema Enteignung wäre damit auch für mich abgeschlossen.

Die Bebauung der Wegmatten kann nicht verhindert werden. Mit der Einhaltung der kantonalen Baugesetze (I) bezüglich Grenzabstände und den zusätzlichen ca. drei Metern Abstand durch die Kompensation der damaligen Enteignungen wäre die Bebauung für die jetzigen Anwohner der Maiengasse jedoch etwas weniger unerträglich.

Vielen Dank für die Prüfung meines Vorschlages.

Gerne erwarte ich Ihre Antwort. Für eventuelle Rücksprachen und Fragen stehe ich Ihnen unter 079 329 74 53 oder christoph.stehlinebluwin.ch zur Verfügung.

Freundliche Grüsse

Christoph Stehlin

Stellungnahme des Gemeinderates

Mit dem Bau der Strasse "Maiengasse" (Korporationsparzelle A324) mussten alle betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer einen Anteil ihrer Parzelle an die Einwohnergemeinde Allschwil abtreten. Für die Parzelle A322 mussten 64 m² und für die Parzelle A3140 nochmals 64 m² also insgesamt 128 m² abgetreten werden. Diese Abtretungen erfolgten gemäss der öffentlichen Urkunde über einen Abtretungsvertrag vom 3. Juni 1977 und 3. August 1977 unentgeltlich im Sinne von § 24 des Strassenreglementes der Einwohnergemeinde Allschwil (Rechtskraft 12. November 1975). Dieser Abtretungsvertrag wurde u.a. von der damaligen Eigentümerin der vorgenannten Parzellen unterzeichnet. Ebenfalls mit öffentlicher Urkunde (Abtretungsvertrag vom 25. März 1977) und von der damaligen Eigentümerin unterzeichnet, ist die Abtretung von 38 m² der Parzelle A322 am Baselmattweg. Auch diese Abtretung erfolgte unentgeltlich im Sinne von § 24 des Strassenreglementes der Einwohnergemeinde Allschwil. Gemäss den von der damaligen Eigentümerin unterzeichneten Abtretungsverträgen musste für die Maiengasse und für den Baselmattweg total 166 m² (A322 und A3140) abgetreten werden. Diese Abtretungen wurden mit vollem Einverständnis von der damaligen Eigentümerin getätigt und eine sog. Wiedergutmachung ist hier nicht angezeigt. Eine Entschädigungsforderung ist bei dieser Rechtslage kein Thema. Die geforderte "Grenzlinienverschiebung" nach Westen ist nicht möglich und wird nicht in Erwägung gezogen. Im Übrigen müssen Grenzabstände der neuen Gebäude gegenüber den angrenzenden Parzellen gemäss § 90 des kantonalen Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) eingehalten werden.

Wie in der Einleitung zum Mitwirkungsbericht "Wohnen Wegmatten" beschrieben, ist ein Bereich des Wegmatten-Areals (1/3) für Wohnen bestimmt. Aus dem Quartierplan kann entnommen werden, dass in diesem Teil (innerhalb des Quartierplanperimeters) ein für die Öffentlichkeit zentraler Freiraum entsteht. Somit ist das ganze Areal für die Öffentlichkeit zugänglich.

Entscheid des Gemeinderates: nicht Eintreten

02 IG Wegmatten, v.d. Walter Sütterlin

Quartierplanung «Wohnen Wegmatten» - Mitwirkungsverfahren

Sehr geehrte Damen und Herren

Im Allschwiler Wochenblatt vom 15. September 2017 (Seite 24) laden Sie die Bevölkerung von Allschwil ein, sich zur Quartierplanung «Wohnen Wegmatten» zu äussern. Im gleichen AWB wird auf Seite 25 das Projekt «Masterplanung Wegmatten» im Ablauf nochmals dargestellt. So weit so gut.

Unverständlich für uns ist aber, dass dazu das Bild des siegreichen Projektes «Agrilus» gezeigt wird und nicht das Siegerprojekt (LVPH Architectes Sarl, Fribourg und Beglinger Bryan, Zürich) zu dem wir uns jetzt äussern können. Im AWB vom 23. September 2016 (Seite 3) wurde dieses Bild aus dem Schlussbericht «Studienauftrag Wohnen Wegmatten» (Seite 18) publiziert.

Wir meinen, dass es wichtig ist, dass die Bevölkerung nun den nächsten erreichten Schritt wahrnimmt und sich allenfalls dazu äussert. Eine weitere Publikation in einer Gemeindeausgabe des AWB erachten wir deshalb als notwendig und bitten Sie, die Dauer des Mitwirkungsverfahrens zu überprüfen und anzupassen.

Zur vorliegenden Quartierplanung möchten wir auf zwei Punkte hinweisen:

Wie aus Zitaten und schriftlichen Unterlagen hervorgeht, soll die vorgesehene Überbauung möglichst offen und grosszügig ausfallen. Innerhalb der geplanten Baukörper mag dies stimmen. Zu den bestehenden Bauten an der Maiengasse vermissen wir aber diese Offenheit. Unserer Ansicht nach wird zu wenig Rücksicht auf die bestehenden Bauten genommen. Gemäss dem vorliegenden Plan liegt auch sicher eine Verletzung der Grenzabstände zu den Liegenschaften an der Maiengasse vor.

Wir bitten Sie, diese Situation genau zu überprüfen und die Grenzabstände für die vorgesehenen Hochbauten der kantonalen Gesetzgebung anzupassen.

Weiter bitten wir Sie zu prüfen, ob die Zu-/Wegfahrt zur Einstellhalle etwas weiter Richtung Basel verschoben werden kann, sodass sie in etwa vis-à-vis der von der Strasse zurückgesetzten Liegenschaft Baselmattweg 46 zu liegen kommt. Somit könnten Ein- und Ausfahrten unmittelbar vor Wohn- und Schlafzimmern vermieden werden.

Für die Beachtung unserer Anliegen bedanken wir uns.

Mit freundlichen Grüssen

Walter Sütterlin (für die IG Wegmatten)

Stellungnahme des Gemeinderates

Am 15. September 2017 wurde in der AWB-Gemeindeausgabe unter dem Titel "das Projekt Masterplanung Wegmatten ist im Zeitplan" der momentane Stand der Planung beschrieben. Als einer der ersten Meilensteine der Masterplanung wurde der Projektwettbewerb Park im Bericht erörtert. Folgerichtig wurde das Siegerprojekt "Agrilus" mit den damals dazugehörenden Gebäuden abgebildet. In einem zweiten Schritt wurde aus dem Resultat des Parkwettbewerbs ein Studienauftrag für die Bebauung mit mehreren Teams durchgeführt, bei dem das Projekt von LVPH Architectes mit Beglinger Bryan Landschaftsarchitekten obsiegte. Das Modell mit diesem Siegerprojekt wurde in der Gemeindeausgabe-AWB vom 29. September 2017 abgebildet. Seit dem 4. September 2017 sind alle Pläne und relevanten Unterlagen zur Quartierplanung "Wohnen Wegmatten" bei der Gemeindeverwaltung und auf der Homepage der Gemeinde Allschwil zur Einsicht aufgelegt. Die Publikation des Mitwirkungsverfahrens wurde in der Gemeindeausgabe AWB am 1. September 2017 angezeigt. Das Mitwirkungsverfahren fand am 6. Oktober 2017 seinen Abschluss und wird nicht verlängert.

Gemäss § 37 des kantonalen Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) bezwecken Quartierpläne eine haushälterische Nutzung des Bodens sowie eine architektonisch und erschliessungsmässig gute Gesamtwirkung auf einem zusammenhängenden Teilgebiet der Bauzonenfläche. Wie aus dem Quartierplan-Reglement ersichtlich ist, beträgt die Ausnützungsziffer 1,2 bei einer Bebauungsziffer von 17,7%. Die ortsübliche Bebauungsziffer in der angrenzenden W3-Zone beträgt 26%.

In der verbindlichen Situation sind die Baubereiche für die Hochbauten und Sockelbauten dargestellt. Innerhalb dieser Baubereiche können die Gebäude in der Horizontalen verschoben werden. Einzuhalten sind in jedem Fall die Grenzabstände gemäss § 90 des kantonalen Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG), welche klar geregelt sind. Diese Grenzabstände werden im Baugesuchverfahren vom Bauinspektorat des Kantons Basel-Landschaft geprüft. Ohne Einverständnis der direkt angrenzenden Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer dürfen diese Grenzabstände nicht unterschritten werden. Diese gesetzlich definierten Grenzabstände haben auch nach der Rechtskraft der Quartierplanung "Wohnen Wegmatten" durch den Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft Gültigkeit. Die Zu- und Wegfahrt kann erst anhand des konkreten Bauprojektes festgelegt werden. Aus diesem Grund wurde im vorliegenden Quartierplan u.a. ein Bereich als "Erschliessungsfläche" mit der Zu- und Wegfahrt definiert. Wenn sich aus dem definitiven Bauprojekt ergeben sollte, dass die Lage noch verschoben werden sollte, so wird dies auch so festgelegt.

Entscheid des Gemeinderates: nicht Eintreten

03 Grüne Allschwil-Schönenbuch, p.A. Frau Julia Gosteli

Stellungnahme zur Quartierplanung «Wohnen Wegmatten»

Mitte September haben wir auf der Gemeindeverwaltung den Quartierplan «Wohnen Wegmatten» angeschaut und die Unterlagen dazu studiert. Mitarbeitende der Gemeinde haben uns zuvorkommend zu unseren Fragen beraten.

*Die Grünen Allschwil-Schönenbuch unterstützen das Bestreben der Gemeinde für einen Wohnungsbau, der den Autoverkehr reduziert. Die autoarme Siedlungsform ist nachhaltig zukunftsfähig. Sie fördert mit einer sinnvollen und guten ÖV-Anbindung die Lebensqualität. Wir freuen uns, wenn sich die Gemeinde stark und mit Vehemenz für diese Siedlungsform einsetzt und sich nicht von der grundbuchrechtlichen Festlegung der Anzahl Parkplätze und anderen administrativen Hürden davon abschrecken lässt. Wir brauchen keine leerstehenden Parkplätze. Geplant sind nun 107 statt 115 Plätze für Bewohner*innen, und 43 statt 64 Plätze für Besucher*innen. Wir wohnen gerne in einer mutigen und fortschrittlichen Gemeinde, die sich dafür einsetzt, dass es weniger Parkplätze gibt, die unseren Frei- und Lebensraum mit stehendem Verkehr belasten.*

Wir rechnen damit, dass es bei der Wegmatten-Überbauung eine Ladestation für E-Bikes geben wird: Immer mehr schätzen nämlich gerade auch ältere Menschen die Mobilität mit den E-Bikes.

Wir begrüssen den angrenzenden Veloweg zum Bachgrabengebiet entlang des Geländes. Eine etwas schlangenförmige Verkehrsführung ist nicht nur optisch eine Augenweide. Sie kann auch das Tempo von allfälligen schnellen E-Bikes entschärfen.

Im Text zur Quartierplanung «Wohnen Wegmatten» wird die Verkehrsqualität der beiden Knoten

"Baslerstrasse/Baselmattweg" und "Baslerstrasse/Maiengasse" als gut beschrieben. Wir stellen diese Behauptung in Frage: Insbesondere für den Langsamverkehr sind beide Knoten nicht angenehm und günstig zu begehen, beziehungsweise zu befahren.

Julia Gosteli und Ueli Keller

Stellungnahme des Gemeinderates

Im Verkehrsgutachten der Firma Rudolf Keller + Partner Verkehrsingenieure AG ging es darum zu bestimmen, welche Auswirkungen die neue Überbauung auf den Verkehr, insbesondere auf die beiden Knotenpunkte Baslerstrasse/Baselmattweg und Baslerstrasse/Maiengasse hat. Im Weiteren wurde der Parkplatzbedarf für die neue Überbauung ausgewiesen. In Abweichung zur kantonalen Regelung, 1 Stammparkplatz und 0,3 Besucherparkplätze pro Wohnung, wurde aufgrund der sehr guten Erreichbarkeit zum öffentlichen Verkehr und den geplanten mindestens 40 Alterswohnungen mit Reduktionsfaktoren für die Parkierung gerechnet.

	Kantonale Regelung	Regelung QP Wohnen Wegmatten
Wohnen	1 PP / WHG	0.8 PP / WHG
Betreutes Wohnen	1 PP / WHG	0.5 PP / WHG
Besucherparkplätze	0.3 PP / WHG	0.3 PP / WHG
Dienstleistung	9 PP	0 infolge Poolbildung

Der zusätzliche Verkehr auf den beiden Knoten beträgt gemäss Berechnung +3% und hat demnach keine negativen Auswirkungen auf die Verkehrsqualität.

Eine Ladestation für E-Bikes ist noch nicht vorgesehen. Der Gemeinderat steht diesem Anliegen positiv gegenüber und wird dies im Rahmen einer Gesamtbetrachtung für das ganze Gemeindegebiet analysieren.

Entscheid des Gemeinderates: Eintreten (E-Bikes)

04 Rudolf Hofstetter

Quartierplanung Wohnen Wegmatten

Öffentliches Mitwirkungsverfahren

Sehr geehrte Damen und Herren,

gerne mache ich Gebrauch von Ihrer Einladung, mich zur Quartierplanung "Wohnen Wegmatten" zu äussern.

Folgende Punkte beantrage ich zu prüfen bzw. anzupassen:

- A Umsetzung des Vorhabens erst bei genügend nachgewiesenem Bedarf der Wohneinheiten, um ein Leerstehen lassen von Wohnungen zu vermeiden. Die Wohnungseinheiten sollen nur an bereits in Allschwil ansässige Bewohner vergeben werden.
 - B Gebäude werfen Schatten. Es ist zu prüfen, ob durch eine geeignete Drehung der Gebäude, bzw. des Projektes die Summe des Schattenwurfes Richtung Maiengasse, vor allem während der winterlichen Jahreszeit, reduziert werden kann.
 - C Parkplatzbedarf: Auf Grund der hervorragenden Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist zu prüfen, ob die Zuteilung der Parkplätze nicht allzu grosszügig gewählt worden ist. Im Besonderen scheint mir die Zuteilung von Parkplätzen an Bedienstete sehr grosszügig. Mit weniger Parkplätzen wird auch das Verkehrsaufkommen, wie unter "E" genannt, kleiner.
 - E Verkehrsaufkommen: Als Anwohner des Baselmattweges wage ich die genannten Verkehrszählungen als mangelhaft zu bewerten. Es haben offenbar 2 Zählungen stattgefunden. Der Baselmattweg wird je nach Verkehrsaufkommen in der Baslerstrasse, vor allem zu Stosszeiten, mehr oder weniger als Umfahrungsstrecke (Schleichweg) missbraucht. Darum ist zu prüfen, ob eine gefestigte Erhebung des Verkehrsaufkommens in Erwägung gezogen werden soll.
- > Ergänzend dazu, schlage ich grundsätzliche Massnahmen (Einbahnstrasse; Verkehrsbeschränkung; evtl. Zone 30) zur Beruhigung des Verkehrs in diesem Bereich des Baselmattweges vor. Massnahmen in diesem Bereich haben eine Auswirkung auf den ganzen Baselmattweg bis zum Alterszentrum hin.

- F Zufahrt: Es ist zu prüfen, ob die Zufahrt in den Bereich Allmendstrasse verlegt werden soll. Dort würde sich ein Kreisverkehr anbieten, welcher von vielen als sichere Lösung angesehen wird. Möglicherweise bringt dies bereits eine Verkehrsberuhigung, eine Massnahme, wie unter "E" gewünscht.
- G Fluglärm: Mit der Realisierung dieses Projektes werden mindestens weitere >187 Personen dem bestehenden Fluglärm ausgesetzt, welcher gemäss Planung und Medienmitteilungen noch weiter zunehmen wird. Ich beantrage die Zumutbarkeit dieses Vorhaben nochmals zu prüfen bzw. die Fluglärmbelastung zu reduzieren.

Ich bitte Sie, die genannten Punkte wohlwollend zu prüfen und, falls möglich, in dieses neue Projekt "Wohnen Wegmatten" einfließen zu lassen.

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit.

Freudliche Grüsse

Rudolf Hofstetter

Stellungnahme des Gemeinderates

- A Der Bedarf an Wohnraum in Allschwil ist vorhanden und der Bedarf an "Betreuten Wohnen" ist gesucht. Die Gemeinde Allschwil wird die Parzelle im Baurecht abgeben und hat für das "Betreute Wohnen" moderate Mietzinse festgelegt (Quartierplan-Vertrag). Diese Wohnungen werden vorrangig an Bewohnerinnen und Bewohner aus Allschwil vermietet werden.
- B Aus der detaillierten Schattenstudie ist ersichtlich, dass im März ab 16.00 Uhr, im Juni ab 18.00 Uhr, im September ab 16.00 Uhr und im Dezember ab 14.00 Uhr von den neuen Gebäuden Schatten u.a. auf die Liegenschaft Baselmattweg 50 fallen. Es wird durch die neuen Gebäude, insbesondere in den Wintermonaten sicherlich mehr Schatten generiert, als momentan da keine Gebäude auf dem Wegmatten-Areal stehen. Durch die Drehung der Gebäude wird dies nicht zu verhindern sein.
- C+E+
- F Im Verkehrsgutachten der Firma Rudolf Keller + Partner Verkehrsingenieure AG ging es darum zu bestimmen, welche Auswirkungen die neue Überbauung auf den Verkehr, insbesondere auf die beiden Knotenpunkte Baslerstrasse/Baselmattweg und Baslerstrasse/Maiengasse hat. Im Weiteren wurde der Parkplatzbedarf für die neue Überbauung ausgewiesen. In Abweichung zur kantonalen Regelung, ein Stammplatz und 0,3 Besucherparkplätze pro Wohnung, wurde aufgrund der sehr guten Erreichbarkeit zum öffentlichen Verkehr und den geplanten mindestens 40 Alterswohnungen mit Reduktionsfaktoren für die Parkierung gerechnet.

	Kantonale Regelung	Regelung QP Wohnen Wegmatten
Wohnen	1 PP / WHG	0.8 PP / WHG
Betreutes Wohnen	1 PP / WHG	0.5 PP / WHG
Besucherparkplätze	0.3 PP / WHG	0.3 PP / WHG
Dienstleistung	9 PP	0 infolge Poolbildung

Der zusätzliche Verkehr auf den beiden Knoten beträgt gemäss Berechnung +3% und hat demnach keine negativen Auswirkungen auf die Verkehrsqualität. Ausserdem ist die maximale Obergrenze an Parkplätzen mit 150 PP im Quartierplan-Reglement limitiert worden.

- G Innerhalb des Siedlungsperimeters können Wohnbauten erstellt werden. Der kantonale Richtplan sieht für das Gebiet "Wohnen Wegmatten" keine Flugbegrenzungen vor und daher dürfen auch Wohnungen erstellt werden.

Entscheid des Gemeinderates: nicht Eintreten

05 Edith Gautschy

Einwand/Bemerkung zu Quartierplanung Wegmatten / Mitwirkungsverfahren

Sehr geehrte Damen und Herren

Ich bin eine Anwohnerin der geplanten Überbauung "Wohnen Wegmatten". Ich bewege mich gerne in der Natur und setze mich aktiv für die Anliegen der Tiere und speziell für den Vogelschutz ein. Aus diesen Gründen schreibe ich Ihnen meine Einwände/Bemerkungen zur geplanten Überbauung.

Im Gebiet am Bachgraben und auch an der angrenzenden Maiengasse hat es viele alte und hohe Bäume. In diesen Bäumen leben und nisten zahlreiche verschiedene Vogelarten und haben dort ihren Lebensraum. Genau diesen Lebensraum möchte ich auch mit der Überbauung Wegmatten für die Vögel erhalten.

Moderne Häuser weisen heute in vielen Fällen Glasfassaden auf. Deshalb erwarte ich, dass bei der geplanten Überbauung Wegmatten zwingend darauf geachtet wird, den Vogelschutz vor allem in Bezug auf Glasfassaden einzuhalten. Der Tod an Scheiben ist heute eines der grössten Vogelschutzprobleme überhaupt. Ungeeignete Glasfassaden stellen letale Fallen für Vögel dar. Deshalb verlange ich, dass Glasfassaden vogelsicher und anhand der Vorgaben der Schweizer Vogelwarte Sempach ausgeführt werden. Nähere Angaben zum Thema finden Sie unter anderem bei

<http://vogelglas.vogelwarte.ch/de/loesungen/planerische-loesungen>.

Ich bitte um Kenntnisnahme.

Freundliche Grüsse

Edith Gautschy

Stellungnahme des Gemeinderates

Der Gemeinderat ist sich dieser Problematik bewusst und hat im rechtskräftigen Zonenreglement Siedlung (RRB Nr. 1421 vom 21. Oktober 2008) sowie bei allen Quartierplänen ab 2005 den Hinweis der Vogelwarte Sempach grundeigentümerverbindlich festgeschrieben. Im Quartierplan-Reglement "Wohnen Wegmatten) unter § 4 Abs. 7 ist Folgendes grundeigentümerverbindlich festgelegt:

"Die Fassaden sind im Minimum zur Hälfte zu verglasen (und gemäss den Vorgaben der Schweizerischen Vogelwarte Sempach vogelsicher zu gestalten), insgesamt sind hochwertige Materialien zu verwenden." Diese Regelung wurde seit 2005 angewandt und hat sich sehr bewährt.

Entscheid des Gemeinderates: Eintreten

06 Franz Keusen

Einwände zur Quartierplanung Wegmatten / Mitwirkungsverfahren

Zu der Quartierplanung "Wohnen Wegmatten" möchte ich meine Bedenken, Einwände und Vorschläge anmelden.

Bedenken

Quartierplan:

Es kann doch nicht sein, dass in einem Quartier das überwiegend mit 3-geschossigen Bauten besteht, dass jetzt vier Hochhäuser mit sechs bis neun Stockwerken wovon zwei Hochhäuser C und D sehr nahe an die Grundstücksgrenze zu den Parzellen A-3140 und A 1803 gebaut werden sollten. Ich habe Bedenken dass die gesetzlichen Normen des Grenzabstands so nicht eingehalten werden können.

Schattenwurf:

Die zwei östlichen Gebäude C und D sind meiner Meinung nach zu nah zu den Parzellen A1803 und A-3140 geplant, dass man von einer Sonnenbestrahlung des Gebäudes Maiengasse 27, Seite Wegmatten, von zwei Stunden, im September/Oktober, ausgehen kann (zur Zeit sind es sechs Stunden). Die Balkone der Liegenschaft 25 und 27 liegen zur Wegmatten. Durch die Höhe der zwei Hochhäuser zu den Parzellen A-1803 und A-3140, habe ich Bedenken dass wir keine genügende Sonnenbestrahlung auf unsere Balkone bekommen.

Einwände

Grenzabstände:

Die Grenzabstände von den Gebäuden C und D zu den Grenzen der Parzellen A-1803 und A3140 sind viel zu gering. Es ist eine Zumutung, in einem Quartier mit 100% 3-geschossigen Bauten solche bis zu 9-geschossigen Bauten zu erstellen.

Vorschläge

Grenzabstände:

Der Grenzabstand der Gebäudeaussepunkte zu den Parzellen A-1803 und A-3140 ist auf mindestens 15m zu vergrössern.

Änderung der Gebäudeanordnung:

Um die Situation der angrenzenden Liegenschaften zu verbessern, schlage ich vor, die Bauten A,B,C und D im Uhrzeigersinn nach links zu drehen, sodass die Bauten A mit 7 Stockwerken und B mit 6 Stockwerken östlich, die Bauten C mit 8 Stockwerken und D mit 9 Stockwerken westlich, zu stehen kommen. Durch diese Anordnung der Bauten ist der krasse Übergang von den 3-geschossigen Quartier zu der neuen Überbauung etwas fließender und den Schattenwurf würde nicht so extrem ausfallen.

Gerne erwarte ich Ihre Antwort. Freundliche Grüsse

Franz Keusen

Stellungnahme des Gemeinderates

Bedenken

Quartierplan:

Gemäss § 37 des kantonalen Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) bezwecken Quartierpläne eine haushälterische Nutzung des Bodens sowie eine architektonisch und erschliessungsmässig gute Gesamtwirkung auf einem zusammenhängenden Teilgebiet der Bauzonenfläche. Wie aus dem Quartierplan-Reglement ersichtlich ist, beträgt die Ausnützungsziffer 1,2 bei einer Bebauungsziffer von 17,7%. Die ortsübliche Bebauungsziffer in der angrenzenden W3-Zone beträgt 26%.

Schattenwurf:

Aus der detaillierten Schattenstudie ist ersichtlich, dass im März ab 16.00 Uhr, im Juni ab 18.00 Uhr, im September ab 16.00 Uhr und im Dezember ab 14.00 Uhr von den neuen Gebäuden Schatten u.a. auf die Liegenschaft Maiengasse 27 fallen. Es wird durch die neuen Gebäude, insbesondere in den Wintermonaten sicherlich mehr Schatten generiert, als momentan da keine Gebäude auf dem Wegmatten-Areal stehen.

Einwände

In der verbindlichen Situation sind die Baubereiche für die Hochbauten und Sockelbauten dargestellt. Innerhalb dieser Baubereiche können die Gebäude in der Horizontalen verschoben werden. Einzuhalten sind in jedem Fall die Grenzabstände gemäss § 90 des kantonalen Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG), welche klar geregelt sind. Diese Grenzabstände werden im Baugesuchverfahren vom Bauinspektorat des Kantons Basel-Landschaft geprüft. Ohne Einverständnis der direkt angrenzenden Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer dürfen diese Grenzabstände nicht unterschritten werden. Diese gesetzlich definierten Grenzabstände haben auch nach der Rechtskraft der Quartierplanung "Wohnen Wegmatten" durch den Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft Gültigkeit.

Vorschläge

Grenzabstände:

Die definitiven Grenzabstände werden erst mit dem Baugesuch festgelegt. Ein Verschieben der Gebäude ist im Quartierplan innerhalb der Baubereiche möglich.

Änderung der Gebäudeanordnung

Das Gebäude B unmittelbar zur Grenze der bestehenden Gebäude an der Maiengasse ist mit sieben Geschossen (299.00 m ü.M.) das tiefst gelegene aller vier Gebäude. Das Gebäude C mit neun Geschossen (305.50 m ü.M.) ist direkt am Bachgraben angeordnet, welcher durch den bestehenden Baumbestand schon Schatten generiert. Eine Drehung der neuen Gebäude im Uhrzeigersinn würde diese Situation eher verschlechtern. Mit dieser Gebäudeanordnung wurde explizit auf die bestehende Bebauungsstruktur Rücksicht genommen.

Entscheid des Gemeinderates: nicht Eintreten

**07 Anwohner der Maiengasse 17
Miriam Hardmeyer-Sutter und Christian Hardmeyer sowie
Corinne Müller-Keller und Jürg Müller**

Quartierplanung "Wohnen Wegmatten" Einwände

Mit Entsetzen haben wir von unserem Vermieter Herr Christoph Stehlin Ihren Bauplan betreffend dem Wegmattenareal, ehemals "Elefantenacker" erhalten.

Es ist für uns unerklärlich aus welchem Grund man auf die Idee gekommen ist in einer Zone mit ausschliesslich 3 stöckigen Gebäude plötzlich Hochhäuser hinzuhauen! Natürlich sind wir uns bewusst dass wir Mieter und Eigentümer der paar Häuser die diese Planung betrifft die absolute Minderheit von Allschwil sind, dennoch möchten wir unseren Unmut und Entrüstung über eine solche Planung doch zum Ausdruck bringen.

Bei der Abstimmung damals ging es eigentlich um "Wohnen im Alter" und die ursprünglichen Baupläne welche damals veröffentlicht wurden sahen auch ganz anders aus. Warum dann aber 4 Hochhäuser gebaut werden und daraus grösstenteils nun doch Miet- oder Eigentumswohnungen werden sollen erschliesst sich unserer Erkenntnis, aber wir fragen uns dann doch warum die Wähler so getäuscht wurden? Geht es bei dem Projekt unserer Meinung nach also doch nur ums Geld, denn Wohnungen hat Allschwil ja wohl wirklich zu Genüge, und dies leider nun auf Kosten von einem einheitlichen Baubild.

Auch der erarbeitete Schattenplan ist unserer Meinung nach nichtwirklich zu gebrauchen, denn wir denken, dass wenn die Häuser so hochwerden und so nahe an der Grundstücksgrenze stehen dann sieht man eher was der Nachbar in seiner Wohnung macht als die Sonne... Auch ist auf den Plänen nicht ganz ersichtlich wie jetzt eigentlich die Gebäude stehen sollen, also kann man es zum jetzigen Zeitpunkt noch gar nicht erahnen wie der Schattenverlauf eigentlich werden wird. Aber man muss kein Genie sein um zu erkennen wo die Sonne bleibt wenn ein 7stöckiger Betonklotz vor der Nase steht!

Auf dem Plan sieht es so aus als ob das Gebäude B quasi auf 2m an die Grundstücksgrenze gebaut werden soll. Da stellt sich doch die Frage wo dann das Baugerüst steht? Auf dem Grundstück von Herrn Stehlin? Auch die schön eingezeichneten Bäume kann man dann eigentlich weglassen denn Platz dafür wird es wohl kaum noch geben. Und die Wurzeln der Bäume auf unserem Grundstück werden wohl auch in den Weg kommen und ich denke nicht dass die Freude gross sein wird wenn diese dann aufgrund von abgehackten Wurzeln zugrunde gehen werden.

Wir sind langjährige Mieter an der Maiengasse 17 in Allschwil und waren immer sehr froh um das Grün um uns herum aber mit diesen Plänen wird wohl damit Schluss und die fast letzte Grünfläche in Allschwil verbaut sein. Es ist sehr bedauerlich dass aus einem ländlichen Allschwil nach und nach eine Stadt wird und man sich über Richtlinien und Regeln hinwegsetzt und neue Bauzonen schafft ohne jegliche Rücksicht auf das Gesamtbild und Anwohner und die Profitgier auch hier wieder einmal mehr siegt. Es wird in Allschwil relativ unattraktiv zum Wohnen wenn man über den Köpfen die Flugzeuge hat und vor der Nase das nächste Haus.

Siewerdensichjetzt natürlichsicherauchdenkendamannja Wegziehen kann wenn es einem nicht passt und das dies dann halt ein Kollateralschaden ist der ja für Sie nicht teuer zu stehen kommt. Klar kann man das, aber ist es das was die Gemeinde Allschwil will? Dann ist das sehr bedauerlich und vor allem auch bedenklich für die Zukunft.

Wir bitten Siewirklich sich die Pläne nochmals anzusehen und mit den Architekten zu besprechen ob da nicht noch Möglichkeiten bestehen die Situation etwas zu "entschärfen" und das Baubild etwas zu verändern und zu "verschönern". Es wäre schon sehr viel getan wenn das Haus B zum Beispiel 2 Stockwerke niedriger wäre dafür das Gebäude D oder A einen Stock höher. Und vor allem wenn der Abstand zu unserem angrenzenden Grundstück auf Minimum 15 Meter zurückversetzt werden würde.

Mit bestem Dank für Ihre Kenntnisnahme und allenfalls Antwort

Miriam Hardmeyer-Sutter

Christian Hardmeyer

Jürg Müller

Corinne Müller

Stellungnahme des Gemeinderates

Der vorliegende Quartierplan "Wohnen Wegmatten" wurde in mehreren Phasen erstellt. In der ersten Phase wurde ein Wettbewerb über den Park veranstaltet und ein Siegerprojekt auserkoren. In der zweiten Phase wurden die vier besten Projekte aus Phase 1 zu einem Studienwettbewerb eingeladen und daraus wurde ein Siegerprojekt ausgelobt, welches als Grundlage für die nun vorliegende Quartierplanung "Wohnen Wegmatten" dient. Gemäss § 37 des kantonalen Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) bezwecken Quartierpläne eine haushälterische Nutzung des Bodens sowie eine architektonisch und erschliessungsmässig gute Gesamtwirkung auf einem zusammenhängenden Teilgebiet der Bauzonenfläche. Wie aus dem Quartierplan-Reglement ersichtlich ist, beträgt die Ausnützungsziffer 1,2 bei einer Bebauungsziffer von 17,7%. Die ortsübliche Bebauungsziffer in der angrenzenden W3-Zone beträgt 26%.

Am 17. Juni 2012 hat der Soverän von Allschwil den Gegenvorschlag des Einwohnerrates und des Gemeinderates "Masterplanung Wegmatten" mit 3'184 Ja-Stimmen (57,9%) gutgeheissen. Die "Masterplanung Wegmatten" sieht eine Dreiteilung des Wegmatten-Areals vor, mit Wohnen im Nordosten und einem Park im Südwesten. Der mittlere Teil ist als strategische Reserve vorgesehen. Ein Teil der Wohnungen wird als "Betreutes Wohnen" im unteren und mittleren Preissegment angeboten (im Quartierplan-Vertrag festgelegt).

Die Schattenstudie wurde anhand der Projektpläne, welche viel detaillierter ausgearbeitet ist als der Situationsplan im Quartierplan, erstellt. Es ist nicht vorgesehen, dass die im Quartierplan definierten Gebäude innerhalb der Baubereiche noch stark verschoben werden, da die Fassadenflucht der sog. Sockelbauten verbindlich festgelegt wurde. Somit ist die Schattenstudie, welche zum Mitwirkungsverfahren beigelegt wurde, sehr aussagekräftig.

Aus der detaillierten Schattenstudie ist ersichtlich, dass im März ab 16.00 Uhr, im Juni ab 18.00 Uhr, im September ab 16.00 Uhr und im Dezember ab 14.00 Uhr von den neuen Gebäuden schatten u.a. auf die Liegenschaft Maiengasse 17 fallen. Es wird durch die neuen Gebäude, insbesondere in den Wintermonaten sicherlich mehr Schatten generiert, als momentan da keine Gebäude auf dem Wegmatten-Areal stehen.

Der kleinste Grenzabstand beim Gebäude B gemäss Projekt beträgt ca. 10 m. Eine Vergrösserung des Grenzabstandes könnte nur unter Verlust des öffentlichen zentralen Freiraums erfolgen.

Die geplanten Gebäudehöhen resultieren einerseits aus der sehr tiefen Bebauungsziffer von 17,7% und andererseits aus den Vorgaben von Bund und Kanton, welche bei Neuplanung (Quartierplanungen) eine Ausnützungsziffer von 1,5 (QP Wegmatten 1,2) vorsehen. Eine Verringerung der Geschosse in einen Baukörper (D) würde das ganze Projekt in Frage stellen. Im Übrigen ist das Gebäude B, gegenüber den angrenzenden Parzellen an der Maiengasse schon der tiefst gelegene Bau (299.00 m ü.M.).

Entscheid des Gemeinderates: nicht Eintreten

08 Andreas Bammatter

Quartierplanung "Wohnen Wegmatten" - Öffentliches Mitwirkungsverfahren

Ausgangslage:

Seit Jahren arbeiten wir (Gemeinderat, Verwaltung, Politik, Bevölkerung) an Lösungsansätzen für eine sinnstiftende Nutzung des Wegmatten-Areals.

Ich nutze nun das öffentliche Mitwirkungsverfahren um Inputs bzgl. Genossenschaftlichen Wohnungsbau einzubringen und bitte den Gemeinderat diese wohlwollend zu berücksichtigen. (vgl. auch die SP Vorstösse: Nachhaltige zahlbare Alterswohnungen auf den Wegmatten; Wohnen für alle – Wohnungsbau nach dem Prinzip der Kostenmiete).

Nun meine Inputs und Fragen (in Absprache mit Herr Jörg Vitelli, Präs. WBG NWCH) :

- Das noch im zugrunde gelegten Masterplan erwähnte "genossenschaftliche Wohnen" und "Angebot von Wohnungen im unteren und mittleren Preissegment" erscheint nicht mehr explizit (Seite 4 Planungs- und Begleitbericht) bzw. wird mit den erwarteten Mietzinsen (Seite 25, Planungs- und Begleitbericht) ad absurdum geführt.
- Offensichtlich sind die Investoren bereits bekannt (Seite 9 und Seite 10, "Investorensitzung", Planungs- und Begleitbericht), was wissen wir?
- Der Baurechts- Minimalzins von CHF 40.- x m² erscheint trotz einer Nutzungsziffer von 1.2 an dieser Lage hoch, von einer Staffelung ist keine Rede. - Rechnet man die erwähnten Mieten auf den m²-Preis-Jahr um dann kommt man auf CHF 280.00/Jahr/m², Das ist sehr hoch. Bei Geno-Wohnungsbau schaffen wir es mit guten Randbedingungen bei 240.00
 - Der Baurechtsnehmer muss die innerhalb der Gebäude liegenden Freiflächen öffentlich zugänglich machen und zudem noch den Unterhalt bezahlen. Hier will Allschwil den Batzen und das Weggli.

Mit diesen Randbedingungen können Wohnbau-Genossenschaften (WBG) nicht motiviert werden, hier einzusteigen. Die Gemeinde kann dann beklagen, dass die WBG nicht wollen und können. Wenn man den genossenschaftlichen Wohnungsbau weiterbringen soll, dann müssen auch die Baurechtsgeber, sprich die Gemeinde Allschwil, andere Vorgaben machen. Vielmehr könnte anstelle des Bieterverfahrens eine Direktvergabe gemacht werden. Reinach, Riehen, Basel machen dies vorbildlich. Auch mit Einwohnerratsbeschlüssen.

Antrag:

Ich bitte den Gemeinderat die Rahmenbedingungen entsprechend anzupassen, so dass das Modell Wohnbaugenossenschaften auch in Allschwil eine reelle Chance hat.

Besten Dank für ihre schriftliche Stellungnahme.

Andreas Bammatter, Einwohner- und Landrat

Kopie an Jörg Vitelli, Präs. WBG NWCH

Stellungnahme des Gemeinderates

Der Einwohnerrat hat das Vorgehen zur Bebauung Wegmatten mit Bericht "Planungs- und Vergabeverfahren 'Wohnen Wegmatten'" inkl. der Beilage "Ausschreibungsunterlagen für eine Bauträgerschaft" (Geschäft Nr. 4233) am 15. April 2015 genehmigt. Der Einwohnerrat genehmigte damit unter anderem den Vorschlag des Gemeinderates, mindestens 40 betreute Wohnungen im Alter zu realisieren, die preisgünstig sein sollen und im EL-Bereich liegen müssen. Der Gemeinderat schlug vor, dies einerseits durch die Verbilligung des Baurechtszinses um CHF 10.00 / m² (von mindestens CHF 50.00 auf mindestens CHF 40.00) und andererseits durch eine dichte Bebauungsmöglichkeit und den Verzicht auf zusätzliche Einschränkungen bei den übrigen Wohnungen zu ermöglichen.

Die Bebauung des Wegmattenareals ist ein über zahlreiche Zwischenstufen laufendes Verfahren. Der Einwohnerrat hat den Gemeinderat mit der entsprechenden Umsetzung beauftragt. Im Einwohnerratsbericht ist unter anderem festgehalten, dass eine öffentliche Ausschreibung für eine Bauträgerschaft im Präqualifikationsverfahren² durchgeführt wird. Dieses hat zu vier konkurrierenden Bauträgerschaften für die weiteren Verfahrensschritte geführt. Bedauerlicherweise hat sich keine Wohnbaugenossenschaft um die Teilnahme am Verfahren beworben, was jedoch auch nicht überrascht hat, da in mehreren Gesprächen mit Vertretern von Wohnbaugenossenschaften klargemacht wurde, dass ein derartiges Projekt nur für grosse Genossenschaften geeignet sei, und diese derzeit mit Projekten vollständig ausgelastet seien.

Das Ziel, langfristig günstigen Wohnraum anbieten zu können, erreichen Wohnbaugenossenschaften primär dadurch, dass den Genossenschaftern nur die tatsächlichen Kosten in Form der Miete verrechnet werden, die zur Bereitstellung der Wohnungen tatsächlich entstehen. Ein Gewinn für einen Investor muss nicht auf die Miete umgeschlagen werden. Der Baurechtszins von mindestens CHF 40.00/m² wäre laut Immobilienfachleuten sehr geeignet, dies auch in diesem Projekt durch eine Wohnbaugenossenschaft so zu realisieren. Auf eine zusätzliche Subventionierung von Wohnbaugenossenschaften durch eine weitere Baurechtszinsreduktion haben aber sowohl der Gemeinderat wie auch der Einwohnerrat verzichtet.

Entscheid des Gemeinderates: nicht Eintreten

09 Kuttlersboden Immobilien AG, Hanspeter Frey

Quartierplanung "Wohnen Wegmatten" Mitwirkungsverfahren

Sehr geehrte Frau Gemeindepräsidentin
Sehr geehrte Herren Gemeinderäte

Für die Einladung zum Mitwirkungsverfahren danken wir Ihnen. Grundsätzlich ist es zu begrüßen, dass wohnen auf der Wegmatten und insbesondere "Betreutes Wohnen" realisiert werden sollte.

Zur Quartierplanung haben wir folgende Einwände respektive Vorschläge:

Wir sind der Meinung, dass die Überbauung um rund 50 m nach Nordwesten (Richtung Baslerstrasse) geschoben werden sollte. Damit können die Grenzabstände gegenüber der Nachbargrundstücken sicher eingehalten werden und die Baubereiche besser genutzt werden.

Der Schattenwurf zu den benachbarten, bestehenden Gebäuden(N/O) würdegeringer ausfallen beziehungsweise fast wegfallen. Dies wäre eine Verbesserung für den Raum.

Die bestehenden alten Bäume, grosse Plantanen, sollten unserer Meinung nach erhalten bleiben. Gemäss dem QP müssen diese Bäume nur infolge der möglichen Einfahrt zur Einstellhalle entfernt werden. Wir sind der Meinung, dass im Quartierplanreglement §5 Nutzung, Gestaltung Aussenraum die Bäume als erhaltenswert festzulegen sind.

Erschliessung; Mit der obenerwähnten Verschiebung der Baufelder kann die mögliche Einfahrt zur geplanten Eistellhalle verschoben werden, das heisst die Einfahrt könnte auf die Höhe der Allmendstrasse verlegt werden was zu kürzeren Anfahrten und zu weniger Fahrten im Wohnquartier "Maiengasse" beiträgt. Zudem die mächtigen Bäume könnte man erhalten und bleiben lassen. Im

² Die Ausschreibung für das selektive Verfahren mit Eignungsabklärung wurde gemäss Submissionsgesetz (SGS 420) und der Beschaffungsverordnung (420.11) des Kantons Basel-Landschaft sowie der SIA Ordnungen 143 (Ausgabe 2009) und 144 (Ausgabe 2013) durchgeführt.

Verkehrsgutachten wird das Verkehrsaufkommen als gering beurteilt, dies mit dem Hinweis auf Doppelnutzungen der Aussenparkplätze und der geringeren Anzahl vorgeschriebener Parkierung. Wir sind da anderer Meinung, wen Dienstleistungsbetriebe geplant und erwünscht sind wird es auch zu mehr Verkehr kommen. Besucher sollen ja nicht Parkplätze suchen müssen, dies würde auch zu unerwünschtem Verkehr führen. Im weiteren kommt dazu, dass bei einer Erneuerung und Umbau Baslerstrasse im Bereich zwischen Einmündung Maiengasse und Knoten Fabrikstrasse eine Kap-Haltestelle(Fahrtrichtung Allschwil) geplant ist, was zu möglichem Rückstau führt und dadurch die Kapazität des Knoten eingeschränkt wird. Diese Planung kann zu Mehrverkehr (Ausweichen) in den Quartieren führen. Wir sind klar der Meinung, dass der kürzeste Zufahrtsweg zu wählen über den Knoten Allmendstrasse resp. Baselmattweg, ist und deshalb eine Verlegung der Einfahrt zur Einstellhalle und die offenen Parkplätze auf die Höhe Allmendstrasse verlegt wird. Die Einmündungen Allmendstrasse und Baselmattweg könnten gemäss Verkehrsgutachten diesen Mehrverkehr problemlos aufnehmen. Diese Massnahme trägt auch dazu bei, dass der Baselmattweg weiter als sicherer Radweg dient. Wir sind der Meinung, dass Dienstleistungen wie Cafés, Gewerbe, Medzinal-Betreuung, Kindergarten etc. näher beim Zentrum und bei ÖV Haltestellen zu platzieren sind. Mit unserem Vorschlag wird dem Nachgekommen. Wir hoffen, dass Sie unseren Überlegungen folgen können und hoffen auf eine positive Beurteilung.

Es grüsst Sie
Kuttlersboden Immobilien AG
Hanspeter Frey

Stellungnahme des Gemeinderates

Am 17. Juni 2012 hat der Souverän von Allschwil den Gegenvorschlag des Einwohnerrates und des Gemeinderates "Masterplanung Wegmatten" mit 3'184 Ja-Stimmen (57,9%) gutgeheissen. Die "Masterplanung Wegmatten" sieht eine Dreiteilung des Wegmatten-Areals vor, mit Wohnen im Nordosten und einem Park im Südwesten. Der mittlere Teil ist als strategische Reserve vorgesehen. Ein Teil der Wohnungen wird als "Betreutes Wohnen" im unteren und mittleren Preissegment angeboten (im Quartierplan-Vertrag festgelegt). Das Bauprojekt "Wegmattenpark" liegt vor und wurde im Juli 2017 vom Gemeinderat genehmigt. Der geplante Park erschliesst sich über 2/3 des Wegmatten-Areals (inkl. strategische Reserve) und führt in den öffentlich zugänglichen zentralen Freiraum (ca. 2'000 m²) innerhalb des Quartierplanperimeters. Der Souverän hat explizit das Wohnen im Nordosten gutgeheissen und deshalb kann dieser auch nicht verschoben werden.

Die zwei grossen bestehenden Platanen sind im Quartierplan im grundeigentümergebundenen Planinhalt definiert und dürfen eben nicht entfernt werden.

Die Vorschläge zur Erschliessung u.a. via Allmendstrasse können nicht weiter verfolgt werden, da eine Verschiebung des Quartierplanperimeters nicht dem Abstimmungsresultat vom 17. Juni 2012 entspricht.

Entscheid des Gemeinderates: nicht Eintreten

10 Monika Bauer

Eingabe zum öffentlichen Mitwirkungsverfahren Quartierplan "Wohnen Wegmatten"

Sehr geehrte Damen und Herren,

Aus den Stellungnahmen zum vorliegenden Quartierplan von betroffenen Anwohnern (mündliche und schriftliche, sind mir bekannt) geht hervor, dass die Abstände der Bauten B und C zu den Wohnbauten im Osten zu klein sind. Die Bewohner dieser Wohnbauten möchten verständlicherweise ohne Beeinträchtigung durch Hochhäuser weiterhin dort wohnen können. Auch die Bewohner der Bauten B und C fühlen sich vermutlich nicht gut bei der Sicht auf die durch ihre Blocks von Schatten und Sichtbehinderung Betroffenen in den Wohnungen der westlichen Maiengasse.

Das heisst: Der Quartierplan ist am falschen Ort, auf dem "Elefantenacker", und daraus ergeben sich viele Probleme:

- 1. Rücksichtnahme auf die Bewohner im Osten fehlt, weil zu grosse Nähe der Bauten B und C und der Abstand zu den östlich gelegenen Wohnbauten zu klein ist.*
- 2. Zerstörung des viel genutzten Spielplatzes.*
- 3. Zerstörung des Lebensraumes vieler Tiere (Störche, Fledermäuse, Vögel, Schmetterlinge und viele andere)*
- 4. Wertverlust der Gebäude im Osten und im Süden*

Nach meiner Meinung ist nicht juristisch festgeschrieben, welcher Drittel des Wegmattenareals für Wohnzwecke gebraucht werden muss. Man kann also das strategische Reserve-Drittel mit dem Quartierplan tauschen. Damit wären fast alle Probleme gelöst, welche mit dem Bauen auf dem Elefantenacker verbunden wären.

Vorschlag: Der Quartierplan "Wohnen Wegmatten" soll auf der geplanten strategischen Reserve verwirklicht werden, die neue strategische Reserve ist der "Elefantenacker". Das bedeutete, dass künftige Bauten nie so nahe an die Wohnbauten im Osten kommen dürften wie die Bauten B und C des jetzigen Quartierplanes.

Der gleiche Quartierplan wie der vorliegende, um ca. 20° im Uhrzeigersinn gedreht, ermöglicht die Verwirklichung desselben vorliegenden Projekts, ausser dass die Ein- und Ausfahrt der Einstellhalle und die oberirdischen Besucher-Parkplätze verlegt werden müssten. Ein- und Ausfahrt der Einstelle sollte auf die Höhe der Allmendstrasse kommen, das stört die wenigsten Anwohner.

Zum Wohle der Anwohner und der Bewohner der neuen Häuser: Der mittlere Drittel der Wegmatten-Wiese wird bebaut, der Elefantenacker wird strategische Reserve und bleibt vorerst grün.

Ich wünsche für mich und für alle anderen vom Quartierplan "Wohnen Wegmatten" Betroffenen einen mutigen Entscheid des Einwohnerrates zum Gelände-Tausch: "Quartierplan-Gelände gegen strategische Reserve"

*Mit freundlichen Grüssen
Monika Bauer*

Stellungnahme des Gemeinderates

Am 17. Juni 2012 hat der Souverän von Allschwil den Gegenvorschlag des Einwohnerrates und des Gemeinderates "Masterplanung Wegmatten" mit 3'184 Ja-Stimmen (57,9%) gutgeheissen. Die "Masterplanung Wegmatten" sieht eine Dreiteilung des Wegmatten-Areals vor, mit Wohnen im Nordosten und einem Park im Südwesten. Der mittlere Teil ist als strategische Reserve vorgesehen. Ein Teil der Wohnungen wird als "Betreutes Wohnen" im unteren und mittleren Preissegment angeboten (im Quartierplan-Vertrag festgelegt). Das Bauprojekt "Wegmattenpark" liegt vor und wurde im Juli 2017 vom Gemeinderat genehmigt. Der geplante Park erschliesst sich über 2/3 des Wegmatten-Areals (inkl. strategische Reserve) und führt in den öffentlich zugänglichen zentralen Freiraum (ca. 2'000 m²) innerhalb des Quartierplanperimeters. Der Souverän hat explizit das Wohnen im Nordosten gutgeheissen und deshalb kann dieser auch nicht verschoben werden.

In der verbindlichen Situation sind die Baubereiche für die Hochbauten und Sockelbauten dargestellt. Innerhalb dieser Baubereiche können die Gebäude in der Horizontalen verschoben werden. Einzuhalten sind in jedem Fall die Grenzabstände gemäss § 90 des kantonalen Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG), welche klar geregelt sind. Diese Grenzabstände werden im Baugesuchverfahren vom Bauinspektorat des Kantons Basel-Landschaft geprüft. Ohne Einverständnis der direkt angrenzenden

Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer dürfen diese Grenzabstände nicht unterschritten werden. Diese gesetzlich definierten Grenzabstände haben auch nach der Rechtskraft der Quartierplanung "Wohnen Wegmatten" durch den Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft Gültigkeit.

Im Gegensatz zur heutigen Situation beim Wegmatten-Areal, werden ein Park über 2/3 des Areals und ein öffentlicher zentraler Freiraum erstellt. Somit wird das Spielplatzangebot erhöht und nicht zerstört.

In diesem Quartierplan wird sehr grosser Wert auf die Ökologie gelegt. Im Quartierplan und im Quartierplan-Reglement ist Folgendes grundeigentümerverbindlich festgelegt:

"§ 5 Nutzung, Gestaltung und Unterhalt des Aussenraumes

^{1a.} Die Nutzung, Gestaltung und Bepflanzung des Aussenraumes wird durch den Quartierplan (Situation) bestimmt. Im Sinne des ökologischen Ausgleiches ist eine naturnahe Umgebungsgestaltung zu realisieren. Für die Bepflanzung sind standortgerechte einheimische Arten zu verwenden und einzubringen. Anpflanzungen mit Arten, die zu den invasiven Neophyten gezählt werden, sind nicht zulässig.

^{b.} Der Aussenraum stellt die Fortsetzung des Wegmattenparks dar. Die Umgebungsgestaltung ist mit dem Projekt Wegmattenpark abzustimmen.

Im Bereich der Fläche "ökologischer Ausgleich" sind die ökologisch wertvolle Vernetzungsachse entlang dem Bachgraben ins Quartierplan-Areal hinein aufzuweiten und Massnahmen zur Förderung der Biodiversität umzusetzen. Es ist eine gestufte Uferbestockung einzurichten mit anschliessendem Strauchgürtel und Wiesensaum. Im weiteren Bereich der Schraffur gemäss Quartierplan ist eine mosaikartige Struktur mit extensiven Wiesen und blühenden Sträuchern anzulegen, welche den naturschützerischen Übergang in die Parklandschaft im Zentrum sicherstellt."

Entscheid des Gemeinderates: nicht Eintreten

5. Bekanntmachung / Beschlussfassung

Im Anschluss an das Mitwirkungsverfahren ist der vorliegende Mitwirkungsbericht, im Sinne von § 2 der Verordnung zum Raumplanungs- und Baugesetz (RBV) öffentlich einsehbar und wird den zur Mitwirkung eingeladenen Interessensgruppen vorgelegt.

Der Gemeinderat hat wie folgt beschlossen:

- Der Mitwirkungsbericht zur Quartierplanung "Wohnen Wegmatten" wird genehmigt.
- Der Schlussbericht über das Mitwirkungsverfahren wird während 30 Tagen öffentlich aufgelegt.
- Die Mitwirkenden, welche eine schriftliche Eingabe gemacht haben, erhalten diesen Bericht mit separatem Schreiben.

Allschwil, 6. November 2017
GRB Nr.: 460.2017 vom 1. November 2017

GEMEINDERAT
Präsidentin

Leiter Gemeindeverwaltung

Nicole Nüssli-Kaiser

Patrick Dill