

Quartierplanung "Winzerweg" inkl. Zonenplan Siedlung, Mutation Parzelle C961

Bericht an den Einwohnerrat
vom 23. November 2016



Inhalt	Seite
1. Ausgangslage	3
2. Planungsinhalt	3
2.1 Planungsinstrumente und notwendige Beschlüsse	3
2.2 Planungsablauf	4
3. Beschrieb der Quartierplan-Überbauung	4
3.1 Städtebauliches Konzept	4
3.2 Funktionales und architektonisches Konzept	5
4. Energieversorgung	6
5. Nutzung	6
6. Arealbaukommission	7
7. Kantonale Vorprüfung	7
8. Mitwirkungsverfahren	8
9. Gestaltung des Aussenraumes	8
10. Parkierung	9
11. Kosten	9
12. Zweckgebundener Infrastrukturbeitrag	10
13. Mutation Parzelle C961	10
14. Anträge	10

Beilagen

- Quartierplan, Situation und Schnitte
- Quartierplan-Reglement
- Mutationsplan Parzelle C961

Beilagen zur Kenntnisnahme

- Öffentliche Urkunde betreffend Quartierplan-Vertrag (inkl. Anhänge)
- Bericht über das öffentliche Mitwirkungsverfahren
- Planungs- und Begleitbericht (inkl. Bericht kant. Vorprüfung)
- Umgebungskonzept (Plan und Bericht)
- Bericht Parkplatznachweis
- Plan Verbindung Langsamverkehr

1. Ausgangslage

Das kantonale Raumplanungs- und Baugesetz (RBG) sieht gemäss §§ 37 ff. das Planungsinstrument der Sondernutzplanung vor. Mit einer Quartierplanung kann für einen definierten Teil der Bauzonenflächen von den Bestimmungen der ordentlichen Zonenvorschriften abgewichen werden. Der Quartierplan "Winzerweg", Parzelle C1336 befindet sich gemäss Zonenplan Siedlung der Gemeinde Allschwil in der Zone mit Quartierplan-Pflicht (§ 25 Zonenreglement Siedlung, ZRS) und somit muss nicht von den Zonenvorschriften abgewichen werden. Die Parzelle mit einer Gesamtfläche von 15'778 m² erfüllt die Quartierplanvorgaben von mindestens 3'000.00 m² (§ 23 ZRS). Der Quartierplanperimeter tangiert zweiseitig die Landschaftszone (Südosten / Südwesten) und zweiseitig die Wohnzone (Nordosten / Nordwesten). Die Quartierplan-Pflicht im Zonenplan Siedlung betrifft nicht nur die Parzelle C1336, sondern auch die nördlich anschliessende Nachbarsparzelle C961. Diese soll neu wieder in die W2 – Wohnbauzone umgezont werden. Damit kann auf den Parzellen unabhängig voneinander geplant werden. Eine Erschliessung der Parzelle C961 wird über die Parzelle der Stiftung erfolgen. Um den städtebaulichen Qualitäten dieses Ortes gerecht zu werden, kann die Einwohnergemeinde Allschwil mit dem Mittel des Quartierplanverfahrens möglichst früh in den Planungsprozess einwirken. Folgende Kriterien sind bei der Ausarbeitung von Quartierplänen einzuhalten:

- Die haushälterische Nutzung des Bodens.
- Steigerung der Wohn- und Aussenraumqualität.
- Einpassung in die Nachbarschaft und in das Orts- und Landschaftsbild.
- Gute Verkehrs- und Fussgänger Verbindung.
- Optimierte Parkierungsmöglichkeiten.
- Minimierung der Lärmimmissionen.
- Ermöglichung von Wohnen im Alter (Betreutes Wohnen und Pflegewohnungen).
- Energiekonzept mit Zielen wie Minimierung des Energiebedarfs, rationelle Energienutzung, Nutzung von erneuerbaren Energien, Optimierung der Gebäudehülle mit MINERGIE-Standard.
- Zweckmässige Entsorgung (Wertstoffsammelstellen, Kompostierplätze etc.).
- Realisierung und Sicherstellung naturnaher Flächen für den ökologischen Ausgleich und der ökologischen Vernetzung.

Parzelle	Zone mit Quartierplanpflicht gemäss § 25 ZRS	Eigentümerschaft
C1336	15'778.00 m ²	Thomi-Hopf-Stiftung
C961	1'733.00 m ²	L. + M. Vogt

2. Planungsinhalt

2.1 Planungsinstrumente und notwendige Beschlüsse

Die Planungsinstrumente der Quartierplanung "Winzerweg" wurden von den Firmen Stierli + Ruggli Ingenieure und Raumplaner AG, Lausen, und Wirth + Wirth Architekten, Basel, erarbeitet und bestehen aus folgenden Teilen:

- Quartierplan, Situation und Schnitte im Massstab 1:500
- Quartierplan-Reglement
- Mutation Parzelle C961 aus der Quartierplan-Pflicht in eine ordentliche W2-Zone

Beilagen mit orientierendem Inhalt:

- Öffentliche Urkunde betreffend Quartierplan-Vertrag (inkl. Anhänge)
- Bericht über das öffentliche Mitwirkungsverfahren
- Planungs- und Begleitbericht (inkl. Bericht kant. Vorprüfung)
- Umgebungskonzept (Plan und Bericht)
- Bericht Parkplatznachweis
- Plan Verbindung Langsamverkehr

2.2 Planungsablauf

Für die Ausarbeitung der Quartierplanung "Winzerweg" wurde ein stufenweises Vorgehen gewählt, bei welchem die kantonalen Ämter und Fachstellen sowie der Gemeinderat von Anfang an in den Planungsprozess mit einbezogen wurden. In der Folge sind die Ergebnisse der diversen Gespräche und Stellungnahmen der Fachstellen und Kommissionen (insbesondere Bauausschuss, Arealbaukommission und weitere kantonale Fachstellen) in die vorliegenden Quartierplan-Vorschriften eingeflossen und berücksichtigt worden. Parallel zur Ausarbeitung des Quartierplanes und des dazugehörigen Reglementes wurde zwischen der Thomi-Hopf-Stiftung (THS) und der Gemeinde der privatrechtliche Quartierplan-Vertrag erarbeitet. Dabei werden neben dem Infrastrukturbeitrag u.a. die Dienstbarkeiten, die Unterhaltungspflichten und das sogenannte "Wohnen im Alter" konkret geregelt.

3. Beschrieb der Quartierplan-Überbauung

3.1 Städtebauliches Konzept

Das baulich zu nutzende Grundstück (Parzelle C1336) mit 15'778 m² Grundstücksfläche liegt zurückgezogen, etwas erhöht und gestattet den Blick über die Rheinebene am südlichen Rand der Siedlung von Allschwil. Vom historischen Dorfkern mit seinen charakteristischen Fachwerkhäusern steigt die Verbindungsstrasse gegen Süden Richtung Oberwil auf eine landwirtschaftliche, von Hecken und Feldgehölzen gesäumte Hochebene an. Die landwirtschaftlichen Parzellen und Felder ziehen sich beidseitig der Oberwilerstrasse in schmalen, langen Streifen quer über die Ebene. Ein ebenso schmaler Heckensaum mit teilweise altem Baumbestand trennt die mit vorwiegend lockerer, zwei- und dreigeschossiger Bebauung auslaufende Bauzone der Siedlung von der Landwirtschaftszone. Der Baumbestand bildet das südliche Ende des betrachteten Grundstücks, setzt sich entlang der Böschung fort und umringt die gesamte, als Park gestaltete Anlage. Die im Jahr 1957 nach den Plänen des bekannten Architekten Ernst A. Christen erstellte Villa liegt im nördlichen Bereich der grosszügigen Grünanlage, umgeben von einzelnen, verteilten, schattenspendenden Baumgruppen.

Der Bebauungsvorschlag für eine Altersresidenz folgt, unter Einbezug der bestehenden Villa, mit zwei- bis dreigeschossigen, aufgereihten Baukörpern (+Attikageschoss) dem Heckensaum der den Park umgibt. Den nordöstlichen Abschluss an der oberen Böschungskante bildet die historische Villa als Anziehungspunkt, Empfang und sozialer Treffpunkt innerhalb der künftigen Anlage sowie ein damit funktional verbundener Anbau für Wellness. Der Park wird weitgehend als Grünanlage erhalten und bildet den Mittelpunkt der Anlage.

Für bauliche Massnahmen auf der Parzelle ist, gestützt auf die Zonenvorschriften Siedlung, ein Quartierplan erforderlich; die maximale zulässige bauliche Nutzung des Grundstücks errechnet sich aus den Vorgaben der Wohnzone W2 gemäss Zonenreglement der Gemeinde Allschwil.

Die Quartierplan-Pflicht im Zonenplan Siedlung betrifft nicht nur die hier behandelte Parzelle, sondern auch die nördlich anschliessende Nachbarsparzelle C961. Diese soll neu wieder in die W2 – Wohnbauzone umgezont werden. Damit kann auf den Parzellen unabhängig voneinander geplant werden. Eine Erschliessung der Parzelle C961 wird über die Parzelle der THS erfolgen.

3.2 Funktionales und architektonisches Konzept

Für das Nutzungskonzept für "Wohnen im Alter" stellt der Erhalt des Ensembles der Villa und ihrer Anbauten einen zusätzlichen Wert dar. Die bestehenden Flächen eignen sich aufgrund der Lage am Rand des Parks und Dank des grosszügigen Grundrisses für soziale Einrichtungen als Treff- und Mittelpunkt und repräsentieren innerhalb einer modernen Gesamtkonzeption alte Werte. Die maximale Nutzung wird in einer möglichst hohen Lebensqualität für die Nutzerinnen und Nutzer angestrebt.

Wohnen / Betreutes Wohnen

Die ca. 60 Wohnungen verteilen sich auf fünf Gebäude. Alle Wohnungen sind mit einem Lift über die Tiefgarage erschlossen. Jede Wohnung verfügt über einen Balkon oder eine Terrasse.

Die THS kommt ihrem gemeinnützigen Charakter nach, indem sie im Rahmen des Projekts erwirtschaftete Überschüsse wieder den Bewohnerinnen und Bewohnern der Anlage zu Gute kommen lässt, z.B. in Form einer selektiven Gewährung von Ergänzungsleistungen konformen Wohnungsmieten in ca. 20% der Wohneinheiten. Diese Wohnungen müssen im unteren bis mittleren Mietpreissegment liegen und für ältere Menschen mit AHV-Rente und Anspruch auf Ergänzungsleistungen (EL) finanzierbar sein. Die gemeinderätliche Alterskommission hat das Thema "Betreutes Wohnen" an mehreren Sitzungen besprochen und seine Empfehlungen und Anregungen in der Quartierplanung "Winzerweg" eingebracht. Diese Empfehlungen wurden im Quartierplan-Vertrag übernommen und festgeschrieben. Für künftige Planungen bilden diese Festlegungen die Grundlage für das "Betreute Wohnen".

Alle Wohnungen müssen folgende Anforderungen für das "Betreute Wohnen" im Sinne des Alterskonzepts der Einwohnergemeinde Allschwil erfüllen:

- Hindernisfreie Bauweise gemäss SIA Norm 500
- Angebot eines Grundservices
 - Ansprechperson vor Ort für einfache Hilfeleistungen,
 - 24h Notfallbereitschaft,
 - Anwesenheitskontrolle.
- Angemessene gemeinsame Infrastruktur

Eine professionelle und kompetente Führung des betreuten Wohnangebots soll durch eine enge Zusammenarbeit mit einer auf ambulante Pflegeleistungen spezialisierte Organisation (PO) sichergestellt werden.

Bei Bedarf respektive Änderungen der gesetzlichen Grundlagen (insbesondere des Altersbetreuungs- und Pflegegesetzes) verständigen sich die Parteien über die notwendigen Anpassungen.

Wegfall Pflegestation

Im Oktober 2015 hat die THS, nach ausführlichen Diskussionen zwischen der THS und dem Gemeinderat zu verschiedenen Punkten wie Pflegebetten, betreutes Wohnen, Wirtschaftlichkeit, Mietzinsgestaltung sowie EL-konformen Wohnungen beschlossen, dass das Projekt ohne Pflegebetten weiterbearbeitet wird. Anstelle des Pflegegebäudes (Baubereich E) wird ein weiteres Wohngebäude mit drei Geschossen plus Attikageschoss vorgesehen. Damit reduziert sich der Baukörper im Baubereich E bzgl. Höhe um 5.4 Meter bzw. um 2.4 Meter. Die Gebäudelänge reduziert sich ebenfalls um 3 Meter gegenüber der nördlichen Nachbarschaft.

Wellnessbereich

Als Wellnessbereich ist ein eingeschossiger Ergänzungsbau mit Sockelgeschoss und Untergeschoss vorgesehen, der mit dem Garagentrakt verbunden wird, die L-Form der historischen Anlage ergänzt und den Vorplatz vor dem zentralen Haupteingang umschliesst.

Verwaltung und Begegnungsräume

Die bestehende Villa eignet sich auf Grund des grosszügigen Grundrisses im Erdgeschoss ohne grossen Eingriff in die Gebäudestruktur für Kommunikations- und Versammlungsräume, öffentlich zugängliches Café und Restaurant. Der bestehende Garagentrakt dient als Verbindungsbau zum Wellnessbereich. Zur Unterbringung der Küche für das Restaurant ist ein eingeschossiger Anbau mit Flachdach vorgesehen.

Umgebungsgestaltung, Park

Die Villa mit ihrer neuen Nutzung ist vom Eingang der Anlage am Winzerweg aus sichtbar. Die Überdeckung der Tiefgarage im Bereich hinter der Villa auf der Parkseite wird im Zusammenhang mit der Gastronomieeinrichtung als Aussensitzplatz gestaltet. Der Bereich über der Garage im Hofbereich der Villa ist als Vorplatz und Vorfahrt des zentralen Eingangsbereichs für Gastronomie, Wellness und Verwaltung geplant. Die Heckenzonen werden nach Vorgaben des Zonenplanes und eines speziell erarbeiteten "Konzeptes Umgebungsgestaltung" mit Büschen und niedrigen Bäumen bepflanzt bzw. ergänzt. Ein Teil des Baumbestandes des Parks wird bestehen bleiben. Der Erhalt der Villa und einiger hoch gewachsener Bäume unterstützen die Gestaltung der parkartigen Landschaft. In der Parkanlage werden Spazierwege und Ruhepunkte angelegt. Der Park bildet eine halböffentliche Anlage für die Bewohner und deren Besucher.

4. Energieversorgung

Für den sinnvollen Umgang mit Energieressourcen sind für die Quartierplanung bzw. die Überbauung des Planungsgebietes folgende Anforderungen definiert:

- Hauptbauten haben den MINERGIE-Standard inkl. Zertifizierung aufzuweisen.
- Es sind mindestens 75% des Wärmeenergiebedarfs (Heizung und Warmwasser) mit CO₂-neutralen Energieträgern abzudecken.
- Es sind mindestens 350 m² Photovoltaikanlagen zu erstellen.

5. Nutzung

Die massgebende Quartierplanfläche beträgt 15'778.00 m². Die Nutzflächen werden auf sieben Baubereiche verteilt. Die Attikageschosse werden als zurückversetzte Geschosse ausgebildet, um gegenüber den darunter liegenden Vollgeschossen möglichst wenig in Erscheinung zu treten. Die Flachdächer werden extensiv begrünt, damit bei Starkregen eine Retentionswirkung erzielt werden kann.

- Bezugsfläche zur Berechnung der Nutzung:
Parzelle C1336 mit 15'778.00 m²
- Berechnung zulässige Bruttogeschossfläche:
 $15'778.00 \text{ m}^2 \times 23\% \text{ (W2-Zone)} = 3'628.94 \text{ m}^2$
 $3'628.94 \text{ m}^2 \times 2.67 \text{ (2 Vollgeschosse + 2/3 Dachgeschoss)} = 9'689.26 \text{ m}^2$
 $9'689.26 \text{ m}^2 + 10\% \text{ (Nutzungsbonus §23 Abs.3 ZRS)} = 10'658.20 \text{ m}^2$
Die maximal zulässige Bruttogeschossfläche wird auf 10'150 m² festgelegt.
Entspricht einer Ausnützungsziffer AZ von 0.64
- Nutzungsmass:
BGF Haus A, B, C, D, E, F, G total = 10'048 m²
Nutzungsreserven gegenüber projektierter Bebauung = 102 m²

- **Bebauungsmass:**
Grundfläche Haus A, B, C, D, E, F, G, total = 3'503 m²
Entspricht einer Bebauungsziffer von 22.2% (vgl. Bebauungsziffer W2 = 23%)

Mit der Bebauungsziffer von 22.2% (22.2% der Landfläche) wird die im rechtskräftigen Zonenreglement Siedlung festgelegte Bebauungsziffer von 23% marginal unterschritten. Eine eigentliche Verdichtung ist aufgrund der Grundzone und dem Landschaftsraum nicht angezeigt, jedoch sind die Gebäudekubaturen so dicht angeordnet, dass ein grosszügiger grüner Innenhof entsteht.

6. Arealbaukommission

Die kantonale Fachkommission zur Beurteilung von Arealüberbauungen (ABK) hat an ihrer Sitzung vom 23. Mai 2013 die architektonischen und konzeptionellen Grundlagen der Quartierplanung "Winzerweg" behandelt.

Wortlaut aus dem Beschlussprotokoll der kantonalen Arealbaukommission 31. Mai 2013:

Die kantonale Fachkommission zur Beurteilung von Arealüberbauungen (Arealbaukommission) hat an ihrer Sitzung vom 23. Mai 2013 die obengenannte Quartierplanung behandelt. Nachdem das Beschlussprotokoll dieser Sitzung als genehmigt gilt, erlauben wir uns, Sie über das Ergebnis wie folgt zu orientieren:

Erwägungen

- *Die Hecken als wichtiger Bestandteil der Anlage bedürfen besonderer Beachtung.*
- *Der "Eingang" ins Areal darf architektonisch prägender dargestellt werden.*
- *Der unterschiedlichen Situation der vier Wohngebäude ist mehr Beachtung zu geben.*
- *Die Volumetrie des Pflegegebäudes und deren Wirkung auf die Villa ist zu überdenken.*

Beschluss

://: Das vorliegende Projekt wird im Sinne der Erwägungen gutgeheissen."

Die Anregungen der Arealbaukommission sind in der Folge in das Projekt eingeflossen und in deren Sinn überarbeitet worden.

7. Kantonale Vorprüfung

Die vom Bauausschuss und Gemeinderat bereinigten Planungsinstrumente (Quartierplan, Quartierplan-Reglement sowie Planungs- und Begleitbericht) wurden am 20. Juni 2014 dem Amt für Raumplanung (ARP) des Kantons Basel-Landschaft zur Prüfung vorgelegt. Am 18. September 2014 lag der Vorprüfungsbericht vor. Das ARP prüft in erster Linie, ob Bestimmungen im QP-Reglement übergeordnetes Recht widersprechen und demnach anzupassen sind. Entscheidet dabei sind die sog. "Zwingenden Vorgaben", welche in dieser Quartierplanung dreizehn Bestimmungen im QP-Reglement betreffen. Neun Bestimmungen werden gemäss ARP angepasst; bei fünf Bestimmungen hält der Gemeinderat an ihren fest, da diese der angewandten und vom Bauinspektorat gelebten Praxis in Allschwil entsprechen. Die detaillierten Ergebnisse der kantonalen Vorprüfung sowie die Erläuterungen des Gemeinderates können im Planungs- und Begleitbericht (Beilage) eingesehen werden.

8. Mitwirkungsverfahren

Der Gemeinderat hat ein erstes Mitwirkungsverfahren für die Quartierplanung "Winzerweg" im Sinne von Art. 4 des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes und in Verbindung mit § 7 des Raumplanungs- und Baugesetzes des Kantons Basel-Landschaft vom 15. September 2014 bis 14. Oktober 2014 durchgeführt. Diverse auswärtige sowie die in unmittelbarer Nähe zum Quartierplanperimeter wohnende Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer wurden mit Brief vom 28. August 2014 über die Durchführung des öffentlichen Mitwirkungsverfahrens informiert und zur Einsichtnahme der Planungsdokumente eingeladen. Im Weiteren wurde die Bevölkerung mit einem Inseraten im kantonalen Amtsblatt und mit zwei Inseraten im Allschwiler Wochenblatt (Gemeindeausgabe an alle Haushalte, amtliches Publikationsorgan) über das Mitwirkungsverfahren aufmerksam gemacht. In der Folge wurden 14 Mitwirkungseingaben bei der Hauptabteilung Hochbau-Raumplanung eingereicht.

Nach ausführlichen Diskussionen zwischen der THS und dem Gemeinderat zu verschiedenen Punkten wie Pflegebetten, betreutes Wohnen, Wirtschaftlichkeit, Mietzinsgestaltung sowie EL-konformen Wohnungen hat die THS im Oktober 2015 beschlossen, dass das Projekt ohne Pflegebetten weiterbearbeitet wird. Anstelle des Pflegegebäudes (Baubereich E) wird ein Wohngebäude mit drei Geschossen plus Attikageschoss vorgesehen. Das erste Mitwirkungsverfahren wurde aufgrund dieses Beschlusses der Thomi-Hopf-Stiftung sistiert.

Aufgrund der Veränderungen hat der Gemeinderat beschlossen, auf Basis der überarbeiteten Pläne ein zweites Mitwirkungsverfahren für die Quartierplanung "Winzerweg" im Sinne von Art. 4 des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes und in Verbindung mit § 7 des Raumplanungs- und Baugesetzes des Kantons Basel-Landschaft vom 18. Juli 2016 bis am 31. August 2016 durchzuführen. Die Information der auswärtigen sowie die in unmittelbarer Nähe zum Quartierplanperimeter wohnende Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer wurde gleich durchgeführt, wie im ersten Mitwirkungsverfahren. In der Folge wurden 15 Mitwirkungseingaben bei der Hauptabteilung Hochbau-Raumplanung eingereicht.

Im Wesentlichen wurden zwei Bereiche angesprochen:

1. Erhalt des Grüngürtels "Hecken und Feldgehölze".
2. Sicht und Lärmschutz zwischen der Quartierplanung "Winzerweg" und der Quartierplanung "Holeepark".

Die detaillierten Eingaben sowie die Entscheide des Gemeinderates können im Mitwirkungsbericht (Beilage) eingesehen werden.

9. Gestaltung des Aussenraumes

Die Villa mit ihrer neuen Nutzung ist vom Eingang der Anlage am Winzerweg aus sichtbar. Die Überdeckung der Tiefgarage im Bereich hinter der Villa auf der Parkseite wird im Zusammenhang mit der Gastronomieeinrichtung als Aussensitzplatz gestaltet. Der Bereich über der Garage im Hofbereich der Villa ist als Vorplatz und Vorfahrt des zentralen Eingangsbereichs geplant. Die Heckenzonen werden nach Vorgaben des Zonenplanes und eines speziell erarbeiteten "Konzeptes Umgebungsgestaltung" mit Büschen und niedrigen Bäumen bepflanzt. Ein Teil des Baumbestandes des Parks wird erhalten bleiben. Der Erhalt der Villa und einiger hoch gewachsener Bäume unterstützen die Gestaltung der parkartigen Landschaft. In der Parkanlage werden Spazierwege und Ruhepunkte angelegt. Der Park ist eine halböffentliche Anlage für die Bewohnerinnen und Bewohner sowie für deren Besucherinnen und Besucher. Die Nutzung, Gestaltung und Bepflanzung des Aussenraumes wird durch den Quartierplan 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.

Auf die Intervention im Rahmen der ABK-Prüfung des Bebauungs- und Aussenraumkonzeptes am 23. Mai 2013 wurde mit Landschaftsarchitekten und Ökologen ein Konzept der Umgebungsgestaltung erarbeitet, welches richtungsweisenden Charakter aufweist und die Aussenraum-Inhalte der Quartierplanung in Gestaltung und nachfolgenden Unterhalt unterstützt und konkretisiert. Die Parkanlage im Zentrum der Quartierplanung soll auf der Stufe Baugesuch, gestützt auf ein einheitliches Konzept, als allgemein der Siedlung, ihrer Bewohner- und Benutzerschaft zugeordneter, parkartiger Aussenraum gestaltet werden. Die Gestaltung der Parkanlage ist auf die Funktionen Naherholung, Wohnertreff, Verweilen, Kommunikation und Erhaltung / Förderung von Naturwerten auszurichten. Zudem sichert sie ökologische Ausgleichsfunktionen für das Quartier. Neben den Grünflächen und Bepflanzungen der Parkanlage beinhaltet diese ein Fusswegnetz, Aufenthaltsbereiche mit Sitzgelegenheiten und soweit nötig kleine siedlungsausstattende Infrastrukturelemente. Baumstandorte sind im Quartierplan für erhaltenswerte Einzelbäume und Baumgruppen wiedergegeben. Diese sind zu erhalten. Im Bereich des gesamten Aussenraumes sind gestützt auf ein Gesamtkonzept (in Beachtung der verschiedenen Aussenraumfunktionen) in den Baugesuchsunterlagen sicherzustellen, dass mindestens 25 hochstämmige mehrjährige Bäume gepflanzt werden.

10. Parkierung

Die Verkehrserschliessung des QP-Areals erfolgt über den aus der Oberwilerstrasse abzweigenden Winzerweg. Mit einer Quartierhaupteerschliessung (öffentlich) wird das Areal feinerschlossen. Diese Erschliessungsanlage dient insbesondere für die Erschliessung sämtlicher Gebäude. Sie erschliesst auch die Einstellhalle, welche unter den Gebäuden im westlichen und im östlichen Teil des QP-Areals verläuft. Die Not- und Servicezufahrten zu den Gebäuden erfolgen über das oberirdische Wegnetz. Das kantonale Tiefbauamt beabsichtigt, die Oberwilerstrasse zu sanieren. Die Quartierplaninhalte werden mit den Projektinhalten des Sanierungsprojektes "Oberwilerstrasse" abgeglichen. Die Inputs dieser Projektanpassungen werden von Seiten des Strassenprojektes "Oberwilerstrasse" erfolgen. Eine direkte Anbindung an den öffentlichen Verkehr der Überbauung ist nicht vorhanden. Mit den öffentlichen Verkehrsmitteln (Tramlinie Nr. 6 und Buslinien Nr. 33 und 38) gelangt man zum nahen Dorfkern von Allschwil. Für die Anbindung der QP-Überbauung ans Dorf und an die ÖV-Linien wird ein Transportdienst eingerichtet, welcher den Dorfkern anfährt. Der Bedarf an Parkplätzen richtet sich grundsätzlich nach den kantonalen gesetzlichen Bestimmungen. Für den Parkplatzbedarf und -nachweis ist ein Gutachten der Verkehrsplaner Glaser Saxer Keller, Ingenieure und Architekten AG, Bottmingen erstellt worden. Die maximale Anzahl der Parkplätze wird auf 150 Parkplätze plafoniert. Die gesamte Parkierung erfolgt in der unterirdischen Einstellhalle, welche direkt mit allen Gebäuden unterirdisch verbunden wird. Zusätzlich werden zwei Zu-/ Aufgänge zum Aussenraum definiert. Oberirdische Parkplätze sind in der gesamten QP-Überbauung nicht vorgesehen. Gemäss § 70 Abs. 2 RBV sowie Anhang 11/1 RBV kann die Bewilligungsbehörde im Rahmen eines Baugesuchs fallweise eine Reduktion von Stammparkplätzen gewähren. Der Gemeinderat stützt Anträge zur Reduktion der Stammpplätze für das "Wohnen im Alter". Das verkehrliche Gutachten empfiehlt für die Alterssiedlung die Werte 0.7 P / Wohnung für Stammpplätze und 0.3 P / Wohnung für Besucherplätze. Der Verkehrsplaner schlägt in seinem Parkplatznachweis vor, insgesamt 65 Veloabstellplätze zu erstellen. Diese werden für die Bewohnenden unterirdisch dezentral angeordnet. Für Besucherinnen und Besucher sowie für Betreuerinnen und Betreuer sind oberirdische Veloabstellplätze an drei Stellen vorgesehen.

11. Kosten

Die notwendigen kommunalen Infrastrukturanlagen (Kanalisation etc.) für die Quartierplan-Überbauung sind bereits vollumfänglich erstellt. Das Quartierplan-Areal gilt somit als voll erschlossen und vor wie auch nach der Genehmigung des Quartierplans durch den Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft als baureif. Die Anschlussbeiträge an öffentliche Ver- und Entsorgungsanlagen werden zuhanden der Gemeinde mit der Erteilung der Baubewilligung fällig. Das Erstellen und Unterhalten der quartierplaninternen Infrastrukturanlagen wie private Verkehrsflächen, Hausanschlussleitungen, Parkierungsanlagen und a.m. sind, gestützt auf das Quartierplan-Reglement, Sache der Quartierplan-Grundeigentümerschaft. Alle Kosten im Zusammenhang mit der Quartiererschliessung über den Winzerweg (Einmündung, Terrainkorrektur Winzerweg etc.) werden von der Grundeigentümerschaft übernommen.

12. Zweckgebundener Infrastrukturbeitrag

Mit dem Instrument der Quartierplanung kann von den in den Zonenvorschriften definierten Parametern wie Gebäudelänge und -höhe, Dachform, Ausnutzungsziffer, Anzahl Wohnungen etc. abgewichen werden. Diese Vorteile werden in der Regel durch Sonderleistungen wie Kindergärten, Kreisel, Zusatzbeiträge an Sportanlagen oder eben den Infrastrukturbeiträgen kompensiert. Da die THS in dieser Quartierplanung das "Betreute Wohnen" erstellt, wird der ordentliche Infrastrukturbeitrag gemäss Gemeinderatsbeschluss Nr. 745 vom 26. September 2007 von CHF 20.00 pro Quadratmeter der Nutzfläche (Bruttogeschossfläche, BGF) erhoben. Der Infrastrukturbeitrag wird mit dem Erhalt der Baubewilligung zur Zahlung fällig und gestützt auf den "Zürcher Index der Wohnbaukosten" (ZIWB) zum dannzumaligen Zeitpunkt indexiert. Basis für die Indexierung des Infrastrukturbeitrages von CHF 20.00 bildet der ZIWB-Indexstand vom 1. April 2005 mit 100,0 Punkten.

13. Mutation Parzelle C961

Zusammen mit dem Erlass der Quartierplanung "Winzerweg" wird die Parzelle C961 von der Zone mit Quartierplan-Pflicht in die Wohnzone W2 umgezont. Dies geschieht in Koordination mit der Grundeigentümerin. Gleichzeitig wird mit dem Quartierplan-Vertrag sichergestellt, dass diese Parzelle neu über die Quartierhaupterschliessung des QP-Areals erschlossen werden kann.

14. Anträge

Gestützt auf diese Ausführungen beantragt Ihnen der Gemeinderat

zu beschliessen:

- 14.1 Der Quartierplanung "Winzerweg", bestehend aus Quartierplan und Quartierplan-Reglement, wird zugestimmt und dem Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft zur Genehmigung vorgelegt.
- 14.2 Die öffentliche Urkunde betreffend Quartierplan-Vertrag wird zur Kenntnis genommen.
- 14.3 Die Parzelle C961 wird in die Wohnzone W2 überführt.

GEMEINDERAT ALLSCHWIL

Präsidentin

Verwalter a.i.

Nicole Nüssli-Kaiser

Dr. Albert Schnyder