

ALLSCHWIL: FAQ „WOHNEN WEGMATTEN“ UND „WEGMATTENPARK“

1 Warum wird dieses Areal entwickelt?

2012 hat die Allschwiler Stimmbevölkerung mit einer Mehrheit von 58% der „Masterplanung Wegmatten“ zugestimmt. Damit hat sie beschlossen, dass die 39'000 m² in drei Teilen genutzt werden:

- Parkanlage im Südwesten
- Landreserve im Mittelteil, ebenfalls als Parkanlage genutzt
- Dichtes Wohnen im Nordosten

Der Gemeinderat behält auch die Balance von Arbeitsplätzen und Wohnraum im Auge. Zusätzlicher, attraktiver Wohnraum sorgt für ein ausgewogenes Verhältnis von Arbeiten und Wohnen. Wenn mehr Leute an ihrem Arbeitsort auch wohnen können, bedeutet dies für Allschwil weniger Pendlerverkehr und höhere Steuereinnahmen.

2 Wie wurde die Planung erarbeitet?

Nach der Volksabstimmung 2012 fand im 2014 eine Dialogveranstaltung zur Mitwirkung der Bevölkerung am Projekt Park und Wohnen Wegmatten statt. 2015 genehmigte der Einwohnerrat ein mehrstufiges Verfahren, das schrittweise durchgeführt wurde: Wettbewerb Projekt Park und Grobkonzept Wohnbauten, Ausschreibung der Bauträgerschaft, Studienauftrag Wohnbauten, Quartierplanverfahren. Aktueller Stand, Januar 2018: Baukredit Park und Quartierplanung Wohnen Wegmatten liegen dem Einwohnerrat zur Beschlussfassung vor. Derzeit Prüfung in der Einwohnerratskommission Bauen und Umwelt (KBU).

3 Welchen Mehrwert bringt der Park der Allschwiler Bevölkerung?

Der Park erhält neue Wege, Sitzgelegenheiten, einen Kinderspielplatz mit Wasserspielen, einen Grillplatz sowie eine öffentliche Toilettenanlage. Zusätzlich durchquert ein neuer Veloweg die Parkanlage und verbessert damit die Verbindung zum Bachgraben. Der Park erstreckt sich über mehr als 26'000 m² und setzt sich fort bis in den öffentlichen Grünbereich zwischen den vier Wohnbauten.

4 Darf ich mit meinem Hund im neuen Wegmattenpark spazieren?

Auch Vierbeiner sind im Wegmattenpark willkommen. Innerhalb der Parkanlage gilt aber Leinenpflicht. Robi-Dog-Behälter sind ebenfalls vorhanden.

5 Verträgt sich diese Verdichtung mit dem Quartier? Warum werden vier Hochhäuser gebaut und nicht 3-stöckige Häuser, die zu den Nachbarhäusern passen?

Mit höheren Gebäuden gewinnt man mehr Wohnfläche und kann gleichzeitig grosszügige Grünflächen frei lassen. Obwohl in der angrenzenden Bauzone eine Bebauungsziffer von 26% üblich ist, werden für die vier Wohnhäuser mit den insgesamt 140 Wohnungen nur 17.7% beansprucht. Mit tieferen Gebäuden wäre dieser Teil des Areals zugebaut, so dass die Anwohnerschaft keinen Blick mehr zur Parkanlage hätte. Oder es hätten weit weniger Wohnungen Platz. Das Projekt benötigt aber 140 Wohnungen, um die

kostengünstigen Alterswohnungen zu finanzieren und wirtschaftlich tragbar zu sein. Eine vorgegebene Fläche mit 140 Wohnungen zu bebauen, bedeutet zu entscheiden: „Wollen wir höhere Häuser und mehr Freifläche?“ oder „Wollen wir dreistöckige Gebäude und eine zugebaute Fläche?“

6 Wie gross sind die Grenzabstände der beiden Hochhäuser, die am nächsten zu den Liegenschaften an der Maiengasse stehen ?

Der Grenzabstand (= Abstand von der Hausfassade bis zur Grenze des Grundstücks) berechnet sich mit der Formel „Fassadenbreite geteilt durch Anzahl Geschosse“. Beispiel: Ist die Fassade 24 m breit und das Haus 3 Geschosse hoch, so beträgt der Grenzabstand 8 Meter. Die gesetzlich definierten Grenzabstände werden im Baugesuchverfahren vom Bauinspektorat des Kantons Basel-Landschaft geprüft. Beim Wohnhaus B (21.5 m hoch) beträgt der minimale Grenzabstand 10 m zur Grundstücksgrenze. Das Wohnhaus C (27.5 m hoch) hat einen minimalen Grenzabstand von 13 m zur Grundstücksgrenze. Diese minimalen Grenzabstände gelten in jedem Fall und unabhängig von den Regelungen des Quartierplans. Von ihnen kann einzig dann abgewichen werden, wenn mit dem betroffenen Nachbarn ein Näherbaurecht vertraglich vereinbart wird.

7 Welche Häuser der Anwohnerschaft sind vom Schattenwurf betroffen und wie stark?

Die beiden Wohnhäuser B + C verursachen zeitweise Schatten für die Häuser an der Maiengasse. Die Gebäudehöhe ermöglicht eine lockere Bebauung mit grossen Zwischenräumen und dies begrenzt wiederum die Dauer der Beschattung. Sie lassen sich im Detail der Schattenstudie entnehmen.

8 Sind in Allschwil noch weitere Hochhäuser geplant?

In Allschwil wurden die ersten Hochhäuser bereits in den 50er Jahren gebaut. 2013 stimmten 70% der Stimmbevölkerung in Basel-Landschaft der Initiative „Stopp der Zersiedelung“ zu, die eine Änderung des Bundesgesetzes für Raumplanung zur Folge hatte. Seither sind die Kantone und Gemeinden verpflichtet, ihr Bauland effizienter zu nutzen und es kompakter zu bebauen. Deshalb sollen auch künftig in Allschwil an geeigneten Lagen höhere Häuser (aber nicht unbedingt Hochhäuser) gebaut werden. Gemäss Hochhauskonzept des Kantons Basel-Landschaft spricht man ab 25 m Höhe von einem Hochhaus. Die Gemeinde Allschwil legt vor allem Wert darauf, dass Neubauten – insbesondere höhere Häuser – architektonisch zu ihrer Umgebung passen und eine gute Gesamtwirkung erzielt wird.

9 Wer wird in den vier Wohnhäusern wohnen?

Die vier Wohnhäuser (sieben, acht, neun und zehn Geschosse hoch) verfügen insgesamt über 140 Wohnungen mit einem Mix aus 2.5 bis 6 Zimmerwohnungen in einer Grösse von 70m² bis 145m². Von den 140 Wohnungen werden mindestens 40 als Alterswohnungen mit Serviceleistungen zu dauerhaft günstigen Mietzinsen gebaut. Bei der Vergabe der Alterswohnungen haben Seniorinnen und Senioren aus Allschwil den Vorrang. In den weiteren 100 Wohnungen sollen Familien, Singles, Paare oder kleine Wohngemeinschaften einziehen. In den Erdgeschossen der vier Häuser ist Platz für Gemeinschaftsräume, Ateliers, kleine Läden, ein Café oder eine Kinderkrippe vorgesehen.

10 Wird es wegen der neuen Überbauung mehr Verkehr geben?

Wegmatten ist mit den öffentlichen Verkehrsmitteln gut erreichbar. Es werden weniger oberirdische Parkplätze benötigt und in der unterirdischen Einstellhalle sind 150 Parkplätze geplant. Es ist zudem davon auszugehen, dass viele der Bewohner der 40 geplanten Alterswohnungen kein Auto mehr besitzen.

11 Gibt es eine Nachfrage nach Alterswohnungen in Allschwil?

Beim „Wohnen im Alter“ hat Allschwil einen Investitionsnachholbedarf. Die 40 geplanten Alterswohnungen zu günstigen Mietkonditionen schaffen das notwendige Angebot und können den Generationenwechsel bei den Einfamilienhäusern begünstigen. Die Gemeindeverwaltung führt eine Liste mit Interessierten, die sich bereits für eine Alterswohnung angemeldet haben.

12 Wann wird der Park eröffnet und wann stehen die Wohnungen bereit?

Bevor der Park gebaut werden kann, muss zuerst der Einwohnerrat den Kredit sprechen und der Investor Wohnen feststehen, der einen Beitrag von CHF 300'000 an den Park leistet. Sind diese beiden Bedingungen erfüllt, kann der Park in den Jahren 2019 – 2020 gebaut werden. Wir rechnen derzeit mit einer Eröffnung des Parks in der zweiten Hälfte des Jahres 2020.

Sobald der Quartierplan genehmigt ist, wird das Bieterverfahren durchgeführt (ca. Ende 2018). Der Investor Wohnen wird das Baugesuch ca. Mitte 2019 einreichen. Es ist mit einer Bauzeit von ca. zwei Jahren zu rechnen. Wir gehen davon aus, dass die Wohnungen Ende 2021 bezugsbereit sind.