

Geschäft 3388A

Eingang 10.3.2003

Einwohnerrat Allschwil

Kommission für Verkehrs- und Planungsfragen

Bericht der Kommission für Verkehrs- und Planungsfragen an den Einwohnerrat Geschäft 3388 Genehmigung der Quartierplanung „Sandweg“, bestehend aus Quartierplan und Quartierplanreglement vom 25. Februar 2003

1. Einleitung

Die Kommission für Verkehrs- und Planungsfragen behandelte die Vorlage an 2 Kommissionssitzungen. An den Kommissionssitzungen nahmen Herr Gemeinderat R. Meury, Herr W. Stammbach Leiter Hauptabteilung Hochbau/Raumplanung teil.

Als Gastreferenten erläuterten an einer Sitzung die Herren Theodor Häfeli und Peter Schweizer UBS Pensionskasse (Bauherrschaft), Donald Wunderlin und Andreas Miville Burckhardt+Partner AG. Architekten und Gottfried Stierli, Stierli + Ruggli Ingenieure + Raumplaner, das Projekt.

Im Rahmen des Mitwirkungsverfahrens (§ 7 RBG) wurde im August 2002 der vorliegende Quartierplan „Sandweg“ von der Bauherrschaft, vom Planungsteam und von Vertretern der Gemeinde Interessierten vorgestellt.

2. Vorlage

Das Areal im Geviert Sandweg, Spitzwaldstrasse, Parkallee und Steinbühlallee befindet sich gemäss Zonenplan Siedlung der Gemeinde Allschwil mit ca. 38% in der Wohnzone W3 und mit ca. 62% in der Zone für öffentliche Werke und Anlagen ohne Zweckbestimmung. Bis Mitte 1999 wurde durch den Schweizerischen Bankverein das Areal als Sportanlage mit einem Fussballfeld, mit Tennisplätzen, Bocciabahn, Kinderspielplatz und einem Clubrestaurant genutzt. Durch die Fusion des Schweizerischen Bankvereines SBV und der Schweizerischen Bankgesellschaft SBG zur UBS ergab sich ein Überangebot an Firmensportplätzen da im linksufrigen Bachgrabengebiet von der SBG ebenfalls eine Sportanlage betrieben wurde. Aufgrund dieser Überkapazität wurde von der UBS beschlossen die Sportanlage „Sandweg“ stillzulegen und nur noch die Anlage im linksufrigen Bachgrabengebiet zu betreiben.

Aufgrund fehlender geeigneter Zweckbestimmungen und Nutzungsbedürfnisse für die Zone für öffentliche Werke und Anlagen stimmte der Gemeinderat einer Umnutzung des Areals in eine Wohnzone mittels einer Quartierplanung zu.

3. Kommissionsberatung

Überbauung

Abklärungen der Bauherrschaft ergaben, dass der Standort Allschwil für Wohnen als attraktiv eingestuft werden darf. Die Bauherrschaft hat zum Ziel gehobenen Wohnraum zu vernünftigen Preisen anzubieten.

Die Überbauung sieht vier parallele nord-süd-orientierte Gebäudekomplexe vor. Mit dieser Anordnung wird eine Siedlungsverdichtung erzielt ohne Qualitätseinbusse, ist doch die zentrale Freifläche mit den grosszügigen Aussenräumen bei den Wohnungen verbunden. In den 6 nördlichen Gebäudezeilen sind 48 4½ Zimmer Maisonettwohnungen und 48 Dachwohnungen mit 3½ Zimmer geplant. In der Häuserzeile längs dem Sandweg sind 18 4½ und 18 5½ Zimmerwohnungen und im Dachgeschoss sind 6 Attikawohnungen vorgesehen. Sämtliche Wohnungen sind behindertengerecht geplant.

Mit der Zusicherung der Bauherrschaft bei den angebotenen 48 3½ Zimmer-Dachwohnungen attraktive, grosszügige und einen hohen Standard aufweisende Wohnungen anzubieten, konnten die Bedenken der Kommission mit 3½ Zimmerwohnungen nicht der Zielsetzung der Gemeinde Allschwil nachzukommen

beseitigt werden.

Für die Berechnung der Nutzung wurde für das gesamte Areal das Nutzungsmass der Zone W3 festgelegt. Zuzüglich 10% Nutzungsbonus gemäss § 6 des Zonenreglementes Siedlung der Gemeinde Allschwil.

Der Quartieraussenraum ist als multifunktionaler Raum für die Quartierbewohner geplant. In erster Linie ist er als Spielplatz für die Kinder der Quartierbewohner ausgelegt. Sollte sich der Bedarf für einen Kindergarten ergeben, wird die UBS unentgeltlich einen Doppelkindergarten erstellen. Die Gemeinde wird sich dann zumal einmieten.

Das Quartierplan-Areal gilt als voll erschlossen. Die Bauherrschaft leistet einen Infrastrukturbeitrag von CHF 1'600'000.—als Ersatz für die wegfallenden Sportanlagen. Dieser Infrastrukturbeitrag ist zweckgebunden für die Erstellung einer neuen Sportanlage im linksufrigen Bachgrabengebiet (Areal der heutigen Driving Range).

Die altrechtliche Zone für öffentliche Werke und Anlagen ist noch keiner Lärmempfindlichkeitsstufe zugewiesen. Im Quartierplan-Reglement wird das ganze Areal der Empfindlichkeitsstufe II, gemäss LSV, zugewiesen.

Erschliessung / Parkierung

Die Haupteerschliessung der Quartierüberbauung erfolgt von der Parkallee her, wo auch die Einfahrt in die unterirdische Einstellhalle liegt. Die internen Erschliessungsstrassen weisen eine Breite von 3.50 m aus und sind für Rettungsfahrzeuge befahrbar. Grundsätzlich ist die Überbauung frei von motorisiertem Verkehr.

Für die Quartierbewohner stehen in der unterirdischen Einstellhalle 138 Parkplätze (1 EP pro Wohneinheit) zur Verfügung. Die Besucherparkplätze, 42 Plätze, sind oberirdisch angeordnet und zwar im Hauptzugangsbereich Parkallee sowie am Sandweg.

Diskutiert wurde in der Kommission das Parkplatzangebot in der unterirdischen, privaten, Einstellhalle um 20 Plätze zu erweitern. Ein entsprechender Antrag wurde mit Stichentscheid abgelehnt.

Von den Befürwortern wird geltend gemacht, dass durch die Überbauung einen Mehrbedarf zu erwarten ist und kein spezielles Parkplatzregiem in den vier umgebenden Strassen vorgesehen ist. Von den Ablehnenden wird einerseits geltend gemacht, dass ein erhöhtes Parkplatzangebot mehr Autos bringt und andererseits in diesem Gebiet kein Bedarf an weiteren Parkplätzen ersichtlich ist.

Realisierung

Die Bauherrschaft beabsichtigt die Überbauung in einem Zuge zu realisieren. Ziel 2005. Die Vermietung wird jeweils etappenweise entsprechend dem Baufortschritt erfolgen.

Umwelt / Energie

Es ist beabsichtigt, die gesamten Bauten und die Energieerzeugung auf einen Minergie-Standard auszulegen. Es werden keine Sonnenkollektoren platziert, da die Satteldächer extensiv begrünt werden.

Aufgrund des Lärmgutachten, welches den Strassenverkehrslärm, den Fluglärm und der Nachweis Gebäudehülle beinhaltet, sind die Planungsgrenz- und Immissionsgrenzwerte eingehalten.

Quartierplan-Reglement

Bei der Beratung sind keine Änderungen bez. Ergänzungen eingebracht worden.

Öffentliche Urkunde

Wird zur Kenntnis genommen.

Diverses

Diskutiert wurde auch wie lange der Sportplatz vom FC Allschwil noch benutzt werden kann. Bis zum 31. Dezember 2002 wurde der Platz freigegeben. Bis jedoch gebaut wird stellt die Bauherrschaft den Platz dem FC Allschwil zur Verfügung. Bis Ende 2004 läuft noch der Vertrag mit der Golf Factory, Hegenheimermattweg. Bis zur Realisierung des neuen gemeindeeigenen Sportplatzes im Jahre 2005 stellt die UBS einen Teil ihres Sportplatz im linksufrigen Bachgrabengebiet zur Verfügung.

Die Kommission ist der Meinung, dass die Planung für die Sportanlage „Hegenheimermattweg“ jetzt in Angriff genommen werden sollte.

4. Anträge

Die Kommission beantragt den in der Vorlage, 6. Anträge, Beschlusspunkt

6.1 Der Mutation der Quartierplanung „Sandweg“, bestehend.....

streichen Mutation

Begründung: Es handelt sich nicht um eine Mutation

6.3 Der Vertrag betreffend Doppelkindergarten wird zur Kenntnis genommen

ersatzlos zu streichen.

Begründung: Es gibt keinen Vertrag.

5. Beschluss

Die Kommission beantragt dem Einwohnerrat mit 5 : 0 Stimmen (einstimmig) folgendes zu beschliessen:

1. Der Quartierplanung „Sandweg“, bestehend aus dem Quartierplan Teilplan Nr. 1 „Nutzung und Gestaltung“, Teilplan Nr 2 „Ansicht und Schnitt“ und dem Quartierplanreglement, wird zugestimmt.
2. Dem Regierungsrat wird die Genehmigung der Quartierplanung „Sandweg“ beantragt.

Im Namen der Kommission
für Verkehrs- und Planungsfragen

der Präsident Hanspeter Frey - Rieder

An der Kommissionsberatung nahmen folgende Kommissionsmitglieder (ordentliche und Ersatzmitglieder) teil:

L. Cueni
H. Frey
F. Keller
C. Morat
A. Piatti (entschuldigt)
A. Philipp
E. Segginger (entschuldigt)