

Geschäft 3623A

Einwohnerrätliche Kommission für
Verkehrs- und Planungskommission

Bericht über das Geschäft Nr. 3623
"Genehmigung der Quartierplanung ‚Areal ELCO‘,
bestehend aus Quartierplan und Quartierplanreglement"

1. Allgemeines

Die VPK liess sich von HAL W. Stammbach über den Quartierplanperimeter und die berührten Zonen informieren. Dabei ist sie mit der vorgeschlagenen Überführung in eine Quartierplanzone einverstanden, d.h. dass ein Anteil von 12'353 m² der Zone W3 und ein Anteil von 3'611 m² der Zone WG4 zugeordnet werden. Der mögliche Nutzungsfaktor liegt bei ca. 98%.

Möglich sind 94 Wohnungseinheiten, aufgeteilt in 7 6,5-Zimmerwohnungen, 9 5,5-Zi-Wo, 55 4,5-Zi-Wo, 6 3,5-Zi-Wo (Maisonette), 10 3,5-Zi-Wo sowie 7 Reihen-Einfamilienhäuser. Die Grösse dieser Wohneinheiten variiert zwischen 110 m² und 160 m².

Diskutiert wurde auch die Frage der Bedachung. Eine Minderheit wünscht sich - im Gegensatz zum vorliegenden Projekt - Giebeldächer, da Flachdächer zu einem schlechten Ortsbild führen würden. In diesem Zusammenhang ist zu bedenken, dass bei Giebeldächern der Nutzungsfaktor reduziert würde, weil auf ein Geschoss verzichtet werden müsste.

Der Terminplan sieht die Realisierung der Überbauung ab Herbst 2006 vor. Der Endinvestor ist zur Zeit noch nicht bestimmt, somit ist auch nicht klar, wie viele Miet- und Eigentumswohnungen entstehen werden.

2. Quartierplanreglement

Bei der Beratung dieses Reglementes wurde klar, dass die Einwohnergemeinde bei den Besucherparkplätzen sechs Einheiten mehr vorschreibt, als es dem Grundbedarf gemäss RBGjRBV entspricht. Dies konnte nachvollzogen werden.

Eine Etappierung der Überbauung kommt wegen ihrer Komplexität (Tiefgarage, etc.) kaum in Frage.

3. Quartierplan

Es wurden drei Quartierpläne beraten. Dabei wurde klar, dass der Baubereich für Nebenbauten nordöstlich der geplanten Reiheneinfamilienhäuser an der Merkurstrasse für Garten-, bzw. Gerätehäuschen (Höhe max. 2,50 m, Grundfläche max. 6.00 m²) vorgesehen ist (einheitliches Gestaltungskonzept). Die Nebenbauten an den Stirnseiten des Baukörpers an der Basierstrasse könnten als Abstellplatz für Velos dienen.

Zu reden gab auch die Parkplatzanordnung an der Spitzwaldstrasse. Diese Parkplätze sind nach den VSS-Normen konzipiert. Aus Sicherheitsgründen dürfen die Fahrzeuge nicht rückwärts auf die stark frequentierte Spitzwaldstrasse fahren. Im definitiven Umgebungsplan (Massstab 1: 200) wird die genaue Geometrie und Dimension dieser Parkplätze ersichtlich sein.

4. Quartierplanvertrag

Dieser gab zu keinen Bemerkungen/Fragen Anlass.

5. Mitwirkungsbericht

Die VPK nahm die Argumente der verschiedenen Einsprachen sowie die Entscheide des Gemeinderates zur Kenntnis.

6. Infrastrukturbeitrag

Da ein einmaliger Infrastrukturbeitrag der Grundeigentümerin von CHF 15.00 pro m² vereinbart wird und die Fläche der Überbauung 15'618 m² beträgt, fliessen CHF 2341270.00 in die Einwohnerkasse (vgl. § 4.2 Quartierplanvertrag).

7. Anträge

Die VPK beantragt dem Einwohnerrat, den Anträgen des Gemeinderates auf Seite 6 des Berichtes 3623 zuzustimmen.

Die Stimmenverhältnisse betragen beim Antrag 5.1 5: 1 Stimmen (ohne Enthaltung) und bei den Anträgen 5.2 sowie 5.3 6:0 Stimmen (ohne Enthaltung) .

Einwohnerrätliche Kommission für
Verkehrs- und Planungsfragen
Der Präsident: G. Beretta

Allschwil, 27.10.2005

An den Beratungen haben teilgenommen: A. Bieri (SP), L. Cueni (SP), F. Keller (CVP), J. Studer (SVP),
J. Weber (SP), GR R. Meury (teilweise), HAL W. Stammbach, Herr G. Stierli (Stierli + Ruggli Ingenieure +
Raumplaner, teilweise)