

## Geschäft 3593A

Einwohnerrätliche Kommission für Verkehrs- und Planungsfragen

Bericht über das Geschäft Nr. 3593 "Genehmigung der Quartierplanung ‚Holeepark‘, bestehend aus Quartierplan und Quartierplanreglement", vom 20. April 2005

### 1. Auftrag

Das Büro des Einwohnerrates beschloss am 2.5.2005, das vorliegende Geschäft zur Vorberatung an die Einwohnerrätliche Kommission für Verkehrs- und Planungsfragen (VPK) zu überweisen.

### 2. Vorgehen der VPK

An zwei Sitzungen wurden

- das Quartierplanreglement QP "Holeepark" vom 20.4.05 inkl. Teilpläne 1 und 2
- der Bericht des Gemeinderates Geschäft Nr. 3593,
- der Quartierplanvertrag

beraten.

Anwesend waren auch der HAL Hochbau/Raumplanung Herr W. Stammbach und Herr G. Stierli von der Firma Stierli + Ruggli Ingenieure und Raumplaner als Vertreter des Planungsbüros (teilweise) sowie der Protokollführer aus der HA Hochbau/Raumplanung Herr A. Neuenschwander.

Aus gesundheitlichen Gründen verhindert war Departementschef R. Meury.

### 3. Ergebnisse der Beratungen

#### 3.1. Projekt

Auf dem Areal Holeepark in ruhiger Wohnlage mit Sicht auf Allschwil und die Stadt Basel soll eine Bebauung realisiert werden, deren Nutzungsdichte 62,5% (Grundzone Wohnzone W2) nicht überschreiten darf. Es soll ein Wohnungsmix mit qualitativ guten, grosszügigen Wohneinheiten angestrebt werden. Ausserdem muss der wertvolle Baumbestand erhalten werden

Zu diesem Zweck müssen die Stammparkplätze der Überbauung vollständig unterirdisch gebaut sein.

#### 3.2. Der vorliegende Entwurf

Im Vergleich zur theoretisch möglichen Regelbauweise werden im vorliegenden zweiten Entwurf die Wohneinheiten (Wohnungen) auf wenige Baukörper verteilt, sodass die parkähnlichen grosszügigen Aussenräume mit dem wertvollen Baumbestand erhalten werden können und ausserdem 750 m<sup>2</sup> Fläche weniger überbaut werden als im ersten Entwurf vorgesehen.

Es sollen 4 Wohnungen mit 3 1/2 Zimmern, 22 Wohnungen mit 4 1/2 Zimmern, 6 Wohnungen mit 5 1/2 Zimmern und 7 Attikawohnungen (2 x 3 1/2 Zi., 2 x 4 1/2 Zi., 3 x 5 1/2 Zi.), also total 39 Wohnungen entstehen, ausserdem je 1 Atelier in den nördlichen Sockelgeschossen A und B.

Der motorisierte Verkehr wird vom Holeeweg direkt über zwei Einstellhallen-Einfahrten in die unterirdischen Parkings geleitet, von wo ein unterirdischer Zugang zu den Wohnungen geplant ist. Es sind 65 unterirdische Stammparkplätze ausgewiesen (1,6 pp pro Wohneinheit). Die Besucherparkplätze befinden sich entlang des Holeewegs im Bereich der zu pflanzenden Baumreihe sowie beim Baubereich F.

Für Velos sind unterirdische Abstellräume vorgesehen (Zugang via Einstellhallen-Einfahrt).

#### 3.3. Dachform

In der VPK wurde ausführlich über die Dachform der Baukörper diskutiert. Vorgesehen sind Flachdächer in einem Quartier, wo Satteldächer dominieren.

Vom Planer wurden folgende Vorteile der Begrünung aufgelistet:

1. Bei starkem Regenfall wird durch die Retentionswirkung das Regenwasser auf dem Dach bis zu einer Stunde zurückgehalten und somit die Kanalisation entlastet.
2. Der ökologische Anteil eines begrünten Flachdaches sei sinnvoller als ein herkömmliches Satteldach.

Der Planer ist der Meinung, dass die vorliegende Überbauung mit Satteldächern zu versehen, keine gute architektonische Lösung wäre.

Da man den Charakter der Parklandschaft erhalten wollte, verzichtete man in der Planung auf einen weiteren Baukörper. Im Gegenzug wurde ein zusätzliches Geschoss anstelle eines Satteldaches bewilligt.

Es sei darauf hingewiesen, dass die Gemeindebehörden aufgrund des Quartierplanes detaillierte Vorschläge für die Gestaltung der Gebäude in Bezug auf Form, Material- und Farbwahl verlangen können (Mitspracherecht). Auch sollen bei den Flachdächern Nischen für gebäudebrütende Vögel errichtet werden.

Der verbindliche Umgebungsplan zeigt auf, wie die gesamte Umgebung gestaltet und materialisiert werden muss, wobei auch hier das Mitspracherecht der Gemeindebehörden garantiert ist.

#### 4. Antrag

Die VPK beantragt dem Einwohnerrat einstimmig, den Anträgen 5.1 und 5.2 des Gemeinderates auf Seite 5 der Vorlage Nr. 3593 zuzustimmen.

#### 5. Dank

Die VPK dankt den Gemeindevertretern sowie dem Vertreter des Planungsbüros für ihr Mitwirken.

EINWOHNERRÄTLICHE KOMMISSION  
FÜR VERKEHRS- UND PLANUNGSFRAGEN  
Der Präsident: G. Beretta

23.6.2005

An den Beratungen haben teilgenommen: A. Bieri (SP/ teilweise), L. Cueni (SP)/ F. Keller (CVP)/ N. Meier (SD, teilweise), J. Studer (SVP/ teilweise), J. Weber (SP).