

Gemeinde Allschwil

Quartierplanung Überbauung Winzerweg



Parkplatznachweis

Orientierendes Dokument

31. Januar 2014, revidiert 27. Mai 2016

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Einleitung	3
1.1 Ausgangslage	3
1.2 Auftrag	3
1.3 Grundlagen	3
2. Parkplatz-Nachweis	4
2.1 Nutzungsdaten	4
2.2 Richtwerte für den Parkplatzbedarf	4
2.3 Reduktionsfaktoren	5
2.4 Erforderliche Parkplatzzahl für Autos	6
2.5 Velo- / Mofa-Abstellplätze	7
Anhänge	
Anhang 1 Architektenpläne vom 18.03.2016	9
Anhang 2 Parkplatznachweis	12

1. Einleitung

1.1 Ausgangslage

Die Thomi-Hopf-Stiftung plant auf dem Areal Winzeracker, östlich der Kreuzung Oberwilerstrasse/Himmelrichweg/Winzerweg, eine Altersresidenz für betagte Personen (nachfolgend Alterszentrum genannt). Auf das ursprünglich geplante Pflegezentrum wird nun verzichtet.

Nebst den Alterswohnungen sollen dort ein öffentliches Restaurant, eine Wellness-Anlage sowie ein Fitnessraum Platz finden.

1.2 Auftrag

Unser Büro wurde im Januar 2014 beigezogen, um die beauftragten Architekten Wirth + Wirth AG, Basel, in verkehrsplanerischer Hinsicht zu beraten und den Parkplatz-Nachweis zu erbringen. Dieser erste Teil beinhaltet nur den Parkplatz-Nachweis auf dem Stand des Raumprogrammes. Die verkehrsplanerische Beratung findet interdisziplinär direkt mit den Architekten statt.

Mit dem neuen Projekt sollen auch die bisherigen Unterlagen überarbeitet und angepasst werden und als Grundlage für den Quartierplan dienen.

1.3 Grundlagen

Architektenpläne
Raumprogramm
Vorschriften

- [1] Pläne der Architekten und Raumprogramm nach Arbeitsfortschritt. Stand bei Berichterstattung: 18.03.2016
- [2] RBG (Raumplanungs- und Baugesetz) vom 01.01.99
- [3] RBV Verordnung dazu, Anhang 11
- [4] Wegleitung Bestimmung der Anzahl Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Velos / Mofas
Ausgabe 2004, Amt für Raumplanung, Liestal
- [5] VSS-Normen (Schweizerischer Verband der Strassen- und Verkehrsfachleute), SN 640 281 vom 01.02.06.
- [6] Planungsrichtlinien Altersgerechte Wohnbauten, Schweizerische Fachstelle für behindertengerechtes Bauen, Feb. 2010

2. Parkplatz-Nachweis

2.1 Nutzungsdaten

Aus Grundlage [1] und unseren Annahmen gehen folgende verkehrsrelevante Nutzungsdaten hervor:

Alterssiedlung		Wohnungen	60
Büro	69 m ²	Arbeitsplatz	3
Gastronomie 1: Restaurant	109 m ²	Arbeitsplätze Sitzplätze	in Grossküche 28
Gastronomie 2: Bistro + Bar	96 m ²	Arbeitsplätze Sitzplätze	in Grossküche 31
Grossküche	65 m ²	Arbeitsplätze	11
Saal für Veranstaltungen	64 m ²	Arbeitsplätze Sitzplätze Konzert	in APH 43
Wellness	953 m ²	Arbeitsplätze	4

Gästezimmer

Die beiden Gästezimmer in der Villa werden nicht in die Parkplatzberechnung miteinbezogen, da diese einerseits nur zeitweise belegt sein werden und andererseits in den meisten Fällen von Gästen der Bewohner der Alterswohnungen benützt werden. Deren Besucher-Parkplätze werden direkt über die Wohneinheiten berechnet.

Anhang 1.1

Geplante Parkplätze	Niveau 0 Niveau -1 Niveau -2	nur Vorfahrt 135 P 25 P
Anlieferung	Materiallieferungen für Restaurant über Vorfahrt.	

2.2 Richtwerte für den Parkplatzbedarf

Alterssiedlung

In der Wegleitung [4] sind zuoberst auf der Richtwerttabelle die Wohnbauten aufgeführt. Diese sehen pro Wohnung 1 P vor und 0.3 P für Besucher.

Wie schon bei früheren Gutachten haben wir den Richtwert für Alterswohnungen im Vergleich zur kantonalen Praxis mit 0.7 (statt 1.0) eingesetzt, um so dem reduzierten Motorisierungsgrad der Betagten Rechnung zu tragen. Der Richtwert für Besucher wurde nicht verändert.

Alterssiedlung:	Stammplätze: 0.7 P/Wohnung
	Besucher: 0.3 P/Wohnung

2.3 Reduktionsfaktoren

R1

(Öffentlicher Verkehr)

Der im Baugesetz vorgesehene Reduktionsfaktor ermittelt sich aus der Frequenz der öffentlichen Verkehrsmittel und der Distanz zur Haltestelle.

In der weiteren Umgebung verkehren folgende Tram- resp. Buslinien:

	Haltestelle	Fussweg zur Haltestelle	Richtung	Anzahl Kurse/h Abendspitze pro Richtung
Tramlinie 6	Allschwil	> 500 m	Basel - Riehen	8
Buslinie 33	Gartenhof	> 500 m	Schönenbuch - Schiffflände	4
Buslinie 64	Zum Sporn	> 900 m	Arlesheim - Bachgraben	4
	Total Kurse			16

Diese 16 Kurse/h würden bei **Fusswegen von mehr als 350 m** einen Reduktionsfaktor **von R1 = 0.7** ergeben.

Nun betragen aber die Fusswege alle mehr als 500 m und beinhalten zum Teil grössere Höhenunterschiede, die den Bewohnern des Alterszentrums Mühe machen werden. Aus dieser Sicht ist die ÖV-Erschliessung eher als ungünstig zu bezeichnen. Daraus ändert der vorgesehene Shuttlebus nur wenig. Er wird vermutlich im 1 - 1.5 Stundenrhythmus zirkulieren und kann auch unter bestimmten Bedingungen auf Abruf zum Einsatz kommen.

Bei der Beurteilung dieses Reduktionsfaktors ist weiter zu beachten, dass ein Alterszentrum keine "normale" Nutzung darstellt. Die Bewohner in der Alterssiedlung besitzen weniger Autos als jüngere Menschen. Da auch die Mieter in der Alterssiedlung oft nicht mehr gut zu Fuss sind, kommen derart lange Wege zu den Haltestellen nur für rüstige Personen in Frage. Hinzu kommt der Umstand, dass die meisten Bewohner vorwiegend aus Allschwil sind. Folglich dürften auch deren Angehörige und Freunde zum grössten Teil aus Allschwil oder der näheren Umgebung kommen. So betrachtet fehlt in vielen Fällen eine flächendeckende ÖV-Erschliessung am Wohnort, die das Auto sinnvoll ersetzen könnte. Viele Besucher sind deshalb auf das Auto angewiesen, und die mehr oder weniger mobilen Betagten dürften oft von den Angehörigen abgeholt und wieder gebracht werden. Das geschieht ebenfalls mit dem Auto und nicht mit dem ÖV und kann grösstenteils über die "Vorfahrt" abgewickelt werden.

Als weiteren, besonderen Aspekt sind die Anlässe wie Gottesdienste, Bazars, Konzerte, etc. zu nennen, die zusätzlichen Besucherverkehr erzeugen, welcher vorwiegend mit dem Auto abgewickelt wird.

Das Restaurant- oder Wellness-Personal hat teilweise keine normale Präsenzzeit. Je nach dem kann zu Arbeitsbeginn oder nach Arbeitsende die OeV-Bedienung schlechter oder gar nicht mehr vorhanden sein. Umgekehrt wird am Abend das Alterszentrum nicht mehr stark von Besuchern frequentiert und diese Besucherplätze stehen dem Personal zur Verfügung.

Das alles führt dazu, dass wir R1 nicht mit 0.7 (aufgrund der öV-Erschliessung) einsetzen sondern auf den Shuttlebus-Betrieb abstützen und wie folgt definieren:

R1 = 0.9

Annahme für den weiteren Rechnungsverlauf:

Alle folgenden Berechnungen werden mit R1 = 0.9 durchgeführt.

R2 (Umwelt, Leitbilder)

Ein weiterer Reduktionsfaktor R2 kann dann geltend gemacht werden, wenn folgende Kriterien in Frage kommen:

- Umweltvorbelastung
- politische und planerische Leitbilder
- genügend öffentliche Parkplätze in akzeptabler Nähe

R2 = 1.0

Annahme für den weiteren Rechnungsverlauf:

Unseres Erachtens treffen im vorliegenden Fall keine dieser Kriterien zu, so dass wir R2 = 1.0 wählen.

2.4 Erforderliche Parkplatzzahl für Autos

Tabelle 1 im Anhang 2

Unsere auf der kantonalen Wegleitung basierende EDV-Berechnung mit Berücksichtigung der obigen Richtwerte ist im Anhang 2 des Berichtes zu finden und ergibt eine rechnerische Parkplatzzahl von 141 P.

Empfehlung

Für die angegebene Nutzung sind gemäss kantonalen und kommunaler Vorgaben 141 Parkplätze zu erstellen. Auf Wunsch der Bauherrschaft sollen aber aufgrund der Planungsunsicherheit im Quartierplan 150 Parkplätze als Obergrenze definiert und im Projekt genauso viele erstellt werden.

Gem. [6] sind für die Bewohner pro zehn Wohnungen mind. 2 Plätze als Behinderten-Parkplätze BP vorzusehen und in der Nähe der Lifte anzuordnen (d.h. ca. 2-3 BP unter jedem Gebäude). Für die Besucher ist pro Gebäude mind. 1 Behindertenparkplatz bereitzustellen.

Bei den öffentlich zugänglichen Parkplätzen bedarf es pro 50 Plätzen 1 Behinderten-Parkplatz. Wir verweisen dazu auf SIA Norm SN 521 500.

Notfalldienste sollten oberirdisch zu den einzelnen Gebäuden fahren können.

2.5 Velo- / Mofa-Abstellplätze

Die Wegleitung (Grundlage [4]) enthält auch Empfehlungen für die Anzahl bereitzustellender Velo- / Mofa-Abstellplätze VP. Im vorliegenden Fall wären dies insgesamt 124 VP für die Alterssiedlung, die Gastronomie und das Wellness. Da die Richtwerte zur Berechnung einer Empfehlung für Veloplätze auf normale Wohnungen ausgerichtet sind, ergeben diese Berechnungen im vorliegenden Fall zwangsläufig zu hohe Werte.

Empfehlung:

Für die Bewohner der Alterssiedlung empfehlen wir die Bereitstellung von etwa 20 VP für die noch rüstigen Personen in einem separaten Veloraum und etwa 20 VP für Besucher in der Nähe der Eingänge, wenn möglich gedeckt.

Empfehlung: Übrige Nutzungen

Wir empfehlen die Bereitstellung von etwa 25 VP für die übrigen Nutzungen in der Nähe der Eingänge, wenn möglich gedeckt.

Bottmingen, den 27. Mai 2016

Glaser Saxer Keller AG

Stephan Glutz

Anhang 1 Architektenpläne

Anhang 2 Parkplatznachweis

Anhang 1.1





Anhang 1 Architektenpläne

Anhang 2 Parkplatznachweis

Glaser Saxer Keller AG	Ingenieure + Architekten	4103 Bottmingen
------------------------	--------------------------	-----------------

Berechnung der Parkplätze für Autos und Velos

Anhang 2

nach Anhang 11, RBV und Wegleitung BL 2004

Auftrag: Allschwil, QP Winzerpark
Variante: R1 = 0.9, R2 = 1.0, Alterswhg 0.7 Stamm-P und 0.3 Besucher-P
Auftrag - Nr: ALLS 2466

Reduktionsfaktoren:
*) R 1 = 0.90
R 2 = 1.00

Nutzungsart	Raumprogramm		Richt- werte für Wo, resp Arb.pl m2	Anzahl Wohnungen resp Anzahl Arbeitsplätze			Grundbedarf			Reduzierter Bedarf		
	Brutto- geschoss- fläche BGF m2	Andere P relevante Flächen m2		1 vorge- geben	2 berech- net	3 massge- bend	GB			RB = GB x R1 x R2 x R3		
							4 Stamm- plätze	5 Besuch- Plätze	6 Total	7 Stamm- plätze	8 Besuch- Plätze	9 Total
WOHNEN EFH / Doppel-EFH / Reihen-EFH / MFH Alterswohn. / Sozialwohnungen				60		60	42	18	60	42	18	60
	Subtotal		Autoplatze (Wohnen)			42	18	60	42	18	60	
	Empfehlung		Veloplatze (Wohnen)						84	18	102	
UEBRIGE NUTZUNGEN												
Büros Schalterbetriebe (Post, Bank,...) Uebrige	69		30		3	3	1	1	2	1	1	2
Industrie/Gewerbe Normal Ausstellung (z.B. Möbel) Umschlag Lager Grossbetriebe Andere:		Verk.fl.										
Verkauf Wenig kundenintensiv Non food Fremdmieten Food bis 500 m2 Verkaufsf. VF Supermarkt bis 1000 m2 VF EKZ über 1000 m2 VF Andere: Baucenter		Verk.fl.										
Restaurants Imbiss / Café / Bar / Kundenrest. Restaurant , normal Speiserestaurant Saal (Bankettbestuhlung) Saal (Konzertbestuhlung) Andere:	96 109 64	Sitzpl. 31 28 43	50 40 500		2 3 1	2 3 1	1 2 1	10 9 9	11 11 10	1 2 1	9 8 8	10 10 9
Andere: Grossküche Wellness	65 953			11		11	5 2		5 50	5 2		5 45
Kontrolle BGF, A - Plätze	403				9	20						
	Subtotal		Autoplatze (Arbeiten)			12	77	89	12	69	81	
	Empfehlung		Veloplatze (Arbeiten)						5	17	22	
ZUSAMMENSTELLUNG:	Total		Autoplatze (Wohnen + Arbeiten)			54	95	149	54	87	141	
	Betriebseigene Personen- resp. Lieferwagen											
	Total		Autoplatze (Wohnen + Arbeiten + Andere)						54	87	141	
	Empfehlung		Veloplatze (Wohnen + Arbeiten)						89	35	124	

Anmerkungen:

In den Spalten 2, 4, 5
wird grundsätzlich
aufgerundet.
z.B. 3.1 = 4, 4.9 = 5

*) R 1 = Reduktionsfaktor infolge guter Erschliessung mit öffentlichen Verkehrsmitteln
R 2 = Reduktionsfaktor infolge politischen Zielsetzungen, Umweltvorbelastungen, etc
R 3 i = Reduktionsfaktoren infolge Mehrfachnutzung (für jede Nutzung i separat)
**) Teilweise theoretische, rechnerische BGF (Begründung im Text)