

Geschäft 3175

Die Beilagen zu diesem Geschäft können Sie per E-Mail, über Telefon 061 486 25 32 oder 486 25 34 oder Fax 061 486 25 08 anfordern.

Bericht an den Einwohnerrat

vom 3. November 1999

Genehmigung der Mutation der Quartierplanung "Rosenbergrain II", bestehend aus Quartierplan und Quartierplanreglement

Bericht der Verkehrs- und Planungskommission, 3175A

Inhalt: Seite

1. Ausgangslage
2. Planungsinstrumente
 - 2.1 Planungsablauf
3. Beschrieb der neuen Quartierplan-Überbauung
 - 3.1 Konzept der Überbauung
 - 3.2 Erschliessungs- und Parkierungskonzept
 - 3.3 Umgebungskonzept
 - 3.4 Mass und Art der Nutzung
4. Anträge

1. Ausgangslage

An dem nach Osten gegen den Friedhof hin relativ steil abfallenden Rosenbergrain wurde bereits Ende der 80-er Jahre ein Quartierplan für eine Wohnüberbauung ausgearbeitet, welcher 1989 von der Gemeinde beschlossen und mit Regierungsbeschluss Nr. 2509 vom 31. Juni 1990 rechtskräftig wurde.

Zur Realisierung der Quartierüberbauung kam es jedoch auf Grund der relativ schwachen konjunkturellen Lage zu jener Zeit nicht (fehlende Investoren bzw. Bauherren und ein rückläufiger, preisbewusster Wohnungsmarkt).

Eine Überprüfung der Realisierbarkeit im Jahre 1997 ergab auf Grund von zwischenzeitlich veränderten Rahmenbedingungen, dass eine Überbauung in der geplanten Form aus bautechnischen und marktorientierten Gründen zum Scheitern verurteilt wäre. Vor allem wurden die nachstehenden Gründe angeführt:

- Die Geologie und spezielle Morphologie des Rosenbergraines stellt eine ökonomische Überbauung - mit Abgrabungen von mehreren Metern - bautechnisch in Frage bzw. löst zumindest Hangsicherungsmassnahmen mit hohen Kosten aus.
- Die Bauweise ist sehr teuer, verursacht durch die ineinander verschachtelten Wohneinheiten und die enormen Geländeeinschnitte.
- Die ineinandergreifenden Baukörper und Wohneinheiten sowie die Lage der unterirdischen Parkierung lassen eine Realisierung der Überbauung in zeitlich getrennten Etappen nicht zu.
- Der Markt für sehr grosse Wohnungen von weit über 1 Mio. Franken pro Wohneinheit fehlt weitgehend und der Nutzwert entspricht den einzelnen Wohneinheiten kaum (P schwere Verkäuflichkeit).
- Schliesslich fehlt es auch an Investoren, welche eine Überbauung gemäss dem Quartierplan von 1989/90 realisieren und die entsprechenden Risiken tragen wollen.

Die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer liessen in der Folge das Büro Grob & Woehrle Architekten AG, Basel, Überbauungskonzepte ausarbeiten, welche die Analyseergebnisse zu berücksichtigen hatten.

Zudem wurde der Einbezug der gemeindeeigenen Parzelle Nr. B 42 ins Überbauungskonzept und in das nachfolgende neu zu erstellende Quartierplan-Verfahren beschlossen, was sich positiv auf das Gesamtkonzept auswirkte.

Nun liegen die Ergebnisse und Bestandteile der neuen Quartierplanung "Rosenbergrain II" zur Beurteilung und Beschlussfassung vor.

2. Planungsinstrumente

Die Planungsinstrumente der Quartierplanung "Rosenbergrain" aus dem Jahre 1990 sollen somit durch die nachfolgenden von Stierli + Ruggli Ingenieure und Raumplaner, Lausen, erarbeiteten aufgeführten Bestandteile abgelöst werden:

- Quartierplan Nr. 1 (Nutzung und Gestaltung) mit folgendem Inhalt: Bebauung, Aussenraum und Erschliessung im Massstab 1:500.
- Quartierplan Nr. 2 (Schnitte A-A bis E-E) mit folgendem Inhalt: Bebauung und Terraingestaltung im Massstab 1:200.
- Quartierplan-Reglement.

Das Arbeitsmodell im Massstab 1:500 hat lediglich orientierenden Charakter und soll die Einpassung der Überbauung ins Orts- und Quartierbild sowie ins vorhandene Gelände dokumentieren.

2.1 Planungsablauf

Für die Ausarbeitung der Quartierplanung "Rosenbergrain II" wurde ein stufenweises Vorgehen gewählt, bei welchem die kantonalen Ämter und Fachstellen sowie die Gemeinde von Anfang an in den Planungsprozess mit einbezogen wurden. In der Folge sind die Ergebnisse der diversen Gespräche und Stellungnahmen der Fachstellen und Kommissionen (insbesondere Bauausschuss, Arealbaukommission und weitere kantonale Fachstellen) in die vorliegenden Quartierplan-Vorschriften eingeflossen und berücksichtigt worden.

3. Beschrieb der neuen Quartierplan-Überbauung

3.1 Konzept der Überbauung

Die Topographie des Rosenbergrains wird durch ein Bebauungskonzept mit zwei Baukörperformen gelöst: das Terrassenhaus im Bereich des stark geneigten Hanges entlang dem Rauracherweg und das Einfamilienhaus im leicht geneigten oberen Teil der Parzelle. Die acht Baukörper mit den Terrassenwohnungen sind jeweils sorgfältig der Hangneigung angepasst, entsprechend überschoben und zueinander mit den gleichen Abständen angeordnet. Diese rhythmische, einheitliche Gliederung wirkt ruhig und zurückhaltend. Die vier Baukörper mit den Doppelseinfamilienhäusern bilden den Abschluss sowie den Übergang zu den bestehenden Einfamilienhäusern.

Bei jeder Terrassenwohnung sind alle Zimmer auf einer Ebene angeordnet, wobei die nach Südost ausgerichtete Terrasse im Zentrum steht.

Die zweigeschossigen Einfamilienhäuser sind aufgeteilt in ein nach Osten ausgerichtetes Schlafgeschoss und ein Ost-West orientiertes Wohngeschoss.

Diese Anordnung ermöglicht für jeden Wohnraum einen ungehinderten Ausblick und eine optimale Besonnung.

3.2 Erschliessungs- und Parkierungskonzept

Der Zugang erfolgt über den Rauracherweg und über die private Erschliessungsstrasse, welche insbesondere den Einfamilienhäusern und den oberen Terrassenwohnungen dient. Der öffentliche Fussweg (Gottesackerweg) wird neu gestaltet und lädt mit den zwei Sitzplätzen, die als öffentliche Begegnungsräume ausgestaltet werden, zum Verweilen ein.

Die Terrassenwohnungen sind über die Treppen und quartierinternen Wege zugänglich, die gleichzeitig die Verbindung mit dem Rauracherweg und der privaten Erschliessungsstrasse (Spielstrasse) bilden.

Die Garagen für die Einfamilienhäuser und die oberen Terrassenwohnungen sind neben bzw. zwischen den Einfamilienhäusern angeordnet. Die Garagen für die unteren Terrassenwohnungen sind jeweils am Rauracherweg in den Baukörpern 2 bis und mit 7 eingebaut. Alle Besucherparkplätze befinden sich am Rauracherweg.

3.3 Umgebungskonzept

Der Aussenraum ist aufgeteilt in halböffentliche und private Grünflächen. Die privaten Grünflächen befinden sich im Bereich der Einfamilienhäuser und eingangsseitig der Terrassenwohnungen. Die Flächen südseitig der Wohnungen sind den halböffentlichen Grün- und Freiflächen zugeordnet. Diese werden im Sinne des ökologischen Ausgleichs naturnah gestaltet und angemessen mit einheimischen Sträuchern und Bäumen bepflanzt (verbindliche Festlegung im Umgebungsplan auf Stufe Baugesuch). Alle Flachdächer sind zudem begrünt.

Die öffentlichen Plätze an der Achse des Gottesackerweges sowie die gestaltete Spielstrasse zwischen Einfamilienhäusern und Terrassenwohnungen bilden die kommunikativen Zentren für die Quartierbewohnerinnen und Quartierbewohner.

3.4 Mass und Art der Nutzung

Nutzungsmass

Die Nutzung der Parzellen Nr. B 12 und Nr. B 13 entspricht dem noch gültigen Quartierplan vom 31. Juli 1990 wie folgt:

Das Mass der Nutzung errechnet sich aus der Bebauungsziffer und der für die ursprünglichen Zonen W1a und W5 reglementierten Geschoszahl und beträgt 40 % respektive 41,66 %. Hierzu wird kein Zuschlag gewährt, weil es sich um Einfamilienhauszonen handelt. Somit ergibt sich folgende Berechnung:

<u>Parzellen-Nr.</u>	<u>Arealfläche</u>	<u>Nutzfläche</u>
B 12 in Zone W1a	1'966.00 m ²	786.40 m ²
in Zone 5	<u>3'852.00 m²</u>	<u>1'604.74 m²</u>
Maximale Nutzung	5'818.00 m ²	2'391.14 m ²
B 13 in Zone W1a	918.00 m ²	367.20 m ²
in Zone 5	<u>1'781.00 m²</u>	<u>741.96 m²</u>
Maximale Nutzung	2'699.00 m ²	1'109.16 m ²

Die Nutzungsziffer der gemeindeeigenen Parzelle Nr. B 42 beträgt gemäss gültigen Zonenvorschriften 40%:

B 42 in Zone W1a	<u>2'375.00 m²</u>	<u>950.00 m²</u>
		2'391.14 m ²
		1'109.16 m ²
		<u>950.00 m²</u>
Total Nutzung der Parzellen Nr. B 12, B 13 und B 42 (gesamtes Quartierplan-Areal)		4'450.30 m ²

Nutzungsart / Wohnungsgrundrisse

Das Konzept sieht die nachfolgende Aufteilung auf die im Quartierplan Nr. 1 definierten Baufelder vor.

Terrassenwohnungen mit 4-1/2-Zimmern:

Baufeld 1	4	4-1/2-Zimmerwohnungen
Baufelder 2 - 8 je 3	21	4-1/2-Zimmerwohnungen
Total	25	4-1/2-Zimmerwohnungen

Einfamilienhäuser mit 4-1/2-Zimmern:

Baufelder 9 - 12 je 1	4 Doppel-Einfamilienhäuser
Total	8 4-1/2-Zimmer-Einfamilienhäuser

Aus dem Anhang des Berichtes vom 12. Juli 1999 der Planungsbüros Stierli + Ruggli Ingenieure + Raumplaner und Grob & Woehrle Architekten AG sind die Grundrisse der verschiedenen Wohnungstypen ersichtlich.

4. Anträge

Gestützt auf diese Ausführungen beantragt Ihnen der Gemeinderat

zu beschliessen:

4.1 Der Mutation der Quartierplanung "Rosenbergrain II", bestehend aus dem Quartierplan und dem Quartierplanreglement, wird zugestimmt.

4.2 Dem Regierungsrat wird die Genehmigung der Mutation Quartierplanung "Rosenbergrain II" beantragt.

GEMEINDERAT ALLSCHWIL
Die Präsidentin: Ruth Greiner
Der Verwalter: Max Kamber

Beilagen:

- Quartierpläne Nr. 1 (Nutzung und Gestaltung) und Nr. 2 (Bebauung und Terraingestaltung)
- Quartierplan-Reglement

Beilagen zur Kenntnisnahme:

- Begleitbericht zu den Planungsakten vom 12. Juli 1999, Stierli + Ruggli Ingenieure + Raumplaner und Grob & Woehrle Architekten AG
- Öffentliche Urkunde betreffend Quartierplanvertrag
- Bericht über das öffentliche Mitwirkungsverfahren