

Geschäft 3175A

Eingang 22.2.2000

Einwohnerrat Allschwil Verkehrs- und Planungskommission

Bericht der Verkehrs- und Planungskommission an den Einwohnerrat Genehmigung der Mutation der Quartierplanung "Rosenbergrain W", bestehend aus Quartierplan und Quartierplanreglement.

vom 12. Februar 2000

1. Einleitung

Die Verkehrs- und Planungskommission behandelte die Vorlage an 3 Kommissionssitzungen. An den Kommissionssitzungen nahmen Herr Gemeinderat B. Steiger, Herr W. Stambach Hauptabteilung Bauwesen, Abteilungsleiter Hochbau, teil. Als Gastreferenten erläuterten an einer Sitzung die Herren Charles Grob, Grob Woehrl Architekten AG. und Gottfried Stierli, Stierli + Ruggli Ingenieure + Raumplaner, das Projekt.

Im Rahmen des Mitwirkungsverfahrens (§ 7 RBG) wurde im Sommer 1999 der nun vorliegende Quartierplan Rosenbergrain W vom Planungsteam und von Vertretern der Gemeinde Interessierten vorgestellt.

2. Vorlage

Ende der 80-er Jahre wurde für den Rosenbergrain ein Quartierplan für eine Wohnüberbauung ausgearbeitet. Dieser wurde mit Regierungsratbeschluss Nr. 2509 vom 30. Juni 1990 rechtskräftig. Die Realisierung dieser Quartierüberbauung kam aus verschiedenen Gründen nicht zustande. Eine Überprüfung im Jahre 1997 ergab, dass die Realisierbarkeit in der geplanten Form kaum eine Chance hat.

Infolge dieses Ergebnisses liessen die Grundeigentümergehen und Grundeigentümer durch das Architekturbüro Grob & Woehrl Architekten AG ein neues Projekt ausarbeiten.

Mit dem neuen Quartierplan Rosenbergrain W soll die Möglichkeit einer realisierbaren Oberbauung geschaffen werden. Der Perimeter des neuen Quartierplanes wurde gegenüber dem alten, mit dem Einbezug der gemeindeeigenen Parzelle Nr. B 42 und B 17 (Treppenweg) erweitert. Der Einbezug der Gemeindeparzellen erfolgte auf Vorschlag des Gemeinderates.

3. Kommissionsberatung

Überbauung

Die Überbauung sieht für den nach Osten abfallenden Rosenbergrain" zwei Baukörperformen vor, die der Topographie Rechnung tragen sollen. Im unteren gegen den Rauracherweg stärker abfallenden Teiles sind Terrassenhäuser, auf vier Geschossebenen, und im oberen weniger stark geneigten Teil Einfamilienhäuser geplant.

Mit den Terrassenwohnungen die der Hangneigung angepasst, entsprechend überschoben und mit gleichen Abständen angeordnet und eingeschossig sind, werden keine stark aus dem Hang herausragende Baukörper vorhanden sein. Trotz der dichten Überbauung wird mit dieser Bauweise vermutlich keine allzustarke Überlastung des Areals auftreten, da Grünräume zwischen den einzelnen Bauten geschaffen werden. Die vier im oberen Parzellenteil angeordneten Doppelfamilienhäuser sind 2geschossig und bilden den Abschluss der Überbauung und den Übergang zu den bestehenden Häusern.

Die Berechnung der Nutzfläche basiert auf der Bebauungsziffer des damaligen Quartierplanes, Zone 5 = 16.66% und Zone W Ia = 20%.

Zone 5, 16.66 % x (EG 100%+OG 100%+DG 50%): 100 41.66% Nutzungsziffer. Zone W Ia, 20 % x (UG 50% +EG 100%+DG 50%): 100 40.0% Nutzungsziffer. Einen Nutzungszuschlag für Quartierpläne wurde nicht

gewährt. Die Erschliessungsstrasse ist in die Berechnung der Nutzung miteinbezogen.

Die Überbauung sieht 25 Terrassenwohnungen (1x4 und 7x3) und 4 Doppel Einfamilienhäuser vor.

Erschliessung

Als Haupterschliessung der Quartierüberbauung dient der bereits erstellte Rauracherweg. Für die Erschliessung der obenliegenden Doppel Einfamilienhäuser und Terrassenwohnungen wird ein neuer Zufahrtsweg erstellt.

Die Erschliessung einerseits über den Rauracherweg und andererseits über den neuen Zufahrtsweg löste bei dem Mitwirkungsverfahren einige Diskussionen aus. Es ist jedoch zu berücksichtigen, dass der Rauracherweg in den 90-er Jahren speziell für den Quartierplan Rosenberggrain als Erschliessung erstellt wurde. Dazumal wurden weder Einwendungen noch Einsprachen erhoben. Der projektierte Zufahrtsweg wurde aufgrund von Einwendungen etwas nach Norden verschoben. Somit entsteht zu den Nachbarparzellen eine grüne Obergangszone.

In der Kommission wurde diskutiert ob die Verkehrserschliessung der oberen Wohneinheiten über den bestehenden Allemannenweg (Privatweg) realisierbar wäre. Mit einer solchen Erschliessung würde der steilere neu zu erstellende Zufahrtsweg entfallen. Der Kommissionspräsident wurde beauftragt, mit den Eigentümern des Alemannenweges das Gespräch zu suchen. Mit 5 von 6 Anwohnern wurde über die Erschliessung des Rosenberggrains gesprochen, ihnen die verkehrstechnische Erschliessung des oberen Teiles über die Privatstrasse, mit Vor- und Nachteilen, aufzuzeigen. Das Resultat war, mit einer Ausnahme, negativ.

Aufgrund des gescheiterten Versuches einer Erschliessung über den Alemannenweg (Privatstrasse) wird dem Erschliessungs- und Parkierungskonzept gemäss dem vorliegenden Quartierplanes, mangels weiteren Alternativen, zugestimmt. Der neue Zufahrtsweg gilt als Privatstrasse. Die laufenden Kosten für den Unterhalt und den Betrieb der Strasse ist Sache der Eigentümerin. Gegebenenfalls kann die Gemeinde die Privatstrasse zu einem späteren Zeitpunkt kostenlos übernehmen.

Der Fussweg (Treppenweg) zum Obertorweg wird in neuer Lage als öffentlicher Weg erhalten bleiben, er bildet integrierender Bestandteil des Quartierplanes.

Realisierung

Als erste Bauetappe werden die Felder 7, 8 und 12 in Angriff genommen. Nach Fertigstellung dieser Bauten wird der Zufahrtsweg erstellt, damit die obenliegenden Wohneinheiten erschlossen sind. Ziel der Investoren ist, die ganze Überbauung vor dem Jahre 2005 fertig erstellt zu haben.

Da zum heutigen Zeitpunkt nicht klar ist, in welcher Form das gemeindeeigene Land in die Überbauung eingebracht wird (Baurecht, Verkauf) ist die Kommission der Meinung, dass unmittelbar mit dem Beginn der Erstellung des Zufahrtsweges, die Baufelder 1 + 2 in Angriff zu nehmen sind. Nur so kann für die Gemeinde ein Nutzen aus dem zur Verfügung gestellten Land erzielt werden.

Umwelt/ Energie

Infolge der Ertapierung ist für jeden Baukörper eine eigene Energiezentrale geplant. Das Energiekonzept sieht die Erstellung einer Wärmepumpe pro Wohneinheit vor. Im weiteren ist ein Abfallkonzept zur Genehmigung an den Gemeinderat einzureichen.

Gemeindeparzellen

Zur Diskussion steht, in welcher Form wird das gemeindeeigene Land an die Investoren übergeben. Im Baurecht?, damit hätte die Einwohnergemeinde, welche in der öffentlichen Urkunde als Miteigentümer aufgeführt ist, von Anfang an einen wirtschaftlichen Nutzen. Verkauf?, die Einwohnergemeinde hätte bei der Realisierung kein Risiko mitzutragen, der Erlös könnte für andere Objekte der Gemeinde investiert werden.

Quartierplan-Regiement

Bei der Beratung sind kleine Änderungen bez. Ergänzungen eingebracht worden. Unter 4. Anträge sind sie festgehalten.

Öffentliche Urkunde

Wird zustimmend zur Kenntnis genommen.

4. Anträge

Gemeindeparzelle

Der Gemeinderat wird gebeten, alle Varianten zu prüfen und eine für die Gemeinde weitsichtige und finanziell bestmögliche Lösung zu wählen. Der Entscheid sollte zu Händen des Einwohnerrates bei der Beratung der Vorlage 3175 dem Einwohnerrat vor liegen.

Die Kommission befürwortet mit 5:2 Stimmen den Verkauf der Gemeindeparzellen.

Quartierplanreglement

Die Hinweise auf die Planunterlagen (Quartierplan Nr. 1 und Nr. 2) sind zu präzisieren mit *Quartierplan Plan Nr. 1* und *Quartierplan Plan Nr. 2*.

Bei der Beratung des Quartierplanreglementes sind bei den nachfolgenden Ziffern Änderungen einstimmig beschlossen worden (fett, kursiv):

6.2 Erhaltung und Pflege (Schutz- und Pflegemassnahmen) i Letzter Satz wird gestrichen

Beim drohenden Absterben oder Umfallen eines Baumes ist rechtzeitig ein Ersatzbaum zu pflanzen

Neu = *Nach dem Absterben oder Umfallen eines Baumes ist ein Ersatzbaum zu pflanzen.*

10 Realisierung (Realisierungsvorgehen)

2 Bei einer altfälligen Etappierung der Überbauung, müssen die Interessen der Gemeinde bezüglich raschmöglicher Verwertung der Parzelle B 42 beachtet werden.

Die Kommission empfiehlt die Änderungen im Quartierplanreglement aufzunehmen und zu beschliessen.

5. Beschluss

Die Kommission empfiehlt dem Einwohnerrat mit 7 : 0 Stimmen folgendes zu beschliessen:

1.

Der Mutation der Quartierplanung Rosenberggrain W', bestehend aus dem *Quartierplan Plan Nr. 1* ' *Quartierplan Plan Nr. 2* und dem Quartierplanreglement, wird zugestimmt. *Der bestehende Quartierplan "Rosenberggrain" wird aufgehoben.*

2.

Dem Regierungsrat wird die Genehmigung der Mutation Quartierplanung Rosenberggrain W beantragt.

Im Namen der Verkehrs- und Planungskommission
der Präsident Hanspeter Frey-Rieder

An der Kommissionsberatung nahmen folgende

Kommissionsmitglieder (ordentliche und Ersatzmitglieder) teil:

L. Cueni, H. Frey, H. Hirschfeld, P. Humbel, A. Piatti, U. Pozivil (E),
O. Rüegsegger, A. Styger, J. Vogt (E), M. Wagner (E)