

Geschäft 3388

Bericht an den Einwohnerrat

vom 13. November 2002

Genehmigung der Quartierplanung "Sandweg", bestehend aus Quartierplan und Quartierplanreglement

Inhalt:

1. Ausgangslage
- 1.1. Wesentliche Zielsetzungen
2. Planungsinhalt
- 2.1 Planungsinstrumente und notwendige Beschlüsse
- 2.2 Planungsablauf
3. Beschrieb der Quartierplan-Überbauung
- 3.1 Konzept der Überbauung
- 3.2 Nutzung
- 3.3 Verkehr / Parkierung
- 3.4 Mass der Nutzung
- 3.5 Lärmschutz
4. Doppelkindergarten
- 4.1 Eigentumskonstruktion
- 4.2 Kosten
5. Anträge

Beilagen:

- Teilpläne Nr. 1 und 2
- Quartierplan-Reglement

Beilagen zur Kenntnisnahme:

- Begleitbericht zu den Planungsakten
- Öffentliche Urkunde betreffend Quartierplanvertrag
- Bericht über das öffentliche Mitwirkungsverfahren

1. Ausgangslage

Das Areal Sandweg, Spitzwaldstrasse, Parkallee und Steinbühlallee befinden sich gemäss Zonenplan Siedlung der Gemeinde Allschwil mit ca. 38% in der Wohnzone W3 und mit ca. 62% in der Zone für öffentliche Werke und Anlagen (ohne Zweckbestimmung). Darauf betrieb der ehemalige Schweizerische Bankverein bis Ende Saison 1999 eine Sportanlage mit einem Fussballfeld, sechs Tennisplätzen, einer Bocciabahn, einem Kinderspielplatz sowie einem Clubrestaurant. Die ehemalige Schweizerische Bankgesellschaft betreibt in Allschwil einen zweiten Sportplatz beim Bachgraben. Nach der Fusion der beiden Firmen zur UBS wurde aufgrund von Überkapazitäten beschlossen, den Sportplatz Sandweg aufzuheben.

Im Einvernehmen mit dem Gemeinderat verzichtet diese aus Standortgründen sowie fehlender geeigneter Zweckbestimmungen und Nutzungsbedürfnisse auf die Weiterführung der Zone für öffentliche Werke und Anlagen. Sie gibt diese deshalb für eine Umnutzung im Rahmen einer Quartierplanung frei zur Überführung in eine Wohnnutzung, angepasst betreffend Nutzungsmass an die W3-Zone.



Geplante Wohnüberbauung mit Etagen- und Maisonettewohnungen um die zentrale Freifläche verteilt. (Blick vom Sandweg zur Parkallee)

Der Quartierplanperimeter umfasst die beiden Parzellen A-628 und die Parzelle A-1093

Parzelle	Fläche	Fläche W3	Fläche OeW7	Eigentümerschaft
A - 628	15'194 m ²	3'120 m ²	12'074 m ²	UBS AG, Aeschenvorstadt 1, Basel
A - 1093	5'376 m ²	4'763 m ²	613 m ²	UBS Pensionskasse, Aeschenvorstadt 1, Basel
Total	20'570 m²	7'893 m²	12'687 m²	

1.1. Wesentliche Zielsetzungen

Realisierung einer qualitativ guten Wohnüberbauung mit differenzierten Wohnformen (Maisonette-, Etagenwohnungen)

Siedlungsverdichtung mit hoher Qualität in Beachtung der quartiermässigen Einpassung

Grosszügige den Wohnungen zugeordnete Aussenräume sowie zentraler Quartier-aussenraum

Berücksichtigung der Umwelteinflüsse sowie der Bedürfnisse der Bewohner (Erschliessung, Parkierung, Lärmschutz, Kindergarten etc.)

Ökologische Vernetzung verschiedener Lebensräume und naturnahe Umgebungsgestaltung unter Einbezug der bestehenden, strassenbegleitenden Baumreihen.

Schadstoffarmes Wohn- und Raumklima unter Beachtung sinnvoller energetischer Massnahmen durch

Wahl geeigneter Baumaterialien.

Dabei werden die Zielvorgaben des Gemeinderates aufgrund der Studien zur Siedlungsentwicklung (Studie Plattner Schulz Partner AG vom September 2001) berücksichtigt, wonach in den nächsten Jahren ein weiterer Bedarf von grossen Wohnungen (4 – 5 ½-Zimmer) abzudecken ist. Im weiteren wurde mit dem Gemeinderat und den Grundeigentümern vereinbart, dass sich die Überbauung bezüglich Nutzung im wesentlichen an die Zonenvorschriften der Zone W3 anpasst und der Nutzungsbonus gemäss § 6 des Zonenreglementes Siedlung beansprucht werden darf.

2. Planungsinhalt

2.1 Planungsinstrumente und notwendige Beschlüsse

Die Planinstrumente der Quartierplanung „Sandweg“ wurden von den Firmen Stierli + Ruggli Ingenieure und Raumplaner, Lausen und Burckhardt + Partner AG, Architekten Generalplaner, Basel erarbeitet und bestehen aus folgenden Bestandteilen.

- Quartierplan Nr. 1 (Bebauung, Aussenraum und Erschliessung) im Massstab 1:500
- Quartierplan Nr. 2 (Bebauung und Terraingestaltung) im Massstab 1:200
- Quartierplan - Reglement
- Quartierplanvertrag (inkl. Regelung Doppelkindergarten)

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

2.2 Planungsablauf

Für die Ausarbeitung der Quartierplanung „Sandweg“ wurde ein stufenweises Vorgehen gewählt, bei welchem die kantonalen Ämter und Fachstellen sowie der Gemeinderat 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 Quartierplan-Überbauung

3.1 Konzept der Überbauung

Vier parallele nord-süd-orientierte Gebäudezeilen bestimmen die städtebauliche Haltung. Eine zentrale Freifläche liegt gleichwertig zu den privaten Vorplatz- und grosszügigen Gartenbereichen. Eine klare Strukturierung der öffentlichen, halböffentlichen und privaten Bereiche (Strassen, Wege, zentraler Platz, Hausvorplätze, Privatgärten) wertet die Aussenbereiche als Lebensraum auf. Durch die basilikaartigen, begrünten Satteldächer mit 20° Neigung, entsteht eine Gebäudetypologie zwischen Satteldach- und Attikagebäudetyp, welche gut belichteten Wohnraum in den Dachgeschossen ermöglicht.



Zentraler Quartierraum mit Spielplatz. Sicht vom Eingang Parkallee nach Süden (Sandweg)

3.2 Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird im Teilplan Nr. 1 wie folgt festgelegt:

- In den Baubereichen für Hauptbauten gilt als Nutzungsart die Wohnzone gemäss § 21 Abs. 1 des RBG vom 8.1.1998. Die Wohnungstypologien (Maisonettewohnungen, Etagenwohnungen) sind im Teilplan Nr. 1 definiert.
- Innerhalb des zentralen Quartieraussenraumes ist die Erstellung eines Doppelkindergartens zulässig

3.3. Verkehr / Parkierung

Der motorisierte Verkehr wird an der Parkallee direkt über die zweispurige Rampe ins unterirdische Parking geleitet. Es besteht für sämtliche Gebäude ein zusätzlicher, unterirdischer Zugang zu den Wohnungen resp. Kellerräumen. Besucherparkplätze befinden sich an der Parkallee und beim Sandweg. Für Not- und Servicezufahrten sind in Zusammenarbeit mit der Hauptabteilung Hochbau / Raumplanung und der Abteilung Sicherheit die notwendigen Fahrwege definiert worden, welche auf der Stufe Baugesuch konkret dimensioniert und materialisiert werden. Grundsätzlich ist die Überbauung frei von motorisiertem Verkehr.

3.4 Mass der Nutzung

Das Quartierplan-Areal befindet sich altrechtlich in der Zone W3 und in der nicht mehr benötigten Zone für öffentliche Werke und Anlagen. Im Einvernehmen mit dem Gemeinderat wird bei der Berechnung der baulichen Nutzung für das gesamte Areal das Nutzungsmass der W3-Zone festgelegt, in Berücksichtigung eines 10 %-igen Nutzungsbonus (NB) gestützt auf § 6 des Zonenreglementes Siedlung vom 20.11.1990.

3.5 Lärmschutz

Aufgrund konsequenter Ausrichtung der Baukörper und der darin geplanten lärmempfindlichen Räume ist es gelungen, die Planungswerte bezüglich des Strassenlärmes bei praktisch allen Wohnräumen einzuhalten.

Betreffend Fluglärm wird der Immissionsgrenzwert der Lärmempfindlichkeitsstufe ES II gemäss Aussagen des Amtes für Raumplanung aufgrund der neusten Gutachten der EMPA überall eingehalten. Gestützt auf die QP-Vorschriften sind bezüglich des Aussenlärmes die erhöhten Anforderungen an den Schallschutz der Gebäudehülle zu erfüllen. Dabei steht die Verwendung von mineralischen

Dämmmaterialien im Vordergrund. Die Dächer werden extensiv begrünt und ergeben aufgrund des spezifisch „schweren“ Aufbaus ebenfalls eine gute Dämmwirkung.

Das gewählte städtebauliche Konzept bewirkt zudem eine lärmarme, hohe Aussenraumqualität der Bebauung.

4. Doppelkindergarten

4.1 Eigentumskostruktion

Der Doppelkindergarten „Sandweg“ wird durch die Bauherrschaft erstellt und finanziert. Die Einwohnergemeinde Allschwil wird die Gebäulichkeiten mieten. Dabei wird der benötigte Grundstückanteil gratis der Gemeinde zur Verfügung gestellt, da die entsprechende Nutzung in die Überbauung übertragen wurde.

5. Kosten

Die notwendigen kommunalen Infrastrukturanlagen für die Quartierplan-Überbauung sind bereits vollumfänglich erstellt. Das Quartierplan-Areal gilt somit als voll erschlossen und vor wie auch nach der Genehmigung des Quartierplans durch den Regierungsrat als baureif. Die Anschlussgebühren an öffentliche Ver- und Entsorgungsanlagen werden zuhanden der Gemeinde mit der Erteilung der Baubewilligung fällig.

Die Erstellung der QP-internen Infrastrukturanlagen wie private Verkehrsflächen, Hausanschlussleitungen, Parkieranlagen und a. m. ist gestützt auf das QP- Reglement Sache der QP-Grundeigentümerin und ist von dieser zu unterhalten.

Somit werden für die Gemeinde keinerlei Kosten für die Erstellung von zusätzlichen öffentlichen Infrastrukturanlagen anfallen, mit Ausnahme der Mietkosten für den Doppelkindergarten, welche eine separate vertragliche Regelungen bedarf.

Die Bauherrschaft leistet einen Infrastrukturbeitrag gemäss Vereinbarung vom 13. Dezember 2000 (inkl. Anhang) in Höhe von ca. CHF 1'600'000.00 als Ersatz für die wegfallenden Sportanlagen. Dieser Infrastrukturbeitrag ist zweckgebunden für die Erstellung einer neuen Sportanlage im linksufrigen Bachgrabengebiet (Areal der heutigen Driving Range).



Blick vom zentralen Platz zu den privaten Garten- und Eingangsbereichen der Maisonettewohnungen.

6. Anträge

Gestützt auf diese Ausführungen beantragt Ihnen der Gemeinderat

zu beschliessen:

6.1 Der Mutation der Quartierplanung "Sandweg", bestehend aus dem Quartierplan und dem Quartierplanreglement, wird zugestimmt.

6.2 Dem Regierungsrat wird die Genehmigung der Quartierplanung "Sandweg" beantragt.

6.3 Der Vertrag betreffend Doppelkindergarten wird zur Kenntnis genommen.

GEMEINDERAT ALLSCHWIL

Die Präsidentin Der Verwalter

Ruth Greiner Max Kamber

Beilagen:

- Teilpläne Nr. 1 und 2
- Quartierplan-Reglement

Beilagen zur Kenntnisnahme:

- Begleitbericht zu den Planungsakten
- Öffentliche Urkunde betreffend Quartierplanvertrag
- Bericht über das öffentliche Mitwirkungsverfahren