

Geschäft 3413

Bericht an den Einwohnerrat vom 29. Januar 2003

Genehmigung der Quartierplanung "Rankacker 2001", bestehend aus Quartierplan und Quartierplanreglement

Beilagen:

Quartierplan Nr. 1 und Nr. 2

Quartierplan-Reglement

Planungs- und Begleitbericht

Öffentliche Urkunde betreffend Quartierplanvertrag

Bericht über das öffentliche Mitwirkungsverfahren

Inhalt:

1. Ausgangslage
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 Freiflächen, Erschliessung und Parkierung
4. Doppelkindergarten
 - 4.1 Eigentumskonstruktion
5. Kosten
6. Anträge

1. Ausgangslage

Die erste Etappe der Überbauung aus dem Jahre 1962 wurde als Arealüberbauung "Rankacker" bezeichnet und umfasste die bereits bestehenden Bauten entlang der Baslerstrasse Nr. 154 bis Nr. 166 sowie das neu zu erstellende Hochhaus Fabrikstrasse Nr. 33. Gestützt auf die Quartierplanmutation von 1992 wurde der längliche Bau entlang der Feldstrasse Nr. 63 bis Nr. 67 genehmigt und anschliessend erstellt.

Nach dem Zukauf der Parzellen A-714 und A-2009 wurde der Quartierplan "Rankacker 3" eingereicht, welcher vom Einwohnerrat genehmigt wurde. Die Umsetzung des Quartierplans und Realisierung der möglichen Überbauung wurde nie vollzogen.

Mit der Arrondierung des Areals durch den Erwerb der Parzelle A-712 wurde die Voraussetzung zum vorliegenden Quartierplan geschaffen.

2. Planungsinhalt

- 2.1 Planungsinstrumente und notwendige Beschlüsse

Die Planinstrumente der Quartierplanungen "Rankacker 1 bis 3" sollen somit durch die von Stierli + Ruggli Ingenieure und Raumplaner, Lausen, erarbeiteten und nachstehend aufgeführten Grundlagenbestandteile abgelöst werden:

- 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. Vereinbarung für Doppelkindergarten)

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

2.2 Planungsablauf

Für die Ausarbeitung der Quartierplanung "Rankacker 2001" wurde ein stufenweises Vorgehen gewählt, bei welchem die kantonalen Ämter und Fachstellen sowie die Gemeinde von Anfang an in den Planungsprozess miteinbezogen wurden. In der Folge sind die Ergebnisse der diversen Gespräche und Stellungnahmen der Fachstellen und Kommissionen (insbesondere Bauausschuss, Arealbaukommission BL und weitere kantonale Fachstellen) in die vorliegenden Quartierplan-Vorschriften eingeflossen und berücksichtigt worden.

3. Beschrieb der Quartierplan-Überbauung

3.1 Konzept der Überbauung

Im Quartierplan "Rankacker 2001" ist der Rückbau der Liegenschaften Baslerstrasse Nr. 154 und Nr. 158 sowie des Kindergartens "Rankacker" vorgesehen.

Das Konzept sieht neu zwei L-förmige Baukörper vor, die die Dominanz des Hochhauses akzeptieren und einen genügenden Abstand einhalten (Schattenwurf). Die geplanten Bauten passen sich in ihrer Morphologie den umliegenden Gebäuden an. Besonders die Ost-West-Ausrichtung der Bauten ist charakteristisch für dieses Quartier.

Der 4-geschossige Körper entlang der Baslerstrasse schliesst das Gelände räumlich und akustisch gegen die Strasse ab. Zusammen mit dem 3-geschossigen Bau an der Feldstrasse generiert die Überbauung einen ruhigen und grünen Wohnhof. Durch das Zurücksetzen des südlichen Gebäudes gegenüber der Feldstrasse entsteht ein abgegrenzter, gut nutzbarer Aussenraum für den neuen Kindergarten.

3.2 Nutzung

Mit der Nutzung aus der Perimetererweiterung gemäss Zonenreglement Siedlung, Allschwil, und der noch vorhandenen Restnutzung aus den früheren Quartierplänen wird für die Neubauten eine Nutzfläche von 4'632 m² zur Verfügung gestellt.

Der Grundriss des Gebäudeteils entlang der Baslerstrasse wird neutral gestaltet, damit auch Dienstleistungsbetriebe eingerichtet werden können. Die Fläche der Dienstleistungsbetriebe ist auf max. 20 % der gesamten Nutzfläche beschränkt. Dahinter befinden sich die in Ost-Westrichtung orientierten Wohnungen (ca. 8 x 4-Zimmerwohnungen). Im Gebäude an der Feldstrasse ist im Erdgeschoss in Richtung Süden der Doppelkindergarten mit Option für einen Tageskindergarten untergebracht. Darüber und im Längsteil befinden sich ca. 13 x 3-Zimmer- und fünf x 4 1/2-Zimmerwohnungen.

Alle Erdgeschosswohnungen liegen im Hochparterre, damit der halböffentliche Charakter des Aussenraumes und die Privatsphäre der Wohnungen gewahrt bleiben. Bedingt durch diese Anordnung können die Bastelräume im Untergeschoss mit Tageslicht versehen werden. Alle Wohnungen sind mittels Aufzüge und schwellenlosen Zugängen behindertengerecht erschlossen.

3.3 Freiflächen, Erschliessung und Parkierung

Das Aussenraumkonzept orientiert sich stark an den bestehenden grosszügigen Freiflächen. Das Areal wird als eine zusammenhängende Grünfläche verstanden, die einzig durch die klar platzierten Gebäude und ihre "Zugänge" zerschnitten wird. Die Wohnungen im Baukörper entlang der Baslerstrasse werden ostseitig über einen Fussweg erreicht. Südlich des Baukörpers an der Feldstrasse befindet sich der Aussenraum des Kindergartens, räumlich gefasst durch ein eingeschossiges Nebengebäude mit Abstellraum, gedecktem Aussenbereich, Veloabstellplätzen und Containerraum. Davor befinden sich acht neue Besucherparkplätze für den Kindergarten und die Wohnungen. Wiederum ostseitig erreicht man

über einen von Bäumen gesäumten Zugangsweg die Wohnungszugänge. Von allen Erdgeschosswohnungen führen über den gedeckten Aussenbereich Treppen auf die halböffentlichen Grünflächen. Die Lage der Bepflanzung orientiert sich an schalltechnischen und räumlichen Gesichtspunkten. Die Bäume an der Feldstrasse beispielsweise nehmen die Gebäudefluchten der Nachbarsbauten auf und wirken als Schattenspender für den Aussenbereich des Kindergartens. Die Bäume entlang der Baslerstrasse schützen die Wohnungen vor Lärm- und Sichteinwirkungen der Baslerstrasse.

4. Doppelkindergarten

4.1 Eigentumskonstruktion

Die Pensionskasse Basel-Landschaft erwirbt von der Gemeinde Allschwil den bestehenden Doppelkindergarten inklusive die Parzelle A 3149.

Als Gegenleistung erstellt die Pensionskasse Basel-Landschaft einen neuen Doppelkindergarten mit der Infrastruktur eines Tageskindergartens, deren Räumlichkeiten im Erdgeschoss und Untergeschoss (Lager, Archiv) des neuen Gebäudes bei der Feldstrasse integriert werden. Die Pensionskasse Basel-Landschaft trägt die Kosten für die Erstellung dieser Nutzung.

Die Pensionskasse Basel-Landschaft erteilt auf der Basis eines Mietvertrages der Gemeinde ein unentgeltliches Nutzungsrecht. Die Mehrkosten für den Tageskindergarten in Höhe von CHF 100'000.00 werden in Form einer Einmalzahlung von der Gemeinde an die Pensionskasse Basel-Landschaft abgegolten. Zukünftige Betriebs- und Unterhaltskosten des Kindergartens gehen ausschliesslich zu Lasten der Gemeinde.

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.

Mit Ausnahme der Mehrkosten in Höhe von CHF 100'000.00 für den Tageskindergarten werden für die Gemeinde keinerlei Kosten für die Erstellung von zusätzlichen öffentlichen Infrastrukturanlagen anfallen. Der Betrag in Höhe von CHF 100'000.00 wird dem Einwohnerrat im Rahmen des Budgets 2004 in Form einer Investition beantragt werden.

6. Anträge

Gestützt auf diese Ausführungen und im Hinblick auf die Förderung von in Allschwil fehlenden moderaten Wohnungen beantragt Ihnen der Gemeinderat

zu beschliessen:

- 6.1 Der Mutation der Quartierplanung "Rankacker 2001", bestehend aus dem Quartierplan und dem Quartierplanreglement, wird zugestimmt. Gleichzeitig wird dem Regierungsrat die Genehmigung der Quartierplanung "Rankacker 2001" beantragt.
- 6.2 Die öffentliche Urkunde betreffend Quartierplanvertrag wird zur Kenntnis genommen.

GEMEINDERAT ALLSCHWIL

Präsidentin Verwalter

Ruth Greiner

Max Kamber