

## **Geschäft 3413A**

Eingang: 28.08.2003

Einwohnerrat Allschwil

Kommission für Verkehrs- und Planungsfragen

### **Bericht der Kommission für Verkehrs- und Planungsfragen an den Einwohnerrat**

#### **Genehmigung der Quartierplanung "Rankacker 2001", bestehend aus Quartierplan und Quartierplanreglement. Geschäft 3413**

**Vom 15. August 2003**

#### **1. Einleitung**

Die Kommission für Verkehrs- und Planungsfragen behandelte die Vorlage an 2 Kommissionssitzungen. An den Kommissionssitzungen nahmen Herr Gemeinderat R. Meury, Herr W. Stammbach Leiter Hauptabteilung Hochbau/Raumplanung teil.

Als Gastreferenten erläuterten an einer Sitzung die Herren Hans Peter Simeon, Basellandschaftliche Pensionskasse (Bauherrschaft), Philipp Triebold, Adimmo AG, HansJörg Fankhauser, Fankhauser Architektur ETH/SIA und Gottfried Stierli, Stierli + Ruggli Ingenieure + Raumplaner, das Projekt.

Das Projekt Tageskindergarten wurde durch Frau Gemeinderätin B. Fuchs und Frau C. WeisshauptHuber Hauptabteilungsleiterin Bildung-Erziehung-Kultur vorgestellt.

Im Rahmen des Mitwirkungsverfahrens (§ 7 RBG) wurde am 10. Juni 2002 der vorliegende Quartierplan "Rankacker 2001" von der Bauherrschaft, vom Planungsteam und von Vertretern der Gemeinde Interessierten vorgestellt.

#### **2. Vorlage**

Die Quartierplanung "Rankacker", im Geviert Feldstrasse / Fabrikstrasse / Baslerstrasse wird in drei Etappen umgesetzt. Die erste Etappe wurde bereits im Jahre 1962 realisiert und beinhaltete die drei älteren bestehenden 3-geschossigen Wohnhäuser an der Baslerstrasse und das dazumal neu erstellte Hochhaus an der Fabrikstrasse. Im Jahre 1992 wurde mit einer Quartierplan-Mutation der langgezogene 3-geschossige Wohnbau an der Feldstrasse bewilligt und als 2. Etappe gebaut. Mit dem Zukauf der Parzellen A-714 und A- 2009 im Jahre 1997 durch die Basellandschaftliche-Pensionskasse konnte der Quartierplanperimeter erweitert werden und es wurde der Quartierplan "Rankacker 3" eingereicht, welcher vom Einwohnerrat und vom Regierungsrat genehmigt wurde. Die Umsetzung des Quartierplanes "Rankacker 3" und die mögliche Überbauung wurde nie vollzogen. Mit dem Zukauf der Parzelle A-712 und der möglichen Intergration des Kindergarten in einen neuen Baukörper an der Feldstrasse sind die Voraussetzungen für den Quartierplan "Rankacker 2001 " geschaffen. Mit dem neuen Quartierplan "Rankacker 2001" werden die Quartierplan-Vorschriften aus den Jahren 1962 und 1992 (Mutation) aufgehoben respektive in die neuen Quartierplan-Vorschriften intergriert.

#### **3. Kommissionsberatung**

##### **Eintreten**

Die Kommission ist einstimmig für Eintreten.

##### **Überbauung**

Die Überbauung sieht eine Randbebauung mit zwei L-förmigen Baukörper vor, sie bilden den Abschluss des Quartierplanes. Die beiden Gebäude reichen tief in die Parzelle und bilden im Innern einen grünen Innenhof. An der Basierstrasse ist ein 4-geschossiger und an der Feldstrasse ein 3-geschossiger Bau

vorgesehen. Mit der gewählten Gebäudeform wird die bestehende Gebäudestruktur an der Baslerstrasse und an der Feldstrasse aufgenommen. Im abgewinkelten Teil des Gebäudes an der Feldstrasse ist der Doppelkindergarten bzw. der geplante Tageskindergarten integriert, der mit Küche, Garderoben und erweiterten Sanitärinfrastrukturen ausgerüstet ist.

Der Abschluss gegen die Feldstrasse bildet ein 1-geschossiger Bau, der als Spielhalle, Schopf, Veloabstellplatz und als Schattenspender und Lärmschutz" für den Kindergarten dient. Das Aussenraumkonzept sieht grosszügige Freiflächen vor welche für die Quartierbewohner zugänglich sind.

Im Gebäude längs der Baslerstrasse sind im Erdgeschoss Geschäftsräumlichkeiten und in den Obergeschossen Lofts geplant. Der Mix von 4- Zimmerwohnungen resp. 4 1/2 Zimmerwohnungen und 3 Zimmerwohnungen, je ca. 13 Stück, entspricht für eine Mehrheit der Kommission nicht den Zielvorstellungen für die Entwicklung Allschwil, liegt doch der Bedarf klar bei grösseren Wohnungen. Die Bauherrschaft erklärt, dass sie aufgrund von Marktstudien dieser Trend bestätigen kann und diese Entwicklung in die weitere Projektierung einfliessen soll. Sie lässt sich aber offen bei der definitiven Projektausarbeitung nochmals eine Marktstudie vorzunehmen, um sich dann auf den Wohnungstyp/-mix festzulegen. Von der Kommission wird es begrüsst, dass auch die Investoren zu grösseren Wohnungen tendieren.

Die Berechnung der baulichen Restnutzung (4632 m<sup>2</sup>) erfolgte unter Beachtung der Festlegung der Nutzung in den Quartierplanvorschriften 1962 sowie der Quartierplanmutation von 1992. Berücksichtigt ist auch der 10% Nutzungsbonus gemäss § 6 und die höheren Nutzungsprozente für das behindertengerechte Bauen gemäss § 24 des Zonenreglementes Siedlung der Gemeinde Allschwil.

### **Erschliessung / Parkierung**

Die Erschliessung der Quartierüberbauung erfolgt von der Baslerstrasse, der Feldstrasse und von der Fabrikstrasse her, wo auch die Einfahrt in die unterirdische Einstellhalle liegt. Die bestehende unterirdische Einstellhalle wird um 36 Parkplätze erweitert. Es stehen 65 unterirdische Parkplätze zur Verfügung, davon werden 10 Plätze für Besucher ausgeschieden. Die oberirdischen Besucherparkplätze befinden sich an der Fabrikstrasse (schon bestehend) und an der Feldstrasse.

### **Realisierung**

Von der Basellandschaftlichen Pensionskasse ist die Realisierung in den Jahren 2004/2005 geplant. Grundsätzlich ist beabsichtigt, die Überbauung in einem Zuge zu realisieren. Sollte sich die Marktsituation ändern, behält sich die Bauherrschaft vor die Überbauung in zwei Etappen auszuführen. Bei einer Etappierung würde als erste Bauetappe das Gebäude (Baukörper 6) an der Feldstrasse erstellt. Eine Kommissionsmehrheit lehnt den Vorbehalt der Etappierung ab.

### **Umwelt**

Die Flachdächer resp. das leicht geneigte Dach wird extensiv begrünt.

### **Quartierplan-Reglement**

Bei der Beratung des Reglementes sind von der Kommission Änderungen, Ergänzungen vorgenommen worden. Als Datum für das Quartierplan-Reglement wird der 08. Mai 2002 festgelegt.

Mit den im **1 Erlass** erwähnten Quartierplänen Nr. 1 und Nr. 2 handelt es sich um die Quartierpläne von 1964 (Nr. 1) und 1992 (Nr. 2). Diese Quartierpläne sind in die Quartierplan-Vorschriften "Rankacker 2001" eingeflossen und in den Quartierplänen;

Plan Nr.1 Nutzung/Gestaltung der Bebauung des Aussenraumes und der Erschliessung, Situation 1:500 und

Plan Nr. 2 Schnitte A-A und B-B der Bebauung und Terraingestaltung, Schnitte 1:200 berücksichtigt. Die Aufhebung der alten Quartierplan-Vorschriften (1964, 1992) werden im Artikel **12 Schlussbestimmungen** in der Spalte Kommentar/Hinweise festgehalten. Die Anträge zum Quartierplanreglement sind unter 4. Anträge formuliert.

## Öffentliche Urkunde

Wird zur Kenntnis genommen.

## Doppelkindergarten

Mit der Verpflichtung der Basellandschaftlichen Pensionskasse einen Doppelkindergarten zu erstellen, ergab sich für die Gemeinde die Situation zu prüfen, ob die Einrichtung eines Tageskindergartens an diesem Ort machbar ist. Mit einem Grobkonzept wurde die Machbarkeit, der Platzbedarf und die mutmasslichen anfallenden Kosten für die Gemeinde ermittelt. Im Konzept ist vorgesehen im Doppelkindergarten einen Tageskindergarten mit ca. 20 bis 25 Plätzen anzubieten. Für einen Tageskindergarten braucht es eine Küche, ein separater Aufenthalts- und Essraum und erweiterte Sanitärräume. Dies bedingt einerseits bauliche und andererseits räumliche Anpassungen sowie die Sicherung des nötigen Raumbedarfes. Diese Mehraufwendungen in der Höhe von CHF 100'000.-- gehen voll und ganz zu Lasten der Gemeinde und werden in Form einer Einmalzahlung von der Gemeinde an die Pensionskasse Baselland abgegolten (Quartierplanvertrag Art.6.3). Weitere Kosten werden für die Gemeinde nicht anfallen, auch wenn Räume zugemietet werden müssten, da die Berechnung der nötigen Fläche auf den Richtlinien "Jür den Bau und Einrichtungen von Kindergärten" erfolgte.

Tageskindergärten sind in der Nordwestschweiz noch nicht bekannt. Ausnahmen bestätigen die Regel, in Oberwil wird auf privater Basis ein Tageskindergarten angeboten und erfolgreich betrieben. Mit der Einführung der Blockzeiten wird wohl eine teilweise Umlagerung vom "Normalen-" zum Tageskindergarten kommen. Das Projekt Tageskindergarten wird dem Einwohnerrat in einer separaten Vorlage vorgelegt, in dem auch der notwendige Finanzbedarf enthalten ist.

Im Quartierplan "Rankacker 2001 " ist ein Doppelkindergarten enthalten.

## 4. Anträge

Die Kommission beantragt dem Einwohnerrat im Quartierplanreglement folgende Änderungen zu beschliessen. Anträge in Kursivschrift und unterstrichen.

### 1. Erlass:

Die Einwohnergemeinde Allschwil erlässt, gestützt auf §§ 2- 6 und ff. des kantonalen Raumplanungs- und Baugesetzes .....

### 5.3 Gestaltung der Bauten

#### 5.3.2 Gestaltung der Bauten und bauliche Einpassung

4 Abgrabungen an Gebäuden: *Auf eine sorgfältige Gestaltung ist zu achten\_wird* ersatzlos gestrichen

## 6. Aussenraum

### 6.1 Nutzung und Gestaltung:

### 7 Aussenraum Kindergarten

Im Kommentar/Hinweis wird folgende Ergänzung angebracht: *Bei der Gestaltung des Kindergartenareales ist zu achten, dass keine giftigen und stacheligen Pflanzen verwendet werden.*

## 8. Ver- und Entsorgung

### 4 Abfallbeseitigung

Für die Abfallbeseitigung gilt das Abfallreglement der Gemeinde Allschwil. *Mit dem Baugesuchsverfahren der Quartierplanüberbauung ist dem Gemeinderat das Abfallkonzept zur Genehmigung vorzulegen.*

## 10. Realisierung

3 Quartierplanvertrag: *wird nach Art 12 Schlussbestimmung Abs. verschoben.*

4 Etappierung: *Aus marktwirtschaftlichen Gründen kann die Oberbauung ausnahmsweise in zwei Bauetappen erfolgen. Wird ersatzlos gestrichen.*

## 12. Schlussbestimmungen

Quartierplanvertrag

Neu Abs.5

*Vor der Quartierplangenehmigung durch den Regierungsrat muss dieser Vertrag allseitig unterzeichnet sein. Die öffentliche Verkündung (inkl. Grundbucheintrag) durch die Bezirksschreiberei erfolgt nach Inkrafttreten der Quartierplanung.*

Inkrafttreten

*Abs. 5 wird neu Abs. 6 Im Kommentar/Hinweis wird folgende Ergänzung angebracht: Die Quartierpläne Nr 1 von 1964 und Nr 2 von 1992 sind mit der Inkraftsetzung des Quartierplanes „Rankacker 2001“ aufgehoben.*

## 5. Beschluss

Die Kommission beantragt dem Einwohnerrat mit 5 : 0 Stimmen (einstimmig) folgendes zu beschliessen:

1.

Der Mutation der Quartierplanung "Rankacker 2001", bestehend aus dem Quartierplan (*Plan Nr. 1 Bebauung, Aussenraum und Erschliessung, Situation 1:500 / Plan Nr. 2 Bebauung und Terraingestaltung, Schnitte 1:200*) und dem Quartierplanreglement, wird zugestimmt. Gleichzeitig wird dem Regierungsrat die Genehmigung der Quartierplanung "Rankacker 2001 " beantragt.

2.

Die öffentliche Urkunde betreffend Quartierplanvertrag wird zur Kenntnis genommen.

Im Namen der Kommission für Verkehrs- und Planungsfragen

der Präsident Hanspeter Frey - Rieder

An der Kommissionsberatung nahmen folgende Kommissionsmitglieder (ordentliche und Ersatzmitglieder) teil:

L. Cueni, H. Frey, F. Keller, C.Morat, A. Philipp, U. Pozivil (Ersatz), B. Steiger

Allschwil, 15. August 2003/Frey