

Geschäft 3726A

Kommission für Verkehrs und Planungsfragen Einwohnerrat Allschwil

Bericht zur Vorlage 3726 des Gemeinderates "Genehmigung der Quartierplanung Spitzwald bestehend aus Quartierplan und Quartierplanreglement" vom 9.1.2008

1. Vorbemerkung

Die Kommission für Verkehrs- und Planungsfragen (VPK) hat an mehreren Sitzungen die oben erwähnte Vorlage des Gemeinderates beraten. Sie dankt den Vertretern des Gemeinderates und der Verwaltung für ihre Auskunftsbereitschaft und den Support bei der Protokollführung.

2. Eckpunkte

Das ganze Areal ist nach altem Recht der Gewerbezone zugeordnet und wurde auch zum grössten Teil von Gewerbetreibenden genutzt. Auf der Parzelle A-1178 war die Decomer AG tätig, welche ihren Betrieb vor 6 Jahren eingestellt hat. Ein neuer Grundeigentümer hat das Land übernommen, sich Gedanken über die weitere Verwendung gemacht und eine Wohnnutzung ins Auge gefasst. Der jetzige Quartierplanperimeter umfasst die Parzellen A-1178, A-2056, A-1549, A-2386 und A 2374. Nicht Bestandteil des Quartierplanperimeters ist die Parzelle A-2375 (Schrempp AG, Kartonage) und A-1551; diese beiden Parzellen wurden jedoch in die längerfristigen Planungen miteinbezogen.

Im "Räumlichen Konzept", das vom Einwohnerrat genehmigt wurde, ist klar definiert, dass in Allschwil die Gewerbeinseln aus den Wohngebieten entfernt werden sollen. Prioritäres Ziel der Quartierplanung ist demnach eine Siedlungsverdichtung mit hoher Wohnqualität und differenzierten Wohnformen sowie grosszügigen Wohneinheiten sowie Vernetzungen verschiedener Lebensräume mit naturnaher Umgebungsgestaltung unter Einbezug der bestehenden Baumallee an der Spitzwaldstrasse. Grosse Aufmerksamkeit wurde auf die Etappierbarkeit der Quartierplan-Überbauung gerichtet.

Alle Neubauten werden im "Minergie-Standard" ausgeführt, was für Quartierpläne zu den unerlässlichen Kriterien gehört und auch im neuen, aber noch nicht rechtsgültigen Zonenreglement Siedlung verlangt wird.

Der Quartierplanperimeter ist dreiseitig von der 3-geschossigen Wohnzone W3 und einseitig gegenüber der Spitzwaldstrasse von der 12 m hohen Gewerbezone G1 umgeben. Daraus resultiert das Bebauungsmuster mit 3-geschossigen Randbebauungen und im Zentrum einem 4-geschossigen Mehrfamilienhaus.

Mit der Quartierplanpflicht in diesem Gebiet (QP-Areal "Spitzwald", § 25 neu es Zonenreglement Siedlung) wird der Einwohnergemeinde Allschwil sowie den politischen Instanzen und letztlich dem Souverän ein Mitspracherecht eingeräumt. Jeder Quartierplan hat seine Eigenheiten und bei diesem Quartierplan ist ein Augenmerk auf die Etappierbarkeit und der daraus resultierenden Zeitachse gerichtet worden. Die Planungen gehen über den jetzigen Quartierplanperimeter hinaus und werden dannzumal wieder dem Einwohnerrat vorgelegt. Ein wesentlicher Bestandteil dieser Quartierplanung ist das schriftliche Einverständnis der Eigentümer, welche sich in der Bebauungsetappe B befinden. Auch diese Etappe kann allenfalls in ihrer Realisierung unterteilt werden.

3. Anträge

Anträge des Gemeinderates

Den Anträgen 11.1 bis 11.3. wird mit 6 Ja, 0 Nein und bei 0 Enthaltungen zugestimmt.

Kommission für Verkehrs und
Planungsfragen

der Präsident:

G. Beretta 14.3.2008

An den Beratungen haben teilgenommen:

A. Bieri (SP), J. Gass (SP, teilweise) M. Oppliger (CVP), W. Schwarz (SVP), J. Studer (SVP), J. Weber (SP, teilweise), GR R. Meury , HAL W. Stammbach, A. Giske (Protokoll, teilweise), W. Rechsteiner (Protokoll, teilweise), als Grundeigentümer D. Schmid (teilweise) und als Vertreter des Endinvestors K. Grünenfelder (teilweise).