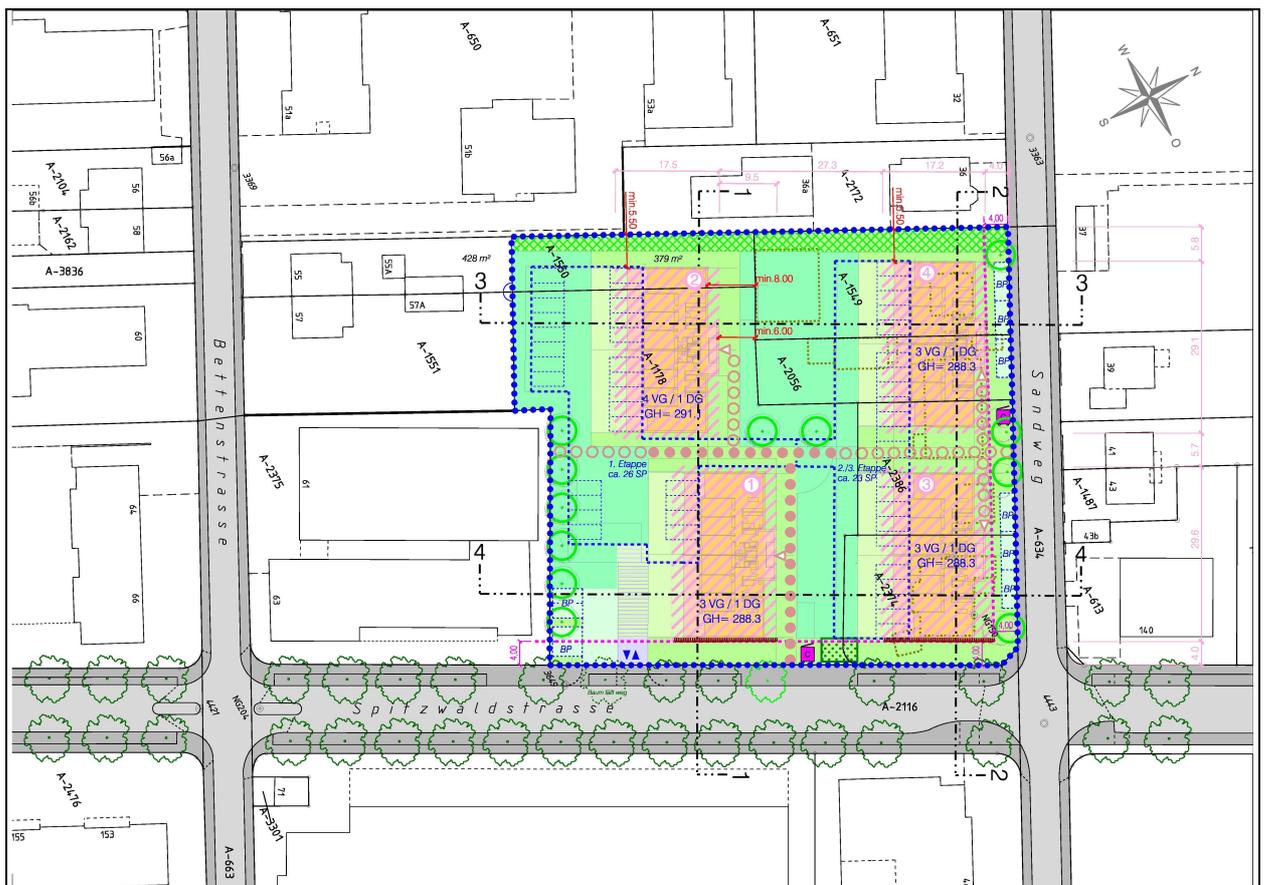


# Genehmigung der Quartierplanung Spitzwald bestehend aus Quartierplan und Quartierplanreglement

Bericht an den Einwohnerrat  
vom 9. Januar 2008



Situation QP-Spitzwald

Inhalt	Seite
<b>1. Ausgangslage</b>	<b>3</b>
<b>2. Planungsinstrumente</b>	<b>3</b>
<b>3. Planungsablauf</b>	<b>3</b>
<b>4. Konzept der Überbauung</b>	<b>3</b>
<b>5. Etappierung</b>	<b>3</b>
<b>6. Nutzung</b>	<b>3</b>
<b>7. Gestaltung des Aussenraumes</b>	<b>3</b>
<b>8. Parkierung</b>	<b>3</b>
<b>9. Lärm-Empfindlichkeitsstufen-Plan</b>	<b>3</b>
<b>10. Kosten</b>	<b>3</b>
<b>11. Anträge</b>	<b>3</b>

## Beilagen

---

- Teilplan Nr. 1 (Bebauung, Aussenraum, Erschliessung und Etappierung) im Mst. 1:500
- Teilplan Nr. 2 (Gebäude- und Terrainprofile) im Mst. 1:500
- Quartierplanreglement
- Quartierplanvertrag

## Beilagen mit orientierendem Inhalt

---

- Mitwirkungsbericht
- Planungs- und Begleitbericht

## 1. Ausgangslage

Der Planungssperimeter "QP Spitzwald", Parzellen A-1178 / A-1550 (Teilfläche) / A-2056 / A-1549 / A-2386 / A-2374 befinden sich gemäss rechtsgültigem Zonenplan Siedlung der Gemeinde Allschwil im Teilzonenplan Gewerbe (G1). Auf drei Seiten ist der QP-Perimeter von der Wohnzone W3 umgeben, welche mehrheitlich mit Mehrfamilienhäusern überbaut worden ist. Entlang der Spitzwaldstrasse begrenzt eine markante Tennishalle den Strassenraum. Diese Parzellen mit einer Gesamtfläche von 5'883 m<sup>2</sup> erfüllen die Quartierplanvorgaben von mindestens 5'000.00 m<sup>2</sup> (§ 6 ZRS). Um den städtebaulichen Qualitäten dieses Ortes gerecht zu werden, kann die Einwohnergemeinde mit dem Mittel des Quartierplanverfahrens möglichst früh in den Planungsprozess einwirken.

## 2. Planungsinstrumente

Die Planungsinstrumente der Quartierplanung "Spitzwald" wurde von der Stierli + Ruggli Ingenieure und Raumplaner, Lausen, erarbeitet und bestehen aus folgenden Teilen:

- Teilplan Nr. 1 (Bebauung, Aussenraum, Erschliessung und Etappierung) im Mst. 1:500
- Teilplan Nr. 2 (Gebäude- und Terrainprofile) im Mst. 1:500
- Quartierplanreglement
- Quartierplanvertrag

Beilagen mit orientierendem Inhalt:

- Mitwirkungsbericht
- Planungs- und Begleitbericht

## 3. Planungsablauf

Für die Ausarbeitung der Quartierplanung "Spitzwald" 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.

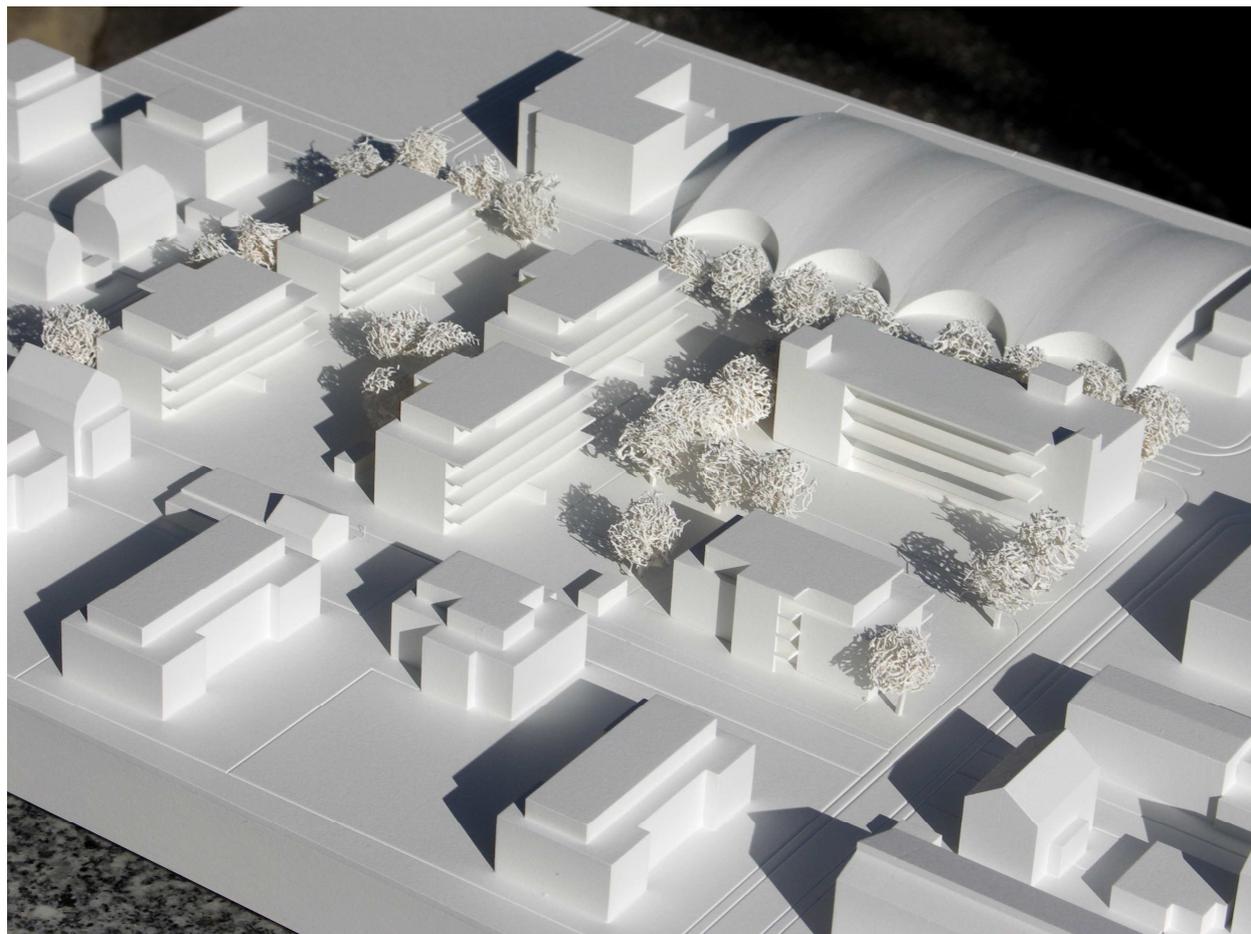
Im Weiteren musste mit den Grundeigentümern der betroffenen Parzellen ein Grundsatzentscheid vereinbart werden. Aufgrund von unterschiedlichen kurz- bis mittelfristiger Nutzungsabsichten der verschiedenen Grundeigentümer wurden diese von Beginn in den Planungsprozess einbezogen. Dabei wurde der Quartierplanperimeter, welcher auch noch die Parzellen A-1551 und A-2375 umschloss, auf den jetzigen Perimeter reduziert unter der klaren Bedingung, dass diese Parzellen bei einem späteren Untergang als Etappe C im gleichen Bebauungsmuster realisiert werden muss. In der laufenden Zonenrevision Siedlung wurde dieses ganze Gebiet mit einer Quartierplanpflicht versehen.

## 4. Konzept der Überbauung

Das Bebauungskonzept sieht mehrheitlich eine Wohnüberbauung mit drei Vollgeschossen sowie einem Attikageschoss vor. Im Zentrum der Überbauung ist ein 4-geschossiges Mehrfamilienhaus mit einem Attikageschoss und die Randbebauungen sind 3-geschossige Mehrfamilienhäuser mit einem Attikageschoss geplant. Bei den Wohnungstypen sind grundsätzlich zwei Varianten in den Baubereichen 1-4 möglich.

<b>Variante mit Geschosswohnungen</b> ca. 26 x 4.5 Zimmer-Wohnungen ca. 4 x 5.5 Zimmer-Wohnungen Total ca. 30 Wohnungen	<b>Variante mit Maisonettewohnungen</b> ca. 14 x 5.5 Zimmer-Wohnungen ca. 14 x 4.5 Zimmer-Wohnungen Total ca. 28 Wohnungen
--	---

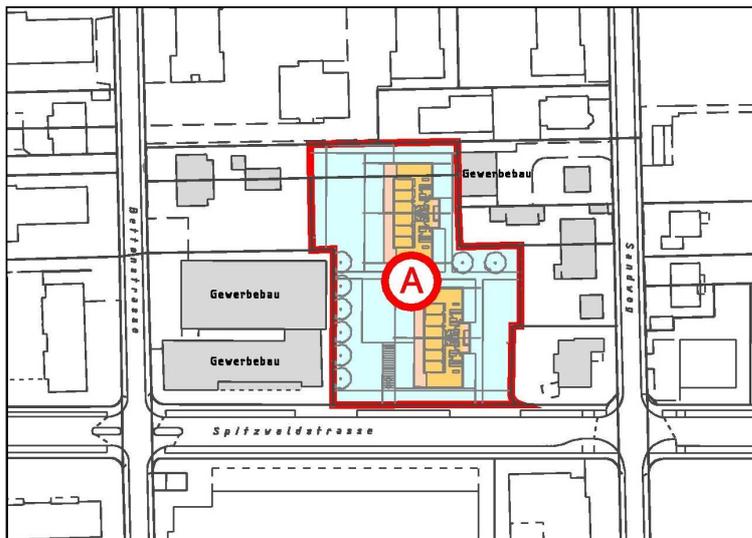
Die bestehende Liegenschaft an der Bettenstrasse 63 soll längerfristig in ein Wohngebäude (Loft) umgenutzt werden. Die Überbauung ist auf eine Minimierung der bestehenden Lärmbelastung ausgehend von der Spitzwaldstrasse ausgerichtet.



**Ansicht von Westen**

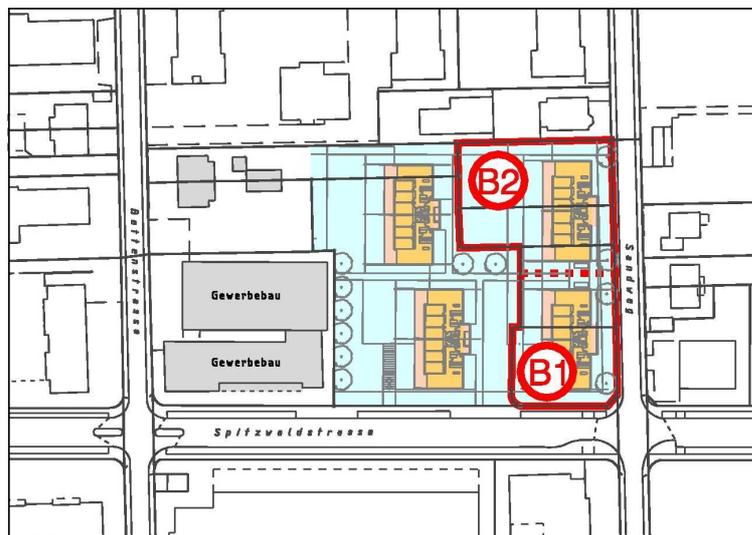
## 5. Etappierung

Die Überbauung ist gut etappierbar, wobei der momentan unbebaute Mittelbereich, Etappe A (Baubereiche 1+2) als erstes überbaut werden soll. Die Etappe B, welcher bei Bedarf in eine Unteretappe B1 (Baubereich 3) und B2 (Baubereich 4) gegliedert werden kann, soll zu einem späteren Zeitpunkt realisiert werden. Diese Etappierbarkeit, insbesondere die Unteretappe B2 nimmt Rücksicht auf die bestehenden Eigentümerverhältnisse sowie den Schutz von vorbestehender gewerblicher Nutzung.



Die Etappe A ist als erstes zu realisieren, damit die unterirdische Parkierung und deren späteren Erweiterungsetappe sichergestellt ist.

Die vorhandenen Gewerbe- und Wohnbauten bleiben bis zur Realisierung der Etappen B erhalten und dürfen angemessen umgebaut, erweitert bzw. erneuert werden.



Die Etappe B kann allenfalls in zwei Unteretappen B1 und B2 realisiert werden, wobei die Unteretappe B1 zuerst zu erstellen ist.

### ETAPPIERUNGSPLAN

## 6. Nutzung

Für die Ermittlung der zulässigen Nutzfläche (NF) wird eine Ausnützungsziffer (AZ) von 0.92 festgelegt. Diese Ausnützungsziffer besteht aus einem Faktor 0.90 (Ausnützungsziffer in der W3-Zone) + 0.02 Bonus für Minergie-Standard. Somit ergibt sich, bei einer massgebenden Gesamtparzellen-Fläche von 5'883 m<sup>2</sup> eine Nutzfläche von 5'412 m<sup>2</sup>. Dieser Maximalwert verteilt sich auf die vier Baubereiche wie folgt:

Baubereich 1	ca. 1'267 m <sup>2</sup>	Richtmass
Baubereich 2	ca. 1'611 m <sup>2</sup>	Richtmass
Baubereich 3	ca. 1'267 m <sup>2</sup>	Richtmass
Baubereich 4	ca. <u>1'267 m<sup>2</sup></u>	Richtmass
<b>Total</b>	<b><u>5'412 m<sup>2</sup></u></b>	<b>Richtmass</b>

Verschiebungen von einem Baubereich sind nur zulässig, wenn das Gesamtkonzept nicht nachteilig beeinflusst wird und sie vom Gemeinderat bewilligt werden. Auf jeden Fall darf der Maximalwert von 5'412 m<sup>2</sup> nicht überschritten werden.

Die Dachgeschosse werden als Attika-Geschosse ausgebildet und sollen gegenüber den darunter liegenden Vollgeschossen möglichst wenig in Erscheinung zu treten. Die Attikageschossfläche darf dabei nicht mehr als 75 % der darunter liegenden Vollgeschosse betragen. Die Flachdächer müssen extensiv begrünt werden, damit unter anderem bei Starkregen eine Retentionswirkung erzielt werden kann.

## 7. Gestaltung des Aussenraumes

Zwischen den Gebäuden sind verschiedene Grün- und Freiflächen geplant. Die Reiheneinfamilienhäuser erhalten alle privaten Vorgärten. Die zentralen Plätze sind als multifunktionale Aussenräume für die Siedlungsbewohnerinnen und Siedlungsbewohner ausgestaltet. Die Primärererschliessung (Notzufahrt) und Fussgängererschliessungen lassen das innere Mehrfamilienhaus vom Sandweg sowie der Spitzwaldstrasse erreichen.

Im Sinne des ökologischen Ausgleiches sind die Flächen standortgerecht zu gestalten und zu bepflanzen. Wichtige Grünelemente wie standortgerechte Wildhecken und Bäume sind verbindlicher Bestandteil des Aussenraumkonzeptes. Auch müssen die siedlungsinternen Abfälle wie Glas, Weissblech, Aluminium geordnet gesammelt und unterhalten werden.

## 8. Parkierung

Die Tiefgaragenserschliessung erfolgt über die Spitzwaldstrasse mit einer mehrheitlich überdeckten Ein- und Ausfahrt. Beim Vollausbau werden 45 unterirdische Einstellhallenplätze, was den Sollbedarf um den Faktor 1.5 übersteigt und 10 oberirdische Besucherparkplätze geplant. Die Erstellung der Einstellhalle erfolgt in Etappen. Für die Baufelder 1 + 2 wird die Einstellhalle mit Einfahrt von der Spitzwaldstrasse mit 26 Plätzen erstellt. Bei Realisierung der nächsten Etappe für Baufelder 3 + 4 wird eine Einstellhalle mit 23 Parkplätzen erstellt. Die Zufahrt dieser Einstellhalle erfolgt über die dazumal bestehende Einstellhalle.

## 9. Lärm-Empfindlichkeitsstufen-Plan

Der ganze Quartierplanperimeter ist altrechtlich der Lärm-Empfindlichkeitsstufe „ES III“ zugeordnet. Mit der Realisierung des Quartierplanes wird das Areal innerhalb des QP-Perimeter in die Lärm-Empfindlichkeitsstufe „ES II“ zurückgestuft. Bei den lärmbelasteten Fassaden entlang der Spitzwaldstrasse dürfen keine lärmempfindlichen Räume (z.B. Schlafräume) angeordnet werden.

## 10. Kosten

Die notwendigen kommunalen Infrastrukturanlagen (Kanalisation etc.) 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. Das Erstellen und Unterhalten der quartierplaninternen Infrastrukturanlagen wie private Verkehrsflächen, Hausanschlussleitungen, Parkieranlagen und a.m. sind, gestützt auf das Quartierplanreglement, Sache der Quartierplan-Grundeigentümerschaft. Weitere finanzielle Vereinbarungen werden im Quartierplanvertrag zwischen der Einwohnergemeinde Allschwil und den Grundeigentümern geregelt.

## 11. Anträge

Gestützt auf diese Ausführungen beantragt Ihnen der Gemeinderat

### zu beschliessen:

- 11.1 Der Quartierplanung "Spitzwald", bestehend aus den Quartierteilplänen Nr. 1 und Nr. 2 und dem Quartierplanreglement, wird zugestimmt und dem Regierungsrat BL zur Genehmigung vorgelegt.
- 11.2 Der Mutation des Lärm-Empfindlichkeitsstufen-Plan betreffend Zuordnung der Empfindlichkeitsstufe III in II innerhalb des Quartierplanperimeters wird zugestimmt und dem Regierungsrat BL zur Genehmigung vorgelegt.
- 11.3 Die öffentliche Urkunde betreffend Quartierplanvertrag wird zur Kenntnis genommen.

**GEMEINDERAT ALLSCHWIL**  
Präsident:                      Verwalterin:

Dr. Anton Lauber    Sandra Steiner