

Bericht zur Vorlage 4062 des Gemeinderates „Quartierplanung „Langmatten II“, bestehend aus Quartierplan und Quartierplan-Reglement“

1. Vorbemerkung

Zu Beginn der Sitzung der Kommission für Verkehrs- und Planungsfragen (VPK) präsentierten Herr Dr. Ch. Stutz als Vertreter der sitEX Properties AG, Herr H:J. Fankhauser, Architekt und sein Mitarbeiter Herr Stark ihr Bauvorhaben auf den „Langmatten II“. An der Sitzung haben auch Gemeinderat Morat sowie Herr Giske, Hochbau teilgenommen. Die VPK hat das Geschäft in einer Sitzung behandelt.

2. Ausgangslage

Die sitEX Properties AG hat in Allschwil die Parzelle A 426 mit einer Fläche von 24'935 m² erworben, „Langmatten II“. Sie hat ein Projekt mit 6 Wohnhäusern mit 260 Wohnungen entwickelt. Gemäss Zonenplan Siedlung ist die Parzelle als Zone für Sport und Freizeit definiert. Das Areal wird heute dementsprechend benutzt. Für die Realisierung des Bauvorhabens braucht es eine Änderung des Zonenplanes. Der Zonenplan Siedlung sieht grundsätzlich im rechten Gebiet des Bachgraben das Wohngebiet und im linken Bereich die Gewerbezone sowie die Zone für Sport und Freizeit vor. Mit dem vorliegenden Quartierplan „Langmatten II“ wird der Bachgraben durchgehend zur Abgrenzung des Wohngebietes.

Der Quartierplan „Langmatten II“ ist Teil der Perlenkette für das Projekt „Unser neues Schulhaus“. Mit dem zweckgebundenen Infrastrukturbeitrag in Höhe von 3 Millionen Franken, der bei der Überbauung an die Gemeinde zu bezahlen ist, wird das Land für die Erweiterung der Sportanlage im Brüel bezahlt. Die Erweiterung ist als Ersatz für den Gartenhof notwendig.

3. Sicht der Kommission

3.1 Wohnbauten

Zu den Nachbarn im Osten, Süden und Westen werden Bauten in vergleichbarer Kubatur zu den Nachbarn gebaut. Die geplanten Gebäude sind zwischen 13 und 21 Meter hinter der Baulinie geplant. Der Hauptkubus im Süden (Gebäude A) ist 13 Meter von der Strassenlinie zurück versetzt. Durch diese Zurückversetzung wird der Strassenraum optisch, zum heutigen Zustand mit Begrenzungszaunen, vergrössert. Es sind zwischen Strasse und Gebäude grosse Bäume geplant.

Die beiden Hochhäuser (Gebäude F und E) sind wie die anderen Gebäude von der Baulinie zurückversetzt und erreichen nur knapp die offizielle Bezeichnung Hochhaus. In Allschwil haben wir bereits höhere Gebäude. Auf diesen Gebäuden sind keine Aufbauten wegen der Flugbegrenzung erlaubt.

Die Gebäude F, E und D sind bewusst gestaffelt, damit weniger der Eindruck einer Häuserwand entsteht sowie die Besonnung der Wohnungen optimal genutzt werden kann.

Durch die Anordnung der Wohnbauten entsteht zusammen mit den östlichen Nachbarn im Zentrum eine Freifläche von 8'000m² oder anders ausgedrückt 81% der bebaubaren Fläche bleiben grün. Dies entspricht der doppelten Fläche des Innenhofes der benachbarten Jucharten-Bebauung.

Im Gebäude A sind 36 Alterswohnungen geplant. Die genaue Anzahl wird von der Grösse der Wohnungen abhängen. Der Betrieb erfolgt in Zusammenarbeit mit der Spitex Allschwil-Schönenbuch. Die Alterskommission befasste sich an mehreren Sitzungen mit diesen Alterswohnungen und dem Betriebskonzept. Das Ganze entspricht dem Altersleitbild der Gemeinde Allschwil. Alle Wohnungen der Überbauung werden rollstuhlgängig sein, weshalb „Wohnen im Alter“ in den anderen Wohnungen auch möglich sein wird.

Zusätzlich werden Räumlichkeiten für eine Tagesstätte für Betagte, betrieben von der Spitex Allschwil-Schönenbuch sowie ein Tagesheim für bis zu 30 Kindern im Alter von 3 Monaten bis 13 Jahren erstellt.

Die Überbauung wird im Minergiestandard erstellt und 80% der benötigten Energie muss als Auflage der Gemeinde CO₂ frei sein.

Mit dem vorliegenden Bauprojekt bleiben, wie schon erwähnt, 81% der Arealfläche frei und grün. Zwischen den Gebäuden soll eine abwechslungsreiche Parklandschaft entstehen. Im Grundriss der Einstellhalle sind Wurzelräume für grosse Bäume vorgesehen.

Die Ausnutzungsziffer mit dem vorliegenden Projekt beträgt 1.18. Der Kanton hätte sich eine Ausnutzungsziffer von 1.6 gewünscht.

3.2 Schattenwurf

Der VPK wurden die Schattenwürfe am 21. März und 21. Juni um 9, 12 und 16 Uhr präsentiert. Die Gebäude sind so angeordnet, dass es für die Nachbarn grundsätzlich zu keinem Schattenwurf kommt. Einzig das hinterste Gebäude der Bebauung im Osten bekommt am 21. März am Boden etwas Schatten. Dieses Gebäude ist aber ohnehin mit Bäumen umgeben.

Die höheren Gebäude sind bewusst im Norden der Parzelle platziert und so gestaffelt, dass auch diese nur sehr wenig Schattenwurf auf die Bachgrabenpromenade abgeben.

3.3 Verkehr

Die VPK nahm sich Zeit sich die Verkehrsproblematik genauer anzusehen. Das Verkehrsgutachten der Firma Glaser, Saxer, Keller zeigt auf, dass die verkehrstechnische Belastung durch die neuen rund 260 Wohnungen von der bestehenden Infrastruktur grundsätzlich aufgenommen werden kann. Das Gutachten geht von einem maximalen Verkehrsaufkommen aus, wenn die 324 Parkplätze in der Einstellhalle alle belegt sind. Die Erfahrung zeigt, dass dies höchst wahrscheinlich nicht der Fall sein wird und auch nicht alle Bewohner mit dem Auto zur Arbeit fahren. Die Anzahl der Parkplätze ist durch das kantonale Gesetz vorgeschrieben. Die VPK ist der Meinung, dass dieses kantonale Gesetz den tatsächlichen Umständen angepasst werden müsste. Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr wurde nicht berücksichtigt.

Oberirdisch sind lediglich 15 Besucherparkplätze vorgesehen. Alle restlichen 245 Standplätze für die Wohnungen, inkl. den Alterswohnungen und weitere 65 Besucherparkplätze befinden sich in der Einstellhalle. Daneben werden 750 Veloplätze vorgesehen.

Die Parkgarage wird zwei im Gebäude A integrierte Ein-/Ausfahrten im Gegenverkehr oder Einbahnverkehr haben. Die Ausfahrten sind vis à vis der Wege der Jucharten-Bebauung. Dadurch sind die Lärm- und Lichtimmissionen der aus der Einstellhalle fahrenden Fahrzeuge praktisch eliminiert.

Die Anlage selbst soll autofrei sein. Die Wege zu den einzelnen Gebäuden sind genügend breit, um für Warentransporte oder im Notfall (Sanität, Feuerwehr) vor die Wohnblöcke zu fahren. Rückwärtsfahren wird strikte verboten sein.

Der Baselmattweg wird nicht verbreitert und die Einbahnstrasse bleibt bestehen. Allerdings werden in diesem Bereich die Parkplätze aufgehoben. Dadurch entsteht auf der Strasse mehr Platz und die Sicherheit für die Velofahrer wird erhöht.

Ein Augenmerk ist speziell auf die Marsstrasse und die Muesmattstrasse zu legen. In diesen Strassen wird der Mehrverkehr spürbar sein und die Sicherheit muss gewährleistet werden. Deshalb vertritt die VPK die klare Meinung, dass die im Verkehrsgutachten aufgestellte Empfehlung allenfalls die Einführung einer Tempo 30 Zone im Bereich Marsstrasse und Muesmattstrasse (inkl. Schulhaus) zu begrüssen ist. Die VPK lehnt die weitere Empfehlung entschieden ab, die bestehende Einbahnstrasse aufzuheben.

4. Anträge

4.1 Änderungsanträge zum Bericht des Gemeinderates

1. In der Ausgangslage ist zu erwähnen, dass der Quartierplan „Langmatten II“ Bestandteil der Perlenkette für das neue Schulhaus ist und der Gesamtstrategie des Gemeinderates entspricht.
2. Die mehrmals verwendeten Bezeichnungen B1 und B2 sowie D1 und D2 sind durch die entsprechenden Bezeichnungen des Quartierplans B und C sowie F und E zu ersetzen.

3. In Punkt 3.7 Parkierung sind die korrekten Parkplatzzahlen aus dem Quartierplan-Reglement zu übernehmen (324 insgesamt davon 64 Besucherparkplätze und 15 Besucherparkplätze oberirdisch).

4.2 Anträge der Kommission

1. Der Quartierplan „Langmatten II“, bestehend aus Quartierplan und Quartierplan-Reglement, wird zugestimmt und dem Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft zur Genehmigung vorgelegt.
2. Die öffentliche Urkunde betreffend Quartierplan-Vertrag inkl. Vereinbarung wird zur Kenntnis genommen.

Die VPK empfiehlt den Antrag 1 bei 6:1 Stimmen, bei 0 Enthaltungen zuzustimmen, und dem Antrag 2 bei 7:0 zuzustimmen.

Kommission für Verkehrs- und Planungsfragen

die Vizepräsidentin:

Kathrin Gürtler
29.10.2012

An den Beratungen haben teilgenommen:

VPK : Ch. Benz (EVP/Grüne), A. Bieri (SP), B. Gadola (SP), K. Gürtler (FDP), R. Naef (FDP, Ersatz, ohne Stimmrecht), E. Roth-Räber (CVP), N. Ulusoy (GLP/BDP/Partl. N.U.), F. Vogt (CVP, Ersatz, ohne Stimmrecht), S. Zimmermann (SVP)

Gemeinderat : Ch. Morat
Gemeindeverwaltung : A. Gisske