

KOMMISSIONSBERICHT

Geschäft No. 4476 A

Quartierplan „Sturzenegger“

Ausgangslage

Der Quartierplan „Sturzenegger“ bezieht sich auf die Parzelle A 5650, welche eine Gesamtfläche von 5'608 m² aufweist und somit die erforderliche minimale Grösse von 3'000 m² für einen Quartierplan überschreitet. Das nicht überbaute Grundstück befindet sich in der Zone für öffentliche Werke und Anlagen. Die Gemeinde möchte nach der Bewilligung des Quartierplans das Land der Bürgergemeinde verkaufen. Die Parzelle wird auf der Ostseite durch die Wohnzone W 3, auf der Nord- und Westseite durch die Strassen (Spitzwaldstrasse und Steinbühlweg) und auf der Südseite durch die Öw+A-Zone mit dem Doppelkindergarten Spitzwald begrenzt.

In einem Einladungsverfahren hat die Bürgergemeinde Allschwil das Architekturbüro Otto+Partner aus Liestal ausgewählt, welches die Machbarkeitsstudie als Grundlage für den Quartierplan ausgearbeitet hat.

Projektziele

Mit der Quartierplanung werden die folgenden Ziele verfolgt:

- Realisierung einer qualitativ guten Wohnüberbauung mit vorwiegend kleineren Wohneinheiten, vor allem für ältere Generationen;
- Sicherstellung einer quartierverträglichen Siedlungsverdichtung mit hoher Qualität: Haushälterische Bodennutzung durch Nutzungserhöhung gemäss den raumplanerischen Vorgaben von Bund und Kanton;
- Grosszügige Anlage und Gestaltung des Aussenraumes als Gesamtkonzept mit öffentlich zugänglichem, baumbestandenen, öffentlich nutzbarem Quartierplatz;
- Ermöglichung eines energetisch nachhaltigen Standards für die Überbauung;

Vorgehen Kommission Bau und Umwelt

Das Geschäft wurde von der Kommission für Bau und Umwelt (KBU) in einer Sitzung beraten und verabschiedet.

Zur Meinungsbildung konnte sich die Kommission auf die Präsentation von Jürgen Johner und Adrian Landmesser aus dem Bereich Bau - Raumplanung - Umwelt abstützen.

Sicht der Kommission

Gebäudesetzung: Die Kommission begrüsst das gewählte Bebauungskonzept, welches fünf Baukörper vorsieht. Aufgrund der geplanten Freiraumgestaltung fügen sich die drei- bis fünfgeschossigen (EG, 2-4 OGs) Neubauten gut in das Quartier ein.

Aussenraumkonzept: Der Aussenraum zwischen den Liegenschaften soll naturnah gestaltet werden, sodass ökologische Ausgleichsflächen entstehen. Zusätzlich umfasst der QP einen öffentlich zugänglichen Platz.

Im Zuge der Umsetzung der Überbauung werden entlang der Spitzwaldstrasse 6 neue Alleebäume gepflanzt, welche die bestehende Allee im Bereich des QP verlängern. Wie eine Nachfrage bei der Verwaltung ergeben hat, ist die Umplanung der dadurch entstehenden neuen Kreuzungssituation Spitzwaldstrasse / Steinbühlweg im Budget 2020 enthalten. Die Planung der Kreuzung im Rahmen des Quartierplans wie von der Gemeinde ursprünglich vorgesehen, wurde vom Kanton nicht bewilligt.

Die Kommission begrüsst die Erweiterung der Baumallee im Rahmen des Quartierplans. Aus Sicht der Kommission sind jedoch die Baumart sowie die Baumgrösse zum Zeitpunkt der Pflanzung zu definieren.

Im Weiteren ist aus Sicht der Kommission für die zukünftige Querung der Spitzwaldstrasse die Lösung mit einer Mittelinsel weiterhin zu berücksichtigen.

Parkierung: Entlang der Spitzwaldstrasse sind zwischen den Alleebäumen öffentliche Parkplätze geplant, welche die durch den QP entfallenden, bestehenden Parkplätze teilweise ersetzen.

In der Einstellhalle befinden sich nebst den Mietparkplätzen auch die erforderlichen Besucherparkplätze. Die Einstellhalle wird über den Steinbühlweg erschlossen.

Aufgrund der guten Erreichbarkeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln erachtet es die Kommission als richtig, die Parkplatzanzahl für die Überbauung gegenüber der Wegleitung des Kantons zu reduzieren. Hingegen erachtet es die Kommission aufgrund der teilweise hohen Leerstände von Parkplätzen als nicht zielführend, wenn im QP restriktive Auflagen in Bezug auf die Parkplatzvermietung festgehalten werden.

Energieversorgung: Die Kommission begrüsst die vorgegebenen CO₂-neutralen Grenzwerte in Bezug auf Wärme- und Stromerzeugung.

Die Kommission empfiehlt bei diesem und zukünftigen Quartierplänen nebst dem Warm- auch das Kaltwasser pro Wohnungseinheit verbraucherabhängig zu erfassen und abzurechnen. Gemäss der Auskunft von einer Fachperson ist dies heute bei Neubauten mit einem sehr geringen Zusatzaufwand realisierbar.

Infrastrukturbeitrag: Da die Parzelle erst nach der Umzonung durch die Gemeinde verkauft wird, ist der Infrastrukturbeitrag im Kaufpreis bereits enthalten.

Aus Sicht der Kommission werden die vorgegebenen Ziele mit dem ausgearbeiteten Quartierplan erreicht.

Antrag der KBU

Die KBU empfiehlt dem Einwohnerrat, den Anträgen des Gemeinderates mit den folgenden Ergänzungen zuzustimmen:

12.1 Der Quartierplanung "Sturzenegger", bestehend aus Quartierplan und Quartierplan-Reglement, wird mit den folgenden Änderungen zugestimmt:

In § 6 ist der Abs.3 wie folgt zu ändern:

a. Der spezifische Bedarf für Auto-Abstellplätze wird zwecks Förderung des auto-reduzierten respektive -armen Wohnens wie folgt festgelegt:

- Stampoarkplätze: 0.7 für Wohnungen
0.5 für ausgewiesene Alterswohnungen

- Besucherparkplätze: . 0.3 für alle Wohnungen

Die genaue Zahl der Parkplätze und deren Anordnung sind jeweils im Rahmen des Baugesuchverfahrens zu ermitteln, planlich festzulegen bzw. auszuweisen. ~~Wenn sich später beim Betrieb der Einstellhalle der effektive Bedarf geringer herausstellt, dürfen mit Zustimmung der Gemeinde Einstellhallenplätze weitervermietet oder veräussert werden.~~

b. Besucher-Parkplätze dürfen ~~weder fest vermietet noch dauernd belegt werden.~~ **bei nachweislichem Nichtgebrauch und nur mit der Zustimmung der Gemeinde vermietet werden.**

In § 7 ist der Abs.4 wie folgt zu ändern:

Betreffend der Wasserversorgung und der Abwasserbeseitigung sind die gesetzlichen Bestimmungen und die entsprechenden Reglemente der Gemeinde massgebend.

Zusätzlich soll nebst dem Warmwasser auch das Kaltwasser verbraucherorientiert erfasst werden.

12.2 Die öffentliche Urkunde betreffend Quartierplan-Vertrag wird mit der folgenden Empfehlung zur Kenntnis genommen:

Unter Punkt 4.2 Realisierungskosten sind die Baumart und die Baumgrösse bei der Pflanzung zu definieren.

Kommission für Bau und Umwelt

Allschwil, 29.09.2019

Der Präsident

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'AB' or similar initials, written over a vertical line.

Andreas Bärtsch

An der Beratung haben teilgenommen:

KBU: Matthias Häuptli (1x); René Imhof (1x); Christian Kellermann (1x); Florian Spiegel (1x);
Andreas Lavicka (1x); Andreas Bärtsch (1x); Lukas Hess (1x)