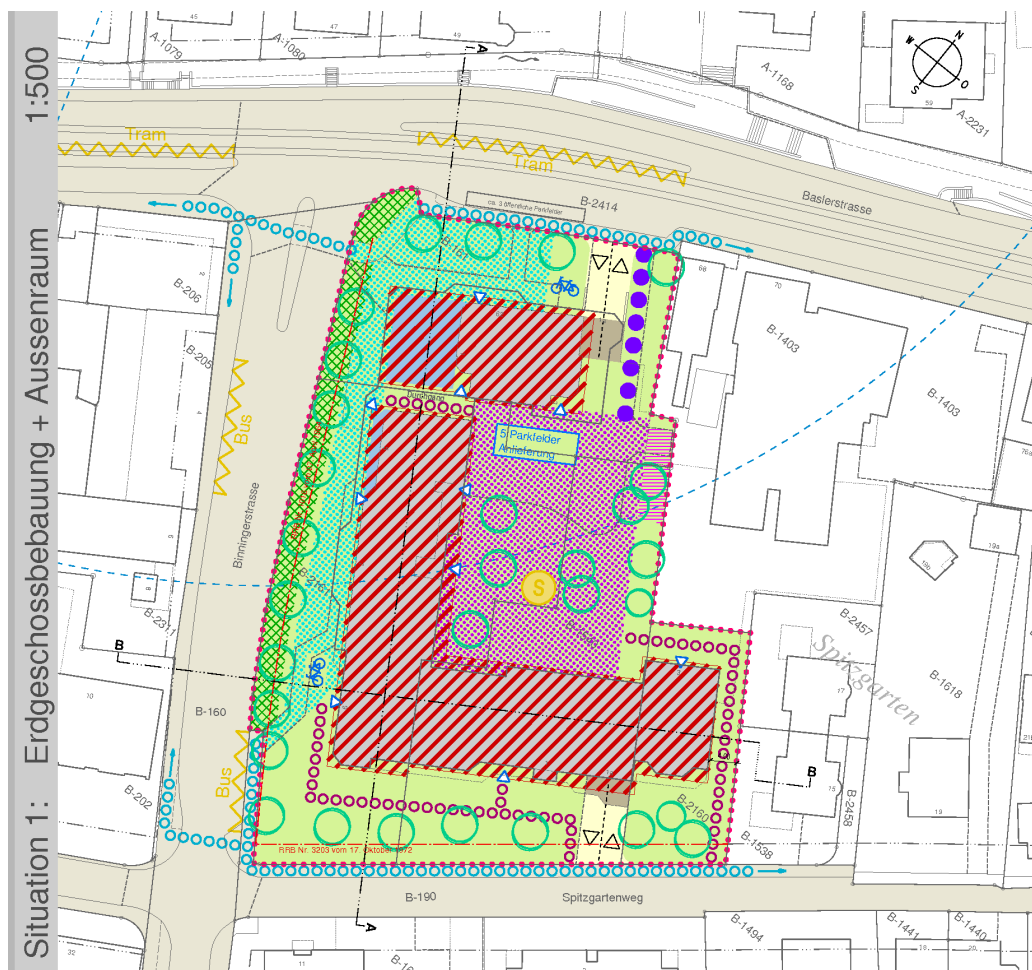


## Genehmigung der Quartierplanung "Unterdorf 2009" bestehend aus Quartierplan und Quartierplan-Reglement sowie Mutation "Unterdorf" zum Zonenplan Siedlung

Bericht an den Einwohnerrat  
vom 21. April 2010



Quartierplan "Unterdorf 2009": Situation

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>4</b>
<b>5. Etappierung</b>	<b>6</b>
<b>6. Nutzung</b>	<b>6</b>
<b>7. Gestaltung des Aussenraumes</b>	<b>7</b>
<b>8. Parkierung</b>	<b>7</b>
<b>9. Lärm-Empfindlichkeitsstufen-Plan</b>	<b>7</b>
<b>10. Finanzielles</b>	<b>8</b>
<b>11. Anträge</b>	<b>8</b>

## Beilagen

---

- Quartierplan-Reglement
- Situationsplan 1:500 / Schnitte 1:500 (Bebauung, Aussenraum und Erschliessung)
- Zonenplan Siedlung, Mutation "Unterdorf" 1:1'000

## Beilagen mit orientierendem Inhalt

---

- Mitwirkungsbericht
- Planungs- und Begleitbericht
- Quartierplan-Vertrag

## 1. Ausgangslage

Der Planungssperimeter Quartierplanung "Unterdorf 2009" umfasst die Parzellen B-161, B-1540, B-2160, B-2161 und befindet sich gemäss rechtsgültigem Zonenplan Siedlung der Gemeinde Allschwil im bestehenden Quartierplan "Unterdorf" (RRB Nr. 2162 vom 15. August 1978) inkl. einer Mutation dieser Quartierplanung (RRB Nr. 3821 vom 18. Dezember 1979). Nordwestlich grenzt der Quartierplanperimeter an die Baslerstrasse, südwestlich an die Binneringerstrasse und südöstlich an den Spitzgartenweg. Nordöstlich grenzt der Quartierplanperimeter an die Wohnzonen WG4 sowie W3, welche mehrheitlich mit Mehrfamilienhäusern überbaut worden sind. Der Planungssperimeter wurde nordöstlich gegenüber dem bestehenden Quartierplanperimeter verkleinert (Mutationsplan) und entspricht neu den tatsächlichen Eigentumsverhältnissen der betroffenen Parzellen.

Die Parzellen B-161, B-1540, B-2160 und B-2161 mit einer Gesamtfläche von 5'885 m<sup>2</sup> erfüllen die Quartierplanvorgaben von mindestens 3'000 m<sup>2</sup> (§ 23 Zonenreglement Siedlung Allschwil). Beim rechtskräftigen Quartierplan "Unterdorf" vom 18. Dezember 1979 wurde die Nutzfläche im Erdgeschoss für Läden, Büros und Cafés auf 300 m<sup>2</sup> begrenzt. Im Weiteren planen die drei Grundeigentümerschaften die Gebäude Baslerstrasse 62, Binneringerstrasse 1-9, Spitzgartenweg 1-3 einer Gesamterneuerung zu unterziehen. Dabei beabsichtigen sie, neuen Wohnraum im Dachgeschoss (Attika) zu schaffen und die Gebäudehülle energetisch hochwertig zu sanieren. Des Weiteren eröffnet diese Fassadensanierung die Chance, die städtebaulichen Qualitäten dieser Ecküberbauung an der Baslerstrasse / Binneringerstrasse zu verbessern. Um den vorgenannten städtebaulichen Qualitäten dieses Ortes gerecht zu werden, kann die Einwohnergemeinde Allschwil mit dem Mittel des Quartierplanverfahrens möglichst früh in den Planungsprozess eingreifen.

## 2. Planungsinstrumente

Die Planungsinstrumente für die Quartierplanung "Unterdorf 2009" haben die Stierli + Ruggli Ingenieure und Raumplaner, Lausen sowie die Blaser Architekten AG, Basel, erarbeitet und bestehen aus den folgenden Teilen:

- Quartierplan-Reglement
- Situationsplan 1:500 / Schnitte 1:500 (Bebauung, Aussenraum und Erschliessung)
- Zonenplan Siedlung, Mutation "Unterdorf" 1:1'000

Beilagen mit orientierendem Inhalt:

- Mitwirkungsbericht
- Planungs- und Begleitbericht
- Quartierplan-Vertrag

## 3. Planungsablauf

Für die Ausarbeitung der Quartierplanung "Unterdorf 2009" wurde ein stufenweises Vorgehen gewählt, bei welchem die kantonalen Ämter und Fachinstanzen sowie der Gemeinderat von Anfang an in den Planungsprozess miteinbezogen wurden. In der Folge sind die Ergebnisse der diversen Gespräche und Stellungnahmen der Fachinstanzen und Kommissionen (insbesondere Bauausschuss, Arealbaukommission und weitere kantonale Behörden) in die vorliegenden Quartierplanvorschriften eingeflossen und berücksichtigt worden.

Im Weiteren wurde mit den Grundeigentümerschaften der betroffenen Parzellen aufgrund von unterschiedlichen kurzfristigen Nutzungs- resp. Sanierungsabsichten eine Grobetappierung vereinbart. Dabei sollen in einem ersten Planungs- bzw. Realisierungsschritt die Erweiterung der Crédit Suisse AG-Filiale (ca. 130 m<sup>2</sup>) sowie die Umgebungsgestaltung entlang der Binneringerstrasse erfolgen. Die Realisierung der Attikageschosswohnungen und die Fassaden-

hüllensanierung sowie die internen Leitungssanierungen (Heizung, Sanitär etc.) können unabhängig voneinander bewerkstelligt werden.

Mitwirkungsverfahren:

Parallel zur kantonalen Vorprüfung wurde vom 14. September 2009 bis 30. September 2009 das öffentliche Mitwirkungsverfahren eingeleitet, wobei die Planungsdokumente bei der Gemeindeverwaltung, Hauptabteilung Hochbau-Raumplanung, eingesehen werden konnten. Diverse betroffene Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer wurden mit Brief vom 31. August 2009 über die Durchführung des öffentlichen Mitwirkungsverfahrens informiert und zur Einsichtnahme der Unterlagen eingeladen. Die Bevölkerung wurde mit einem Inserat im kantonalen Amtsblatt und mit zwei Inseraten im Allschwiler Wochenblatt (Gemeindeausgabe an alle Haushalte, amtliches Publikationsorgan) über das Mitwirkungsverfahren aufmerksam gemacht. Im Weiteren wurden die Planungsdokumente auf der Homepage und in den Aushängekästen der Gemeinde Allschwil veröffentlicht.

Im Rahmen des Mitwirkungsverfahrens sind keine schriftlichen Eingaben bezüglich die Quartierplanung "Unterdorf 2009" und Mutation "Unterdorf" zum Zonenplan Siedlung beim Gemeinderat Allschwil eingegangen.

Kantonale Vorprüfung:

Innerhalb der kantonalen Vorprüfung (9. September 2009 bis 4. März 2010) hat die kantonale Arealbaukommission am 12. November 2009 den Quartierplan behandelt und im Sinne der Erwägungen gutgeheissen.

"Erwägungen:

- *Die Kommission begrüsst, dass mit dem ersten Baugesuch ein Gesamtkonzept mit detaillierten Angaben zur Fassadengestaltung und Fassadengliederung erstellt werden muss. Die Qualitäten der Eingriffe hängen entscheidend mit der Fassadengestaltung zusammen.*
- *Die Verankerung von MINERGIE® in den Quartierplanvorschriften wird begrüsst."*

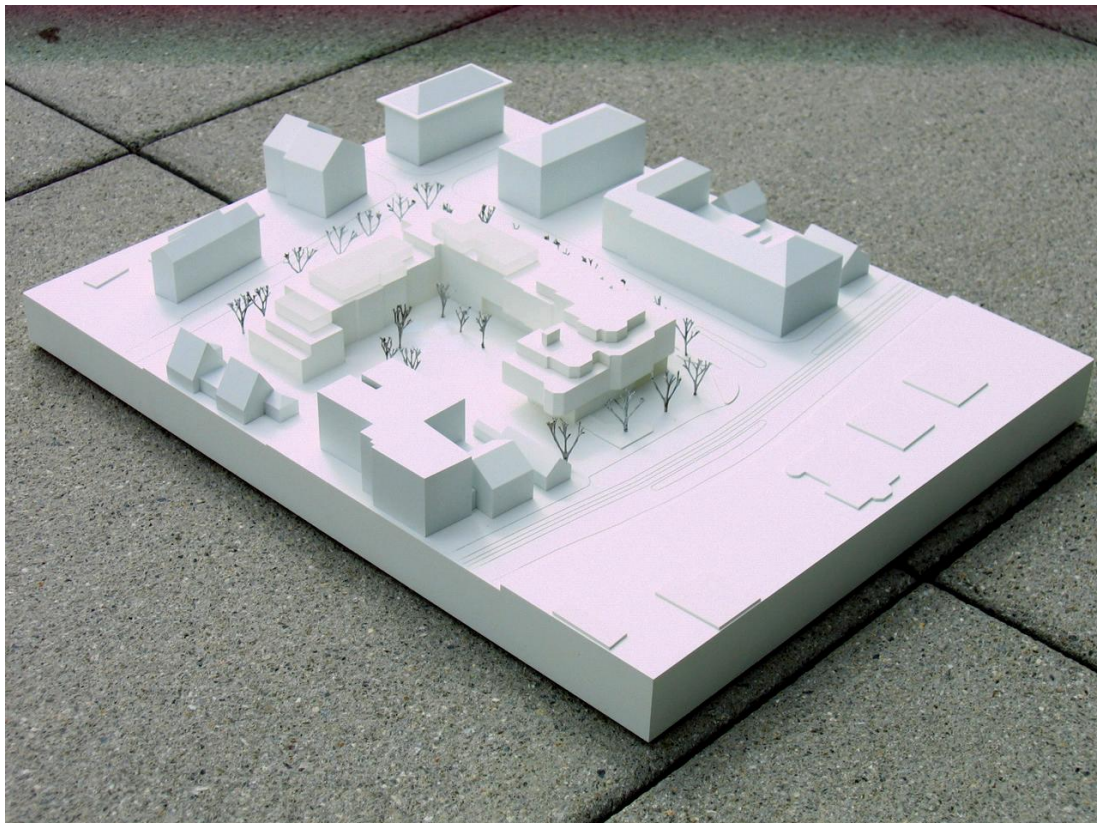
Bei der kantonalen Vorprüfung sind neben den redaktionellen Hinweisen/Korrekturen sowie Empfehlungen insbesondere die "zwingenden Vorgaben" des Amtes für Raumplanung BL (Fachinstanz) zu beachten. In diesem Quartierplan wurden diese "zwingenden Vorgaben" mit den Vertretern der kantonalen Behörden an zwei Sitzungen besprochen und bereinigt. Es gilt noch zu beachten, dass der Regierungsrat, aufgrund von unerledigten Einsprachen bei anderen Planungen, in einem Planungsverfahren zu einer anderen Beurteilung kommen kann als die Fachinstanzen im Rahmen des Vorprüfungsberichtes.

## 4. Konzept der Überbauung

Das bestehende Bebauungskonzept des Quartierplanes Unterdorf soll nicht grundsätzlich verändert werden. Der C-förmige Bebauungskomplex, welcher einen geschützten Innenhof umschliesst, wird nicht angetastet und soll weiterhin als privater Bereich für die Quartierbewohnerinnen und Quartierbewohner dienen. Auch die vorhandenen Nutzungen von Gewerbe und Wohnen sollen bestehen bleiben, was auch den neuen und rechtskräftigen Zonenvorschriften Siedlung vom 21. Oktober 2008 entspricht. Mit den neuen Attikageschosswohnungen wird eine Verdichtung ohne Landverlust erreicht und mit der Fassadensanierung sollen einerseits eine städtebauliche Beruhigung des Gebäudekomplexes erzielt und andererseits die wärmetechnischen Vorgaben der neuen Energievorschriften (ab 1. Juli 2009) erfüllt werden können. Auch könnten die heute ungenutzten und lärmvorbelasteten Balkone gegenüber der Binneringerstrasse mittels Verglasungen beruhigt und benutzbar ausgestaltet werden. Die stark gegliederte Fassade soll in eine homogenere Erscheinungsform überführt werden. Mittels halbtransparenten metallenen Brüstungsbändern wird ein stark betontes horizontales Element in die Fassade eingefügt. Die verputzten Fassadenteile werden aussen gedämmt.



**Quartierplan "Unterdorf 2009": Ansicht Süd-Ost**



**Quartierplan "Unterdorf 2009": Ansicht Nord**



## 5. Etappierung

Die Realisierung der einzelnen Projekte innerhalb dieses Quartierplans kann nur etappenweise erfolgen, da unterschiedliche Ziele verfolgt werden. Wie bereits erwähnt, sollten in einem ersten Projekt der Crédit Suisse AG-Filiale erweitert und die Umgebungsflächen aufgewertet werden. In einer nächsten Phase sollen die Fassaden energetisch und optisch saniert und die Wohnungen im Attikageschoss erstellt werden. Auch müssen die inneren Sanierungen der Wohnungen (Infrastrukturleitungen) stufenweise realisiert werden. Wird die Erweiterung der baulichen Nutzung etappenweise ausgeführt, so sind die Erneuerungen der Aussenräume anteilmässig vorzunehmen. Spätestens mit der Baugesuchseingabe für die Erweiterung der Attikageschosse ist ein verbindlicher Zeitplan für die energetische Sanierung der Hauptgebäude (Fassaden etc.) vorzulegen.

## 6. Nutzung

Um die maximale Bruttogeschossfläche (zulässige Nutzfläche) festlegen zu können, müssen die anrechenbaren Parzellenflächen innerhalb des Quartierplanperimeters mit der Geschoszahl multipliziert werden. Der Quartierplanperimeter tangiert zwei Zonen, WG4 (40 m ab Baslerstrasse und Binneringerstrasse) und W3 (Restfläche). Die zulässige Bebauungsziffer (BZ) in diesen Zonen beträgt 26% der Parzellenflächen.

Berechnung der maximalen Nutzfläche:

Grundbuchfläche Quartierplan (B-161 / B-1540 / B-2160 / B-2161)	=	5'885 m <sup>2</sup>
- davon WG4-Fläche (40 m ab Kantonsstrassen)		4'346 m <sup>2</sup>
- davon W3-Fläche (Restfläche im QP)		1'539 m <sup>2</sup>
Nutzfläche WG4 (4'346m <sup>2</sup> x 0,26 (BZ) x 4,5 (Geschosse)	=	5'085 m <sup>2</sup>
Nutzfläche W3 (1'539m <sup>2</sup> x 0,26 (BZ) x 3,5 (Geschosse)	=	<u>1'401 m<sup>2</sup></u>
Nutzfläche WG4 + W3 ohne Nutzungsbonus	=	6'486 m <sup>2</sup>
+ 10% Nutzungsbonus (vgl. § 23.3 Zonenreglement Siedlung)	=	649 m <sup>2</sup>

<b>Maximale Nutzfläche total für Quartierplanung</b>	<b>=</b>	<b>7'135 m<sup>2</sup></b>
--	----------	----------------------------

Die Ausnutzungsziffer für diesen Quartierplan (Verhältnis Bodenfläche zur Nutzfläche) beträgt 121%. Diese Ausnutzungsziffer entspricht der vom Einwohnerrat und Gemeinderat angestrebten inneren Verdichtung im Siedlungsgebiet, welche auch eines der formulierten Ziele der Totalrevision der Zonenvorschriften Siedlung war.

## **7. Gestaltung des Aussenraumes**

Der Ladenbereich zur Binningerstrasse wird begradigt, um die Wegführung sowie die Grundrissgeometrie zu vereinfachen. Damit die Präsentation der Ausstellungsflächen und deren Zugänglichkeit verbessert werden kann, wird der Aussenbereich komplett neu gestaltet. Eindeutige, modern gestaltete Grünbereiche fügen sich frei in den grosszügig erweiterten Fussgängerbereich ein. Der Strassenbereich (Binningerstrasse) wird mit Rabatten klar von der öffentlich begehbaren Wegführung getrennt. Die Überquerung der Binningerstrasse kann nur über die vorgegebenen Fussgängerstreifen erfolgen.

Die C-förmige Überbauung umschliesst einen Innenhof, welcher als multifunktionaler Aussenraum für die Siedlungsbewohnerinnen und Siedlungsbewohner mit Spielplätzen, Nebenbauten, Velo-Abstellplätzen etc. dienen. Im Sinne des ökologischen Ausgleichs 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 etc. geordnet gesammelt und unterhalten werden.

## **8. Parkierung**

Die Tiefgaragenschliessung erfolgt über die Baslerstrasse und den Spitzgartenweg mit einer mehrheitlich überdeckten Ein- und Ausfahrt. Die bestehende Autoeinstellhalle verfügt über 97 Parkplätze und muss für die Wohnungserweiterung (Attika) nicht vergrössert werden. Für die Parkplatzberechnung sind § 106 des kantonalen Raumplanungs- und Baugesetzes sowie die dazugehörigen Bestimmungen der Verordnung zum kantonalen Raumplanungs- und Baugesetz massgebend. Beim Endausbau der Quartierplanung werden 61 Wohneinheiten (heute 56) zur Verfügung stehen, welche 61 Stamm- und 19 Besucherparkplätze benötigen. Für die Dienstleistungsnutzung (voraussichtlich Bankgeschäft und Kleinhandel) werden, nach Abzug des Reduktionsfaktors aufgrund der ÖV-Erschliessung, weitere 15 Parkplätze benötigt. Somit werden beim Gesamtausbau dieser Quartierplanung total 95 Parkplätze notwendig, welche bis auf fünf Anlieferungsparkplätze allesamt in der Tiefgarage angeordnet sind.

## **9. Lärm-Empfindlichkeitsstufen-Plan**

Die Wohn- und Geschäftshäuser entlang der Baslerstrasse und der Binningerstrasse sind auf eine Tiefe von 25 m ab Parzellengrenze gemäss rechtskräftigem Lärm-Empfindlichkeitsstufen-Plan, RRB Nr. 1632 vom 25. November 2008, der Empfindlichkeitsstufe ES III zugeordnet. Für die restlichen Gebäudeteile entlang dem Spitzgartenweg sowie für den Innenhof gilt die Empfindlichkeitsstufe ES II.

## 10. Finanzielles

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 BL als baureif. Allfällige Anschlussgebühren an öffentliche Ver- und Entsorgungsanlagen werden, gemäss rechtskräftigen Reglementen, mit der Erteilung der Baubewilligung erhoben. Das Erstellen und Unterhalten der quartierplaninternen Infrastrukturanlagen wie private Verkehrsflächen, Hausanschlussleitungen, Parkieranlagen und a.m. sind, gestützt auf das Quartierplan-Reglement, Sache der Quartierplan-Grundeigentümerschaften. Weitere finanzielle Vereinbarungen werden im Quartierplan-Vertrag zwischen der Einwohnergemeinde Allschwil und den Grundeigentümerschaften geregelt.

## 11. Anträge

Gestützt auf diese Ausführungen beantragt Ihnen der Gemeinderat

### zu beschliessen:

- 11.1 Der Quartierplanung "Unterdorf 2009", bestehend aus dem Situationsplan / Schnitte (Bebauung, Aussenraum und Erschliessung) im Mst. 1:500 und dem Quartierplan-Reglement, wird zugestimmt und dem Regierungsrat BL zur Genehmigung vorgelegt.
- 11.2 Der Mutation der Differenzfläche des neuen Quartierplanperimeters "Unterdorf 2009" zum bestehenden Quartierplanperimeter "Unterdorf" in die W3-Zone wird zugestimmt und dem Regierungsrat BL zur Genehmigung vorgelegt.
- 11.3 Die öffentliche Urkunde betreffend Quartierplan-Vertrag wird zur Kenntnis genommen.

### **GEMEINDERAT ALLSCHWIL**

Präsident:                      Verwalterin:

Dr. Anton Lauber    Sandra Steiner