

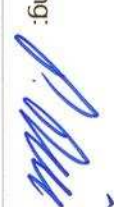
Quartierplanung "Wohnen Wegmatten"
Quartierplan (QP)

Situation und Ansichten 1:500

2 /	0 P /	28 /	0
2 /	ZPS /	1 /	10

Beschluss des Gemeinderates: 20.12.2017 / 22.08.2018
Beschluss des Einwoherrates: 16.05.2018 / 12.09.2018
Referendumstermin: 25.06.2018 / 22.10.2018
Urnenbestimmung: -

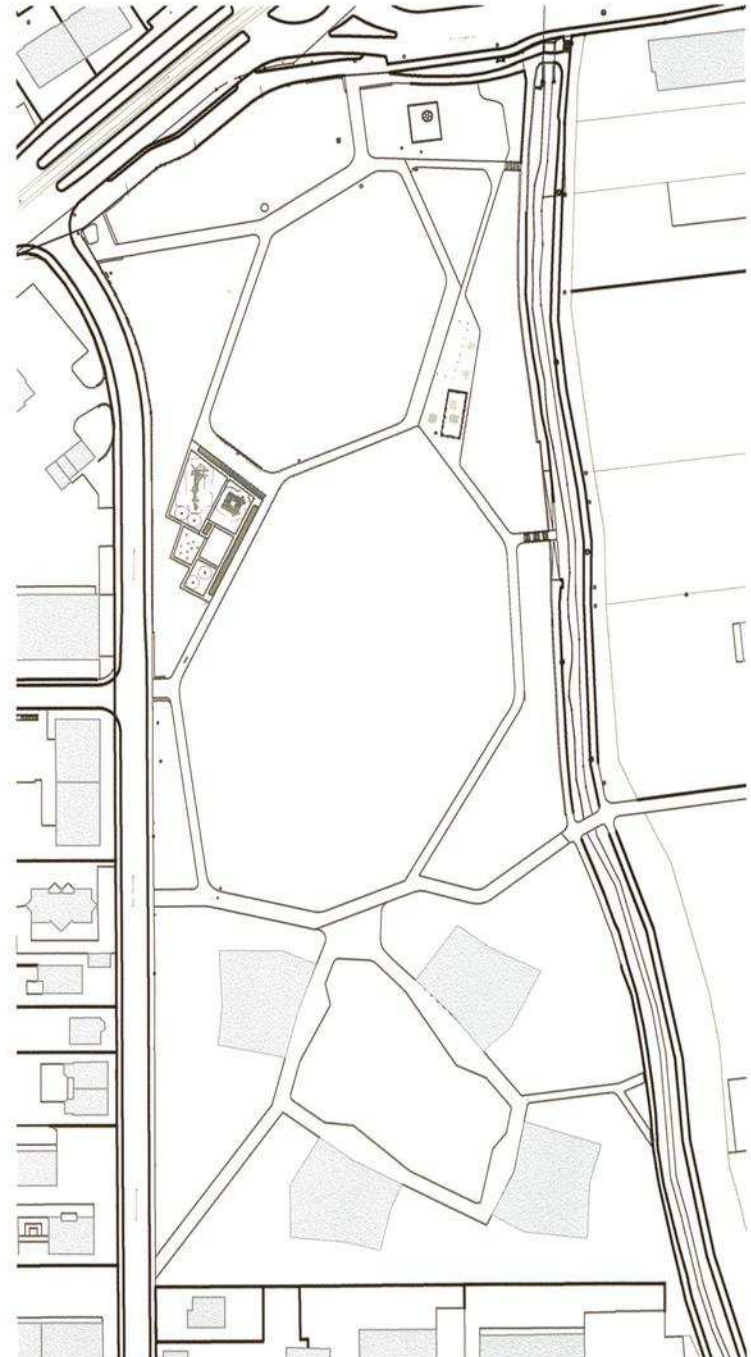
1. Plananlage: 26.06.2018 bis 25.07.2018
2. Plananlage: 15.10.2018 bis 13.11.2018

Namens des Gemeinderates
Die Präsidentin: 
Der Leiter Gemeindeverwaltung: 

Vom Begehrtrag des Kantons Basel-Landschaft genehmigt
mit Besch. d. Kantonsrat vom 29. Okt. 2019
Publikation des Begehrtragsbeschlusses
im Amtsblatt Nr. 44 vom 31. Okt. 2019

Die Landschaftsrichterin: 

Der Landschaftsrichters:



LEGENDE

Verbindlicher Planinhalt

Quartierplan-Perimeter

Bebauung

- Baubereich Sockelbauten
- Baubereich Hochbauten
- Fasadenfläche für Sockelbauten
- Definieren zulässige oberirdisch/unterirdische Geschosse
- Er = Erdgeschoss, Gs = Obergeschoss, To = Troganlage
- maximale Gebäudehöhe in Meter über Meer (Ok rote Dachkonstruktion)

EG / OG / TG
GH = 302.00
Zugangsbereich Wohnung (Lage weisend)

Verkehrsflächen

Erschliessungsspläne mit Zu-/Wegfahrt Einstellhalle, oberirdische Besucherparkplätze
Bereich für Containerabstellplätze

Mögliche Erweiterung der Erschliessungsspläne für Zu- / Wegfahren, Anlieferung

Erschliessungs- und Aufenthaltsfläche Fussgänger

Fusswegverbindung

Zu- / Wegfahrt Einstellhalle

Umgabung der Bauten / Bäume

wohnungsnahe Freiraum

zentraler öffentlicher Freiraum

ökologische Ausgleichsfläche

individuell nutzbare Freiflächen (Pflanzgraben, Spielplätze, Aussenbegrünungen, etc.)

Bäume (Lage und Anzahl weisend)

bestehende Palmen

Terrainhöhenlinien in Meter über Meer

Terrainhöhen in Meter über Meer

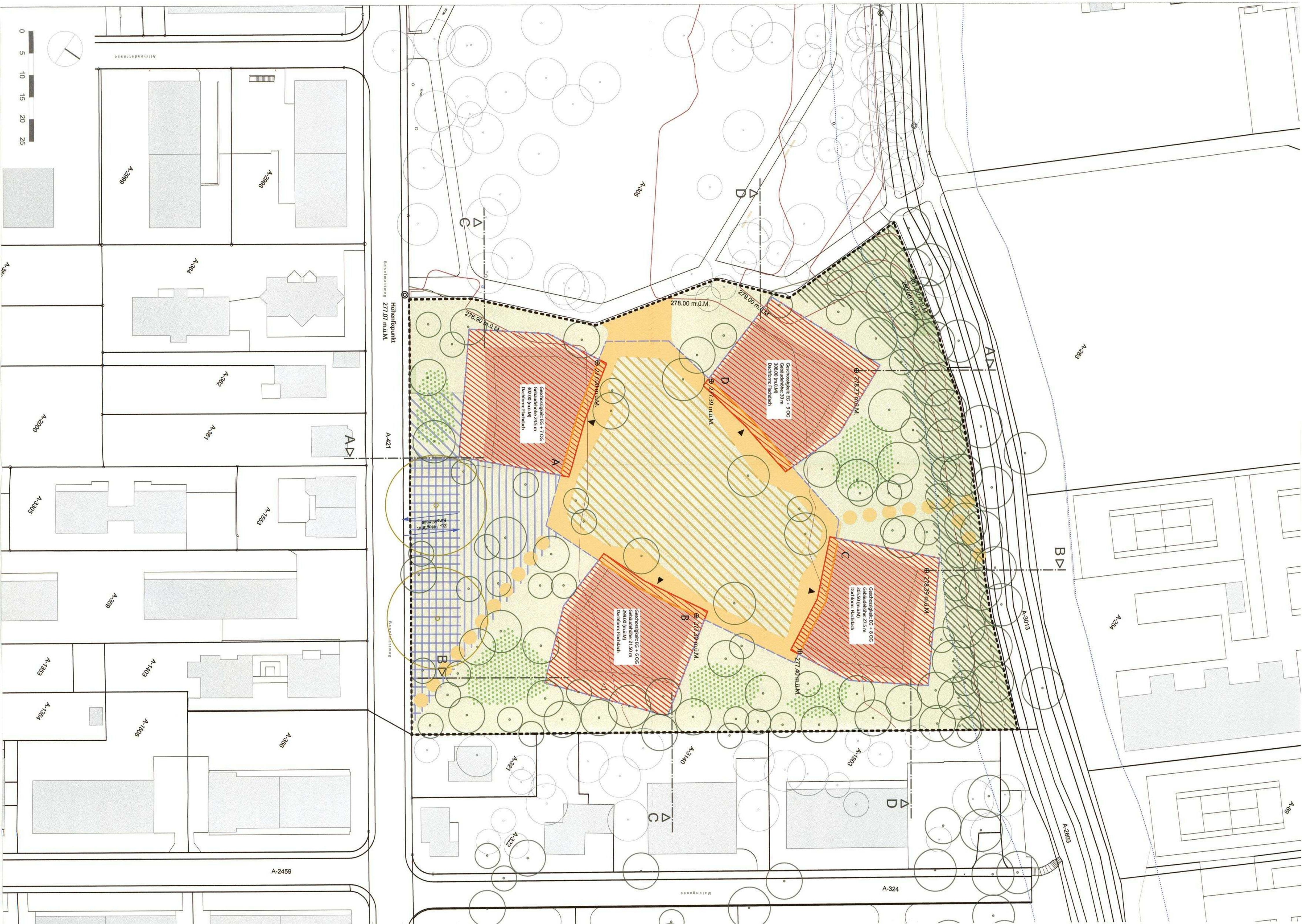
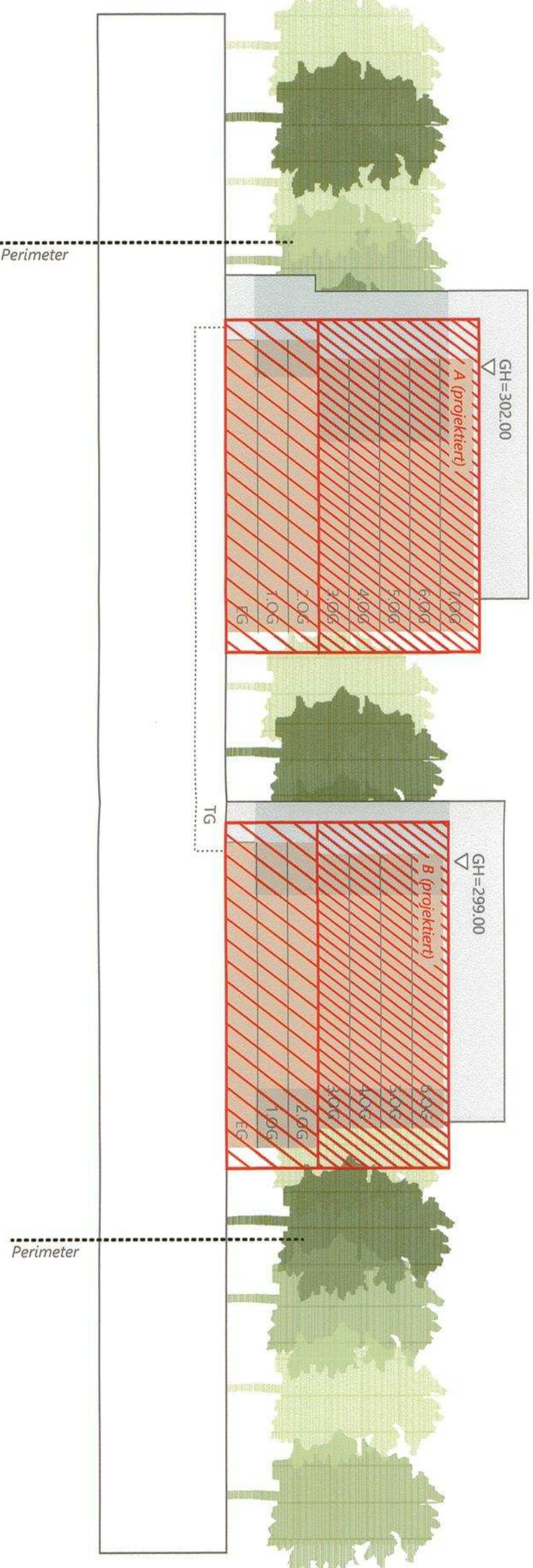
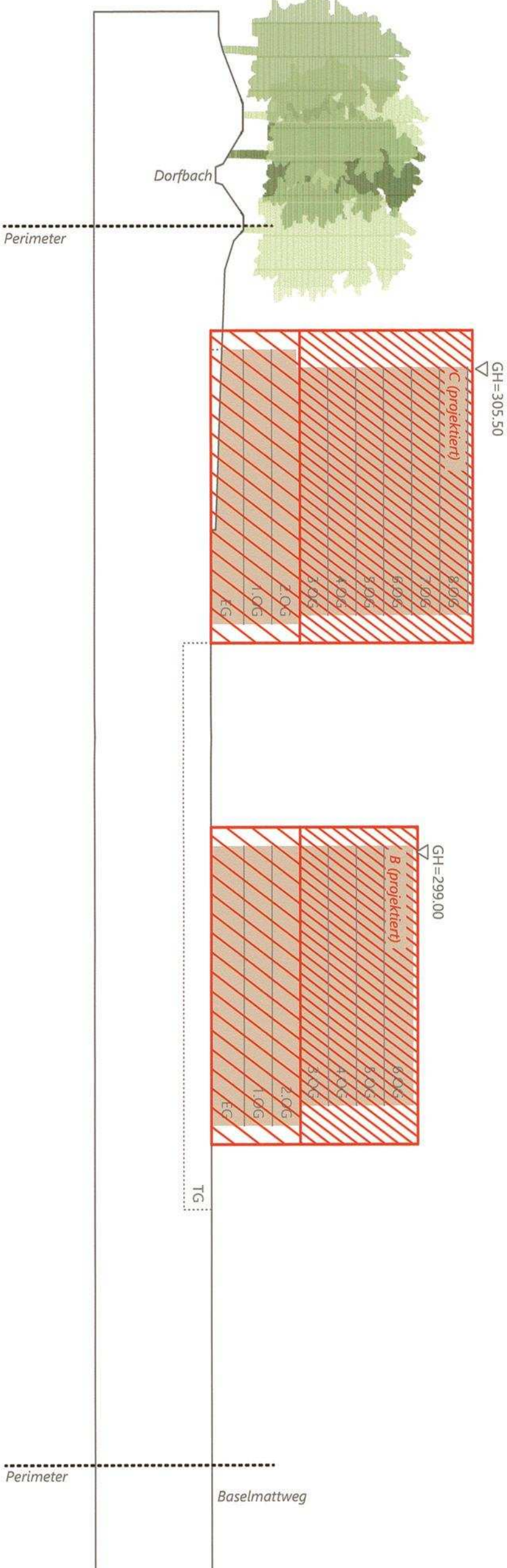
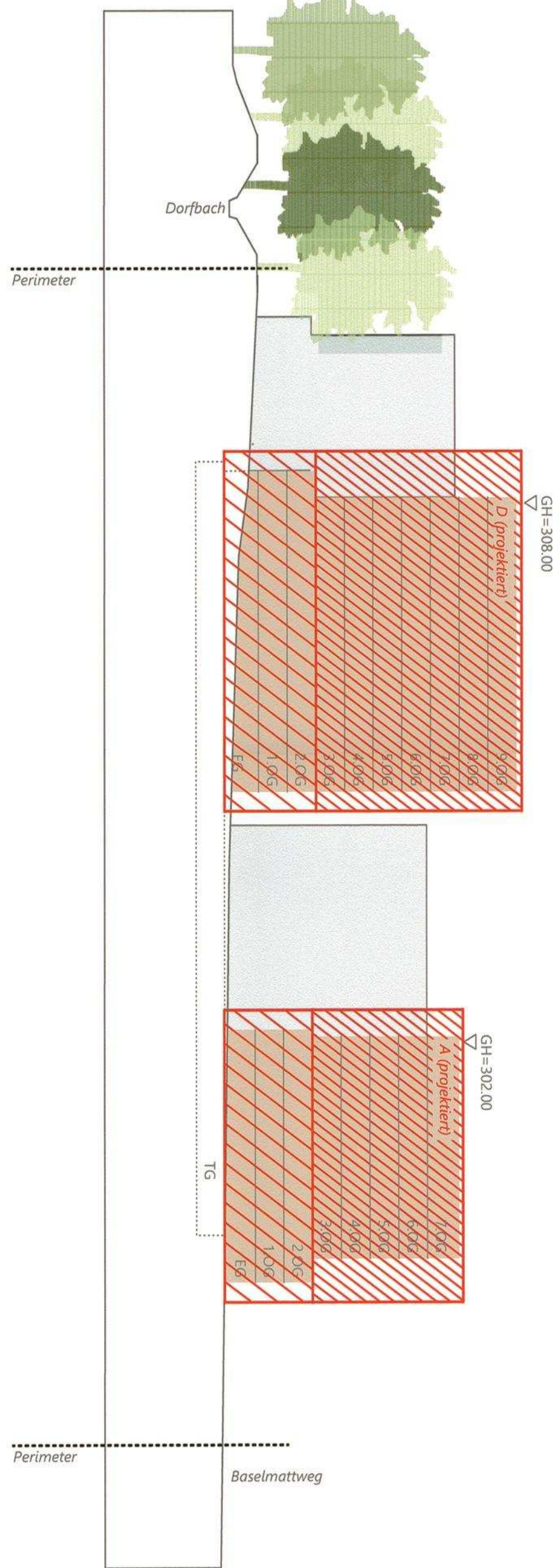
Orientierender Planinhalt

Richtprojekt

Baubereich unterirdische Bauten (Lage weisend)

Gewässerlinie (Gewässerraum)

Bäume (Lage und Anzahl weisend)



EXEMPLAR
AMT FÜR RAUMPLANUNG

2/ QR/ 28/ 0

Quartierplan-Reglement

Quartierplanung "Wohnen Wegmatten"

siehe Erwägungen RRB

Inhaltsverzeichnis

Erlass.....	1
§ 1 <i>Zweck, Ziele und Geltungsbereich der Planung</i>	1
§ 2 <i>Art der baulichen Nutzung</i>	2
§ 3 <i>Mass der baulichen Nutzung</i>	3
§ 4 <i>Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten</i>	4
§ 5 <i>Nutzung, Gestaltung und Unterhalt des Aussenraumes</i>	6
§ 6 <i>Erschliessung und Parkierung</i>	9
§ 7 <i>Ver- und Entsorgung</i>	11
§ 8 <i>Lärmschutz und Hochwasserschutz</i>	11
§ 9 <i>Realisierung / QP-Vertrag</i>	12
§ 10 <i>Abweichungen / Ausnahmen</i>	13
§ 11 <i>Schlussbestimmungen</i>	13
Beschlussfassung und Genehmigung.....	14

Erlass

QP-Bestandteile

Die Einwohnergemeinde Allschwil erlässt, gestützt auf §§ 2 – 7 und §§ 37 – 47 des kantonalen Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) vom 8. Januar 1998, auf der Parzelle Nr. A-316 Quartierplan-Vorschriften, bestehend aus dem vorliegenden Quartierplan-Reglement und dem Quartierplan "Wohnen Wegmatten" (Situation und Ansichten) im Massstab 1:500.

Der Erläss definiert die massgebenden gesetzlichen Grundlagen, worauf sich die vorliegenden Quartierplan-Vorschriften abstützen. Es sind dies im Wesentlichen §§ 37 – 47 des RBG, in welchen Inhalt und Verfahren der Quartierplanung festgelegt sind. Die Quartierplan-Vorschriften sind grundeigentümergebunden und bilden die öffentlich-rechtliche Zonen- bzw. Nutzungs- und Erschliessungsplanung für die Parzelle Nr. A-316. Vorprojektgrundlagen und -pläne der Firmen LVPH architectes, av. Beauregard 3, 1700 Fribourg und Beglinger+Bryan Landschaftsarchitektur, Herdernstrasse 63, 8004 Zürich, bilden die Grundlage der vorliegenden Quartierplanung.

§ 1 Zweck, Ziele und Geltungsbereich der Planung

Zweck

¹ Die Quartierplanung "Wohnen Wegmatten" bezweckt eine geordnete, haushälterische Nutzung des Bodens und soll eine umweltgerechte, wohngemütlich, architektonisch und städtebaulich ansprechende Überbauung mit einer zeitgemässen Erschliessung gewährleisten.

Zweck und Ziele der Quartierplanung sind im Sinne von § 37 und § 39 RBG in den QP-Vorschriften festgelegt worden und stützen sich u. a. auf die Planungshilfe „Die Quartierplanung“ des Amtes für Raumplanung BL (ARP) vom Dez. 2001.

Ziele

- ² Mit dieser Quartierplanung werden im Wesentlichen folgende Ziele verfolgt:
- Realisierung einer qualitativ guten Wohnüberbauung mit differenzierten Wohnformen und guter Nutzungsflexibilität;
 - Ermöglichung von "Wohnen im Alter" in einem Teilbereich des Quartierplan-Areals;
 - 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: Parkanlage als Fortsetzung des Wegmattenparks im Zentrum;
 - Sicherung des ökologischen Ausgleichs und der ökologischen Vernetzung entlang des Bachgrabens;
 - Fortsetzung einer standortheimischen Bestockung und naturnahen Begrünung des Raumes entlang des Bachgrabens in das private Überbauungsareal hinein;
 - Optimierung der städtebaulichen Gestaltung des Strassenraumes entlang des Baselmattwegs;

- Ermöglichung eines energetisch nachhaltigen Standards für die Überbauung;
- Ermöglichung von Verkehrsarmem Wohnen im Zentrum;
- Sicherstellung des Hochwasserschutzes innerhalb des Quartierplan-Areals.

Insbesondere ist zu beachten: Verordnung über die rationelle Energienutzung vom 22. März 2005 mit massgebenden Anpassungen, welche am 1. Juli 2009 in Rechtskraft gesetzt wurden.

Geltungsbereich

- ³ Die Quartierplan-Vorschriften gelten für das Areal innerhalb des Quartierplan-Perimeters. Planelemente ausserhalb des Quartierplan-Perimeters haben lediglich orientierenden Charakter.

Siehe Quartierplan (Situation und Ansichten).

§ 2 Art der baulichen Nutzung

Nutzung Sockelbaute

- ¹ In den Sockelbauten (gemäss § 4, Abs. 4) gilt als Art der baulichen Nutzung die Wohn-/Geschäftsnutzung im Sinne von § 21 Abs. 2 RBG. Zudem sind Gemeinschaftsnutzungen, eine öffentliche Nutzung zwecks Betrieb eines Doppelkindergartens, eines öffentlichen Cafés, eines Spitex-Stützpunktes, einer Tagesstätte für Senioren oder Ähnlichem zulässig.

Definition Nutzungsarten "nicht störende Betriebe" in ES II:

- kleine Läden
- kleinere Bürobetriebe
- Etagengeschäfte wie Büros, Praxen, Coiffeurgeschäfte, Spitex-Stützpunkt, Reisebüros
- Wohnheime, Kindertagesheime, Kindergrippen, Kindergärten, Tagesheime für Senioren etc.

Nutzung weitere Obergeschosse

- ² In den weiteren Obergeschossen der Bauten gilt als Art der baulichen Nutzung die Wohnnutzung im Sinne von § 21 Abs. 1 RBG.

An- und Nebenbauten

- ³ An- und Nebenbauten sind nicht zulässig.

Sämtliche Nutzungen und Nebennutzungen sind innerhalb der Bauten A bis D zu erstellen. Für die Aussenflächen gilt eine Parkartige Gestaltung, in welcher An- und Nebenbauten störend in Erscheinung treten würden.

§ 3 Mass der baulichen Nutzung

Berechnung

1 Das Mass der baulichen Nutzung wird mittels der anrechenbaren Bruttogeschossfläche (BGF) der Bauten berechnet und ausgewiesen.

Anrechenbare Bruttogeschossfläche (BGF)

2 Als anrechenbare Bruttogeschossfläche gilt die Summe aller dem Wohnen und dem Arbeiten dienenden oder hierfür verwendbaren ober- und unterirdischen Geschossflächen. Die Mauer- und Wandquerschnitte werden mitgerechnet.

Nicht zur BGF wird gerechnet:

- 3 Nicht angerechnet an die Bruttogeschossfläche werden:
- a zu Wohnungen und zu Dienstleistungsnutzungen gehörende Kellerräume;
 - b Heiz- und Tankräume, Räume für Energiespeicher, Waschküchen und Trockenräume, Schutzräume, Containerräume;
 - c Maschinenräume für Lift-, Ventilations- und Klimaanlage sowie Installationsräume und dergleichen;
 - d unterirdische Einstellräume für Fahrzeuge inklusive Erschliessungswege;
 - e überdeckte bzw. unterirdische Veloabstellplätze, Räume für Kinderwagen und dergleichen;
 - f Verkehrsflächen wie Korridore, Treppen und Lifte, die ausschliesslich nicht anrechenbare Räume erschliessen;
 - g Bastelräume und Gemeinschaftsräume im Untergeschoss;
 - h Mindestens einseitig offene Durchgänge, Arkaden, Dachterrassen- oder Gartensitzplatzüberdachungen, Pergolen;
 - i offene oder teilweise verglaste unbeheizte (keine Isolierverglasung) ein- und vorspringende Balkone sowie Loggien, sofern die natürliche Belüftung und Belichtung für die dahinterliegenden Innenräume sichergestellt ist;
 - j unterirdische Einstell-, Vorrats- und Lagerräume;
 - k Trafohäuschen, Entsorgungsanlagen;
 - l ausserhalb der Bauten liegende Treppen, Stützmauern, äussere Lichtschächte, Rampen und dergleichen.

Entspricht der ORL-Definition mit QP-spezifischen Vollzugspräzisierungen und Ergänzungen.

Bruttogeschossfläche

- 4 Die maximal zulässige Bruttogeschossfläche (BGF) innerhalb der Baubereiche (Sockelbauten und Hochbauten) beträgt für das Quartierplan-Areal insgesamt: **15'645 m² BGF**.

Diese Gesamtfläche wird nach Baubereich in folgende Nutzungsmasse aufgeteilt:

- Baubereich A: 3'660 m² BGF
- Baubereich B: 3'210 m² BGF
- Baubereich C: 4'230 m² BGF
- Baubereich D: 4'545 m² BGF

Nutzungstransporte

- 5 Für die Baubereiche A bis D wird je eine Bruttogeschossfläche festgelegt. Verschiebungen von Bruttogeschossflächen von einem Baubereich in einen anderen sind bis max. +/- 3% zulässig, sofern das Gesamtkonzept nicht nachteilig beeinflusst wird. Sie bedürfen der Zustimmung des Gemeinderates.

Projektierte Bruttogeschossfläche (BGF) Stand: Januar 2017

Projektierte bauliche Nutzung 15'163 m² BGF aufgeteilt auf:

projektiertes Gebäude Baubereich A	3'548 m ² BGF
projektiertes Gebäude Baubereich B	3'120 m ² BGF
projektiertes Gebäude Baubereich C	4'097 m ² BGF
projektiertes Gebäude Baubereich D	4'398 m ² BGF

Nachweis der (maximal zulässigen) Ausnützungsziffer (AZ) für das Quartierplan-Areal, Parzelle A-316, mit 13'038 m²

$$AZ = \frac{15'645 \text{ m}^2}{13'038 \text{ m}^2} = 1.2$$

Nachweis Bebauungsziffer (BZ)

massgebende Parzellenfläche = 13'038 m²

bebaute Fläche (projektiert, Stand: Januar 2017) = 2'312 m²

$$BZ = \frac{2'312 \text{ m}^2}{13'038 \text{ m}^2} \cdot 100 = 17.7\%$$

§ 4 Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten (siehe Erwägungen RRB)

Lage der Bauten

- 1 a. Die Baubereiche im Quartierplan (Situation und Ansichten) begrenzen die Lage der Bauten.
- b. Geringfügige Überschreitungen von Baubereichsbegrenzungen sind im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zu beantragen und können gestattet werden, sofern das Gesamtkonzept der Überbauung keine Beeinträchtigung erfährt.
- c. Die im Quartierplan festgelegte "Fassadenflucht für Sockelbauten" legt die Flucht der Sockelbauten entlang der ringförmigen Erschliessungs- und Aufenthaltsfläche fest. Sofern das Gesamtkonzept der an die ringförmige Erschliessungs- und Aufenthaltsfläche gebauten Gebäude nicht verletzt wird, darf innerhalb der Baubereiche mit der gesamten Fassadenflucht um bis zu 2 m von der im Quartierplan dargestellten Linie abgewichen werden, wobei die Fassadenflucht parallel zu dieser verlaufen muss.

Mit der Flexibilisierung der Baubereiche bleibt auf der Stufe des Baugesuches ein angemessener begründbarer Projektierungsspielraum bewahrt. Vorbehalten bleiben baugesetzliche Bestimmungen (z. B. Einhaltung von Grenzabständen gegen benachbarte Parzellen ausserhalb der Quartierplanung bzw. Einhaltung von Baulinien).

**Unterirdische
Bauten und
Bauteile**

- 2 Unterirdisch dürfen neben der Einstellhalle auch der Überbauung dienende Kellergeschosse und technische Anlagen erstellt werden, auch wenn sie im Quartierplan nicht eingezeichnet sind. Unterirdische Bauten und Bauteile sind, mit Ausnahme der unter dem im Quartierplan eingezeichneten, zentralen, öffentlichen Freiraum liegenden Einstellhallenflächen und der Einstellhallenzufahrt, so zu konzipieren, dass sie nach aussen nicht in Erscheinung treten und dass sie das bauliche, betriebliche, aussenräumliche und ökologische Gesamtkonzept nicht beeinträchtigen."

Technische Anlagen sind beispielsweise Schutzräume und Heizzentralen.

Die Darstellung der unterirdischen Bauten und Bauteile im Quartierplan (Situation und Ansichten) hat konzeptionellen Charakter. Eine Abweichung in Lage und Grösse unter Einhaltung nebenstehender Vorschriften ist möglich.

**Hindernisfreies
Wohnen**

- 3 Gebäude und Erschliessung sind in hindernisfreier Bauweise gemäss SIA-Norm 500 zu erstellen und zu unterhalten.

**Gebäudeprofile,
Geschossigkeit**

- 4 a. Für die Definition der Gebäudeprofile im Sinne der maximalen Gebäudehöhe ist der Quartierplan (Situation und Ansichten) massgebend.
b. Die maximale Geschossigkeit ist im Quartierplan (Situation und Ansichten) definiert.
c. Bei jeder Baute sind im Minimum 2 Fassaden um mindestens 80 cm gegenüber der zugehörigen Fassade der Sockelbaute zurück zu versetzen.
d. Die Höhe der Sockelbaute beträgt maximal 11.50 m.
d. Für Sockelbauten, die nur ein Geschoss aufweisen, beträgt die Geschosshöhe mindestens 4.50 m.

Die Beschriftung der Geschossigkeit im Quartierplan erfolgt mit den Abkürzungen: Erdgeschoss = EG / Obergeschoss = OG

Die aktuelle Projekt-Entwicklung sieht für jedes Gebäude einen Sockelbereich („Sockelbaute“) vor, welcher eine grössere Grundfläche aufweist als die darüberliegenden Geschosse (hier „Hochbauten“ genannt).

**Dachform
und -begrünung**

- 5 a. Als Dachform wird das Flachdach für alle Bauten festgelegt.
b. Die Dächer aller Bauten müssen mit einer Substratstärke von mindestens 12 cm versehen werden.
c. Alle Flachdächer sind, wo nicht begehbar oder als Dachgarten ausgestaltet, extensiv zu begrünen. Es gelten die erhöhten Anforderungen gemäss SIA 312, wobei einheimisches Saatgut zu verwenden ist (Saatgutklasse 1 gemäss SIA 312). Photovoltaikanlagen sind so aufzuständern, dass die Dachbegrünung unter der Anlage durchlaufend ausgeführt werden kann. Im Bereich der Sonnenkollektorenflächen darf die Substratstärke auf bis zu 10 cm reduziert werden.

Die extensive Begrünung der Dächer dient als ökologische Ausgleichsfläche im Siedlungsraum und hat Retentionswirkung bei Starkregen.

In der Verordnung zum Abwasserreglement der Gemeinde Allschwil vom 11. Juli 2007 (Art. 24 Abs. 4 lit. c "Ermittlung der Regenwassermenge") wird festgelegt, dass Dachbegrünungen mit einer Substratmächtigkeit von grösser als 12 cm, nicht als versiegelte Fläche gelten (= Teil der Abwassergebühren befreiten Fläche).

Vgl. SIA 312: "Begrünung von Dächern".

**Technische
Bauteile
auf dem Dach**

- 6 a. Auf allen Bauten können Absturzsicherungen und technische Anlagen wie z.B. Lüftungs- und Energiezentralen aufgestellt werden. Die technischen Anlagen müssen in allseitig geschlossene Gebäudeteile integriert werden, welche sich optisch in die Architektur des gesamten Gebäudes einfügen. Die Gebäudeteile dürfen eine Gebäudehöhe von 3.5 m ab roher Betondecke des Hauptdaches bis rohe Decke des technischen Dachaufbaus nicht überschreiten und müssen allseitig mindestens 4 m hinter die Fassadenflucht zurückversetzt sein. Einhausungen von technischen Aufbauten sind mit Flachdach auszuführen und müssen extensiv begrünt werden.

Technische Anlagen sind beispielsweise: Oberlichter, Liftüberfahrten, Vorrichtungen zur Gewinnung von Sonnenenergie oder Entlüftungsbauteile. Zwingend sind technische Bauteile in feste Gebäudeteile (Einhausungen) zu integrieren und deren Dächer ebenfalls extensiv zu begrünen.

Ordentliches Baubewilligungsverfahren für Vorrichtungen zur Gewinnung von Sonnenenergie nötig, gestützt auf gesetzliche Vorgaben in Verordnung zum Raumplanungs- und Baugesetz (RBV) § 94 Abs. 1 e. RBV.

b. Vorrichtungen zur Gewinnung von Sonnenenergie sind gestattet. Sie dürfen keine Blendwirkung erzeugen und müssen sich möglichst unauffällig in die Bebauung und Umgebung einfügen.

Städtebauliche und landschaftli- che Einpassung

- 7 Die Bauten sind als städtebauliche und architektonische Einheit auszubilden. Sie sind hinsichtlich Material, Textur und Farbe sorgfältig aufeinander abzustimmen, damit ein ästhetisch ansprechender, harmonischer und einheitlicher Gesamteindruck entsteht und eine gute Einpassung in das nachbarliche Siedlungsbild sichergestellt ist. Dabei sind Kompaktfassaden mit ausschliesslich Aussenisolation nicht zulässig. Der Gemeinderat beantragt die Einreichung verbindlicher Farb- und Materialkonzepte, die sich an den Vorprojektgrundlagen orientieren, als Bestandteil des Baubewilligungsverfahrens gemäss § 87 RBV. Die Fassaden sind im Minimum zur Hälfte zu verglasen (und gemäss den Vorgaben der Schweizerischen Vogelwarte Sempach vogelsicher zu gestalten), insgesamt sind hochwertige Materialien zu verwenden.

siehe Erwägungen RRB

Den Bauinteressenten wird im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens empfohlen, frühzeitig mit den zuständigen Fachinstanzen der Gemeinde die Materialisierung und Farbgebung vorzubespochen.

Die Materialisierung der Fassaden ist entscheidend für das Erscheinungsbild, mögliche Gestaltungen sind im Planungsbericht umschrieben.

Renovationen / Ergänzungen an Bauten

- 8 Allfällige spätere Renovationen und Änderungen von Bauten dürfen das Gesamtbild der Quartierplan-Überbauung nicht beeinträchtigen. Sie sind in ihren wesentlichen architektonischen Merkmalen aufeinander abzustimmen. Renovationen, spätere Änderungen und Ergänzungen bedürfen eines Gesamtkonzeptes gemäss §10 Abs. 3 des vorliegenden Reglementes.

§ 5 Nutzung, Gestaltung und Unterhalt des Aussenraumes

Grundsatz

- 1 a. Die Nutzung, Gestaltung und Bepflanzung des Aussenraumes wird durch den Quartierplan (Situation) bestimmt. Im Sinne des ökologischen Ausgleiches ist eine naturnahe Umgebungsgestaltung zu realisieren. Für die Bepflanzung sind standortgerechte einheimische Arten zu verwenden und einzubringen. Anpflanzungen mit Arten, die zu den invasiven Neophyten gezählt werden, sind nicht zulässig.
- b. Der Aussenraum stellt die Fortsetzung des Wegmattenparks dar. Die Umgebungsgestaltung ist mit dem Projekt Wegmattenpark abzustimmen.
- c. Der zentrale Freiraum (öffentlich zugänglich) gemäss Quartierplan ist durch einen Niveausprung und Sitzbänke subtil vom restlichen Grünraum abgegrenzt.

f Zu den Neophyten gehören z. B. Nordamerikanische Goldruten, Kirschlorbeer, Sommerflieder, Robinie, Essigbaum etc. (siehe eidgenössische Freisetzungsverordnung FrSV sowie "Schwarze Liste" der Schweizerischen Kommission für die Erhaltung von Wildpflanzen SKEW). Bestehende nicht einheimische Bäume können belassen werden, wenn sie einen Bezug zum Parkbestand herstellen und für das Landschaftsbild prägend und identitätsbildend sind.

Umgebungsplan

siehe Erwägungen RRB

- 2 Für die definitive Anlage des Aussenraumes dient ein detaillierter Umgebungsplan mindestens im Massstab 1:200. Der Gemeinderat beantragt die Einreichung des Umgebungsplans bei der Baubewilligungsbehörde. Der Umgebungsplan beinhaltet insbesondere:

Der Umgebungsplan dient dazu, die Umsetzung der verbindlichen Vorschriften nachzuweisen.

- a. bestehendes und neu gestaltetes Terrain;
- b. Lage, Ausgestaltung und Materialisierung der Detailerschliessungen, der allgemeinen Platz- und Aussenraumflächen sowie der oberirdischen Parkierungsflächen;
- c. Art und Gestaltung von Grünflächen;
- d. Art und Lage von Bepflanzungen;
- e. Lage und Dimensionierung von Gartenflächen inklusive Lage, Dimensionierung und Materialisierung von Sitzplätzen (insbesondere im Bereich für privaten Aussenraum);
- f. Lage, Dimensionierung, Materialisierung und Art von Erholungseinrichtungen, Spiel-, Aufenthalts- und Begegnungsflächen;
- g. Lage, Dimensionierung und Materialisierung von Stützmauern;
- h. Lage und Materialisierung von Entsorgungseinrichtungen (Grünabfälle, Abfallcontainer, Wertstoffe etc.);
- i. Ausgestaltung der Dachbegrünungen;
- j. Lage, Dimensionierung und Materialisierung von Hochwasserschutzmassnahmen;
- k. zusammenhängende Fläche zur Förderung der Biodiversität.

Als Grundlage für die Umgebungsgestaltung dienen die Vorprojektgrundlagen und -pläne der Firmen LVPH architectes, av. Beauregard 3, 1700 Fribourg und Beglinger+Bryan Landschaftsarchitektur, Herdernstrasse 63, 8004 Zürich.

Norm SIA 118-318 „Allgemeine Bedingungen für Garten- und Landschaftsbau“

Norm SIA 318 „Garten- und Landschaftsbau“

Norm SN 640 577a „Schutz von Bäumen“

Die Hauptkomponenten des ök. Ausgleichs bilden im Quartierplan:

- Bestockung mit Bäumen und Sträuchern, insbesondere entlang Bachgraben
- Ökologische Ausgleichsfläche zwischen Bebauung und Bachgraben
- Extensiv begrünte Dächer

Materialien Aussenraum

- 3 Die zu wählenden Materialien sind gemäss den Normen SIA 118-318, SIA 318 und SN 640 577a sowie weiterer relevanter SIA- und VSS-Normen im Umgebungsplan nachzuweisen. *siehe Erwägungen RRB*

Terrainmodellierungen

siehe Erwägungen RRB

- 4 Die Einhaltung der neuen Höhen der Terrainoberfläche sind im Rahmen des Baugesuches im Umgebungsplan nachzuweisen. Von dem im Quartierplan verbindlich festgelegten Terrainverlauf kann um +/- 0.5 m abgewichen werden, im Bereich der Böschungen zum Bachgraben, zur Rampe des Velowegs und im Bereich der den zentralen Freiraum umgebenden Sitzmauern um +/- 1.0 m. Für die Einfahrt der Tiefgarage kann ebenfalls vom vorgegebenen Terrainverlauf abgewichen werden. Bei neuen Baumstandorten über Untergeschossen / Autoeinstellhalle muss eine minimale bepflanzbare Überdeckung von 1,5 m gewährleistet sein.

Frei- und Grünflächen

- 5
 - a. Frei- und Grünflächen sollen auf der Stufe Baugesuch im Umgebungsplan gestützt auf ein einheitliches Konzept als allgemein der Siedlung, ihrer Bewohner- und Benutzerschaft zugeordnete parkartige Aussenräume gestaltet werden.
 - b. Zentrale und wohnungsnahe Freiräume, individuell nutzbare Freiflächen, quartierinterne Erschliessungsflächen (innerhalb QP), allgemeine Platz- und Aussenraumflächen sowie Flächen des ökologischen Ausgleichs sind integrale Teile der Frei- und Grünflächen.

Ökologischer Ausgleich

- 6 Im Bereich der Fläche "ökologischer Ausgleich" sind die ökologisch wertvolle Vernetzungsachse entlang dem Bachgraben ins Quartierplan-Areal hinein aufzuweiten und Massnahmen zur Förderung der Biodiversität umzusetzen. Es ist eine gestufte Uferbestockung einzurichten mit anschliessendem Strauchgürtel und Wiesensaum. Im weite-

ren Bereich der Schraffur gemäss Quartierplan ist eine mosaikartige Struktur mit extensiven Wiesen und blühenden Sträuchern anzulegen, welche den naturschützerischen Übergang in die Parklandschaft im Zentrum sicherstellt.

- Parklandschaft inkl. multifunktionale Aussenräume mit Bäumen und Sträuchern im Zentrum

Die Fläche des ökologischen Ausgleichs übernimmt auch die Funktion der Uferschutzzone (vgl. Zonenvorschriften Siedlung).

Die Intimsphäre der Erdgeschossnutzungen wird grundsätzlich durch punktuell angeordnete Elemente wie Bäume und Kleinbäume gebildet. Im Übergangsbereich zu den möglichen, privaten Gärten, welche unmittelbar an die Häuser anschliessen, können andere raumbildende Grünstrukturen hinzukommen. Diese können z.B. durch Sträuchergruppen oder Heckenfragmente (Höhe: 1.00 – 1.50 m) gebildet werden, sind immer durchlässig und als zusammenhängende Struktur lesbar (siehe Referenzbilder im Planungsbericht als mögliche Beispiele).

Die Wege und Plätze müssen die Lasten der Rettungs- und Entsorgungsfahrzeuge aufnehmen können (Vgl. § 6 Abs. 1 lit. b).

Privater Aussenraum

- 7 Private Aussenraumnutzungen sind ausschliesslich im Bereich "individuell nutzbare Freiflächen" gemäss Quartierplan (Situation) zulässig. Zudem können im unmittelbar an die Gebäude grenzenden Bereich gewisse private Nutzungen toleriert werden. Zulässig sind Spielplätze, Tische und Bestuhlung sowie Gärten. Einfriedungen sind nicht zulässig, ausgenommen für gemeinschaftliche Nutzungen.

Beläge

- 8 Wege und Plätze sind soweit technisch möglich und sinnvoll mit wasserdurchlässigen Materialien zu gestalten und auf das Projekt Wegmattenpark abzustimmen. Das Meteorwasser ist versickern zu lassen. Befahrbare Wege können auch über die Schulter entwässert werden.

Schutz und Pflegemassnahmen

- 9 Sämtliche in den Quartierplan-Vorschriften bezeichneten Grün-Elemente sind, wie sie im Umgebungsplan auf Stufe Baugesuch konkretisiert werden, dauernd zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Dies gilt insbesondere auch für die beiden bestehenden Platanen im Bereich der Erschliessungsfläche. Der Gemeinderat beantragt die Einreichung eines entsprechenden Pflegekonzepts im Baugesuchverfahren. Allfällige Ersatzpflanzungen sind rechtzeitig vorzunehmen.

siehe Erwägungen RRB

§ 6 Erschliessung und Parkierung

Quartierplan-Erschliessung

- ¹ Für die ungefähre Lage der quartierinternen Erschliessungskonzeption, Zufahrten, Plätze und Gebäudezugänge ist der Quartierplan (Situation) massgebend. Abweichungen sind möglich sofern das Gesamtkonzept gewährleistet bleibt. Die genaue Lage und Dimensionierung sämtlicher Erschliessungsflächen sind im Umgebungsplan im Rahmen des Baugesuchsverfahrens im Detail festzulegen.

siehe Erwägungen RRB

Die Verkehrserschliessungen werden wie folgt festgelegt:

- a. Der motorisierte Verkehr von und zu der Autoeinstellhalle wird über Ein- und Ausfahrten am Baselmattweg abgewickelt.
- b. Der motorisierte Individualverkehr ist von der Frei- und Grünfläche fernzuhalten, jedoch ist die Gebäudezufahrt für den Ausnahmefall bis vor den Gebäudezugang der Bauten sicherzustellen.
- c. Die Zufahrt für die Abfallentsorgung muss gewährleistet sein.

Die Lage der Erschliessungen ist im Quartierplan konzeptionell eingezeichnet. Das definitive Gesamtkonzept des Wegnetzes wird im Umgebungsplan sichergestellt.

Ausnahmefall Gebäudezufahrt (für Sanität, Feuerwehr, Umzüge, Gebäudeunterhalt, Behinderten-Transport, Abfalltransporte etc.): Minimalbreite für Befahrbarkeit im Ausnahmefall: 3.5 m. Die Belastbarkeit muss für Kehrriechtfahrzeuge (Länge 9 m, Gewicht 28 Tonnen) und Feuerwehrfahrzeuge gewährleistet sein. Die Statik der unterirdischen Auto-Einstellhalle ist entsprechend auszulegen.

Parkierung

siehe Erwägungen RR8

- 2 a. Die Ermittlung des notwendigen Grundbedarfs für Auto- und Velo-Abstellplätze erfolgt nach den kantonalen gesetzlichen Bestimmungen und Richtlinien. Die genaue Zahl der Parkplätze und deren Anordnung ist jeweils im Rahmen des Baugesuchverfahrens zu ermitteln, planlich festzulegen bzw. auszuweisen.
- b. Bis auf maximal 10 Besucherparkplätze (davon 1 Behindertenparkplatz) sind sämtliche Autoabstellplätze unterirdisch anzuordnen. Die oberirdischen Besucherparkplätze sind im Bereich der Erschliessungsfläche (gemäss Quartierplan, Situation 1:500) zu erstellen.
- c. Der Gemeinderat stützt Anträge zur Reduktion von Stammparkplätzen um einen sinn gemässen Reduktionsfaktor von 0.8 für das „Wohnen“ (Ausnahmeantrag) im Sinne von § 70 Abs. 2 sowie Anhang 11/1 RBV sowie von 0,5 für das „Wohnen im Alter“. Maximal dürfen 150 Parkplätze erstellt werden.
- d. Besucher-Parkplätze (ober- und unterirdisch) dürfen weder fest vermietet noch dauernd belegt werden.
- e. Es sind in ausreichender Anzahl und in geeigneter Lage Behinderten-Parkplätze zu kennzeichnen.
- f. Die direkte Zugänglichkeit der unterirdischen Autoeinstellhalle muss von jedem Haus aus gewährleistet sein.
- g. Es sind ausreichend gedeckte Abstellräume / Unterstände für Velos, Kinderwagen und Ähnliches zu erstellen. Abstellplätze / Unterstände im Untergeschoss sind von aussen mittels Rampen zugänglich zu machen.

Richtwerte für Parkplatzbedarf

Fürs Wohnen wird aufgrund der guten Erreichbarkeit des öffentlichen Verkehrs, der flachen (und deswegen für Velos und für zu Fuss Gehende geeigneten) Topographie sowie der zentrumsnahen Lage von der Gemeinde Allschwil ein Reduktionsfaktor von 0.8 für Stammparkplätze berechnet. Bei einer Wohnungsanzahl von 99 Wohnungen (gemäss Projektstand Frühjahr 2017) ergibt dies folgende Parkplatzzahlen fürs Wohnen.

Fürs Alterswohnen wird ein Reduktionsfaktor von 0.5 für Stammparkplätze unterstützt. Die Besucherparkplätze werden für Wohnen wie auch für Alterswohnen mit 0.3 berechnet.

Wohnungsanzahl:				
Hauptbauten A, B, C			99 Whg.	
Hauptbaute D (betreutes Wohnen)			44 Whg.	
Bruttogeschossfläche Gewerbe:				
Dienstleistungen Büro			800 m ²	
Verkaufsgeschäft			250 m ²	
Restaurant			150 m ²	
Wohnen				
	Bedarf "normales Wohnen"		Bedarf "betreutes Wohnen"	
Stamm-PP	* 0,8 PP/Whg.	79 PP	** 0,5 PP/Whg.	22 PP
Besucher-PP	0,3 PP/Whg.	30 PP	0,3 PP/Whg.	13 PP
Dienstleistungen Büro				
	Anzahl Arbeitsplätze		Grundbedarf	
Stamm-PP	30 BGF/A	27 A	0,4 PP/A	11 PP
Besucher-PP	30 BGF/A	27 A	0,2 PP/A	5 PP
Verkaufsgeschäft				
	Anzahl Arbeitsplätze		Grundbedarf	
Stamm-PP	50 BGF/A	5 A	0,4 PP/A	2 PP
Besucher-PP			0,03 PP/m ² BGF	5 PP
Restaurant				
	Anzahl Arbeitsplätze / Sitzplätze		Grundbedarf	
Stamm-PP	50 BGF/A	3 A	0,4 PP/A	1 PP
Besucher-PP	4 BGF/S	39 S	0,3 PP/S	11 PP
Summe Dienstleistungen				
	Grundbedarf	Reduktion R1	Reduktion R2	Total
Stamm-PP	14 PP	0,5	0,8	6 PP
Besucher-PP	22 PP	0,5	0,8	9 PP
Zusammenstellung				
	Wohnen	Dienstleistung	Summe	
Stamm-PP	101 PP	6 PP	107 PP	
Besucher-PP	43 PP	0 PP	43 PP	
Summe Parkplätze			150 PP	

* 0,8 Stammparkplätze / Wohneinheit = sehr gute Erschliessung mit öffentlichen Verkehrsmittel
 ** 0,5 Stammparkplätze / Wohneinheit = Seniorenwohnen
 *** Auf 9 Besucherparkplätze kann infolge Pool-Bildung verzichtet werden, zeitverschiebende Nutzung

§ 7 Ver- und Entsorgung

Energie

- 1 a. Für das Quartierplanareal sind folgende Ziele einzuhalten:
 - 1) effiziente Energienutzung
 - 2) nachhaltige Energieversorgung
- b. Mit der Quartierplan-Überbauung wird die Einhaltung der Zielwerte gemäss SIA-Effizienzpfad Energie (SIA 2040) angestrebt. Die Einhaltung der Zielwerte betreffend Energieeffizienz ist im QP-Vertrag geregelt. *stehe Erwägungen RRB*
- c. Es wird angestrebt, 100 % des Wärmeenergiebedarfs (Heizung und Warmwasser) durch erneuerbare, CO₂-neutrale Energieträger zu erbringen, mindestens jedoch 80 %.

Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung

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

Entsorgung / Kompostierung

- 3 Für die Abfallbeseitigung und die Bereitstellung von Wertstoffen für die Separatsammlungen ist eine zentrale Bereitstellungsfläche im Bereich der Erschliessungsfläche (gemäss Quartierplan, Situation 1:500) einzurichten. Es gilt das Reglement über die Abfallbewirtschaftung vom 18.02.1992 der Gemeinde Allschwil.

Im Sinne der generellen Entwässerungsplanung (GEP) ist neben der Schmutzabwasserbeseitigung, für die Weiterverwendung des nicht verschmutzten Abwassers (Meteowasser auf versiegelten Flächen und Dächern, usw.) ein Konzept zu erstellen z. B. für Brauchwasser, Biotopspeisung, Versickerung, Ableitung etc. Für allfällige Versickerungsmassnahmen ist der Zustandsbericht "Versickerung" des GEP Allschwil zu konsultieren.

Die Eigentümerin bzw. der Eigentümer sorgt für die notwendigen Einrichtungen für die Abfallentsorgung und Separatsammlungen inkl. der notwendigen Behältnissen und trägt die Kosten.

§ 8 Lärmschutz und Hochwasserschutz

Belastungsgrenzwert ES II

- 1 In Abstimmung auf den Lärm-Empfindlichkeitsstufen-Plan der Gemeinde Allschwil wird das gesamte Quartierplan-Areal in die Lärm-Empfindlichkeitsstufe ES II zugeordnet.

Lärm-Empfindlichkeitsstufen-Plan Allschwil, rechtskräftig mit RRB Nr. 1632 vom 25.11.2008.

Hochwasserschutz

- 2 a. Bei der Terraingestaltung sind mögliche Hochwassersituationen zu berücksichtigen.
- b. Bauten und Anlagen sind so auszubilden, dass sie durch seltene Hochwasserereignisse (Jährlichkeit 100 bis 300 Jahre) nicht wesentlich beschädigt werden oder Folgeschäden verursachen. Neue Gebäude und Gebäudeteile unterhalb der massgebenden Hochwasserkote müssen den Beanspruchungen (Wasserdruck, Nässe, Schwemmmaterial) durch Hochwasser genügen. Gebäudeteile, welche unterhalb der massgebenden Hochwasserkote liegen sind wasserdicht auszugestalten; unterhalb der massgebenden Hochwasserkote sind ungeschützte Öffnungen in der Gebäudehülle untersagt.
- c. Die massgebenden Hochwasserkoten für die einzelnen Gebäudeteile und Gebäude sind im Baugesuch zu bestimmen.

Das Terrain wird, wo dies gestalterisch sinnvoll ist, so modelliert, dass Gebäudeüberschwemmungen verhindert werden. Die weiteren Hochwasserschutzmassnahmen sind durch entsprechende bauliche Massnahmen an den Gebäuden sicherzustellen.

Vergleiche dazu die Gefahrenkarte und insbesondere die Fliesstiefenkarte.

§ 9 Realisierung / QP-Vertrag

Realisierungsvorgehen

- 1 Die Realisierung der Quartierplan-Überbauung hat grundsätzlich im Einvernehmen zwischen der Gemeinde und den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer des Quartierplan-Areals zu erfolgen.

Etappierung

- 2 Wird die Überbauung etappenweise realisiert, so sind die Nebenanlagen wie Einstellhalle, Aussen- und Freiräume, Zufahrten und Wege usw. anteilmässig so zu erstellen, dass der Bedarf in der jeweiligen Etappe gedeckt ist und eine spätere Realisierung der gesamten Überbauung nicht erschwert wird.

Parzellierung

- 3 Eine allfällige spätere Parzellierung des Areals ist zulässig. Durch diese darf jedoch die Zielsetzung, die Verwirklichung und die Funktionalität der Quartierplanung nicht verändert bzw. in Frage gestellt werden.

Quartierplan-Vertrag

- 4 Die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer resp. Berechtigten haben sich gegenseitig alle für die Realisierung / Erweiterung und für die quartierplanmässige Funktionsfähigkeit der Überbauung erforderlichen Landabtretungen und Dienstbarkeiten bzw. Servitute einzuräumen. Dazu haben sie und die Einwohnergemeinde Allschwil einen Quartierplan-Vertrag abzuschliessen.

Quartierplan-Vertragspunkte (nicht abschliessend aufgeführt bzw. nur nach Bedarf der Vertragspartner zu regeln):

- Finanzierung, Erstellung, Unterhalt und Benutzungsrechte gemeinschaftlicher Infrastrukturen ((Spiel-)Plätze, private Erschliessungen, Autoeinstellhalle etc.)
- Vereinbarung betreffend "Wohnen im Alter"
- gegenseitige und selektive Geh- und Fahrrechte
- gegenseitige Näher- bzw. Grenzbaurechte
- Bau- und Durchleitungsrechte, Unterbaurechte
- Baustellenorganisation und -verkehr
- Infrastrukturbeiträge für Mehrnutzung
- Abhängigkeiten / Bedingungen für etappierte QP-Realisierung
- u. a. m.

§ 10 Abweichungen / Ausnahmen

Ausnahmen allgemeiner Art

- 1 In Abwägung öffentlicher und privater Interessen sowie in Würdigung der besonderen Umstände des Einzelfalls kann der Gemeinderat der Baubewilligungsbehörde schriftlich begründet Abweichungen von diesen Quartierplanvorschriften beantragen.

Ausnahmen bedürfen eines schriftlichen Antrages und einer stichhaltigen Begründung. Sie werden nach Abwägung von der Baubewilligungsbehörde erteilt.

Voraussetzung für Ausnahmen

- 2 Für die Gewährung von Ausnahmen ist Voraussetzung, dass kein Widerspruch zum Zweck und den Zielsetzungen der Planung gemäss § 1 vorliegt. Charakter und Konzept der Überbauung bzw. der Freiflächengestaltung dürfen durch die Abweichungen nicht beeinträchtigt werden. Das Baubewilligungsverfahren bleibt vorbehalten.

vgl. § 1 des vorliegenden QP-Reglementes

Wesentliche Änderungen bzw. Abweichungen vom städtebaulichen Konzept, vom architektonischen Erscheinungsbild, von der Umgebungsgestaltung oder der Erschliessung dürfen nur aufgrund einer Quartierplan-Mutation erfolgen.

QP-Mutation erfolgt gemäss §§ 37 ff. RBG (gleiches Verfahren wie bei Ersterstellung der Quartierplanung)

Gesamtkonzept für Abweichungen

- 3 Abweichungen von den Quartierplanvorschriften durch bauliche oder gestalterische Einzelmassnahmen, die entweder für

- das architektonische Erscheinungsbild oder
- das städtebauliche Konzept oder
- die Erschliessung oder
- die Umgebungsgestaltung

von präjudizieller Bedeutung sind, dürfen nur aufgrund eines Gesamtkonzeptes bewilligt werden.

Oberstes Ziel ist es, zu jeder Zeit ein einheitliches architektonisches bzw. städtebauliches Überbauungs-Konzept mit guter Qualität zu wahren.

Dieses Gesamtkonzept bedarf im Einvernehmen mit den zuständigen kantonalen Instanzen der Genehmigung des Gemeinderates und ist für alle weiteren gleichartigen Abweichungen richtungsweisend. Es ist integrierender Bestandteil des entsprechenden Baugesuches und ist mit diesem öffentlich aufzulegen.

§ 11 Schlussbestimmungen

Überwachung des Vollzugs

- 1 Der Gemeinderat überwacht die Anwendung dieser Quartierplan-Vorschriften.

Das Baubewilligungsverfahren gemäss § 120 ff. des Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) bzw. § 86 ff. der Verordnung zum Raumplanungs- und Baugesetz (RBV) bleibt vorbehalten.

Aufhebung früherer Beschlüsse

- 2 Alle im Widerspruch zu den Quartierplan-Vorschriften stehenden früheren Zonenvorschriften gelten für das Areal als aufgehoben.

Im QP-Perimeter werden die Zonenvorschriften Siedlung (RRB Nrn. 1421 / 1763 vom 21.10.2008 / 16.12.2008) aufgehoben.

Inkrafttreten

- 3 Die Quartierplan-Vorschriften treten mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

Die Genehmigung der Quartierplan-Vorschriften durch den Regierungsrat setzt voraus, dass der gemäss § 9 Abs. 3 erwähnte Quartierplan-Vertrag von den Vertragsparteien allseitig unterzeichnet ist, vgl. auch § 46 RBG.

Beschlussfassung und Genehmigung

Gemeinde

Beschluss des Gemeinderates:	20.12.2017 / 22.08.2018
Beschluss des Einwohnerrates:	16.05.2018 / 12.09.2018
Referendumsfrist:	25.06.2018 / 22.10.2018
Urnenabstimmung:	
Publikation der 1. Planaufgabe im Amtsblatt	Nr. 21 / Nr. 28 vom 21.06.2018 / 28.06.2018
1. Planaufgabe:	26.06.2018 bis 25.07.2018
Publikation der 2. Planaufgabe im Amtsblatt	Nr. 41 / Nr. 42 vom 11.10.2018 / 18.10.2018
2. Planaufgabe:	15.10.2018 bis 13.11.2018

Gemeinderat Allschwil

Die Gemeindepräsidentin



Der Leiter Gemeindeverwaltung



Kanton

Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft genehmigt
mit Beschluss Nr. ²⁰¹⁹⁻¹⁴³⁵ vom 29. Okt. 2019

Publikation des Regierungsratsbeschlusses
im Amtsblatt Nr. 44 vom 31. Okt. 2019

Die Landschreiberin

Die Landschreiberin:

E. Has Diehrich