

QUARTIERPLAN "GALLISACHER OST"
QUARTIERPLAN

Einwohnergemeinde Augst | Kanton Basel-Landschaft
Quartierplan im vereinfachten Verfahren nach § 42 RRG

Genehmigungsexemplar vom 13. Mai 2025
Quartierplan | Quartierplanreglement | Quartierplanvertrag | Planungsbericht nach Art. 47 RPV

Exemplar Auflage Inventar-Nr.

Beschluss des Gemeinderates:
21. Januar 2025
Publication der Planaufgabe im Amtsblatt Nr.
8 vom 27. Januar 2025
Planauflage:
Mittwoch, 29. Januar 2025 bis
Freitag, 28. Februar 2025

Namens des Gemeinderates

Der Präsident:
Andreas Blank
Der Gemeinderat:
Roland Trüssel

Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft genehmigt (Entsch. Nr. 2025-1604 vom 11. Nov. 2025)
Publication des Regierungsratsbeschlusses im Amtsblatt Nr. 94 vom 13. Nov. 2025

Die Landschaftsbeurteilung:
E. Has Diehl

Legende

Verbindlicher Planinhalt

Quartierplanperimeter (Teilgebiet 1 und 2)

Bebauung

Baubereich für Hauptbauten mit Baubereichsbezeichnung,
zusätzlicher Anzahl Geschossen überirdisch (GZ) und max. Gebäudehöhe (GH)

Gestaltungsbaufälle (gemäss § 97 Abs. 2 RRG)

Baubereich unterirdische Bauten

Bereich mit Kindergartennutzung im EG

Frei- und Aussenraum

Freiraumbereich a (Wohnstrasse)

Freiraumbereich b (Gartenhof)

Freiraumbereich c (Reinpark) *ohne Freizeitanlage*

Freiraumbereich d (Vorplatz)

Freiraumbereich e (Quartierplatz)

Baumplantagen

Baumreihe / Allee (vgl. Quartierplanreglement Anhang 1)

Hecke (vgl. Quartierplanreglement Anhang 1)

Standortbereich Keimkernsammlung

Standortbereich Spielwiese

Erschliessung

Fusswegverbindungen öffentlich

Fusswege gemeinschaftlich

Lagebereich Ein- und Ausfahrtsbereich für Einsteigstellen

Orientierender Planinhalt

Bebauung

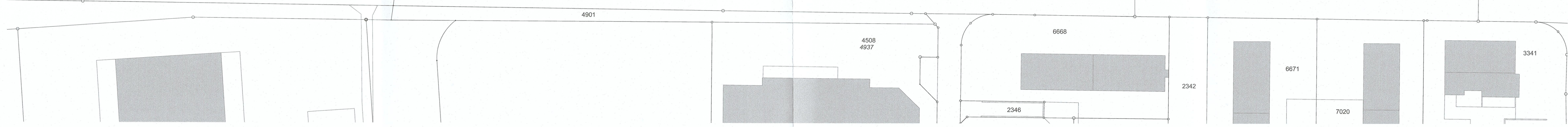
Strassenbaulinie gemäss § 97 Abs. 1 lit. a RRG für Kraftwerkstrasse

Waldstand gemäss § 95 Abs. 1 lit. e RRG

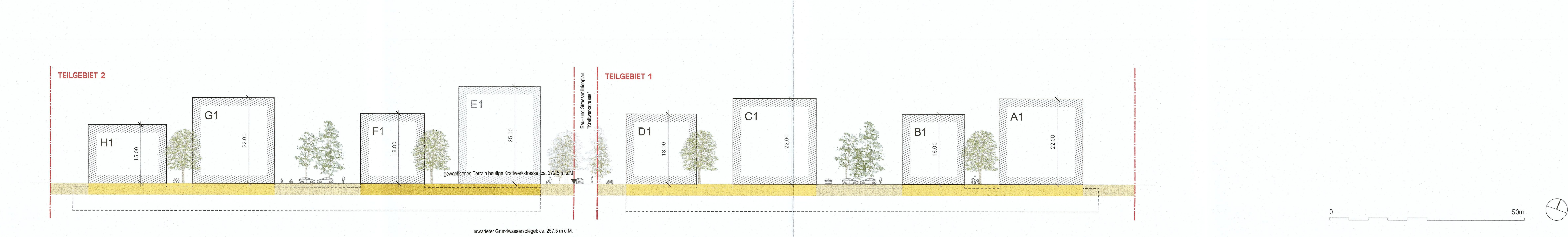
Erschliessung

Nord-Süd-Verbindung "Gartenhof"

QUARTIERPLAN | Maß: 1:500

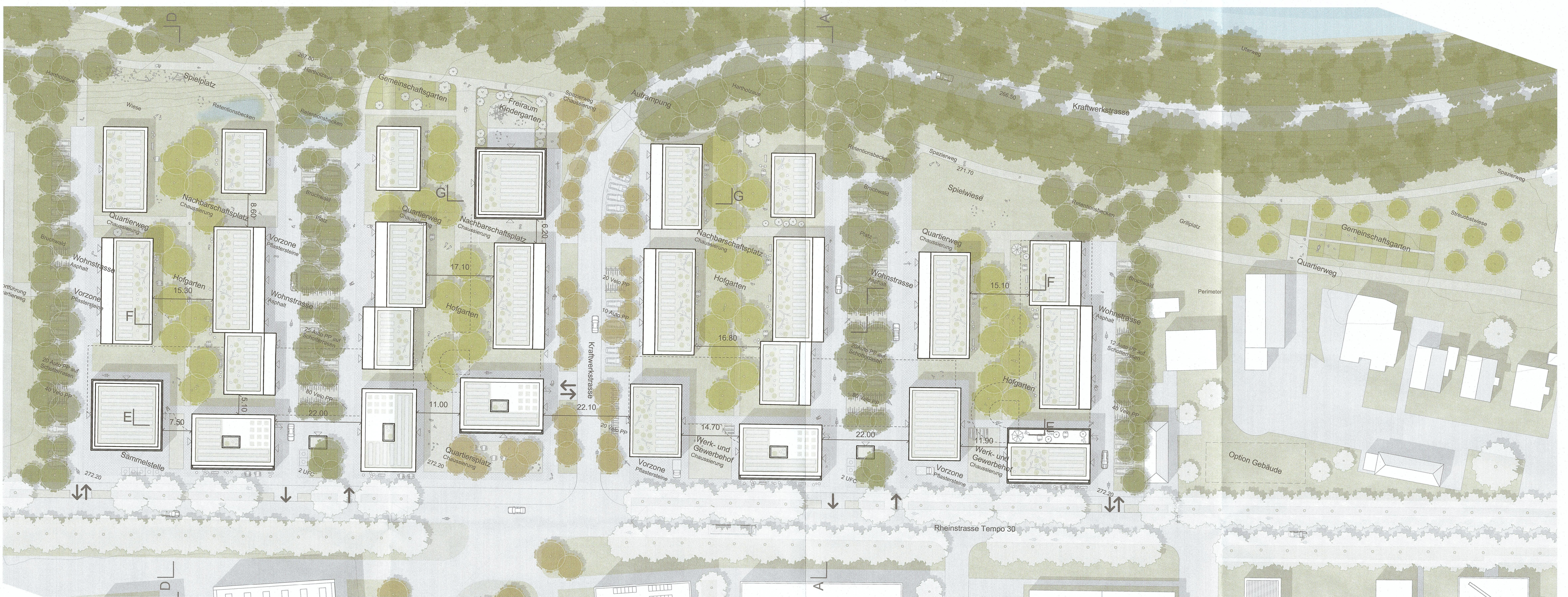


SCHNITT A-A' | Maß: 1:500



entwerfender Landschaftsarchitekt: ca. 107,5 m U.M.

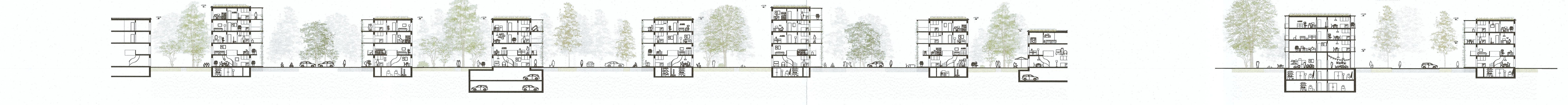
SITUATIONSPLAN | Maß: 1:500



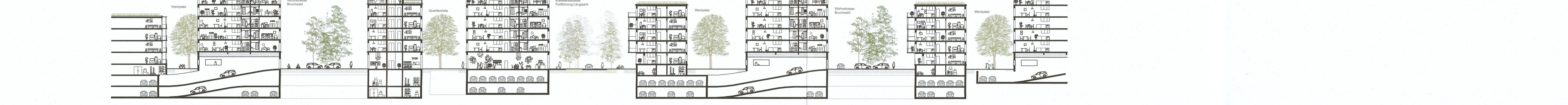
SCHNITT A-A | Maß: 1:500



SCHNITT F-F | Maß: 1:500



SCHNITT E-E | Maß: 1:500





EXEMPLAR
AMT FÜR RAUMPLANUNG

07/ LES/ 1/ 5
07/ZRSL/ 2/ 1
07/ QR/ 5/ 0

QUARTIERPLANUNG "GALLISACHER OST" QUARTIERPLANREGLEMENT

Einwohnergemeinde Augst | Kanton Basel-Landschaft
Quartierplan im vereinfachten Verfahren nach § 42 RBG
Genehmigungsexemplar vom 17. September 2025



Quartierplan | **Quartierplanreglement** | Quartierplanvertrag | Planungsbericht nach Art. 47 RPV

Erstellerin Quartierplanung

Panorama AG
für Raumplanung Architektur und Landschaft
Fabrikstrasse 20 A
3012 Bern

Erstellerin Referenzkonzept (ARGE)

Futurafrosch Architektur und Raumentwicklung GmbH, Zürich
BRYUM Landschaftsarchitekten GmbH, Basel

INHALTSVERZEICHNIS

A.	Erlass	5
B.	Allgemeine Bestimmungen	6
§ 1	Zweck und Ziele	6
§ 2	Geltungsbereich und Inhalt	6
C.	Art und Mass der Nutzung	7
§ 3	Art der baulichen Nutzung	7
§ 4	Mass der baulichen Nutzung	7
D.	Lage und Grösse der Bauten	10
§ 5	Baubereiche für Hauptbauten	10
§ 6	Baubereich für unterirdische Bauten	10
E.	Gestaltung der Bauten und Anlagen	11
§ 7	Qualitätssicherung	11
§ 8	Gestaltungsgrundsätze	11
§ 9	Dachgestaltung	12
F.	Nutzung und Gestaltung des Aussenraums	13
§ 10	Allgemeines	13
§ 11	Aussenraumgestaltung	13
§ 12	Baumbepflanzung	16
§ 13	Kehrichtsammelstelle	17
G.	Nachhaltigkeit	18
§ 14	Ökologische Qualitäten	18
§ 15	Energiebestimmungen	19
H.	Erschliessung und Parkierung	20
§ 16	Fusswegverbindungen	20
§ 17	Erschliessung motorisierter Individualverkehr	20
§ 18	Abstellplätze für Autos und Zweiräder	21

I.	Realisierung	22
§ 19	Realisierungsetappen	22
§ 20	Erhaltung und Pflege des Aussenraums	22
J.	Schlussbestimmungen	23
§ 21	Abweichungen oder Ausnahmen	23
§ 22	Überwachung des Vollzugs	23
§ 23	Inkrafttreten	23
Anhang 1: Schutzbestimmungen Schutzobjekte		24
Anhang 2: Richtungsweisend		
Referenzkonzept "Grünstadt am Rhein"		26
Beschlüsse		27

A. ERLASS

Die Einwohnergemeinde Augst erlässt, gestützt auf §§ 2 - 7 und §§ 37 - 47 des kantonalen Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) vom 8. Januar 1998, die Quartierplan-Vorschriften (QPV) bestehend aus dem vorliegenden Quartierplan-Reglement (QR) und dem Quartierplan (QP) "Gallisacher Ost".

Der Erlass 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 allgemeinverbindlich und bilden die öffentlich-rechtliche Zonen- bzw. Nutzungs- und Erschliessungsplanung für das Gebiet "Augst Gallisacher Ost".

B. ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

§ 1 Zweck und Ziele

- ¹ Die Quartierplanung "Gallisacher Ost" bezweckt eine geordnete, haushälterische Nutzung des Bodens und stellt eine umweltgerechte, wohnhygienisch, architektonisch und städtebaulich sowie erschliessungsmässig gute Qualität sicher.
- ² Mit der Quartierplanung werden folgende Ziele verfolgt:
 - a) Transformation des Areals in ein Quartier mit hochwertiger Wohnnutzung
 - b) Hohe Qualität der Bebauung und Freiräume
 - c) Gute Einpassung ins Orts- und Landschaftsbild
 - d) Sicherstellung einer energieeffizienten Bauweise und Verwendung von erneuerbaren Energiequellen
 - e) Ökologischer Ausgleich und Förderung der Biodiversität
 - f) Sicherstellung einer hohen Durchlässigkeit für Fussgänger:innen
 - g) Sicherstellung einer unabhängigen Realisierungsetappierung unter Wahrung der Gesamtqualität
 - h) Integration der verlegten Kraftwerkstrasse ins Freiraumgefüge

§ 2 Geltungsbereich und Inhalt

Die Quartierplanvorschriften gelten für das Areal innerhalb des Quartierplanperimeters. Planelemente ausserhalb des Quartierplanperimeters haben lediglich richtungsweisenden Charakter.

Als richtungsweisender Bestandteil fungiert das Referenzkonzept "Grünstadt am Rhein" bestehend aus:

- a) dem Situationsplan und den Schnitten (1:500) auf dem Quartierplan
- b) dem Anhang zum Quartierplanreglement
- c) dem Anhang zum Planungsbericht

Das Referenzkonzept unterliegt nicht dem Beschluss- und Genehmigungsverfahren.

C. ART UND MASS DER NUTZUNG

§ 3 Art der baulichen Nutzung

- ¹ Zulässig sind Wohn- und Geschäftsnutzungen gemäss § 21 Abs. 2 RBG
- ² Gebäude mit sehr sensiblen Nutzungen sind so zu bauen, dass sie unter Beachtung des Gefahrenhinweises Erdfall nicht wesentlich beschädigt werden oder Folgeschäden verursachen. Die massgebenden Einwirkungen des Gefahrenhinweises Erdfall/Dolinen sind mit einer Baugrunduntersuchung zu ermitteln.

Beispiele für wenig störende Betriebe (ES II gemäss Zonenreglement Siedlung und Landschaft Augst-West): Geschäftshäuser, Läden, Schulungseinrichtungen, medizinische Einrichtungen, Fitnessstudios, kleine Handwerksbetriebe, Hotels, Restaurants, religiöse Bauten u. a. m.

§ 4 Mass der baulichen Nutzung

- ¹ Die maximale zulässige Bruttogeschossfläche (BGF) beträgt insgesamt 28'000 m² BGF und ist in §4 Abs. 5 QR verbindlich verortet.
- ² Nicht zur anrechenbaren Bruttogeschossfläche werden gerechnet:
 - a) Räume im Untergeschoss oder Dachgeschoss, sofern sie nicht als Wohn- und Arbeitsräume verwendbar sind;
 - b) in Räumen mit Dachschräge, die Fläche mit einer lichten Raumhöhe von weniger als 1.5 m;
 - c) Verkehrsflächen wie Korridore, Treppen und Lifte, die ausschliesslich nicht anrechenbare Räume erschliessen;
 - d) unterirdische gewerbliche Lagerräume, die weder publikumsoffen noch mit Arbeitsplätzen belegt sind;
 - e) allen Bewohnern:innen, Besucher:innen und Angestellten dienenden unterirdischen Einstellräume für Motorfahrzeuge, Abstellräume für Velos, Kinderwagen;
 - f) Eingeschossige An- und Nebenbauten wie Garagen, Carports, Unterstände, Überdachungen, Schöpfe und dergleichen.
 - g) Hobby- und Gemeinschaftsräume in Untergeschossen von Mehrfamilien- und Reihenhäusern.

Definition gemäss § 49 Abs. 2 und 3 RBV: "Als anrechenbare Bruttogeschossfläche gilt die Summe aller dem Wohnen, dem Arbeiten und dem Gewerbe dienenden und hierfür verwendbaren ober- und unterirdischen Geschossflächen. Die Mauer- und Wandquerschnitte werden mitgerechnet."

- h) Frei auskragende, nicht begehbare Dachvorsprünge bis maximal 1.5 m.
- i) Bis insgesamt 22 m² Fläche pro Wohneinheit:
 - > Offene ein- und vorspringende Balkone, sofern sie nicht als Laubengänge dienen, sowie Loggien,
 - > mindestens einseitig offene Sitzplatz- oder Dachterrassenüberdachungen,
 - > unbeheizte verglaste Zwischenklimaräume, wenn Wände und Öffnungen zwischen den Zwischenklimaräumen und den dahinter liegenden Innenräumen voll isoliert sind und die natürliche Belüftung und Belichtung sowohl für die Zwischenklimaräume als auch für die dahinter liegenden Innenräume sichergestellt sind und diese nicht als ganzjährige Wohnräume genutzt werden.
- j) Aussen liegende Keller- und Eingangstreppen, Stützmauern, äussere Lichtschächte und dergleichen.
- k) Mehrstärken von Gebäudeaussenwänden über 40 cm.
- l) Pergolen, ungedeckte Gartensitzplätze und Dachterrassen.
- m) Unterirdische Einstellhallen.
- n) Technisch bedingte Dachaufbauten gemäss §9.

³ Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe ES II.

⁴ Der Nutzungsanteil für wenig störende Betriebe beträgt max. 2'500 m² BGF.

Wo die Planungswerte nicht eingehalten werden können, dürfen keine lärmempfindlichen Räume (Art. 2 LSV) angeordnet oder es müssen bauliche Massnahmen (z.B. mittels seitlichen, lärmabgewandten Lüftungsfenstern) getroffen werden.

- ⁵ Das Nutzungsmass verteilt sich wie folgt auf die Baubereiche für Hauptbauten:

Baubereiche	BGF max. [m²]	davon BGF wenig störende Betriebe [m²] max.
Baubereich A1 -2	3'250	300
Baubereich B1 -2	2'300	200
Baubereich C1-3	4'300	300
Baubereich D1-3	3'200	300
Baubereich E1-3	4'200	600
Baubereich F1-3	3'500	300
Baubereich G1-3	4'350	300
Baubereich H1-3	2'900	200

- ⁶ Nutzungsübertragungen zwischen den Baubereichen sind möglich, sofern das Gesamtkonzept durch die geänderte Nutzungsanordnung keine Beeinträchtigung erfährt und die direkt vom Nutzungstransfer betroffenen Grundeigentümer zustimmen. Dabei darf pro Baubereich max. 5 % des Nutzungsmasses gemäss § 4 Abs. 5 übertragen und das Nutzungsmass pro Baubereich um maximal 5 % überschritten werden.
- ⁷ Nutzungsübertragungen der BGF für wenig störende Betriebe sind zwischen den Baubereichen möglich, sofern das Gesamtkonzept durch die geänderte Nutzungsanordnung keine Beeinträchtigung erfährt und alle betroffenen Grundeigentümer zustimmen.
- ⁸ Im Baubereich E3 sind min. 200 m² BGF für einen Kindergarten reserviert. Der Kindergarten zählt zum Gewerbeanteil.
- ⁹ Unterirdischen Bauten und Bauteile inklusive den Foundationen sind bis zu einer Einbautiefe von 10 m unter das massgebende Terrain zulässig.

Berechnungsbeispiel: Baubereich C hat eine totale BGF von max. 4'300 m². Diese darf um max. 5 % überschritten werden oder es darf maximal eine BGF von 215 m² in einen anderen Baubereich übertragen werden.

vgl. § 20 Abs. 3 lit. c): Erstellt die Gemeinde keinen Kindergarten, darf der Teil-Baubereich frei bebaut werden.
Der mittlere Grundwasserspiegel wird in einer Tiefe von ca. 15 – 16 m ab Oberkante massgebendes Terrain erwartet (d. h. ca. ab 257.5 m ü. M.).

D. LAGE UND GRÖSSE DER BAUTEN

§ 5 Baubereiche für Hauptbauten

- ¹ Die im Quartierplan festgelegten Baubereiche bestimmen die Lage und die maximale Ausdehnung der oberirdischen bebaubaren Flächen für Hauptbauten.
- ² Der Zusammenbau von Hauptbauten im selben Baubereich ist zulässig. Der minimale Gebäudeabstand zweier Hauptbauten unterschiedlicher Baubereiche beträgt 4.0 m.
- ³ Die im Quartierplan eingezeichneten Baubereiche definieren die maximal zulässige Anzahl oberirdischer Geschosse (Vollgeschosse, Dach- und Attikageschosse) und die maximale Gebäudehöhe. Die Ausgestaltung des obersten Geschosses ist frei. Attikageschosse sind in allen Baubereichen zulässig.
- ⁴ Die Gebäudehöhe wird gemessen ab dem Schnittpunkt der Fassade mit dem tiefsten Punkt des gewachsenen Terrains bzw. des abgegrabenen Terrains bis zum höchsten Punkt der rohen Dachkonstruktion.
- ⁵ Vollgeschosse sind alle Geschosse von Gebäuden ausser den Untergeschossen. Bei zusammengebauten Gebäuden und bei Gebäuden, die in der Höhe oder in der Situation gestaffelt sind, wird die Vollgeschossszahl für jeden Gebäudeteil bzw. für jedes Gebäude separat ermittelt.
- ⁶ Untergeschosse sind Geschosse, bei denen die Oberkante der rohen Decke (entspricht Erdgeschossboden) gemessen an der äussersten Fassadenflucht höchstens 1.3 m über dem tiefsten Punkt des gewachsenen bzw. des abgegrabenen Terrains liegt.

Vorbehalten bleiben Bauteile, welche die Fassaden überragen (§ 53 RBV).

Definition des gewachsenen Terrains gemäss § 8 RBV.

§ 6 Baubereich für unterirdische Bauten

Der Baubereich für unterirdische Bauten bezeichnet die maximale Ausdehnung von unterirdischen Bauten und Unter-Niveau-Bauten (z.B. Einstellhallen), welche mindestens so erdüberdeckt werden müssen, dass eine qualitätsvolle Vegetation und Aussenraumgestaltung gemäss Kapitel D und E des vorliegenden Quartierplanreglements sichergestellt sind.

Unterirdische Bauten: vgl. § 65 bis § 69 RBV.
Bauten unterhalb des gewachsenen Terrains dürfen an (= minimaler Abstand zur Grenze) und mit Zustimmung des Nachbarn auf die Grenze gestellt werden.

E. GESTALTUNG DER BAUTEN UND ANLAGEN

§ 7 Qualitätssicherung

- ¹ Für die Gestaltung der Bauten und des Aussenraums ist das Referenzkonzept "Grünstadt am Rhein" richtungsweisend.
- ² Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist der Nachweis zu erbringen, dass die Vorgaben der Quartierplanvorschriften zur Nutzung und Gestaltung des Aussenraums eingehalten werden.

§ 8 Gestaltungsgrundsätze

- ¹ Stellung der Gebäude: Aufgelöste und gestaffelte Zeilenstruktur rechtwinklig zur Rheinstrasse.
- ² Gebäudehöhen: Abfallende Höhen zum Rhein, abwechselnde Höhenentwicklung entlang der Rheinstrasse.
- ³ Gebot der Vielfalt: Innerhalb desselben Baubereichs werden benachbarte Baubereiche mit einer jeweils anderen Bautypologie bebaut.
- ⁴ Versetzung der Hauptbauten: Die Fassadenfluchten der Hauptbauten entlang der Freiraumbereiche a (Wohnstrassen) sind in der Flucht so anzuordnen, dass sie keine durchgehende Gebäudeflucht bilden. Davon ausgenommen ist die Fassadenflucht des Baubereichs E entlang der Kraftwerkstrasse. Diese kann auf einer Linie zu liegen kommen.
- ⁵ Baugestaltung: Dem Gesamtbild angepasster, architektonischer Ausdruck.
- ⁶ Einfahrten zu Einstellhallen oder Autolifte sind in Gebäuden zu integrieren. In diesem Zusammenhang stehende Anrampungen oder Terrainanpassungen sind im Aussenraum bis zu 1.2 m ab gestaltetem Terrain zulässig, sofern dessen Funktionalität sichergestellt bleibt und die Einpassung in die Aussenraumgestaltung besonders gut gelöst ist.
- ⁷ Durchgehende Baumpflanzung und Bestockung mit kleinen Gehölzen ("Sträucher") von Nord nach Süd.
- ⁸ Für Menschen, Klima, Biodiversität durchlässiger Aussenraum (feingliedrige, hierarchische Durchwegung).

Die Baubewilligungsbehörde prüft, ob baulichen Massnahmen von hoher Ortsbaulicher und architektonischer Qualität sind und eine besonders gute Gesamtwirkung im Gallischer Ost entsteht.

Die Baubewilligungsbehörde zieht als Qualitätsmassstab bei Ermessensfragen bezüglich Einhaltung der Gestaltungsgrundsätzen das Referenzkonzept "Grünstadt am Rhein" bei. Die Gemeinde wird bei der Baubewilligungsbehörde zur Einschätzung, ob die Quartierplanvorschriften eingehalten werden, in aller Regel auch erläuternde Darstellungen wie Umgebungsgestaltungspläne etc. beantragen, sofern die Auseinandersetzung mit dem Referenzkonzept nicht ohnehin mittels Durchführung eines Wettbewerbs oder eines nach anerkannten Regeln durchgeführten wettbewerbsähnlichen Verfahrens sichergestellt ist.

Die exemplarischen Bautypologien gemäss Referenzkonzept "Grünstadt am Rhein" sind im Anhang charakterisiert.

Kleine Gehölze sind mehrjährige Pflanzen, deren Sprossachsen verholzt sind und die im Unterschied zu Bäumen keinen durchgehenden Haupt-Stamm bilden, sondern eine basitome (verzweigte) Wuchsform aufweisen.

§ 9 Dachgestaltung

- ¹ Es sind nur Flachdächer oder flach geneigte Dächer ($< 5^\circ$) zulässig.
- ² Dachflächen sind zur Energiegewinnung zu nutzen und/oder vollständig extensiv zu begrünen. Vorbehalten bleiben jene Flächen, die als Dachterrassen genutzt werden sowie Dächer von Nebenbauten.
- ³ Es sind technisch bedingte Dachaufbauten über die Gebäudehöhe hinaus bis zu einer Höhe von 3 m zulässig (Liftüberfahrten, Austritte auf Gemeinschaftsterrassen etc.), sofern diese Gebäudeteile pro Baubereich eine Bruttogeschossfläche von 80 m^2 nicht überschreiten.
- ⁴ Massive Brüstungen sind bis zu 1.0 m Höhe zulässig. Diese werden von Oberkante rohe Decke des darunter liegenden Vollgeschosses bis zur Oberkante Brüstung gemessen.

F. NUTZUNG UND GESTALTUNG DES AUSSENRAUMS

§ 10 Allgemeines

- ¹ Grundsätzlich sind Aussenräume naturnah auszugestalten und haben hohe ökologische Qualitäten aufzuweisen.
- ² Schutzobjekte: für die Schutzobjekte "Baumreihe/Alleen" sowie "Hecke" gemäss Quartierplan gelten die Bestimmungen im Anhang.
- ³ Die Anpflanzung von invasiven Neophyten ist nicht zulässig. Das Aufkommen von invasiven Neophyten ist mit geeigneten Massnahmen zu bekämpfen.

§ 11 Aussenraumgestaltung *siehe Erwägungen RRB*

- ¹ Die Gestaltungsmerkmale und zulässige Nutzungen sind je Freiraumtyp definiert:

lit.	Freiraumtyp	Gestaltungsmerkmale und zulässige Nutzung
a)	Freiraumbereich a (Wohnstrassen mit Bereichen a1 bis a6)	> Funktion: Flächen für Aufenthalt und Infrastruktur, gemeinsame Adresse für angrenzende Bauten > Ausgestaltung: Baumbestandene, mit-tige oder seitlich liegende Parkierung, umlaufende Verkehrsfläche im Richtungsverkehr > Zulässige Nutzungen: Oberirdische Parkplätze (davon ausgenommen ist a4), Spiel- und Aufenthaltsbereiche, Kleinbauten für Veloabstellplätze (in a3 und a4 sind nur allseitig offene, gedeckte oder ungedeckte Veloparkplätze zulässig) oder Einstellhallenaufgänge (davon ausgenommen ist a4) > Materialisierung: Fahrbahn befestigt, Parkfelder sicker- und bewuchsfähig (z.B. Schotterrasen)

Zum Erstellungszeitpunkt der Anlagebestandteile vgl. § 19 Quartierplanreglement.

- b) Freiraumbereich b (Gartenhof b1 - b4)
- > Funktion: Grünfläche dient als Rückzugsort und Filter zwischen den Gebäuden, informelles Wegnetz (kurze Wege)
 - > Ausgestaltung: Mit Bäumen sowie Sträuchern und Blumenwiesen gestaltete Grünfläche
 - > Zulässige Nutzungen: Privatgärten ohne bauliche Einfriedungen, gemeinsame Gärten und Pflanzflächen, Aufenthaltsflächen, Fusswege, Retentionsbecken
 - > Materialisierung: Mind. 2/3 der Fläche müssen Vegetationsflächen sein, Fusswege müssen sicherfähig ausgestaltet sein.
- c) Freiraumbereich c (Rheinpark c1, c2)
- > Funktion: Durchgehender Grünraum mit extensiver Nutzung
 - > Ausgestaltung: Ausschliesslich einheimische Pflanzung mit Unterwuchs, abgestufter Waldrand mit Krautsaum, extensive Magerwiese, Kleinstrukturen und Nistplätze
 - > Zulässige Nutzungen: Öffentlicher Spazierweg (Bewirtschaftungsweg in c2), eine grössere, zusammenhängende Spielwiese, Aussenraum des Kindergartens, Gemeinschaftsgärten, Retentionsbecken, Hochstammobstbäume, Grillplatz und dergleichen
 - > Materialisierung der Wege: Unversiegelte, sicherfähige Flächen, möglichst bewuchsfähig (z. B. Schotterrasen), befahrbar für Waldunterhalt (in c2).
- d) Freiraumbereich d (Vorplätze d1 - d3)
- > Funktion: Vielfältig nutzbarer Vorplatz zum Strassenraum
 - > Ausgestaltung: Robuste und befahrbare Beläge, charakterstarke und klimaangepasste Bäume und Sträucher
 - > Zulässige Nutzung: Umschlagsplatz, Aufenthaltsbereiche, Fahrradabstellplätze, Werk- oder Aussenbereich von wenig störenden Betrieben (z. B. Gastronomie)
 - > Materialisierung: Abhebung vom Strassenraum, mind. 1/3 sicker- und bewuchsfähig

Als Kleinstrukturen gelten z. B. Asthaufen, Totholz, Laub-, Heu oder Steinhaufen, Trockenmauern.

- e) Freiraumbereich e (Quartierplatz)
- > Funktion: der angrenzenden Erdgeschossnutzung angepasster, nicht privat genutzter Aussenraum oder Naturraum
 - > Ausgestaltung: zusammenhängende Gestaltung, charakterstarke und klimaangepasste Bäume
 - > Zulässige Nutzung: Naturraum, Freifläche, Spiel- und Aufenthaltsflächen, Umschlagsplatz, ungedeckte Fahrradabstellplätze, Aussenbereiche von wenig störenden Betrieben (z. B. Gastronomie), Vorzone von Gebäuden und Gebäudeeingängen
 - > Materialisierung: Abhebung vom Strassenraum, mind. 1/3 sicker- und bewuchsfähig

² Entlang des Quartierplatzes und der Vorplätze sind Wohnnutzungen im Parterre zulässig, wenn keine privaten Aussenräume zugewiesen werden.

§ 12 Baumbepflanzung

- ¹ Die folgende, minimale Anzahl an Gehölzen und die Vorgaben zur Baumqualität je Freiraumbereich ist einzuhalten.

a)	Freiraumbereich a (Wohnstrasse)	Min. Anz. Gehölz	Baumqualität
	a1	21	mind. 1/3 Bäume zweiter Ordnung
	a2	24	
	a3	12	
	a4	12	
	a5	24	
	a6	21	
b)	Freiraumbereich b (Gartenhof)	Min. Anz. Gehölz	Baumqualität
	b1	8	mind. 4 Bäume zweiter Ordnung
	b2	12	mind. je 2 Bäume erster und zweiter Ordnung
	b3	12	
	b4	12	
c)	Freiraumbereich c (Rheinpark)	Min. Anz. Gehölz	Baumqualität
	c1	20	mind. 7 Bäume zweiter Ordnung
	c2	20	mind. 7 Bäume zweiter Ordnung
d)	Freiraumbereich e (Quartierplatz)	Min. Anz. Gehölz	Baumqualität
	e	1 oder 3	mind. 1 Baum erster oder 3 Bäume zweiter Ordnung

Ausführungen zur Baumqualität und Wuchshöhe:

Erste Ordnung: Grossbäume (hochwüchsig, ab 20 m) z.B. Ahorn, Amber, Birke, Buche, Eiche, Esche, Linde

Zweite Ordnung: Mittलगrosse Bäume (10 - 20 m) z.B. Feld-Ahorn, Haselnussbaum, Hochstammobstbäume, Hainbuche

Dritte Ordnung: Kleinbäume (2 - 10 m) z.B. Fächer-Ahorn, Rot-Ahorn, Kugelahorn, Echter Rotdorn, Trauer-Birke, hängende Kätzchenweide, Nieder- und Mittelstamm-Obstbäume, Elsbeere, Speierling, Mehlbeere und Wildobstsorten (Birne, Apfel, Kirsche).

Kleine Gehölze ("Sträucher"):

z.B. Vogelbeerbaum, Schwarzer Holunder, Roter Hornstrauch, gemeiner Wacholder, Schwarzdorn, Hundsrose, Sanddorn, gemeiner Schneeball, gemeines Pfaffenhütchen, Kornelkirsche, Traubenkirsche, Weissdorn.

Beispiel: Im Freiraumbereich a1 sind total mindestens 21 Gehölze zu pflanzen. Davon müssen mindestens 7 mittलगrosse Bäume zweiter Ordnung sein. Die restlichen zu pflanzenden Gehölze sind frei wählbar (Bäume erster und dritter Ordnung oder Sträucher).

Die Grundeigentümerschaften haben ein Grenz-pflanzrecht vereinbart.

- ² Zwischen den Baubereichen A und B, D und E, E und F sowie G und H können die Anzahl Bäume anteilmässig gemäss Baufortschritt (gemessen an der baubewilligten BGF) gepflanzt werden.

§ 13 Kehrachtsammelstelle

- ¹ Innerhalb des Quartierplan-Perimeters sind Unterflurcontainer an den "Standortbereichen Kehrachtsammelstellen" zu errichten. Die genaue Lage kann im Radius von 20 m von den bezeichneten Stellen liegen und ist zusammen mit der Funktionsfähigkeit im Baubewilligungsverfahren auszuweisen.
- ² Die Kapazität der Kehrachtsammelstellen ist so zu dimensionieren, dass aller im Quartierplanperimeter anfallende Kehracht in den Unterflurcontainern Platz findet.
- ³ Bei Etappierung der Realisierung sind in den Freiraumbereichen a, d und e sowie in den Baubereichen provisorische Kehrachtsammelstellen zulässig.

G. NACHHALTIGKEIT

§ 14 Ökologische Qualitäten

- ¹ Die Aussenraumgestaltung und die Bauten haben zu einer ökologischen Qualität und der Vernetzung beizutragen, indem:
 - a) die Oberflächen sicker- und bewuchsfähig ausgeführt werden, wo technisch machbar und wirtschaftlich verhältnismässig.
 - b) die Dachbegrünung vielfältig sowie mit standortgerechten Arten auszuführen ist.
 - c) Dachwasser grundsätzlich auf derselben Parzelle oder in unmittelbarer Nähe versickert wird.
- ² Biodiversität: Im Freiraumbereich c sind standortgerechte und einheimische Pflanzen zu verwenden. Die Artenwahl muss der Biodiversität Rechnung tragen.
- ³ Aufwertung: Der nördlichste Bereich des Quartierplans hat zu einer naturnahen Aufwertung des Rheinufer beizutragen:
 - a) Dunkelmöblier: Im Freiraumbereich c (Rheinpark) ist auf Aussenraumbeleuchtungen möglichst zu verzichten. *siehe Erwägungen RRP*
 - b) Nistmöglichkeiten (zum Beispiel für Fassadenbrüter und Fledermäuse) sind an den Gebäuden oder im Aussenraum vorzusehen.
- ⁴ Reptilien und Amphibienschutz: Sämtliche Bauten müssen so erstellt sein, dass Todesfallen/Barrieren für Amphibien und Reptilien möglichst vermieden werden.
- ⁵ Vogelschutz: Glasfassaden und transparente Bauteile sind vogelsicher zu gestalten.
- ⁶ Lichtverschmutzung: Anlagen zur Beleuchtung des Aussen- und Freiraums sind bezüglich Helligkeit, Lichtspektrum, Auswahl und Platzierung der Leuchten, Ausrichtung, Abschirmung und Lichtsteuerung entsprechend dem Stand der Technik so einzurichten, dass unnötige Lichtemissionen vermieden werden.

Oberflächenwasser ist prioritär den Bäumen zuzuführen und über begrünte Oberflächen zu versickern. Ist die Oberflächenentwässerung nicht nach den genannten Prioritäten zu behandeln, muss dies nachgewiesen werden, bevor ein Einleiten in die Kanalisation erfolgen darf.

Die Abwasserentsorgung wird gemäss den Bestimmungen der Gemeinde Augst ausgeführt.

Beispiel: Bei Schachtdeckeln Ausstiegshilfen montieren.

Beispiel Leitfaden: "Tipps zum Vogelschutz. Vogelkilder Glas" der Vogelwarte Sempach (2009).

Grundsätze zur Begrenzung von Lichtemissionen im Überblick (7-Punkte-Plan) des BAFU:
<https://www.bafu.admin.ch/bafu/de/home/themen/elektrosmog/fachinformationen/lichtemissionen--lichtverschmutzung-/massnahmen-gegen-lichtverschmutzung.html>

- 7 Waldfunktion: Die Freiraumgestaltung und -nutzung hat so zu erfolgen, dass keine negativen Auswirkungen auf die ökologischen Funktionen des angrenzenden Walds, des Rheinbords und des Naturschutzgebiets resultieren.

Die angrenzende Naturschutzzone (Rheinbord "Ost") darf durch die Erholungs- und Freizeitnutzung resp. die Aussenraumgestaltung nicht beeinträchtigt werden und ist mit geeigneten Massnahmen vor Begehung und Nutzung zu schützen (z. B. mittels dichter Hecke und dornentragenden Sträuchern), insbesondere zwischen allfälliger Spielwiese/Freiraum Kindergarten/Gemeinschaftsgarten.

§ 15 Energiebestimmungen

- 1 Für Wärmeerzeugungsanlagen (Heizung und/oder Warmwasser) gelten die nachfolgenden Vorschriften:
- a) Entweder ist ein Anschluss an bestehende Fernwärmenetze vorzusehen, sofern nicht ein unverhältnismässig hoher zusätzlicher Aufwand nachgewiesen wird,
 - b) oder der Energiebedarf für Raumwärme und Warmwasser ist zu mindestens 100% mit erneuerbaren Energiequellen oder Abwärme zu decken.
- 2 ~~Als 100% erneuerbare Energiequellen für Raumwärme und Warmwasser gelten die Definitionen von Energie Schweiz.~~
- 3 Stromversorgung: Die elektrische Versorgung der Gebäude erfolgt zu mindestens 40% durch photovoltaische oder alternative, nachhaltige Energieerzeugung, soweit dies technisch möglich und wirtschaftlich zumutbar ist.
- 4 Die elektrische Versorgung betrifft nur den Allgemeinstrom (Beispiel: HLK-Anlagen, Allgemein- und Gartenbeleuchtung, Aufzüge und Warmwasser).
- 5 Um die Erfordernisse einer künftigen E-Mobilitätsversorgung erfüllen zu können, werden jederzeit genügend Parkplätze bereitgestellt,
- a) die beispielsweise mit bidirektional operablen Ladestationen ausgestattet werden können,
 - b) oder die mit einer Basisinstallation für zukünftige Ladestationen ausgestattet werden können.

siehe Erwägungen RRP

Dazu zählen zum Zeitpunkt des Erlasses der Quartierplanung: Solarenergie, Windenergie, Wasserkraft, Holzenergie, Biomasse, Erdwärme und Fernwärme.

Die MieterInnen und/oder StockwerkeigentümerInnen können ihren Stromanbieter frei wählen. Ein Zusammenschluss zum Energieverbrauch ZEV ist freiwillig.

H. ERSCHLIESSUNG UND PARKIERUNG

§ 16 Fusswegverbindungen

- ¹ Die im Quartierplan festgelegten Fusswege "Spazierweg" und "Kraftwerkstrasse" sowie die Fusswegverbindung über die Wohnstrasse a1 sind öffentlich.
- ² Die folgenden Fusswege sind gemeinschaftliche Wegverbindungen: "Quartierweg" und "innere Gasse". Deren Lage kann frei gewählt werden, solange die Verbindung funktional sichergestellt ist.

Die Gemeinde Augst und die Grundeigentümer regeln Erstellung, Betrieb und Unterhalt mittels Vertrag.

§ 17 Erschliessung motorisierter Individualverkehr

- ¹ Der Anschluss an das kommunale Strassennetz erfolgt für den motorisierten Individualverkehr über die Rhein- und Kraftwerkstrasse gemäss Quartierplan.
- ² Die Gebäudezufahrten für den Ausnahmefall (Sanität, Feuerwehr, Gebäudeunterhalt etc.) sind bis zu den Hauptbauten sicherzustellen. Die dafür erforderlichen Erschliessungsanlagen sind so anzulegen, dass sie den Anforderungen der Feuerwehr für Feuerwehrezufahrten, Bewegungs- und Stellflächen entsprechen.

§ 18 Abstellplätze für Autos und Zweiräder

¹ Stampoarkplätze Wohnen:

- a) Vorgabe: 1.0 – 1.3 Stampoarkplätze pro Wohnung.
- b) Die Stampoarkplätze sind grundsätzlich unterirdisch anzuordnen. Falls der Gesamtbedarf 210 Autoabstellplätze übersteigt, sind mindestens 210 Autoabstellplätze unterirdisch anzuordnen.
- c) Es gelten folgende Maxima an Stampoarkplätzen fürs Wohnen, wobei ein einvernehmlicher, im Grundbuch anzumerkender Transfer unter den Baubereichen resp. Baubereichsgruppen zulässig ist:

Baubereiche	Stamm-PP Wohnen max. [Stück]
Baubereich A1 -2	28
Baubereich B1 -2	98
Baubereich C1-3	
Baubereich D1-3	
Baubereich E1-3	53
Baubereich F1-3	100
Baubereich G1-3	
Baubereich H1-3	

Total: 279

² Im gesamten Quartierplanperimeter dürfen maximal 366 Parkplätze (aller Kategorien) erstellt werden.

³ Besucherparkplätze:

- a) dürfen oberirdisch erstellt werden.
- b) Vorgabe: 0.24 Besucher-PP pro Wohnung.
- c) Bei Etappierung der Realisierung sind in den Baubereichen sowie in den Freiraumbereichen a, b, d und e provisorisch max. 12 Besucherparkplätze des Baubereichs E zulässig.

⁴ Die Einstellhallen sind an den bezeichneten Bereichen zu erschliessen (vgl. § 8 Abs. 6).

⁵ Velo-/Mofaabstellplätze

- a) Für jedes Hauptgebäude ist eine ausreichende Zahl an gedeckten Abstellplätzen für Velos (inkl. Velounterstände) und Spezialvelos zu erstellen.
- b) Die Abstellplätze für die Bewohner können entweder gebäudeintern, in Einstellhallen oder in gut gestalteten Kleingebäuden im Bereich "Wohnstrasse" untergebracht werden.
- c) In den Freiraumbereichen a, d und e sind für die Besucher und für das kurzfristige Abstellen oberirdische, gut erreichbare Velo-Abstellplätze vorzusehen. Diese können ungedeckt sein.

Der Nachweis der genauen Anzahl der erforderlichen Abstellplätze und deren Anordnung erfolgt im Rahmen der jeweiligen Baubewilligungsverfahren. Die Besucherparkplätze für Nicht-Wohnnutzungen berechnen sich nach §70 der Verordnung zum Raumplanungs- und Baugesetz (RBV).

Das Verkehrsgutachten der Firma Rudolf Keller & Partner, Verkehrsingenieure AG vom 26.09.2025, bildet die Grundlage für die Ermittlung der Anzahl Abstellplätze.

Als "ausreichend" hat sich dabei die Zahl von 2 Veloabstellplätzen für Bewohner:innen pro Wohnung sowie 0.5 Kurzzeit- resp. Besucherplätze pro Wohnung bewährt.

I. REALISIERUNG

§ 19 Realisierungsetappen

- ¹ Die Realisierungsabfolge ist frei.
- ² Infrastrukturanlagen wie Zufahrten, Wege, ober- und unterirdische Abstellplätze, Freiflächen wie Spiel- und Aufenthaltsflächen etc. können gestaffelt realisiert werden, wenn sie dem Bedarf der jeweilig erstellten Etappe entsprechen und die spätere Realisierung der Gesamtüberbauung gewährleistet bleibt.
- ³ Für die gemeinschaftlichen Anlagen gelten folgende, späteste Realisierungszeitpunkte:
 - a) Spazierweg im Freiraumbereich c "Rheinpark": Mit dem ersten Baugesuch in einem der Baubereiche A bis D ist der komplette Spazierweg östlich der Kraftwerkstrasse zu erstellen. Mit dem ersten Baugesuch in einem der Baubereiche E bis H ist der komplette Spazierweg westlich der Kraftwerkstrasse zu erstellen.
 - a) Eine grössere Spielwiese im Freiraumbereich c1 "Rheinpark" ist spätestens mit der kompletten Überbauung der Baubereiche A, B und C zu erstellen.
 - b) Kindergarten: Die Gemeinde muss spätestens bis zum Start der Erarbeitung eines Vorprojekts im Baubereich E3 entscheiden, ob sie einen Kindergarten erstellen will. Sie kann darauf verzichten, die für den Kindergarten reservierte Fläche in Anspruch zu nehmen.
 - c) Kehrachtsammelstellen (vgl. §14): Die Erstellung der Kehrachtsammelstelle im Quartierplan Teilgebiet 1 erfolgt gleichzeitig mit der Erstellung der betroffenen Wohnstrasse a2. Die Erstellung der Kehrachtsammelstelle im Quartierplan Teilgebiet 2 erfolgt gleichzeitig mit der Erstellung der betroffenen Wohnstrasse a5.

§ 20 Erhaltung und Pflege des Aussenraums

Sämtliche Elemente des Aussenraums und der Bepflanzung sind dauernd zu erhalten und fachgerecht zu pflegen, so dass deren Zweck und Funktion dauernd gewährleistet sind.

J. SCHLUSSBESTIMMUNGEN

§ 21 Abweichungen oder Ausnahmen

In Abwägung öffentlicher und privater Interessen sowie in Würdigung der besonderen Umstände des Einzelfalls kann die Baubewilligungsbehörde auf Antrag des Gemeinderates Ausnahmen von diesem Quartierplan-Reglement gewähren.

§ 22 Überwachung des Vollzugs

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.

§ 23 Inkrafttreten

Die Quartierplanung "Gallisacher Ost" tritt mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

ANHANG 1: SCHUTZBESTIMMUNGEN SCHUTZOBJEKTE

a) Hecke Kraftwerkstrasse

Beschreibung:	Hochhecke Kraftwerkstrasse, Bedeutung: bemerkenswert, prägt das Siedlungs- und Landschaftsbild und hat als Vernetzungselement für die Pflanzen- und Tierwelt eine besondere Bedeutung.
---------------	--

Schutzziele:	Erhaltung und Förderung der Objekte an ihrem Standort und in ihrem Bestand als: - Artenreiche Lebensräume - Ökologisch bedeutsame Ausgleichselemente und Korridore für Tiere - Prägende Landschaftselemente - Kulturelemente
--------------	---

Schutz- und Pflegemassnahmen:	Es ist untersagt, die Schutzobjekte in ihrem Bestand zu gefährden oder zu beseitigen (Hecken sind geschützt und dürfen gemäss § 13 NLG nicht beseitigt werden).
-------------------------------	---

Die Pflege soll periodisch (i.d.R. alle 5 - 10 Jahre) und abschnittsweise erfolgen. Die Vielfalt an standortheimischen Baum- und Straucharten sowie dornenreiche Sträucher ist zu fördern, indem langsam wachsende Arten seltener geschnitten werden.

Pflegearbeiten sind im Winter durchzuführen. Auf fruchttragende Exemplare ist Rücksicht zu nehmen.

Entlang der Hecken und Feldgehölze ist ein Krautsaum von mind. 2 m stehen zu lassen. Dieser soll alle 2 Jahre hälftig gemäht werden. Schnitttermin möglichst nach Versamen der Blütenpflanzen (vorzugsweise im Herbst).

b) Baumreihe / Allee Kraftwerkstrasse

Beschreibung:	Die im Zonenplan festgelegten Alleen und Baumreihen bezwecken eine nachhaltige ökologische Vernetzung und werten den Strassenraum auf.
Schutzziele:	Erhaltung und Förderung der Objekte an ihrem Standort und in ihrem Bestand als: - Ökologisch bedeutsame Ausgleichselemente und Korridore für Tiere - Prägende Landschaftselemente - Kulturelemente
Schutz- und Pflegemassnahmen:	Wo es die Platz- und Verkehrssituation erlaubt, plant, realisiert und unterhält die Gemeinde solche Baumreihen und Alleen im kommunalen Strassen- und Wegraum. Pflanzungen auf privaten Grundstücken erfolgen mit Zustimmung des Grundeigentümers sowie mittels Vereinbarungen.

Es sind standortgerechte hochstämmige Bäume zu pflanzen. Die realisierten Bäume sind fachgerecht zu pflegen und dauernd zu erhalten.

ANHANG 2: RICHTUNGSWEISEND REFERENZKONZEPT "GRÜNSTADT AM RHEIN"

siehe Erwägungen RRB

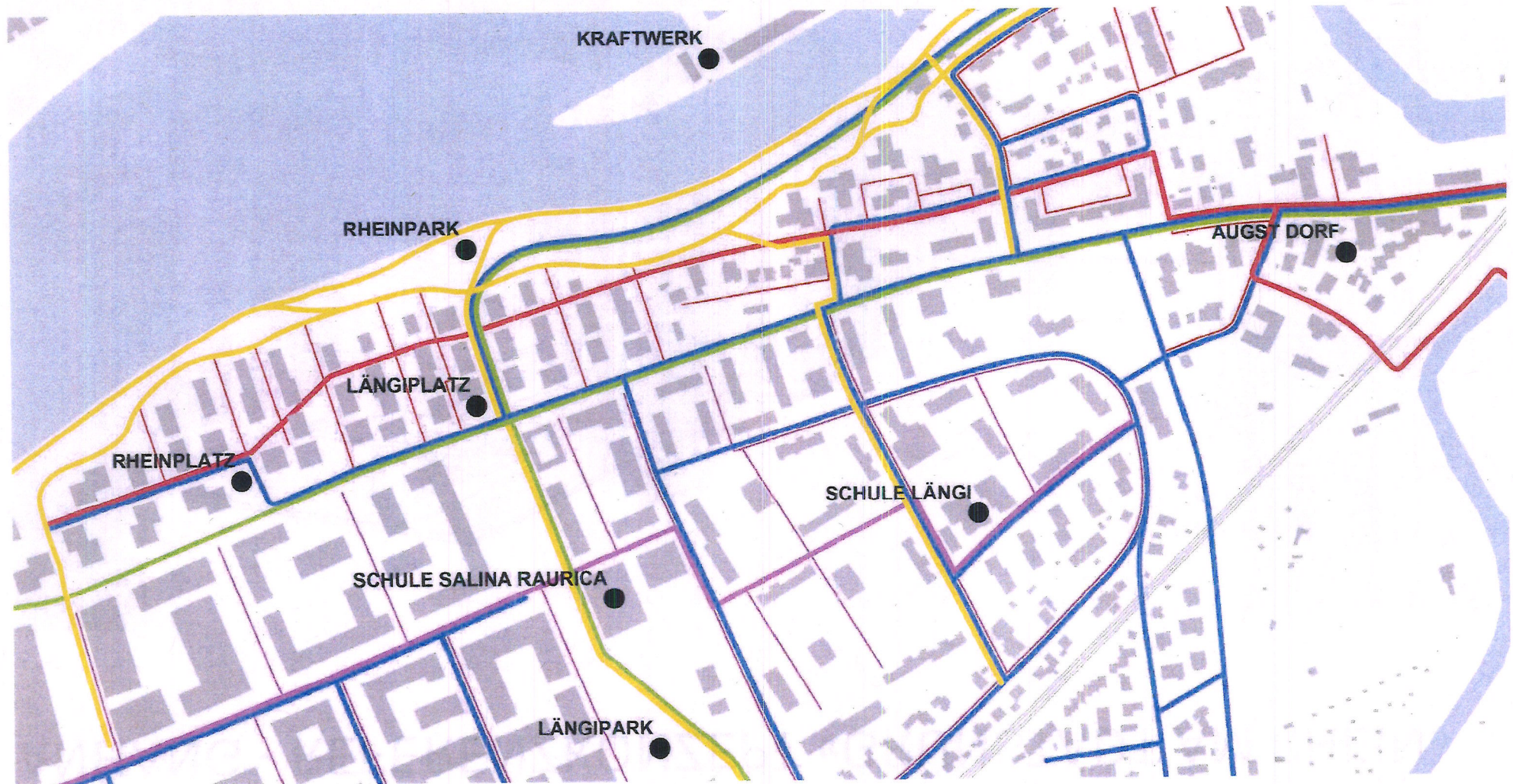
Hinweis: Plandarstellungen skaliert.

ANHANG - REFERENZKONZEPT «GRÜNSTADT AM RHEIN»



Übersichtspläne VERKEHRSLICHE ANBINDUNG

Studienauftrag 17.12.21

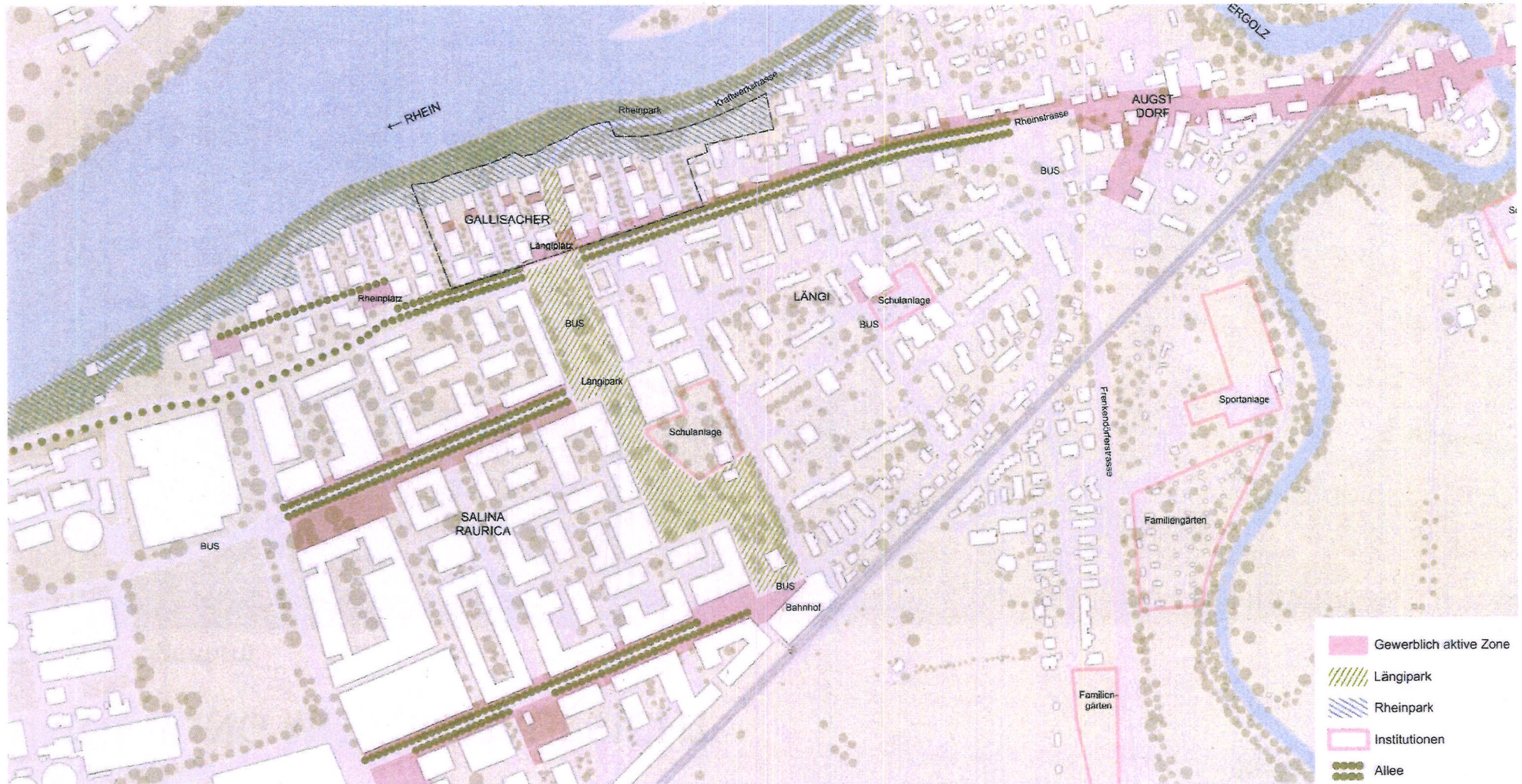


M 5000

Übersichtspläne

Studienauftrag 17.12.21

STADT- UND SOZIALRÄUMLICHE ANBINDUNG

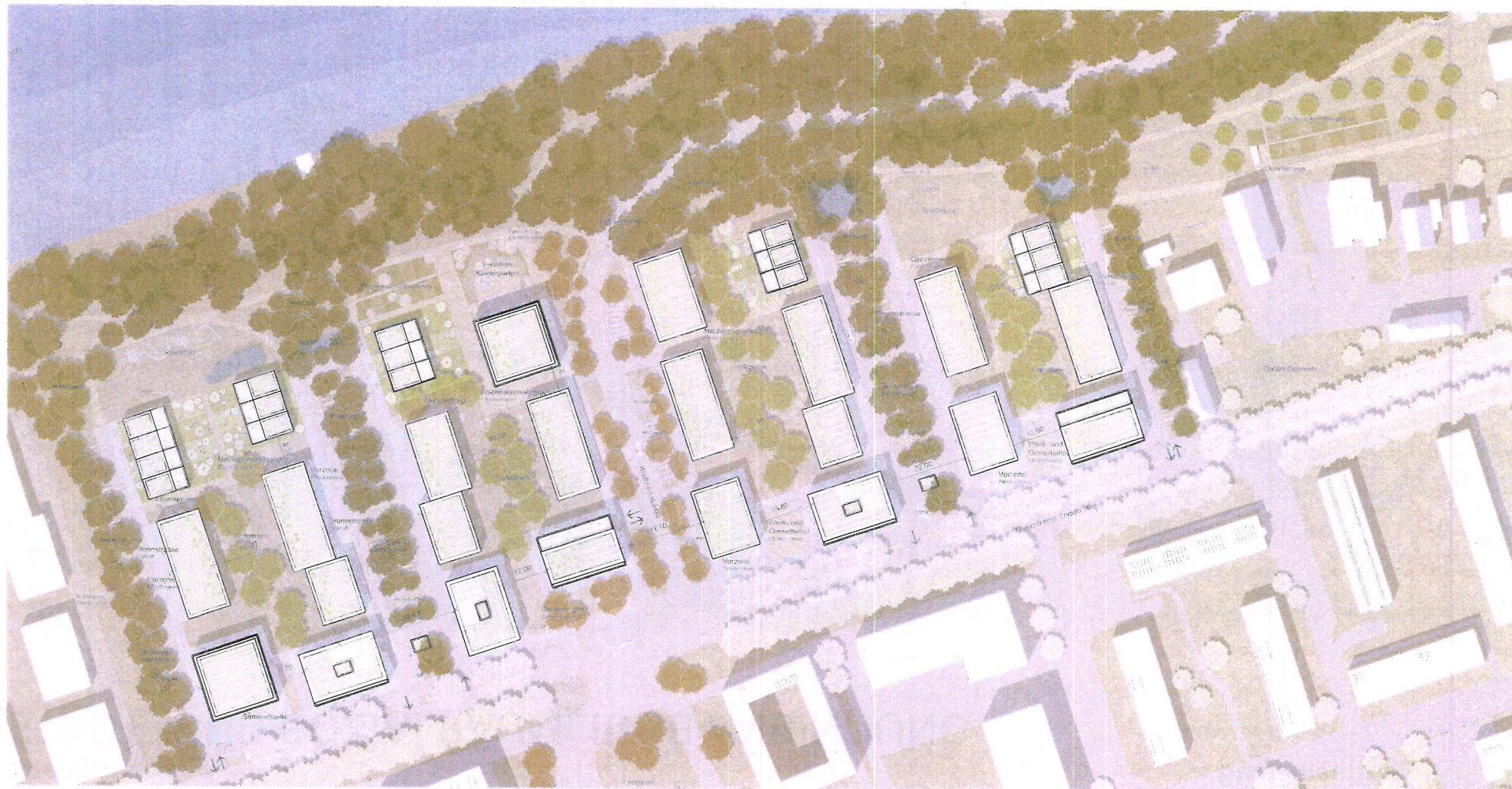


M 5000

Übersichtspläne UMGEBUNG MIT DACHAUFSICHT

Richtkonzept 23.01.23

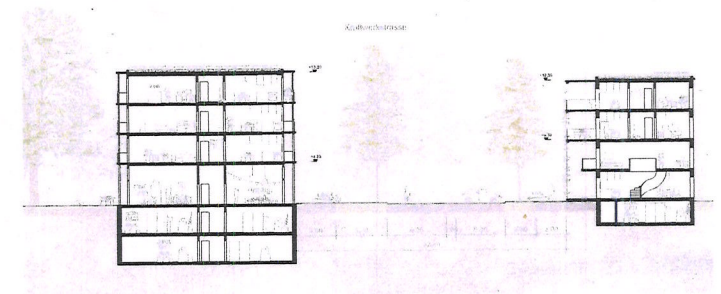
Szenario Eigentum



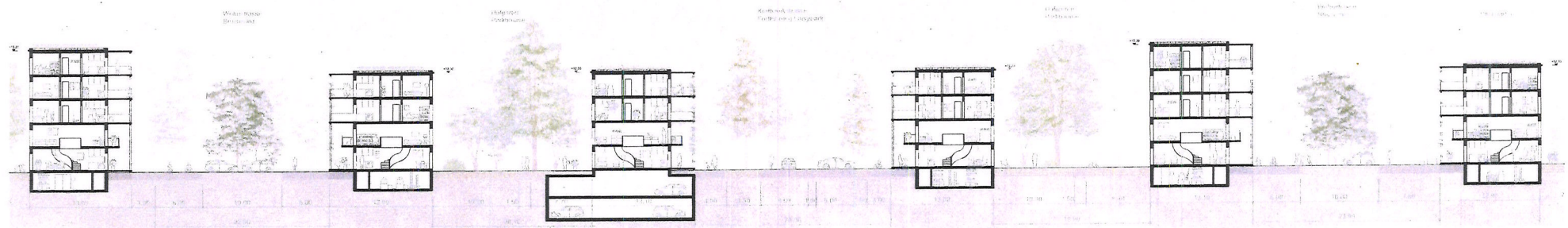
M 1000

Schnitte RHYTHMIK UND ZWISCHENRÄUME

Richtkonzept 23.01.23



Nördliche Kraftwerkstrasse
Schnitt GG

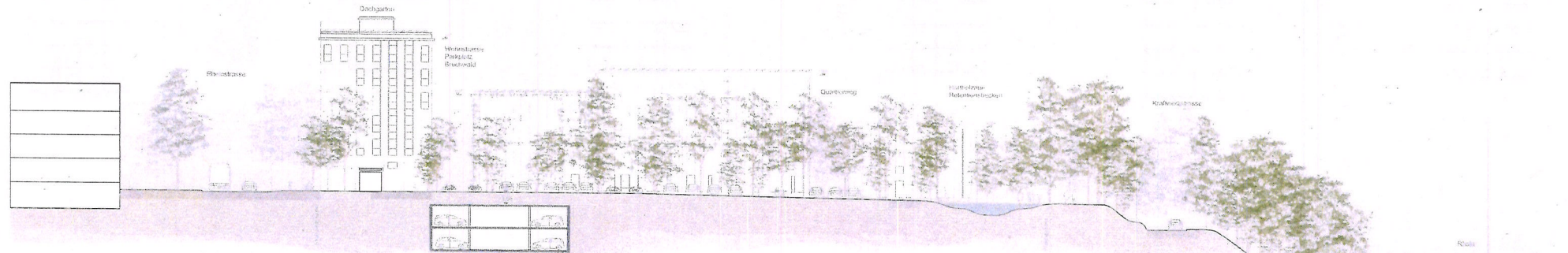


Wohnstrasse, Gartenhof, Kraftwerkstrasse
Schnitt FF

M 500

Ansichten KÖRNUNG

Richtkonzept 23.01.23



Wohnstrasse
Schnitt AA



Gartenhof
Schnitt DD

Visualisierung RHEINSTRASSE

Studienauftrag 17.12.21



Visualisierung

Studienauftrag 17.12.21

KRAFTWERKSTRASSE



Visualisierung WOHNSTRASSE

Studienauftrag 17.12.21

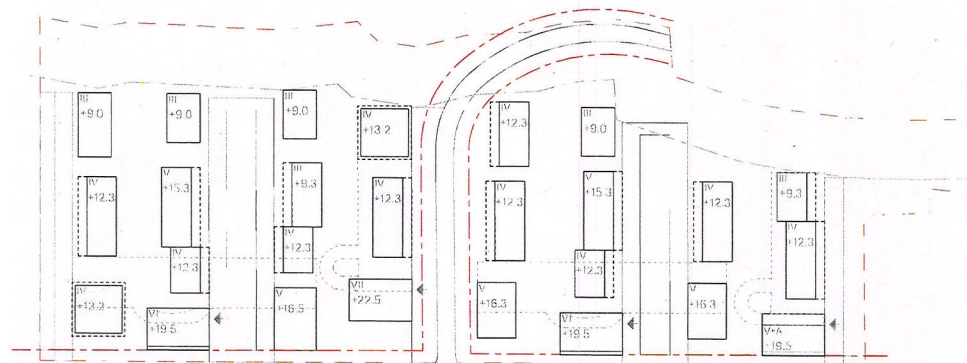


thematische Pläne

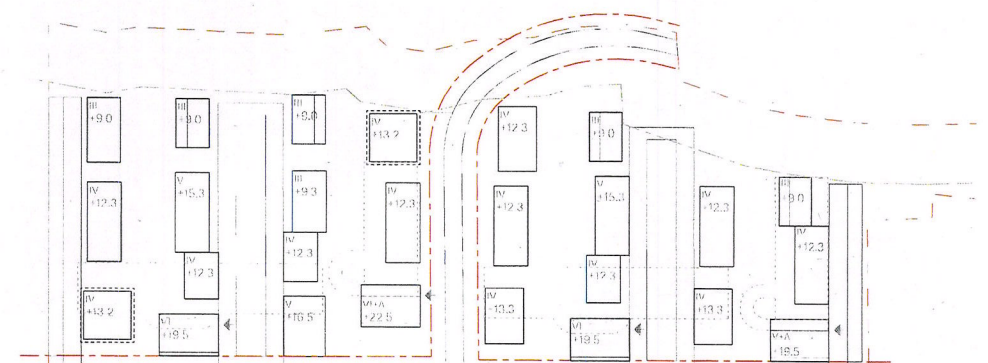
Richtkonzept 23.01.23

DACHAUFSICHTEN MIT GEBÄUDEHÖHEN

Szenario Miete



Szenario Eigentum



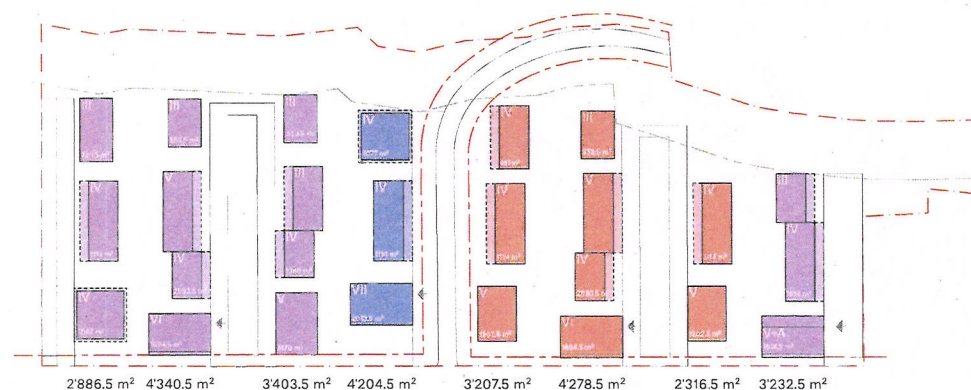
M 2000

thematische Pläne

Richtkonzept 23.01.23

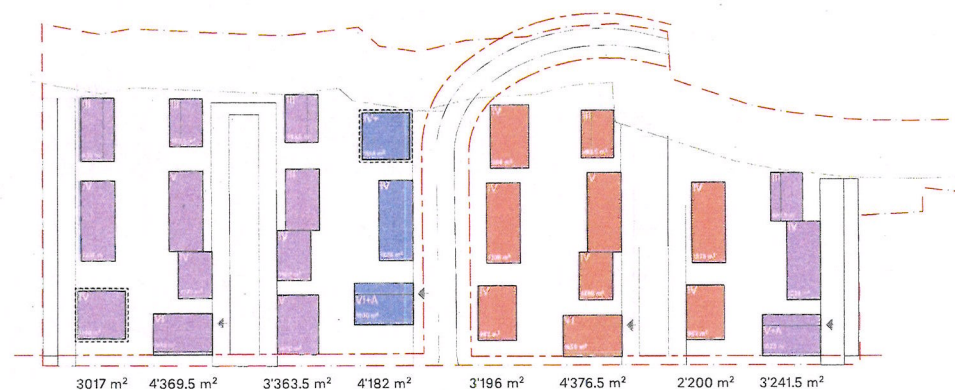
EIGENTUMSVERTEILUNG/PP-BEDARF

Szenario Miete



	IBS	Roche	SPS	Σ
BGF	13'863 m² (Soll 13'972 m²)	4'204.5 m² (Soll 4'228 m²)	9'802.5 m² (Soll 9'800 m²)	27'870 m² (Soll 28'000 m²)
Anteil	49.7 % (Soll 49.9 %)	15.1 % (Soll 15.1 %)	35.2 % (Soll 35.0 %)	
Ø Whg.Gr.				105 m²
Stamm-PP	132 Stk.	40 Stk.	93 Stk.	265 Stk.
Besucher-PP	40 Stk.	12 Stk.	28 Stk.	80 Stk.
PP- Gesamt	172 Stk.	52 Stk.	121 Stk.	345 Stk.

Szenario Eigentum



	IBS	Roche	SPS	Σ
BGF	13'991.5 m² (Soll 13'972 m²)	4'182 m² (Soll 4'228 m²)	9'772.5 m² (Soll 9'800 m²)	27'946 m² (Soll 28'000 m²)
Anteil	50.0 % (Soll 49.9 %)	15.0 % (Soll 15.1 %)	35.0 % (Soll 35.0 %)	
Ø Whg.Gr.				132 m²
Stamm-PP	106 Stk.	32 Stk.	74 Stk.	212 Stk.
Besucher-PP	32 Stk.	10 Stk.	22 Stk.	64 Stk.
PP- Gesamt	138 Stk.	42 Stk.	96 Stk.	276 Stk.

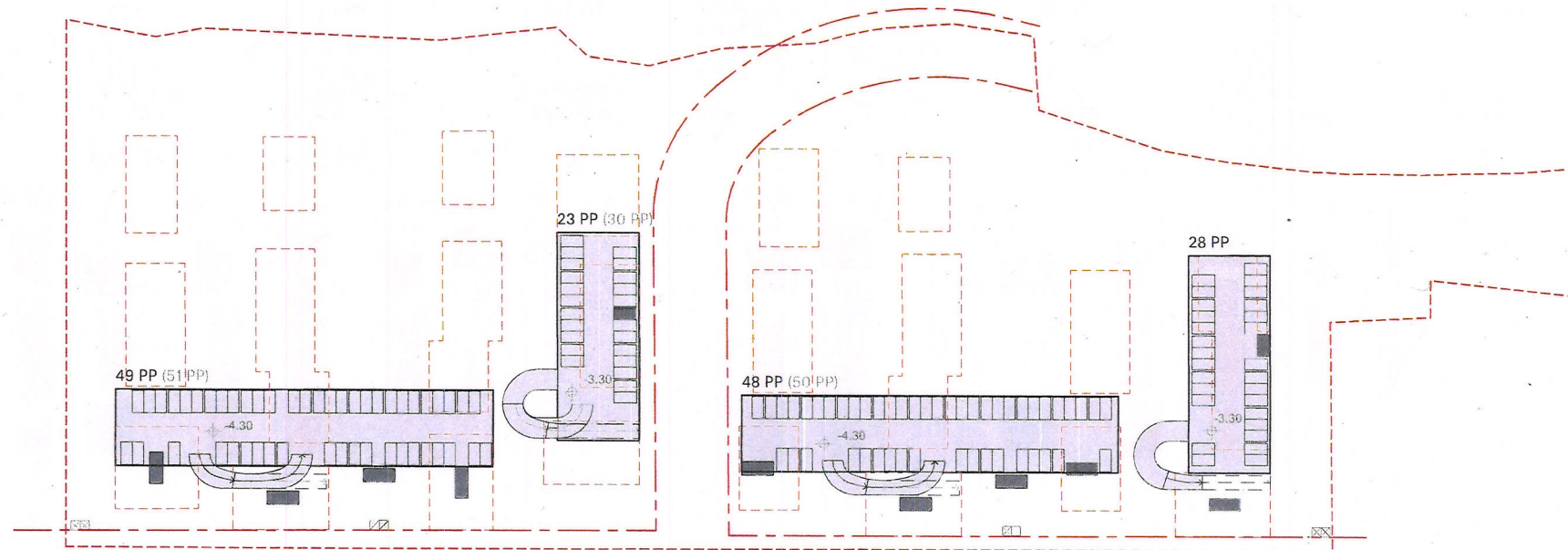
Parkplatzschlüssel generell: 1 Stamm-PP/Whg., 0,3 Besucher-PP/Whg.

M 2000

thematische Pläne

Richtkonzept 23.01.23

PARKPLATZKONZEPT UNTERIRDISCH



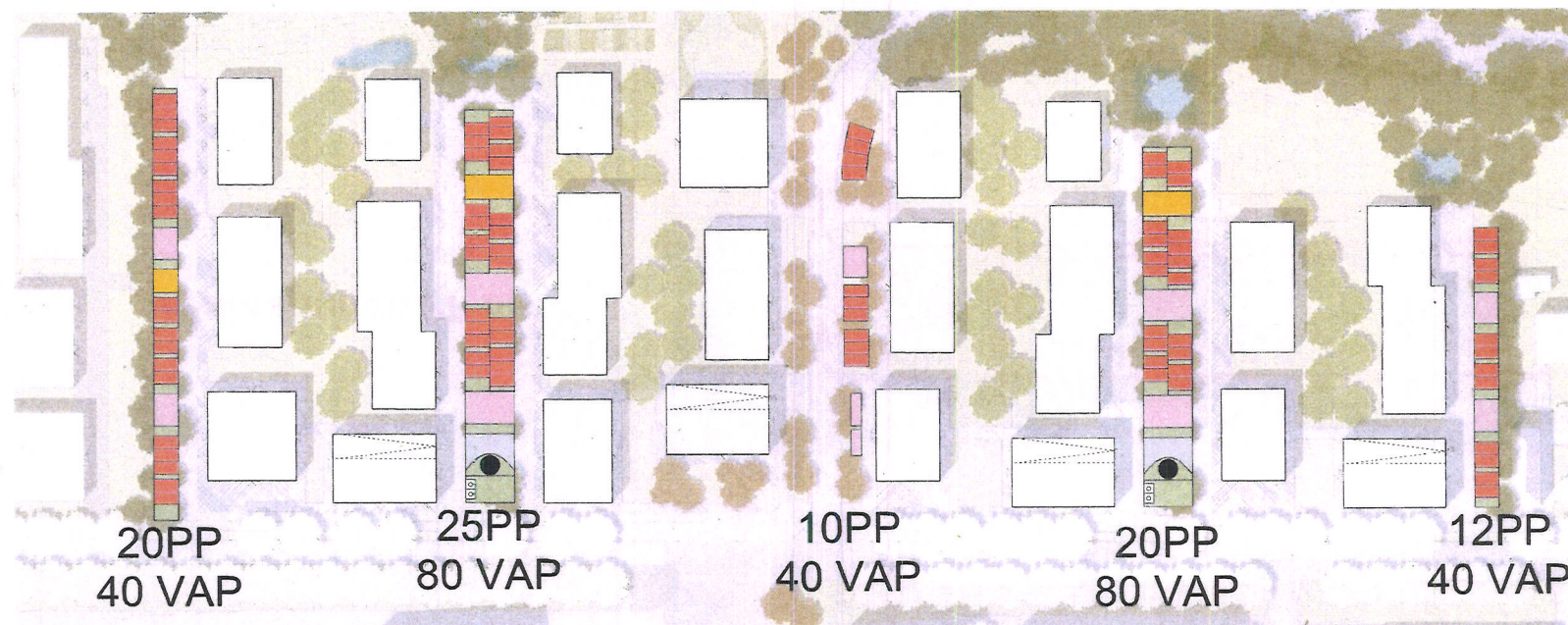
	IBS	Roche	SPS	IBS	Σ
Bedarf PP Gesamt (Szenario Miete)	172	52	121		345
SOLL PP ui (Bestellung Gemeinde, min. 210 PP)	im Westen: 80 (Gesamt: 105)	32	73	im Osten: 25 (Gesamt: 105)	210
realisierbare PP ui (Richtkonzept)	im Westen: 100 (Gesamt: 128)	53	98	im Osten: 28 (Gesamt: 128)	279
Δ PP ui (nutzbar zur Reduktion PP oi)	20	21	25	3	69
notwendige UGs	2	2	2	1	

M 1000

thematische Pläne

Richtkonzept 23.01.23

PARKPLATZKONZEPT OBERIRDISCH



	IBS	Roche	SPS	IBS	Σ
realisierbare PP oi (Richtkonzept)	45	0	30	12	87
Bedarf PP-Besucher Szenario Eigentum	24	10	22	8	64
Bedarf PP-Besucher Szenario Miete	31	12	28	9	80
Δ zu Szenario Miete	+ 14	-12	+ 2	+3	+ 7
nutzbares Potential PP ui	20	21	25	3	69

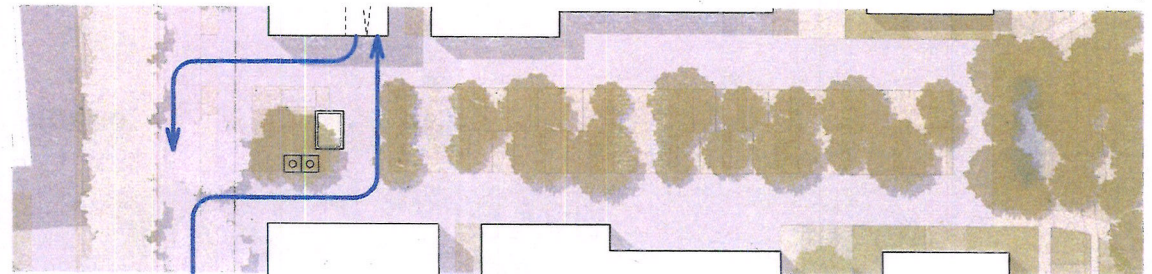
M 1000

thematische Pläne

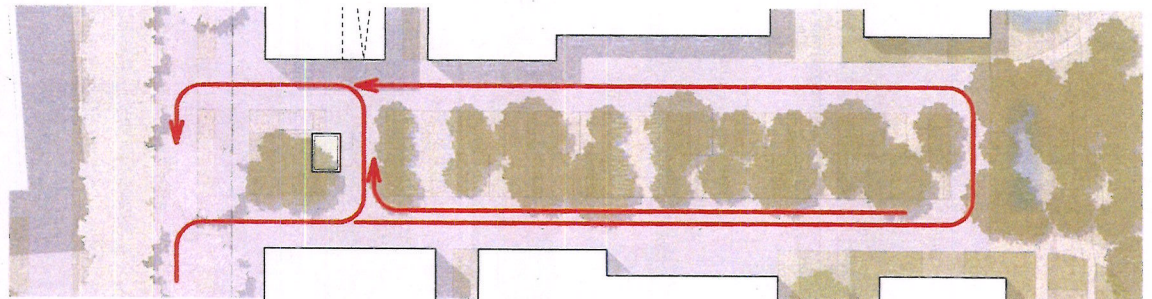
Zwischenstand / Werkstatt 4 01.11.22

VERKEHRSREGIME IN WOHNSTRASSEN

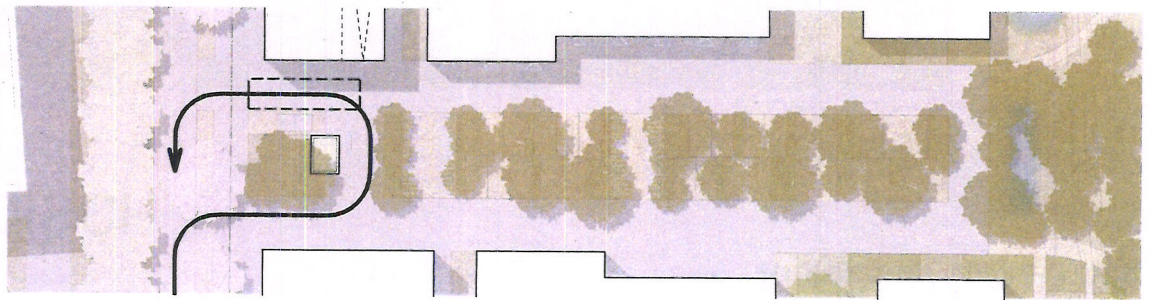
Fahrspur zur TG



Fahrspur zu PP oi



Fahrspur Müllfahrzeug



o.M.

thematische Pläne

FEUERWEHRSTELLFLÄCHEN

Richtkonzept 23.01.23



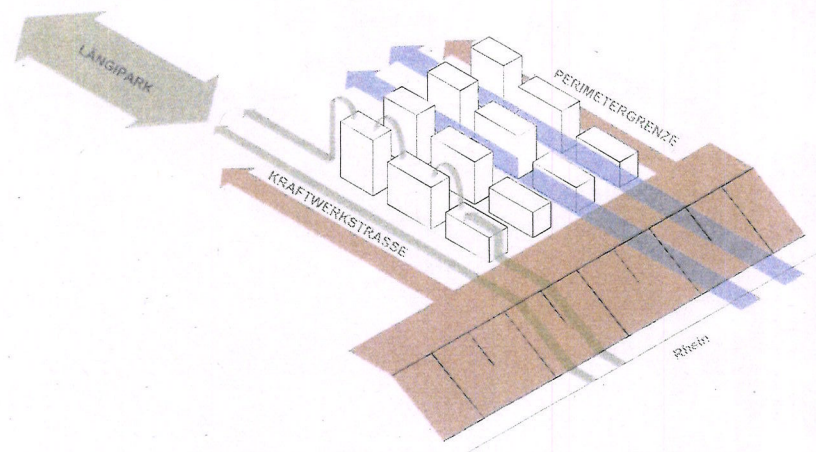
M 1000

thematische Pläne ÖKOLOGIEKONZEPT

Richtkonzept 23.01.23

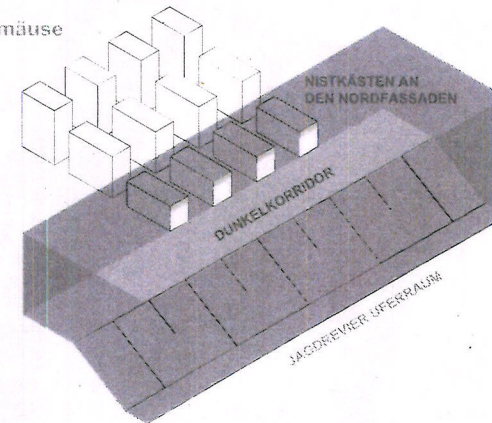
Grün-, Frischluft- und Bodenkorridore

- Grünkorridor**
für die Lebensraumvernetzung zwischen
Rheinpark und Langpark/Siedlungsraum
- Frischluftkorridor**
ermöglicht Kaltluftströme von Rhein
in den Siedlungskörper
- Bodenkorridor (keine Unterbauung)**
für die Vernetzung von Biotopbewesen und
die Erfüllung der ökologischen Funktionen

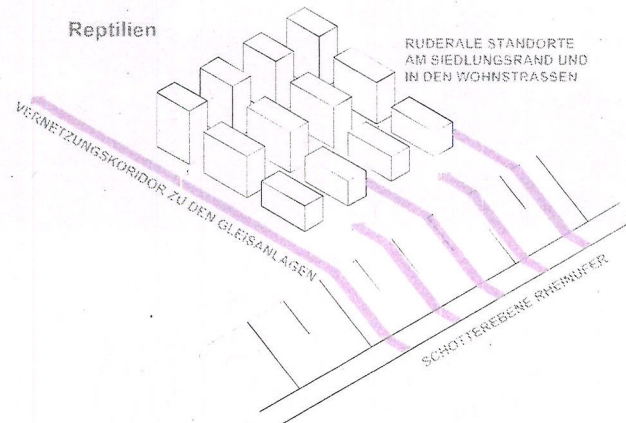


Artenförderung

Fledermäuse



Reptilien



thematische Pläne

Richtkonzept 23.01.23

ENTWÄSSERUNGSKONZEPT



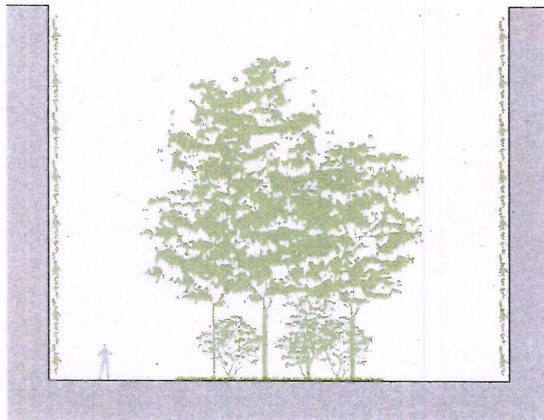
M 1000

thematische Pläne

VEGETATIONSTYPEN

Richtkonzept 23.01.23

Wohnstrasse



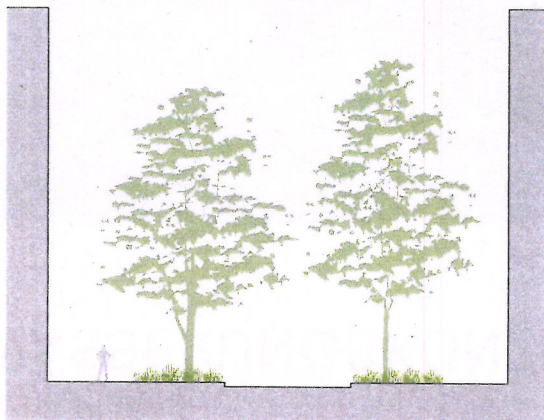
In der Wohnstrasse mit dem kiesigen Substrat und den wechsellückigen Standortbedingungen werden Grossbäume des Lebensbereiches Weichholzaue gepflanzt. Zwischen den Parkplätzen wachsen einheimische Sträucher, welche den Raum in kleinere Bereiche unterteilt und ihm im Frühjahr einen Blühaspekt verleiht. Um die Pflanzflächen und auf den Parkfeldern wird sich ein Krautsaum oder Schotterrasen etablieren. Diverse einheimische Kletterpflanzen weiten den Vegetationsraum bis zur Fassade auf. Die Gesamtheit der Vegetation soll die nahegelegenen Lebensräume am Rheinufer ergänzen.

Gartenhof



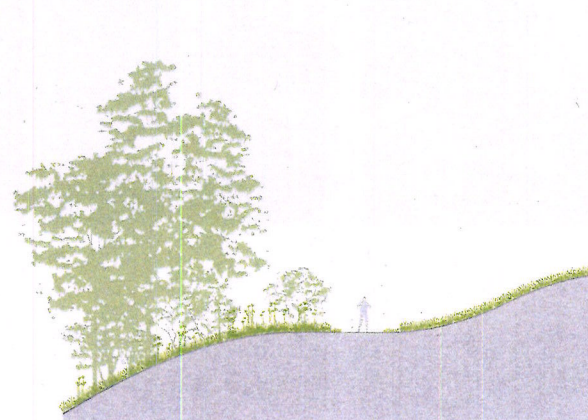
Die Gartenhöfe basieren auf weiter entwickelten Böden, welche eine gärtnerische Ästhetik und Gehölze mit malerischen Wuchsformen zulassen. Die Nähe der Fassaden untereinander verlangen nach einem grünen Vorhang, weswegen einige Bäume schon früh vor Baubeginn gepflanzt werden sollen, um bereits an Höhe und Volumen zu gewinnen. Am Boden wächst abgestimmt auf die Nutzung, Rasen oder Blumenwiese. Stellenweise sollen Prachtstaudenpflanzungen zum Einsatz kommen, welche den Raum mit einer Blütenpracht durch das Jahr hindurch begleiten und eine gewisse Distanz zu den bodennahen Wohnnutzungen schaffen.

Kraftwerkstrasse



Die Kraftwerkstrasse setzt den Längspark fort bis zum Rhein. Breite Rabatten nehmen parkartige Gehölze und Blumenwiesen auf. Die Artenwahl und Erscheinung orientiert sich an der Gestaltung des Längsparks.

Waldrand



Entlang der Waldkante soll, durch die Pflanzung einzelner einheimischer Sträucher und das gezielte stehenlassen eines Krautsaumes, ein ökologisch wertvoller, abgestufter Waldrand entstehen. Südlich des Spazierweges wächst eine magere Trockenwiese. Beidseitig des Weges sollen ökologisch wertvolle Kleinstrukturen entstehen, welche vor allem den ruralen Charakter des Rheinufer unterstützen und insbesondere den Reptilien ein Lebensraum bieten.

thematische Pläne FREIRAUMTYPOLOGIEN

Ost-West-Verbindungen

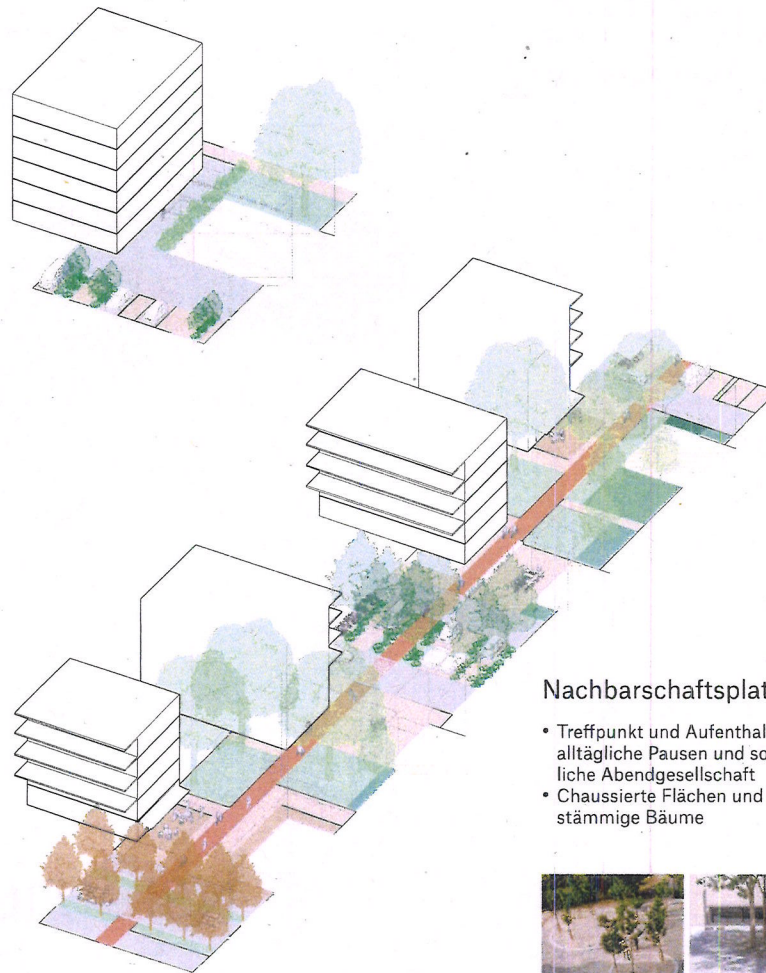
① Innere Gasse

- Räumliche Engstelle am Übergang zwischen gewerblichen Zwischenräumen und wohnlichen Adressen
- Abkürzungen und Verbindungen im Alltag für Infrastruktur, lautere Nutzungen und gute Erreichbarkeit
- Breite: 5 m



Halle 141
Krebs und Herde

Hunziker Areal
Futurafrösch



② Quartierweg

- Interne Vernetzung und Anbindung an den Siedlungskörper und in die Landschaft
- Sichere Verbindung für Schulweg, Sonntagsspaziergang und nachbarschaftliche Besuche
- Befestigte Beläge mit sickerfähigem Untergrund



Hunziker Areal
Futurafrösch

Hunziker Areal
Futurafrösch

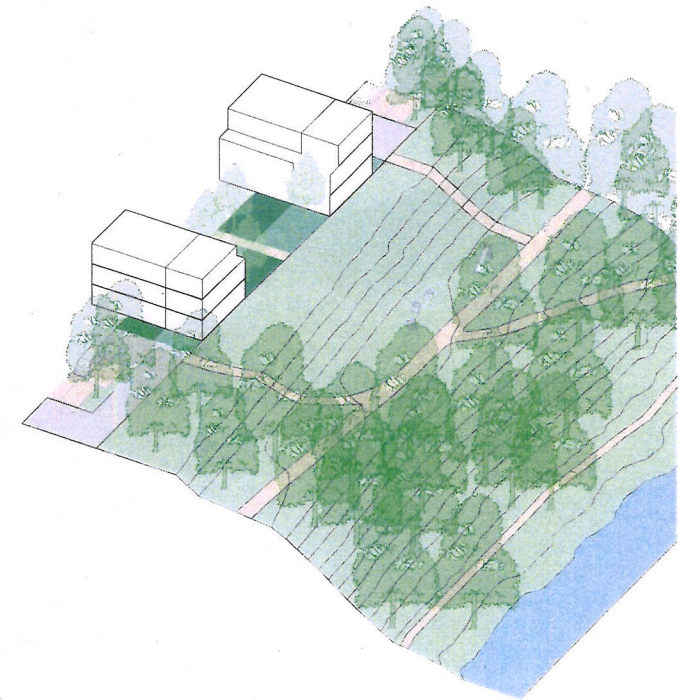
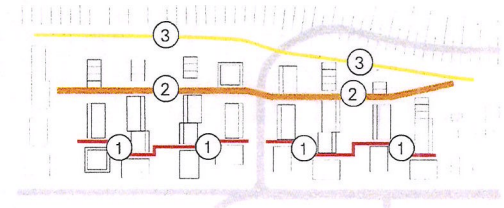
Nachbarschaftsplatz

- Treffpunkt und Aufenthaltsort für alltägliche Pausen und sommerliche Abendgesellschaft
- Chausseierte Flächen und hochstämmige Bäume



Landskab -
Henrik Jorgensen

Landesmuseum, Zürich -
Vogt Landschaft



③ Landschaftsweg

- Spazierweg entlang der Hangkante im Wald und mit Bezug zum Rhein



Wiesengarten

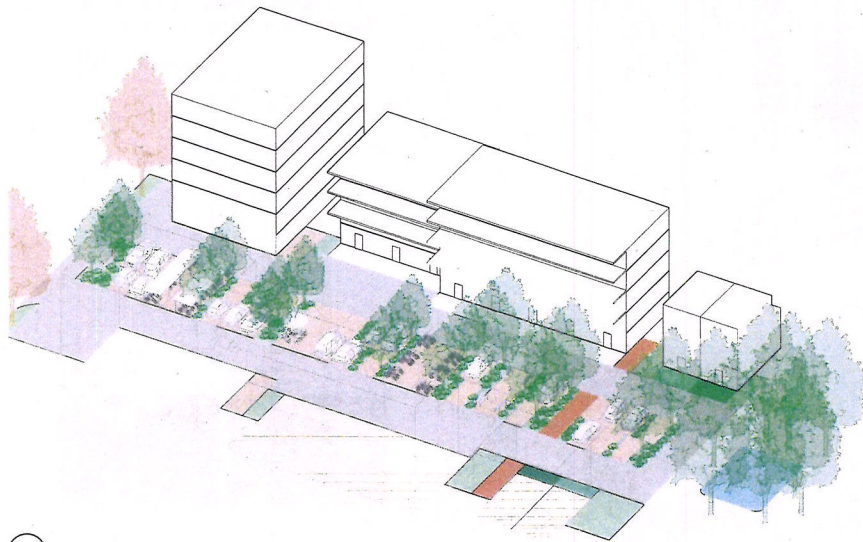
Waldspielplatz
M. Hofstaetter

Blick ins Grüne

thematische Pläne

FREIRAUMTYPOLOGIEN

Nord-Süd-Verbindungen



④ Wohnstrasse

- Gemeinsame Adresse für alle Wohnbauten
- Grünband und Préverdissement als Fortsetzung des Landschaftsraums in das Siedlungsgebiet
- Flächen für Aufenthalt und Infrastruktur fördern Funktionalität, Koexistenz und Sichtbarkeit des Lebens im Alltag
- Breite: 22 m - 27 m



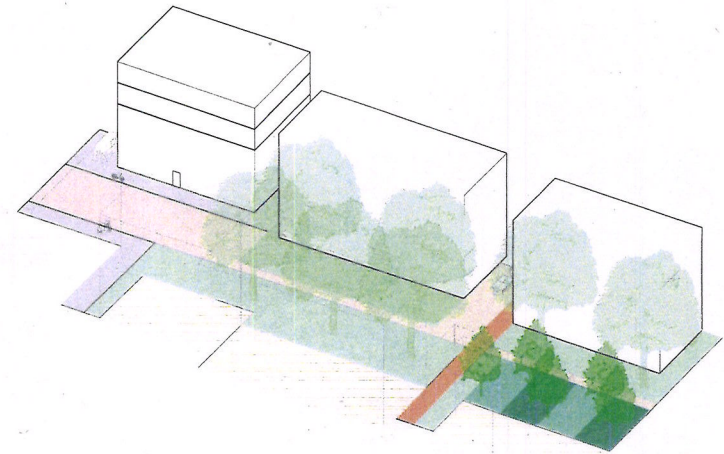
Wooden Box House
Linköping, Spridd



Innovationscampus DSM,
Basel, Bryum



Roschibachplatz, Zurich



⑤ Werk- und Gewerbehof

- Vorfeld zum Strassenraum nutzbar als Umschlagsplatz, Werkfläche oder Aussengastronomie
- Robust und fahrbar mit harten Belägen und teilweise markanten Einzelbäumen
- Breite: 7,5 m - 15 m



Werdwies, Zurich
Schmid Landschaft



Schiffbauquai, Zurich
vetsch Partner

Gartenhof

- Üppiges Grün mit gärtnerischer Qualität, Trampelpfaden und Nischen
- Weicher Boden mit Blumenwiese und Pflanzflächen
- Blühende Gehölze als Filter zwischen Fassade und Fassade
- Breite: 20 m



Montreal, Plex



BIGYard, Berlin
Zanderroth Architekten

Privatgärten

- Rückzugsorte ins Private
- Raum für unterschiedliche Freizeitgestaltung mit Gemüseanbau, Blumenbeet oder Sitzplatz
- Breite: 18 m - 22 m



Atelierhäuser
Neuenschwander



Alpenstrasse, Cham

thematische Pläne

Richtkonzept 23.01.23

STRUKTUR ERDGESCHOSS - NIVEAU UND GESCHOSSHÖHE

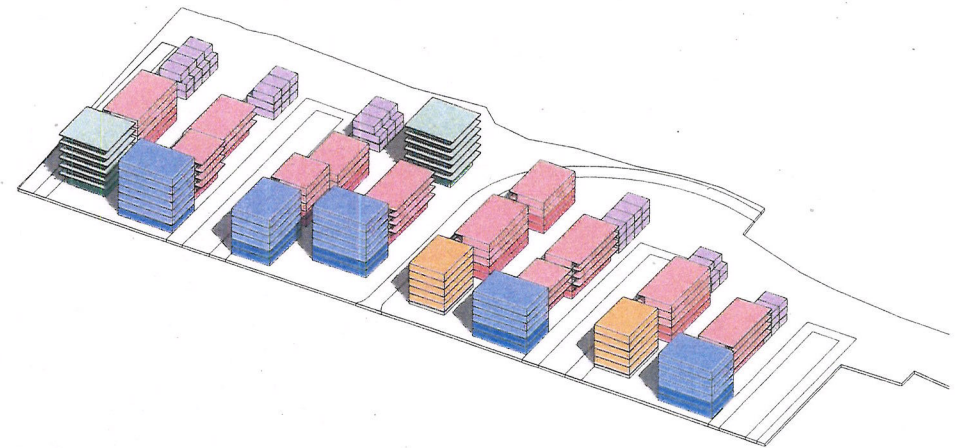


M 1000

thematische Pläne

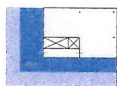
Studienauftrag 17.12.21

BAUTYPOLOGIE - ÜBERSICHT



Turm

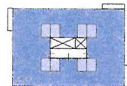
- Bauliche Akzente als identitätsstiftende Begleiter Rheinstrasse
- Skelettstruktur und Doppelgeschoss als Grundlage für eine flexible Nutzungsstruktur
- Wohnen und Arbeiten in Wohnungen mit Kleinstadtcharakter
- Variable Gewerbenutzung im Sockel



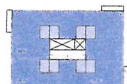
1.Obergeschoss



Erdgeschoss



Regelgeschoss Wohnen/Arbeiten



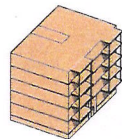
Regelgeschoss



Zollhaus, Zürich
Enzmann Fischer

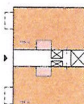


Yond Areal, Zürich
Slik Architekten

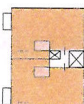


Zeile A

- Konventionelle Wohntypen mit Geschosswohnungen ab Hochparterre
- Zweispänner mit eher grösseren Einheiten
- Grosszügige Aussenräume zur Wohnstrasse als private Lauben oder Balkone



Erdgeschoss



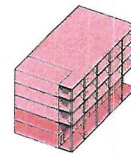
Regelgeschoss



Felix&Regula, Zürich
Loeliger Strub Architekten

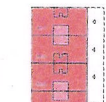


Felix&Regula, Zürich
Loeliger Strub Architekten

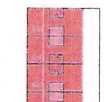


Zeile B

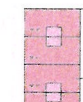
- Gemeinschaftliches Wohnen mit Austausch und Interaktion im Quartier
- Laubengänge zur Wohnstrasse als Einzeladressen und Begegnungsorte
- Geschosswohnungen in den Obergeschossen mit vielfältigen Wohnungsgrössen und Kombinationen
- Maisonette-Wohnungen im Erdgeschoss mit eigenen Adressen direkt zur Wohnstrasse



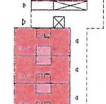
Erdgeschoss



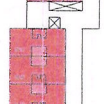
1.Obergeschoss



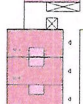
Regelgeschoss



Erdgeschoss



1.Obergeschoss



Regelgeschoss



Stadterle, Basel
Buchner Bründler



Selma, Zürich
Martin Spühler



Maingasse, Basel
Esch Sintzel



Zeile C

- Schottenstruktur mit vertikaler Organisation der Grundrisse
- Familientaugliche Einheiten mit guter Anbindung und starkem Landschaftsbezug
- Bodenbezogenes Wohnen mit nachbarschaftlicher Adresse und privatem Garten



Erdgeschoss



1.Obergeschoss



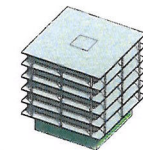
2.Obergeschoss



BIGYard, Berlin
Zanderroth Architekten

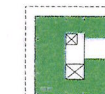


Muhlenrain, Zürich
Pool Architekten

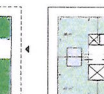


Punkt

- Solitär im Freiraum mit allseitiger Ausrichtung
- Kleinwohnungen mit Blick- und Raumbezug ins Grüne
- Überhohes Erdgeschoss für Gewerbe oder Quartiernutzung oder Wohnen im Hochparterre



Erdgeschoss



Regelgeschoss



Forest Apt., Arnhem
Dyvik Kahlen



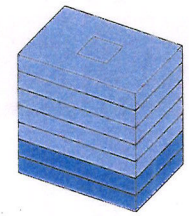
Les Voivets, Genève
Genf atba



Birnhaus Künig, Alpnach
Seiler Linhart

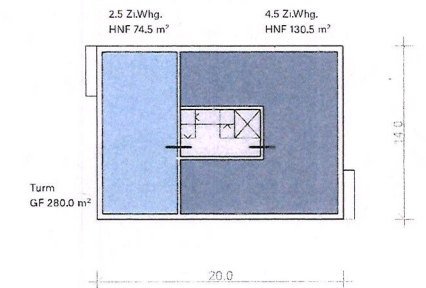
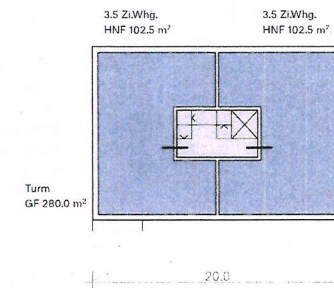
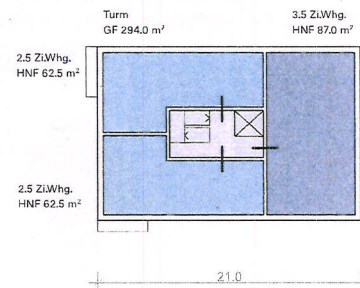
thematische Pläne

BAUTYPOLOGIEN (TURM)



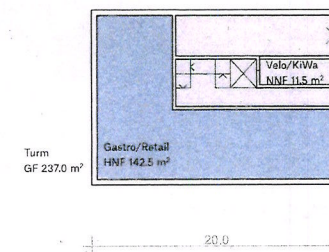
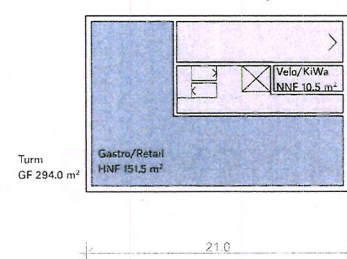
Szenario-Miete

Szenario-Eigentum



2.OG

RG

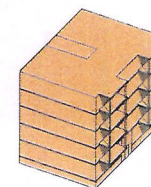


EG

o.M.

thematische Pläne

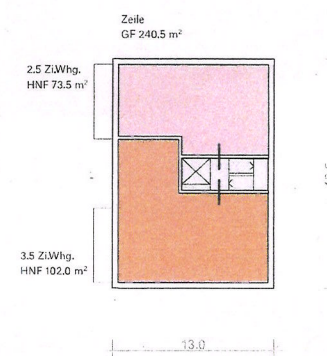
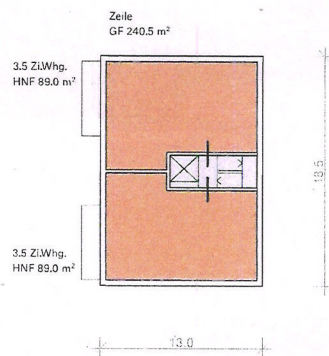
BAUTYPOLOGIEN (ZEILE A)



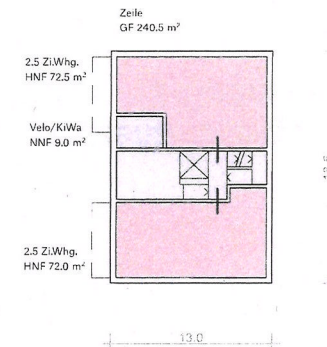
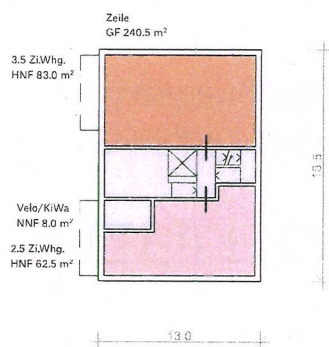
Szenario-Miete

Szenario-Eigentum

RG



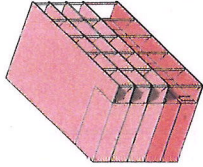
EG



o.M.

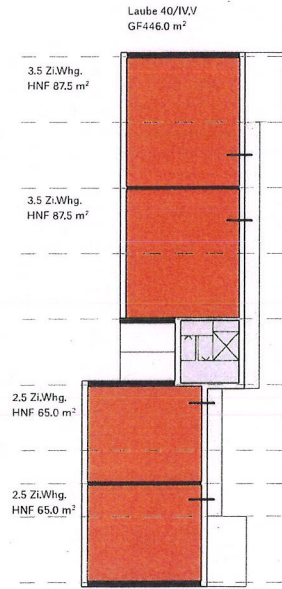
thematische Pläne

BAUTYPOLOGIEN (ZEILE B)

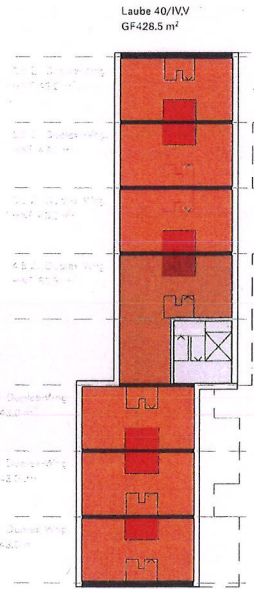


Szenario-Miete
(Laubengang)

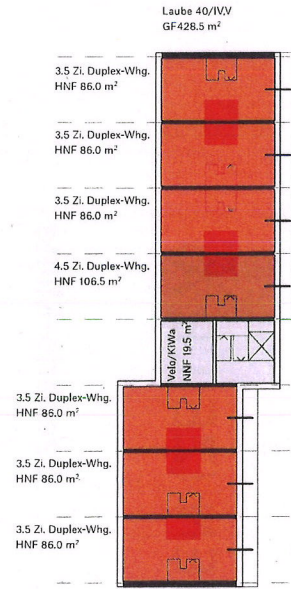
Szenario-Eigentum
(2-Spänner)



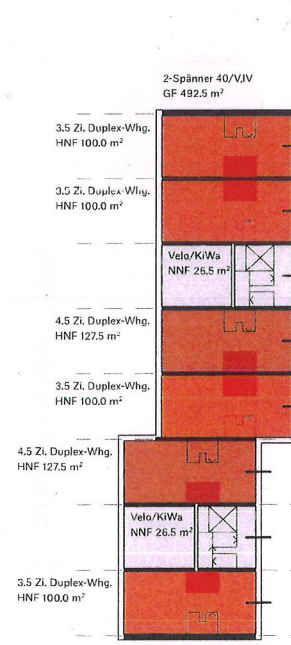
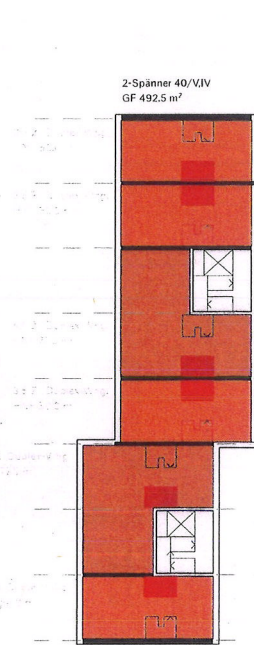
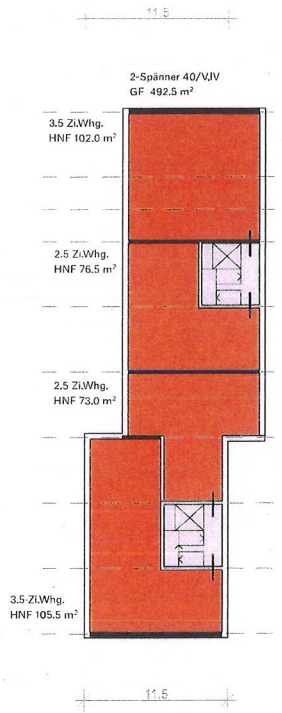
RG



1.OG



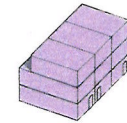
EG



o.M.

thematische Pläne

BAUTYPOLOGIEN (ZEILE C)



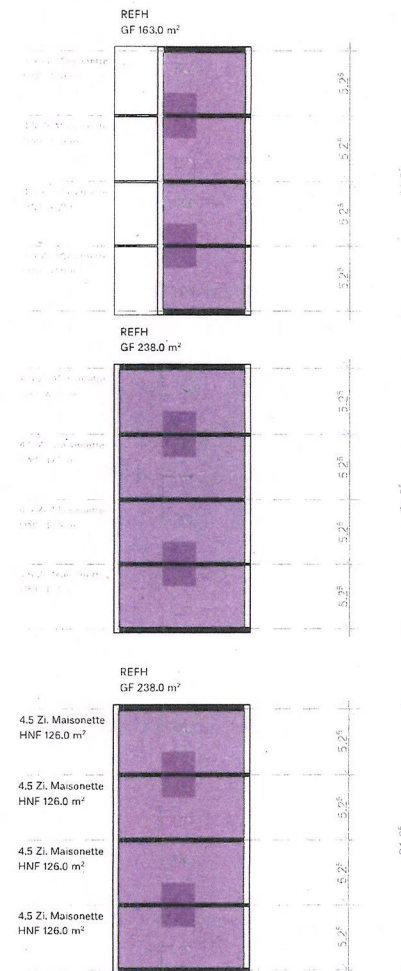
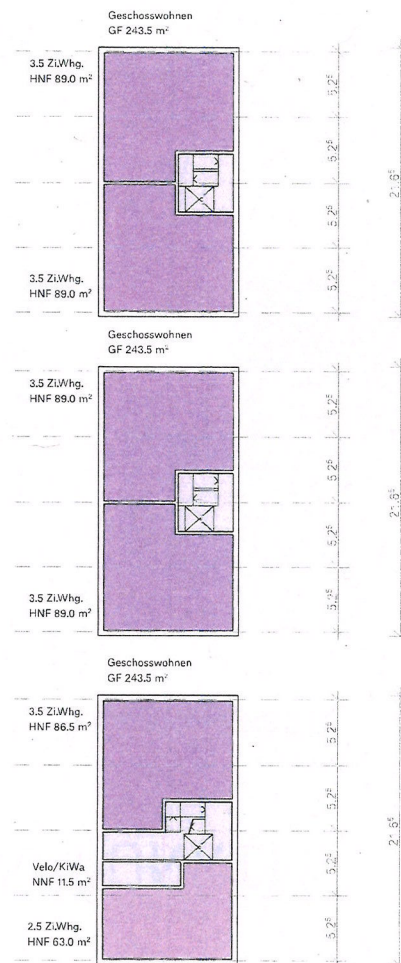
Szenario-Miete (2-Spänner)

Szenario-Eigentum (REFHs)

2.OG

1.OG

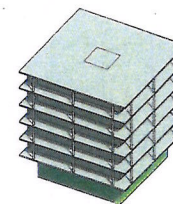
EG



o.M.

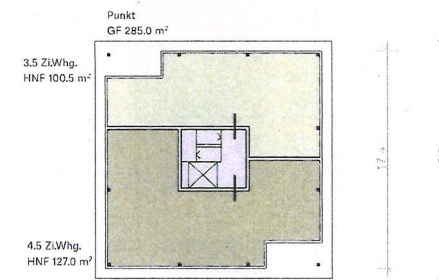
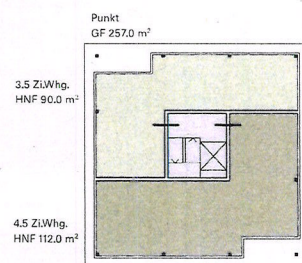
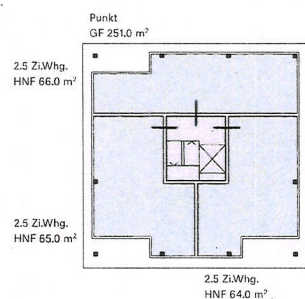
thematische Pläne

BAUTYPOLOGIEN (PUNKT)

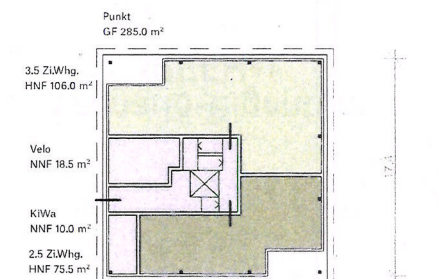
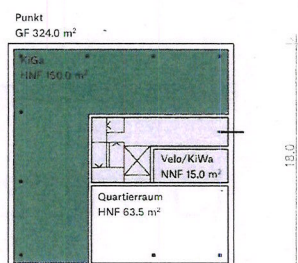


Szenario-Miete

Szenario-Eigentum



RG



EG

o.M.

BESCHLÜSSE

Gemeinde Augst BL

Beschluss des Gemeinderates:

21. Januar 2025

Publikation der Planaufgabe im Amtsblatt Nr.

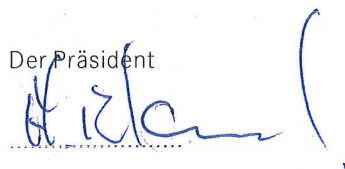
8 vom 27. Januar 2025

Planaufgabe:

Mittwoch, 29. Januar 2025 bis
Freitag, 28. Februar 2025

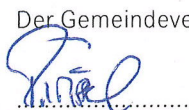
Namens des Gemeinderates

Der Präsident



Andreas Bank

Der Gemeindeverwalter



Roland Trüssel

Kanton Basel-Landschaft

Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft genehmigt

mit Beschluss Nr. 2025-1604 vom

11. Nov. 2025

Publikation des Regierungsratsbeschlusses

im Amtsblatt Nr. 91 vom ... **13. Nov. 2025**

Die Landschreiberin

.....Die Landschreiberin:

E. Haas Diehrich

