

Quartierplanung "Unterdorf 2009"

Bebauung, Aussenraum und Erschliessung

Situationsplan 1:500 / Schnitte 1:500

Exemplar: **EXEMPLAR**
AMT FÜR RAUMPLANUNG
Investitor Nr.: 2/ QP/ 24/ 0

Beschluss des Gemeinderates: 21. April 2010
Beschluss des Einwohnerrates: 15. Juni 2010
Referendumsfrist: 25. Juli 2010
Urnenabstimmung: ---
Publikation der Planaufgabe im Amtsblatt: Nr. 25 vom 24. Juni 2010
Planaufgabe: 01. Juli 2010 bis 31. Juli 2010

Namens des Gemeinderates
Der Gemeindepräsident: Die Gemeindeverwalterin: *Jfr.*

Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft genehmigt mit Beschluss Nr. 000 vom 4. Jan. 2011
Publikation des Regierungsratsbeschlusses im Amtsblatt Nr. 1 vom 6. Januar 2011

Der Landschaftsrevisor: *Forst*

Bezeichnung	SR	Sterli+Ruggli Ingenieur+Raumplaner AG Auststrasse 24 4051 Basel Telefon 061 / 921 20 11 Fax 061 / 922 00 42	Blaser Architekten AG Auststrasse 24 4051 Basel Telefon 061 / 278 95 55 Fax 061 / 278 95 50	Datum	Projekt	Gez.	Geprüft	Freigabe	Plan Nr.
				09.07.2009	GS	DM	GS		2030_002
				16.02.2010	GS	DF	GS		
				02.03.2010	GS	DF	GS		
				02.08.2010	GS	DF	GS		

Designfile: G:\GEMEINDE\Allschwil\2-030\Plane\2030_002_QP-Plan.2d
Grundbuch: April 2007, Jermann
Planformat: 60 / 84
Ausdruck: 05.08.2010

1:500
Situation 1: Erdgeschossbebauung + Aussenraum



1:500
Situation 2: Ober- und Untergeschoss



Verbindlicher Planinhalt

Legende - Verbindliche Planinhalte (Fortsetzung)

Erschliessung

- Service- und Noterschliessung
- Fusswege (privat)
genaue Lage im Umgebungsplan festzulegen
- oberirdische Velo-Abstellplätze
- Zugang zu Gebäude
- Ein- und Ausfahrt Einstellhalle
(offen / überdeckt)

Orientierender Planinhalt

Legende - orientierende Planinhalte

- Hauptgebäude bestehend (Aufsichten und Schnitte)
- Erweiterungen Hauptgebäude im Erdgeschoss / Attika
- bestehende Untergeschosse
- öffentliche Fussgängerverbindungen (Trottoirs)
- Erschliessungsflächen ausserhalb QP
- rechtskräftige Strassenbaulinie
- Haltestelle öffentlicher Verkehr
- Schnittlinie

Planinformationen ausserhalb des Quartierplan-Perimeters haben lediglich orientierenden Charakter.

1:500

Schnitte

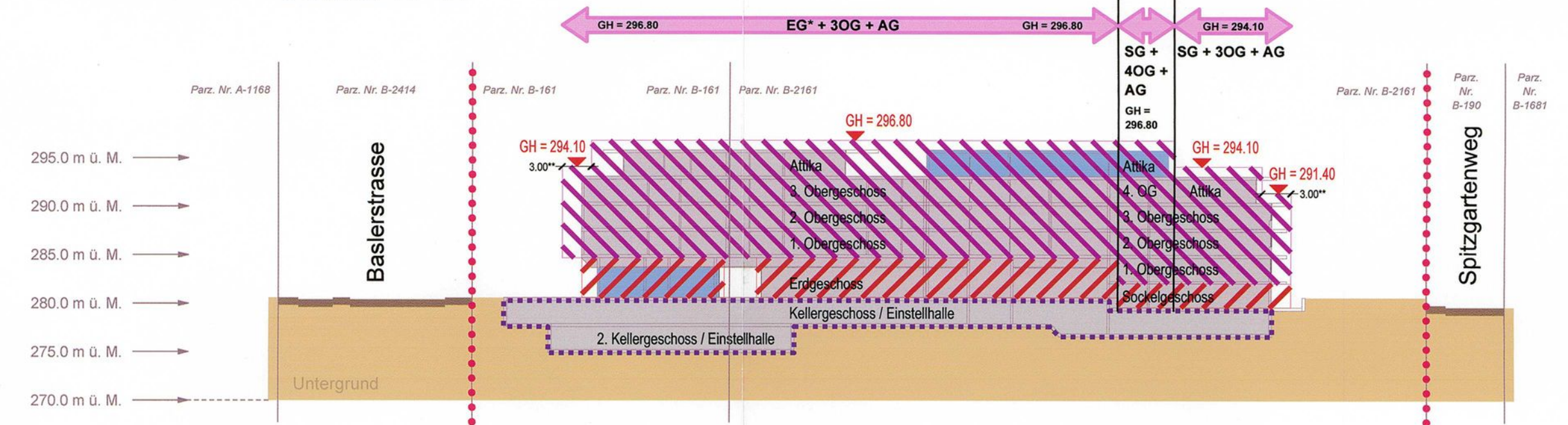
Legende - Verbindliche Planinhalte

- Quartierplan-Perimeter
- Bebauung
 - Baubereich für Hauptgebäude Erdgeschoss / Sockelgeschoss
 - Baubereich für Hauptgebäude Obergeschosse
 - Definition der maximalen Geschossigkeit
SG = Sockelgeschoss, EG = Erdgeschoss, OG = Obergeschoss, AG = Attikageschoss
maximale Gebäudehöhe (OK rohe Decke)
in Meter über Meer (Situation 2 und Schnitte)
maximale Gebäudehöhe (OK rohe Decke)
in Meter über Meer (Schnitte)
 - Gefahrenzone Überschwemmung (gesamtes QP-Areal)

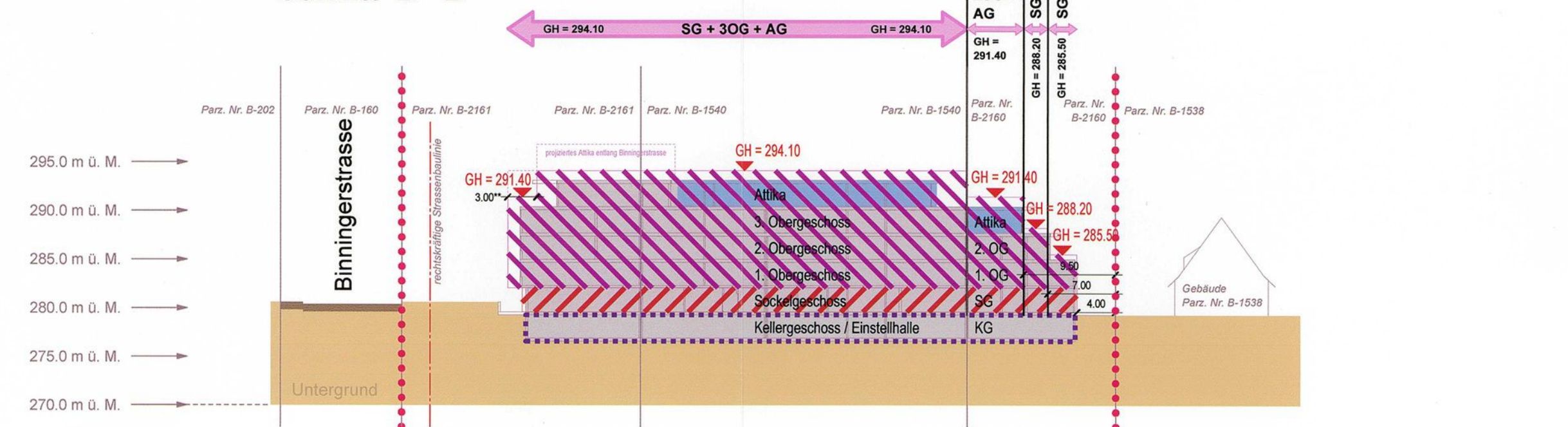
Aussenraum

- Frei- und Grünflächen
- öffentlicher Platz
- quartierinterner Platz
- gestaltete Aussenraumstruktur mit Trennwirkung
- Baumstandort
(Lage konzeptionell, wird im Umgebungsplan konkretisiert)
- Spielplatz
- Entsorgung / Kompostierung
- Perimeter archäologische Schutzzone (siehe auch ZV Siedlung)
Frühmittelalterliche Siedlungsreste und Gräber Hegenheimermattweg (Zone F gem. §47 Abs. 4 ZVS)

Schnitt A - A



Schnitt B - B



* exakte EG- / SG-Begrenzungen vgl. Situationsplan 1
** Attikageschoss: maximale Ausdehnung in Richtung öffentlicher Strassen ist abhängig von der Lage der darunterliegenden Fassade

Gemeinde Allschwil
Kanton Basel-Landschaft



EXEMPLAR
AMT FÜR RAUMPLANUNG

2/ QR/ 24/ 0

Quartierplan-Reglement

Quartierplanung "Unterdorf 2009"

Inhaltsverzeichnis

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

Bearbeitung:



Stierli + Ruggli
Ingenieure + Raumplaner AG
Unterdorfstrasse 38, Postfach
4415 Lausen 061 / 921 20 11

Blaser Architekten AG
Austrasse 24
4051 Basel
Tel. +41 61 278 95 55
Fax. +41 61 278 95 50

Auftragsnummer:
Dok-Status:
Verfasser:
Kontrolle / Freigabe:
Version / Datum:

02-030
QPR - FINAL
DF
V5.1 / 02. August 2010

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 den Parzellen Nrn. B-161, B-1540, B-2160 und B-2161 im Gebiet "Unterdorf" Quartierplan-Vorschriften, bestehend aus dem vorliegenden Quartierplan-Reglement und dem Quartierplan "Unterdorf 2009" (Situationen 1 + 2 sowie Schnitte) im Massstab 1:500 mit den Planinhalten Erdgeschossbebauung, Obergeschosse, Untergeschoss, Aussenraum und Erschliessung.

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 grundeigentumsverbindlich und bilden die öffentlich-rechtliche Zonen- bzw. Nutzungs- und Erschliessungsplanung für das Gebiet "Unterdorf" auf den Parzellen Nrn. B-161, B-1540, B-2160 und B-2161.

Vorprojektgrundlagen und –pläne der Firma Blaser Architekten AG, Basel, bilden zusammen mit der Quartierplanung "Unterdorf" (RRB Nr. 2162 vom 15. August 1978 sowie RRB Nr. 3821 vom 18. Dezember 1979) die Grundlage der vorliegenden Quartierplanung "Unterdorf 2009". Die Vorprojekt-Unterlagen wurden am 14. Mai 2009 der kantonalen Arealbaukommission zur Beurteilung vorgelegt; dort geforderte Verbesserungen konnten in die Quartierplanung eingearbeitet werden.

§ 1 Zweck und Ziele der Planung

Zweck

¹ Die Quartierplanung "Unterdorf 2009" bezweckt eine haushälterische sinnvolle Nutzung des Bodens und soll eine umweltgerechte, wohngygienisch, 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:

- vollständige Überführung der bestehenden Quartierplan-Vorschriften mit RRB Nr. 2162 vom 15. August 1978 sowie RRB Nr. 3821 vom 18. Dezember 1979 in einen neuen Quartierplan
- haushälterische Bodennutzung durch massvolle Nutzungserhöhung (innere Verdichtung) in Form von Erweiterungen der Dienstleistungsflächen im Erdgeschoss und mittels Dachaufstockungen (Attikas) entlang Binningerstrasse und Spitzgartenweg
- Optische Beruhigung bestehender Bauvolumina
- Sicherung einer qualitativ guten, zeitgemässen Überbauung mit differenzierten zentrumsorientierten Nutzungen

Die Umsetzung der Ziele erfordert die Erstellung einer neuen Quartierplanung über das definierte Areal und löst die bestehenden Quartierplan-Vorschriften mit RRB Nr. 2162 vom 15. August 1978 sowie RRB Nr. 3821 vom 18. Dezember 1979 ab.

- Ermöglichung eines energetisch nachhaltigen Standards für die Überbauung
- Optimierung der Aussenraumnutzungen und Grünflächen
- Neugestaltung und Attraktivitätssteigerung des Aussenraumes, insbesondere entlang Binnerstrasse und Baslerstrasse

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.

§ 2 Geltungsbereich und Inhalt

Geltungsbereich

- ¹ Die Quartierplan-Vorschriften gelten für das Areal innerhalb des Quartierplan-Perimeters. Planelemente ausserhalb des Quartierplan-Perimeters haben lediglich orientierenden Charakter.

Siehe Quartierplan (Situationen 1 + 2 und Schnitte).

Inhalt der QP-Vorschriften

- ² Die Vorschriften regeln insbesondere:
- Art und Mass der Nutzung der Bauten und des Areals
 - Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten
 - Gestaltung und Benützung der Frei- und Grünflächen sowie Unterhalt gemeinschaftlicher Aussenräume
 - Ökologische Ausgleichsmassnahmen
 - Parkierung
 - Erschliessung sowie Ver- und Entsorgung
 - Realisierung der Überbauung, Vollzug der Quartierplan-Vorschriften

§ 3 Art der baulichen Nutzung

Hauptgebäude

- ¹ Für die Hauptgebäude gilt als Art der baulichen Nutzung die Wohn-Geschäftsnutzung im Sinne von § 21 Abs. 2 RBG.

Nebenbauten

- ² Die Art der Nutzung für Nebenbauten richtet sich nach den Quartierbedürfnissen: Es muss sich bei der Nutzung um ergänzende Quartierinfrastruktur handeln.

z. B. Trafohäuschen, Entsorgungsinfrastrukturen, Geräteschopf, Unterstände für Spielen und / oder Begegnen, Velo-unterstände u. a. m.

§ 4 Mass der baulichen Nutzung

Begriff und Berechnung	¹ Das Mass der baulichen Nutzung wird mittels der anrechenbaren Bruttogeschossfläche (BGF) der Gebäude 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.	<i>Entspricht der ORL-Definition mit QP-spezifischen Vollzugspräzisierungen und Ergänzungen.</i>
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; - c Maschinenräume für Lift-, Ventilations- und Klimaanlage sowie Installationsräume und dergleichen; - d unterirdische Einstellräume für Fahrzeuge inklusive Erschliessungswege (teilweise überdacht); - e überdeckte Veloabstellplätze; - f Verkehrsflächen wie Korridore, Treppen und Lifte, die ausschliesslich nicht anrechenbare Räume erschliessen; - g Bastelräume im Untergeschoss, Gemeinschaftsräume; - h Mindestens einseitig offene Erdgeschosshallen, 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; - k unterirdische Einstell-, Vorrats-, Lager- und Kühlräume sowie Vor- und Zubereitungsräume, die weder publikumsoffen noch mit Arbeitsplätzen belegt sind; - l Trafohäuschen, Entsorgungsanlagen; - m Nebenbauten gemäss § 5 Abs. 4 des vorliegenden Reglementes; - n ausserhalb der Bauten liegende Treppen, Stützmauern, äussere Lichtschächte, Rampen und dergleichen; - o ein Reduit pro Wohnung bis 5 m² Nettogrundfläche und ohne natürliche Belichtung;	

- p Mehrstärken der Gebäudehüllen bei wärmetechnischer und architekturästhetischer Sanierung der Gebäudefassaden;
- q Tresorräume.

Bruttogeschossfläche

- ⁴ Die maximal zulässige Bruttogeschossfläche (BGF) innerhalb des gesamten Quartierplan-Areals beträgt:

Total gesamtes QP-Areal: max. Bruttogeschossfläche 7'135 m²

Nachvollzug der Bruttogeschossfläche (BGF)

Nutzfläche bestehende Bebauung gem. Pläne	6'434 m ²
Erweiterung Nutzfläche gem. Architekturprojekt	616 m ²
Projektierte Bebauung (Stand: Sommer '09)	7'050 m ²

Herleitung (Projektion Zonenvorschriften Siedlung) des neuen Nutzungsmasses in QP-Areal

Grundbuchfläche Quartierplan total	5'885 m ²
theoretisch WG4-Flächen (40 m ab Kantonsstrasse)	4'346 m ²
theoretisch W3-Flächen (Restfläche im QP)	1'539 m ²

Nutzfläche WG4 (4'346 m ² x 0,26(BZ) x 4,5 (Geschosse) =)	5'085 m ²
Nutzfläche W3 (1'539 m ² x 0,26 (BZ) x 3,5 (Geschosse) =)	1'401 m ²

Nutzfläche WG4 + W3 ohne Nutzungsbonus	6'486 m ²
+ 10% Nutzungsbonus (vgl. § 23.3 ZVS)	649 m ²

Maximale Nutzfläche total für QP	7'135 m ²
----------------------------------	----------------------

max. Bruttogeschossfläche QP Unterdorf 2009	7'135 m ²
---	----------------------

$$\text{BGF-Reserve} = 7'135 \text{ m}^2 - 7'050 \text{ m}^2 = 85 \text{ m}^2 \approx 1,2\%$$

$$\text{Erhöhung Nutzungsmass gegenüber altem QP:} + 690 \text{ m}^2$$

Nachweis der baulichen Ausnützung (Ausnützungsziffer, AZ)

$$\text{AZ} = \frac{7'135 \text{ m}^2}{5'885 \text{ m}^2} \times 100\% = 121\%$$

§ 5 Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten

Lage der Bauten

- ¹ Für die Lage und Grösse (Grundfläche, Geschosszahl und Höhe) der Bauten und Anlagen sind der Quartierplan (Situationen 1 + 2, Schnitte) sowie die nachstehenden Quartierplan-Bestimmungen massgebend.

Baubereiche für Hauptgebäude	² a. Mehrgeschossige Baukörper und Bauteile, welche dem Wohnen und dem Arbeiten dienen, sind innerhalb der Baubereiche für Hauptgebäude anzuordnen. b. Die Baubereiche für Hauptgebäude im Quartierplan (Situationen 1 + 2, Schnitte) begrenzen die Lage der Gebäude. Geringfügige Verschiebungen von partiellen Baubereichsbegrenzungen sind im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zu beantragen und können gestattet werden, sofern das Gesamtkonzept der Überbauung keine Beeinträchtigung erfährt.	<i>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 QP bzw. Einhaltung von Baulinien).</i>												
Überragen des Baubereiches für Hauptgebäude	³ a. Nicht zur baulichen Nutzung (BGF) zählende Nebenbauten gemäss § 5 Abs. 4 des vorliegenden Reglementes dürfen als Anbauten an das Hauptgebäude die Begrenzung der Baubereiche überragen bzw. ausserhalb der Baubereiche platziert werden. b. Bestehende Balkone dürfen aus den Baubereichen des Hauptgebäudes herausragen.	<i>Voraussetzung für zusätzliche Nebenbauten im Aussenraum ist eine gestalterische Abstimmung und Integration der Bauten und Bauteile in das Gesamt-Überbauungskonzept im Rahmen der Projektpläne im Baugesuchsverfahren.</i>												
Nebenbauten	⁴ a. Als Nebenbauten gelten eingeschossige Bauten (freistehend oder angebaut), welche nicht einer Wohn- oder Geschäftsnutzung dienen. b. Nebenbauten sind als Teil des Aussenraumes im Umgebungsplan darzustellen und einheitlich zu gestalten. c. Die Summe aller Grundflächen für Nebenbauten im QP-Areal darf 100 m ² nicht überschreiten. d. Parkfelder für Anlieferung dürfen nicht überdacht werden.	<i>z. B. Velounterstände, offene Unterstände, Geräteschopf, Infrastrukturbauten (Ver- und Entsorgung) und dergleichen.</i>												
Unterirdische Bauten und Bauteile	⁵ Unterirdisch dürfen der Überbauung dienende Kellergeschosse und technische Anlagen wie Schutzräume, Heizzentralen und dergleichen sowie die Einstellhallen erstellt werden, auch wenn sie im Quartierplan nicht eingezeichnet sind. Unterirdische Bauten und Bauteile sind so zu konzipieren, dass sie nach aussen nicht in Erscheinung treten und dass sie das bauliche, betriebliche, aussenräumliche und ökologische Gesamtkonzept nicht beeinträchtigen.	<i>Die Darstellung der unterirdischen Bauten und Bauteile im Quartierplan (Situation 2 und Schnitte) hat konzeptionellen Charakter. Eine Abweichung in Lage und Grösse unter Einhaltung nebenstehender Vorschriften ist möglich.</i>												
Gebäudeprofile, Geschossigkeit	⁶ a. Für die Definition der Gebäudeprofile (max. Gebäudehöhe) ist der Quartierplan (Situation 2 und Schnitte) massgebend. b. Die Geschossigkeit (Sockel-, Erd-, Ober- und Attikageschosse) ist im Quartierplan (Situation 2 und Schnitte) definiert. Im Umfeld von Attikawohnungen kann das Dach des jeweilig darunterliegenden Geschosses als Terrasse genutzt werden. c. Nebenbauten dürfen eine Gebäudehöhe von 3.0 m nicht überschreiten.	<i>Die Beschriftung der Geschossigkeit von Baubereichen im Quartierplan erfolgt mit der Abkürzungen:</i> <table> <tr> <td>Sockelgeschoss</td><td>=</td><td>SG</td></tr> <tr> <td>Erdgeschoss</td><td>=</td><td>EG</td></tr> <tr> <td>Obergeschoss</td><td>=</td><td>OG</td></tr> <tr> <td>Attikageschoss</td><td>=</td><td>AG</td></tr> </table>	Sockelgeschoss	=	SG	Erdgeschoss	=	EG	Obergeschoss	=	OG	Attikageschoss	=	AG
Sockelgeschoss	=	SG												
Erdgeschoss	=	EG												
Obergeschoss	=	OG												
Attikageschoss	=	AG												

Attikageschosse	⁷ a. Attikageschosse können in entsprechend definierten Baubereichen für Hauptgebäude gemäss Quartierplan (Situation 2 und Schnitte) erstellt werden. Sie müssen mindestens um 3 m von Fassaden zu öffentlichen Strassen (Baslerstrasse, Binningerstrasse, Spitzgartenweg) zurückspringen. Diese Abstandsregelung gilt auch für Überdachungen an Attikageschossen (überdeckte Dachterrasse). b. Dachüberstände bei Attikageschossen mit Ausnahme von Überdachungen von Dachterrassen sind nicht erlaubt.	Attikageschosse können bündig auf die Fassade zum 'Hof' aufgesetzt werden. Im Quartierplan (vgl. Situation 2 und Schnitte) ist mit dem Kürzel 'AG' bezeichnet, wo in den definierten Baubereichen ein Attikageschoss erlaubt ist.
Dachform und -begrünung	⁸ Als Dachform wird das Flachdach für Hauptbauten festgelegt. Für Nebengebäude ist die Dachform frei. Die Dächer sind – soweit sie nicht als begehbare Dachterrassen oder als Sonnenkollektorenflächen verwendet werden – extensiv zu begrünen. Für Nebengebäude ist die extensive Dachbegrünung wünschenswert.	Die extensive Begrünung der Dächer dient als ökologische Ausgleichsfläche im Siedlungsraum und hat Retentionswirkung bei Starkregen. Für die Wahl der Substrat-Mindestschichtstärke gilt die Norm SIA 271 "Abdichtungen von Hochbauten". <u>Empfehlung für Dachbegrünung:</u> Verwendung von einheimischem Saatgut (z. B. "Basler Pflanzenmischung für extensive Dachbegrünungen"). Als Substrat nach Möglichkeit natürliches Bodenmaterial aus dem QP-Areal wählen und einbauen.
Technische Bauteile auf dem Dach	⁹ a. Oberlichter, Liftüberfahrten, Entlüftungsbauteile, Absturzsicherungen u. Ä. können die Flachdächer des Hauptgebäudes überragen, auch wenn die zulässige Gebäudehöhe dadurch überschritten wird. Diese Bauteile sind so auszubilden, dass sie aus der Umgebung betrachtet nicht störend in Erscheinung treten. b. Brüstungen von Flachdächern können als nach oben erweiterte Fassaden ausgebildet werden, welche die zulässige Gebäudehöhe überschreiten. c. Vorrichtungen zur Gewinnung von Sonnenenergie sind gestattet. Sie dürfen keine Blendwirkung erzeugen und müssen sich harmonisch einfügen. Sie können die maximale Gebäudehöhe (Flachdächer) des Hauptgebäudes ebenfalls überragen.	Geländer als Absturzsicherungen von Dachterrassen sind so zurückzusetzen, dass sie vom Strassenniveau her betrachtet wenig in Erscheinung treten. Ordentliches Baubewilligungsverfahren nötig, gestützt auf gesetzliche Vorgaben in Verordnung zum Raumplanungs- und Baugesetz (RBV) § 94 Abs. 1 e. RBV.
Fassaden-Gestaltung	¹⁰ Im Rahmen von Instandhaltungs-, Umbau- und Ergänzungsarbeiten an Hauptgebäuden ist auf eine Beruhigung der Fassade hinzuwirken. Mit dem ersten Baugesuch für Um- oder Neubauten ist ein Gesamtkonzept analog zu § 5 Abs. 14 beziehungsweise § 11 Abs. 3 des vorliegenden Reglementes einzureichen, welches detaillierte Angaben zur Fassadengestaltung und -gliederung macht.	Die heutige Fassade erscheint mit vielen Versätzen und Stufen sehr heterogen. Im Rahmen von Umbau- und Sanierungsmassnahmen (z. B. energetische Sanierung) soll die Fassade beruhigt (Vereinheitlichung) werden. Das Gesamtkonzept soll vor Baugesuchseingabe von allen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern unterschrieben werden, es wird mit der Realisierung erster entsprechender Arbeiten für alle nachfolgenden Baumassnahmen verbindlich; entsprechendes regelt der QP-Vertrag.
Minergie-Standard	¹¹ Neubauten (inkl. Erweiterungsbauten) sind so zu konzipieren, dass die Anforderungen den Richtlinien der Qualitätsmarke "MINERGIE" erfüllt werden. Zur Sicherung des Qualitätsstandards Minergie ist der Minergie-Standard bei Baubeginn mit einer anerkannten Fachstelle festzulegen und nach Bauabschluss zertifizieren zu lassen.	Der Minergie-Standard kann im Laufe der Zeit ändern, er wird regelmässig aktualisiert. Es ist der zum Zeitpunkt der Baugesuchseingabe aktuellste Minergie-Standard einzuhalten.

Bei Gebäudesanierungen der bestehenden Bebauung ist der Minergie-Standard anzustreben. Dabei sind bei der energetischen Sanierung der Gebäudehülle die Richtwerte bezüglich Wärmedämmung des Minergie-Standards zwingend zu erfüllen.

vgl. auch Verordnung über die rationelle Energienutzung BL.

Hindernisfreie Bauweise

¹² Es sind alle neuen Wohnungen, welche durch einen bestehenden Lift erschlossen werden, hindernisfrei anpassbar zu realisieren. Umbaumassnahmen an bestehenden Wohnungen sind nach Möglichkeit so zu konzipieren, dass diese Wohnungen nach der Instandsetzung hindernisfrei anpassbar sind.

Verbindlich ist zu beachten: § 108 RBG vom 8.1.1998. Als empfehlende Richtlinie gilt: Norm SIA 500 "Hindernisfreie Bauten".

Es sind in ausreichender Anzahl in geeigneter Lage Behindertenparkplätze zu erstellen.

Städtebauliche und landschaftliche Einpassung

¹³ Die Bauten sind als städtebauliche Einheit auszubilden. Sie sind hinsichtlich Architektur, Material und Farbe sorgfältig so aufeinander abzustimmen, dass ein ästhetisch ansprechender, harmonischer Gesamteindruck entsteht und eine gute Einpassung in das nachbarliche Siedlungsbild sichergestellt ist. Eine Differenzierung in der Farbgebung für die Baukörper ist gestattet.

Den Bauinteressenten wird im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens empfohlen, frühzeitig mit den zuständigen Fachinstanzen der Gemeinde die Materialisierung und Farbgebung vorzubesprechen. Es sind verbindliche Farb- und Materialkonzepte als Bestandteil des Baubewilligungsverfahrens einzureichen.

Renovationen / Ergänzungen an Bauten

¹⁴ Allfällige spätere Renovationen und Änderungen von Bauten sowie nachträglich ein- bzw. angebaute Gebäudeteile 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 analog zu § 11 Abs. 3.

§ 6 Nutzung, Gestaltung und Unterhalt des Aussenraumes

Grundsatz

¹ Die Nutzung, Gestaltung und Bepflanzung des Aussenraumes wird durch den Quartierplan (Situation 1) bestimmt. Im Sinne des ökologischen Ausgleiches ist eine naturnahe Umgebungsgestaltung zu realisieren. Für die Bepflanzung sind standortheimische Arten zu verwenden und einzubringen.

Umgebungsplan

² a. Für die definitive Anlage des Aussenraumes ist im Baubewilligungsverfahren ein Umgebungsplan im Massstab 1:200 einzureichen, welcher integrierter Bestandteil der Baubewilligung (für Nutzflächenerweiterungen) wird. Neben der Lage von Nebenbauten (inkl. Anbauten) beinhaltet der Umgebungsplan insbesondere die genaue Lage und Ausgestaltung der Detailerschliessungen und Platzflächen, siedlungsinterne Fusswege, Spiel- und Begegnungsflächen,

Der Umgebungsplan ist das Instrumentarium für die definitive Festlegung der Bestandteile und Elemente des Aussenraumes in Lage, Dimensionierung und Ausgestaltung auf der Stufe des Baubewilligungsverfahrens. Der Umgebungsplan konkretisiert folgende Grundlagen:

- Architekturpläne, Blaser Architekten AG, Basel
- Quartierplanung Unterdorf 2009, Stierli + Ruggli Ingenieure + Raumplaner AG, Lausen mit Gemeinde Allschwil

	Terrainveränderungen, Böschungen und Stützmauern, die Art und Lage der Frei- und Grünflächen, der Bepflanzung, der Beläge, der Dachbegrünungen sowie die genaue Lage der Ver- und Entsorgungsanlagen (Grünabfälle, Abfallcontainer, Wertstoffe etc.). b. Der Umgebungsplan hat den gesamten Aussenraum zu umfassen, auch wenn der Aussenraum in verschiedenen Etappen umgestaltet wird.	
Terrainmodellierungen	³ a. Die neuen Höhen der Terrainoberfläche werden im Rahmen des Bauge-suches im Umgebungsplan abschliessend geregelt. b. Bei neuen Baumstandorten über den Untergeschossen / Autoeinstellhallen muss eine minimale bepflanzbare Überdeckung von 1.0 m gewährleistet sein.	
Frei- und Grünflächen	⁴ a. Frei- und Grünflächen sollen auf der Stufe Baugesuch im Umgebungsplan als allgemein der Siedlung, ihrer Bewohner- und ihrer Arbeiterschaft zugeord-nete Aussenräume gestaltet werden. Zur Sicherstellung einer hohen Wohn-umfeldqualität hat die Gestaltung der differenzierten Aussenräume Bezug zu nehmen auf die jeweilige Nutzung im Hauptgebäude. b. Oberirdische Parkfelder (Anlieferung), öffentliche und siedlungsinterne Fusswege, Gebäudezugänge, Platzflächen, oberirdische Velo-Abstellplätze und andere Erschliessungsflächen sowie Nebenbauten gemäss § 5 Abs. 4 des QP-Reglements und der Spielplatz sind integrale Teile der Frei- und Grünflächen. c. Der Frei- und Grünraum ist entlang der Binningerstrasse so auszugestal-ten, dass im Bereich der "gestalteten Aussenraumstruktur mit Trennwirkung" gemäss Quartierplan (Situation 1) spontane Fussgängerquerungen über die Binningerstrasse unterbunden werden.	<i>Diese Festlegung schützt Fussgänger vor den Gefahren des MIV im Stauraumbereich des Knoten Binningerstrasse – Bas-lerstrasse.</i>
öffentlicher Platz / quartierinterner Platz	⁵ a. Der öffentliche Platz ist als multifunktionaler urbaner öffentlicher Raum auszugestalten. Unter anderem dient er Fussgängern als Verkehrsfläche, lei-tet Kunden zu den Verkaufs- und Dienstleistungsnutzungen im Erdgeschoss und verfügt über grosse Aufenthaltsqualitäten für die Öffentlichkeit. b. Der quartierinterne Platz ist den unterschiedlichen Bedürfnissen der Quar-tierbewohner- und der im QP-Perimeter tätigen Arbeiterschaft entsprechend zu gestalten. Er dient u. a. Erschliessungs- (inkl. Parkfelder Anlieferung), Auf-enthalts- und Verweilzwecken (inkl. Spielplatz) und übernimmt ökologische Ausgleichsfunktion für das Quartier.	
erhaltenswerte und neue Baumstandorte	⁶ Baumstandorte entlang der Binningerstrasse und dem Spitzgartenweg sind zu erhalten und abgehende Bäume sind zu ersetzen. Die im Quartierplan konzeptionell festgelegten Baumstandorte sind im Umgebungsplan zu kon-kretisieren.	<i>Mit dieser Bestimmung wird die Allee-artige Situation gesi- chert. Dabei sind bei der Baumpflege Lichtraumprofile im Be- reich der öffentlichen Räume freizuhalten.</i> <i>Vgl. § 6 Abs. 3 lit. b des vorliegenden QP-Reglementes</i>

Beläge	⁷ Fusswegverbindungen und Plätze (inkl. Parkfelder Anlieferung) sind nach Möglichkeit mit wasserdurchlässigen Belägen und Materialien zu befestigen. Das Meteorwasser ist versickern zu lassen.
Schutz und Pflegemassnahmen	⁸ 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. Allfällige Ersatzpflanzungen sind rechtzeitig vorzunehmen.
Gewährleistung der Funktionalität	⁹ Der Zweck und die Funktion sämtlicher Freiflächen und Aussenanlagen muss dauernd gewährleistet werden.

§ 7 Erschliessung und Parkierung

Quartierplan-Erschliessung	¹ Für die ungefähre Lage bzw. Dimensionierung der Erschliessungsflächen, Zufahrten, Fusswegverbindungen, Plätze und Gebäudezugänge ist der Quartierplan (Situation 1) massgebend. Abweichungen sind möglich sofern das Gesamtkonzept gewährleistet bleibt. Die genaue Lage und Dimensionierung sämtlicher Erschliessungsflächen (inkl. Service- und Noterschliessung) sind im Umgebungsplan im Rahmen des Baugesuchsverfahrens im Detail festzulegen. Die Verkehrserschliessungen werden wie folgt festgelegt: a. Der motorisierte Verkehr von und zu der Autoeinstellhalle wird über Ein- und Ausfahrten an der Baslerstrasse und am Spitzgartenweg gemäss Quartierplan (Situation 1) abgewickelt. b. Die Anlieferung der Geschäftsnutzungen (entlang Binnigerstrasse) wird von der Baslerstrasse her via die Service- und Noterschliessung und via quartierinternen Platz gemäss Quartierplan (Situation 1) abgewickelt. c. Der öffentliche Platz gemäss Quartierplan (Situation 1) ist jederzeit für jedermann zugänglich. d. Fusswegverbindungen (privat) stehen der gesamten QP-Bewohnerschaft und allen im QP-Areal arbeitenden Personen jederzeit zur Benützung zur Verfügung.
----------------------------	---

*Minimalbreite Service- und Noterschliessung: 3.0 m.
Belastbarkeit Service- und Noterschliessung muss für Feuerwehrfahrzeuge gewährleistet sein. Die Statik der unterirdischen Autoeinstellhalle ist zu beachten.*

Der öffentliche Platz übernimmt die Funktion des Trottoirs entlang der Binnigerstrasse.

Parkierung

- 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. Parkfelder für Anlieferung der Dienstleistungsnutzungen dürfen nicht als Besucherparkplätze verwendet werden.
- c. Es sind ausreichend gedeckte Abstellräume / Unterstände für Velos, Kinderwagen und ähnliches zu erstellen. Diese Abstellräume / Unterstände sind nach Möglichkeit ohne Niveauunterschiede zugänglich zu machen.

Massgebend ist § 106 RBG sowie die dazugehörenden Bestimmungen der RBV (§ 70 sowie Anhänge 11/1 und 11/2). Zu beachten ist auch die "Wegleitung zur Bestimmung der Anzahl Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Velos/Mofas" des Amtes für Raumplanung (November 2004).

Das QP-Areal bietet künftig Platz für 61 Wohneinheiten (WE). Diese 61 WE benötigen 80 Parkplätze (61 Stamm- und 19 Besucherparkplätze). Dienstleistungsnutzungen (voraussichtlich Bankgeschäft und Kleinhandel) benötigen 15 Parkplätze: 9 Stamm- und 11 Besucherparkplätze, reduziert um 5 Parkplätze aufgrund der guten öV-Erschliessung (Reduktionsfaktor R1 = 0.6).

Sämtliche 95 Parkplätze werden in den Untergeschossen angeordnet. Die bestehende Autoeinstellhalle verfügt über 97 Parkplätze. vgl. auch Planungs- und Begleitbericht

§ 8 Ver- und Entsorgung

Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung

- ¹ Betreffend der Wasserversorgung und der Abwasserbeseitigung sind die gesetzlichen Bestimmungen und die entsprechenden Reglemente der Gemeinde massgebend.

Im Sinne der generellen Entwässerungsplanung (GEP) ist neben der Schmutzabwasserbeseitigung, für die Weiterverwendung des anfallenden 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.

Entsorgung / Kompostierung

- ² Für die Abfallbeseitigung gilt das Abfallreglement der Gemeinde Allschwil. Im Quartierplan (Situation 1) ist eine Fläche für Entsorgung respektive Kompostierung ausgewiesen. Das bestehende Abfallkonzept im QP-Areal bleibt weiterhin gültig. Allfällige Konzeptänderungen sind der Gemeinde zur Genehmigung vorzulegen.

Die Eigentümerin bzw. der Eigentümer stellt bei den festgelegten Standorten die entsprechenden Behälter auf. Für Typenwahl ist mit der Gemeinde (Hauptabteilung Tiefbau-Umwelt) Kontakt aufzunehmen.

Durchleitungsrechte

- ³ Durchleitungsrechte für öffentliche Werkleitungen sind innerhalb des Quartierplan-Perimeters gewährt.

Details sind nötigenfalls im Quartierplan-Vertrag zu regeln und allenfalls im Grundbuch als Grundlast eintragen zu lassen.

Antennen

- ⁴ Für das ganze Quartier ist eine Gemeinschaftsantennenanlage vorzusehen. Bewilligungen für das Aufstellen und Anbringen von Parabol-Antennenanlagen richten sich nach den ergänzenden Richtlinien bzw. baurechtlichen Empfehlungen des Gemeinderates.

Das Aufstellen von Aussenantennen ist bewilligungspflichtig, vgl. § 120 Abs. 1 lit. g RBG und § 92 Abs. 1 lit. d RBV.

GR-Beschluss Nr. 1295.87 vom 11. November 1987 'Installation von Parabol-Antennen innerhalb des Baugebietes'

§ 9 Lärmschutz und Hochwasserschutz

Belastungsgrenzwert
ES II / III

¹ In Abstimmung auf den Lärm-Empfindlichkeitsstufen-Plan der Gemeinde Allschwil wird das Quartierplan-Areal in die Lärm-Empfindlichkeitsstufen ES II und ES III zugeordnet. Entlang der Baslerstrasse und der Binningerstrasse wird auf einer Breite von 25 m ab dem Strassenrand die ES III zugeordnet. Für das restliche Quartierplanareal gilt die ES II.

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

Lärmschutz gemäss
SIA-Norm 181

² Bezüglich des Aussenlärms sind bei neuen Bauten die erhöhten Anforderungen an den Schallschutz der Gebäudehülle, gemäss SIA-Norm 181 (Ausgabe vom 1. Juni 2006), zu erfüllen. Für den Schallschutz in den Gebäuden (Innenlärm) gelten die Mindestanforderungen der SIA-Norm 181.

Lärmbelastungsnachweis

³ Allfällige Nachweise im Sinne von Art. 31 ff. der Lärmschutz-Verordnung sind im Rahmen des Baugesuchsverfahrens zu erbringen.

Hochwasserschutz

⁴ Bei Neubauten, Ersatzbauten und Umbauten sind Gebäude und Gebäudeteile so auszubilden, dass durch Hochwasser bis zur Höhe seltener Ereignisse (Jährlichkeit 100 – 300 Jahre) gemäss Naturgefahrenkarte (massgebende Hochwasserkote = 281,00 m ü. M.) keine Schäden durch eindringendes Wasser entstehen können. Neue Gebäude und Gebäudeteile unterhalb der massgebenden Hochwasserkote müssen den Beanspruchungen (Wasserdruck, Nässe, Schwemmmaterial) durch Hochwasser genügen.

§ 10 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.

Quartierplan-Vertrag

² 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 der öffentlichen Verkehrs- und Aufenthaltsflächen und gemeinschaftlicher Infrastrukturen (Plätze bzw. Spielplätze, privatrechtliche Erschliessungen, Autoeinstellhalle etc.)
- Nutzungsverteilung pro Grundeigentümerin bzw. pro Grundeigentümer.

- Beleuchtung der Quartier-Erschliessungsflächen
- öffentliche und selektive Geh- und Fahrrechte
- gegenseitige Näher- bzw. Grenzbaurechte
- Bau- und Durchleitungsrechte, Unterbaurechte
- Baustellenorganisation und -verkehr
- Infrastrukturbeiträge für Mehrnutzung
- u. a. m.

Bauphasen der einzelnen Bauten sind zu koordinieren und möglichst knapp zu halten, damit die Bau-Immissionen für die Nachbarschaft zeitlich begrenzt und damit so gering wie möglich bleiben.

Etappierte Realisierung der zusätzlichen baulichen Nutzung

- ³ Die Erstellung der zusätzlichen baulichen Nutzung (EG- und Attikaerweiterungen) hat einherzugehen mit der Erneuerung der Gebäudehülle sowie der Aussenraum- und Umgebungsgestaltung gemäss Umgebungsplan. Wird die Erweiterung der baulichen Nutzung etappenweise realisiert, so sind die Erneuerungen der Aussenräume anteilmässig vorzunehmen.

Spätestens mit der Baugesuchseingabe für die bauliche Erweiterung ist ein verbindlicher Zeitplan für die energetische Sanierung der Hauptgebäude (Fassaden etc.) und der Umgebungsgestaltung vorzulegen.

Parzellierung

- ⁴ 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.

§ 11 Abweichungen / Ausnahmen

Ausnahmen allgemeiner Art

- ¹ In Abwägung öffentlicher und privater Interessen sowie in Würdigung der besonderen Umstände des Einzelfalls kann die Baubewilligungsbehörde Abweichungen von diesen Quartierplanvorschriften zulassen.

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

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

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

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

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.

Ein solches Gesamtkonzept wird z. B. für die energetische Sanierung der Hauptgebäude (z. B. Fassadensanierung) benötigt.

§ 12 Schlussbestimmungen

Genehmigungsvoraussetzung

- ¹ Die Genehmigung der Quartierplan-Vorschriften durch den Regierungsrat setzt voraus, dass der gemäss § 10 Abs. 2 erwähnte Quartierplan-Vertrag von den Vertragsparteien allseitig unterzeichnet ist.

Überwachung des Vollzugs

- ² 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

- ³ Alle im Widerspruch zu den Quartierplan-Vorschriften stehenden früheren Zonenvorschriften gelten für das Areal als aufgehoben.

Massgebend für die Aufhebung der früheren Zonenvorschriften ist die Begrenzung des Areals gemäss Quartierplan-Perimeter (Situationen 1 + 2, Schnitte).

Es handelt sich um folgende Planungsinstrumente:

- Quartierplanvorschriften "Unterdorf" mit RRB Nr. 2162 vom 15.08.1978
- Änderung der Quartierplanung "Unterdorf" mit RRB Nr. 3821 vom 18.12.1979

Gleichzeitig mit der vorliegenden, erneuerten Quartierplanung "Unterdorf 2009" wird aufgrund des leicht modifizierten neuen Perimeters eine Mutation zum Zonenplan Siedlung der Gemeinde Allschwil vorgenommen:

- Mutation zum Zonenplan Siedlung der Gemeinde Allschwil: 'Mutation "Unterdorf" (Parzelle Nr. B-1403)'

Inkrafttreten

- ⁴ Die Quartierplan-Vorschriften treten mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

Beschlüsse

Gemeinde

Beschluss des Gemeinderates:	21. April 2010
Beschluss des Einwohnerrates:	15. Juni 2010
Referendumsfrist:	25. Juli 2010
Urnenabstimmung:	---
Publikation der Planaufgabe im Amtsblatt:	Nr. 25 vom 24. Juni 2010
Planaufgabe:	vom 01. Juli 2010 bis 31. Juli 2010

Gemeinderat Allschwil

Der Gemeindepräsident

Dr. A. Lauber

Die Gemeindeverwalterin *Str.*

S. Steiner D. Pfister

Kanton

Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft genehmigt
mit Beschluss Nr. *006* vom *- 4. Jan. 2011*

Publikation des Regierungsratsbeschlusses
im Amtsblatt Nr. *1* vom *6. Januar 2011*

Der Landschreiber

f. eral