

Quartierplan      A      OBERER      MÜHLESTETTENWEG

Schnitte 1 : 200      ER-VORLAGE .....

Exemplar  
Amt für Orts- und Regionalplanung

Inventory Nr. ZPS / 2/1  
62/QP / 7/0

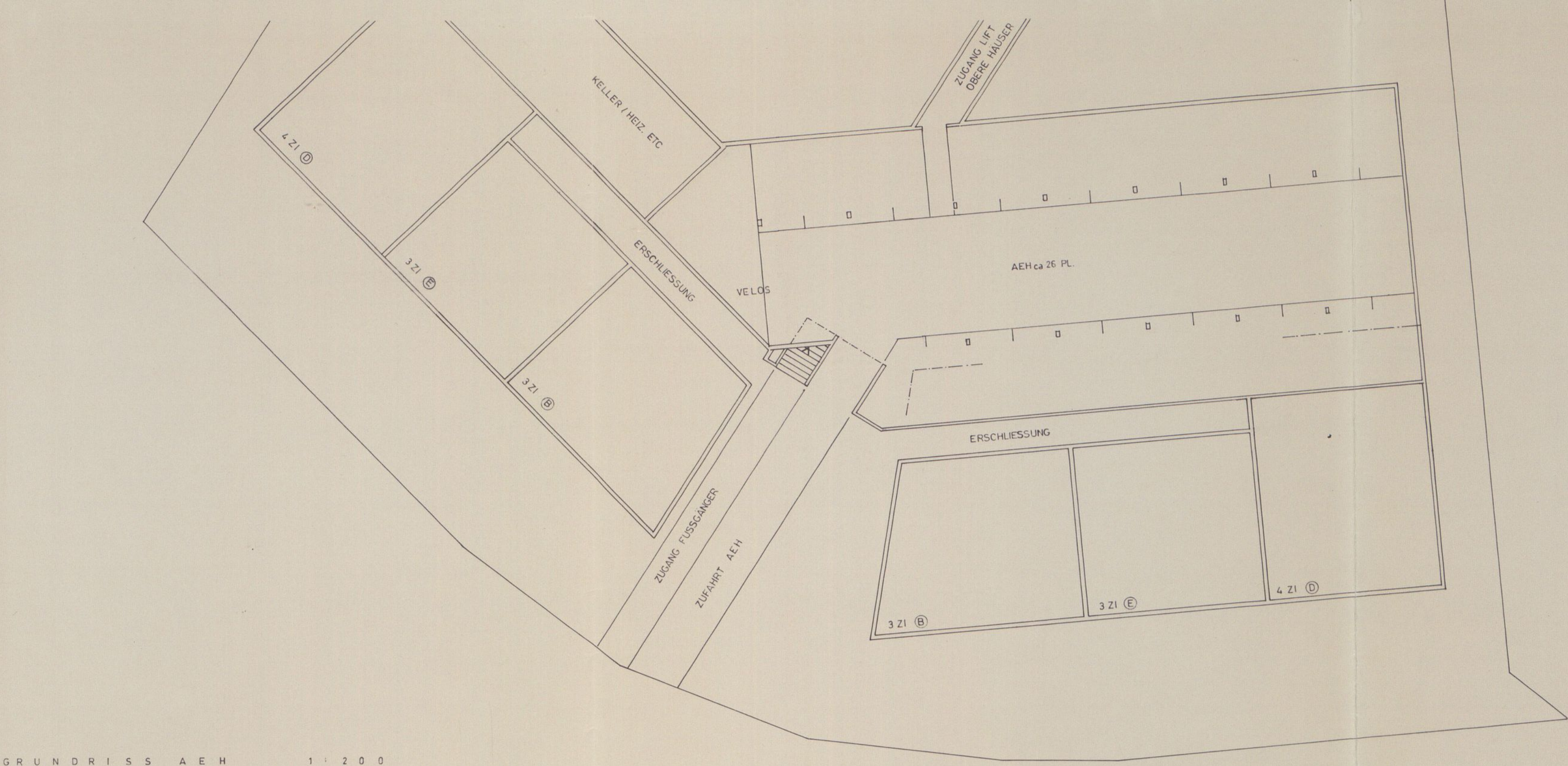
Decision of the Municipal Council: 03. März 1997  
Decision of the Gde.-Commission: 25. März 1997  
Decision of the Gde. Assembly: 23. April 1997  
Decision of the Ratepayers' Assembly: -/-  
Referendum deadline: 26. Mai 1997  
Vote counting: -/-  
Publication of the plan in the official gazette No. 20 from 15.5.1997  
Plan edition: 16. Mai 1997 - 16. Juni 1997

Namens des Gemeinderates  
Der Präsident: *[Signature]*  
Der Gemeindeschreiber: *[Signature]*

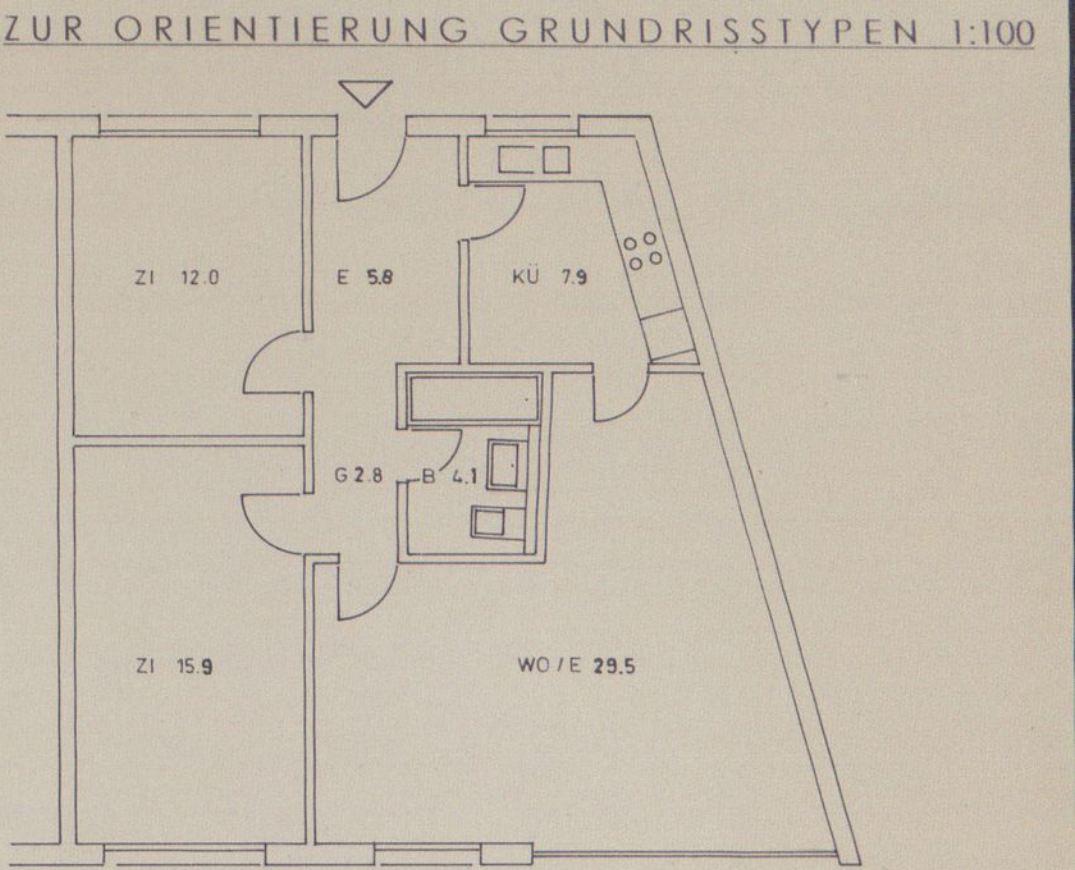
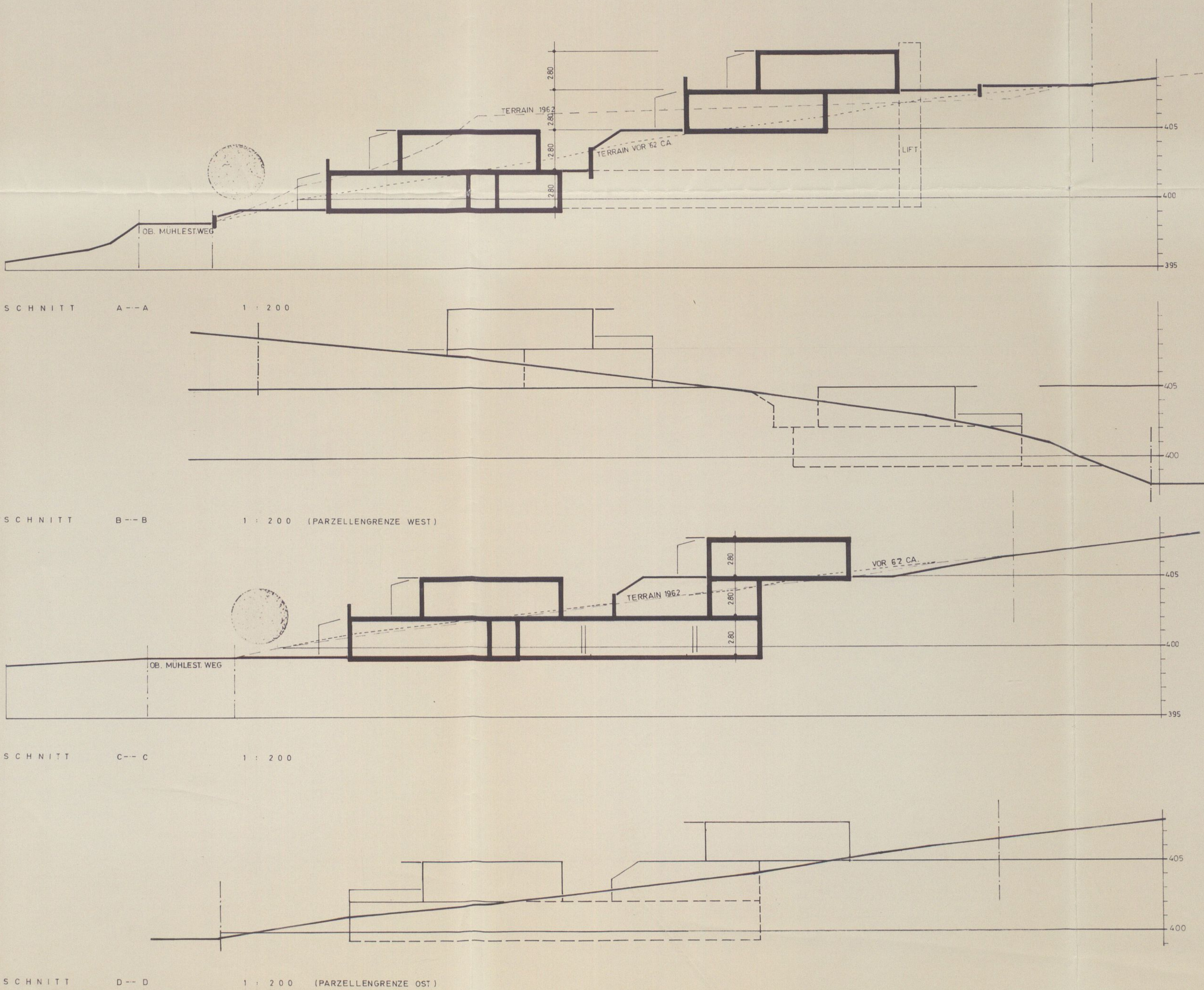
Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft genehmigt  
mit Beschluss Nr. *208* vom 02. Sep. 1997  
Publikation des Regierungsratsbeschlusses  
im Amtsblatt Nr. *36* vom 04. SEP. 1997

Der Landschreiber: *[Signature]*

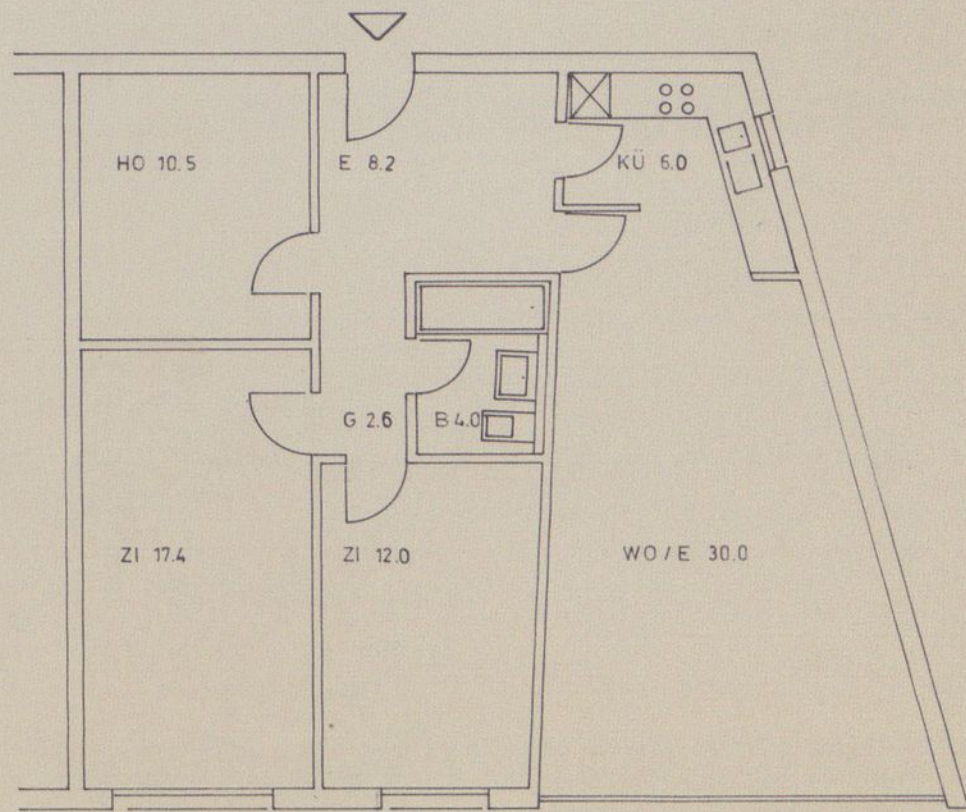
|                   |                  |                 |               |
|-------------------|------------------|-----------------|---------------|
| trezzini + picker | quartierplan     | mühlestettenweg | sissach       |
|                   | plan nr 262/02   | datum 10.95     | gez           |
|                   | plan gr 84/60    | rev 4.97        | tel 261 62 60 |
| architekten       | falknerstrasse 4 | 4001 basel      | fax 261 62 58 |



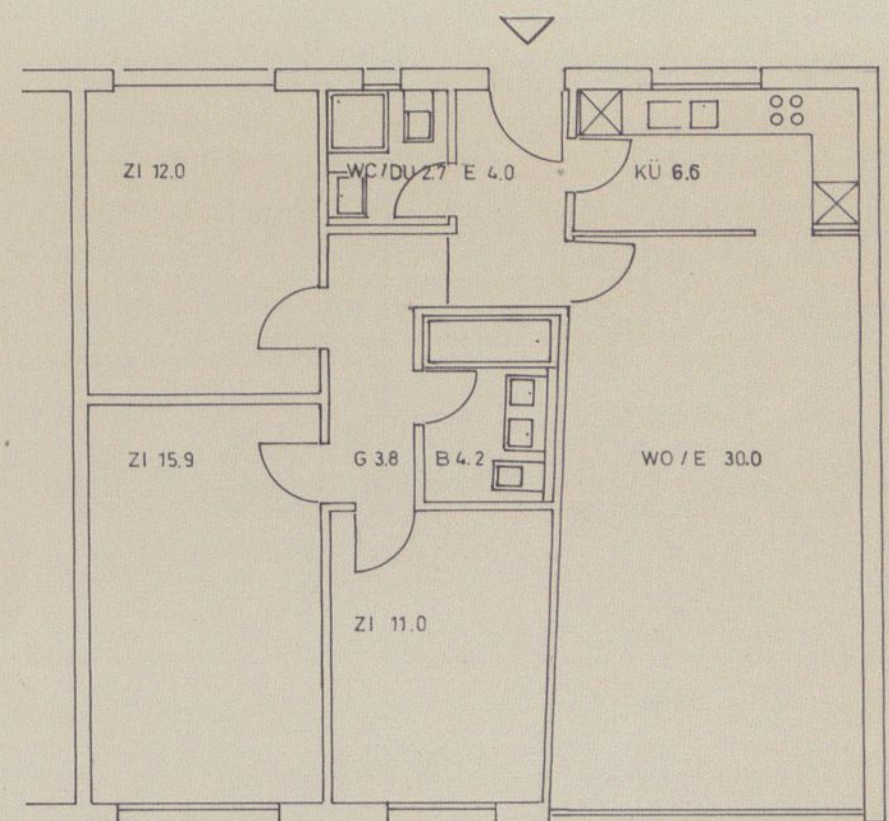
GRUNDRISS AEH 1 : 200



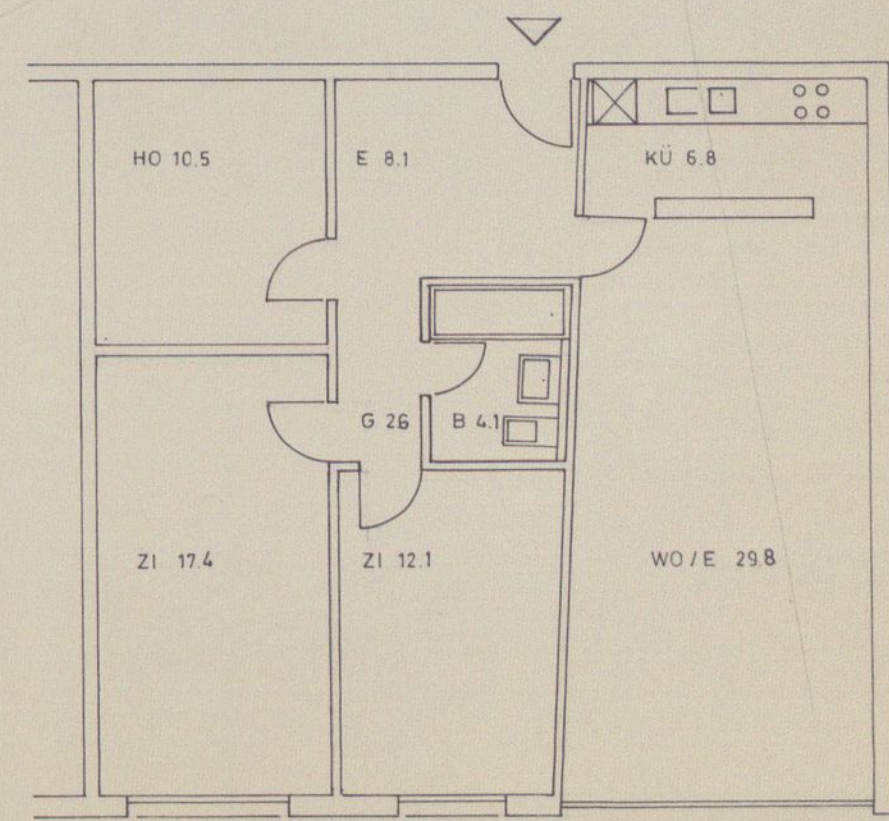
3 ZI-WHG 78.0 M2 (A) 3 STK 1 : 100



3 ZI-WHG 80.2 M2 (B) 3 STK 1 : 100



4 ZI-WHG 90.2 M2 (C) 8 STK (D) 3 STK (ZI 12.0 SEITL. FENSTER HI KEINE) 1 : 100



3 ZI-WHG 80.9 M2 (E) 3 STK 1 : 100

Quartierplan

A

OBERER MÜHLESTETTENWEG

Situationsplan 1 : 200

ER-VORLAGE .....

Exemplar

Amt für Orts- und Regionalplanung

Inventar-Nr.

62/ZPS / 2/1

62/QP / 7/0

Namens des Gemeinderates

Der Präsident: Der Gemeindeschreiber:

Beschluss des Gemeinderates: 03. März 1997

Beschl. der Gde.-Kommission: 25. März 1997

Beschl. der Gde. Versammlung: 23. April 1997

Beschl. des Einwohnerrates: - / -

Referendumsfrist: 26. Mai 1997

Urnenabstimmung: - / -

Publik. d. Planaufkl. im Amtsblatt Nr. 20 vom 15.5.1997

Planaufgabe: 16. Mai 1997 - 16. Juni 1997

Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft genehmigt

Der Landschreiber:

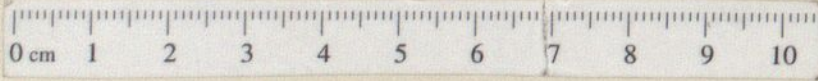
mit Beschluss Nr. 2073 vom 02. Sep. 1997

Publikation des Regierungsratsbeschlusses

im Amtsblatt Nr. 36 vom 04. SEP. 1997

|                   |                |                 |               |
|-------------------|----------------|-----------------|---------------|
| trezzini + picker | quartierplan   | mühlestettenweg | sissach       |
|                   | plan nr        | 262/01          | datum 10.95   |
|                   | plan gr        | 84/60           | rev 4.97      |
| architekten       | falknerstrasse | 4               | 4001 basel    |
|                   |                |                 | gez 261 62 60 |
|                   |                |                 | tel 261 62 58 |
|                   |                |                 | fax 261 62 58 |

- LEGENDE
- Quartierplan-Perimeter
  - Hauszugänge
  - AEH - Zufahrt
  - Besucher-Parkplätze
  - Container
  - Spielplatz
  - privater Gartenanteil
  - Dachbegrünung
  - unterird. Gebäudeteile
  - Abbruch
  - Bäume



**Exemplar**

**Amt für Orts- und Regionalplanung**

02738

770

**GEMEINDE 4450 SISSACH**

**QUARTIERPLAN WOHNHÄUSER  
OBERER MÜHLESTETTENWEG  
PARZELLE NR. 1755**

**QUARTIERPLANREGLEMENT**

**SISSACH, 17.02.1997**

# **QUARTIERPLANREGLEMENT**

Die Gemeinde Sissach erlässt, gestützt auf Paragraph 4 des Kantonalen Baugesetzes, für das in den nachstehenden Plänen bezeichnete Areal Quartierplanvorschriften, bestehend aus:

Situation, Parzelle Nr. 1755  
Schnitte A-A, B-B, C-C, D-D

Plan Nr. 01, Mst. 1:200  
Plan Nr. 02, Mst. 1:200

## **REGLEMENT**

### **1. GELTUNGSBEREICH**

- 1.1 Die Quartierplanvorschriften gelten innerhalb des Quartierplanperimeters. Dieser ist festgelegt im Quartierplan und umfasst die heutigen Parzellen Nr. 1755 des Grundbuches Sissach.
- 1.2 Die Quartierplanvorschriften sind verbindlich für die
  - Erschliessung
  - Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten
  - Art und Mass der Nutzung
  - Gestaltung der Freiflächen
  - Ober- und unterirdische Parkierung

### **3. LAGE, GRÖSSE UND GESTALTUNG DER BAUTEN**

- 3.1 Lage, Grundflächen und Höhen der Bauten sind im Quartierplan verbindlich festgelegt. Die Erstellung weiterer Bauten ist nicht zulässig.
- 3.2 Gestattet sind begrünte Flachdächer mit mind. einer Extensiv-Begrünung. Die Terrassen bzw. das Sockelgeschossdach kann mit Hartbelägen eingedeckt werden.
- 3.3 Die Bauten sind hinsichtlich Architektur, Materialien und Farbe so aufeinander abzustimmen, dass ein ästhetisch ansprechender, harmonischer Gesamteindruck entsteht. Der einheitliche Charakter der Überbauung soll ablesbar sein.
- 3.4 Es wird kein Dachgeschoss über dem Vollgeschoss zugelassen.
- 3.5 Lage und Ausmass von Dachoblichtern sowie technische Aufbauten, wie Lift-einfahrt sind im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zu bestimmen.
- 3.6 Die Staffelung der Gebäude an der Hanglage richtet sich nach dem ursprünglichen Terrainverlauf, und nicht nach dem aufgeschütteten Terrain (vgl. Plan 02, Schnitte A-A und C-C).

- 3.7 Damit eine bessere Integration der Gebäude in die Landschaft möglich ist, kann das Sockelgeschoss bis zu 5.0 m parallel zur Talfassade des Vollgeschosses versetzt werden.
- 3.8 Pro Wohneinheit ist ein unbeheizbarer Wintergarten zulässig bis zu einer Grösse von max. 15.0 m<sup>2</sup>.  
Die Wintergärten sind in ihren wesentlichen architektonischen Merkmalen, Profilstärke, Materialisierung, Raster und Farbgebung aufeinander abzustimmen. Die baulichen Massnahmen dürfen das Gesamtbild der Arealüberbauung nicht beeinträchtigen, und sind je Baukörper zur gleichen Zeit zu erstellen.
- 3.9 Die Abgrabungen am Sockelgeschoss für die seitlichen Eingänge und Belichtung dürfen max. 60% des Umfanges betragen.
- 3.10 Im Sockelgeschoss sind keine nur einseitig belicht- und belüftbare Wohneinheiten zugelassen.  
Ausgenommen sind Sockelgeschosswohneinheiten als Bestandteil einer Maisonette-Wohnung, oder 2-seitig belichtbare Etagenwohnungen.
- 3.11 Geringfügige Änderungen bezüglich Ziffer 3.1 dieses Reglementes sind möglich, sofern die Gesamtkonzeption und das genehmigte Nutzungsmass nicht überschritten werden.
- 3.12 Die Gestaltungsvorschriften gelten auch für die zukünftigen Umbauten und Renovationen.

#### 4. ART UND MASS DER NUTZUNG

- 4.1 Es sind Wohnbauten und wenig störende Kleinbetriebe mit geringem Zubringerverkehr (z.B. Büro, Atelier, Praxis etc.) zulässig.
- 4.2 Die ausrechenbare Bruttogeschossfläche ist im Quartierplan wie folgt festgelegt:

|                          |                      |              |                                   |
|--------------------------|----------------------|--------------|-----------------------------------|
| <b>Parzellenfläche</b>   | 3'918 m <sup>2</sup> |              |                                   |
| <b>ausrechenbare BGF</b> |                      | <b>Total</b> | <b><u>2'000 m<sup>2</sup></u></b> |

Die Ausnützungsziffer (a) ist die Verhältniszahl zwischen der anrechenbaren Bruttogeschossfläche der Gebäude und der anrechenbaren Landfläche.

$$\text{Ausnützungsziffer } a = \frac{\text{anrechenbare Bruttogeschossfläche}}{\text{anrechenbare Landfläche}}$$

##### 1.1 Ermittlung der anrechenbaren Bruttogeschossfläche

Als anrechenbare Bruttogeschossfläche gilt die Summe aller ober- und unterirdischen Geschossflächen einschliesslich Mauer- und Wandquerschnitte.

Hiervon werden nicht angerechnet:

alle dem Wohnen und dem Gewerbe nicht dienenden oder hierfür nicht verwendbaren Flächen wie z.B. zu Wohnungen gehörende Keller-, Estrich-, Kohlen- und Tankräume; Maschinenräume für Lift-, Ventilations- und Klimaanlage; Gemeinschafts-Bastelräume in Mehrfamilienhäusern; nicht gewerblichen Zwecken dienende Einstellräume für Motorfahrzeuge, Velos, Kinderwagen usw.; Korridore, Treppen und Lifte, die ausschliesslich nicht anrechenbare Räume erschliessen; offene Erdgeschosshallen; überdeckte offene Dachterrassen; offene ein- und vorspringende Balkone, sofern sie nicht als Laubengänge dienen.

4.3 Zusätzlich werden nicht zur anrechenbaren BGF gezählt:

- unbeheizte ganz oder weitgehend, mit Isolier- oder Wärmeschutzglas, verglaste Zwischenklimaräume (z.B. Wintergärten, Veranden und Balkone) mit max. 15 m<sup>2</sup> je Wohnung.
- Korridore von der AEH zu den Sockelgeschosswohneinheiten.

4.4 Es wird kein Dachgeschoss zugelassen. Die zulässige Gebäudehöhe entspricht der Fassadenhöhe.

## 5. GESTALTUNG DER FREIFLÄCHEN

- 5.1 Die Gestaltung und Bepflanzung der Freiflächen wird durch den Quartierplan bestimmt. Für die detaillierte Gestaltung ist ein Umgebungsplan einzureichen, welcher integrierender Bestandteil der Baubewilligung ist.
- 5.2 Die Lage der Mehrfamilienhäuser soll möglichst grosse zusammenhängende Grünflächen ergeben.
- 5.3 Im Sinne des ökologischen Ausgleichs sollen für die naturnahe Gestaltung der Freiflächen einheimische, standortgerechte Pflanzen verwendet und durch geeignete Belagswahl die Wasserversickerung gefördert werden.

## 6. DACHGESTALTUNG

Die Terrassen und die Dächer des Vollgeschosses sind als Flachdach zu gestalten. Das Dach des Vollgeschosses ist zu begrünen.

## 7. PARKIERUNG

- 7.1 Die Zahl der Autoabstellplätze richtet sich nach der Kantonalen Wegleitung.
- 7.2 Für Velos und Mofas sind genügend gedeckte Abstellplätze an geeigneten Orten bereit zu stellen.
- 7.3 Die unterirdische Auto-Einstellhalle gemäss dem Quartierplan darf ihrem Zweck nicht entfremdet werden.
- 7.4 Die Besucherparkplätze dürfen nicht vermietet oder individuell zugeordnet werden.

## **8. WÄRMEVERSORGUNG**

Es ist eine zentrale Wärmeerzeugung mit umweltfreundlichem und energiesparendem Konzept vorzusehen.

## **9. LÄRM-EMPFINDLICHKEITSSTUFEN**

Das Quartierplanareal wird gemäss der eidgenössischen Lärmschutzverordnung vom 15.12.1986 der Empfindlichkeitsstufe II zugeordnet.

## **10. ENTWÄSSERUNG**

Die Entwässerung der Parzelle hat nach dem GEP der Gemeinde Sissach zu erfolgen.

Die Details werden im Zuge des Baugesuches und der Kanalisationsbewilligung festgelegt.

## **11. SCHLUSSBESTIMMUNGEN**

- 11.1 Der Gemeinderat überwacht die Anwendung der Quartierplanvorschriften. Das Baubewilligungsverfahren - gemäss den entsprechenden Paragraphen im Dekret zum Baugesetz - bleibt vorbehalten.
- 11.2 Der Gemeinderat kann kleine Abweichungen von Quartierplanvorschriften aufgrund von veränderten Verhältnissen und Härtefällen in Abwägung der öffentlichen und privaten Interessen beantragen, sofern die dem Quartierplan zugrunde liegende Gesamtkonzeption nicht gestört wird.
- 11.3 Alle im Widerspruch zu den Quartierplanvorschriften stehenden Zonenvorschriften gelten als aufgehoben.
- 11.4 Die Quartierplanvorschriften treten mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

Beschluss des Gemeinderates: 03. März 1997  
Beschl. der Gde.-Kommission: 25. März 1997  
Beschl. der Gde. Versammlung: 23. April 1997  
Beschl. des Einwohnerrates: - / -  
Referendumsfrist: 26. Mai 1997  
Urnenabstimmung: - / -  
Publik. d. Planaufl. im Amtsblatt Nr. 20 vom 15.05.97  
Planauflage: 16.5. - 16.6.1997

Namens des Gemeinderates

Der Präsident:

Der Gemeindeschreiber:

Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft  
genehmigt

Der Landschreiber:

mit Beschluss Nr. 2073 vom 02. Sep. 1997

Publikation des Regierungsratsbeschlusses

im Amtsblatt Nr. 36 vom 04. SEP. 1997

Exemplar

Amt für Orts- und Regionalplanung

6213R 1 770

GEMEINDE 4450 SISSACH

QUARTIERPLAN WOHNHÄUSER  
OBERER MÜHLESTETTENWEG  
PARZELLE NR. 1755

## ERLÄUTERUNGSBERICHT

SISSACH, 26.02.1997

- Bestehende Situation

- Ziel

- Gestalterisches Konzept

- Berechnungen

- Prinzipskizzen

- Wohnungskonzept

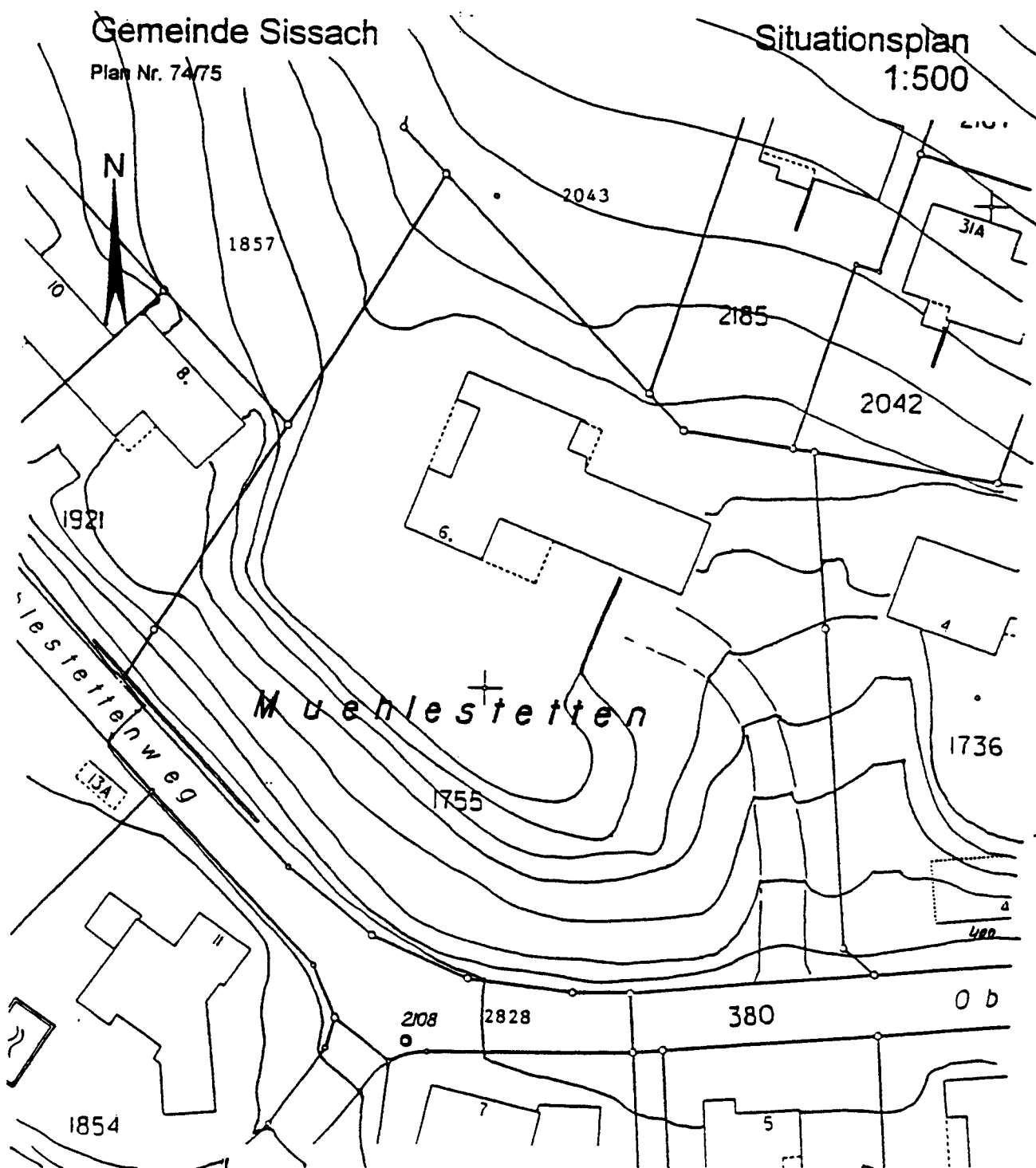
- Erläuterungen zur Variante

- Planbeilagen

## Bestehende Situation

Parzelle Nr. 1755 mit einem Einfamilienhaus erbaut vor 1960 mit grosser Geländeaufschüttung.

Fläche 3'918 m<sup>2</sup>  
Servitute keine  
Zone W1



## Ziel

Ziel des Projekts ist die sinnvolle gestalterische Überbauung und Nutzung der Parzelle Nr. 1755.

Das bestehende Einfamilienhaus soll durch eine neue Überbauung ersetzt werden.

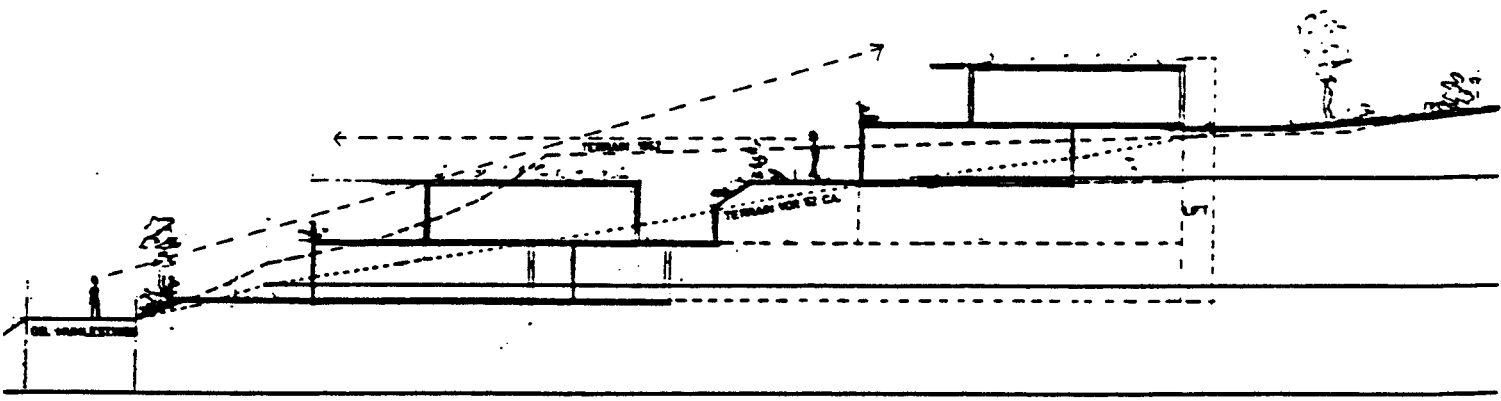
Aufgrund der Parzellengrösse ist eine Überbauung nach Quartierplan möglich.

Damit der Hangsituation Rechnung getragen wird, weicht die Gestaltung der Überbauung leicht von den zonenkonformen Gestaltungsreglementen ab.

Als Variante wird eine zonenkonforme Überbauung vorgestellt.

## Gestalterisches Konzept

- Überbauung sollte sich in den Hang einfügen.
- Ausrichtung parallel zu den Höhenkurven.
- Abtreppung der Gebäude entlang des Hanges.
- Je zwei Wohneinheiten übereinander, dies entspricht einem Sockelgeschoss mit einem Vollgeschoss.
- Das Erscheinungsbild ist folglich um das Dachgeschoss geringer, als eine konforme Überbauung nach Zonenplan.
- Im weiteren ist dadurch die Überblickbarkeit der jeweils darüberliegenden Wohneinheit gewährleistet.
- Als weiteres gestalterisches Prinzip gilt die Aufteilung in 4 verschiedene Blöcke, die mit der Erschliessung im Kern verbunden werden.
- Belichtung und Besonnung optimal, seitliche Belichtung möglich.
- Die Fussgängererschliessung, sowie die Zufahrt der Autoeinstellhalle, sind in der Mitte angeordnet, der Verkehr ist auf kürzestem Weg versorgt.
- Variabilität möglich, d.h. die Wohneinheiten können zusammengelegt werden zu Maisonettewohnungen oder zu grossen Etagenwohnungen.



## Berechnungen

**Parzellenfläche** 3'918 m2

Aufgrund der speziellen Situierung der Gebäudekörper in die Hanglage, wird bei der Berechnung der Nutzung auf die Berechnungsmethode entsprechend ORL Blatt 514 420 zurückgegriffen.

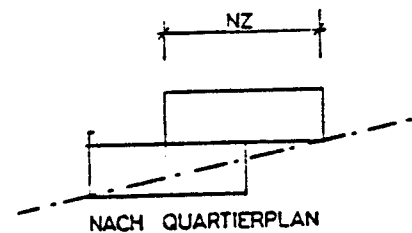
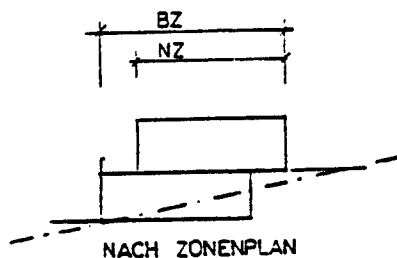
### Anrechenbare BGF:

|              |                |             |        |                 |
|--------------|----------------|-------------|--------|-----------------|
| I            | Vollgeschoss   | 10.0 x 29.0 | 290 m2 |                 |
|              | Sockelgeschoss | 10.0 x 30.5 | 305 m2 |                 |
|              | Rundung        |             | 5 m2   | 600 m2          |
| II           | Vollgeschoss   | 10.0 x 20.0 | 200 m2 | 200 m2          |
| III          | Vollgeschoss   | 10.0 x 29.0 | 290 m2 |                 |
|              | Sockelgeschoss | 10.0 x 30.5 | 305 m2 |                 |
|              | Rundung        |             | 5 m2   | 600 m2          |
| IV           | Vollgeschoss   | 10.0 x 29.0 | 290 m2 |                 |
|              | Sockelgeschoss | 10.0 x 30.5 | 305 m2 |                 |
|              | Rundung        |             | 5 m2   | 600 m2          |
|              |                |             |        | -----           |
| <b>Total</b> |                |             |        | <b>2'000 m2</b> |
|              |                |             |        | =====           |

## Prinzipskizzen

Es werden kleinere Abweichungen von den Zonenplan-Normen vorgeschlagen, welche als Projektvarianten im Quartierplan festgehalten werden.

- > Gestalterischer Freiraum
- > Bessere Integration in den Hang



Es verbessert die Terrassensituation der oberen Wohneinheit in hohem Mass:

Südhang,            Terrasse,            Wohnen,            Aussicht.....

d. h. es handelt sich um die bevorzugte Wohnseite, der am meisten Qualität beigemessen werden soll.

Die Nutzung wird entsprechend der Berechnung der anrechenbaren BGF gemäss ORL Blatt 514 420 bemessen.

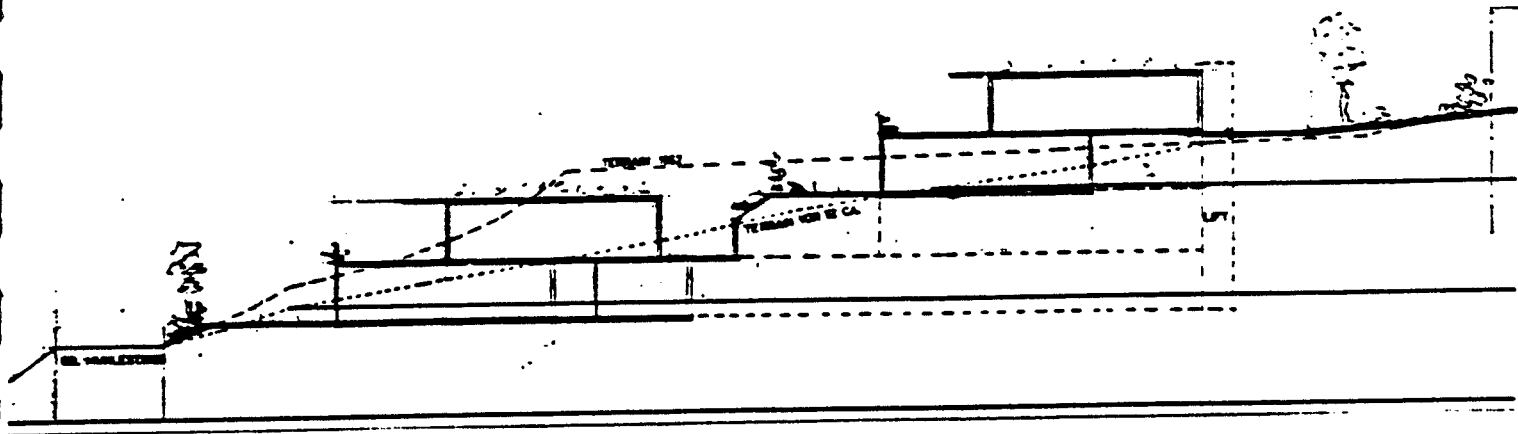
Die Terrassen und die Dächer des Vollgeschosses sind als Flachdach zu gestalten. Das Dach des Vollgeschosses ist zu begrünen.

Es wird kein Dachgeschoss zugelassen.

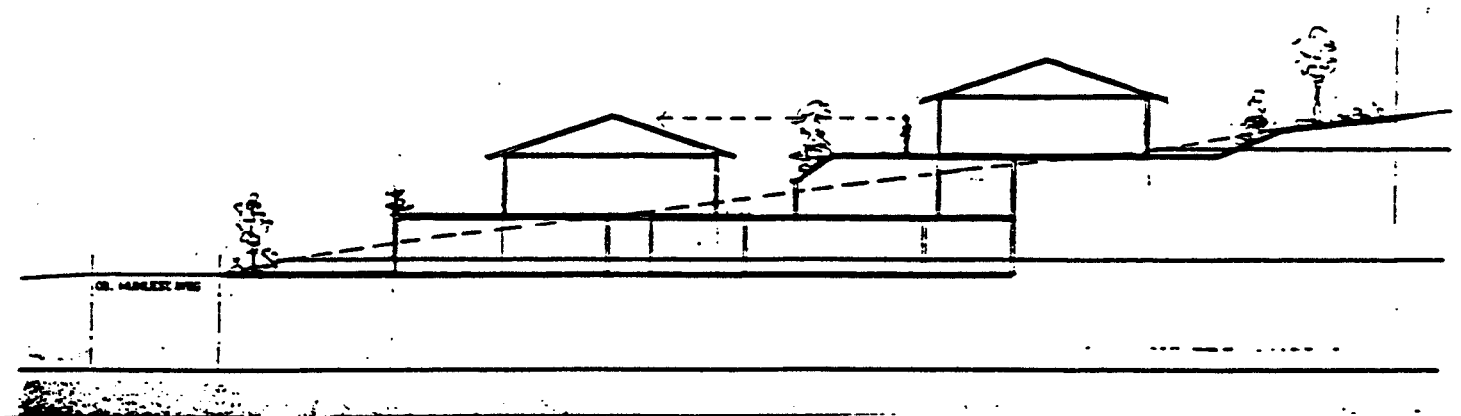
Die Anzahl Wohneinheiten pro Baukörper ist frei.

Durch die grössere Verschiebung in den Hang resultiert eine grössere BZ (nach herkömmlicher Berechnungsmethode).

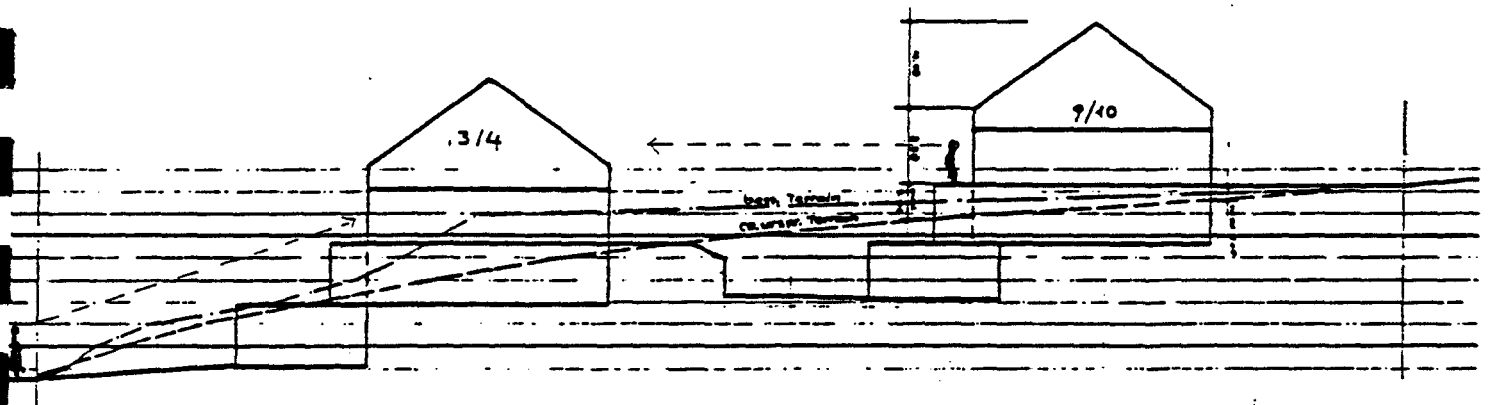
Der Vorteil ist die bessere Integration Einblick von der Strasse (Oberer Mühlestettenweg).



Flach begrünt

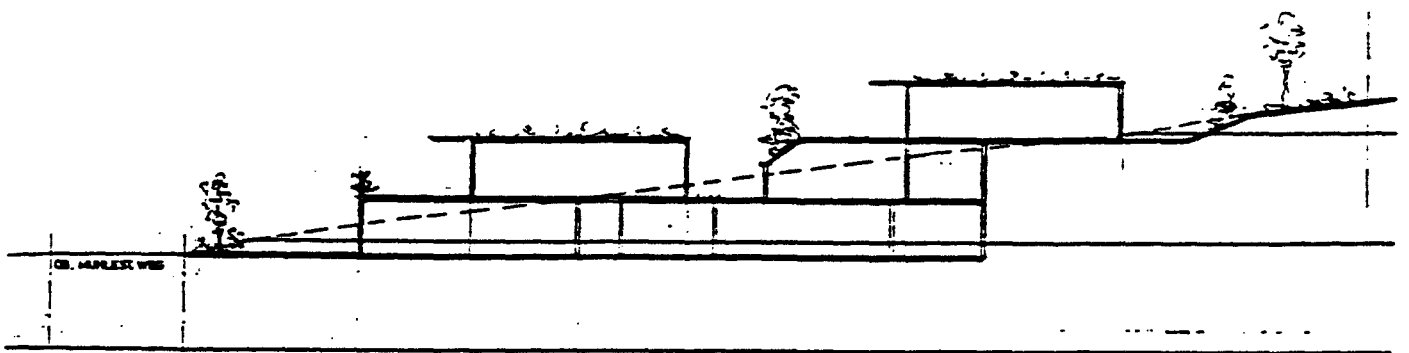


Variante mit Satteldach min. 18°  
Im Quartierplan nicht berücksichtigen.



Norm-Zonenprofil

Die Begrünung der Flachdächer hat eine optische und gestalterische Verflechtung mit der Umgebung zur Folge.



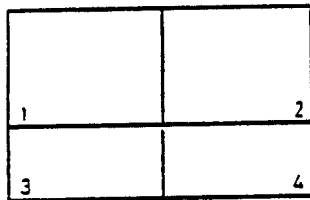
### Wohnungskonzept

Es wird bestrebt ein Angebot an Wohnungen zu bringen, das der Umgebung, der Lage an einem Südhang, der Topographie, Aussicht etc. Rechnung trägt.

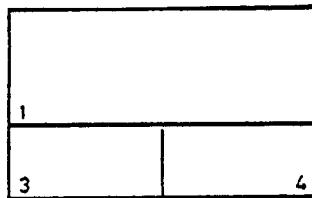
Es wurde ein Grundraster von 3 und 4 Zimmerwohnungen entwickelt, das auf einfache Weise zu grösseren Wohneinheiten zusammengelegt werden kann.

Somit kann eine grössere Bandbreite von Klienten angesprochen werden.

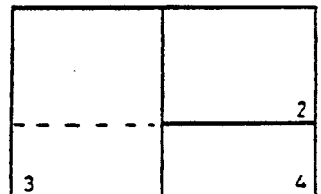
### Zusammenlegbarkeit der Wohnungen



4 Einzel-Wohnungen



1 grosse Etagenwohnung  
2 Einzel-Wohnungen



1 Maisonette-Wohnung

Variante grosse Etagenwohnung (5-6 Zimmer) + zwei 3- od. 4-Zimmer Wohnungen.

Variante Maisonette-Wohnungen (5-6 Zimmer) + zwei 3- od. 4-Zimmer Wohnungen.

Die im Quartierplan dargestellten Wohnungen sind nur die planerische Darstellung einer Lösungsmöglichkeit. Die definitive Gestaltung und Konzeption erfolgt bei der Baueingabe.

**S**



## Kosten

Ziel der Überbauung ist ein Angebot an Wohnungen auf den Markt zu bringen, das sich in der Bandbreite von Fr. 390'000.-- bis Fr. 490'000.-- bewegt.

Dies gilt für Grundrasterwohneinheiten der 3- oder 4-Zimmer Wohnungen.

Die grossen Wohnungen, Etagen oder Maisonetten, sind entsprechend höher. Sie werden nur nach Bedarf erstellt, d.h. sofern vor Baubeginn Interessenten, Käufer oder Mieter vorhanden sind.

## Variante

Die Variante zeigt eine Überbauung nach zonenkonformen Vorschriften.

Doppel-Einfamilienhäuser-Einheiten, die sich in der Hanglage gemäss den topographischen Bedingungen staffeln.

Die Garage ist bei den Wohn-Einheiten selbst untergebracht.

Es ist offensichtlich, dass der Hang massiver und dichter überbaut in Erscheinung tritt, als mit dem Projekt nach Quartierplan.

Einige „Mängel“

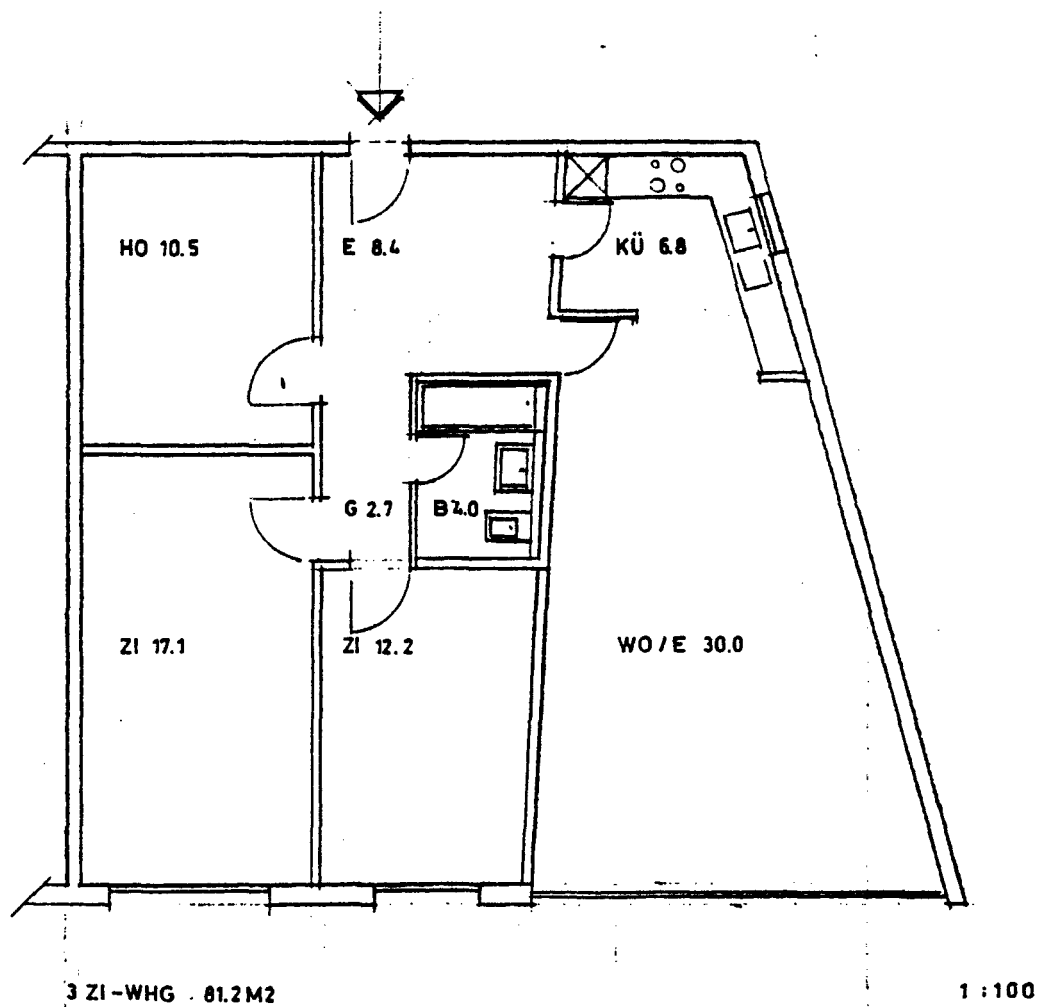
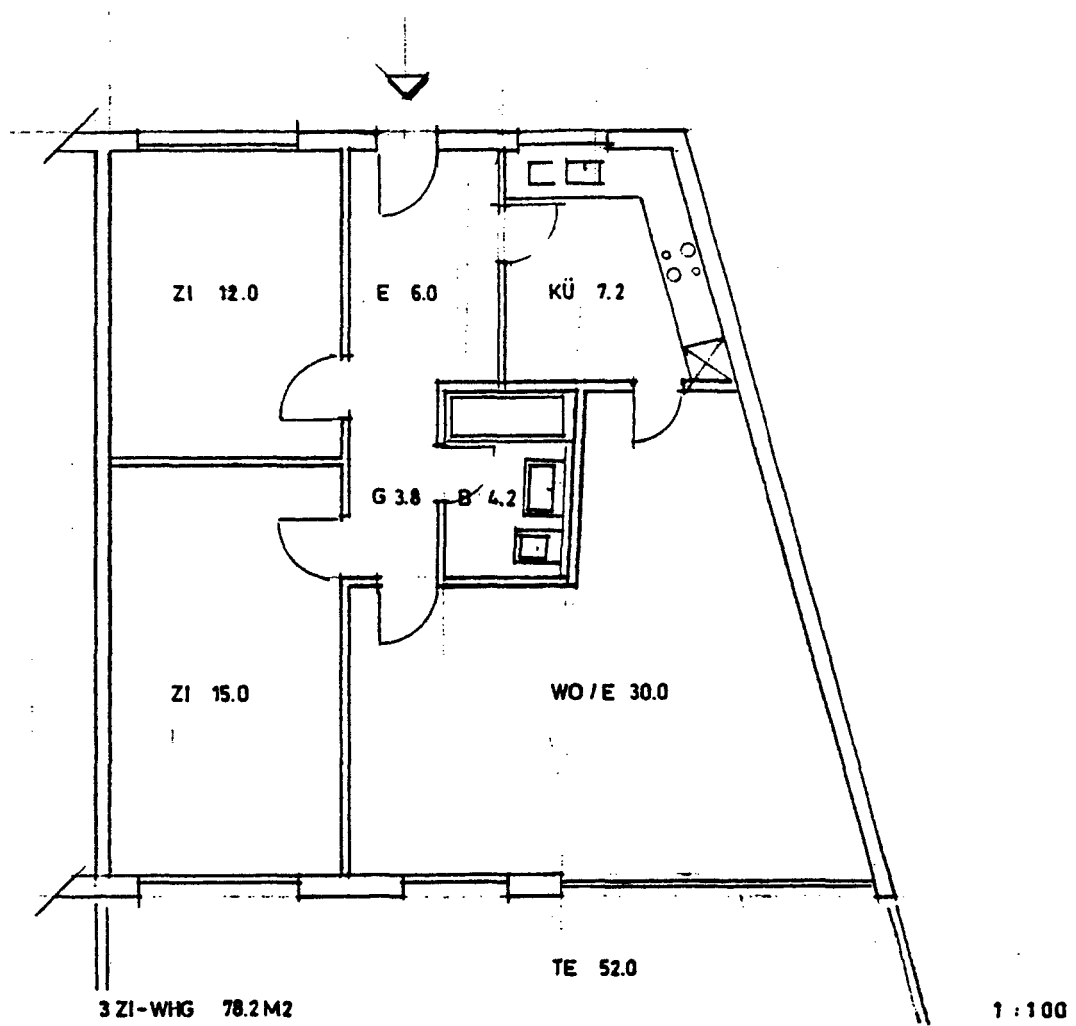
- Parkierung + Fussweg + Topographie sind nur schwer lösbar, und haben riesige Erdbewegungen und Stützmauern zur Folge.
- Die Häuser sind nach minimalen Grenzabständen ausgerichtet und folglich sehr dicht beieinander (obwohl BZ und NZ eingehalten sind).
- Beschattung, Besonnung sind ungünstig durch gegenseitiges Verdecken. Die Aussicht ist gänzlich verstellt bei einigen Wohneinheiten.

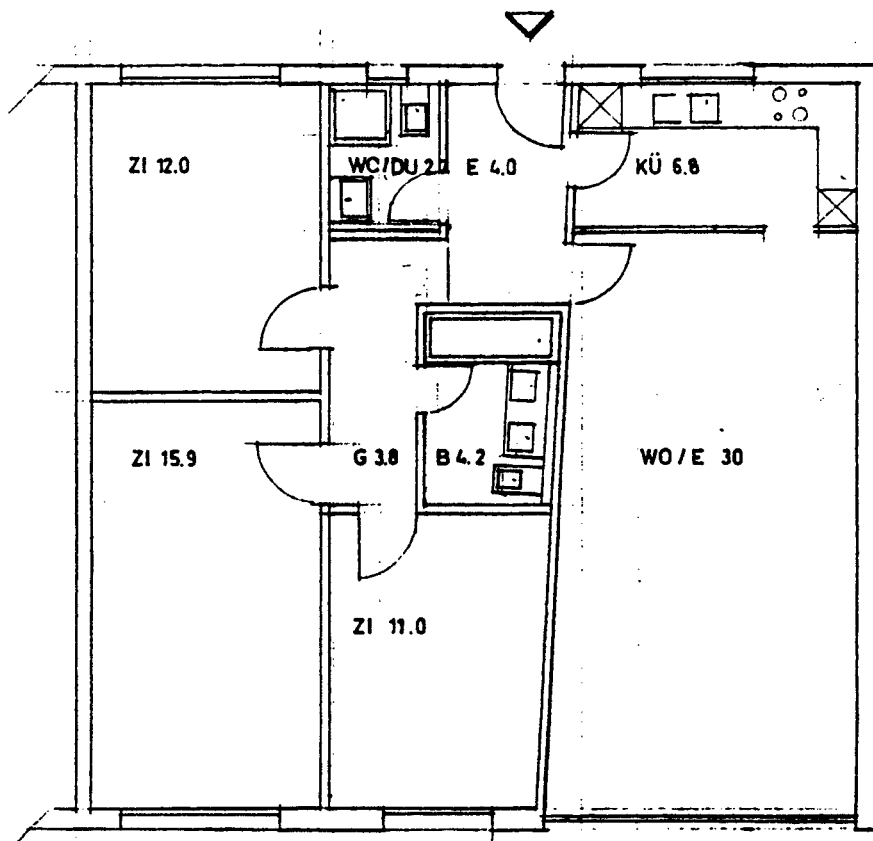
Anhang

Prinzipskizzen

von

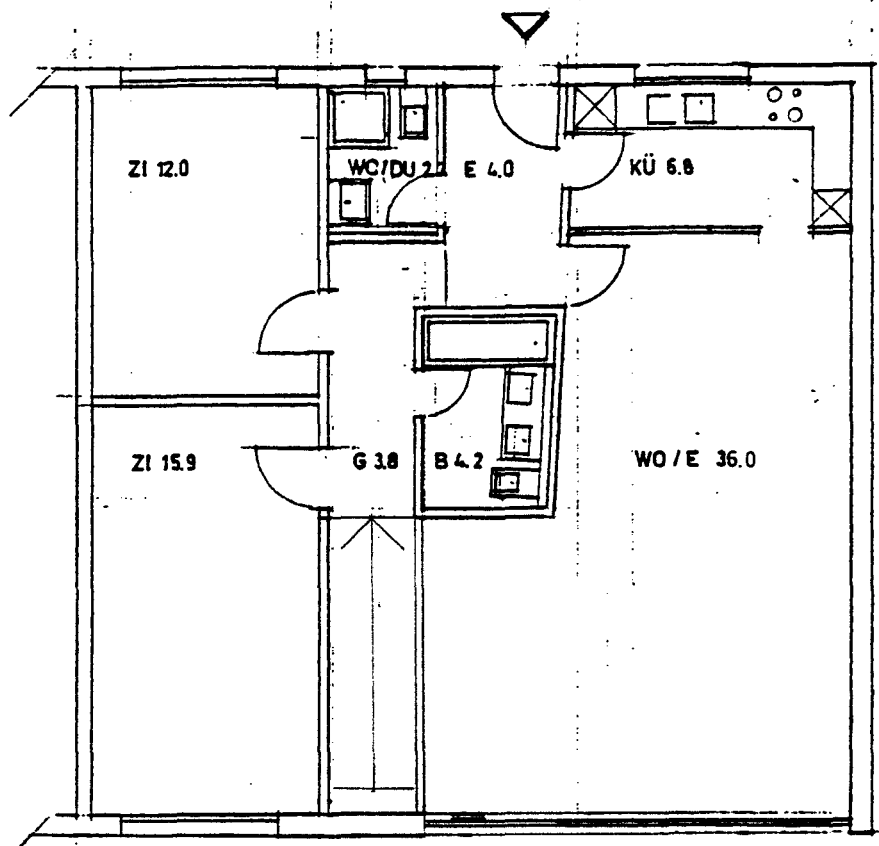
Wohnungsgrundrissen





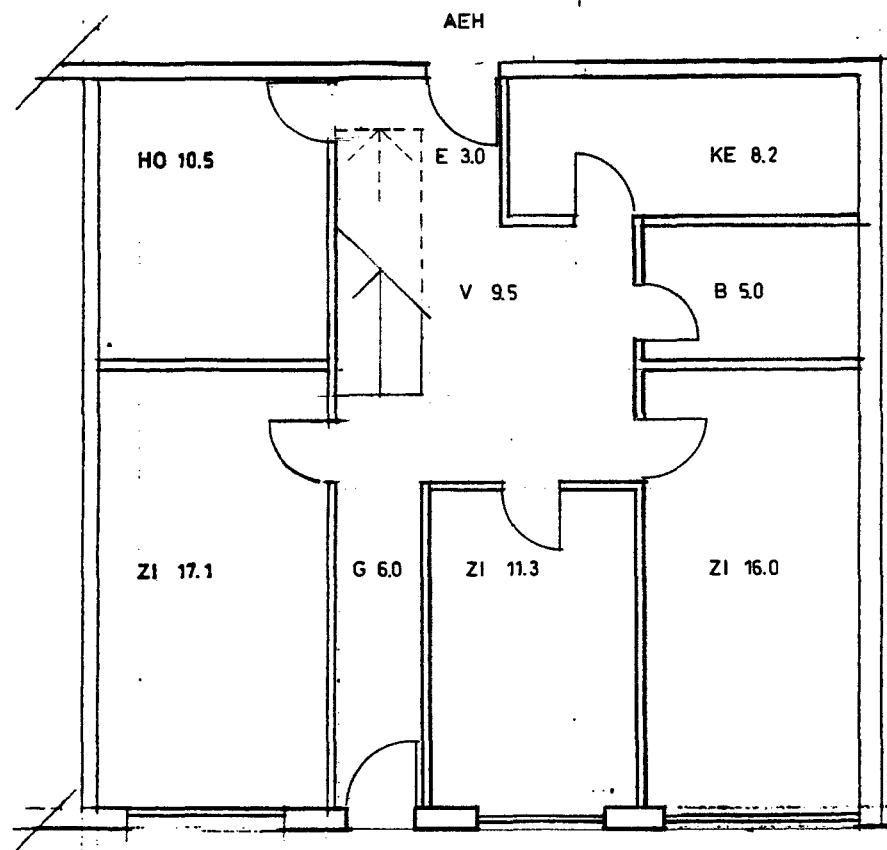
4 ZI - WHG 90.4 M<sup>2</sup>

1:100



6 ZI-MAISONNETTE OG 149.6 M2

1:100



6 ZI-MAISONNETTE EG

1:100