

---

# Quartierplan-Reglement

Mutation 2017 zur Quartierplanung "Rankacker 2001"

---

**Beschlussfassung**

---

## Erläuterung zur Verbindlichkeit der Inhalte des Mutationsreglementes

Das Reglement besteht aus drei Spalten:

### Spalte für Marginalie

ganze Spalte orientierender Inhalt

Randbemerkung in kleiner Schrift,  
Bezug nehmend auf die Vorschrift  
in der mittleren Spalte

Änderungen der Marginalien:

Neue Inhalte rot

Löschungen sind rot durchgestrichen

### Spalte für grundeigentumsverbindliche Vorschriften (Ziffern 1 bis 12)

Sie unterstehen, soweit sie rot oder ~~rot durchgestrichen~~ sind, der

- Beschlussfassung durch den Gemeinderat und den Einwohnerrat
- Genehmigung durch den Regierungsrat

unveränderte Bestimmungen:	schwarz	= orientierender Inhalt
neue Bestimmungen:	rot	= verbindlicher Inhalt
aufzuhebende Bestimmungen:	<del>rot durchgestrichen</del>	= verbindlicher Inhalt

### Spalte für Kommentare / Hinweise

ganze Spalte orientierender Inhalt

- keine Rechtsverbindlichkeit
- Informationsteil zur mittleren Spalte

Änderungen der Kommentare / Hinweise:

Neue Inhalte rot

~~Löschungen sind rot durchgestrichen~~

---

\\lan.stierli-ruggli.ch\Public\SRDaten\Projekte\Allschwil\02078\_Mut\_QPRankacker2001\02\_Reglemente\02078\_Reg01\_20210922\_Beschlussfassung.docx

### **Bearbeitung:**



Stierli + Ruggli  
Ingenieure + Raumplaner AG  
Unterdorfstrasse 38, Postfach  
4415 Lausen 061 / 926 84 30

02-078

Verfasser:

DF/BB

Kontrolle / Freigabe:

Version / Datum:

22.09.2021

---

## Inhaltsverzeichnis

	Seite
1 Erlass.....	1
2 Bestandteile und rechtliche Wirkung.....	1
3 Geltungsbereich .....	2
4 Inhalt der Quartierplan-Vorschriften .....	2
5 Bebauung .....	3
6 Aussenraum .....	9
7 Erschliessung, Parkierung.....	12
8 Ver- und Entsorgung .....	14
9 Lärmschutz.....	15
10 Hochwasserschutz .....	16
11 <del>40</del> Realisierung .....	17
12 <del>44</del> Abweichungen.....	18
13 <del>42</del> Schlussbestimmungen .....	18
Beschlüsse der Mutation 2017.....	20

---

# 1 Erlass

Erlass

Die Einwohnergemeinde Allschwil erlässt, gestützt auf §§ 2 - 6 und ff. des kantonalen Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) vom 8. Januar 1998, das nachfolgende Quartierplan-Reglement. Es bildet zusammen mit den Quartierplänen Nr. 1, ~~und 2~~, und 3 die Quartierplan-Vorschriften "Rankacker 2001".

*Der Erlass definiert die massgebenden gesetzlichen Grundlagen, worauf sich die vorliegenden Quartierplan-Vorschriften abstützen. Es sind dies im Wesentlichen § 37 ff des RBG, in welchen Inhalt und Verfahren der Quartierplanung festgelegt sind.*

## 2 Bestandteile und rechtliche Wirkung

QP-Bestandteile

<sup>1</sup> Die Quartierplan-Vorschriften bestehen aus:

### a) den Quartierplänen

- Plan Nr. 1 Nutzung/Gestaltung der Bebauung, des Aussenraumes und der Erschliessung, Situation 1:500
- Plan Nr. 2 Schnitte A-A und B-B der Bebauung und Terraingestaltung, Schnitte 1:200
- **Plan Nr. 3 Schnitt C-C der Bebauung und Terraingestaltung, Schnitt 1:500**

*Die aufgeführten Quartierplan-Vorschriften bilden die öffentlich-rechtliche Zonen- bzw. Nutzungs- und Erschliessungsplanung für das Gebiet "Rankacker 2001".*

*Privatrechtliche Vorschriften (z.B. Vereinbarungen zwischen der Grundeigentümerin und der Gemeinde) werden durch einen allseitig unterzeichneten Quartierplan-Vertrag geregelt.*

*Der Plan Nr. 3 wird mit der Mutation 2017 neu erlassen: Weil die Schnitte des Plans Nr. 2 nicht von den Änderungen der Mutation 2017 betroffen sind, wird der Plan Nr. 2 von der Mutation 2017 ausgeschlossen und dafür ein zweiter Schnittplan als Plan Nr. 3 mit entsprechendem Schnitt C-C durch den neuen Baubereich erlassen.*

### b) dem Quartierplan-Reglement

<sup>2</sup> Die Quartierplan-Vorschriften sind grundeigentumsverbindlich.

<sup>3</sup> Nicht grundeigentumsverbindlicher Bestandteil ist das Richtmodell 1:500.

*Das Richtmodell dient der Beurteilung der städtebaulichen und architektonischen Einpassung der Baukuben und Freiräume in die Umgebung.*

### 3 Geltungsbereich

#### Geltungsbereich

Die Quartierplan-Vorschriften gelten für das Areal innerhalb des Quartierplan-Perimeters, wie er im Plan Nr. 1 durch die ~~rot~~ punktierte Signatur markiert ist. Planinformationen ausserhalb des Quartierplan-Perimeters haben lediglich orientierenden Charakter.

*Ausserhalb des Quartierplan-Perimeters gelten die Zonenvorschriften Siedlung der Gemeinde Allschwil.*

### 4 Inhalt der Quartierplan-Vorschriften

#### Inhalt der QP-Vorschriften

Die Vorschriften regeln insbesondere verbindlich:

- Art und Mass der Nutzung des Areals
- Lage, Grösse und Gestaltung der ober-~~und~~ unterirdischen Bauten
- Gestaltung/Benützung der Aussenräume
- Erstellung und Unterhalt der Aussenraum-Flächen und -Elemente im Sinne des ökologischen Ausgleichs.
- ~~Ober- und unterirdische~~ Parkierung
- Erschliessung sowie Ver- und Entsorgung
- Vollzug der Quartierplan-Vorschriften

#### Philosophie des Überbauungskonzeptes

*Die 1. Etappe, die damals Arealüberbauung Rankacker genannt wurde, datiert aus dem Jahre 1962 und beinhaltet die drei bereits bestehenden Baukörper an der Baslerstrasse sowie das neu zu erstellende Hochhaus. In der Quartierplan-Mutation von 1992 wurde der Bau entlang der Feldstrasse bewilligt und gebaut. ~~In einem Überbauungsvorschlag von 1997 konnte die Basellandschaftliche Pensionskasse als Eigentümerin den Quartierplanperimeter bereits um die Parzellen A-714 und A-2009 erweitern. Aber erst durch den Zukauf der Parzelle A-712 und die Integration des Kindergartenpavillons an der Feldstrasse konnte ein städtebaulich überzeugender und grosszügiger Überbauungsvorschlag erarbeitet werden.~~*

*Die Der Erlass der erneuerten Quartierplanung "Rankacker 2001" bildete die Grundlage für eine Erweiterung der Bebauung nach Nordwesten in Form der beiden geplanten L-förmigen Baukörper akzeptieren die Dominanz des Hochhauses, halten einen genügenden Abstand ein (Schattenwurf) und passen sich in ihrer Morphologie den umliegenden Bauten an. Besonders die Ost-West-Ausrichtung der Bauten ist charakteristisch für das Quartier.*

*Der 4-geschossige Körper an der Baslerstrasse schliesst das Gelände räumlich und akustisch gegen die Strasse ab. Mit dem dreigeschossigen Körper an der Feldstrasse zusammen generiert er einen ruhigen und grünen Wohnhof. Durch das Zurücksetzen des südlichen Baukörpers gegenüber der Feldstrasse entsteht ein abgegrenzter, gut nutzbarer Aussenraum für den Kindergarten.*

*Die Mutation 2017 ermöglicht eine Erneuerung der Bebauung entlang der Baslerstrasse (Hausnummern 160 bis 166). Es wird ein neues maximales Mantelvolumen definiert, in welchem auf der Grundlage eines Wettbewerbs ein mindestens dreifach vertikal und horizontal gegliederter Baukörper anzuordnen ist.*

## 5 **Bebauung**

### 5.1 **Art der baulichen Nutzung**

#### Art der baulichen Nutzung

1 Die Art der baulichen Nutzung wird im Quartierplan Nr. 1 wie folgt festgelegt:

- **Im Areal-Teil Zentrumsnutzung:**  
Es gilt die Zentrumsnutzung gemäss § 22 Abs. 2 RBG.  
Im Baubereich Nr. 8a/b sind mindestens 50% der vermietbaren Flächen im Erdgeschoss der Geschäftsnutzung zuzuweisen. Diese sind mehrheitlich an der Baslerstrasse und an der Fabrikstrasse anzuordnen.
- **Im Areal-Teil Wohnnutzung:**  
Es gilt die Wohnnutzung gemäss § 21 Abs. 1 RBG.  
Im grün schraffierten Südtrakt des Baubereichs Nr. 6 ist das Erdgeschoss für die Erstellung eines Doppelkindergartens reserviert.
- ~~In bestehenden Hauptbauten und in Baubereichen für neue Hauptbauten gilt in Beachtung der nachstehenden Festlegungen als Nutzungsart die Wohnzone gemäss § 21 Abs. 1 des RBG vom 8.1.1998.~~
- ~~Im rot schraffierten Nordtrakt des Baubereichs Nr. 7 gilt die Nutzungsart der Wohn- und Geschäftszone gemäss § 21 Abs. 2 des RBG.~~

#### **Doppelkindergarten**

~~Der bestehende Doppelkindergarten wird aufgehoben und nutzungsfrei (siehe Ziffer 5.2, Abs. 1) neu in den Südtrakt des Gebäudes auf Baubereich Nr. 6 integriert.~~

Geschäftsnutzung im Sinne von wenig und mässig störenden Betrieben (z.B. Büros, Läden, Schulumrichtungen, medizinische Einrichtungen, Fitnessstudios, Handwerksbetriebe, Restauration, Hotellerie, religiöse Bauten, Handelsbetriebe, kulturelle Einrichtungen, Musiklokale).

#### Nebenbauten

2 Für Nebenbauten gilt:

- **Im Areal-Teil Zentrumsnutzung:**  
Als An- und Nebenbauten gelten eingeschossige Bauten, welche nicht einer Wohn- oder Geschäftsnutzung dienen. Die Art der Nutzung für An- und Nebenbauten richtet sich nach den Quartierbedürfnissen: Es muss sich bei der Nutzung um ergänzende Quartierinfrastruktur handeln.
- **Im Areal-Teil Wohnnutzung:**  
Die Nutzungsarten der Nebenbauten sind im Quartierplan Nr. 1 direkt beschrieben. Abweichungen zur Sicherstellung zusätzlicher Quartierbedürfnisse sind in Absprache mit dem Gemeinderat zulässig.

## 5.2 Mass der baulichen Nutzung

### Begriff der Berechnung

<sup>1</sup> Das Mass der baulichen Nutzung wird mittels Nutzfläche errechnet.  
Zur Nutzfläche werden gezählt:

- Alle Voll- und Dachgeschossflächen, welche dem Wohnen und Arbeiten dienen, einschliesslich Umfassungswänden, Innenwände, Treppenhäuser, Laubengänge, Lift- und Leitungsschächte, verglaste Eingangstrepfen.

Nicht zur Nutzfläche zählen:

- Sockelgeschosse in Hochhäusern, sofern die Nutzung nur in einer Hauswartwohnung, allgemeinen Räumen sowie Verkehrs- und Erschliessungsflächen besteht.
- Wohnbalkone (inkl. einfach verglaste Balkone), offene Terrassen, Loggien und Gartenhallen.
- Allgemein benutzbare Räumlichkeiten (inkl. deren Verkehrs- und Erschliessungsflächen) wie Waschküchen, Trockenräume, Bastelräume im Untergeschoss, Heizräume, Technikräume, Schutzräume, Containerräume, Estriche, ~~und Keller, gedeckte ober- und unterirdische~~ Veloabstellräume, sowie
- Reduit von max. 5 m<sup>2</sup> pro Wohnung.
- Aussentreppen
- Unterirdische ~~Auto~~ Einstellhallen, inkl. gedeckte oder ungedeckte Rampen.
- Energiesparende Bauteile vor der isolierten Gebäudehülle bis max. 15 m<sup>2</sup> pro Wohnung (im Sinne von Anhang 2, Ziffer 3, Abs. 1 des Zonenreglementes Siedlung vom 18.10.1989). Sie können jedoch vom Gemeinderat nur aufgrund eines Gesamtkonzeptes und Ausführungsrichtlinien zugelassen werden.

Zusätzlich für den Areal-Teil Wohnnutzung:

- Doppelkindergarten mit dazugehörenden Nebenbauten
- Gedeckte, offene Unterstände, welche ausschliesslich für Kinderspielplätze dienen, Abstellräume für Spielgeräte und dergleichen.
- Gedeckte oberirdische ~~Velo~~ständerabstellräume.

### Nachweis Nutzungsmass der Zusatzflächen von QP-2001

Nutzungsmass als Faktor in Beachtung der Boni gemäss ZR Siedlung § 6 (Quartierpläne) und § 24 (Behindertengerechtes Bauen)

$$WG4: \{ (4^1 \times 0,27^2) + (0,3^3 \times 0,27^2) \} \times 1,1^4 = 1,2771$$

$$W3: 3^1 \times 0,27^2 \times 1,1^4 = 0,891$$

Berechnung der Nutzflächen der Parz. A-712, A-714 und A-2009 für QP 2001

$$\text{Flächenanteil in Zone WG4: } 1248\text{m}^2 \times 1,2771 = 1593\text{m}^2$$

$$\text{Flächenanteil in Zone W3: } 1388\text{m}^2 \times 0,891 = 1236\text{m}^2$$

$$\text{Total Nutzfläche für Parz. A-712, A-714, A-2009} = 2829\text{m}^2$$

Legende: <sup>1</sup> — Geschoszahl

<sup>2</sup> — Bebauungsziffer für behindertengerechtes Bauen (§ 24 ZR)

<sup>3</sup> — Nutzungsanteil Dachgeschoss (30 % der BZ)

<sup>4</sup> — Nutzflächenbonus für QP-Erstellung (+ 10 %)

Nutzfläche

2 Die Nutzfläche pro Bauobjekt bzw. pro Baubereich sowie die maximal zulässige Nutzfläche innerhalb des gesamten Quartierplan-Areals beträgt:

Bauobjekt/Baubereich	zulässige Nutzfläche (NF)
<del>Bauobjekt 1</del>	<del>602 m<sup>2</sup></del>
<del>Bauobjekt 2</del>	<del>603 m<sup>2</sup></del>
<del>Bauobjekt 3</del>	<del>860 m<sup>2</sup></del>
Bauobjekt 4	4'439 m <sup>2</sup>
Bauobjekt 5	1'783 m <sup>2</sup>
Baubereich 6	<del>Richtmass ca. 2'100</del> 2'175 m <sup>2</sup>
Baubereich 7	<del>Richtmass ca. 2'320</del> 2'180 m <sup>2</sup>
Baubereich 8a/b	8'000 m <sup>2</sup>
<del>verbleibende Nutzung</del>	<del>ca. 212 m<sup>2</sup></del>
<b>Total gesamtes QP-Areal:</b>	<b>NF max. <del>12'919</del> 18'577 m<sup>2</sup></b>

An- und Nebenbauten Areal-Teil Zentrumsnutzung

2a Im Areal-Teil Zentrumsnutzung sind An- und Nebenbauten mit einer Grundfläche von insgesamt max. 200 m<sup>2</sup> zulässig.

Änderung Nutzfläche Bauprojekte 1-5

3 Bei den Bauobjekten 1-5 sind Anbauten und kleine Änderungen im Rahmen der ausgewiesenen Nutzungsreserve (Ziffer 5.2, Abs. 2) zulässig.

Nutzungstransporte

4 Bei den Baubereichen Nr. 6 und 7 wird je eine Nutzfläche als Richtmass festgelegt. Verschiebungen von Nutzflächen von einem Baubereich in einen anderen sind zulässig, sofern das Gesamtkonzept nicht nachteilig beeinflusst wird. Sie bedürfen der Zustimmung des Gemeinderates.

Die Bauobjekte 1 bis 3 werden durch die Mutation 2017 ersetzt durch die neuen Baubereiche 8a und 8b.

Massgebende Parzellenflächen und Gesamt-Nutzflächen (vor Mutation 2017)

Parz. Nr.	Parz.-Fläche	massgebende Parz.-Flächen	Nutz-Flächen	Bemerkungen QP 1992 Zusatzflächen
A-1414	7488m <sup>2</sup>	9725m <sup>2</sup>	10090m <sup>2</sup>	QP 1992
A-2407	1245m <sup>2</sup>			
A-3149	992m <sup>2</sup>			
A-712	832m <sup>2</sup>	2636m <sup>2</sup>	2829m <sup>2</sup>	Zusatzflächen QP 2001
A-714	1159m <sup>2</sup>			
A-2009	645m <sup>2</sup>			
QP "Rankacker 2001" total			<b>12919m<sup>2</sup></b>	siehe QP-Regl. Ziffer 5.2, Abs.2
			<b>12361m<sup>2</sup></b>	

Nach Mutation 2017 ergeben sich folgende Flächen:

Parz. Nr.	Parz.-Fläche	massgebende Parz.-Flächen	Nutz-Flächen	Bemerkungen
A-1414	11'116 m <sup>2</sup>	12'361 m <sup>2</sup>	18'577 m <sup>2</sup>	Mutation 2017
A-2407	1'245 m <sup>2</sup>			
QP "Rankacker 2001" nach Mutation 2017 unter Abzug von 84 m <sup>2</sup> Landabtretung an Kanton BL für Sanierung Baslerstrasse total Parzellenfläche: 12'277 m <sup>2</sup>				

200 m<sup>2</sup> Nebenbauten entsprechen 2% der BGF des Nutzungsmasses innerhalb des Areal-Teils Zentrumsnutzung (Baubereiche 7, 8a/b) Mögliche Nebenbauten sind z.B. Velounterstände, gedeckte Treppenaufgänge / Lifte des Untergeschosses etc.

Ziffer 5.2 Abs. 3: Aufgehoben durch Mutation 2017 weil die verbleibende Nutzung aufgebraucht ist

Ziffer 5.2 Abs. 4: Aufgehoben durch Mutation 2017 weil bei der Realisierung der Bauten in den Baubereichen 6 und 7 die hier vormalig genannte Möglichkeit eines Nutzungstransports in Anspruch genommen wurde und entsprechend die realisierten Nutzflächen in Ziffer 5.2 Abs. 2 angepasst wurden



## 5.3 Gestaltung der Bauten

### 5.3.1 Lage und Begrenzung der Bauten

#### Lage der Bauten

- 1 Für die Lage und Grösse (Ausdehnung der Grundfläche) der Bauten und Anlagen (inkl. Ein- und Ausfahrt der Einstellhalle) sind der Quartierplan Nr. 1 sowie die nachstehenden Quartierplanbestimmungen massgebend.

#### Baubereiche

- 2 Die Baubereiche im Quartierplan Nr. 1 begrenzen
  - Für den Areal-Teil Wohnnutzung die Lage der Haupt- und Nebenbauten;:-
  - Für den Areal-Teil Zentrumsnutzung die Lage der Hauptbauten.

Verschiebungen von Baubereichen bzw. von partiellen Baubereichsbegrenzungen werden vom Gemeinderat gestattet, sofern das Gesamtkonzept der Überbauung keine Beeinträchtigung erfährt.

- 3 Nicht zur baulichen Nutzung zählende Bauten und Bauteile gemäss Nutzflächen-Definition (Ziffer 5.2) dürfen als Anbauten an die Hauptbauten die Begrenzung der Baubereiche überragen bzw. ausserhalb der Baubereiche platziert werden. Vorbehalten bleiben die Abstandsvorschriften gemäss RBV.

- <sup>3a</sup> Nebenbauten im Areal-Teil Zentrumsnutzung gemäss Ziffer 5.1 Abs. 2 dürfen im gesamten Aussenraum des Areal-Teils Zentrumsnutzung erstellt werden.

#### Unterirdische Bauten und Bauteile

- 4 Unterirdisch dürfen der Überbauung dienende Kellergeschosse, **Einstellhallen** und technische Anlagen wie Zivilschutzräume, Heizzentralen und dergleichen gebaut werden, auch wenn sie in den Quartierplänen Nr. 1, ~~und 2 und 3~~ nicht eingezeichnet sind. Diese sind jedoch so zu konzipieren, dass sie nach aussen **nicht kaum** in Erscheinung treten. ~~Die unterirdische Autoeinstellhalle hat sich generell an die im Quartierplan Nr. 1 eingetragene Begrenzung zu halten. Abweichungen in Lage und Ausmass sind mit Einverständnis des Gemeinderates möglich.~~

*Mit der Flexibilisierung der Baubereiche soll erreicht werden, dass auf der Stufe des Baugesuches ein angemessener begründbarer Projektierungsspielraum bewahrt bleibt. Vorbehalten bleiben jedoch die baugesetzlichen Bestimmungen.*

*Voraussetzung ist die Abstimmung und Integration der Bauten und Bauteile in das Gesamt-Überbauungskonzept im Rahmen der Projektpläne im Baugesuchsverfahren (z. B. Aussentreppen zu den Loggien etc.).*

*RBV = Raumplanungs- und Baugesetzverordnung BL vom 27. Oktober 1998.*

## 5.3.2 Gestaltung der Bauten und bauliche Einpassung

Gebäudeprofile	1	Für die Definition der Gebäudeprofile (max. Gebäudehöhe und Anzahl, Lage sowie Richthöhe der Geschossebenen) sind die Quartierpläne Nr. 1, <del>und 2</del> und 3 massgebend.	<i>Siehe Quartierpläne Nr. 1, + 2 und 3</i>
Dachform	2	Als Dachform wird das Flachdach bzw. das leicht geneigte Dach für die neuen Haupt- <del>und Neben</del> bauten festgelegt.	<i>Die extensive Begrünung der Flachdächer dient als ökologische Ausgleichsfläche im Siedlungsraum und hat Retentionswirkung bei Starkregen.</i>
	2a	Für An- und Nebenbauten ist die Dachform frei.	
	2b	<del>Sämtliche Die D</del> Flachdächer sind extensiv zu begrünen. Für den ökologischen Ausgleich gelten erhöhte Anforderungen. Im Speziellen müssen die Dächer der Hauptbauten, soweit diese nicht von Gebäudeteilen für technische Anlagen oder Solarenergieanlagen (gem. Ziffer 5.3.2 Abs. 3 QR) belegt sind, mit einer Substratmächtigkeit von mindestens 10 cm versehen werden. Sofern geeignet, ist Kies aus dem eigenen Aushub als Vegetationstragschicht einzubauen. Für die Bepflanzung ist regionalisiertes Saatgut, das heisst Saatgut von CH-Ökotypen, welches aus der gleichen biogeographischen Region stammt, zu verwenden. Solarenergieanlagen sind so aufzuständern, dass die Dachbegrünung unter der Anlage durchlaufend ausgeführt werden kann. <del>Für Nebenbauten in Leichtbauweise ist die extensive Dachbegrünung wünschenswert.</del>	<i>In der Verordnung zum Abwasserreglement der Gemeinde Allschwil vom 11. Juli 2007 (Art. 24 Abs. 4 lit. c "Ermittlung der Regenwassermenge") wird festgelegt, dass Dachbegrünungen mit einer Substratmächtigkeit von grösser als 12 cm, nicht als versiegelte Fläche gilt (= Teil der Abwassergebühren befreiten Fläche). vgl. SIA 312: "Begrünung von Dächern"</i>
Technische Bauteile auf dem Dach	3	<del>Technische Bauteile wie</del> Oberlichter, Entlüftungsbauteile, Liftüberfahrten, <del>Solarenergieanlagen</del> u. ä. können die Flachdächer der neuen Hauptbauten überragen, auch wenn die zulässige Gebäudehöhe dadurch überschritten wird.	
Abgrabungen an Gebäuden	4	Abgrabungen zur Belichtung/Belüftung des Sockelgeschosses sind grundsätzlich zulässig. Das Ausmass ist minimal zu halten.	
Behindertengerechte Bauweise	5	Neue Wohnungen und Geschäftsräume sind so zu konzipieren, dass sie behindertengerecht eingerichtet werden können. Es sind Verbindungsmöglichkeiten zur Einstellhalle und zu den Nebenräumen im Untergeschoss zu erstellen.	<i>Siehe auch Norm SN 521 500 mit Leitfaden, Behindertengerechtes Bauen des Schweizerischen Invalidenverbandes, Olten, sowie § 108 RBG vom 8.1.1998.</i>

**Städtebauliche  
Einpassung im All-  
gemeinen**

- 6 Neue Bauten sind **im Areal-Teil Zentrumsnutzung und im Areal-Teil Wohnnutzung je** 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. Dabei ist insbesondere auf die bestehende Quartierplan-Bebauung Rücksicht zu nehmen. Dem Gemeinderat steht ein Mitspracherecht zu.

*Den Bauinteressenten wird im Rahmen des Baugesuchsverfahrens empfohlen, frühzeitig mit den zuständigen kantonalen Fachinstanzen sowie mit der Gemeinde die Materialisierung und Farbgebung vorzubesprechen.*

**Städtebauliche  
Einpassung Bau-  
bereich 8a/b**

- 6a Für den Baubereich 8a/b gelten folgende Gestaltungsrichtlinien:
- Innerhalb des Baubereichs 8a/b ist ein mindestens dreifach in der Vertikalen und Horizontalen gegliederter Baukörper zu realisieren. Eine Aufteilung dieses Baukörpers in freistehende Gebäude ist zulässig.
  - Die Hauptbauten im Baubereich 8a/b weisen innerhalb des Baubereichs folgende Geschossigkeiten auf:  
 Baubereich 8a: 4 – 7 Geschosse  
 Baubereich 8b: 7 – 10 Geschosse  
 Erdgeschoss-erweiternde Baukörper können davon abweichen.
  - Die Räumlichkeiten im Erdgeschoss mit geschäftlicher Nutzung gemäss Art. 5.1. QPR müssen eine lichte Höhe von mindestens 3.0 m aufweisen.

*neuer Absatz aufgrund Mutation 2017: Ziffer 5.3.2 Abs. 6a/b*

**Spätere Änderun-  
gen / Ergänzungen  
an Bauten**

- 7 Allfällige spätere Änderungen von Bauten sowie nachträglich ein- bzw. angebaute Gebäudeteile dürfen das Gesamtbild der Quartierplan-Überbauung nicht beeinträchtigen. Sie sind in ihren wesentlichsten architektonischen Merkmalen und in der Grundstruktur aufeinander abzustimmen.
- 8 Vor der Eingabe von Baugesuchen für spätere bauliche Änderungen und Ergänzungen müssen, in Zusammenarbeit mit der Gemeinde und der zuständigen kantonalen Fachinstanz, spezifische Gestaltungsrichtlinien bzw. Gestaltungskonzepte ausgearbeitet werden.

*Diese spezifischen Gestaltungsrichtlinien oder Gestaltungskonzepte dienen den Bewilligungsbehörden als Beurteilungsgrundlage der baulichen Einpassung in die Überbauung von späteren baulichen Änderungen oder Ergänzungen.*

**Antennenanlagen**

- 9 Für das Areal der Quartierplanung ist nur eine Gemeinschaftsantenne für Radio und Fernsehen oder der Anschluss an eine Medienverkabelung zulässig.

## 6 Aussenraum

### 6.1 Nutzung und Gestaltung

Grundsatz	1 Die Nutzung, Gestaltung und Bepflanzung des Aussenraumes wird durch den Quartierplan Nr. 1 bestimmt. Im Sinne des ökologischen Ausgleiches ist eine naturnahe Umgebungsgestaltung zu realisieren. Für die Bepflanzung sind einheimische, standortgerechte Arten zu wählen.	<i>Siehe Quartierpläne Nr. 1</i>
Umgebungsplan	2 Für die definitive Anlage ist im Baugesuchsverfahren ein Umgebungsplan mindestens im Massstab 1:200 einzureichen, welcher integrierender Bestandteil der Baubewilligung wird. Der Umgebungsplan beinhaltet insbesondere die Lage und Ausgestaltung <b>der An- und Nebenbauten im Areal-Teil Zentrumsnutzung, der Parkierungs- und Erschliessungsanlagen, der Vorzone</b> , der Gebäudeerschliessungen, quartierinterne Fusswege, Quartierplätze und Spielflächen, Aussenraum Kindergarten, Terrainveränderungen und Stützmauern, die Art der Grün- und Freiflächen, der Bepflanzung, der Beläge, der Dachbegrünungen sowie die Lage von Containerstandorten und Grünabfuhrmulde etc.	
Terrainveränderungen	3 Für die Terrainveränderungen (Abgrabungen/Aufschüttungen) <b>sind die Quartierpläne Nrn. 2 und 3</b> <del>ist der Quartierplan Nr. 2</del> richtungsweisend. Im Rahmen der Baugesuche sind die Terrainveränderungen möglichst zu minimieren.	<i>Siehe Quartierpläne Quartierplan Nrn. 2 und 3</i>
Quartierplätze / Innenhöfe / Kinderspielplatz	4 Die Flächen für Quartierplätze/Innenhöfe sind als multifunktionelle Aussenräume für die Quartierbewohnerinnen und –bewohner zu konzipieren, im Sinne des ökologischen Ausgleiches standortgerecht zu gestalten und zu bepflanzen. Die Details sind im Rahmen des Baugesuches im Umgebungsplan festzulegen. Auf dem zentralen Quartierplatz sind Bauten und Einrichtungen für einen Kinderspielplatz erlaubt.	<i>Der Sinn dieser Aussenraum-Massnahmen soll die städtebauliche Einheit und Identität sowie den ökologischen Ausgleich innerhalb der Überbauung sicherstellen bzw. unterstreichen.</i>
Grün- und Freiflächen	5 Die Grün- und Freiflächen gliedern sich in quartierinterne Erschliessungsflächen, Plätze und Spielwiesen einerseits und die den Erdgeschosswohnungen zugeteilten privaten Gärten andererseits. Für das Anlegen des Wegernetzes, die Gestaltung der allgemein zugänglichen Grün- und Freiflächen sowie die Standorte der hochstämmigen Bäume und	<i>Abgrenzungen zwischen Privatgärten und den allgemein zugänglichen Grün- und Freiflächen werden im Umgebungsplan festgelegt.</i>

Hecken ist der Quartierplan Nr. 1 massgebend. Details sind im Rahmen des Baugesuches im Umgebungsplan festzulegen.

**Vorzone**

5a Die Vorzone zwischen den Strassenfassaden und der Basler- bzw. Fabrikstrasse dient als Fussgängerbereich, Gebäudezugang, Vorzone zu den Geschäften sowie als Arealzufahrt für Anlieferung und Ausnahmefahrten (siehe Ziffer 7.1 Abs. 1a). Sie ist attraktiv, urban und fussgängerfreundlich zu gestalten.

**Aussenraum Zentrumsnutzung**

5b Der Aussenraum Zentrumsnutzung umfasst das direkte Gebäudeumfeld der Bauten im Baubereich 8a/b mit Erschliessungs- und Freiflächen sowie Grünflächen. Die Gestaltung erfolgt abgestimmt auf die Funktion der jeweiligen Fläche.

Betreffend Bepflanzung und Begrünung gilt Folgendes:

- Ausserhalb des Baubereiches 8a/b sind 1/3 der Flächen mit einer Vegetationsschicht zu versehen und attraktiv zu bepflanzen.
- Im gesamten Aussenraum Zentrumsnutzung sind im Minimum 11 Bäume zu pflanzen, davon 5 im Bereich der oberirdischen Parkplätze (Ziffer 7.1 Abs. 1b).
- Eine Bepflanzung mit invasiven Neophyten ist unzulässig.

**Abschätzung begrünbare Flächen im "Aussenraum Zentrumsnutzung" ausserhalb des Baubereichs 8a/b:**

	Fläche in m <sup>2</sup>	begrünbare Fläche	
		in %	in m <sup>2</sup>
Erschliessungs- und Parkierungsanlagen Besucher-PP	709 m <sup>2</sup>	10%	71 m <sup>2</sup>
Erschliessungs- und Parkierungsanlagen ESH Rampe	423 m <sup>2</sup>	25%	106 m <sup>2</sup>
Fläche ohne überlagerte Erschliessungs- / Parkierungsanl.	821 m <sup>2</sup>	58%	473 m <sup>2</sup>
<b>Total</b>	<b>1'953 m<sup>2</sup></b>	<b>33%</b>	<b>650 m<sup>2</sup></b>

**Private Gärten**

6 Die Gestaltung und Bepflanzung der privaten Gärten im Bereich der Erdgeschosswohnungen kann individuell unter Beachtung der Hausordnung erstellt werden.

Die Hausordnung wird von der Grundeigentümerin erlassen.

**Aussenraum Kindergarten**

7 Die Gestaltung des Aussenraumes zum Kindergarten erfolgt in Absprache mit der Gemeinde.

Bei der Gestaltung des Kindergartenareales ist zu achten, dass keine giftigen und stacheligen Pflanzen verwendet werden.

**Quartierinterne Fusswege und Plätze**

8 Fusswege und Plätze sind nach Möglichkeit nicht zu versiegeln und sollen mit durchlässigen Belägen und Materialien befestigt werden. Das Meteorwasser ist in jedem Fall versickern zu lassen.

**Beleuchtung**

9 Die Beleuchtung der Quartier-Erschliessungsflächen, Zufahrten und Zugänge ist Sache der Grundeigentümerin und hat nach einheitlichem Projekt zu erfolgen.

## 6.2 *Unterhalt und Pflege*

### Schutz- und Pflegemassnahmen

- 1 Sämtliche in den Quartierplan-Vorschriften bezeichneten natürlichen Aussenraum-Elemente sind dauernd zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Allfällige Ersatzpflanzungen sind rechtzeitig vorzunehmen.

*Dies betrifft insbesondere Ersatzpflanzungen bei kranken Bäumen etc.*

### Unterhalt der Aussenraumflächen

- 2 Die Pflege und der Unterhalt der Aussenraumflächen ist Sache der Grundeigentümerin.

### Gewährleistung der Funktionalität

- 3 Der Zweck und die Funktion sämtlicher Freiflächen und Aussenanlagen muss dauernd gewährleistet werden.

## 7 Erschliessung, Parkierung

### 7.1 Erschliessung

#### Detailerschliessung

- 1 Für die ungefähre Lage bzw. Klassierung (Dimensionierung) der Erschliessungsflächen, Zufahrten, Plätze und Zugänge innerhalb des Quartierplan-Areals ist der Quartierplan Nr. 1 massgebend. Abweichungen sind möglich, sofern das Gesamtkonzept gewährleistet bleibt. Die genaue Lage und Dimensionierung (als Service- und Notzufahrt bzw. reiner Fussweg) ist im Umgebungsplan im Rahmen des Baugesuchsverfahrens festzulegen.

*Die Basiserschliessung der Quartierplan-Überbauung mit Motorfahrzeugen erfolgt von Osten her über die Fabrikstrasse. An der Feldstrasse befinden sich zudem 8-Besucherparkplätze.*

#### Vorzone

- 1a** In der Vorzone gemäss Ziffer 6.1 Abs. 5a sind Anlieferung und Ausnahmefahrten (Rettung, Umzug etc.) zulässig. Für die Durchfahrt sind ein Fahrbereich mit einer minimalen Breite von 3.0 m (zzgl. notwendige Schleppradien) sowie separate Haltebereiche vorzusehen. Bei der Areal-Wegfahrt in die Fabrikstrasse gilt ein Rechtsabbiegegebot.

#### Erschliessungs- und Parkierungsanlagen inkl. Zu- und Wegfahrt

- 1b** In den Bereichen für Erschliessungs- und Parkierungsanlagen sind folgende Anlagen zulässig:
- Max. 10 oberirdische Besucherparkplätze. Der Belag der Parkplätze ist sickerfähig zu gestalten.
  - Eine Einstellhallenrampe mit oder ohne Überdachung.
  - Je eine Zu- und Wegfahrt auf die Fabrikstrasse für die Besucherparkplätze sowie die Einstellhalle. Deren definitive Lage richtet sich innerhalb des jeweiligen Bereichs nach der konkreten Ausgestaltung der Anlagen und den verkehrstechnischen Anforderungen.

*Im Bereich der Parkplätze sind fünf Bäume zu pflanzen, siehe Ziffer 6.1. Abs. 5b.*

#### Erstellung von Strassen und Wegen

- 2 Alle im Quartierplan Nr. 1 eingezeichneten Zufahrten, Wege und Plätze sind durch die Eigentümerin der Quartierplan-Überbauung zu erstellen und in Absprache mit der Gemeinde zu unterhalten. Die Gestaltung dieser Anlagen hat nach einheitlichem Projekt auf Stufe Baugesuch (Umgebungsplan) zu erfolgen.

## 7.2 Parkierung

Parkplatzermittlung

1a Die Ermittlung des notwendigen Grundbedarfs für Auto-~~und Velo~~-Abstellplätze erfolgt **grundsätzlich** nach den ~~kantonalen gesetzlichen~~ **übergeordneten** Bestimmungen. Die genaue Zahl der Parkplätze und deren Anordnung ist jeweils im Rahmen des Baugefahrens zu ermitteln, planlich festzulegen bzw. auszuweisen. Dabei sind genügend gedeckte ~~Veloabstellplätze~~ **Parkplätze für Zweiräder** vorzusehen.

Massgebend ist § 106 des Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) vom 08.01.1998 sowie die dazugehörigen Bestimmungen der Verordnung zum RBG (§ 70 RBV und Anhang). Zu beachten ist auch die "Wegleitung zur Bestimmung der Anzahl Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Velos/Mofas" des Amtes für Raumplanung BL (Mai 2004/November 2004) sowie allfällige künftige kommunale Erlasse zur Regelung der Parkierung.

Reduzierte Anzahl Stammparkplätze Wohnnutzung

1b Im Sinne von § 70 Abs. 2<sup>bis</sup> RBV sind für die Wohnnutzung im Minimum 0.8 Stammparkplätze pro Wohnung zu erstellen.

Mobilitätskonzept für reduzierte Anzahl Stammparkplätze Wohnnutzung

1c Wird für die Wohnnutzung weniger als 1 Stammparkplatz pro Wohnung erstellt, so ist folgende Infrastruktur zu erstellen:

- Mindestens zwei gedeckte, gut zu erreichende Stamm-Zweiradparkplätze pro Wohnung (im Gebäude oder nahe der Gebäudezugänge);
- Mindestens 0.3 gedeckter oder ungedeckter Besucher-Zweiradparkplatz pro Wohnung im Bereich der Gebäudezugänge;
- Elektroladestationen für Zweiräder.

Für die Altbauten besteht eine ausreichende Anzahl Zweiradparkplätze. Die Anzahl ist bereits abgestimmt auf den im Areal langfristig festgestellten reduzierten Auto-Besitz (0.76 Fahrzeuge pro Wohnung).

Bei den Altbauten kann von dieser Vorgabe abgewichen werden, wenn nachgewiesen werden kann, dass die bestehende Infrastruktur den Bedarf deckt.

Folgende Infrastruktur ist anzustreben:

- Ausreichende, gut zu erreichende Abstellräumlichkeiten für Kinderwagen und Ähnliches für die Bewohnerschaft (im Gebäude oder nahe der Gebäudezugänge);
- Abstellplätze für Spezialvelos (z.B. Veloanhänger, Cargo-Bikes).

Lage der Auto-Parkplätze und Veloabstellplätze

2 Das Parkierungskonzept im Quartierplan Nr. 1 stellt ~~die Verteilung sowie~~ die oberirdische ~~bzw. die unterirdische~~ Anordnung der Parkplätze für alle Baubereiche und bestehenden Bauobjekte sicher. Von diesem Konzept kann in begründeten Fällen abgewichen werden. Abweichungen benötigen jedoch die Zustimmung des Gemeinderates.

Anordnung der Abstellplätze siehe Quartierplan Nr. 1  
**Parkplatznachweis gemäss RBG/RBV**

Nutzungsart	Stamm-PP	Besucher-PP
Baslerstr.-Nr. 160-166	21 WE — 21PP	
Fabrikstr.-Nr. 33	41 WE — 41PP	Besucher-PP =
Feldstr.-Nr. 63-67	12 WE — 12PP	0,3 x Stamm-PP
Baubereich Nr. 6	2 KG + 18 WE — 20PP	
Baubereich Nr. 7	12 WE — 12PP	
PP-Grundbedarf gem. RBG/RBV	Soll 106PP	Soll 32 PP
Im Quartierplan Nr. 1 ausgewiesen	Ist 109PP	Ist oberirdisch 22 PP Ist Einstellhalle 10 PP



**Parkplatzbewirtschaftung**

- <sup>3</sup> Die Vermietung von Autoeinstellplätzen an Dritte ist nur gestattet, wenn der Parkierungsbedarf der Bewohnerinnen und Bewohner nachweisbar gedeckt ist. Besucherparkplätze dürfen weder fest vermietet noch dauernd belegt werden.

## 8 Ver- und Entsorgung

**Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung**

- <sup>1</sup> 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 (Meteorwasser auf versiegelten Flächen und Dächern, usw.) ein Konzept zu erstellen z.B. für Brauchwasser, Versickerung, Ableitung etc., das der Genehmigung des Gemeinderates bedarf. Die Konzepte für Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung sind in Absprache mit der Gemeinde und dem Amt für Umweltschutz und Energie (AUE), mit den Baugesuchsakten einzureichen. Genehmigungsinstanz ist der Gemeinderat.

*Für allfällige Versickerungsmassnahmen ist der Zustandsbericht "Versickerung" des GEP Allschwil zu konsultieren.*

**Energie-Standard**

- <sup>2</sup> Neue Hauptbauten sind nach der zum Zeitpunkt der Baueingabe geltenden Anforderung an die Minergie-Kennzahl (MKZ) für Minergie zu realisieren.

**Wärmeerzeugung**

- <sup>2a</sup> ~~Es ist eine Wärmeerzeugung (für Heizung, Warmwasser) mit einem umweltfreundlichen, energiesparenden Konzept vorzusehen. Das Energiekonzept ist dem Gemeinderat zur Beurteilung vorzulegen.~~

Mindestens 80 % des Wärmeenergiebedarfs (Heizung und Warmwasser) ist durch CO<sub>2</sub>-neutrale Energieträger zu erbringen. Die Wärmeerzeugung ist für die gesamte Quartierplanung in einer Zentrale zu realisieren. Sofern der Nachweis erbracht wird, dass dezentrale Wärmeerzeugungsstandorte ökologisch sinnvoller sind als die geforderte Zentrale, können auch solche dezentrale Wärmeversorgungseinheiten bewilligt werden.

**Stromproduktion**

- <sup>2b</sup> Neue Hauptbauten erzeugen einen Teil der von ihnen benötigten Elektrizität selbst. Die im, auf oder am Gebäude installierte Elektrizitätserzeugungsanlage bei Neubauten muss mindestens 10 W pro m<sup>2</sup> Energiebezugsfläche (EBF) betragen.

**Sonnenenergie** <sup>3</sup> ~~Vorrichtungen zur Gewinnung von Sonnenenergie sind gestattet. Sie benötigen eine Baubewilligung, dürfen keine Blendwirkung erzeugen und müssen sich harmonisch einfügen.~~

*Ziffer 8 Abs. 3: Aufgehoben durch Mutation 2017: Die vormalige Bestimmung widerspricht übergeordnetem Recht (vgl. Art. 18a des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes).*

**Abfallbeseitigung** <sup>43</sup> Für die Abfallbeseitigung gilt das Abfallreglement der Gemeinde Allschwil. Mit dem Baugesuchsverfahren der Quartierplanüberbauung ist dem Gemeinderat das Abfallkonzept zur Genehmigung vorzulegen.

*Containerstandorte sind im Quartierplan Nr. 1 konzeptionell festgelegt.*

**Durchleitungsrechte** <sup>54</sup> Durchleitungsrechte für öffentliche Werkleitungen sind innerhalb des Quartierplan-Perimeters gewährt.

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

## 9 Lärmschutz

**Belastungsgrenzwerte ES III/ES II** <sup>1</sup> ~~Gestützt auf den Lärm-Empfindlichkeitsstufen-Plan der Gemeinde Allschwil ist das nördliche Areal entlang der Baslerstrasse der Lärm-Empfindlichkeitsstufe (ES) III und das südliche Areal der Lärm-Empfindlichkeitsstufe (ES) II zugeordnet.~~

*Lärm-Empfindlichkeitsstufen-Plan Allschwil, rechtskräftig mit RRB Nr. 23075 vom 23.12.1997 bzw. Nr. 1267 vom 20.06.2000.*

Die Festlegung der Lärm-Empfindlichkeitsstufen richtet sich nach dem Quartierplan Nr. 1.

<sup>2</sup> ~~Bezüglich des Aussenlärms sind bei neuen Bauten die erhöhten Anforderungen an den Schallschutz der Gebäudehülle, gemäss SIA-Norm 181 (Ausgabe 1988), zu erfüllen. Für den Schallschutz in den Gebäuden (Innenlärm) gelten die Mindestanforderungen der SIA-Norm 181.~~

*Die erhöhten Anforderungen an den Schallschutz gegen Aussenlärm werden aufgrund der zukünftig zu erwartenden stärkeren Fluglärmbelastung (Euro-Airport) im Sinne der Vorsorge vom Kanton verlangt.*

<sup>32</sup> Allfällige Nachweise im Sinne von Art. ~~32~~ 31 ff der Lärmschutz-Verordnung sind im Rahmen des Baugesuchsverfahrens zu erbringen.

*Beim Baubereich Nr. 7 ist eine frontale Ausrichtung der lärmempfindlichen Räume auf die Baslerstrasse ohne architektonische Zusatzmassnahmen nicht möglich (Überschreitung der IGW). Bei der West-Ost-Orientierung der Räume sind die IGW eingehalten.*

## 10 Hochwasserschutz

- Allgemeines**
- 1 Bei in den Gefahrenzonen Überschwemmung gelegenen Neubauten und -anlagen sowie bei wesentlichen Änderungen bestehender Bauten und Anlagen in Gefahrenzonen, sind Massnahmen zu treffen, die die Bauten und Anlagen gegen die Auswirkungen von Überschwemmungen hinreichend schützen.
- Schutzziel**
- 2 Bauten und haustechnische Anlagen sind so zu bauen, dass sie durch mögliche Hochwasserereignisse von mittlerer Eintretenswahrscheinlichkeit (Jährlichkeit 100 Jahre) und unter Beachtung der gemäss der Gefahrenzone ausgewiesenen Gefahrenstufe nicht wesentlich beschädigt werden oder Folgeschäden verursachen.
- Darüberhinausgehende Schutzmassnahmen, welche das Sicherheitsniveau der Baute oder Anlage erhöhen, liegen in der Eigenverantwortung. Weitergehende Schutzmassnahmen sind zwingend auszuführen, wenn das reglementarische Schutzziel die Sicherheit von Personen in und um die Baute oder Anlage nicht angemessen zu gewährleisten vermag.
- Schutzhöhe**
- 3 Mit dem Baugesuch ist für jede Baute eine auf der Naturgefahrenkarte basierende massgebende Schutzhöhe zu definieren, die sich an der maximalen Überschwemmungshöhe eines Hochwassers mit mittlerer Eintretenswahrscheinlichkeit (Jährlichkeit 100 Jahre) orientiert.
- Als Messbasis für die massgebende Schutzhöhe gilt das gewachsene bzw. vorliegend gestaltete Terrain im unmittelbaren Nahbereich des zu schützenden Objektes.
- Schutzmassnahmen**
- 4 Gebäudeteile, welche unterhalb der massgebenden Schutzhöhe liegen, sind wasserdicht auszugestalten. Unterhalb der massgebenden Schutzhöhe sind ungeschützte Öffnungen in der Gebäudehülle untersagt.
- Gebäudehüllen unterhalb der massgebenden Schutzhöhe sind so zu erstellen, dass sie den Beanspruchungen (Wasserdruck, Nässe, Schwemmmaterial) durch mögliche Hochwasserereignisse genügen.
- Ausnahmen**
- 5 Der Gemeinderat kann im Rahmen eines Baugesuchs Ausnahmen bei der Baubewilligungsbehörde beantragen, falls dies Hochwasserschutzmassnahmen rechtfertigen.

*Die Anordnung von weitergehenden Schutzmassnahmen (z.B. Berücksichtigung 300-jähriges Ereignis) wird von der Bewilligungsbehörde verfügt.*

*Die massgebende Schutzhöhe in m.ü.M. ist aus folgenden Werten abzuleiten:*

- Höhe des gewachsenen bzw. gestalteten Terrains in m.ü.M.
- Fliesstiefe gemäss Fliesstiefenkarten HQ 100
- Freibord (Wellenschlag, resp. Energiehöhe)

*Details siehe BASELLANDSCHAFTLICHE GEBÄUDEVERSICHERUNG (2017): Wegleitung Schutzmassnahmen gegen Schäden durch gravitative Naturgefahren, S. 21.*

- Baugesuch** <sup>6</sup> Die baulichen Massnahmen, die zum Schutz vor Überschwemmungen geplant sind, sind in den Baugesuchsunterlagen darzustellen und zu beschreiben.
- Haftung** <sup>7</sup> Die Haftung des Gemeinwesens für die auf Grund der Gefahrenzonen Überschwemmung zu ergreifenden baulichen Schutzmassnahmen oder für Schutzmassnahmen, die auf Grund eines Ausnahmeantrags bewilligt wurden, ist ausgeschlossen.

## 11 ~~10~~ Realisierung

- Realisierungsvorgehen** <sup>1</sup> Die Realisierung der Quartierplan-Überbauung hat grundsätzlich im Einvernehmen zwischen der Gemeinde und der Eigentümerin des Quartierplan-Areals zu erfolgen. Dies betrifft insbesondere das Festlegen der Baustellenorganisation bzw. des Baustellenverkehrs (inkl. Abbruch best. Liegenschaften) und der Bauzeiten.
- Quartierplan-Vertrag** <sup>2</sup> Für die Realisierung der Quartierplanüberbauung haben die Grundeigentümerin und die Einwohnergemeinde Allschwil einen Quartierplan-Vertrag abzuschliessen.  
Darin sind insbesondere zu regeln:
  - Realisierung der Überbauung
  - ~~Doppelkindergarten (Provisorium, Neubau, Finanzierung, Nutzung etc.)~~
  - Dienstbarkeiten allgemein
  - Durchleitungsrechte
  - Studienprojektwettbewerb
  - Monitoring für reduzierte Anzahl Stampoarkplätze Wohnnutzung
  - u.a.m.
- Etappierung** <sup>3</sup> ~~Die Überbauung der Baubereiche Nr. 6 und 7 wird grundsätzlich nicht etappiert.~~

*Details sind im Quartierplan-Vertrag oder im Baugesuchsverfahren zu regeln.*

*Die Quartierplan-Vertragspunkte sind nicht abschliessend aufgeführt bzw. sind nur nach Bedarf der Vertragspartnerinnen und -partner zu regeln.*

*Im Quartierplan-Vertrag sind möglichst alle Dienstbarkeiten (Grenz- und Näherbaurechte, Geh- und Fahrrechte, Nutzrechte usw.) als erteilt zu regeln.*

*Ein allfälliges Etappierungsverfahren kann bei Bedarf ebenfalls im Quartierplan-Vertrag oder im Baugesuchsverfahren festgelegt werden.*

- Anteilsmässige Infrastrukturerstellung**
- 4 Sofern die Quartierplanüberbauung in Etappen realisiert wird, sind die entsprechenden Ergänzungsanlagen, wie Zufahrten, Wege, ober- und unterirdische Abstellplätze, Quartierplätze, Freiflächen und Kinderspielplätze etc. so auszulegen, dass der Bedarf der jeweilig erstellten Etappe gedeckt ist und die spätere Realisierung der Gesamtüberbauung gewährleistet bleibt.
- Parzellierung**
- 5 Durch eine spätere Parzellierung des Areals dürfen die Verwirklichung und die Funktionalität der Quartierplanung nicht in Frage gestellt werden.

## **12 ~~11~~ Abweichungen**

### **Gesamtkonzept für Abweichungen**

Abweichungen durch bauliche oder gestalterische Einzelmassnahmen, die entweder für

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

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

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.

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

## **13 ~~12~~ Schlussbestimmungen**

### **Überwachung des Vollzuges**

- 1 Der Gemeinderat überwacht die Anwendung dieser Quartierplan-Vorschriften. Das Baubewilligungsverfahren gemäss § 120 ff des Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) bzw. § 86 ff der Verordnung zum Raumplanungs- und Baugesetz (RBV) bleibt vorbehalten.

<b>Ausnahmen allgemeiner Art</b>	2 Abweichungen von Quartierplan-Vorschriften aufgrund von veränderten Verhältnissen und Härtefällen sind in Abwägung der öffentlichen und privaten Interessen möglich, sofern die dem Quartierplan zugrunde liegende Gesamtkonzeption nicht beeinträchtigt wird.	<i>Ausnahmen bedürfen eines Antrages und einer stichhaltigen Begründung. Sie werden nach Abwägung von der Baubewilligungsbehörde erteilt.</i>
<b>Aufhebung früherer Beschlüsse</b>	3 Alle im Widerspruch zu den Quartierplan-Vorschriften stehenden früheren Zonenvorschriften gelten für das Areal als aufgehoben.	<i>Es sind dies im Wesentlichen die bestehenden Quartierplan-Vorschriften.</i>
<b>Spätere bauliche Weiterentwicklung</b>	4 <del>Eine mögliche bauliche Weiterentwicklung entlang der Baslerstrasse, wie sie im Quartierplan Nr. 1 im orientierenden Planinhalt aufgezeigt wird, erfordert eine Mutation zu den vorliegenden Quartierplan-Vorschriften.</del>	<i>Ziffer 12 Abs. 4: Aufgehoben durch Mutation 2017</i>
<b>Quartierplan-Vertrag</b>	5 Vor der Quartierplangenehmigung durch den Regierungsrat muss dieser Vertrag allseitig unterzeichnet sein. Die öffentliche Verurkundung (inkl. Grundbucheintrag) durch die Bezirksschreiberei erfolgt nach Inkrafttreten der Quartierplanung.	
<b>Inkrafttreten</b>	6 Die Quartierplan-Vorschriften treten mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.	<i>Die Quartierpläne Nr. 1 von 1964 und Nr. 2 von 1992 sind mit der Inkraftsetzung des Quartierplanes "Rankacker 2001" aufgehoben.</i>

## ***Beschlüsse der Mutation 2017***

### **Gemeinde**

Beschluss des Gemeinderates: .....

Beschluss des Einwohnerrates: .....

Referendumsfrist: .....

Urnenabstimmung: .....

Publikation der Planaufgabe im Amtsblatt Nr. .... vom: .....

Planaufgabe: .....

Im Namen des Gemeinderates

Gemeindepräsidentin:

Leiter Gemeindeverwaltung:

---

### **Kanton**

Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft genehmigt  
mit Beschluss Nr. .... vom .....

Publikation des Regierungsratsbeschlusses  
im Amtsblatt Nr. .... vom .....

Die Landschreiberin: