

Quartierplanung "Heuwinkel", bestehend aus Quartierplan und Quartierplan-Reglement

Inhalt	Seite
1. Ausgangslage	3
2. Planungsinhalt	4
2.1 Planungsinstrumente und notwendige Beschlüsse	4
2.2 Planungsablauf	4
2.3 Planungsrechtlicher Rahmen	4
3. Beschrieb der Quartierplan-Überbauung	5
4. Energieversorgung	6
5. Nutzung	6
6. Gestaltung des Aussenraumes	7
7. Parkierung	7
8. Kosten	8
9. Zweckgebundener Infrastrukturbeitrag	9
10. Arealbaukommission	9
11. Mitwirkungsverfahren	9
12. Kantonale Vorprüfung	10
13. Anträge	10

Beilagen

- Quartierplan-Reglement
- Situation und Schnitte

Beilagen zur Kenntnisnahme

- Öffentliche Urkunde betreffend Quartierplan-Vertrag
- Bericht über das öffentliche Mitwirkungsverfahren
- Planungs- und Begleitbericht

1. Ausgangslage

Das kantonale Raumplanungs- und Baugesetz (RBG) sieht gemäss §§ 37 ff. das Planungsinstrument der Sondernutzplanung vor. Mit einer Quartierplanung kann für einen definierten Teil der Bauzonenflächen von den Bestimmungen der ordentlichen Zonenvorschriften abgewichen werden. Der Quartierplan "Heuwinkel" umfasst die Parzellen A22, A2453 und teilweise A20. Der Quartierplan befindet sich gemäss Zonenplan Siedlung der Gemeinde Allschwil in der Wohnzone W3 (§ 29 Zonenreglement Siedlung, ZRS).

Das Areal des Planungsgebiets bzw. der Quartierplanung umfasst die Parzellen A22, A2453 und teilweise A20 der Gemeinde Allschwil mit einer Gesamtfläche von insgesamt 4'909 m². Es befindet sich in einem Wohnquartier an der Heuwinkel-, Eschen- und Pappelstrasse im nord-östlichen Bereich des Siedlungsgebietes und in der Nähe des Quartierzentrums "Lindenplatz". Gemäss Zonenplan Siedlung der Gemeinde Allschwil ist das Areal der Wohnzone W3 (§ 29 Zonenreglement Siedlung, ZRS) zugeordnet. Grundeigentümerschaft der Parzellen A22 und A2453 ist die Firma Graphis Bau- und Wohngenossenschaft (im weiterführenden Text Graphis), die Parzelle A20 ist eine Gemeindestrasse.

Zum heutigen Zeitpunkt befinden sich drei längliche Wohnbauten mit überwiegend Kleinwohnungen verteilt auf drei Vollgeschosse im Bereich des Planungsgebietes. Die Gebäude verfügen über Satteldächer mit geringer Dachneigung. Im Rahmen einer Machbarkeitsstudie wurde überprüft, ob die Bauten zu erneuern oder zu ersetzen sind. Diese Studie kam zum Schluss, dass ein Ersatz mit Mehrnutzung und einer aussenräumlichen Aufwertung einer Erneuerung vorzuziehen ist. Deshalb sollen die bestehenden Bauten aus den fünfziger Jahren nun durch Neubauten mit attraktiven Wohnungen und einem qualitativ hochwertigen Aussenraum ersetzt werden.

Um den städtebaulichen Qualitäten dieses Ortes gerecht zu werden, kann die Einwohnergemeinde Allschwil mit dem Mittel des Quartierplanverfahrens möglichst früh in den Planungsprozess einwirken. Folgende Kriterien sind bei der Ausarbeitung von Quartierplänen einzuhalten:

- Die haushälterische Nutzung des Bodens.
- Steigerung der Wohn- und Aussenraumqualität.
- Einpassung in die Nachbarschaft und in das Orts- und Landschaftsbild.
- Gute Verkehrs- und Fussgängerverbindung.
- Optimierte Parkierungsmöglichkeiten.
- Minimierung der Lärmimmissionen.
- Ermöglichung von Wohnen im Alter (Betreutes Wohnen und Pflegewohnungen).
- Energiekonzept mit Zielen wie Minimierung des Energiebedarfs, rationelle Energienutzung, Nutzung von erneuerbaren Energien, Optimierung der Gebäudehülle mit MINERGIE-Standard.
- Zweckmässige Entsorgung (Wertstoffsammelstellen, Kompostierplätze etc.).
- Realisierung und Sicherstellung naturnaher Flächen für den ökologischen Ausgleich und der ökologischen Vernetzung.

Parzellen	Fläche	Eigentümerschaft
A22	3'198 m ²	Graphis
A2453	1'382 m ²	Graphis
A20	Strassenparzelle	Gemeinde Allschwil

2. Planungsinhalt

2.1 Planungsinstrumente und notwendige Beschlüsse

Die Planungsinstrumente der Quartierplanung "Heuwinkel" wurden von den Firmen Stierli + Ruggli Ingenieure und Raumplaner AG, Lausen, in Zusammenarbeit mit Jakob Steib Architekten AG, Zürich, erarbeitet und bestehen aus folgenden Teilen:

- Quartierplan, Situation und Schnitte im Massstab 1:500
- Quartierplan-Reglement

Beilagen mit orientierendem Inhalt:

- Mitwirkungsbericht
- Planungs- und Begleitbericht
- Quartierplan-Vertrag inkl. Vereinbarung

2.2 Planungsablauf

Für die Ausarbeitung der Quartierplanung "Heuwinkel" wurde ein stufenweises Vorgehen gewählt, bei welchem die kantonalen Ämter und Fachstellen sowie der Gemeinderat von Anfang an in den Planungsprozess mit einbezogen wurden. In der Folge sind die Ergebnisse der diversen Gespräche und Stellungnahmen der Fachstellen und Kommissionen (Bauausschuss, kantonale Fachstellen) in die vorliegenden Quartierplan-Vorschriften eingeflossen und berücksichtigt worden. Parallel zur Ausarbeitung des Quartierplanes und des dazugehörigen Reglementes wurde zwischen der Eigentümerschaft und der Gemeinde der privatrechtliche Quartierplan-Vertrag erarbeitet. Dabei werden neben dem Infrastrukturbeitrag u.a. die Dienstbarkeiten, die Erstellungskosten, die Unterhaltskosten und die Unterhaltspflichten konkret geregelt.

2.3 Planungsrechtlicher Rahmen

Das kantonale Raumplanungs- und Baugesetz (RBG) sieht gemäss §§ 37 ff. das Planungsinstrument der Sondernutzungsplanung vor. Mit einer Quartierplanung kann für einen definierten Teil der Bauzonenflächen von den Bestimmungen der ordentlichen Zonenvorschriften abgewichen werden.

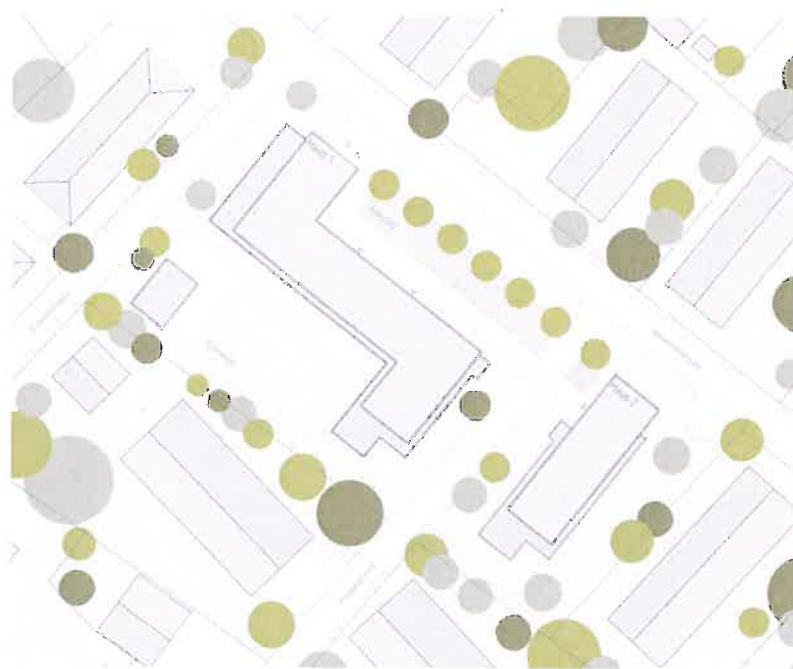
Der Planungsperimeter befindet sich gemäss rechtskräftigem Zonenplan Siedlung innerhalb der Wohnzone W3. Die Zonenvorschriften der Gemeinde Allschwil lassen die Aufstellung von Quartierplänen grundsätzlich in jeder Zone zu. Für die Erstellung eines Quartierplanes soll eine Fläche von ca. 3'000 m² nicht unterschritten werden. Das Quartierplanareal umfasst eine Fläche von 4'909 m² und liegt damit deutlich über dieser Mindestfläche.

Der Quartierplan "Heuwinkel" benötigt keine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP), weil die massgebenden Grenzwerte nicht überschritten werden.

3. Beschrieb der Quartierplan-Überbauung

Zwecks städtebaulicher Qualitätssicherung wurde ein Projektwettbewerb durchgeführt. Zum Wettbewerb "Ersatzneubauten Heuwinkel-, Eschenstrasse, Allschwil" wurden fünf interdisziplinär zusammengesetzte Teams (Architektur und Landschaftsarchitektur) eingeladen. Alle fünf Teams gaben ihre Entwürfe fristgerecht ab und wurden juriert. Das Preisgericht tagte am 29. September 2015. Dabei lobte die Jury aus Fachexperten, Eigentümervetretern und einem Vertreter der Gemeinde Allschwil die Konzepteingabe namens "cour d'honneur" der Jakob Steib Architekten AG, Zürich, (Federführung) zusammen mit Hodel Architektur und Landschaftsarchitektur, Wetzikon, zum Siegerprojekt aus. Das entsprechende Bebauungskonzept bildet die Grundlage für die Quartierplanung. Die nachfolgenden Erläuterungen entsprechen dem durch das Architekturbüro erstellten Projektbeschrieb.

Das Bebauungskonzept gliedert sich in zwei Baukörper, welche aus einem Erdgeschoss, vier Obergeschossen und einem teilweise leicht zurückversetzten Dachgeschoss bestehen. Dadurch sind sie zwar leicht höher als die umgebende Bebauung, die Erscheinung weicht jedoch durch die Gliederung nur wenig von der heutigen ab. Aufgrund der Proportionen und der Positionierung harmonisieren die beiden Gebäudevolumen gut mit den umgebenden Gebäuden aus den fünfziger Jahren.



Durch die Anordnung der Bauten wird der Aussenraum in zwei unterschiedliche Bereiche aufgeteilt. Entlang der Heuwinkelstrasse wird über die Pappelstrasse hinweg ein Platz aufgespannt, der den Mietern und der Öffentlichkeit zur Verfügung steht. Ein weiterer Aussenraum, von der Strasse abgeschirmt, befindet sich im nordwestlichen Bereich des Areals, welcher vor allem den Kindern mit Geräten und einer grossen Wiese zum Spielen dient.

Abbildung: Bebauungs-/Aussenraumkonzept;
Quelle: Jakob Steib Architekten AG, Zürich.

Über insgesamt drei Treppenhäuser werden rund 65 Wohnungen in den beiden Neubauten, welche über einen Balkon oder Terrasse als privaten Aussenraum verfügen, erschlossen. Entlang der Heuwinkelstrasse sowie der Eschenstrasse sind oberirdische Besucherparkplätze angeordnet. Weitere Besucher- und Stammparkplätze befinden sich in der unterirdischen Einstellhalle auf Parzelle A2453. In diese Einstellhalle gelangt man mit dem Auto von der Heuwinkelstrasse. Fussläufig und per Velo wird die Überbauung von der Eschenstrasse, der Heuwinkelstrasse und der Pappelstrasse erschlossen.

Die Quartierplanung "Heuwinkel" bezweckt nun die Herbeiführung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung der angedachten Bebauungskonzeption und Aussenraumgestaltung in Beachtung einer häuslicher Nutzung des Bodens und einer qualitativ guten Wohnnutzung.

4. Energieversorgung

Für den sinnvollen Umgang mit Energieressourcen sind für die Quartierplanung bzw. die Überbauung des Planungsgebietes folgende Anforderungen definiert:

- Hauptbauten haben den MINERGIE-Standard inkl. Zertifizierung aufzuweisen
- Mindestens 80% des Wärmeenergiebedarfs (Heizung und Warmwasser) ist durch CO₂-neutrale Energieträger zu erbringen.
- Zusätzlich müssen auf den Gebäuden Photovoltaikanlagen erstellt werden, welche mindestens 50% des Eigenbedarfs an Strom der Siedlung produzieren.

Mit der Graphis wurde eine Vereinbarung bezüglich der Photovoltaikanlage sowie der Deckung des Strombedarfs getroffen. Die projektierte Photovoltaikanlage leistet gemäss Berechnung des Anlageplaners 57% des Stromeigenbedarfs (Allgemeinverbrauch öffentlicher Bereich). Die Graphis verpflichtet sich, den restlichen Strombedarf (43%) durch den Bezug von Ökostrom "EBM Standard" zu decken. Die Graphis verpflichtet sich des Weiteren, allfälligen zusätzlichen Strombedarf (z.B. für elektrische Wärmepumpe) ebenfalls durch Ökostrom "EBM Standard" zu decken.

5. Nutzung

Das Mass der baulichen Nutzung wird mittels der Bruttogeschossfläche gemäss § 49 Abs. 2 RBV berechnet. In den Quartierplan-Vorschriften wird definiert, welche Flächen, Bauten und Bauteile nicht zur Bruttogeschossfläche gezählt werden.

Insgesamt umfasst der Quartierplanperimeter eine Fläche von 4'909 m² inklusive Strassenanteil an der Parzelle A20. Als Bezugsgrösse der baulichen Nutzung können aber sinnvollerweise nur die beiden bisherigen Baulandparzellen A22 und A2453 mit einer summierten Grundfläche von 4'580 m² beigezogen werden. Die geplante Bruttogeschossfläche beträgt 6'904 m². Aufgerundet um eine minimale Reserve von 46 m² ergibt sich daraus die im QP-Reglement zugelassene maximale Bruttogeschossfläche von 6'950 m².

Die Quartierplanung weist demnach folgende bauliche Ausnützung auf:

$$\text{Ausnützungsziffer (AZ)} = \frac{6'950 \text{ m}^2}{4'580 \text{ m}^2} = 1.52$$

Die Baubereiche beinhalten wenig Spielraum für die Verteilung der Bruttogeschossflächen, weswegen auf die Definition eines maximalen Nutzungsmasses pro Baubereich verzichtet wurde.

Die projektierte Gebäudefläche für die beiden Gebäude betragen:

Projektierte Hauptbau A	851 m ³
Projektierte Hauptbau B	377 m ³
Summe	1'228 m ³

Die Quartierplanung weist demnach folgende Bebauungsziffer auf:

$$\text{Ausnutzungsziffer (AZ)} = \frac{1'228 \text{ m}^2}{4'580 \text{ m}^2} = 0.27$$

Mit der Bebauungsziffer von 27% (27% der Landfläche) wird die im rechtskräftigen Zonenreglement Siedlung festgelegte Bebauungsziffer von 26% marginal überschritten. Eine eigentliche Verdichtung ist aufgrund der Grundzone nicht angezeigt, jedoch sind die Gebäudekubaturen so geplant, dass ein grosszügiger Grünraum sowie ein öffentlicher Platz entstehen.

6. Gestaltung des Aussenraumes

Die Nutzung des Aussenraums ist im Quartierplan konzeptionell festgelegt. Im Rahmen des Baugesuchverfahrens muss die Umgebungsgestaltung konkretisiert werden und nachgewiesen werden, dass die reglementarisch festgelegten Ziele eingehalten werden. Die Frei- und Grünflächen sind gestützt auf ein einheitliches Konzept als allgemein der Siedlung, ihrer Bewohner- und Benutzerschaft zugeordneter Aussenraum naturnah anzulegen. Grosse Teile davon werden ökologischen Funktionen dienen (siehe Bestimmung zur Ökologie). Der öffentlich nutzbare Platz, welcher auf Basis des Freiraumkonzeptes durch den Gemeinderat gefordert worden ist, ist ein für die Allgemeinheit zugänglicher Begegnungsort und entsprechend ist die Funktion auf Bewohnertreff, Verweilen, Kommunikation und Erschliessungsinfrastrukturen ausgerichtet. Dabei sind Erschliessungsinfrastrukturen wie Velo-Abstellplätze, Parkplätze, Zugänge zu unterirdischen Bauten, Baumreihen, Spielorte und Infrastrukturen zum Verweilen integrale Bestandteile des Platzes. Detaillierte Benutzungsvorschriften sowie Bestimmungen zu Pflege und Unterhalt des Platzes werden im Rahmen des Quartierplan-Vertrags festgelegt.

7. Parkierung

Aufgrund der guten Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr und den Erfahrungen leerstehender Autoeinstellhallen in andern lageähnlichen Quartierplanungen in der Gemeinde Allschwil, erlässt die Gemeinde einen spezifischen Parkplatzbedarf von 0.7 Stammparkplätzen für den QP "Heuwinkel". Die Gemeinde will unnötigen Autoverkehr minimieren und setzt sich deshalb für auto-reduziertes respektive -armes Wohnen in der Quartierplanung "Heuwinkel" ein. Eine umfassende Würdigung des Sachverhaltes und Interessenabwägung kann dem Anhang 1 des Planungs- und Begleitberichtes (siehe Ausführungen der Gemeinde zu § 6 Abs. 3) entnommen werden. Zudem wird auf die Kommentarspalte des Reglementes verwiesen. Im Wissen darum, dass der Parkplatzbedarf

bei Quartierplanungen (u.a.) fallweise zu definieren ist (vgl. Anhang 11/1 RBV) und dass dieser Anhang keine Quantifizierungen für solche fallweisen Festlegungen vorgibt, wird mit der neuen kommunalen Festlegung von 0.7 Stammparkplätzen pro Wohnung genau diese rechtliche Möglichkeit genutzt.

Auf eine Reduktion der Besucherparkplätze wird verzichtet, weil im Rahmen der teilweise pendenten Beantwortung und Bearbeitung diverser parlamentarischer Vorstösse im Landrat davon auszugehen ist, dass die künftig angepasste RBV keinerlei Reduktionen für Besucherparkplätze zulässt.

8. Kosten

Die notwendigen kommunalen Infrastrukturanlagen (Kanalisation etc.) für die Quartierplan-Überbauung sind bereits vollumfänglich erstellt. Das Quartierplan-Areal gilt somit als voll erschlossen und vor wie auch nach der Genehmigung des Quartierplans durch den Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft als baureif. Die Anschlussbeiträge an öffentliche Ver- und Entsorgungsanlagen werden zuhanden der Gemeinde mit der Erteilung der Baubewilligung fällig. Das Erstellen und Unterhalten der quartierplaninternen Infrastrukturanlagen wie private Verkehrsflächen, Hausanschlussleitungen, Parkieranlagen und a.m. sind, gestützt auf das Quartierplan-Reglement, Sache der Quartierplan-Grundeigentümerschaft.

Im Weiteren trägt die Quartierplan-Grundeigentümerschaft gemäss dem Quartierplan-Vertrag die folgenden Kosten:

- Erstellung des öffentlich zugänglichen Platzes inkl. von der Gemeinde zur Verfügung gestellten Brunnen gemäss dem zum Quartierplan-Vertrag dazugehörigen Umgebungsplan vom 27. November 2017 (grüne Fläche).
- Aufwand für alle Anpassungsarbeiten an das öffentliche Areal, wie z. B. Randabschlussabsenkungen, Versetzen von Hydranten, allfällige Kandelaberverschiebungen, Ergänzungen von Rabatten und Belagsarbeiten.
- Aufwand für sämtliche Einrichtungen für die Abfallentsorgung.
- Aufwand für sämtliche Anpassungen an der Heuwinkelstrasse, an der Eschenstrasse und an der Pappelstrasse.

Die Kosten für den baulichen und betrieblichen Unterhalt sowie allfällige Haftungsansprüche, welche sich aus der Unterhaltspflicht ergeben können, gehen für den öffentlich zugänglichen Platz gemäss Umgebungsplan (grün gekennzeichnete Flächen) an die Einwohnergemeinde Allschwil, auf allen übrigen Flächen vollständig zu Lasten der jeweiligen Eigentümerin der Parzellen A22 und A2453. Die Kosten für die Erneuerungen des öffentlich zugänglichen Platzes tragen die jeweiligen Eigentümer dieser Parzellen.

9. Zweckgebundener Infrastrukturbeitrag

Mit dem Instrument der Quartierplanung kann von den in den Zonenvorschriften definierten Parametern wie Gebäudelänge und -höhe, Dachform, Ausnutzungsziffer, Anzahl Wohnungen etc. abgewichen werden. Diese Vorteile werden in der Regel durch Sonderleistungen wie Kindergärten, Kreisel, Zusatzbeiträge an Sportanlagen oder eben den Infrastrukturbeiträgen kompensiert.

Da die Graphis in dieser Quartierplanung eine Wohngenossenschaft mit normalen Wohnungen erstellt, wird der ordentliche Infrastrukturbeitrag gemäss Gemeinderatsbeschluss Nr. 745 vom 26. September 2007 von CHF 20.00 pro Quadratmeter der Nutzfläche (Bruttogeschossfläche, BGF) erhoben. Der Infrastrukturbeitrag wird mit dem Erhalt der Baubewilligung zur Zahlung fällig und gestützt auf den "Zürcher Index der Wohnbaukosten" (ZIWB) zum dannzumaligen Zeitpunkt indexiert. Basis für die Indexierung des Infrastrukturbeitrages von CHF 20.00 bildet der ZIWB-Indexstand vom 1. April 2005 mit 100,0 Punkten. Die Bruttogeschossfläche, bei vollständiger Realisierung, beträgt ca. 6'950 m² somit der Infrastrukturbeitrag ca. CHF 145'000. Davon werden die Erstellungskosten des Teils des öffentlichen Platzes in Abzug gebracht, welcher sich im Eigentum der Gemeinde Allschwil befindet (Abschnitt Pappelstrasse), ausmachend pauschal CHF 29'000.

10. Arealbaukommission

Da vor der eigentlichen Quartierplanung ein Studienwettbewerb erfolgt ist, musste das Projekt nicht der kantonalen Fachkommission zur Beurteilung von Arealüberbauungen (ABK) vorgelegt werden. Die Qualität der Bebauung wurde mit der Durchführung eines Wettbewerbs gesichert.

11. Mitwirkungsverfahren

Der Gemeinderat Allschwil hat das Mitwirkungsverfahren für die Quartierplanung "Heuwinkel" im Sinne von Art. 4 des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes (RPG) und in Verbindung mit § 7 des Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) des Kantons Basel-Landschaft vom 22. Mai 2017 bis 30. Juni 2017 durchgeführt. Diverse auswärtige sowie die in unmittelbarer Nähe zum Quartierplanperimeter wohnende Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer wurden mit Brief vom 12. Mai 2017 über die Durchführung des öffentlichen Mitwirkungsverfahrens informiert und zur Einsichtnahme der Planungsdokumente eingeladen. Im Weiteren wurde die Bevölkerung mit zwei Inseraten im kantonalen Amtsblatt und mit zwei Inseraten im Allschwiler Wochenblatt (Gemeindeausgabe an alle Haushalte, amtliches Publikationsorgan) über das Mitwirkungsverfahren aufmerksam gemacht. In der Folge wurden eine Mitwirkungseingabe bei der Abteilung Entwickeln Planen Bauen eingereicht, in welcher die Themen

- Höhe der Bauten
- Quertrakt / Aussichtsschutz
- Lichtverhältnisse

angesprochen wurden. Die detaillierte Eingabe sowie den Entscheid des Gemeinderates können im Planungs- und Begleitbericht (Beilage) eingesehen werden.

12. Kantonale Vorprüfung

Die vom Bauausschuss und Gemeinderat bereinigten Planungsinstrumente zur Quartierplanung "Heuwinkel" wurden im Auftrag des Gemeinderates am 22. Dezember 2016 dem Amt für Raumplanung (ARP) des Kantons Basel-Landschaft zur kantonalen Vorprüfung eingereicht. Das ARP prüft in erster Linie, ob Bestimmungen im QP-Reglement übergeordnetes Recht widersprechen und demnach anzupassen sind. Das Resultat der kantonalen Vorprüfung wurde mit dem Schreiben vom 22. März 2017 durch das Amt für Raumplanung an den Gemeinderat Allschwil mitgeteilt. Die Ergebnisse der Vorprüfung und deren Reaktion der Gemeinde wurden anlässlich der Besprechung vom 3. April 2017 mit Vertretern der Bauverwaltung, der Eigentümerschaft, mit dem Architekten sowie mit dem Raumplaner besprochen.

Die Ergebnisse der kantonalen Vorprüfung wurden zur Kenntnis genommen und konnten weitestgehend in die Quartierplanung übernommen bzw. in die QP-Instrumente eingearbeitet werden. Die detaillierten Ergebnisse der kantonalen Vorprüfung sowie die Erläuterungen des Gemeinderates können im Planungs- und Begleitbericht (Beilage) eingesehen werden.

13. Anträge

Gestützt auf diese Ausführungen beantragt Ihnen der Gemeinderat

zu beschliessen:

- 13.1 Der Quartierplanung "Heuwinkel", bestehend aus Quartierplan und Quartierplan-Reglement, wird zugestimmt. Sie wird dem Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft zur Genehmigung vorgelegt.
- 13.2 Die öffentliche Urkunde betreffend Quartierplan-Vertrag wird zur Kenntnis genommen.

GEMEINDERAT ALLSCHWIL

Präsidentin:

Leiter Gemeindeverwaltung:

Nicole Nüssli-Kaiser

Patrick Dill

Quartierplan-Reglement

Quartierplanung "Heuwinkel"

Beschlussfassung Einwohnerrat

Inhaltsverzeichnis

	Seite
Erlass	1
§ 1 Zweck, Ziele und Geltungsbereich der Planung	1
§ 2 Art der baulichen Nutzung	2
§ 3 Mass der baulichen Nutzung	3
§ 4 Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten	4
§ 5 Nutzung, Gestaltung und Unterhalt des Aussenraumes	7
§ 6 Erschliessung und Parkierung	9
§ 7 Ver- und Entsorgung	10
§ 8 Lärm- und Hochwasserschutz	11
§ 9 Realisierung und QP-Vertrag	12
§ 10 Abweichungen und Ausnahmen	13
§ 11 Schlussbestimmungen	14
Beschlüsse	15

S:\Projekte\Allschwil\02075_QPHeuwinkel\02_Reglemente\02075_Reg01_20180124_Beschlussfassung_ER.docx

Bearbeitung:



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

Jakob Steib Architekten AG
Wettingerwies 2a
8001 Zürich

Auftragsnummer: 02-075
Dok-Status: Beschlussfassung Einwohnerrat
Verfasser: DF
Kontrolle / Freigabe:
Version / Datum: 24.01.2018

Geschlechtsneutralität

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird auf die gleichzeitige Verwendung männlicher und weiblicher Sprachformen verzichtet. Sämtliche Personenbezeichnungen gelten gleichwohl für beiderlei Geschlecht.

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. A-22 und A-2453 sowie teilweise auf der Parzelle Nr. A-20 Quartierplan-Vorschriften (QPV), bestehend aus dem vorliegenden Quartierplan-Reglement (QR) und dem Quartierplan (QP) "Heuwinkel" (Situation und Schnitt) im Massstab 1:500.

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 die Parzellen Nrn. A-22 und A-2453 sowie teilweise A-20.

Eine städtebauliche Qualitätssicherung wurde durch ein Wettbewerbsverfahren mit Einsitz der Gemeinde Allschwil in der Jury vorgenommen. Dabei wurde die Bebauungskonzeption des Architekturbüros Jakob Steib Architekten AG, Zürich ausgelobt und weiterentwickelt.

§ 1 Zweck, Ziele und Geltungsbereich der Planung

Zweck

- ¹ Die Quartierplanung "Heuwinkel" bezweckt eine geordnete, haushälterische und sinnvolle Nutzung des Bodens und soll eine umweltgerechte, wohngygienisch, architektonisch und städtebaulich sowie erschliessungsmässig gute, der Umgebung angepasste Überbauung 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 Februar 2016.

- Ziele**
- ² Mit dieser Quartierplanung werden im Wesentlichen folgende Ziele verfolgt:
- a. Realisierung einer qualitativ guten Wohnüberbauung mit differenzierten Wohnformen und guter Nutzungsflexibilität;
 - b. Sicherstellung einer quartierverträglichen Siedlungsverdichtung mit hoher Qualität: Haushälterische Bodennutzung durch Nutzungserhöhung gemäss den raumplanerischen Vorgaben von Bund und Kanton;
 - c. Erneuerung der Siedlung für zeitgemässen Wohnungsbau;
 - d. Grosszügige Anlage und Gestaltung des Aussenraumes als Gesamtkonzept mit öffentlich zugänglichem, baubestandenem öffentlich nutzbarem Quartierplatz;
 - e. Ermöglichung eines energetisch nachhaltigen Standards für die Überbauung.
 - f. Sicherstellung des Hochwasserschutzes innerhalb des Quartierplan-Areals.

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

Der Hochwasserschutz wird gewährleistet durch eine Minimalkote, vgl. § 8 Abs. 2 QR.

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

Siehe Quartierplan.

Orientierende Planinhalte beruhen in der Regel auf anderen Erlassen und werden nur zu vollständigen Information dargestellt. Dies gilt auch für sämtliche Planelemente ausserhalb des Quartierplan-Perimeters.

§ 2 Art der baulichen Nutzung

Hauptbauten A und B

- ¹ Für die Hauptbauten A und B gilt als Art der baulichen Nutzung die Wohnnutzung im Sinne von § 21 Abs. 1 RBG.

Nutzungsart der An- und Neben- bauten

- ² Als An- und Nebenbauten gelten eingeschossige Bauten, welche nicht direkt einer Wohn- oder Geschäftsnutzung dienen. Die Art der Nutzung für An- und Nebenbauten richtet sich nach den Quartierbedürfnissen und kann insbesondere Raum für Unterhalts- und Verwaltungstätigkeiten der Siedlung umfassen. Es muss sich bei der Nutzung um ergänzende Quartierinfrastruktur handeln.

z. B. Trafostation, Infrastrukturbauten (Ver- und Entsorgung), Zugänge zu unterirdischen Bauten (Autoeinstellhalle), Geräteschopf, Unterstände / Bauten für Begegnungszwecke, Velounterstände, Gehwegüberdachung u. a. m.

§ 3 Mass der baulichen Nutzung

Berechnung bei
Hauptbauten

- 1 Das Mass der baulichen Nutzung wird mittels der anrechenbaren Bruttogeschossfläche (BGF) der Hauptbauten 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.

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

nicht zur BGF wird
gerechnet

- 3 Nicht angerechnet an die Bruttogeschossfläche werden:
 - a. zu Wohnungen und zu Dienstleistungsnutzungen gehörende Kellerräume;
 - b. Heiz- und Tankräume, Räume für Energiespeicher, Waschküchen und Trockenräume, Schutzräume, Containerräume;
 - c. Maschinenräume für Lift-, Ventilations- und Klimaanlage sowie Installationsräume und dergleichen;
 - d. unterirdische Einstellräume für Fahrzeuge inklusive Erschliessungswege und Zugänge;
 - e. überdeckte bzw. unterirdische Veloabstellplätze, Abstellräume für Gehhilfen, Rollstühle und dergleichen;
 - f. Verkehrsflächen wie Korridore, Treppen und Lifte, die ausschliesslich nicht anrechenbare Räume erschliessen;
 - g. Bastel- und Gemeinschaftsräume inkl. deren Nebenräume im Unter- oder Erdgeschoss;
 - h. Mindestens einseitig offene Durchgänge, Arkaden, Dachterrassen- oder Gartensitzplatzüberdachungen, Pergolen;
 - i. offene oder teilweise verglaste unbeheizte (keine Isolierverglasung) ein- und vorspringende Balkone sowie Loggien, sofern die natürliche Belüftung und Belichtung für die dahinterliegenden Innenräume sichergestellt ist;
 - j. unterirdische Einstell-, Vorrats- und Lagerräume;
 - k. Trafostation, Entsorgungsanlagen;
 - l. An- und Nebenbauten gemäss § 2 Abs. 2 des vorliegenden Reglementes;

m. ausserhalb der Bauten liegende Treppen, Stützmauern, äussere Lichtschächte, Rampen und dergleichen;

n. Mehrstärken von Gebäudeaussenwänden über 35 cm.

Bruttogeschossfläche für Hauptbauten

- 4 Die maximal zulässige Bruttogeschossfläche (BGF) innerhalb der Baubereiche beträgt für das Quartierplan-Areal insgesamt: **6'950 m² BGF**.

Projektierte Bruttogeschossfläche (BGF) Stand: 04.04.2016

Projektierte Nutzung 6'904 m² BGF

QP-Reserve gegenüber der projektierten Bebauung: 46 m² BGF.

Nachweis der baulichen Ausnützung (Ausnützungsziffer, AZ)

QP-Perimeter für bauliche Nutzung beschränkt sich auf die Fläche der Parz. Nm. A-22 und A-2453 mit insgesamt 4'580 m² Grundfläche (ohne Strassenareal Pappelstrasse).

$$AZ = \frac{6'950 \text{ m}^2}{4'580 \text{ m}^2} = 1,52$$

Nachweis der überbauten Fläche (Bebauungsziffer, BZ)

Projektierte Gebäudeflächen, (GF) Stand: 04.04.2016

projektierter Hauptbau A: 851 m²

projektierter Hauptbau B: 377 m²

$$BZ = \frac{1'228 \text{ m}^2}{4'580 \text{ m}^2} = 0,27 \text{ (alle Hauptbauten)}$$

Maximalmass von eingeschossigen An- und Nebenbauten

- 5 Die Summe aller Grundflächen von eingeschossigen An- und Nebenbauten darf 100 m² nicht überschreiten.

§ 4 Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten

Lage und Gestaltung der Hauptbauten (Baubereiche A und B), Hauptzugänge

- 1 a. Die Baubereiche im Quartierplan begrenzen die Lage und Höhe der Hauptbauten.
b. Nicht zur baulichen Nutzung (BGF) zählende Bauteile wie Balkone, Terrassen etc. dürfen an Hauptbauten angebaut werden und die Begrenzung der Baubereiche bis max. 1.5 m überragen.
c. Durch den Hauptbau A hindurch ist auf Erdgeschossesebene ein einladend und grosszügig gestalteter Gebäudedurchgang zu realisieren.
d. Die Hauptzugänge zu den Hauptbauten erfolgen via den öffentlich nutzbaren Platz.

Nachbarrechtliche Grenzabstände gegenüber ausserhalb des QP liegenden Liegenschaften sind unabhängig von der Baubereichsdimensionierung einzuhalten.

Das aktuelle Bebauungskonzept sieht solche Balkone am Hauptbau B vor: Deshalb überragt im QP die graue Fläche des Bebauungskonzepts die Baubereichsbegrenzung zur Pappelstrasse hin an einer Stelle, vgl. dazu § 53 Abs. 2 RBV.

Durch diesen Durchgang hindurch verläuft eine siedlungsinterne Fussgängererschliessung.

Lage und Gestaltung von An- und Nebenbauten (Baubereich für eingeschossige Nebenbauten)

- 2 Nebenbauten sind zur Hauptsache im Baubereich für eingeschossige Nebenbauten anzuordnen; eine Platzierung von An- und Nebenbauten im Bereich der Frei- und Grünflächen und auf dem öffentlich nutzbaren Platz ist ebenfalls zulässig, sofern sie sich gestalterisch in das Bebauungs- und Aussenraumkonzept einfügen. Diese eingeschossigen An- und Nebenbauten sind als Teil des Aussenraumes im Nachweis gemäss § 5 Abs. 2 QR darzustellen.

Die Summe aller Grundflächen ist in § 3 Abs. 5 QP-Reglement definiert.

Unterirdische Bauten und Bauteile

- 3 Der Überbauung dienende unterirdische Geschosse und technische Anlagen sowie die Einstellhallen können unabhängig davon erstellt werden ob sie im QP eingezeichnet sind oder nicht. Unterirdische Bauten und Bauteile sind so zu konzipieren, dass sie nach aussen bis maximal 0.5 m vertikal in Erscheinung treten und dass sie das bauliche, betriebliche, aussenräumliche und ökologische Konzept nicht beeinträchtigen.

Zu beachten sind übergeordnete Erlasse (vgl. z.B. § 66 RBV)

Gebäudeprofile, Geschossigkeit

- 4 a. Für die Definition der Gebäudeprofile im Sinne der maximalen Gebäudehöhe (OK rohe Dachkonstruktion) ist der Quartierplan massgebend.
b. Die Geschossigkeit ist im Quartierplan definiert.
c. An- und Nebenbauten im Sinne von § 4 Abs. 2 QR dürfen eine Gebäudehöhe (OK rohe Dachkonstruktion ab gestaltetem Terrain) von 3.5 m nicht überschreiten.

"OK rohe Dachkonstruktion" steht für "Oberkante der rohen Dachkonstruktion". Die rohe Dachkonstruktion meint den Rohbau der Tragstruktur ohne Dämmungen.

Dachform und -begrünung

- 5 a. Als Dachform wird das Flachdach für alle Hauptbauten festgelegt.
b. Für An- und Nebenbauten gilt grundsätzlich das Flachdach.
c. Sämtliche Flachdächer sind extensiv zu begrünen. Die Dächer der Hauptbauten müssen, soweit sie nicht von Gebäudeteilen für technische Anlagen (gem. § 4 Abs. 7 QR) belegt sind, mit einer Substratmächtigkeit (wenn möglich Kies aus Aushub) von mindestens 10 cm versehen werden. Es gelten erhöhte Qualitätsanforderungen gemäss SIA 312, wobei einheimisches Saatgut (Saatgutklasse 1 gemäss SIA 312) zu verwenden ist. Photovoltaikanlagen sind so aufzuständern, dass die Dachbegrünung unter der Anlage durchlaufend ausgeführt werden kann.

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

*In der Verordnung zum Abwasserreglement der Gemeinde Allschwil vom 11. Juli 2007 (Art. 24 Abs. 4 lit. c "Ermittlung der Regenwassermenge") wird festgelegt, dass Dachbegrünungen mit einer Substratmächtigkeit von grösser als 12 cm, nicht als versiegelte Fläche gilt (= Teil der Abwassergebühren befreiten Fläche).
vgl. SIA 312: "Begrünung von Dächern"*

Dachgeschoss

- 6 a. Die Fläche des Dachgeschosses darf 85 % der Fläche des darunterliegenden Obergeschosses nicht überschreiten. Massgebend ist jeweils der äusserste Punkt der Umfassungsmauern inkl. offener Bauteile.
- b. Fassaden des Dachgeschosses müssen in im QP bezeichneten Abschnitten auf der Fassadenflucht des darunterliegenden Obergeschosses liegen, vgl. QP Planeintrag "Dachgeschoss fassadenbündig auf unterliegendem Obergeschoss".
- c. Die Dächer der darunterliegenden Obergeschosse dürfen als Dachterrassen genutzt werden.

Das oberste Geschoss wird im vorliegenden Quartierplan als Dachgeschoss bezeichnet. Es springt von gewissen Fassaden zurück, erfüllt dabei jedoch nicht die Definition von Attikageschossen gemäss den Zonenvorschriften Siedlung.

Für die Flächenberechnung gem. § 4. Abs. 6 lit. a sind also sämtliche offenen Bauteile wie z. B. Dachterrassenüberdachungen (im Falle des Dachgeschosses) respektive rück- oder vorspringende Balkone (im Falle des darunterliegenden Obergeschosses) sowohl für den Zähler (Dachgeschoss) als auch für den Nenner (darunterliegendes Obergeschoss) miteinzubeziehen.

Vgl. auch den orientierenden Planeintrag "Neubauten gemäss Bebauungskonzept (Punktraster = Dachgeschoss)" im QP: Dem Bebauungskonzept ist zu entnehmen, dass die Dachgeschosse entlang jener Fassaden, die entweder zum öffentlich nutzbaren Platz und / oder zur Heuwinkelstrasse hin orientiert sind, fassadenbündig auf den darunterliegenden Obergeschossen angeordnet werden.

Technische Bauteile auf dem Dach

- 7 Technische Bauteile wie Oberlichter, Liftüberfahrten, Entlüftungsbauteile, Energieanlagen, Dämmungen, Abdichtungen, Substrate für die Flachdachbegrünung, seitliche Dachrandaufbordungen u. Ä. können die Dächer der Hauptbauten überragen, auch wenn die zulässige Gebäudehöhe dadurch überschritten wird. Die Bauteile dürfen eine Höhe von 3.0 m ab roher Decke nicht überschreiten, wobei dieser Wert für Photovoltaikanlagen auf 1.0 m begrenzt wird. Diese Bauteile sind so auszubilden, dass sie aus der Umgebung betrachtet nicht störend in Erscheinung treten.

Dämmungen, Abdichtungen und Substrate für die Flachdachbegrünung werden hier aufgeführt, weil die Messweise des rohen Daches (OK rohe Dachkonstruktion) unterhalb dieser Elemente liegt. Die genannten Schichten können also oberhalb der Kote "maximale Gebäudehöhe" zu liegen kommen.

"Nicht störend in Erscheinung treten": Grundsätzlich sollen technische Bauteile um das Mass ihrer Überhöhung vom Dachrand abgerückt werden.

Städtebauliche und landschaftliche Einpassung

- 8 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. Es sind verbindliche Gestaltungsrichtlinien (Farb- und Materialkonzepte) als Bestandteil des Baubewilligungsverfahrens einzureichen.

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

Vogelschutz bei Verglasungen:

Für Glasfassaden und grössere Verglasungen in Fenstern und Türen sind die Richtlinien und Empfehlungen der Schweizerischen Vogelwarte Sempach zu beachten.

Renovationen / Ergänzungen an Bauten

- 9 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 gemäss § 10 Abs. 3 des vorliegenden Reglementes.

§ 5 Nutzung, Gestaltung und Unterhalt des Aussenraumes

Grundsatz

- 1 Die Nutzung, Gestaltung und Bepflanzung des Aussenraumes wird wo nötig durch den Quartierplan bestimmt. Die Umgebungsgestaltung hat ökologische Aspekte zu berücksichtigen. Für die Bepflanzung sind einheimische und standortgerechte Arten zu verwenden. Anpflanzungen mit Arten, die zu den invasiven Neophyten gezählt werden, sind nicht zulässig.

Zu den Neophyten gehören z. B. Nordamerikanische Goldruten, Kirschlorbeer, Sommerflieder, Robinie, Essigbaum etc. (siehe eidgenössische Freisetzungsverordnung FrSV sowie "Schwarze Liste" der Schweizerischen Kommission für die Erhaltung von Wildpflanzen SKEW)

Umgebungsgestaltung

- 2 Im Rahmen des Baugesuchverfahrens ist der Nachweis zu erbringen, dass die Vorgaben der Quartierplanvorschriften zur Umgebungsgestaltung eingehalten werden. Dieser Nachweis beinhaltet insbesondere:
 - a. bestehendes und neu gestaltetes Terrain;
 - b. Lage und Gestaltung von An- und Nebenbauten im Aussenraum;
 - c. Lage, Ausgestaltung und Materialisierung der Erschliessungen und des öffentlich nutzbaren Platzes;
 - d. Art und Gestaltung von Frei- und Grünflächen;
 - e. Art und Lage von Bepflanzungen;
 - f. Lage und Dimensionierung des Spielplatzes;
 - g. Lage und Materialisierung von Entsorgungseinrichtungen (inkl. Kompostplatz, Flächen für Kehricht und Wertstoffsammelstellen);
 - h. Ausgestaltung der Dachbegrünungen;
 - i. zusammenhängende Fläche zur Förderung der Biodiversität.

Der geforderte Nachweis wird in der Regel in Form eines Umgebungsplanes erbracht. Ein solcher Umgebungsplan wird je nach Detaillierungsgrad üblicherweise im Massstab 1:200 erstellt. Der Umgebungsplan ist das Instrumentarium für den Nachweis der Bestandteile und Elemente des Aussenraumes in Lage, Dimensionierung und Ausgestaltung auf der Stufe des Baubewilligungsverfahrens.

Terrainmodellierungen

- 3
 - a. Der im Quartierplan (Schnitt) definierte neue Terrainverlauf gilt als Richtwert und kann bis maximal +/- 0.5 m vertikal moduliert werden. Sofern Hochwasserschutzmassnahmen im Sinne von § 8 QR nötig werden, kann dieser Maximalwert überschritten werden.
 - b. Bei neuen Baumstandorten über den Untergeschossen / Autoeinstellhallen muss eine minimale bepflanzbare Überdeckung von 1.0 m gewährleistet sein.

z. B. Hecke, Magerwiese

Frei- und Grünflächen

- 4 a. Frei- und Grünflächen sind im Rahmen der Umgebungsgestaltung gestützt auf ein einheitliches Konzept als allgemein der Siedlung, ihrer Bewohner- und Benutzerschaft zugeordneter Aussenraum naturnah zu gestalten.
- b. Zur Förderung der Biodiversität sind mindestens 12 % der Frei- und Grünflächen als zusammenhängende ökologische Ausgleichsfläche einzurichten.
- c. Erschliessungsflächen, oberirdische Velo-Abstellplätze, An- und Nebenbauten, Spielorte und Flächen des ökologischen Ausgleichs sind integrale Teile der Frei- und Grünflächen.

Zur Sicherstellung der Biodiversitätsförderung sind sowohl flächige als auch lineare ökologische Ausgleichsorte zu realisieren.

Bereich öffentlich nutzbarer Platz

- 5 a. Der öffentlich nutzbare Platz ist als für die Allgemeinheit zugänglicher Begegnungsort und als Aussenbereich für die Quartierplan-Bebauung auszugestalten. Dabei ist die Gestaltung und Funktion des öffentlich nutzbaren Platzes insbesondere auf Bewohnertreff, Verweilen, Kommunikation und Erschliessungsinfrastrukturen auszurichten.
- b. Erschliessungsinfrastrukturen wie oberirdische Velo-Abstellplätze, oberirdische Parkplätze, öffentliche Fussgängererschliessung und Zugänge zu unterirdischen Bauten sowie die Baumreihe gemäss QP und Infrastrukturen zum Verweilen sind integrale Teile des öffentlich nutzbaren Platzes.

Fragen des Betriebs und des Unterhalts des öffentlich nutzbaren Platzes sind im QP-Vertrag zwischen der Gemeinde und der Eigentümerschaft zu regeln.

Eine Aufhebung oder Verlagerung der bestehenden Parkfelder in der Pappelstrasse im Bereich des öffentlich nutzbaren Platzes wird ebenso von der Grundeigentümerschaft mit der Gemeinde zusammen geprüft wie eine durchgehende, die Pappelstrasse miteinbeziehende Platzgestaltung (z. B. einheitlicher Belag, vertikaler Versatz unter Einhaltung der Ersichtlichkeit der Strasse). Entsprechende Koordinationsvereinbarungen werden im QP-Vertrag getroffen. Falls eine Begegnungszone eingerichtet wird, sind die einschlägigen gesetzlichen Grundlagen und Verfahrensabläufe (Gutachten u. a.) einzuhalten.

Baumstandorte

- 6 Die Baumreihe gemäss QP entlang der Heuwinkelstrasse ist anzulegen. Im Bereich der Frei- und Grünflächen ist im Rahmen der Ausarbeitung des Nachweises gemäss § 5 Abs. 2 QR sicherzustellen, dass mindestens 8 hochstämmige mehrjährige Bäume gepflanzt werden.

vgl. QP bezüglich der Baumreihe sowie der Bäume / Baumgruppen

Beläge

- 7 Fusswege, Plätze und Aufenthaltsbereiche sind soweit technisch möglich und sinnvoll mit wasserdurchlässigen Belägen und Materialien zu gestalten. Befahrbare Wege können auch über die Schulter entwässert werden.

Spielplatz

- 8 Spielorte sind innerhalb der Frei- und Grünflächen sowie innerhalb des öffentlich nutzbaren Platzes zu realisieren. Insbesondere ist ein eigentlicher Spielplatz inkl. Spielwiese in der Lage des entsprechenden Planeintrags gemäss QP anzulegen.

Die so zum Spielen bereitgestellte Fläche entspricht ca. 15 % der neu realisierten BGF.

- 9 Sämtliche in den Quartierplan-Vorschriften verbindlich bezeichneten Grünelemente sind, wie sie auf Stufe Baugesuch nachgewiesen werden, zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Ein entsprechendes Pflegekonzept ist im Baugesuchverfahren beizubringen. Allfällige Ersatzpflanzungen sind rechtzeitig vorzunehmen.

§ 6 Erschliessung und Parkierung

- 1 Für die ungefähre Lage der Erschliessungsflächen, Zufahrten, Plätze und Gebäudezufestzuliegen bzw. nachzuweisen.
sungsflächen sind in den Baugesuchunterlagen zur Umgebungsgestaltung im Detail nicht beeinträchtigt wird. Die genaue Lage und Dimensionierung sämtlicher Erschliessungsgänge ist der QP massgebend. Abweichungen sind möglich, sofern das Gesamtkonzept

- 2 Die Verkehrsererschliessungen werden wie folgt festgelegt:
a. Die Zu- und Wegfahrt des motorisierten Verkehrs erfolgt via Heuwinkelstrasse sowie teilweise in deren Verlängerung über die Eschenstrasse und mündet gemäss QP in den "Bereich für Ein- und Ausfahrt unterirdische Auto-Einstellhalle" respektive in die "Bereiche für oberirdische Parkplätze". Bei entsprechendem Bedarf kann die Lage des "Bereichs für Ein- und Ausfahrt unterirdische Auto-Einstellhalle" innerhalb der fraglichen Fassade verschoben werden.
b. Innerhalb der entsprechenden Bereiche gemäss QP sind maximal 21 oberirdische Parkplätze erlaubt, sie können senkrecht zur Strasse angeordnet werden.
c. Die Erschliessung für Ausnahmefahrten (Sanität, Feuerwehr, Umzüge, Gebäudeunterhalt etc.) erfolgt ab dem öffentlichen Strassennetz sowie gemäss QP.
d. Der "öffentlich nutzbare Platz" und die "öffentliche Fussgängererschliessung" gemäss QP sind jederzeit für die Öffentlichkeit des Quartiers (neben der Bewohnerschaft des Quartierplan-Areals insbesondere für die Bewohnerschaft angrenzender Strassen) offen zu halten.
e. Die "siedlungsinternen Fussgängererschliessungen" stehen der gesamten Bewohnerschaft des Quartierplan-Areals jederzeit zur Benützung zur Verfügung.

Sofern eine einspurige Rampe erstellt wird, ist es vorgesehen, einen Ausstellplatz in genügender Dimension zu realisieren, um keinen Rückstau auf die Heuwinkelstrasse zu verursachen.

Parkierung

- ³ a. Die Ermittlung des spezifischen Bedarfs für Auto-Abstellplätze wird zwecks Förderung des autoreduzierten respektive -armen Wohnens gestützt auf Anhang 11/1 RBV wie folgt fallweise festgelegt:
- Stammparkplätze: 0.7 pro Wohnung
 - Besucherparkplätze: 0.3 pro Wohnung
- Die genaue Zahl der Parkplätze und deren Anordnung sind jeweils im Rahmen des Baugesuchverfahrens zu ermitteln, planlich festzulegen bzw. auszuweisen.
- b. Besucher-Parkplätze dürfen weder fest vermietet noch dauernd belegt werden.
- c. Es sind in ausreichender Anzahl und in geeigneter Lage Behinderten-Parkplätze zu kennzeichnen.
- d. Es sind ausreichend gedeckte Abstellräume / Unterstände für Velos, Kinderwagen, Gehhilfen und Ähnliches zu erstellen. Abstellplätze im Untergeschoss sind von aussen mittels Rampen zugänglich zu machen.

Aufgrund der guten Erreichbarkeit per öffentlichem Verkehr, der flachen (und deswegen für Velos und für zu Fuss Gehende geeigneten) Topographie sowie der zentrumsnahen Lage bietet sich das Areal für autoarmes Wohnen an. Deshalb wird von der Gemeinde Allschwil der spezifische Bedarf für Stammparkplätze auf 0.7 pro Wohnung in Abstützung auf den Anhang 11/1 (fallweise Festlegung bei Quartierplanungen) der Verordnung zum Raumplanungs- und Baugesetz festgelegt.

Bei einer Wohnungsanzahl von 65 Wohnungen (gemäss Projektstand Frühjahr 2016) ergibt dies folgende Parkplatzzahlen:

	Grundbedarf	Summe	spezifischer Bedarf QP Heuwinkel	Total
Stamm-PP	1.0 / Wohnung	65 PP	0.7 / Wohnung	46 PP
Besucher-PP	0.3 / Wohnung	20 PP	0.3 / Wohnung	20 PP
Summe	1.3 / Wohnung	85 PP	1.0 / Wohnung	max. 66 PP

§ 7 Ver- und Entsorgung

Energie

- ¹ Bei der Energieversorgung ist auf hohe Energieeffizienz und einen optimierten Einsatz der verschiedenen Energieträger Wert zu legen. Die Hauptbauten der Überbauung sind nach dem zum Zeitpunkt der Baueingabe geltenden Grenzwert des MINERGIE-Standards oder besser zu realisieren. Mindestens 80 % des Wärmeenergiebedarfs (Heizung und Warmwasser) ist durch CO₂-neutrale Energieträger zu erbringen. Zusätzlich müssen auf den Gebäuden Photovoltaikanlagen^o erstellt werden, welche mindestens 50 % des Eigenbedarfs an Strom der Siedlung produzieren. Flächen von installierten Sonnenkollektoren zur Warmwassererzeugung können von den geforderten Photovoltaikflächen in Abzug gebracht werden.

vgl. auch Verordnung über die rationelle Energienutzung BL.

Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung

- ² 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. Die Versickerungsmöglichkeit ist von einem Geologen zu über-

Entsorgung

- ³ Auf Stufe Baugesuch wird ein detailliertes Abfallkonzept erstellt, welches vor Realisierung der Quartierplan-Überbauung der Gemeinde Allschwil zur Beurteilung vorzulegen ist.

prüfen. Ist das Versickern nicht möglich, so sind Rückhaltemassnahmen zu treffen, damit das Abwasser bei grossem Anfall gleichmässig abfliessen kann.

Die Eigentümerschaft sorgt in Koordination mit der Gemeinde für die notwendigen Standorte (innerhalb des QP-Areals) und Einrichtungen für die Abfallentsorgung und Separatsammlungen inkl. der notwendigen Behältnisse.

Es gilt das Reglement über die Abfallbewirtschaftung vom 18.02.1992 der Gemeinde Allschwil.

Die Lage der Entsorgungseinrichtungen ergibt sich aus § 5 Abs. 2 lit. g QR.

§ 8 Lärm- und Hochwasserschutz

Lärmschutz

- ¹ Für den gesamten QP-Perimeter gilt die Empfindlichkeitsstufe ES II.

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

Hochwasserschutz

- ² a. Bauten und Anlagen sind so auszubilden, dass sie durch mögliche Hochwasserereignisse mit einer Eintretenswahrscheinlichkeit HQ 100 – 300 (Jährlichkeit 100 bis 300 Jahre) nicht wesentlich beschädigt werden oder Folgeschäden verursachen.
- b. Die massgebende Hochwasserkote (HQ 300) und entsprechende Schutzhöhe für alle Bauten innerhalb des Quartierplan-Areals liegt bei 275,94 m ü. M.
- c. Gebäudeteile, welche unterhalb der massgebenden Hochwasserkote liegen, sind wasserdicht auszugestalten. Unterhalb der massgebenden Hochwasserkote sind vor Überschwemmungen ungeschützte Öffnungen in der Gebäudehülle untersagt. Gebäudehüllen unterhalb der massgebenden Hochwasserkote sind so zu erstellen, dass sie den Beanspruchungen (Wasserdruck, Nässe, Schwemmmaterial) durch mögliche Hochwasserereignisse genügen.

§ 9 Realisierung und QP-Vertrag

Realisierungsvorgehen

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

Dies betrifft insbesondere den Werkleitungsbau, das Festlegen der Baustellenorganisation bzw. des Baustellenverkehrs und der Bauzeiten.

Parzellierung

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

Quartierplan-Vertrag

- 3 Die Grundeigentümer respektive 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.

Zur Zeit des QP-Erlasses gehört das gesamte QP-Areal einer Eigentümergemeinschaft. Der zwischen der Gemeinde und dieser Grundeigentümerschaft abzuschliessende Vertrag wird im Grundbuch angemerkelt und bei sämtlichen späteren Handänderungen (Abparzellierung / Einrichtung von Stockwerkeigentum) verbindlich weitergegeben.

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

- Finanzierung, Erstellung, Unterhalt, Erneuerung und Benutzungsrechte gemeinschaftlicher Infrastrukturen (Plätze, private Erschliessungen, Autoeinstellhalle etc.)
- gegenseitige und selektive Geh- und Fahrrechte
- Bau- und Durchleitungsrechte, Unterbaurechte
- Baustellenorganisation und -verkehr
- Koordinationsvereinbarung bzgl. Projektierung, Bau, Betrieb und Unterhalt des öffentlich nutzbaren Platzes und der entsprechend betroffenen Strassenfläche der Pappelstrasse
- Infrastrukturbeiträge für Mehrnutzung
- Abhängigkeiten / Bedingungen für etappierte QP-Realisierung
- Abwasserbeseitigung, Entsorgungslogistik
- Anschlussgebühren
- u. a. m.

§ 10 Abweichungen und Ausnahmen

Ausnahmen allgemeiner Art

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

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

Voraussetzung für Ausnahmen

- ² Für die Gewährung von Ausnahmen ist Voraussetzung, dass kein Widerspruch zum Zweck und den Zielsetzungen der Planung gemäss § 1 QR vorliegt. Charakter und Konzept der Überbauung bzw. der Freiflächengestaltung dürfen durch die Abweichungen nicht beeinträchtigt werden. Das Baubewilligungsverfahren bleibt vorbehalten.
- Wesentliche Änderungen vom städtebaulichen Konzept, vom architektonischen Erscheinungsbild, von der Umgebungsgestaltung oder der Erschliessung dürfen nur aufgrund einer Quartierplan-Mutation erfolgen.

vgl. § 1 des vorliegenden QP-Reglementes

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
- a. das architektonische Erscheinungsbild oder
 - b. das städtebauliche Konzept oder
 - c. die Erschliessung oder
 - d. 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.

§ 11 Schlussbestimmungen

Genehmigungsvoraussetzung

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

*Vor der Genehmigung der Quartierplan-Vorschriften durch den Regierungsrat ist der Quartierplan-Vertrag öffentlich zu beurkunden (Anmerkung im Grundbuch).
vgl. auch § 46 RBG*

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. Davon explizit ausgenommen sind die rechtskräftig bestehenden und weiterhin Bestand haltenden Bau- und Strassenlinien entlang von Heuwinkel-, Eschen- und Pappelstrasse.

Im QP-Perimeter werden auf diese Weise aufgehoben:

- Zonenvorschriften Siedlung (RRB Nrn. 1421 / 1763 vom 21.10.2008 / 16.12.2008)
 - Lärmempfindlichkeitsstufenplan (RRB Nr. 1632 vom 25.11.2008)
- Weiterhin unveränderten Bestand hat innerhalb des QP Perimeters:*
- Endgültiger BSP Heuwinkel (RRB Nr. 3465 vom 18.12.1951)

Inkrafttreten

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

Beschlüsse

Gemeinde

Beschluss des Gemeinderates: 24. Januar 2018

Beschluss des Einwohnerrates:

Referendumsfrist:

Urnenabstimmung:

Publikation der Planaufgabe im Amtsblatt: Nr. vom

Planaufgabe: vombis

Gemeinderat Allschwil

Die Gemeindepräsidentin:

Leiter Gemeindeverwaltung:

Kanton

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

Publikation des Regierungsratsbeschlusses
im Amtsblatt Nr. vom

Der Landschreiber:

Gemeinde Allschwil

Kanton Basel-Landschaft



Quartierplanung "Heuwinkel"

QUARTIERPLAN (QP)

Situation und Schnitt, 1:500

Beschlussfassung Einwohnerrat

Beschluss des Gemeinderates: 24. Januar 2018
Beschluss des Einwohnerrates:
Referendumstfrist:
Umnachstimmung:
Publikation der Auflage im Amtsblatt Nr.
Auflagefrist:

Namens des Gemeinderates:
Die Gemeindepräsidentin: Leiter Gemeindeverwaltung:

Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft genehmigt
mit Beschluss Nr. vom
Publikation des Regierungsratsbeschlusses
im Amtsblatt Nr. vom

Der Landschaftsreiter:

	Stadt + Ruppel Ingenieur + Raumplaner AG Unterden Eichen 28 Postfach 4415 Liesten (NE) / 8201 A4 90	JUNO STEIN ARCHITECTEN AG WETTINGERWEG 2a 8001 ZÜRICH	8	20.06.2018	UR	TS	UR	UR

Legende

Verbindlicher Planinhalt

- Quartierplan-Perimeter (Parzelle Nr. A-22 und A-2453 sowie Teil von A-20)
- Baubereich für Hauptbauten A und B
- Baubereich für eingeschossige Nebengebäude
- Definition zulässiger oberirdischer Geschosse
EG = Erdgeschoss, OG = Obergeschoss, DG = Dachgeschoss
max. Gebäudehöhe in Meter über Meer (OK rohe Dachkonstruktion) für Hauptbauten
- Dachgeschoss fassadenständig auf unterliegendem Obergeschoss
- Frei- und Grünflächen (naturnah gestaltet) inkl. Spielplatz
- Bereich öffentlich nutzbarer Platz
- Gebäudeerschliessung: Hauptzugangswegen
- Öffentliche Fussgängererschliessung (schematische Lage)
- Strasseninterne Fussgängererschliessung (schematische Lage)
- Erschliessung für Ausnahmefahrten (Sanität, Feuerwehr, etc.)
- Bereich für Ein- und Ausfahrt unterirdische Auto-Einstellhalle (ESK)
- Bereich für oberirdische Parkplätze
- Parkierung Velos oberirdisch (Lage verschiebbar)
- Baumreihe
- Bäume / Baumgruppen (konzeptionelle Festlegung der Lage, mind. 8 Baumphenomenen)
- Bereich für Spielplatz
- neuer Tarmenverlauf (Darstellung im Schnitt, nicht im Plan)

Orientierender Planinhalt

- Bereich für unterirdische Bauten
- Neubauten gemäss Bebauungskonzept (Punktkraster = Dachgeschoss)
- Zugang unterirdische Bauten (neth. Volo-Einstellhallen, Auto-Einstellhallen und Keller)
- Strassen/Wegeweise (öffentlich)
- Strassenbauwerke rechtskräftig bleibend (RRB Nr. 5465 vom 18.12.1951)
- Bezeichnung Schnittlage
- Bauten ausserhalb Quartierplan-Perimeter
- Höhenangaben in Meter über Meer

Planinformationen ausserhalb des Quartierplan-Perimeters sowie im Bereich der öffentlichen Strasse (Pappelstrasse) haben lediglich orientierenden Charakter. Für die Pappelstrasse gelten die Bestimmungen des "erdgültigen Bau- und Strassenlinienplans Heuwinkel" vom 18.12.1951 weiterhin.

Situation



Schnitt

Schnitt A - A





Kanton Basel-Landschaft

ÖFFENTLICHE URKUNDE

betreffend

QUARTIERPLANVERTRAG
(Quartierplan "Heuwinkel", Allschwil)

Der unterzeichnende basellandschaftliche Notar beurkundet hiermit:

Zwischen der

Graphis Bau- und Wohngenossenschaft als Grundeigentümerin der Parzellen A-22 und A-2453, vertreten durch Heinz Berger, geboren 22.1.1960, von Merzlingen, in 3753 Oey, Geschäftsführer, sowie Michael Tschofen, geb. 27.6.1972, von Oberwil-Lieli AG, in 3324 Hindelbank, stellvertretender Geschäftsführer

und der

Einwohnergemeinde Allschwil (UID-Nr. CHE-115.090.780), in 4123 Allschwil, Baslerstrasse 111 (UID-Nr. CHE-115.090.780), hierbei vertreten durch den Gemeinderat, für diesen handelnd Frau lic. iur. Nicole Nüssli-Kaiser, von Allschwil BL und Zürich, in Allschwil BL, Gemeindepräsidentin, und Herr Patrick Dill, von Allschwil BL und Pratteln BL, in Allschwil BL, Leiter Gemeindeverwaltung

wird gemäss kantonalem Raumplanungs- und Baugesetz folgender

QUARTIERPLANVERTRAG

abgeschlossen:

1. Einleitung

- 1.1 Die vorgenannten Vertragsparteien vereinbaren die Aufstellung eines Quartierplanes gemäss § 37 ff des kantonalen Raumplanungs- und Baugesetzes bezüglich der vorgenannten Parzellen Nr. A-22 und A-2453 des Grundbuches Allschwil.
- 1.2 Der vorliegende Quartierplanvertrag regelt, was nicht Gegenstand des Quartierplanes an sich, des Quartierplan-Reglements oder der dort vorgeschriebenen besonderen Vereinbarungen ist.
- 1.3 Die **Graphis Bau- und Wohngenossenschaft** verpflichtet sich und allfällige Rechtsnachfolger, bei der Überbauung ihrer Grundstücke die Vereinbarungen dieses Vertrages und die Quartierplanvorschriften einzuhalten.

2. Realisierung der Überbauung

- 2.1 Der im beiliegenden Plan grün markierte Platz dient als halböffentliche Fläche / Platz. Das Oberflächenwasser, welches dort anfällt, wird vom jeweiligen Eigentümer zur Versickerung gebracht. Die Ausgestaltung des öffentlich nutzbaren Teils des Platzes, inkl. Beleuchtung, Bepflanzung und Möblierung, erfolgt in Absprache mit der Gemeinde Allschwil und wird mit dem im Rahmen der Baueingabe zu erarbeitenden Nachweis zur Umgebungsgestaltung festgelegt. Als Richtprojekt zur Platzgestaltung dient beiliegender Plan. Die Gemeinde Allschwil als Eigentümerin der Strassenparzellen und die Eigentümer der Parzellen A-2453 und A-22 verpflichten sich den im Plan grün markierte Platz dauernd zu belassen und im Bedarfsfalle zu erneuern.
- 2.2 Für die Abfallentsorgung der Quartierplanung Heuwinkel müssen die notwendigen Einrichtungen und Flächen für die Kehrrichtentsorgung und die Separatsammlungen (Altmetall, Papier, Kunststoff, Sperrgut etc.) erstellt werden. Auf die Errichtung eines Kompostplatzes kann verzichtet werden, sofern der Bewohnerschaft die Möglichkeit zur Nutzung der kommunalen Bioabfuhr gewährt und seitens der Bewohnerschaft kein Bedarf angemeldet wird.
- 2.3 Die Planung für die Anpassung der Pappelstrasse muss vorgängig der Ausführungsarbeiten vom Bereich Bau – Raumplanung - Umwelt genehmigt werden.

3. Dienstbarkeiten

Die **Graphis Bau- und Wohngenossenschaft** räumt hiermit für sich und allfällige Rechtsnachfolger, gestützt auf den Quartierplan "Heuwinkel", welcher einen integrierenden Bestandteil dieser Urkunde bildet, auf den Parzellen Nr. A-2453 und A-22 folgende Dienstbarkeit und Grundlast ein:

3.1 Öffentliches Fuss- und Fahrwegrecht

Last: Geh- und Fahrrecht, öffentlich, zugunsten der Einwohnergemeinde Allschwil

Wörtliche Fassung:

Die jeweilige Eigentümerschaft der A-22 und A-2453 duldet auf dem öffentlich zugänglichen Platz (im Plan grün eingezeichnet) ein Geh- und Fahrrecht zu Gunsten der Einwohnergemeinde Allschwil zur Gewährleistung des baulichen und betrieblichen Unterhalts. Über Lage und Ausmass gibt der Umgebungsplan Aufschluss.

3.2 Fussweg- und Aufenthaltsrecht

Last: Fussweg- und Aufenthaltsrecht, öffentlich, zugunsten der Einwohnergemeinde Allschwil.

Wörtliche Fassung:

Die jeweilige Eigentümerschaft der Parzelle A-22 und A-2453 duldet auf dem öffentlich zugänglichen Platz (im Plan grün eingezeichnet) ein Aufenthaltsrecht zu Gunsten der Öffentlichkeit der Gemeinde Allschwil. Über Lage und Ausmass gibt der Umgebungsplan Aufschluss.

3.3 Leitungsrechte und weitere Dienstbarkeiten

Recht: Leitungsrecht und weitere nachfolgend beschriebene Rechte, zugunsten Parzellen A-22 und A-2453.

Wörtliche Fassung:

Im Zusammenhang mit den Bauvorhaben sowie Aussenraumgestaltungen und Nutzungen gemäss der Quartierplanung "Heuwinkel" und den eventuell daraus resultierenden Detailparzellierungen, gelten sämtliche notwendig werdenden Dienstbarkeiten (Grenz- und Näherbaurechte, ober- bzw. unterirdische Überbaurechte, Nutzungs-, Geh- und Fahrrechte, Durchleitungsrechte für Werkleitungen etc.) innerhalb des Quartierplan-Perimeters im Grundsatz als erteilt. Die berechtigten Grundeigentümerinnen sind autorisiert, die notwendigen Rechte beim Grundbuch anzumelden.

Die Einräumung der notwendigen neuen Dienstbarkeiten erfolgt gegenseitig unentgeltlich.

Obligatorische Bestimmung

Die Kosten für den baulichen und betrieblichen Unterhalt sowie allfällige Haftungsansprüche, welche sich aus der Unterhaltungspflicht ergeben können, gehen für den öffentlich zugänglichen Platz gemäss Umgebungsplan (grün gekennzeichnete Flächen) an die Einwohnergemeinde Allschwil, auf allen übrigen Flächen vollständig zu Lasten der jeweiligen Eigentümerin der Parzelle A-22 und A-2453. Die Kosten für die Erneuerungen des öffentlich zugänglichen Platzes tragen die jeweiligen Eigentümer dieser Parzellen. Diese obligatorische Bestimmung

ist bei einer Veräusserung der Parzellen von der jeweiligen Eigentümerschaft auf den Rechtsnachfolger zu überbinden.

4. Finanzielle Vereinbarungen

4.1 Infrastrukturbeitrag

Die Grundeigentümer, respektive deren allfällige Rechtsnachfolger leisten an die Einwohnergemeinde Allschwil einen einmaligen allgemeinen Infrastrukturbeitrag (GRB Nr. 745 vom 26. September 2007) von CHF 20.00 (zwanzig Franken) pro Quadratmeter der Nutzfläche (Bruttogeschossfläche, BGF), bei vollständiger Realisierung der Quartierplanung ca. 6'950 m², sechstausendneuhundertfünzig Quadratmeter. Davon werden die Erstellungskosten des Teils des öffentlichen Platzes in Abzug gebracht, welcher sich im Eigentum der Gemeinde Allschwil befindet, ausmachend pauschal CHF 29'000. Der Infrastrukturbeitrag wird mit dem Erhalt der Baubewilligung zur Zahlung fällig und gestützt auf den "Zürcher Index der Wohnbaukosten" (ZIWb) zum dannzumaligen Zeitpunkt indexiert. Basis für die Indexierung des Infrastrukturbeitrages von CHF 20.00 bildet der ZIWb-Indexstand vom 1. April 2005 mit 100,0 Punkten.

4.2 Erschliessungsbeiträge

Für die Beitragsleistungen der Grundeigentümerinnen bzw. der Grundeigentümer an die öffentlichen Werke (Kanalisation, Wasser) der Gemeinde sind die einschlägigen Reglemente massgebend. Die Beiträge werden jedoch unabhängig von der Anzahl der bestehenden Anschlüsse unter Berücksichtigung von früher geleisteten Beiträgen in jedem Fall neu erhoben.

4.3 Realisierungskosten

Von der Grundeigentümerin der Parzellen Nr. A-2453 und A-22 respektive deren allfällige Rechtsnachfolgerinnen und Rechtsnachfolger sind im Zusammenhang mit der Realisierung der Überbauung folgende Kosten zu tragen:

- a) *Erstellung des öffentlich zugänglichen Platzes inkl. von der Gemeinde zur Verfügung gestellten Brunnen gemäss Umgebungsplan vom 27.11.2017 (grüne Fläche)*
- b) *Aufwand für alle Anpassungsarbeiten an das öffentliche Areal, wie z. B. Randabschlussabsenkungen, Versetzen von Hydranten, allfällige Kandelaberverschiebungen, Ergänzungen von Rabatten und Belagsarbeiten. Sämtliche Arbeiten sind vor der Ausführung mit dem Bereich Bau – Raumplanung – Umwelt abzusprechen.*
- c) *Aufwand für sämtliche Einrichtungen für die Abfallentsorgung.*
- d) *Aufwand für sämtliche Anpassungen an der Heuwinkelstrasse, an der Eschenstrasse und an der Pappelstrasse.*

4.4 Brunnen / Wasserkosten

Die jährlichen Wassergebühren für den Betrieb des Brunnens gehen zu Lasten der Eigentümerschaft der Parzellen A-22 und A-2453 (Wasser im Zirkulationsbetrieb, kein Trinkwasser).

5. Anmerkung

Der vorliegende Quartierplanvertrag ist mit Inkrafttreten des Quartierplanes und des Quartierplan-Reglements wie folgt auf den Parzellen Nr. A-2453 und A-22 anzumerken:

- Quartierplanvertrag "Heuwinkel".

6. Anwendbares Recht und Gerichtsstand

Dieser Vertrag untersteht schweizerischem Recht, insbesondere der Baugesetzgebung des Kantons Basel-Landschaft und der Einwohnergemeinde Allschwil. Ausschliesslicher Gerichtsstand ist Allschwil.

7. Schlussbestimmungen

- 7.1 Die **Graphis Bau- und Wohngenossenschaft** verpflichtet sich hiermit, diesen Quartierplanvertrag mit sämtlichen Rechten und Pflichten ihren allfälligen Rechtsnachfolgern, Baurechtsnehmern, Stockwerkeigentümern und deren Gemeinschaften zu überbinden. Sie haften für alle Schäden, die der Einwohnergemeinde Allschwil aus der Unterlassung dieser Verpflichtung entstehen.
- 7.2 Die durch die vorliegende Urkunde anfallenden Beurkundungs- und Grundbuchgebühren sowie die Kosten für den Vertragsplan gehen vollumfänglich zu Lasten der Eigentümer der Parzellen A-22 und A-2453.
- 7.3 Der Einwohnerrat der Gemeinde Allschwil hat am **00.00.0000** dem neuen Quartierplan "Heuwinkel", umfassend die Parzellen Nr. A-2453 und A-22 bestehend aus dem Quartierplan und dem Quartierplan-Reglement, zugestimmt.
- 7.4 Der Quartierplan "Heuwinkel" mit dem zugehörigen Quartierplan-Reglement bedürfen der rechtskräftigen Zustimmung durch den Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft.
- 7.5 Die Urkundsperson wird zur Anmeldung an die Zivilrechtsverwaltung BL, Grundbuchamt, zu den erforderlichen Eintragungen, gestützt auf diese Urkunde, ermächtigt, sobald die rechtskräftige Zustimmung (Beschluss) des Regierungsrates des Kantons Basel-Landschaft vorliegt.

Die vorliegende Urkunde wird von den Beteiligten selbst gelesen, von ihnen als richtig abgefasst genehmigt und hierauf unterzeichnet.

Die Beteiligten haben sich über ihre Identität durch Vorlage amtlicher Ausweise legitimiert, soweit sie dem Notar nicht persönlich bekannt sind. Die Beteiligten erklären mit ihrer Unterschrift, dass weder Beschränkungen der Handlungsfähigkeit bestehen, noch Verfahren auf Beschränkung der Handlungsfähigkeit eingeleitet oder im Gange sind.

Diese Urkunde wird alsdann auch vom Notar unterzeichnet und mit seinem Amtsstempel versehen.

Die Beurkundung dieses Vertrages findet in der Gemeindeverwaltung 4123 Allschwil statt.

Basel,

Graphis Bau- und Wohngenossenschaft
vertreten durch

Heinz Berger, Geschäftsführer

.....

Michael Tschofen, stv. Geschäftsführer

.....

Allschwil,

Einwohnergemeinde Allschwil
vertreten durch den Gemeinderat
Präsidentin Leiter Gemeindeverwaltung

Nicole Nüssli Patrick Dill

.....

EINWOHNERGEMEINDE



Quartierplanung "Heuwinkel"

Mitwirkungsbericht gemäss § 7 RBG / § 2 RBV

Inhalt

1.	Gesetzliche Grundlagen und Zweck eines Mitwirkungsverfahrens	3
2.	Gegenstand und Durchführung der Mitwirkung	3
3.	Mitwirkungseingabe	4
4.	Auswertung der Eingabe / Entscheid	4
5.	Bekanntmachung / Beschlüsse	6

1. Gesetzliche Grundlagen und Zweck eines Mitwirkungsverfahrens

Der Gemeinderat Allschwil hat das Mitwirkungsverfahren für die Quartierplanung "Heuwinkel" im Sinne von Art. 4 des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes (RPG) und in Verbindung mit § 7 des Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) des Kantons Basel-Landschaft durchgeführt. Die vorliegende Berichterstattung, als Zusammenfassung des Mitwirkungsverfahrens, stützt sich auf § 2 der Verordnung zum Raumplanungs- und Baugesetz (RBV).

Das Mitwirkungsverfahren dient dazu, bereits in einer frühen Planungsphase, d.h. bevor rechtskräftige Beschlüsse gefasst werden, allfällige Problempunkte zu eruieren. Damit können nicht erkannte Probleme und berechnete Anliegen, die eventuell später zur Ergreifung von Rechtsmitteln führen könnten, bereits in der Entwurfsphase der Planung gebührend berücksichtigt werden, wenn sie sich im Rahmen der Zielsetzung als sachdienlich erweisen (§ 7 Abs. 2 RBG).

2. Gegenstand und Durchführung der Mitwirkung

Gegenstand der Mitwirkung

Gegenstand des Mitwirkungsverfahrens war der Entwurf zur Quartierplanung "Heuwinkel", bestehend aus folgenden Dokumenten:

- Quartierplan
- Quartierplan-Reglement

Zudem war der dazugehörige Planungsbericht [(Berichterstattung nach Art. 47 der eidgenössischen Raumplanungsverordnung (RPV)) einsehbar.

Durchführung der Mitwirkung

Gemäss dem gesetzlichen Auftrag von Bund und Kanton führte der Gemeinderat für die Quartierplanung "Heuwinkel" das Mitwirkungsverfahren wie folgt durch:

Publikation Mitwirkungsverfahren	Amtsblatt Kanton BL	Nr. 20 vom 18.05.2017 Nr. 21 vom 26.05.2017
	Allschwiler Wochenblatt (amtliches Publikationsorgan)	19.05.2017 (Gesamtausgabe) 02.06.2017 (Gesamtausgabe)
	Homepage der Gemeinde Allschwil	22.05.2017 bis 30.06.2017
	Gemeindeinformationskästen	22.05.2017 bis 30.06.2017
Schreiben an betroffene Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer sowie weitere betroffene Personen		12.05.2017
Mitwirkungsfrist		22.05.2017 bis 30.06.2017
Mitwirkungseingabe	1 Eingabe	22.06.2017

3. Mitwirkungseingabe

Im Rahmen des Mitwirkungsverfahrens ist eine schriftliche Eingabe zur Quartierplanung "Heuwinkel" beim Gemeinderat Allschwil eingegangen. Folgende Planungsinteressierte nahmen Stellung:

Nr.	Brief Datum	Vorname / Name	Adresse / Parzelle	PLZ / Ort
01	22. Juni 2017	M. Rufli-Hutter Ch. Borer-Rufli V. Schmidt E. Schweizer C. Cussigh A. Giehl C. De Cecco M. Studer A. Tschachtli T.-W. Lai Chan S. Dutoit H. Müller	Pappelstrasse 51 Eschenstrasse 4	4123 Allschwil

4. Auswertung der Eingabe / Entscheid

Der Gemeinderat dankt den Mitwirkungsteilnehmenden für ihre Eingaben und dem Interesse an der Ausarbeitung der Quartierplanung "Heuwinkel".

Die Eingabe wurde im Gemeinderat behandelt und beurteilt. Daraus resultieren allfällige Anpassungen der Quartierplanung "Heuwinkel", welche durch den Entscheid des Gemeinderates nachfolgend kommentiert werden.

01	Eingabe von M. Rufli-Hutter, Ch. Borer-Rufli, V. Schmidt, E. Schweizer, C. Cussigh, A. Giehl, C. De Cecco, M. Studer, A. Tschachtli, T.-W. Lai Chan, S. Dutoit und H. Müller
-----------	---

Nachdem wir Ihre schriftliche Aufforderung zur Mitwirkung der Quartierplanung "Heuwinkel" erhalten haben, nehmen wir wie folgt Stellung:

Wir beanstanden die Höhe des geplanten Baues mit 4 Stockwerken und Dachwohnungen an der Eschenstrasse/Heuwinkelstrasse.

Wir beanstanden den geplanten Quertrakt des Baues.

Grund:

- *Die Höhe der neuen Bauten überschreitet die erlaubte Höhe von Bauten im heutigen Quartierplan. Durch den Quertrakt geht die Aussicht der Bewohner der nördlichen Wohnungen an der STWEG-Pappelstrasse 51, Eschenstrasse 4 verloren. Man sieht auf eine Hauswand anstelle eines Durchblickes mit Baum- und Buschbestand.*
- *Die Lichtverhältnisse werden schlechter und weniger Sonnenbestrahlung erreicht die Wohnungen der Nordseite unseres Hauses, die bereits weniger Licht und Sonne erhalten.*
- *Mit dem geplanten Bau würde eine Wertminderung der nördlich gelegenen Eigentumswohnungen an der Pappelstrasse 51, Eschenstrasse 4 resultieren.*

Unser Vorschlag:

- *Wenn der Bau, wie im jetzigen Grundriss geplant, erstellt wird, soll er nur mit 3 Stockwerken ohne Dachwohnungen gebaut werden wie es der bestehende Quartierplan vorsieht.*
- *Wenn der Bau jedoch mit 4 Stockwerken und Dachwohnungen errichtet werden sollte, sollen drei Längsbauten erstellt werden, was Licht gibt und den Durchblick bestehen lässt.*

Ausserdem möchten wir es nicht versäumen darauf hinzuweisen, dass:

- ein neuer Gartenzaun von der Firma Graphis gebaut und bezahlt wird. Dieser sollte mindestens 1.2 m Höhe betragen und von der Eschenstrasse durchgehend bis zur Pappelstrasse gezogen werden. Wir bestehen auf dem Mitspracherecht in der Auswahl des Zaunes.
- Bäume auf unserem Areal, welche bei den Bauarbeiten beschädigt wurden oder nachträglich absterben, nach Rücksprache mit uns von der Firma Graphis ersetzt, organisiert und finanziell vollumfänglich übernommen werden.
- unvorhergesehene Schäden, verursacht durch die Bauarbeiten der Firma Graphis an beiden Liegenschaften Pappelstrasse 51 / Eschenstrasse 4, von der Firma Graphis finanziell vollumfänglich übernommen werden.

Wir bedanken uns für Ihre Bemühungen und verbleiben mit freundlichen Grüssen.

Stellungnahme des Gemeinderates

Höhe der Bauten:

Die Gemeinde nimmt die Verantwortung ernst, die aus dem Verfassungsauftrag der haushälterischen Bodennutzung hervorgeht und ermöglicht mit der Quartierplanung eine sinnvolle Innenentwicklung durch massvolle ortsspezifische Erhöhung des Nutzungsmasses und der Gebäudehöhen, ausgelobt durch den Studienauftrag und optimiert als die entsprechende Bestvariante.

Durch den Quartierplan wird durch ein (Sonder-)Nutzungsplanungsverfahren die neue Höhe festgelegt, von einer Überschreitung kann deshalb nicht die Rede sein. Im Rahmen des Baugesuchverfahrens wird sichergestellt, dass die Grenzabstände nach den gesetzlichen Vorgaben überprüft und eingehalten werden.

Quertrakt / Aussichtsschutz:

Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass sich die Aussicht gewisser Wohnungen verändert. Dies wird als normal für die Bauzone, deren Sinn ja das Ermöglichen von Bauten ist, betrachtet. Die Aussicht einzelner Personen innerhalb der Bauzone wird im vorliegenden Fall nicht als schützenswertes Interesse beurteilt. Zudem ist davon auszugehen, dass auch schon die Aussicht anderer Personen verändert wurde, als die Bauten der Mitwirkenden erstellt worden sind.

Lichtverhältnisse:

Die Besonnungs-Situation wird durch Bauten, die sich hauptsächlich in nördlicher respektive nordöstlicher Richtung von den Mitwirkenden befinden, nur wenig verschlechtert.

Sämtliche weiteren privatrechtlichen Punkte, wie Wertminderung der Liegenschaft, Gartenzäune, Baumbestand, unvorhergesehene Schäden durch Bauarbeiten, werden in diesem Mitwirkungsbericht nicht beurteilt, da diese Punkte zwischen den Eigentümerschaften der betroffenen Parzellen direkt geregelt werden müssen.

Entscheid des Gemeinderates: **nicht eintreten**

5. Bekanntmachung / Beschlüsse

Der vorliegende Mitwirkungsbericht wird, gestützt auf § 2 der Verordnung zum Raumplanungs- und Baugesetz (RBV), bei der Gemeindeverwaltung öffentlich aufgelegt und auf der Homepage der Gemeinde Allschwil publiziert. Die Bekanntmachung wird im kantonalen Amtsblatt und im Allschwiler Wochenblatt angekündigt.

Der Gemeinderat beschliesst wie folgt:

- Der Mitwirkungsbericht zur Quartierplanung "Heuwinkel" wird genehmigt.
- Der Schlussbericht über das Mitwirkungsverfahren wird während 30 Tagen öffentlich aufgelegt.
- Den Mitwirkenden wird der Bericht direkt zugestellt.

Allschwil, 7. September.2017
GRB Nr. 391 v. 6. September 2017

GEMEINDERAT

Präsidentin

Nicole Nüssli-Kaiser

Leiter Gemeindeverwaltung

Patrick Dill

Kanton Basel-Landschaft



Quartierplanung "Heuwinkel"

Planungs- und Begleitbericht gemäss Art. 47 RPV

Beschlussfassung Einwohnerrat



Impressum

Auftraggeber

Bau- und Wohngenossenschaft Graphis
Wylerfeldstrasse 7
CH-3014 Bern

Auftragnehmer



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

www.stierli-ruggli.ch
info@stierli-ruggli.ch

Bearbeitung

Daniel Fischer, Simon Käch

Version

Beschlussfassung Einwohnerrat, Stand Dokument 24. Januar 2018

Datei-Name

02075_ber02_Planungsbericht_20180124_Beschlussfassung_ER.docx

Inhaltsverzeichnis

1	EINLEITUNG	1
1.1	Ausgangslage und Planungsbedarf	1
1.2	Projektwettbewerb	2
1.3	Bestandteile der Planung	2
1.3.1	Öffentlich-rechtliche Planungsdokumente	2
1.3.2	Privat-rechtlicher Vertrag	2
1.3.3	Orientierende Dokumente	2
1.4	Organisation und Ablauf	2
2	ZIELSETZUNGEN UND KONZIPIERUNG DER PLANUNG	4
2.1	Bebauungs- und Aussenraumkonzept	4
3	INHALTE DER QUARTIERPLANUNG	6
3.1	Zielsetzung der Quartierplanung	6
3.2	Art der baulichen Nutzung	6
3.3	Nutzungsmass	6
3.3.1	Hauptbauten	6
3.3.2	Nebenbauten	7
3.4	Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten	7
3.4.1	Baubereiche für Hauptbauten	7
3.4.2	Messweise der Gebäudehöhe, technische Bauteile auf dem Dach	7
3.4.3	Städtebauliche Einpassung	7
3.4.4	Renovationen und Ergänzungen	8
3.5	Nutzung und Gestaltung des Aussenraumes	8
3.5.1	Nachweis zur Umgebungsgestaltung	8
3.5.2	Frei- und Grünflächen	8
3.5.3	Öffentlich nutzbarer Platz	8
4	BERÜCKSICHTIGUNG PLANERISCHER RAHMENBEDINGUNGEN	9
4.1	Generelle Voraussetzungen und Vorgaben	9
4.1.1	Kantonale Richtplanung	9
4.1.2	Kantonales Raumplanungs- und Baugesetz (RBG)	10
4.1.3	Kommunale Nutzungsplanung	10
4.2	Verkehr und Infrastrukturen	11
4.2.1	Anschluss an öffentlichen Verkehr	11
4.2.2	Anschluss an Strassennetz	11
4.2.3	Erschliessung	11
4.2.4	Parkierung	12
4.3	Kulturgüter und Naturwerte	13
4.3.1	Archäologie	13
4.3.2	Denkmal- und Ortsbildpflege	13

4.4	Umweltschutz.....	13
4.4.1	Umweltverträglichkeitsprüfung	13
4.4.2	Altlasten	13
4.4.3	Energie.....	13
4.4.4	Gewässer- und Grundwasserschutz	14
4.4.5	Lärmschutz.....	14
4.5	Sicherheit.....	14
4.5.1	Naturgefahren	14
4.5.2	Störfallvorsorge	16
4.6	Abstandsvorschriften.....	17
4.6.1	Abstände bzw. Baulinien gegenüber Verkehrswegen, Wäldern und Gewässern.....	17
4.6.2	Grenzabstände.....	17
5	KONSEQUENZEN IN ZUSAMMENHANG MIT DER PLANUNG	18
5.1	Auswirkungen auf rechtskräftige Planungen	18
5.2	Kostenfolgen zu Lasten der Gemeinde	18
5.3	Privatrechtlicher Regelungsbedarf	18
6	VERFAHREN	19
6.1	Kantonale Vorprüfung	19
6.2	Öffentliche Mitwirkung.....	19
6.3	Beschlussfassung	20
6.4	Auflage.....	20
7	GENEHMIGUNGSANTRAG	20

1 Einleitung

1.1 Ausgangslage und Planungsbedarf

Das Areal des Planungsgebiets bzw. der Quartierplanung umfasst die Parzellen Nrn. A-22, A-2453 und teilweise A-20 der Gemeinde Allschwil mit einer Gesamtfläche von insgesamt 4'909 m². Es befindet sich in einem Wohnquartier an der Heuwinkel-, Eschen- und Pappelstrasse im nordöstlichen Bereich des Siedlungsgebietes und in der Nähe des Quartierzentrums "Lindenplatz". Grundeigentümer ist die Bau- und Wohngenossenschaft Graphis.

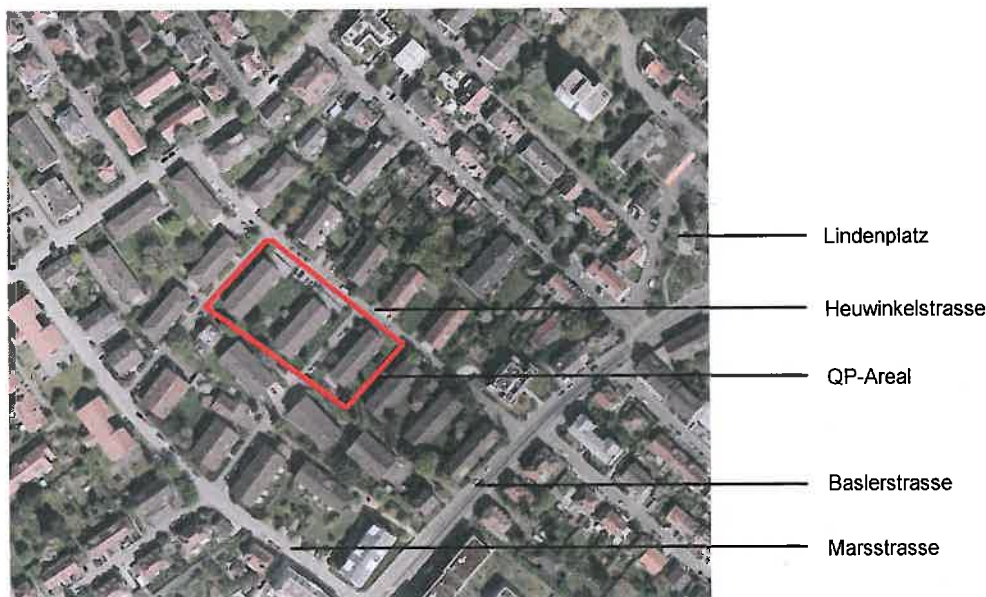


Abbildung 1 Verortung des Areals (www.geview.bl.ch)

Die Bebauungstypologie des Quartiers ist ziemlich homogen. Zum heutigen Zeitpunkt befinden sich drei längliche Wohnbauten mit überwiegend Kleinwohnungen verteilt auf drei Vollgeschosse im Bereich des Planungsgebietes. Die Gebäude verfügen über Satteldächer mit geringer Dachneigung. Die Bebauung ist ans Ende ihres Nutzungszyklus gekommen. Im Rahmen einer Machbarkeitsstudie wurde überprüft, ob die Bauten zu erneuern oder zu ersetzen sind. Diese Studie kam zum Schluss, dass ein Ersatz mit Mehrnutzung und einer aussenräumlichen Aufwertung einer Erneuerung vorzuziehen ist. Deshalb sollen die bestehenden Bauten aus den fünfziger Jahren nun durch Neubauten mit attraktiven Wohnungen und einem qualitativ hochwertigen Aussenraum ersetzt werden.

1.2 Projektwettbewerb

Zwecks städtebaulicher Qualitätssicherung wurde ein Projektwettbewerb durchgeführt. Zum Wettbewerb "Ersatzneubauten Heuwinkel-, Eschenstrasse, Allschwil" wurden fünf interdisziplinär zusammengesetzte Teams (Architektur und Landschaftsarchitektur) eingeladen. Alle fünf Teams gaben ihre Entwürfe fristgerecht ab und wurden juriert. Das Preisgericht tagte am 29. September 2015. Dabei lobte die Jury aus Fachexperten, Eigentümerversprechern und einem Vertreter der Gemeinde Allschwil die Konzepteingabe namens "cour d'honneur" der Jakob Steib Architekten AG, Zürich, (Federführung) zusammen mit Hodel Architektur und Landschaftsarchitektur, Wetzikon, zum Siegerprojekt aus. Das entsprechende Bebauungskonzept bildet die Grundlage für die Quartierplanung.

1.3 Bestandteile der Planung

1.3.1 Öffentlich-rechtliche Planungsdokumente

- Quartierplan-Reglement
- Quartierplan (Situation und Schnitt, 1:500)

1.3.2 Privat-rechtlicher Vertrag

- Quartierplan-Vertrag (Erstellung pendent)

Zur Sicherstellung der Bebauung sowie der Funktionalität der Quartierplanung können ergänzende privatrechtliche Regelungen erforderlich sein. Die Regelung dieser allfällig erforderlichen privatrechtlichen Belange erfolgt mittels Quartierplan-Vertrag gemäss § 46 RBG, mit welchem unter anderem die Grundlage (im Sinne einer Einverständnis-Erklärung der betroffenen Parteien) für die entsprechenden Eintragungen ins Grundbuch hergestellt wird.

Die Genehmigung einer Quartierplanung erfolgt nur dann, wenn die allfällig erforderlichen privatrechtlichen Regelungen in einem Quartierplan-Vertrag sichergestellt sind (RBG § 46 Abs. 2).

1.3.3 Orientierende Dokumente

- Begleitbericht gemäss § 39 RBG
- Mitwirkungsbericht gemäss § 2 RBV > *wird nach Durchführung des Verfahrens erstellt.*

1.4 Organisation und Ablauf

Die an der Planung beziehungsweise dem Planungsverfahren beteiligten Akteure sind in Tabelle 1 aufgeführt. Tabelle 2 enthält eine Übersicht der wesentlichen Verfahrensschritte.

Tabelle 1 Am Planungsverfahren Beteiligte

Eigentümerschaft, Bauherrschaft	Graphis Bau- und Wohngenossenschaft
Architekten	Jakob Steib Architekten AG (Federführung) Wettingerwies 2a, 8001 Zürich
Bauleitung	ffbk Architekten AG Flüelastrasse 31A, 8047 Zürich
Nutzungsplanung, Verfahrensbegleitung	Stierli + Ruggli Ingenieure + Raumplaner AG, 4415 Lausen
Gemeinde Allschwil	Gemeinderat Allschwil Gemeindeverwaltung Allschwil
Kanton Basel-Landschaft	Amt für Raumplanung und Fachstellen im Rahmen der kantonalen Vorprüfung

Tabelle 2 Hauptschritte im Planungsverfahren

Projektwettbewerb	Mai bis September 2015
Erarbeitung Entwurf Quartierplanvorschriften	Mai bis August 2016
Kommunale Prüfung	September bis November 2016
Kantonale Vorprüfung	Dezember 2016 bis Ende März 2017
Öffentliche Mitwirkung	22. Mai bis 30. Juni 2017
Auflage Mitwirkungsbericht	18. September bis 17. Oktober 2017
Beschlussfassung Gemeinderat	24. Januar 2018
Beschlussfassung Einwohnerrat	... wird ergänzt
Referendumsfrist	... wird ergänzt
Planauflage	... wird ergänzt

2 Zielsetzungen und Konzipierung der Planung

Das der Quartierplanung zu Grunde liegende Bebauungskonzept wurde durch das Architekturbüro Jakob Steib Architekten AG, Zürich in Zusammenarbeit mit dem Architektur- und Landschaftsarchitekturbüro Hodel Architekten, Wetzikon erarbeitet. Die nachfolgenden Erläuterungen entsprechen dem durch das Architekturbüro erstellten Projektbeschrieb.

2.1 Bebauungs- und Aussenraumkonzept

Das Bebauungskonzept gliedert sich in zwei Baukörper, welche aus einem Erdgeschoss, vier Obergeschossen und einem teilweise leicht zurückversetzten Dachgeschoss bestehen. Dadurch sind sie zwar leicht höher als die umgebende Bebauung, die Erscheinung weicht jedoch durch die Gliederung nur wenig von der heutigen ab. Aufgrund der Proportionen und der Positionierung harmonisieren die beiden Gebäudevolumen gut mit den umgebenden Gebäuden aus den fünfziger Jahren (Abbildung 1).

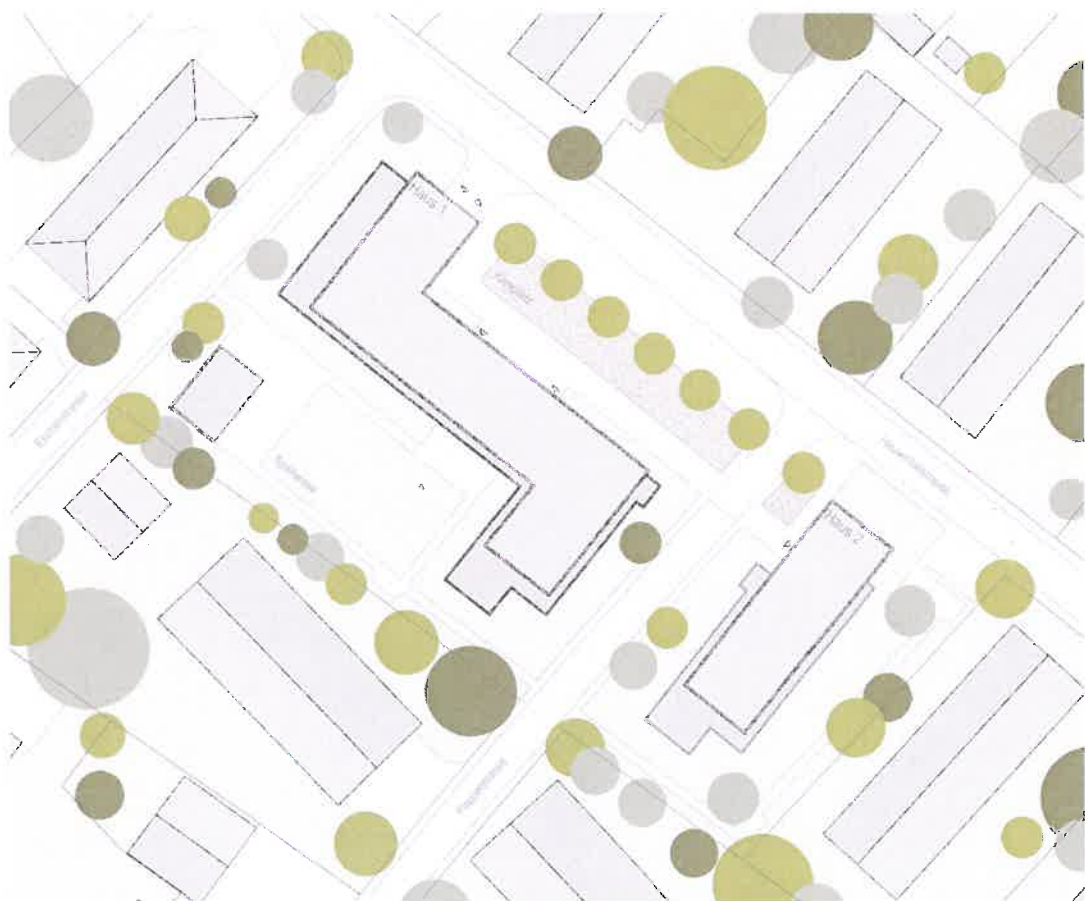


Abbildung 2

Bebauungs-/Aussenraumkonzept (Stand Sommer 2016); Quelle: Jakob Steib Architekten AG, Zürich.

Durch die Anordnung der Bauten wird der Aussenraum in zwei unterschiedliche Bereiche aufgeteilt. Entlang der Heuwinkelstrasse wird über die Pappelstrasse hinweg ein Platz aufgespannt, der den Mietern und der Öffentlichkeit zur Verfügung steht. Ein weiterer Aussenraum, von der Strasse abgeschirmt, befindet sich im nordwestlichen Bereich des Areals, welcher vor allem den Kindern mit Geräten und einer grossen Wiese zum Spielen dient.

Über insgesamt drei Treppenhäuser werden rund 65 Wohnungen in den beiden Neubauten, welche über einen Balkon oder Terrasse als privaten Aussenraum verfügen, erschlossen. Entlang der Heuwinkelstrasse sind Besucherparkplätze angeordnet. Weitere Besucher- und Stammparkplätze befinden sich in der unterirdischen Einstellhalle auf Parzelle A-2453. In diese Einstellhalle gelangt man mit dem Auto von der Heuwinkelstrasse. Fussläufig und per Velo wird die Überbauung von der Eschenstrasse, der Heuwinkelstrasse und der Pappelstrasse erschlossen.

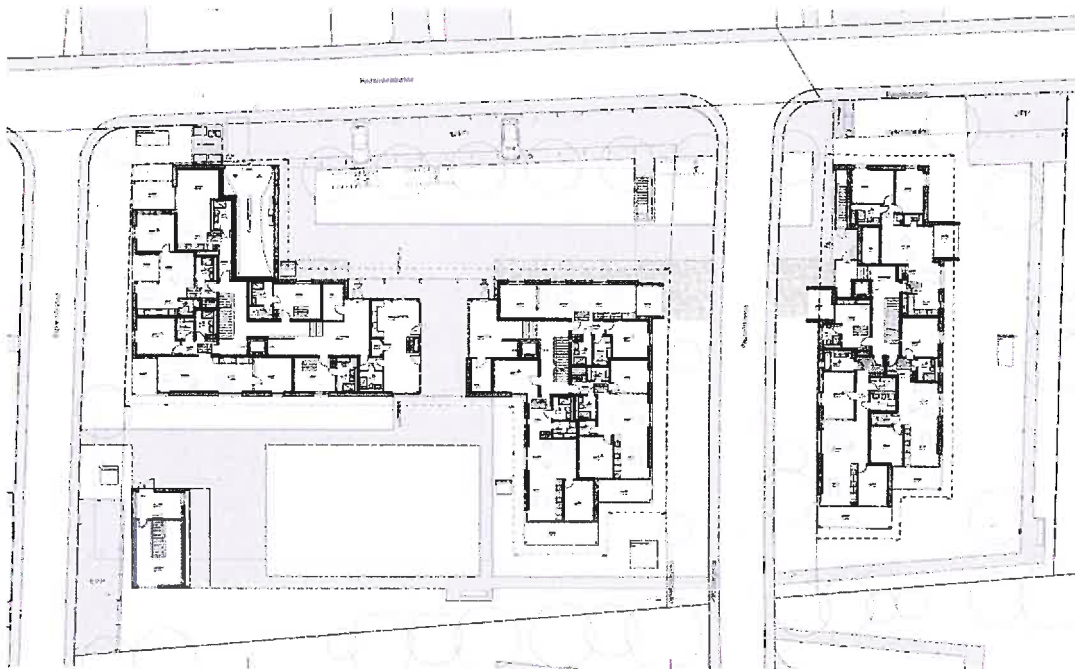


Abbildung 3 Bebauungs-/Aussenraumkonzept (Stand Frühling 2017); Quelle: Jakob Steib Architekten AG, Zürich.

Die Quartierplanung "Heuwinkel" bezweckt nun die Herbeiführung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung der angedachten Bebauungskonzeption und Aussenraumgestaltung in Beachtung einer haushälterischen Nutzung des Bodens und einer qualitativ guten Wohnnutzung.

3 Inhalte der Quartierplanung

3.1 Zielsetzung der Quartierplanung

Mit der Quartierplanung "Heuwinkel" werden gemäss § 1 Abs. 2 des Quartierplan-Reglements folgende Ziele verfolgt:

- Realisierung einer qualitativ guten Wohnüberbauung mit differenzierten Wohnformen und guter Nutzungsflexibilität;
- Sicherstellung einer quatiervetraglichen Siedlungsverdichtung mit hoher Qualitat: Haushalterische Bodennutzung durch Nutzungserhohung gemass den raumplanerischen Vorgaben von Bund und Kanton;
- Erneuerung der Siedlung fur zeitgemassen Wohnungsbau;
- Grosszugige Anlage und Gestaltung des Aussenraumes als Gesamtkonzept mit offentlich zuganglichem, baumbestandenem offentlich nutzbarem Quartierplatz;
- Ermoglichung eines energetisch nachhaltigen Standards fur die Uberbauung;
- Sicherstellung des Hochwasserschutzes innerhalb des Quarterplan-Areals.

3.2 Art der baulichen Nutzung

Als Nutzungsart wurde fur die Hauptbauten die Wohnnutzung gemass § 21 Abs. 1 RBG festgelegt. Diese Nutzung ist aufgrund der Lage sowie der Nachbarschaft (Wohngebiet) stimmig und entspricht gemass Zonenplan Siedlung der Gemeinde Allschwil der bisher zulassigen Nutzungsart in diesem Bereich. Nicht storende Betriebe sind entsprechend ebenfalls moglich.

3.3 Nutzungsmass

3.3.1 Hauptbauten

Das Mass der baulichen Nutzung wird mittels der Bruttogeschossflache gemass § 49 Abs. 2 RBV berechnet. In den Quartierplan-Vorschriften wird definiert, welche Flachen, Bauten und Bauteile nicht zur Bruttogeschossflache gezahlt werden.

Insgesamt umfasst der Quartierplanperimeter eine Flache von 4'909 m². Als Bezugsgrosse der baulichen Nutzung konnen aber sinnvollerweise nur die beiden bisherigen Baulandparzellen A-22 und A-2453 mit einer summierten Grundflache von 4'580 m² beigezogen werden. Die geplante Bruttogeschossflache betragt 6'904 m². Aufgerundet um eine minimale Reserve von 46 m² ergibt sich daraus die im QP-Reglement zugelassene maximale Bruttogeschossflache von 6'950 m².

Die Quartierplanung weist demnach folgende bauliche Ausnützung auf:

$$\text{Ausnützungsziffer (AZ)} = \frac{6'950 \text{ m}^2}{4'580 \text{ m}^2} = 1.52$$

Die Baubereiche beinhalten wenig Spielraum für die Verteilung der Bruttogeschossflächen, weswegen auf die Definition eines maximalen Nutzungsmasses pro Baubereich verzichtet wurde.

3.3.2 Nebenbauten

Die maximale Summe aller Grundflächen von eingeschossigen An- und Nebenbauten beträgt 100 m². Dies entspricht knapp 1.5% der Bruttogeschossfläche für die Hauptbauten.

3.4 Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten

3.4.1 Baubereiche für Hauptbauten

Die Baubereiche für die Hauptbauten wurden auf der Grundlage des Bebauungskonzeptes im Quartierplan (Situation und Schnitte, 1:500) definiert. Die Bebauung des Planungsgebietes mit Hauptbauten erfolgt in den Baubereichen. Weitere Hauptbauten sind nicht zulässig. Die Baubereiche legen die Lage, die Ausdehnung sowie die Höhe der Bebauung fest. Die Ausdehnung und wo städtebaulich nötig die Lage des Dachgeschosses wird in § 4 Abs. 6 QR bestimmt.

3.4.2 Messweise der Gebäudehöhe, technische Bauteile auf dem Dach

Die Festlegung der Höhe der Hauptbauten bzw. der Baubereichshöhen erfolgte mittels Höhenkoten (Meter über Meer). Gemessen wird ab OK rohe Dachkonstruktion (d. h. roher Beton). Die entsprechenden Höhenkoten sind in den zum Quartierplan gehörenden Schnitten bezeichnet.

Mit der Ausnahme von technischen Bauteilen (Oberlichter, Liftüberfahrten, Heizungs-, Klima- und Lüftungsinstallationen, Monoblocks, Antennenanlagen, Dämmungen, Abdichtungen, Substrate für die Flachdachbegrünung, seitliche Dachrandaufbordungen u. dgl.) darf die im Quartierplan definierte Baubereichshöhe nicht überschritten werden. Technische Bauteile dürfen dabei die Dächer der Hauptbauten nach der technischen Notwendigkeit überragen auch wenn die zulässige Gebäudehöhe dadurch überschritten wird, wobei eine Höhe von 3.0 m ab Oberkante roher Decke nicht überschritten werden darf, wobei dieser Wert für Photovoltaikanlagen auf maximal 1.0 m begrenzt wird.

3.4.3 Städtebauliche Einpassung

Die vorliegende städtebauliche Konzeption resultierte als Best-Variante aus dem Projektauftrag, welcher vorgängig durchgeführt wurde (siehe Kapitel 1). Mit der allgemeinen Einpassungsvorschrift

von § 4 Abs. 8 QP-Reglement wird nun die ästhetische Ausgestaltung der Bauten auch im Reglement gesichert.

3.4.4 Renovationen und Ergänzungen

Mit der Aufnahme einer Bestimmung bzgl. der Abstimmungspflicht von nachträglich ein- bzw. angebauten Bauteilen z. B. im Falle von Renovationen, soll sichergestellt werden, dass die einheitliche und ästhetische Gesamtwirkung der Überbauung gewährleistet bleibt und keine spätere "Verwilderung" durch Individualgestaltung entstehen kann.

3.5 Nutzung und Gestaltung des Aussenraumes

3.5.1 Nachweis zur Umgebungsgestaltung

Die Nutzung des Aussenraums ist im Quartierplan konzeptionell festgelegt. Im Rahmen des Baugesuchverfahrens muss die Umgebungsgestaltung konkretisiert werden und nachgewiesen werden, dass die reglementarisch festgelegten Ziele eingehalten werden.

3.5.2 Frei- und Grünflächen

Die Frei- und Grünflächen sind gestützt auf ein einheitliches Konzept als allgemein der Siedlung, ihrer Bewohner- und Benutzerschaft zugeordneter Aussenraum naturnah anzulegen. Grosse Teile davon werden ökologischen Funktionen dienen (siehe Bestimmung zur Ökologie).

3.5.3 Öffentlich nutzbarer Platz

Der öffentlich nutzbare Platz ist ein für die Allgemeinheit zugänglicher Begegnungsort und entsprechend ist die Funktion auf Bewohnertreff, Verweilen, Kommunikation und Erschliessungsinfrastrukturen ausgerichtet. Dabei sind Erschliessungsinfrastrukturen wie Velo-Abstellplätze, Parkplätze, Zugänge zu unterirdischen Bauten, Baumreihen, Spielorte und Infrastrukturen zum Verweilen integrale Bestandteile des Platzes. Detaillierte Benutzungsvorschriften sowie Bestimmungen zu Pflege und Unterhalt des Platzes werden im Rahmen des Quartierplan-Vertrags geregelt.

4 Berücksichtigung planerischer Rahmenbedingungen

4.1 Generelle Voraussetzungen und Vorgaben

4.1.1 Kantonale Richtplanung

Im kantonalen Richtplan wird das von der vorliegenden Quartierplanung betroffene Areal als "Wohngebiet; Wohn-Mischgebiet; öffentliche Bauten und Anlagen; übrige Nutzungen" ausgewiesen. Da die vorliegende Quartierplanung eine reine Wohnnutzung vorsieht, wird diese Vorgabe aus dem KRIP entsprechend umgesetzt.

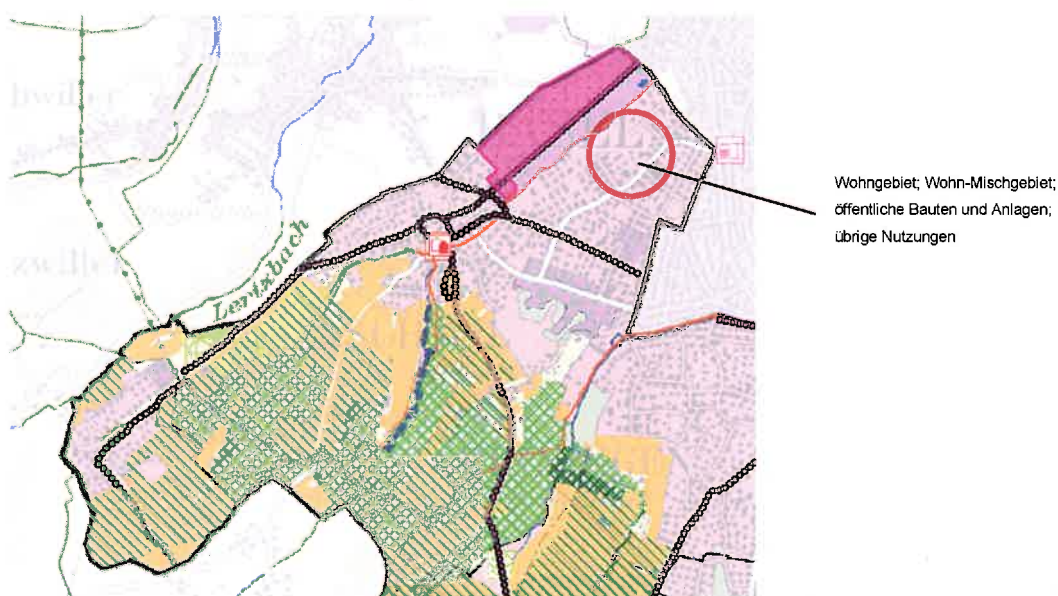


Abbildung 4 Auszug Richtplan-Gesamtkarte (Kt. Basel-Landschaft, 2010)

Das Planungsgebiet ist von folgenden Planungsgrundsätzen des kantonalen Richtplans betroffen:

Planungsvorgaben:	Verweis:	Umsetzung in der Quartierplanung:
– Die Siedlungsentwicklung soll schwerpunktmässig im Einzugsbereich des nationalen und regionalen öffentlichen Verkehrs sowie im Einzugsbereich der bestehenden Versorgungsstätten mit Dienstleistungen und Gütern erfolgen.	S1.1-PG-a	Gute Erreichbarkeit der Haltestellen der Tramlinie 6 (Mercurstrasse und Lindenplatz). Einkaufsmöglichkeiten im nahen Zentrum von Allschwil sowie in der Stadt Basel.
– Siedlungsentwicklung nach Innen (Optimierung der Nutzung).	S2.1-PG-b	Generelle Umsetzung mittels Quartierplanung.
– Verdichte Bauweise und Nachverdichtungen sollen insbesondere an mit ÖV erschlossenen Lagen quartier- und umweltverträglich (massgeschneidert) erfolgen.	S2.1-PG-c	Das Quartierplan-Areal erreicht die öV-Güteklasse B. Im alltäglichen Gebrauch ist daher von einer guten öV-Erschliessung auszugehen.
– Gemeinden berücksichtigen die Gefahrenhinweiskarten und Gefahrenkarten bei ihrer raumwirksamen Tätigkeit. Sie legen	L1.3-PG-b	Das Quartierplan-Areal ist gemäss der Naturgefahrenkarte des Kantons BL von Hochwasser mit einer geringen Gefährdung betroffen. Entsprechende Schutzbestimmungen wurden in den Quartierplan-Vorschriften definiert.

die notwendigen planerischen und baurechtlichen Schutzbestimmungen in ihren Richt- und Nutzungsplänen fest.

— Effizienter Einsatz von Energie.	VE2.1-PG-a	Wird im Rahmen der Quartierplanung berücksichtigt.
------------------------------------	------------	--

4.1.2 Kantonales Raumplanungs- und Baugesetz (RBG)

Das kantonale Raumplanungs- und Baugesetz (RBG) sieht gemäss §§ 37 ff. das Planungsinstrument der Quartierplanung als Sondernutzungsplanung vor. Mit einer Quartierplanung kann für einen definierten Teil der Bauzonenfläche von den Bestimmungen der ordentlichen Zonenvorschriften abgewichen werden. Eine gebietsmässige Anwendungsbeschränkung ergibt sich aus der kantonalen Rahmengesetzgebung nicht. Es besteht zudem die Möglichkeit, die Quartierplanung in einem ordentlichen oder einem vereinfachten Verfahren durchzuführen. Für die vorliegende Quartierplanung wird das ordentliche Verfahren angewendet.

4.1.3 Kommunale Nutzungsplanung

Der Zonenplan Siedlung der Gemeinde Allschwil weist das vom Quartierplan umfasste Gebiet aktuell der "Wohnzone 3-geschossig" W3 zu. Landwirtschaftsgebiet und Waldareal werden durch die vorliegende Planung nicht tangiert. Die zentrale Lage innerhalb der Gemeinde stellt eine leicht zugängliche Grundversorgung auf kommunaler Ebene sicher. Des Weiteren sind unter § 23 des Zonenreglements Siedlung Kriterien definiert, welche in die vorliegenden Quartierplanvorschriften "Heuwinkel" eingeflossen sind.

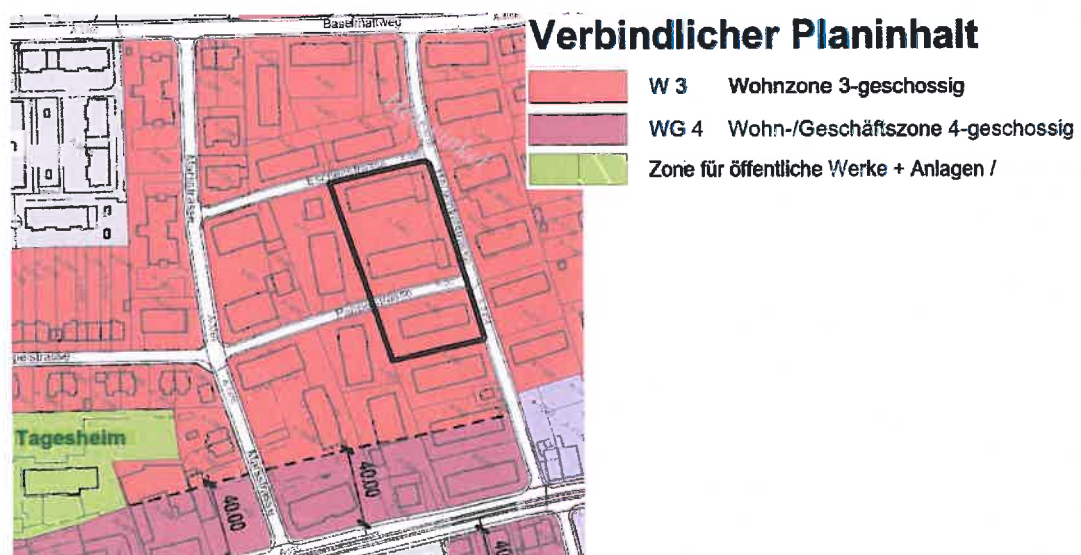


Abbildung 5 Zonenplan Siedlung Allschwil
(RRB Nr. 1421 vom 21. Oktober 2008)

4.2 Verkehr und Infrastrukturen

4.2.1 Anschluss an öffentlichen Verkehr

Das Quartierplan-Areal befindet sich in der öV-Güteklasse B und ist entsprechend gut durch den öffentlichen Verkehr erschlossen. In Fussgängerdistanz befinden sich die beiden Haltestellen "Merkurstrasse" und "Lindenplatz" der Tramlinie 6, welche tagsüber im 7-Minutentakt bedient werden. Entsprechend ist eine öV-Verbindung ins Zentrum der Gemeinde Allschwil sowie in die Stadt Basel in unmittelbarer Nähe vorhanden.

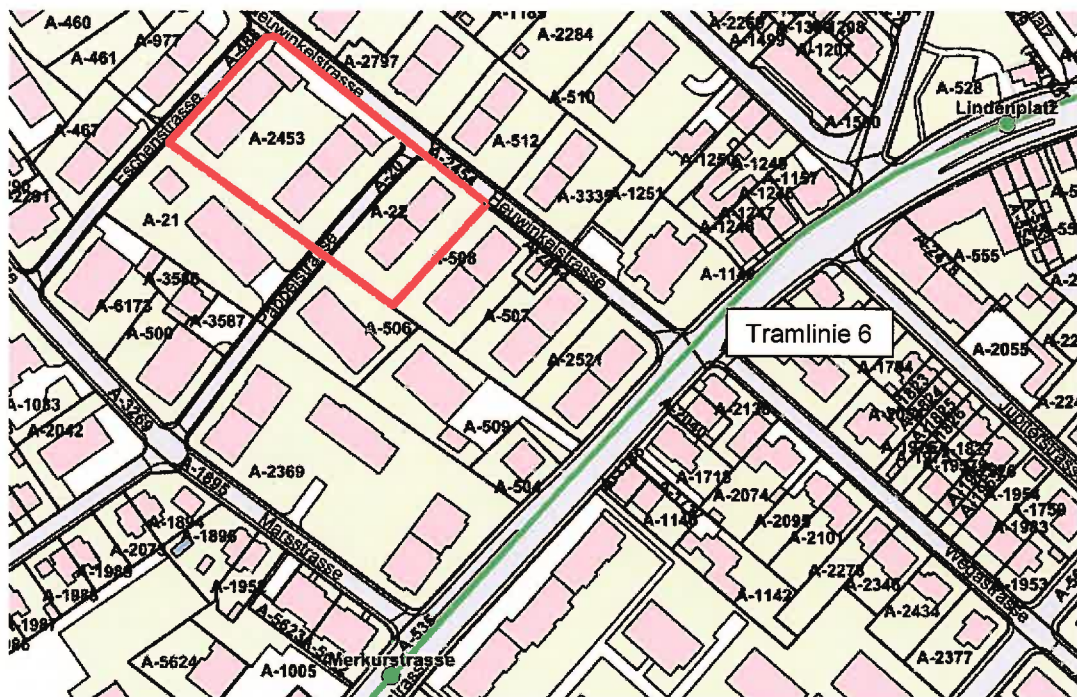


Abbildung 6 öV-Verbindungen und Haltestellen, Quelle: geoview.BL

4.2.2 Anschluss an Strassennetz

Der Strassennetzplan (SNP) der Gemeinde Allschwil weist die Heuwinkelstrasse, die Eschenstrasse und die Pappelstrasse als Erschliessungsstrasse (ES) aus. Entlang des nördlich des Quartierplan-Areals gelegenen Baselmattwegs verläuft eine kommunale Radroute. Das Areal ist entsprechend bereits gut erschlossen.

4.2.3 Erschliessung

Die Verkehrserschliessung des QP-Areals für den MIV inkl. die Zufahrt zur unterirdischen Einstellhalle erfolgt in der Hauptsache über die Heuwinkelstrasse. Ebenso sind oberirdische Parkplätze

für den MIV ab der Heuwinkelstrasse und teilweise ab der Eschenstrasse direkt erreichbar in einer Senkrechtparkierung entlang der Strasse.

Mit einer öffentlichen und einer siedlungsinternen Fussgängererschliessung sowie einem öffentlich nutzbaren Platz wird das Areal für zu Fuss gehende feinerschlossen. Die Erschliessung für Ausnahmefahrten (Sanität, Feuerwehr, Umzüge, Gebäudeunterhalt, etc.) zu den Gebäuden erfolgt über die Pappelstrasse und den öffentlich zugänglichen Platz.

Zudem sind ausreichend gedeckte Abstellräume bzw. Unterstände für Velos, Kinderwagen, Gehhilfen und Ähnliches oberirdisch bzw. unterirdisch zu erstellen.

4.2.4 Parkierung

Aufgrund der guten Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr und den Erfahrungen leerstehender Autoeinstellhallen in andern lageähnlichen Quartierplanungen in der Gemeinde Allschwil, erlässt die Gemeinde einen spezifischen Parkplatzbedarf von 0.7 Stammparkplätzen für den QP Heuwinkel. Die Gemeinde will unnötigen Autoverkehr minimieren und setzt sich deshalb für autoreduziertes respektive –armes Wohnen in der Quartierplanung Heuwinkel ein. Eine umfassende Würdigung des Sachverhaltes und Interessenabwägung kann dem Anhang 1 dieses Berichtes (siehe Ausführungen der Gemeinde zu § 6 Abs. 3) entnommen werden. Zudem wird auf die Kommentarspalte des Reglementes verwiesen. Im Wissen darum, dass der Parkplatzbedarf bei Quartierplanungen (u. a.) fallweise zu definieren ist (vgl. Anhang 11/1 RBV) und dass dieser Anhang keine Quantifizierungen für solche fallweisen Festlegungen vorgibt, wird mit der neuen kommunalen Festlegung von 0.7 Stammparkplätzen pro Wohnung genau diese rechtliche Möglichkeit genutzt.

Auf eine Reduktion der Besucherparkplätze wird verzichtet, weil im Rahmen der teilweise penden-ten Beantwortung und Bearbeitung diverser parlamentarischer Vorstösse im Landrat davon auszugehen ist, dass die künftig angepasste RBV keinerlei Reduktionen für Besucherparkplätze zulässt. Falls aber – wider Erwarten – die künftige RBV doch auch Reduktionen für Besucherparkplätze zuliesse, behält sich der Gemeinderat vor, allfällige Reduktionsanträge für Besucherparkplätze im Baugesuchsverfahren zu unterstützen und so auf die Reduktion oberirdischer Parkplätze hinzuwirken.

Tabelle 3 Parkplatzberechnung für Auto-Abstellplätze

	Anzahl Wohnun- gen gem. Projekt- stand Frühjahr '16	Grundbedarf der Parkplätze gem. Anhang 11/1 RBV pro Wohnung	Summe	spezifischer Bedarf der An- zahl Parkplätze pro Wohnung, d. h. fallweise Festlegung gem. Anhang 11/1 RBV für autoreduziertes respektive –armes Wohnen	Anzahl Park- plätze
Stammpplatz	65	1.0	65	0.7	46
Besucherplatz		0.3	20	0.3	20
Total	65	1.3	85	1.0	66

4.3 Kulturgüter und Naturwerte

4.3.1 Archäologie

Das Quartierplan-Areal ist nicht von archäologischen Schutzzonen überlagert.

4.3.2 Denkmal- und Ortsbildpflege

Es befinden weder Kulturgüter gemäss Schweizerischem Inventar der Kulturgüter von nationaler und regionaler Bedeutung (KGS-Inventar) auf dem Quartierplan-Areal, noch liegt das Areal im Bereich mit Erhaltungsziel A des Inventars der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS). Ebenso wird die Quartierplanung nicht vom Inventar der historischen Verkehrswege der Schweiz (IVS) tangiert.

4.4 Umweltschutz

4.4.1 Umweltverträglichkeitsprüfung

Gestützt auf die eidgenössische Verordnung über die Umweltverträglichkeitsprüfung (V-UVP) vom 19. Oktober 1988 unterliegen Anlagen, von welchen mit einer potentiell erheblichen Umweltbelastung auszugehen ist, der Pflicht für eine Umweltverträglichkeitsprüfung. Mit einer Umweltverträglichkeitsprüfung soll die Einhaltung der Umweltschutzgesetzgebung geprüft und beurteilt werden. Der Schwellenwert für eine Umweltverträglichkeitsprüfung von 500 Abstellplätzen für Autos wird mit der geplanten Parkierung für das Quartierplan-Areal nicht erreicht. (vgl. Anhang V-UVP, Nr. 11.4). Weitere Anlagen, welche im Anhang zur V-UVP aufgeführt sind, sind in der neuen Quartierplanung nicht vorhanden und nicht geplant. Somit muss für die Quartierplanung keine Umweltverträglichkeitsprüfung im Sinne der eidgenössischen Umweltgesetzgebung durchgeführt werden.

4.4.2 Altlasten

Gemäss dem „Kataster belasteter Standorte Basel-Landschaft“ liegt keine Belastung des Untergrundes vor, entsprechend müssen dazu keine gesonderten Massnahmen ergriffen werden.

4.4.3 Energie

In den Quartierplan-Vorschriften wurde festgelegt, dass bei der Energieversorgung auf hohe Energieeffizienz und einen optimierten Einsatz der verschiedenen Energieträger Wert zu legen ist. Entsprechend sind die Hauptbauten nach dem zum Zeitpunkt der Baueingabe geltenden Grenzwert des MINERGIE-Standards oder besser zu realisieren. Auf diese Weise wird die Bebauung den MINERGIE-Vorgaben genügen in Bezug auf Heizung / Kühlung, Warmwasser und Energieversorgung. Es wird überdies verbindlich festgelegt, dass auf den Gebäuden Photovoltaikanlagen reali-

siert werden müssen, welche mindestens 50 % des Eigenbedarfs an Strom der Siedlung produzieren (gerechnet mit der Minerige-Norm aus dem Jahre 2016). Um sicherzustellen, dass alle Beteiligten seitens der Gemeinde und der Grundeigentümerschaft von denselben massgeblichen Werten ausgehen, wurden diese Werte aufgestellt und im Rahmen einer Sitzung am 06. September 2017 diskutiert. Das Resultat dieser Sitzung wurde als Protokoll inkl. Beilagen festgehalten und dieses Protokoll in den vorliegenden Planungsbericht implementiert, vgl. Anhang 2.

4.4.4 Gewässer- und Grundwasserschutz

Das Planungsgebiet befindet sich in keiner Grundwasserschutzzone, liegt jedoch vollumfänglich im Gewässerschutzbereich Au. Bauten und Anlagen sind im Bereich Au grundsätzlich über dem mittleren Grundwasserspiegel zu erstellen. Die Behörde kann Ausnahmen bewilligen, soweit die Durchflusskapazität des Grundwassers gegenüber dem unbeeinflussten Zustand um höchstens 10 % vermindert wird. Ein temporäres Abdrainieren oder Abpumpen von Grundwasser während der Bauphase ist bewilligungspflichtig. Dies dient als Hinweis für das Bauprojekt und muss nicht in die Nutzungsplanung übertragen werden.

4.4.5 Lärmschutz

Da für die Hauptbauten die Wohnnutzung gemäss § 21 Abs. 1 RGB gilt sowie in Beachtung von Art. 43 Abs. 1 lit. b der Lärmschutz-Verordnung LSV, wird das Quartierplan-Areal der Lärm-Empfindlichkeitsstufe ES II zugeordnet. Gemäss Anhang 3 der LSV ergeben sich somit für das Planungsgebiet folgende maximalen Werte der Lärmbelastung:

- LES II; IGW, tags: 60 dB
- LES II; IGW, nachts: 50 dB

Das Quartierplan-Areal ist bereits heute der ES II zugeordnet.

4.5 Sicherheit

4.5.1 Naturgefahren

Die Naturgefahrenkarte Basel-Landschaft der Gemeinde Allschwil (Fertigstellung Oktober 2010) weist für Teilbereiche des Quartierplanperimeters eine geringe Gefährdung respektive eine Restgefährdung durch Überschwemmung aus. Bei einer geringen Gefährdung sind Personen kaum gefährdet, allerdings ist mit geringen Schäden an Bauten bzw. mit Behinderungen zu rechnen (wobei insb. bei Überschwemmungen erhebliche Sachschäden möglich sind). Die Restgefährdung bedeutet, dass Naturgefahrenereignisse grundsätzlich von schwacher bis starker Intensität möglich wären, die Eintretenswahrscheinlichkeit jedoch sehr gering ist (seltener als einmal in 300 Jahren). Gemäss kantonaler Wegleitung zur Umsetzung der Naturgefahrenkarte in die kommunale Nutzungsplanung bestehen hinsichtlich der Restgefährdung – abgesehen von der Vermeidung sehr sensibler Nutzungen bzw. von Nutzungen, welche der Aufrechterhaltung der öffentlichen Ordnung

dienen – keine grundsätzlichen Einschränkungen in der Nutzungsplanung. Für den Bereich der geringen Gefährdung ist theoretisch eine Gefahrenzone auszuscheiden und entsprechende Bestimmungen ins Reglement aufzunehmen.

Die Schutzformulierung für den Hochwasserschutz im Quartierplan basiert auf den Erkenntnissen der Naturgefahrenkarte und der Erarbeitung des Nutzungsplans "Naturgefahren", der zurzeit (Frühjahr 2017) jedoch in der weiteren Entwicklung vorläufig unterbrochen wurde. Aus diesem Plan abgeleitet wird die massgebende Hochwasserkote für das durchschnittlich 300-jährlich wiederkehrende Hochwasserereignis. So können die neuen Gebäude vollständig auf der Basis von Massnahmen geschützt werden. Weil bereits die Massnahmen für die Erstellung der Gebäude im Reglement definiert werden, kann im vorliegenden Fall auf die Ausscheidung einer Gefahrenzone verzichtet werden.

Insbesondere ist darauf aufmerksam zu machen, dass die in der Naturgefahrenkarte dokumentierte grössere Fliesstiefe entlang der Heuwinkelstrasse (dort 25-50 cm gegenüber überall sonst, wenn überhaupt, 0-25 cm) ein Artefakt der heutigen Nutzung darstellt: Die heutigen Garagenabfahrten entlang der Heuwinkelstrasse führen zu diesen grösseren Tiefen, vgl. ABBILDUNG 7. Weil diese Abfahrten ersetzt werden und die Neubauten gemäss der Hochwasserkote geschützt werden müssen, entfällt künftig eine höhere Fliesstiefe entlang der Heuwinkelstrasse. Vgl. dazu auch die Ausführungen in Anhang 1.

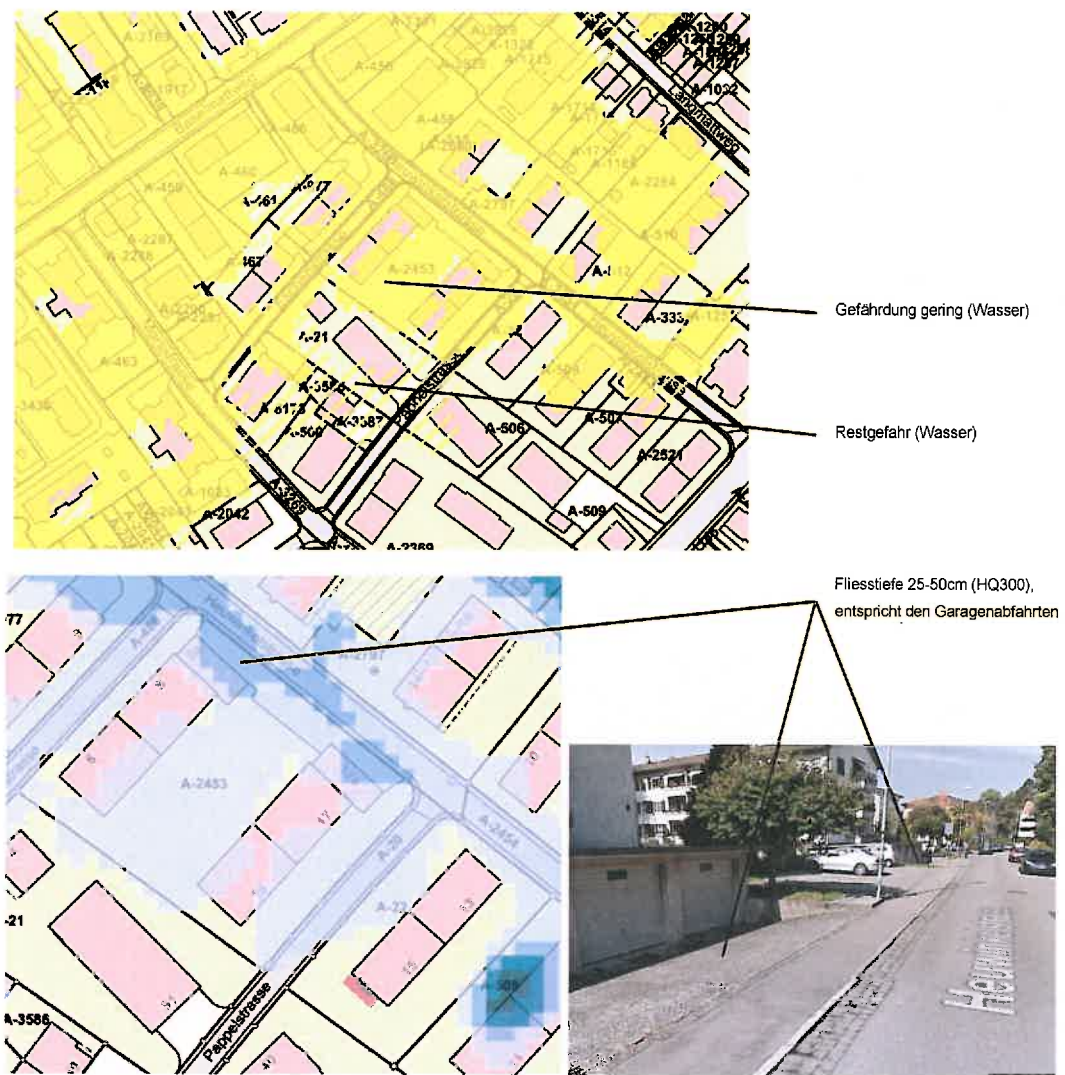


Abbildung 7

oben: Naturgefahrenkarte, Gefährdung durch Hochwasser;
 unten links: Fliesstiefenkarte 300-jährlich zu erwartendes Hochwasser; *Quelle: geoview.bl.ch*
 unten rechts: "Street view" der Heuwinkelstrasse mit Garagenabfahrten; *Quelle: https://www.google.ch/maps*

4.5.2 Störfallvorsorge

Ein mittleres / kleines Transportrisiko birgt die südöstlich des Quartierplanperimeters gelegene Kantonsstrasse (Baslerstrasse) hinsichtlich der Bereiche Boden, Luft und Wasser. Der daraus abgeleitete Konsultationsbereich überlagert einen schmalen Abschnitt des Baubereichs auf Parzelle A-22. Da sich jedoch das Schadenspotential nicht massgeblich erhöht, sich bereits heute eine Wohnüberbauung auf dieser Parzelle befindet und sich an dieser Situation künftig nichts ändert, sowie sich der künftige Neubau nur noch ganz am äussersten Rand dieses Konsultationsbereichs befindet, wird in diesem Rahmen auf weitere Abklärungen bzw. die Formulierung von zusätzlichen Schutzmassnahmen verzichtet.



Abbildung 8 Störfallvorsorge, Konsultationsbereich Strassen

4.6 Abstandsvorschriften

4.6.1 Abstände bzw. Baulinien gegenüber Verkehrswegen, Wäldern und Gewässern

Gegenüber Verkehrswegen (Strassen, Schienenwege), Wäldern und Gewässern sowie Friedhöfen sind unter § 95 RBG die einzuhaltenden Abstände von Bauten festgelegt. Diese Abstände können mit Baulinien reduziert werden. Die rechtskräftigen Strassenbaulinien werden durch die Quartierplanung nicht tangiert.

In § 11 Abs. 3 des Quartierplan-Reglementes wird festgelegt, dass alle im Widerspruch zur Quartierplanung stehenden früheren Zonenvorschriften aufgehoben werden, mit Ausnahme der Bau- und Strassenlinien entlang der Heuwinkel-, Eschen- und Pappelstrasse. Der ursprüngliche Erlass (Regierungsratsbeschluss Nr. 3465 vom 18. Dezember 1951) dieser Baulinien gilt also weiterhin und die Bebauungskonzeption der Quartierplanung hält sich an diese Linien. Im Plan sind aus diesem Grund die Baulinien orientierend eingetragen.

Weitere Abstände gemäss § 95 RBG oder entsprechende Baulinien gemäss § 96 RBG wirken nicht auf das Planungsgebiet ein.

4.6.2 Grenzabstände

Die Grenzabstände gegenüber angrenzenden Bauparzellen richten sich nach § 90 RBG. Die Einhaltung der Grenzabstände wird im Rahmen des Baugesuchsverfahrens durch die Projektverfasser nachgewiesen.

5 Konsequenzen in Zusammenhang mit der Planung

5.1 Auswirkungen auf rechtskräftige Planungen

Die Zonenvorschriften Siedlung der Gemeinde Allschwil werden im Gebiet der vorliegenden Quartierplanung durch dieselbe vollständig abgelöst. Die Baulinien entlang der Heuwinkel-, Eschen- und Pappelstrasse bleiben, wie im Kapitel 4.6.1 beschrieben, weiterhin rechtskräftig.

5.2 Kostenfolgen zu Lasten der Gemeinde

Mit der Heuwinkelstrasse und der Eschenstrasse ist für den motorisierten Verkehr eine zweckmässige Strassenerschliessung des Quartierplan-Areals vorhanden. Die Leitungsinfrastruktur (Wasser, Abwasser, Elektrizität etc.) ist ebenfalls vorhanden und die geplanten Bauten können daran angeschlossen werden. Somit entstehen durch die Quartierplanung "Heuwinkel" voraussichtlich keine direkten Kostenfolgen im Sinne von § 39 RBG zu Lasten der Gemeinde Allschwil.

5.3 Privatrechtlicher Regelungsbedarf

Zur Sicherstellung der Bebauung sowie der Funktionalität der Quartierplanung können ergänzende privatrechtliche Regelungen erforderlich sein. Die Regelung dieser allfällig erforderlichen privatrechtlichen Belange erfolgt mittels Quartierplan-Vertrag gemäss § 46 RBG, mit welchem die Grundlage (im Sinne einer Einverständnis-Erklärung der betroffenen Parteien) für die entsprechenden Eintragungen ins Grundbuch hergestellt wird.

Die Genehmigung einer Quartierplanung erfolgt nur dann, wenn die allfällig erforderlichen privatrechtlichen Regelungen in einem Quartierplan-Vertrag sichergestellt sind (RBG § 46 Abs. 2).

In der vorliegenden Quartierplanung können nachfolgende Punkte allenfalls noch einen privatrechtlichen Regelungsbedarf nach sich ziehen:

- Öffentliches Gehrecht: Fusswegverbindung zu Gunsten der Gemeinde
- Erstellung, Betrieb und Unterhalt des öffentlichen Platzes und der Beleuchtung
- Baustellenorganisation
- etc.

6 Verfahren

6.1 Kantonale Vorprüfung

Die Quartierplanung "Heuwinkel" wurde im Auftrag des Gemeinderates am 22. Dezember 2016 zur kantonalen Vorprüfung eingereicht. Das Resultat der kantonalen Vorprüfung wurde mit dem Schreiben vom 22. März 2017 durch das Amt für Raumplanung an den Gemeinderat Allschwil mitgeteilt. Die Ergebnisse der Vorprüfung und deren Reaktion der Gemeinde wurden anlässlich der Besprechung vom 03. April 2017 mit Vertretern der Bauverwaltung, der Eigentümerschaft, mit dem Architekten sowie mit dem Raumplaner besprochen.

Die Ergebnisse der kantonalen Vorprüfung wurden zur Kenntnis genommen und konnten weitestgehend in die Quartierplanung übernommen bzw. in die QP-Instrumente eingearbeitet werden. Aus der in Anhang 1 angefügten Zusammenstellung gehen sowohl die einzelnen Vorprüfungsaussagen wie auch die unmittelbaren Reaktionen der Gemeinde und die entsprechenden Erläuterungen dazu hervor.

6.2 Öffentliche Mitwirkung

Das Mitwirkungsverfahren wurde gemäss übergeordneter Gesetzgebung vom 22. Mai bis am 30. Juni 2017 durchgeführt. Es wurde wie folgt publiziert:

Amtsblatt Kanton BL:	Nr. 20 vom 18. Mai 2017 sowie Nr. 21 vom 26. Mai 2017
Allschwiler Wochenblatt (amtl. Publikationsorgan):	19. Mai 2017 (Gesamtausgabe) sowie 02. Juni 2017 (Gesamtausgabe)
Homepage der Gemeinde Allschwil:	22. Mai bis 30. Juni 2017
Gemeindeinformationskästen:	22. Mai bis 30. Juni 2017

Zudem wurden die betroffenen GrundeigentümerInnen sowie weitere betroffene Personen direkt angeschrieben. Während der Mitwirkungsfrist wurde dem Gemeinderat eine Mitwirkungseingabe fristgerecht eingereicht.

Die Behandlung der Mitwirkungseingabe und der Umgang mit den eingebrachten Forderungen dokumentiert der Gemeinderat im Mitwirkungsbericht, den er am 06. September 2017 beschlossen hat. Dieser Mitwirkungsbericht wurde vom 18. September bis am 17. Oktober 2017 öffentlich aufgelegt, was u. a. im kantonalen Amtsblatt Nr. 37 vom 14. September 2017 publiziert wurde.

6.3 Beschlussfassung

Beschlussfassung Gemeinderat	— 24. Januar 2018
Beschlussfassung Einwohnerrat	— ausstehend

6.4 Auflage

... wird nach Abschluss des Verfahrens ergänzt.

7 Genehmigungsantrag

... wird nach Abschluss des Verfahrens ergänzt.

Anhang 1:

Vorprüfungsergebnisse (kant. Forderungen und komm. Reaktionen)					Art: Z = zwingende Vorgabe, H = Hinweis, E = Empfehlung, R = redaktionelle Korrekturen		Gemeinde- umsetzung		
✓ = Gemeinde ist auf die Forderung eingetreten					X = Forderung wird nicht berücksichtigt			Kenntnissn. = Anregung Kanton wird zur Kenntnis genommen	
Nr.	Themen gemäss VP	Spezifischer Inhalt / Ausführung VP	Art	Bemerkungen / Erläuterungen und Entscheide Gemeinde					
1 Quartierplan									
1.1	Gebäude-Hauptzugänge	- Die Gebäude-Hauptzugänge sind als verbindlicher Inhalt festzulegen. Wir empfehlen, die Zugänge zu unterirdischen Bauten ebenfalls verbindlich festzulegen. Selbstredend erlauben die gewählten Signaturen weiterhin einen gewissen Ermessensspielraum im Baugesuchungsverfahren hinsichtlich deren exakten Lage und Grösse	Z	- Die Gebäudezugangsseiten werden im Plan definiert. Die Zugänge zu unterirdischen Bauten sind nicht relevant für öffentlich-rechtliche Festlegungen, deshalb wird auf eine entsprechende Definition verzichtet.			✓		
1.2	Naturgefahren	- Die Bestimmungen von § 8 "Lärm- und Hochwasserschutz" des Quartierplanreglements finden im gesamten Quartierplan-Perimeter Anwendung. Wir empfehlen, zur Verdeutlichung dieser Bestimmungen, eine entsprechende Gefahrenzone festzulegen. - Im Übrigen ist der Schutz der Tiefgarageneinfahrt zu sichern.	E	- Alle allgemein gehaltenen Bestimmungen finden im gesamten Quartierplan-Perimeter Anwendung. Dies kann aber nicht bedeuten, dass für jede allgemeine Reglements-aussage noch eine zusätzliche flächige Schraffur über den ganzen QP gelegt wird (bspw. könnte sonst ein neuer Legendeneintrag zu einer QP-füllenden zusätzlichen Schraffur heissen "Bereich innerhalb welchem Beläge im Sinne von § 7 Abs. 3 QR zu realisieren sind"). Deshalb kann auf diese Empfehlung nicht eingetreten werden. - Der Schutz der Tiefgarageneinfahrt vor Naturgefahren (Überschwemmungen) ist im Rahmen der Bestimmung § 8 Abs. 2 lit. c sichergestellt. Die vermeintlich erhöhte Überschwemmungsgefahr gemäss Naturgefahrenkarte im Bereich der künftigen Tiefgaragenabfahrt ist ein Artefakt der heutigen Garagenabfahrten entlang der Heuwinkelstrasse, welche mit der Neubebauung entfällt.			X Kenntnissn.		
1.3	Zufahrt Einstellhalle	- Wir bitten Sie, die Signatur für den "Bereich für Ein- und Ausfahrt unterirdische Auto-Einstellhalle" zu überprüfen. Eine vollflächige Festlegung kommt der verbindlichen Anordnung von Lage und Dimension der Einfahrt gleich.	E	- Die vollflächige Signatur wird ersetzt			✓		
1.4	Baulinien	- Bleiben die bestehenden Baulinien entlang der Pappel-, Heuwinkel- und Eschenstrasse gültig, behalten auch deren Strassenlinien weiterhin Gültigkeit. Festlegungen auf Verkehrsflächen können deshalb nur orientierenden Charakter haben. Wir bitten Sie, dies in der Anmerkung am Ende der Legende nochmals zu verdeutlichen.	R	- Es wird im Reglement § 11 Abs. 3 verdeutlicht, dass nebst den Baulinien auch die rechtskräftigen Strassenlinien unverändert bestehen bleiben. Zusätzlich werden in der Reglements-Kommentarspalte die einzelnen Erlasse aufgeführt. Um Missverständnisse auszuschliessen, wird im Plan der entsprechende Legendeneintrag weiter präzisiert.			✓		

Vorprüfungsergebnisse (kant. Forderungen und komm. Reaktionen)

Art. Z = zwingende Vorgabe, H = Hinweis, E = Empfehlung, R = redaktionelle Korrekturen

Gemeinde-**umsetzung**

✓ = Gemeinde ist auf die Forderung eingetreten

X = Forderung wird nicht berücksichtigt

Kenntnisn. = Anregung Kanton wird zur Kenntnis genommen

Nr.	Themen gemäss VP	Spezifischer Inhalt / Ausführung VP	Art	Bemerkungen / Erläuterungen und Entscheide Gemeinde
-----	------------------	-------------------------------------	-----	---

2 Quartierplan-Reglement**2.1 § 4 Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten e**

Abs. 1 Lage und Gestaltung der Hauptbauten (Baubereiche A und B)

- Gerne bitten wir Sie in Absatz 1 Buchstabe a. zu ergänzen dass die Baubereiche im Quartierplan auch die Höhen der Hauptbauten begrenzen.

R - Wird entsprechend angepasst.

✓

Abs. 2 Lage und Gestaltung von An- und Nebenbauten (Baubereich für eingeschossige Nebenbauten)

- An- und Nebenbauten, die ausserhalb des Baubereiches für Nebenbauten erstellt werden dürfen - und damit im Quartierplan nicht festgelegt sind - können nicht Teil des Nachweises zur Umgebungsgestaltung sein bzw. dort erst konkretisiert werden. Die Bestimmung ist zu überarbeiten.

Z - Die Bestimmung wurde überarbeitet. Neu heisst es anstelle von bisher "Diese eingeschossigen An- und Nebenbauten sind als Teil des Aussenraumes in den Baugebotsunterlagen zur Umgebungsgestaltung darzustellen und entsprechend zu konkretisieren" neu: "Diese eingeschossigen An- und Nebenbauten sind als Teil des Aussenraumes im Nachweis gemäss § 5 Abs. 2 QR darzustellen".

✓

Abs. 3 Unterirdische Bauten und Bauteile

- Es ist unklar, wie der Wortlaut "kaum in Erscheinung treten" für unterirdische Bauten und Bauteile ohne festgelegtes Mass hinreichend beurteilt werden kann. Wir bitten Sie um die Angabe eines verbindlichen Masses.

Z - Anstatt "kaum in Erscheinung treten" wird präzisiert "dass sie nach aussen bis maximal 0.5 m vertikal in Erscheinung treten".

✓

Abs. 5 lit c. Dachform und -begrünung und Abs. 7 Technische Bauteile auf dem Dach

- Seit Inkrafttreten der Bestimmungen § 104b RBG und § 94 Abs. 1 lit. e. und § 94a RBV (am 01. Oktober 2013) werden alle Belange die Solaranlagen betreffend abschliessend kantonal geregelt. Der letzte Satz von Absatz 5 ist zu streichen. Der Wortlaut "wobei dieser Wert für Photovoltaikanlagen auf 1.0 m begrenzt wird" ist in Absatz 7 zu streichen.
- Wir können lediglich darauf hinweisen, für die Gemeinde wichtige Gestaltungsfragen ggf. im Quartierplanvertrag zu erörtern.

Z - Weil die Gemeinde Allschwil ihre Aufgabe bzgl. der Gestaltung des Ortsbildes wahrnimmt (vgl. § 18 RBG: "Die Gemeinden erlassen Zonenvorschriften [bestehend aus Zonenplanen und Zonenreglementen ...]. Die Zonenreglemente bestimmen [...] die Dachform und ihre Ausgestaltung. [...] Die Zonenreglemente können im Interesse eines harmonischen Strassen- [und] Orts[...]-bildes Vorschriften über die Gestaltung, die Baumaterialien und Farbgebung der Bauten und Anlagen [...] enthalten. [...]), setzt sie im Siedlungsgebiet ihren § 11 des Zonenreglementes "Allgemeine Einpassung" um. Dieser § 11 Zonenreglement Siedlung lautet: "Alle Bauten und Anlagen sind derart in ihre bauliche und landschaftliche Umgebung (Landschafts-, Orts-, Quartier- und Strassenbild) einzugliedern, dass eine gute Gesamtwirkung entsteht. Dies gilt für alle nach aussen in Erscheinung tretenden Bestandteile wie: Stellung, Form, Staffelung und Gliederung der Baumassen; Dachform, Dachneigung und Dachgestaltung; Farbgebung und Materialwahl [...]. Entsprechend verhält sich die Gemeinde auch im Falle von neu zu erlassenden Quartierplanungen, deshalb kann auf die hier vorliegende Forderung nicht eingetreten werden.

X

Abs. 6 Dachgeschoss

- Die Bestimmungen zum Attikageschoss (Dachgeschoss gemäss QR) sind zu präzisieren. Ein Bezug zum Bebauungskonzept verfehlt sein Ziel, da diesem keine Verbindlichkeit

Z - Die fassadenbündigen Attikageschoss-Abschnitte werden im Quartierplan im Sinne der kantonalen Vorprüfung eingezeichnet und die Maximalzahl von 85% des darunterliegenden Obergeschosses im Reglement aufgenommen.

✓

Vorprüfungsergebnisse (kant. Forderungen und komm. Reaktionen)

Art: Z = zwingende Vorgabe, H = Hinweis, E = Empfehlung, R = redaktionelle Korrekturen

Gemeinde-**umsetzung**

✓ = Gemeinde ist auf die Forderung eingetreten

X = Forderung wird nicht berücksichtigt

Kenntnissn. = Anregung Kanton wird zur Kenntnis genommen

Nr. **Themen gemäss VP****Spezifischer Inhalt / Ausführung VP****Art** **Bemerkungen / Erläuterungen und Entscheide Gemeinde**

zukommt. Die als Kommentar / Hinweis aufgeführte maximal zulässige Fläche von 85% des darunterliegenden Obergeschosses ist darüber hinaus als verbindlicher Inhalt festzulegen. Möchten Sie den Bauwilligen einen möglichst grossen Spielraum erhalten, empfehlen wir, die für Sie wichtigen fassadenbündigen Abschnitte mittels verbindlicher Signatur festzulegen, z. B.:



Allgemeiner Hinweis zu § 4

- Aufgrund der möglichen Gebäudelänge und -höhe unterschreiten die Baubereiche die gesetzlichen Grenzabstände. Wie Sie in den Planungsunterlagen festhalten, müssen die Grenzabstände gemäss § 90 RBG gegenüber den umliegenden Parzellen eingehalten werden, bzw. es sind gegebenenfalls Dienstbarkeiten zu vereinbaren und im Grundbuch einzutragen.
- Grossflächige Glasflächen können für Vögel tödliche Fallen darstellen. Sie sollen so gestaltet werden, dass sie nicht als Vogelfallen wirken können. Wir empfehlen folgenden Bestimmungstext: "Glasfassaden bzw. grosse Glasflächen sind vogelsicher zu gestalten." Gerne weisen wir in diesem Zusammenhang auf die Richtlinien der Vogelwarte Sempach hin.

H - Dies ist der Gemeinde bekannt. Aus diesem Grund wurde bereits vor der kantonalen Vorprüfung ein entsprechender Kommentar zu § 4 ins Reglement aufgenommen.

- Es wird der Kommentar, wie er im Zonenreglement Siedlung steht, auch in den Kommentar des QR unter § 4 Abs. 8 übernommen.

Kenntnissn.

✓

2.2 § 5 Nutzung, Gestaltung und Unterhalt des Aussenraumes

Abs. 2+3 Umgebungsgestaltung
und Terrainmodellierungen

- Der neue Terrainverlauf ist entweder im Quartierplan abschliessend festzulegen oder das zulässige Mass der Abweichung vom massgebenden Terrainverlauf ist in den Quartierplanvorschriften zu bestimmen. Eine verbindliche

- Z - Der erste Satz von Abs. 3 wird gestrichen.
- Der zweite Satz von Abs. 3 wird wie folgt ergänzt: "... gilt als Richtwert und kann bis maximal +/- 0,5 m vertikal moduliert werden. Sofern Hochwasserschutzmassnahmen im Sinne von § 8 QR nötig werden, kann dieser Maximalwert überschritten werden."

✓

✓

Vorprüfungsergebnisse (kant. Forderungen und komm. Reaktionen)

Art: Z = zwingende Vorgabe, H = Hinweis, E = Empfehlung, R = redaktionelle Korrekturen

✓ = Gemeinde ist auf die Forderung eingetreten

X = Forderung wird nicht berücksichtigt

Kenntnissn. = Anregung Kanton wird zur Kenntnis genommen

**Gemeinde-
umsetzung**

Nr.	Themen gemäss VP	Spezifischer Inhalt / Ausführung VP	Art	Bemerkungen / Erläuterungen und Entscheide Gemeinde
-----	------------------	-------------------------------------	-----	---

Festlegung des Terrainverlaufs erst im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist dem gegenüber nicht zulässig. Die Absätze 2, 3 und der Quartierplan sind zu überprüfen.

2.3 § 6 Erschliessung und Parkierung**Abs. 2 Quartierplan-Erschliessung**

- lit. a: Der Kommentar / Hinweis zu Absatz 2 hat Bestimmungscharakter. Wir bitten Sie, diesen zu überprüfen bzw. vertraglich zu vereinbaren.

Z - Die Aussage in der Kommentarspalte wird derart angepasst, dass sie keinen Bestimmungscharakter mehr hat: Sie heisst neu: "Sofern eine einspurige Rampe erstellt wird, ist es vorgesehen, einen Ausstellplatz in genügender Dimension zu realisieren, um keinen Rückstau auf die Heuwinkelstrasse zu verursachen."

✓

- lit. d: Ist die einzige Bestimmung im Quartierplan-reglement zu einem unterirdischen Velo-Parking. Hierzu bitten wir Sie um eine präzisierende Ausführung.

E - Der bisherige Abs. 2 lit. d wird gestrichen und dafür Abs. 3 lit. d ergänzt um folgenden zweiten Satz: "Abstellplätze im Untergeschoss sind von aussen mittels Rampen zugänglich zu machen."

✓

Abs. 3 Parkierung

- Zwar erlaubt Anhang 11/1 der Verordnung zum Raumplanungs- und Baugesetz (RBV) ein "fallweises" Festlegen des Grundbedarfs an Autoparkplätzen für Quartierplanungen. Beabsichtigt der Quartierplan jedoch die Realisierung von Wohnbauten analog der Regelbauweise ist mit Nachdruck auf Folgendes hinzuweisen: Weder können Reduktionsfaktoren sinngemäss geltend gemacht werden, noch kann eine generelle Reduktion des Abstellplatzbedarfs um 40 % dem Raumplanungsrecht des Kantons Basel-Land entnommen werden. Ein entsprechender Antrag des Gemeinderats könnte von der zuständigen Baubewilligungsbehörde deshalb mit hoher Wahrscheinlichkeit abgelehnt werden. In diesem Fall würde gemäss Reglement die maximale Parkplatzzahl 57 betragen. Die vorgesehene Nutzung wäre dann entsprechend zu reduzieren.

Z - Die Gemeinde überarbeitet die Bestimmung § 6 Abs. 3 lit. a aufgrund des kantonalen Vorprüfungsschreibens wie folgt:
"Die Ermittlung des spezifischen Bedarfs für Auto-Abstellplätze wird zwecks Förderung des autoreduzierten respektive -armen Wohnens gestützt auf Anhang 11/1 RBV wie folgt fallweise berechnet:
- Stammparkplätze: 0.7 pro Wohnung
- Besucherparkplätze: 0.3 pro Wohnung
Die genaue Zahl der Parkplätze und deren Anordnung sind jeweils im Rahmen des Baugesuchverfahrens zu ermitteln, planlich festzulegen bzw. auszuweisen."

✓

Bei der Festlegung der Stammparkplätze auf einen Wert von 0.7 pro Wohnung wurden folgende Interessen verglichen und abgewogen:

- Die Gemeinde Allschwil hat bereits mehr als genug Verkehr, deshalb fördert sie autoreduziertes respektive -armes Wohnen in Quartierplanungen.
- Der Standort Heuwinkel ist per öV gut erschlossen (öV-Güteklasse B) mit 7-Minuten-Tramtakten an den umliegenden Tramhaltestellen tagsüber.
- Der Standort Heuwinkel ist in topographisch ebenem Gebiet gut für zu Fussgehende und Velofahrende erreichbar.
- Aufgrund der hohen potentiellen spezifischen Interaktionsdichte (viele Einwohner und Arbeitsplätze und Dienstleistungsanbieter und weitere mögliche Ziele wie Schulen, Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten pro Flächeneinheit) im Erreichbarkeitsradius von zu Fussgehenden respektive Velofahrenden um den Standort

Vorprüfungsergebnisse (kant. Forderungen und komm. Reaktionen)

Art: Z = zwingende Vorgabe, H = Hinweis, E = Empfehlung, R = redaktionelle Korrekturen

Gemeinde-

umsetzung

✓ = Gemeinde ist auf die Forderung eingetreten

X = Forderung wird nicht berücksichtigt

Kenntnissn. = Anregung Kanton wird zur Kenntnis genommen

Nr. Themen gemäss VP

Spezifischer Inhalt / Ausführung VP

Art

Bemerkungen / Erläuterungen und Entscheide Gemeinde

Heuwinkel ist mindestens ein Teil der Bewohnerschaft des QPs nicht auf ein eigenes Auto und damit auf einen eigenen Stammparkplatz angewiesen.

- Weil ein Tiefgaragenplatz normalerweise nicht selbsttragend vermietet werden kann, werden die Wohnungen unnötig verteuert, wenn zu viele solche Plätze gebaut werden müssen.
- Volkswirtschaftlich betrachtet entsteht ein Wohlfahrtsverlust, wenn die Gemeinde den Bauherren zur Erstellung von mehr Parkplätzen als tatsächlich benötigt verpflichtet.
- Die Gemeinde weiss von verschiedenen Leerständen in Autoeinstellhallen im Quartier (beispielsweise wurde der Gemeinde kürzlich zugetragen, dass in einer Quartierplanung an der Baslerstrasse – und damit an einem kostspieligen Ort in kostspieliger unterirdischer Bauweise unterhalb einer verhältnismässig neuen Wohnbebauung – eine ganze Oldtimersammlung einquartiert wurde, um die pflichtgetreu teuer erstellten Parkplätze wenigstens nicht ganz leer stehen zu lassen). Entsprechend könnte selbst eine wider Erwarten Auto-affine Bewohnerschaft den eigenen Wagen andernorts im Quartier unterbringen.
- Die Gemeinde will durch die Festlegung Fehlanreize zur Autoanschaffung und dadurch zusätzlichen Verkehr vermeiden.
- Wenn die Gemeinde all die vorgenannten Argumente ignorieren würde, könnte sie den Normalabstellbedarf auf 1.0 Stammparkplätzen pro Wohnung belassen. Weil sie die genannten Argumente aber deutlich höher gewichtet als entgegengesetzte Argumente (z. B. die Forderung einer Gleichbehandlung angrenzender Liegenschaften in Regelbauweise oder die Sorge um Allmend-Parkierende) erlässt sie für den QP Heuwinkel einen spezifischen Stammparkplatz-Erechnungsmodus.
- Von der ursprünglichen kommunalen Absicht (gemäss eingereichten Vorprüfungsunterlagen 0.6 Stammparkplätze und 0.18 Besucherparkplätze d. h. insgesamt 0.78 Parkplätze pro Wohnung) wird abgesehen, weil dem Vorprüfungsbericht entnommen wird, dass der Kanton die Festlegung als zu tief erachtet (obwohl nicht ausgeführt wird, weshalb und auf welcher rechtlichen Basis er quantitative Wertungen vornimmt): Die neue Festlegung (mit 0.7 Stamm- und 0.3 Besucherparkplätzen, d. h. insgesamt 1.0 Parkplätzen pro Wohnung) stellt immerhin eine Steigerung um 0.22 Parkplätze pro Wohnung respektive um 28 % gegenüber dem Planungsstand der kantonalen Vorprüfung dar. Mit diesem grossen Schritt hin in Richtung des Standpunkts des Kantons erachtet die Gemeinde die Forderung aus der kantonalen Vorprüfung mehr als erfüllt.

Das Selbstverständnis der Gemeinde lässt nur dort eine Einschränkung des (Grund-) Eigentums zu, wo auch tatsächlich Regelungsbedarf vorhanden ist. Eine Verpflichtung zum Parkplatzbau ohne erkennbaren Bedarf widerspricht diesem liberalen

Vorprüfungsergebnisse (kant. Forderungen und komm. Reaktionen)

Art: **Z** = zwingende Vorgabe, **H** = Hinweis, **E** = Empfehlung, **R** = redaktionelle Korrekturen

✓ = Gemeinde ist auf die Forderung eingetreten

X = Forderung wird nicht berücksichtigt

Kenntnissn. = Anregung Kanton wird zur Kenntnis genommen

Gemeinde- umsetzung

Nr.	Themen gemäss VP	Spezifischer Inhalt / Ausführung VP	Art	Bemerkungen / Erläuterungen und Entscheide Gemeinde
2.4	§ 8 Lärm- und Hochwasserschutz			Selbstverständnis diametral. Deshalb erlässt die Gemeinde für die QP Heuwinkel einen für diesen Standort spezifischen Bedarf, d. h. "fallweise" gem. Anhang 11/1 RBV von 0.7 Stellparkplätzen pro Wohnung.
	<i>Abs. 2 Hochwasserschutz</i>	- lit. a: Der Ausdruck "Anlagen mit empfindlicher Nutzung" stützt sich nicht auf eine gängige Praxis bzw. Terminologie und bedürfte der Klärung. Da aufgrund der Anforderungen an den Hochwasserschutz sämtliche Bauten und Anlagen tangiert sein werden, empfehlen wir folgenden Wortlaut: "Bauten und Anlagen sind so auszubilden, dass sie durch mögliche Hochwasserereignisse mit einer Eintretenswahrscheinlichkeit HQ 100- 300 (Jährlichkeit 100 bis 300 Jahre) nicht wesentlich beschädigt werden oder Folgeschäden verursachen." - lit. b: Die massgebende Hochwasserschutzkote wird auf 275.94 m. ü. M. festgelegt. Gemäss NGK BL der Gemeinde Allschwil werden die maximalen Fliesstiefen grösstenteils mit 0 bis 25 cm ausgewiesen. Entlang der Heuwinkelstrasse jedoch von 25 bis 50 cm. In diesem Bereich ist die Autoeinstelleneinfahrt geplant. Besonders wichtig ist es, dass eine Überflutung der Bauten via Einfahrt ausgeschlossen werden kann. Auf Grund der Tatsache, dass in der NGK BL der Gemeinde Allschwil die grössten Fliesstiefen (25 bis 50 cm) im Bereich der Heuwinkelstrasse und der geplanten Autoeinstellhalleneinfahrt ausgewiesen werden und aus den vorliegenden Unterlagen keine bestehenden Terrainhöhen hervorgehen, empfehlen wir, die bestehenden Terrainhöhen entlang der Heuwinkelstrasse (bzw. siehe Abschnitt 2.2 dieses Berichts) auszuweisen und die massgebende Hochwasserschutzkote entsprechend zu überprüfen respektive zu plausibilisieren.	Z - Wird im Sinne des Vorprüfungs-Vorschlags angepasst. E - Die grösseren Fliesstiefen der NGK BL entlang der Heuwinkelstrasse entstehen ausschliesslich aufgrund der Topographie der heutigen Garagenabfahrten. Aufgrund der heutigen Topographie, die künftig dem öffentlich nutzbaren Platz weicht (d. h. aufgefüllt wird) verschwindet das Artefakt der ausgeprägten Fliesstiefen entlang der Heuwinkelstrasse. Ganz besonders gilt dies natürlich für den Bereich der Tiefgarageneinfahrt, die selbstredend § 8 Abs. 2 lit. a erfüllt und so gegen Hochwasserereignisse geschützt wird.	

Vorprüfungsergebnisse (kant. Forderungen und komm. Reaktionen)					Art: Z = zwingende Vorgabe, H = Hinweis, E = Empfehlung, R = redaktionelle Korrekturen	Gemeinde- umsetzung
✓ = Gemeinde ist auf die Forderung eingetreten X = Forderung wird nicht berücksichtigt Kenntnissn. = Anregung Kanton wird zur Kenntnis genommen						
Nr.	Themen gemäss VP	Spezifischer Inhalt / Ausführung VP	Art	Bemerkungen / Erläuterungen und Entscheide Gemeinde		
		- lit c: Die Bestimmung legt fest, dass Gebäudeteile und haustechnische Anlagen, welche unterhalb der massgebenden Hochwasserkote liegen, wasserdicht auszugestalten sind. Diese Formulierung stellt eine in der Praxis kaum umsetzbare Verschärfung gegenüber der Musterformulierung in der Wegleitung "Umsetzung der Naturgefahrenkarte in kommunale Nutzungsplanung" dar. Haustechnische Anlagen können in der Praxis nur schwer wasserdicht ausgestaltet werden. Vielmehr sollte angestrebt werden, dass ein generelles Eindringen von Wasser in Gebäude verhindert werden kann. Darüber hinaus sind die Gebäudehüllen unterhalb der massgebenden Hochwasserkote zwingend so zu erstellen, dass diese den Beanspruchungen (Wasserdruck, Nässe, Schwemmmaterial) durch mögliche Hochwasserereignisse standhalten. Wir empfehlen folgende Formulierung: "Gebäudeteile, welche unterhalb der massgebenden Hochwasserkote liegen, sind wasserdicht auszugestalten. Unterhalb der massgebenden Hochwasserkote sind vor Überschwemmungen ungeschützte Öffnungen in der Gebäudehülle untersagt. Gebäudehüllen unterhalb der massgebenden Hochwasserkote sind so zu erstellen, dass sie den Beanspruchungen (Wasserdruck, Nässe, Schwemmmaterial) durch mögliche Hochwasserereignisse genügen."	Z	- Wird im Sinne des Vorprüfungs-Vorschlags angepasst.	✓	
3.1 Planungs- und Begleitbericht: Inhaltliches						
	Abschnitt 4.5.1 Naturgefahren	- Die NGK BL der Gemeinde Allschwil wurde bereits im Oktober 2010 fertiggestellt. Wir bitten Sie um eine entsprechende Korrektur. - Aus unserer Sicht ist zudem der letzte Satz des Kapitels 4.5.1 nicht korrekt. Die Tatsache, dass Massnahmen für die Erstellung der Gebäude im Reglement definiert werden, rechtfertigt den	R	- Wird korrigiert.	✓	
			R	- Wird zur Kenntnis genommen. Aus Sicht der Gemeinde ist der letzte Satz jedoch korrekt, vgl. dazu auch die kommunalen Ausführungen unter Punkt 1.2 zum Vorprüfungsbericht.	Kenntnissn.	

Vorprüfungsergebnisse (kant. Forderungen und komm. Reaktionen) <i>Art: Z = zwingende Vorgabe, H = Hinweis, E = Empfehlung, R = redaktionelle Korrekturen</i> ✓ = Gemeinde ist auf die Forderung eingetreten X = Forderung wird nicht berücksichtigt Kenntnissn. = Anregung Kanton wird zur Kenntnis genommen					Gemeinde- umsetzung
Nr.	Themen gemäss VP	Spezifischer Inhalt / Ausführung VP	Art	Bemerkungen / Erläuterungen und Entscheide Gemeinde	
		Verzicht auf eine Ausscheidung einer Gefahrenzone nicht. Ohne Ausscheidung einer entsprechenden Gefahrenzone ist der rechtsverbindliche Geltungsbereich einer Reglementbestimmung nicht klar bestimmt.			
3.2	Generelle Anmerkung zum Planungsbericht				
		- Aufgabe und Inhalte des Planungsberichtes werden genannt. Es wird darauf hingewiesen, dass Genehmigungsanträge mit mangelhaften Planungsberichten zurückgewiesen werden können.	H	- Kenntnisnahme.	Kenntnissn.
4	Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB)				
		- Eine möglichst weitgehende Berücksichtigung der IVHB wird für die vorliegende Planung empfohlen.	H	- Kenntnisnahme.	Kenntnissn.
5	Vorprüfungsvorbehalt				
		- Regierungsrat kann zu einer anderen Beurteilung kommen als kantonale Fachstellen bei Vorprüfung	H	- Kenntnisnahme.	Kenntnissn.

Anhang 2: Protokoll der Sitzung vom 06. September 2017 betreffend Interpretation der Energie-Festlegungen im QP Heuwinkel

hkg.ch
BERATENDE INGENIEURE SIA

13406000 Heuwinkel-Eschenstrasse 4123 Allschwil
Energieverbrauch Zusammenstellung

Energieverbrauch	Heuwinkelstrasse 15+17	Pappelstrasse 44	Gesamt
Wohngebäude	146	107	253
Industrie- und Gewerbe	112	107	219
Öffentliche Gebäude	112	107	219
Verkehrsmittel	112	107	219
sonstige	112	107	219
Algemeinverbrauch	14%	465.5	21413 kWh
=> Licht: AEL, Treppenhäuser, Keller => Kraft: Life, Tore			
Wärmeverbrauch gemäss Angaben HLKS Planer			
Lüftung gemäss Angaben HLKS Planer			
Total Elektroverorgung Wärme, Lüftung, Allgemeinverbrauch			
Davon muss mindestens 50 % aus Photovoltaik Strom erfolgen. *			
Energieerzeugung			
Ertrag der Photovoltaikanlage Heuwinkelstrasse	20.16 kWh		
Ertrag der Photovoltaikanlage Pappelstrasse	17.82 kWh		
Ertrag der Photovoltaikanlage Eschenstrasse		45.461 kWh	
Ertrag der Photovoltaikanlage Eschenstrasse		18.998 kWh	
Ertrag der Photovoltaikanlage Eschenstrasse		63.959 kWh	
Ökostrom			
			57%
			Wert erfüllt
Einbau der Energie im Tarif EBM GRU			
Kein Einbau im Tarif EBM GRU geplant:			
			gemäss Preisblatt: 1.0 Rp./kWh
			gemäss Preisblatt: 4.0 Rp./kWh

Der restliche Strombedarf "allgemein" (43% resp. 48.795 kWh) werden durch den Bezug von EBM Standard - Strom (erneuerbar) gedeckt.
Sollten obige Erzeugungswerte nicht erreicht werden, verpflichtet sich Graphis für die Differenz EBM STANDARD einzukaufen.

HKG Engineering AG Hochschollstrasse 19b, CH-4103 Brunn, +41 56 360 66 00
Verantwortl.: Beatrice Mäder, E-Mail: b.mäder@hkg.ch, Tel.: 061 360 66 00
134060001, Energieverbrauch: 2017/09/06, Energieverbrauch: 2017/09/06

Seite 1 von 1



Bau- + Wohngenossenschaft
Cooperative de construction et d'habitation

3014 Bern
Wylerfeldstrasse 7
Telefon 031 301 07 02
Telefax 031 301 12 47

PC 30-18773-0

Bern, 25. Oktober 2017

Quartierplan „Heuwinkel“ Ersatzneubauprojekt in Allschwil BL Protokoll Sitzung vom 6.9.2017 zum QP Reglement

Ort: Sitzungszimmer EG, Gemeindeverwaltung Baslerstrasse 111, 4123 Allschwil

Anwesende: Herr Jürgen Johnner, Abteilungsleiter Entwickeln, Planen, Bauen, Allschwil
Herr Didier Doggè, Baugesuche, Allschwil
Herr Andreas Dill, Umweltbeauftragter, Allschwil
Herr Daniel Fischer, Sierli & Ruggli AG
Herr Magnus Furrer, ffbk Architekten
Herr Daniel Strebel, Hortic Ingenieure AG
Herr Marc Baumgartl, HKG Engineering AG
Herr Daniel Stöcklin, HKG Engineering AG
Herr Heinz Berger, Graphis Bau- und Wohngenossenschaft
Herr Michael Tschöfen, Graphis Bau- und Wohngenossenschaft

Ausgangslage: Gemäss den Quartierplanvorschriften „Heuwinkel“ § 7 werden auf den Dächern der neuen Siedlung Photovoltaikanlagen montiert, welche 50% des Eigenbedarfes an Strom der Siedlung produzieren. (gerechnet mit Minergie Norm 2016).

Erreichung Ziel / Die Ausbauvariante Photovoltaik maximal wird gewählt. Präzisierung: Sie produziert gemäss Berechnung hkg.ch 57% des Stromeigenbedarfs (Allgemeinverbrauch öffentlicher Bereich). Die Graphis Bau- und Wohngenossenschaft verpflichtet sich, den restlichen Strombedarf (43%) gemäss beiliegender Zusammenstellung durch den Bezug von Ökostrom "EBM Standard" zu decken. Die Graphis verpflichtet sich des Weiteren, allfälligen zusätzlichen Strombedarf (z.B. für elektrische Wärmepumpe) ebenfalls durch Ökostrom "EBM Standard" zu decken.

Für das Protokoll:

Graphis Bau- Wohngenossenschaft

Heinz Berger, Geschäftsführer

Mike Tschöfen, S.V. Geschäftsführer

Beilage: Erläuterung Berechnung Energiebedarf, Tarife EBM (Info)

134060001, Energieverbrauch: 2017/09/06, Energieverbrauch: 2017/09/06



Preisblatt für Netznutzung und Energie

Kundengruppe 7.3

Niederspannungskunden ab 0,4 kV-Netz mit unterbrechbarer Lieferung ohne Leistungsmessung; Ergänzung zu Kundengruppe 7.1 und 7.2 für Wärmepumpen.

Netznutzungspreise

Grundpreis	Arbeitspreis Hochtarif Winter/Sommer	Niedertarif Winter/Sommer
CHF 4,00/Monat	4,00 Rp./kWh	2,00 Rp./kWh

Zusätzlich

1. Konzessionsabgabe: 4,46% (vom Grund-, Leistungs- und Arbeitspreis)
2. Systemdienstleistungen, Swissgrid: 0,40 Rp./kWh
3. Mehraufwand dezentrale Stromproduktion: 0,26 Rp./kWh
4. Förderabgaben Bund: 1,50 Rp./kWh
0,10 Rp./kWh; Schutz von Gewässer und Fischen: 1,40 Rp./kWh; Förderung erneuerbare Energien
5. Preis für Blindenergie: Hochtarif Niedertarif
Mehrzeug von Blindenergie: $\cos \varphi < 0,9$ 3,30 Rp./kvarh 2,70 Rp./kvarh

Energiepreise für das Standardprodukt «EBM STANDARD»

	Hochtarif Winter/Sommer	Niedertarif Winter/Sommer
Arbeitspreis	11,50 Rp./kWh	8,10 Rp./kWh

Gültig ab 1.1.2017 bis 31.12.2017

Die Mehrwertsteuer ist in allen Preisangaben nicht enthalten.
Die Preise werden periodisch überprüft und können von der EBM angepasst werden.
Das Bundesgericht hat sich in einem Entscheid vom Juli 2016 zur Tarifgestaltung der Verteilnetzbetreiber geäußert. Sollte diese neueste Rechtsprechung Einfluss auf den vorliegenden Tarif 2017 der EBM haben, werden allfällige Abweichungen zu den Vorgaben des Regulators in den nächsten Jahren ausgeglichen.



Stromprodukte der EBM

EBM GRÜN
 100% Wasserkraft
 50% Biomasseenergie
 Preisänderung gegenüber
 EBM STANDARD: +2,00 Rp./kWh

EBM STANDARD
 96% Strom aus Wasserkraft
 5% Neue erneuerbare
 Energien

EBM GRÄU
 Nicht überprüfbare Energien
 und Kernenergie
 Preisänderung gegenüber
 EBM STANDARD: +1,00 Rp./kWh

Gesamtpaket zum Preis von ca. 18,50 Rp./kWh
gültig per 1.1.2017, Änderungen vorbehalten.

Detailbestimmungen

Ergänzend zu den Kundengruppen 7.1 und 7.2 kann mit dem Kunden für unterbrechbare Lieferungen (unterbrechbare Leistung) die Kundengruppe 7.3 vereinbart werden. Die Lieferung elektrischer Energie (resp. die Netznutzung) kann von der EBM Energie AG resp. von der EBM Netz AG 3x2 Stunden pro Tag ohne Voranmeldung und zu einem beliebigen Zeitpunkt entsprechend den betrieblichen Bedürfnissen unterbrochen werden. Zwischen zwei Unterbrechungen wird mindestens so lange Elektrizität geliefert (resp. die Netznutzung ermöglicht), wie die vorangegangene Unterbrechung gedauert hat. Die Energiebezüge für unterbrechbare Lieferungen werden mit einem separaten Messkreis gemessen. In der Regel wird der ganze Bezug elektrischer Energie des Messkreises unterbrochen. Sind im Messkreis für unterbrechbare Lieferungen Kompaktanlagen angeschlossen, die durchgehend auf eine minimale Stromlieferung angewiesen sind (z.B. Verbrauch von Hilfsbetrieben wie Steuerung usw.), wird die Lieferung elektrischer Energie (resp. die Netznutzung) lediglich für den Hauptverbrauch eines Geräts (z.B. für den Antrieb einer Kompressor, einer elektrischen Widerstandsheizung usw.) gesperrt. Der Verbrauch elektrischer Energie der ungesperrten Hilfsbetriebe von Kompaktanlagen soll 5% des gesamten nach Kundengruppe 7.3 abgerechneten Verbrauchs nicht übersteigen. Die am Messkreis für unterbrechbare Lieferungen angeschlossenen Stromverbraucher dürfen nicht temporär auf einen Messkreis für nicht unterbrechbare Lieferungen, z.B. zur Überbrückung der Sperrzeiten, umgeschaltet werden. Die für die separate Messung des Energieverbrauchs erforderlichen Installationsänderungen gehen zulasten des Kunden.

Tarifzeiten

Hochtarif (HT): Mo–Fr jeweils von ca. 6–21 Uhr und Sa von ca. 6–12 Uhr.

Niedertarif (NT): Täglich von ca. 21 Uhr bis ca. 6 Uhr, von Samstag ca. 12 Uhr bis Montag ca. 6 Uhr sowie ganztags am 1. Januar, Karfreitag, Ostersamstag, Ostermontag, Aufahrtstag, Pfingstmontag, 1. August und am 25. Dezember, sofern es die Netzverhältnisse und die vorhandenen Rundsteueranlagen erlauben.

Der Bezug sowie die Einspeisung von Blindenergie sind gratis bei Einhaltung des minimalen $\cos \varphi$ von 0,9 basierend auf der Wirkenergie. Bei Abweichungen kann die EBM technische Massnahmen zu Lasten des Kunden anordnen. Bei einem Mehrbezug von Blindenergie kann die EBM diesen in Rechnung stellen (siehe Preis für Blindenergie).

EBM
Vöhlbachstrasse 97
CH-5142 Munchsingen 1

Tel. +41 61 475 41 41
Fax +41 61 475 46 46

info@ebm.ch
www.ebm.ch

