
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

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.

Geschlechtsneutralität

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

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.*

Siehe Quartierplan.

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

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

§ 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 Nebenbauten**
- 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. Nrn. 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

projektiertes Hauptbau A: 851 m²

projektiertes 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 einzufügen. 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 Bauungskonzept (Punktraster = Dachgeschoss)" im QP: Dem Bauungskonzept 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 einzuweisen.

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.

Umgebungsgestaltung

- 2 Im Rahmen des Baugesuchsverfahrens 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.

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.

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)

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.

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.
- 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 Bewohner-treff, 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.
- 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.
- 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.

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

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.

vgl. QP bezüglich der Baumreihe sowie der Bäume / Baumgruppen

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

**Schutz und Pflege-
massnahmen**

- 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 Baugesuchsverfahren beizubringen. Allfällige Ersatzpflanzungen sind rechtzeitig vorzunehmen.

§ 6 Erschliessung und Parkierung

Grundsatz

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

**Quartierplan-Er-
schliessung**

- ² Die Verkehrserschliessungen 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 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 (Meteorwasser 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-

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.

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

Entsorgung

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

§ 8 Lärm- und Hochwasserschutz

Lärmschutz

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

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.

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.

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

Zur Zeit des QP-Erlasses gehört das gesamte QP-Areal einer Eigentümerschaft. 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.

vgl. § 1 des vorliegenden QP-Reglementes

Wesentliche Änderungen vom städtebaulichen Konzept, vom architektonischen Erscheinungsbild, von der Umgebungsgestaltung oder der Erschliessung dürfen nur aufgrund einer Quartierplan-Mutation erfolgen.

QP-Mutation erfolgt gemäss §§ 37 ff. RBG (gleiches Verfahren wie bei Ersterstellung der Quartierplanung)

Gesamtkonzept für Abweichungen

- ³ Abweichungen von den Quartierplanvorschriften durch bauliche oder gestalterische Einzelmassnahmen, die entweder für
- 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: