

Quartierplanung "Sturzenegger"

**Planungs- und Begleitbericht**

gemäss Art. 47 RPV und § 39 RBG

*(der Bericht wird entsprechend dem Planungsfortschritt nachgeführt)*

---

Stand: 21. März 2019, Mitwirkungsverfahren

## **Impressum**

Auftraggeber	Otto Partner Architekten AG, Herr A. Seipel Kasernenstrasse 22 CH-4410 Liestal
Auftragnehmer	 Stierli + Ruggli Ingenieure + Raumplaner AG Unterdorfstrasse 38, Postfach 4415 Lausen 061/926 84 30 <a href="http://www.stierli-ruggli.ch">www.stierli-ruggli.ch</a> <a href="mailto:info@stierli-ruggli.ch">info@stierli-ruggli.ch</a>
Bearbeitung	Markus Ruggli, Isabella Vögtli, Noémie Augustin
Version	21. März 2019
Datei-Name	02080_Ber01_Planungsbericht_20190321_MWV_def.docx

## Inhaltsverzeichnis

1	EINLEITUNG .....	1
1.1	Ausgangslage und Planungsbedarf .....	1
1.2	Bestandteile der Planung .....	1
1.2.1	Öffentlich-rechtliche Planungsdokumente .....	1
1.2.2	Privat-rechtlicher Vertrag.....	1
1.2.3	Orientierende Dokumente .....	1
1.3	Organisation und Ablauf.....	2
2	ZIELSETZUNGEN UND KONZIPIERUNG DER PLANUNG .....	3
2.1	Bebauungs- und Aussenraumkonzept .....	3
3	INHALTE DER QUARTIERPLANUNG .....	5
3.1	Zielsetzung der Quartierplanung .....	5
3.2	Art der baulichen Nutzung.....	5
3.3	Nutzungsmass .....	5
3.3.1	Hauptbauten.....	5
3.3.2	Nebenbauten.....	6
3.4	Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten .....	6
3.4.1	Baubereiche für Hauptbauten .....	6
3.4.2	Messweise der Gebäudehöhe, technische Bauteile auf dem Dach .....	6
3.4.3	Städtebauliche Einpassung.....	6
3.4.4	Renovationen und Ergänzungen.....	6
3.4.5	Hindernisfreies Bauen.....	6
3.5	Nutzung und Gestaltung des Aussenraumes .....	7
3.5.1	Nachweis zur Umgebungsgestaltung.....	7
3.5.2	Frei- und Grünflächen .....	7
3.5.3	Öffentlich nutzbarer Platz.....	7
4	BERÜCKSICHTIGUNG PLANERISCHER RAHMENBEDINGUNGEN .....	8
4.1	Generelle Voraussetzungen und Vorgaben .....	8
4.1.1	Planungsgrundsätze gemäss eidgenössischem Raumplanungsgesetz (RPG) .....	8
4.1.2	Bedarfsnachweis gemäss Art. 15 RPG .....	8
4.1.3	Kantonale Richtplanung .....	8
4.1.4	Arealbaukommission.....	10
4.1.5	Projektspezifische Planungsvorgaben der Gemeinde für die Quartierplanung .....	10
4.1.6	Kantonales Raumplanungs- und Baugesetz (RBG) .....	11
4.1.7	Kommunale Nutzungsplanung .....	12
4.2	Verkehr und Infrastrukturen.....	12
4.2.1	Lage des Quartierplan-Areals .....	12
4.2.2	Interne Erschliessung.....	13
4.2.3	Anschluss ans Strassennetz .....	13

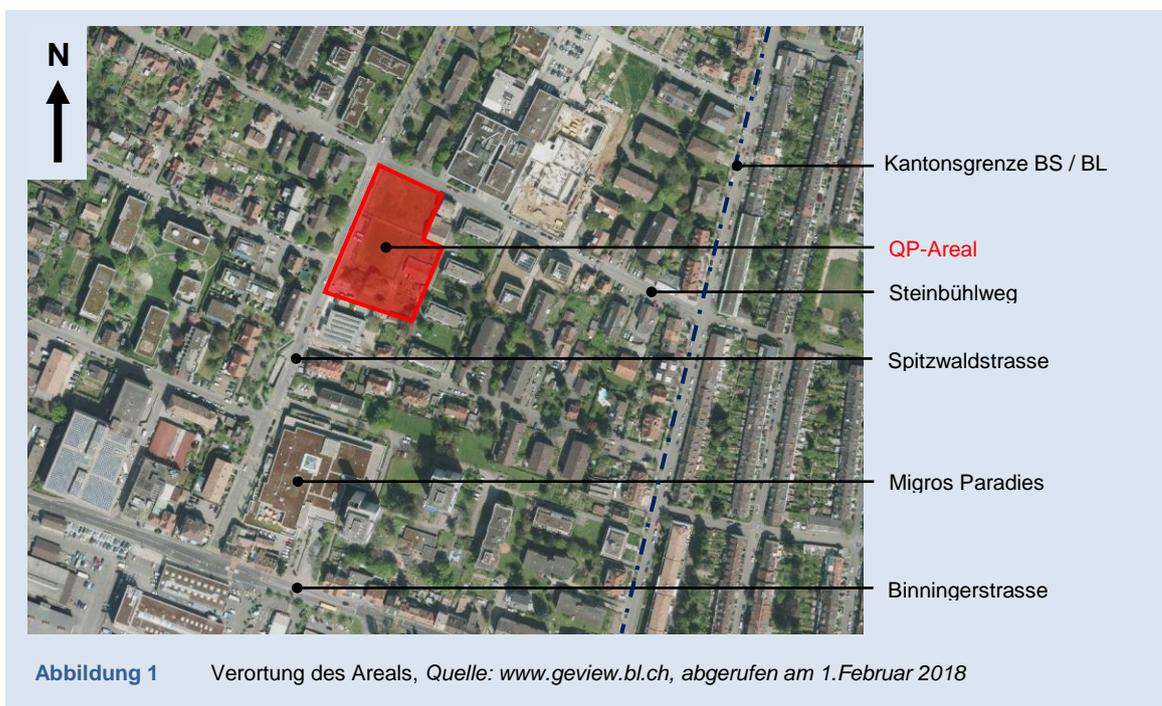
---

4.2.4	Anschluss an öffentlichen Verkehr .....	14
4.2.5	Verkehrs- und Mobilitätskonzept .....	15
4.2.6	Parkplatzberechnung .....	17
4.2.7	Verkehrsaufkommen .....	17
4.3	Kulturgüter und Naturwerte .....	21
4.3.1	Archäologie .....	21
4.3.2	Denkmal- und Ortsbildpflege .....	21
4.4	Umweltschutz .....	21
4.4.1	Umweltverträglichkeitsprüfung .....	21
4.4.2	Altlasten .....	22
4.4.3	Energie .....	22
4.4.4	Gewässer- und Grundwasserschutz .....	22
4.4.5	Lärmschutz .....	22
4.5	Sicherheit .....	23
4.5.1	Naturgefahren .....	23
4.5.2	Störfallvorsorge .....	23
4.6	Abstandsvorschriften .....	23
4.6.1	Abstände bzw. Baulinien gegenüber Verkehrswegen, Wäldern und Gewässern .....	23
4.6.2	Grenzabstände .....	24
5	KONSEQUENZEN IN ZUSAMMENHANG MIT DER PLANUNG .....	25
5.1	Auswirkungen auf rechtskräftige Planungen .....	25
5.2	Kostenfolgen zu Lasten der Gemeinde .....	25
5.3	Privatrechtlicher Regelungsbedarf .....	25
6	VERFAHREN .....	27
6.1	Kantonale Vorprüfung .....	27
6.2	Öffentliche Mitwirkung .....	27
6.3	Beschlussfassung .....	27
6.4	Auflage .....	27
7	GENEHMIGUNGSANTRAG .....	27

# 1 Einleitung

## 1.1 Ausgangslage und Planungsbedarf

Das Areal des Planungsgebiets bzw. der Quartierplanung umfasst die Parzelle Nr. A-5650 und Teile der Strassenparzelle Nr. A-744 der Gemeinde Allschwil mit einer Gesamtfläche von insgesamt 6'013 m<sup>2</sup>. Es liegt topographisch eben am östlichen Siedlungsrand von Allschwil an der Strassenkreuzung Spitzwaldstrasse / Steinbühlweg. Die Nachbarschaft bilden vor allem Mehrfamilienhäuser, vereinzelt auch Einfamilienhäuser. In einer Gehdistanz von 200m befindet sich südlich des Areals das Einkaufszentrum Migros Paradies.



## 1.2 Bestandteile der Planung

### 1.2.1 Öffentlich-rechtliche Planungsdokumente

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

### 1.2.2 Privat-rechtlicher Vertrag

- Quartierplan-Vertrag (*Erstellung pendent*)

### 1.2.3 Orientierende Dokumente

- Planungs- und Begleitbericht gemäss Art. 47 RPV und § 39 RBG
- Mitwirkungsbericht gemäss § 2 RBV > *wird nach Durchführung des Verfahrens erstellt.*

### 1.3 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	Bürgergemeinde Allschwil
Architekt	Otto Partner Architekten AG Kasernenstrasse 22, 4410 Liestal
Landschaftsarchitekt	Westpol Landschaftsarchitektur GmbH Feldbergstrasse 42, 4057 Basel
Quartierplanung, Verfahrensbegleitung	Stierli + Ruggli Ingenieure + Raumplaner AG, Unterdorfstrasse 38, 4415 Lausen
Gemeinde Allschwil	Gemeinderat Allschwil Kommunaler Bauausschuss Gemeindeverwaltung Allschwil Hauptabteilung Hochbau und Raumplanung
Kanton Basel-Landschaft	Amt für Raumplanung und Fachstellen im Rahmen der kantonalen Vorprüfung

**Tabelle 2** Hauptschritte im Planungsverfahren

Bebauungs- und Variantenstudie	April 2016
Vorstellen Bebauungskonzept bei der Arealbaukommission	11. Januar 2018
Überarbeitung Bebauungskonzept	Februar / März 2018
Entwurf Quartierplanung	März / April 2018
Kommunale Prüfung	Ab Anfangs Mai 2018
Bereinigung und Ergänzung der QP-Instrumente	August 2018
Freigabe durch Gemeinderat für kant. Vorprüfung / öffentl. Mitwirkung	18. Oktober 2018
kantonaler Vorprüfungsbericht	14. Januar 2019
Bespr. kant. Vorprüfungsbericht mit ARP	5. Februar 2019
Überarbeiten Planung, erstellen Mobilitätsgutachten	Febr. / März 2019
öffentliches Mitwirkungsverfahren	.....
Auflage Mitwirkungsbericht	.....
Beschlussfassung Gemeinderat	.....
Beschlussfassung Einwohnerrat	.....
Referendumsfrist	.....
Auflageverfahren	.....

## 2 Zielsetzungen und Konzipierung der Planung

Das der Quartierplanung zu Grunde liegende Bebauungskonzept wurde durch das Architekturbüro Otto Partner Architekten AG, Liestal in Zusammenarbeit mit dem Landschaftsarchitekturbüro Westpol Landschaftsarchitektur GmbH, Basel erarbeitet.

### 2.1 Bebauungs- und Aussenraumkonzept

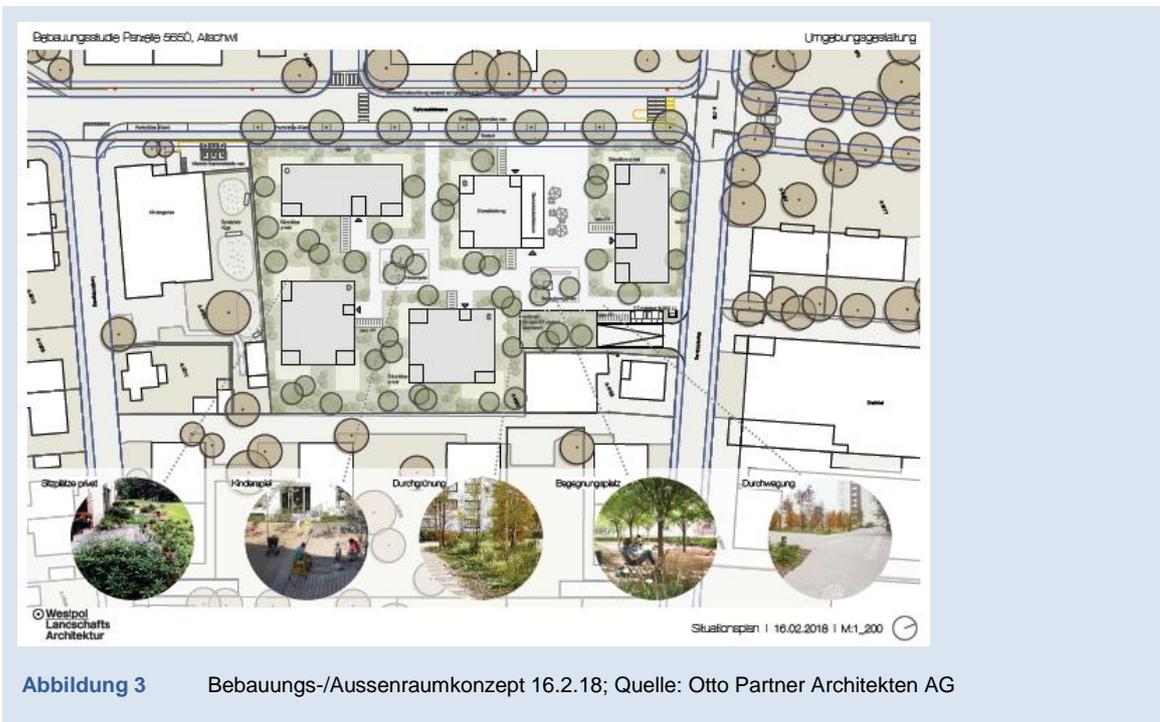
Für die Evaluation eines Architekturbüros hat die Bauherrschaft ein internes Auswahlverfahren lanciert. Es wurden sechs Architekturbüros angefragt. Alle Büros erarbeiteten Situationsanalysen, Variantenentwicklungen und einen konkreten Überbauungsvorschlag. Aus diesem Vorgehen wählte die Bauherrschaft das Büro Otto Partner Architekten AG von Liestal für die Weiterbearbeitung. Das vorliegende Überbauungskonzept wurde in Zusammenarbeit mit der Bauherrschaft weiter entwickelt. Ein möglicher Einbezug der Nachbarparzelle Nr. A-1139 wurde abgeklärt. Der Grundeigentümer hat vor kurzer Zeit das Grundstück übernommen und betreibt dort neben dem Wohnen auch ein Heizungs- und Metallverarbeitungsgeschäft. Obwohl der Grundeigentümer auch die positiven Seiten an einer Teilnahme an der Quartierplanung erkannte, hat er sich doch für die Eigenständigkeit entschieden.

Das lockere Überbauungskonzept mit drei Punktbauten und zwei länglichen Baukörpern entlang der Strassen übernimmt die Körnigkeit der Umgebung. Mit der Ausrichtung der strassenbegleitenden Bauten wird der Strassenraum gefasst. Der Hauptzugang erfolgt über den öffentlich zugänglichen Platz entlang der Nordfassade von Bau B. Die leichte Rückversetzung von Bau B gegenüber den Bauten A + C betont den Hauptzugang über den öffentlichen Platz. Die Einzelbaukörper vermitteln der Anlage eine eigene Identität. Die Punktbauten kommunizieren mit den projektierten Baukörpern auf der Nachbarparzelle A-858 von Harry Gugger Studio. Die Anlage orientiert sich nach innen, d.h. alle Gebäudehaupteingänge sind über den Innenraum zugänglich. Der Innenraum bildet eine ruhige Privatheit während dem durch den öffentlichen Platz, die Fusswegverbindung und die angedachte Dienstleistungsnutzungen in Erdgeschossen (z.B. Praxen, Kinderhort, gemeinsamer Aufenthaltsraum) auch eine Belebung des Areals erfolgt. Die Anlage oder einzelne Bauten können als Alterswohnungen genutzt werden. Im Kaufvertrag ist vorgesehen, dass längerfristig ein Verhältnis von zwei Drittel Alterswohnungen und einem Drittel sonstige Wohnungen anzustreben sind.

Das Bebauungskonzept wurde dem Bauausschuss vorgestellt. Der Bauausschuss begrüsst das Konzept mit einer Gliederung in fünf einzelne Baukörper. Bezüglich Höhenentwicklung hat sich der Bauausschuss eingebracht. Daraus sind drei unterschiedlich hohe Gebäudetypen entstanden, wobei das mittlere Gebäude an der Spitzwaldstrasse als Punktbau mit 6 Geschossen die grösste Höhe markiert. Der längliche Bau an der Strassenkreuzung Spitzwaldstrasse / Steinbühlweg ist 5-geschossig, die weiteren drei Gebäude weisen je 4 Geschosse auf.

Die kantonale Arealbaukommission wurde im Januar 2018 begrüsst. Die Körnung und die Geschossigkeit wurden von der Kommission für richtig befunden. Die Kommission verlangt eine

Schärfung des Konzeptes. Daraus resultieren die zwei Punktbauten (Änderung Bau D), die Zugänglichkeit der Gebäude von Innen sowie die zentrale Funktion von Haus B mit öffentlichem Raum und am öffentlich zugänglichem Platz gelegen (Protokoll der ABK siehe Anhang 1).



Die Quartierplanung "Sturzenegger" 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.

## 3 Inhalte der Quartierplanung

### 3.1 Zielsetzung der Quartierplanung

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

- Realisierung einer qualitativ guten Wohnüberbauung mit vorwiegend kleineren Wohneinheiten vor allem für die älteren Generationen;
- Sicherstellung einer quartierverträglichen Siedlungsverdichtung mit hoher Qualität: Haushälterische Bodennutzung durch Nutzungserhöhung gemäss den raumplanerischen Vorgaben von Bund und Kanton;
- Grosszügige Anlage und Gestaltung des Aussenraumes als Gesamtkonzept mit öffentlicher Fusswegverbindung und öffentlich nutzbarem Quartierplatz;
- Ermöglichung eines energetisch nachhaltigen Standards für die Überbauung;
- Sicherstellung des Hochwasserschutzes innerhalb des Quartierplan-Areals.

### 3.2 Art der baulichen Nutzung

Als Nutzungsart wurde für die Hauptbauten die Wohnnutzung gemäss § 21 Abs. 1 RBG BL festgelegt. Diese Nutzung ist aufgrund der Lage sowie der Nachbarschaft (Wohngebiet) stimmig. Nicht störende Betriebe sind möglich.

### 3.3 Nutzungsmass

#### 3.3.1 Hauptbauten

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 6'013 m<sup>2</sup>. Die Bezugsgrösse der baulichen Nutzung beschränkt sich auf die Stammparzellen A-5650 mit einer Grundfläche von 5'608 m<sup>2</sup>. Das Überbauungskonzept weist eine Bruttogeschossfläche von 6'720 m<sup>2</sup> aus. Aufgerundet um eine minimale Reserve von 80 m<sup>2</sup> ergibt sich daraus die im QP-Reglement zugelassene maximale Bruttogeschossfläche von 6'800 m<sup>2</sup>.

Die Quartierplanung weist demnach folgende bauliche Ausnützung auf:

$$\text{Ausnützungsziffer (AZ)} = \frac{6'800 \text{ m}^2}{5'608 \text{ m}^2} = 1.21$$

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

### 3.3.2 Nebenbauten

Die maximale Summe aller Grundflächen von eingeschossigen An- und Nebenbauten beträgt 100 m<sup>2</sup>. Dies entspricht knapp 1.5% der Bruttogeschossfläche für die Hauptbauten oder 1.8% der Parzellenfläche.

## 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 einzelnen Gebäude fest.

### 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 bis OK rohe Dachkonstruktion. Die rohe Dachkonstruktion meint den Rohbau der Tragstruktur ohne Dämmung (z.B. roher Beton). Die entsprechenden Höhenkoten sind in der Situation und den Schnitten bezeichnet.

Mit der Ausnahme von technischen Bauteilen (Oberlichter, Liftüberfahrten, Entlüftungsbauteile, Energieanlagen, 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 2.0 m ab Oberkante roher Decke nicht überschritten werden darf. Für Photovoltaikanlagen beträgt die maximal Überhöhung 1.5 m.

### 3.4.3 Städtebauliche Einpassung

Die vorliegende städtebauliche Konzeption resultierte als Best-Variante der Bebauungsstudie des Architekturbüros Otto+Partner AG. Mit der allgemeinen Einpassungsvorschrift von § 4 Abs. 7 QPR wird die ästhetische Ausgestaltung der Bauten auch im Reglement abgesichert.

### 3.4.4 Renovierungen und Ergänzungen

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

### 3.4.5 Hindernisfreies Bauen

Die Hauptbauten und die Umgebung müssen den gesetzlichen Bestimmungen gemäss RBG §108 über das behindertengerechte Bauen entsprechen. Für die Beurteilung und Ausführung behindertengerechte Bauweise ist die SIA Norm 500 (SN 521500) massgebend.

## **3.5 Nutzung und Gestaltung des Aussenraumes**

### **3.5.1 Nachweis zur Umgebungsgestaltung**

Die Nutzung des Aussenraums ist in der Quartierplanung nur 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 möglichst naturnah anzulegen. Quartierinterne Erschliessungsflächen (innerhalb der QP) wie z.B. oberirdische Velo-Abstellplätze, oberirdische Besucherparkplätze, An- und Nebenbauten, Spielorte und Flächen des ökologischen Ausgleichs sind integrale Teile der Frei- und Grünflächen.

### **3.5.3 Öffentlich nutzbarer Platz**

Der öffentlich nutzbare Platz wird in Ergänzung mit einer möglichst quartierunterstützenden Nutzung im Erdgeschoss von Gebäude C (z.B. Gemeinschaftsraum, Café, Bibliothek) zu einem belebten Begegnungsort innerhalb der Überbauung werden. Der Platz übernimmt auch die Funktionen als Wohnertreff, als Aufenthaltsort und Verweilen sowie auch Erschliessungsfunktionen. Dabei sind Erschliessungsinfrastrukturen wie die Zufahrt für Ausnahmefahrten, Velo-Abstellplätze, öffentliche Fussgängererschliessung und Zugänge zu unterirdischen Bauten, sowie 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 Planungsgrundsätze gemäss eidgenössischem Raumplanungsgesetz (RPG)

Mit dieser Quartierplanung erfolgt eine Optimierung der baulichen Nutzung und der lagespezifischen Anordnung der Bebauung für ein bestimmtes Areal innerhalb des überbauten Siedlungsgebietes. Die Quartierplanung unterstützt resp. hält die Planungsgrundsätze Siedlung gemäss dem eidgenössischen Raumplanungsgesetz (RPG) wie folgt ein:

- Haushälterische Nutzung des Bodens;
- Zweckmässige Anordnung von Wohn- und Arbeitsgebieten;
- Schonung der Landschaft bzw. Begrenzung des Siedlungsgebietes;
- Schonung der Wohngebiete vor schädlichen oder lästigen Einwirkungen (Luftverschmutzung, Lärm, Erschütterung);
- Schaffung von Siedlungen mit viel Grünflächen und Bäumen.

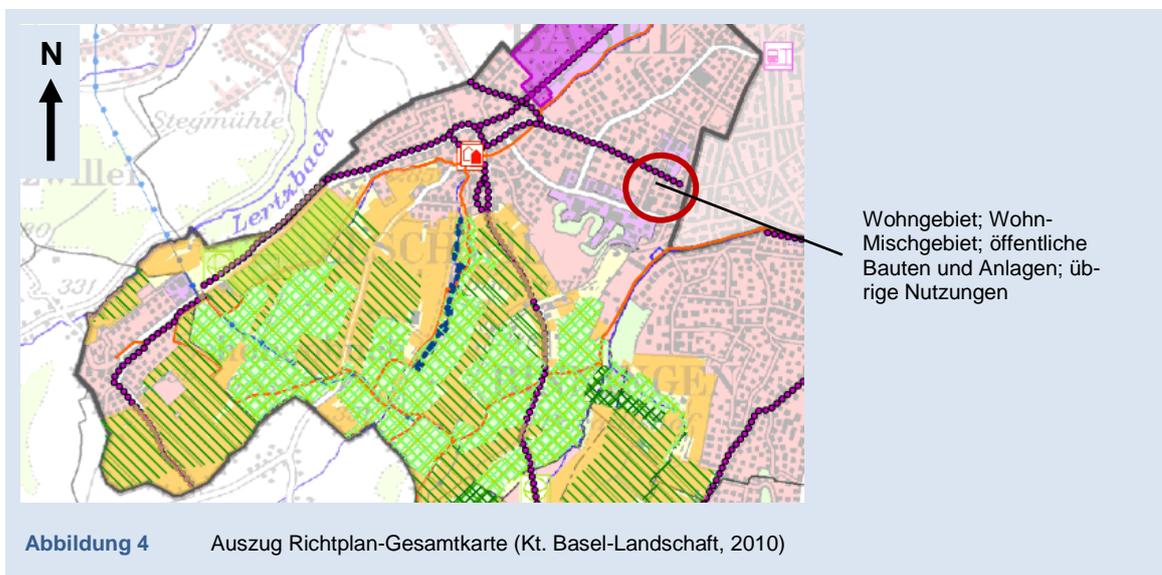
#### 4.1.2 Bedarfsnachweis gemäss Art. 15 RPG

Nach Art. 15 RPG darf nur Land, welches sich für eine bauliche Nutzung eignet und voraussichtlich innert 15 Jahren benötigt und erschlossen wird, als Bauzone ausgeschieden werden.

Im Quartierplan-Areal "Sturzenegger" wird die bisherige öffentliche Nutzung zu Gunsten einer vorwiegenden Wohnnutzung aufgegeben.

#### 4.1.3 Kantonale Richtplanung

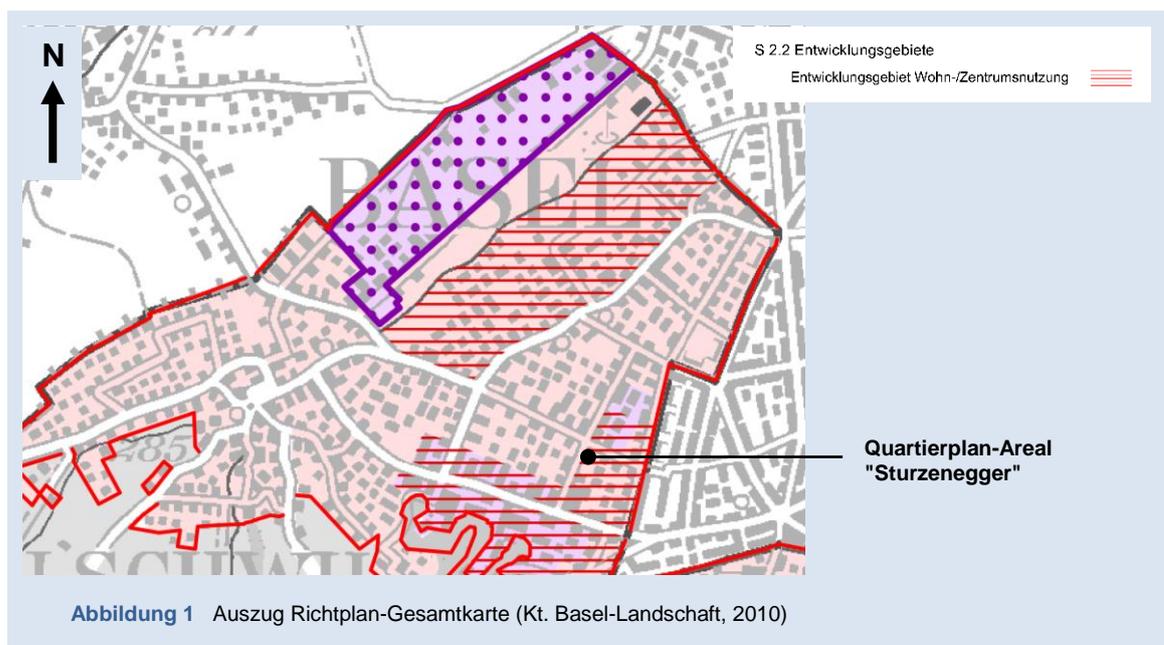
Im kantonalen Richtplan wird das von der vorliegenden Quartierplanung betroffene Areal als "Wohngebiet; Wohn-Mischgebiet; öffentliche Bauten und Anlagen; übrige Nutzungen" ausgewiesen. Da die vorliegende Quartierplanung eine reine Wohnnutzung vorsieht, wird diese Vorgabe aus dem KRIP entsprechend erfüllt.



Das Planungsgebiet ist von folgenden Planungsgrundsätzen des kantonalen Richtplans betroffen:

Planungsvorgaben:	Verweis:	Umsetzung in der Quartierplanung:
<ul style="list-style-type: none"> <li>Die Siedlungsentwicklung soll schwerpunktmässig im Einzugsbereich des nationalen und regionalen öffentlichen Verkehrs sowie im Einzugsbereich der bestehenden Versorgungsstätten mit Dienstleistungen und Gütern erfolgen.</li> </ul>	S1.1-PG-a	<p>Sehr gute Erreichbarkeit der Haltestellen der BVB Buslinie Nr. 33 (Paradies, Bettenacker)</p> <p>Gute Erreichbarkeit der Haltestellen der BVB Tramlinie Nr. 8 (Neuweilerstrasse).</p> <p>Einkaufsmöglichkeiten im nahen gelegenen Migros Paradies sowie im Lettenquartier und in der Stadt Basel.</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>Siedlungsentwicklung nach Innen (Optimierung der Nutzung).</li> </ul>	S2.1-PG-b	Generelle Umsetzung mittels Quartierplanung.
<ul style="list-style-type: none"> <li>Verdichtete Bauweise und Nachverdichtungen sollen insbesondere an mit ÖV erschlossenen Lagen quartier- und umweltverträglich (massgeschneidert) erfolgen.</li> </ul>	S2.1-PG-c	Das Quartierplan-Areal erreicht die öV-Güteklasse B. Im alltäglichen Gebrauch ist daher von einer guten öV-Erschliessung auszugehen.
<ul style="list-style-type: none"> <li>Gemeinden berücksichtigen die Gefahrenhinweiskarten und Gefahrenkarten bei ihrer raumwirksamen Tätigkeit. Sie legen die notwendigen planerischen und baurechtlichen Schutzbestimmungen in ihren Richt- und Nutzungsplänen fest.</li> </ul>	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.
<ul style="list-style-type: none"> <li>Effizienter Einsatz von Energie.</li> </ul>	VE2.1-PG-a	Wird im Rahmen der Quartierplanung berücksichtigt.

Der kantonale Richtplan wird derzeit an die neuen gesetzlichen Rahmenbedingungen hinsichtlich Siedlungsentwicklung angepasst (Anpassung 2016). Die Inhalte der Richtplan-Anpassung 2016 (Anpassung 2016; vgl. Landratsvorlage 2017-300 vom 29. August 2017) wurden am 8. November 2018 vom Landrat beschossen und befinden sich derzeit noch im bundesrätlichen Genehmigungsverfahren.



In der Richtplan-Karte der Anpassung 2016 ist das Quartierplan-Areal als Entwicklungsgebiet für Wohn- / Zentrumsnutzung ausgewiesen. Es handelt sich damit um ein Gebiet, welches für eine

bauliche Entwicklung mit erhöhter Nutzungsdichte gut geeignet ist. Die Inhalte der Anpassung 2016 sind zum jetzigen Zeitpunkt zwar noch nicht rechtskräftig. Es zeigt sich jedoch nichtsdestotrotz, dass die im Rahmen der vorliegenden Quartierplanung vorgesehene bauliche Entwicklung des Areals "Sturzenegger" sich mit den Planungsvorgaben des Kantons deckt.

#### 4.1.4 Arealbaukommission

Das der Quartierplanung zugrunde liegende Bebauungskonzept wurde der kantonalen Arealbaukommission am 11. Januar 2018 zur Begutachtung vorgelegt. Das Konzept wurde im Sinne der Erwägungen zur Weiterbearbeitung empfohlen. Nachfolgend ist die Stellungnahme zu den Erwägungen aufgeführt.

Erwägungen (zusammengefasst)	Stellungnahme
– Empfehlung Durchführung eines Studienauftrages oder Wettbewerb	Die Grundeigentümerschaft hat ein internes Evaluationsverfahren unter 6 Architekturbüros durchgeführt.
– Körnung des vorliegenden Projektes gut vorstellbar	Mit der Anordnung eines weiteren Punktbau (Haus D wechsel von Längsbau zu Punktbau) und der subtilen Platzierung aller Bauten zueinander und zu den umliegenden bestehenden und geplanten Bauten konnte die Körnigkeit positiv weiterentwickelt werden.
– Eine Schärfung des Konzeptes wird angeregt. Alterssiedlung oder Einzelbauten?	Das Konzept ist offen für alle Altersgruppen. Die Erschliessung von Innen sorgt für einen belebten Innenhof. Die Belebung wird weiter unterstützt durch den öffentlichen Fussweg und den öffentlichen Begegnungsort (Platz).
– Überprüfung Typologie des Längsbau von Gebäude D	siehe Körnung
– Überprüfung Aussenraumkonzeption Erdgeschosswohnungen / Bezug von Wohnraum und Wohnung zu Aussenraum	wird zur Kenntnis genommen
– Vermeiden von kleinteiligen Heckenstrukturen um Sitzplätze	wird zur Kenntnis genommen
– Prüfung einer möglichen Etappierung und Flexibilisierung des Bebauungs- und Erschliessungskonzeptes	Es ist davon auszugehen, dass die Überbauung in einem Guss erstellt wird.
– Prüfung Einbezug der Parzelle Nr. A-1139	siehe 2.1 Bebauungs- und Aussenraumkonzept
– Bepflanzung auf Einstellhalle sowie Abstandsvorschriften abstimmen	muss im Bauprojekt erfolgen

#### 4.1.5 Projektspezifische Planungsvorgaben der Gemeinde für die Quartierplanung

Die Gemeinde legte für die Quartierplanung im Rahmen der Zonenvorschriften Siedlung die Planungsvorgaben fest.

Vorgaben für sämtliche Quartierplanungen (§ 23 Abs. 4 Zonenreglement Siedlung):	Umsetzung in der Quartierplanung:
Die haushälterische Nutzung des Bodens	Die von der Gemeinde vorgegebene Bebauungsziffer von 26.% wird eingehalten. Diese BZ entspricht der umliegenden Wohnzone W3. Die innere Entwicklung erfolgt über die Geschossigkeit der Gebäude. Es wird eine Ausnützungsziffer AZ gemäss

	Überbauungskonzept von von ca. 120 % erreicht. Mit einer zonenkonformen Überbauung könnte eine AZ von ca. 90 – 100 % erreicht werden.
Steigerung der Wohn- und Aussenraumqualität	Mit der neuen Bebauung wird eine qualitativ hochstehende Aussenraumgestaltung konzipiert.
Einpassung in die Nachbarschaft und in das Orts- und Landschaftsbild	Die höheren Gebäude liegen entlang der Steinbühlweg und entlang der Spitzwaldstrasse. Durch die dazwischenliegenden grosszügigen Strassenräume werden dementsprechend grosse Gebäudeabstände erreicht.
gute Verkehrs- und Fusswegerschliessung	Das Quartier verfügt über gute Langsamverkehrsverbindungen. Alle Strassen im urbanen Quartier verfügen über fussgängersichere Trottoirs. Über den Steinbühlweg führt eine kantonale Radroute. Das Strassennetz für den motorisierten Fahrverkehr ist gut ausgebaut.
Anbindung an den öffentlichen Verkehr	Das Quartierplan-Areal erreicht die öV-Güteklasse B. Im alltäglichen Gebrauch ist daher von einer guten öV-Erschliessung auszugehen.
optimierte Parkierungsanordnung	Die Stammparkplätze werden in einer unterirdischen Einstellhalle erstellt. Die Anzahl notwendiger Parkplätze soll optimiert (begrenzt) werden. Der Aussenraum wird von wenigen oberirdischen Parkplätzen beansprucht.
Minimierung der Lärmimmissionen	Von der neuen Wohnüberbauung sind keine übermässigen Lärmimmissionen zu erwarten.
evtl. notwendiger Wohnraum für Alterswohnungen	Das Projekt ist offen für alle Altersklassen. Details werden im Baugesuchsverfahren geregelt.
Energiekonzept (mit Zielen wie Minimierung des Energiebedarfs, rationelle Energienutzung, Nutzung von erneuerbaren Energien, Optimierung der Gebäudehüllen in Richtung Minergie-Standard etc.)	Das Quartierplanreglement definiert Vorschriften für eine optimierte Energienutzung.
zweckmässige Entsorgung (Wertstoffsammelstellen, Kompostierplätze etc.)	Die Quartierplanung schreibt vor, dass im Rahmen des Baugesuchsverfahrens ein Abfallkonzept erstellt werden muss (vgl. § 8 Abs. 3 QPR).
Realisierung und Sicherstellung naturnaher Flächen für den ökologischen Ausgleich	Die Dächer haben ökologischen Funktionen zu dienen (vgl. § 4 Abs. 5 QPR), dabei steht insbesondere eine extensive Begrünung im Vordergrund. Bei der Bepflanzung sind einheimische und standortgerechte Arten zu berücksichtigen. Invasive Neophyten sind nicht zulässig (vgl. § 5 Abs. 1 QPR).
zweckmässige Etappierung	Eine etappierte Realisierung ist möglich aber eher unwahrscheinlich. Bei einer Etappierung sind die notwendigen Nebenanlagen wie Parkierung, Freiflächen etc so zu erstellen, dass der Bedarf einer Etappe gedeckt ist und eine spätere Realisierung der gesamten Überbauung nicht erschwert wird.

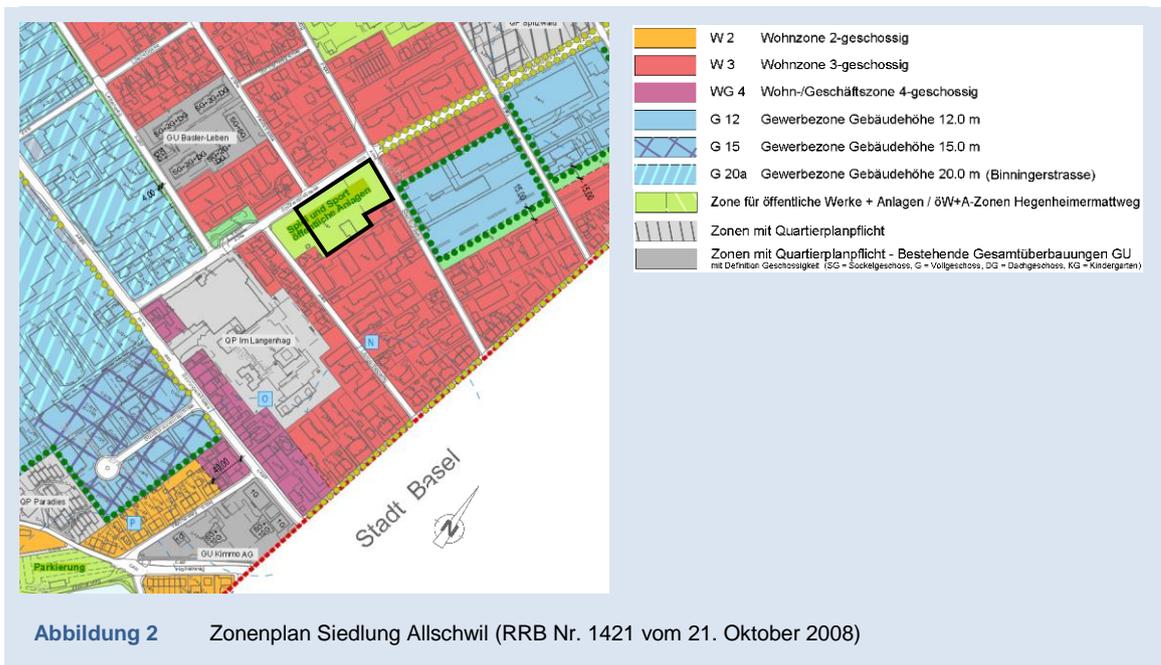
#### 4.1.6 Kantonales Raumplanungs- und Baugesetz (RBG)

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 kan-

tonalen 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.

#### 4.1.7 Kommunale Nutzungsplanung

Der Zonenplan Siedlung der Gemeinde Allschwil weist das vom Quartierplan umfasste Gebiet aktuell der "Zone für öffentliche Werke + Anlagen" zu. Landwirtschaftsgebiet, Waldareal und Gewässer werden durch die vorliegende Planung nicht tangiert. Die 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 "Sturzenegger" eingeflossen sind.



## 4.2 Verkehr und Infrastrukturen

### 4.2.1 Lage des Quartierplan-Areals

Das Quartierplan-Areal befindet sich in topografisch ebener Lage am Übergang der Gemeinde Allschwil zum Siedlungsgebiet der Stadt Basel. In ca. 150 m Entfernung liegt das Migros-Einkaufszentrum "Paradies". Die Versorgung mit Gütern des täglichen und teilweise periodischen Bedarfs ist somit in Gehdistanz gewährleistet. Das Versorgungsangebot wird ergänzt durch das differenzierte Spektrum an Einkaufsmöglichkeiten und Kulturangeboten der angrenzenden Stadt Basel.

In unmittelbarer Nähe zum Quartierplan-Areal befinden sich zudem der Kindergarten "Spitzwald" sowie das Sekundarschulhaus "Bettenacker". Die Primarschule "Gartenhof" ist ca. 10 Minuten Fussweg entfernt.

Für Sport und Naherholung ist in ca. 15 Minuten Fussweg das attraktive Naherholungsgebiet "Allschwiler Wald" erreichbar. Mit dem Fahrrad kann der Allschwiler Wald sogar in 5 Minuten erreicht werden.

#### 4.2.2 Interne Erschliessung

Die Verkehrserschliessung des QP-Areals für den MIV inkl. die Zufahrt zur unterirdischen Einstellhalle erfolgt über den Steinbühlweg. Allgemeine oberirdische PW - Parkplätze können entlang der Spitzwaldstrasse, in Kombination mit der mit der Baumreihe angeordnet werden. Zwei oberirdische Parkplätze können für die Parzelle 1164 (Kindergarten) reserviert werden.

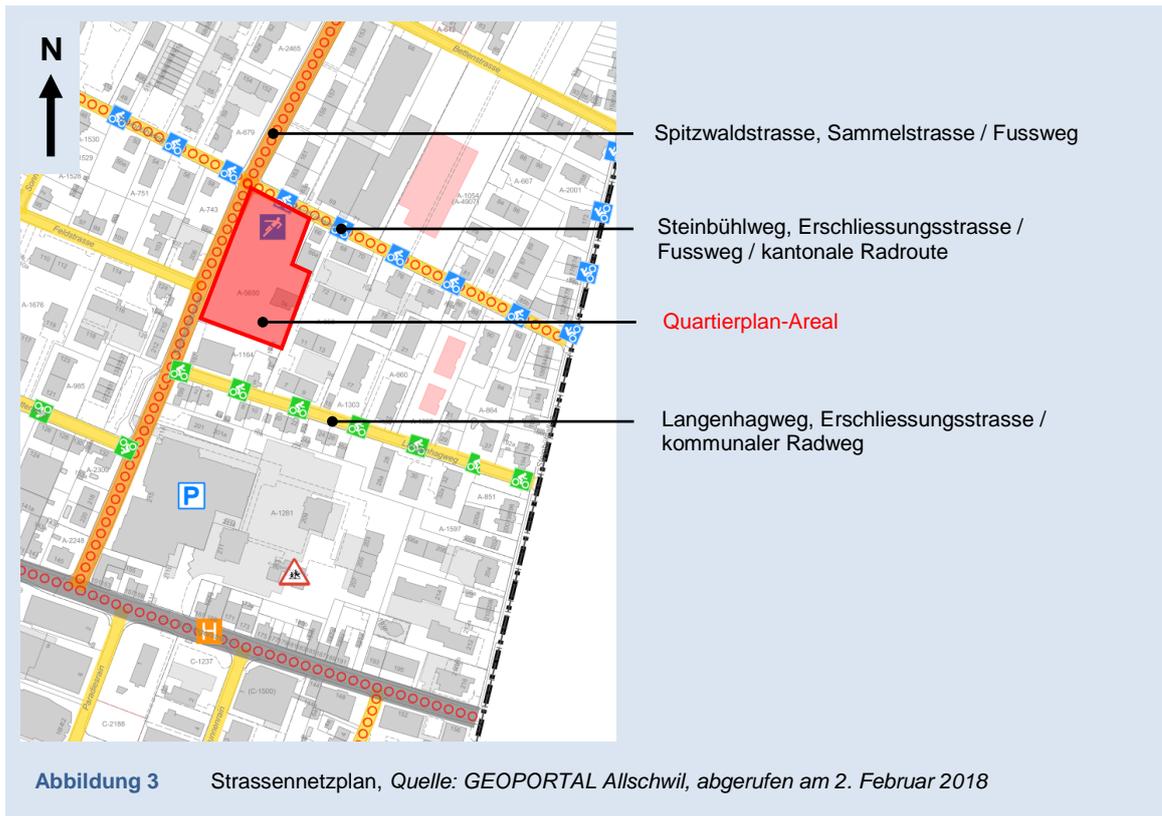
Mit einer öffentlichen und einer siedlungsinternen Fussgängererschliessung sowie einem öffentlich nutzbaren Platz wird das Areal für zu Fuss gehende feinerschlossen. Die Erschliessung für Ausnahmefahrten (Sanität, Feuerwehr, Umzüge, Gebäudeunterhalt, etc.) zu den Gebäuden erfolgt ebenfalls ab dem Steinbühlweg, hauptsächlich für die Gebäude D und E.

Bei den Hauseingängen sind gedeckte Abstellplätze für Velos, Kinderwagen, Gehhilfen und Ähnliches zu erstellen.

#### 4.2.3 Anschluss ans Strassennetz

Der Strassennetzplan (SNP) der Gemeinde Allschwil weist die Spitzwaldstrasse als Sammelstrasse (SS) und den Steinbühlweg sowie den Langenhagweg als Erschliessungsstrasse (ES) aus. Über die Binningerstrasse ist das Areal zudem direkt an die Kantonsstrassen (BL) bzw. Hauptverkehrsstrassen (BS) angeschlossen. Der Autoverkehr der Quartierplan-Überbauung kann somit rasch aus dem Quartier in das übergeordnete Strassennetz geführt werden.

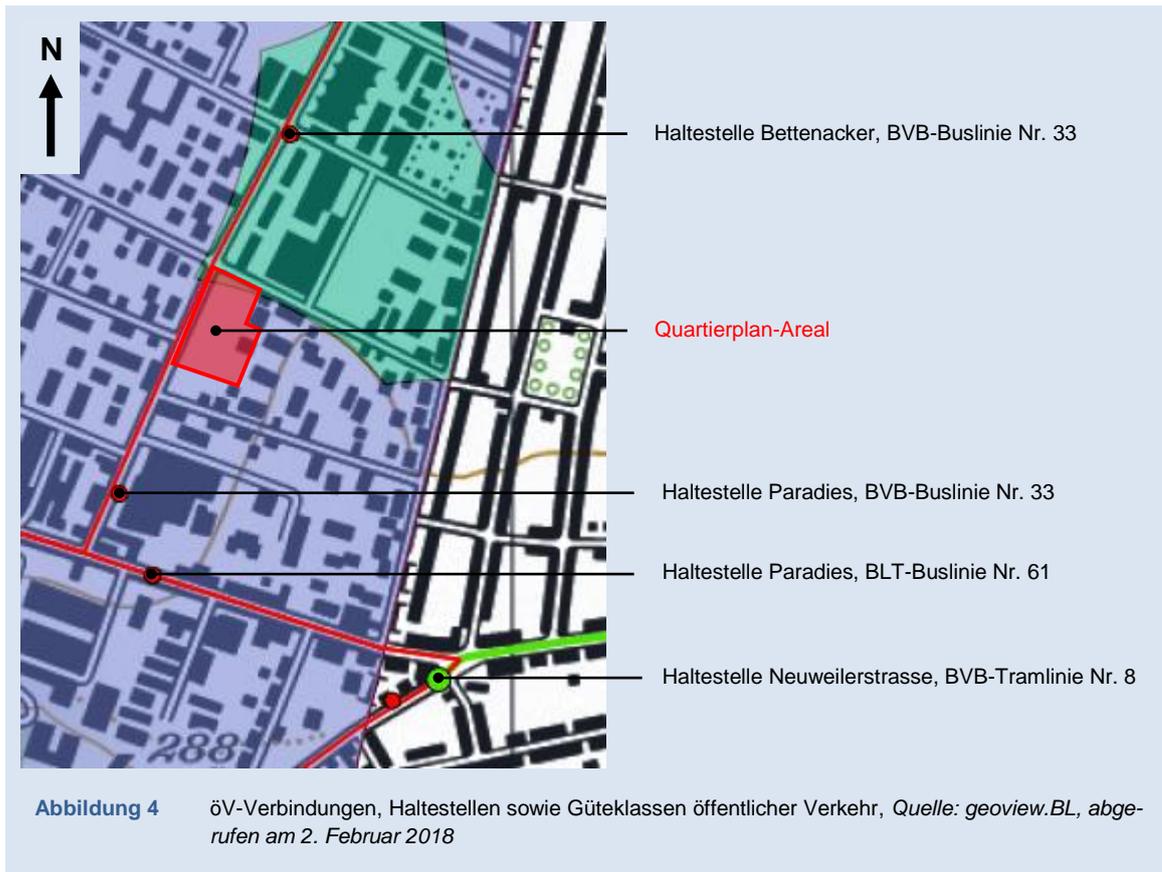
Für den Veloverkehr bietet das Quartierplan-Areal einen direkten Anschluss an die kantonale Radroute entlang des Steinbühlwegs, welche an der Gemeindegrenze ihre Fortsetzung in Richtung Stadtzentrum Basel findet. Entlang des Langenhagwegs südlich des Quartierplan-Areals verläuft zudem eine kommunale Radroute in Richtung Dorfzentrum der Gemeinde Allschwil. Das Quartierplan-Areal ist somit sowohl in Richtung Dorfzentrum Allschwil wie auch in Richtung Stadtzentrum Basel für Velofahrende gut erschlossen.



#### 4.2.4 Anschluss an öffentlichen Verkehr

Das Quartierplan-Areal befindet sich in der öV-Gütekategorie B und ist entsprechend gut durch den öffentlichen Verkehr erschlossen. In Fussgängerdistanz befinden sich die beiden Haltestellen "Bettenacker" und "Paradies" der Buslinie 33, welche tagsüber im 15-Minutentakt bedient werden. Etwas weiter entfernt, rund 700 m, befindet sich die Haltestelle "Neuweilerstrasse" der Tramlinie 8, welche tagsüber sogar im 7-Minutentakt bedient wird. Die Haltestelle "Paradies" der BLT-Buslinie Nr. 61 wird in der Regel halbstündlich und zu den Stosszeiten viertelstündlich angefahren. Entsprechend ist eine öV-Verbindung ins Zentrum der Gemeinde Allschwil sowie in die Stadt Basel in unmittelbarer Nähe vorhanden.

In ca. 10 Minuten Gehzeit ist zudem die Tramhaltestelle "Neuweilerstrasse" mit der Tramlinie 8 (Neuweilerstrasse – Bahnhof SBB – Marktplatz – Weil am Rhein Bf) zu erreichen. Diese verkehrt ebenfalls im 7.5 Minuten-Takt und bietet eine direkte Verbindung in Richtung Basel SBB und Innenstadt. Das Quartierplan-Areal verfügt damit über gute ÖV-Anbindungen sowohl ins Zentrum der Gemeinde Allschwil sowie auch in Richtung der Stadt Basel.



#### 4.2.5 Verkehrs- und Mobilitätskonzept

Mit der Änderung von § 70 der Verordnung zum Raumplanungs- und Baugesetz vom 1. Januar 2019 sind die Gemeinden befugt, im Rahmen von Quartierplanungen die Mindestzahlen der Abstellplätze für Motorfahrzeuge mittels eines Verkehrs- und Mobilitätsgutachtens unabhängig von Anhang 1 / S. 12 herabzusetzen oder Höchstwerte festzulegen (vgl. RBV § 70 Abs. 2<sup>bis</sup>). Dabei gelten folgende Kriterien:

- Die Abstellplätze für Besucher dürfen nicht reduziert werden;
- Eine gute Erreichbarkeit mit dem öffentlichen Verkehr muss gegeben sein;
- Genügend Abstellplätze für Zweiräder sind vorzusehen;
- Die Umsetzung des zur Parkplatzreduktion führenden Nutzungskonzepts ist in den Quartierplanvorschriften (Reglement, Quartierplanvertrag) sicherzustellen.

Die nachfolgenden Erläuterungen zeigen die Erschliessungslage des Quartierplan-Areals bzgl. öffentlichem Verkehr, motorisiertem Individualverkehr, alternativen Verkehrsträgern bzw. Mobilitätskonzepten sowie die zu erwartenden Auswirkungen auf den öffentlichen Verkehr auf. Sie sind als Verkehrs- und Mobilitätskonzept im Sinne von RBV § 70 Abs. 2<sup>bis</sup> zu verstehen.

##### Abstellplätze für Besucher

Im Quartierplan-Reglement wird festgelegt, dass für alle Wohnungen 0.3 Besucherparkplätze pro Wohnung zu erstellen sind. Die Anzahl Abstellplätze für Besucher wird damit nicht reduziert.

### Gute Erreichbarkeit mit dem öffentlichen Verkehr

Eine "gute Erreichbarkeit" mit dem öffentlichen Verkehr ist gemäss § 22a RBV gegeben, wenn die Haltestellen in maximal 350 m Fusswegdistanz liegen und eine Kursfolge von mindestens 10 Minuten als Grundangebot vorhanden ist. Mehrere Anbindungen an den öffentlichen Verkehr können dabei kumuliert betrachtet werden.

Die beiden Bushaltestellen "Bettenacker" und "Paradies" (Spitzackerstrasse) befinden sich jeweils in ca. 200 m Fusswegdistanz. Beide Bushaltestellen werden vom Bus Nr. 33 (Basel Schiffflände – Universität – Allschwil Dorf – Schönenbuch Dorf) angefahren, welche tagsüber im Viertelstundentakt und zur Spitzenstunde im 7.5-Minutentakt verkehrt. Die Haltestelle "Paradies" wird an der Binningerstrasse zusätzlich von der Buslinie Nr. 61 (Oberwil Zentrum – Binningen Kronenplatz – Allschwil Friedhof) im Halb- bzw. zur Spitzenstunde im Viertelstundentakt angefahren. Sie ist in ca. 300 m Fusswegdistanz erreichbar. Die Taktdichte der Haltestellen "Bettenacker" und "Paradies" (Spitzackerstrasse / Binningerstrasse) zusammen beträgt damit im Grundangebot 10 Minuten und zur Spitzenstunde 5 Minuten. Das Quartierplan-Areal "Sturzenegger" erfüllt damit die Kriterien für eine "gute Erreichbarkeit" mit dem öffentlichen Verkehr.

**Tabelle 3** Kursfolge in der Spitzenstunde (Bushaltestellen Paradies und Bettenacker)

Verkehrslinie	Verbindung	Anzahl Abfahrten in der Spitzenstunde	Kursfolge in Min. in der Spitzenstunde	Ø Distanz zum QP-Areal
Bus 33	Basel Schiffflände – Schönenbuch Dorf	4 – 8	7.5	200 m
Bus 61	Oberwil Zentrum – Allschwil Friedhof	2 – 4	15	250 m
<b>Total</b>		<b>6 – 12</b>	<b>5 – 10 Minuten</b>	<b>225 m</b>

Die Tramhaltestelle "Neuweilerstrasse" liegt ausserhalb des 350 m-Radius und ist für die Beurteilung der Erreichbarkeit gemäss § 22a RBV nicht relevant. Die dort verkehrende Tramlinie Nr. 8 stellt jedoch nichtsdestotrotz eine wichtige Ergänzung des ÖV-Angebots dar, da sie eine umsteigefreie Anbindung an den Bahnhof Basel SBB sowie ins Zentrum der Stadt Basel bietet.

### Genügend Abstellplätze für Zweiräder

Im Quartierplan-Reglement wird festgelegt, dass ober- und unterirdisch genügend Abstellräume für Velos sowie Kinderwagen, Gehhilfen etc. zu erstellen sind. Die Abstellräume müssen zudem stufenlos zugänglich sein. Das Quartierplan-Reglement sichert damit ein ausreichendes Angebot an Abstellplätzen für Zweiräder.

### Sicherung der Umsetzung des Nutzungskonzepts

Aufgrund der guten Versorgungslage des Quartierplan-Areals, der guten Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr und dem direkten Anschluss an die kantonale Radroute kann von einer wesentlicher Verminderung des im Kanton Basel-Landschaft üblichen Bedarfs an Autoparkplätzen (vgl. Anhang 11/1 RBV) ausgegangen werden. Dies wird bestätigt durch die Tatsache, dass in der Gemeinde Allschwil nachweislich verschiedene leerstehende Autoeinstellhallen existieren, da die Bewohnerschaft der entsprechenden Überbauungen offenbar nicht auf ein privates Auto angewiesen ist. Auch mit der vorliegenden Quartierplanung möchte sich die Gemeinde Allschwil deshalb für ein auto-armes bzw. -reduziertes Wohnen einsetzen.

Gemäss Handhabung seitens Kantons kann der spezifischen Bedarf von 1.0 auf 0.7, ohne Festlegung spezifischer Massnahmen, reduziert werden, wenn das Kriterium der guten Erreichbarkeit mit dem öffentlichen Verkehr erfüllt ist. Dies ist bei der vorliegenden Quartierplanung der Fall. Entsprechend wird für Stammparkplätze der spezifische Bedarf von 0.7 festgelegt.

Es ist vorgesehen, dass von den gemäss Quartierplan-Überbauung erstellten Wohnungen rund 1/3 bis 2/3 als Alterswohnungen realisiert werden. In Anhang 1 / S. 12 der RBV sind Alterswohnungen explizit als Wohnform mit potenziell reduziertem Parkplatzbedarf aufgeführt. In Anbetracht des reduzierten Mobilitätsverhaltens von Betagten wird für die Stammparkplätze von Alterswohnungen ein spezifischer Bedarf von 0.5 festgelegt.

Im Quartierplan-Reglement wird festgeschrieben, dass der spezifische Bedarf von 0.5 nur für ausgewiesene Alterswohnungen in Anspruch genommen werden kann. Die Umsetzung des Nutzungskonzepts "Alterswohnen" bei Inanspruchnahme des spezifischen Bedarfs von 0.5 ist damit in den Quartierplan-Vorschriften gesichert.

#### 4.2.6 Parkplatzberechnung

Die Berechnung des Parkplatzbedarfs richtet sich grundsätzlich nach Anhang 11/1 „Grundwerte für Berechnungen des Grundbedarfes für Autoparkplätze“ der Verordnung zum Raumplanungs- und Baugesetz (RBV). In Ergänzung dazu gilt der im Quartierplan-Reglement auf Basis des Mobilitätskonzepts festgelegte spezifische Bedarf von 0.7 resp. 0.5 (Alterswohnungen). Gemäss Projektstand vom Januar 2018 werden im Rahmen der Quartierplanung "Sturzenegger" 69 Wohnungen realisiert. Abhängig vom Anteil der Alterswohnungen müssen für die Quartierplanung somit zwischen 61 und 70 Parkplätze gewährleistet werden (vgl. Tabelle 4).

**Tabelle 4** Parkplatzberechnung für Auto-Abstellplätze

	<b>PP minimal (2/3 Alterswohnungen)</b>	<b>PP gemäss Richtprojekt (1/2 Alterswohnungen)</b>	<b>PP maximal (Keine Alterswohnungen)</b>
Stammparkplätze Wohnnutzung normal (R1 = 0.7)	23 Whg × 0.7 = 17 PP	35 Whg × 0.7 PP = 25	69 Whg × 0.7 PP = 49
Stammparkplätze Alterswohnen (R1 = 0.5)	46 Whg × 0.5 PP = 23	34 Whg × 0.5 PP = 17	0 Whg × 0.5 PP = 0 PP
Besucherparkplätze	69 Whg × 0.3 PP = 21	69 Whg × 0.3 PP = 21	69 Whg × 0.3 PP = 21
<b>Total</b>	<b>61 Parkplätze</b>	<b>63 Parkplätze</b>	<b>70 Parkplätze</b>

#### 4.2.7 Verkehrsaufkommen

##### Motorisierter Individualverkehr

Die Auswirkungen des motorisierten Individualverkehrs auf das umliegende Strassennetz werden anhand der Anzahl Parkplätze sowie der daraus resultierenden Fahrtenanzahl aus dem bzw. zum Quartierplan-Areal abgeschätzt. Der maximal plausible ungünstigste (d.h. am meisten Verkehr erzeugende) Fall tritt ein, wenn auf die Erstellung von Alterswohnungen verzichtet wird. In diesem Fall müssten rund 70 Parkplätze erstellt werden (= "PP maximal" in Tabelle 4). Pro Tag würden damit rund 155 Fahrten in das bzw. aus dem Quartierplan-Areal generiert (vgl. Tabelle 5).

**Tabelle 5** Anzahl MIV-Fahrten bei Überbauung gemäss Quartierplanvorschriften

	PP maximal	Anzahl Fahrten
Stammparkplätze Wohnnutzung normal (R1 = 0.7)	69 Whg × 0.7 PP = 49	49 PP × 2.5 Fahrten / PP = 123 Fahrten
Stammparkplätze Alterswohnen (R1 = 0.5)	0 Whg × 0.5 PP = 0 PP	--
Besucherparkplätze	69 Whg × 0.3 PP = 21	21 PP × 1.5 Fahrten / PP = 32 Fahrten
<b>Total</b>	<b>70 Parkplätze</b>	<b>155 Fahrten / Tag</b>

Die nächste Verkehrszählstelle zum Quartierplan-Areal ist in der Binningerstrasse (Knoten Binningerstrasse / Stockbrunnenrain). Die Binningerstrasse weist an dieser Stelle einen durchschnittlichen täglichen Verkehr (DTV) von 15'346 Fahrzeugen (gemäss GeoView BL, Zählung 2015). Die durch die Quartierplan-Überbauung generierte Anzahl Fahrten macht damit lediglich ein Prozent des Durchschnittsverkehrs der Binningerstrasse aus.

Dies ist eine theoretische Betrachtung unter der Annahme, dass sämtliche durch das Quartierplan-Areal generierten Fahrten auf die bzw. ab der Binningerstrasse erfolgen. In Realität kann der Verkehr in verschiedene Richtungen abfliessen bzw. aus verschiedenen Richtungen zufahren, sodass sich das Fahrtenaufkommen auf die umliegenden Strassen verteilt. Die effektiv generierte Zusatzbelastung auf das Kantonsstrassennetz wird deshalb sogar deutlich unter einem Prozent zu liegen kommen. Die Quartierplanung führt damit zu keiner Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Kantonsstrassennetzes.

### Öffentlicher Verkehr

Der Modalsplit im Kanton Basel-Landschaft liegt für den öffentlichen Verkehr durchschnittlich bei 28%, im Kanton Basel-Stadt bei 43%<sup>1</sup>. Aufgrund der stadtnahen Lage und dem guten Anschluss an den öffentlichen Verkehr wird beim Mobilitätsverhalten der künftigen Bewohnerschaft der Quartierplan-Überbauung von einer überdurchschnittlichen Nutzung des öffentlichen Verkehrs ausgegangen. Die nachfolgende Berechnung wird daher auf dem Modalsplit des Kantons Basel-Stadt abgestützt.

**Tabelle 6** Anzahl ÖV-Fahrten bei Überbauung gemäss Quartierplanvorschriften

Annahmen	Anzahl	Herleitung
Anzahl Wohnungen	69	Gemäss Projektstand Januar 2018
Anzahl BewohnerInnen	173	Wohnungen × Belegungsgrad 2.5 Pers. / Whg.*
Anzahl Ausgänge werktags	243	BewohnerInnen × 1.4 ** Ausgänge = Abfolge von Wegen, welche zu Hause beginnen und zu Hause enden
Anzahl Ausgänge mit ÖV	105	Anzahl Ausgänge werktags × ÖV-Anteil 43 %
<b>Total ÖV-Fahrten</b>	<b>210</b>	<b>Anzahl Ausgänge × 2 (für Hin- und Rückfahrt)</b>

\* maximal plausibler ungünstigster Fall, d.h. ohne Alterswohnungen

<sup>1</sup> Quelle: Bundesamt für Statistik (2017): Verkehrsverhalten der Bevölkerung – Ergebnisse des Mikrozensus Mobilität und Verkehr 2015, Neuenburg (Schriftenreihe Statistik der Schweiz, 11 Mobilität und Verkehr, 840-1500), S.28

\*\* durchschnittliche Anzahl Ausgänge gemäss Mikrozensus Mobilität und Verkehr 2015, S. 23

**Tabelle 7** Aufteilung ÖV-Fahrten auf Tram- bzw. Buslinien

Linie	Richtung	Anzahl Fahrgäste	Anzahl Fahrgäste pro Linie	Fahrgäste pro Linie in Prozent	Anzahl Fahrten durch QP
Tramlinie Nr. 8	Neuweilerstrasse	1460	2911	61	127
	Weil am Rhein	1451			
Buslinie Nr. 33	Schifflande	919	1617	34	71
	Schönenbuch	698			
Buslinie Nr. 61	Oberwil	195	282	6	12
	Allschwil Letten	87			
<b>Total</b>			<b>4810</b>	<b>100</b>	<b>210</b>

Im maximal plausiblen ungünstigsten Fall werden durch die Quartierplanung "Sturzenegger" täglich 210 Fahrten mit den öffentlichen Verkehrsmitteln generiert (vgl. Tabelle 6). Davon entfallen rund 60% der Fahrten auf die Tramlinie Nr. 8, 35% auf die Buslinie Nr. 33 und 5% auf die Buslinie Nr. 61 (vgl. Tabelle 7).

Die nachfolgenden Abbildungen 5 – 7 zeigen die Auswirkungen der Quartierplanung "Sturzenegger" auf die Auslastung des öffentlichen Verkehrs. In der oberen Hälfte der Abbildungen ist jeweils der Ist-Zustand dargestellt. Die untere Hälfte zeigt die zusätzliche Auslastung der jeweiligen ÖV-Linie in Prozent (grün hinterlegt). In den Abbildungen ist ersichtlich, dass die Fahrgastzahl auf der Tramlinie Nr. 8 sowie den Buslinien Nrn. 33 und 61 um maximal 4.4% zunimmt. Damit befindet sich das durch die Quartierplan-Überbauung generierte zusätzliche ÖV-Verkehrsaufkommen im Rahmen der üblichen Entwicklung und weit unter dem Schwellenwert von 10%, welcher eine eingehende Beurteilung der Leistungsfähigkeit der Verkehrslinien erfordern würde. Weitere Abklärungen sind daher nicht erforderlich.

Bei Realisierung von 50 % Alterswohnungen reduziert sich die Anzahl generierter Fahrten aufgrund des geringeren Belegungsgrads der Wohnungen (üblicherweise 1 – 2 Personen) sowie aufgrund des reduzierten Mobilitätsverhaltens betagter Personen auf ca. 160 Fahrten.

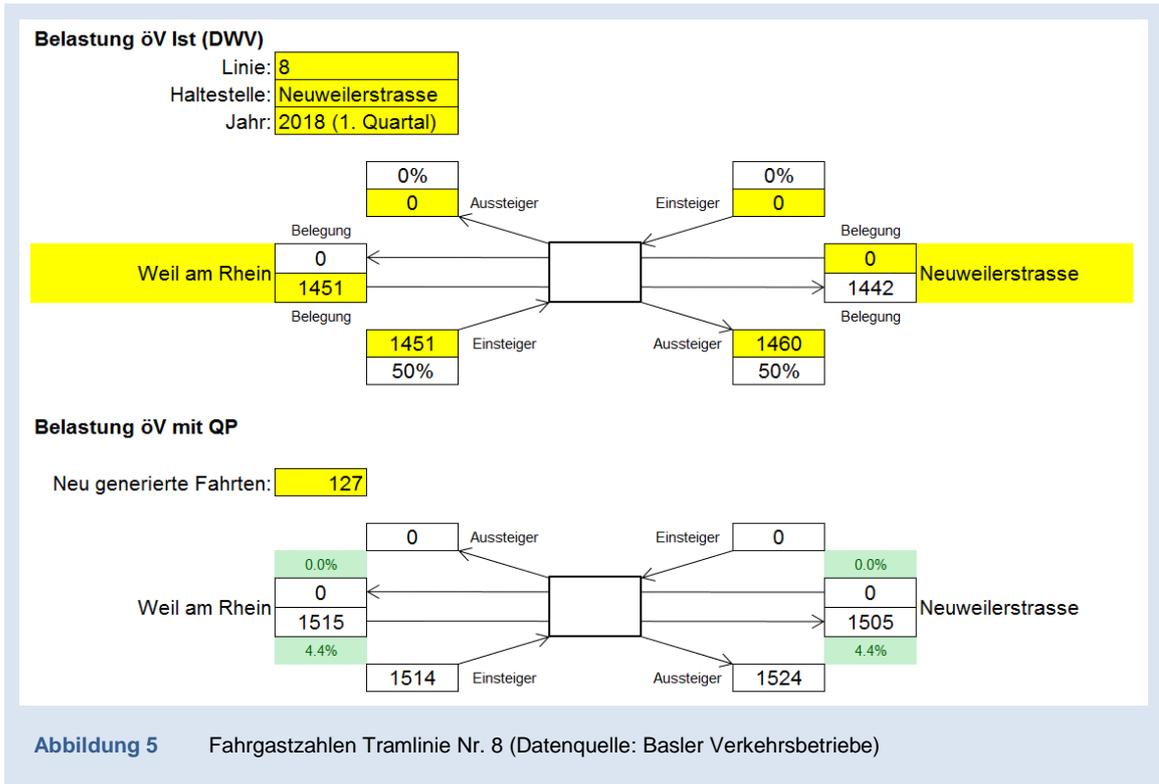


Abbildung 5 Fahrgastzahlen Tramlinie Nr. 8 (Datenquelle: Basler Verkehrsbetriebe)

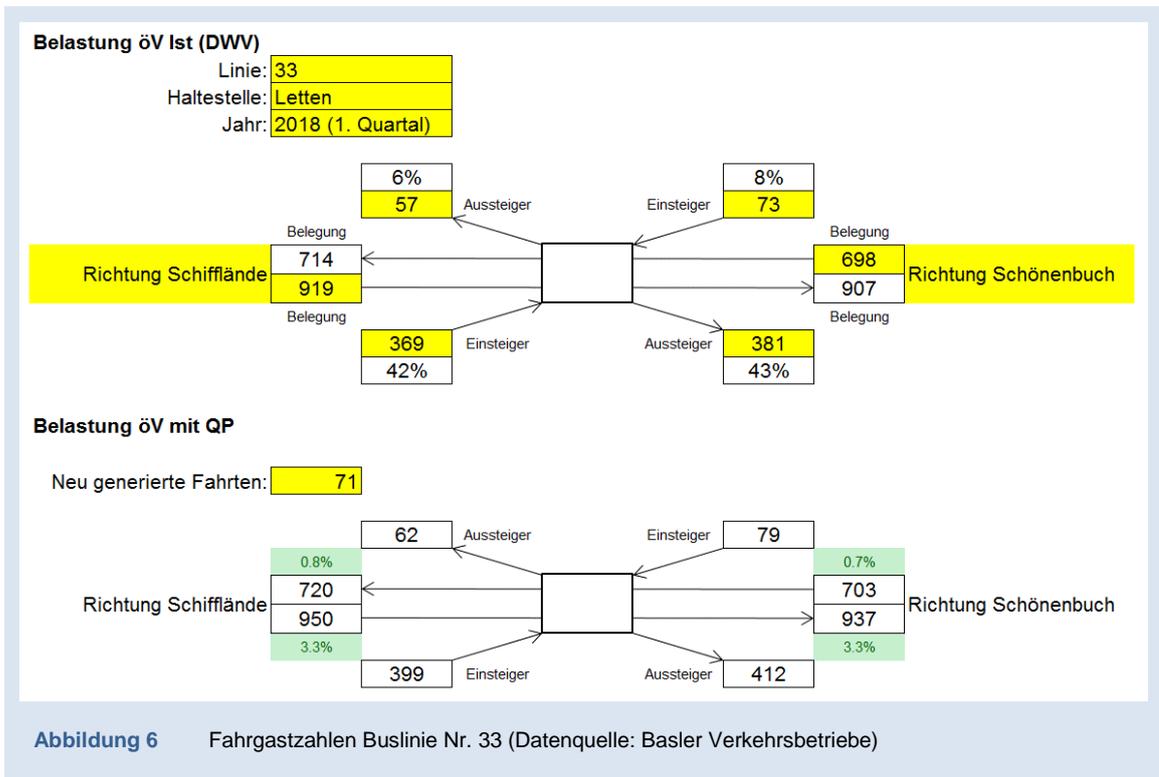
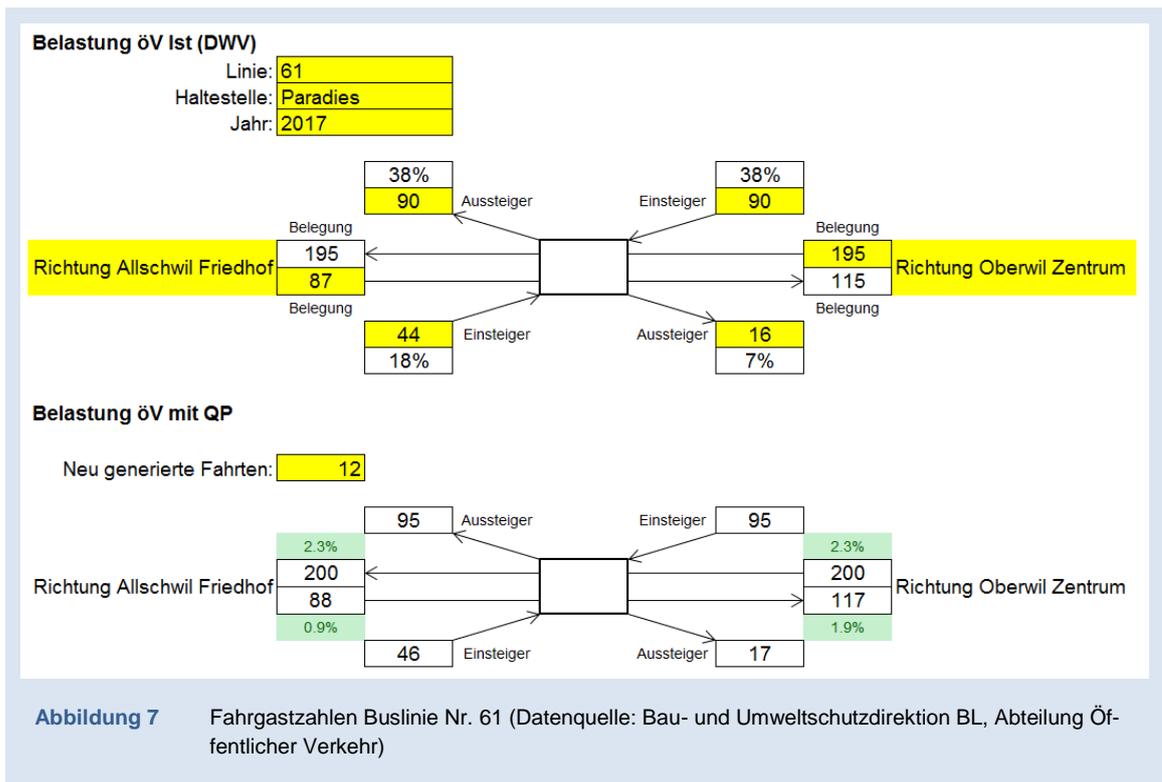


Abbildung 6 Fahrgastzahlen Buslinie Nr. 33 (Datenquelle: Basler Verkehrsbetriebe)



### 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 mindestens 80 % des Wärmeenergiebedarfs (Heizung und Warmwasser) durch CO<sub>2</sub>-neutrale Energieträger zu erbringen sind.

#### 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 in Beachtung von Art. 43 Abs. 1 lit. b der Lärmschutz-Verordnung LSV, für das Quartierplan-Areal die Lärm-Empfindlichkeitsstufe ES II. 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 (Abfrage geoview.bl.ch am 2. Februar 2018).

## 4.5 Sicherheit

### 4.5.1 Naturgefahren

Die Naturgefahrenkarte Basel-Landschaft der Gemeinde Allschwil (Fertigstellung Oktober 2010) zeigt für Teilbereiche des Quartierplanperimeters auf der Basis des 300 – jährigen Hochwassers eine geringe Gefährdung durch Überschwemmung ausgehend vom Dorenbach und dem Allschwilerweiher. Vom 100 – jährigen Hochwasser ist das Areal nicht betroffen. Die Basellandschaftliche Gebäudeversicherung empfiehlt eine Berücksichtigung von 300-jährigen Ereignissen (HQ 300) und weist darauf hin, dass betreffend Personenschutz im Baugesuchsverfahren weitergehende Massnahmen seitens der Behörden verlangt werden können.

Das Brand- und Naturgefahrenpräventionsgesetz (BNPG) regelt den Gebäudeschutz bis zum HQ 100, nicht aber den Personenschutz. Weil das Areal zwar vom 300-jährigen, nicht aber vom 100-jährigen Hochwasser betroffen ist, entfallen daher Bestimmungen in den QP-Vorschriften betreffend Hochwasserschutz.

Zur Information wird im Plan die Gefahrenzone Überschwemmung geringe Gefährdung (300 – jähriges Ereignis) dargestellt.

### 4.5.2 Störfallvorsorge

Artikel 10 des Bundesgesetz über den Umweltschutz und die darauf gestützte Störfallverordnung (StFV) haben zum Ziel, die Bevölkerung und die Umwelt von schweren Schädigungen infolge Störfällen zu schützen. Im Rahmen der Nutzungsplanung ist die Risikorelevanz bei der angestrebten Siedlungsentwicklung in Bezug auf die Störfallvorsorge zu prüfen.

Das Quartierplan-Areal ist weder von einer Strasse mit Transportrisiken noch von einem Störfallbetrieb direkt betroffen. Der Konsultationsbereich der Binneringerstrasse, wo die Erstellung neuer Bauten oder Nutzungsänderungen zu einer erheblichen Erhöhung des Risikos führen kann, endet vor dem Quartierplan-Perimeter (*Abfrage auf geoview.bl.ch "Risiken Strasse" vom 2. Februar 2018*). Für das Quartierplan-Areal "Sturzenegger" ist daher keine Massnahme zu ergreifen.

## 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 Spitzwaldstrasse und dem Steinbühlweg. Die ursprünglichen Erlasse (RRB Nr. 2861 vom 06.10.1964 / RRB Nr. 579 vom 18.08.1958) 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. Die Parzelle A-1164 ist im Besitz der Einwohnergemeinde. Die Gemeinde gewährt der Quartierplanung für das Gebäude D ein Näherbaurecht. Das Näherbaurecht ist in den Quartierplanvertrag aufzunehmen.

## **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 Spitzwaldstrasse sowie dem Steinbühlweg bleiben, wie im Kapitel 4.6.1 beschrieben, weiterhin rechtskräftig. Die Aufhebung der öW+A- Zone hat die Gemeinde im Bericht "Siedlungsentwicklung Allschwil, Aktualisierung 2013", Stierli + Ruggli Ingenieure + Raumplaner AG vom März 2013 unter der Prämisse Innenentwicklung umfassend abgehandelt.

Die durch die Überbauung wegfallenden Grünräume werden folgendermassen kompensiert:

- Zwischen Parkallee bis Langenhagweg wird die Allee mit einer einseitigen Baumreihe weitergeführt. Die Baumreihe besteht aus mindestens sechs, auf der ganzen Parzellenlänge entlang der Spitzwaldstrasse verteilten Bäume.
- Innerhalb der Überbauung wird ein Begegnungsplatz mit einer Fläche von mindestens 400m<sup>2</sup> erstellt. Dieser ist für die Öffentlichkeit frei zugänglich.

Die durch die Überbauung wegfallende Wertstoffsammelstelle wird auf den Parkplatz des Tageskindergarten Spitzwald (Parz. A-1164) verschoben.

### **5.2 Kostenfolgen zu Lasten der Gemeinde**

Mit der Spitzwaldstrasse und dem Steinbühlweg 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 "Sturzenegger" voraussichtlich keine direkten Kostenfolgen im Sinne von § 39 RBG zu Lasten der Gemeinde Allschwil. Die Verantwortlichkeiten betreffend Parkierung und der Allee auf der Spitzwaldstrasse sind im Kaufvertrag (Quartierplanvertrag) bereits geregelt. Durch den Verkauf des Areals entsteht für die Gemeinde ein finanziell ein erheblicher Gewinn. Im Gegenzug über nimmt die Gemeinde die Kosten für die Umplatzierung der bestehenden Wertstoffsammelstelle.

### **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 wobei die meisten Punkte bereits im Kaufvertrag geregelt wurden:

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

## **6 Verfahren**

### **6.1 Kantonale Vorprüfung**

Die Quartierplanung "Sturzenegger" wurde durch das Raumplanungsbüro im Auftrag des Gemeinderates am 25.10.2018 zur kantonalen Vorprüfung eingereicht. Das Resultat der kantonalen Vorprüfung wurde mit dem Schreiben vom 14. 1.2019 durch das Amt für Raumplanung an den Gemeinderat Allschwil mitgeteilt. Die Ergebnisse der Vorprüfung und deren Reaktion der Gemeinde wurden anlässlich der Besprechung vom 5.2.2019 mit Vertretern vom Amt für Raumplanung, der Bauverwaltung, 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 2 angefügten Zusammenstellung gehen sowohl die einzelnen Vorprüfungsaussagen wie auch die unmittelbaren Reaktionen der Gemeinde und die entsprechenden Erläuterungen dazu hervor.

### **6.2 Öffentliche Mitwirkung**

*... wird nach Abschluss des Verfahrens ergänzt.*

### **6.3 Beschlussfassung**

*... wird nach Abschluss des Verfahrens ergänzt.*

### **6.4 Auflage**

*... wird nach Abschluss des Verfahrens ergänzt.*

## **7 Genehmigungsantrag**

*... wird nach Abschluss des Verfahrens ergänzt.*

## Anhang 1: Protokoll der Sitzung der kantonalen Arealbaukommission vom 26. Januar 2018

Kantonale Fachkommission zur  
Beurteilung von Arealüberbauungen  
Kreuzbodenweg 2  
Postfach  
4410 Liestal  
T 061 552 59 33  
raumplanung@bl.ch

BASEL  
LANDSCHAFT  
BAU- UND UMWELTSCHUTZDIREKTION  
AMT FÜR RAUMPLANUNG

Eingang S+R

29. Jan. 2018



Bau- und Umweltschutzdirektion, ARP/ABK, Kreuzbodenweg 2, 4410 Liestal

Gemeinderat Allschwil  
4123 Allschwil

KOPIE

Liestal, 26. Januar 2018

### Quartierplanung "Sturzenegger", Allschwil

#### Auszug aus dem Beschlussprotokoll der Kantonalen Arealbaukommission (ABK)

Sehr geehrte Damen und Herren

Die kantonale Fachkommission zur Beurteilung von Arealüberbauungen (Arealbaukommission) hat an ihrer Sitzung vom 11.01.2018 die obgenannte Quartierplanung behandelt. Nachdem das Beschlussprotokoll dieser Sitzung als genehmigt gilt, erlauben wir uns, Sie über das Ergebnis wie folgt zu orientieren:

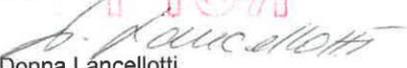
#### Erwägungen

- Für den Umfang und die Grösse eines solchen Projekts wird die Durchführung eines Studienauftrags oder Wettbewerbs als qualitätssicherndes Verfahren in aller Regel empfohlen.
- Die Körnung der vorliegenden Überbauung ist im Grundsatz vorstellbar.
- Eine Schärfung des Konzepts wird angeregt: Soll eine Alterssiedlung oder sollen Einzelbauten entstehen? Haus B kann bei einer Alterssiedlung eine gewisse Zentrumsfunktion (mit Arztpraxis, Gemeinschaftsräumlichkeit u.dgl.) übernehmen. Dafür sollte im Erdgeschoss auf eine Wohnnutzung verzichtet werden. Mit einer Erschliessung der Bauten an die öffentlichen Plätze werden diese in ihrer Funktion gestärkt (Achse Spitzwaldstrasse, Begegnungsplatz bis Kinderspiel).
- Die Typologie des Längsbaus von Haus D sollte nochmals überprüft werden.
- Mit dem vorliegenden Aussenraumkonzept sollten die Erdgeschosswohnungen und der Bezug von Wohnraum und Wohnung zu Aussenraum nochmals überprüft werden. Kleinteilige Heckenstrukturen um die Sitzplätze sind zu vermeiden.
- Eine mögliche Etappierung und Flexibilisierung des Bebauungs- und Erschliessungskonzepts sowie ein späterer Einbezug der Parzelle Nr. A-1139 sollen geprüft werden.
- Bäume im Aussenraumkonzept sind auf eine darunterliegende ESH und auf bestehende Abstandsbestimmungen abzustimmen.

#### Beschluss

://: Die Arealbaukommission empfiehlt eine Weiterbearbeitung im Sinne der Erwägungen.

Freundliche Grüsse  
I.A. der Protokollführung

  
Donna Lancellotti

Kopie:

- Otto & Partner AG, Kasernenstrasse 22, 4410 Liestal
- Westpol Landschaftsarchitektur GmbH, Feldbergstrasse 42, 4057 Basel
- Stierli + Ruggli Ingenieure + Raumplaner AG, Unterdorfstrasse 38, 4415 Lausen
- ARP/OP(tw), ABK Akten

## Anhang 2: Vorprüfungsergebnisse (kant. Forderungen und komm. Reaktionen)

Art: <b>Z</b> = zwingende Vorgabe, <b>H</b> = Hinweis, <b>E</b> = Empfehlung, <b>R</b> = redaktionelle Korrekturen ✓ = Gemeinde ist auf die Forderung eingetreten <b>X</b> = Forderung wird nicht berücksichtigt <b>Kenntnisn.</b> = Anregung Kanton wird zur Kenntnis genommen					Gemeinde- umsetzung
Nr.	Themen gemäss VP	Spezifischer Inhalt / Ausführung VP	Art	Bemerkungen / Erläuterungen und Entscheide Gemeinde	
<b>1 Quartierplan</b>					
1.1	Quartierplan-Perimeter	- Der Quartierplan nimmt Festlegungen auf der Spitzwaldstrasse vor, ohne dass diese Teil der inneren Erschliessung des Quartierplans ist. Die Trennung zwischen Nutzungs- und Erschliessungsplanung soll beibehalten werden.	-	- Der Perimeter des Quartierplan-Areals wurde angepasst und umfasst nun nur noch die Parzelle Nr. A-5650. Die auf der Spitzwaldstrasse vorgesehenen Festlegungen (Parkierung, Baumreiche) werden im Quartierplan-Vertrag geregelt.	✓
1.2	Legende	- Bereich öffentlich nutzbarer Platz: Klammerbemerkung ist zu streichen	<b>Z</b>	- Umgesetzt.	✓
		- Legendeneinträge "Bereich für Sammelstellen" und "Hauszugänge" sollen in den verbindlichen Planinhalt übernommen werden.	<b>R</b>	- Die Signatur "Bereich für Sammelstellen" wurde gestrichen, die Lage der Sammelstellen wird auf Stufe Bauprojekt festgelegt. - Die Signatur "Hauszugänge" wurde geändert (Signatur entlang Gesamtfassade) und in den verbindlichen Planinhalt übernommen.	✓
		- Der Hinweis in roter Schrift zum orientierenden Charakter von Planinhalten ist zu prüfen.	<b>R</b>	- Wortlaut wurde angepasst.	✓
1.3	Hinweis zum Baubewilligungsverfahren	- Bauten und Grabungen unterhalb des Grundwasserspiegels sind in der Regel nicht bzw. nur ausnahmsweise unter gewissen Voraussetzungen gestattet. Die im QP erlaubte Gebäudehöhe / Geschosshöhe gegebenenfalls nicht ausgenutzt werden, wenn die dafür nötige Fundation / Einbautiefe unterhalb des mittleren Grundwasserspiegels liegt.	<b>H</b>	- Kenntnisnahme.	<b>Kenntnisn.</b>
		- Die Baubereiche liegen teilweise nahe an den benachbarten Parzellen und unterschreiten die gesetzlichen Grenzabstände. Es sind gegebenenfalls Dienstbarkeiten zu definieren und im Grundbuch einzutragen.	<b>H</b>	- Kenntnisnahme; Grenzabstände mit Nachbarsparzellen sind teilweise bereits geregelt.	<b>Kenntnisn.</b>
<b>2 Quartierplan-Reglement</b>					
2.1	<b>§ 3 Mass der baulichen Nutzung</b>				
	Abs. 3 lit. j: Terrassen für Dienstleistungsnutzung	- Die Bestimmung bedarf der Klärung. Können in den dadurch bebauten Flächen Wohn- und Dienstleistungsnutzungen realisiert werden, sind diese an die BGF anzurechnen.	<b>Z</b>	- Bestimmung wurde ersatzlos gestrichen.	✓

Art: <b>Z</b> = zwingende Vorgabe, <b>H</b> = Hinweis, <b>E</b> = Empfehlung, <b>R</b> = 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	
2.2	<b>§ 4 Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten</b>				
	<i>Abs. 2: Lage und Gestaltung von An- und Nebenbauten</i>	- Werden die bezeichneten Nebenbauten nicht im Quartierplan festgelegt, können sie auch nicht Teil des Nachweises zur Umgebungsgestaltung sein bzw. dort erst konkretisiert werden.	Z	- Änderung § 5 Abs. 2 (Inhalt des Nachweises zur Umgebungsgestaltung), sodass die genannten Inhalte nicht zwingend einzuzeichnen sind. Lage und Gestaltung von Nebenbauten können damit auch zu einem späteren Zeitpunkt konkretisiert werden.	✓
	<i>Abs. 3: Unterirdische Bauten und Bauteile</i>	- Ohne Messangabe ist unklar, was unter "nach aussen <b>kaum</b> in Erscheinung tretend" zu verstehen ist. Ein entsprechendes Mass ist zu ergänzen.	Z	- Umgesetzt.	✓
	<i>Abs. 7: Städtebauliche und landschaftliche Einpassung</i>	- Die für die Baueingabe notwendigen Unterlagen sind in § 87 RBG abschliessend festgelegt. Die Einforderung von verbindlichen Gestaltungsrichtlinien im Rahmen des Baugesuchsverfahrens ist nicht zulässig.	Z	- Es ist dem Gemeinderat ein Anliegen, dass verbindliche Gestaltungsrichtlinien bereits auf Stufe Baugesuch festgelegt werden. Das Quartierplan-Reglement als öffentlich-rechtliches, grundeigentümerverbindliches Dokument wird dafür als das geeignetere Instrument angesehen. Die Bestimmung wird entsprechend beibehalten.	X
2.3	<b>§ 5 Nutzung, Gestaltung und Unterhalt des Aussenraums</b>				
	<i>Abs. 1: Grundsatz</i>	- Es wird empfohlen, konkretere Vorgaben bzgl. Bepflanzung / Gestaltung der Frei- und Grünflächen in die QP-Vorschriften aufzunehmen.	H	- Der Gemeinderat ist der Ansicht, dass der festgelegte Grundsatz eine hochwertige Aussenraumgestaltung in genügender Weise sicherstellt und keine konkreteren Vorgaben nötig sind. Die Bestimmung wird entsprechend beibehalten.	X
	<i>Abs. 2: Umgebungsgestaltung</i>	- Erster Satz ist redaktionell zu überarbeiten bzw. zu streichen.	Z	- Umgesetzt.	✓
		- Die für einen Nachweis im Umgebungsplan aufgezählten Elemente müssen auch in den QP-Vorschriften festgelegt sein. Dies ist vorliegend nicht in allen Punkten der Fall.		- Änderung § 5 Abs. 2 (Inhalt des Nachweises zur Umgebungsgestaltung), sodass die genannten Inhalte nicht zwingend einzuzeichnen sind.	✓
	<i>Abs. 3: Terrainmodellierungen</i>	- Soll das bestehende Terrain mit dem QP neu gestaltet werden können, sind entsprechende Bestimmungen in die QP-Vorschriften aufzunehmen. Eine Regelung im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist unzulässig.	Z	- Umgesetzt, es wurde ein verbindlicher neuer Terrainverlauf mit einer zulässigen Abweichung von +/- 0.5 m festgelegt.	✓
	<i>Abs. 5: Bereich öffentlich nutzbarer Platz</i>	- "Der öffentlich nutzbare Platz <del>hat</del> <b>muss</b> eine Grösse [...]"	R	- Umgesetzt.	✓
	<i>Abs. 6: Baumstandorte</i>	- Festlegung entspricht nicht Erschliessungsplanung und soll anderweitig (Umsetzung BSP, Dienstbarkeiten) geregelt werden.	R	- Umgesetzt (siehe 1.1 Quartierplan-Perimeter)	
	<i>Abs. 8: Spielplatz</i>	- Die für einen Spielplatz zur Verfügung gestellte Fläche von 15 % BGF soll im Reglement verbindlich festgelegt werden.	Z	- Umgesetzt, Bestimmung wurde durch eine Mindestfläche von 180 m2 (= 15% BGF) ergänzt.	✓

Art: <b>Z</b> = zwingende Vorgabe, <b>H</b> = Hinweis, <b>E</b> = Empfehlung, <b>R</b> = 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	
	<i>Abs. 9: Schutz- und Pflegekonzept</i>	- Die für die Baueingabe notwendigen Unterlagen sind in § 87 RBG abschliessend festgelegt. Die Einforderung eines Pflegekonzepts im Rahmen des Baugesuchsverfahrens ist nicht zulässig.	<b>Z</b>	- Es ist dem Gemeinderat ein Anliegen, dass ein verbindliches Pflegekonzept bereits auf Stufe Baugesuch festgelegt werden. Das Quartierplan-Reglement als öffentlich-rechtliches, grundeigentümerverbindliches Dokument wird dafür als das geeignetere Instrument angesehen. Die Bestimmung wird entsprechend beibehalten.	<b>X</b>
2.4	<b>§ 6 Erschliessung und Parkierung</b>				
	<i>Abs. 1: Grundsatz</i>	- Mit den im Quartierplan gewählten, eindeutig abgrenzbaren Vollflächensignaturen / -bereichen wird die Lage der Erschliessungsanlagen verbindlich festgelegt. Lagemässige Abweichungen sind nicht möglich.  - Eine Festlegung im Rahmen der Baugesuchsunterlagen zur Umgebungsgestaltung ist ausgeschlossen.	<b>Z</b>	- Die Erschliessungsflächen (Bereich für Ein- und Ausfahrt unterirdische ESH) wird neu als überlagernde Signatur dargestellt und ist damit lagemässig verschiebbar.  - Eine konkretere Festlegung der Erschliessungsanlagen ist auf Stufe Quartierplan nicht nötig. Die Konkretisierung der Erschliessungsanlagen soll im Rahmen des Baugesuchsverfahrens zusammen mit der weiteren Aussenraumgestaltung erfolgen. Die Bestimmung wird entsprechend beibehalten.	✓  <b>X</b>
	<i>Abs. 3: Parkierung</i>	- Mit dem Inkrafttreten des neuen § 70 Absatz 2bis RBV können die Gemeinden aufgrund eines Verkehrs- und Mobilitätsgutachtens für Wohneinheiten die Mindestzahl der Abstellplätze für Motorfahrzeuge unabhängig von Anhang 1 / S. 12 herabsetzen. Die dazu geltenden Kriterien sind zwingend in der Quartierplanung zu berücksichtigen. Die Bestimmung ist zu überarbeiten und ein Verkehrs- bzw. Mobilitätsgutachten zu erstellen.	<b>Z</b>	- Es wurde ein entsprechendes Verkehrs- und Mobilitätsgutachten in den Planungsbericht integriert.	✓
2.5	<b>§ 7 Ver- und Entsorgung</b>				
	<i>Abs. 3: Entsorgung</i>	- Die für die Baueingabe notwendigen Unterlagen sind in § 87 RBV abschliessend festgelegt. Die Bestimmung ist im QP-Vertrag unterzubringen. Der zugehörige Kommentar würde hingegen als Reglementsbestimmung Sinn ergeben.  - "Neue Hauptbauten <b>müssen erzeugen</b> einen Teil der von ihnen benötigten Elektrizität selber <b>erzeugen</b> ."	<b>Z</b>	- Umgesetzt; ursprünglicher Bestimmungstext wurde gestrichen und Kommentartext neu als Bestimmung übernommen.	✓
			<b>R</b>	- Umgesetzt.	✓
2.5	<b>§ 8 Lärm- und Hochwasserschutz</b>				
	<i>Abs. 2: Hochwasserschutz</i>	- Die Bestimmungen zum Hochwasserschutz und die Aussagen im Planungsbericht widersprechen sich. Es ist unklar, wie mit der	<b>Z</b>	- Umgesetzt; Bestimmung zum Hochwasserschutz wurde gestrichen, da das Areal nicht vom 100-jährigen Hochwasser betroffen	✓

Art: <b>Z</b> = zwingende Vorgabe, <b>H</b> = Hinweis, <b>E</b> = Empfehlung, <b>R</b> = 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	
		ausgewiesenen geringen Gefährdung („gelb“) infolge von Überschwemmungen umzugehen beabsichtigt ist. Das Quartierplanreglement und der Planungsbericht sind zu bereinigen und aufeinander abzustimmen.		ist. Die Gefahrenzone bei einem 300-jährigen Hochwasser (geringe Gefährdung) wird im Quartierplan zur Information im orientierenden Inhalt dargestellt.	
	Abs. 2 lit. a	- HQ <sub>x</sub> bezeichnet den Hochwasserabfluss einer bestimmten Wiederkehrperiode und ist kein Kennwert für die Eintretenswahrscheinlichkeit. Die Bestimmung ist zu bereinigen	Z	- Entfällt (siehe oben)	✓
	Abs. 2 lit. b	- Die Ermittlung der massgebenden Hochwasserkote ist im Planungsbericht nachvollziehbar zu erläutern.	Z	- Entfällt (siehe oben)	
<b>3</b>	<b>Planungs- und Begleitbericht</b>			-	
3.1	Naturgefahren	- Die Aussage bezüglich der Gefährdung von Personen und Schäden an Sachwerten ist unvollständig. Gerade bei Überschwemmungen sind auch in Gefahrengebieten geringer Gefährdung („gelb“) erhebliche Sachschäden möglich, wenn Schutzmassnahmen fehlen. Die Aussage ist zu vervollständigen.	Z	- Umgesetzt.	✓
3.2	Hindernisfreies Bauen	- Die Hauptbauten A, B, C, D und E, sowie die Umgebung (Erschliessung) müssen den gesetzlichen Bestimmungen von § 108 RBG über das behindertengerechte Bauen entsprechen. Demnach sind Bauten und Anlagen mit Publikumsverkehr, öffentlichem Zugang, Arbeitsplätzen sowie mit mehr als sechs Wohnungen so zu gestalten, dass ihre Benützung auch Behinderten möglich ist. Für die Beurteilung und Ausführung behindertengerechter Bauweise ist die SIA Norm 500:2009 (SN 521500) massgebend.	H	- Umgesetzt.	✓
3.3	Verkehr und Auswirkung	- Die erwartete Verkehrserzeugung und ihre Auswirkungen auf das umliegende Kantonsstrassennetz und ÖV-Netz sind darzustellen und ihre Verträglichkeit zu beurteilen. Es soll der in der zulässigen BGF maximal plausible "ungünstigste" (also am meisten Verkehr erzeugende) Fall bzgl. Anzahl Wohnungen und weiteren Nutzungen zugrunde liegen.	Z	- umgesetzt.	✓
<b>4</b>	<b>Bestätigung der digitalen Daten</b>			-	
		- Die Quartierplanung wird nur genehmigt, wenn seitens Datenverwaltungsstelle der Gemeinde eine Bestätigung vorliegt, dass die beschlossenen, zur Genehmigung eingereichten physischen	E	- Kenntnisnahme	Kenntnisn.

Art: <b>Z</b> = zwingende Vorgabe, <b>H</b> = Hinweis, <b>E</b> = Empfehlung, <b>R</b> = redaktionelle Korrekturen ✓ = Gemeinde ist auf die Forderung eingetreten <b>X</b> = Forderung wird nicht berücksichtigt <b>Kenntnism.</b> = Anregung Kanton wird zur Kenntnis genommen					Gemeinde- umsetzung
Nr.	Themen gemäss VP	Spezifischer Inhalt / Ausführung VP	Art	Bemerkungen / Erläuterungen und Entscheide Gemeinde	
		Pläne mit den digitalen Daten übereinstimmen. Es wird empfohlen, die Prüfung der digitalen Daten rechtzeitig vorzunehmen.			
<b>5</b>	<b>Vorprüfungsvorbehalt</b>			-	
		- Der Regierungsrat kann zu einer anderen Beurteilung kommen als die kantonalen Fachstellen im Rahmen des Vorprüfungsverfahrens.	H	- Kenntnisnahme	<b>Kenntnism.</b>