ALLSCHWIL

Quartierplanung "Winzerweg"
inkl. Zonenplan Siedlung Mutation "Parzelle Nr. C-961"

Planungs- und Begleitbericht

gemäss Art. 47 RPV und § 39 RBG

öffentliches Auflageverfahren

Impressum

Herausgeber	Einwohnergemeinde Allschwil
Auftraggeber	WIRTH + WIRTH Architekten
Verfasser	Stierli + Ruggli Ingenieure + Raumplaner AG Unterdorfstrasse 38, Postfach 4415 Lausen 061 / 926 84 30 www.stierli-ruggli.ch info@stierli-ruggli.ch
Bearbeiter	Gottfried Stierli / Isabella Vögtli
unterstützt durch	WIRTH + WIRTH Architekten, Basel sowie Einwohnergemeinde Allschwil, Hauptabteilung Hochbau und Raumplanung
Datei-Name	02061_Ber02_20170504_Auflageverfahren.docx

Inhalt

1 Ausgangslage und Zweck 1
1.1 Ausgangslage 1
1.2 Städtebauliches Konzept 1
1.3 Funktionales und architektonisches Konzept 3
1.4 Zonenrechtliche Behandlung der Parzelle Nr. C-961 4
1.5 Zweck / Zielsetzungen der Quartierplanung 5
2 Organisation und Ablauf der Planung 5
2.1 Eigentümer und Auftraggeber 5
2.2 Fachplaner 5
2.3 Planungsbegleitung / Erlass / Vollzug 6
2.4 Entwicklungsgeschichte und Planungsablauf 7
3 Planungsrechtlicher Rahmen 8
3.1 Kantonales Raumplanungs- und Baugesetz (RBG) 8
3.2 Kantonaler Richtplan 8
3.3 Zonenvorschriften Gemeinde Allschwil 9
4 Bestandteile und Inhalte der Quartierplanung 10
4.1 Bestandteile 10
4.2 Bebauung 10
4.3 Art und Mass der Nutzung 11
4.4 Aussenraum / Umgebung 12
4.5 Erschliessung / Parkierung 14
4.6 Ver- und Entsorgung / Energie 16
4.7 Lärmschutz 16
4.8 Kantonale Naturgefahrenkarte für die Gemeinde Allschwil 17
4.9 Altlasten 17
4.10 Nachweis der gesetzlichen Abständen 17
5 Auswirkungen auf rechtskräftige Planungen 18
6 Kostenfolgen zu Lasten der Gemeinde 19
7 Quartierplan-Vertrag 19
8 Umweltverträglichkeitsprüfung 20
9 Beurteilung Konzept durch die Arealbaukommission 20
10 Kantonale Vorprüfung 21
11 1. Mitwirkungsverfahren 21
12 2. Mitwirkungsverfahren 22
13 Beschlussfassungsverfahren 23
14 Auflageverfahren 23
15 Genehmigungsantrag 23

Anhang

Anhang 1: Auszug aus dem Beschlussprotokoll der kantonalen Arealbaukommission

Anhang 2: Kantonaler Vorprüfungsbericht 18. September 2014

Anhang 3: Tabellarische Zusammenstellung: Reaktionen auf Vorprüfungsbericht

Anhang 4: Bestätigung Feuerwehrzufahrt vom 8. November 2016

1 Ausgangslage und Zweck

1.1 Ausgangslage

Das Areal des Planungsgebietes bzw. der Quartierplanung umfasst die Parzelle Nr. C-1336 (15'778 m^2) sowie eine Teilfläche der Parzelle Nr. C-960 in der Gemeinde Allschwil mit einer Gesamtfläche von insgesamt 16'018 m^2. Das Areal befindet sich etwas erhöht am südlichen Rand des Siedlungsgebietes von Allschwil.

Abb. 1: Luftbild, Quelle: Google Maps, 28.01.2014

Durch den historischen Dorfkern gelangt man via der Oberwilerstrasse auf die von geschützten Hecken und Feldgehölzen gesäumte Hochebene. Ein Heckensaum mit teilweise altem Baumbestand trennt die auslaufende Bauzone der Siedlung von der Landwirtschaftszone.

Im nördlichen Bereich des Areals befindet sich die vom Architekten Ernst A. Christen erstellte Villa aus dem Jahre 1957. Diese ist umgeben von einzelnen markanten Baumgruppen.

Das Grundstück soll nun einer ganzheitlichen baulichen Nutzung für das "Wohnen im Alter" zugeführt werden (Träger Thomi-Hopf-Stiftung THS) und benötigt deshalb eine zonenrechtliche Anpassung bzw. Konkretisierung.

1.2 Städtebauliches Konzept

Das baulich zu nutzende Grundstück (Parzelle C-1336) mit 15'778 m^2 Grundstücksfläche liegt zurückgezogen, etwas erhöht und gestattet den Blick über die Rheinebene am südlichen Rand der Siedlung von Allschwil. Vom historischen Dorfkern mit seinen charakteristischen Fachwerkhäusern steigt die Verbindungsstrasse gegen Süden Richtung Oberwil auf eine landwirtschaftliche, von Hecken und Feldgehölzen gesäumte Hochebene an. Die landwirtschaftlichen Parzellen und Felder ziehen sich beidseitig der Oberwilerstrasse in schmalen, langen Streifen quer über die Ebene. Ein

ebenso schmaler Heckensaum mit teilweise altem Baumbestand trennt die mit vorwiegend lockerer, zwei- und dreigeschossiger Bebauung auslaufende Bauzone der Siedlung von der Landwirtschaftszone. Der Baumbestand bildet das südliche Ende des betrachteten Grundstücks, setzt sich entlang der Böschung fort und umringt die gesamte, als Park gestaltete Anlage. Die im Jahr 1957 nach den Plänen des bekannten Architekten Ernst A. Christen erstellte Villa liegt im nördlichen Bereich der grosszügigen Grünanlage, umgeben von einzelnen, verteilten, schattenspendenden Baumgruppen.

Der vorliegende Bebauungsvorschlag für "Wohnen im Alter" folgt, unter Einbezug der bestehenden Villa, mit zwei- bis drei-geschossigen, aufgereihten Baukörpern (+Attikageschoss) dem Heckensaum der den Park umgibt. Den nordöstlichen Abschluss an der oberen Böschungskante bildet die historische Villa als Anziehungspunkt, Empfang und sozialer Treffpunkt innerhalb der künftigen Anlage, sowie ein damit funktional verbundener Neubau für Wellness. Der Park wird weitgehend als Grünanlage erhalten und bildet den Mittelpunkt der Anlage.

Für bauliche Massnahmen auf der Parzelle ist gestützt auf die Zonenvorschriften Siedlung ein Quartierplan erforderlich; die maximale zulässige bauliche Nutzung des Grundstücks errechnet sich aus den Vorgaben der Wohnzone W2 gemäss Zonenreglement der Gemeinde Allschwil.

Die Quartierplanpflicht im Zonenplan Siedlung betrifft nicht nur die hier behandelte Parzelle, sondern auch die nördlich anschliessende Nachbarsparzelle Nr. C-961. Diese soll neu wieder in die W2 – Wohnbauzone umgezont werden. Damit kann auf den Parzellen unabhängig voneinander geplant werden. Eine Erschliessung der Parzelle Nr. C-961 wird über die Parzelle der TH-Stiftung erfolgen.

Abb. 2: Geplantes Bebauungskonzept; Projektstand: 17. Oktober 2016

1.3 Funktionales und architektonisches Konzept

Für das Nutzungskonzept für "Wohnen im Alter" stellt der Erhalt des reizvollen Ensembles der Villa und ihrer Anbauten einen zusätzlichen Wert dar. Die bestehenden Flächen eigenen sich aufgrund der Lage am Rand des Parks und dank dem grosszügigen Grundriss für soziale Einrichtungen als Treff- und Mittelpunkt und repräsentieren innerhalb einer modernen Gesamtkonzeption alte Werte. Die maximale Nutzung wird in einer möglichst hohen Lebensqualität für die Nutzer angestrebt.

Wohnen / betreutes Wohnen

Die ca. 55 bis 60 Wohnungen verteilen sich auf fünf Gebäude. Alle Wohnungen sind mit einem Lift über die Tiefgarage erschlossen. Jede Wohnung verfügt über einen Balkon oder eine Terrasse.
Der für die Berechnungen definierte Wohnungsmix wurden für die Bauten A bis D Wohneinheiten mit 2.5-Zimmer und 3.5-Zimmer im Verhältnis ca. 2/3 festgelegt. Im Bau E und auf den Attikageschossen können auch grössere Wohnungen realisiert werden.
Die Thomi-Hopf-Stiftung (THS) realisiert im Rahmen des Projektes 20 % der Wohneinheiten mit Ergänzungsleistungen konformen Mieten.

Gesundheit durch Wellness

Als Wellnessbereich ist ein eingeschossiger Ergänzungsbau mit Sockelgeschoss und Untergeschoss vorgesehen, der mit dem Garagentrakt verbunden wird, die L-Form der historischen Anlage ergänzt und den Vorplatz vor dem zentralen Haupteingang umschliesst.

Verwaltung und Begegnungsräume

Die bestehende Villa eignet sich auf Grund des grosszügigen Grundrisses im Erdgeschoss ohne grossen Eingriff in die Gebäudestruktur für Kommunikations- und Versammlungsräume, Café und Restaurant. Der bestehende Garagentrakt mit dem Verbindungsbau wird als Wellnessbar genutzt. Das Obergeschoss nimmt Verwaltungsflächen sowie zwei Gästezimmer auf.

Umgebungsgestaltung, Park

Die Villa mit ihrer neuen Nutzung ist vom Eingang der Anlage am Winzerweg aus sichtbar. Die Überdeckung der Tiefgarage im Bereich hinter der Villa auf der Parkseite wird im Zusammenhang mit der Gastronomieeinrichtung inkl. neu angebauter Küche (siehe Abbildung 2a) als Aussensitzplatz gestaltet. Der Bereich über der Garage im Hofbereich der Villa ist als Vorplatz und Vorfahrt des zentralen Eingangsbereichs für Gastronomie, Wellness und Verwaltung geplant. Die die Anlage säumende Heckenzonen werden nach Vorgaben des Zonenplanes und eines speziell erarbeiteten "Konzeptes Umgebungsgestaltung" mit Büschen und niedrigen Bäumen bepflanzt bzw. ergänzt. Ein Teil des Baumbestandes des Parks wird als schattenspendende Oase erhalten bleiben. Der Erhalt der Villa und einiger hoch gewachsener Bäume unterstützen die Gestaltung der parkartigen Landschaft. In der Parkanlage werden Spazierwege und Ruhepunkte angelegt. Der Park bildet eine halböffentliche Anlage für die Bewohner und deren Besucher.

Abb. 2a: umgenutzte bestehende Villa mit neuem 1-geschossigen Anbau (Küche)

1.4 Zonenrechtliche Behandlung der Parzelle Nr. C-961

Die bisherige Zone mit Quartierplanflicht umfasst heute die Parzellen Nrn. C-1336 sowie C-961. Die Parzelle Nr. C-961 ist jedoch nicht Bestandteil der vorliegenden Quartierplanung und soll in Absprache mit der Grundeigentümerschaft im gleichen Verfahren mittels einer Mutation zum Zonenplan Siedlung in die Wohnzone W2 überführt werden. Die Erschliessung der Parzelle Nr. C-961 wird neu über die Parzelle Nr. C-1336 sichergestellt.

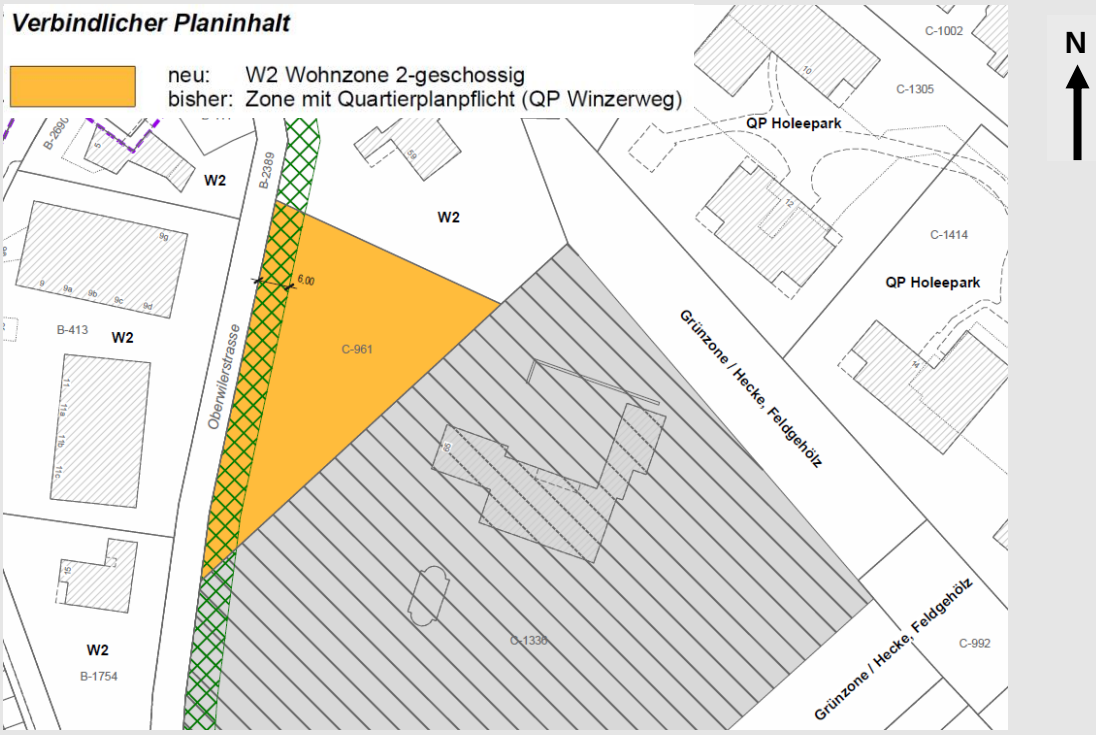


Abb. 3: Ausschnitt Zonenplan Siedlung, Mutation "Parzelle Nr. C-961"

1.5 Zweck / Zielsetzungen der Quartierplanung

Die Quartierplanung "Winzerweg" bezweckt die Herbeiführung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung der angedachten Bebauungs- und Nutzungskonzeption sowie der Aussenraumgestaltung in Beachtung einer haushälterischen Nutzung des Bodens und einer qualitativ guten Wohnnutzung.

Mit der Quartierplanung werden im Wesentlichen folgende Ziele verfolgt:

- Realisierung einer qualitativ guten Wohnüberbauung mit differenzierten Wohnformen und guter Nutzungsflexibilität für die Bedürfnisse älterer Menschen;
- Angepasste Infrastruktur für Betreuung und Therapie für Bewohner und Gäste;
- Restaurationsbetrieb in der bestehenden Villa mit gleichzeitigem Erhalt der vorhandenen Bausubstanz;
- Einpassung der Überbauung ins nachbarliche Siedlungsquartier und in die angrenzende Landschaft;
- Grosszügige Anlage und Gestaltung des Aussenraumes als Gesamtkonzept mit Parkanlage im Zentrum und aufzuwertenden Grünräumen (Hecken etc.) um die neue Bebauung;
- Sicherstellung des ökologischen Ausgleichs und der ökologischen Vernetzung entlang der bestehenden Hecken und im zentralen Park;
- Ermöglichung eines energetisch nachhaltigen Standards für die Überbauung;
- Vollzug und Umsetzung der in den Zonenvorschriften Siedlung erlassenen Planungspflicht (Zone mit Quartierplanpflicht im Areal "Winzerweg").

2 Organisation und Ablauf der Planung

2.1 Eigentümer und Auftraggeber

Grundeigentümer	Thomi Hopf Stiftung Herr Dr. Christoph Bauer / Herr Urs Jenny Rheinfelderstrasse 32, 4005 Basel
Bauherrschaft	Thomi Hopf Stiftung Herr Dr. Christoph Bauer / Herr Urs Jenny Rheinfelderstrasse 32, 4005 Basel

2.2 Fachplaner

An der Entwicklung der Quartierplan-Vorschriften "Winzerweg" sind folgende Fachplaner beteiligt:

Projektverfasser Architektur	WIRTH + WIRTH ARCHITEKTEN Herr Pascal Wirth, Frau Ingrid Mestrinaro Leimenstrasse 47, 4002 Basel
Beratung Landschaftsarchitektur	Salathé Landschaftsarchitektur, Salathé Gartenbau AG Herr Norman Kiefer / Herr Marco Heyer Bahnhofstrasse 4, 4104 Oberwil
Beratung ökologischer Ausgleich	Life Science AG Herr Daniel Küry / Herr Patrick Philipp Greifengasse 7, 4058 Basel
Beratung Verkehr (Parkplatznachweis)	Glaser Saxer Keller Ingenieure und Architekten AG

	Herr Markus Glaser / Herr Stephan Glutz Birsigstrasse 10, 4103 Bottmingen
Beratung / Verfassung Quartierplanung	Stierli + Ruggli Ingenieure + Raumplaner AG Herr Gottfried Stierli / Frau Isabella Vögtli Unterdorfstrasse 38, 4415 Lausen

2.3 Planungsbegleitung / Erlass / Vollzug

Bauverwaltung Hauptabteilung Hochbau und Raumplanung	Einwohnergemeinde Allschwil Hauptabteilung Hochbau und Raumplanung Herr Andreas Gisske / Herr Didier Doggé Baslerstrasse 111, 4123 Allschwil
Kommunaler Bauausschuss	7 Mitglieder: Ch. Kröpfli (Präsident), A. Bärtsch, D. Despotovic, Ch. Morat (GR), R. Naef, Th. Schoeffel, R. Vogt (GR)
Kommunale Behörden	Gemeinderat Allschwil Departementsvorsteher: Herr Christoph Morat

2.4 Entwicklungsgeschichte und Planungsablauf

Nachfolgend werden die wichtigsten Entscheidstationen und Verfahrensschritte aufgeführt. Der Planungsablauf wird laufend phasengerecht nachgeführt.

Vorgehensevaluation, Variantenstudien, Projektierung, Ausarbeitung Vorprojekt, Vorabklärungen bei Gemeinde (Verwaltung, Bauausschuss) etc.	2012 bis Mai 2013
Präsentation bei der kantonalen Fachkommission für Arealüberbauungen (ABK)	23. Mai 2013
Weiterentwicklung der Bebauungs- und Aussenraumkonzeption sowie Beurteilung in Schritten durch Hauptabteilung Hochbau / Raumplanung	Juli 2013 bis Februar 2014
Entwicklung Entwürfe der Quartierplan-Vorschriften mit diversen Optimierungen angepasst auf die jeweiligen Planungsstände des Architekturprojektes	Oktober 2013 – Mai 2014
Beurteilung und Verabschiedung QP-Entwurf durch den Bauausschuss zH. GR	April 2014
Verabschiedung QP-Entwurf mit diversen Anpassungsforderungen durch den Gemeinderat für die kantonale Vorprüfung und das öffentliche Mitwirkungsverfahren	Brief vom 7. Mai 2014
Eingabe der Planungsakten ins kantonale Vorprüfungsverfahren	20. Juni 2014
Durchführung des 1. öffentlichen Mitwirkungsverfahren (§7 RBG)	15.09.2014 – 14.10.2014
Mitteilung der Ergebnisse der kantonalen Vorprüfung	18. September 2014
Bereinigung der QP-Bestandteile in Koordination mit der Gemeinde aufgrund der Ergebnisse aus kantonaler Vorprüfung und Mitwirkung	Oktober 2014
Projektunterbruch und Beschluss Stiftungsrat (THS) für Modifikation des Bebauungskonzeptes ohne Pflegetrakt	11. Dezember 2014
Ganzheitliche Überarbeitung des Bauungskonzeptes ohne Pflegetrakt und Gesamtanpassung der unterirdischen Parkierung.	Februar 2015 bis Oktober 2015
Eingabe des überarbeiteten Bebauungskonzept in kommunales Prüfverfahren	Dezember 2015
Verabschiedung des überarbeiteten Bebauungskonzept durch Bauausschuss Allschwil	18. Januar 2016
Verabschiedung Bebauungskonzept durch Gemeinderat sowie Freigabe für die Quartierplanbearbeitung gestützt auf neues Bebauungs- und Aussenraumkonzept	20. Januar 2016
Ausarbeitung neue Quartierplanung und Erstellung sämtlicher Fachdokumente (Konzept Umgebungsgestaltung bestehend aus Konzeptplan und Bericht, Verkehrsgutachten, QP-Dokumentation mit Planungsbericht)	Februar / März 2016
Eingabe der Planungsakten in kommunales Prüfverfahren	8. April 2016
Kommunales Prüfverfahren	April bis Mai 2016
Bereinigung der QP-Instrumente sowie Konzept Umgebungsgestaltung aufgrund marginalen Anpassungen aus der kommunalen Prüfung. Prüfergebnisse wurden direkt mit dem Verantwortlichen der Hauptabteilung Hochbau / Raumplanung (Herr D. Doggé) koordiniert und entsprechend umgesetzt.	Ende Mai 2016
Beurteilung und Verabschiedung 2. QP-Entwurf durch den Bauausschuss / GR	6. Juli 2016
Durchführung des 2. öffentlichen Mitwirkungsverfahren (§7 RBG)	18. Juli bis 31. August 2016
Erstellung öffentlicher Mitwirkungsbericht	Oktober 2016
Bereinigung QP-Akten und Erstellung QP-Vertrag	September / Oktober 2016

Verabschiedung / Beschluss QP-Dokumente durch den Gemeinderat für ER-Beschlussverfahren	23. November 2016
Beschlussfassung durch den Einwohnerrat	26. April 2017
Öffentliches Auflageverfahren (§31 RBG)	22. Mai 2017 bis 30. Juni 2017
Eingabe ins regierungsrätliche Genehmigungsverfahren	..... *ausstehend*

3 Planungsrechtlicher Rahmen

3.1 Kantonales Raumplanungs- und Baugesetz (RBG)

Das kantonale Raumplanungs- und Baugesetz (RBG) sieht gemäss §§ 37 ff. das Planungsinstrument der Sondernutzungsplanung vor. Mit einer Quartierplanung kann für einen definierten Teil der Bauzonenfläche von den Bestimmungen der ordentlichen Zonenvorschriften abgewichen werden. Eine gebietsmässige Anwendungsbeschränkung ergibt sich aus der kantonalen Rahmengesetzgebung nicht.

3.2 Kantonaler Richtplan

Das Quartierplan-Areal wird gemäss dem kantonalen Richtplan (KRIP)[1] als Wohngebiet bzw. Wohn-Mischgebiet ausgewiesen. Weitere kantonale Planungsfestlegungen sind für das Planungsgebiet nicht vorhanden. Eine neue Quartierplanung mit definierter Wohnnutzung steht daher nicht im Widerspruch zum kantonalen Richtplan.

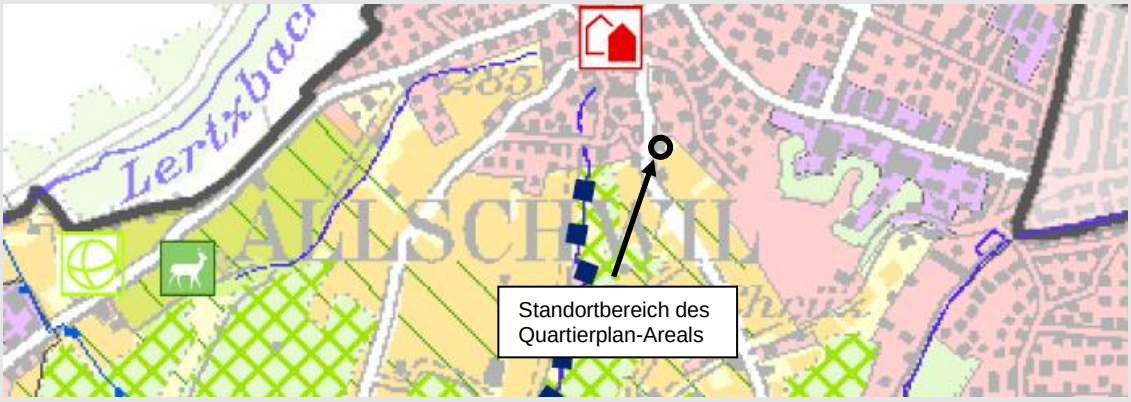


Abb. 4: Ausschnitt Richtplan-Gesamtkarte, Quelle ARP BL

[1] Vom Landrat am 26. März 2009 verabschiedet und vom Bundesrat am 08. September 2010 genehmigt.

3.3 Zonenvorschriften Gemeinde Allschwil

Das Planungsgebiet ist im Zonenplan Siedlung der Gemeinde Allschwil der Zone mit Quartierplanpflicht zugewiesen. In diesen Arealen dürfen Baubewilligungen nur aufgrund rechtsverbindlicher Quartierplan-Vorschriften erteilt werden. Weiter befindet sich ein Teil des Areals in der Grünzone mit überlagernden Heckenschutz (Hecke, Feldgehölz).

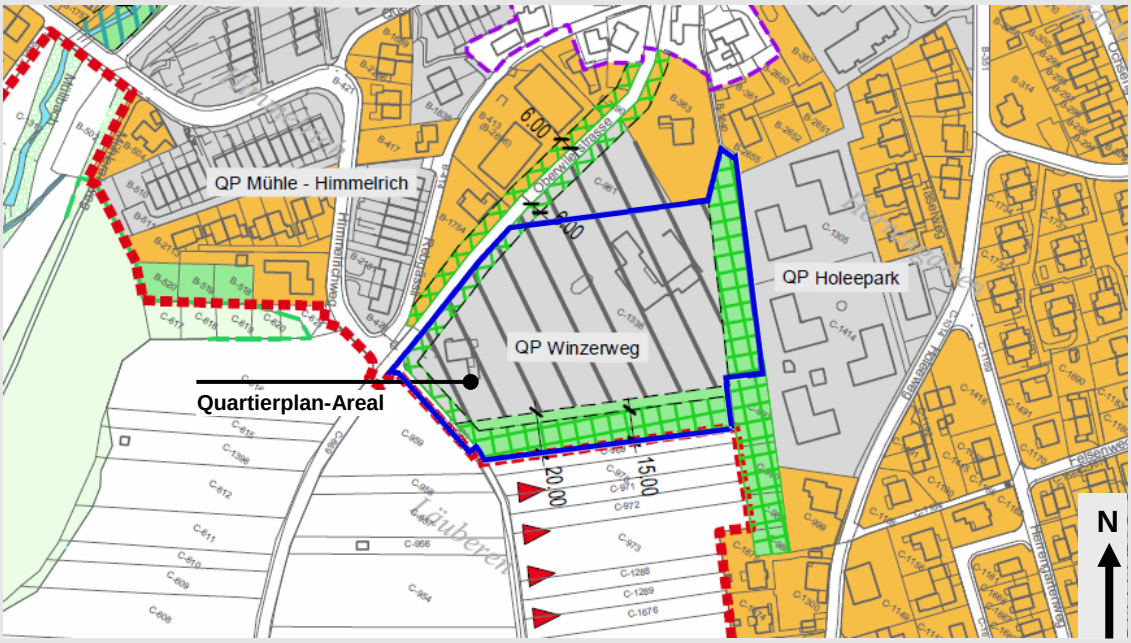


Abb. 5: Ausschnitt Zonenplan Siedlung Gemeinde Allschwil (RRB Nr. 1421 vom 21. Oktober 2008)

§ 25 des Zonenreglementes Siedlung von Allschwil definiert für die Zone mit Quartierplanpflicht "Winzerweg" folgende spezielle Randbedingungen:

- Art der Nutzung: Wohnnutzung
- Nutzungsmass: Richtrahmen Wohnzone W2
- Verkehrserschliessung: Verkehrsanbindung an Winzerweg
- Gestaltung der Aussenräume: Aussenraumkonzept unter Einbezug der parkartigen Naturelemente bzw. der bestehenden Parkanlage

4 Bestandteile und Inhalte der Quartierplanung

4.1 Bestandteile

Öffentlich-rechtliche Planungsdokumente

- **Quartierplan-Reglement** Quartierplanung "Winzerweg"
- **Quartierplan** (Situation und Schnitte, 1:500) Quartierplanung "Winzerweg"
- **Zonenplan Siedlung Mutation** "Parzelle Nr. C-961" (Oberwilerstrasse), Situation 1:1'000

Richtungsweisende Planungsdokumente

- **Konzept Umgebungsgestaltung** beinhaltet:
  - **Konzeptplan 1:200** der Firma Salathé Landschaftsarchitektur, Oberwil vom 4. November 2016
  - **Bericht** "Ökologischer Ausgleich bei der Realisierung des Bauprojektes Thomi-Hopf-Stiftung, Basel vom 4. November 2016

Privat-rechtlicher Vertrag

- **Quartierplan-Vertrag** gemäss § 46 RBG[2] (siehe Kapitel 7)

Orientierende Dokumente

- **Architektonisches Bebauungskonzept** (Wirth+Wirth Architekten, Basel vom 17. Oktober 2016)
- **Planungs- und Begleitbericht** (Berichterstattung gemäss Art. 47 RPV und § 39 RBG)[3]
- **Parkplatznachweis** (Büro Glaser Saxer Keller, Ingenieure und Architekten AG, Bottmingen vom 4. November 2016)
- **Übersichtsplan Verbindung Langsamverkehr** (Fussgänger) **QP-Areal – Dorfplatz** (Tram)
- **Mitwirkungsbericht** gemäss § 2 RBV

Nachfolgend werden die Quartierplan-Inhalte beschrieben. Dabei wird auch auf den erklärenden Kommentar und die Hinweise in der rechten Spalte des Quartierplan-Reglementes verwiesen.

4.2 Bebauung

Baubereich für Hauptbauten

Die Baubereiche für Hauptbauten wurden auf der Grundlage des Bebauungskonzeptes (Architekt) im Quartierplan definiert. Die Baubereiche legen die Lage, die Ausdehnung sowie die Höhe und die Geschossigkeit der Bebauung fest. Weitere Hauptbauten sind nicht zulässig. Als Dachform wir das Flachdach für die Hauptbauten A bis E festgelegt. Im Baubereich für Gebäudeerhaltung F (bestehende Villa) ist das bestehende Walmdach beizubehalten, der 1-geschossige Anbau (Küche)

[2] Quartierplan-Vertrag: Sicherstellung Funktionalität der Quartierplanung, welche nicht öffentlich-rechtlich festgelegt werden können.

[3] Art. 47 RPV: Die Behörde, welche Nutzungspläne erlässt, erstattet der kantonalen Genehmigungsbehörde Bericht
§ 39 RBG: Quartierplan besteht aus Plänen, dem Reglement sowie einem Begleitbericht

wird mit einem Flachdach gestaltet. Im Baubereich G ist ebenfalls das Walmdach festgelegt. Für sämtliche Nebenbauten ist ein Flachdach vorzusehen.

Sämtliche Flachdächer sind extensiv zu begrünen. Die Dächer der Hauptbauten A bis E müssen, soweit sie nicht von Gebäudeteilen für technische Anlagen (vgl. § 4 Abs. 7 QPR) belegt sind, mit einer Substratmächtigkeit (wenn möglich Kies aus Aushub) von mindestens 20 cm versehen werden. Im Bereich von Sonnenkollektoren oder Photovoltaikanlagen kann die Substratmächtigkeit auf 10 cm reduziert werden.

Baubereich für Attikageschoss

In den Baubereichen A bis E sind die Baubereiche für Attikageschosse im Quartierplan (Situation und Schnitte) festgelegt. Das Attikageschoss darf max. einseitig fassadenbündig sein und muss dreiseitig mind. 3 m hinter der darunterliegenden Hauptfassadenflucht angeordnet werden. Im Baubereich E darf das Attikageschoss auf drei Seiten fassadenbündig angeordnet werden. Bei den fassadenbündigen Seiten dürfen keine Vordächer realisiert werden. Die Dächer der darunterliegenden Obergeschosse dürfen als Dachterrassen genutzt werden.

4.3 Art und Mass der Nutzung

Art der Nutzung

Die Art der Nutzung wird im Quartierplan-Reglement § 2 folgendermassen festgelegt:

- Für die Hauptbauten A bis E gilt als Art der baulichen Nutzung die Wohnnutzung im Sinne von § 21 Abs. 1 RBG, wobei das Wohnen auf "Wohnen im Alter" spezifiziert wird. Im Baubereich D sind zusätzlich noch Dienstleistungsnutzungen (Wellness, Freizeit) zulässig.
- Für die Hauptbauten F inkl. 1-geschossiger Anbau und G gilt als Art der baulichen Nutzung die Wohn- und Geschäftsnutzung im Sinne von § 21 Abs. 2 RBG.
- An- und Nebenbauten richten sich nach den Bedürfnissen des Quartiers. Es muss sich bei der Nutzung um ergänzende Quartierinfrastrukturen handeln.

"Wohnen im Alter"

Im vorliegenden Quartierplan "Winzerweg" wird "Wohnen im Alter" als "Betreutes Wohnen" definiert. Grundlage dieses Angebotes ist das Alterskonzept der Gemeinde Allschwil, welches den diesbezüglichen Bedarf für die nächsten Jahre ermittelt hat (vgl. Alterskonzept der Gemeinde Allschwil, S. 38). Bis ins Jahr 2015 müssen zusätzlich 16 solcher Wohneinheiten, bis ins Jahr 2020 zusätzlich 46 und bis ins Jahr 2025 sogar 77 zusätzliche Wohneinheiten für "Betreutes Wohnen" realisiert werden. Aufgrund der zukünftig zu erwartenden Bevölkerungszahlen von Allschwil und der zunehmenden Überalterung der Bevölkerung besteht für eine solche Nutzung dringender Bedarf. Die Lage des Quartierplanareals bietet sich zudem aufgrund der Nähe zum Ortskern und eingebettet in die besondere landschaftliche Lage bestens für die Erstellung eines solchen Angebotes an.

Definition der baulichen Nutzung

Das Mass der baulichen Nutzung wird mittels der anrechenbaren Bruttogeschossfläche (BGF) gemäss § 49 Abs. 2 RBV berechnet. Das Quartierplan-Reglement definiert zudem abschliessend, welche Flächen, Bauten und Bauteile nicht zur Bruttogeschossfläche gezählt werden.

Mass der Nutzung

Insgesamt umfasst das Planungsgebiet eine Grundstücksfläche von 16'018 m^2. Für den Nachweis der baulichen Nutzung gilt die Grundstücksfläche der Parzelle Nr. C-1336 mit 15'778 m^2. Für die Quartierplanung wird eine Bruttogeschossfläche von **maximal 10'150 m^2** festgelegt. Die BGF-Gesamtfläche wird nach Baubereichen in folgende Richtmasse aufgeteilt:

Richtmass Baubereich A: ..... ca. 1'450 m^2
Richtmass Baubereich B: ..... ca. 1'445 m^2
Richtmass Baubereich C: ..... ca. 1'340 m^2
Richtmass Baubereich D: ..... ca. 1'555 m^2
Richtmass Baubereich E: ..... ca. 2'130 m^2
Richtmass Baubereich F inkl. Anbau (1G): ..... ca. 1'170 m^2
Richtmass Baubereich G: ..... ca. 1'060 m^2

Kleinere Verschiebungen von Bruttogeschossflächen von einem Baubereich in einen anderen sind zulässig, sofern das Gesamtkonzept nicht nachteilig beeinflusst wird. Solche Verschiebungen bedürfen jedoch der Zustimmung des Gemeinderates.

Für den Nachweis der baulichen Nutzung wird eine Ausnützungsziffer von 64.3 % errechnet, was in etwa einem Nutzungsmass der umgebenden Wohnzone W2 (inkl. Bonus für QP) entspricht (vgl. Nutzungsnachweis im QP-Reglement, Seite 4).

4.4 Aussenraum / Umgebung

Grundsatz betreffend Nutzung, Gestaltung und Bepflanzung

Die Nutzung, Gestaltung und Bepflanzung des Aussenraumes wird durch den Quartierplan (Situation und Schnitte) bestimmt. Im Sinne des ökologischen Ausgleiches ist eine naturnahe Umgebungsgestaltung zu realisieren. Für die Bepflanzung sind einheimische und standortgerechte Arten zu verwenden. Anpflanzungen mit Arten, die zu den invasiven Neophyten gezählt werden, sind nicht zulässig.

Richtungsweisendes Konzept Umgebungsgestaltung

Auf die Intervention im Rahmen der ABK-Prüfung des Bebauungs- und Aussenraumkonzeptes im Mai 2013 wurde mit Landschaftsarchitekten und Ökologen ein Konzept der Umgebungsgestaltung erarbeitet, welches richtungsweisenden Charakter aufweist und die Aussenraum-Inhalte der Quartierplanung in Gestaltung und nachfolgenden Unterhalt unterstützt und konkretisiert.

Das richtungsweisende Konzept Umgebungsgestaltung beinhaltet:

- Konzeptplan 1:200 der Firma Salathé Landschaftsarchitektur, Oberwil vom 4. November 2016
- Bericht "Ökologischer Ausgleich bei der Realisierung des Bauprojektes Thomi-Hopf-Stiftung" der Life Science AG, Basel vom 4. November 2016

Für die Projektentwicklung im Februar 2014 wurde das Konzept Umgebungsgestaltung vom Büro August + Margrith Künzel Landschaftsarchitekten AG, Binningen ausgearbeitet. Nach dem Projektunterbruch im November 2014 wurde für die Weiterbearbeitung des Konzeptes das Büro menarvis Garten- und Landschaftsarchitektur, Allschwil beigezogen. Das Konzept Umgebungsgestaltung (Konzeptplan) wurde aufgrund der neuen Projektgrundlagen und den Gegebenheiten vor Ort revidiert. Nachstehend sind die wichtigsten Änderungen aufgeführt.

- Inmitten der Parkanlage finden sich nur noch 3 anstelle der 4 Bäume wieder. Dies liegt darin begründet, da im Bericht "Ökologischer Ausgleich bei der Realisierung des Bauprojektes Thomi-Hopf-Stiftung", lediglich 3 Bäume erwähnt sind. Ein weiterer Grund liegt darin, dass die neue Auto-Einstellhalle zu nahe an den Wurzelbereich des gestrichenen kleinen 4. Baumes ragt.
- Die Vitalität der zwei erhaltenswerten Einzelbäume an der Oberwilstrasse wurde nach einem Augenstein als geschädigt eingestuft. Somit wurden sie nicht mehr ins Konzept als schützenswert aufgenommen.
- Aufgrund des angepassten Architekturprojektes wurde die Fläche des Aussensitzplatzes entsprechend angepasst.
- Damit die Feuerwehrzufahrt (siehe Plan im Anhang 4) neu ganzheitlich oberirdisch (für Baukörper A, B und E via der Parkanlage) erfolgen kann, wurde die Wegführung leicht angepasst und mit dem Architekturentwurf koordiniert.

Ab Mitte 2016 wurde für die Vorbereitung des Beschlussfassungsverfahrens die Firma Salathé Landschaftsarchitektur, Oberwil mit den Optimierungsarbeiten der Landschaftsgestaltung beauftragt. Im Wesentlichen sind folgende Optimierungsmassnahmen am Projekt menarvis erfolgt und im Quartierplan umgesetzt worden:

- Reduktion der Terrassengrösse südlich der bestehenden Villa
- Optimierte Wegführung aufgrund Anpassungen Feuerwehrzufahrt
- Einpassung des 1-geschossiger Anbaus (Küche) an die bestehende Villa
- neuer Standort Abfallentsorgung bei Haus C
- Optimierung der Pflanzflächen
- Treppenaufgang von unterirdischer Autoeinstellhalle zum Aussenraum (Parkanlage)

Umgebungsgestaltung

Im Rahmen des Baugesuchsverfahrens ist in Beachtung des richtungsweisenden Konzeptes der Nachweis zu erbringen, dass die Vorgaben der Quartierplanvorschriften zur Umgebungsgestaltung eingehalten werden. Dieser Nachweis beinhaltet insbesondere:

- Bestehendes und neu gestaltetes Terrain;
- Lage und Gestaltung von Nebenbauten im Aussenraum;

- Lage, Ausgestaltung und Materialisierung der Haupt- und Detailerschliessungen und der allgemeinen Platz- und Aussenraumflächen in Beachtung der Feuerwehrzufahrten und Aufstellplätze (siehe Anhang 4);
- Art- und Gestaltung der Grünflächen inkl. Aufwertungsmassnahmen;
- Art und Lage von Bepflanzungen und der notwendigen Ersatzpflanzungen;
- Lage und Dimensionierung der Parkanlage inklusive Materialisierung, Bepflanzung und Aufwertungsmassnahmen;
- Lage, Dimensionierung, Materialisierung und Art von Erholungseinrichtungen, Aufenthalts- und Begegnungsflächen sowie der Aussensitzplatz
- Terrainmodellierung und Lage, Dimensionierung und Materialisierung von Stützmauern;
- Lage und Materialisierung von Entsorgungseinrichtungen;
- Ausgestaltung der Dachbegrünungen;
- Art und Lage der Einfriedung.

Parkanlage

Die Parkanlage im Zentrum der Quartierplanung ist auf der Stufe Baugesuch, gestützt auf ein einheitliches Konzept, als allgemein der Siedlung, ihrer Bewohner- und Benutzerschaft zugeordneter, parkartiger Aussenraum zu gestalten und gemäss Quartierplaninhalten entsprechend nachzuweisen. Die Gestaltung der Parkanlage ist auf die Funktionen Naherholung, Bewohnertreff, Verweilen, Kommunikation und Erhaltung / Förderung von Naturwerten auszurichten. Zudem sichert sie ökologische Ausgleichsfunktionen für das Quartier. Neben den Grünflächen und Bepflanzungen der Parkanlage beinhaltet diese ein Fusswegnetz, Aufenthaltsbereiche mit Sitzgelegenheiten und soweit nötig kleine siedlungsausstattende Infrastrukturelemente.

Bäume

Baumstandorte sind im Quartierplan für erhaltenswerte Baumgruppe wiedergegeben. Diese sind dauern zu erhalten. Im Bereich des gesamten Aussenraumes müssen zusätzlich, gestützt auf ein Gesamtkonzept (in Beachtung der verschiedenen Aussenraumfunktionen), mindestens 25 hochstämmige mehrjährige Bäume gepflanzt werden.

4.5 Erschliessung / Parkierung

Erschliessung MIV

Die Verkehrserschliessung des QP-Areals erfolgt über den aus der Oberwilerstrasse abzweigenden Winzerweg. Mit einer Quartierhaupterschliessung (öffentlich zugänglich) wird das Areal feinerschlossen. Diese Erschliessungsanlage dient insbesondere für die Erschliessung der Gebäude C, D, F und G. Sie erschliesst auch die Einstellhalle. Die Erschliessung für Ausnahmefahrten (Sanität, Feuerwehr, Umzüge, Gebäudeunterhalt, etc.) zu den Gebäuden erfolgen im westlichen Teil über die Quartierhaupterschliessung. Für die Baubereiche A, B und E erfolgt diese via der Parkanlage (vgl. Quartierplan 1:500).

Sanierungsprojekt "Oberwilerstrasse"

Das kantonale Tiefbauamt beabsichtigt die Oberwilerstrasse zu sanieren. Das entsprechende Projekt wird durch die Firma Böhringer AG, Ingenieure und Planer, Oberwil entwickelt. Am 11. Februar

2014 fand eine Koordinationssitzung mit Kantons- und Gemeindevertretern sowie dem projektierenden Büro statt. Entsprechende Projektlinienführungen bereits in den Quartierplan übernommen (vgl. Quartierplan, Abzutretende Parzellenfläche für Kantonsstrassenprojekt "Oberwilerstrasse"). Der Koordinationsstand zwischen Kantonsstrassenprojekt und Quartierplan basiert auf dem Strassenbauprojekt mit Datum vom 25.02.2016.

Transportdienst

Eine direkte Anbindung an den öffentlichen Verkehr der Überbauung ist nicht vorhanden. Mit den öffentlichen Verkehrsmitteln (Tramlinie Nr. 6 und Buslinien Nr. 33 und 38) gelangt man zum nahen Dorfkern von Allschwil.

Für die Anbindung der QP-Überbauung ans Dorf und an die ÖV-Linien wird ein Transportdienst mit regelmässigen Fahrzeiten oder ein entsprechender Rufdienst eingerichtet, welcher noch zu definierende Haltestellen des ÖV-Netzes anfährt. Details werden in Koordination mit der Gemeinde im Quartierplan-Vertrag festgelegt.

Verbindung Langsamverkehr zum Dorfplatz

In Koordination mit der Gemeinde (Hauptabteilungen Hochbau/Raumplanung und Tiefbau/Umwelt) wird die Verbindung zwischen Dorfplatz und Quartierplanung insbesondere für den Fussgängerverkehr auf der Achse Himmelrichweg / Mühlebachweg als geeignet betrachtet und festgelegt (verkehrsarme Erschliessungsachse, vgl. Übersichtsplan Verbindung Langsamverkehr (Fussgänger) QP-Areal - Dorfplatz (Tram)).

Parkierung Motorfahrzeuge

Der Bedarf an Parkplätzen richtet sich grundsätzlich nach den kantonalen gesetzlichen Bestimmungen (§ 70 RBV bzw. Anhang 11/1 RBV). Für den Parkplatzbedarf und -nachweis ist ein Gutachten der Verkehrsplaner Glaser Saxer Keller, Ingenieure und Architekten AG, Bottmingen erstellt worden. Daraus geht hervor, dass für die gesamte Überbauung 54 Stammplätze und 87 Besucherparkplätze notwendig sind. Mit der Quartierplanung wird die maximale Anzahl der Einstellhallenplätze jedoch auf 150 Plätze plafoniert. Die gesamte Parkierung erfolgt in einer unterirdischen Einstellhalle, welche direkt mit allen Gebäuden unterirdisch verbunden ist. Zusätzlich wird ein Zu-/ Aufgang zum Aussenraum im Bereich des Aussensitzplatzes des Gebäudes F definiert. Oberirdische Parkplätze sind in der gesamten QP-Überbauung nicht vorgesehen.

Gemäss § 70 Abs. 2 RBV sowie Anhang 11/1 RBV kann die Bewilligungsbehörde im Rahmen eines Baugesuchs fallweise eine Reduktion von Stammparkplätzen gewähren. Der Gemeinderat stützt Anträge zur Reduktion der Stammplätze für das "Wohnen im Alter". Das verkehrliche Gutachten empfiehlt für die Alterssiedlung die Werte 0.7 P / Wohnung für Stammplätze und 0.3 P / Wohnung für Besucherplätze.

Parkierung Velos

Der Parkplatznachweis (Gutachten) des Verkehrsplaners schlägt in Beachtung der zu erwartenden Bewohnerschaft vor, insgesamt 65 Veloabstellplätze für die gesamte Bebauung vorzusehen. Diese werden für die Bewohner ober- und unterirdisch dezentral angeordnet (vgl. Quartierplan). Für Besucher und Betreuer / Personal sind oberirdische Veloabstellplätze an 5 Stellen geplant (vgl. Quartierplan).

4.6 Ver- und Entsorgung / Energie

Für den sinnvollen Umgang mit Energieressourcen sind für die Quartierplanung bzw. die Überbauung des Planungsgebietes folgende Anforderungen definiert (vgl. § 7 Abs. 1 QP-Reglement):

- Hauptbauten haben den MINERGIE-Standard inkl. Zertifizierung aufzuweisen
- Mindestens 75 % des Wärmeenergiebedarfs (Heizung und Warmwasser) sind mit CO2-neutralen Energieträgern abzudecken
- Mindestens 350 m^2 Photovoltaikanlagen sind zu erstellen

Für die Abfallbeseitigung und die Sammlung bzw. Bereitstellung von Wertstoffen (Separatsammelstellen) werden dezentrale Bereitstellungsflächen eingerichtet. Des Weiteren sind die kommunalen Bestimmungen massgebend. Insbesondere ist das Abfallreglement der Gemeinde für das Planungsgebiet zu beachten. Es ist auf Stufe Baugesuch ein Abfallkonzept in Koordination und Absprache mit der Gemeinde zu erstellen.

4.7 Lärmschutz

Mit den Quartierplan-Vorschriften wird die Lärmempfindlichkeitsstufe gemäss Art. 43 LSV sowie gemäss § 12 USG BL festgelegt. In Abstimmung auf den Lärmempfindlichkeitsstufenplan der Gemeinde Allschwil und aufgrund der innerhalb des Planungsgebietes hauptsächlich vorgesehenen

Wohnnutzung, wird das Quartierplan-Areal der Lärmempfindlichkeits-Stufe ES II zugewiesen. Bezüglich des Aussenlärms sind bei den neuen Bauten die erhöhten Anforderungen an den Schallschutz der Gebäudehülle gemäss SIA-Norm 181 zu erfüllen. Die erhöhten Anforderungen an den Schallschutz sind im Sinne der Vorsorge sicherzustellen (Fluglärm).

4.8 Kantonale Naturgefahrenkarte für die Gemeinde Allschwil

Bei den Bauzonenentwicklungen sowie auch im Rahmen einer Quartierplanung sind, gestützt auf Art. 15 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG), hinsichtlich der baulichen Eignung mögliche Naturgefahrenpotenziale zu berücksichtigen.

Gemäss der kantonalen Gefahrenkarte für die Gemeinde Allschwil ist das Planungsgebiet nicht von gravierenden Naturgefahren (Wasser, Steinschlag und Rutschung) betroffen.

In der Quartierplanung müssen somit keine Anforderungen an den Schutz vor Naturgefahren definiert werden.

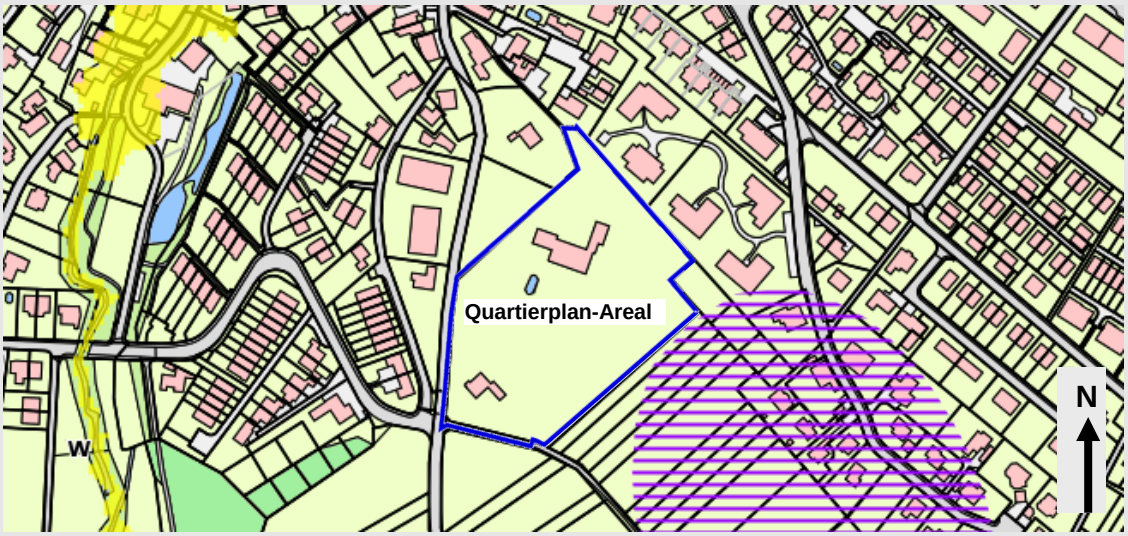


Abb. 6: Ausschnitt Synoptische Gefahrenkarte "Geoview" Kt. BL, 29. Januar 2014

4.9 Altlasten

Das Quartierplan-Areal ist gemäss dem Kataster über die belasteten Standorte nicht als belasteter Standort ausgewiesen.

4.10 Nachweis der gesetzlichen Abständen

Im nachfolgenden Plan wird die geplante Bebauung bezüglich der gesetzlichen Grenzabstände zu den Nachbarparzellen untersucht bzw. nachgewiesen. Das Architekturbüro Wirth+Wirth hat in Koordination mit dem kantonalen Bauinspektorat die Gebäudepolygone bezüglich der geplanten Bebauung konstruiert. Dabei wird nachgewiesen, dass keine Gebäudeabstandspolygone über die Parzellengrenzen hinausragen. Somit gelten die gesetzlichen Abstände gegenüber den Parzellen ausserhalb des QP-Perimeters als eingehalten.

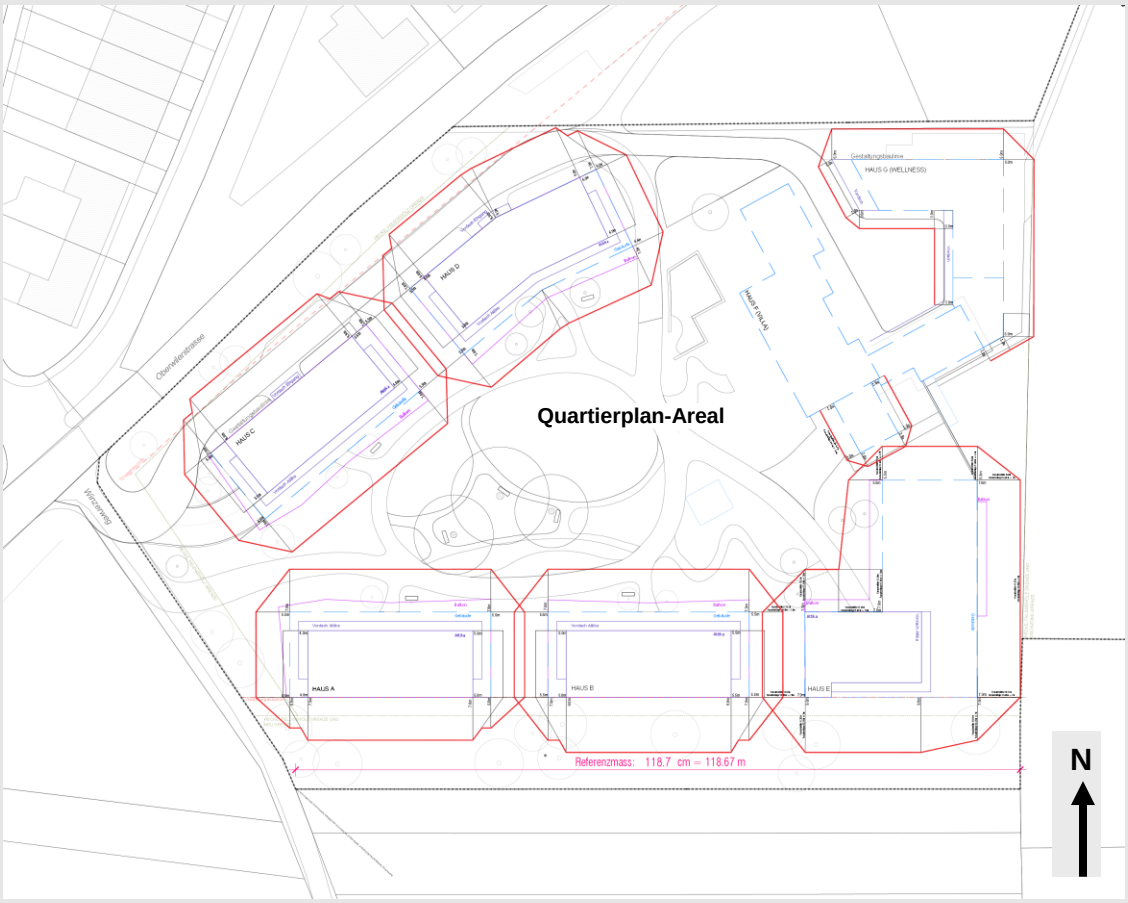


Abb. 7: Abstandspolygone (Projektstand: 17. Oktober 2016)

5 Auswirkungen auf rechtskräftige Planungen

Grundsätzlich gilt § 40 Abs. 2 RBG, wonach Zonenvorschriften, Strassennetz- sowie Bau- und Strassenlinienpläne als aufgehoben gelten, soweit sie im Widerspruch zu den Festlegungen im Quartierplan stehen.

Mit den Vorschriften zur Quartierplanung "Winzerweg" werden für das Areal der Parzelle C-1336 und Teil der Parzelle Nr. C-960 eigenständige Nutzungs- und Bauvorschriften erstellt. Diese Vorschriften sind inhaltlich für die geplante Überbauung, Nutzung und Erschliessung des Areals abschliessend und von den übrigen Vorschriften der kommunalen Nutzungsplanung (Zonenplan und Zonenreglement Siedlung) vollständig abgekoppelt.

Durch die Inkraftsetzung der Vorschriften zur Quartierplanung "Winzerweg" werden die bisherigen Zonenvorschriften Siedlung vom 14. November 2007 sowie der Lärmempfindlichkeitsstufenplan vom 25. November 2008 vollständig ausser Kraft gesetzt. Die ins Areal der Quartierplanung wirkenden Baulinien bleiben rechtskräftig.

Weitere rechtskräftige kommunale oder kantonale Planungen werden durch diese Planungsmassnahme nicht tangiert.

Gleichzeitig mit dem Erlass der Quartierplanung "Winzerweg" wird die Parzelle Nr. C-961 von der Zone mit Quartierplanpflicht in die Wohnzone W2 umgezont. Dies geschieht in Koordination mit

den Grundeigentümern. Gleichzeitig wird mit dem Quartierplan-Vertrag sichergestellt, dass diese Parzelle neu über die Quartierhaupterschliessung des QP-Areals erschlossen werden kann. Einen entsprechenden Mutationsplan zum Zonenplan Siedlung ist vorbereitet und liegt den QP-Akten bei.

6 Kostenfolgen zu Lasten der Gemeinde

Das Quartierplan-Areal gilt gemäss der Erhebung "Stand der der Überbauung, Erschliessung und Baureife" vom 01. Februar 2010 als überbaut und somit voll erschlossen. Mit der Oberwilerstrasse bzw. dem Winzerweg ist eine für den motorisierten Verkehr zweckmässige Strassenerschliessung vorhanden, bzw. wird von der Bauherrschaft der Quartierplanung entsprechend ausgebaut (Winzerweg). Die Leitungsinfrastruktur (Wasser, Abwasser etc.) ist grundsätzlich vorhanden und die geplanten Bauten können daran angeschlossen werden. Betreffend Strassen- und Infrastrukturerschliessung entstehen somit nach heutiger Einschätzung keine Kostenfolgen zu Lasten der Gemeinde.

7 Quartierplan-Vertrag

Mit einem Quartierplan-Vertrag sind gemäss § 46 RBG privat-rechtliche Bestandteile sicherzustellen, welche die Funktionalität der Quartierplanung in Ergänzung zu den öffentlich-rechtlichen Quartierplan-Vorschriften gewährleisten. Für die Quartierplanung "Winzerweg" sind folgende Bestandteile durch einen Quartierplan-Vertrag oder Anschlussverträge privat-rechtlich sicherzustellen (Aufzählung nicht abschliessend):

- Finanzierung, Erstellung, Unterhalt und Benutzungsrechte gemeinschaftlicher Infrastrukturen (Plätze,private Erschliessungen, Autoeinstellhall etc.)
- Vereinbarung betreffend "Wohnen im Alter"
- gegenseitige selektive Geh- und Fahrrechte
- gegenseitige Näher- und Grenzbaurechte
- Bau- und Durchleitungsrechte, Unterbaurechte
- Baustellenorganisation und -verkehr
- Infrastrukturbeiträge für Mehrnutzung
- Abhängigkeiten / Bedingungen für etappierte QP-Realisierung
- Erschliessung der Parzelle Nr. C-961 via den Quartierplan
- Transportdienst
- Erstellung / Anpassung Winzerweg in Koordination mit QP-Zufahrt
- Pflege und Unterhalt der landschaftsprägenden Grünelementen
- Parkierungslenkung, Parkplatzbewirtschaftung Besucher
- Abwasserbeseitigung
- u.a.m.

Die regierungsrätliche Genehmigung einer Quartierplanung wird gemäss § 46 Abs. 2 RBG nur erteilt, wenn ein entsprechender Quartierplan-Vertrag in unterzeichneter Form vorliegt. Inhaltliche Details können aus dem Quartierplan-Vertrag entnommen werden.

8 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 im neuen Quartierplan nicht vorhanden und nicht geplant. Somit muss für die Quartierplanung keine Umweltverträglichkeitsprüfung im Sinne der eidgenössischen Umweltgesetzgebung durchgeführt werden

9 Beurteilung Konzept durch die Arealbaukommission

Die kantonale Fachkommission zur Beurteilung von Arealüberbauungen (ABK) hat an ihrer Sitzung vom 23. Mai 2013 die architektonischen und konzeptionellen Grundlagen zur Quartierplanung "Winzerweg" behandelt. Das Beschlussprotokoll ist im Anhang 1 des vorliegenden Berichts enthalten.

In Koordination mit der Gemeinde sind die Kritikpunkte der Arealbaukommission entsprechend abgearbeitet worden. Es sind dies:

- **Besondere Beachtung der Hecken als wichtige Bestandteile der Anlage:**
  Als Reaktion auf die ABK-Kritik ist durch einen Landschaftsarchitekten und einen Ökologen ein Gesamtkonzept der Aussenraumgestaltung inkl. Erhaltungs- und Unterhaltsmassnahmen erstellt worden. Dieses Konzept beinhaltet sämtliche umgebenden Hecken der Überbauung. Entsprechend ist der Quartierplan-Perimeter ausgeweitet worden. Das Konzept "Umgebungsgestaltung" hat für die QP-Realisierung und den nachfolgenden Unterhalt des Aussenraumes richtungsweisenden Charakter und ist mit den Aussenrauminhalten der Quartierplan-Vorschriften abgestimmt.
- **Der "Eingang" ins Areal darf architektonisch prägender dargestellt werden**
- **Der unterschiedlichen Situation der vier Wohngebäude ist mehr Beachtung zu geben**
- **Die Volumetrie des Pflegegebäudes und deren Wirkung auf die Villa ist zu überdenken**
  Die östliche Gebäudereihe wurde aufgrund der ABK-Kritik in Koordination mit der Gebäude um ca. 5.0 m gegen Osten verschoben. Somit konnte der zentrale Parkraum vergrössert, wichtige Bäume im Park erhalten und die südliche Öffnung zwischen Gebäude C und A vergrössert werden. Ebenfalls ist die querende oberirdische Einstellhalleneinfahrt zu den Baubereichen A, B und E weggefallen. Dies verbessert die Durchsicht von Süden auf die bestehende Villa. Das Gebäude E ist bezüglich Volumen und Lage optimiert und verkleinert worden und nimmt somit einen angemessenen Abstand zur bestehenden Villa ein. Die Pflegenutzung im Gebäude E fällt neu weg.

10 Kantonale Vorprüfung

Die Quartierplanung "Winzerweg" wurde mit Schreiben des Gemeinderates vom 20. Juni 2014 zur kantonalen Vorprüfung eingereicht. Das Resultat der kantonalen Vorprüfung wurde mit dem Schreiben vom 18. September 2014 durch das Amt für Raumplanung an den Gemeinderat Allschwil mitgeteilt (vgl. Anhang 2). Die Ergebnisse der Vorprüfung und deren Reaktion der Gemeinde wurden anlässlich der Besprechung vom 10. Oktober 2014 mit Vertretern der Bauverwaltung, mit dem Architekten sowie dem Raumplaner besprochen.

Die Ergebnisse der kantonalen Vorprüfung wurden zur Kenntnis genommen und teilweise in die Quartierplanung übernommen bzw. in die QP-Instrumente eingearbeitet werden. Aus der in Anhang 3 angefügten Zusammenstellung gehen sowohl die einzelnen Vorprüfungsaussagen wie auch die unmittelbaren Reaktionen der Gemeinde bzw. der Projektverfasser und die entsprechenden Erläuterungen dazu hervor.

11 1. Mitwirkungsverfahren

Gestützt auf Art. 4 des Bundesgesetzes über die Raumplanung vom 22. Juni1979 und § 7 des kantonalen Raumplanungs- und Baugesetz vom 8. Januar 1998 führte die Gemeinde Allschwil für die Quartierplanung "Winzerweg" das öffentliche Mitwirkungsverfahren durch.

Publikation Mitwirkungsverfahren	– **Amtsblatt Nr. 37 vom 11. September 2014** – **diverse direkt betroffene Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer wurden per Brief vom 1. September 2014 persönlich angeschrieben** – 2 Inserate wurden im Allschwiler Wochenblatt geschaltet – Homepage der Gemeinde – Aushängekästen der Gemeinde
Mitwirkungsfrist	– **Vom 15. September bis 14. Oktober 2014** – Einsichtnahme der Unterlagen auf der Hauptabteilung Hochbau-Raumplanung der Gemeindeverwaltung Allschwil
Mitwirkungseingaben bis am	– **14. Oktober 2014** – in schriftlicher Form zuhanden des Gemeinderates Allschwil
Fazit zum Mitwirkungsverfahren	Während der Mitwirkungsfrist wurden insgesamt 14 Mitwirkungseingaben zur Quartierplanung "Winzerweg" beim Gemeinderat Allschwil eingereicht. Diese wurden vom Gemeinderat behandelt. In einem ersten Entwurf des Mitwirkungsberichtes wurden sowohl die Mitwirkungsergebnisse als auch die Ergebnisse aus der Beratung des Gemeinderates zusammengefasst. Der Mitwirkungsbericht wurde jedoch nicht verabschiedet und veröffentlicht, da zwischenzeitlich die Bauherrschaft das Bebauungskonzept änderte bzw. überarbeitete.

Projektunterbruch / Anpassungen am Bebauungskonzept

Nach der Durchführung des öffentlichen Mitwirkungsverfahrens im Oktober 2014 und nach gewissen Widerständen der nördlichen Bewohnerschaft (Pflegestation zu massig und zu hoch etc.) hatte der Stiftungsrat am 11. Dezember 2014 der Thomi-Hopf-Stiftung beschlossen, dass Projekt mit einer Änderung weiterzuführen. Der Pflegetrakt wird nicht mehr geplant und realisiert. Anstelle des Pflegegebäudes (Baubereich E) wird ein Wohngebäude mit drei Geschossen plus Attikageschoss

vorgesehen. Damit reduziert sich der Baukörper im Baubereich E bzgl. Höhe um -5.4 Meter bzw. um -2.4 Meter. Die Gebäudelänge reduziert sich ebenfalls um 3 Meter gegenüber der nördlichen Nachbarschaft. Gleichzeitig entfällt auch die unterirdische Anlieferung für LKW in der Auto-Einstellhalle und die Raumhöhe kann dadurch auf eine Standarthöhe für PKW angepasst werden. Die Feuerwehrzufahrt wurde ebenfalls neu angedacht und wird so konzipiert, dass diese nun ausschliesslich oberirdisch angeordnet werden kann. Die Baukörper C, D, F und G sind, wie bisher, über die Quartierhaupterschliessung erschlossen. Die Service- bzw. Notzufahrt für die Hauptbauten A, B und E wird ab dem Winzerweg via der Parkanlage sichergestellt. Der Gemeinderat hat im Grundsatz beschlossen, dass für den Quartierplan-Entwurf vom März 2016 in ein zweites Mitwirkungsverfahren durchgeführt wird.

12 2. Mitwirkungsverfahren

Nach einer Optimierung des Bebauungskonzeptes sowie der Quartierplaninhalte zwischen Herbst 2015 und Frühjahr 2016 führte die Gemeinde Allschwil gestützt auf Art. 4 des Bundesgesetzes über die Raumplanung vom 22. Juni1979 und § 7 des kantonalen Raumplanungs- und Baugesetz vom 8. Januar 1998 für die Quartierplanung "Winzerweg" das 2. öffentliche Mitwirkungsverfahren durch. Detaillierte Angaben dazu sind im Mitwirkungsbericht (gem. § 2 RBV) des Gemeinderates Oktober 2016 zu entnehmen.

Publikation Mitwirkungsverfahren	– **Amtsblatt Nr. 28 vom 14. Juli 2016** – **Amtsblatt Nr. 32 vom 11. August 2016** – **diverse direkt betroffene Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer wurden per Brief vom 8. Juli 2016 persönlich angeschrieben** – 3 Inserate wurden im Allschwiler Wochenblatt geschaltet – Homepage der Gemeinde – Aushängekästen der Gemeinde
Mitwirkungsfrist	– **Vom 8. Juli 2016 bis 31. August 2016** – Einsichtnahme der Unterlagen auf der Hauptabteilung Hochbau-Raumplanung der Gemeindeverwaltung Allschwil
Mitwirkungseingaben bis am	– **31. August 2016** – in schriftlicher Form zuhanden des Gemeinderates Allschwil
Fazit zum Mitwirkungsverfahren	Während der Mitwirkungsfrist wurden insgesamt 15 Mitwirkungseingaben zur Quartierplanung "Winzerweg" beim Gemeinderat Allschwil eingereicht. Diese wurden vom Gemeinderat behandelt. In einem Mitwirkungsbericht wurden sowohl die Mitwirkungsergebnisse als auch die Ergebnisse aus der Beratung des Gemeinderates zusammengefasst.

13 Beschlussfassungsverfahren

Beschlussfassung Gemeinderat	– **23. November 2016**
Beschlussfassung Einwohnerrat	– **26. April 2017**

14 Auflageverfahren

….. erfolgt nach Verfahrensabschluss

15 Genehmigungsantrag

….. erfolgt nach Verfahrensabschluss

Im Namen des Gemeinderates Allschwil:

Der/Die Präsident/-in: Der/Die Gemeindeverwalter/-in:

Anhang 1: Auszug aus dem Beschlussprotokoll der kantonalen Arealbaukommission

Rheinstrasse 29
Postfach
CH - 4410 Liestal
Telefon 061 552 59 33
Telefax 061 552 69 82
raumplanung@bl.ch

Bau- und Umweltschutzdirektion
Kanton Basel-Landschaft
Kantonale Fachkommission zur
Beurteilung von Arealüberbauungen

Aktuariat
Protokollführung durch zuständigen Kreisplaner

Gemeinderat Allschwil
4123 Allschwil

Reg.Nr.
GK-Nr.
Seiten 1 / 1

Liestal, 31. Mai 2013

Quartierplanung "Winzerweg", Allschwil
Auszug aus dem Beschlussprotokoll der kantonalen Arealbaukommission

Sehr geehrte Damen und Herren

Die kantonale Fachkommission zur Beurteilung von Arealüberbauungen (Arealbaukommission) hat an ihrer Sitzung vom 23. Mai 2013 die obgenannte Quartierplanung behandelt. Nachdem das Beschlussprotokoll dieser Sitzung als genehmigt gilt, erlauben wir uns, Sie über das Ergebnis wie folgt zu orientieren:

Erwägungen

- Die Hecken als wichtiger Bestandteil der Anlage bedürfen besonderer Beachtung.
- Der "Eingang" ins Areal darf architektonisch prägender dargestellt werden.
- Der unterschiedlichen Situation der vier Wohngebäude ist mehr Beachtung zu geben.
- Die Volumetrie des Pflegegebäudes und deren Wirkung auf die Villa ist zu überdenken.

Beschluss

://: Das vorliegende Projekt wird im Sinne der Erwägungen gutgeheissen.

Mit freundlichen Grüssen
AREALBAUKOMMISSION
i.V. der Protokollführung

M. Classen

Martin Classen

Kopie: - Wirth + Wirth AG Architekten, Leimenstrasse 47, 4051 Basel
- ARP/We
- ABK-Akten

Gemeinde Allschwil
- 3. Juni 2013
Laufnr.: 2012-036a

Die Bau- und Umweltschutzdirektion erreichen Sie vom Bahnhof Liestal aus in knapp 5 Gehminuten.
Die Bushaltestelle „Kantonsspital" der Linien 70, 76 und 80 befindet sich direkt vor dem Haus.

Rheinstrasse 29
Postfach
CH - 4410 Liestal
Telefon 061 552 59 33
Telefax 061 552 69 82
ortsplanung@bl.ch

Kanton Basel-Landschaft

Bau- und Umweltschutzdirektion
Amt für Raumplanung

Ortsplanung
Thomas Wehren
thomas.wehren@bl.ch
Tel. direkt: 061 552 55 95

KOPIE

Eingang S+R
22. Sep. 2014

Gemeinderat Allschwil

4123 Allschwil

Reg.Nr. 45.05.40
GK-Nr. 39677/e
Seiten 1 / 9

Liestal, 18. September 2014

Gemeinde Allschwil, Quartierplanvorschriften "Winzerweg"
Kantonale Vorprüfung

Sehr geehrte Damen und Herren

Mit Brief vom 20. Juni 2014 haben Sie uns die Unterlagen zum oben erwähnten Geschäft zur kantonalen Vorprüfung eingereicht. Wir danken für die Möglichkeit der Stellungnahme. Die vorliegenden Quartierplanvorschriften bilden ein solides Planwerk für die kommende Siedlungsentwicklung in Allschwil. Nach Abschluss der üblichen verwaltungsinternen Vernehmlassung und nach eingehender Prüfung können wir Ihnen Folgendes mitteilen:

1 Quartierplan-Reglement (QR)

1.1 § 1 Zweck, Ziele und Geltungsbereich der Planung

Redaktionelle Korrektur:

Absatz 1: § 37 des Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) bestimmt den Zweck von Quartierplanungen abschliessend. Der Quartierplan "Winzerweg" soll nicht nur eine ansprechende Überbauung mit zeitgemässer Erschliessung gewährleisten sondern hat eine architektonisch und erschliessungsmässig gute Überbauung zu bezwecken. Wir bitten Sie um eine Korrektur.

1.2 § 2 Art der baulichen Nutzung

Zwingende Vorgaben:

Auf die Festlegung in Absatz 3 wonach An- und Nebenbauten nur 'in der Regel' eingeschossig sind ist zu verzichten. Sie widerspricht dem Bestimmtheitsgebot sowie den §§ 3 Absatz 6 und 4 Absatz 5 Buchstabe c. QR. Zudem bitten wir Sie, den zweiten Satzteil des ersten Satzes anders zu formulieren. An- und Nebenbauten dienen weder Wohn- oder Geschäftszwecken noch ergänzen sie diese im engeren Sinne.

Empfehlung:

Wir empfehlen, in Absatz 1 die zulässige Nutzung weiter zu konkretisieren und können folgende Formulierung vorschlagen: "Die Baubereiche für Hauptbauten A bis E sind einer Wohnnutzung

vorbehalten, die dem "Wohnen im Alter" dient. Im Baubereich für Hauptbaute E ist zudem eine Pflegestation sowie weitere Nutzungen im Zusammenhang mit der Pflege älterer Menschen zulässig." Der Begriff einer "öffentlichen Nutzung" ist u.E. zu wenig bestimmt und suggeriert, dass damit verbundene Dienstleistungen einer breiten Öffentlichkeit zugänglich stehen. Allenfalls wäre es zweckdienlich, den Baubereich für Hauptbaute E in Absatz 2 aufzunehmen und von Beginn an einer Wohn- und Geschäftsnutzung zuzuweisen.

1.3 § 4 Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten

Zwingende Vorgabe:

Absatz 1: Balkone, Terrassen und der gleichen können nicht als Anbauten bestimmt werden. Obschon sie von den anrechenbaren Bruttogeschossflächen ausgenommen werden sollen, haben sie die im Quartierplan festgelegten Baubereiche zu berücksichtigen. Allenfalls können Balkone und Terrassen von den Baubereichen geringfügig abweichen (gem. Buchstabe b. - dies ist jedoch bei den festgelegten Gestaltungsbaulinien ausgeschlossen). In diesem Zusammenhang weisen wir bei Buchstabe b. darauf hin, dass es sich allenfalls um geringfügige Abweichungen, nicht jedoch um geringfügige Überschreitungen der Baubereichsbegrenzungen handeln kann. Wir bitten Sie um eine Korrektur.

Absatz 3: Werden die bezeichneten Nebenbauten nicht im Quartierplan festgelegt, können sie auch nicht Teil des Nachweises zur Umgebungsgestaltung sein bzw. dort erst konkretisiert werden (→ Ziffer 1.5 dieses Berichts). Zudem möchten wir nachfragen, wozu die Nebenbauten gemäss § 2 Absatz 3 QR differenziert werden in "Quartiernotwendige" und umgekehrt solchen, die nicht notwendig sind. Dadurch wird die Anwendung von Absatz 5 Buchstabe c. verunmöglicht.

Absatz 8: Seit Inkrafttreten der neuen Bestimmungen § 104b RBG und § 94 Abs. 1 lit. e. und § 94a RBV (am 1. Oktober 2013) werden alle Belange die Solaranlagen betreffend abschliessend kantonal geregelt. Eine weitergehende Regelung im Quartierplan-Reglement ist nicht möglich. Wir bitten Sie, den Begriff "Solaranlagen" zu streichen.

Absatz 9: Die für die Baueingabe notwendigen Unterlagen sind in § 87 der Verordnung zum Raumplanungs- und Baugesetz abschliessend festgelegt. Verbindliche Gestaltungsrichtlinien als Bestandteil des Baubewilligungsverfahrens zu bestimmen ist deshalb nicht zulässig. Der letzte Satz der Bestimmung ist zu streichen.

Redaktionelle Korrektur:

Im ersten Satz von Absatz 2 ist Folgende Korrektur anzubringen: "...eingeschossige (1G) bzw. zweigeschossige..." Der Quartierplan bestimmt die Geschossigkeit der Gebädeverbindungen.

Der Kommentar zu Absatz 3 ist zu streichen. Er kommt einer Bestimmung gleich, die den Quartierplanvorschriften widerspricht. Massgebend für die Errichtung von Nebenbauten sind die Bestimmungen und Festlegungen des Quartierplans und des Quartierplan-Reglements.

Absatz 5: In diesem Absatz wird das Gebäudeprofil mit der Gebäudehöhe gleichgesetzt ("Definition der Gebäudeprofile im Sinne der maximalen Gebäudehöhe"). Die Marginalie kann deshalb als "Gebäudehöhe, Geschossigkeit" bezeichnet werden. Buchstabe a. kann an Klarheit gewinnen: "Für die Definition der maximalen Gebäudehöhe (Oberkannte der rohen Dachkonstruktion) ist der Quartierplan (Situation und Schnitte) massgebend". Bei Buchstabe c. gehen wir ebenfalls von der rohen Dachkonstruktion aus.

1.4 § 5 Nutzung, Gestaltung und Unterhalt des Aussenraumes

Zwingende Vorgabe:

Absätze 2 und 8: Wir begrüssen die Umsetzung des "Konzept Umgebungsgestaltung" im Quartierplan sehr. Auf den ersten Satz von Absatz 2 ist zu verzichten. Das "Konzept Umgebungsgestaltung" entspricht gemäss dieser Bestimmung den Quartierplan-Festlegungen. Es ist deshalb widersprüchlich, das "Konzept Umgebungsgestaltung" gleichzeitig als richtungsweisend zu bestimmen.

In Absatz 8 ist auf den Passus 'im Sinne des "Konzeptes Umgebungsgesaltung"' zu verzichten. Damit Absatz 8 als Ganzes einer Bestimmung entspricht, ist zudem die "soll" Formulierung zu ersetzen.

Absatz 3: Grundsätzlich erachten wir es als möglich, im Quartierplan-Reglement auf den Nachweis wichtiger Elemente der Umgebungsgestaltung hinzuweisen. Bedingung dazu ist, dass die aufgezählten Elemente auch in den Quartierplanvorschriften festgelegt sind. Dies ist jedoch vorliegend nicht in allen Punkten der Fall. Wir bitten Sie um eine Überarbeitung.

Absatz 4: Soll sich der Geländeverlauf am Eintrag "Terrainverlauf" im Quartierplan orientieren und im Baugesuchsverfahren nachgewiesen werden, ist Absatz 4 anders zu formulieren und der Eintrag im Quartierplan zu ergänzen. Eine "Regelung" im Rahmen des Baugesuchs als auch ein "Richtwert" ohne Massangabe für die Abweichung müssen wir ausschliessen. Wir empfehlen folgende Formulierung: "Der Terrainverlauf ist im Quartierplan festgelegt. Von ihm darf +/- 50 cm abgewichen werden. Bei neuen Baumstandorten über..." Beim Eintrag in der Quartierplan-Legende ist die Massangabe (z.B. +/- 50 cm) sinngemäss zu ergänzen.

Absatz 5 Buchstabe a.: "Die Parkanlage im Zentrum der Quartierplanung ist nach einem einheitlichen Konzept, den Nutzeransprüchen gerecht zu gestalten." Eine Verfahrensverschiebung ("auf der Stufe Baugesuch") ist auszuschliessen und auf die "soll"-Formulierung ist zu verzichten.

Absatz 6: Eine Verschiebung des Verfahrens ("auf Stufe Baugesuch") in Buchstabe a. ist nicht zulässig und die gewählte "soll"-Formulierung ist zu ersetzen. Zudem werden die Frei- und Grünflächen den einzelnen Gebäuden zugeordnet. Quartierbezogene Infrastrukturen sind nach Buchstabe b. des selben Absatzes jedoch integrale Teile der Frei- und Grünflächen. Wir bitten Sie, Absatz 6 zu überprüfen.

Absatz 7: Es ist zu präzisieren, dass der Krautsaum extensiv genutzt und die Breite auf maximal 4 m beschränkt wird (Mahd abschnittsweise alle zwei Jahre - vgl. "Richtungsweisendes Konzept" (Dezember 2013), S. 7 unter "Differenzierter ökologischer Unterhalt der Grünflächen"). Wir empfehlen folgende Formulierung für den letzten Satz: "Entlang der Parzelle Nr. C-969 ist ein extensiver Krautsaum von 3.0 - 4.0 m Breite einzurichten, welcher ~~zweimal jährlich~~ abschnittsweise alle zwei Jahre geschnitten wird."

Um die ökologische Vernetzungsfunktion und die Durchlässigkeit für Kleintiere zu gewährleisten, ist auf eine Einzäunung im Bereich der Grünflächen mit Heckenschutz zu verzichten.

Die im Plan als "Ersatzpflanzungen (Hecken, Sträucher)" bezeichneten Flächen bedürfen einer Bestimmung im Reglement. Wir empfehlen, Absatz 7 diesbezüglich zu ergänzen.

Absatz 11: Auf den eingeschobenen Satzteil: "wie sie in den ... Baugesuchsunterlagen konkretisiert werden" ist zu verzichten. Weder können Grün-Elemente in den Baugesuchsunterlagen konkretisiert werden (sie können nachgewiesen werden - § 5 Absatz 3 QR) noch ist dieser Satzteil für die Bestimmung relevant. Massgebend sind die Festlegungen zu den Grün-Elementen im Quartierplan und im Quartierplan-Reglement.

Redaktionelle Korrektur:

Absatz 7: Die Signatur im Quartierplan legt eine klar umgrenzte Fläche fest und keinen Bereich. Der Erste Satz ist deshalb einzuleiten mit: "In den "Grünflächen mit..." Der Legendeneintrag im Quartierplan ist entsprechend mit "Grünfläche mit Heckenschutz inkl. Saum" zu ersetzen. Zudem bitten wir Sie, für die in der Grünzone liegende, landwirtschaftlich genutzte Parzelle Nr. C-969 auf die Bezeichnung "Landwirtschaftsparzelle" zu verzichten.

Absatz 9: Gemäss § 5 Absatz 3 Buchstabe e. QR ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens die Bepflanzung nachzuweisen. Die Abweichende Formulierung in Absatz 9 verwirrt. Wir bitten Sie, den Passus "in den Baugesuchsunterlagen sicherzustellen, dass" zu streichen. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens kann die Sicherstellung einer Baumpflanzung zudem nicht gewährleistet werden. Nach § 11 Absatz 1 QR obliegt es dem Gemeinderat darüber zu wachen, dass die Quartierplanvorschriften umgesetzt werden.

Der Kommentar bei Absatz 3 ist zu streichen. Ein Umgebungsplan stellt ein Nachweisinstrument dar. Weder konkretisiert der Umgebungsplan Grundlagen noch können darin Bestandteile und Elemente des Aussenraums definitiv festgelegt werden.

Die Kommentare zu den Absätzen 9 und 10 sind ebenfalls wegzulassen. Einerseits haben diese den Charakter einer Bestimmung und gehörten damit in den Reglementsteil, andererseits müssen wir darauf hinweisen, dass im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens keine Festlegungen vorgenommen werden können.

1.5 § 6 Erschliessung und Parkierung

Zwingende Vorgabe:

Absatz 1: Mit der im Quartierplan gewählten, eindeutig abgrenzbaren Vollflächensignatur wird die Lage der Erschliessungs- und Parkanlagen verbindlich festgelegt. Abweichungen sind nur bei der Zu- und Wegfahrt sowie bei den Gebäude- und Einstellhallenzugängen und anderen Punktsignaturen zulässig. Eine Festlegung im Rahmen der Baugesuchsunterlagen zur Umgebungsgestaltung ist zudem ausgeschlossen. Absatz 1 (samt Kommentar) ist zu überarbeiten.

Buchstabe a.: Im Sinne einer redaktionellen Korrektur ist auf die "soll" Formulierung zu verzichten.

Buchstabe d.: Die Feuerwehrzufahrt muss oberirdisch erfolgen (→ folgender Abschnitt).

Buchstabe f.: Wir begrüssen die Errichtung eines Shuttle-Bus-Betriebs zwischen dem QP-Areal und dem Dorfzentrum. Eine Regelung im Quartierplan-Reglement erachten wir indes nicht als möglich und bitten Sie, die notwendigen Bestimmungen und Abmachungen (z.B. Kostentragung) im Quartierplan-Vertrag zu vereinbaren. Als zusätzlichen Nebeneffekt gewinnen Sie bei einer vertraglichen Regelung an zusätzlicher Flexibilität.

Die **Notzufahrt für Feuerwehrfahrzeuge** mitsamt den Aufstellflächen ist auf eine oberirdische Erschliessung aller Baubereiche angewiesen. Es ist ein entsprechendes Erschliessungskonzept zu erarbeiten und notwendige Festlegungen im Quartierplan vorzunehmen.

1.6 § 7 Ver- und Entsorgung

Hinweis:

In Absatz 1 ist unklar, ob bei der Installation von Sonnenkollektoren zur Warmwassergewinnung mit einer Fläche unter 350 m^2 auf eine ergänzende Photovoltaikanlage verzichtet werden kann. Wir bitten Sie, die Bestimmung zu präzisieren.

Redaktionelle Korrektur:

Der Kommentar zu Absatz 1 erweckt den Anschein einer Bestimmung und müsste im Reglementsteil festgelegt werden. Dies erachten wir nicht als notwendig, zumal das geäusserte Anliegen im letzten Satz von Absatz 1 berücksichtigt ist. Der Kommentar ist zu streichen.

1.7 § 8 Lärmschutz

Empfehlung:

Absatz 2: Da wegen des Fluglärms im Sinne der Vorsorge für den Schallschutz gegen Aussen die erhöhten Anforderungen zu erfüllen sind, empfehlen wir, beim Schallschutz gegen Innenlärm ebenfalls die erhöhten Anforderungen festzulegen, um den akustischen Komfort sicher zu stellen. Eine "schalldichte" Gebäudehülle kann zu Folge haben, dass die Bewohner sich durch den Innenlärm vermehrt gestört fühlen.

Hinweis zum Baubewilligungsverfahren:

Der Quartierplanperimeter liegt im Einflussbereich der Oberwilerstrasse. Mit dem Baugesuch sind die Nachweise für den Lärmschutz gemäss Art. 31 LSV (Baubewilligung in lärmbelasteten Gebieten) und Art. 32 (Schallschutz an neuen Gebäuden) zu erbringen.

2 Quartierplan

2.1 Plandarstellung, Legende, Schnitte

Zwingende Vorgabe:

- Für das Walmdach in Baubereich G ist eine Fassadenhöhe festzulegen und im Reglement zu bestimmen.
- Aus Plan und Reglement gehen noch nicht hervor, welche 'Anpassungen' im Zusammenhang mit dem Landwirtschaftsweg vorgesehen sind. Wir bitten Sie, entsprechende Festlegungen im Reglement vorzusehen oder - falls diese Anpassungen nicht an den Quartierplan gebunden sind - auf die Ergänzung des Titels zu verzichten und eine Bemerkung im Planungsbericht aufzunehmen.
- Die Geschossigkeit ist gestützt auf § 4 Absatz 5 Buchstabe b. QR im verbindlichen Planinhalt festzulegen.

Feuerwehrzufahrten und Feuerwehraufstellflächen dürfen nicht unterirdisch angeordnet werden. Gemäss den Weisungen in den Kommandoakten BL (Dok. 1-02-04-014) müssen diese oberirdisch gewährleistet sein. Wir empfehlen dringend, im Quartierplan entsprechende Festlegungen vorzusehen.

Empfehlung:

Wir empfehlen, die maximale Gebäudehöhe als verbindlichen Planinhalt beschliessen zu lassen. Damit wäre eine eindeutige Massangabe festgelegt und könnte nicht Anlass zu Interpretationen geben. In gleichem Sinne empfehlen wir, auch für die obersten Vollgeschosse eines jeden Gebäudes eine maximale Höhe im Plan festzulegen.

Redaktionelle Korrektur:

- Die Darstellung der Grünbereiche mit Heckenschutz (im nordöstlichen Abhang in den Schnitte C-C und D-D als "Heckenschutz" bezeichnet) fehlt teilweise und ist zu ergänzen (z.B. entlang des Winzerwegs).
- Beim "Baubereich für Gebäudeerhaltung" handelt es sich um ein Baufeld. Quartierplan und Reglement sind aufeinander abzustimmen.
- Der Bereich für (bitte ergänzen) Gehwegüberdachungen wird im Quartierplan-Reglement nicht weiter Bestimmt. Wir bitten Sie, entsprechende Festlegungen im Reglement vorzusehen.
- Der Titel "Dachform Walmdach (in Anlehnung an bestehende Baute F)" ist in seiner Aussage unklar. Wir bitten Sie, den Titel zu schärfen. Allenfalls kann auch, gestützt auf eine leicht angepasste Bestimmung in § 4 Absatz 6 Buchstabe a. QR, auf den Planeintrag verzichtet werden.
- "Hecke / Sichtschutz in ~~Abstimmung~~Koordination mit Nachbarschaft" (gemäss § 5 Absatz 7 QR).
- Diverse Signaturen im Quartierplan begrenzen eine Fläche und bestimmen nicht einen Bereich im eigentlichen Sinne. Wir bitten Sie, die gewählten Signaturen zu prüfen und Widersprüche zu beheben.
  - "Grün~~bereich~~fläche mit Heckenschutz inkl. Saum"
  - "~~Bereich~~ Fläche für Aussensitzplatz (befestigt)"
  - Der Bereich für Ein- und Ausfahrt unterirdische Auto-Einstellhallen
- Bei den Festlegungen zu den Einzelbäumen ist auf den Verweis zum Konzept Umgebungsgestaltung zu verzichten. Gemäss § 5 Absatz 2 QR wurden die Elemente aus dem Konzept in den Quartierplan übernommen.
- Aus dem Eintrag "Neubauten gemäss Bebauungskonzept" ist ersichtlich, dass zukünftige Balkone die Baubereiche in fast allen Baukörpern überragen sollen. Auch Balkone haben die Baubereiche zu berücksichtigen (→ Abschnitt 2.4 des Vorprüfungsberichts).

2.2 Erschliessung an die Kantonsstrasse

Zwingende Vorgabe:

Die Knotensichtweiten müssen gemäss SN 640 273a eingehalten werden. Ebenso die Anforderungen aus SN 640 241 bezüglich des Fussgängerstreifens an der Oberwilerstrasse (ID 96). Der entsprechende Nachweis (inkl. der Schleppkurven) ist im Rahmen der weiteren Bearbeitung dem Tiefbauamt zur Prüfung zuzustellen. Gegebenenfalls ist der Weg zum Fussgängerstreifen anders zu wählen, da der Fussgänger momentan mit dem Rücken zum herannahenden Verkehr Richtung Fussgängerstreifen geht.

2.3 Näherbaurechte

Hinweis:

An der Nordostfassade des Gebäude E kann der notwendige Grenzabstand gegenüber dem Nachbargrundstück allenfalls nicht eingehalten werden. Wir bitten Sie, dies zu berücksichtigen und notwendige Näherbaurechte frühzeitig zu vereinbaren.

Für die Westfassade im Baubereich D wurde eine Gestaltungsbaulinie festgelegt. Die Nordfassade hat die entsprechenden Grenzabstände zu Parzelle C-961 einzuhalten.

3 Planungs- und Begleitbericht

Zwingende Vorgabe:

Kapitel 1.2 "Städtebauliches Konzept"

Die festgelegten Baubereiche erlauben in mehreren Fällen eine dreigeschossige Bebauung, insbesondere da die orientierend abgebildeten Sockelgeschosse von der Definition in § 7 Zonenreglement Siedlung (ZRS) abweichen. Für Baubereich E sind gar drei Vollgeschosse vorgesehen. Damit entsteht ein Widerspruch zu § 25 ZRS, wonach für die Zone mit Quartierplanpflicht eine maximal 2-geschossige lockere Bauweise vorgesehen ist. Wir bitten Sie, diesen Punkt im Planungsbericht zu erläutern.

Kapitel 4.5 "Erschliessung / Parkierung"

Feuerwehrzufahrten und Feuerwehraufstellflächen dürfen nicht unterirdisch angeordnet werden.

Kapitel 4.6 "Ver- und Entsorgung / Energie"

Hier fehlt die Angabe zur Entwässerung des Quartiers. Nach dem rechtskräftigem GEP Allschwil ist das Gebiet im Mischsystem zu entwässern (genehmigt mit RRB 1768 vom 1. Dezember 2009).

Innerhalb von Gebäuden ist die Entwässerung für Schmutz- und Regenwasser dennoch getrennt zu führen (GSchV Art. 11). Sickerleitungen dürfen nicht an die Mischkanalisation angeschlossen werden (GSchG Art. 12 Abs. 3) und sollten deshalb auch nicht erstellt werden. Unterkellerte Gebäude sollten gegen allfälliges Hang- oder Grundwasser genügend abgedichtet werden.

Veränderungen der Entwässerung gegenüber dem GEP sind dem Amt für Umweltschutz und Energie (AUE) zu melden (§ 5 Abs. 2 des landrätlichen Dekrets über den GEP). Veränderungen mit wesentlichem Einfluss auf die Gewässer oder die Abwasseranlagen, bedingen GEP-Mutationen. Das AUE prüft und beurteilt jeweils die veränderte Wirkung.

Empfehlung / Hinweis:

Abschnitt 4.5 "Erschliessung / Parkierung: Der notwendige Ausbau des Winzerweges, inkl. Anschluss an die Oberwilerstrasse, soll mit der bevorstehenden Intandsetzung der Oberwilerstrasse (Zuständigkeit TBA Kreis 1, Tel. 061 706 29 29) koordiniert werden.

Für den Betrieb des erwähnten Shuttle-Busses ist gemäss Personenbeförderungsgesetz eine kantonale Bewilligung erforderlich, welche vor Inbetriebnahme einzuholen ist.

4 Mitwirkungsverfahren

Gemäss § 7 Raumplanungs- und Baugesetz (RBG) machen die mit Planungsaufgaben betrauten Behörden die Planungsentwürfe öffentlich bekannt. Die Bevölkerung hat dabei die Möglichkeit, Einwendungen und Vorschläge einzureichen, welche bei der weiteren Planung berücksichtigt werden, sofern sie sich als sachdienlich erweisen. Gemäss Verordnung zum RBG prüfen die mit Planungsaufgaben betrauten Behörden die Eingaben, nehmen dazu Stellung und fassen die Ergebnisse in einem Bericht zusammen. Der Bericht ist öffentlich aufzulegen. Die Bevölkerung ist über die Auflage zu informieren. Im Übrigen ist es der Gemeinde freigestellt, wie sie das Mitwirkungsverfahren gestaltet. Bitte beachten Sie auch unser Informationsblatt 1/2000 'Das

Mitwirkungsverfahren in der kommunalen Richt- und Nutzungsplanung gemäss dem neuen kantonalen Raumplanungs- und Baugesetz'.

5 Planungsbericht

Gemäss § 31 Abs. 4 RBG haben die Gemeinden mit dem Antrag zur Genehmigung der Zonenvorschriften dem Regierungsrat den nach Bundesrecht vorgeschriebenen Planungsbericht einzureichen. Inhaltlich sind die Vorgaben von Art. 2, 3 & 47 Raumplanungsverordnung (RPV) zu berücksichtigen (Abstimmung der raumwirksamen Tätigkeiten untereinander und mit übergeordneten Vorgaben, Interessenabwägung unter Prüfung von Alternativen und Varianten, Einhaltung der Grundsätze der Raumplanung, Ergebnisse des Mitwirkungsverfahrens, Umweltauswirkungen etc.). Im Weiteren verweisen wir auf die "Wegleitung für die Erarbeitung des Berichts zu Nutzungsplänen gemäss Art. 47 RPV" des Amtes für Raumplanung vom März 2013. Die Berichterstattung soll der Bedeutung und dem Umfang der Nutzungsplanung angepasst sein, wobei Folgendes speziell zu beachten ist:

- Der Planungsbericht liegt im Entwurf bei der Beschlussfassung der Planung durch die Einwohnergemeindeversammlung bzw. den Einwohnerrat vor und wird öffentlich aufgelegt. Der Bericht ist aber nicht Bestandteil des Beschlusses.
- Bevor die Planung dem Regierungsrat zur Genehmigung vorgelegt wird, erfolgt die Ergänzung des Berichtes insbesondere bezüglich Aussagen
  1. zu allfälligen Änderungen aufgrund von Anträgen aus der Gemeindeversammlung bzw. dem Einwohnerrat,
  2. zu Einsprachen und deren Behandlung,
  3. zu allfälligen geringfügigen Änderungen,
  4. zu Änderungen, die zwischen Vorprüfung und Genehmigungsantrag erfolgt sind. Alle Änderungen sind explizit zu deklarieren (Exemplar mit markierten Änderungen).
- Der Planungsbericht ist vom Gemeinderat als sein Bericht an die Genehmigungsbehörde zu verabschieden und zu unterschreiben.
- Genehmigungsanträge mit mangelhaften Planungsberichten können zurückgewiesen werden.

6 Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB)

Die IVHB wurden vom Landrat am 22. Mai 2014 beschlossen. Voraussichtlich am 1. Januar 2015 soll die Gesetzesänderung inkl. Verordnung in Kraft treten. Planungen, welche nach Inkrafttreten beschlossen werden, können in der Regel nicht mehr genehmigt werden. Planungen, welche vor Inkrafttreten beschlossen wurden, sind innerhalb der Frist von 15 Jahren anzupassen, falls bis zum Ablauf der Frist keine erneute Revision stattgefunden hat.

7 Bestätigung der digitalen Daten

Gemäss § 3a Abs. 9 RBV ist uns von der Datenverwaltungsstelle der Gemeinde zu bestätigen, dass die beschlossenen, aufgelegten und zur Genehmigung eingereichten physischen Pläne mit den digitalen Daten übereinstimmen. Das Vorliegen dieser Bestätigung ist Genehmigungsvoraussetzung. Wir empfehlen Ihnen deshalb, die Prüfung der digitalen Daten rechtzeitig vornehmen zu lassen, so dass die Bestätigung der Übereinstimmung zusammen mit den Genehmigungsunterlagen eingereicht werden kann.

8 Vorprüfungsvorbehalt

Aufgrund verschiedener Gerichtsentscheide machen wir Sie darauf aufmerksam, dass im Zusammenhang mit der Behandlung von unerledigten Einsprachen der Regierungsrat verpflichtet

ist, Planungsmassnahmen der Gemeinden auch auf ihre Zweckmässigkeit zu überprüfen. Im Rahmen seiner Interessenabwägung, insbesondere unter Beachtung neuer, entscheidrelevanter Argumente seitens der Einsprechenden, kann der Regierungsrat zu einer anderen Beurteilung kommen als die Fachinstanzen im Rahmen des Vorprüfungsverfahrens.

Wir hoffen, dass Ihnen unsere Stellungnahme für die Weiterbearbeitung von Nutzen ist. Sollten sich noch Fragen ergeben, sind wir selbstverständlich gerne bereit, diese mit Ihnen zu besprechen.

Mit freundlichen Grüssen
AMT FÜR RAUMPLANUNG
Kreisplaner

T. Wehren

Thomas Wehren

Kopie: - Stierli+Ruggli, Ingenieure+Raumplaner AG, Unterdorfstrasse 38, 4415 Lausen
per E-Mail:
- Amt für Umweltschutz und Energie
- Bauinspektorat
- Lärmschutz
- Lufthygieneamt beider Basel
- Natur und Landschaft
- Tiefbauamt

Anhang 3 Tabellarische Zusammenstellung: Reaktionen auf Vorprüfungsbericht

Vorprüfungsergebnisse (kant. Forderungen und komm. Reaktionen) *Art: **Z** = zwingende Vorgabe, H = Hinweis, E = Empfehlung, R = redaktionelle Korrekturen*

✓ **=** Gemeinde ist auf die Forderung eingetreten **X** = Forderung wird nicht berücksichtigt **Kenntnisn.** = Anregung Kanton wird zur Kenntnis genommen

Nr.	Themen gemäss VP	Spezifischer Inhalt / Ausführung VP	Art	Bemerkungen / Erläuterungen und Entscheide Gemeinde	Gemeinde-umsetzung
1	**Quartierplan-Reglement (QR)**				
1.1	*§ 1 Zweck, Ziele und Geltungsbereich der Planung*	- Abs. 1: Die Quartierplanung soll nicht nur eine ansprechende Überbauung mit zeitgemässer Erschliessung gewährleisten, sondern hat eine architektonische und erschliessungsmässig gute Überbauung zu bezwecken.	R	- Formulierung wird im QP-Reglement entsprechend angepasst.	✓
1.2	*§ 2 Art der baulichen Nutzung*	- Abs. 3: streichen des Textes "in der Regel" - Abs. 3: präzisere Formulierung des zweiten Satzteils des ersten Satzes	**Z**	- Formulierung wird im QP-Reglement entsprechend angepasst.	✓
		- Abs.1: konkretisieren der Bestimmung über die zulässige Nutzung der Hauptbauten A-E	E	- Mit dem neuen Bebauungskonzept (Stand: 18. März 2016) wird im Hauptbau E auf eine Pflegestation sowie öffentliche Nutzungen verzichtet. Im Baubereich E ist neu ebenfalls die Wohnnutzung im Sinne § 21 Abs. 1 RBG vorgesehen. Der Reglementstext wurde entsprechend angepasst.	✓
1.3	*§ 4 Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten*	- Abs.1 lit. b: Geringfügige Abweichungen nicht geringfügige Überschreitungen → Korrektur der Begrifflichkeiten	**Z**	- Wird in QP-Reglement übernommen.	✓
		- Abs.1 lit. c: Balkone, Terrassen und dergleichen werden neu als Bauteile bezeichnet, welche die Baubereiche bis max. 1.5 m überragen dürfen. → Einführung einer präzisen Definition.	**Z**	- Formulierung wird im QP-Reglement entsprechend angepasst	✓
		- Abs. 2: Ersetzen von "oder" durch "bzw."	R	- Das Bebauungskonzept vom 18. März 2016 sieht keine Gebäudeverbindungen mehr vor. Aus diesem Grunde wird auf die Bestimmung ganzheitlich verzichtet.	✓
		- Abs. 3: Grund für Differenzierung zwischen "quartiernotwendigen" und umgekehrt solchen, die nicht notwendig sind?	**Z**	- Der Begriff "Quartiernotwendige" wird aus dem QP-Reglement gestrichen.	✓
		- Abs. 3: Verzicht auf Kommentar	R	- Kenntnisnahme.	**X**
		- Abs. 5: Anpassung der Marginalie "Gebäudehöhe, Geschossigkeit	R	- Die Marginalie ist aus Sicht der Gemeinde klar definiert und wiederspiegelt den Bestimmungsinhalt. Auf eine Anpassung wird verzichtet.	**X**
		- Abs. 5 lit. a/c: Ergänzung "Dach"-konstruktion	R	- Formulierung wird im QP-Reglement entsprechend angepasst.	✓
		- Abs. 8: Festhalten, dass Bestimmung des RBG (§ 104b) und RBV (§ 94 Abs. 1 lit. e, § 94a)	**Z**	- Begrifflichkeit "Solaranlage" wird ersetzt durch "Energieanlagen" (Verallgemeinerung der Begriffsdefinition).	✓

Vorprüfungsergebnisse (kant. Forderungen und komm. Reaktionen) *Art: **Z** = zwingende Vorgabe, H = Hinweis, E = Empfehlung, R = redaktionelle Korrekturen*

✓ **=** Gemeinde ist auf die Forderung eingetreten **X** = Forderung wird nicht berücksichtigt **Kenntnisn.** = Anregung Kanton wird zur Kenntnis genommen

Nr.	Themen gemäss VP	Spezifischer Inhalt / Ausführung VP	Art	Bemerkungen / Erläuterungen und Entscheide Gemeinde	Gemeinde-umsetzung
		abschliessend sind betreffend Regelungen von Solaranlagen			
		- Abs. 9: Festhalten, dass Bestimmung des RBV (§ 87) abschliessend definiert, welche Unterlagen für die Baueingebe notwendig sind.	**Z**	- Aus bisherigen Erfahrungen möchte die Gemeinde bei der Gestaltung hinsichtlich der Farbgebung und Materialisierung im Baubewilligungsverfahren Einfluss nehmen können. Eine Anpassung der Bestimmung wird deshalb nicht vorgenommen, denn sie wiederspiegelt eine erfolgreiche langjährige Praxishandhabung der Gemeinde in diesem Punkt.	**X**
1.4	*§ 5 Nutzung, Gestaltung und Unterhalt des Aussenraumes*	- Abs. 2: Widersprüchlich das Konzept "Umgebungsgestaltung" als richtungsweisend zu bezeichnen.	**Z**	- Die Gemeinde sieht in diesem Punkt keinen Widerspruch. Das Konzept "Umgebungsgestaltung" weist einen höheren Detailierungsgrad (insbesondere beim Unterhalt) als der vorliegende Quartierplan auf. Aus diesem Grunde wird im Quartierplan-Reglement auf eine Anpassung verzichtet.	**X**
		- Abs. 3: Möglichkeit im QPR auf Elemente der Umgebungsgestaltung hinzuweisen. Jedoch müssen diese in den Quartierplanvorschriften abgehandelt werden. Überprüfung.	**Z**	- Aus Sicht der Gemeinde korrespondieren die wesentlichen Inhalte aus Absatz 3 mit den Quartierplanvorschriften (inkl. richtungsweisendes Konzept). Am Reglementstext wird keine Anpassung vorgenommen.	**X**
		- Abs. 3: Kommentar streichen	R	- Der Kommentar hat lediglich orientierenden Charakter. Die Gemeinde hält am Text in der Kommentarspalte fest. Der Kommentar wurde leicht abgeändert in Richtung Nachweis der Aussenraumelemente.	✓
		- Abs. 4: Ergänzung des QPs bzw. des Reglementes mit Bestimmung, dass vom verbindlich festgelegten Terrainverlauf m + / - 0.5 abgewichen werden kann.	**Z**	- Erfahrungen haben gezeigt (Ziegeleiareal), dass mit einem exakten Abweichungsmass von 1.50 m die Vorschrift nicht vollzogen werden konnte. Eine entsprechende Anpassung bzgl. der Abweichung vom verbindlich festgelegten Terrain wird aus diesem Grunde nicht in die Reglementsbestimmungen eingearbeitet, da bei grossflächigen QPs eine definitive Terrainmodellierung erst auf Stufe Baugesuch möglich wird. Zudem kann festgehalten werden, dass aufgrund der erhaltenswerten Einzelbäume eine grosse Terrainmodellierungsabweichung gar nicht möglich ist.	**X**
		- Abs. 5 lit. a: Verzicht auf Soll-Formulierung, Verfahrensverschiebung (auf der Stufe Baugesuch) ist auszuschliessen	**Z**	- Soll-Formulierung wird im QP-Reglement entsprechend angepasst. Eine Erweiterung mit dem Text "… zu gestalten und gemäss QP-Inhalten entsprechend nachzuweisen." soll Klarheit über das Verfahren geben (Nachweis der QP-Inhalte auf Stufe Baugesuch).	✓
		- Abs. 6 lit. a: Verfahrensverschiebung ist nicht zulässig → Überprüfung	**Z**	- Die Formulierung wird im QP-Reglement entsprechend angepasst.	✓
		- Abs. 6 lit. a: "soll"-Formulierung ersetzen			
		- Abs. 6 lit. b: Quartierbezogene Infrastrukturen sind integrale Teile der Frei- und Grünflächen. → Überprüfung	**Z**	- Formulierung wird im QP-Reglement entsprechend angepasst.	✓
		- Abs. 7: Präzisierung des Krautsaums bzgl. Breite und Nutzung / Empfehlung Formulierung "[…] **extensiver Kraut**saum von 3.0 **– 4.0** m	**Z**	- Die Formulierung wird teilweise ins Reglement eingearbeitet. Die Definition betreffend der Breite wird nicht übernommen. Die Gemeinde erachtet eine Definition von mind.	✓

Vorprüfungsergebnisse (kant. Forderungen und komm. Reaktionen) *Art: **Z** = zwingende Vorgabe, H = Hinweis, E = Empfehlung, R = redaktionelle Korrekturen*

✓ **=** Gemeinde ist auf die Forderung eingetreten **X** = Forderung wird nicht berücksichtigt **Kenntnisn.** = Anregung Kanton wird zur Kenntnis genommen

Nr.	Themen gemäss VP	Spezifischer Inhalt / Ausführung VP	Art	Bemerkungen / Erläuterungen und Entscheide Gemeinde	Gemeinde-umsetzung
		Breite einzurichten, welcher ~~zweimal jährlich~~ **abschnittsweise alle zwei Jahre** geschnitten wird.		3.0 m als ausreichend. Diese Definition lässt eine grössere Breite des Krautsaumes immer noch zu.	
		- Abs. 7: auf Einzäunungen ist zu verzichten	**Z**	- Im Reglement wird der Satz "Allfällige Einzäunungen sind kleintierverträglich auszugestalten." integriert. Mit diesem soll bezweckt werden, dass eine Einzäunung nicht generell ausgeschlossen wird. Zudem kann so dem Anliegen " Durchlässigkeit für Kleintiere" entsprochen werden.	✓
		- Abs. 7: Ergänzung Bestimmung für Legendeneintrag "Ersatzpflanzungen (Hecken, Sträucher)	**Z**	- Gemäss Legendeneintrag ist klar definiert, dass es bei Ersatzpflanzungen um Hecken und Sträucher geht, die zu pflanzen sind. Die Qualität und Art der Naturelemente ist im richtungsweisenden Konzept "Umgebungsgestaltung" klar definiert.	**X**
		- Abs. 7: Formulierung "In den Grünflächen mit Heckenschutz", anstelle von Grünbereich → Anpassung Legendeneintrag und Reglementstext	R	- Die Bestimmung wurde leicht abgeändert. Einleitung wie folgt: Im Grünbereich mit Heckenschutz ….. . Legende im Quartierplan ebenfalls angepasst.	✓
		- Abs. 8: [..] Dabei soll die grosse Aussensitzplatzfläche beim Gebäude F durch zusätzliche Grünelemente im ~~Sinne des "Konzeptes Umgebungsgestaltung"~~ gegliedert werden.	**Z**	- Die Überprüfung der Formulierung ergab, dass sämtlicher Inhalt im Konzept Umgebungsgestaltung in den QP-Inhalten integriert ist. Aus diesem Grunde wird der komplette zweite Satz dieses Absatzes gestrichen.	✓
		- Abs. 9: […] (in Beachtung der verschiedenen Aussenraumfunktionen) ~~in den Baugesuchsunterlagen sicherzustellen, dass~~ mindestens 25 […]	R	- Aus der bisherigen Bestimmung werden 2 separate Absätze formuliert. Einer regelt die zentrale schutzwürdige Baumgruppe in der Mitte der Parkanlage, der andere konkretisiert die "Neuen Einzelbäume / Baumgruppen".	✓
		- Abs. 9: Kommentar weglassen	R	- Verweis auf das richtungsweisende Konzept Umgebungsgestaltung im Kommentar.	✓
		- Abs. 10: Kommentar weglassen	R	- Verweis auf das richtungsweisende Konzept Umgebungsgestaltung im Kommentar.	✓
		- Abs. 11: "wie sie in den … Baugesuchunterlagen konkretisiert werden" ist zu verzichten	**Z**	- Formulierung wird im QP-Reglement leicht angepasst.	✓
1.5	*§ 6 Erschliessung und Parkierung*	- Abs. 1: Eine Festlegung im Rahmen der Baugesuchsunterlagen zur Umgebungsgestaltung ist ausgeschlossen. → Überprüfung	**Z**	- Die Kommentarspalte hat orientierenden Charakter. Die Gemeinde hält an diesem Teil fest. Am Reglementstext wurde eine leichte Veränderung vorgenommen (→ festzulegen ersetzt durch nachzuweisen). Im Übrigen hat die Gemeinde mehrere Quartierpläne, welche die identische Reglementsbestimmung enthalten. Der Vollzug dieser Vorschriften hat noch nie zu Interpretationsschwierigkeiten geführt. Wäre es notwendig diese Vorschrift weiter zu interpretieren ist ganz klar die Vollzugsbehörde der Sondernutzungsplanungsvorschriften, in diesem Fall der Gemeinderat, zuständig. Die Gemeinde erwartet deshalb eine vollständige Genehmigung dieser Bestimmung.	✓
		- Abs. 1 lit. a: Anpass "soll"-Formulierung	R	- Aus Gründen der Übersichtlichkeit wurde der Absatz 1 in zwei Absätze aufgeteilt. Die Bestimmung, neu in § 6 Abs. 2 lit. a, wurde ganzheitlich umformuliert. Somit konnte der Forderung des Kantons entsprochen werden.	✓

Vorprüfungsergebnisse (kant. Forderungen und komm. Reaktionen) *Art: **Z** = zwingende Vorgabe, H = Hinweis, E = Empfehlung, R = redaktionelle Korrekturen*

✓ **=** Gemeinde ist auf die Forderung eingetreten **X** = Forderung wird nicht berücksichtigt **Kenntnisn.** = Anregung Kanton wird zur Kenntnis genommen

Nr.	Themen gemäss VP	Spezifischer Inhalt / Ausführung VP	Art	Bemerkungen / Erläuterungen und Entscheide Gemeinde	Gemeinde-umsetzung
		- Abs. 1 lit. d: Feuerwehrzufahrt hat oberirdisch zu erfolgen	**Z**	- Mit dem neuen Bebauungskonzept vom 18. März 2016 wurde gleichzeitig die Thematik bzgl. der Feuerwehrzufahrt neu überdacht. Die Feuerwehrzufahrt erfolgt nun oberirdisch. Die Zufahrt für die Baukörper A, B und E wird via der Parkanlage sichergestellt. Für die Wegfahrt stehen 2 Möglichkeiten zur Auswahl. Zum einen via einen Wendeplatz zwischen Baukörper B und E und zum anderen die Wegfahrt über den Aussensitzplatz der Villa. Im Anhang 4 wurde die Feuerwehrzufahrt aufgezeigt und mit der Gebäudeversicherung sowie der Feuerwehr Allschwil besprochen und von Herrn Michel (Kommandant Feuerwehr Allschwil) als richtig unterzeichnet.	✓
		- Die Notzufahrt für Feuerwehrfahrzeuge mitsamt den Aufstellflächen ist auf eine oberirdische Erschliessung aller Baubereiche angewiesen. → Erarbeitung Erschliessungskonzept + Integration im Quartierplan	**Z**	- Die Feuerwehrzufahrt erfolgt ganzheitlich oberirdisch. Vergleiche dazu obenstehende Ausführungen sowie den Plan zu den Feuerwehrzufahrten in Anhang 4.	✓
		- Abs. 1 lit. f: Errichtung eines Shuttle-Bus-Betriebs wird begrüsst → notwendige Abmachungen im QP-Vertrag integrieren, keine Bestimmung im Reglement vorsehen	**Z**	- Entsprechende Formulierung betreffend den notwendigen Bestimmungen und Abmachungen (z.B. Kostentragung) werden im Quartierplanvertrag vereinbart. Vollständige Bestimmung in Buchstabe f wird, wie empfohlen, gestrichen. Der Grundsatz zum Shuttle-Bus wird im Kommentar zum Reglement festgehalten.	✓
1.6	*§ 7 Ver- und Entsorgung*	- Abs. 1: Präzisierung der Formulierung. Unklar ob bei einer Installation von Sonnenkollektoren auf eine ergänzende Photovoltaikanlage verzichtet werden kann.	H	- Die Gemeinde kann den Einwand nachvollziehen. Eine entsprechende Anpassung bzgl. der Flächen für Energieanlagen wird in die Reglementsbestimmung eingearbeitet.	✓
		- Abs. 1: Kommentar streichen	R	- Auf die Empfehlung des ARP wird nicht eingegangen.	**X**
1.7	*§ 8 Lärmschutz*	- Abs. 2: ebenfalls erhöhte Anforderungen beim Schallschutz gegen Innenlärm festlegen	E	- Die Empfehlung des ARP wird zur Kenntnis genommen.	**X**
		- QP-Perimeter im Einflussbereich der Oberwilerstrasse. Mit Baugesuch ist ein Nachweis für den Lärmschutz zu erbringen.	H	- Kenntnisnahme.	**X**
2	**Quartierplan**				
2.1	*Plandarstellung, Legende, Schnitte*	- Fassadenhöhe für Walmdach bestimmen	**Z**	- Im Reglement wird eine minimale Dachneigung für das Walmdach festgelegt. Diese wird auch im Plan (Legende) festgehalten. Mit der Dachneigung und der maximalen Gebäudehöhe ist das Gebäudeprofil klar definiert.	✓
		- Aus Plan und Reglement geht nicht hervor, welche Anpassungen im Zusammenhang mit dem Landwirtschaftsweg vorgesehen sind.	**Z**	- Im Plan geht klar hervor, dass die Anpassung des Landwirtschaftsweges bezüglich Längsprofilierung zu erfolgen hat. Die lagemässige Definition des neuen Landwirtschaftsweges auf der neuen angepassten Höhe wird durch die Schnitte analytisch klar festgeschrieben (man beachte Differenz gewachsenes Terrain = alte Höhenlage	**X**

Vorprüfungsergebnisse (kant. Forderungen und komm. Reaktionen) *Art: **Z** = zwingende Vorgabe, H = Hinweis, E = Empfehlung, R = redaktionelle Korrekturen* ✓ **=** Gemeinde ist auf die Forderung eingetreten **X** = Forderung wird nicht berücksichtigt **Kenntnisn.** = Anregung Kanton wird zur Kenntnis genommen					**Gemeinde-umsetzung**
Nr.	**Themen gemäss VP**	**Spezifischer Inhalt / Ausführung VP**	**Art**	**Bemerkungen / Erläuterungen und Entscheide Gemeinde**	
				Landwirtschaftsweg versus neue Höhenlage). Situationsmässig wird der Landwirtschaftsweg nicht verschoben.	
		- Festlegen der Geschossigkeit im verbindlichen Planinhalt		- Die Geschossigkeit ist für die einzelnen Baubereiche klar erkennbar. Dies macht den Quartierplan gut lesbar. Zum besseren Verständnis wird zusätzlich ein Legendeneintrag mit der Geschossigkeit im verbindlichen Planinhalt ergänzt.	✓
		- Feuerwehrzufahrten	**Z**	- Das Ergebnis der Abklärungen hat ergeben, dass zukünftig die Feuerwehrzufahrt zu den Gebäuden A, B und E oberirdisch ab dem Winzerweg via der Parkanlage erfolgt. Die Wegfahrt erfolgt entweder via einen Wendeplatz zwischen den Gebäuden B und E oder über der Bereich für Aussensitzplatz bis hin zur Quartierhaupterschliessung. Eine entsprechende Signatur "Erschliessung für Ausnahmefahrten" wurde im Quartierplan eingefügt.	✓
		- Maximale Gebäudehöhe als verbindlicher Planinhalt	E	- Die maximale Gebäude in Meter über Meer wird in den verbindlichen Planinhalt verschoben.	✓
		- Schnitte C-C / D-D → Ergänzung Heckenschutz	R	- Wird im Quartierplan entsprechend angepasst.	✓
		- Baubereich für Gebäudeerhaltung ersetzen durch Baufeld, Plan und Reglement sind aufeinander abzustimmen	R	- Die Bestimmung bezüglich Gebäudeerhaltung ist glasklar definiert und die Gemeinde hält somit an dieser Bestimmung fest. Eine Interpretation der Gebäudeerhaltung ist deshalb nicht möglich. Aus diesem Grunde bleibt der Planeintrag sowie die entsprechende Reglementsbestimmung aus Sicht der Gemeinde bestehen (man sollte nicht alles komplizierter machen als es ist).	**X**
		- Titel "Dachform Walmdach" (in Anlehnung an bestehende Baute F) klarer formulieren	R	- Plan und Reglement wurden betreffend Dachneigung entsprechend angepasst.	✓
		- Legendeneintrag anpassen "Hecke/Sichtschutz in ~~Abstimmung~~ **Koordination** mit Nachbarschaft"	R	- Wird im Quartierplan (Legende) entsprechend angepasst. Korrespondiert nun mit Reglementsbestimmung.	✓
		- Diverse Signaturen begrenzen eine Fläche und nicht einen Bereich → Signaturen prüfen, allenfalls umbenennen	R	- Die Festlegungen sind für den Vollzug klar definiert und bedürfen keinerlei Anpassung. Auf die Empfehlung des ARP wird nicht eingegangen.	**X**
		- Legendeneintrag "Einzelbäum" → vgl. Konzept Umgebungsgestaltung löschen	R	- Die Gemeinde möchte, dass das richtungsweisende Konzept mit dem Plan verknüpft ist. Aus diesem Grunde wird der Eintrag nicht verändert.	**X**
		- Neubauten gem. Bebauungskonzept: Balkone haben die Baubereiche zu berücksichtigen	R	- Mit einer Ergänzung im Reglement (§ 4 Abs. 1 lit. c), dass Bauteile wie Balkone, Terrassen etc. den Baubereich bis max. 1.5 m überragen dürfen, wurde eine klare Definition festgeschrieben. Die Forderung des ARP ist sinngemäss erfüllt.	✓
2.2	*Erschliessung an die Kantonsstrasse*	- Die Knotensichtweiten müssen eingehalten werden - Anforderungen an den Fussgängerstreifen (Oberwilerstrasse) einhalten	**Z**	- Die Abstimmung des Anschlussknotens mit der Kantonsstrassenprojekt "Oberwilerstrasse", welches durch das Büro Gruner Böhringer AG, Ingenieure und Planer, Oberwil bearbeitet wird, erfolgt laufend. Entsprechende Nachweise für Schleppkurven	✓

Vorprüfungsergebnisse (kant. Forderungen und komm. Reaktionen) *Art: **Z** = zwingende Vorgabe, H = Hinweis, E = Empfehlung, R = redaktionelle Korrekturen*

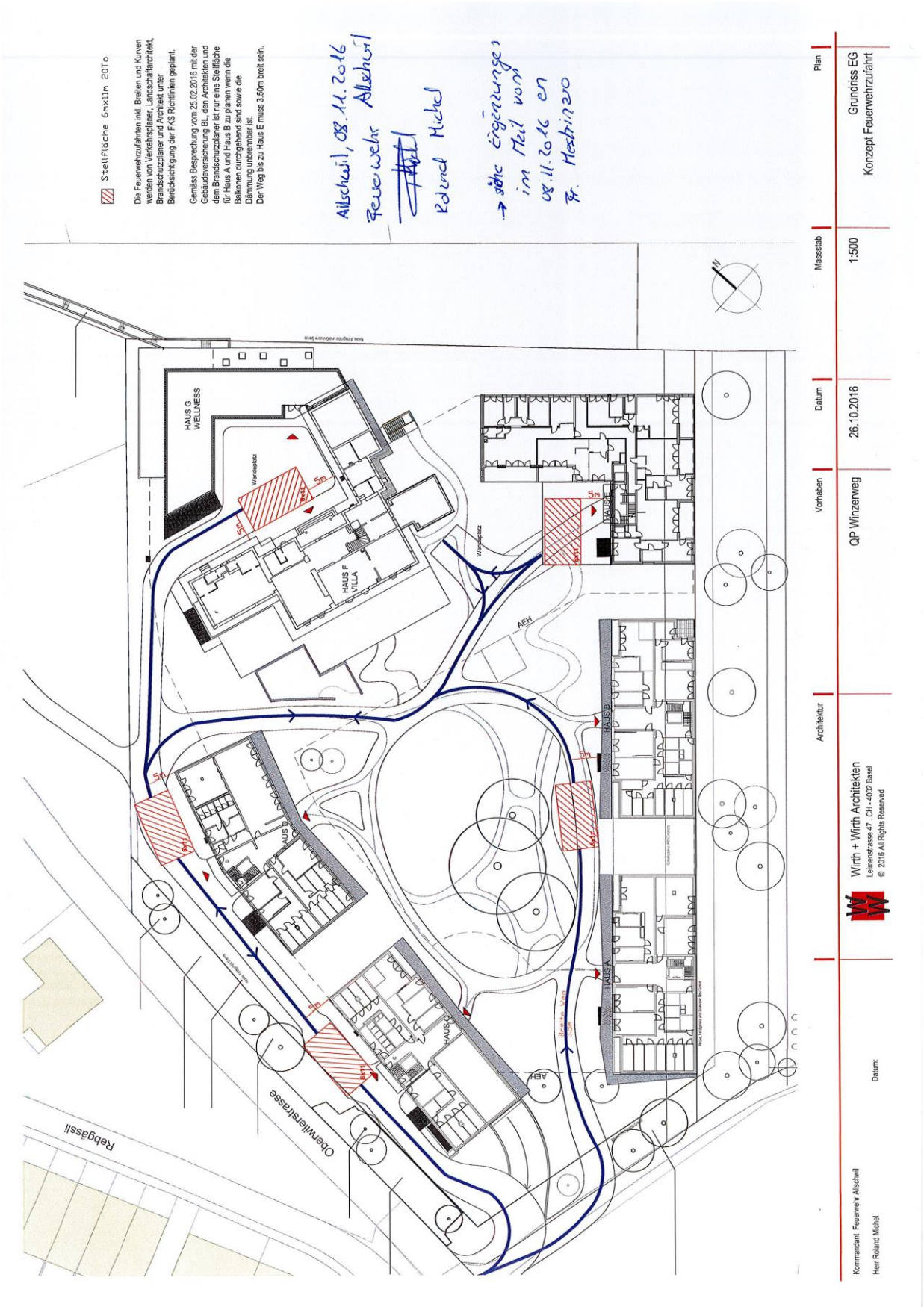
✓ **=** Gemeinde ist auf die Forderung eingetreten **X** = Forderung wird nicht berücksichtigt **Kenntnisn.** = Anregung Kanton wird zur Kenntnis genommen

Nr.	Themen gemäss VP	Spezifischer Inhalt / Ausführung VP	Art	Bemerkungen / Erläuterungen und Entscheide Gemeinde	Gemeinde-umsetzung
		- Nachweis (inkl. Schleppkurven) zur Prüfung dem Tiefbauamt zustellen.		werden noch erbracht. Ziel ist im kantonalen Sanierungsprojekt "Oberwilerstrasse" den neuen Knoten "Winzerweg" orientierend darzustellen.	
2.3	*Näherbaurechte*	- Grenzabstand (Nordostfassade, Gebäude E) gegenüber Nachbargrundstück prüfen	H	- Die Grenzpolygone des neu konzipierten Gebäudes E sind durch die Architekten Wirth+Wirth überprüft worden (vgl. Abbildung 7 in Kapitel 4.10 des vorliegenden Berichtes)	✓
		- Festlegung einer Gestaltungsbaulinie (Westfassade, Baubereich D) → Einhaltung Grenzabstände an Nordfassade zu Parz. Nr. C-961	H	- Die Abklärungen der Architekten Wirth+Wirth zusammen mit dem BIT haben ergeben, dass entgegen der Vorprüfungsergebnisse, die Grenzabstände eingehalten zu den Nachbarparzellen eingehalten werden. Zudem wird die Fassade mit einer Gestaltungsbaulinie lagemässig fixiert. Deshalb bleibt der Baubereich E unverändert.	✓
3	**Planungs- und Begleitbericht**				
	1.2 "Städtebauliches Konzept"	- Es ist im Planungsbericht das städtebauliche Konzept zu begründen, welches teilweise abweicht von § 25 Abs. 3 (QP-Areal Winzerweg) der Zonenvorschriften Siedlung von Allschwil.	**Z**	- Das Bebauungskonzept wurde in enger Zusammenarbeit mit der Gemeinde und deren Fachkommission durch die Architekten Wirth+Wirth erarbeitet. Das Nutzungsmass entspricht, wie in den ZRS Bestimmungen festgelegt, der Wohnzone W2. Durch die Auflagen bezüglich Aussenraum und insbesondere Parkerhaltung hat sich ergeben, dass die bauliche Nutzung konzentriert wurde auf die 7 Baukörper peripher entlang der Parzellengrenze. Dies ergab teilweise eine 3-geschossige Bauweise. Das Bebauungskonzept in Beachtung des Aussenraumkonzeptes wurde jedoch von den kommunalen und kantonalen Fachkommissionen gestützt und ist somit für die Gemeinde gegeben. Zudem wird die Quartierplanung dem Einwohnerrat zur Beschlussfassung vorgelegt und nicht als vereinfachtes QP-Verfahren behandelt, da die Abweichungen zu den Zonenkriterien der W2-Zone mehr als geringfügig sind (vgl. § 25 Abs. 3 QP-Areal "Winzerweg", Pkt. 6)	✓
	4.5 "Erschliessung und Parkierung"	- Feuerwehrzufahrten und Feuerwehraufstellflächen dürfen nicht unterirdisch angeordnet werden.	**Z**	- Die Feuerwehrzufahrten bzw. die Aufstellflächen werden durch das neue Bebauungskonzept alle oberirdisch angeordnet.	✓
		- Koordination notwendiger Ausbau des Winzerweges inkl. Anschluss an Oberwilerstrasse mit bevorstehender Instandsetzung der Oberwierstrasse (TBA Kreis 1, 061 706 29 29)	E/H	- Wird zur Kenntnis genommen (vgl. Kommentar zu Pkt. 2.2 tabellarische Zusammenstellung "Ergebnisse Vorprüfungsbericht").	✓
	4.6 "Ver- und Entsorgung / Energie"	- Ergänzung Angabe zur Entwässerung des Quartiers.	**Z**	- Der Hinweis wird von der Gemeinde zur Kenntnis genommen. Grundsätzlich ist für die Entwässerung das GEP der Gemeinde Allschwil massgebend. Sollte das GEP im Einflussgebiet der Quartierplanung "Winzerweg" angepasst werden, so nimmt die Gemeinde dies umgehend in Angriff, damit der Entwässerungsrahmen für das Baugesuch entsprechend vorliegt.	✓

Vorprüfungsergebnisse (kant. Forderungen und komm. Reaktionen) *Art: **Z** = zwingende Vorgabe, H = Hinweis, E = Empfehlung, R = redaktionelle Korrekturen* ✓ **=** Gemeinde ist auf die Forderung eingetreten **X** = Forderung wird nicht berücksichtigt **Kenntnisn.** = Anregung Kanton wird zur Kenntnis genommen					**Gemeinde-umsetzung**
Nr.	**Themen gemäss VP**	**Spezifischer Inhalt / Ausführung VP**	**Art**	**Bemerkungen / Erläuterungen und Entscheide Gemeinde**	
	Betrieb Shuttle-Bus	- Vor Inbetriebnahme ist eine kantonale Bewilligung gemäss Personenbeförderungsgesetz einzuholen.	E/H	- Dies wird von der Gemeinde und vom Shuttle-Bus-Betreiber zur Kenntnis genommen.	**Kenntnisn.**
4	**Mitwirkungsverfahren**				
	Verfahren	- Durchführung des Mitwirkungsverfahrens gemäss § 7 Raumplanungs- und Baugesetz	H	- Das erste Mitwirkungsverfahren wurde vom 15. September bis zum 14. Oktober 2014 durchgeführt. Aufgrund einer Projektüberarbeitung im Jahr 2015 wird ein zweites Mitwirkungsverfahren ca. im Mai 2016 durchgeführt.	**Kenntnisn.**
5	**Planungsbericht**				
	Verfahren	- Planungsbericht nicht Teil der Beschlussfassung durch Einwohnerrat	H	- Kenntnisnahme.	**Kenntnisn.**
		- Ergänzung zu allen Änderungen und Behandlung von Einsprachen etc. vor regierungsrätliche Genehmigung, Deklaration der Änderungen		- Kenntnisnahme.	**Kenntnisn.**
		- Planungsbericht als Bericht des Gemeinderates an Genehmigungsbehörde einzureichen		- Kenntnisnahme.	**Kenntnisn.**
		- Genehmigungsanträge mit mangelhaften Planungsberichten können zurückgewiesen werden		- Kenntnisnahme.	**Kenntnisn.**
6	**Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB)**				
		- Landratsbeschluss vom 22. Mai 2014 - Voraussichtlich tritt die IVHB am 1. Januar 2015 in Kraft. - Planungen, welche nach Inkrafttreten beschlossen werden, können in der Regel nicht mehr genehmigt werden.	H	- Nach Absprache mit Herrn. A. Lauer, Leiter Abteilung Ortsplanung des ARP hat das Amt für Raumplanung bestätigt, dass Planungen, welche sich im Stadium der QP Winzerweg befinden, den Rahmen der IVHB noch nicht anwenden müssen. Demzufolge können die Quartierplanvorschriften wie bereits festgelegt, ohne Einschränkung genehmigt werden.	**Kenntnisn.**
7	**Bestätigung der digitalen Daten**				

Vorprüfungsergebnisse (kant. Forderungen und komm. Reaktionen) *Art: **Z** = zwingende Vorgabe, H = Hinweis, E = Empfehlung, R = redaktionelle Korrekturen*

✓ **=** Gemeinde ist auf die Forderung eingetreten **X** = Forderung wird nicht berücksichtigt **Kenntnisn.** = Anregung Kanton wird zur Kenntnis genommen

Nr.	Themen gemäss VP	Spezifischer Inhalt / Ausführung VP	Art	Bemerkungen / Erläuterungen und Entscheide Gemeinde	Gemeinde-umsetzung
		- Bei Einreichung zur Genehmigung muss die DVS der Gemeinde bestätigen, dass die physischen Pläne mit den digitalen Daten übereinstimmen.	H	- Kenntnisnahme.	**Kenntnisn.**
8	**Vorprüfungsvorbehalt**				
		- Regierungsrat kann zu einer anderen Beurteilung kommen als kantonale Fachstellen bei Vorprüfung	H	- Kenntnisnahme.	**Kenntnisn.**

Anhang 4: Bestätigung Feuerwehrzufahrt vom 8. November 2016