
Quartierplan-Reglement

Quartierplanung "Idorsia"

Planaufgabe, 11. Januar bis 9. Februar 2021

Inhaltsverzeichnis

	Seite
Erlass.....	1
§1 Zweck, Ziele und Geltungsbereich der Planung	1
§2 Art und Mass der baulichen Nutzung	2
§3 Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten.....	3
§4 Nutzung, Gestaltung und Unterhalt des Aussenraumes	4
§5 Erschliessung und Parkierung.....	6
§6 Abweichungen und Ausnahmen.....	6
§7 Schlussbestimmungen	7
Beschlüsse	8

S:\Projekte\Allschwil\02083_QP_Idorsia\02_Reglemente\02083_Reg01_Planauflage.docx

Bearbeitung:



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

Herzog & de Meuron Basel Ltd.
Rheinschanze 6
4056 Basel

Auftragsnummer:	02-083
Dok-Status:	Planaufgabe
Verfasser:	CN / RC
Kontrolle / Freigabe:	RC
Version / Datum:	23.12.2020

Erlass

QP-Bestandteile Die Einwohnergemeinde Allschwil erlässt, gestützt auf §§ 2 – 7 und §§ 37 – 47 des kantonalen Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) vom 8. Januar 1998, auf den Parzellen Nrn. A-48 und A-151 Quartierplan-Vorschriften (QPV), bestehend aus dem vorliegenden Quartierplan-Reglement (QR) und dem Quartierplan (QP) "Idorsia" (Situation und Schnitt) im Massstab 1:500.

§1 Zweck, Ziele und Geltungsbereich der Planung

- Zweck** 1 Die Quartierplanung "Idorsia" bezweckt eine geordnete, haushälterische und sinnvolle Nutzung des Bodens und soll eine umweltgerechte, architektonisch und städtebaulich sowie erschliessungsmässig gute, der Umgebung angepasste Überbauung gewährleisten.
- Ziele** 2 Mit dieser Quartierplanung wird im Wesentlichen die bauliche Erweiterung und Weiterentwicklung einer bestehenden Gewerbebaute auf Basis eines städtebaulichen Gesamtkonzeptes sichergestellt.
- Geltungsbereich** 3 Die Quartierplan-Vorschriften gelten für das Areal innerhalb des Quartierplan-Perimeters. Planelemente ausserhalb des Quartierplan-Perimeters haben lediglich orientierenden Charakter.

Geschlechtsneutralität

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

Der Erlass definiert die massgebenden gesetzlichen Grundlagen, worauf sich die vorliegenden Quartierplan-Vorschriften abstützen. Es sind dies im Wesentlichen §§ 37 – 47 des RBG, in welchen Inhalt und Verfahren der Quartierplanung festgelegt sind.

Die Quartierplan-Vorschriften sind grundeigentumsverbindlich und bilden die öffentlich-rechtliche Zonen- bzw. Nutzungs- und Erschliessungsplanung für die Parzellen Nrn. A-48 und A-151.

Zur städtebauliche Qualitätssicherung wurde die Bebauungskonzeption des Architekturbüros Herzog & de Meuron, Basel von der Arealbaukommission beurteilt.

Zweck und Ziele der Quartierplanung sind im Sinne von § 37 und § 39 RBG in den QP-Vorschriften festgelegt worden und stützen sich u. a. auf die Planungshilfe „Die Quartierplanung“ des Amtes für Raumplanung BL (ARP) vom Februar 2016.

Siehe Quartierplan.

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

§2 Art und Mass der baulichen Nutzung

Nutzungsart und
Lärm-Empfindlich-
keitsstufe

1 Als Art der baulichen Nutzung gilt die Gewerbenutzung im Sinne von § 23 Abs. 1 RBG und damit verbunden die Lärm-Empfindlichkeitsstufe ES III.

zulässige
Nutzungen

2 Im Quartierplan sind zugelassen:

- a. Arbeitsplatzintensive industrielle und gewerbliche Betriebe der Produktion, der Forschung, des Handels sowie Dienstleistungsbetriebe (z.B. Hochtechnologiebetriebe wie Life Sciences, Medizinaltechnik, IT, Pharma, Elektronik, Feinmechanik u.a.m.), den Firmen angekoppelte Sozialstrukturen wie Kinderhorte etc., Restaurationsbetriebe, Sport und Freizeitanlagen mit lokalem Einzugsgebiet (z.B. Fitnesscenter etc.).
- b. Wohnraum gemäss § 23 Abs. 5 RBG.

nicht zulässige
Nutzungen

3 Im Quartierplan sind nicht zugelassen:

- a. Reine güterverkehrsintensive Betriebe der Güterverteilung, der Lagerung und des Transports (Logistik, Distribution, Zwischenlager/Lager u. ä.);
- b. Publikumsintensive Sport- und Freizeitanlagen mit regionalem Einzugsgebiet (z.B. Erlebnispark, Multiplexkino, Sportzentrum, Golf etc.).
- c. Offene Lagerplätze.

Nutzungsmass
Hauptbauten

4 Das Mass der baulichen Dichte wird durch die max. zulässigen anrechenbaren BGF (Definition gemäss § 49 Abs. 2 und 3 RBV) ausgewiesen.

Maximal sind 32'000 m² BGF auf alle Baubereiche verteilt zulässig.

Nicht zur BGF wird
gerechnet

5 Mit Ausnahme einer Küche im Untergeschoss von maximal 250 m² werden keine unterirdischen Flächen angerechnet. Ebenso werden ausserhalb der Bauten liegende Treppen, Einstellhallenzugänge, Stützmauern, äussere Lichtschächte, überdachte Rampen und dergleichen nicht angerechnet.

Nutzungsmass An-
und Nebenbauten

6 Die Summe aller Grundflächen von eingeschossigen An- und Nebenbauten darf 200 m² nicht überschreiten. Als An- und Nebenbauten gelten eingeschossige Bauten, welche nicht direkt einer Gewerbenutzung dienen.

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

- Energie**
- 7 Für das Quartierplanareal sind folgende Ziele einzuhalten:
- effiziente Energienutzung;
 - nachhaltige Energieversorgung.
- Mindestens 80 % des Wärmeenergiebedarfs (Heizung und Warmwasser) ist durch erneuerbare, CO₂-neutrale Energieträger zu erbringen, anzustreben sind 100 %.

§3 Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten

- Lage Hauptbauten**
- Die Baubereiche im Quartierplan (Situation und Schnitt, 1:500) begrenzen die Lage, Grundform und Höhe der Hauptbauten.
 - Zwei eingeschossige Verbindungstrakte zwischen den Obergeschossen des Baubereichs B und den Bauten auf der Parzelle Nr. A-3223 sind innerhalb des im Quartierplan (Situation und Schnitt 1:500) definierten Anordnungsbereichs erlaubt. Die Verbindungstrakte dürfen ausschliesslich als interne Verkehrsfläche genutzt werden, und die Breite der Trakte ist entsprechend diesen begrenzt.
- Lage An- und Nebenbauten**
- Eine Platzierung von An- und Nebenbauten im Freiraumbereich ist unter Vorbehalt der gesetzlichen Abstandsvorschriften zulässig.
- Unterirdische Bauten und Bauteile**
- Der Überbauung dienende unterirdische Geschosse und technische Anlagen sowie die Einstellhallen können unabhängig davon erstellt werden ob sie im QP eingezeichnet sind oder nicht. Unterirdische Bauten und Bauteile sind so zu konzipieren, dass sie das bauliche, betriebliche und freiräumliche Konzept nicht beeinträchtigen.
- Gebäudeprofile, Geschossigkeit**
- Für die Definition der Gebäudeprofile im Sinne der maximalen Gebäudehöhe (OK fertig Dachrand in m ü. M.) ist der Quartierplan massgebend. An- und Nebenbauten im Sinne von §2 Abs. 6 QR dürfen eine Gebäudehöhe (OK rohe Dachkonstruktion ab gestaltetem Terrain) von 3.5 m nicht überschreiten.

Die Einhaltung der Zielwerte betreffend Energieeffizienz ist im QP-Vertrag geregelt.

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

Die Summe aller Grundflächen ist in § 2 Abs. 6 QP-Reglement definiert.

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

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

Dachform und -gestaltung

- 6 Für die Dachform der Haupt-, An- und Nebenbauten gilt grundsätzlich das Flachdach. Alle Flachdächer sind, wo nicht begehbar ausgestaltet, extensiv zu begrünen. Als minimale Substratstärke gelten 12 cm. Es gelten die erhöhten Anforderungen gemäss SIA 312, wobei einheimisches Saatgut zu verwenden ist (Saatgutklasse 1 gemäss SIA 312). Photovoltaikanlagen sind so aufzuständern, dass die Dachbegrünung unter der Anlage durchlaufend ausgeführt werden kann. Im Bereich der Sonnenkollektorflächen darf die Substratstärke auf bis zu 10 cm reduziert werden.

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

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

Vgl. SIA 312: "Begrünung von Dächern".

Technische Bauteile auf dem Dach

- 7 Sind einzelne erhöhte Bauteile aus technischen Gründen erforderlich, so können sie in den Baubereichen B und C die zulässige Fassaden- und Gebäudehöhe überschreiten. Technisch bedingte Aufbauten dürfen, gemessen ab Oberkante des fertigen Dachrandes, die maximal zulässige Gebäudehöhe um höchstens 3.0 m überragen. Die Aufbauten müssen um das Mass ihrer Höhe hinter der Fassadenflucht liegen. Abluftkamine und Blitzschutzantennen können aus technischen bzw. lufthygienischen Gründen die maximale Gebäudehöhe um mehr als 3.0 m überragen. Die maximale Kote von 316.00 m ü. M. darf dabei nicht überschritten werden. Blitzschutzantennen müssen um mindestens 3.0 m aber nicht um das volle Mass ihrer Überhöhung zurückversetzt werden. Auf dem Baubereich A sind keine technischen Bauteile erlaubt, welche die zulässige Gebäudehöhe überschreiten.

Höhenbegrenzung von 316 m ü. M. wegen Flugschneise.

Städtebauliche und landschaftliche Einpassung

- 8 Die Bauten sind hinsichtlich Architektur, Material und Farbe sorgfältig so aufeinander abzustimmen, dass ein ästhetisch ansprechender, harmonischer Gesamteindruck entsteht. Diese Vorgabe gilt auch für spätere Sanierungen sowie für nachträgliche, nach aussen sichtbare bauliche, Anpassungen.

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

Vogelschutz bei Verglasungen:

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

§4 Nutzung, Gestaltung und Unterhalt des Aussenraumes

Grundsatz

- 1 Die Nutzung, Gestaltung und Bepflanzung des Aussenraumes wird wo nötig durch den Quartierplan bestimmt. Die Umgebungsgestaltung hat ökologische Aspekte zu berücksichtigen. Die Bepflanzung muss artenreich und mit einheimischen und standortgerechten Arten erfolgen. Anpflanzungen mit Arten, die zu den invasiven Neophyten gezählt werden, sind nicht zulässig.

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

Umgebungs- gestaltung	<p>2 Im Rahmen des Baugesuchsverfahrens ist der Nachweis zu erbringen, dass die Vorgaben der Quartierplanvorschriften zur Umgebungsgestaltung eingehalten werden. Dieser Nachweis beinhaltet insbesondere:</p> <ul style="list-style-type: none"> a. bestehendes und neu gestaltetes Terrain; b. Lage und Gestaltung von An- und Nebenbauten im Aussenraum; c. Lage, Ausgestaltung und Materialisierung der Erschliessungen; d. Art und Gestaltung des Freiraumbereichs; e. Art und Lage von Bepflanzungen; f. Lage und Materialisierung von Entsorgungseinrichtungen; g. Nachweis zur Umsetzung der Grünflächenziffer.
Terrain modellierungen	<p>3 Der im Quartierplan (Schnitt) definierte neue Terrainverlauf gilt als Richtwert und kann bis maximal +/- 1.0 m vertikal moduliert werden. Sofern Hochwasserschutzmassnahmen nötig werden, kann dieser Maximalwert überschritten werden.</p>
Freiraumbereich	<p>4 Erschliessungsflächen zur Erschliessung des Gebäudes, inklusive allfälliger Anlieferung, oberirdische Velo-Abstellplätze, An- und Nebenbauten, Aussensitzplätze für eine Gastronomienutzung und Flächen für ökologische Massnahmen gemäss §4 Abs. 5 QR sind integrale Bestandteile des Freiraumbereichs.</p>
Grünflächenziffer	<p>5 Auf mindestens 15% des Quartierplanareals sind ökologische Massnahmen zu realisieren. Als ökologische Massnahmen gelten:</p> <ul style="list-style-type: none"> a. Hecken, Schutzbepflanzungen, Grün- und Gartenanlagen oder ruderale, trockene Lebensräume oder ökologische Ausgleichsmassnahmen zu 100%; b. Flachdachbegrünungen zu 50%, bis maximal 7.5 % des Quartierplanareals; c. hochstämmige Bäume zu 8 m² pro Baum.
Baumstandorte	<p>6 Bei Baumpflanzungen über unterirdischen Bauten ist eine Überdeckung mit Bodensubstrat von mindestens 1.00 m zu gewährleisten.</p>
Bereich für Trottoir- erweiterung	<p>7 Das bestehende Trottoir an der Gewerbestrasse ist entlang der Hagmattstrasse gemäss Quartierplan fortzuführen und durch die Grundeigentümerschaft zu erstellen. Das Mass für das Trottoir muss 2.0 m betragen.</p>

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

Diese Massnahme trägt zum ökologischen Ausgleich bzw. zur ökologischen Vernetzung des Siedlungsraumes und zur Verbesserung des lokalen Wasserhaushaltes (natürliche Versickerungsflächen) bei.

Es ist aus Gewässerschutz- und ökologischen Gründen nicht erwünscht, die gesamte Grünfläche gemäss Grünflächenziffer auf dem Dach auszuweisen.

§5 Erschliessung und Parkierung

Grundsätze zur Erschliessung

- 1 Für die Erschliessung gelten folgende Grundsätze:
 - a. Die Lage der Ein- bzw. Ausfahrt in die Einstellhalle ist im Quartierplan verbindlich festgelegt. Von ihr kann nicht abgewichen werden.
 - b. Die Gebäudeeingänge sind gemäss dem Bedarf der Bebauung entlang den umliegenden Strassen anzuordnen.
 - c. Die Erschliessung für Ausnahmefahrten (Sanität, Feuerwehr, Umzüge, Gebäudeunterhalt etc.) erfolgt ab dem öffentlichen Strassennetz.
 - d. Die genaue Lage und Dimensionierung sämtlicher Erschliessungsanlagen sind in den Baugesuchsunterlagen zur Umgebungsgestaltung nachzuweisen.

Mobilitätskonzept

- 2 Die Umsetzung der Massnahmen gemäss dem verbindlichen Mobilitätskonzept ist auf Stufe Baugesuch nachzuweisen. Der MIV-Anteil am Modalsplit muss von derzeit 65 % linear und dauerhaft auf maximal 43 % im Jahr 2030 gesenkt werden.

Parkierung

- 3 Die genaue Zahl der Parkplätze und deren Anordnung sind jeweils im Rahmen des Baugesuchverfahrens zu ermitteln und planlich festzulegen bzw. auszuweisen.
 - a. Die Reduktionsfaktoren sind auf $R1 = 0.5$ und $R2 = 0.76$ festgelegt.
 - b. Es sind in ausreichender Anzahl und in geeigneter Lage Behinderten-Parkplätze zu kennzeichnen.
 - c. Es sind ausreichend gedeckte Abstellräume bzw. Unterstände für Velos und Ähnliches zu erstellen. Abstellplätze für Velos im Untergeschoss sind von aussen mittels Rampen zugänglich zu machen.
 - d. Für den Nachweis der Parkplätze sind auch ausserhalb des Quartierplan-Perimeters auf der Parzelle Nr. A-3223 erstellte Parkplätze anrechenbar.

Herleitung der Reduktionsfaktoren im Mobilitätskonzept

§6 Abweichungen und Ausnahmen

Ausnahmen allgemeiner Art

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

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

- Voraussetzung für Ausnahmen** 2 Für die Gewährung von Ausnahmen ist Voraussetzung, dass kein Widerspruch zum Zweck und den Zielsetzungen der Planung gemäss §1 QR vorliegt. Charakter und Konzept der Überbauung bzw. der Freiflächengestaltung dürfen durch die Abweichungen nicht beeinträchtigt werden. Das Baubewilligungsverfahren bleibt vorbehalten.
Wesentliche Änderungen vom städtebaulichen Konzept, vom architektonischen Erscheinungsbild, von der Umgebungsgestaltung oder der Erschliessung dürfen nur aufgrund einer Quartierplan-Mutation erfolgen.
- Gesamtkonzept für Abweichungen** 3 Abweichungen von den Quartierplanvorschriften durch bauliche oder gestalterische Einzelmassnahmen, die entweder für
- das architektonische Erscheinungsbild oder
 - das städtebauliche Konzept oder
 - die Erschliessung oder
 - die Umgebungsgestaltung
- von präjudizieller Bedeutung sind, dürfen nur aufgrund eines Gesamtkonzeptes bewilligt werden. Dieses Gesamtkonzept bedarf im Einvernehmen mit den zuständigen kantonalen Instanzen der Genehmigung des Gemeinderates und ist für alle weiteren gleichartigen Abweichungen richtungsweisend. Es ist integrierender Bestandteil des entsprechenden Baugesuches und ist mit diesem öffentlich aufzulegen.

§7 Schlussbestimmungen

- Überwachung des Vollzugs** 1 Der Gemeinderat überwacht die Anwendung dieser Quartierplan-Vorschriften.
- Inkrafttreten** 2 Die Quartierplan-Vorschriften treten mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft. Mit der Inkraftsetzung werden die bisherigen Zonenvorschriften Siedlung im Bereich des Quartierplan-Perimeters aufgehoben.

vgl. § 1 des vorliegenden QP-Reglementes

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

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

Das Baubewilligungsverfahren gemäss § 120 ff. des Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) bzw. § 86 ff. der Verordnung zum Raumplanungs- und Baugesetz (RBV) bleibt vorbehalten.

Beschlüsse

Gemeinde

Beschluss des Gemeinderates:	13. Mai 2020
Beschluss des Einwohnerrates:	14. Oktober 2020
Referendumsfrist:	23. Oktober – 23. November 2020
Urnenabstimmung:	--
Publikation der Planaufgabe im Amtsblatt:	Nr. 1 vom 7. Januar 2021
Planaufgabe:	11. Januar – 9. Februar 2021

Gemeinderat Allschwil

Die Gemeindepräsidentin:

Leiter Gemeindeverwaltung:

Kanton

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

Publikation des Regierungsratsbeschlusses
im Amtsblatt Nr. vom

Die Landschreiberin: