
Quartierplan-Reglement

Quartierplanung "Winzerweg"

Beschlussfassung Einwohnerrat

Inhaltsverzeichnis

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

S:\Projekte\Allschwil\02061_QPWinzerweg\02_Reglemente\2061_Reg01_20161214_BeschlussfassungEinwohnerrat.docx

Bearbeitung:



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

WIRTH + WIRTH ARCHITEKTEN
LEIMENSTRASSE 47
4051 BASEL

Auftragsnummer: 02-061
Dok-Status: Beschlussfassung Einwohnerrat
Verfasser: IV / GS
Kontrolle / Freigabe:
Version / Datum: 14.12.2016

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 der Parzelle Nr. C-1336 und teilweise auf der Parzelle Nr. C-960 Quartierplan-Vorschriften (QPV), bestehend aus dem vorliegenden Quartierplan-Reglement (QR) und dem Quartierplan (QP) "Winzerweg" (Situation und Schnitte) im Massstab 1:500.

Allgemeiner Hinweis 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. C-1336 und teilweise C-960.

Die Bebauungskonzeption der Quartierplanung "Winzerweg" wurde vom Architekturbüro Wirth + Wirth Architekten, Basel entwickelt (Projektierungsstand: 17. Oktober 2016).

§ 1 Zweck, Ziele und Geltungsbereich der Planung

Zweck

- 1 Die Quartierplanung "Winzerweg" bezweckt eine geordnete, haushälterische und sinnvolle Nutzung des Bodens und soll eine umweltgerechte, wohnhygienisch, architektonisch und städtebaulich sowie erschliessungsmässig gute, der Umgebung angepasste Überbauung gewährleisten.

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

Ziele

- 2 Mit dieser Quartierplanung werden im Wesentlichen folgende Ziele verfolgt:
 - 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 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;

Seniorenwohnungen, betreutes Wohnen im Sinne des Alterskonzeptes Allschwil

- Sicherung 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").

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

Vgl. auch Kriterien für ZQP "Winzerweg" gemäss § 25 Abs. 3 des Zonenreglements Siedlung RRB Nr. 1421 vom 21. Oktober 2008.

Siehe Quartierplan (Situation und Schnitte).

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.

Wohnen im Alter: z. B. Seniorenwohnungen, betreutes Wohnen mit Serviceleistungen, Alterswohngemeinschaften etc. (vgl. auch Alterskonzept Allschwil)

Fitness und Freizeit als Dienstleistungsnutzung

Geschäftsnutzungen können beispielsweise sein: Restaurant, Therapieräume, Wellness-Einrichtungen, Arztpraxis, Coiffeur u. Ä.

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

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

§ 2 Art der baulichen Nutzung

- Hauptbauten A bis E**
- ¹ 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. Bei der Hauptbaute D sind Räume für Fitness und Freizeit ebenfalls zulässig.

- Hauptbauten F und G**
- ² 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.

- Nutzungsart der An- und Nebenbauten**
- ³ Als An- und Nebenbauten gelten eingeschossige Bauten, welche nicht direkt einer Wohn- oder Geschäftsnutzung dienen. Die Art der Nutzung für An- und Nebenbauten richtet sich nach den Quartierbedürfnissen. Es muss sich bei der Nutzung um ergänzende Quartierinfrastruktur handeln.

§ 3 Mass der baulichen Nutzung

Berechnung bei Hauptbauten

¹ Das Mass der baulichen Nutzung wird mittels der anrechenbaren Bruttogeschossfläche (BGF) der Hauptbauten berechnet und ausgewiesen.

Anrechenbare Bruttogeschossfläche (BGF)

² Als anrechenbare Bruttogeschossfläche gilt die Summe aller dem Wohnen und dem Arbeiten dienenden oder hierfür verwendbaren ober- und unterirdischen Geschossflächen. Die Mauer- und Wandquerschnitte werden mitgerechnet.

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

nicht zur BGF wird gerechnet:

- ³ Nicht angerechnet an die Bruttogeschossfläche werden:
- a. zu Wohnungen und zu Dienstleistungsnutzungen gehörende Kellerräume;
 - b. Heiz- und Tankräume, Räume für Energiespeicher, Waschküchen und Trockenräume, Schutzräume, Containerräume;
 - c. Maschinenräume für Lift-, Ventilations- und Klimaanlage sowie Installationsräume und dergleichen;
 - d. unterirdische Einstellräume für Fahrzeuge inklusive Erschliessungswege und Zugänge;
 - e. überdeckte bzw. unterirdische Veloabstellplätze, Abstellräume für Gehhilfen, Rollstühle und dergleichen;
 - f. Verkehrsflächen wie Korridore, Treppen und Lifte, die ausschliesslich nicht anrechenbare Räume erschliessen;
 - g. Bastel- und Gemeinschaftsräume im Unter- bzw. Sockel- oder Erdgeschoss;
 - h. Erdgeschosshallen als Eingangsbereich der Hauptbauten grösser 25 m²
 - i. Mindestens einseitig offene Durchgänge, Arkaden, Dachterrassen- oder Gartensitzplatzüberdachungen, Pergolen;
 - k. offene oder teilweise verglaste unbeheizte (keine Isolierverglasung) ein- und vorspringende Balkone sowie Loggien, sofern die natürliche Belüftung und Belichtung für die dahinterliegenden Innenräume sichergestellt ist;
 - l. Dachvorsprünge bis max. 1.5 m, Gehwegüberdachungen;
 - m. unterirdische Einstell-, Vorrats- und Lagerräume;
 - n. Trafostation, Entsorgungsanlagen;
 - o. An- und Nebenbauten gemäss § 2 Abs. 3 des vorliegenden Reglementes;
 - p. ausserhalb der Bauten liegende Treppen, Stützmauern, äussere Lichtschächte, Rampen und dergleichen;
 - q. Mehrstärken von Gebäudeaussenwänden über 35 cm.

Bruttogeschossfläche für Hauptbauten 4 Die maximal zulässige Bruttogeschossfläche (BGF) innerhalb der Baubereiche beträgt für das Quartierplan-Areal insgesamt: **10'150 m² BGF**.

Diese Gesamtfläche wird nach Baubereich in folgende Richtmasse aufgeteilt:

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

Nutzungstransporte 5 Für jeden Baubereich wird eine Bruttogeschossfläche als Richtmass festgelegt. Verschiebungen von Bruttogeschossflächen von einem Baubereich in einen anderen sind zulässig, sofern das Gesamtkonzept nicht nachteilig beeinflusst wird. Sie bedürfen der Zustimmung des Gemeinderates.

Maximalmass von Nebenbauten 6 Die Summe aller Grundflächen von 1-geschossigen Nebenbauten, welche im Quartierplan nicht mit Baubereichen definiert sind, darf 200 m² nicht überschreiten.

Projektierte Bruttogeschossfläche (BGF) Stand: 20.10.2016

Projektierte Bebauung aufgeteilt auf: 10'048 m² BGF

projektiertes Gebäude Baubereich A	1'437 m ² BGF
projektiertes Gebäude Baubereich B	1'429 m ² BGF
projektiertes Gebäude Baubereich C	1'325 m ² BGF
projektiertes Gebäude Baubereich D	1'541 m ² BGF
projektiertes Gebäude Baubereich E	2'111 m ² BGF
bestehendes Gebäude Baubereich F	1'158 m ² BGF
projektiertes Gebäude Baubereich G	1'047 m ² BGF

QP-Reserve gegenüber der projektierten Bebauung: 102 m² BGF.

Nachweis der baulichen Ausnützung (Ausnützungsziffer, AZ)

QP-Perimeter für bauliche Nutzung beschränkt sich auf die Fläche der Parz. Nr. C-1336 mit 15'778 m² (vgl. dazu auch: § 40 Abs. 4 des Zonenreglements Siedlung; bauliche Nutzungsberechnung inkl. Grünzone)

$$AZ = \frac{10'150 \text{ m}^2}{15'778 \text{ m}^2} \times 100 \% = 64.3 \%$$

Vergleich zu Zone W2 gem. §§ 23, 25 und 27 Zonenreglement Siedlung (ZRS) innerhalb eines Quartierplans:

$$\begin{aligned} & 23 \% \text{ Bebauungsziffer (W2 gem. §§ 25 Abs. 3 und 27 ZRS)} \\ & \times 2.67 \text{ Geschosse (} = 2 \text{ Vollgeschosse} + \frac{1}{2} \text{ Dachgeschoss)} \\ & \times 110 \% \text{ (+10 \% Nutzung gem. § 23 Abs. 3 ZRS)} \\ & = 67.5 \% \text{ theoretisch zulässige Ausnützungsziffer AZ} \end{aligned}$$

Nachweis der überbauten Fläche (Bebauungsziffer, BZ)

Projektierte Gebäudeflächen, (GF) Stand: 20.10.2016

projektierte Hauptbauten A – G: 3'503 m²

Bebauungsziffer informativ

$$BZ = \frac{3'503 \text{ m}^2}{15'778 \text{ m}^2} \times 100 \% = 22.2 \% \text{ (alle Hauptbauten)}$$

Die Bebauungsziffer wird bei den Quartierplanvorschriften nicht fixiert, da die Aussenraumflächen und die Baubereiche das Verhältnis und die Verteilung Bebauung / Aussenraum abschliessend definieren.

200 m² Nebenfläche entspricht ca. 2 % des zulässigen Nutzungsmass.

§ 4 Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten

Lage und Gestaltung der Hauptbauten (Baubereiche A bis G)

- 1 a. Die Baubereiche sowie die definierten Gestaltungsbaulinien (§ 97 Abs. 2 RBG) im Quartierplan (Situation und Schnitte) begrenzen die Lage der Hauptbauten.
- b. Geringfügige Abweichungen von Baubereichsbegrenzungen sind im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zu beantragen und können gestattet werden, sofern das Gesamtkonzept der Überbauung keine Beeinträchtigung erfährt.
- c. Nicht zur baulichen Nutzung (BGF) zählende Bauteile wie Balkone, Terrassen etc. dürfen an Hauptbauten angebaut werden und die Begrenzung der Baubereiche bis max. 1.5 m überragen.
- d. Die Villa im Baubereich F ist im Rahmen der Umnutzung, soweit bautechnisch möglich, substanzuell zu erhalten.

Mit der Flexibilisierung der Baubereiche bleibt auf der Stufe des Baugesuches ein angemessener begründbarer Projektierungsspielraum bewahrt. Vorbehalten bleiben baugesetzliche Bestimmungen (z. B. Einhaltung von Grenzabständen gegen benachbarte Parzellen ausserhalb der Quartierplanung).

In den Baubereichen A, B, E (südost) sowie C, D, G (nordwest) ist eine Gestaltungsbaulinie definiert und zwingend einzuhalten.

Lage und Gestaltung von Nebenbauten

- 2 Nebenbauten wie z. B. Velounterstände, Teilbedachung Quartiertreff, Aussensitzplatz und Ähnliches, welche im Quartierplan nicht definiert sind, haben sich gestalterisch in das Bebauungs- und Aussenraumkonzept einzufügen. Diese Nebenbauten sind als Teil des Aussenraumes in den Baugesuchsunterlagen zur Umgebungsgestaltung darzustellen und entsprechend zu konkretisieren. Nebenbauten im Grünbereich für Heckenschutz sind nicht zulässig.

Voraussetzung für zusätzliche Nebenbauten im Aussenraum ist eine gestalterische Abstimmung und Integration der Bauten und Bauteile in das Gesamt-Überbauungskonzept im Rahmen der Projektpläne im Baugesuchsverfahren.

Die Summe aller Grundflächen ist in § 3 Abs. 6 QP-Reglement definiert.

Unterirdische Bauten und Bauteile

- 3 Der Überbauung dienende unterirdische Geschosse und technische Anlagen wie Schutzräume, Heizzentralen und dergleichen sowie die Einstellhallen können unabhängig davon erstellt werden ob sie im QP (Situation und Schnitte) eingezeichnet sind oder nicht.

Unterirdische Bauten und Bauteile sind so zu konzipieren, dass sie nach aussen kaum in Erscheinung treten und dass sie das bauliche, betriebliche, aussenräumliche und ökologische Gesamtkonzept nicht beeinträchtigen.

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

Gebäudeprofile, Geschossigkeit

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

Die Beschriftung der Geschossigkeit im Quartierplan erfolgt mit der Abkürzungen:

UG = Untergeschoss
 SG = Sockelgeschoss
 EG = Erdgeschoss
 OG = Obergeschoss
 AG = Attikageschoss
 VG = Vollgeschoss

Dachform und -begrünung

- 5 a. Als Dachform wird das Flachdach für alle Hauptbauten A bis E gemäss Quartierplan (Situation und Schnitte) festgelegt. Im Baubereich für Gebäudeerhaltung F ist das bestehende Walmdach beizubehalten, für den 1-geschossigen Anbau gilt das Flachdach als Dachform. Im Baubereich G ist gestützt auf den definierten Eintrag im Quar-

tierplan ebenfalls ein Walmdach mit einer Dachneigung von mind. 33° a.T. vorzusehen.

Je ein Dacheinschnitt ist auf der nordwestlichen sowie nordöstlichen Dachfläche im Baubereich G erlaubt. Die Breite der Dacheinschnitte darf maximal 6.0 m betragen. Die Dachhaut ist im Firstbereich sowie im Traufbereich in genügender Breite über und unter dem Dacheinschnitt durchzuführen. Die Dacheinschnitte können auf der Ebene der Dachhaut mit einer mobilen Verglasung überdeckt werden.

- b. Für Nebenbauten gilt grundsätzlich das Flachdach.
- c. Sämtliche Flachdächer sind extensiv zu begrünen. Die Dächer der Hauptbauten A bis E müssen, soweit sie nicht von Gebäudeteilen für technische Anlagen (gem. § 4 Abs. 7) belegt sind, mit einer Substratmächtigkeit (wenn möglich Kies aus Aus-hub) von mindestens 20 cm versehen werden. Im Bereich von Sonnenkollektoren oder Photovoltaikanlagen kann die Substratmächtigkeit auf 10 cm reduziert werden. Es ist ein einheimisches Saatgut zu verwenden.

a.T. = alte (Grad)Teilung → entspricht einem Vollkreis von 360° a.T.

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 Regenwasser-ermenge") wird festgelegt, dass Dachbegrünungen mit einer Substratmächtigkeit von grösser als 12 cm, nicht als versiegelte Fläche gilt (= Teil der Abwassergebühren befreiten Fläche).

Hauptfassadenflucht:

Die Hauptfassadenflucht bildet die äusserste Fassadenlinie inkl. Vorderkanten von allfällig rückspringenden Loggias- und Balkonteile (vgl. Praxishandhabungsskizzen der Hauptabteilung Hochbau und Raumplanung der Gemeinde Allschwil).

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

Baubereich für Attikageschoss

- 6 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. Die 3 m-Rücksprung-Regelung gilt nicht für Vordächer. 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.

Technische Bauteile auf dem Dach

- 7 Oberlichter, Liftüberfahrten, Entlüftungsbauteile, Energieanlagen u. Ä. können die Dächer der Hauptbauten überragen, auch wenn die zulässige Gebäudehöhe dadurch überschritten wird. Die Gebäudeteile dürfen eine Gebäudehöhe von 3.0 m ab roher Decke bis oberkant Dachkonstruktion nicht überschreiten. Diese Bauteile sind so auszubilden, dass sie aus der Umgebung betrachtet nicht störend in Erscheinung treten.

Städtebauliche und landschaftliche Einpassung

- 8 Die Bauten sind als städtebauliche Einheit auszubilden. Sie sind hinsichtlich Architektur, Material und Farbe sorgfältig so aufeinander abzustimmen, dass ein ästhetisch ansprechender, harmonischer Gesamteindruck entsteht und eine gute Einpassung in das nachbarliche Siedlungsbild sichergestellt ist. Es sind verbindliche Gestaltungsrichtlinien (Farb- und Materialkonzepte) als Bestandteil des Baubewilligungsverfahrens einzu-reichen.

Renovierungen / Ergänzungen an Bauten

- 9 Allfällige spätere Renovierungen und Änderungen von Bauten sowie nachträglich ein-bzw. angebaute Gebäudeteile dürfen das Gesamtbild der Quartierplan-Überbauung

nicht beeinträchtigen. Sie sind in ihren wesentlichen architektonischen Merkmalen aufeinander abzustimmen. Renovationen, spätere Änderungen und Ergänzungen bedürfen eines Gesamtkonzeptes gemäss § 10 Abs. 3 des vorliegenden Reglementes.

§ 5 Nutzung, Gestaltung und Unterhalt des Aussenraumes

Grundsatz

- 1 Die Nutzung, Gestaltung und Bepflanzung des Aussenraumes wird 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.

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)

Richtungsweisen- des Konzept Um- gebungsgestaltung

- 2 Das Konzept Umgebungsgestaltung hat für die QP-Realisierung und den nachfolgenden Unterhalt des Aussenraumes richtungsweisenden Charakter und entspricht den Aussenraum-Inhalten der Quartierplanvorschriften. Die definitive Aussenraumgestaltung ist auf der Stufe Baugesuch im Umgebungsplan nachzuweisen.

Das **Konzept Umgebungsgestaltung** (vgl. Kapitel 4.4 des Planungs- und Begleitberichtes zur QP) beinhaltet:

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

Umgebungsgestal- tung

- 3 Im Rahmen des Baugesuchverfahrens ist der Nachweis zu erbringen, dass die Vorgaben der Quartierplanvorschriften zur Umgebungsgestaltung eingehalten werden. Dieser Nachweis beinhaltet insbesondere:
 - a. bestehendes und neu gestaltetes Terrain;
 - b. Lage und Gestaltung von Nebenbauten im Aussenraum;
 - c. Lage, Ausgestaltung und Materialisierung der Haupt- und Detailerschliessungen und der allgemeinen Platz- und Aussenraumflächen;
 - d. Art und Gestaltung von Grünflächen inkl. Aufwertungsmassnahmen;
 - e. Art und Lage von Bepflanzungen und der notwendigen Ersatzpflanzungen;
 - f. Lage und Dimensionierung der Parkanlage inklusive Materialisierung, Bepflanzungen und Aufwertungsmassnahmen;
 - g. Lage, Dimensionierung, Materialisierung und Art von Erholungseinrichtungen, Aufenthalts- und Begegnungsflächen sowie der Aussensitzplatz (vgl. Quartierplan Situation und Schnitte);
 - h. Terrainmodellierung und Lage, Dimensionierung und Materialisierung von Stützmauern;

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. Der Umgebungsplan weist die Inhalte folgender Grundlagen nach:

- Landschaftsarchitekturplan, Salathé Landschaftsarchitektur, Oberwil inkl. Bericht "Ökologischer Ausgleich" Life Science AG, Basel
- Architekturpläne, Wirth + Wirth Architekten, Basel
- Quartierplanung Winzerweg, Stierli + Ruggli Ingenieure + Raumplaner AG, Lausen mit Wirth + Wirth Architekten, Basel und Gemeinde Allschwil

- i. Lage und Materialisierung von Entsorgungseinrichtungen (Grünabfälle, Abfallcontainer, Wertstoffe etc.);
- j. Ausgestaltung der Dachbegrünungen;
- k. Art und Lage der Einfriedung.
- Terrainmodellierungen** 4 Die neuen Höhen der Terrainoberfläche werden gestützt auf den Quartierplan im Rahmen des Baugesuches im Umgebungsplan abschliessend geregelt und nachgewiesen. Der im Quartierplan definierte neue Terrainverlauf gilt als Richtwert. Bei neuen Baumstandorten über den Untergeschossen / Autoeinstellhallen muss eine minimale bepflanzbare Überdeckung von 1.0 m gewährleistet sein.
- Parkanlage** 5 a. 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 QP-Inhalten entsprechend nachzuweisen.
- b. 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 dieses ein Fusswegnetz, Aufenthaltsbereiche mit Sitzgelegenheiten und soweit nötig kleine siedlungsausstattende Infrastrukturelemente.
- Frei- und Grünflächen** 6 a. Frei- und Grünflächen sind im Rahmen der Umgebungsgestaltung, gestützt auf ein einheitliches Konzept, als den einzelnen Gebäuden zugeordnete Umgebungsflächen naturnah zu gestalten.
- b. Quartierbezogene Infrastrukturen wie interne Erschliessungsflächen, oberirdische Velo-Abstellplätze, Nebenbauten und Flächen des ökologischen Ausgleichs inkl. Saumvegetationsschichten der angrenzenden Hecken sind als Teile der Frei- und Grünflächen zulässig.
- Grünbereich mit Heckenschutz** 7 Im Grünbereich mit Heckenschutz gemäss Quartierplan sind die bestehenden ökologisch wertvollen Hecken durch die Eigentümerschaft aufzuwerten, zu ergänzen und dauernd zu erhalten. Es sind dabei gestufte, lockere Heckenstrukturen mit hohen und niedrigen Bereichen inklusive der Saumvegetation zu fördern bzw. zu erhalten. Dabei ist sicherzustellen, dass die Hecken fachgerecht gepflegt und notwendige Aufwertungsmaßnahmen getätigt werden. Die Heckenpflege ist insbesondere am nordwestlichen Quartierplanrand mit der unmittelbaren Nachbarschaft zu koordinieren. Entlang der Parzelle Nr. C-969 ist ein extensiver Krautsaum von mindestens 3.0 m Breite einzurichten, welcher abschnittsweise alle zwei Jahre geschnitten wird. Allfällige Einzäunungen sind kleintierverträglich auszugestalten. Die quartierinterne Fussgängererschliessung in der

Die Terrainmodellierung im Bereich der Parkanlage soll auf eine optimale Erhaltung der im QP definierten "erhaltenswerte Baumgruppe" ausgelegt werden.

Richtungsweisendes Konzept Umgebungsgestaltung
Das aktuelle Aussenraumkonzept der Firma Salathé Landschaftsarchitektur (Stand: 4. November 2016) sieht eine fließende Gestaltung des parkartigen Aussenraums mit organischen Formen (Wege, Plätze und Grünflächen) vor. Dabei sind gezielte Aufwertungsmaßnahmen und Ersatzpflanzungen notwendig.

Zu Naturwerten und Naherholungselementen gehören auch z.B. Wasserflächen, Wasserspiele oder ähnliches.

Ökologischer Ausgleich
Mit der Aufwertung der Parkanlage wird ein ökologischer Ausgleich geschaffen, welcher die etwas reduzierte Grünzone an der östlichen Peripherie grosszügig kompensiert.

vgl. richtungsweisendes Konzept Umgebungsgestaltung

vgl. richtungsweisendes Konzept Umgebungsgestaltung

Details der Heckenpflege sind, wenn nötig im Quartierplan-Vertrag zu regeln.

- nördlichen Ecke des QP-Areals darf durch den Grünbereich mit Heckenschutz geführt werden.
- Bereich für Aussensitzplatz (befestigt)** 8 Der Bereich für Aussensitzplatz ist als Begegnungsort mit Sitzgelegenheiten und als Aussenbereich für die Gebäude F und G auszugestalten. Dabei sind notwendige Infrastrukturen wie Sitzgelegenheiten, Sonnenschutz, Raumgestaltungselemente, Wasserspiele und ähnliches zulässig.
- Erhaltenswerte Baumgruppe** 9 Die zentrale Baumgruppe in der Mitte der Parkanlage ist dauernd zu erhalten.
- Neue Einzelbäume / Baumgruppen** 10 Die gemäss Quartierplan konzeptionell festgelegten neuen Einzelbäume / Baumgruppen können lagemässig optimiert und im Rahmen des Baugesuches entsprechend verschoben werden. Mit dem Umgebungsplan sind mindestens 25 hochstämmige mehrjährige Bäume (in Beachtung der verschiedenen Aussenraumfunktionen) nachzuweisen und in der Folge zu pflanzen.
- Beläge** 11 Fusswege, Plätze und Aufenthaltsbereiche sind soweit technisch möglich und sinnvoll mit wasserdurchlässigen Belägen und Materialien zu gestalten. Das Meteorwasser ist versickern zu lassen. Befahrbare Wege können auch über die Schulter entwässert werden.
- Schutz und Pflegemassnahmen** 12 Sämtliche in den Quartierplan-Vorschriften verbindlich bezeichneten Grünelemente sind, wie sie im Umgebungsplan auf Stufe Baugesuch nachgewiesen werden, zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Allfällige Ersatzpflanzungen sind rechtzeitig vorzunehmen.

vgl. richtungsweisendes Konzept Umgebungsgestaltung

vgl. richtungsweisendes Konzept Umgebungsgestaltung

vgl. richtungsweisendes Konzept Umgebungsgestaltung

vgl. richtungsweisendes Konzept Umgebungsgestaltung

§ 6 Erschliessung und Parkierung

- Grundsatz** 1 Für die ungefähre Lage der Erschliessungsflächen, Zufahrten, Plätze und Gebäudezugänge ist der QP (Situation und Schnitte) massgebend. Abweichungen sind möglich, sofern das Gesamtkonzept nicht beeinträchtigt wird. Die genaue Lage und Dimensionierung sämtlicher Erschliessungsflächen sind in den Baugesuchsunterlagen zur Umgebungsgestaltung im Detail festzulegen bzw. nachzuweisen.
- Quartierplan-Erschliessung** 2 Die Verkehrserschliessungen werden wie folgt festgelegt:
- a. Die Zu- und Wegfahrt des motorisierten Verkehrs hat von der Oberwilerstrasse / Winzerweg via der Quartierhaupterschliessung (öffentlich zugänglich) zu erfolgen.

Die Lage der Erschliessungen ist im Quartierplan konzeptionell eingezeichnet. Gemäss Konzept der Umgebungsgestaltung sind geschwungene Weglinien bzw. ein organisch definiertes Wegnetz vorgesehen. Das definitive Gesamtkonzept des Wegnetzes wird in den Baugesuchsunterlagen zur Umgebungsgestaltung sichergestellt.

Transportdienst

Die Quartierplan-Betreiber haben auf ihre Kosten einen Transportdienst zwischen dem Quartierplanareal und dem Dorfzentrum (insbesondere zu Haltestellen des öffentlichen Verkehrs) anzubieten.

Im Quartierplan-Vertrag sind mit der Gemeinde betriebliche Einzelheiten festzulegen sowie der Ort der Haltestelle im Dorfzentrum.

Massgebend ist § 106 RBG sowie die dazugehörenden Bestimmungen der RBV (§ 70 sowie Anhänge 11/1 und 11/2) bzw.

Verkehrliches Gutachten (Parkplatznachweis)
Glaser, Saxer, Keller AG, Bottmingen (Stand: 4. November 2016)

Auszug

Richtwerte für Parkplatzbedarf

Alterssiedlung: Stammpplätze = 0.7 P / Wohnung
 Besucher = 0.3 P / Wohnung

Reduktionsfaktor R1 = 0.9

Reduktionsfaktor R2 = 1.0 (keine Reduktion begründbar)

	Stammplätze	Besucherplätze	Total
Autoplatze Wohnen + Arbeiten	54	87	141
Betriebeigene Personen- /Lieferwagen	2	-	2
Veloabstellplätze	25	40 *	65

** Besucher und Betreuer / Arbeitsplätze*

Der MINERGIE-Standard kann im Laufe der Zeit ändern, er wird regelmässig aktualisiert. Es ist der zum Zeitpunkt der Baugesuchseingabe aktuellste MINERGIE-Standard einzuhalten.

vgl. auch Verordnung über die rationelle Energienutzung BL.

Nachweis für CO2-neutrale Energieträger (Mindestmenge 75 %): *Der von den Photovoltaikanlagen produzierte Strom gilt als erneuerbare Energie und wird in der Wärme-Energiebilanz (CO2-neutral) mit berücksichtigt.*

Parkierung

- b. Der motorisierte Verkehr zur Autoeinstellhalle (Besucher- und Stammpplätze) hat direkt ab dem Winzerweg / Quartierhaupteinschliessung zu erfolgen. Oberirdische Parkplätze sind nicht erlaubt.
 - c. Der motorisierte Individualverkehr ist von der Parkanlage fernzuhalten.
 - d. Die Erschliessung für Ausnahmefahrten (Sanität, Feuerwehr, Umzüge, Gebäudeunterhalt etc.) hat für die Baubereiche A, B und E via der Parkanlage zu erfolgen.
 - e. Im Quartierplan-Areal ist mind. 1 vertikaler Zugang vom Aussenraum her zur unterirdischen Auto-Einstellhalle zu realisieren.
 - f. Die quartierinternen Erschliessungen stehen der gesamten Einwohnerschaft des Quartierplan-Areals jederzeit zur Benützung zur Verfügung.
- 3 a. Die Ermittlung des notwendigen Grundbedarfs für Auto- und Velo-Abstellplätze erfolgt nach den kantonalen gesetzlichen Bestimmungen und Richtlinien bzw. gestützt auf ein verkehrliches Gutachten (Parkplatznachweis). Die genaue Zahl der Parkplätze und deren Anordnung ist jeweils im Rahmen des Baugesuchverfahrens zu ermitteln, planlich festzulegen bzw. auszuweisen. Die maximale Anzahl der Einstellhallenplätze wird auf 150 Plätze plafoniert.
- b. Der Gemeinderat stützt Anträge zur Reduktion der Stammpplätze für das "Wohnen im Alter" (Ausnahmeantrag) im Sinne von § 70 Abs. 2 sowie Anhang 11/1 RBV.
 - c. Besucher-Parkplätze dürfen weder fest vermietet noch dauernd belegt werden.
 - d. Es sind in ausreichender Anzahl und in geeigneter Lage Behinderten-Parkplätze zu kennzeichnen (vgl. verkehrliches Gutachten).
 - e. Die direkte Zugänglichkeit der unterirdischen Autoeinstellhalle muss von jedem Haus aus gewährleistet sein.
 - f. Es sind ausreichend gedeckte Abstellräume / Unterstände für Velos, Gehhilfen, Rollstühle und Ähnliches zu erstellen.

§ 7 Ver- und Entsorgung

Energie

- 1 Bei der Energieversorgung ist auf hohe Energieeffizienz und einen optimierten Einsatz der verschiedenen Energieträger Wert zu legen. Die Hauptbauten der Überbauung müssen nach dem "MINERGIE"-Standard erstellt und zertifiziert werden. Mindestens 75 % des Wärmeenergiebedarfs (Heizung und Warmwasser) ist durch CO2-neutrale Energieträger zu erbringen. D.h. es dürfen nur maximal 25 % des Wärmeenergiebedarfs mit fossilen Energieträgern erzeugt werden. Zusätzlich müssen auf den Gebäuden Photovoltaikanlagen mit einer Gesamtfläche von 350 m² erstellt werden. Flächen von instal-

lierten Sonnenkollektoren zur Warmwassererzeugung können von den geforderten Photovoltaikflächen in Abzug gebracht werden. Zur Sicherstellung des Qualitätsstandards "MINERGIE" ist der entsprechende Standard und dessen Komponenten bei Baubeginn mit einer anerkannten Fachstelle festzulegen.

Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung

- 2 Betreffend der Wasserversorgung und der Abwasserbeseitigung sind die gesetzlichen Bestimmungen und die entsprechenden Reglemente der Gemeinde massgebend.

Im Sinne der generellen Entwässerungsplanung (GEP) ist neben der Schmutzabwasserbeseitigung, für die Weiterverwendung des anfallenden nicht verschmutzten Abwassers (Meteorwasser auf versiegelten Flächen und Dächern, usw.) ein Konzept zu erstellen z. B. für Brauchwasser, Biotopspeisung, Versickerung, Ableitung etc. Die Versickerungsmöglichkeit ist von einem Geologen zu überprüfen. Ist das Versickern nicht möglich, so sind Rückhaltmassnahmen zu treffen, damit das Abwasser bei grossem Anfall gleichmässig abfliessen kann.

Entsorgung

- 3 Für die Abfallbeseitigung und die Bereitstellung von Wertstoffen für die Separatsammlungen sind dezentrale Bereitstellungsflächen einzurichten.

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

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

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

§ 8 Lärmschutz

Lärmschutz

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

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

Erhöhte Anforderungen gem. SIA-Norm 181

- 2 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).

§ 9 Realisierung / QP-Vertrag

Realisierungsvorgehen

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

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

- Parzellierung** ² Eine allfällige spätere Parzellierung des Areals ist zulässig. Durch diese darf jedoch die Zielsetzung, die Verwirklichung und die Funktionalität der Quartierplanung nicht verändert bzw. in Frage gestellt werden.
- Quartierplan-Vertrag** ³ Die GrundeigentümelInnen resp. Berechtigten haben sich gegenseitig alle für die Realisierung / Erweiterung und für die quartierplanmässige Funktionsfähigkeit der Überbauung erforderlichen Landabtretungen und Dienstbarkeiten bzw. Servitute einzuräumen. Dazu haben sie und die Einwohnergemeinde Allschwil einen Quartierplan-Vertrag abzuschliessen.

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

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

- Finanzierung, Erstellung, Unterhalt und Benutzungsrechte gemeinschaftlicher Infrastrukturen (Plätze, private Erschliessungen, Autoeinstellhalle etc.)
- Vereinbarung betreffend "Wohnen im Alter"
- gegenseitige und selektive Geh- und Fahrrechte
- gegenseitige Näher- bzw. 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 Koord. mit QP-Zufahrt
- Pflege und Unterhalt der landschaftsprägenden Grünelementen
- Parkierungslenkung, Parkplatzbewirtschaftung Besucher
- Abwasserbeseitigung
- u. a. m.

§ 10 Abweichungen / 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 QPR 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 richtungweisend. Es ist integrierender Bestandteil des entsprechenden Baugesuches und ist mit diesem öffentlich aufzulegen.

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.

§ 11 Schlussbestimmungen

- Genehmigungsvoraussetzung**
- 1 Die Genehmigung der Quartierplan-Vorschriften durch den Regierungsrat setzt voraus, dass der gemäss § 9 Abs. 3 QPR erwähnte Quartierplan-Vertrag von den Vertragsparteien allseitig unterzeichnet ist.
- Überwachung des Vollzugs**
- 2 Der Gemeinderat überwacht die Anwendung dieser Quartierplan-Vorschriften.
- Aufhebung früherer Beschlüsse**
- 3 Alle im Widerspruch zu den Quartierplan-Vorschriften stehenden früheren Zonenvorschriften gelten für das Areal als aufgehoben.
- Inkrafttreten**
- 4 Die Quartierplan-Vorschriften treten mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

Vor der Genehmigung der Quartierplan-Vorschriften durch den Regierungsrat ist der Quartierplan-Vertrag öffentlich zu beurkunden (Anmerkung im Grundbuch).

vgl. auch § 46 RBG

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

Im QP-Perimeter werden die Zonenvorschriften Siedlung (RRB Nrn. 1421 / 1763 vom 21.10.2008 / 16.12.2008) aufgehoben.

Beschlüsse

Gemeinde

Beschluss des Gemeinderates:

Beschluss des Einwohnerrates:

Referendumsfrist:

Urnenabstimmung:

Publikation der Planaufgabe im Amtsblatt: Nr. vom

Planaufgabe: vombis

Gemeinderat Allschwil

Der/Die Präsident/-in:

Der/Die Gemeindeverwalter/-in:

Kanton

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

Publikation des Regierungsratsbeschlusses
im Amtsblatt Nr. vom

Der Landschreiber: