

---

Quartierplanung «Bodenschatz»

# Quartierplanreglement

---

Kantonale Vorprüfung / öffentliche Mitwirkung

## Inhaltsverzeichnis

	Seite
Erlass .....	1
1. Zweck, Ziele und Geltungsbereich .....	1
2. Nutzung .....	2
3. Lage und Ausdehnung der Bauten und Anlagen .....	3
4. Gestaltung der Bauten und Anlagen .....	6
5. Nutzung und Gestaltung der Umgebungsfläche .....	8
6. Erschliessung und Parkierung .....	11
7. Energie und Nachhaltigkeit .....	13
8. Schlussbestimmungen .....	14
Beschlüsse .....	16

### Impressum

Verfasser



Stierli + Ruggli  
Ingenieure + Raumplaner AG  
Unterdorfstrasse 38, 4415 Lausen  
Tel: 061 926 84 30

[www.stierli-ruggli.ch](http://www.stierli-ruggli.ch)  
[info@stierli-ruggli.ch](mailto:info@stierli-ruggli.ch)

Bearbeitung

Philipp Spinatsch

Stand

Kantonale Vorprüfung / öffentliche Mitwirkung

Datum

16.12.2022

Dateiname

02086\_QP-Bodenschatz\_Reglement\_20221216\_VP-MW.docx

## ***Erlass***

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. A-2517 die Quartierplanvorschriften «Bodenschatz», bestehend aus dem Quartierplan (Situation und Schnitte im Massstab 1:500) und dem vorliegenden Quartierplanreglement.

## 1. Zweck, Ziele und Geltungsbereich

- Zweck** 1 Die Quartierplanung «Bodenschatz» bezweckt eine geordnete, haushälterische und sinnvolle Nutzung des Bodens und soll eine städtebaulich, architektonisch und erschliessungsmässig gute, in die Umgebung integrierte sowie nachhaltige Überbauung gewährleisten.
- Ziele** 2 Mit dieser Quartierplanung werden im Wesentlichen folgende Ziele verfolgt:
- Herstellung der planungsrechtlichen Grundlage zur Entwicklung des bestehenden Gewerbeareals auf Basis eines städtebaulichen Konzepts;
  - Umsetzung der Entwicklungsabsichten des Masterplans Binneringerstrasse zur Transformation und Diversifizierung des Gebiets «Letten West»;
  - Realisierung einer qualitativ hochwertigen Überbauung mit Wohnnutzungen, von denen ein Anteil bezahlbar sein muss, sowie Geschäfts-, Gewerbe- und öffentlichen Nutzungen;
  - Sicherstellung einer quartierverträglichen Siedlungsverdichtung mit guter Einbettung in die Bebauungsstruktur der Umgebung;
  - Sicherstellung einer nachhaltigen Bauweise und effizienten Energienutzung auf Basis fossilfreier Energien.
- Geltungsbereich** 3 Die Quartierplanvorschriften gelten für das Areal innerhalb des Quartierplanperimeters. Planelemente ausserhalb des Quartierplanperimeters haben lediglich orientierenden Charakter.

*Zweck und Ziele der Quartierplanung sind im Sinne von § 37 und § 39 RBG festgelegt.*

*Als bezahlbar gelten Mietwohneinheiten, deren Kosten auch für Haushalte mit unterdurchschnittlichen Einkommen tragbar sind.*

*Orientierende Planinhalte inner- und ausserhalb des Quartierplanperimeters beruhen in der Regel auf anderen Erlassen oder Grundlagen und werden zur Information oder zum besseren Verständnis gezeigt.*

## 2. Nutzung

- |                                  |  |
|----------------------------------|--|
| <b>Nutzungsart</b>               | 1 Innerhalb des Quartierplanperimeters gelten die Wohn- und Geschäftsnutzung im Sinne von § 21 Abs. 2 RBG. Mässig störende Betriebe sind gemäss § 21 Abs. 3 RBG zugelassen.  |
| <b>Zulässige Nutzungen</b>       | 2 Innerhalb des Quartierplanperimeters sind zugelassen: <ol style="list-style-type: none"> <li>a. Wohnnutzungen;</li> <li>b. Geschäfts- und Gewerbenutzungen durch nicht störende und mässig störende Betriebe (z.B. Büro-, Dienstleistungs-, Gewerbebetriebe etc.);</li> <li>c. öffentliche Nutzungen wie Bildungs- und Betreuungsinstitutionen (z.B. Kindergarten, Kinderhorte) etc.;</li> <li>d. den genannten Nutzungen dienende Nebennutzflächen (Erschliessung, Lagerung, Ver- und Entsorgung, Gebäudetechnik etc.).</li> </ol>  |
| <b>Nicht zulässige Nutzungen</b> | 3 Innerhalb des Quartierplanperimeters sind nicht zugelassen: <ol style="list-style-type: none"> <li>a. Reine güterverkehrsintensive Betriebe der Güterverteilung, der Lagerung und des Transports (z.B. Logistik, Distribution, Zwischenlager, Lager etc.);</li> <li>b. Verkehrsintensive Verkaufsnutzungen mit regionalem Einzugsgebiet (z.B. Einkaufszentrum, Fachmarkt etc.);</li> <li>c. publikumsintensive Sport- und Freizeitnutzungen mit regionalem Einzugsgebiet (z.B. Erlebnisanlage, Multiplexkino, Sportzentrum etc.);</li> <li>d. offene Lagerplätze.</li> </ol> |
| <b>Nutzungsverteilung</b>        | 4 Die Erdgeschosse entlang der Fabrikstrasse sind den Nutzungen gemäss Ziffer 2 Absatz 2 lit. b und c vorbehalten.   |
| <b>Lärmempfindlichkeitsstufe</b> | 5 Auf dem gesamten Quartierplanperimeter gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe (LES) III.   |

*Gemäss § 21 Abs. 3 RBG können die Gemeinden im Rahmen der Nutzungsplanung innerhalb der Wohn- und Geschäftszonen Gebiete bezeichnen, in denen mässig störende Betriebe zugelassen sind. Die Zonenvorschriften bestimmen Umfang und Art der Betriebe.*

*Bestimmung von Umfang und Art der Betriebe gemäss § 21 Abs. 3 RBG.*

*Entspricht der Festlegung gemäss Masterplan Binningerstrasse.*

*Rechtliche Grundlage ist § 21 Abs. 3 RBG in Verbindung mit Art. 43 Abs. 1 lit. c Lärmschutz-Verordnung (LSV) vom 15. Dezember 1986 (...Empfindlichkeitsstufe III in Zonen, in denen mässig störende Betriebe zugelassen sind, ...).*

### 3. Lage und Ausdehnung der Bauten und Anlagen

#### Baubereiche für Hauptbauten

- 1 Die Baubereiche gemäss Quartierplan begrenzen die Lage, Form und Höhe der Hauptbauten. Der Abstand zwischen den Hauptbauten der Baubereiche A und B inklusiv aller Bauteile muss mindestens 3.5 m betragen.

#### Bauteile ausserhalb Baubereiche

- 2 Grundsätzlich sind sämtliche einer Hauptbaute zugehörigen Bauteile innerhalb der Baubereiche anzuordnen. Folgende einer Hauptbaute zugehörigen Bauteile dürfen den jeweiligen Baubereich horizontal wie folgt überschreiten:
- Dachvorsprünge, Vordächer, Sonnenschutzelemente etc. bis maximal 2.0 m;
  - aussenliegende Treppen, Rampen, Zugänge, Schächte etc. bis maximal 1.5 m;
  - Fassadenbegrünungen und ihnen dienende Installationen bis maximal 1.0 m.

*Für Bauteile, die den minimalen Grenzabstand überschreiten, gilt § 53 Abs. 1 und für Bauteile, die Strassenbaulinien überschreiten, gilt § 53 Abs. 2 der Verordnung zum Raumplanungs- und Baugesetz (RBV) vom 27. Oktober 1998.*

#### Höhe der Bauten und Anlagen

- 3 Die maximal zulässige Gebäudehöhe einer Hauptbaute (GH) ist im Quartierplan für jeden Baubereich mittels Meereshöhe (m ü.M.) definiert. Massgebend ist die Oberkante der rohen Dachkonstruktion. Dachaufbau und Dachrand dürfen oberhalb der maximal zulässigen Gebäudehöhe liegen.
- 4 Folgende Bauten und Anlagen können die maximal zulässige Gebäudehöhe um maximal 3.0 m überschreiten und müssen um das Mass ihrer Höhe hinter die Hauptfassadenflucht zurückversetzt sein:
- technisch und betrieblich bedingte Bauteile und Anlagen wie Oberlichter, Heizungs-, Lüftungs-, Kühlungs- und Klimaanlage, Liftaufbauten etc.;
  - Anlagen zur Energiegewinnung (Wärme und Elektrizität);
  - Dacherschliessungsanlagen und Dachzugänge.
- 5 Mobilfunkmasten können die maximal zulässige Gebäudehöhe um das für einen zweckdienlichen Betrieb notwendige Mass überschreiten.

*Rohe Dachkonstruktion: Rohbau der Dachstruktur des obersten Vollgeschosses ohne Dachaufbau und Dachrand.*

*Dachaufbau: oberhalb der rohen Dachkonstruktion liegende Dämmungen, Trennschichten, Dampfsperren, Abdichtungen, Dachbegrünungen etc.*

*Dachrand: Dachaufkantung zum Abschluss der Dachfläche.*

#### Nutzungsmass der Hauptbauten

- 6 Das maximal zulässige Mass der baulichen Nutzung durch Hauptbauten wird im Quartierplan durch die maximal zulässige Bruttogeschossfläche (BGF) pro Baubereich festgelegt.

- <sup>7</sup> Die Definition der BGF richtet sich grundsätzlich nach § 49 Abs. 2 RBV.  
In Anwendung von § 49 Abs. 3 RBV werden unterirdische Bauten und Anlagen, Untergeschosse, offene und geschlossene Balkone, Terrassen und Laubengänge, Klein-, An- und Nebenbauten sowie alle ausserhalb der Hauptbauten liegenden Treppen, Rampen, Ein- und Zugänge, technische Anlagen, Schächte, Fluchtstollen, Dachvorsprünge, Vordächer, Stützmauern etc. nicht zur BGF gezählt.
- <sup>8</sup> Der Transfer von BGF zwischen den Baubereichen ist zulässig, wobei die maximal zulässige BGF pro Baubereich gemäss Quartierplan bis maximal 5 % überschritten werden darf. Die über den Quartierplan gesamthaft zulässige BGF darf nicht überschritten werden.
- Klein- und Nebenbauten**
- <sup>9</sup> In den Baubereichen für Klein- und Nebenbauten gemäss Quartierplan sind Klein- und Nebenbauten gemäss Ziffer 3 Absatz 10 sowie insbesondere folgende Bauten und Anlagen zulässig:
- Pergolen sowie Bauten und Anlagen zur oberirdischen Erschliessung mit einer Höhe von maximal 6.0 m ab tiefstem Punkt des gestalteten Terrains bis Oberkante oberstes Bauteil;
  - Garten- und Gewächshäuser sowie überdeckte Velounterstände und Entsorgungsstationen mit einer Höhe von maximal 3.0 m ab jeweils darunterliegendem Boden bis Oberkante oberstes Bauteil.
- <sup>10</sup> Weitere der quartierplanmässigen Nutzung und Bebauung dienende Klein- und Nebenbauten dürfen an zweckdienlichen und angemessenen Standorten innerhalb des Quartierplanperimeters, vorzugsweise innerhalb der Baubereiche gemäss Quartierplan, erstellt werden, wobei sie insgesamt die Grundfläche von 12 m<sup>2</sup> und jeweils die Höhe von 3.0 m ab tiefstem Punkt des gestalteten Terrains bis Oberkante oberstes Bauteil nicht überschreiten dürfen.
- Baubereich für Ein-/Ausfahrt AEH**
- <sup>11</sup> Im Baubereich für Ein- und Ausfahrt unterirdische Autoeinstellhalle gemäss Quartierplan ist eine die Ein- und Ausfahrtsrampe überdeckende Baute mit einer Höhe von maximal 3.5 m ab jeweils darunterliegendem Boden bis Oberkante oberstes Bauteil zulässig. Abdeckungen von Regenrinnen an der Rampe müssen lärmarm ausgebildet sein.

*§ 49 Abs. 2 RBV: Als anrechenbare Bruttogeschossfläche gilt die Summe aller dem Wohnen, dem Arbeiten und dem Gewerbe dienenden und hierfür verwendbaren ober- und unterirdischen Geschossflächen. Die Mauer- und Wandquerschnitte werden mitgerechnet.*

*§ 49 Abs. 3 RBV: Die Zonenvorschriften legen fest, welche Bauten oder Bauteile nicht zur anrechenbaren Bruttogeschossfläche zählen.*

*Ausserhalb der Hauptbauten: ausserhalb der allseitig umschlossenen und überdeckten Geschossfläche.*

**Unterirdische  
Bauten und  
Anlagen**

12 Unterirdische Bauten und Anlagen sind innerhalb des gesamten Quartierplanperimeters zulässig, sofern sie die Funktionalität sowie das Gesamtkonzept der Quartierplanung (insbesondere des Aussenraums) nicht beeinträchtigen.

**Naturgefahren**

13 Die von den Gefahrenzonen Überschwemmung geringer und mittlerer Gefährdung gemäss Quartierplan betroffenen Bauten und Anlagen sind so zu bauen, dass sie durch mögliche Hochwasserereignisse von mittlerer Eintretenswahrscheinlichkeit (Jährlichkeit 100 Jahre) und unter Beachtung der für die Gefahrenzonen gemäss Quartierplan ausgewiesenen Gefahrenstufen nicht wesentlich beschädigt werden oder Folgeschäden verursachen.

14 Für jede Baute und Anlage im Bereich der Gefahrenzonen gemäss Quartierplan ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens eine auf der Naturgefahrenkarte basierende massgebende Schutzhöhe zu definieren, die sich an der maximalen Überschwemmungshöhe eines Hochwassers mit mittlerer Eintretenswahrscheinlichkeit (Jährlichkeit 100 Jahre) orientiert. Vorgelagerte Objektschutzmassnahmen zur Begrenzung oder Bannung einer Gefährdung sind in einem zweckdienlichen und verhältnismässigen Mass zulässig, sofern deren Schutzwirkung aufgezeigt wird und deren Bestand rechtlich gesichert ist.

15 Unterhalb der massgebenden Schutzhöhe sind Bauten und Anlagen wasserdicht auszugestalten und ungeschützte Öffnungen nicht zulässig. Für Bauten und Anlagen mit schadenunempfindlicher Nutzung und Bauweise ist in begründeten Fällen die nasse Vorsorge zulässig.

Bauten und Anlagen unterhalb der massgebenden Schutzhöhe sind so zu erstellen, dass sie den Beanspruchungen (Wasserdruck, Nässe, Schwemmmaterial) durch mögliche Hochwasserereignisse genügen.

16 Die Haftung des Gemeinwesens für zu ergreifende bauliche Schutzmassnahmen oder für Schäden infolge nicht ausreichender Wirksamkeit von ordentlichen oder ausserordentlichen Schutzmassnahmen ist ausgeschlossen.

*§ 30 Abs. 1 RBG: Gefahrenzonen umfassen Gebiete, die aus Sicherheitsgründen, namentlich wegen Rutsch-, Steinschlag- und Überschwemmungsgefahr, nur unter sichernden Massnahmen überbaut werden dürfen.*

*Die baulichen Massnahmen, die zum Schutz vor den spezifischen Naturgefahren geplant sind, sind im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens darzustellen und zu beschreiben.*

*Vorgelagerte Objektschutzmassnahmen (z.B. Mauern, Dämme etc.) können den Abflussquerschnitt und damit den Verlauf eines Hochwasserereignisses begrenzen oder die Gefährdung gänzlich bannen. Bei einer Begrenzung der Gefährdung sind die abweichend zur Naturgefahrenkarte zu definierenden Schutzhöhen aufzuzeigen.*

*Die Ausnahme ist von der Bauherrschaft zu beantragen und zu begründen.*

## 4. Gestaltung der Bauten und Anlagen

- Grundsatz**
- 1 Bauten und Anlagen sind hinsichtlich Architektur, Gestaltung, Material und Farbe und unter Beachtung des dieser Quartierplanung zugrundeliegenden städtebaulichen Konzepts so aufeinander abzustimmen, dass ein ästhetisch ansprechender Gesamteindruck entsteht. Diese Vorgabe gilt auch für spätere Sanierungen sowie für sämtliche von aussen sichtbaren baulichen Anpassungen.
- Gebäude-rücksprünge Baubereiche A und B**
- 2 Hauptbauten innerhalb der Baubereiche A und B haben hofseitig (Nord-West-Fassaden) Gebäuderücksprünge aufzuweisen, wobei die jeweils freigespielten Räume hauptsächlich mit offenen Aussenraumflächen wie Laubengänge, Balkone und Terrassen zu ergänzen sind.
- Dachform**
- 3 Die Hauptbauten innerhalb der Baubereiche A und B haben ein Flachdach aufzuweisen. Innerhalb des Baubereichs C sowie für sämtliche Klein-, An- und Nebenbauten ist die Dachform frei, hat jedoch bei Bauten derselben Art einheitlich zu sein.
- Grundsätze der Dachgestaltung**
- 4 Ausgenommen der Dachränder, der Wege für Betrieb und Unterhalt, der durch Bauten und Anlagen gemäss Ziffer 3 Absätze 4 und 5 genutzten Flächen sowie der als befestigte Dachterrassen gestalteten und als solche genutzten Flächen sind Flachdächer extensiv und ökologisch wertvoll zu begrünen. Solaranlagen sind so aufzuständern, dass die Dachbegrünung unter den Anlagen ausgeführt werden kann.
- 5 Eine zu begrünende Dachfläche hat folgende Eigenschaften aufzuweisen:
- Ausbildung als Retentionsdach;
  - Variable Substratstärken von 12 cm, 15 cm und 18 cm (nach erfolgter Setzung);
  - Berücksichtigung der Wetterverhältnisse (Klima, Niederschlag, Sonnenexposition, Beschattung etc.), des projektierten Bewuchses und der Substratstärke bei der Wahl des Substrattyps;
  - Verwendung der Saatgutklasse 2;
  - Bedeckung von mindestens 10 % einer begrüneten Dachfläche mit ökologischen Struktur- und Vernetzungselementen als Lebensraum für Kleintiere.

*Als Flachdach gilt eine Neigung der Fläche bis zu 5°.*

*Die extensive Begrünung der Dächer dient als ökologische Ausgleichsfläche im Siedlungsraum.*

*Solaranlagen: Photovoltaikanlagen, thermische Solaranlagen, photovoltaisch-thermische Kollektoren (PVT) etc.*

*Retentionsdächer halten Wasser auf der Dachfläche zurück und ermöglichen so die natürliche Verdunstung wie auch die zeitverzögerte und gedrosselte Einleitung des Überschusswassers zur Versickerung oder in die Kanalisation.*

*Art. 24 Abs. 4 lit. c der Verordnung zum Abwasserreglement der Einwohnergemeinde Allschwil vom 11. Juli 2007 («Ermittlung der Regenwassermenge») legt fest, dass Dachbegrünungen mit einer Substratmächtigkeit von grösser als 12 cm nicht als versiegelte Fläche gelten (von Abwassergebühren befreite Flächen).*

*Vgl. SIA-Norm 312 «Begrünung von Dächern».*

- |  |   |
|--|---|
| <b>Wetter- und Sichtschutzelemente</b> | 6 Wetter- und Sichtschutzelemente an Hauptbauten (Überdachung von Sitzplätzen, Vordächer, Markisen, Verglasungen, Trennelemente etc.) müssen hinsichtlich ihrer Erscheinung und Gestaltung innerhalb eines Baubereichs einheitlich und aufeinander abgestimmt sein.                                       |
| <b>Vogelschutz</b>                     | 7 Bei Verglasung grösserer Flächen sind anerkannte Massnahmen gegen Vogelkollisionen vorzusehen.  |
| <b>Gestaltungskonzept</b>              | 8 Soweit für die Beurteilung von Baugesuchen erforderlich, ist die Gemeinde berechtigt, bei der Baubewilligungsbehörde die Einreichung eines Gestaltungskonzepts zu beantragen. Das Gestaltungskonzept dient dazu, die Umsetzung der verbindlichen Vorschriften, insbesondere der Ziffer 4, nachzuweisen. |

*Der Begriff Wetterschutz beinhaltet allgemein den Schutz vor den Zuständen der Atmosphäre (Sonnenschein, Regen, Wind, Hitze, Kälte etc.).*

*Vgl. Richtlinien und Empfehlungen der Schweizerischen Vogelwarte Sempach.*

*Die Gemeinde Allschwil erwartet in einem Gestaltungskonzept u.a. folgende Inhalte: Gestaltung, Materialisierung und Farbgebung der Hauptbauten; Nutzung, Gestaltung und Materialisierung der Dachflächen; Nutzung, Lage, Gestaltung, Materialisierung und Farbgebung von Klein-, An- und Nebenbauten; Umsetzung des Vogelschutzes; Umgang mit Lichtemissionen.*

*Der Bauherrschaft wird im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens empfohlen, frühzeitig mit den zuständigen Fachstellen der Gemeinde Allschwil die Gestaltung, Materialisierung und Farbgebung der Bauten und Anlagen zu beraten.*

## 5. Nutzung und Gestaltung der Umgebungsfläche

### Grundsätze der Umgebungs-gestaltung

- 1 Die Umgebungsfläche ist im Zusammenhang mit der Bebauung als städtebauliche Einheit auszubilden und so zu gestalten und aufeinander abzustimmen, dass ein ästhetisch ansprechender Gesamteindruck entsteht.

Die Umgebungsfläche hat möglichst grosse Flächen aufzuweisen, die naturnah, begrünt und unversiegelt sind. Sie hat einen Beitrag zum ökologischen Ausgleich und zur ökologischen Vernetzung des Siedlungsraumes sowie zur Verbesserung des Mikroklimas und Verminderung der Wärmebelastung zu leisten.

Die Gestaltung hat behindertengerecht zu erfolgen, wobei begeh- und befahrbare Anlagen wie Plätze und Wege, soweit möglich und sinnvoll, wasserdurchlässig anzulegen sind.

### Grundsätze der Bepflanzung und Begrünung

- 2 Bepflanzungen und Begrünungen müssen artenreich und mit standortgerechten Arten erfolgen. Grundsätzlich sind einheimische Arten zu verwenden, wobei in begründeten Fällen zu Gunsten eines gesunden und langfristigen Bestands der Bepflanzung davon abgewichen werden kann. Anpflanzungen mit Arten, die zu den invasiven Neophyten gezählt werden, sind nicht zulässig.
- 3 Bäume müssen von ihrer Art her hochstämmig und grosskronig sein. Für jeden Baum ist im Boden ein natürliches Baumquartier vorzusehen, das den Wurzelraum angemessen sichert und für ausreichende Belüftung und Bewässerung sorgt. Die gemäss diesem Reglement zu pflanzenden Bäume sind auf nicht unterkellerten Flächen zu pflanzen. Weitere Bäume sind nach Möglichkeit auf nicht unterkellerten Flächen zu pflanzen, andernfalls die Mächtigkeit der natürlichen Bodenschicht im Umfeld eines Baumes mindestens 1.0 m betragen muss.
- 4 Sämtliche Bepflanzungs- und Begrünungselemente sind dauernd zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Bei Verlust ist eine gleichwertige Ersatzpflanzung vorzunehmen.
- 5 Der Einsatz von künstlicher Düngung und chemischen Pestiziden ist nicht erlaubt.

*Die Umgebungsfläche ist jene Fläche einer Parzelle, die nicht von Gebäuden bedeckt ist.*

*Z.B. sind versiegelte oder anderweitig wasserundurchlässige Schottergärten nicht gestattet.*

*Betreffend Neophyten vgl. eidgenössische Freisetzungsverordnung (FrSV) vom 10.09.2008.*

*Natürliches Baumquartier: ein natürlicher und ungestört durchwurzelbarer Boden, der bezüglich seiner Kubatur der jeweiligen Baumart angemessen Rechnung trägt.*

*Mächtigkeit: vertikale Ausdehnung einer Schicht.*

**Öffentlicher Geh- und Fahrbereich**

- 6 Der öffentliche Geh- und Fahrbereich gemäss Quartierplan ist ein zu jeder Zeit öffentlich zugänglicher Bestandteil des Strassenraums und als solcher grundsätzlich befestigt zu gestalten.
- 7 Innerhalb des öffentlichen Geh- und Fahrbereichs sind mindestens 4 Bäume gemäss Ziffer 5 Absätze 2 und 3 zu pflanzen. An geeigneten Standorten können ungedeckte Abstellplätze für Velo/Mofa erstellt werden.
- 8 Innerhalb des Bereichs für Anlieferung / Warenumschlag gemäss Quartierplan sind entsprechende Flächen für diese Zwecke vorzusehen. Im Umfeld der Ein- und Ausfahrt zur unterirdischen Autoeinstellhalle ist ein Wartebereich für Personenwagen vorzusehen. Diese Flächen und die entsprechenden Lichtraumprofile sind von jeglichen Hindernissen freizuhalten.

*Die Gestaltung des öffentlichen Geh- und Fahrbereichs ist frühzeitig mit der Gemeinde Allschwil zu koordinieren.*

**Freiraum- und Erschliessungsbereich**

- 9 Der Freiraum- und Erschliessungsbereich gemäss Quartierplan dient der Erschliessung der Bauten und Anlagen sowie als allgemein nutzbarer Aussenraum. Die Fläche muss für die Nutzerschaft der quartierplanmässigen Bebauung für Durchgang, Zugang, Aufenthalt und Begegnung zu jeder Zeit zugänglich sein.
- 10 Die Freiraum- und Erschliessungsfläche ist grundsätzlich gemäss Ziffer 5 Absatz 1 zu gestalten und ist in Abhängigkeit der jeweiligen Nutzungsabsicht unterschiedlich zu materialisieren. Einfriedungen und Installationen zum Sichtschutz jeglicher Art sind nicht gestattet.
- 11 Innerhalb des Freiraum- und Erschliessungsbereichs sind mindestens 2 Bäume gemäss Ziffer 5 Absätze 2 und 3 zu pflanzen.

**Gebäudevorzone**

- 12 Die Gebäudevorzonen gemäss Quartierplan dienen als individuelle Aussenraumflächen den jeweils angrenzenden Erdgeschossnutzungen. Die Flächen können befestigt sein und sind pro Hauptbaute jeweils einheitlich zu gestalten. An den Rändern der Gebäudevorzonen sind Sitzmauern bis zu einer Höhe von 0.5 m ab gestaltetem Terrain zulässig. Fest installierte Einfriedungen und Installationen zum Sichtschutz sind nicht gestattet.

- Terrain**            13 Aufschüttungen, Abgrabungen, Stützmauern und dergleichen sind in einem Mass zulässig, das die Umsetzung der quartierplanmässigen Bebauung und Gestaltung der Umgebungsfläche gewährleistet. Zu Gunsten natürlicher und angemessener Baumquartiere, zu Gunsten von Hochwasserschutzmassnahmen und in weiteren begründeten Fällen kann dieses Mass überschritten werden.
- Meteorwasser**    14 Versiegelte Flächen sind über die Schulter zu entwässern. Nicht verschmutztes Abwasser ist in erster Linie innerhalb des Quartierplanperimeters zu versickern. Rückhaltesysteme für nicht verschmutztes Abwasser zur Verzögerung des Abflusses, zur Nutzung für den Betrieb und zur Bewässerung der Umgebungsfläche sind innerhalb der Baubereiche ober- und unterirdisch sowie ausserhalb der Baubereiche unterirdisch zulässig. Es gelten das Abwasserreglement und die entsprechende Verordnung der Einwohnergemeinde Allschwil.
- Umgebungsplan**    15 Soweit für die Beurteilung von Baugesuchen erforderlich, ist die Gemeinde berechtigt, bei der Baubewilligungsbehörde die Einreichung eines Umgebungsplans zu beantragen. Der Umgebungsplan dient dazu, die Umsetzung der verbindlichen Vorschriften, insbesondere der Ziffer 5, nachzuweisen.

*Art. 7 Abs. 1 Verordnung zum Abwasserreglement: Als Versickerungsanlagen werden alle Anlagen zur oberflächlichen oder unterirdischen Versickerung von nicht verschmutztem Abwasser bezeichnet.*

*Die Gemeinde Allschwil erwartet in einem Umgebungsplan u.a. folgende Inhalte: Bestehendes und neu gestaltetes Terrain; Lage und Gestaltung von Klein-, An- und Nebenbauten; Lage, Gestaltung und Materialisierung der Erschliessungsanlagen sowie der Erschliessungs-, Grün- und Freiraumflächen; Lage, Art und Gestaltung der Bepflanzungen und Begrünungen (inkl. Dachbegrünung); Lage und Materialisierung von Entsorgungseinrichtungen.*

*Der Bauherrschaft wird im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens empfohlen, frühzeitig mit den zuständigen Fachstellen der Gemeinde Allschwil die Gestaltung der Umgebungsfläche zu beraten.*

## 6. Erschliessung und Parkierung

- Erschliessung**
- 1 Die Erschliessung der quartierplanmässigen Bebauung durch den Fuss- und Veloverkehr erfolgt über die Arealzugänge Fuss- und Veloverkehr und die arealinternen Durchwegungen gemäss Quartierplan.
  - 2 Die Erschliessung der quartierplanmässigen Bebauung durch den motorisierten Individualverkehr erfolgt über die Arealzufahrt MIV und den Baubereich für Ein- und Ausfahrt unterirdische Autoeinstellhalle gemäss Quartierplan.
- Parkierung  
Personenwagen**
- 3 Innerhalb des Quartierplanperimeters sind grundsätzlich 0.3 - 0.5 Stammparkplätze pro Wohneinheit vorzusehen, wobei für alle quartierplanmässigen Nutzungen insgesamt nicht mehr als 35 Parkplätze (Stamm- und Besucherparkplätze) erstellt werden dürfen.
  - 4 Vorbehältlich der Ziffer 5 Absatz 8 hat die Parkierung von Personenwagen und Motorrädern unterirdisch in einer Autoeinstellhalle zu erfolgen. In der unterirdischen Autoeinstellhalle sind in ausreichender Anzahl und an geeigneter Lage Behindertenparkplätze zu erstellen und entsprechend zu kennzeichnen. Die Besucherparkplätze müssen jederzeit öffentlich zugänglich sein und dürfen weder fest vermietet, verkauft noch dauernd belegt werden. Ein Anteil der Parkplätze ist mit Ladelösungen für Elektrofahrzeuge zu versehen.
- Parkierung  
Velo/Mofa**
- 5 Für alle quartierplanmässigen Nutzungen sind insgesamt mindestens 117 Abstellplätze für Velo/Mofa (Stamm- und Besucherabstellplätze) zu erstellen.
  - 6 Stamm-Veloabstellplätze sind gedeckt, sicher und für die Benutzung gut erreichbar anzuordnen. Besucher-Veloabstellplätze können gedeckt oder ungedeckt sein und innerhalb oder ausserhalb der Baubereiche erstellt werden.

*Gemäss Wegleitung Bestimmung der Anzahl Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Velos/Mofas des Kantons Basel-Landschaft vom November 2004.*

- Mobilitätsmassnahmen**
- <sup>7</sup> Mit dem Ziel, den Anteil des motorisierten Verkehrs zu reduzieren und eine nachhaltige Mobilität zu fördern, sind folgende Mobilitätsmassnahmen umzusetzen:
- a. Erstellung von mindestens 20 Abstellplätzen für Sondergrössen-Velos;
  - b. Erstellung einer für die quartierplanmässigen Nutzerschaft zugänglichen Velowerkstatt;
  - c. Installation von Depots für Waren- und Paketannahme und -abgabe an dafür geeigneten Orten im Bereich der Gebäudeeingänge.
- <sup>8</sup> Weitere Mobilitätsmassnahmen, die sich auf ein Mobilitätskonzept stützen, haben Gemeinde und Grundeigentümerschaft im Quartierplanvertrag zu vereinbaren.
- Wirkungskontrolle**
- <sup>9</sup> Zur Überprüfung und Beurteilung der Mobilitätsmassnahmen haben Gemeinde und Grundeigentümerschaft im Quartierplanvertrag eine Wirkungskontrolle zu vereinbaren.
- Ausnahmefahrten**
- <sup>10</sup> Die Zufahrten zu den Bauten und Anlagen für Einsatzfahrzeuge (Sanität, Feuerwehr) und Sonderfahrten (Umzüge, Gebäudeunterhalt etc.) sind sicherzustellen. Die dafür erforderlichen Anlagen sind so anzulegen, dass sie den Anforderungen der Feuerwehr für Feuerwehruzufahrten, Bewegungs- und Stellflächen entsprechen.

*Sondergrössen-Velos: Lastenvelos, Veloanhänger etc.*

## 7. Energie und Nachhaltigkeit

- Gebäudestandard** 1 Die Hauptbauten haben die zum Zeitpunkt der Einreichung des Baugesuchs geltenden Zielwerte gemäss SIA-Effizienzpfad Energie zu erfüllen. Die Erfüllung der Zielwerte ist in einem Bericht nachzuweisen und durch ein externes Fachbüro bestätigen zu lassen. Die Bauherrschaft hat die entsprechenden Unterlagen spätestens zum Zeitpunkt der Einreichung eines Baugesuchs der Gemeinde vorzulegen.
- Energieversorgung** 2 Die Deckung des Bedarfs an Wärmeenergie (Heizung und Warmwasser) hat aus 100 % erneuerbaren Energiequellen zu erfolgen.
- Lichtemissionen** 3 Von aussen wahrnehmbare Lichtquellen von Bauten und Anlagen sowie Anlagen zur Beleuchtung der Umgebungsfläche sind bezüglich Ausrichtung, Lichtlenkung, Lichtfarbe, Helligkeit und Lichtsteuerung entsprechend dem Stand der Technik und unter Berücksichtigung von Abschirmungsmitteln so einzurichten, dass unnötige Lichtemissionen vermieden werden.

*Vgl. SIA-Norm 2040 «SIA-Effizienzpfad Energie» oder Nachfolgenorm und Handbuch 2000-Watt-Areal.*

*Der Bauherrschaft wird im Rahmen der Ausarbeitung eines Bauprojekts und entsprechenden Baugesuchs empfohlen, frühzeitig mit den zuständigen Fachstellen der Gemeinde Allschwil und des Amtes für Umwelt und Energie Kontakt aufzunehmen.*

*Vgl. Empfehlungen zur Vermeidung von Lichtemissionen des Bundesamtes für Umwelt (BAFU), Stand 2021.*

## 8. Schlussbestimmungen

- Parzellierung** 1 Das Areal innerhalb des Quartierplanperimeters kann neu arrondiert werden. Die Umsetzung der Quartierplanung muss dabei gewährleistet sein.
- Etappierung** 2 Die Umsetzung der Quartierplanung kann etappiert erfolgen. Insbesondere können verschiedene Grundeigentümerschaften ihre Parzellen zu unterschiedlichen Zeitpunkten realisieren, wobei sich die Grundeigentümerschaften bezüglich der Schnittstellen abzusprechen haben. Die Umsetzung der Quartierplanung muss in jeder Etappe gewährleistet sein.
- Geringfügige Abweichungen** 3 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.
- 4 Für die Gewährung von geringfügigen Abweichungen ist Voraussetzung, dass kein Widerspruch zum Zweck und den Zielsetzungen der Quartierplanung gemäss Ziffer 1 vorliegt. Charakter und Konzept der Nutzung, der Bebauung, des Aussenraums sowie der Erschliessung und Parkierung dürfen durch die Abweichungen nicht beeinträchtigt werden.  
Geringfügige Abweichungen sind im städtebaulichen Konzept darzustellen, den zuständigen kantonalen Stellen und dem Gemeinderat vorzulegen und als integrierender Bestandteil des entsprechenden Baugesuches öffentlich aufzulegen.
- Wesentliche Abweichungen** 5 Wesentliche Abweichungen vom Konzept der Nutzung, der Bebauung, des Aussenraums sowie der Erschliessung und Parkierung dürfen nur aufgrund einer Quartierplanänderung mittels ordentlichem Quartierplanverfahren erfolgen.
- Vollzug** 6 Der Gemeinderat ist für die Umsetzung und Einhaltung dieser Quartierplanvorschriften zuständig.
- Rechtskraft** 7 Mit Erlangung der Rechtskraft der Quartierplanvorschriften gelten alle im Widerspruch zu den Quartierplanvorschriften stehenden früheren Vorschriften für das Areal innerhalb des Quartierplanperimeters als aufgehoben.

*Vgl. § 7 RBV.*

*Ziel ist, zu jeder Zeit ein einheitliches architektonisches bzw. städtebauliches Konzept betreffend Bebauung, Aussenraum und Erschliessung mit hoher Qualität zu wahren.*

*Das Baubewilligungsverfahren gemäss § 120 ff. RBG bzw. § 86 ff. RBV bleibt vorbehalten.*

*Das Baubewilligungsverfahren gemäss § 120 ff. RBG bzw. § 86 ff. RBV bleibt vorbehalten.*

*Nicht aufgehoben wird der bestehende Bau- und Strassenlinienplan.*



## **Beschlüsse**

### **Gemeinde Allschwil**

Beschluss des Gemeinderates: \_\_\_\_\_

Gemeinderat Allschwil

Beschluss des Einwohnerrates: \_\_\_\_\_

Die Gemeindepräsidentin

Der Leiter Gemeindeverwaltung

Referendumsfrist: \_\_\_\_\_

Abstimmung: \_\_\_\_\_

Publikation der Planaufgabe im Amtsblatt Nr. \_\_\_\_ vom \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Planaufgabe: \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_

*Nicole Nüssli-Kaiser*

*Patrick Dill*

### **Kanton Basel-Landschaft**

Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft genehmigt

Die Landschreiberin

mit Beschluss Nr. \_\_\_\_\_ vom \_\_\_\_\_

Publikation des Regierungsratsbeschlusses

im Amtsblatt Nr. \_\_\_\_\_ vom \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

*Elisabeth Heer Dietrich*