

---

Quartierplanung «Viollier»

# Quartierplanreglement

---

Öffentliche Mitwirkung / kantonale Vorprüfung

## Inhaltsverzeichnis

	Seite
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, Parkierung, Energie .....	10
7. Schlussbestimmungen .....	13



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

Auftragsnummer  
Verfasser  
Kontrolle / Freigabe  
Version  
Datum

02-087  
PS  
MW / VP  
11.01.2022

## ***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-3363 Quartierplanvorschriften, bestehend aus dem vorliegenden Quartierplanreglement und dem Quartierplan «Viollier» (Situation und Schnitt) im Massstab 1:500.

### ***1. Zweck, Ziele und Geltungsbereich***

- |                        |  |
|------------------------|--|
| <b>Zweck</b>           | <sup>1</sup> Die Quartierplanung «Viollier» bezweckt eine geordnete, haushälterische und sinnvolle Nutzung des Bodens und soll eine umweltgerechte, architektonisch und städtebaulich sowie erschliessungsmässig gute, der Umgebung angepasste Überbauung gewährleisten. |
| <b>Ziele</b>           | <sup>2</sup> Mit dieser Quartierplanung wird im Wesentlichen die bauliche Erweiterung und Weiterentwicklung einer bestehenden Gewerbeüberbauung auf Basis eines städtebaulichen Konzepts sichergestellt.   |
| <b>Geltungsbereich</b> | <sup>3</sup> Die Quartierplanvorschriften gelten für das Areal innerhalb des Quartierplanperimeters. Planelemente ausserhalb des Quartierplanperimeters haben lediglich orientierenden Charakter.  |

*§§ 37 - 47 RBG sind die massgebenden gesetzlichen Grundlagen, in denen Inhalt und Verfahren der Quartierplanung festgelegt sind.*

*Die Quartierplanvorschriften sind parzellenscharf und grundeigentumsverbindlich und bilden die öffentlich-rechtliche Zonen- bzw. Nutzungs- und Erschliessungsplanung für die Parzelle Nr. A-3363.*

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

*Das der Quartierplanung zugrundeliegende städtebauliche Konzept ist im Anhang des Planungsberichts.*

*Orientierende Planinhalte beruhen in der Regel auf anderen Erlassen und werden nur zur Information dargestellt. Dies gilt auch für sämtliche Planelemente ausserhalb des Quartierplanperimeters.*

## 2. Nutzung

- |                                  |   |
|----------------------------------|---|
| <b>Nutzungsart</b>               | 1 Innerhalb des Quartierplanperimeters hat die Nutzungsart der Gewerbenutzung im Sinne von § 23 Abs. 1 RBG zu entsprechen.  |
| <b>Zulässige Nutzungen</b>       | 2 Innerhalb des Quartierplanperimeters sind zugelassen: <ol style="list-style-type: none"> <li>a. Arbeitsplatzintensive industrielle und gewerbliche Betriebe der Produktion, der Forschung, der Entwicklung und des Handels;</li> <li>b. arbeitsplatzintensive Dienstleistungsbetriebe (z.B. Bürobetriebe, Betriebe im Bereich Life Sciences, Pharmazie, Labor, Medizinaltechnik, Hochtechnologie, Informationstechnologie, Elektronik, Feinmechanik etc.);</li> <li>c. den Betrieben und Unternehmen dienende Infrastrukturen (z.B. Anlieferung, Ver- und Entsorgung, Lagerung, Technik etc.);</li> <li>d. den Betrieben und Unternehmen angekoppelte Sozialstrukturen (z.B. Kinderhorte etc.), Restaurationsbetriebe, Sport- und Freizeitanlagen mit lokalem Einzugsgebiet (z.B. Fitnesscenter) etc.;</li> <li>e. Wohnnutzungen gemäss § 23 Abs. 5 RBG.</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. publikumsintensive Sport- und Freizeitanlagen mit regionalem Einzugsgebiet (z.B. Erlebnispark, Multiplexkino, Sportzentrum, Golf etc.);</li> <li>c. offene Lagerplätze.</li> </ol>   |
| <b>Lärmempfindlichkeitsstufe</b> | 4 Auf dem gesamten Quartierplanperimeter gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe (LES) III.  |

*§ 23 Abs. 1 RBG: Gewerbezone umfassen Gebiete, die insbesondere der Aufnahme von mässig störenden Betrieben vorbehalten sind.*

*Die Viollier AG ist ein medizinischer, diagnostischer Laborbetrieb.*

*§ 23 Abs. 5 RBG: In den Gewerbe- und Industriezonen sind ausschliesslich Wohnungen für Betriebsinhaberinnen und Betriebsinhaber, für standortgebundenes und in beschränktem Umfang für betriebseigenes Personal zugelassen.*

*Die Festlegung der LES III entspricht Art. 43 Abs. 1 lit. c der Lärmschutz-Verordnung (LSV) vom 15. Dezember 1986.*

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

**Baubereiche für Hauptbauten**

- 1 Die Baubereiche im Quartierplan (Situation und Schnitt, 1:500) begrenzen die Lage, Grundform und Höhe der Hauptbauten.

**Bauteile ausserhalb Baubereiche**

- 2 Grundsätzlich sind sämtliche einer Hauptbaute zugehörigen Bauteile innerhalb der Baubereiche anzuordnen. Folgende einer Hauptbaute zugehörigen Bauteile dürfen die Baubereiche überschreiten:
- Bestandsbauten: Sonnenschutzelemente bis 1.3 m;
  - Aufbauten: Fassadenstrukturierende Elemente bis 0.3 m;
  - Aufbauten: Fassadenbegrünungen und ihnen dienende Installationen;
  - Baubereich A: Kamine gemäss Ziffer 3 Absatz 5 Buchstabe c;
  - Baubereiche B und D: Vordächer bis 1.7 m;
  - Baubereich C: Vordächer an der Nordwest-Fassade bis 4.5 m.

**Maximale Höhe**

- 3 Bei allen Baubereichen gemäss Quartierplan dürfen bauliche und gestalterische Massnahmen (Bauten, Bauteile, Aufbauten, Anlagen, Bestockungen, Begrünungen etc.) die maximale Höhe (MH) gemäss Quartierplan in keinem Fall überschreiten. Ausgenommen davon ist Ziffer 3 Absatz 5 Buchstabe c.

*Der Sicherheitszonenplan für den Euroairport des Bundesamts für Zivilluftfahrt aus dem Jahr 1985 definiert Höhenlinien für die Hindernisbegrenzungsflächen, aufgrund derer im Bereich des Quartierplanperimeters eine Kote von 316.0 m.ü.M. festgelegt ist.*

**Höhe der Bauten und Anlagen im Baubereich A**

- 4 Für den Baubereich A ist die maximal zulässige Gebäudehöhe einer Hauptbaute (GH) im Quartierplan definiert. Massgebend ist die Oberkante der fertigen Dachkonstruktion.
- 5 Oberhalb der maximal zulässigen Gebäudehöhe gemäss Ziffer 3 Absatz 4 können folgende Bauten und Anlagen erstellt werden:
- Dachkranz bis zu einer maximalen Höhe von 311.00 m.ü.M.;
  - technisch bedingte Bauteile und Anlagen sowie Dachaufbauten bis zu einer maximalen Höhe von 311.00 m.ü.M., wobei sie um das Mass ihrer Höhe hinter die Hauptfassadenflucht zurückzusetzen sind;
  - betrieblich bedingte Kamine bis zu einer maximalen Höhe von 316.00 m.ü.M.

*Die fertige Dachkonstruktion ist gleichbedeutend mit dem Rohbau der Dachstruktur des obersten Vollgeschosses ohne Dichtung, Dämmung, Dachbegrünung, Dachaufbauten etc.*

- 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.
- 7 Solange das städtebauliche Konzept nicht beeinträchtigt und die Quartierplanvorschriften nicht verletzt werden, können BGF von einem Baubereich auf einen anderen übertragen werden. Die Gesamtsumme der maximal zulässigen BGF aller Baubereiche gemäss Quartierplan darf dabei nicht überschritten werden.
- 8 Die Definition der BGF richtet sich grundsätzlich nach § 49 Abs. 2 der Verordnung zum Raumplanungs- und Baugesetz vom 27. Oktober 1998 (RBV). In Anwendung von § 49 Abs. 3 RBV werden unterirdische Bauten und Anlagen, Untergeschosse, An- und Nebenbauten sowie alle ausserhalb der Hauptbauten liegenden Treppen, Zugänge, Stützmauern, Lichtschächte, Lüftungsanlagen, Dachvorsprünge, Vordächer und dergleichen nicht zur BGF gezählt.
- Lage der An- und Nebenbauten**
- 9 Der quartierplanmässigen Nutzung und Bebauung dienende An- und Nebenbauten dürfen auf der gesamten Umgebungsfläche innerhalb des Quartierplanperimeters erstellt werden.
- Höhe der An- und Nebenbauten**
- 10 Als An- und Nebenbauten gelten eingeschossige Bauten und Anlagen. Sie dürfen inklusiv sämtlicher Bauteile und Aufbauten die Höhe von 4.5 m ab gestaltetem Terrain nicht überschreiten.
- Nutzungsmass der An- und Nebenbauten**
- 11 Die Summe aller Grundflächen der An- und Nebenbauten darf 100 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.
- Unterirdische Bauten und Anlagen**
- 12 Der quartierplanmässigen Nutzung und Bebauung dienende unterirdische Bauten und Anlagen sowie Untergeschosse dürfen innerhalb des gesamten Quartierplanperimeters erstellt werden.

*§ 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.*

*z.B. Transformatorenstation, Anlagen zur Ver- und Entsorgung, Lüftungs-, Kühlungs- und Klimaanlagen, Zugänge zu unterirdischen Bauten und Anlagen, Unterstände, Bauten für Begegnungszwecke, Velounterstände, Gehwegüberdachungen etc.*

**Naturgefahren**

- <sup>13</sup> Bauten und Anlagen sind so zu bauen, dass sie durch mögliche Hochwasserereignisse von geringer Eintretenswahrscheinlichkeit (Jährlichkeit 100 bis 300 Jahre) und unter Beachtung der für die Gefahrenzone gemäss Quartierplan ausgewiesenen Gefahrenstufe nicht wesentlich beschädigt werden oder Folgeschäden verursachen.
- <sup>14</sup> Für jede Baute und Anlage im Bereich der Gefahrenzone gemäss Quartierplan ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens eine auf der Naturgefahrenkarte basierende massgebende Hochwasserkote zu definieren, die sich an der maximalen Überschwemmungshöhe eines Hochwassers mit geringer Eintretenswahrscheinlichkeit (Jährlichkeit 100 bis 300 Jahre) orientiert. Vorgelagerte Objektschutzmassnahmen sind zu berücksichtigen.
- <sup>15</sup> Unterhalb der massgebenden Hochwasserkote 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 Hochwasserkote sind so zu erstellen, dass sie den Beanspruchungen (Wasserdruck, Nässe, Schwemmmaterial) durch mögliche Hochwasserereignisse genügen.
- <sup>16</sup> 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. Die zu definierende Hochwasserkoten sind gegenüber denjenigen der Naturgefahrenkarte zu überprüfen und nachzuweisen.*

*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, harmonischer Gesamteindruck entsteht. Diese Vorgabe gilt auch für spätere Sanierungen sowie für sämtliche von aussen sichtbaren baulichen Anpassungen.
- Gestaltungskonzept** 2 Vor Einreichung eines Baugesuches hat die Bauherrschaft der Gemeinde den Nachweis in Form eines Gestaltungskonzepts zu erbringen, dass die Vorgaben aus Ziffer 4 eingehalten sind. Das Gestaltungskonzept erfordert die Zustimmung der Gemeinde und muss folgendes beinhalten:
- Gestaltung, Materialisierung und Farbgebung der Hauptbauten;
  - Nutzung, Gestaltung und Materialisierung der Dachflächen;
  - Nutzung, Lage, Gestaltung, Materialisierung und Farbgebung von An- und Nebenbauten;
  - Umsetzung des Vogelschutzes gemäss Ziffer 4 Absatz 9;
  - Umgang mit Lichtemissionen gemäss Ziffer 4 Absatz 10.
- Zwischengeschoss** 3 Um eine sichtbare Zäsur zu bilden, ist in den Baubereichen A und C zwischen Bestandsbauten und Aufbauten ein mindestens 1.20 m gegenüber der Hauptfassadenflucht zurückversetztes und mindestens 1.50 m hohes Zwischengeschoss vorzusehen.
- Dachform** 4 Die Dachform der Hauptbauten ist flach. Die Dachform der An- und Nebenbauten ist frei.
- Grundsätze der Dachgestaltung** 5 Flachdächer sind in ihrer ganzen Ausdehnung extensiv und ökologisch wertvoll zu begrünen. Ausgenommen sind der Dachrand, Wege für Betrieb und Unterhalt sowie durch technisch bedingte Bauteile, Photovoltaikanlagen und Dachaufbauten genutzte Flächen. Die Substratmächtigkeit der Dachflächenbegrünung muss grösser als 12 cm sein. Es gelten die erhöhten Anforderungen gemäss SIA-Norm 312, wobei einheimisches Saatgut zu verwenden ist (Saatgutklasse 1 gemäss SIA-Norm 312).

*Das der Quartierplanung zugrundeliegende städtebauliche Konzept ist im Anhang des Planungsberichts.*

*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 besprechen.*

*Die Zäsur ist Teil des städtebaulichen Konzepts.*

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

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

*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».*

- Dachgestaltung Baubereich A** 6 Die Dachfläche des Baubereichs A kann als befestigte Dachterrasse für Aufenthalt und Gastronomie ausgestaltet werden. Die Aufenthaltsqualität muss hoch sein. Nicht befestigte Flächen sind gemäss Ziffer 4 Absatz 5 extensiv zu begrünen.
- Auf den befestigten Flächen dürfen zum Schutz vor Klima, Wetter und Sonne feste und mobile Überdachungen und Installationen erstellt werden. Im Bereich der Dacherschliessung darf eine allseitig geschlossene Dachaufbaute mit einer Grundfläche von maximal 150 m<sup>2</sup> erstellt werden.
- Dachgestaltung Baubereich B** 7 Die Dachfläche des Baubereichs B ist gemäss Ziffer 4 Absatz 5 extensiv zu begrünen.
- Dachgestaltung Baubereich C** 8 Die Dachfläche des Baubereichs C ist als Retentionsdach auszugestalten, gemäss Ziffer 4 Absatz 5 extensiv zu begrünen und mit ökologischen Kleinstrukturen als Lebensraum für Kleintiere zu versehen. Photovoltaikanlagen dürfen nicht mehr als 70 % der Dachfläche in Anspruch nehmen.
- Vogelschutz** 9 Glasfassaden und grössere Glasflächen an Fenstern und Türen sind vogelfreundlich zu erstellen.
- Lichtemissionen** 10 Anlagen zur Beleuchtung des Aussenraums sowie von aussen wahrnehmbare Lichtquellen von Bauten und Anlagen 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.

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

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

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

*Abschirmungsmittel: an der Lichtanlage selbst oder auf dem Ausbreitungsweg (z.B. Storen, Lamellen etc.).*

## 5. Nutzung und Gestaltung der Umgebungsfläche

- Grundsatz**
- 1 Die Umgebungsfläche ist im Zusammenhang mit der Bebauung als städtebauliche Einheit auszubilden und so zu gestalten und aufeinander abzustimmen, dass ein ästhetisch ansprechender, harmonischer Gesamteindruck entsteht.
- Die Gestaltung hat möglichst naturnah zu erfolgen und einen Beitrag zum ökologischen Ausgleich und zur ökologischen Vernetzung des Siedlungsraumes sowie zur Verbesserung des Mikroklimas und Verminderung der Wärmebelastung zu leisten.
- Bepflanzung und Begrünung müssen artenreich und mit standortgerechten Arten erfolgen. Grundsätzlich sind einheimische Arten zu verwenden, Ausnahmen davon sind zu begründen. Anpflanzungen mit Arten, die zu den invasiven Neophyten gezählt werden, sind nicht zulässig.
- Umgebungsplan**
- 2 Vor Einreichung eines Baugesuches hat die Bauherrschaft der Gemeinde den Nachweis in Form eines Umgebungsplans zu erbringen, dass die Vorgaben aus Ziffer 5 eingehalten sind. Der Umgebungsplan erfordert die Zustimmung der Gemeinde und muss folgendes beinhalten:
- bestehendes und neu gestaltetes Terrain;
  - Lage, Gestaltung und Materialisierung der Erschliessungs- und der Grünflächen;
  - Lage, Art und Gestaltung der Bepflanzungen und Begrünungen, insbesondere der Dachbegrünungen.
- Terrain**
- 3 Die im Quartierplan (Schnitt) definierte Referenzhöhe des Terrains kann bis maximal +/- 1.0 m vertikal moduliert werden. In begründeten Fällen, im Umfeld von Bäumen und für Hochwasserschutzmassnahmen kann dieser Wert überschritten werden.
- Erschliessungsflächen**
- 4 Die Erschliessungsflächen gemäss Quartierplan dienen der Erschliessung von Bauten und Anlagen. Sie können befestigt sein und sind je nach Nutzung unterschiedlich zu materialisieren oder visuell unterschiedlich zu gestalten.

*Gründe für Ausnahmen: Gegenüber Wärme und Trockenheit resistentere Arten oder repräsentative oder dekorative Bepflanzung (z.B. Eingangsbereiche, Fassaden).*

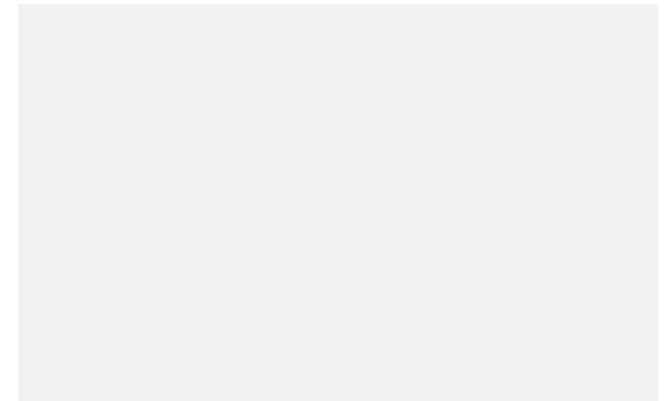
*Betreffend Neophyten vgl. eidgenössische Freisetzungsverordnung (FrSV) vom 10.09.2008.*

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

*Erschliessungsflächen sind Gehbereiche, Fahrbereiche, Eingangsbereiche, Anlieferungsbereiche, Veloabstellbereiche etc.*

*Die visuelle oder materielle Abgrenzung der verschiedenen Bereiche dient der besseren Orientierung, höheren Sicherheit und höheren Aufenthaltsqualität.*

- |                     |   |
|---------------------|---|
| <b>Grünflächen</b>  | <sup>5</sup> Die Grünflächen gemäss Quartierplan sind im Umfeld der Eingangsbereiche als Grünflächen mit strukturreicher Bepflanzung (z.B. Stauden und Kleingehölzen) und ansonsten als artenreiche Blumenwiese zu gestalten. |
| <b>Bäume</b>        | <sup>6</sup> Die vier bestehenden Bäume entlang der Gewerbestrasse sind zu erhalten und nach Verlust gleichwertig zu ersetzen. Sie sind mit Strauchgruppen zu ergänzen.   |
| <b>Meteorwasser</b> | <sup>7</sup> Nicht verschmutztes Abwasser ist in erster Linie innerhalb des Quartierplanperimeters zu versickern. Es gelten das Abwasserreglement und die entsprechende Verordnung der Einwohnergemeinde Allschwil.           |



## 6. Erschliessung, Parkierung, Energie

- Erschliessung** 1 Die Erschliessung der Bauten und Anlagen erfolgt ausschliesslich über die Erschliessungsflächen gemäss Quartierplan.
- Parkierung  
Personenwagen** 2 Die Reduktionsfaktoren sind  $R1 = 0.5$  und  $R2 = 0.68$ .
- 3 Für die quartierplanmässige Nutzung
- müssen inner- und ausserhalb des Quartierplanperimeters mindestens 140 Parkplätze zur Verfügung gestellt werden;
  - ist inner- und ausserhalb des Quartierplanperimeters die Anzahl der Parkplätze auf 318 beschränkt.
- 4 Es sind in ausreichender Anzahl und an geeigneter Lage Behindertenparkplätze zu erstellen und entsprechend zu kennzeichnen.
- Parkierung  
Velo/Mofa** 5 Innerhalb des Quartierplanperimeters sind mindestens 181 Abstellplätze für Velo/Mofa zur Verfügung zu stellen.
- 6 Die Abstellplätze für Velo/Mofa können sich ober- oder unterirdisch befinden. Langzeitabstellplätze sollen nach Möglichkeit gedeckt sein. Kurzzeitabstellplätze für Besucher können ungedeckt sein und sind nach Möglichkeit in der Nähe der Eingangsbereiche zu erstellen.
- Mobilitäts-  
massnahmen** 7 Mit dem Ziel, den Anteil des motorisierten Verkehrs zu reduzieren und eine nachhaltigere Mobilität zu fördern, sind folgende Mobilitätsmassnahmen umzusetzen:
- Teilweise Vergütung von ÖV-Angeboten;
  - Installation von Ladestationen für E-Personenfahrzeuge;
  - Installation von Ladestationen für E-Bikes;
  - Installation von Boxen für die Aufladung von Akkus;
  - Ergänzende Veloinfrastruktur;

Vgl. RBV Anhang 1.

§ 106 Abs. 2 RBG: Die Abstellplätze können auf dem Grundstück selbst oder in unmittelbarer Nähe liegen.

Die Massnahmen entsprechen denjenigen des Mobilitätsgutachtens.

Zu a.: z.B. Halbtax-Abo, U-Abo, TNW-Jobticket, Railchecks etc.

Zu b.: Vgl. Merkblatt SIA 2060 «Infrastruktur für Elektrofahrzeuge in Gebäuden».

Zu e.: z.B. Duschen, Garderoben, Druckluftpumpen etc.

- f. Erleichterung der Nutzung von Bike-Sharing-Angeboten;
- g. Durchführung von Transporten meistmöglich durch Velokuriere;
- h. Schaffung einer Ansprechstelle für das Thema Mobilität;
- i. Anfängliche und regelmässige Information der Belegschaft mit geeigneten Mitteln;
- j. Aktionen und Anlässe;
- k. Periodische Erhebung des Mobilitätsverhaltens der Belegschaft.

<sup>8</sup> Die Mobilitätsmassnahmen sind hinsichtlich ihrer Wirksamkeit regelmässig zu überprüfen und zu beurteilen. Gemeinsam mit der Gemeinde ist eine Wirkungskontrolle mit Zielvorgaben, Messgrössen, Indikatoren und Kennzahlen zu definieren.

<sup>9</sup> Die Gemeinde ist während den ersten zehn Jahren nach Umsetzung der quartierplanmässigen Bebauung alle zwei Jahre über die Wirkungskontrolle zu informieren. Werden die Zielvorgaben nicht erfüllt, sind die Mobilitätsmassnahmen in Absprache mit der Gemeinde bis zur Erfüllung der Zielvorgaben anzupassen.

#### Energiebedarf und -nutzung

<sup>10</sup> Bauten und Anlagen sind so zu erstellen und zu betreiben, dass der Energiebedarf gering ist und die Energie sparsam und effizient genutzt wird.

<sup>11</sup> Mindestens 80 % des Wärmeenergiebedarfs (Heizung und Warmwasser) sind durch erneuerbare Energieträger zu erbringen, anzustreben sind 100 %.

<sup>12</sup> Innerhalb des Quartierplanperimeters ist ein Teil der benötigten Elektrizität selbst zu erzeugen. Die entsprechenden Elektrizitätserzeugungsanlagen müssen mindestens 15 W pro m<sup>2</sup> Energiebezugsfläche (EBF) generieren.

<sup>13</sup> Der voraussichtliche jährliche Energieverbrauch für Wärme und Elektrizität ist nachvollziehbar zu deklarieren.

*Zu f.: z.B. Freiminuten, reduzierte Minutentarife bei Bike-Sharing-Angeboten etc.*

*Zu i.: z.B. physisches Informations-Dossier, Intranet etc.*

*Zu j.: z.B. Bike2Work, Schrittzähleraktionen etc.*

*§ 4 Abs. 1 Energieverordnung (EnV BL): Wer eine Baute oder eine haustechnische Anlage nach § 1 neu erstellen, umbauen oder einer anderen Nutzung zuführen will, kann verpflichtet werden, den voraussichtlichen jährlichen Energieverbrauch nachvollziehbar zu deklarieren.*

<sup>14</sup> Bestandsbauten sind aufgrund des Gebäudeenergieausweises der Kantone (GEAK) bewerten zu lassen. Der Prozess muss von einem zertifizierten Experten durchgeführt werden.

Die quartierplanmässige Bebauung hat sich nach den Zielwerten des SIA-Effizienzpfads Energie zu richten. Der entsprechende Nachweis ist von einer unabhängigen Fachstelle erbringen zu lassen.

*Verlangt ist das Basisprodukt GEAK, nicht GEAK Plus oder GEAK Neubau.*

*Vgl. Merkblatt SIA 2040 SIA-Effizienzpfad Energie.*

**Energiekonzept**

<sup>15</sup> Zur quartierplanmässigen Bebauung ist ein Energiekonzept zu erstellen. Das Energiekonzept hat die Umsetzung der Vorgaben aus Ziffer 6 Absätze 10 - 14 nachzuweisen.

Das Energiekonzept erfordert die Zustimmung der Gemeinde und ist von der Bauherrschaft vor Einreichung eines Baugesuches der Gemeinde vorzulegen.

*Der Bauherrschaft wird im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens empfohlen, frühzeitig mit den zuständigen Fachstellen der Gemeinde Allschwil das Energiekonzept zu besprechen.*

## 7. Schlussbestimmungen

### Geringfügige Abweichungen

- 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.
- 2 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.

*§ 7 RBV ist die rechtliche Grundlage für diese Bestimmung.*

*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.*

### Wesentliche Abweichungen

- 3 Wesentliche Abweichungen vom Konzept der Nutzung, der Bebauung, des Aussenraums sowie der Erschliessung und Parkierung dürfen nur aufgrund einer Quartierplanänderung mittels ordentlichem Quartierplanverfahren erfolgen.

### Umsetzung

- 4 Der Gemeinderat ist für die Umsetzung und Einhaltung dieser Quartierplanvorschriften zuständig.

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

### Rechtskraft

- 5 Mit Erlangung der Rechtskraft der Quartierplanvorschriften gelten alle im Widerspruch zu den Quartierplanvorschriften stehenden früheren Vorschriften für das Areal innerhalb des Quartierplanperimeters als aufgehoben.

*Davon nicht betroffen ist der bestehende Bau- und Strassenlinienplan.*

## ***Beschlüsse***

### **Gemeinde Allschwil**

Beschluss des Gemeinderates: .....

Beschluss des Einwohnerrates: .....

Referendumsfrist: .....

Abstimmung: .....

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

Planaufgabe: ..... bis.....

Gemeinderat Allschwil

Die Gemeindepräsidentin:

Der Leiter Gemeindeverwaltung:

*Nicole Nüssli-Kaiser*

*Patrick Dill*

### **Kanton Basel-Landschaft**

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

Publikation des Regierungsratsbeschlusses  
im Amtsblatt Nr. .... vom .....

Die Landschreiberin: