
Quartierplan-Reglement

Quartierplanung "ALBA"

Planaufgabe (24. Juni bis 23. Juli 2021)

Inhaltsverzeichnis

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



Erlass

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

§1 Zweck, Ziele und Geltungsbereich der Planung

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

§2 Art und Mass der baulichen Nutzung

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

Geschlechtsneutralität

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

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

Die Quartierplan-Vorschriften sind grundeigentumsverbindlich und bilden die öffentlich-rechtliche Zonen- bzw. Nutzungs- und Erschliessungsplanung für die Parzellen Nrn. A-5652, A-5666 und A-5668.

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

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

Siehe Quartierplan.

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

- zulässige Nutzungen**
- 2 Im Quartierplan sind zugelassen:
- Arbeitsplatzintensive industrielle und gewerbliche Betriebe der Produktion, der Forschung, des Handels sowie Dienstleistungsbetriebe (z.B. Hochtechnologiebetriebe wie Life Sciences, Medizinaltechnik, IT, Pharma, Elektronik, Feinmechanik u.a.m.), den Firmen angekoppelte Sozialstrukturen wie Kinderhorte etc., Restaurationsbetriebe, Sport und Freizeitanlagen mit lokalem Einzugsgebiet (z.B. Fitnesscenter etc.).
 - Wohnraum gemäss § 23 Abs. 5 RBG.
- nicht zulässige Nutzungen**
- 3 Im Quartierplan sind nicht zugelassen:
- Reine güterverkehrsintensive Betriebe der Güterverteilung, der Lagerung und des Transports (Logistik, Distribution, Zwischenlager/Lager u. ä.);
 - Offene Lagerplätze.
- publikumsorientierte Nutzung**
- 4 An den gemäss Quartierplan (Situation und Schnitt, 1:500) definierten Fassaden sind im Erdgeschoss publikumsorientierte Nutzungen anzuordnen.
- Nutzungsmass Hauptbauten**
- 5 Das Mass der baulichen Dichte wird durch die max. zulässigen anrechenbaren BGF (Definition gemäss § 49 Abs. 2 und 3 RBV) ausgewiesen.
- Für Baubereich A (40 m) sind maximal 17'362 m² BGF zulässig.
Für Baubereich B (20 m) sind maximal 13'835 m² BGF zulässig.
- Nicht zur BGF wird gerechnet**
- 6 Nicht zur BGF angerechnet werden:
- unterirdischen Flächen;
 - ausserhalb der Bauten liegende Treppen, Einstellhallenzugänge, Stützmauern, äussere Lichtschächte, überdachte Rampen und dgl.;
 - Flächen und Bauteile, welche zur Aussengeschosfläche (AGF) gemäss SIA 146 gezählt werden;
 - Verbindungsbauten gemäss § 3 Abs. 1 zwischen den Baubereichen A (40 m) und B (20 m).
- Energie**
- 7 Für das Quartierplanareal sind folgende Ziele einzuhalten:
- effiziente Energienutzung;
 - nachhaltige Energieversorgung.
- Mindestens 80% des Wärmeenergiebedarfs (Heizung und Warmwasser) ist durch erneuerbare, CO₂-neutrale Energieträger zu erbringen, anzustreben sind 100%.

Als publikumsorientierte Nutzungen gelten Verkaufsgeschäfte wie beispielsweise ein Laden oder ein Velo Shop und Restaurationsbetriebe wie etwa ein Café.

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

Die Eigentümerschaft schloss beim Kauf des Areals einen Vertrag mit der Primeo Energie ab. Dieser verpflichtet die Eigentümerschaft zum Bezug des Energiebedarfes von Primeo Energie. Diese Energie wird mittels Erdsonden gewonnen.

§3 Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten

- Lage Hauptbauten**
- 1 Die Baubereiche im Quartierplan (Situation und Schnitt, 1:500) begrenzen die Lage und Höhe der Hauptbauten.
Zwischen den Baubereichen A (40 m) und B (20 m) ist die Erstellung von Verbindungsbauten zulässig. Die Verbindungsbauten dürfen keine Nutzungen gemäss §2 Abs. 1 enthalten und dienen ausschliesslich der direkten Verbindung zwischen den beiden Baubereichen. Die Verbindungsbauten dürfen ab einer Höhe von 6.0 m ab gestaltetem Terrain bis zur Oberkante des Gebäudes im Baubereich B (20 m) und bis zu einer Tiefe von maximale 13.0 m erstellt werden. Die maximale Tiefe kann auf einzelne Verbindungsbauten verteilt werden. Beim Baubereich A (40 m) kann ein Verbindungsbau in der Fortsetzung der Fassadenflucht entlang der Lachenstrasse erstellt werden.
- Unterirdische Bauten und Bauteile**
- 2 Der Überbauung dienende unterirdische Geschosse und technische Anlagen sowie die Einstellhallen können unabhängig davon erstellt werden ob sie im QP eingezeichnet sind oder nicht. Unterirdische Bauten und Bauteile sind so zu konzipieren, dass sie das bauliche, betriebliche und freiräumliche Konzept nicht beeinträchtigen.
- Gebäudeprofile**
- 3 Für die Definition der Gebäudeprofile im Sinne der maximalen Gebäudehöhe (OK fertig Dachrand in m ü. M.) ist der Quartierplan massgebend.
- Dachform und -gestaltung**
- 4 Für die Dachform der Hauptbauten ist grundsätzlich das Flachdach zu wählen. Alle Flachdächer sind, wo nicht begehbar ausgestaltet, extensiv zu begrünen. Als minimale Substratstärke gelten 12 cm. Es gelten die erhöhten Anforderungen gemäss SIA 312, wobei einheimisches Saatgut zu verwenden ist (Saatgutklasse 1 gemäss SIA 312). Photovoltaikanlagen sind so aufzuständern, dass die Dachbegrünung unter der Anlage durchlaufend ausgeführt werden kann. Im Bereich der Sonnenkollektorflächen darf die Substratstärke auf bis zu 10 cm reduziert werden.
- Technische Bauteile auf dem Dach**
- 5 Sind einzelne erhöhte Bauteile aus technischen Gründen erforderlich, so können sie im Baubereich B (20 m) die zulässige Fassaden- und Gebäudehöhe überschreiten. Technisch bedingte Aufbauten dürfen, gemessen ab Oberkante des fertigen Dachrandes, die maximal zulässige Gebäudehöhe um höchstens 3.0 m überragen. Die Aufbauten müssen um das Mass ihrer Höhe hinter der Fassadenflucht liegen. Abluftkamine und Blitzschutzantennen können aus technischen bzw. lufthygienischen Gründen die maximale Gebäudehöhe um mehr als 3.0 m überragen. Die maximale Kote von 316.00 m ü. M.

Nachbarrechtliche Grenzabstände gegenüber ausserhalb des QP liegenden Liegenschaften sind unabhängig von der Baubereichsdimensionierung einzuhalten. Vorbehalten bleiben diesbezüglich entsprechende Vereinbarungen zu Näher- und Grenzbaurechte.

Mögliche Arten von Verbindungsbauten: Brücken, Terrassenflächen, Zwischenbauten (ein- oder mehrgeschossig) usw.

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

Bei einer Aufhebung der SIA Norm 312 gilt diese sinngemäss weiter.

Höhenbegrenzung von 316 m ü. M. wegen Flugschneise.

darf dabei nicht überschritten werden. Blitzschutzantennen müssen um mindestens 3.0 m aber nicht um das volle Mass ihrer Überhöhung zurückversetzt werden. Auf dem Baubereich A (40 m) sind keine technischen Bauteile erlaubt, welche die zulässige Gebäudehöhe überschreiten.

Städtebauliche und landschaftliche Einpassung

- ⁶ Die Bauten sind hinsichtlich Architektur, Material und Farbe sorgfältig so aufeinander abzustimmen, dass ein ästhetisch ansprechender, harmonischer Gesamteindruck entsteht. Diese Vorgabe gilt auch für spätere Sanierungen sowie für nachträgliche, nach aussen sichtbare bauliche, Anpassungen.

§4 Nutzung, Gestaltung und Unterhalt des Aussenraumes

Grundsatz

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

Umgebungsgestaltung

- ² Im Rahmen des Baugesuchsverfahrens ist der Nachweis zu erbringen, dass die Vorgaben der Quartierplanvorschriften zur Umgebungsgestaltung eingehalten werden. Dieser Nachweis beinhaltet insbesondere:
- bestehendes und neu gestaltetes Terrain;
 - Lage, Ausgestaltung und Materialisierung der Erschliessungen;
 - Art und Gestaltung des Freiraumbereichs;
 - Art und Lage von Bepflanzungen;
 - Lage und Materialisierung von Entsorgungseinrichtungen;
 - Nachweis zur Umsetzung der Grünflächenziffer.

Terrainmodellierungen

- ³ Der im Quartierplan (Schnitt, 1:500) definierte neue Terrainverlauf gilt als Richtwert und kann bis maximal +/- 1.0 m vertikal moduliert werden. Sofern Hochwasserschutzmassnahmen nötig werden, kann dieser Maximalwert überschritten werden.

Freiraumbereich

- ⁴ Der Freiraumbereich umfasst die nicht von Hauptbauten überbauten Flächen. Im Freiraumbereich ist die Erstellung von Erschliessungsflächen und -anlagen, Velo-Abstell-

Den Bauinteressenten wird im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens empfohlen, frühzeitig mit den zuständigen Fachinstanzen der Gemeinde die Materialisierung und Farbgebung vorzubesprechen.
Vogelschutz bei Verglasungen:
Für Glasfassaden und grössere Verglasungen in Fenstern und Türen sind die Richtlinien und Empfehlungen der Schweizerischen Vogelwarte Sempach zu beachten.

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

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.

plätze, Aussensitzplätze für eine Gastronomienutzung, Aussenflächen für Kitas und Flächen für ökologische Massnahmen gemäss § 4 Abs. 6 QR zulässig. Die Nutzungen im Freiraumbereich sind so anzuordnen, dass der Nutzungszweck konflikt- und widerspruchsfrei gewährleistet werden kann.

So dürfen beispielsweise Aussenflächen von Kitas nicht an motorisiert befahrbaren Erschliessungsflächen angrenzen.

Diese Massnahme trägt zum ökologischen Ausgleich bzw. zur ökologischen Vernetzung des Siedlungsraumes und zur Verbesserung des lokalen Wasserhaushaltes (natürliche Versickerungsflächen) bei. Es ist aus Gewässerschutz- und ökologischen Gründen nicht erwünscht, die gesamte Grünfläche gemäss Grünflächenziffer auf dem Dach auszuweisen.

Gemäss Masterplan ist der entstehende zentrale Grünraum an die Grünflächenziffer anrechenbar.

Baumpflanzungen entlang Hegenheimermattweg gemäss Gestaltungskonzept für Hegenheimermattweg

- Vorfahrt** 5 Entlang der Lachenstrasse ist im Bereich des Baubereichs A eine Vorfahrt für den motorisierten Verkehr zu erstellen.
- Grünflächenziffer** 6 Auf mindestens 15% des Quartierplanareals sind ökologische Massnahmen zu realisieren. Als ökologische Massnahmen gelten:
- Hecken, Schutzbepflanzungen, Grün- und Gartenanlagen oder ruderale, trockene Lebensräume oder ökologische Ausgleichsmassnahmen zu 100 %;
 - Flachdachbegrünungen zu 50 %, bis maximal 7.5 % des Quartierplanareals;
 - hochstämmige Bäume zu 8 m² pro Baum.
- Baumstandorte** 7 Entlang dem Hegenheimermattweg ist eine Baumreihe mit mindestens drei Bäumen (grosskronig) zu pflanzen. Entlang der Lachenstrasse im Bereich des Baubereichs A (40 m) sind mindestens zwei Baumgruppen oder eine Baumreihe mit mindestens drei Bäumen (grosskronig) zu pflanzen. Baumpflanzungen müssen eine Mindeststammhöhe von 2.0 m aufweisen. Bei Baumpflanzungen über unterirdischen Bauten ist eine Überdeckung mit Bodensubstrat von mindestens 1.0 m zu gewährleisten.

§5 Erschliessung und Parkierung

- Grundsätze zur Erschliessung** 1 Für die Erschliessung gelten folgende Grundsätze:
- Die Gebäudeeingänge sind gemäss dem Bedarf der Bebauung entlang den umliegenden Strassen und über die Parzelle A-5652 anzuordnen.
 - Im Quartierplan (Situation und Schnitt, 1:500) ist ein Lagebereich für die Zugangsrampe für die unterirdische Veloabstellanlage festgelegt.
 - Die Erschliessung für Ausnahmefahrten (Sanität, Feuerwehr, Umzüge, Gebäudeunterhalt etc.) erfolgt ab dem öffentlichen Strassennetz.
 - Die genaue Lage und Dimensionierung sämtlicher Erschliessungsanlagen sind in den Baugesuchsunterlagen zur Umgebungsgestaltung festzulegen bzw. nachzuweisen.
- Mobilitätskonzept** 2 Die Umsetzung der Massnahmen gemäss dem verbindlichen Mobilitätskonzept ist auf Stufe Baugesuch nachzuweisen.

Mobilitätskonzept der Firma Rapp vom 16. Juni 2020

Parkierung

- 3 Die genaue Zahl der Parkplätze und deren Anordnung sind jeweils im Rahmen des Baugesuchverfahrens zu ermitteln und planlich festzulegen bzw. auszuweisen und richtet sich nach den gültigen Rechtsgrundlagen.
 - a. Es sind in ausreichender Anzahl und in geeigneter Lage Behinderten-Parkplätze zu kennzeichnen.
 - b. Es sind ausreichend gedeckte Abstellräume bzw. Unterstände für Velos und Ähnliches zu erstellen. Abstellplätze für Velos im Untergeschoss sind von aussen mittels Rampen zugänglich zu machen.

§6 Gefahrenzone

- 1 Für das Quartierplan-Areal gilt die Gefahrenzone geringe Gefährdung durch Hochwasser.
- 2 Bauten und haustechnische Anlagen sind so zu bauen, dass sie durch mögliche Hochwasserereignisse von mittlerer Eintretenswahrscheinlichkeit (Jährlichkeit 100 Jahre) und unter Beachtung der gemäss der Gefahrenzone ausgewiesenen Gefahrenstufe nicht wesentlich beschädigt werden oder Folgeschäden verursachen.
Darüberhinausgehende Schutzmassnahmen, welche das Sicherheitsniveau der Baute oder Anlage erhöhen, liegen in der Eigenverantwortung. Weitergehende Schutzmassnahmen sind zwingend auszuführen, wenn das reglementarische Schutzziel die Sicherheit von Personen in und um die Baute oder Anlage nicht angemessen zu gewährleisten vermag.
- 3 Mit dem Baugesuch ist für jede Baute und Anlage eine auf der Naturgefahrenkarte basierende massgebende Schutzhöhe zu definieren, die sich an der maximalen Überschwemmungshöhe eines Hochwassers mit mittlerer Eintretenswahrscheinlichkeit (Jährlichkeit 100 Jahre) orientiert. Als Messbasis für die massgebende Schutzhöhe gilt das gewachsene bzw. vorliegende, gestaltete Terrain im unmittelbaren Nahbereich des zu schützenden Objektes.
- 4 Gebäudeteile, welche unterhalb der massgebenden Schutzhöhe liegen, sind wasserdicht auszugestalten. Unterhalb der massgebenden Schutzhöhe sind ungeschützte Öffnungen in der Gebäudehülle untersagt.
- 5 Gebäudehüllen unterhalb der massgebenden Schutzhöhe sind so zu erstellen, dass sie den Beanspruchungen (Wasserdruck, Nässe, Schwemmmaterial) durch mögliche Hochwasserereignisse genügen.

Die Anordnung von weitergehenden Schutzmassnahmen bei einer Personengefährdung wird von der Bewilligungsbehörde verfügt.

Die massgebende Schutzhöhe in absoluten Werten (m ü. M.) setzt sich gemäss der «Wegleitung Schutzmassnahmen gegen Schäden durch gravitative Naturgefahren» (BGV, 2017) aus der maximalen Fliesstiefe und einem Freibord zusammen.

Ob und in welchem Masse zum Beispiel eine Änderung der massgebenden Kote zum Messen von Fassaden- und Gebäudehöhen (aufgrund Terrainveränderungen in Zusammenhang mit Hochwasserschutz) möglich ist, muss im Rahmen einer Interessenabwägung geklärt werden. Dabei ist insbesondere das Orts- und Landschaftsbild mit einzubeziehen.

§7 Abweichungen und Ausnahmen

Ausnahmen allgemeiner Art

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

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

Voraussetzung für Ausnahmen

- 2 Für die Gewährung von Ausnahmen ist Voraussetzung, dass kein Widerspruch zum Zweck und den Zielsetzungen der Planung gemäss §1 QR vorliegt. Charakter und Konzept der Überbauung bzw. der Freiflächengestaltung dürfen durch die Abweichungen nicht beeinträchtigt werden. Das Baubewilligungsverfahren bleibt vorbehalten. Wesentliche Änderungen vom städtebaulichen Konzept, vom architektonischen Erscheinungsbild, von der Umgebungsgestaltung oder der Erschliessung dürfen nur aufgrund einer Quartierplan-Mutation erfolgen.

vgl. § 1 des vorliegenden QP-Reglements

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

Gesamtkonzept für Abweichungen

- 3 Abweichungen von den Quartierplanvorschriften durch bauliche oder gestalterische Einzelmassnahmen, die entweder für
 - a. das architektonische Erscheinungsbild oder
 - b. das städtebauliche Konzept oder
 - c. die Erschliessung oder
 - d. die Umgebungsgestaltung
 von präjudizieller Bedeutung sind, dürfen nur aufgrund eines Gesamtkonzeptes bewilligt werden. Dieses Gesamtkonzept bedarf im Einvernehmen mit den zuständigen kantonalen Instanzen der Genehmigung des Gemeinderates und ist für alle weiteren gleichartigen Abweichungen richtungsweisend. Es ist integrierender Bestandteil des entsprechenden Baugesuches und ist mit diesem öffentlich aufzulegen.

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

§8 Schlussbestimmungen

Überwachung des Vollzugs

- 1 Der Gemeinderat überwacht die Anwendung dieser Quartierplan-Vorschriften.

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

Inkrafttreten

- 2 Die Quartierplan-Vorschriften treten mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft. Mit der Inkraftsetzung werden die bisherigen Zonenvorschriften Siedlung im Bereich des Quartierplan-Perimeters aufgehoben.

Beschlüsse

Gemeinde

Beschluss des Gemeinderates:	19. August 2020
Beschluss des Einwohnerrates:	4. November 2020
Referendumsfrist:	bis 14. Dezember 2020
Abstimmung:	13. Juni 2021
Publikation der Planaufgabe im Amtsblatt:	Nr. 25 vom 24. Juni 2021
Planaufgabe:	24. Juni bis 23. Juli 2021

Gemeinderat Allschwil

Die Gemeindepräsidentin:

Der Leiter Gemeindeverwaltung:

Nicole Nüssli-Kaiser

Patrick Dill

Kanton

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

Publikation des Regierungsratsbeschlusses
im Amtsblatt Nr. vom Die Landschreiberin: