

Inhaltsverzeichnis

Erlass	3
1 Allgemeine Bestimmungen	3
2 Bau- und Nutzungsvorschriften	4
3 Freiraum	7
4 Erschliessung und Parkierung	9
5 Umwelt, Energie und Nachhaltigkeit	10
6 Weitere Bestimmungen	11
7 Abweichungen und Ausnahmen	12
8 Schlussbestimmungen	12

Bearbeitung

PLANAR AG für Raumentwicklung
Gutstrasse 73, 8055 Zürich
Tel 044 421 38 38
www.planar.ch, info@planar.ch

Oliver Tschudin, Architekt FH, NDS FH / HSB Denkmalpflege, Raumplaner FSU
Sarina Hächler(-Habläützel), MSc in Geographie, Raumplanerin FSU

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. C-1325 die Quartierplanvorschriften (QPV), bestehend aus dem vorliegenden Quartierplanreglement (QR) und dem Quartierplan (QP) "Ziegelei Ost" im Massstab 1:500.

1 Allgemeine Bestimmungen

§ 1 Zweck und Ziele der Planung

- ¹ Der Quartierplan «Ziegelei Ost» bezweckt eine geordnete, haushälterische und sinnvolle Nutzung des Bodens und schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Transformation des bisher gewerblich genutzten Ziegeleiareals in ein gemischt genutztes Quartier.
- ² Mit der Quartierplanung werden im Wesentlichen folgende Ziele verfolgt:
 - a) Schaffung von Rahmenbedingungen für die Realisierung eines städtebaulich, architektonisch und freiräumlich gut gestalteten Areals mit Gewerbe und hoher Wohn- und Aussenraumqualität
 - b) Sicherstellung des Erhalts und der Weiterentwicklung der Identität des Ziegeleiareals mittels Weiter- bzw. Umnutzung bestehender Bauten und Freiräume
 - c) Ermöglichung einer verdichteten Bauweise entlang der Binningerstrasse zugunsten öffentlich zugänglicher Freiräume
 - d) Sicherstellung eines vielfältigen Nutzungsangebots mit Wohn- und Gewerbenutzungen und eines gut funktionierenden Nebeneinanders der verschiedenen Nutzungen innerhalb der Überbauung
 - e) Sicherstellung eines öffentlich zugänglichen Parks und dessen Zugänglichkeit sowie Auffindbarkeit
 - f) Sicherung von qualitätvollen, klimaangepassten Freiräumen
 - g) Sicherstellung einer sinnvollen Etappierung der Realisierung
 - h) Sicherstellung einer sicheren und attraktiven Erschliessung für den Fuss- und Veloverkehr und einer quartierverträglichen Abwicklung des Verkehrs
 - i) Ermöglichung einer zirkulären Bauweise

§ 2 Geltungsbereich

- ¹ Die Quartierplanvorschriften gelten für das Areal innerhalb des Quartierplanperimeters. Planelemente ausserhalb des Quartierplanperimeters haben lediglich orientierenden Charakter.

§ 3 Bestandteile

- ¹ Das Quartierplanreglement (QR) und der Quartierplan (QP) gelten verbindlich. Der Planungsbericht gemäss Art. 47 RPV und § 39 RBG hat erläuternden Charakter. Das Regelwerk «Ziegelei Ost» dient als qualitätssicherndes Instrument und gilt für die Beurteilung von Bauprojekten innerhalb des Quartierplanperimeters wegleitend.

2 Bau- und Nutzungsvorschriften

§ 4 Art der Nutzung

- ¹ Innerhalb des gesamten Quartierplanperimeters sind Wohnnutzungen und wenig störende Betriebe gemäss § 21 Abs. 2 RBG zulässig. In den Baubereichen A – G sind zudem auch mässig störende Betriebe gemäss § 21 Abs. 3 RBG zulässig. Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe ES III. *Mässig störende Betriebe: Handwerksbetriebe (z.B. Bodenleger, Dachdecker, Maler), Handelsbetriebe, kulturelle Einrichtungen (z.B. Kino, Museum), Musiklokale*
- ² Mindestens 30% der Bruttogeschossfläche der Hauptbauten (BGFH) gemäss § 7 Abs. 1 und 2 QR muss gewerblich genutzt werden. Dies muss am Ende jeder Bauetappe über die bereits realisierten oder zwischengenutzten Baubereiche innerhalb des Quartierplanperimeters eingehalten sein.
- ³ In den Baubereichen D, L, G und N ist keine Wohnnutzung zulässig. Im Baubereich A ist im ersten Vollgeschoss keine Wohnnutzung zulässig. *Das erste Vollgeschoss gemäss IVHB entspricht dem Erdgeschoss.*
- ⁴ An den gemäss Quartierplan definierten Flächen in den Baubereichen H und J ist im ersten Vollgeschoss keine reine Wohnnutzung zulässig. *Wohnateliers sind beispielsweise zulässig.*
- ⁵ An geeigneter Lage in einem der an den Quartierplatz angrenzenden Baubereiche ist im ersten Vollgeschoss eine Fläche von mindestens 100 m² für eine quartierdienliche Nutzung zu vergünstigten Konditionen vorzusehen.
- ⁶ Innerhalb des Quartierplanperimeters ist ein vielfältiger Wohnungsmix mit unterschiedlichen Wohnungstypen und Wohnungsgrössen anzubieten, der verschiedene Wohnbedürfnisse abdeckt und dadurch einen Beitrag zu einer sozial durchmischten Bewohnerschaft leistet.

§ 5 Lage der Bauten

- ¹ Hauptbauten – mit Ausnahme von vollständig unter dem massgebenden Terrain liegenden Bauten und Bauteile – müssen vollständig innerhalb der im Quartierplan definierten Baubereiche erstellt werden. Davon ausgenommen sind aussenliegende Treppen, nicht abgestützte Passerellen und Balkone. *Massgebendes Terrain gemäss § 8 IVHB: Als massgebendes Terrain gilt der natürlich gewachsene Geländeverlauf.*
- ² Innerhalb der Baubereiche können Hauptbauten ohne Rücksicht auf baurechtliche Abstandsbestimmungen angeordnet werden. Vorbehalten bleiben feuerpolizeiliche sowie wohn- und arbeitshygienische Anforderungen. *Kann dieser infolge früherer Abgrabungen und Aufschüttungen nicht mehr festgestellt werden, ist vom natürlichen Geländeverlauf der Umgebung auszugehen. Aus planerischen oder erschliessungstechnischen Gründen kann das massgebende Terrain in einem Planungs- oder im Baubewilligungsverfahren abweichend festgelegt werden.*
- ³ Die im Plan bezeichneten Gestaltungsbaulinien legen die Flucht des Gebäudes fest. Diese ist mindestens in den ersten drei Vollgeschossen einzuhalten. In den Baubereichen B und C ist im ersten Vollgeschoss (Erdgeschoss) ein Rückversatz von der Gestaltungsbaulinie im Sinne einer Arkade zulässig.
- ⁴ Bei der im Plan bezeichneten Arkadenbaulinie ist ein entsprechender Rückversatz von der Gestaltungsbaulinie im ersten Vollgeschoss (Erdgeschoss) vorgeschrieben.
- ⁵ Vollständig unter dem massgebenden Terrain liegende Bauten und Bauteile müssen vollständig innerhalb des im Quartierplan definierten Baubereichs für unterirdische Bauten erstellt werden. Die baurechtlichen Abstandsbestimmungen gegenüber der Binneringerstrasse und den Nachbarsgrundstücken sind einzuhalten.
- ⁶ Klein- und Anbauten gemäss § 57 IVHB RBV können unter Berücksichtigung der Strassen- und Grenzabstände innerhalb des Quartierplan-Perimeters frei platziert werden.
- ⁷ Bei den Baubereichen A – G entspricht das bestehende Terrain dem massgebenden Terrain. Bei den Baubereichen H – N gilt das neu zu gestaltende Terrain als massgebendes Terrain.

§ 6 Umgang mit Bestandesbauten

- 1 Der Anteil an Bestandesbauten, die erhalten werden, und der Umgang mit den bestehenden Bauten und Bauteilen im Rahmen von Umbauten und Aufstockungen ist so zu wählen, dass die Industriegeschichte des Areals erkennbar und erlebbar bleibt und ein gutes Zusammenspiel von Bestandsbauten und Neubauten auf dem Areal erfolgt.
- 2 Die Fassaden der bestehenden Gebäude in den Baubereichen D, F und G sowie die Tragstruktur des Bestandsgebäudes im Baubereich B sind soweit möglich zu erhalten oder in einen Umbau zu integrieren. Vom bestehenden Gebäude im Baubereich L ist mindestens das Volumen zu erhalten.

§ 7 Mass und Grösse der Bauten

- 1 Für die einzelnen Baubereiche gelten die nachfolgend aufgeführten Angaben:

Baubereich	max. Gebäudehöhe (in m ü.M. resp. in m)	max. Bruttogeschossfläche der Hauptbauten (BGFH) gemäss § 49 IVHB RBV
A	360.00 m ü. M. *	20'945 m ²
B	299.00 m ü. M.	5'054 m ²
C	304.00 m ü. M.	3'928 m ²
D	305.00 m ü. M.	7'125 m ²
E	309.00 m ü. M.	12'283 m ²
F	304.00 m ü. M.	8'907 m ²
G	287 m ü. M.	232 m ²
H	27.5 m	4'169 m ²
I	27.5 m	3'553 m ²
J	27.5 m	3'100 m ²
K	8.5 m	252 m ²
L	12.0m	142 m ²
N	20.0 m	46 m ²
Total		69'736 m²

* davon ausgenommen: Sockelbereich gemäss § 7 Abs. 7 QR

- 2 Das Mass der maximal zulässigen, baulichen Nutzung für Hauptbauten wird mittels der Bruttogeschossfläche der Hauptbauten (BGFH) gemäss § 49 IVHB RBV festgelegt.
- 3 BGFH darf von einem Baubereich in einen anderen transferiert werden. Die realisierte Bruttogeschossfläche pro Baubereich darf jedoch höchstens 15% über den in § 7 Abs. 1 QR festgelegten Massen liegen.
- 4 Die maximale Gebäudehöhe für die Baubereiche der Hauptbauten wird gemessen bis Oberkante der Dachkonstruktion. Die Definition der Gebäudehöhe erfolgt mittels Meereshöhe (m ü. M.) für die Baubereiche A – G und mittels absoluter Höhe (m) für die Baubereiche H - N. Unter Vorbehalt von § 7 Abs. 6 QR dürfen keine Bauteile diese Koten überragen.
- 5 Bei den Baubereichen H – J muss die Gebäudehöhe innerhalb des einzelnen Baubereichs gestaffelt werden. Zum Park hin muss die Gebäudehöhe mindestens 2.5 m niedriger sein als zum Wald hin.

Die überdachte Pergola im Baubereich M zählt nicht zur Bruttogeschossfläche Hauptbaute.

Gebäudehöhe gemäss § 52c IVHB RBV: Die Gebäudehöhe ist der grösste Höhenunterschied zwischen der Schnittlinie der giebelseitigen Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion und der dazugehörigen Fassadenlinie.

- ⁶ Technisch bedingte Aufbauten dürfen, gemessen ab Oberkante des Dachkonstruktion, 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 366.00 m ü. M. darf dabei nicht überschritten werden. Blitzschutzantennen müssen um mindestens 3.0 m aber nicht um das volle Mass ihrer Überhöhung zurückversetzt werden.
- ⁷ Innerhalb des Baubereichs A darf im Situationsplan bezeichneten Sockelbereich lediglich ein Sockel mit einer Gebäudehöhe von max. 296 m ü. M. erstellt werden. Über dieser Höhe muss das Gebäude entsprechend zurückrücken.
- ⁸ Innerhalb des Baubereichs M darf lediglich eine maximal 1-geschossige, allseitig geöffnete Pergola erstellt werden.
- ⁹ Innerhalb des Baubereichs N sind bauliche Veränderungen an den beiden Silos und am Sockelbereich zulässig, soweit diese einer neuen Nutzung dienen. Die Silos und der Sockelbereich müssen bei einer Umnutzung weiterhin von aussen erkennbar sein und bauliche Veränderungen dürfen die heutige Höhe der Silos nicht überschreiten. Bei einem Abbruch beider Silos muss auch der Sockelbereich zurückgebaut werden und es darf kein Neubau innerhalb des Baubereichs erstellt werden.

Höhenbegrenzung von 366.00 m.ü.M. wegen Flugschneise.

§ 8 Gestaltung der Bauten

- ¹ Die Bauten sind hinsichtlich Architektur, Materialisierung und Farbgebung sorgfältig aufeinander abzustimmen, so dass ein hochwertiger, ästhetisch ansprechender und architektonisch hochwertiger Gesamteindruck entsteht und der industrielle Charakter des Areals erhalten bleibt und weiterentwickelt wird. Diese Vorgabe gilt auch für Klein- und Anbauten gemäss § 57 IVHB RBV sowie spätere Umbauten und Renovationen.
- ² Für das Hochhaus im Baubereich A ist ein qualitätssicherndes Varianzverfahren durchzuführen, sofern die Weiterbearbeitung nicht durch das Verfassersteam des Richtprojekts erfolgt. In allen anderen Baubereichen ist ein qualitätssicherndes Varianzverfahren durchzuführen, sofern die Weiterbearbeitung nicht durch eines der beiden für die Überarbeitungsrunde des Studienauftrags ausgewählten Teams oder durch ein vom Entwicklungsbeirat genehmigtes Team erfolgt.
- ³ Die Hauptbauten in den Baubereichen B – F sind als flachgeneigte Giebeldächer mit einer Neigung zwischen 7° und 20° auszugestalten.
- ⁴ Loggias dürfen zur Strukturierung der Fassade bis max. 0.5m über die Fassade hinausragen.
- ⁵ Zwischen den Hauptbauten der Baubereiche D, E und F sind nicht abgestützte, unüberdachte oder überdachte Passerellen zulässig.
- ⁶ An den im Quartierplan definierten Fassaden sind die Öffnungen im ersten Vollgeschoss (Erdgeschoss) – unabhängig von der dahinterliegenden Nutzung – mehrheitlich einsehbar auszugestalten.
- ⁷ An den im Situationsplan bezeichneten Stellen sind zwingend Hauptzugänge zu den Gebäuden anzuordnen. An den im Situationsplan bezeichneten Stellen sind zwingend Zugänge für die Nutzungen im ersten Vollgeschoss anzuordnen. Weitere Haupt- und Nebenzugänge sowie Zugänge zu den Nutzungen im ersten Vollgeschoss sind zulässig. Die exakte Lage der Gebäudezugänge ist beim Erhalt von Gebäuden auf die bestehende Fassade abzustimmen.

Folgende beide Teams wurden für die Überarbeitungsrunde ausgewählt:

- pool Architekten, Zürich und Westpol Landschaftsarchitektur, Basel (Siegerteam / Verfassersteam Richtprojekt)
- Morger Partner Architekten, Basel und Stauffer Rösch Landschaftsarchitekten, Basel

- ⁸ Sämtliche Flachdächer von Hauptbauten, die nicht begehbar sind, sind gemäss der zum Zeitpunkt der Baueingabe gültigen SIA 312 Norm zur Dachbegrünung zu begrünen – soweit sie nicht von technischen Anlagen belegt sind. Es gelten die erhöhten Anforderungen gemäss SIA 312. Die Verwendung von Pflanzmaterial der Saatgutklasse 1 ist als eines der vier Zusatzkriterien gemäss Norm SIA 312 Abs. 2.7.2.2 zwingend anzuwenden.
- ⁹ Beim Hochhaus im Baubereich A ist die Nutzung als Dachterrasse auf maximal 50% der Fläche zulässig.

3 Freiraum

§ 9 Allgemeine Bestimmungen zum Aussenraum

- ¹ Die Nutzung, Gestaltung und Bepflanzung des Aussenraumes ist im Quartierplan in den Grundzügen festgelegt. Die Konkretisierung unter Beachtung der nachfolgenden Bestimmungen erfolgt im Rahmen des Baugesuchs.
- ² Im Rahmen der jeweiligen Baugesuchverfahren ist der Nachweis zu erbringen, dass die Vorgaben der Quartierplanvorschriften zur Umgebungsgestaltung eingehalten werden. Dieser Nachweis beinhaltet insbesondere:
- Bepflanzung und Gestaltung des Aussenraumes
 - Lage, Abstand und Art der Bepflanzung
 - Lage, Dimensionierung und Materialisierung aller geplanten baulichen Elemente wie Klein- und Anbauten sowie Anlagen im Aussenraum
 - bestehendes und neu gestaltetes Terrain
 - Ausgestaltung der Flachdächer
 - Ausgestaltung der Übergänge zwischen verschiedenen Aussenräumen
 - Ausgestaltung der Beleuchtung
 - Umgang mit dem Regenwasser, Nachweis der erforderlichen Regenwasserretention
 - Führung und Gestaltung der Fusswegverbindungen
 - Lage und Ausgestaltung der Erschliessungsflächen, der Zufahrten und der Auto- und Veloabstellplätze
 - Lage und Materialisierung der Entsorgungseinrichtungen
- ³ Mindestens 60% der unüberbauten Fläche des Quartierplanperimeters sind als unversiegelte Grünfläche auszugestalten, wobei unterbaute Flächen zu 100% angerechnet werden können. Parkierungsflächen für Personenwagen, Motorräder und Velos zählen nicht zur Grünfläche.
- ⁴ Von den Grünflächen wiederum sind mindestens 60% als biologisch hochwertige Fläche zur Förderung der Biodiversität auszugestalten.
- ⁵ Bei den Baubereichen A – G sind Aufschüttungen bis max. 0.5m zulässig. Bei den Baubereichen H - N sind Aufschüttungen bis max. 2.0m zulässig. Im Bereich des öffentlich zugänglichen Parks sind Aufschüttungen bis max. 2.5m zulässig. Abgrabungen sind in allen Bereichen in geringfügigem Mass bis max. 0.5m zulässig. Stützmauern dürfen in allen Bereichen eine Höhe von 2.0m nicht überschreiten.

Der geforderte Nachweis wird in der Regel in Form eines Umgebungsplanes mindestens im Massstab 1:200 erbracht. Das Regelwerk «Ziegelei Ost» ist als Leitfaden hinzuzuziehen.

§ 10 Öffentlich orientierter Aussenraum

- ¹ Der im Plan bezeichnete öffentlich orientierte Aussenraum dient der Erschliessung der Gebäude für den Fuss- und Veloverkehr und als Aussenraum für die Nutzungen im ersten Vollgeschoss (Erdgeschoss).

- ² Untergeordnet dient der öffentlich orientierte Aussenraum auch der Anlieferung, der Zu- und Wegfahrt zur oberirdischen Parkierung, der kommunalen Abfallabfuhr und für Ausnahmefahrten (Sanität, Feuerwehr, Umzüge, Gebäudeunterhalt etc.).
- ³ Im Bereich des im Situationsplan bezeichneten Quartierplatzes darf eine Fläche von mindestens 545 m² nicht unterbaut werden und ist mit mindestens 9 mittel- bis grosskronigen Bäumen zu bepflanzen.
- ⁴ Im Bereich der im Situationsplan bezeichneten Vorzone sind mindestens 15 mittel- bis grosskronige Bäume zu pflanzen.
- ⁵ Im öffentlich orientierten Aussenraum sind – ausserhalb des Quartierplatzes und der Vorzone – mindestens 20 weitere, mittel- bis grosskronige Bäume zu pflanzen.
- ⁶ Plätze innerhalb des öffentlich orientierten Aussenraumes sind – auch bei allfälligen Unterbauten – soweit technisch möglich und sinnvoll mit wasserdurchlässigen Materialien zu gestalten.

§ 11 Aussenraum für die Baubereiche H – N

- ¹ Der zwischen den Baubereichen H – N im Plan bezeichnete Aussenraum dient den Bewohnenden und Nutzenden dieser Baubereiche für Begegnung, Aufenthalt und Spiel und ist mit Sitzmöglichkeiten und gemeinschaftsfördernden Elementen wie Grillstellen, Sitz-Bank-Garnitur, Gemeinschaftsgärten o.Ä. auszustatten.
- ² Der Aussenraum vor den Wohnungen im ersten Vollgeschoss darf von den Bewohnerinnen und Bewohnern der entsprechenden Wohnungen genutzt werden. Davon ausgenommen ist der Aussenraum vor den Flächen, in welchen keine reine Wohnnutzung zulässig ist.
- ³ Wege innerhalb des Aussenraumes für die Baubereich H – N sind – auch bei allfälligen Unterbauten – soweit technisch möglich und sinnvoll mit wasserdurchlässigen Materialien zu gestalten.

§ 12 Öffentlich zugänglicher Park

- ¹ Der im Plan entsprechend bezeichnete Bereich ist als öffentlich zugänglicher Park insbesondere auch für das umliegende Quartier auszugestalten.
- ² Innerhalb dieses Bereichs ist die ehemalige Abbaulandschaft und die entsprechende Topografie erlebbar zu machen.
- ³ Innerhalb des öffentlich zugänglichen Parks ist mindestens ein Spielplatz anzulegen. Dieser ist gut in die Freiraumgestaltung zu integrieren. Es sind natürliche Spielelemente zu verwenden. Lage, Umfang und Ausstattung des Spielplatzes erfolgt in Absprache mit der Gemeinde vor Eingabe des Baugesuchs.
- ⁴ Innerhalb des öffentlich zugänglichen Parks sind mindestens 15 mittel- bis grosskronige Bäume zu pflanzen.
- ⁵ Innerhalb der im Plan bezeichneten Fläche ist entlang des Waldes eine strukturreiche Ausgleichsfläche mit Retentionsfunktion auszubilden. Es sind bei der Ausgestaltung Strukturelemente wie Bäume, Sträucher, Strauchgruppen, Ast- und Steinhaufen zu verwenden.
- ⁶ Wege innerhalb des öffentlich zugänglichen Parks sind soweit technisch möglich und sinnvoll mit wasserdurchlässigen Materialien zu gestalten.

§ 13 Bepflanzung

- ¹ Für die Bepflanzung der Aussenräume sind nach Möglichkeit einheimische oder sonst klimaangepasste und standortgerechte Pflanzenarten zu verwenden. Die Bepflanzung ist dauernd zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Allfällige Ersatzpflanzungen sind rechtzeitig vorzunehmen.
- ² Begrünte Flächen über unterirdischen Bauten und Bauteilen haben eine Mindestüberdeckung von 0.5m aufzuweisen. Bei mittelkronigen Bäumen ist eine Mindestüberdeckung von 1.0m und bei grosskronigen Bäumen von 1.5m einzuhalten.
- ³ Die gesamte Freifläche hat einen hohen ökologischen Wert aufzuweisen.

4 Erschliessung und Parkierung

§ 14 Erschliessung für den motorisierten Verkehr

- ¹ Die Erschliessung des Perimeters hat ab der Binneringerstrasse an der im Situationsplan bezeichneten Stelle zu erfolgen. Einzig allfällige oberirdische Parkplätze westlich des Baubereichs A sind über das Nachbarsgrundstück C-1984 zu erschliessen.
- ² Die Erschliessungsfläche dient hauptsächlich der Erschliessung des Areals für den motorisierten Verkehr.
- ³ Die Tiefgaragenrampe ist in das Gebäude des Baubereichs E zu integrieren.
- ⁴ Verkehrsflächen innerhalb des Quartierplanperimeters sind als Begegnungszonen auszugestalten.

§ 15 Parkierung Personenwagen und Motorräder

- ¹ Der Grundbedarf an Parkplätzen für Personenwagen ermittelt sich im Baubewilligungsverfahren gemäss den jeweils gültigen, massgebenden Vorschriften der Gemeinde Allschwil. Es dürfen maximal 475 Parkplätze für Personenwagen innerhalb des Quartierplanperimeters erstellt werden. Zur Unterschreitung des Grundbedarfs und Sicherung dieses Maximums sind die im Mobilitätsgutachten vom 17.05.2024 festgesetzten Massnahmen 1. Priorität sowie das darin beschriebene Controlling zwingend umzusetzen.
- ² Spätestens zum Zeitpunkt des ersten Baugesuchs ist über das gesamte Areal dazulegen, wie die maximal zulässige Parkplatzanzahl auf die einzelnen Baubereiche aufgeteilt wird.
- ³ Die jeweiligen Bauherrschaften beteiligen sich anteilmässig an der Finanzierung von Erstellung und Betrieb dieser Massnahmen und des zugehörigen Controllings.
- ⁴ Die minimal zu erstellende Anzahl Parkfelder für Motorräder beträgt 10% der zu erstellenden Personenwagenabstellplätze.
- ⁵ Alle Parkplätze für Personenwagen und Motorräder der Bewohnerinnen und Bewohner sowie des Personals sind in der Tiefgarage zu realisieren.
- ⁶ Die Parkplätze für Personenwagen und Motorräder der Besucherinnen und Besucher sowie der Kundinnen und Kunden sind entweder in der Tiefgarage oder oberirdisch an den dafür im Situationsplan eingezeichneten Stellen anzuordnen.
- ⁷ Oberirdisch angelegte Parkfelder sind versickerungsfähig auszugestalten und mit 1 Baum pro 5 Parkfeldern zu begrünen.
- ⁸ Die Anforderungen von SIA 500 «Hindernisfreies Bauen» sind zu berücksichtigen.

§ 16 Parkierung Velos

- ¹ Die minimal zu erstellende Anzahl Veloabstellplätze ermittelt sich im Baubewilligungsverfahren gemäss den jeweils gültigen massgebenden Vorschriften der Gemeinde Allschwil.
- ² Mindestens 15% des Angebots für die Wohnnutzung sowie 5% des Angebots für die gewerblichen Nutzungen sind als Abstellplätze für Spezialvelos (Lastenvelos, Veloanhänger etc.) auszugestalten.
- ³ Besucher- und Kunden-Veloabstellplätze sind oberirdisch und dezentral verteilt in der Nähe der Gebäudezugänge anzuordnen. Ein Drittel davon ist gedeckt auszugestalten.
- ⁴ Stamm-Veloabstellplätze für Bewohnerinnen und Bewohner sowie Beschäftigte sind gedeckt, in einem abschliessbaren Raum und gut und sicher fahrend erreichbar auszugestalten.
- ⁵ Für Kinderwagen, Trotinetts etc. sind ausreichend Flächen in den einzelnen Vollgeschossen, im Untergeschoss oder in den Wohnungen vorzusehen.

§ 17 Fusswegverbindungen

- ¹ Die im Situationsplan eingezeichneten öffentlichen Fuss- und/oder Veloverbindungen sind mit einer Breite von mindestens 3.0 m zu erstellen und dauerhaft öffentlich durchgängig zu halten. Sie sind hindernisfrei und ihrem Zweck entsprechend auszugestalten und innerhalb des öffentlich orientierten Aussenraumes und des Aussenraumes der Baubereiche H – N zu beleuchten.
- ² Die öffentlichen Fusswegverbindungen sind an das bestehende, öffentliche Fuss- und Velowegnetz anzuschliessen. Dies gilt insbesondere an den im Situationsplan bezeichneten Stellen beim Übergang in den Wald.
- ³ Zwischen dem Baubereich K und dem Wald ist an der im Situationsplan bezeichneten Stelle die Erstellung einer Brücke zur öffentlich nutzbaren Erschliessung des Waldes zulässig.
- ⁴ Die im Situationsplan eingezeichneten arealinternen Fuss- und/oder Veloverbindungen sind zwingend zu erstellen und dienen der areal-internen Erschliessung der Gebäude.

§ 18 Ausnahmefahrten

- ¹ 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. Diese Flächen und das entsprechende Lichtraumprofil sind von jeglichen Hindernissen freizuhalten.

5 Umwelt, Energie und Nachhaltigkeit

§ 19 Nachhaltigkeit

- ¹ Das Areal ist als SNBS-Areal zertifizieren zu lassen. Es gelten die zum Zeitpunkt der jeweiligen Eingabe geltenden Vorgaben des Labels.
- ² Abweichungen von den in § 19 Abs. 1 QR aufgeführten Anforderungen sind zulässig, falls die Umsetzung technisch nicht möglich oder dessen Einhaltung im konkreten Fall gravierende Schwierigkeiten bereitet, wenn der Nachweis in der Form eines in der Wirkung gleichwertigen Standards erbracht wird. Für Abweichungen von den Quartierplanvorschriften gilt § 27 - 28 QR.

§ 20 Energie

- ¹ Die Deckung des Energiebedarfs für Wärme (Heizung und Warmwasser) hat aus 100 % erneuerbaren Energiequellen oder nicht anders nutzbarer Abwärme zu erfolgen. Eine Abweichung ist in begründeten Fällen zulässig, ein Mindestanteil von 80% ist einzuhalten. Prioritär sind die Energiequellen gemäss Festlegungen im kommunalen Energieplan zu nutzen.
- ² Die in, auf oder an Gebäuden installierten Elektrizitätserzeugungsanlagen müssen eine Leistung von mindestens 20 Watt (W) pro m² Energiebezugsfläche erbringen.
- ³ Das Areal Ziegelei Ost ist zu geeignetem Zeitpunkt an das geplante Energienetz Binnerstrasse anzuschliessen.
- ⁴ Für die Bebauung auf der Basis des Quartierplanes ist ein Energiekonzept zu erstellen, dass den voraussichtlichen jährlichen Energieverbrauch für Wärme und Elektrizität sowie die Deckung des Energiebedarfs aufzeigt.

§ 21 E-Mobilität

- ¹ Die Tiefgarage ist mit baulichen und elektrotechnischen Vorkehrungen für die Realisierung von individuell abrechenbaren Anschlüssen für Ladevorrichtungen in bedarfsgerechtem Umfang für E-Autos zu versehen. Es gilt die zum Zeitpunkt der jeweiligen Baueingabe gültige SIA-Vorgabe.

§ 22 Entsorgung

- ¹ Für die Baubereiche A, B, C und G, für die Baubereiche D – F und für die Baubereiche H – N sind je gemeinsame Sammel- und Bereitstellungsflächen für die Entsorgung von Abfällen an geeigneter Lage und in geeigneter Anzahl anzuordnen, die mit Lastwagen erreichbar sind.
- ² Zum Zeitpunkt der Baugesucheingabe ist der Gemeinde ein Abfallentsorgungskonzept zur Genehmigung einzureichen.

§ 23 Regenwassermanagement

- ¹ Für das Regenwasser sind Retentionsmassnahmen umzusetzen. Das anfallende Regenwasser ist vor Ort und möglichst oberflächennah versickern zu lassen. Ist dies nicht möglich, ist das Regenwasser zurückzuhalten resp. zu speichern und wiederzuverwenden. An geeigneten Stellen sind unterirdische Sickergalerien vorzusehen.

§ 24 Schutz von Amphibien und Kleintieren

- ¹ Zum Schutz von Amphibien und Kleintieren sind Abgrenzungskarten oder -mauern von mindestens 40cm Höhe zwischen dem Wald und den Gebäuden in den Baubereichen vorzusehen. Im Aussenraum für die Baubereiche H – N und innerhalb der Baubereiche H – N sind Lichtschächte oder Ähnliches so zu sichern, dass Amphibien und Kleintiere nicht hineinfallen können. Wegzugänge zum öffentlich zugänglichen Park und zum Wald sind mit Amphibienstopprinnen auszustatten.

6 Weitere Bestimmungen

§ 25 Etappierung

- ¹ Eine etappierte Realisierung der Bebauung ist zwingend. Die Baubereiche D – F sind zwingend in der 1. Etappe zu realisieren.
- ² Die Realisierung der Wohnnutzung ist zu etappieren.

- ³ Die Wohnqualität und die Aufenthaltsqualität der Aussenräume muss am Ende jeder Bauetappe gewährleistet sein.
- ⁴ Die Gestaltung der Aussenräume um die jeweiligen Baubereiche ist gleichzeitig dazu zu realisieren. Mindestens 50% der Fläche des öffentlich zugänglichen Parks muss spätestens in der 2. Bauetappe realisiert werden. Eine öffentliche Fussverbindung zum Wald muss jederzeit bestehen und durchgängig sein.
- ⁵ Die Entsorgungsstellen, die Parkierung und die Erschliessung sind anteilmässig so zu erstellen, dass der Bedarf der jeweiligen Etappe gedeckt ist und eine spätere Realisierung der gesamten Arealentwicklung dadurch nicht erschwert wird. Werden mehr Parkplätze für Personenwagen erstellt, als für die realisierten Nutzungen auf dem Areal zulässig sind, dürfen diese nur zeitlich begrenzt vermietet werden, bis sie für neu realisierte Nutzungen auf dem Areal benötigt werden.

§ 26 Brachflächen

- ¹ Die bis zur Realisierung der Um- und Neubauten sowie der Umgestaltung des Freiraumes brach liegenden Flächen und die dort aufkommende Vegetation sind angemessen zu unterhalten und zu mähen. Insbesondere sind das Aufkommen und die Verbreitung von Neophyten durch geeignete, zeitgerechte Bekämpfungsmassnahmen zu verhindern.

7 Abweichungen und Ausnahmen

§ 27 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.

Allfällige Abweichungen werden mit dem Entwicklungsbeirat abgesehen. Ausnahmen dürfen zudem nicht dem Regelwerk «Ziegelei Ost» widersprechen.

§ 28 Voraussetzung für Ausnahmen

- ¹ 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 Freiraumgestaltung dürfen durch die Abweichungen nicht beeinträchtigt werden. Das Baubewilligungsverfahren bleibt vorbehalten.
- ² Wesentliche Änderungen am städtebaulichen Konzept, am architektonischen Erscheinungsbild, an der Umgebungsgestaltung oder an der Erschliessung dürfen nur aufgrund einer Quartierplan-Mutation erfolgen.

8 Schlussbestimmungen

§ 29 Zuständigkeit

- ¹ Der Gemeinderat überwacht die Anwendung dieser Quartierplan-Vorschriften. Er kann zur Beurteilung, ob die im Quartierplan gestellten Anforderungen an das Bauprojekt erfüllt sind, bei Bedarf ein Fachgutachten durch eine von den Gesuchstellern unabhängige, ausgewiesene Fachperson einholen.
- ² Der Gemeinderat kann zur Beurteilung, ob die im Regelwerk «Ziegelei Ost» gestellten Anforderungen an das Bauprojekt erfüllt sind, ein Gutachten des Entwicklungsbeirates einholen.

Der Entwicklungsbeirat beurteilt das Bauprojekt auf der Basis des Regelwerks. Die Zusammensetzung und Zuständigkeiten des Entwicklungsbeirates werden im Quartierplanvertrag geregelt.

§ 30 Aufhebung bisherigen Rechts

- ¹ Alle im Widerspruch zu den Quartierplanvorschriften stehenden Vorschriften insbesondere im Zonenreglement Siedlung und im Teilzonenplan Binnergerstrasse gelten für das Areal innerhalb des Quartierplanperimeters als aufgehoben.

§ 31 Inkraftsetzung

- ¹ Die Quartierplan-Vorschriften treten mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.