

Kanton Basel-Landschaft



Quartierplanung "Heuwinkel"

Planungs- und Begleitbericht gemäss Art. 47 RPV

Auflageverfahren



Impressum

Auftraggeber	Bau- und Wohngenossenschaft Graphis Wylerfeldstrasse 7 CH-3014 Bern
Auftragnehmer	 Stierli + Ruggli Ingenieure + Raumplaner AG Unterdorfstrasse 38, Postfach 4415 Lausen 061/926 84 30 www.stierli-ruggli.ch info@stierli-ruggli.ch
Bearbeitung	Daniel Fischer, Simon Käch
Version	Auflageexemplar, Stand Dokument 25. Juni 2018
Datei-Name	02075_ber02_Planungsbericht_20180625_Planauflage.docx

Inhaltsverzeichnis

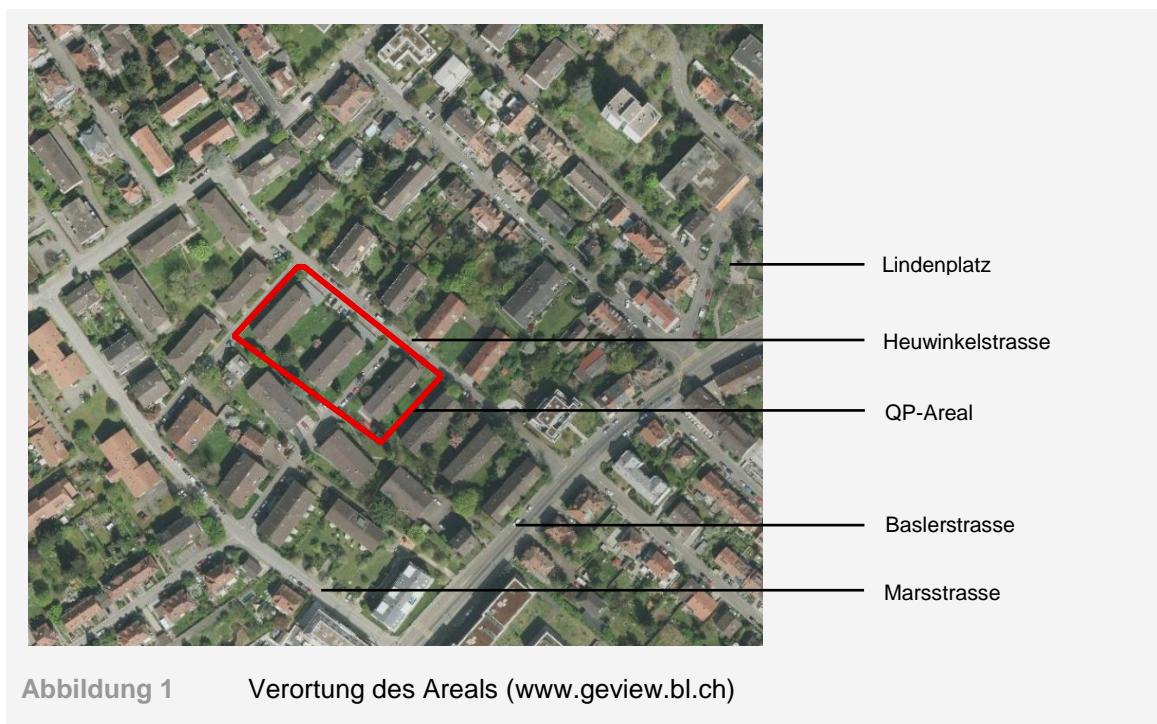
1	EINLEITUNG	1
1.1	Ausgangslage und Planungsbedarf	1
1.2	Projektwettbewerb.....	2
1.3	Bestandteile der Planung	2
1.3.1	Öffentlich-rechtliche Planungsdokumente	2
1.3.2	Privat-rechtlicher Vertrag.....	2
1.3.3	Orientierende Dokumente	2
1.4	Organisation und Ablauf.....	2
2	ZIELSETZUNGEN UND KONZIPIERUNG DER PLANUNG	4
2.1	Bebauungs- und Aussenraumkonzept	4
3	INHALTE DER QUARTIERPLANUNG	6
3.1	Zielsetzung der Quartierplanung	6
3.2	Art der baulichen Nutzung.....	6
3.3	Nutzungsmass	6
3.3.1	Hauptbauten.....	6
3.3.2	Nebenbauten.....	7
3.4	Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten	7
3.4.1	Baubereiche für Hauptbauten	7
3.4.2	Messweise der Gebäudehöhe, technische Bauteile auf dem Dach	7
3.4.3	Städtebauliche Einpassung.....	7
3.4.4	Renovationen und Ergänzungen.....	8
3.5	Nutzung und Gestaltung des Aussenraumes	8
3.5.1	Nachweis zur Umgebungsgestaltung.....	8
3.5.2	Frei- und Grünflächen	8
3.5.3	Öffentlich nutzbarer Platz.....	8
4	BERÜCKSICHTIGUNG PLANERISCHER RAHMENBEDINGUNGEN	9
4.1	Generelle Voraussetzungen und Vorgaben	9
4.1.1	Kantonale Richtplanung	9
4.1.2	Kantonales Raumplanungs- und Baugesetz (RBG)	10
4.1.3	Kommunale Nutzungsplanung	10
4.2	Verkehr und Infrastrukturen.....	11
4.2.1	Anschluss an öffentlichen Verkehr	11
4.2.2	Anschluss an Strassennetz	11
4.2.3	Erschliessung.....	11
4.2.4	Parkierung.....	12
4.3	Kulturgüter und Naturwerte	13
4.3.1	Archäologie	13
4.3.2	Denkmal- und Ortsbildpflege.....	13

4.4	Umweltschutz.....	13
4.4.1	Umweltverträglichkeitsprüfung.....	13
4.4.2	Altlasten.....	13
4.4.3	Energie.....	13
4.4.4	Gewässer- und Grundwasserschutz.....	14
4.4.5	Lärmschutz.....	14
4.5	Sicherheit.....	14
4.5.1	Naturgefahren.....	14
4.5.2	Störfallvorsorge.....	16
4.6	Abstandsvorschriften.....	17
4.6.1	Abstände bzw. Baulinien gegenüber Verkehrswegen, Wäldern und Gewässern.....	17
4.6.2	Grenzabstände.....	17
5	KONSEQUENZEN IN ZUSAMMENHANG MIT DER PLANUNG.....	18
5.1	Auswirkungen auf rechtskräftige Planungen.....	18
5.2	Kostenfolgen zu Lasten der Gemeinde.....	18
5.3	Privatrechtlicher Regelungsbedarf.....	18
6	VERFAHREN.....	19
6.1	Kantonale Vorprüfung.....	19
6.2	Öffentliche Mitwirkung.....	19
6.3	Beschlussfassung.....	20
6.3.1	Beschlussfassung Gemeinderat.....	20
6.3.2	Beschlussfassung Einwohnerrat.....	20
6.4	Auflage.....	20
7	GENEHMIGUNGSANTRAG.....	21

1 Einleitung

1.1 Ausgangslage und Planungsbedarf

Das Areal des Planungsgebiets bzw. der Quartierplanung umfasst die Parzellen Nrn. A-22, A-2453 und teilweise A-20 der Gemeinde Allschwil mit einer Gesamtfläche von insgesamt 4'909 m². Es befindet sich in einem Wohnquartier an der Heuwinkel-, Eschen- und Pappelstrasse im nordöstlichen Bereich des Siedlungsgebietes und in der Nähe des Quartierzentrums "Lindenplatz". Grundeigentümer ist die Bau- und Wohngenossenschaft Graphis.



Die Bebauungstypologie des Quartiers ist ziemlich homogen. Zum heutigen Zeitpunkt befinden sich drei längliche Wohnbauten mit überwiegend Kleinwohnungen verteilt auf drei Vollgeschosse im Bereich des Planungsgebietes. Die Gebäude verfügen über Satteldächer mit geringer Dachneigung. Die Bebauung ist ans Ende ihres Nutzungszyklus gekommen. Im Rahmen einer Machbarkeitsstudie wurde überprüft, ob die Bauten zu erneuern oder zu ersetzen sind. Diese Studie kam zum Schluss, dass ein Ersatz mit Mehrnutzung und einer aussenräumlichen Aufwertung einer Erneuerung vorzuziehen ist. Deshalb sollen die bestehenden Bauten aus den fünfziger Jahren nun durch Neubauten mit attraktiven Wohnungen und einem qualitativ hochwertigen Aussenraum ersetzt werden.

1.2 Projektwettbewerb

Zwecks städtebaulicher Qualitätssicherung wurde ein Projektwettbewerb durchgeführt. Zum Wettbewerb "Ersatzneubauten Heuwinkel-, Eschenstrasse, Allschwil" wurden fünf interdisziplinär zusammengesetzte Teams (Architektur und Landschaftsarchitektur) eingeladen. Alle fünf Teams gaben ihre Entwürfe fristgerecht ab und wurden juriert. Das Preisgericht tagte am 29. September 2015. Dabei lobte die Jury aus Fachexperten, Eigentümervetretern und einem Vertreter der Gemeinde Allschwil die Konzepteingabe namens "cour d'honneur" der Jakob Steib Architekten AG, Zürich, (Federführung) zusammen mit Hodel Architektur und Landschaftsarchitektur, Wetzikon, zum Siegerprojekt aus. Das entsprechende Bebauungskonzept bildet die Grundlage für die Quartierplanung.

1.3 Bestandteile der Planung

1.3.1 Öffentlich-rechtliche Planungsdokumente

- Quartierplan-Reglement
- Quartierplan (Situation und Schnitt, 1:500)

1.3.2 Privat-rechtlicher Vertrag

- Quartierplan-Vertrag

Zur Sicherstellung der Bebauung sowie der Funktionalität der Quartierplanung können ergänzende privatrechtliche Regelungen erforderlich sein. Die Regelung dieser allfällig erforderlichen privatrechtlichen Belange erfolgt mittels Quartierplan-Vertrag gemäss § 46 RBG, mit welchem unter anderem die Grundlage (im Sinne einer Einverständnis-Erklärung der betroffenen Parteien) für die entsprechenden Eintragungen ins Grundbuch hergestellt wird.

Die Genehmigung einer Quartierplanung erfolgt nur dann, wenn die allfällig erforderlichen privatrechtlichen Regelungen in einem Quartierplan-Vertrag sichergestellt sind (RBG § 46 Abs. 2).

1.3.3 Orientierende Dokumente

- Begleitbericht gemäss § 39 RBG
- Mitwirkungsbericht gemäss § 2 RBV

1.4 Organisation und Ablauf

Die an der Planung beziehungsweise dem Planungsverfahren beteiligten Akteure sind in Tabelle 1 aufgeführt. Tabelle 2 enthält eine Übersicht der wesentlichen Verfahrensschritte.

Tabelle 1 Am Planungsverfahren Beteiligte

Eigentümerschaft, Bauherrschaft	Graphis Bau- und Wohngenossenschaft
Architekten	Jakob Steib Architekten AG (Federführung) Wettingerwies 2a, 8001 Zürich
Bauleitung	ffbk Architekten AG Flüelastrasse 31A, 8047 Zürich
Nutzungsplanung, Verfahrensbegleitung	Stierli + Ruggli Ingenieure + Raumplaner AG, 4415 Lausen
Gemeinde Allschwil	Gemeinderat Allschwil Gemeindeverwaltung Allschwil
Kanton Basel-Landschaft	Amt für Raumplanung und Fachstellen im Rahmen der kantonalen Vorprüfung

Tabelle 2 Hauptschritte im Planungsverfahren

Projektwettbewerb	Mai bis September 2015
Erarbeitung Entwurf Quartierplanvorschriften	Mai bis August 2016
Kommunale Prüfung	September bis November 2016
Kantonale Vorprüfung	Dezember 2016 bis Ende März 2017
Öffentliche Mitwirkung	22. Mai bis 30. Juni 2017
Auflage Mitwirkungsbericht	18. September bis 17. Oktober 2017
Beschlussfassung Gemeinderat	24. Januar 2018
Beschlussfassung Einwohnerrat	12. Juni 2018
Referendumsfrist	23. Juli 2018
Planaufgabe	... <i>wird ergänzt</i>

2 Zielsetzungen und Konzipierung der Planung

Das der Quartierplanung zu Grunde liegende Bebauungskonzept wurde durch das Architekturbüro Jakob Steib Architekten AG, Zürich in Zusammenarbeit mit dem Architektur- und Landschaftsarchitekturbüro Hodel Architekten, Wetzikon erarbeitet. Die nachfolgenden Erläuterungen entsprechen dem durch das Architekturbüro erstellten Projektbeschrieb.

2.1 Bebauungs- und Aussenraumkonzept

Das Bebauungskonzept gliedert sich in zwei Baukörper, welche aus einem Erdgeschoss, vier Obergeschossen und einem teilweise leicht zurückversetzten Dachgeschoss bestehen. Dadurch sind sie zwar leicht höher als die umgebende Bebauung, die Erscheinung weicht jedoch durch die Gliederung nur wenig von der heutigen ab. Aufgrund der Proportionen und der Positionierung harmonisieren die beiden Gebäudevolumen gut mit den umgebenden Gebäuden aus den fünfziger Jahren (Abbildung 1).

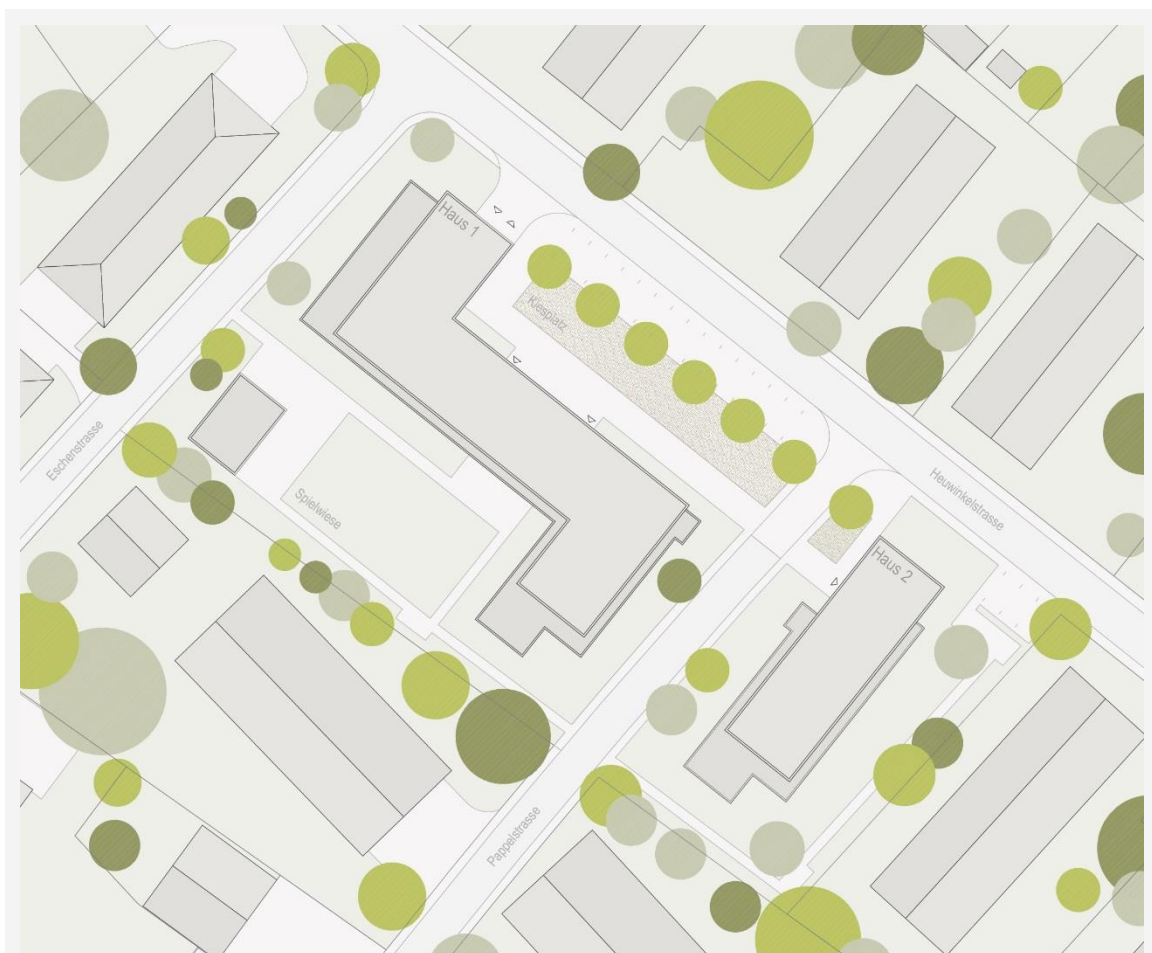


Abbildung 2

Bebauungs-/Aussenraumkonzept (Stand Sommer 2016); *Quelle: Jakob Steib Architekten AG, Zürich.*

Durch die Anordnung der Bauten wird der Aussenraum in zwei unterschiedliche Bereiche aufgeteilt. Entlang der Heuwinkelstrasse wird über die Pappelstrasse hinweg ein Platz aufgespannt, der den Mietern und der Öffentlichkeit zur Verfügung steht. Ein weiterer Aussenraum, von der Strasse abgeschirmt, befindet sich im nordwestlichen Bereich des Areals, welcher vor allem den Kindern mit Geräten und einer grossen Wiese zum Spielen dient.

Über insgesamt drei Treppenhäuser werden rund 65 Wohnungen in den beiden Neubauten, welche über einen Balkon oder Terrasse als privaten Aussenraum verfügen, erschlossen. Entlang der Heuwinkelstrasse sind Besucherparkplätze angeordnet. Weitere Besucher- und Stammparkplätze befinden sich in der unterirdischen Einstellhalle auf Parzelle A-2453. In diese Einstellhalle gelangt man mit dem Auto von der Heuwinkelstrasse. Fussläufig und per Velo wird die Überbauung von der Eschenstrasse, der Heuwinkelstrasse und der Pappelstrasse erschlossen.



Abbildung 3 Bebauungs-/Aussenraumkonzept (Stand Frühling 2017); *Quelle: Jakob Steib Architekten AG, Zürich.*

Die Quartierplanung "Heuwinkel" bezweckt nun die Herbeiführung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung der angedachten Bebauungskonzeption und Aussenraumgestaltung in Beachtung einer häuslicher Nutzung des Bodens und einer qualitativ guten Wohnnutzung.

3 Inhalte der Quartierplanung

3.1 Zielsetzung der Quartierplanung

Mit der Quartierplanung "Heuwinkel" werden gemäss § 1 Abs. 2 des Quartierplan-Reglements folgende Ziele verfolgt:

- Realisierung einer qualitativ guten Wohnüberbauung mit differenzierten Wohnformen und guter Nutzungsflexibilität;
- Sicherstellung einer quartierverträglichen Siedlungsverdichtung mit hoher Qualität: Haushälterische Bodennutzung durch Nutzungserhöhung gemäss den raumplanerischen Vorgaben von Bund und Kanton;
- Erneuerung der Siedlung für zeitgemässen Wohnungsbau;
- Grosszügige Anlage und Gestaltung des Aussenraumes als Gesamtkonzept mit öffentlich zugänglichem, baubestandenem öffentlich nutzbarem Quartierplatz;
- Ermöglichung eines energetisch nachhaltigen Standards für die Überbauung;
- Sicherstellung des Hochwasserschutzes innerhalb des Quartierplan-Areals.

3.2 Art der baulichen Nutzung

Als Nutzungsart wurde für die Hauptbauten die Wohnnutzung gemäss § 21 Abs. 1 RBG festgelegt. Diese Nutzung ist aufgrund der Lage sowie der Nachbarschaft (Wohngebiet) stimmig und entspricht gemäss Zonenplan Siedlung der Gemeinde Allschwil der bisher zulässigen Nutzungsart in diesem Bereich. Nicht störende Betriebe sind entsprechend ebenfalls möglich.

3.3 Nutzungsmass

3.3.1 Hauptbauten

Das Mass der baulichen Nutzung wird mittels der Bruttogeschossfläche gemäss § 49 Abs. 2 RBV berechnet. In den Quartierplan-Vorschriften wird definiert, welche Flächen, Bauten und Bauteile nicht zur Bruttogeschossfläche gezählt werden.

Insgesamt umfasst der Quartierplanperimeter eine Fläche von 4'909 m². Als Bezugsgrösse der baulichen Nutzung können aber sinnvollerweise nur die beiden bisherigen Baulandparzellen A-22 und A-2453 mit einer summierten Grundfläche von 4'580 m² beigezogen werden. Die geplante Bruttogeschossfläche beträgt 6'904 m². Aufgerundet um eine minimale Reserve von 46 m² ergibt sich daraus die im QP-Reglement zugelassene maximale Bruttogeschossfläche von 6'950 m².

Die Quartierplanung weist demnach folgende bauliche Ausnützung auf:

$$\text{Ausnützungsziffer (AZ)} = \frac{6'950 \text{ m}^2}{4'580 \text{ m}^2} = 1.52$$

Die Baubereiche beinhalten wenig Spielraum für die Verteilung der Bruttogeschossflächen, weswegen auf die Definition eines maximalen Nutzungsmasses pro Baubereich verzichtet wurde.

3.3.2 Nebenbauten

Die maximale Summe aller Grundflächen von eingeschossigen An- und Nebenbauten beträgt 100 m². Dies entspricht knapp 1.5% der Bruttogeschossfläche für die Hauptbauten.

3.4 Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten

3.4.1 Baubereiche für Hauptbauten

Die Baubereiche für die Hauptbauten wurden auf der Grundlage des Bebauungskonzeptes im Quartierplan (Situation und Schnitte, 1:500) definiert. Die Bebauung des Planungsgebietes mit Hauptbauten erfolgt in den Baubereichen. Weitere Hauptbauten sind nicht zulässig. Die Baubereiche legen die Lage, die Ausdehnung sowie die Höhe der Bebauung fest. Die Ausdehnung und wo städtebaulich nötig die Lage des Dachgeschosses wird in § 4 Abs. 6 QR bestimmt.

3.4.2 Messweise der Gebäudehöhe, technische Bauteile auf dem Dach

Die Festlegung der Höhe der Hauptbauten bzw. der Baubereichshöhen erfolgte mittels Höhenkoten (Meter über Meer). Gemessen wird ab OK rohe Dachkonstruktion (d. h. roher Beton). Die entsprechenden Höhenkoten sind in den zum Quartierplan gehörenden Schnitten bezeichnet.

Mit der Ausnahme von technischen Bauteilen (Oberlichter, Liftüberfahrten, Heizungs-, Klima- und Lüftungsinstallationen, Monoblocks, Antennenanlagen, Dämmungen, Abdichtungen, Substrate für die Flachdachbegrünung, seitliche Dachrandaufbordungen u. dgl.) darf die im Quartierplan definierte Baubereichshöhe nicht überschritten werden. Technische Bauteile dürfen dabei die Dächer der Hauptbauten nach der technischen Notwendigkeit überragen auch wenn die zulässige Gebäudehöhe dadurch überschritten wird, wobei eine Höhe von 3.0 m ab Oberkante roher Decke nicht überschritten werden darf, wobei dieser Wert für Photovoltaikanlagen auf maximal 1.0 m begrenzt wird.

3.4.3 Städtebauliche Einpassung

Die vorliegende städtebauliche Konzeption resultierte als Best-Variante aus dem Projektauftrag, welcher vorgängig durchgeführt wurde (siehe Kapitel 1). Mit der allgemeinen Einpassungsvorschrift

von § 4 Abs. 8 QP-Reglement wird nun die ästhetische Ausgestaltung der Bauten auch im Reglement gesichert.

3.4.4 Renovationen und Ergänzungen

Mit der Aufnahme einer Bestimmung bzgl. der Abstimmungspflicht von nachträglich ein- bzw. angebauten Bauteilen z. B. im Falle von Renovationen, soll sichergestellt werden, dass die einheitliche und ästhetische Gesamtwirkung der Überbauung gewährleistet bleibt und keine spätere "Verwilderung" durch Individualgestaltung entstehen kann.

3.5 Nutzung und Gestaltung des Aussenraumes

3.5.1 Nachweis zur Umgebungsgestaltung

Die Nutzung des Aussenraums ist im Quartierplan konzeptionell festgelegt. Im Rahmen des Baugesuchverfahrens muss die Umgebungsgestaltung konkretisiert werden und nachgewiesen werden, dass die reglementarisch festgelegten Ziele eingehalten werden.

3.5.2 Frei- und Grünflächen

Die Frei- und Grünflächen sind gestützt auf ein einheitliches Konzept als allgemein der Siedlung, ihrer Bewohner- und Benutzerschaft zugeordneter Aussenraum naturnah anzulegen. Grosse Teile davon werden ökologischen Funktionen dienen (siehe Bestimmung zur Ökologie).

3.5.3 Öffentlich nutzbarer Platz

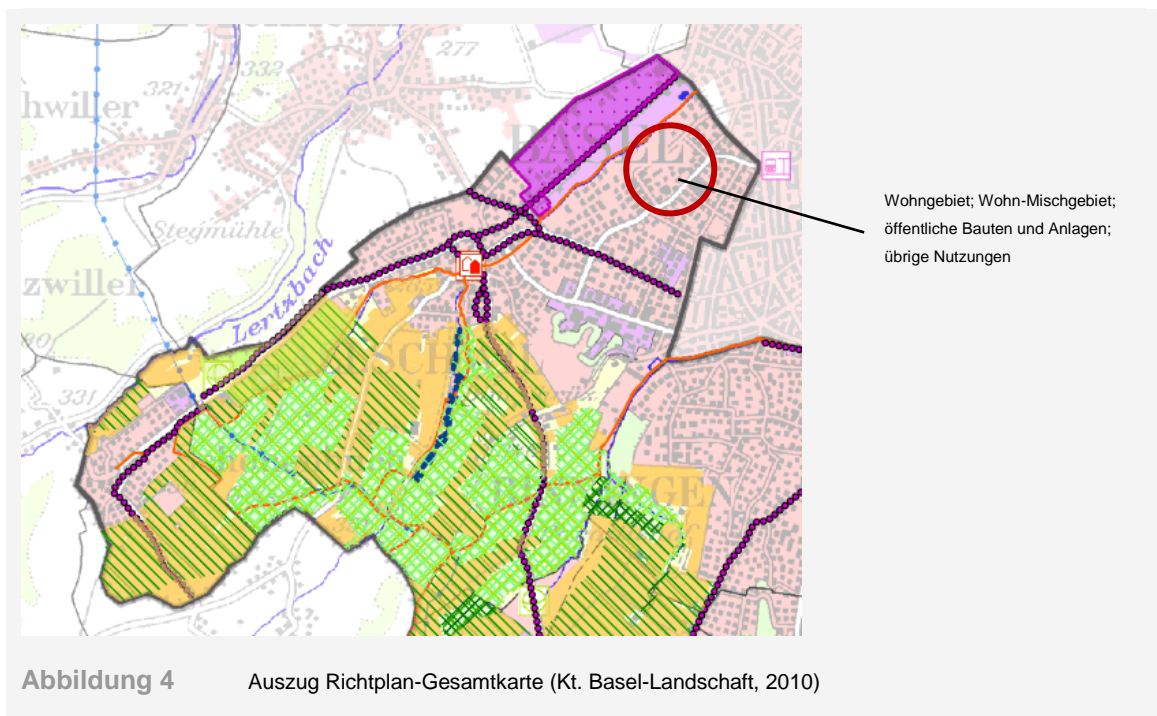
Der öffentlich nutzbare Platz ist ein für die Allgemeinheit zugänglicher Begegnungsort und entsprechend ist die Funktion auf Bewohnertreff, Verweilen, Kommunikation und Erschliessungsinfrastrukturen ausgerichtet. Dabei sind Erschliessungsinfrastrukturen wie Velo-Abstellplätze, Parkplätze, Zugänge zu unterirdischen Bauten, Baumreihen, Spielorte und Infrastrukturen zum Verweilen integrale Bestandteile des Platzes. Detaillierte Benutzungsvorschriften sowie Bestimmungen zu Pflege und Unterhalt des Platzes werden im Rahmen des Quartierplan-Vertrags geregelt.

4 Berücksichtigung planerischer Rahmenbedingungen

4.1 Generelle Voraussetzungen und Vorgaben

4.1.1 Kantonale Richtplanung

Im kantonalen Richtplan wird das von der vorliegenden Quartierplanung betroffene Areal als "Wohngebiet; Wohn-Mischgebiet; öffentliche Bauten und Anlagen; übrige Nutzungen" ausgewiesen. Da die vorliegende Quartierplanung eine reine Wohnnutzung vorsieht, wird diese Vorgabe aus dem KRIP entsprechend umgesetzt.



Das Planungsgebiet ist von folgenden Planungsgrundsätzen des kantonalen Richtplans betroffen:

Planungsvorgaben:	Verweis:	Umsetzung in der Quartierplanung:
– Die Siedlungsentwicklung soll schwerpunktmässig im Einzugsbereich des nationalen und regionalen öffentlichen Verkehrs sowie im Einzugsbereich der bestehenden Versorgungsstätten mit Dienstleistungen und Gütern erfolgen.	S1.1-PG-a	Gute Erreichbarkeit der Haltestellen der Tramlinie 6 (Mercurstrasse und Lindenplatz). Einkaufsmöglichkeiten im nahen Zentrum von Allschwil sowie in der Stadt Basel.
– Siedlungsentwicklung nach Innen (Optimierung der Nutzung).	S2.1-PG-b	Generelle Umsetzung mittels Quartierplanung.
– Verdichte Bauweise und Nachverdichtungen sollen insbesondere an mit ÖV erschlossenen Lagen quartier- und umweltverträglich (massgeschneidert) erfolgen.	S2.1-PG-c	Das Quartierplan-Areal erreicht die öV-Güteklasse B. Im alltäglichen Gebrauch ist daher von einer guten öV-Erschliessung auszugehen.
– Gemeinden berücksichtigen die Gefahrenhinweiskarten und Gefahrenkarten bei ihrer raumwirksamen Tätigkeit. Sie legen	L1.3-PG-b	Das Quartierplan-Areal ist gemäss der Naturgefahrenkarte des Kantons BL von Hochwasser mit einer geringen Gefährdung betroffen. Entsprechende Schutzbestimmungen wurden in den Quartierplan-Vorschriften definiert.

die notwendigen planerischen und baurechtlichen Schutzbestimmungen in ihren Richt- und Nutzungsplänen fest.

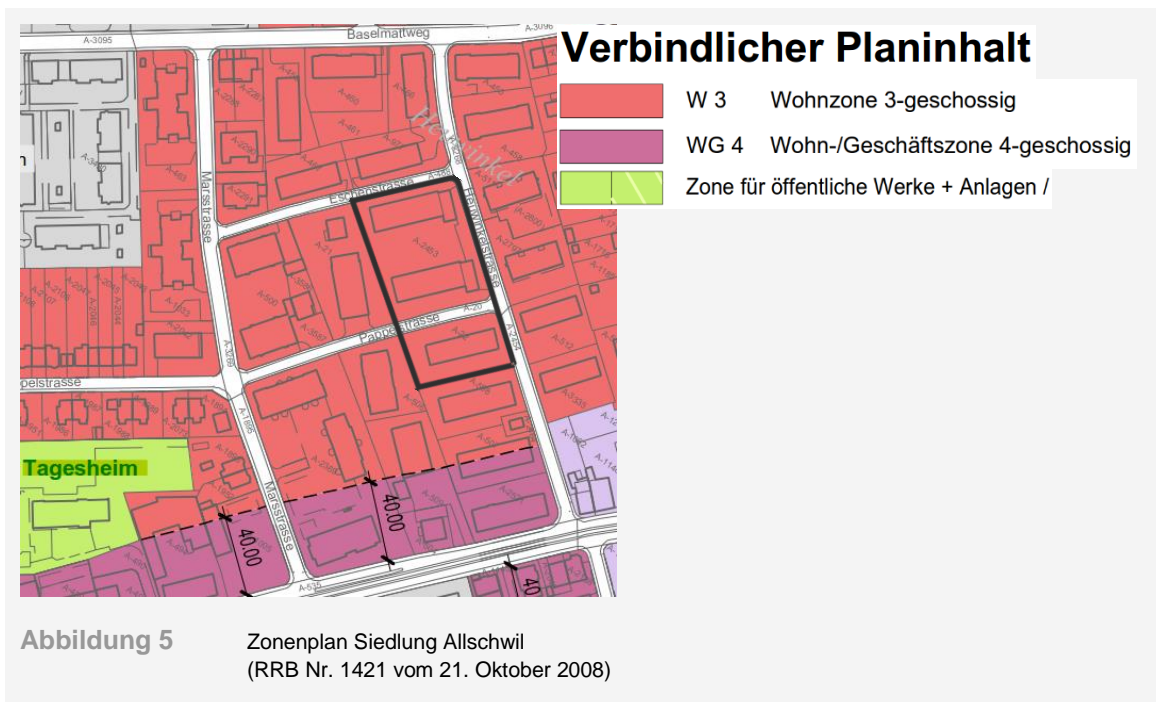
- Effizienter Einsatz von Energie. VE2.1-PG-a Wird im Rahmen der Quartierplanung berücksichtigt.

4.1.2 Kantonales Raumplanungs- und Baugesetz (RBG)

Das kantonale Raumplanungs- und Baugesetz (RBG) sieht gemäss §§ 37 ff. das Planungsinstrument der Quartierplanung als Sondernutzungsplanung vor. Mit einer Quartierplanung kann für einen definierten Teil der Bauzonenfläche von den Bestimmungen der ordentlichen Zonenvorschriften abgewichen werden. Eine gebietsmässige Anwendungsbeschränkung ergibt sich aus der kantonalen Rahmengesetzgebung nicht. Es besteht zudem die Möglichkeit, die Quartierplanung in einem ordentlichen oder einem vereinfachten Verfahren durchzuführen. Für die vorliegende Quartierplanung wird das ordentliche Verfahren angewendet.

4.1.3 Kommunale Nutzungsplanung

Der Zonenplan Siedlung der Gemeinde Allschwil weist das vom Quartierplan umfasste Gebiet aktuell der "Wohnzone 3-geschossig" W3 zu. Landwirtschaftsgebiet und Waldareal werden durch die vorliegende Planung nicht tangiert. Die zentrale Lage innerhalb der Gemeinde stellt eine leicht zugängliche Grundversorgung auf kommunaler Ebene sicher. Des Weiteren sind unter § 23 des Zonenreglements Siedlung Kriterien definiert, welche in die vorliegenden Quarterplanvorschriften "Heuwinkel" eingeflossen sind.



für den MIV ab der Heuwinkelstrasse und teilweise ab der Eschenstrasse direkt erreichbar in einer Senkrechtparkierung entlang der Strasse.

Mit einer öffentlichen und einer siedlungsinternen Fussgängererschliessung sowie einem öffentlich nutzbaren Platz wird das Areal für zu Fuss gehende feinerschlossen. Die Erschliessung für Ausnahmefahrten (Sanität, Feuerwehr, Umzüge, Gebäudeunterhalt, etc.) zu den Gebäuden erfolgt über die Pappelstrasse und den öffentlich zugänglichen Platz.

Zudem sind ausreichend gedeckte Abstellräume bzw. Unterstände für Velos, Kinderwagen, Gehhilfen und Ähnliches oberirdisch bzw. unterirdisch zu erstellen.

4.2.4 Parkierung

Aufgrund der guten Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr und den Erfahrungen leerstehender Autoeinstellhallen in andern lageähnlichen Quartierplanungen in der Gemeinde Allschwil, erlässt die Gemeinde einen spezifischen Parkplatzbedarf von 0.7 Stammparkplätzen für den QP Heuwinkel. Die Gemeinde will unnötigen Autoverkehr minimieren und setzt sich deshalb für autoreduziertes respektive –armes Wohnen in der Quartierplanung Heuwinkel ein. Eine umfassende Würdigung des Sachverhaltes und Interessenabwägung kann dem Anhang 1 dieses Berichtes (siehe Ausführungen der Gemeinde zu § 6 Abs. 3) entnommen werden. Zudem wird auf die Kommentarspalte des Reglementes verwiesen. Im Wissen darum, dass der Parkplatzbedarf bei Quartierplanungen (u. a.) fallweise zu definieren ist (vgl. Anhang 11/1 RBV) und dass dieser Anhang keine Quantifizierungen für solche fallweisen Festlegungen vorgibt, wird mit der neuen kommunalen Festlegung von 0.7 Stammparkplätzen pro Wohnung genau diese rechtliche Möglichkeit genutzt.

Auf eine Reduktion der Besucherparkplätze wird verzichtet, weil im Rahmen der teilweise penden- ten Beantwortung und Bearbeitung diverser parlamentarischer Vorstösse im Landrat davon auszugehen ist, dass die künftig angepasste RBV keinerlei Reduktionen für Besucherparkplätze zulässt. Falls aber – wider Erwar- ten – die künftige RBV doch auch Reduktionen für Besucherparkplätze zuliesse, behält sich der Gemeinderat vor, allfällige Reduktionsanträge für Besucherparkplätze im Baugesuchsverfahren zu unterstützen und so auf die Reduktion oberirdischer Parkplätze hinzuwirken.

Tabelle 3 Parkplatzberechnung für Auto-Abstellplätze

	Anzahl Wohnun- gen gem. Projekt- stand Frühjahr '16	Grundbedarf der Parkplätze gem. Anhang 11/1 RBV pro Wohnung	Summe	spezifischer Bedarf der An- zahl Parkplätze pro Wohnung, d. h. fallweise Festlegung gem. Anhang 11/1 RBV für autoreduziertes respektive –armes Wohnen	Anzahl Park- plätze
Stammpplatz	65	1.0	65	0.7	46
Besucherplatz		0.3	20	0.3	20
Total	65	1.3	85	1.0	66

4.3 Kulturgüter und Naturwerte

4.3.1 Archäologie

Das Quartierplan-Areal ist nicht von archäologischen Schutzzonen überlagert.

4.3.2 Denkmal- und Ortsbildpflege

Es befinden weder Kulturgüter gemäss Schweizerischem Inventar der Kulturgüter von nationaler und regionaler Bedeutung (KGS-Inventar) auf dem Quartierplan-Areal, noch liegt das Areal im Bereich mit Erhaltungsziel A des Inventars der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS). Ebenso wird die Quartierplanung nicht vom Inventar der historischen Verkehrswege der Schweiz (IVS) tangiert.

4.4 Umweltschutz

4.4.1 Umweltverträglichkeitsprüfung

Gestützt auf die eidgenössische Verordnung über die Umweltverträglichkeitsprüfung (V-UVP) vom 19. Oktober 1988 unterliegen Anlagen, von welchen mit einer potentiell erheblichen Umweltbelastung auszugehen ist, der Pflicht für eine Umweltverträglichkeitsprüfung. Mit einer Umweltverträglichkeitsprüfung soll die Einhaltung der Umweltschutzgesetzgebung geprüft und beurteilt werden. Der Schwellenwert für eine Umweltverträglichkeitsprüfung von 500 Abstellplätzen für Autos wird mit der geplanten Parkierung für das Quartierplan-Areal nicht erreicht. (vgl. Anhang V-UVP, Nr. 11.4). Weitere Anlagen, welche im Anhang zur V-UVP aufgeführt sind, sind in der neuen Quartierplanung nicht vorhanden und nicht geplant. Somit muss für die Quartierplanung keine Umweltverträglichkeitsprüfung im Sinne der eidgenössischen Umweltgesetzgebung durchgeführt werden.

4.4.2 Altlasten

Gemäss dem „Kataster belasteter Standorte Basel-Landschaft“ liegt keine Belastung des Untergrundes vor, entsprechend müssen dazu keine gesonderten Massnahmen ergriffen werden.

4.4.3 Energie

In den Quartierplan-Vorschriften wurde festgelegt, dass bei der Energieversorgung auf hohe Energieeffizienz und einen optimierten Einsatz der verschiedenen Energieträger Wert zu legen ist. Entsprechend sind die Hauptbauten nach dem zum Zeitpunkt der Baueingabe geltenden Grenzwert des MINERGIE-Standards oder besser zu realisieren. Auf diese Weise wird die Bebauung den MINERGIE-Vorgaben genügen in Bezug auf Heizung / Kühlung, Warmwasser und Energieversorgung. Es wird überdies verbindlich festgelegt, dass auf den Gebäuden Photovoltaikanlagen reali-

siert werden müssen, welche mindestens 50 % des Eigenbedarfs an Strom der Siedlung produzieren (gerechnet mit der Minerige-Norm aus dem Jahre 2016). Um sicherzustellen, dass alle Beteiligten seitens der Gemeinde und der Grundeigentümerschaft von denselben massgeblichen Werten ausgehen, wurden diese Werte aufgestellt und im Rahmen einer Sitzung am 06. September 2017 diskutiert. Das Resultat dieser Sitzung wurde als Protokoll inkl. Beilagen festgehalten und dieses Protokoll in den vorliegenden Planungsbericht implementiert, vgl. Anhang 2.

4.4.4 Gewässer- und Grundwasserschutz

Das Planungsgebiet befindet sich in keiner Grundwasserschutzzone, liegt jedoch vollumfänglich im Gewässerschutzbereich Au. Bauten und Anlagen sind im Bereich Au grundsätzlich über dem mittleren Grundwasserspiegel zu erstellen. Die Behörde kann Ausnahmen bewilligen, soweit die Durchflusskapazität des Grundwassers gegenüber dem unbeeinflussten Zustand um höchstens 10 % vermindert wird. Ein temporäres Abdrainieren oder Abpumpen von Grundwasser während der Bauphase ist bewilligungspflichtig. Dies dient als Hinweis für das Bauprojekt und muss nicht in die Nutzungsplanung übertragen werden.

4.4.5 Lärmschutz

Da für die Hauptbauten die Wohnnutzung gemäss § 21 Abs. 1 RGB gilt sowie in Beachtung von Art. 43 Abs. 1 lit. b der Lärmschutz-Verordnung LSV, wird das Quartierplan-Areal der Lärm-Empfindlichkeitsstufe ES II zugeordnet. Gemäss Anhang 3 der LSV ergeben sich somit für das Planungsgebiet folgende maximalen Werte der Lärmbelastung:

- LES II; IGW, tags: 60 dB
- LES II; IGW, nachts: 50 dB

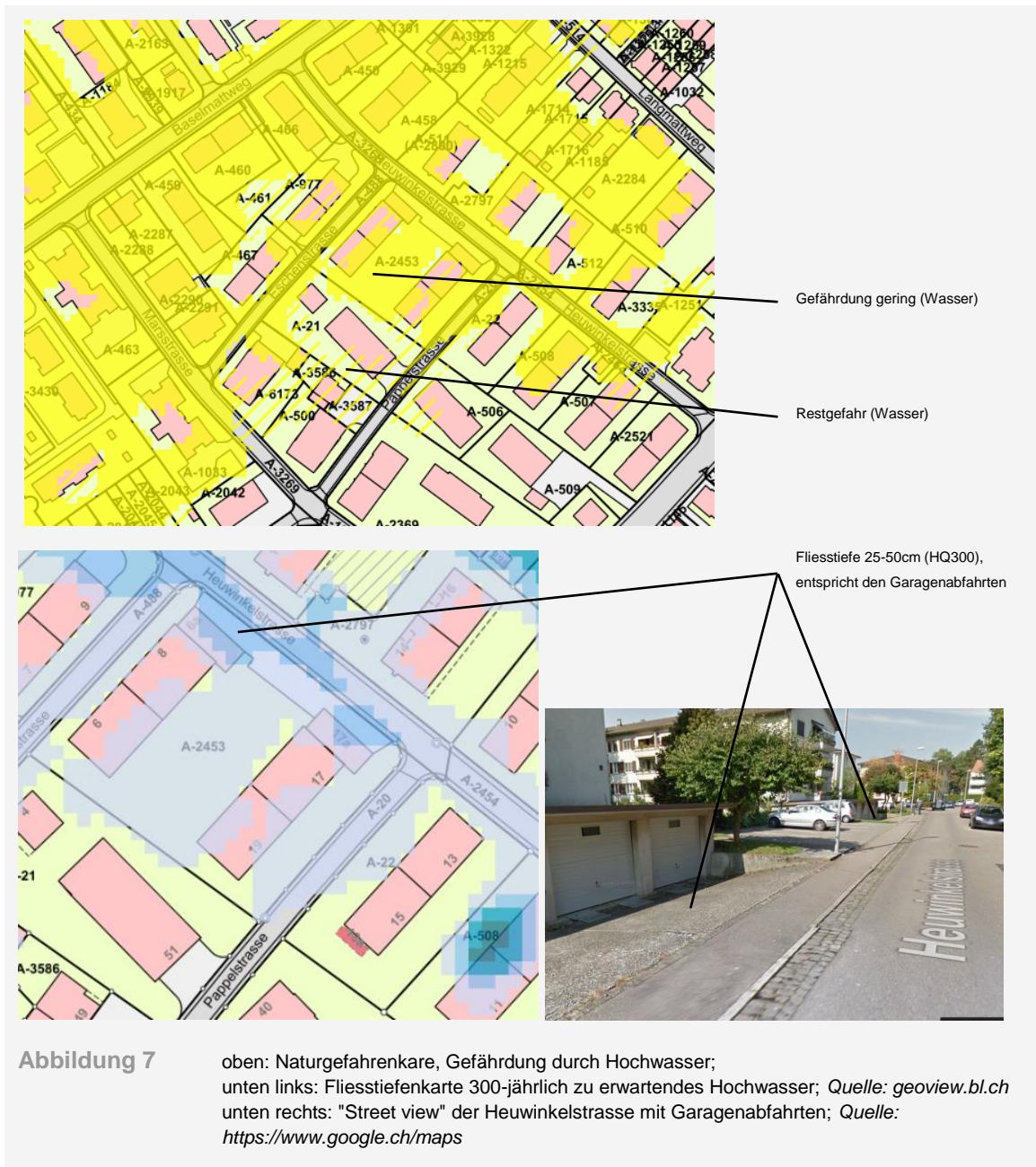
Das Quartierplan-Areal ist bereits heute der ES II zugeordnet.

4.5 Sicherheit

4.5.1 Naturgefahren

Die Naturgefahrenkarte Basel-Landschaft der Gemeinde Allschwil (Fertigstellung Oktober 2010) weist für Teilbereiche des Quartierplanperimeters eine geringe Gefährdung respektive eine Restgefährdung durch Überschwemmung aus. Bei einer geringen Gefährdung sind Personen kaum gefährdet, allerdings ist mit geringen Schäden an Bauten bzw. mit Behinderungen zu rechnen (wobei insb. bei Überschwemmungen erhebliche Sachschäden möglich sind). Die Restgefährdung bedeutet, dass Naturgefahrenereignisse grundsätzlich von schwacher bis starker Intensität möglich wären, die Eintretenswahrscheinlichkeit jedoch sehr gering ist (seltener als einmal in 300 Jahren). Gemäss kantonaler Wegleitung zur Umsetzung der Naturgefahrenkarte in die kommunale Nutzungsplanung bestehen hinsichtlich der Restgefährdung – abgesehen von der Vermeidung sehr sensibler Nutzungen bzw. von Nutzungen, welche der Aufrechterhaltung der öffentlichen Ordnung

dienen – keine grundsätzlichen Einschränkungen in der Nutzungsplanung. Für den Bereich der geringen Gefährdung ist theoretisch eine Gefahrenzone auszuscheiden und entsprechende Bestimmungen ins Reglement aufzunehmen.



Im Entwurf der Quartierplan-Vorschriften für die Beschlussfassung war eine Hochwasserkote für das durchschnittlich 300-jährlich wiederkehrende Hochwasserereignis festgelegt. Gebäudeteile unter der massgebenden Hochwasserkote hätten wasserdicht ausgestaltet werden müssen (siehe Abbildung 8).

Hochwasserschutz

- 2 a. Bauten und Anlagen sind so auszubilden, dass sie durch mögliche Hochwasserereignisse mit einer Eintretenswahrscheinlichkeit HQ 100 – 300 (Jährlichkeit 100 bis 300 Jahre) nicht wesentlich beschädigt werden oder Folgeschäden verursachen.
- b. Die massgebende Hochwasserkote (HQ 300) und entsprechende Schutzhöhe für alle Bauten innerhalb des Quartierplan-Areals liegt bei 275,94 m ü. M.
- c. Gebäudeteile, welche unterhalb der massgebenden Hochwasserkote liegen, sind wasserdicht auszugestalten. Unterhalb der massgebenden Hochwasserkote sind vor Überschwemmungen ungeschützte Öffnungen in der Gebäudehülle untersagt. Gebäudehüllen unterhalb der massgebenden Hochwasserkote sind so zu erstellen, dass sie den Beanspruchungen (Wasserdruck, Nässe, Schwemmmaterial) durch mögliche Hochwasserereignisse genügen.

Abbildung 8

vom Einwohnerrat gestrichene Bestimmung zum Hochwasserschutz,
Quartierplan-Reglement, Beschlussfassung, Stand 24.01.2018

Der Einwohnerrat hat im Rahmen der Beschlussfassung am 12.06.2018 die Quartierplan-Bestimmungen zum Hochwasserschutz aus dem Quartierplan-Reglement gestrichen. Argumentation war, dass mit dem Gesetz über die Prävention vor Schäden durch Brand- und gravitative Naturgefahren (BNPG) seit dem 12.01.2017 eine gesetzliche Grundlage bestünde, welche den Hochwasserschutz für das 100-jährige Hochwasser begründe (§ 10 Abs. 1 lit a BNPG). Eine kommunale Regelung sei überflüssig und mit einer Hochwasserkote für das 300-jährige Hochwasser zudem widersprüchlich zum BNPG.

4.5.2 Störfallvorsorge

Ein mittleres / kleines Transportrisiko birgt die südöstlich des Quartierplanperimeters gelegene Kantonsstrasse (Baslerstrasse) hinsichtlich der Bereiche Boden, Luft und Wasser. Der daraus abgeleitete Konsultationsbereich überlagert einen schmalen Abschnitt des Baubereichs auf Parzelle A-22. Da sich jedoch das Schadenspotential nicht massgeblich erhöht, sich bereits heute eine Wohnüberbauung auf dieser Parzelle befindet und sich an dieser Situation künftig nichts ändert, sowie sich der künftige Neubau nur noch ganz am äussersten Rand dieses Konsultationsbereichs befindet, wird in diesem Rahmen auf weitere Abklärungen bzw. die Formulierung von zusätzlichen Schutzmassnahmen verzichtet.

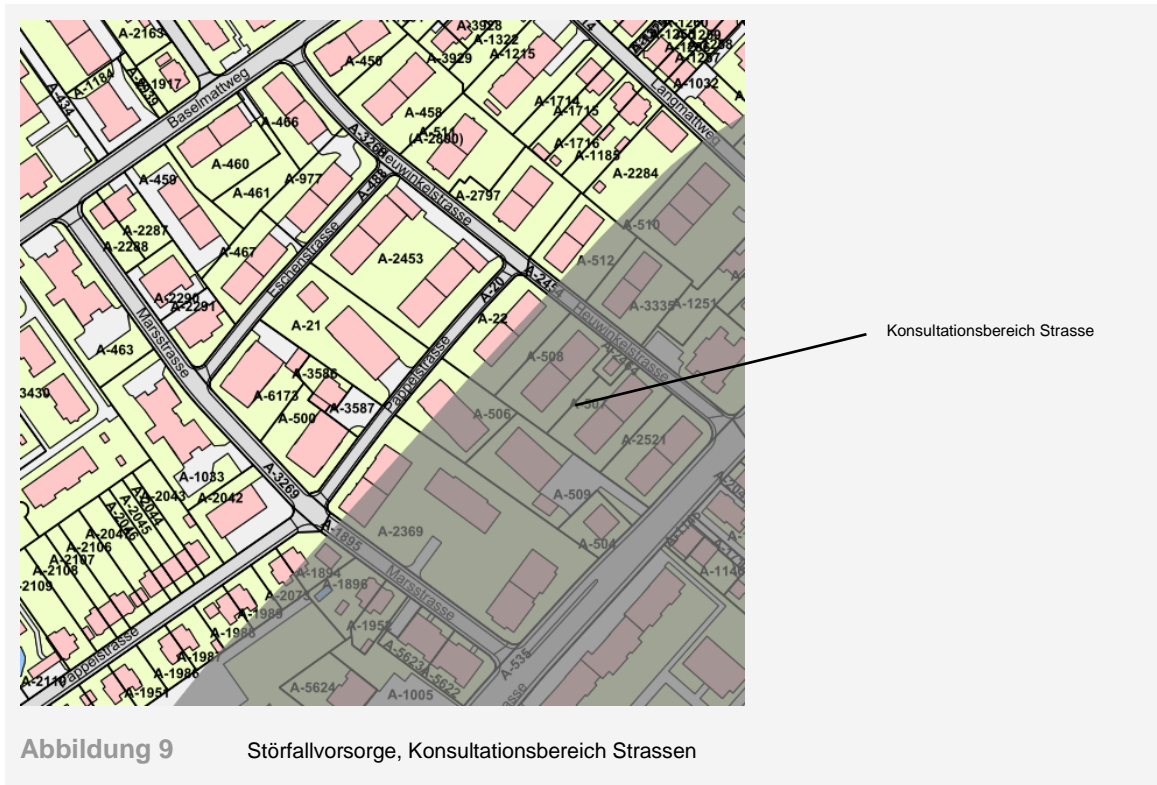


Abbildung 9 Störfallvorsorge, Konsultationsbereich Strassen

4.6 Abstandsvorschriften

4.6.1 Abstände bzw. Baulinien gegenüber Verkehrswegen, Wäldern und Gewässern

Gegenüber Verkehrswegen (Strassen, Schienenwege), Wäldern und Gewässern sowie Friedhöfen sind unter § 95 RBG die einzuhaltenden Abstände von Bauten festgelegt. Diese Abstände können mit Baulinien reduziert werden. Die rechtskräftigen Strassenbaulinien werden durch die Quartierplanung nicht tangiert.

In § 11 Abs. 3 des Quartierplan-Reglementes wird festgelegt, dass alle im Widerspruch zur Quartierplanung stehenden früheren Zonenvorschriften aufgehoben werden, mit Ausnahme der Bau- und Strassenlinien entlang der Heuwinkel-, Eschen- und Pappelstrasse. Der ursprüngliche Erlass (Regierungsratsbeschluss Nr. 3465 vom 18. Dezember 1951) dieser Baulinien gilt also weiterhin und die Bebauungskonzeption der Quartierplanung hält sich an diese Linien. Im Plan sind aus diesem Grund die Baulinien orientierend eingetragen.

Weitere Abstände gemäss § 95 RBG oder entsprechende Baulinien gemäss § 96 RBG wirken nicht auf das Planungsgebiet ein.

4.6.2 Grenzabstände

Die Grenzabstände gegenüber angrenzenden Bauparzellen richten sich nach § 90 RBG. Die Einhaltung der Grenzabstände wird im Rahmen des Baugesuchsverfahrens durch die Projektverfasser nachgewiesen.

5 Konsequenzen in Zusammenhang mit der Planung

5.1 Auswirkungen auf rechtskräftige Planungen

Die Zonenvorschriften Siedlung der Gemeinde Allschwil werden im Gebiet der vorliegenden Quartierplanung durch dieselbe vollständig abgelöst. Die Baulinien entlang der Heuwinkel-, Eschen- und Pappelstrasse bleiben, wie im Kapitel 4.6.1 beschrieben, weiterhin rechtskräftig.

5.2 Kostenfolgen zu Lasten der Gemeinde

Mit der Heuwinkelstrasse und der Eschenstrasse ist für den motorisierten Verkehr eine zweckmässige Strassenerschliessung des Quartierplan-Areals vorhanden. Die Leitungsinfrastruktur (Wasser, Abwasser, Elektrizität etc.) ist ebenfalls vorhanden und die geplanten Bauten können daran angeschlossen werden. Somit entstehen durch die Quartierplanung "Heuwinkel" voraussichtlich keine direkten Kostenfolgen im Sinne von § 39 RBG zu Lasten der Gemeinde Allschwil.

5.3 Privatrechtlicher Regelungsbedarf

Zur Sicherstellung der Bebauung sowie der Funktionalität der Quartierplanung können ergänzende privatrechtliche Regelungen erforderlich sein. Die Regelung dieser allfällig erforderlichen privatrechtlichen Belange erfolgt mittels Quartierplan-Vertrag gemäss § 46 RBG, mit welchem die Grundlage (im Sinne einer Einverständnis-Erklärung der betroffenen Parteien) für die entsprechenden Eintragungen ins Grundbuch hergestellt wird.

Die Genehmigung einer Quartierplanung erfolgt nur dann, wenn die allfällig erforderlichen privatrechtlichen Regelungen in einem Quartierplan-Vertrag sichergestellt sind (RBG § 46 Abs. 2).

In der vorliegenden Quartierplanung können nachfolgende Punkte allenfalls noch einen privatrechtlichen Regelungsbedarf nach sich ziehen:

- Öffentliches Gehrecht: Fusswegverbindung zu Gunsten der Gemeinde
- Erstellung, Betrieb und Unterhalt des öffentlichen Platzes und der Beleuchtung
- Baustellenorganisation
- etc.

6 Verfahren

6.1 Kantonale Vorprüfung

Die Quartierplanung "Heuwinkel" wurde im Auftrag des Gemeinderates am 22. Dezember 2016 zur kantonalen Vorprüfung eingereicht. Das Resultat der kantonalen Vorprüfung wurde mit dem Schreiben vom 22. März 2017 durch das Amt für Raumplanung an den Gemeinderat Allschwil mitgeteilt. Die Ergebnisse der Vorprüfung und deren Reaktion der Gemeinde wurden anlässlich der Besprechung vom 03. April 2017 mit Vertretern der Bauverwaltung, der Eigentümerschaft, mit dem Architekten sowie mit dem Raumplaner besprochen.

Die Ergebnisse der kantonalen Vorprüfung wurden zur Kenntnis genommen und konnten weitestgehend in die Quartierplanung übernommen bzw. in die QP-Instrumente eingearbeitet werden. Aus der in Anhang 1 angefügten Zusammenstellung gehen sowohl die einzelnen Vorprüfungsaussagen wie auch die unmittelbaren Reaktionen der Gemeinde und die entsprechenden Erläuterungen dazu hervor.

6.2 Öffentliche Mitwirkung

Das Mitwirkungsverfahren wurde gemäss übergeordneter Gesetzgebung vom 22. Mai bis am 30. Juni 2017 durchgeführt. Es wurde wie folgt publiziert:

Amtsblatt Kanton BL:	Nr. 20 vom 18. Mai 2017 sowie Nr. 21 vom 26. Mai 2017
Allschwiler Wochenblatt (amtl. Publikationsorgan):	19. Mai 2017 (Gesamtausgabe) sowie 02. Juni 2017 (Gesamtausgabe)
Homepage der Gemeinde Allschwil:	22. Mai bis 30. Juni 2017
Gemeindeinformationskästen:	22. Mai bis 30. Juni 2017

Zudem wurden die betroffenen GrundeigentümerInnen sowie weitere betroffene Personen direkt angeschrieben. Während der Mitwirkungsfrist wurde dem Gemeinderat eine Mitwirkungseingabe fristgerecht eingereicht.

Die Behandlung der Mitwirkungseingabe und der Umgang mit den eingebrachten Forderungen dokumentiert der Gemeinderat im Mitwirkungsbericht, den er am 06. September 2017 beschlossen hat. Dieser Mitwirkungsbericht wurde vom 18. September bis am 17. Oktober 2017 öffentlich aufgelegt, was u. a. im kantonalen Amtsblatt Nr. 37 vom 14. September 2017 publiziert wurde.

6.3 Beschlussfassung

Beschlussfassung Gemeinderat	– 24. Januar 2018
Beschlussfassung Einwohnerrat	– 12. Juni 2018

6.3.1 Beschlussfassung Gemeinderat

Die Quartierplan-Vorschriften Heuwinkel wurden vom Gemeinderat am 24.01.2018 beschlossen.

6.3.2 Beschlussfassung Einwohnerrat

Im Rahmen der einwohnerrätlichen Beschlussfassung wurden folgende Themen diskutiert:

- **Begegnungszone Pappelstrasse**
Die SP-Fraktion hatte beim Gemeinderat den Antrag eingereicht, eine Begegnungszone im Quartierplanbereich in der Pappelstrasse aufzunehmen. Auf Basis des gemeinderätliche Gegenvorschlags, in der Kommentarspalte eine Absichtserklärung aufzunehmen, wurde der Antrag zurückgezogen. Der Einwohnerrat hat im Anschluss die QP-Vorschriften inkl. Ergänzung des Kommentars zur Begegnungszone Pappelstrasse beschlossen.
- **Hochwasserschutzbestimmung**
Die Kommission für Bauwesen und Umwelt stellte im Einwohnerrat den Antrag, die Bestimmungen zum Hochwasserschutz zu streichen. Diesem Antrag wurde stattgegeben (Details siehe Kapitel 4.5.1 Naturgefahren).
- **Höhenkote Pappelstrasse**
Auf Antrag des Gemeinderats wurden die der Orientierung dienenden Höhenkoten Pappelstrasse aus dem Quartierplan entfernt.

6.4 Auflage

... wird nach Abschluss des Verfahrens ergänzt.

7 Genehmigungsantrag

... wird nach Abschluss des Verfahrens ergänzt.

Anhang 1:

Vorprüfungsergebnisse (kant. Forderungen und komm. Reaktionen) <small>Art: Z = zwingende Vorgabe, H = Hinweis, E = Empfehlung, R = redaktionelle Korrekturen</small>					Gemeindeumsetzung
✓ = Gemeinde ist auf die Forderung eingetreten		X = Forderung wird nicht berücksichtigt	Kenntnism. = Anregung Kanton wird zur Kenntnis genommen		
Nr.	Themen gemäss VP	Spezifischer Inhalt / Ausführung VP	Art	Bemerkungen / Erläuterungen und Entscheide Gemeinde	
1	Quartierplan				
1.1	<i>Gebäude-Hauptzugänge</i>	- Die Gebäude-Hauptzugänge sind als verbindlicher Inhalt festzulegen. Wir empfehlen, die Zugänge zu unterirdischen Bauten ebenfalls verbindlich festzulegen. Selbstredend erlauben die gewählten Signaturen weiterhin einen gewissen Ermessensspielraum im Baugesuchungsverfahren hinsichtlich deren exakten Lage und Grösse	Z	- Die Gebäudezugangsseiten werden im Plan definiert. Die Zugänge zu unterirdischen Bauten sind nicht relevant für öffentlich-rechtliche Festlegungen, deshalb wird auf eine entsprechende Definition verzichtet.	✓
1.2	<i>Naturgefahren</i>	- Die Bestimmungen von § 8 "Lärm- und Hochwasserschutz" des Quartierplanreglements finden im gesamten Quartierplan-Perimeter Anwendung. Wir empfehlen, zur Verdeutlichung dieser Bestimmungen, eine entsprechende Gefahrenzone festzulegen. - Im Übrigen ist der Schutz der Tiefgarageneinfahrt zu sichern.	E	- Alle allgemein gehaltenen Bestimmungen finden im gesamten Quartierplan-Perimeter Anwendung. Dies kann aber nicht bedeuten, dass für jede allgemeine Reglements-aussage noch eine zusätzliche flächige Schraffur über den ganzen QP gelegt wird (bspw. könnte sonst ein neuer Legendeneintrag zu einer QP-füllenden zusätzlichen Schraffur heissen "Bereich innerhalb welchem Beläge im Sinne von § 7 Abs. 3 QR zu realisieren sind"). Deshalb kann auf diese Empfehlung nicht eingetreten werden. - Der Schutz der Tiefgarageneinfahrt vor Naturgefahren (Überschwemmungen) ist im Rahmen der Bestimmung § 8 Abs. 2 lit. c sichergestellt. Die vermeintlich erhöhte Überschwemmungsgefahr gemäss Naturgefahrenkarte im Bereich der künftigen Tiefgaragenabfahrt ist ein Artefakt der heutigen Garagenabfahrten entlang der Heuwinkelstrasse, welche mit der Neubebauung entfällt. → Im Rahmen der einwohnerrätlichen Beschlussfassung wurde die Bestimmung zum Hochwasserschutz aus dem Reglement gestrichen (Details siehe Kapitel 4.5.1 Naturgefahren).	X Kenntnism.
1.3	<i>Zufahrt Einstellhalle</i>	- Wir bitten Sie, die Signatur für den "Bereich für Ein- und Ausfahrt unterirdische Auto-Einstellhalle" zu überprüfen. Eine vollflächige Festlegung kommt der verbindlichen Anordnung von Lage und Dimension der Einfahrt gleich.	E	- Die vollflächige Signatur wird ersetzt	✓
1.4	<i>Baulinien</i>	- Bleiben die bestehenden Baulinien entlang der Pappel-, Heuwinkel- und Eschenstrasse gültig, behalten auch deren Strassenlinien weiterhin Gültigkeit. Festlegungen auf Verkehrsflächen können deshalb nur orientierenden Charakter haben. Wir bitten Sie, dies in der Anmerkung	R	- Es wird im Reglement § 11 Abs. 3 verdeutlicht, dass nebst den Baulinien auch die rechtskräftigen Strassenlinien unverändert bestehen bleiben. Zusätzlich werden in der Reglements-Kommentarspalte die einzelnen Erlasse aufgeführt. Um Missverständnisse auszuschliessen, wird im Plan der entsprechende Legendeneintrag weiter präzisiert.	✓

Vorprüfungsergebnisse (kant. Forderungen und komm. Reaktionen) <small>Art: Z = zwingende Vorgabe, H = Hinweis, E = Empfehlung, R = redaktionelle Korrekturen</small>					Gemeinde- umsetzung
✓ = Gemeinde ist auf die Forderung eingetreten		X = Forderung wird nicht berücksichtigt		Kenntnissn. = Anregung Kanton wird zur Kenntnis genommen	
Nr.	Themen gemäss VP	Spezifischer Inhalt / Ausführung VP	Art	Bemerkungen / Erläuterungen und Entscheide Gemeinde	
		am Ende der Legende nochmals zu verdeutlichen.			
2	Quartierplan-Reglement				
2.1	§ 4 Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten e				
	<i>Abs. 1 Lage und Gestaltung der Hauptbauten (Baubereiche A und B)</i>	- Gerne bitten wir Sie in Absatz 1 Buchstabe a. zu ergänzen dass die Baubereiche im Quartierplan auch die Höhen der Hauptbauten begrenzen.	R	- Wird entsprechend angepasst.	✓
	<i>Abs. 2 Lage und Gestaltung von An- und Nebenbauten (Baubereich für eingeschossige Nebenbauten)</i>	- An- und Nebenbauten, die ausserhalb des Baubereiches für Nebenbauten erstellt werden dürfen - und damit im Quartierplan nicht festgelegt sind - können nicht Teil des Nachweises zur Umgebungsgestaltung sein bzw. dort erst konkretisiert werden. Die Bestimmung ist zu überarbeiten.	Z	- Die Bestimmung wurde überarbeitet. Neu heisst es anstelle von bisher "Diese eingeschossigen An- und Nebenbauten sind als Teil des Aussenraumes in den Bauge- suchsunterlagen zur Umgebungsgestaltung darzustellen und entsprechend zu konkretisieren" neu: "Diese eingeschossigen An- und Nebenbauten sind als Teil des Aussenraumes im Nachweis gemäss § 5 Abs. 2 QR darzustellen".	✓
	<i>Abs. 3 Unterirdische Bauten und Bauteile</i>	- Es ist unklar, wie der Wortlaut "kaum in Erscheinung treten" für unterirdische Bauten und Bauteile ohne festgelegtes Mass hinreichend beurteilt werden kann. Wir bitten Sie um die Angabe eines verbindlichen Masses.	Z	- Anstatt "kaum in Erscheinung treten" wird präzisiert "dass sie nach aussen bis maximal 0.5 m vertikal in Erscheinung treten".	✓
	<i>Abs. 5 lit c. Dachform und -begrünung und Abs. 7 Technische Bauteile auf dem Dach</i>	- Seit Inkrafttreten der Bestimmungen § 104b RBG und § 94 Abs. 1 lit. e. und § 94a RBV (am 01. Oktober 2013) werden alle Belange die Solaranlagen betreffend abschliessend kantonal geregelt. Der letzte Satz von Absatz 5 ist zu streichen. Der Wortlaut "wobei dieser Wert für Photovoltaikanlagen auf 1.0 m begrenzt wird" ist in Absatz 7 zu streichen. - Wir können lediglich darauf hinweisen, für die Gemeinde wichtige Gestaltungsfragen ggf. im Quartierplanvertrag zu erörtern.	Z	- Weil die Gemeinde Allschwil ihre Aufgabe bzgl. der Gestaltung des Ortsbildes wahrnimmt (vgl. § 18 RBG: "Die Gemeinden erlassen Zonenvorschriften [bestehend aus Zonenplänen und Zonenreglementen ...]. Die Zonenreglemente bestimmen [...] die Dachform und ihre Ausgestaltung. [...] Die Zonenreglemente können im Interesse eines harmonischen Strassen- [und] Orts[...]bildes Vorschriften über die Gestaltung, die Baumaterialien und Farbgebung der Bauten und Anlagen [...] enthalten. [...]), setzt sie im Siedlungsgebiet ihren § 11 des Zonenreglementes "Allgemeine Einpassung" um. Dieser § 11 Zonenreglement Siedlung lautet: "Alle Bauten und Anlagen sind derart in ihre bauliche und landschaftliche Umgebung (Landschafts-, Orts-, Quartier- und Strassenbild) einzugliedern, dass eine gute Gesamtwirkung entsteht. Dies gilt für alle nach aussen in Erscheinung tretenden Bestandteile wie: Stellung, Form, Staffelung und Gliederung der Baumassen; Dachform, Dachneigung und Dachgestaltung; Farbgebung und Materialwahl [...]." Entsprechend verhält sich die Gemeinde auch im Falle von neu zu erlassenden Quartierplanungen, deshalb kann auf die hier vorliegende Forderung nicht eingetreten werden.	X

Vorprüfungsergebnisse (kant. Forderungen und komm. Reaktionen)

Art: **Z** = zwingende Vorgabe, **H** = Hinweis, **E** = Empfehlung, **R** = redaktionelle Korrekturen

✓ = Gemeinde ist auf die Forderung eingetreten

X = Forderung wird nicht berücksichtigt

Kenntnisn. = Anregung Kanton wird zur Kenntnis genommen

**Gemeinde-
umsetzung**

Nr. Themen gemäss VP Spezifischer Inhalt / Ausführung VP Art Bemerkungen / Erläuterungen und Entscheide Gemeinde

Abs. 6 Dachgeschoss

- Die Bestimmungen zum Attikageschoss (Dachgeschoss gemäss QR) sind zu präzisieren. Ein Bezug zum Bebauungskonzept verfehlt sein Ziel, da diesem keine Verbindlichkeit zukommt. Die als Kommentar / Hinweis aufgeführte maximal zulässige Fläche von 85% des darunterliegenden Obergeschosses ist darüber hinaus als verbindlicher Inhalt festzulegen. Möchten Sie den Bauwilligen einen möglichst grossen Spielraum erhalten, empfehlen wir, die für Sie wichtigen fassadenbündigen Abschnitte mittels verbindlicher Signatur festzulegen, z. B.:



- Z** - Die fassadenbündigen Attikageschoss-Abschnitte werden im Quartierplan im Sinne der kantonalen Vorprüfung eingezeichnet und die Maximalzahl von 85% des darunterliegenden Obergeschosses im Reglement aufgenommen.

✓

Allgemeiner Hinweis zu § 4

- Aufgrund der möglichen Gebäudelänge und -höhe unterschreiten die Baubereiche die gesetzlichen Grenzabstände. Wie Sie in den Planungsunterlagen festhalten, müssen die Grenzabstände gemäss § 90 RBG gegenüber den umliegenden Parzellen eingehalten werden, bzw. es sind gegebenenfalls Dienstbarkeiten zu vereinbaren und im Grundbuch einzutragen.
- Grossflächige Glasflächen können für Vögel tödliche Fallen darstellen. Sie sollen so gestaltet werden, dass sie nicht als Vogelfallen wirken können. Wir empfehlen folgenden Bestimmungstext: "Glasfassaden bzw. grosse Glasflächen sind vogelsicher zu gestalten." Gerne weisen wir in diesem Zusammenhang auf die Richtlinien der Vogelwarte Sempach hin.

- H** - Dies ist der Gemeinde bekannt. Aus diesem Grund wurde bereits vor der kantonalen Vorprüfung ein entsprechender Kommentar zu § 4 ins Reglement aufgenommen.

Kenntnisn.

- Es wird der Kommentar, wie er im Zonenreglement Siedlung steht, auch in den Kommentar des QR unter § 4 Abs. 8 übernommen.

✓

2.2 § 5 Nutzung, Gestaltung und Unterhalt des Aussenraumes

Vorprüfungsergebnisse (kant. Forderungen und komm. Reaktionen) <small>Art: Z = zwingende Vorgabe, H = Hinweis, E = Empfehlung, R = redaktionelle Korrekturen</small>					Gemeinde- umsetzung
✓ = Gemeinde ist auf die Forderung eingetreten		X = Forderung wird nicht berücksichtigt		Kenntnisn. = Anregung Kanton wird zur Kenntnis genommen	
Nr.	Themen gemäss VP	Spezifischer Inhalt / Ausführung VP	Art	Bemerkungen / Erläuterungen und Entscheide Gemeinde	
	<i>Abs. 2+3 Umgebungsgestaltung und Terrainmodellierungen</i>	- Der neue Terrainverlauf ist entweder im Quartierplan abschliessend festzulegen oder das zulässige Mass der Abweichung vom massgebenden Terrainverlauf ist in den Quartierplanvorschriften zu bestimmen. Eine verbindliche Festlegung des Terrainverlaufs erst im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist demgegenüber nicht zulässig. Die Absätze 2, 3 und der Quartierplan sind zu überprüfen.	Z	- Der erste Satz von Abs. 3 wird gestrichen. - Der zweite Satz von Abs. 3 wird wie folgt ergänzt: "... gilt als Richtwert und kann bis maximal +/- 0.5 m vertikal moduliert werden. Sofern Hochwasserschutzmassnahmen nötig werden, kann dieser Maximalwert überschritten werden."	✓ ✓
2.3	§ 6 Erschliessung und Parkierung				
	<i>Abs. 2 Quartierplan-Erschliessung</i>	- lit. a: Der Kommentar / Hinweis zu Absatz 2 hat Bestimmungscharakter. Wir bitten Sie, diesen zu überprüfen bzw. vertraglich zu vereinbaren. - lit. d: Ist die einzige Bestimmung im Quartierplan-reglement zu einem unterirdischen Velo-Parking. Hierzu bitten wir Sie um eine präzisierende Ausführung.	Z E	- Die Aussage in der Kommentarspalte wird derart angepasst, dass sie keinen Bestimmungscharakter mehr hat: Sie heisst neu: "Sofern eine einspurige Rampe erstellt wird, ist es vorgesehen, einen Ausstellplatz in genügender Dimension zu realisieren, um keinen Rückstau auf die Heuwinkelstrasse zu verursachen." - Der bisherige Abs. 2 lit. d wird gestrichen und dafür Abs. 3 lit. d ergänzt um folgenden zweiten Satz: "Abstellplätze im Untergeschoss sind von aussen mittels Rampen zugänglich zu machen."	✓ ✓
	<i>Abs. 3 Parkierung</i>	- Zwar erlaubt Anhang 11/1 der Verordnung zum Raumplanungs- und Baugesetz (RBV) ein "fallweises" Festlegen des Grundbedarfs an Auto-parkplätzen für Quartierplanungen. Beabsichtigt der Quartierplan jedoch die Realisierung von Wohnbauten analog der Regelbauweise ist mit Nachdruck auf Folgendes hinzuweisen: Weder können Reduktionsfaktoren sinngemäss geltend gemacht werden, noch kann eine generelle Reduktion des Abstellplatzbedarfs um 40 % dem Raumplanungsrecht des Kantons Basel-Land entnommen werden. Ein entsprechender Antrag des Gemeinderats könnte von der zuständigen Baubewilligungsbehörde deshalb mit hoher Wahrscheinlichkeit abgelehnt werden. In diesem Fall würde gemäss	Z	- Die Gemeinde überarbeitet die Bestimmung § 6 Abs. 3 lit. a aufgrund des kantonalen Vorprüfungsschreibens wie folgt: "Die Ermittlung des spezifischen Bedarfs für Auto-Abstellplätze wird zwecks Förderung des autoreduzierten respektive -armen Wohnens gestützt auf Anhang 11/1 RBV wie folgt fallweise berechnet: - Stammparkplätze: 0.7 pro Wohnung - Besucherparkplätze: 0.3 pro Wohnung Die genaue Zahl der Parkplätze und deren Anordnung sind jeweils im Rahmen des Baugesuchverfahrens zu ermitteln, planlich festzulegen bzw. auszuweisen." Bei der Festlegung der Stammparkplätze auf einen Wert von 0.7 pro Wohnung wurden folgende Interessen verglichen und abgewogen: - Die Gemeinde Allschwil hat bereits mehr als genug Verkehr, deshalb fördert sie autoreduziertes respektive -armes Wohnen in Quartierplanungen. - Der Standort Heuwinkel ist per öV gut erschlossen (öV-Güteklasse B) mit 7-Minuten-Tramtakten an den umliegenden Tramhaltestellen tagsüber.	✓

Vorprüfungsergebnisse (kant. Forderungen und komm. Reaktionen)

Art: **Z** = zwingende Vorgabe, **H** = Hinweis, **E** = Empfehlung, **R** = redaktionelle Korrekturen

✓ = Gemeinde ist auf die Forderung eingetreten

X = Forderung wird nicht berücksichtigt

Kenntnissn. = Anregung Kanton wird zur Kenntnis genommen

**Gemeinde-
umsetzung**

Nr.	Themen gemäss VP	Spezifischer Inhalt / Ausführung VP	Art	Bemerkungen / Erläuterungen und Entscheide Gemeinde
		<p>Reglement die maximale Parkplatzzahl 57 betragen. Die vorgesehene Nutzung wäre dann entsprechend zu reduzieren.</p>		<ul style="list-style-type: none"> - Der Standort Heuwinkel ist in topographisch ebenem Gebiet gut für zu Fussgehende und Velofahrende erreichbar. - Aufgrund der hohen potentiellen spezifischen Interaktionsdichte (viele Einwohner und Arbeitsplätze und Dienstleistungsanbieter und weitere mögliche Ziele wie Schulen, Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten pro Flächeneinheit) im Erreichbarkeitsradius von zu Fussgehenden respektive Velofahrenden um den Standort Heuwinkel ist mindestens ein Teil der Bewohnerschaft des QPs nicht auf ein eigenes Auto und damit auf einen eigenen Stammparkplatz angewiesen. - Weil ein Tiefgaragenplatz normalerweise nicht selbsttragend vermietet werden kann, werden die Wohnungen unnötig verteuert, wenn zu viele solche Plätze gebaut werden müssen. - Volkswirtschaftlich betrachtet entsteht ein Wohlfahrtsverlust, wenn die Gemeinde den Bauherrn zur Erstellung von mehr Parkplätzen als tatsächlich benötigt verpflichtet. - Die Gemeinde weiss von verschiedenen Leerständen in Autoeinstellhallen im Quartier (beispielsweise wurde der Gemeinde kürzlich zugetragen, dass in einer Quartierplanung an der Baslerstrasse – und damit an einem kostspieligen Ort in kostspieliger unterirdischer Bauweise unterhalb einer verhältnismässig neuen Wohnbebauung – eine ganze Oldtimersammlung einquartiert wurde, um die pflichtgetreu teuer erstellten Parkplätze wenigstens nicht ganz leer stehen zu lassen). Entsprechend könnte selbst eine wider Erwarten Auto-affine Bewohnerschaft den eigenen Wagen andernorts im Quartier unterbringen. - Die Gemeinde will durch die Festlegung Fehlanreize zur Autoanschaffung und dadurch zusätzlichen Verkehr vermeiden. - Wenn die Gemeinde all die vorgenannten Argumente ignorieren würde, könnte sie den Normalabstellbedarf auf 1.0 Stammparkplätzen pro Wohnung belassen. Weil sie die genannten Argumente aber deutlich höher gewichtet als entgegengesetzte Argumente (z. B. die Forderung einer Gleichbehandlung angrenzender Liegenschaften in Regelbauweise oder die Sorge um Allmend-Parkierende) erlässt sie für den QP Heuwinkel einen spezifischen Stammparkplatz-Errechnungsmodus. - Von der ursprünglichen kommunalen Absicht (gemäss eingereichten Vorprüfungsunterlagen 0.6 Stammparkplätze und 0.18 Besucherparkplätze d. h. insgesamt 0.78 Parkplätze pro Wohnung) wird abgesehen, weil dem Vorprüfungsbericht entnommen wird, dass der Kanton die Festlegung als zu tief erachtet (obwohl nicht ausgeführt wird, weshalb und auf welcher rechtlichen Basis er quantitative Wertungen vornimmt): Die neue Festlegung (mit 0.7 Stamm- und 0.3 Besucherparkplätzen, d. h. insgesamt 1.0 Parkplätzen pro Wohnung) stellt immerhin eine Steigerung um 0.22 Parkplätze pro Wohnung respektive um 28 % gegenüber dem Planungsstand der kantonalen Vorprüfung dar. Mit diesem grossen Schritt hin in

Vorprüfungsergebnisse (kant. Forderungen und komm. Reaktionen) <small>Art: Z = zwingende Vorgabe, H = Hinweis, E = Empfehlung, R = redaktionelle Korrekturen</small>				Gemeindeumsetzung	
<small>✓ = Gemeinde ist auf die Forderung eingetreten</small>		<small>X = Forderung wird nicht berücksichtigt</small>			
		<small>Kenntnisn. = Anregung Kanton wird zur Kenntnis genommen</small>			
Nr.	Themen gemäss VP	Spezifischer Inhalt / Ausführung VP	Art	Bemerkungen / Erläuterungen und Entscheide Gemeinde	
				<p>Richtung des Standpunkts des Kantons erachtet die Gemeinde die Forderung aus der kantonalen Vorprüfung mehr als erfüllt.</p> <p>Das Selbstverständnis der Gemeinde lässt nur dort eine Einschränkung des (Grund-) Eigentums zu, wo auch tatsächlich Regelungsbedarf vorhanden ist. Eine Verpflichtung zum Parkplatzbau ohne erkennbaren Bedarf widerspricht diesem liberalen Selbstverständnis diametral. Deshalb erlässt die Gemeinde für die QP Heuwinkel einen für diesen Standort spezifischen Bedarf, d. h. "fallweise" gem. Anhang 11/1 RBV von 0.7 Stammparkplätzen pro Wohnung.</p>	
2.4	§ 8 Lärm- und Hochwasserschutz <small>Abs. 2 Hochwasserschutz</small>	<ul style="list-style-type: none"> - lit. a: Der Ausdruck "Anlagen mit empfindlicher Nutzung" stützt sich nicht auf eine gängige Praxis bzw. Terminologie und bedürfte der Klärung. Da aufgrund der Anforderungen an den Hochwasserschutz sämtliche Bauten und Anlagen tangiert sein werden, empfehlen wir folgenden Wortlaut: "Bauten und Anlagen sind so auszubilden, dass sie durch mögliche Hochwasserereignisse mit einer Eintretenswahrscheinlichkeit HQ 100- 300 (Jährlichkeit 100 bis 300 Jahre) nicht wesentlich beschädigt werden oder Folgeschäden verursachen." - lit. b: Die massgebende Hochwasserschutzkote wird auf 275.94 m. ü. M. festgelegt. Gemäss NGK BL der Gemeinde Allschwil werden die maximalen Fliesstiefen grösstenteils mit 0 bis 25 cm ausgewiesen. Entlang der Heuwinkelstrasse jedoch von 25 bis 50 cm. In diesem Bereich ist die Autoeinstelleneinfahrt geplant. Besonders wichtig ist es, dass eine Überflutung der Bauten via Einfahrt ausgeschlossen werden kann. Auf Grund der Tatsache, dass in der NGK BL der Gemeinde Allschwil die grössten Fliesstiefen (25 bis 50 cm) im Bereich der Heuwinkelstrasse und der geplanten Autoeinstellhalleneinfahrt ausgewiesen werden und aus den vorliegenden Unterlagen keine bestehenden Terrainhöhen hervorgehen, empfehlen 	<ul style="list-style-type: none"> Z - Wird im Sinne des Vorprüfungs-Vorschlags angepasst. E - Die grösseren Fliesstiefen der NGK BL entlang der Heuwinkelstrasse entstehen ausschliesslich aufgrund der Topographie der heutigen Garagenabfahrten. Aufgrund der heutigen Topographie, die künftig dem öffentlich nutzbaren Platz weicht (d. h. aufgefüllt wird) verschwindet das Artefakt der ausgeprägten Fliesstiefen entlang der Heuwinkelstrasse. Ganz besonders gilt dies natürlich für den Bereich der Tiefgarageneinfahrt, die selbstredend § 8 Abs. 2 lit. a erfüllt und so gegen Hochwasserereignisse geschützt wird. 	<p>→ Im Rahmen der einwohnerrätlichen Beschlussfassung wurde die Bestimmung zum Hochwasserschutz aus dem Reglement gestrichen (Details siehe Kapitel 4.5.1 Naturgefahren).</p>	<p>x</p> <p>Kenntnisn.</p>

Vorprüfungsergebnisse (kant. Forderungen und komm. Reaktionen) <small>Art: Z = zwingende Vorgabe, H = Hinweis, E = Empfehlung, R = redaktionelle Korrekturen</small>				Gemeinde- umsetzung	
<small>✓ = Gemeinde ist auf die Forderung eingetreten</small>		<small>X = Forderung wird nicht berücksichtigt</small>			
		<small>Kenntnisn. = Anregung Kanton wird zur Kenntnis genommen</small>			
Nr.	Themen gemäss VP	Spezifischer Inhalt / Ausführung VP	Art	Bemerkungen / Erläuterungen und Entscheide Gemeinde	
		<p>wir, die bestehenden Terrainhöhen entlang der Heuwinkelstrasse (bzw. siehe Abschnitt 2.2 dieses Berichts) auszuweisen und die massgebende Hochwasserschutzkote entsprechend zu überprüfen respektive zu plausibilisieren.</p> <p>- lit c: Die Bestimmung legt fest, dass Gebäudeteile und haustechnische Anlagen, welche unterhalb der massgebenden Hochwasserkote liegen, wasserdicht auszugestalten sind. Diese Formulierung stellt eine in der Praxis kaum umsetzbare Verschärfung gegenüber der Musterformulierung in der Wegleitung "Umsetzung der Naturgefahrenkarte in kommunale Nutzungsplanung" dar. Haustechnische Anlagen können in der Praxis nur schwer wasserdicht ausgestaltet werden. Vielmehr sollte angestrebt werden, dass ein generelles Eindringen von Wasser in Gebäude verhindert werden kann. Darüber hinaus sind die Gebäudehüllen unterhalb der massgebenden Hochwasserkote zwingend so zu erstellen, dass diese den Beanspruchungen (Wasserdruck, Nässe, Schwemmmaterial) durch mögliche Hochwasserereignisse standhalten. Wir empfehlen folgende Formulierung: "Gebäudeteile, welche unterhalb der massgebenden Hochwasserkote liegen, sind wasserdicht auszugestalten. Unterhalb der massgebenden Hochwasserkote sind vor Überschwemmungen ungeschützte Öffnungen in der Gebäudehülle untersagt. Gebäudehüllen unterhalb der massgebenden Hochwasserkote sind so zu erstellen, dass sie den Beanspruchungen (Wasserdruck, Nässe, Schwemmmaterial) durch mögliche Hochwasserereignisse genügen."</p>	Z	<p>- Wird im Sinne des Vorprüfungs-Vorschlags angepasst.</p> <p>→ Im Rahmen der einwohnerrätlichen Beschlussfassung wurde die Bestimmung zum Hochwasserschutz aus dem Reglement gestrichen (Details siehe Kapitel 4.5.1 Naturgefahren).</p>	<p>x</p>
<p>3.1 Planungs- und Begleitbericht: Inhaltliches</p>					

Vorprüfungsergebnisse (kant. Forderungen und komm. Reaktionen) <small>Art: Z = zwingende Vorgabe, H = Hinweis, E = Empfehlung, R = redaktionelle Korrekturen</small>					Gemeindeumsetzung
✓ = Gemeinde ist auf die Forderung eingetreten		X = Forderung wird nicht berücksichtigt	Kenntnism. = Anregung Kanton wird zur Kenntnis genommen		
Nr.	Themen gemäss VP	Spezifischer Inhalt / Ausführung VP	Art	Bemerkungen / Erläuterungen und Entscheide Gemeinde	
	<i>Abschnitt 4.5.1 Naturgefahren</i>	<ul style="list-style-type: none"> - Die NGK BL der Gemeinde Allschwil wurde bereits im Oktober 2010 fertiggestellt. Wir bitten Sie um eine entsprechende Korrektur. - Aus unserer Sicht ist zudem der letzte Satz des Kapitels 4.5.1 nicht korrekt. Die Tatsache, dass Massnahmen für die Erstellung der Gebäude im Reglement definiert werden, rechtfertigt den Verzicht auf eine Ausscheidung einer Gefahrenzone nicht. Ohne Ausscheidung einer entsprechenden Gefahrenzone ist der rechtsverbindliche Geltungsbereich einer Reglementbestimmung nicht klar bestimmt. 	R	- Wird korrigiert.	✓
			R	- Wird zur Kenntnis genommen. Aus Sicht der Gemeinde ist der letzte Satz jedoch korrekt, vgl. dazu auch die kommunalen Ausführungen unter Punkt 1.2 zum Vorprüfungsbericht.	Kenntnism.
3.2	Generelle Anmerkung zum Planungsbericht				
		<ul style="list-style-type: none"> - Aufgabe und Inhalte des Planungsberichtes werden genannt. Es wird darauf hingewiesen, dass Genehmigungsanträge mit mangelhaften Planungsberichten zurückgewiesen werden können. 	H	- Kenntnisnahme.	Kenntnism.
4	Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB)				
		<ul style="list-style-type: none"> - Eine möglichst weitgehende Berücksichtigung der IVHB wird für die vorliegende Planung empfohlen. 	H	- Kenntnisnahme.	Kenntnism.
5	Vorprüfungsvorbehalt				
		<ul style="list-style-type: none"> - Regierungsrat kann zu einer anderen Beurteilung kommen als kantonale Fachstellen bei Vorprüfung 	H	- Kenntnisnahme.	Kenntnism.

Anhang 2: Protokoll der Sitzung vom 06. September 2017
betreffend Interpretation der Energie-Festlegungen im QP Heuwinkel



13406000 Heuwinkel-Eschenstrasse 4123 Allschwil
Energieverbrauch Zusammenstellung

Energieverbrauch		Heuwinkelstrasse 15+17	Pappelstrasse 44	Gesamt	
Wohnungen		46	22	68	
Verbrauch pro Whg		3325 kWh			
Verbrauch in Wohnungen	Beleuchtung	14% 465.5	21'413 kWh	10'241 kWh	31'654 kWh
	Küchengeräte	34% 1130.5	52'003 kWh	24'871 kWh	76'874 kWh
	Unterhaltung/Technik	21% 698.25	32'120 kWh	15'362 kWh	47'481 kWh
	Waschen-Trocknen	17% 565.25	26'002 kWh	12'436 kWh	38'437 kWh
			131'537 kWh	62'909 kWh	194'446 kWh
Versorgung Haus	<u>Allgemeinverbrauch</u>	14% 465.5	21'413 kWh	10'241 kWh	31'654 kWh
	=> Licht: AEH, Treppenhäuser, Keller				
	=> Kraft: Lifte, Tore				
	<u>Wärmepumpe</u> (gemäss Angaben HLKS Planer)				99'000 kWh
	<u>Lüftung</u> (gemäss Angaben HLKS Planer)				81'000 kWh
Total Elektroversorgung Wärme, Lüftung, Allgemeinverbrauch				112'654 kWh	
Davon muss mindestens 50 % aus Photovoltaik Strom erfolgen. =				56'327 kWh	
Energieerzeugung					
	Ertrag der Photovoltaikanlage Heuwinkelstrasse	29.16 kWp	45'461 kWh	57% =Wert erfüllt	
	Ertrag der Photovoltaikanlage Pappelstrasse	17.82 kWp	18'398 kWh		
	Total Ertrag aus Photovoltaikanlagen vorgesehen		63'859 kWh		
<p>Der restliche Strombedarf "allgemein" (43% resp. 48'795 kWh) werden durch den Bezug von EBM Standard - Strom (erneuerbar) gedeckt. Sollten obige Erzeugungswerte nicht erreicht werden, verpflichtet sich Graphis für die Differenz EBM STANDARD einzukaufen.</p>					
Einkauf der Energie im Tarif EBM GRAU		gemäss Preisblatt -1.0 Rp./kWh			
kein Einkauf im Tarif EBM GRÜN geplant		gemäss Preisblatt +4.0 Rp./kWh			

HKG Engineering AG Hohenrainstrasse 12a CH-4133 Pratteln +41 58 360 68 00
Verfasser: Baumgart Marc / Erstellt: 07.09.2017 / Rev.: 08.09.2017

13406000a001_Energieverbrauch_20171025.xlsx Energieverbrauch Zusammenst. / 25.10.2017

Seite 1 von 1



Bau- + Wohngenossenschaft
Coopérative de construction et d'habitation

3014 Bern
Wyerfeldstrasse 7
Telefon 031 301 07 02
Telefax 031 301 12 47
PC 30-18773-0

Bern, 25. Oktober 2017

**Quartierplan „Heuwinkel“ Ersatzneubauprojekt in Allschwil BL
Protokoll Sitzung vom 6.9.2017 zum QP Reglement**

Ort: Sitzungszimmer EG, Gemeindeverwaltung Baslerstrasse 111, 4123 Allschwil
Anwesende: Herr Jürgen Johner, Abteilungsleiter Entwickeln, Planen, Bauen, Allschwil
Herr Didier Doggé, Baugesuche, Allschwil
Herr Andreas Dill, Umweltbeauftragter, Allschwil
Herr Daniel Fischer, Sierli & Fuggli AG
Herr Magnus Furrer, ifbk Architekten
Herr Daniel Sirebel, Hertig Ingenieure AG
Herr Marc Baumgart, HKG Engineering AG
Herr Daniel Stöcklin, HKG Engineering AG
Herr Heinz Berger, Graphis Bau- und Wohngenossenschaft
Herr Michael Tschöfen, Graphis Bau- und Wohngenossenschaft

Ausgangslage: Gemäss den Quartierplanvorschriften „Heuwinkel“ § 7 werden auf den Dächern der neuen Siedlung Photovoltaikanlagen montiert, welche 50% des Eigenbedarfes an Strom der Siedlung produzieren. (gerechnet mit Minergie Norm 2016).

Erreichung Ziel / Die Ausbauvariante Photovoltaik maximal wird gewählt. Präzisierung: Sie produziert gemäss Berechnung hkg.ch 57% des Stromeigenbedarfs (Allgemeinverbrauch öffentlicher Bereich). Die Graphis Bau- und Wohngenossenschaft verpflichtet sich, den restlichen Strombedarf (43%) gemäss beiliegender Zusammenstellung durch den Bezug von Ökostrom "EBM Standard" zu decken. Die Graphis verpflichtet sich des Weiteren, allfälligen zusätzlichen Strombedarf (z.B. für elektrische Wärmepumpe) ebenfalls durch Ökostrom "EBM Standard" zu decken.

Für das Protokoll:

Graphis Bau- Wohngenossenschaft

Heinz Berger, Geschäftsführer
Mikael Tschöfen, Stv. Geschäftsführer

Beilage: Erläuterung Berechnung Energiebedarf, Tarife EBM (Info)

I:\13406000_LiegenschaftAllschwil\Ersatzneubau\06_Planung_Konzept\PAV\Protokoll Sitzung vom 6.9.2017_Abschli.gp m.doc



Preisblatt für Netznutzung und Energie

Kundengruppe 7.3

Niederspannungskunden ab 0,4 kV-Netz mit unterbrechbarer Lieferung ohne Leistungsmessung; Ergänzung zu Kundengruppe 7.1 und 7.2 für Wärmepumpen.

Netznutzungspreise

Grundpreis	Arbeitspreis		Niedertarif Winter/Sommer
	Hochtarif Winter/Sommer	Niedertarif Winter/Sommer	
CHF 4,00/Monat	4,00 Rp./kWh	2,00 Rp./kWh	2,00 Rp./kWh

Zusätzlich

- Konzessionsabgabe: 4,45% (von Grund-, Leistungs- und Arbeitspreis)
- Systemdienstleistungen Swissgrid: 0,40 Rp./kWh
- Mehraufwand dezentrale Stromproduktion: 0,28 Rp./kWh
- Förderabgaben Bund: 1,50 Rp./kWh
- 0,10 Rp./kWh; Schutz von Gewässern und Fischen, 1,40 Rp./kWh; Förderung erneuerbare Energien
- Preis für Blindenergie: $\cos \varphi < 0,9$

Hochtarif Winter/Sommer	Niedertarif Winter/Sommer
3,30 Rp./kvarh	2,70 Rp./kvarh

Energiepreise für das Standardprodukt «EBM STANDARD»

Arbeitspreis	Hochtarif Winter/Sommer		Niedertarif Winter/Sommer
	Hochtarif Winter/Sommer	Niedertarif Winter/Sommer	
11,50 Rp./kWh	8,10 Rp./kWh	8,10 Rp./kWh	8,10 Rp./kWh

Gültig ab 1.1.2017 bis 31.12.2017

Die Mehrwertsteuer ist in allen Preisangaben nicht enthalten. Die Preise werden periodisch überprüft und können von der EBM angepasst werden. Das Bundesgericht hat sich in einem Entscheid vom Juli 2016 zur Tarifgestaltung der Verteilnetzbetreiber geäußert. Sollte diese neueste Rechtsprechung Einfluss auf den vorliegenden Tarif 2017 der EBM haben, werden allfällige Abweichungen zu den Vorgaben des Regulators in den nächsten Jahren ausgeglichen.

Stromprodukte der EBM

EBM GRÜN
80% Kleinwasserkraft
20% Sonnenenergie
Preisänderung gegenüber EBM STANDARD: +4,0 Rp./kWh
alternativ star

EBM STANDARD
95% Grosswasserkraft
5% Neue erneuerbare Energien
alternativ basic

EBM GRAU
Nicht überprüfbare Energien und Kernenergie
Preisänderung gegenüber EBM STANDARD: -1,0 Rp./kWh

Die angegebenen Preise sind inkl. MWST, gültig per 1.1.2017, Änderungen vorbehalten.

Detailbestimmungen

Ergänzend zu den Kundengruppen 7.1 und 7.2 kann mit dem Kunden für unterbrechbare Lieferungen (ungemessene Leistung) die Kundengruppe 7.3 vereinbart werden. Die Lieferung elektrischer Energie (resp. die Netznutzung) kann von der EBM Energie AG resp. von der EBM Netz AG 3x2 Stunden pro Tag ohne Voranmeldung und zu einem beliebigen Zeitpunkt entsprechend den betrieblichen Bedürfnissen unterbrochen werden. Zwischen zwei Unterbrechungen wird mindestens so lange Elektrizität geliefert resp. die Netznutzung ermöglicht, wie die vorangegangene Unterbrechung gedauert hat. Die Erneuerung bzw. die unterbrechbare Lieferungen werden mit einem separaten Messkreis gemessen. In der Regel wird der ganze Bezug elektrischer Energie des Messkreises unterbrochen. Sind am Messkreis für unterbrechbare Lieferungen Kompaktanlagen angeschlossen, die durchgehend auf eine minimale Stromlieferung angewiesen sind (z.B. Verbrauch von Hilfsbetrieben wie Steuerung usw.), wird die Lieferung elektrischer Energie resp. die Netznutzung lediglich für den Hauptverbrauch eines Geräts (z.B. für den Antrieb eines Kompressors, einer elektrischen Widerstandsheizung usw.) gesperrt. Der Verbrauch elektrischer Energie der ungesperrten Hilfsbetriebe von Kompaktanlagen soll 5% des gesamten nach Kundengruppe 7.3 abgerechneten Verbrauchs nicht übersteigen. Die am Messkreis für unterbrechbare Lieferungen angeschlossenen Stromverbraucher dürfen nicht temporär auf einen Messkreis für nicht unterbrechbare Lieferungen, z.B. zur Überbrückung der Sperrzeiten, umgeschaltet werden. Die für die separate Messung des Energieverbrauchs erforderlichen Installationsänderungen gehen zulasten des Kunden.

Tarifzeiten

Hochtarif (HT): Mo–Fr jeweils von ca. 6–21 Uhr und Sa von ca. 6–12 Uhr.
Niedertarif (NT): Täglich von ca. 21 Uhr bis ca. 6 Uhr, von Samstag ca. 12 Uhr bis Montag ca. 6 Uhr sowie ganztags am 1. Januar, Karfreitag, Ostersonntag, Ostermontag, Aufahrtstag, Pfingstmontag, 1. August und am 25. Dezember, sofern es die Netzverhältnisse und die vorhandenen Rundsteueranlagen erlauben.

Der Bezug sowie die Einspeisung von Blindenergie sind gratis bei Einhaltung des minimalen $\cos \varphi$ von 0,9 basierend auf der Wirkenergie. Bei Abweichungen kann die EBM technische Massnahmen zu Lasten des Kunden anordnen. Bei einem Mehrbezug von Blindenergie kann die EBM diesen in Rechnung stellen (siehe Preis für Blindenergie).

EBM

Weidenstrasse 27
CH-4142 Münchenstein 1

Tel. +41 61 41 54 14 1
Fax +41 61 41 54 64 6

info@ebm.ch
www.ebm.ch

