

# Quartierplan «Hallenstrasse Nord»

## Quartierplanreglement

Weitere verbindliche Bestandteile des Quartierplans:  
Situationsplan und Schnitte 1:500

**Stand: öffentliche Mitwirkung/  
kant. Vorprüfung, 10.7.2019**

Exemplar	Inventar-Nr.
Beschluss des Gemeinderates:	.....
Beschluss der Gemeindeversammlung:	.....
Referendumsfrist:	.....
Urnenabstimmung:	.....
Publikation der Planaufgabe im Amtsblatt Nr. .... vom .....	
Planaufgabe:	von ..... bis .....

Gemeinderat Oberwil (BL)  
Der Präsident:

Der Gemeindeverwalter:

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

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

Der Landschreiber:

Bauherrschaft:	IG QP Hallenstrasse Nord	Proj. Nr.:	14-16-028-00
Quartierplanung:	Metron Raumentwicklung AG, Brugg	Datum:	.....
		Rev. Dat.:	.....
		Bearbeitung:	BS, HEJ, ACB

f:\daten\m4\16-028-00\04\_ber\02\_reglement\qp\_hallenstrasse\_reglement\_190710.docx

# Inhaltsverzeichnis

	<b>Erlass</b>	<b>3</b>
§ 1	Zweck und Ziele	3
§ 2	Art und Mass der Nutzung	3
§ 3	Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten	4
§ 4	Gestaltung und Benutzung der Aussenräume	5
§ 5	Erschliessung und Parkierung	6
§ 6	Ver- und Entsorgung	7
§ 7	Lärmschutz	7
§ 8	Hochwasserschutz	7
§ 9	Realisierung / QP-Vertrag	8
§ 10	Qualitätssicherung	8
§ 11	Ausnahmen	8
§ 12	Schlussbestimmungen	9

## Erlass

Die Einwohnergemeinde Oberwil (BL) erlässt, gestützt auf §§ 2–7 und §§ 37–47 des kantonalen Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) vom 8. Januar 1998, auf den Parzellen Nr. 18, 21, 114, 115, 117, 142, 160, 2062, 2063 Quartierplanvorschriften, bestehend aus dem vorliegenden Quartierplanreglement und dem Quartierplan «Hallenstrasse Nord» (Situationsplan und Schnitte im Massstab 1:500).

### § 1 Zweck und Ziele

**Zweck** <sup>1</sup> Der Quartierplan «Hallenstrasse Nord» bezweckt eine hochwertige Nachverdichtung und eine koordinierte oder etappenweise Überbauung der Parzellen im Perimeter. Der Quartierplan soll so eine haushälterische Nutzung des Bodens sowie eine umweltgerechte, wohnhygienisch, architektonisch, städtebaulich, erschliessungsmässig gute, der Umgebung angepasste Überbauung gewährleisten.

**Umsetzung** <sup>2</sup> Der Quartierplan «Hallenstrasse Nord» bildet die Grundlage für eine langfristige und etappierte Entwicklung. Der Quartierplan schafft damit einen Rahmen für eine schrittweise Transformation ohne eine Etappierung vorzugeben.

**Ziele** <sup>3</sup> Mit dieser Quartierplanung werden im Wesentlichen folgende Ziele verfolgt:

- Ermöglichen und Sicherstellen einer quartierverträglichen Siedlungsverdichtung von hoher Qualität, die sich gut in die Umgebung einpasst
- koordinierte oder etappenweise Realisierung qualitativ guter Wohnüberbauungen
- attraktive, zusammenhängende und parzellenübergreifende Umgebungsgestaltung
- effiziente Erschliessung und Nutzung der Synergien durch koordinierte, etappenweise Errichtung von gemeinsamen, unterirdischen Einstellhallen und Zufahrten
- gute Durchwegung durch einen öffentlichen Fussweg
- Mitfinanzierung bei der Erstellung eines Fussgängerstegs über den Birsig durch die Grundeigentümer innerhalb des Quartierplanperimeters

**Geltungsbereich** <sup>4</sup> Die Quartierplanvorschriften gelten für das Areal innerhalb des im Situationsplan bezeichneten Quartierplanperimeters. Planelemente ausserhalb des Quartierplanperimeters haben lediglich orientierenden Charakter.

### § 2 Art und Mass der Nutzung

**Art der Nutzung** <sup>1</sup> Für die Art der baulichen Nutzung gilt für die Hauptbauten in allen Baubereichen die Wohnnutzung im Sinne von § 21 Abs. 1 RBG. Folglich sind nicht störende Betriebe, deren Bauweise der Zone angepasst ist, zugelassen.

**Mass der Nutzung** <sup>2</sup> Für das Mass der baulichen Nutzung der einzelnen Baukörper sind – mit Ausnahme der Bereiche für Nebenbauten – die im Quartierplan enthaltenen Werte für die anrechenbare Bruttogeschossfläche (BGF) verbindlich. Als anrechenbare Bruttogeschossfläche gilt die Summe aller dem Wohnen und dem Arbeiten dienenden oder hierfür verwendbaren oberirdischen Geschossflächen. Die Mauer- und Wandquerschnitte werden bis zu einem Mass von 35cm mitgerechnet.

**Verschiebung  
von BGF**

<sup>3</sup> Verschiebungen der anrechenbaren Bruttogeschossflächen von einem Baubereich in einen anderen sind nicht zulässig. Ausgenommen sind geringfügige Verschiebungen (von bis zu 10% der BGF) innerhalb einer Parzelle.

**Freiflächen  
von BGF**

<sup>4</sup> Nicht angerechnet an die Bruttogeschossfläche werden:

- Verkehrsflächen für Korridore, Treppen und Lifte, die ausschliesslich nicht anrechenbare Räume erschliessen
- den Bewohnern allgemein dienende Gemeinschaftsräume und Einstellräume für Velos, Mofas, Kinderwagen etc. (auch in Erdgeschossen)
- Räume und Bauteile für Betriebstechnik und Gebäudeinfrastruktur (Lüftungen, Maschinenräume etc.)
- Flächen und Räume für Ver- und Entsorgungsanlagen/-einrichtungen
- Kleinbauten gem. § 3 Abs. 8
- offene und überdeckte Veloabstellplätze
- offene und teilverglaste Atrien, Terrassen und Balkone
- dem Lärmschutz dienende Massnahmen und Bauteile
- Aussenwärmedämmungen an bestehenden Gebäuden

### § 3 Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten

**Gestaltung**

<sup>1</sup> Mit den einzelnen Bauvorhaben, insbesondere den jeweiligen Volumen und Gebäudeorientierungen, ist in jeder Bebauungsetappe eine gute Gesamtwirkung innerhalb des Quartierplanperimeters sicherzustellen. Die Materialisierung und die Fassaden sind so zu gestalten, dass ein ästhetisch ansprechender und vielfältiger Gesamteindruck entsteht.

**Baubereiche**

<sup>2</sup> Die im Quartierplan bezeichneten Baubereiche 1 bis 8 begrenzen die Lage der Bauten. Geringfügige Abweichungen von Baubereichsgrenzen sind zulässig, sofern sie das Gesamtkonzept der Überbauung nicht beeinträchtigen. Solche Änderungen sind im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zu beantragen. Bauten haben sich an der im Quartierplan definierten Gestaltungsbaulinie anzuordnen, an der ebenfalls die Eingangsbereiche liegen. Spätere Entwicklungen dürfen nicht erschwert oder behindert werden.

**Gebäudehöhen,  
Vollgeschosse**

<sup>3</sup> Die maximale Anzahl Vollgeschosse sowie die maximalen Gebäudehöhen (Meter ü. M.) sind im der Quartierplan festgelegt. Die jeweilige Höhenangabe gilt für den oberen Dachrand. Darüber hinausgehende Dach- oder Attikageschosse sind nicht zulässig.

**Dachform  
und -nutzung**

<sup>4</sup> Im Quartierplanperimeter sind bei allen neu errichteten Hauptbauten nur Flachdächer zulässig. Flachdächer sind, soweit sie nicht der Energiegewinnung dienen, ökologisch wertvoll zu begrünen. Flachdächer des obersten Geschosses dürfen nicht als Terrassen genutzt werden.

**Umbauten,  
Sanierungen  
und Erweiterungen**

<sup>5</sup> Umbauten, Sanierungen und Erweiterungen bestehender Hauptbauten sind innerhalb des bestehenden Bauvolumens sowie innerhalb der bestehenden Gebäudegrundfläche und innerhalb des jeweiligen Baubereichs zulässig. Bei Erweiterungen ist die in § 2 Abs. 2 festgelegte BGF massgebend. Geringfügige Erweiterungen bestehender Hauptbauten über die bestehende Gebäudegrundfläche und den Baubereich hinaus, bspw. aufgrund thermischer Sanierungen, sind zulässig.

<b>Balkone etc.</b>	<sup>6</sup> Nicht zur baulichen Nutzung (BGF) zählende Bauteile wie Balkone, Terrassen etc. dürfen an Hauptbauten angebaut werden und die Begrenzung der Baubereiche bis max. 2.00 m überragen.
<b>Neben- und Kleinbauten</b>	<sup>8</sup> Neben- und Kleinbauten (wie Schöpfe, Unterstände, gedeckte Sitzplätze, Velounterstände, Containerstellplätze, Trafohäuschen und dergleichen) dürfen insgesamt max. 5% der jeweiligen Parzellenfläche umfassen. Diese Bauten haben sich gestalterisch gut in die Bebauungen und den Aussenraum einzufügen. Abweichungen von Baubereichsgrenzen sind zulässig, sofern sie das Gesamtkonzept der Überbauung nicht beeinträchtigen. Solche Änderungen sind im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zu beantragen.
<b>Unterirdische Bauten</b>	<sup>9</sup> Unterirdische Einstellhallen sind so zu realisieren, dass nachträgliche Zusammenschlüsse und gemeinsame Nutzungen von Ein- und Ausfahrten möglich sind (vgl. § 5). Die Lage der Zufahrten ist im Quartierplan festgelegt. Generell sind unterirdische Bauten und Bauteile so zu konzipieren, dass sie nach aussen kaum in Erscheinung treten und die gute Gesamtwirkung nicht beeinträchtigen.
<b>Dachaufbauten</b>	<sup>10</sup> Als Dachaufbauten sind Anlagen zur Gewinnung von erneuerbarer Energie, Kamine, Liftüberfahrten sowie technische Aufbauten (z. B. Zu- und Abluftfassung) zulässig. Sie dürfen die jeweilige maximale Höhenkote um bis zu 1.50 m überschreiten. Die Ausdehnung der Dachaufbauten ist auf das Nötigste zu minimieren.

#### § 4 Gestaltung und Benutzung der Aussenräume

<b>Lage und Umfang</b>	<sup>1</sup> Die Lage und der Umfang der Frei- und Grünflächen sowie der Bereiche für Parkierung, Entsorgung und Erschliessung sind im Quartierplan definiert.
<b>Gestaltung</b>	<sup>2</sup> Die Gestaltung und Bepflanzung der Aussenraumflächen ist im Baugesuchsverfahren in einem Umgebungsplan darzustellen. Der Umgebungsplan beinhaltet insbesondere Lage und Gestaltung von Wegen und Plätzen, Spielplätzen, Parkplätzen, Velounterständen, Terrainveränderungen und Stützmauern, die Art der Frei- und Grünflächen, Beläge und Bepflanzung sowie die Lage von Ver- und Entsorgungsanlagen (Meteorwasser, Trafostationen, Kompostierplätze, Container etc.). Die Gestaltungsmerkmale und insbesondere die Materialien sind innerhalb des Quartierplanperimeters aufeinander abzustimmen.
<b>Bepflanzung</b>	<sup>3</sup> Für die Bepflanzung sind einheimische und standortgerechte Laubbäume und Sträucher zu verwenden. Das Pflanzen von invasiven Neophyten ist nicht zulässig.
<b>Benützung</b>	<sup>4</sup> Die im Quartierplan bezeichneten Spiel- und Aufenthaltsflächen stehen allen Bewohnerinnen und Bewohnern innerhalb des Quartierplanperimeters in den üblichen Tageszeiten zur Benutzung offen. Spätere Veränderungen dürfen nur mit Zustimmung des Gemeinderates vorgenommen werden.
<b>Pflege und Unterhalt</b>	<sup>5</sup> Die Pflege und der Unterhalt der gemeinschaftlichen Freiflächen, Anlagen und Wege sowie die Beleuchtung der Wege und Plätze sind Sache der jeweiligen GrundeigentümerInnen resp. Berechtigten. Ausnahme bildet der öffentlichen Fussweg gem. §5 Abs. 9.

**Abstellplätze**

<sup>6</sup> Die oberirdischen Abstellplätze für BesucherInnen sind gut in die Umgebungsgestaltung zu integrieren.

**Bäume und Freihaltung von unterirdischen Bauten**

<sup>7</sup> Der Quartierplan bezeichnet Bereiche, die von unterirdischen Bauwerken freizuhalten sind. Die Bereiche dienen als Gestaltungsspielraum für den Aussenraum und es sind Grossbäume zu pflanzen. Bäume können innerhalb des Quartierplanperimeters auch auf die Grundstücksgrenzen, ohne Einhaltung von Mindestabständen, gepflanzt werden. Die genaue Lage von Bäumen ist mit dem Baugesuch zu bestimmen.

## § 5 Erschliessung und Parkierung

**Erschliessungsgrundsätze**

<sup>1</sup> Die individuelle Erschliessung und Zufahrt zu Tiefgaragen aller Grundstücke ist sicherzustellen. Es wird eine möglichst gute Verteilung des Verkehrs innerhalb des Quartierplanperimeters, eine Zusammenlegung von Einfahrten und die Errichtung von unterirdischen Verbindungen sowie eine geringe Dimensionierung der Zufahrtsrampen (Einspurigkeit) angestrebt.

**Lage**

<sup>2</sup> Für die ungefähre Lage der Zufahrten, Erschliessungsflächen, Gebäudezugänge und Parkierung sowie der arealinternen Fusswege ist der Quartierplan massgebend. Die genaue Lage und Dimensionierung sämtlicher Erschliessungsflächen sind im Baugesuchsverfahren in einem Umgebungsplan darzustellen.

**Abstellplätze**

<sup>3</sup> Die erforderliche Anzahl Abstellplätze für Motorfahrzeuge liegt – aufgrund der guten Erreichbarkeit mit dem öffentlichen Verkehr, der flachen (und deswegen für Velos und für Zufussgehende geeigneten) Topografie sowie der zentrumsnahen Lage – für Stammparkplätze bei min. 0.8 Abstellplätzen pro Wohnung (Reduktion gem. § 70 RBV Abs. 2). Die erforderliche Anzahl Besucherplätze pro Wohnung richtet sich nach den kantonalen Bestimmungen und liegt bei min. 0.3 Besucherplätzen pro Wohnung (§ 70 RBV sowie Anhang). Im Falle, dass zukünftige Änderungen der kantonalen Gesetzgebung diese Mindestwerte unterschreiten, können diese angewendet werden.

**Lage Abstellplätze**

<sup>4</sup> Bei Neubauten sind die Stammparkplätze unterirdisch anzuordnen. Oberirdisch können die Besucherparkplätze jeweils in Gruppen von maximal 5 Abstellplätzen in den im Quartierplan bezeichneten Bereichen für Parkierung, Entsorgung und Erschliessung angeordnet werden. Besucherparkplätze können auch unterirdisch angeordnet werden.

**Aufbau Tiefgaragen**

<sup>5</sup> Die Dächer der unterirdischen Parkräume müssen als Bestandteil der Freiflächennutzung dienen.

**Veloabstellplätze**

<sup>6</sup> Die Anzahl Veloabstellplätze hat sich nach den VSS-Normen SN 640 065 und SN 640 066 zu richten. Die genaue Lage und Anzahl der Veloabstellplätze sind im Baugesuch nachzuweisen und zweckmässig anzuordnen. Es sind ausreichend gedeckte Abstellräume bzw. Unterstände für Velos, Kinderwagen und Ähnliches zweckmässig für die tägliche Nutzung anzuordnen.

**Arealinterner Fussweg**

<sup>7</sup> In Nord-Süd-Richtung ist ein arealinterner Fussweg mit mindestens 1.00m Breite etappenweise mit den jeweiligen Bauvorhaben zu realisieren. Treppen sind zulässig.

**Öffentlicher  
Fussweg**

<sup>8</sup> Der öffentliche Fussweg ist, wie im Quartierplan grob dargestellt, durchgehend mit einer Mindestbreite von 1.50m auszugestalten, wenn der Steg über den Birsig realisiert wird und mittels Grunddienstbarkeit zu sichern. Treppen sind zulässig.

**Erstellung und  
Unterhalt**

<sup>9</sup> Alle Zufahrten, Wege und Plätze innerhalb des Quartierplanperimeters sind durch die jeweiligen GrundeigentümerInnen resp. Berechtigten zu erstellen und zu unterhalten. Ausnahme bildet der öffentliche Fussweg, der durch die GrundeigentümerInnen erstellt und durch die Gemeinde Oberwil unterhalten wird.

**§ 6 Ver- und Entsorgung****Energie**

<sup>1</sup> Mit jedem Neubau ist eine möglichst konsequente energieeffiziente Umsetzung für Realisierung und Betrieb zu erfüllen. Wegleitend dazu ist das SIA-Merkblatt 2040 (SIA-Effizienzpfad Energie). Bei Neubauten sollen die Dächer für die Errichtung von Energieerzeugungsanlagen zur Verfügung stehen.

**Abfallbeseitigung**

<sup>2</sup> Einrichtungen zur Abfallbeseitigung sind in den im Quartierplan bezeichneten Bereichen für Parkierung, Entsorgung und Erschliessung unterzubringen. Für die Abfallbeseitigung gelten die kommunalen Bestimmungen. Ein entsprechendes Konzept, welches auch eine getrennte Abfallentsorgung vorsieht, ist dem Gemeinderat mit dem Baugesuch vorzulegen.

**§ 7 Lärmschutz****Lärm-  
empfindlichkeit**

<sup>1</sup> Für das Quartierplanareal gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe II.

**§ 8 Hochwasserschutz****Terraingestaltung**

<sup>1</sup> Bei der Terraingestaltung sind mögliche Hochwassersituationen zu berücksichtigen.

**Ausgestaltung Bau-  
ten und Anlagen**

<sup>2</sup> Bauten und Anlagen sind so auszubilden, dass sie durch seltene Hochwasserereignisse (Jährlichkeit 100 bis 300 Jahre) nicht wesentlich beschädigt werden oder Folgeschäden verursachen. Neue Gebäude und Gebäudeteile unterhalb der massgebenden Hochwasserkote müssen den Beanspruchungen (Wasserdruck, Nässe, Schwemmmaterial) durch Hochwasser genügen. Gebäudeteile, welche unterhalb der massgebenden Hochwasserkote liegen, sind wasserdicht auszugestalten; unterhalb der massgebenden Hochwasserkote sind ungeschützte Öffnungen in der Gebäudehülle untersagt.

**Bestimmung  
Hochwasserkoten**

<sup>3</sup> Die massgebenden Hochwasserkoten für die einzelnen Gebäudeteile und Gebäude sind im Baugesuch zu bestimmen.

## § 9 Realisierung / QP-Vertrag

<b>Realisierung</b>	<sup>1</sup> Die Realisierung erfolgt gemäss Quartierplan, Reglement und Vertrag.
<b>Dienstbarkeiten</b>	<sup>2</sup> Die jeweiligen GrundeigentümerInnen resp. Berechtigten haben sich gegenseitig alle für die Realisierung und die quartierplangemässe Funktionsfähigkeit der Überbauung erforderlichen Landabtretungen und Servitute einzuräumen.
<b>QP-Vertrag</b>	<sup>3</sup> In einem entsprechenden Quartierplanvertrag sind insbesondere zu regeln: <ul style="list-style-type: none"><li>– Grenz- und Näherbaurechte</li><li>– Geh- und Fahrrechte</li><li>– öffentliche Gehrechte</li><li>– Bau- und Durchleitungsrechte</li><li>– Benutzungsrechte</li><li>– Infrastrukturbeitrag</li></ul>

## § 10 Qualitätssicherung

<b>Gestaltung und Mitspracherecht</b>	<sup>1</sup> Die Materialisierung und die Fassaden sind so zu gestalten, dass ein ästhetisch ansprechender und vielfältiger Gesamteindruck entsteht. Hinsichtlich der guten Gesamtwirkung, der architektonischen Erscheinung, der Dach- und Fassaden- sowie Freiraumgestaltung, der Materialisierung und Farbgebung von Neu- und Umbauten hat der Gemeinderat im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ein Mitspracherecht. Ein Gestaltungskonzept muss rechtzeitig bei der Gemeinde vorliegen.
---------------------------------------	--

## § 11 Ausnahmen

<b>Abweichungen</b>	<sup>1</sup> 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.
<b>Voraussetzungen</b>	<sup>2</sup> Voraussetzung dafür ist, dass kein Widerspruch zum Zweck und den Zielsetzungen der Planung gemäss § 1 vorliegt. Charakter und Konzept der Überbauung bzw. der Freiflächengestaltung dürfen durch die Abweichungen nicht beeinträchtigt werden. Das Baubewilligungsverfahren bleibt vorbehalten.
<b>QP-Anpassungen im vereinfachten Verfahren</b>	<sup>3</sup> Teilanpassungen des Quartierplans, welche die Grundzüge des städtebaulichen Konzepts, der Erschliessung und der Umgebungsgestaltung sowie § 1 Zweck, Ziele und Geltungsbereich und § 2 Art und Mass der Nutzung einhalten, sind im vereinfachten Verfahren möglich (Erlass durch den Gemeinderat).

## § 12 Schlussbestimmungen

- Genehmigung** <sup>1</sup> Die Genehmigung der Quartierplan-Vorschriften durch den Regierungsrat setzt voraus, dass der gemäss § 8 Abs. 3 erwähnte Quartierplan-Vertrag von den GrundeigentümerInnen unterzeichnet und öffentlich beurkundet ist.
- Umsetzung** <sup>2</sup> Der Gemeinderat überwacht die Anwendung dieser Quartierplan-Vorschriften. Das Baubewilligungsverfahren gemäss §§ 120ff. RBG bzw. §§ 86ff. RBV bleibt vorbehalten.
- Rechtskraft** <sup>3</sup> Alle im Widerspruch zu den Quartierplan-Vorschriften stehenden früheren Vorschriften gelten für das Areal innerhalb des Quartierplanperimeters als aufgehoben. Die Quartierplan-Vorschriften treten mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Rechtskraft.