



# Zonenreglement Siedlung

## Mutation Zollweiden

---

### Stand: kantonale Vorprüfung

---

Beschluss des Gemeinderates:

Namens des Gemeinderates:

Beschluss der Gemeindeversammlung:

Die Gemeindepräsidentin:

Referendumsfrist:        bis

Urnenabstimmung:

Publikation der Planaufgabe im Amtsblatt  
Nr.        vom

Der Geschäftsleiter:

Planaufgabe vom        bis

---

Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft

Die Landschreiberin:

genehmigt mit Beschluss Nr.        vom

Publikation des Regierungsratsbeschlusses

im Amtsblatt Nr.        vom

#### Hinweise zur Darstellung

- Neu aufgenommene Artikel und Elemente, die Bestandteil der Mutation sind
- ~~Im Zuge der Mutation gestrichene Artikel und Elemente~~

Projektverfasser:

Sutter Ingenieur- und Planungsbüro AG | Tel. +41 (0)61 935 10 20 | info@sutter-ag.ch | www.sutter-ag.ch  
Standorte BL ▶ Arboldswil - Laufen - Liestal - Reinach | Standort SO ▶ Nunningen

Projekt: 072.05.0777  
S:\072\05\0777\ZRS\_Mutation Zollweiden.docx

03.03.2022  
Erstellt: DST Geprüft: FVO Freigabe: FVO

## E.2 Überlagernde Zonen und Festlegungen

### § 41 Gestaltungsvorschriften

#### Zweck

1 Die Gestaltungsvorschriften bezwecken die Koordination zwischen Erhaltung und Weiterentwicklung der städtebaulich bedeutsamen Siedlungen.

#### Schutzumfang

2 Die Gestaltungsvorschriften umfassen:

	Gestaltungsvorschrift	Adresse	Schutzelemente	Kommentar
a)	Wasserhaus Süd	Wasserhaus 72-120	Baute mit Situationswert	
b)	Reiheneinfamilienhaus-Siedlungen	Gustav Bay-Strasse	Baute mit Situationswert	
		Carl Spitteler Strasse	Baute mit Situationswert	
		Waidsteinstrasse	Baute mit Situationswert	
		Concordiastrasse	Baute mit Situationswert	
		Im Weissgrien	Baute mit Situationswert	
		Anna Hegner-Strasse	Baute mit Situationswert	
		Emil Frey-Strasse	Baute mit Situationswert	
		Ameisenholzstrasse	Baute mit Situationswert	
		Ringstrasse / Carl Geigystrasse	Baute mit Situationswert	
	Benedikt Banga-Strasse	Baute mit Situationswert		
	Grellingerstrasse	Baute mit Situationswert		
c)	Parksiedlung	I) Parkweg 2-8	Baute mit Situationswert	
		II) Parkweg 13-15	Baute mit Situationswert	
		III) Emil Frey-Strasse 141-153	Baute mit Situationswert	
		IV) Schulackerstrasse 30-34	Baute mit Situationswert	
		V) Emil Frey-Strasse 155-157	Baute mit Situationswert	
d)	Reihenhäuser Zollweiden	Neumattstrasse 1- 29	Baute mit Situationswert	Alle Nrn.
		Zollweidenstr. 16-30	Baute mit Situationswert	Gerade Nrn.

Die Bauten mit Situationswert umfassen die Hauptbaukörper. Störende Elemente wie nachträgliche Veränderungen, einzelne Bauteile, An- oder Nebenbauten sind vom Schutz ausgenommen.

### Ziel

3 Ziel der Gestaltungsvorschriften ist die Erhaltung der städtebaulichen Grundstruktur der Siedlungen bzgl. Lage der Hauptbaukörper unter Berücksichtigung einer zeitgemässen Wohnfläche und Wohnungsinfrastruktur pro Wohneinheit.

### Abbruch / Ersatzneubau

4 Ein Abbruch ist zulässig, wenn ein baubewilligungsfähiges Ersatzprojekt vorliegt.

### Gestaltungsanforderungen Reiheneinfamilienhaus-Siedlungen und Parksiedlung

5 Die Bauten mit Situationswert haben eine raumbildende Funktion und sind aufgrund ihrer Lage in einer Gebäudezeile oder einem Gebäude-Ensemble ein wichtiger Teil des gewachsenen Ortsbildes. Bauliche Eingriffe haben sich gestalterisch in die bauliche Umgebung einzupassen. Im Falle eines Ersatzneubaus ist die Lage des Hauptbaukörpers zu übernehmen.

Soweit für die Beurteilung von Baugesuchen erforderlich, kann der Gemeinderat bei der Baubewilligungsbehörde beantragen, dass ein Nachweis zur Einhaltung dieser Vorgaben mittels Gestaltungskonzept, Farbkonzept bzw. Bemusterungen einzureichen ist.

### Gestaltungsanforderungen Wasserhaus Süd

6 Bauliche und gestalterische Massnahmen an bestehenden Bauten, Neubauten und die Aussenraumgestaltung dürfen den vorhandenen Charakter der Überbauung nicht beeinträchtigen. Baukubus, Massstäblichkeit und einheitliches Erscheinungsbild der Siedlung müssen gewahrt werden.

Sind grössere bauliche Massnahmen oder aussen sichtbare technische Einrichtungen erforderlich, dürfen sie nur auf der Grundlage eines Gesamtkonzeptes erfolgen. Dieses wird von der Gemeinde in Zusammenarbeit mit der kantonalen Denkmalpflege und der Eigentümerschaft erstellt.

Das Konzept bedarf der Zustimmung des Gemeinderates.

### Gestaltungsanforderungen Reihenhäuser Zollweiden

7 Bauliche und gestalterische Massnahmen/Eingriffe an bestehenden Bauten dürfen den Charakter der Siedlung nicht beeinträchtigen. Das einheitliche Erscheinungsbild hinsichtlich Materialisierung und Farbwahl der Fassaden muss gewahrt werden. Die Gebäudezeilen sind als solche zu erhalten, im Falle eines Ersatzneubaus ist die Lage des bestehenden Baukörpers zu übernehmen.

Soweit für die Beurteilung von Baugesuchen erforderlich, kann der Gemeinderat bei der Baubewilligungsbehörde beantragen, dass ein Nachweis zur Einhaltung dieser Vorgaben mittels Gestaltungskonzept, Farbkonzept bzw. Bemusterungen einzureichen ist.

### Bauliche Massnahmen im Innern

7.8 Im Gebäudeinneren sind bauliche Veränderungen frei zulässig.

### Ergänzende Bestimmungen

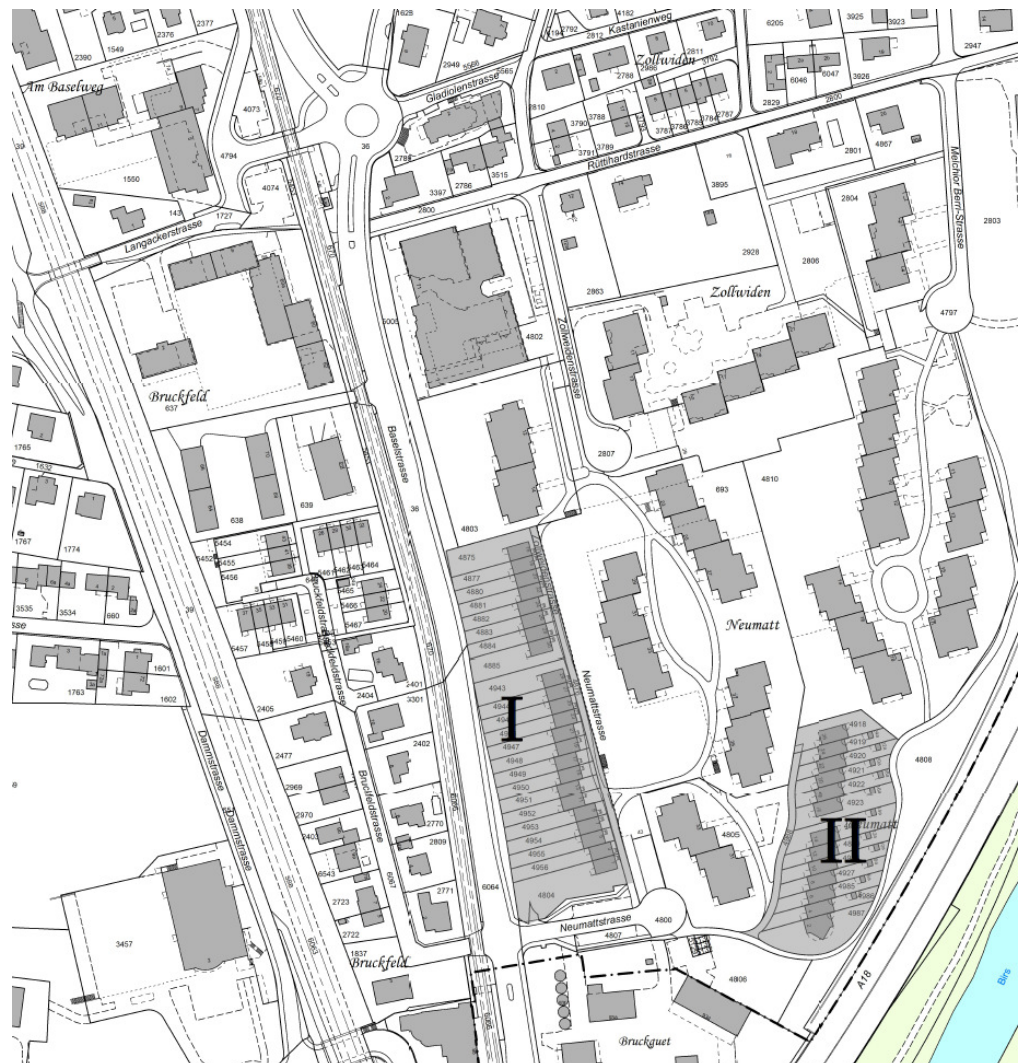
8.9 Die ergänzenden Bestimmungen im Anhang 7 sind rechtsverbindlich.

## Anhang 7.4 zum Zonenreglement

### Anhang 7.4 Gestaltungsvorschriften "Reihenhäuser Zollweiden"

**Objekt:** Reiheneinfamilienhäuser

**Lage:** Gemäss Zonenplan Siedlung



**Beschreibung:** Das gesamte Quartier Zollweiden entstand zwischen 1981 und 1988. Es besteht aus dem Zentrumsgebäude an der Baselstrasse 71 sowie 12 Mehrfamilienhäusern und zwei Reiheneinfamilienhauszeilen mit insgesamt 36 Reiheneinfamilienhäusern. Die Planung des Quartiers wurde bereits 1973 erarbeitet. Alle Gebäude innerhalb des Quartierplanareals sind als Flachdachbauten ausgebildet. Hinsichtlich

Gestaltung, Materialisierung und Farbe der Fassaden und Balkone sind alle Baukörper als Einheit ausgestaltet woraus ein ästhetisch ansprechender Gesamteindruck resultiert. Darüber hinaus wird das Quartier Zollweiden als zusammengehörendes Geviert wahrgenommen.

#### Abschnitt I: Neumattstrasse 1-29 und Zollweidenstrasse 16-30

Die Reiheneinfamilienhäuser liegen östlich der Baselstrasse und verlaufen parallel zu dieser. Die Bauten sind Ost-West orientiert. Ein aufgeschütteter Erdwall dient als Lärmschutz zwischen der Strasse und den Wohneinheiten. Die Zeile weist unregelmässige Versätze auf. Von der Neumattstrasse herkommend, bildet die Zeile den Auftakt und lenkt den Fussgänger ins Quartier.

#### Abschnitt II: Neumattstrasse 2-26

Diese Reihenhausezeile befindet sich im Osten des Quartiers und bildet gleichzeitig den Abschluss der Siedlung im Süden. Die Bauten sind ebenfalls Ost-West ausgerichtet, wobei die Vorgärten und Parkplätze westausgerichtet und dem Quartier zugewandt sind. Die Gärten sind ostausgerichtet in Richtung Birs bzw. Autobahn A18 hin.

#### Bedeutung:

Die Reiheneinfamilienhäuser Zollweiden wurden anfangs der 1980er-Jahre erstellt. Sie sind als Teil des Quartierplans Zollweiden entstanden und bilden bis heute einen visuellen Zusammenhang mit den Mehrfamilienhäusern und dem Zentrumsbau an der Baselstrasse 71, welcher zur gleichen Zeit erstellt worden sind. Die Quartierplanung entsprach den damaligen Zielen der Schaffung von quantitativem Wohnraum und der Abdeckung durch nahe Versorgungsangebote (im Zentrumsbau, Baselstrasse 71).

Die Reiheneinfamilienhäuser als Gegenstück zu den Mehrfamilienhäusern schufen Platz für eine andere Zielgruppe und zeichnen sich noch heute dadurch aus. Durch das Erstellen einer zusammenhängenden Tiefgarage wird der Verkehr an den Rändern gesammelt und unterirdisch geführt. Das führt zu einem grossen, nahezu parkähnlichen Aussenraum zwischen den Bauten. Die gute öV-Erschliessung trägt zu einer Attraktivitätsförderung bei. Das städtebauliche Konzept variiert mit grossmassstäblichen Bauten und den Reiheneinfamilienhäusern, welche die Siedlung flankieren. Durch das Quartier führen mehrere öffentlich zugängliche Fusswege. Die Sichtachsen werden nebst der Bebauung und der Vegetation teilweise durch die Erdwälle unterbrochen, welche im Quartier aufgrund der Lärmproblematik auffindbar sind.

Mit den Gestaltungsvorschriften sind die städtebaulichen, funktionalen und sozialen Zusammenhänge zur Überbauung Zollweiden insofern zu sichern, dass eine bauliche Weiterentwicklung der Reihenhäuser unter bestimmten Parametern (Ausführungsbestimmungen) zugelassen werden kann.

#### Objektspezifische Schutz- und Entwicklungsziele:

- Erhalt des äusseren, einheitlichen Erscheinungsbilds (Fassadengestaltung, Materialisierung, Dachform)
- Gewährleistung von energetischen und technischen Bauanpassungen, Erneuerungen und Sanierungen
- Mobilisierung von siedlungsinternem Nutzungspotenzial durch Ermöglichen eines zusätzlichen Vollgeschosses
- Ermöglichen der Realisierung nutzungsfreier Bauteile und Nebenbauten gemäss ZRS §4

## Ausführungsbestimmungen:

### Allgemein

Wo die Ausführungsbestimmungen nichts aussagen, gelten die vorangehenden Bestimmungen des Zonenreglement Siedlung.<sup>1</sup> Davon abweichende Bestimmungen sind in den untenstehenden Ausführungsbestimmungen formuliert.

### Zonenparameter

- Die maximale Fassaden- sowie Gebäudehöhe beträgt 9.5 m
- Die bestehenden Reiheneinfamilienhäuser können durch ein Vollgeschoss aufgestockt werden. Die Aufstockung ist fassadenbündig auszuführen. Technisch bedingte Überstände sind erlaubt.

### Fassade

- Die Fassaden sind in ihrer Farbe und Struktur zu erhalten. Neben dem Einsatz von Sichtbackstein ist auch eine technische Lösung mit Sichtbackstein-Optik erlaubt.<sup>2</sup>
- Bei einer Aufstockung sind Farbe und Struktur der bestehenden Fassade weiterzuführen.
- Brüstungselemente und Sockelgeschoss haben die bestehenden Farben und Materialisierungen (Sichtbeton) beizubehalten.

### Dach

- Attikageschosse nach §17 sind nicht erlaubt.
- Das Dach ist zwingend als Flachdach auszuführen.

### Geschlossene Bauweise für die Hauptbauten

- Bezogen auf § 94, Abs. 4 des RBG ist das Näher- und Grenzbaurecht für Aufstockungen gegeben.<sup>3</sup>

### Sanierungsgesuch

- Die Eigentümerschaften haben ihre Absichten für Sanierungen mittels Sanierungsgesuch der Gemeinde anzuzeigen. Für Um-, Anbauten und Aufstockungen sowie für Zweckänderungen ist eine Baubewilligung gemäss § 120 Abs. 1 RBG erforderlich. In sämtlichen Fällen sind die Vorgaben gemäss Art. 41 Abs. 7 sowie die ergänzenden Ausführungsbestimmungen A.7.4 mittels eines Gestaltungskonzepts im Vorfeld der Gesuchseingabe nachzuweisen.

## Kommentare:

<sup>1</sup> Die Festlegungen unter §4 Abs. 2 (nicht zur überbauten Fläche angerechnete Bauteile/Elemente) gelten auch in der Zone mit Gestaltungsvorschrift "Reihenhäuser Zollweiden". Dabei ist der privatrechtliche Reglungsbedarf allfällig notwendiger Näher- und Grenzbaurechte zu beachten.

<sup>2</sup> Der Sichtbackstein orientiert sich am Typ BN S/MS OP braun. Unter einer technischen Lösung mit Sichtbackstein-Optik versteht sich der Einsatz von einer Fassadenfolie, Backstein-Platte o.Ä. welche die bestehende Farbe und Struktur des Sichtbackstein aufnimmt.

<sup>3</sup> Die Reiheneinfamilienhäuser werden das Bild des Quartiers als Teil davon mitprägen. Durch die Absicht, Aufstockungen um ein Vollgeschoss zu ermöglichen, kommt es kurz- bis mittelfristig zu unterschiedlichen Gebäudehöhen. Um die Einheit und Wiedererkennung der Siedlungsgeschichte weiterhin lesbar zu halten, kommen den Bestimmungen zur einheitlichen Fassadengestaltung sowie

Aufstockung mit klaren Vorgaben eine tragende Rolle zu. Die Reiheneinfamilienhäuser sind einheitlich und im Rahmen einer Quartierplanung erstellt worden. Noch heute sind die Häuserzeilen baulich unverändert und als Einheit wahrnehmbar. Die Aufstockungen können individuell ertelt werden, jedoch nur unter klaren gestalterischen und baulichen Vorgaben. Mit der Erstellung von Reihenhäuser oder Bauten gemäss einem Quartierplan kann von der Bestellung eines Grenzbaurechtes nach §94 RBG Abs. 4 abgesehen werden.

Dokumentation /  
Literaturverweise:

- Nutzungs- und Entwicklungsstudie Quartier Zollweiden Münchenstein, 2019, Sutter Ingenieur- und Planungsbüro AG und Westpol Landschaftsarchitektur