

Quartierplanung "VICTUS"

# Quartierplan-Reglement

---

**Gemeindeversammlung**

## **Impressum**

Ersteller



Stierli + Ruggli  
Ingenieure + Raumplaner AG  
Unterdorfstrasse 38, Postfach  
4415 Lausen 061 / 926 84 30

[www.stierli-ruggli.ch](http://www.stierli-ruggli.ch)  
[info@stierli-ruggli.ch](mailto:info@stierli-ruggli.ch)

Bearbeitung

Katharina Drage, Ralph Christen, Noémie Augustin

Datum/Version

5. August 2019

Datei-Name

1058\_Reg01\_Vorprüfung\_Bereinigung\_20190805.docx

**Inhaltsverzeichnis**

	Erlass .....	1
§ 1	Zweck und Ziele der Quartierplanung .....	1
§ 2	Geltungsbereich .....	1
§ 3	Bebauung .....	1
§ 4	Art und Mass der Nutzung.....	2
§ 5	Gestaltung der Bauten .....	3
§ 6	Nutzung und Gestaltung des Aussenraumes .....	4
§ 7	Erschliessung und Parkierung .....	6
§ 8	Energieeffizienz .....	7
§ 9	Lärmschutz .....	7
§ 10	Realisierung.....	8
§ 11	Ausnahmen und Abweichungen.....	8
§ 12	Schlussbestimmungen .....	8
	Beschlüsse und Genehmigung .....	9
Anhang 1	Richtungsweisende Visualisierungen zu den Hauptbauten .....	10
Anhang 2	Richtungsweisende Elemente der Fassadengestaltung.....	11
Anhang 3	Richtungsweisende Konzeption der Aussenraumgestaltung .....	12

**Erlass**

Die Einwohnergemeinde Aesch erlässt - gestützt auf §§ 2 - 7 und §§ 37 ff. des Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) vom 8. Januar 1998 - die Quartierplan-Vorschriften "VICTUS". Diese Quartierplan-Vorschriften bestehen aus dem Quartierplan-Reglement und dem Quartierplan (Situation und Schnitte, 1:500).

Massgebende übergeordnete Gesetzgebungen (Kanton, Bund) sind zu beachten und werden in diesem Quartierplan-Reglement nicht speziell erwähnt.

**§ 1 Zweck und Ziele der Quartierplanung***Zweck*

<sup>1</sup> Die Quartierplanung "VICTUS" bezweckt eine geordnete, haushälterische Nutzung des Bodens und soll eine wohnhygienisch, ortsbaulich, wirtschaftlich sowie erschliessungsmässig gute Überbauung gewährleisten.

*Ziele*

<sup>2</sup> Mit dieser Quartierplanung werden im Wesentlichen die folgenden Ziele verfolgt:

- a) Neunutzung des ehemaligen Gewerbeareals mit neuer städtebaulicher hochwertiger und verdichteter Überbauung;
- b) Sicherstellung einer quartierverträglichen und lagegerechten Siedlungsverdichtung;
- c) Sicherstellung einer qualitativ hochwertigen Architektur mit abgestimmter Gesamtwirkung;
- d) Sicherstellung einer energieeffizienten Bauweise und der Verwendung von erneuerbaren Energieträgern;
- e) Sicherstellung einer grosszügigen und differenzierten Aussenraumgestaltung mit attraktiven Aufenthaltsbereichen.

**§ 2 Geltungsbereich***Geltungsbereich*

Die Quartierplan-Vorschriften gelten für das Areal innerhalb des Quartierplan-Perimeters. Planelemente ausserhalb des Quartierplan-Perimeters haben lediglich orientierenden Charakter.

**§ 3 Bebauung***Hauptbauten*

<sup>1</sup> Es dürfen nur Hauptbauten in den im Quartierplan (Situation und Schnitte, 1:500) dafür definierten Baubereichen erstellt werden.

*Baubereiche für Hauptbauten*

<sup>2</sup> Die Baubereiche der Hauptbauten im Quartierplan (Situation und Schnitte, 1:500) begrenzen Lage, Grösse, Höhe und Geschossigkeit der zulässigen Hauptbauten. Balkone dürfen die Baubereichsbegrenzung um maximal 1.5 m überragen.

*Mindestgebäudeabstände und -versätze*

<sup>3</sup> Die im Quartierplan (Situation und Schnitte, 1:500) definierten Mindestgebäudeabstände und -versätze sind zwingend einzuhalten.

*Einschnitte im Baubereich Kamm*

<sup>4</sup> Die Baute im Baubereich Kamm ist als kammförmige Bebauung auszubilden. Sie öffnet sich mit drei gleichförmigen und gleich grossen Höfen Richtung Süden. Die Massdefinitionen zur Ausbildung der Höfe gehen aus dem Quartierplan (Situation und Schnitte, 1:500) hervor.

<i>Einschnitte im Baubereich Scheibe</i>	5	Im Baubereich Scheibe sind im obersten Geschoss mindestens drei geschosshohe Einschnitte mit einer durchgehenden Mindestbreite von 3.5 m zu realisieren.
<i>Innenhöfe</i>	6	Die Bauten in Baubereich Turm und in Baubereich Hofbau sind zwingend mit Innenhöfen zu versehen. Im Baubereich Hofbau muss der Innenhof ostseitig geöffnet werden. Im Baubereich Turm ist der Innenhof in Verbindung mit allen Geschossen, welche eine Wohnnutzung beinhalten zu erstellen.  Der Innenhof in Baubereich Turm muss mindestens 130 m <sup>2</sup> und der Innenhof in Baubereich Hofbau muss mindestens 220 m <sup>2</sup> umfassen.
<i>Gebäudeversätze im Erdgeschoss</i>	7	Beim Baubereich Turm und Hofbau sind die im Quartierplan (Situation und Schnitte, 1:500) festgelegten Gebäudeversätze im Erdgeschoss auszubilden.
<i>Ausrichtung Gebäudefluchten</i>	8	Im Quartierplan (Situation und Schnitte, 1:500) sind für einzelne Baubereiche einander gegenüberliegende Fassaden festgelegt, welche in der gesamten Fassadenlänge parallel zueinander angeordnet werden müssen.
<i>Messweise der Gebäudehöhe</i>	9	Die Gebäudehöhe für Hauptbauten wird gemessen bis Oberkante des fertigen Dachrandes. Die Definition der Gebäudehöhe erfolgt mittels Angabe in Meter über Meer (m ü. M.).
<i>Unterirdische Bauten</i>	10	Unterirdische Bauten sind zulässig, sofern sie die Funktionalität sowie das Gesamtkonzept der Quartierplanung nicht beeinträchtigen.
<i>Nebenbauten</i>	11	Als Nebenbauten gelten eingeschossige, unbeheizte Bauten wie überdachte Velounterstände, Ein-/Unterstellbauten für Geräte/Einrichtungen, überdachte Sitzplätze, aussenliegende Einstellhallen-Zugänge, überdachte/eingehauste Entsorgungseinrichtungen und dergleichen. Sitzplätze unter Balkonen/Loggien gelten nicht als Nebenbauten.  Nebenbauten können in Beachtung der Baulinien bzw. § 54 RBV und von § 57 RBV sowie den Bestimmungen zum Nutzungsmass gemäss § 4 und den Bestimmungen zum Aussenraum gemäss § 6 im Quartierplan-Areal angeordnet werden.

#### **§ 4 Art und Mass der Nutzung**

<i>Nutzungsart</i>	1	In den Baubereichen für Hauptbauten sind folgende Nutzungsarten zulässig: <ul style="list-style-type: none"> <li>a) Baubereich Turm: <ul style="list-style-type: none"> <li>– Erdgeschoss bis 4. Obergeschoss: Gewerbe-/Geschäftsnutzung sowie quartierdienliche Nutzungen (Gemeinschaftsräume, Kita und dergleichen);</li> <li>– 5. und 6. Obergeschoss: Wohnnutzung gemäss § 21 Abs. 1 RBG und/oder Gewerbe-/Geschäftsnutzung;</li> <li>– ab dem 7. Obergeschoss: Wohnnutzung gemäss § 21 Abs. 1 RBG.</li> </ul> </li> <li>b) Baubereich Hofbau: <ul style="list-style-type: none"> <li>– Erdgeschoss: Gewerbe-/Geschäftsnutzung sowie quartierdienliche Nutzungen (Gemeinschaftsräume, Kita und dergleichen);</li> <li>– 1. bis 2. Obergeschoss: Wohnnutzung gemäss § 21 Abs. 1 RBG und/oder Gewerbe-/Geschäftsnutzung;</li> <li>– ab dem 3. Obergeschoss: Wohnnutzung gemäss § 21 Abs. 1 RBG.</li> </ul> </li> <li>c) Baubereich Kamm: Wohnnutzung gemäss § 21 Abs. 1 RBG in allen Geschossen;</li> <li>d) Baubereich Scheibe: Wohnnutzung gemäss § 21 Abs. 1 RBG in allen Geschossen.</li> </ul>
--------------------	---	---

- Ausgeschlossene Nutzungen* <sup>2</sup> Bei der Gewerbe- und Geschäftsnutzung nach § 4 Abs. 1 nicht zulässig sind:
- Logistik- und Lagernutzung;
  - Einzelhandelsgeschäfte (Ausnahme für Baubereiche Turm und Hofbau: kleinflächige Läden wie Kioske, Mini Märkte und dergleichen mit einer Nettoladenfläche von jeweils maximal 150 m<sup>2</sup>);
  - Autohandel, Autoreparaturwerkstätten, Tankstellen, und dergleichen;
  - stark und mässig störende Gewerbebetriebe.
- Definition der baulichen Nutzung* <sup>3</sup> Zur Bruttogeschossfläche (BGF) werden alle Geschossflächen inkl. Umfassungsmauern, Innenwände, Treppenhäuser, Lift und Leitungsschächte sowie Laubengänge bis 1.2 m Breite gezählt.
- Bei den Nebenbauten gelten der äussere Gebäudeumriss bzw. die Überdachung als Nutzfläche.
- Nicht zur BGF zählend* <sup>4</sup> Nicht zur Bruttogeschossfläche (BGF) werden gerechnet:
- unterirdische Einstellhallen, die nur geringfügig in Erscheinung treten und deren Decken als natürlicher Bestandteil der Aussenraumgestaltung dienen;
  - Heizungs-, Technik- und Kellerräume, Gemeinschaftsräume sowie Velo-, Mofa-, Kinderwagen-, Container-, Hauswart-, Wasch-, Trocken- und Hobbyräume und dergleichen;
  - Erschliessungsflächen wie Korridore, Treppen und Lifte, die ausschliesslich nicht anrechenbare Räume erschliessen;
  - offene Bauteile wie Hallen, Wohnbalkone, offene gemeinschaftlich zugängliche Bereiche und dergleichen;
  - Nebenbauten gemäss § 3 Abs. 11.
- Nutzungsmass* <sup>5</sup> Das bauliche Nutzungsmass ist wie folgt auf die verschiedenen Baubereiche verteilt:
- |                       |  |
|-----------------------|--|
| a) Baubereich Turm    | max. Bruttogeschossfläche: 10'500 m <sup>2</sup> |
| b) Baubereich Hofbau  | max. Bruttogeschossfläche: 4'800 m <sup>2</sup>  |
| c) Baubereich Kamm    | max. Bruttogeschossfläche: 6'000 m <sup>2</sup>  |
| d) Baubereich Scheibe | max. Bruttogeschossfläche: 5'800 m <sup>2</sup>  |
- Die Nutzfläche für Nebenbauten, ohne bauliche Abschlüsse der privaten Gärten beim Baubereich Scheibe, beträgt insgesamt max. 300 m<sup>2</sup>. Einzelne Nebenbauten dürfen jeweils eine maximale Nutzfläche von 30 m<sup>2</sup> aufweisen. Die baulichen Abschlüsse der privaten Gärten beim Baubereich Scheibe dürfen insgesamt eine Nutzfläche von 120 m<sup>2</sup> aufweisen.
- Bei einer Parzellierung wird die Nutzfläche für Nebenbauten proportional zu den Parzellenflächen aufgeteilt.

## § 5 Gestaltung der Bauten

- Gestaltung allgemein* <sup>1</sup> Die Bebauung ist so auszubilden, dass eine städtebauliche Ensemblewirkung und eine gute Einpassung in die Umgebung entstehen. Materialien, Farben und Öffnungen sind unter Beibehaltung der Lesbarkeit der Einzelvolumen sorgfältig aufeinander abzustimmen.
- Für die Typologie des architektonischen Ausdrucks der Hauptbauten und der Elemente der Fassadengestaltung sind die Darstellungen im Anhang 1 und Anhang 2 richtungweisend.

<i>Qualitätssicherung</i>	2	Die Umsetzung des Quartierplans wird durch den Gestaltungsbeirat begleitet, der die Qualität des Projekts bis und mit Ausführung prüft. In diesem Beirat nehmen Vertreter der Gemeinde und des Bauherrn/Investors sowie die Konzeptverfasser von Städtebau und Aussenraum Einsitz.
<i>Dachform</i>	3	Die Hauptdachflächen sind als Flachdächer auszubilden.  Die Einschnitte im Baubereich Scheibe dürfen nicht überdacht werden. Davon ausgenommen sind mobile Sonnenschutz-Elemente, die einheitlich gestaltet und um das Mass ihrer Höhe von der Fassade zurückversetzt sind. Windschutzelemente sind nicht zulässig.  Bei den Nebenbauten sind Flach- und Pultdächer zulässig. Jedoch muss die Dachform bei Nebenbauten gleicher Art einheitlich sein.
<i>Verwendungszweck von Hauptdachflächen</i>	4	Nicht begehbare Hauptdachflächen der Hauptbauten haben ökologische Funktionen zu erfüllen (z.B. extensive Begrünung, Nutzung von Sonnenenergie, Regenwasser-Retention oder Ähnliches).
<i>Technische Einrichtungen</i>	5	Technische Einrichtungen wie Entlüftungsbauteile, Liftüberbauten, Fassadenlifte und dergleichen können das Dach der Hauptbaute überragen. Sie müssen um das Mass der Überhöhung von der Fassade zurückversetzt werden.  Auf den Dachflächen platzierte Lüftungs- und Klimaanlage oder anderweitige technische Aggregate sind einzuhausen. Die Einhausung ist in ihrer Gesamtwirkung (Materialisierung und Farbgebung) auf die Bauten abzustimmen.
<i>Vogelkollisionen</i>	6	Bei grossflächigen Verglasungen ist reflexionsarmes Glas zu verwenden, um das Risiko von Vogelkollisionen zu mindern.

## § 6 Nutzung und Gestaltung des Aussenraumes

<i>Typologie Nutzung und Gestaltung</i>	1	Für die Typologie der Nutzung und Gestaltung des Aussenraums ist die Darstellung im Anhang 3 richtungsweisend.
<i>Gliederung des Aussenraumes</i>	2	Die Gliederung des Aussenraumes wird durch den Quartierplan (Situation und Schnitte, 1:500) festgelegt.
<i>Konkretisierung des Aussenraumes</i>	3	Die Konkretisierung der Aussenraumgestaltung erfolgt in Absprache mit dem Gemeinderat vor Eingabe des Baugesuches. Für die Konkretisierung der Aussenraumgestaltung sind die nachfolgenden Bestimmungen massgebend.
<i>Grünfläche A</i>	4	Die Bereiche für Grünflächen A sind begrünt, versickerungsoffen, naturnah und vielseitig zu gestalten und mit verschiedenen Kleinstrukturen und Bepflanzungselementen (z.B. Hecken, Einzelbäume, Baumgruppen, Wiesenflächen) zu gliedern. Zulässig sind allfällige Nebenbauten sowie die Erstellung von ergänzenden Fusswegen gemäss Quartierplan (Situation und Schnitte, 1:500) oder in zweckmässiger Abweichung dessen.  Angrenzend zum Baubereich Kamm darf die Grünfläche A durch die Bewohner angeeignet und genutzt werden.  Die südlich liegende Grünfläche A ist offen und zugänglich bzw. zum Verweilen zu gestalten. Zulässig sind Einrichtungen zum Aufenthalt sowie zur Freizeitnutzung (z.B. Sitzgelegenheiten, Spiel- und Sporteinrichtungen und dergleichen).

- Grünfläche B* 5 Der Bereich für die Grünfläche B dient als zentraler Aufenthaltsort mit Begegnungs- und Erholungsfunktion. Er soll Spiel, Verweilen und Begegnung ermöglichen. Für diese Funktionen sind Ausseninfrastrukturen und -bereiche (bspw. Spiel- und Verweilelemente) sowie Bepflanzungen und schattenspendende Elemente zu realisieren. Zudem ist das Anlegen von Pflanzgärten zulässig.
- Die im Quartierplan (Situation und Schnitte, 1:500) ausgewiesene Grünfläche B muss mindestens 1'500 m<sup>2</sup> umfassen. Zur Beschattung, Gliederung und Begrünung ist die Grünfläche B mit mittel- bis grosskronigen Bäumen zu bepflanzen. Dabei ist der Wurzelraumbedarf zu berücksichtigen.
- Mindestens 80 % der Grünfläche B soll als begrünte Fläche ausgebildet werden, die übrige Fläche ist mit sickerfähigem Material zu gestalten.
- Umfang und Ausstattung der Ausseninfrastrukturen im Quartierpark sind mit dem Gemeinderat auf Stufe Baugesuch abzusprechen. Die Ausseninfrastrukturen können infolge von veränderten Bedürfnissen in Absprache mit dem Gemeinderat angepasst werden.
- Grünbereich C* 6 Die Grünfläche C ist als Bereich für private Gartennutzung den Erdgeschosswohnungen beim Baubereich Scheibe vorbehalten.
- Die Grünfläche C muss gemäss Quartierplan (Situation und Schnitte, 1:500) zur Ausbildung eines privaten Grünraumes durch einen einheitlichen baulichen Abschluss eingefasst werden. Die Einfassung soll durchlässig sein und kann bepflanzt werden. Die Begrenzung vermittelt zwischen den Privatgärten und der Grünfläche A und dient gleichzeitig als Sichtschutz.
- Multifunktionale Plätze* 7 Die Bereiche für multifunktionale Plätze dienen dem Aufenthalt, Begegnen und Verweilen. Zulässig sind dem Zweck entsprechende Einrichtungen. Im Innenhof des Hofbaus kann der multifunktionale Platz auch der Gebäudeerschliessung dienen. Die multifunktionalen Plätze können befestigt oder chaussiert angelegt werden und sind mit einzelnen Laubbäumen zu gliedern und zu gestalten.
- Begehbare Erschliessungsfläche* 8 Die begehbare Erschliessungsfläche dient der Fusswegerschliessung. Nördlich des Baubereichs Scheibe ist angrenzend an die begehbare Erschliessungsfläche die Erstellung von Vorgärten zulässig.
- Befahrbare/begehbare Erschliessungsfläche* 9 Die befahrbare/begehbare Erschliessungsfläche dient der motorisierten Erschliessung der Tiefgarage sowie dem Lieferverkehr der Dienstleistungs- oder Gewerbenutzungen der Baubereiche Turm und Hofbau. Der Bereich vor der Einfahrt der Tiefgarage ist mit fussgängersichernden Massnahmen zu gestalten.
- Bepflanzung* 10 Für die Bepflanzung gelten folgende Grundsätze:
- Es sind standortgerechte und grösstenteils einheimische Arten zu wählen. Anpflanzungen mit Arten, die zu den sogenannten invasiven Neophyten gezählt werden, sind nicht zulässig.
  - Verwendung einer standortgerechten Saatmischung bei einer extensiven Dachbegrünung.
  - Baumpflanzungen sind über das gesamte Areal verteilt, auch über den unterirdischen Bauten (Tiefgarage) vorzunehmen. Dabei ist der Wurzelraumbedarf zu berücksichtigen.

- d) Bei der unterirdischen Einstellhalle sind Aussparungen für eine angemessene Anzahl grosskroniger Bäume gemäss Richtprojekt (Anhang 3) vorzusehen, damit genügend Bodenaufbau für eine nachhaltige Pflanzenentwicklung vorhanden ist.
- e) Bei der Anordnung von Bäumen sind die zukünftigen Grössen (Kronenbildung, Schattenwurf) gegenüber den Hauptbauten zu berücksichtigen.
- f) Bepflanzungen sind fachgerecht zu pflegen, bei Bedarf sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen.
- Terraingestaltung* 11 Das Terrain ist so zu gestalten, dass die im Quartierplan definierten Aussenraumfunktionen gewährleistet sind.
- Wege und Plätze* 12 Wege und Plätze sind soweit technisch möglich und sinnvoll mit wasserdurchlässigen Materialien zu gestalten.
- Standorte für Nebenbauten und Entsorgungseinrichtungen* 13 Nebenbauten (z. B. Veloabstellanlagen) sowie Entsorgungseinrichtungen (z.B. Abfallsammelstellen) sind an zweckmässigen Standorten und auf der Grundlage eines Gesamtkonzeptes zu platzieren.
- Aussenbeleuchtung* 14 Aussenbeleuchtungen sind so zu konzipieren, dass sie die Umgebung nicht übermässig beeinträchtigen. Die Beleuchtungsanlagen sind in deren Intensität, Leuchtdauer und Beleuchtungsstärke auf das Notwendige zu beschränken. Als Leitlinie gilt die Norm SIA 491 "Vermeidung unnötiger Lichtemissionen im Aussenraum".
- Nachweis zur Aussenraumgestaltung* 15 Im Rahmen des Baugesuchverfahrens ist der Nachweis zu erbringen, dass die Vorgaben der Quartierplan-Vorschriften zur Gestaltung des Aussenraums eingehalten werden.
- Dieser Nachweis beinhaltet bzw. stellt dar:
- a) bestehendes und neu gestaltetes Terrain;
  - b) Lage, Dimensionierung und Materialisierung aller geplanten baulichen Elemente und Anlagen im Aussenraum (Erschliessungs- und Platzflächen, oberirdische Parkieranlagen, Einfriedungen, Spiel- und Aufenthaltsflächen mit den entsprechenden Einrichtungen, Nebenbauten sowie Entsorgungseinrichtungen und dergleichen);
  - c) Nachweis Bedarf und zweckmässiger Anordnung von Veloabstellplätzen;
  - d) Nachweis für die Ausnahmefahrten (Feuerwehr, Sanität, Umzüge, Gebäudeunterhalt);
  - e) Gestaltung des Freiraums sowie Art und Lage von Bepflanzungen;
  - f) Art und Lage von Aussenbeleuchtungen.

## § 7 Erschliessung und Parkierung

- Arealerschliessung* 1 Die Arealerschliessung für den motorisierten Verkehr erfolgt gemäss Festlegung im Quartierplan (Situation und Schnitte, 1:500) über die Hauptstrasse sowie über die St. Jakobstrasse.
- interne Erschliessung* 2 Die Organisation der internen Erschliessung ist im Quartierplan (Situation und Schnitte, 1:500) festgelegt.
- Die Ein- und Ausfahrt zur unterirdischen Autoeinstellhalle erfolgt über den im Quartierplan (Situation und Schnitte, 1:500) festgelegten Lagebereich beim Baubereich Hofbau. In Ergänzung dazu ist im Baubereich Scheibe bei dessen Realisierung eine zusätzliche Ausfahrt über die St. Jakobstrasse einzurichten.

*Parkierung*

- <sup>3</sup> Die Stammparkplätze der Quartierplan-Überbauung sind vollständig in der unterirdischen Einstellhalle anzuordnen.

Die oberirdische Parkierung im Osten angrenzend an die St. Jakobstrasse ist den Besuchern der Wohnnutzung vorbehalten. Die oberirdische Anlieferungsbereich im Westen angrenzend an die Hauptstrasse ist für Anlieferungen im Zusammenhang mit den Gewerbe- und Geschäftsnutzungen im Quartierplan-Areal sowie für Taxifahrten (Ein- und Ausstieg) vorgesehen.

Besucherparkplätze dürfen weder fest vermietet noch dauernd belegt werden. Der zusätzliche Bedarf an Besucherparkplätzen ist in der unterirdischen Einstellhalle anzuordnen.

*Ausnahmefahrten*

- <sup>4</sup> Die Gebäudezufahrten für den Ausnahmefall (Sanität, Feuerwehr, Umzüge, Gebäudeunterhalt etc.) sind bis zu den Hauptbauten sicherzustellen. Die dafür erforderlichen Erschliessungsanlagen sind so anzulegen, dass sie den Anforderungen der Feuerwehr gemäss der zum Zeitpunkt der Baueingabe gültigen Richtlinie für Feuerwehrezufahrten, Bewegungs- und Stellflächen entsprechen.

---

## § 8 Energieeffizienz

---

*Energiestandard*

- <sup>1</sup> Die Neubauten sind nach den zum Zeitpunkt der Baueingabe geltenden Anforderungen an die MINERGIE-Kennzahl (MKZ) des MINERGIE-Standards zu realisieren. Wird die Überbauung in Etappen ausgeführt, so sind für jede Etappe die zu diesem Zeitpunkt geltenden Anforderungen an die MINERGIE-Kennzahl des MINERGIE-Standards massgebend. Die gesetzlichen Anforderungen sind mindestens einzuhalten.

*Energiebedarf für Raumwärme und Warmwasser*

- <sup>2</sup> Der Energiebedarf für Raumwärme und Warmwasser ist zu mindestens 75 % mit der Nutzung erneuerbarer Energiequellen zu decken.

---

## § 9 Lärmschutz

---

*Empfindlichkeitsstufen*

- <sup>1</sup> Für das Quartierplan-Areal gilt die Empfindlichkeitsstufe (ES) II.

*Überschreitung der Lärmgrenzwerte*

- <sup>2</sup> Bei den im Quartierplan (Situation und Schnitte, 1:500) dargestellten Fassadenabschnitten mit Überschreitung des Immissionsgrenzwertes ist die Einhaltung der gesetzlichen Lärmschutzanforderungen mit entsprechenden Massnahmen zu gewährleisten.

In erster Priorität sind typologische Massnahmen (Anordnung der lärmempfindlichen Räume, Grundrisskonzeption usw.) anzuwenden. Bauliche, gestalterische sowie technische Massnahmen sind in zweiter Priorität anzuwenden.

---

**§ 10 Realisierung**

---

- Etappierung* 1 Die Realisierung kann als Einheit oder in Etappen erfolgen. Bei einer Realisierung in Etappen sind aus Lärmschutzgründen die Baubereiche Kamm und Hofbau gleichzeitig und vor dem Baubereich Scheibe zu erstellen. Für den Baubereich Turm bestehen keine Abhängigkeiten aufgrund des Lärmschutzes.
- Bei einer Etappierung sind die entsprechenden Ergänzungsanlagen wie Zufahrten, Wege, Abstellplätze, Freiraumbereiche sowie Ver- und Entsorgungsanlagen etc. so anzulegen, dass der Bedarf der jeweiligen Etappe gedeckt ist und die spätere Realisierung der Gesamtüberbauung gewährleistet bleibt.
- Erstellung und Unterhalt* 2 Alle Erschliessungs- und Parkieranlagen sowie Bepflanzungen und Aussenraum-Einrichtungen innerhalb des Quartierplan-Perimeters sind durch die jeweiligen Grundeigentümerinnen und -eigentümer resp. Berechtigten zu erstellen und zu unterhalten.
- Parzellenmutationen* 3 Parzellenmutationen sind zulässig, sofern Zielsetzung, Verwirklichung und Funktionalität der Quartierplanung gewährleistet bleiben.

---

**§ 11 Ausnahmen und Abweichungen**

---

- Ausnahmen* 1 In Abwägung öffentlicher und/oder privater Interessen sowie in Würdigung der besonderen Umstände des Einzelfalls kann die Baubewilligungsbehörde auf Antrag des Gemeinderates Ausnahmen von diesen Quartierplan-Vorschriften gewähren.
- Voraussetzung für Ausnahmen* 2 Für die Gewährung von Ausnahmen gilt die Voraussetzung, dass kein Widerspruch zum Zweck der Quartierplanung gemäss § 1 vorliegt. Die durch den Quartierplan (Situation und Schnitte, 1:500) definierte Gesamtkonzeption betreffend Überbauung, Aussenraum, Erschliessung und Parkierung darf durch die Ausnahmen nicht beeinträchtigt werden.
- Abweichungen* 3 Grössere Abweichungen von der im Quartierplan (Situation und Schnitte, 1:500) definierten Gesamtkonzeption dürfen nur aufgrund einer Mutation der Quartierplan-Vorschriften erfolgen.

---

**§ 12 Schlussbestimmungen**

---

- Überwachung des Vollzugs* 1 Der Gemeinderat überwacht die Anwendung der Quartierplan-Vorschriften. Das Baubewilligungsverfahren gemäss § 120 ff. RBG bzw. § 86 ff. RBV bleibt vorbehalten.
- Inkrafttreten* 2 Die Quartierplan-Vorschriften "VICTUS" treten mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft. Mit der Inkraftsetzung werden die bisherigen Zonenvorschriften Siedlung der Gemeinde Aesch im Bereich des Quartierplan-Perimeters aufgehoben.

---

**Beschlüsse und Genehmigung****GEMEINDE**

Beschluss des Gemeinderates:	xx.xx.xx
Beschluss der Gemeindeversammlung:	xx.xx.xx
Referendumsfrist:	xx.xx.xx – xx.xx.xx
Urnenabstimmung:	---
Publikation der Auflage im Amtsblatt Nr. ....:	xx.xx.xx
Auflagefrist:	xx.xx.xx – xx.xx.xx

**Namens des Gemeinderates**

Die Gemeindepräsidentin:

Der Verwaltungsleiter:

*Marianne Hollinger**Roman Cueni*

---

**KANTON**

Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft genehmigt

mit Beschluss Nr. .... vom .....

Publikation des Regierungsratsbeschlusses

im Amtsblatt Nr. .... vom .....

Die Landschreiberin

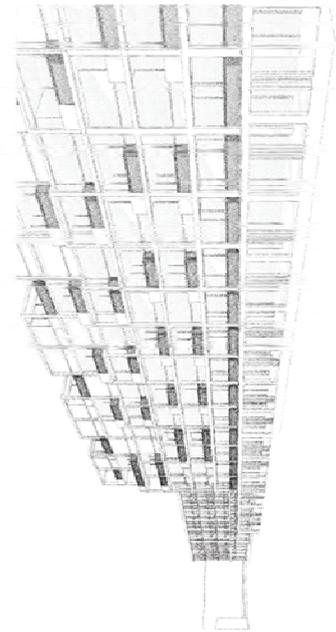
## Anhang 1

Richtungsweisende Visualisierungen zu den Hauptbauten

AREALENTWICKLUNG VICTUS AESCH

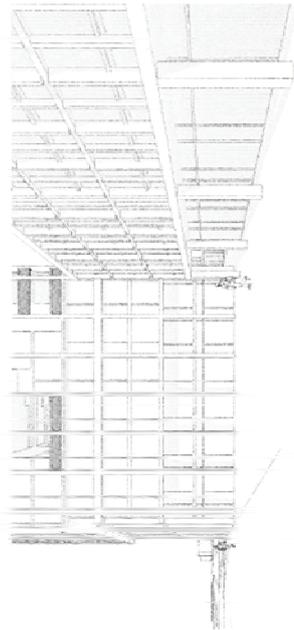


Kamm mit Höfen zum Quartiergarten

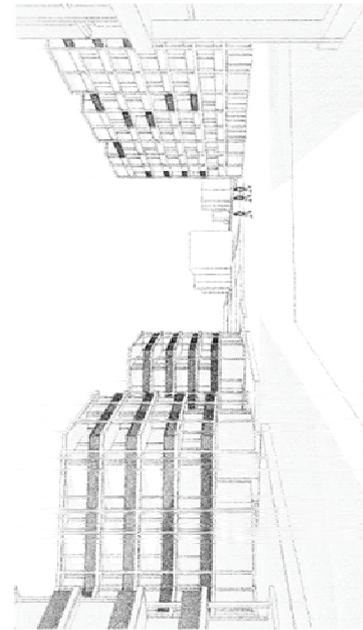


Scheibe in Richtung Süden

Fassadenstudien Raster und Öffnungsverhalten



Hochhaus und Hofbau am Platz zur Hauptstrasse



Quartierplatz in Richtung Osten

SALATHÉ ARCHITEKTEN BASEL

## Anhang 2

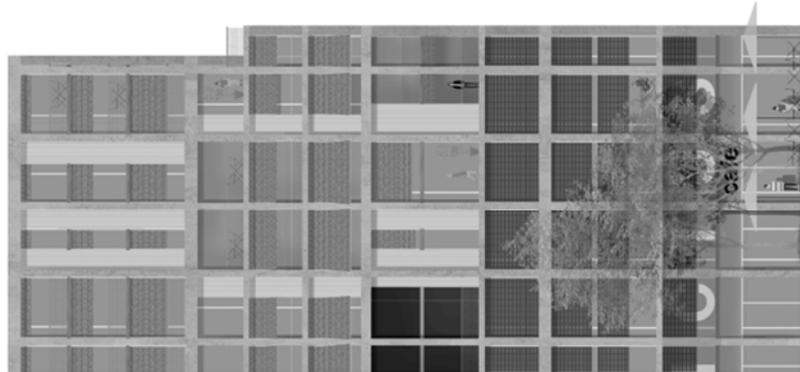
### Richtungsweisende Elemente der Fassadengestaltung

AREALENTWICKLUNG VICTUS AESCH

#### Fassadengestaltung und Ausdruck

##### ELEMENTE DER FASSADENGESTALTUNG:

- Verbindung der vier Baukörper zum Ensemble über die Verwandtschaft des architektonischen Ausdrucks
- Tiefenwirkung und Porosität durch Fassadenaufbau in mehreren Schichten
- Offenheit ausstrahlende Gesamtwirkung
- Übergeordnete und tragende Netzstruktur
- Tiefenstaffelung von nutzungs- und gebäudespezifischen Bestandteilen der Fassade wie Balkonen / Loggien, Wandelementen, Brüstungen, Verglasungen, Geländern, Sonnenschutz



Fassadenstudie materialisiert, Ansicht Hochhaus und Kamm



SALATHÉ ARCHITECTEN BASEL

### Anhang 3

#### Richtungsweisende Konzeption der Aussenraumgestaltung

