

Allgemeine Verwaltung

Kirchplatz 3
4132 MuttENZ 1, Postfach 332
Telefon 061 466 62 62
Fax 061 466 62 88

Gemeindekommission

4132 MuttENZ

Unsere Ref. Urs Girod / th
Direktwahl 061 466 62 01
E-Mail urs.girod@muttENZ.bl.ch
Datum 2. Februar 2006

Einladung zur Gemeindeversammlung

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Der Gemeinderat hat auf

Dienstag, 21. März 2006, 19.30 Uhr

im Mittenza eine Gemeindeversammlung angesetzt zur Behandlung folgender

Traktanden

1. Beschlussprotokoll der Gemeindeversammlung vom 13. Dezember 2005
2. Nichterheblicherklärung, Antrag Felix Riesterer gemäss § 68 Gemeindegesetz betreffend Änderung des Zonenreglements Siedlung und Mutation des Zonenplanes,
3. Erheblicherklärung, Antrag Hansueli Recher gemäss § 68 Gemeindegesetz betreffend der Sanierung der Deponien Feldreben, Rothausstrasse und Margelacker und der Untersuchung gemeindeeigener Trinkwasserbrunnen
4. Nichterheblicherklärung, Antrag Jakob Gutknecht gemäss § 68 Gemeindegesetz betreffend Änderung des Reglements über die Wirtschaftsbetriebe Mittenza vom 23. September 1997, Nichterheblicherklärung
5. Quartierplan Schulstrasse, Erlass der Quartierplanvorschriften
6. Mitteilungen des Gemeinderates
7. Verschiedenes

Beilage

Einladung und Traktandenliste werden zusammen mit den nachstehenden Erläuterungen im MuttENZer Amtsanzeiger vom 24. Februar 2006 publiziert.

Zu den einzelnen Geschäften können wir folgendes ausführen:

TRAKTANDUM 2

Nichterheblicherklärung, Antrag von Felix Riesterer gemäss § 68 Gemeindegesetz betreffend Änderung des Zonenreglements Siedlung und Mutation des Zonenplanes

Ausgangslage

Felix Riesterer reichte an der Gemeindeversammlung vom 13. Dezember 2005 einen Antrag gemäss § 68 des Gemeindegesetzes mit folgendem Wortlaut ein:

"Das Zonenreglement Siedlung ist mit folgender Bestimmung zu ergänzen:

Ziffer 5.5 Schutzvorschriften im Grenzbereich WG4-Zone "Käppeli"

Zum Schutz der benachbarten und der gegenüberliegenden W2a-Zonen gilt in der WG4-Zone am Käppelibodenweg folgende Einschränkung:

Die Gebäudehöhe und die Fassadenhöhe dürfen auf 25m Distanz ab den W2a-Zonengrenzen nicht höher sein als in der W3-Zone.

Diese Einschränkung gilt nicht innerhalb einer Distanz von 60m ab der Strassenlinie der St.-Jakob-Strasse."

Stellungnahme des Gemeinderates

Im Rahmen der Zonenplanrevision von 1995 wurde das vom Antragsteller beschriebene Gebiet im Bereich des Käppelibodenweg resp. Höhlenbachweg durch die Gemeindeversammlung ohne Gegenvoten der Wohngeschäftszone WG4 zugeteilt. Mit dem nun vorliegenden Antrag soll gemäss Aussage des Antragstellers die projektierte Erweiterung der bestehenden Bauten in diesem Gebiet verhindert werden.

Zonenreglement und Zonenplan Siedlung sind Planungsinstrumente der kommunalen räumlichen Entwicklung und dürfen nicht dazu missbraucht werden, Bauprojekte zu verhindern. Die Planungssicherheit, welche für Grundeigentümer und Investoren von fundamentaler Bedeutung ist, würde somit unterlaufen und dies brächte in der Konsequenz für jede Bauherrschaft ein nicht tragbares Risiko mit sich.

Die Gemeinde müsste mit dem vorliegenden Antrag gegen den Willen der Grundeigentümerin ein aufwändiges Verfahren durchführen. Ausserdem könnte ein Minderwert der betroffenen Parzelle geltend gemacht werden und die Einwohnergemeinde Muttenz würde allenfalls schadenersatzpflichtig.

Antrag

Der Gemeindeversammlung wird beantragt, den Antrag von Felix Riesterer betreffend Änderung des Zonenreglements Siedlung und Mutation des Zonenplanes als nicht erheblich zu erklären.

TRAKTANDUM 3**Erheblicherklärung, Antrag von Hansueli Recher gemäss § 68 Gemeindegesetz betreffend der Sanierung der Deponien Feldreben, Rothausstrasse und Margelacker und der Untersuchung gemeindeeigener Trinkwasserbrunnen****1. Ausgangslage**

Hansueli Recher reichte an der Gemeindeversammlung vom 13. Dezember 2005 einen Antrag gemäss § 68 des Gemeindegesetzes mit folgendem Wortlaut ein:

1. Der Gemeinderat erarbeitet eine Sondervorlage zur Sanierung der Deponien Feldreben, Rothausstrasse und Margelacker und legt diese innerhalb von 6 Monaten nach abschliessender Beurteilung der technischen Untersuchungen durch die Vollzugsbehörde der Gemeindeversammlung zur Beschlussfassung vor.
2. Der Gemeinderat erarbeitet eine Sondervorlage zur systematischen Untersuchung der Wasserqualität gemeindeeigener Trinkwasserbrunnen, welche eine allfällige Beeinträchtigung durch Chemikalien aufzeigen würde.

2. Chronologie und Umfang der bisherigen Untersuchungen bei den Deponien Feldreben, Rothausstrasse und Margelacker

Seit bekannt ist, dass in Muttenz drei Deponien vorhanden sind, die als belastete Standorte gelten, werden immer wieder Befürchtungen und Spekulationen über den Grad der Gefährdung der Bevölkerung durch Grund- und Trinkwasserverschmutzungen geäussert. Um diese Gefährdung genau abzuschätzen und bei erkannten Risiken die richtigen Massnahmen ergreifen zu können, hat der Gemeinderat Muttenz zusammen mit dem Kanton Basel-Landschaft und der Chemischen Industrie eine gemeinsame Vorgehensweise vereinbart. Damit sollen gemäss den Vorgaben des Bundesamtes für Wald, Umwelt und Landschaft (BUWAL) rasch die notwendigen Beurteilungsgrundlagen geschaffen werden.

Auf Anfrage des Amtes für Umweltschutz und Energie (AUE) beteiligt sich die Gemeinde Muttenz deshalb seit 2001 als Partner an den Untersuchungen zu den drei Deponiestandorten Feldreben, Rothausstrasse und Margelacker. Im Februar 2002 konnte der Bericht über die historische Untersuchung der drei Standorte veröffentlicht werden. Mit einer neuen, breit abgestützten Projektorganisation unter Vorsitz von Gemeinderat Andreas Meyer wurden danach die Erarbeitung der Pflichtenhefte für die technische Untersuchung gemäss Altlastenverordnung eingeleitet. Das Lenkungsgremium entschied sich aufgrund der Komplexität der Fragestellungen für ein Vorgehen in zwei Etappen.

Seit September 2002 begleiten und begutachten die unabhängigen Experten Prof. Peter Huggenberger (Geologie und Hydrogeologie), Prof. Michael Oehme (Qualitätssicherung Analytik) sowie Prof. Walter Giger (Risikobeurteilung und Toxikologie) die vom Lenkungsgremium in Auftrag gegebenen Arbeiten für die weiteren technischen Untersuchungen. Im September 2002 konnte auch die Rahmenvereinbarung zur Vorfinanzierung der technischen Untersuchungen zwischen dem Kanton Basel-Landschaft, der Interessengemeinschaft Deponiesicherheit Regio Basel (IG DRB) und der Gemeinde Muttenz getroffen werden.

Das Gesamtkonzept und die Pflichtenhefte der ersten Etappe für alle drei Deponien lagen im März 2003 vor. Mit der Umsetzung der umfangreichen Untersuchungsschritte zur Beurteilung der Emissionssituation der Deponien wurde unverzüglich begonnen. Ende Januar 2005 konnten die Ergebnisse der in der ersten Etappe durchgeführten Untersuchungen in einem Schlussbericht veröffentlicht werden. Im selben Zeitraum wurden nebst den in den Pflichtenheften festgesetzten Untersuchungsmassnahmen weitere Teilprojekte wie das Qualitätssicherungskonzept von Prof. M. Oehme für die Analyse von organischen Verbindungen in Oberflächen- und Grundwasser sowie Sickerwasser aus Böden, die Grundlagen für die Gefährdungsabschätzung, die Fallstudie Ökobilanzierung, Oberflächengasmessungen Sportanlage Margelacker, die Stoffliste der IG DRB und das Gutachten zu den Senkungen im Raum Margelacker erarbeitet.

Nach Vorliegen der Stellungnahmen der Experten zu den Schlussberichten der ersten Etappe wurden die Pflichtenhefte für die zweite Untersuchungsetappe erarbeitet. Diese wurden vom Amt für Umweltschutz und Energie nach der Vernehmlassung bei den Experten im November 2005 gutgeheissen. Die wesentlichen Zielsetzungen dieser zweiten Untersuchungsetappe sind:

- Das vollständige Erfassen der Zu- und Abströmbereiche im Umfeld der Deponie Feldreben bei unterschiedlichen Grundwasserständen und Nutzungen sowie die Abklärung der Grundwasserqualität im Zu- und Abstrombereich.
- Einbindung der gewonnen hydrologischen Daten aus dem direkten Umfeld der Deponie in einen regionalen Zusammenhang unter Berücksichtigung der Grundwasserbewirtschaftung und der Trinkwassergewinnung. (Simulation des Fließregimes im Kontext mit den komplexen Grundwasserverhältnissen unter Anwendung des regionalen Grundwassermodells).
- Das Erfassen des Deponieinhaltes und des Schadstoffpotentials im Hinblick auf die Gefährdungsabschätzung.
- Ausführliche öko- und humantoxikologische Wertung der Analyseresultate.
- Letztendlich muss damit eine detaillierte Gefährdungsabschätzung und eine Beurteilung der Deponien gemäss Altlastenverordnung vorgenommen werden können.

Zurzeit werden neue Sondierbohrungen zur Verdichtung des Messstellennetzes um die Deponien ausgeführt. Die erste umfassende Probenahmekampagne des Grundwassers im erweiterten Messstellennetz wird im März 2006 stattfinden. Im Weiteren ist das Pflichtenheft zur Untersuchung des Deponieinhaltes erstellt und liegt aktuell zur Stellungnahme bei den Experten vor. Gemäss aktuellem Zeitplan werden die vollständigen Beurteilungsgrundlagen mit den Schlussberichten der zweiten Untersuchungsetappe und der Gefährdungsabschätzung im zweiten Quartal 2007 der Vollzugsbehörde zur Beurteilung der Deponiestandorte gemäss Altlastenverordnung eingereicht werden können.

Parallel dazu wurde ein Grundwasserüberwachungskonzept zur sofortigen regelmässigen hydraulischen und analytischen Überwachung des Grundwassers im Nahfeld der Deponien und zum raschen Aufbau eines aussagekräftigen Datensatzes erarbeitet und eine erste Probenahme im September 2005 vorgenommen.

3. Kenntnisstand und Kenntnislücken nach den bisherigen technischen Untersuchungen bei den Deponiestandorten Feldreben, Rothausstrasse und Margelacker

Bericht historische Untersuchung und Ist-Zustandsaufnahme des Grundwassers

Der Perimeter der ehemaligen Deponien Feldreben, Rothausstrasse und Margelacker konnte relativ exakt rekonstruiert werden. Der Ablagerungszeitraum sowie die Besitzverhältnisse im Ablagerungszeitraum sind bekannt. Bezüglich dem Deponieinhalt sind wenige Unterlagen verfügbar. Die Auswertung erlaubt jedoch die Aussage, dass ein geringer Teil aus Abfällen der chemischen Industrie stammt. Bei der Deponie Feldreben beträgt die eingebrachte Menge ca. 14'000 t, bei der Deponie Margelacker ca. 1'200 t und bei der Deponie Rothausstrasse ist die Menge dieser Abfallkategorie unbekannt. Auch der Anteil an Abfällen aus anderen Gewerbe- und Industriebetrieben ist in Relation zum gesamten Deponievolumen relativ gering. Der überwiegende Teil der Ablagerungen besteht aus Aushub und Bauschutt sowie untergeordnet aus Siedlungsabfällen. Das Grundwasser im Umfeld der Deponien wurde im Sinne einer Folgemessung und Ist-Zustandsaufnahme beprobt und analysiert. Im Umfeld der Deponie Feldreben konnten anlässlich dieser Kampagne 7 chlorierte Kohlenwasserstoffe im Spurenbereich festgestellt werden. Der massgebende halbe Konzentrationswert der in der Altlastenverordnung aufgeführten Substanzen wurde im Fall von Perchlorethen überschritten. Im Umfeld der Deponie Margelacker wurde Perchlorethen sowie Toluol im Spurenbereich festgestellt. Bei der Deponie Rothausstrasse wurden in der Messstelle, welche im Deponieperimeter liegt, mehrere chlorierte Kohlenwasserstoffe und chlorierte Benzole im Spurenbereich analysiert. Die Konzentrationen von Vinylchlorid und Ammonium überschritten die massgebenden halben Konzentrationswerte gemäss Altlastenverordnung.

Genauere Kenntnisse über die Hydrogeologie im Umfeld der Deponien Feldreben und Rothausstrasse fehlten, damit konnte zu diesem Zeitpunkt das Emissionsverhalten der Standorte, die Zu- und Abströmbereiche nicht zuverlässig beurteilt werden.

Schlussberichte technische Untersuchungen erste Etappe Deponien Feldreben, Rothausstrasse und Margelacker

Im Wesentlichen beschränken sich die quantitativ massgebenden Emissionen der Deponie Feldreben auf eine Aufmineralisierung des Grundwassers und einen Eintrag von chlorierten Kohlenwasserstoffen. Darüber hinaus ergeben sich aus den Screening-Daten Indizien für Sickerwasseranteile, welche aus Abfällen der chemischen Industrie stammen könnten. Da eine detaillierte Auswertung und Bewertung dieser Screening-Ergebnisse anlässlich der ersten Untersuchungsetappe noch nicht erfolgt ist, kann keine abschliessende Beurteilung vorgenommen werden.

Neben der generellen Aufmineralisierung des Grundwassers im Nahfeld der Deponie Rothausstrasse ergeben sich aus den Screening-Daten insbesondere für das stärker mineralisierte Grundwasser im oberen Grundwasser-Stockwerk aufgrund der festgestellten organischen Substanzen klare Indizien für Sickerwasseranteile, welche aus Abfällen der chemischen Industrie stammen. Quantitativ betrachtet dürfte es sich dabei aber aufgrund der geringen Konzentrationen im Spurenbereich um einen bescheidenen Einfluss handeln. Ein quantitativ relevanter Eintrag von organischen Schadstoffen aus Abfällen der chemischen Industrie in der Deponie Rothausstrasse ins tiefere Hauptmuschelkalk-Grundwasser ist, gestützt auf die Untersuchungsergebnisse, im heutigen Kenntnisstand als marginal einzustufen. Da eine detaillierte Auswertung und Bewertung dieser Screening-Ergebnisse anlässlich der ersten Untersuchungsetappe noch nicht erfolgt ist, kann keine abschliessende Beurteilung vorgenommen werden.

Neben der generellen Aufmineralisierung des Grundwassers im Nahfeld der Deponie Margelacker ergeben sich aus den im Abstrombereich der Deponie mittels Screening festgestellten

organischen Substanzen Indizien für Sickerwasseranteile, welche aus Abfällen der chemischen Industrie stammen könnten. Da eine detaillierte Auswertung und Bewertung dieser Screening-Ergebnisse anlässlich der ersten Untersuchungsetappe noch nicht erfolgt ist, kann keine abschliessende Beurteilung vorgenommen werden.

Mit den Untersuchungen sind die grossräumigen Zusammenhänge im Grundwassergebiet von Muttenz ausreichend dokumentiert. Demgegenüber lassen im nahen Umfeld der Deponie Feldreben die komplexen hydrogeologischen Verhältnisse im kleinräumigen Massstab keine klare Zuordnung eines Zu- und Abströmbereiches zu. Gerade im Hinblick auf eine Gefährdungsabschätzung ist es wichtig, diese möglichst genau zu erfassen. Insbesondere sind auch die hydrogeologischen Verhältnisse im etwas weiter entfernten südlichen Umfeld der Deponie mit Unsicherheiten behaftet.

Bei der Deponie Rothausstrasse sind die hydrogeologischen Verhältnisse im kleinräumigen Massstab im nahen Umfeld der Deponie ungenügend bekannt. Unklarheiten bestehen einerseits bezüglich des Fliessverhaltens des Grundwassers im oberen Grundwasserstockwerk sowie bezüglich der genauen Ausdehnung (z.B. Zu- und Abstrombereich der Deponie; gegenseitige Wechselwirkung der beiden Grundwasserstockwerke, etc.).

Bei der Deponie Margelacker sind die Verhältnisse im nahen Umfeld der Deponie einigermaßen gut bekannt, so dass sich der Abstrombereich relativ genau bestimmen lässt. Hier sind einzig die hydrogeologischen Verhältnisse im weiteren Deponieumfeld nordwestlich der Deponie mit gewissen offenen Fragen behaftet (Verlauf Horst/Grabenzone).

Des Weiteren bestehen bei allen drei Deponien mehr oder weniger Kenntnislücken bezüglich der genauen Zusammenhänge sowie Quantifizierung der massgebenden Abbauprozesse (Stickstoffaustrag, Aufmineralisierung), welche im Hinblick auf eine abschliessende Beurteilung der Altlastensituation und Abschätzung des Langzeitverhaltens von Bedeutung sind.

4. Erwägungen des Gemeinderates

Die Erarbeitung einer Sondervorlage zum Vorgehen zur Sanierung der Deponien Feldreben, Rothausstrasse und Margelacker kann im Sinne einer umfassenden Abklärung zum weiteren Vorgehen durchaus als sinnvoll beurteilt werden. Dabei muss die Beurteilung der technischen Untersuchungen in jedem Fall abgewartet werden. Dies wird mit dem vorliegenden Antrag berücksichtigt und eine Beeinflussung oder Vorwegnahme der Resultate kann ausgeschlossen werden.

Nach der ersten Untersuchungsetappe kann ein Abfliessen von belastetem Grundwasser in Richtung West und damit möglicherweise zu Trinkwasserbrunnen in der Hard und im Birstal nicht ausgeschlossen werden. In Anbetracht dessen lässt sich auch eine entsprechende Beeinträchtigung von Trinkwasserbrunnen der lokalen und regionalen Wasserversorgungen nicht ausschliessen. In Kenntnis der aktuellen Belastung des Grundwassers im Umfeld der Deponien mit einer Vielzahl von organischen Substanzen im Spurenbereich ($\mu\text{g/l}$) und unter Berücksichtigung des Nachweises von einer geringen Anzahl organischer Substanzen im tiefen Spurenbereich (ng/l) bei einem Trinkwasserbrunnen der Gemeinde Muttenz erachtet es der Gemeinderat unter Wahrung seiner Sorgfaltspflicht als angebracht die Trinkwasserbrunnen der Gemeinde Muttenz im Birstal sowie in der Hard systematisch spurenanalytisch zu überwachen. Diese Überwachung hat so zu erfolgen, dass allfällige organische Belastungen, welche aus Abfällen der chemischen Industrie stammen, erkannt werden.

Antrag

Der Gemeindeversammlung wird beantragt, den Antrag von Hansueli Recher betreffend der Sanierung der Deponien Feldreben, Rothausstrasse und Margelacker und der Untersuchung gemeindeeigener Trinkwasserbrunnen als erheblich zu erklären.

TRAKTANDUM 4

Nichterheblicherklärung, Antrag Jakob Gutknecht gemäss § 68 Gemeindegesetz betreffend Änderung des Reglements über die Wirtschaftsbetriebe Mittenza vom 23. September 1997

Ausgangslage

Jakob Gutknecht reichte an der Gemeindeversammlung vom 13. Dezember 2005 einen Antrag gemäss § 68 des Gemeindegesetzes mit folgendem Wortlaut ein:

"Die Artikel im Reglement über die Wirtschaftsbetriebe Mittenza vom 23. September 1997 sind mit folgendem Text zu ergänzen: Der Wartenbergsaal, die Vereinszimmer Geispel und Hard sind ausschliesslich den Muttenser Ortsvereinen unentgeltlich zur Verfügung zu stellen."

Stellungnahme des Gemeinderates

Im Rahmen des Mieterwechsels für das Kongresszentrum Mittenza hat der Gemeinderat, unter Beizug eines externen Beraters, das bis dahin verfolgte Betriebskonzept überprüft und neu festgelegt. Daraus geht hervor, dass die Bewirtschaftung des Wartenbergsaales neu durch den Mieter erfolgen soll. Die Vereinszimmer Geispel und Hard stehen weiterhin ausschliesslich und unentgeltlich Muttenser Ortsvereinen zur Verfügung. Vereinen und Organisationen, welche aufgrund des neuen Betriebskonzeptes den Wartenbergsaal nicht mehr benützen können, wurden andere gemeindeeigene Lokalitäten zur Verfügung gestellt. Dabei hat der Gemeinderat darauf geachtet, dass mit entsprechenden Begleitmassnahmen für die Betroffenen eine gute Lösung gefunden werden konnte.

Auch mit dem Musikverein wurden sehr intensive Gespräche geführt und eine einvernehmliche Lösung zur unentgeltlichen Benutzung des Wartenbergsaales festgelegt. Davon musste im Verlaufe der vergangenen 12 Monate nur wenige Male abgewichen werden.

Der von Jakob Gutknecht gestellte Antrag würde sämtliche vertraglichen Grundlagen zwischen der Einwohnergemeinde Muttens und dem Mieter des Kongresszentrums Mittenza in Frage stellen. Damit einhergehend wären auch die vereinbarten ökonomischen Grundlagen zu überprüfen. Der Antrag würde die Überarbeitung des Betriebskonzeptes und des damit verbundenen Mietvertrages bewirken und wesentliche Mindereinnahmen zur Folge haben.

Antrag

Der Gemeindeversammlung wird beantragt, den Antrag von Jakob Gutknecht betreffend einer Änderung des Reglements über die Wirtschaftsbetriebe Mittenza vom 23. September 1997 als nicht erheblich zu erklären.

TRAKTANDUM 5**Quartierplan "Schulstrasse" Erlass der Quartierplanvorschriften****Ausgangslage**

Die Grundeigentümer der Parzellen 1954 und 6598, welche an der Schulstrasse nahe der Tramlinie liegen, hatten von Beginn an zum Ziel, eine moderne, qualitativ hoch stehende Wohnüberbauung zu realisieren. Aufgrund der unmittelbaren Nähe zur Tram- und Bushaltestelle "Muttenz Dorf" können die Parzellen als mit den öffentlichen Verkehrsmitteln sehr gut erschlossen bezeichnet werden. Mit dieser Lage und einer Gesamtfläche von rund 3800 m² sind die noch unverbauten Grundstücke auch für den öffentlichen Raum und die Siedlungsstruktur der Gemeinde von Bedeutung. Dies war für die Bau- und Planungskommission und den Gemeinderat ausschlaggebend um gemeinsam mit den Grundeigentümern eine Quartierplanung zu erarbeiten.

Städtebauliche Einpassung

Das Bebauungskonzept, welches durch einen Raumplaner erarbeitet wurde, sieht drei, dreigeschossige Mehrfamilienhäuser mit begrünten Flachdächern und eine unterirdische Autoeinstellhalle sowie oberirdische Besucherparkplätze und Velounterstände vor. Durch die dreigeschossige Bauweise wird, im Vergleich zu einer Überbauung gemäss den Maximalwerten der ordentlichen Zone W2a, die überbaute Fläche reduziert. Es entstehen mit der projektierten Überbauung grosszügigere Aussenräume und eine städtebaulich bessere Situation als dies mit einer Überbauung in einer ordentlichen Zone W2a möglich gewesen wäre. Die Hauptbaukörper sind kammartig zur Schulstrasse ausgerichtet und die Wohnungsgrundrisse sind nord-/südorientiert, wobei auf der Nordseite vorwiegend "dienende" Räume angeordnet sind. Diese Ausrichtung ermöglicht einerseits einen optimalen Schallschutz gegen die nordseitige Lärmimmissionsquelle (Tramlinie 14) und andererseits bildet sie eine ideale Voraussetzung für die passive Energienutzung der Sonneneinwirkung, da die projektierten Südfassaden einen hohen Fensteranteil aufweisen.

Wohnungsangebot und Erschliessung der Wohneinheiten

Mit den drei Hauptbauten sollen 15 4½-Zimmerwohnungen, 3 3½-Zimmerwohnungen und 3 Ateliers mit je einem Zimmer entstehen. Die Hauszugänge liegen jeweils auf der Nordseite wo sich auch die gedeckten Velounterstände befinden. Die interne vertikale Erschliessung erfolgt über die Treppenhäuser mit Aufzugsanlagen. Sämtliche Wohnungen werden in behindertengerechter Bauweise erstellt. Auf der lärmabgewandten Südseite der Hauptbauten sind Aussenräume (Terrassen) und Zwischenklimazonen (Wintergärten) angeordnet. Die Hauptbauten werden im Minergie-Standard errichtet und verfügen über eine Dachbegrünung. Das Bauvorhaben entspricht somit den Anforderungen der Gemeinde Muttenz als Energiestadt.

Umgebung- und Parkierungskonzept

In der Umgebungsgestaltung wird die private und gemeinschaftliche Nutzung differenziert ausgebildet. So erhalten z.B. erdgeschossige Wohnungen angrenzend zu den Sitzplätzen eine ihnen zugeordnete Nutzfläche (privater Vorgartenbereich). Die übrigen Flächen sind für die gemeinschaftliche Nutzung bestimmt. Im Weiteren wird ein kleinkindgerechter Spielplatz errichtet.

Grundsätzlich sind Bepflanzungen mit einheimischen und standortgerechten Bäumen vorgeschrieben und es werden weitestgehend wasserdurchlässige Beläge realisiert.

Das Parkierungsangebot von 61 Parkplätzen befindet sich in einer unterirdischen Autoeinstellhalle. Die Erschliessung der Autoeinstellhalle erfolgt über eine Rampe, welche am nördlichen Rand des Quartierplanperimeters, parallel zu den Tramgeleisen der Linie 14, liegt. Oberirdisch werden nur noch die erforderlichen sechs Besucherparkplätze angeordnet.

Art und Mass der Nutzung

In Abstimmung mit der Gemeinde wurde hinsichtlich der maximal zulässigen Bruttogeschossfläche ein Quartierplanbonus festgelegt. Die ebenfalls in den Quartierplanvorschriften festgelegte überbaubare Fläche unterschreitet hingegen wie bereits erwähnt die in der Zone W2a mögliche überbaubare Fläche. Die Berechnung der baulichen Nutzung richtet sich nach dem Zonenreglement Siedlung vom März 1995. Die maximal zulässige Bruttogeschossfläche für Hauptbauten beträgt 3'000 m², davon mindestens 250 m² für unbeheizte Zwischenklimazonen. Die bebaubare Fläche für Hauptbauten beträgt maximal 1'100 m² und für Nebenbauten 100 m².

Das Mass der Bebauung entspricht demnach einer Bebauungsziffer (BZ) von 28,6 % und dasjenige der Ausnutzung einer Ausnutzungsziffer (AZ) von 77,9 %. Die Flächen der unbeheizten Zwischenklimazonen werden auch der Ausnutzungsziffer (AZ) angerechnet und sind in den genannten Werten enthalten. Beide Masse sind auf die gesamte Grundstücksfläche (Parzellen 1954 und 6598) bezogen.

Mitwirkungsverfahren der Öffentlichkeit

Das Mitwirkungsverfahren der Öffentlichkeit gemäss § 7 des Raumplanungs- und Baugesetzes wurde vom 6. Juni 2005 bis 6. Juli 2005 durchgeführt. Im Rahmen dieses Mitwirkungsverfahrens sind sieben Stellungnahmen resp. Anregungen bei der Gemeinde eingegangen, die teilweise in der Überarbeitung berücksichtigt werden konnten. Am 30. August 2005 (zwischen 17.00 - 18.00) fand zudem auf der Bauverwaltung von Muttenz eine Besprechung der Eingaben mit den Mitwirkenden statt. Die Departementsvorsteherin, der Bauverwalter und die zuständigen Planer erörterten mit den Mitwirkenden die Eingaben und informierten über die Quartierplanung bzw. über das Projekt. Im Dezember 2005 wurde der vom Gemeinderat genehmigte Mitwirkungsbericht den Mitwirkenden zugestellt und vom 2. Januar 2006 bis zum 11. Januar 2006 wurde der Mitwirkungsbericht in der Bauverwaltung Muttenz öffentlich aufgelegt.

Antrag

Der Gemeindeversammlung wird beantragt, die Quartierplanvorschriften "Schulstrasse" zu erlassen.

Die Quartierplanvorschriften "Schulstrasse" sowie der Mitwirkungsbericht, können ab sofort während den Schalteröffnungszeiten täglich von 9.00 - 11.00 Uhr und von 14.00 - 16.00 Uhr, Mittwoch bis 18.30 Uhr, in der Bauverwaltung eingesehen werden. Nach der Genehmigung durch die Gemeindeversammlung wird der Quartierplan "Schulstrasse" gemäss § 31 des kantonalen Raumplanungs- und Baugesetzes vom 8. Januar 1998 während 30 Tagen öffentlich aufgelegt.

Freundliche Grüsse

IM NAMEN DES GEMEINDERATES

Der Präsident

Der Verwalter

Peter Vogt

Urs Girod