

Quartierplanung Rennbahn

Planungsbericht

Stand kantonale Vorprüfung und Mitwirkungsverfahren

11. April 2018

Impressum



PLANAR AG für Raumentwicklung
Rigistrasse 9, 8006 Zürich
Tel 044 421 38 38, Fax 044 421 38 20
www.planar.ch, info@planar.ch

Oliver Tschudin, Architekt FH, NDS FH / HSB Raumplaner FSU
Sarina Hablützel, MSc in Geographie UZH, Raumplanerin FSU

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangslage	2
1.1	Verortung und Geschichte des Areals	2
1.2	Absichten und Entwicklungsprozess	4
2	Richtprojekt	9
2.1	Analyse / Herleitung	9
2.2	Städtebauliches Konzept	10
2.3	Architektur	12
2.4	Erschliessung	12
3	Organisation und Ablauf der Quartierplanung	14
3.1	Beteiligte	14
3.2	Ablauf Planungsverfahren	14
4	Bestandteile und Schwerpunkte der Quartierplanung	16
4.1	Bestandteile	16
4.2	Inhalte der Quartierplanung	16
4.3	Abweichungen zur Grundnutzung	23
5	Berücksichtigung der planerischen Rahmenbedingungen	24
5.1	Generelle raumplanerische Vorgaben	24
5.2	Verkehr	29
5.3	Kulturgüter	33
5.4	Umweltschutz	35
5.5	Sicherheit	38
6	Auswirkungen, Folgekosten und Massnahmen zur Umsetzung der Planung	39
6.1	Auswirkungen auf rechtskräftige Planungen	39
6.2	Folgekosten	39
6.3	Regelungsbedarf für die Quartierplanung	39
7	Planungsverfahren	40
7.1	Kantonale Vorprüfung	40
7.2	Mitwirkungsverfahren	40
7.3	Beschlussfassung	40
7.4	Auflageverfahren	40
8	Genehmigungsantrag	41
	Anhang	42

Beilagen

Richtprojekt Areal Hubacher - Rennbahn, 31.01.2018

1 Ausgangslage

1.1 Verortung und Geschichte des Areals

Die beiden Grundstücke Parzelle Nr. 1932 (ehemals Möbel Hubacher, 8'037 m²) und Parzelle Nr. 1890 (ehemalige Rennbahnklinik, 3'418 m²) liegen direkt nebeneinander westlich des Ortszentrums von MuttENZ. Aufgrund der Grösse des gesamten Areals stellt es für die Gemeinde MuttENZ ein bedeutendes Innenentwicklungspotenzial dar.

Kontext

Das Areal wird dreiseitig durch die St.Jakob-Strasse, die Birsfelderstrasse und die Pestalozzistrasse begrenzt und liegt im Spannungsfeld zwischen den Sport- und Freizeitanlagen im Gebiet St.Jakob in Basel und dem historisch gewachsenen Ortskern von MuttENZ. Das Areal gehört zu einem Konglomerat von Gewerbebauten, die sich entlang der Nordseite der St.Jakob-Strasse aufreihen. Aufgrund der Lage des Areals an der Kreuzung zweier Kantonsstrassen (St.Jakob-Strasse und Birsfelderstrasse) ist dieses strassenseitig sehr gut angebunden. Dasselbe gilt für die Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr. Die Tramhaltestelle "Käppeli" liegt rund 300 m entfernt, die Bushaltestelle "Lutzert" rund 200 m.

Abb. 1: Perimeter



heutige Nutzung und Bebauung

Auf dem Grundstück Parzelle Nr. 1932 befinden sich die beiden ehemaligen Ausstellungs- und Verkaufsgebäude von Möbel Hubacher aus den Jahren 1958 und 1963. Die Gebäude werden zurzeit teilweise zwischengenutzt. Sie bilden markante architektonische Baukörper, die sich zur St.Jakob-Strasse hin orientieren. Die Grundeigentümerin des Grundstücks, stilhaus AG, hat mit mettler2invest AG einen Entwicklungsvertrag abgeschlossen, der in einen Baurechtsvertrag überführt werden soll. Die Baurechtsnehmerin strebt zeitnah eine Umnutzung des Areals an.

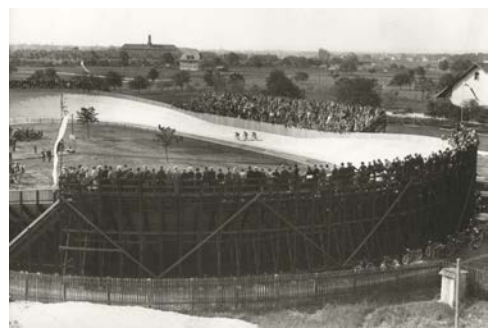
Das zweite Grundstück Parzelle Nr. 1890 ist im Besitz von Bellerive Immobilien AG, vertreten durch die Pensimo AG. Auf dem Grundstück befindet sich das Gebäude der ehemaligen Rennbahnklinik. Das Gebäude wurde an die WoVe für

studentisches Wohnen vermietet und für Wohnnutzung umgenutzt. Eine Neubebauung des Grundstücks ist erst ab ca. 2030 geplant.

Geschichte der Radrennbahn

In der Zwischenkriegszeit gehörten Radrennen neben den Fussballspielen zu den rasch an Popularität gewinnenden, neuen Sportarten. In Muttens stand an der Kreuzung St.Jakob-Strasse - Birsfelderstrasse von 1927 bis 1936 eine Holzradrennbahn mit Tribüne.¹

Abb. 2: Radrennbahn
Muttens, ca. 1927 und 1929
(Quelle: www.kgportal.bl.ch)



Geschichte von Möbel Hubacher

Hermann Hubacher eröffnete 1943 in Basel das Möbelgeschäft "Kombi-Hubacher". Sein Angebot konzentrierte sich während der entbehrungsreichen Kriegszeit auf Möbel, die dank kombinierten Funktionen Platz einsparten. Per Veloanhänger fanden die Kombi-Möbel den Weg zu den Kunden. Während den Boom-Jahren nach dem Zweiten Weltkrieg erweiterte das Unternehmen sein Angebot und zog 1956 von Basel nach Muttens. Der Velolieferdienst wurde durch Liefer- und Servicewagen abgelöst. Das Auto wurde immer mehr zum beliebtesten Verkehrsmittel und die Einkaufsgewohnheiten der Kunden änderten sich. Möbel Hubacher wusste das neue Autobahnnetz zu nutzen und zog 1982 nach Rothrist, dreissig Minuten von den Grossstädten Basel, Bern, Luzern und Zürich mit dem Auto erreichbar.²

Geschichte der Rennbahnklinik

Im Jahr 1981 wurde auf dem Areal der ehemaligen Rennbahn die Praxisklinik Rennbahn eröffnet. Sie war die erste Institution für Orthopädie und Sportmedizin in der Schweiz. Bereits 1984 wurde die Station auf 10 Betten erweitert, 1989 wurde die Physiotherapie vergrössert und ein Trainingszentrum angegliedert. Da die bestehenden Räumlichkeiten der steigenden Nachfrage nicht mehr gerecht wurden, zog das Unternehmen - mittlerweile unter dem Namen Rennbahnklinik - in einen Neubau im Polyfeld von Muttens.³

¹ Radrennbahn Muttens, Geschichte des Kantons Basel-Landschaft, www.geschichte.bl.ch (Zugriff: 16.08.2017).

² Möbel Hubacher, Eine Erfolgsgeschichte, www.moebel-hubacher.ch/ueber-uns/geschichte (Zugriff: 16.08.2017).

³ Rennbahnklinik, Geschichte, www.rennbahnklinik.ch/de/ueber-uns/geschichte (Zugriff: 16.08.2017).

Abb. 3: Praxis-Klinik
Rennbahn, MuttENZ, 1980er
Jahre (Quelle:
www.kgportal.bl.ch,
Inventarnummer Mz
00002157)



1.2 Absichten und Entwicklungsprozess

Nutzungskonzept Areal
"Hubacher - Rennbahnklinik"

Im Vorfeld der Planung hat Wüest & Partner ein Nutzungskonzept erarbeitet. Die Untersuchungen haben gezeigt, dass eine Nachfrage nach Wohnraum für junge Mietende (Studierende) und für ältere Mietende (Seniorinnen und Senioren) besteht. Letzterer soll nicht als klassische Alterswohnungen gedacht werden, sondern als komfortable Kleinwohnungen, die – in der Vermietung – auch andere kleine Haushalte ansprechen sollten. Die Vermietbarkeit von Dienstleistungsflächen wird hingegen als eher schwierig erachtet. Wichtig bei solchen Flächen ist die flexible Nutzbarkeit und Unterteilbarkeit. Ebenfalls als gering wird die Nachfrage nach typischen Familienwohnungen eingeschätzt. Grössere Wohnungstypen seien so zu gestalten, dass sie auch für Wohngemeinschaften sinnvoll nutzbar sind (z.B. keine Hierarchisierung der Zimmer).

Studienauftrag Areal "Hubacher -
Rennbahnklinik" MuttENZ 2016

Um die beiden Areale in eine Wohnüberbauung mit ergänzenden Gewerbeflächen zu überführen, führte metttler2invest nach Vorgabe der Gemeinde und unter Einbezug der Pensimo einen nicht-anonymen Studienauftrag auf Einladung mit einer Zwischenbesprechung durch. Das Ziel des Studienauftrags war es, einen geeigneten und städtebaulich überzeugenden Überbauungsvorschlag mit einer angemessenen Dichte für eine Wohnüberbauung zu finden. Die Genehmigung des Programms, die Auswahl der Teams und die Bewertung der eingereichten Projekte erfolgte durch ein Beurteilungsgremium, das wie folgt zusammengesetzt war:

Fachexperten:

- Daniel Ménard, Architekt, Zürich
- Bruno Trinkler, Architekten, Basel
- Rainer Zulauf, Landschaftsarchitekt, Zürich
- Christoph Heitz, Bauverwalter Gemeinde MuttENZ

Sachexperten:

- Thomi Jourdan, Gemeinderat MuttENZ, Dep. Hochbau und Planung
- Marc Derron, Pensimo, Zürich
- Rolf Bühler, metttler2invest, Basel

Experten:

- Markus Stöcklin, Rudolf Keller & Partner, Verkehrsingenieure, MuttENZ
- Ulrike Gölker Zeugin, Zeugin-Gölker Immobilienstrategien GmbH

Organisation und Moderation Verfahren:

- Sandra Bänniger, Planar AG für Raumentwicklung, Zürich
- Oliver Tschudin, Planar AG für Raumentwicklung, Zürich

Am Studienauftrag nahmen fünf Teams, jeweils bestehend aus Architekten und Landschaftsarchitekten, teil. Alle fünf eingereichten Projekte zeugen gemäss Beurteilungsbericht von fundierten Analysen mit jeweils unterschiedlichen Schwerpunkten, kompetentem Fachwissen, grossem Know-how und differenzierten Konzeptansätzen. Im Studienauftrag hat sich bestätigt, dass die Aufgabe anspruchsvoll, komplex und herausfordernd ist. Die anspruchsvolle Aufgabenstellung wurde von allen Teams verstanden und entsprechend gut und sinnstiftend umgesetzt.

Abb. 4: Modellfotos der
Projekte des Studienauftrags

Flubacher - Nyfeler + Partner Architekten, Berchtold.Lenzin Landschaftsarchitekten



Chebbi / Thomet / Bucher Architekten, Rotzler Krebs Landschaftsarchitekten



Rosenmund + Rieder Architekten, Guido Bosshard Landschaftsarchitekten



matti ragaz hitz architekten ag, Maurus Schifferli Landschaftsarchitekten



Kägi Schnabel Architekten, Westpol Landschaftsarchitektur



Das Projekt von Kägi Schnabel Architekten ETH BSA SIA und Westpol Landschaftsarchitektur konnte das Beurteilungsgremium überzeugen und wurde einstimmig zum Siegerprojekt gewählt. Gemäss Beurteilungsbericht waren "eine klare Analyse, folgerichtig gesetzte Thesen, ein fundamental stabiler Städtebau und eine hohe innere Disziplin" entscheidend für die Auswahl als Siegerprojekt.

Beim Siegerprojekt bilden drei markante neue Gebäudevolumen einen Markstein entlang der St.Jakob-Strasse und schreiben das abwechslungsreiche Strassenbild weiter. Innerhalb des Areals sind die Gebäude an die Randbereiche gesetzt, so

dass ein zentraler Freiraum entsteht. Dank der differenzierten Höhenentwicklung der einzelnen Baukörper und deren volumetrische Präsenz entsteht ein in sich stimmiges und im städtebaulichen Kontext klares Statement. Der 8-geschossige Kopfbau (nach der Weiterbearbeitung 9-geschossig) auf dem Areal der Rennbahnklinik akzentuiert dabei die prominente Lage des Grundstücks im Kreuzungsbereich an der St.Jakob-Strasse und der Birsfelderstrasse. Die 3- bis 5-geschossigen Gebäudekörper schaffen adäquate Übergänge zum Wohnquartier an der Pestalozzistrasse. Die 5-geschossigen Gebäuderiegel an der St.Jakob-Strasse und an der Birsfelderstrasse schirmen den Rückraum vor Lärmbelastung ab.

Abb. 5: Siegerprojekt von
Kägi Schnabel Architekten
ETH BSA SIA und Westpol
Landschaftsarchitektur





Abb. 6: Siegerprojekt von
Kägi Schnabel Architekten
ETH BSA SIA und Westpol
Landschaftsarchitektur

Information der Bevölkerung

Nach Abschluss des Studienauftrags fand eine öffentliche Informationsveranstaltung für die interessierte Bevölkerung und eine Ausstellung aller eingereichten Projekte statt. Die direkt betroffene Nachbarschaft wurde zudem im Rahmen weiterer Informationsveranstaltungen über die Weiterbearbeitung des Siegerprojekts informiert.

Weiterbearbeitung des Siegerprojekts zu einem Richtprojekt

Nach dem Studienauftrag wurde das Siegerprojekt gemäss den Inputs aus der Beurteilungsgremium weiterbearbeitet. Das weiterbearbeitete Siegerprojekt bildet als Richtprojekt die Grundlage für den Quartierplan. Weitere Angaben zum Richtprojekt sind dem Kapitel 2 zu entnehmen.

Ziele der Quartierplanung

Zur Umsetzung des Siegerprojekts ist eine Quartierplanung notwendig, welche die entsprechenden rechtlichen Voraussetzungen schafft. Das weiterbearbeitete Siegerprojekt bildet das Richtprojekt für die Quartierplanung. Mit dem Quartierplan wird die rechtliche Grundlage für die Erstellung einer Wohnüberbauung geschaffen, die hohe architektonische, ortsbauliche und freiräumliche Qualitäten aufweist. Zudem wird mit dem Quartierplan eine sinnvolle Etappierung und Realisierung sichergestellt.

2 Richtprojekt

2.1 Analyse / Herleitung

2.1.1 Siedlungsstruktur

Die Siedlungsstruktur nördlich der St. Jakob-Strasse weist aufgrund der historischen Entwicklung eine heterogene Körnung auf. An den Naht- und Schnittstellen von Wohnen, Arbeiten und Verkehr findet Verdichtung mit teilweise hohen Gebäuden statt. Entlang der St. Jakob-Strasse besteht aufgrund der städtebaulichen Verhältnisse Potential für eine Verdichtung mit eigenständiger Identität. Als Teil der Situation antizipiert das Areal Hubacher - Rennbahnklinik gewissermassen diese Entwicklung und hat das Potential, Baustein einer zukünftigen Verdichtung an diesem Ort zu sein.

2.1.2 Strassenräume

Die St. Jakob-Strasse hat eine stark trennende Wirkung auf den Siedlungsraum. Die St. Jakob-Strasse und die Birsfelderstrasse werden durch teils markante Gebäudevolumen gesäumt. Die Sportanlage Margelacker weist einen ausgedehnten Grünraum auf. Typisch für den Strassenraum St. Jakob-Strasse Birsfelderstrasse sind die unterschiedlichen Strassenabschnitte mit eigenem Charakter. Wohn- und Gewerbebauten manifestieren sich durch unterschiedliche Siedlungsbilder. Als Teil dieser Kulisse fungiert das Areal Hubacher - Rennbahnklinik am Kreuzungspunkt beider Strassen als Auftakt und Markstein. Das abwechslungsreiche Strassenbild wird zum Leitbild der weiteren Entwicklung an diesem Ort.

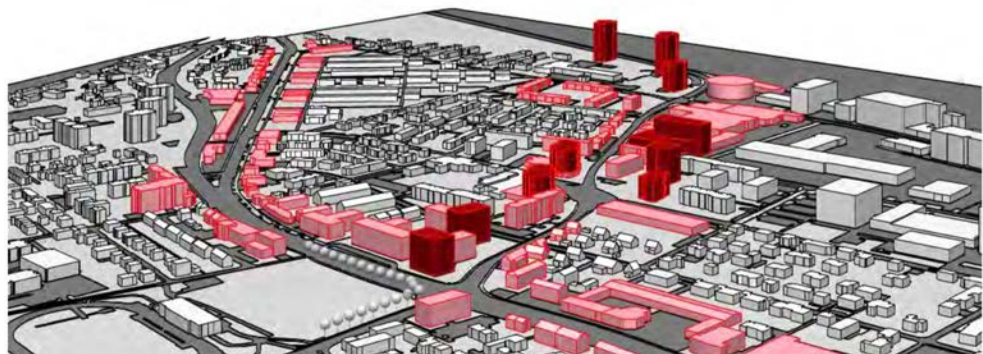
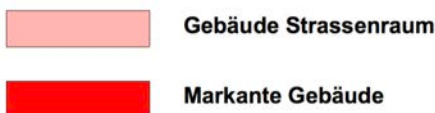


Abb. 7: Strassenräume,
Richtprojekt, 31.01.2018
(Quelle: Kägi Schnabel
Architekten, Westpol
Landschaftsarchitektur)

2.1.3 Freiraum

Klein- und grossmassstäbliche Grün- und Freiräume durchfliessen die Wohnstadt nördlich der St. Jakob-Strasse. Sie sind zentraler Bestandteil der Attraktivität dieses Ortes. Die Erscheinung der Aussenräume unterscheidet sich stark. Die einen sind kleinteilig und privat, die anderen eher weitläufig und gemeinschaftlich.



Abb. 8: Freiraum,
Richtprojekt, 31.01.2018
(Quelle: Kägi Schnabel
Architekten, Westpol
Landschaftsarchitektur)

2.2 Städtebauliches Konzept

Nachfolgend ist das städtebauliche Konzept, das dem Richtprojekt zugrunde liegt, grob dargestellt und beschrieben. Für detailliertere Ansichten wird auf das beiliegende Dossier zum Richtprojekt verwiesen.

Das Projekt teilt sich in drei aufeinander abgestimmte Baukörper auf. Die Gebäudevolumen besetzen die Randbereiche des Areals und reagieren individuell und spezifisch auf die jeweilige Nachbarschaft. Dank der differenzierten Höhenentwicklung der einzelnen Baukörper und deren volumetrischen Präsenz entsteht ein in sich stimmiges und im städtebaulichen Kontext überzeugendes Ensemble mit eigenem Charakter und hohem Wiedererkennungswert.



Abb. 9: Richtprojekt
Situationsplan, Stand
31.01.2018 (Quelle: Kägi
Schnabel Architekten und
Westpol Landschaftsarchi-
tektur)

2.2.1 Strassenraum

Die Strassenräume an der St. Jakob-Strasse, der Birsfelderstrasse und der Pestalozzistrasse werden durch die volumetrische Ausformulierung der Gebäudekörper komplettiert. Der 9-geschossige Kopfbau auf dem Areal der Rennbahnklinik (Parzelle 1890) akzentuiert die prominente Lage des Grundstücks im Kreuzungsbereich an der St. Jakob-Strasse und Birsfelderstrasse. Im Zusammenspiel mit dem leicht zurückversetzten, achtgeschossigen, Kopfbau an der Pestalozzistrasse wird die "Skyline" der hohen Häuser an der Birsfelderstrasse thematisiert.

2.2.2 Aussenraum

Die Massenverteilung der einzelnen Gebäude reagiert auf die heterogene Körnigkeit des Quartiers. Drei- bis fünfgeschossige Gebäudekörper schaffen adäquate Übergänge zu den Wohnhäusern an der Pestalozzistrasse. Die fünfgeschossigen Gebäuderiegel an der St. Jakob-Strasse und Birsfelderstrasse schirmen den Rückraum vor Lärmbelastungen ab und induzieren einen gemeinsamen ruhigen und zentralen Aussenraum von hoher Qualität.

Die Gestaltung des Aussenraums unterstreicht den Charakter der Überbauung als lebendige Gemeinschaft einer Vielzahl von Bewohnerinnen, Bewohnern und Aktivitäten. Dort wo die Gebäude auf dem Boden stehen, öffnen sie sich gleichzeitig nach aussen, bilden ihre Zugänge aus und definieren ihre Haltung zum öffentlichen Raum. Laubengänge verzahnen die gemeinsame Mitte mit den Gebäuden und schaffen geschützte Vorbereiche. Die Eingänge zu den Wohnungen und zum Gewerbe sind im Sinne einer guten Adressbildung präzise gesetzt

und strassen- wie hofseitig erschlossen. Es entsteht ein vielseitig nutzbarer Ort der Begegnung und des Verweilens.

2.2.3 Etappierung

Die Realisierung der Überbauung ist in zwei Bauetappen angedacht. Im Rahmen der ersten Bauetappe werden die beiden Gebäude auf dem Hubacherareal (Zeithorizont ca. 2020) und in der zweiten Bauetappe das Gebäude auf dem Areal der ehemaligen Rennbahnklinik erstellt (Zeithorizont ca. 2025 / 2030). Die Qualität von Gebäudekomposition und Freiraum ist in beiden Etappen vollumfänglich gewährleistet. Die auf dem Hubacherareal geplanten Neubauten harmonisieren gut mit dem vorläufigen Bestand der ehemaligen Rennbahnklinik. Die Tiefgarage wird in der ersten Etappe nur auf dem Hubacherareal erstellt. Beim Bau der zweiten Etappe wird die Tiefgarage unterirdisch erweitert. Beide Bereiche der Tiefgarage werden über dieselbe Ein- und Ausfahrt erschlossen.

2.3 Architektur

Nachfolgend sind die wichtigsten, architektonischen Aspekte des Richtprojekts beschrieben. Für detaillierte Ansichten wird auf das beiliegende Dossier zum Richtprojekt verwiesen.

Die Gestaltung und Materialisierung der Gebäude wird aus der Volumetrie und Funktion entwickelt. Die strukturierte Fassade unterstreicht die plastische Erscheinung der Baukörper und bindet Sie zusammen. Die Grundrissgestaltung der verschiedenen Wohnungstypen und Dienstleistungsbereiche ist auf die Nutzungen und die situationsspezifische Ausrichtung der Gebäude abgestimmt.

Die kleineren Zweieinhalb- und Dreieinhalbzimmer-Wohnungen sind Ost-West- oder Übereck orientiert. Die grösseren Familien- und Studentenwohnungen sind in Nord-Süd-Richtung angelegt und als durchgehende Wohnungen konzipiert. Die fünf Reihenhäuser im Westen der Areals komplementieren die Nutzungsvielfalt der Anlage. Die kompakt bemessenen Grundrisslayouts der Wohnungen basieren auf einheitlichen Rastern. Die klare Anordnung der Tragelemente, Trennwände Erschliessungs- und Servicekerne ermöglichen eine optimale Nutzungsflexibilität und kurze Verkehrswege. Die Wohnungen zeichnen sich durch grosse Transparenz und räumliche Grosszügigkeit aus. Verglasungen und Loggien schaffen lichtdurchflutete, wohnliche Räume.

2.4 Erschliessung

Im Richtprojekt ist vorgesehen, dass alle Parkplätze für die Bewohnerinnen und Bewohner sowie die Mitarbeitenden der Gewerbebetriebe unterirdisch in einer Tiefgarage angeordnet werden. Für die zweite Bauetappe (Areal der ehemaligen Rennbahnklinik) wird die Tiefgarage unterirdisch erweitert. Die Erschliessung der Tiefgarage erfolgt über die Quartierstrasse "Pestalozzistrasse".

Die oberirdischen Parkplätze für die Kundinnen und Kunden und die Besucherinnen und Besucher sind entlang der St.Jakob-Strasse mit separater Ein- und Ausfahrt sowie an der Ecke Birsfelderstrasse / Pestalozzistrasse angeordnet. Die Erschliessung dieser oberirdischen Parkplätze erfolgt über die St.Jakob-Strasse und die Pestalozzistrasse.

3 Organisation und Ablauf der Quartierplanung

3.1 Beteiligte

Grundeigentümerschaft	Bellerive-Immobilien AG, Zürich (Parz. 1890); stilhaus AG, Rothrist AG (Parz. 1932)
Auftraggeber	mettler2invest AG und Bellerive-Immobilien AG (Pensimo)
Projektverfasser Architektur	Kägi Schnabel Architekten ETH BSA SIA
Projektverfasser Landschaftsarchitektur	Westpol Landschaftsarchitektur
Quartierplanung	PLANAR AG für Raumentwicklung
Gemeinde Muttenz	Gemeinderat, Bau- und Planungskommission und Bauverwaltung
Kanton	Amt für Raumplanung (im Rahmen der kantonalen Vorprüfung)

3.2 Ablauf Planungsverfahren

Studienauftrag	Juni 2016 - Februar 2017
Weiterbearbeitung des Siegerprojekts zum Richtprojekt	März 2017 - August 2017
Verabschiedung Richtprojekt als Basis für Quartierplanvorschriften durch BPK	4. September 2017
Verabschiedung Richtprojekt als Basis für Quartierplanvorschriften durch Gemeinderat	25. Oktober 2017
Entwurf Quartierplanung	Oktober 2017 - Januar 2018
Verabschiedung Quartierplan durch BPK	12. März 2018
Verabschiedung Quartierplan durch Gemeinderat z.H. der kantonalen Vorprüfung und der Mitwirkung	11. April 2018
kantonale Vorprüfung	Datum
öffentliches Mitwirkungsverfahren	Datum
Verabschiedung Mitwirkungsbericht durch BPK	Datum
Verabschiedung Mitwirkungsbericht durch Gemeinderat	Datum

Bereinigung Quartierplan aufgrund Vorprüfung und Mitwirkungsverfahren	Datum - Datum
Beschlussfassung Gemeinderat	Datum
Beschlussfassung Gemeindeversammlung	voraussichtlich Dezember 2018
Referendumsfrist	Datum
Auflageverfahren	Datum
regierungsrätliche Genehmigung	Datum

Da als Grundlage für das Richtprojekt ein qualifiziertes Varianz-Verfahren (Studienauftrag) durchgeführt wurde, wird auf den Einbezug der Arealbaukommission verzichtet.

4 Bestandteile und Schwerpunkte der Quartierplanung

4.1 Bestandteile

Die Quartierplanung umfasst folgende Dokumente:

- Quartierplan-Reglement
- Quartierplan (Situation und Schnitte, 1:500)
- Quartierplan-Vertrag
- Planungsbericht mit Richtprojekt als Beilage

Reglement und Plan bilden zusammen den öffentlich-rechtlichen Planungserlass der Quartierplan-Vorschriften und sind inhaltlicher Gegenstand der Beschlussfassung, des Auflageverfahrens und des Genehmigungsentscheides des Regierungsrates. Der Quartierplan-Vertrag umfasst die Regelung der privatrechtlichen Belange, welche zur Sicherstellung der Realisierung und Funktionalität der Quartierplanung erforderlich sind. Der vorliegende Planungsbericht umfasst die nach Art. 47 RPV und § 39 RPG geforderte Berichterstattung zur Planung. Das Richtprojekt ist eine Beilage des Planungsberichts.

4.2 Inhalte der Quartierplanung

Nachfolgend werden die wichtigsten Inhalte der Quartierplan-Vorschriften (Plan und Reglement) erläutert.

4.2.1 Zweck und Ziel der Quartierplanung

Im Kapitel "Allgemeines" des Quartierplanreglements sind der Zweck und die übergeordneten Ziele des Quartierplans beschrieben. Diese werden in den darauffolgenden Bestimmungen konkretisiert.

4.2.2 Geltungsbereich

Der Quartierplan-Perimeter umfasst die beiden Parzellen des Hubacherareals und der ehemaligen Rennbahnklinik.

4.2.3 Art der Nutzung

Gemäss den Quartierplanvorschriften sind Wohnnutzungen und wenig störende Betriebe gemäss § 21 Abs. 2 RBG zulässig. Dies entspricht den Vorschriften einer Wohn- und Geschäftszone. Verkaufsflächen sind nur bis zu einer Nettoladenfläche von 500 m² zulässig. Die Berechnung der Nettoladenfläche ist in § 24 RPV definiert. Zur Nettoladenfläche zählen alle der Kunden zugänglichen oberirdischen und unterirdischen Verkaufs- und Ausstellungsflächen. Nicht dazu gehören Lager-

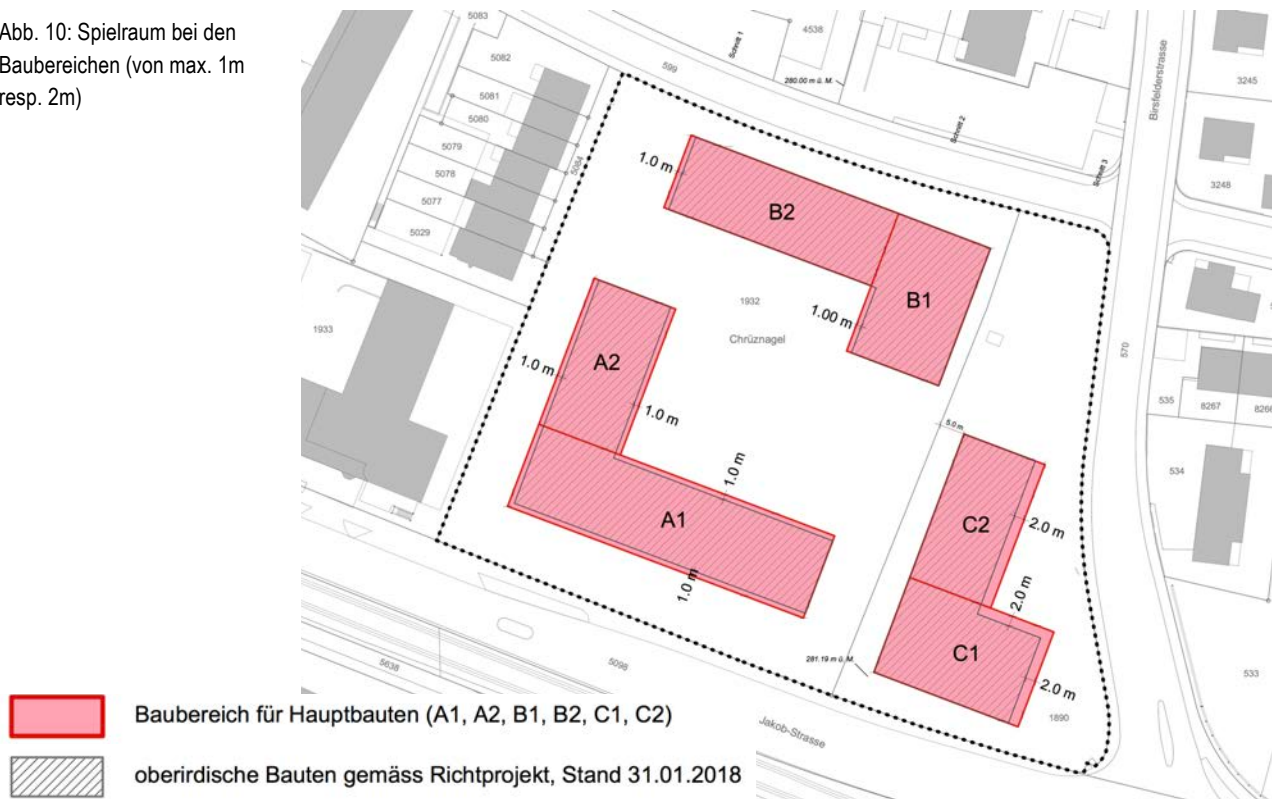
und Nebenräume, Technikräume, Personalräume und Parkierungsflächen. Ausstellungsräume und nicht überdeckte Aussenverkaufsflächen werden nur zur Hälfte angerechnet. Ausgeschlossen sind zudem Tankstellen, Autoreparaturwerkstätten und Autohandel.

Eines der übergeordneten Ziele des Quartierplanes ist es, ein vielfältiges Angebot an Wohnformen sicherzustellen. Deshalb wird vorgeschrieben, dass unterschiedliche Wohnungstypen und Wohnungsgrössen anzubieten sind, die verschiedene Wohnbedürfnisse abdecken und dadurch einen Beitrag zu einer sozial durchmischten Bewohnerschaft in der neuen Überbauung leisten. Damit sind beispielsweise Wohnungen für Wohngemeinschaften (WGs), Grosshaushalte (Cluster-Wohnungen), Einpersonenhaushalte, Familien, Atelier-Wohnen, Alterswohnen etc. gemeint.

4.2.4 Lage der Bauten

Die Lage und Anordnung der Hauptbauten auf dem Areal werden anhand von sechs Baubereichen (A1, A2, B1, B2, C1 und C2) definiert. Diese legen die maximale horizontale Ausdehnung der Hauptbauten fest. Wie im Situationsplan ersichtlich ist, sind diese Baubereiche grundsätzlich sehr eng um das Richtprojekt gezogen. Im Rahmen der weiteren Planung und Projektierung der Neubauten können neue Erkenntnisse dazu führen, die Gebäude innerhalb des Baubereichs etwas verschoben oder breiter resp. länger werden. Deshalb sieht der Quartierplan an gewissen Stellen gezielt einen Projektierungsspielraum vor. Bei den Baubereichen A1, A2, B1 und B2 beträgt dieser maximal 1 m, bei den Baubereichen C1 und C2 – wo die Realisierung noch in weiterer zeitlicher Entfernung steht – beträgt der Spielraum maximal 2 m (siehe nachfolgende Abbildung). Gegenüber den direkt angrenzenden Reihenhäuser im Westen wird bei der Tiefe des Baubereichs B2 und bei der Länge des Baubereichs A2 bewusst auf einen Spielraum verzichtet. Ebenfalls auf einen Spielraum verzichtet wird bei nahe beieinanderstehenden Neubauten, um die städtebaulichen und wohngygienischen Qualitäten sicherzustellen.

Abb. 10: Spielraum bei den Baubereichen (von max. 1m resp. 2m)



Für Bauteile, die sich unter dem gewachsenen und dem gestalteten Terrain befinden, macht der Quartierplan keine Einschränkungen. Es sind einzig die Grenz- und Strassenabstände einzuhalten. Im Bereich des Areals der ehemaligen Rennbahnklinik sind die Platzverhältnisse für die Erweiterung der Tiefgarage insbesondere im nördlichen Teil aufgrund der Parzellenform sehr beengt. In diesem Bereich wird eine Ausnahmegewilligung beim Kanton beantragt, so dass die Tiefgarage bis 1.5 m an die Strassenlinie heran gebaut werden kann.

Kennziffer	Regelbauweise	Richtprojekt	Quartierplan
Gebäudelänge	Parzelle 1932: max. 30 m (W2a), - (WG3) Parzelle 1890 (QP Rennbahn): -	Parzelle 1932: 61 m Parzelle 1890: 49.5 m	Parzelle 1932: 62 m Parzelle 1890: 49.5 m Bem.: beschränkt durch Länge des Baubereichs

4.2.5 Mass und Grösse der Bauten

Die maximale bauliche Dichte wird mittels Bruttogeschossfläche jeweils für die beiden zusammengebauten Baubereiche zusammen (A1 und A2, B1 und B2, C1 und C2) festgelegt. Dabei wird dieselbe Definition für Bruttogeschossfläche verwendet wie im Zonenreglement Siedlung (§11) der Gemeinde. Gegenüber der Definition im Zonenreglement wird im Quartierplanreglement lediglich eine

Ausnahme festgelegt. Nicht zur Bruttogeschossfläche dazugerechnet werden verglaste Balkone. Diese sind im Sinne des Lärmschutzes entlang der St.Jakob-Strasse und der Birsfelderstrasse notwendig.

	Regelbauweise	Richtprojekt	Quartierplan
Bruttogeschossfläche	Parz. 1932: max. 5'744 m ² Parz. 1890 (QP Rennbahn): max. 3'127 m ² <u>Total: 8'871 m²</u>	Parz. 1932: 11'714 m ² Parz. 1890: 6'188 m ² <u>Total: 17'902 m²</u>	Parz. 1932: 12'000 m ² Parz. 1890: 6'300 m ² <u>Total: 18'300 m²</u>
Ausnützungsziffer	Parz. 1932: 65% (W2a), 78% (WG3) Parz. 1890: rund 85%	Parz. 1932: 146 % Parz. 1890: 181 %	Parz. 1932: 149 % Parz. 1890: 184 %

Die maximale vertikale Ausdehnung der Hauptbauten wird mittels einer maximalen Gebäudehöhe und der maximalen Anzahl Vollgeschosse festgelegt. Es werden sechs Baubereiche geschaffen (A1, A2, B1, B2, C1 und C2), um die Höhenstaffelung des Richtprojekts adäquat abzubilden. Wie bei der maximalen horizontalen Ausdehnung wird auch bei der vertikalen Ausdehnung ein gewisser Projektierungsspielraum eingeräumt. Dieser beträgt bei allen Baubereichen 1 m. Die maximale Anzahl Vollgeschosse entspricht der Anzahl Vollgeschosse im Richtprojekt.

	Regelbauweise	Richtprojekt	Quartierplan
Anzahl Vollgeschosse (VG)	Parzelle 1932: max. 2 VG (W2a), max. 3 VG (WG3) Parzelle 1890 (QP Rennbahn): max. 4 VG	Parzelle 1932: max. 8 VG Parzelle 1890: max. 9 VG	Parzelle 1932: max. 8 VG Parzelle 1890: max. 9 VG
Gebäudehöhe	Parzelle 1932: max. 10.4m (W2a), max. 14.6 m (WG3) Parzelle 1890 (QP Rennbahn): -	Parzelle 1932: max. 25.2 m Parzelle 1890: max. 28.2 m	Parzelle 1932: max. 26.2 m (307.0 m ü.M.) Parzelle 1890: max. 29.2 m (310.0 m ü.M.)

4.2.6 Gestaltung der Bauten

Für die Hauptbauten der Baubereiche A1, A2, B1 und B2 sind die Ansichten des Richtprojekts im Anhang der Vorschriften aufgeführt und gelten richtungsweisend. Die Fassaden sollen hochwertig gestaltet werden. So sind Kompaktfassaden beispielsweise nicht zulässig. Für die Baubereiche C1 und C2 ist die Architektur noch offen, da der Neubau erst später realisiert werden soll. Deshalb wird für diese

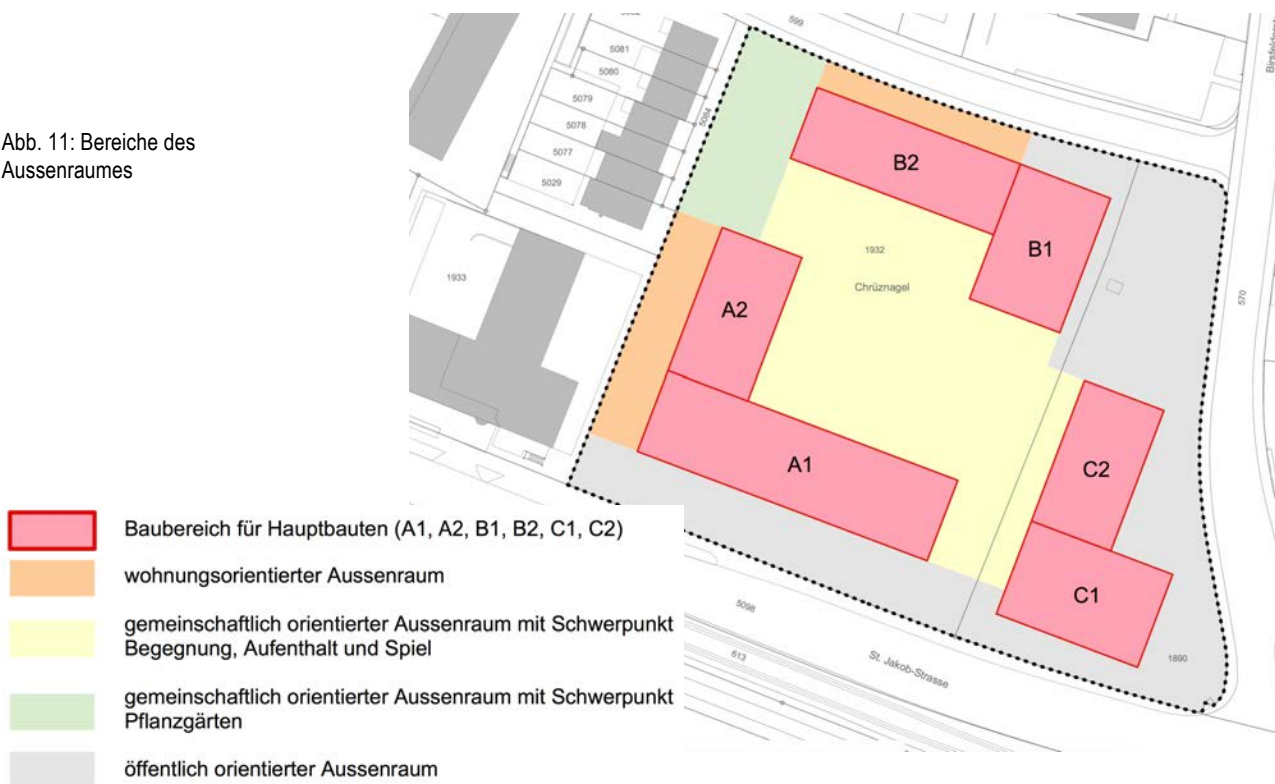
Baubereiche festgelegt, dass zum Zeitpunkt des Projektierungsbeginns ein qualitätssicherndes Planungsverfahren durchzuführen ist. Unter qualitätssichernden Planungsverfahren sind Verfahren zu verstehen, die von externen Fachleuten begleitet und beurteilt werden und Lösungen in Konkurrenz verschiedener Planer erarbeitet werden. Dazu zählen Wettbewerbe und Studienaufträge.

Eine zentrale Qualität des Richtprojekts ist die Durchlässigkeit der einzelnen Gebäude von der Strasse her in den Innenhof. Jedes Gebäude verfügt über mindestens einen durchgängigen Erschliessungsbereich im Erdgeschoss für die Bewohnerinnen und Bewohner der Gebäude. Um dieses Qualitätsmerkmal sicherzustellen, wird mindestens ein solcher durchgängiger Erschliessungsbereich pro Gebäude im Quartierplan festgeschrieben.

4.2.7 Aussenraum

Im Quartierplan wird die Nutzung und Gestaltung des Aussenraumes rund um die Gebäude mittels vier verschiedenen Bereichen (wohnungsorientierter Aussenraum, öffentlich orientierter Aussenraum, gemeinschaftlich orientierter Aussenraum mit Schwerpunkt Begegnung, Aufenthalt und Spiel resp. Pflanzgärten) konzeptionell festgelegt. Die Konkretisierung hat zum Zeitpunkt der Baueingabe zu erfolgen und ist in einem Umgebungsplan festzuhalten.

Abb. 11: Bereiche des Aussenraumes



Die vier Aussenraumbereiche unterscheiden sich einerseits darin, wozu sie dienen und andererseits für wen sie gedacht sind. Die wohnungsorientierten Aussenräume sind privat und werden von den Mieterinnen und Mieter der Erdgeschosswohnungen als Vorgärten und individuelle Aussenräume genutzt. Die gemeinschaftlich orientierten Aussenbereiche dienen den Bewohnerinnen und Bewohnern der Siedlung und den Mitarbeitenden der Gewerberäumlichkeiten. Die öffentlichen Bereiche entlang der St.Jakob-Strasse und der Birsfelderstrasse sind als Erschliessungsfläche sowie für die Bevölkerung des umliegenden Quartiers, der gesamten Gemeinde und für die Kundinnen und Kunden des Gewerbes gedacht.

Im Umgebungsplan ist u.a. aufzuzeigen, wie die unterschiedlich orientierten Aussenräume zueinander räumlich abgegrenzt werden (z.B. Sichtschutz zwischen wohnungsorientierten und gemeinschaftlich resp. öffentlich orientierten Aussenräumen). Einfriedigungen sind nur in Ausnahmesituationen (z.B. gegenüber einer öffentlichen Fusswegverbindung) zulässig. Weiter wird verlangt, dass im Umgebungsplan die Ausgestaltung der Beleuchtung aufgezeigt wird. Dies zielt insbesondere darauf ab, die Lichtverschmutzung möglichst umweltverträglich und minimal zu halten.

Im Rahmen des Projekts "Polyfeld Muttentz" wurde ein Konzept zur Naturförderung für Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer sowie Investorinnen und Investoren erarbeitet. Dies gilt nun auch für alle anderen Quartierplanareale als wegleitend. Das Konzept gibt einen Überblick über Vorgaben und weitere Möglichkeiten zur Naturförderung im Rahmen der baulichen Entwicklung. Es handelt sich um eine Art "ökologischer Baukasten" aus dem sich Grundeigentümer, Investoren, Architekten und Landschaftsarchitekten Anregung holen können bei der Planung der Aussenflächen.

Damit das bestehende, flache Terrain weiterhin als solches erkennbar bleibt, werden die Aufschüttungen (beispielweise über Tiefgaragen) und die Abgrabungen (beispielweise bei Hausfassaden) auf maximal einen 1 m beschränkt.

4.2.8 Erschliessung und Parkierung

Motorfahrzeuge dürfen lediglich den öffentlich orientierten Aussenraum entlang der beiden Hauptstrassen befahren. Der restliche Bereich des Quartierplan-Perimeters ist autofrei. Dieser darf lediglich im Notfall und für Anlieferungen befahren werden.

Die Parkierung hat für die Bewohnerinnen und Bewohner sowie für die Mitarbeitenden vollständig unterirdisch in einer gemeinsamen Tiefgarage zu erfolgen. Die Ein- und Ausfahrt zur Tiefgarage ist im Norden im Baubereich B1 anzuordnen. Oberirdische Parkplätze für Besucherinnen und Besucher sowie Kundinnen und Kunden sind nur entlang der Kantonsstrassen zulässig. Die Erschliessung erfolgt über die bestehenden Zu- und Wegfahrten zum Areal.

Die Anzahl der Abstellplätze hat sich nach dem zum Zeitpunkt der Baueingabe gültigen kantonalen Gesetzgebung und den entsprechenden kantonalen Wegleitungen zu richten. Da der Quartierplanperimeter in einer hohen ÖV-Güteklasse liegt, wird verlangt, dass sich die Berechnung der Parkplätze an den jeweiligen minimalen Vorgaben orientiert. Für die Dimensionierung und Anordnung der

Parkplätze sind die VSS-Normen massgebend. In der nachfolgenden Tabelle ist der erforderliche Parkplatzbedarf gemäss heutiger Gesetzgebung und Wegleitung für das Areal Hubacher ausgewiesen und der geplanten Anzahl Parkplätze gegenübergestellt. Für die Parzelle 1932 ist die erforderliche Anzahl Parkplätze mit dem Richtprojekt abgedeckt. Da beim Areal der ehemaligen Rennbahn die zukünftige Nutzung (Umfang der Gewerbefläche, Art und Anzahl der Wohnungen) noch nicht klar ist, ist eine Parkplatzberechnung zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht abschliessend möglich. Zeigt sich zum Zeitpunkt der konkreten Projektplanung, dass ein Tiefgaragengeschoss zur Unterbringung der notwendigen Parkplätze nicht ausreicht, besteht die Möglichkeit, ein zweites Untergeschoss auf dem Grundstück der ehemaligen Rennbahnklinik zu realisieren.

Parkplatzberechnung Parzelle 1932 (Areal Hubacher)										
	Bezugs- grösse	Richtwert StammPP		Richtwert BesucherPP		Reduk- tion	Reduzierter Bedarf		Total Be- darf	Total ge- plant
		Bedarf	An- zahl PP	Bedarf	Anzahl PP		Stamm- PP	Besucher- PP		
Wohnen	112 Wohn- ungen	1 PP / Whg	112	0.3 PP / Whg	34	keine	112	34	149	149
Gewerbe	16 Arbeits- plätze (Annahme: 1 AP / 50 m ² BGF)	0.4 PP / AP	6	0.2 PP / AP	3	0.6	2	1		

Quelle: Parkplatzberechnung basierend auf dem Richtprojekt, Kägi Schnabel Architekten

4.2.9 Umwelt

Im Quartierplan werden die Standorte für gemeinsame, unterirdische Sammelstellen festgelegt. Diese sind so gewählt, dass sie an zentralen Orten bei den jeweiligen Ein- resp. Ausfahrten zum Areal zu liegen kommen.

Weiter schreiben die Quartierplanvorschriften ein Energiekonzept vor, dass vor Einreichung des Baugesuchs der Gemeinde zur Prüfung einzureichen ist und den Energiesachplan berücksichtigen muss. Die Neubauten sind zudem an den Wärmeverbund Polyfeld anzuschliessen. Eine Zertifizierung mit einem Energie-Label wird nicht vorgeschrieben, aber die Neubauten müssen die energetischen Anforderungen erfüllen, wie sie im MINERGIE-Standard gefordert werden.

Im Quartierplan wird zudem die Abgrenzung zwischen den Lärmempfindlichkeitsstufen ES II und ES III gegenüber der aktuell geltenden Abgrenzung verschoben, so dass nur noch die erste Gebäudetiefe der Stufe ES III zugewiesen ist.

Zur Reduktion der Lichtverschmutzung enthalten die Quartierplanvorschriften keine Bestimmungen, da dies bereits im Polizeireglement der Gemeinde geregelt ist.

Paragraph 27 des Reglements besagt, dass Aussenbeleuchtungen gegen oben abgeschirmt, nach unten ausgerichtet und zeitlich begrenzt sein muss.

Für Reklameeinrichtungen gelten die Vorschriften für Wohn- und Wohn-Geschäftszonen wie sie in der Reklameverordnung festgelegt sind. Das heisst, dass Reklamen u.a. dem Charakter des Quartiers anzupassen sind.

4.2.10 Schlussbestimmungen

Der bestehende Quartierplan "Rennbahn" aus dem Jahr 1975, der aktuell rechtskräftig gilt für den Bereich der ehemaligen Rennbahnklinik (östlicher Bereich des Gesamtareals), wird mit dem vorliegenden Quartierplan bei Inkraftsetzung aufgehoben.

4.3 Abweichungen zur Grundnutzung

Die maximale Bruttogeschossfläche – also die bauliche Dichte – wird mit dem Quartierplan in etwa verdoppelt. Die Anzahl maximal zulässiger Vollgeschosse wird ebenfalls deutlich erhöht. Gemäss Regelbauweise resp. gemäss dem alten Quartierplan "Rennbahn" sind max. zwischen 2 und 4 Vollgeschossen zulässig. Mit dem vorliegenden Quartierplan werden bis max. 9 Vollgeschosse zulässig. Die Bebauungsziffer gemäss Quartierplan entspricht jedoch ziemlich genau der Bebauungsziffer gemäss Regelbauweise. Dies bedeutet, dass trotz grösserem Bauvolumen nicht mehr Grundfläche überbaut wird.

Die maximal zulässigen Masse im Quartierplan sind sehr nahe bei den Werten des Richtprojekts. Das heisst, es wurde lediglich ein kleiner Projektierungsspielraum eingeräumt. Dadurch werden die Qualitäten des Richtprojekts sichergestellt.

5 Berücksichtigung der planerischen Rahmenbedingungen

5.1 Generelle raumplanerische Vorgaben

5.1.1 Planungsgrundsätze gemäss eidgenössischem Raumplanungsgesetz (RPG)

Die Quartierplanung unterstützt resp. hält die Planungsgrundsätze Siedlung gemäss Art. 3 des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes (RPG) ein:

- haushälterische Nutzung des Bodens
- zweckmässige Anordnung von Wohn- und Arbeitsgebieten schergewichtig an Orten, die auch mit dem öffentlichen Verkehr angemessen erschlossen sind
- bessere Nutzung der brachliegenden oder ungenügend genutzten Flächen in Bauzonen
- Verdichtung der Siedlungsfläche
- Schonung der Wohngebiete vor schädlichen oder lästigen Einwirkungen
- Schaffung von Siedlungen mit vielen Grünflächen und Bäumen

5.1.2 Kantonaes Raumplanungs- und Baugesetz (RBG BL)

Das kantonale Raumplanungs- und Baugesetz (RBG BL) sieht gemäss § 37 ff. das Planungsinstrument der Quartierplanung als Sondernutzungsplanung vor.

Quartierpläne bezwecken eine haushälterische Nutzung des Bodens und eine architektonisch und erschliessungsmässig gute, der Umgebung angepasste und auf die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung ausgerichtete Überbauung eines zusammenhängenden Teilgebietes der Bauzonenfläche. Quartierpläne können von den Zonenvorschriften und der Erschliessungsplanung abweichende Bestimmungen enthalten. Zonenvorschriften, Strassennetz- sowie Bau- und Strassenlinienpläne gelten als aufgehoben, soweit sie im Widerspruch zum rechtskräftigen Quartierplan stehen.

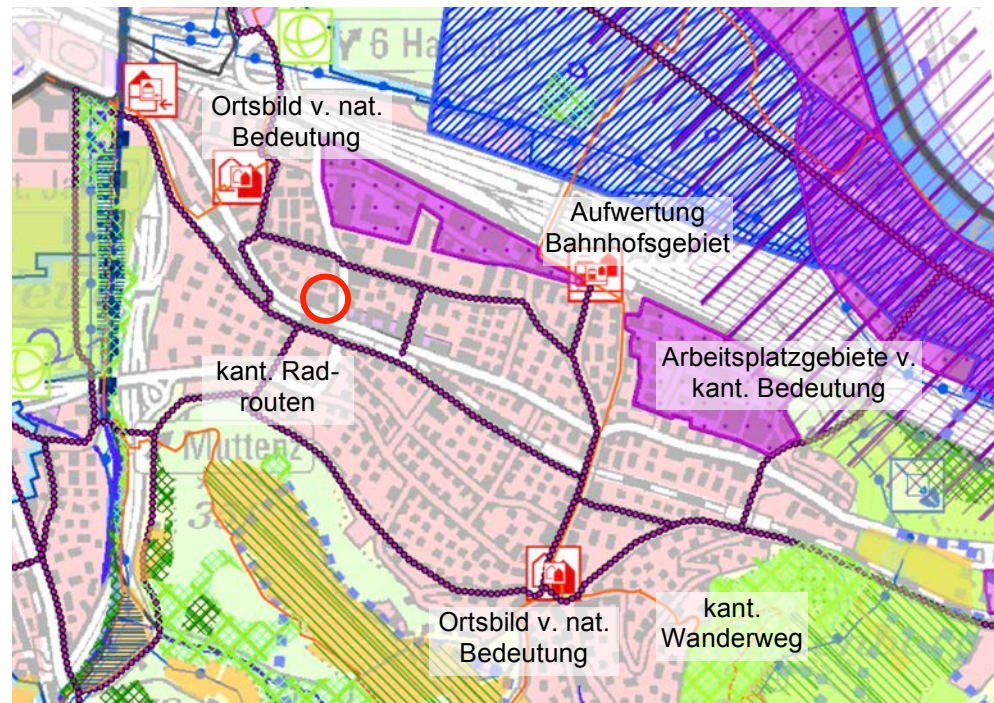
Der Quartierplan besteht gemäss § 39 RBG aus einem oder mehreren Plänen, einem Reglement und einem Begleitbericht, in dem die Ziele, die Schritte zur Realisierung und die Folgekosten aufgezeigt werden.

Nach dem ordentlichen Verfahren erlässt die Gemeindeversammlung den Quartierplan nach dem Verfahren über die Aufstellung der Zonenvorschriften. Die Genehmigung des Quartierplanes erfolgt durch den Regierungsrat.

5.1.3 Kantonaler Richtplan

Gemäss kantonalem Richtplan verfügt die Gemeinde Muttensz über zwei Ortsbilder von nationaler Bedeutung (historischer Ortskern und Freidorf). Die gebaute Struktur und Substanz dieser Ortsbilder sollen erhalten und sinnvoll weiterentwickelt werden (Richtplaneintrag S2.2). Das Gebiet um den Bahnhof ist im kantonalen Richtplan als vielseitig nutzbarer und attraktiver Entwicklungsschwerpunkt bezeichnet (Richtplaneintrag S1.4). Entlang der Bahnlinie sind weiter zwei Arbeitsplatzgebiete von kantonaler Bedeutung eingetragen, die der Sicherung von Arbeitsplätzen dienen (Richtplaneintrag S3.1). Innerhalb des Quartierplan-Perimeters macht der kantonale Richtplan keine Aussagen.

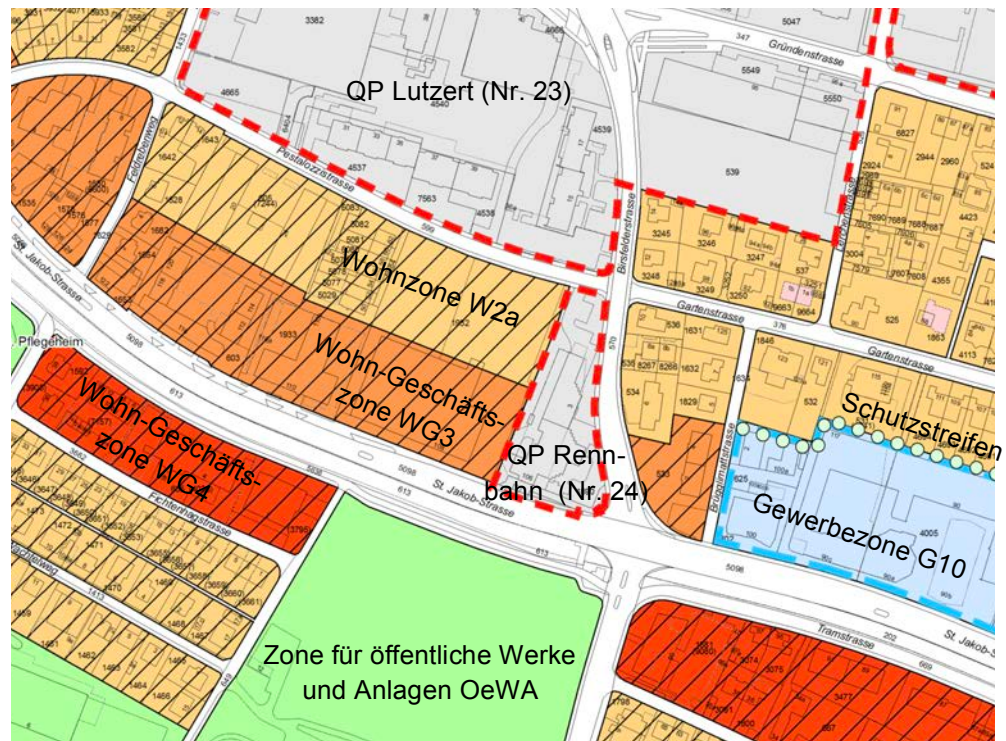
Abb. 12: Kantonaler Richtplan (Quelle: GeoViewBL)



5.1.4 Zonenvorschriften der Gemeinde Muttenz

Das Grundstück Nr. 1932 ist entlang der St.Jakob-Strasse der dreigeschossigen Wohn- und Geschäftszone WG3 zugewiesen. Der nördliche Bereich des Grundstücks liegt hingegen in der Wohnzone W2a. Auf dem Grundstück Nr. 1890 der ehemaligen Rennbahnklinik besteht der rechtskräftige Quartierplan "Rennbahn" aus dem Jahr 1975.

Abb. 13: rechtskräftiger
Zonenplan Siedlung
(Quelle: Geoportal
Gemeinde Muttenz)



Wohnzone W2a

In Wohnzonen sind gemäss rechtskräftigem Zonenreglement Siedlung vom 22.11.2005 neben der reinen Wohnnutzung namentlich auch kleinere emissionsarme Geschäfte und Dienstleistungsbetriebe mit geringem Zubringerverkehr zugelassen. Der Wohnanteil hat jedoch mindestens 2/3 der Bruttogeschossfläche zu betragen.

Wohn- und Geschäftszone WG3

In Wohn- und Geschäftszone sind längs der St.Jakob-Strasse innerhalb einer Distanz von 30m ab Strassenlinie auch mässig störende Betriebe zugelassen, insbesondere Tankstellen und Autoreparaturwerkstätten.

allgemein gültige Planungs-,
Nutzungs- und Bau-Vorschriften

Alle Bauten sind derart in ihre bauliche und landschaftliche Umgebung einzugliedern, dass eine befriedigende Gesamtwirkung erreicht wird. Dies gilt besonders für die Dachgestaltung und Firstrichtung, die Baumassenverteilung, die Bauhöhe und die Bauform sowie die Materialisierung und Farbgebung. Terrainveränderungen müssen mit Zurückhaltung ausgeführt werden und dürfen das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen. Das gestaltete Terrain darf das gewachsene Terrain um nicht mehr als 1.2 m überragen (vertikal gemessen, im Lot). Private Freiräume sind ökologisch sinnvoll zu gestalten, wobei bei der Bepflanzung einheimische, standortgerechte Bäume und Sträucher verwendet werden müssen.

Strassen- und Grenzabstände

Gegenüber den beiden Kantonsstrassen St.Jakob-Strasse und Birsfelderstrasse ist ein Abstand für Bauten von 5 m ab Strassenlinie, jedoch mindestens 10 m ab Strassenachse einzuhalten. Unterirdische Bauten dürfen gemäss § 66 RBV den Strassenabstand unterschreiten, wenn eine Bewilligung des Grundeigentümers vorliegt. Entlang der Gemeindestrasse Pestalozzistrasse besteht ein Bau- und Strassenlinienplan, der ein Strassenabstand von 5 m vorgibt. Der Grenzabstand zur Parzellengrenze der einzelnen Fassadenabschnitte richtet sich gemäss § 90 RBG nach der Fassadenlänge und der Geschosszahl.

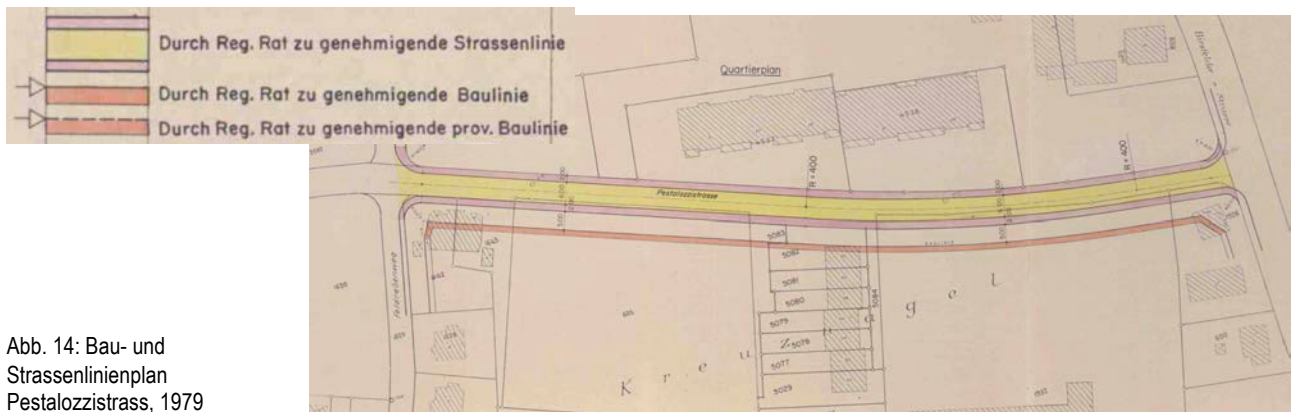


Abb. 14: Bau- und
Strassenlinienplan
Pestalozzistrass, 1979

Bestimmungen zu Quartierplänen

Gemäss § 36 Abs. 2 Zonenreglement Siedlung der Gemeinde können Quartierplanungen von den beteiligten Grundeigentümerinnen bzw. Grundeigentümern ab einer Grösse von 3'000 m² veranlasst werden. An Quartierpläne gelten folgende Anforderungen:

- wesentliche Vorteile der geplanten Überbauung gegenüber der Normalbauweise
- bau- und siedlungsökologische Anforderungen an die geplante Überbauung
- siedlungsgerechte, architektonisch und wohngygienisch qualitätsvolle Überbauung, die sich gut in die baulichen und landschaftliche Umgebung eingliedert
- grössere zusammenhängende Grünflächen und viele Bäume sowie abseits des Verkehrs gelegene Spielplätze und andere Freizeitanlagen
- zweckmässige Anlegung von Flächen für den Fussgänger- und Fahrverkehr und die vorgeschriebenen Abstellflächen für Fahrzeuge, einschliesslich Garagen
- besondere Massnahmen zum Energiesparen

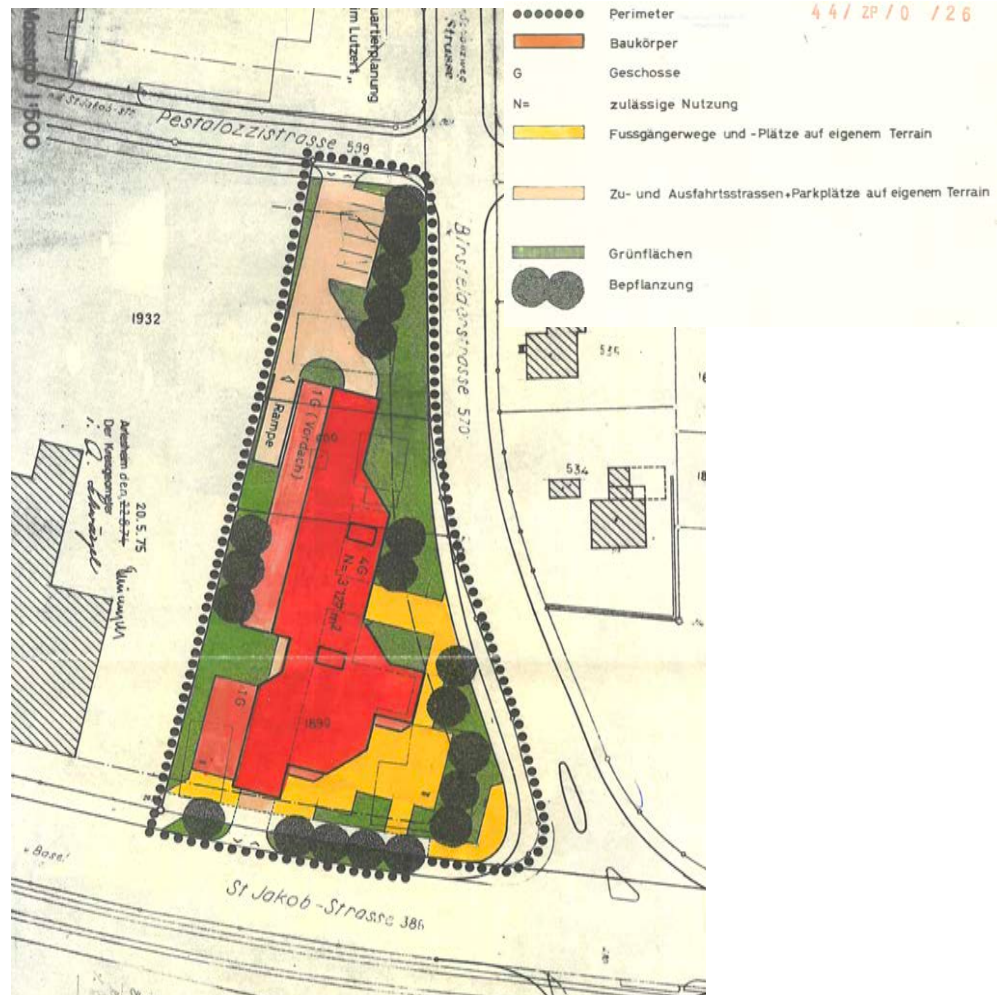
Umsetzung IVHB in
Zonenvorschriften der Gemeinde

Muttenz hat ihre Zonenvorschriften noch nicht an die Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) angepasst. Daher gilt weiterhin das bisherige Recht (§ 139a RBG).

Quartierplan Rennbahn

Der Quartierplan Rennbahn auf der Parzelle 1890 aus dem Jahr 1975 enthält Bestimmungen zur Lage, Grösse, Geschosszahl und kubischen Gestaltung der Gebäude. Als maximale Nutzfläche wurden 3'127 m² festgelegt, dies entspricht einer Nutzungsziffer von rund 85 %. Als Nutzungen sind im Erdgeschoss Restaurants, Cafés, Coiffeursalon, Läden, Ausstellungsräume oder dergleichen festgelegt. Wohnungen sind nur für standortgebundenes Personal vorgesehen.

Abb. 15: Quartierplan
Rennbahn aus dem Jahr
1975



5.2 Verkehr

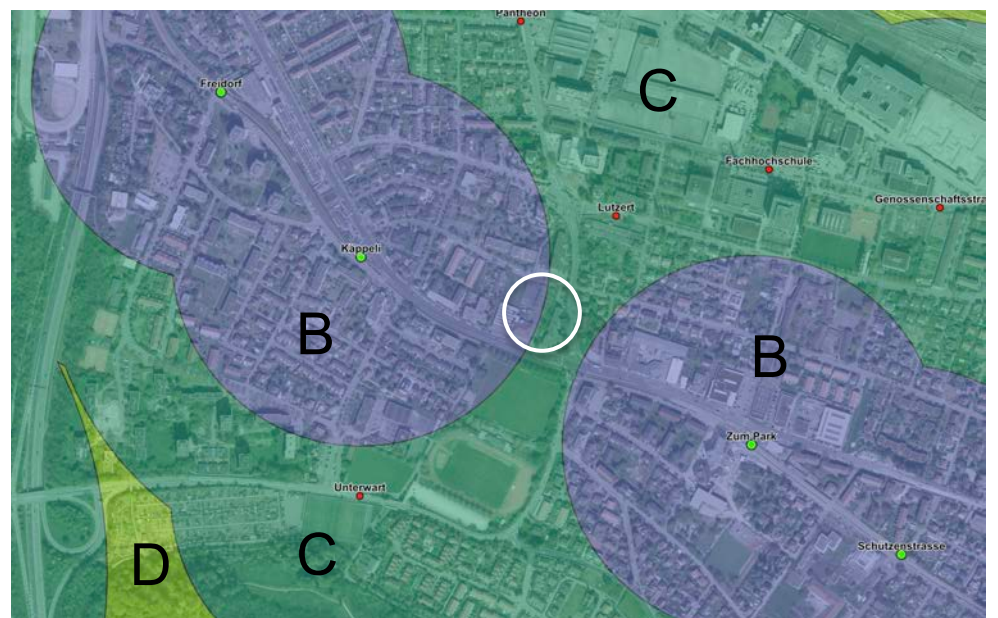
5.2.1 Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr

Das Hubacherareal und das Areal der ehemaligen Rennbahnklinik sind sehr gut an den öffentlichen Verkehr angeschlossen. Sie liegen von den beiden nächstgelegenen Tramhaltestellen "Käppeli" und "Zum Park" rund 300 m entfernt. Diese werden von der Tramlinie 14 bedient, welche von der Dreirosenbrücke über den Messeplatz und die Schifflande nach Muttenz und von dort weiter nach Pratteln führt. Aufgrund der guten Erschliessung liegen die beiden Grundstücke am Übergang von der ÖV-Güteklasse C zu B.

Abb. 16: ÖV-Linien (Quelle: GeoViewBL)



Abb. 17: ÖV-Güteklassen (Quelle: GeoViewBL)



5.2.2 Anbindung an das öffentliche Strassennetz

Gemäss Strassennetzplan der Gemeinde Muttenz handelt es sich bei den beiden angrenzenden Strassen St.Jakob-Strasse und Birsfelderstrasse um Hauptsammelstrassen. Die nördlich angrenzende Pestalozzistrasse ist als Erschliessungsstrasse (ES) klassifiziert. Auf der St.Jakob-Strasse gilt ein Verkehrsregime von maximal 60 km/h, bei der Birsfelderstrasse liegt die Höchstgeschwindigkeit bei 50 km/h und die Pestalozzistrasse ist Teil der Tempo-30-Zone Feldreben.

Abb. 18: Ausschnitt
Strassennetzplan Siedlung
(Stand 11.04.2011, Jermann
Ingenieure + Geometer AG)



Auswirkungen auf das
Strassenverkehrsaufkommen
(Quelle: Gruner AG)

Die Verkehrserzeugung der ober- und unterirdischen Parkplätze auf dem gesamten Areal wird auf Basis der geplanten Anzahl an Stellplätzen und deren Nutzungen (gemäss Parkplatznachweis) abgeschätzt. Unter Berücksichtigung der VSS SN 640 283 und gängiger Erfahrungswerte erzeugen die projektierten 215 Parkplätze ein werktägliches Verkehrsaufkommen (DWV) von 350 Fahrten pro Richtung (davon 300 Fahrten via Pestalozzistrasse und 50 Fahrten direkt via St. Jakobs-Strasse).

Die Verkehrsbelastung auf dem kurzen Abschnitt der Pestalozzistrasse steigt dadurch insbesondere durch die angrenzende unterirdische Einstellhalle relativ stark an, bleibt aber absolut betrachtet auf einem niedrigen Niveau. Die an die Pestalozzistrasse angrenzende Birsfelderstrasse wird hingegen aufgrund der bereits hohen Verkehrsbelastung (ca. 8'000 Fahrten je Richtung im DWV) durch die neuen Parkplätze nur geringfügig mehrbelastet (ca. + 2 % DWV). Gleiches gilt für die St. Jakobs-Strasse (8'500 Fahrten je Richtung im DWV), die ebenfalls um ca. 2 % mehrbelastet wird. Auf dem weiteren nachgelagerten Strassennetz sind die Auswirkungen der neuen Parkplätze durch die Verteilung der Fahrten in unterschiedliche Richtungen entsprechend noch geringer.

Insgesamt werden somit die Auswirkungen der geplanten Parkplätze auf das Verkehrsaufkommen im angrenzenden Strassennetz in Bezug auf den DWV als gering eingeschätzt. In Bezug auf die Leistungsfähigkeit der Knoten und das Verkehrsaufkommen zu den Spitzenstunden ist auf Basis der vorliegenden Datengrundlage keine exakte Aussage möglich.

Beachtung der Sichtzonen

Bei den Ausfahrten aus dem Areal auf die angrenzenden Strassen sind für gute Sichtverhältnisse entsprechende Sichtfelder einzuhalten. Diese sind von allen Hindernissen frei zu halten, welche die Sicht auf die Strasse verdecken könnten. Diese Anforderung gilt auch für Pflanzen, Werbeplakate oder parkierte Fahrzeuge. Auf der nachfolgenden Abbildung sind die Sichtfelder für die drei Ausfahrten – basierend auf dem Richtprojekt – dargestellt.

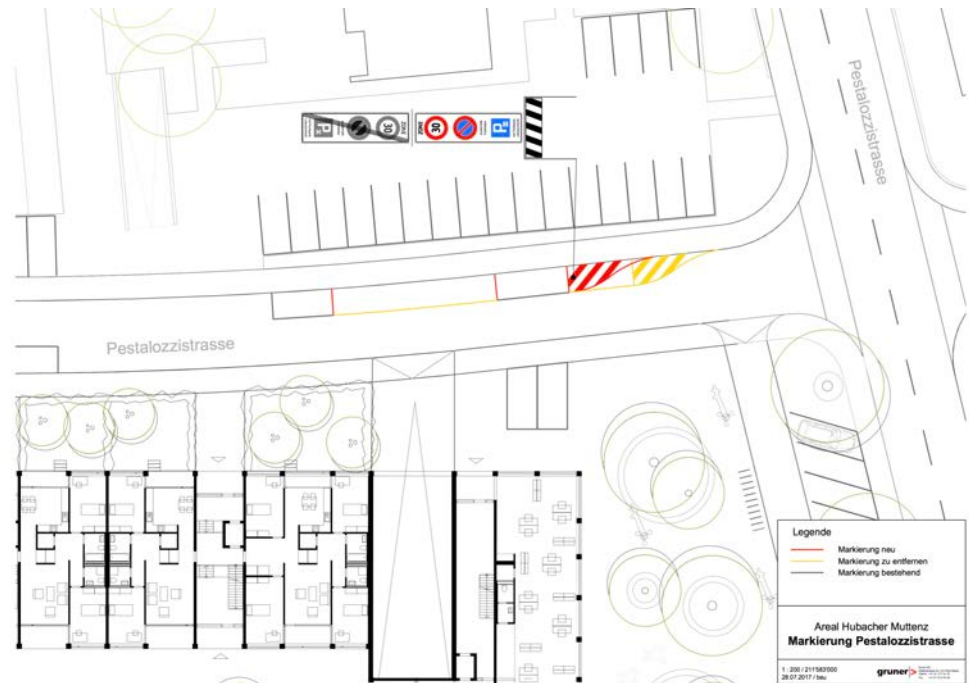


Abb. 19: Sichtzonen gemäss
VSS-Norm 640 273a

Studie Pestalozzistrasse

Um die Einfahrtssituation in die Tiefgarage und in den oberirdischen Parkplatz auf dem Grundstück der ehemaligen Rennbahnklinik zu verbessern, ist vorgesehen, die Tempo30-Signalisation um wenige Meter nach Westen zu verschieben (siehe nachfolgende Abbildung).

Abb. 20: Markierung
Pestalozzistrasse (Quelle:
Gruner AG, 28.07.2017)



Umbau des Rennbahnknotens zu
einem Kreisell

Im Vorfeld der Planung zum Hubacherareal und zum ehemaligen Areal der Rennbahnklinik hat die Gemeinde MuttENZ bei Rudolf Keller & Partner Verkehrsingenieure AG eine Studie in Auftrag gegeben, um zu prüfen, ob sich der Rennbahnknoten (Kreuzung St.Jakob-Strasse – Birsfelderstrasse) für einen Kreisverkehr eignen würde. Für einen Knotenausbau hätte in diesem Fall im Rahmen der weiteren Planung Fläche freigehalten werden können. Die Studie kam zum Schluss, dass sich ein Umbau zu einem Kreisell aufgrund verschiedener geometrischen und verkehrstechnischen Nachteile nicht aufdrängt, zumal der heutige LSA-Knoten mit Vorsortierstreifen gut ausgebaut ist, sich geometrisch besser an das Tramtrasse anpasst und die Tramquerung mit einem LSA-Knoten sicherer gewährleistet werden können.

5.2.3 Anbindung an das Fuss- und Velowegnetz

Südlich der St.Jakob-Strasse verläuft eine kantonale Radroute, teilweise auf dem Höhlenbachweg und der Tramstrasse sowie teilweise auf einem separaten Fuss- und Veloweg.

5.3 Kulturgüter

5.3.1 Bauinventar BIB und ISOS

Gemäss dem Bauinventar BIB für die Gemeinde MuttENZ befinden sich innerhalb des Planungsgebietes keine Gebäude mit Einstufung. Auch liegen die Areale nicht im Einflussbereich der beiden Ortsbilder von nationaler Bedeutung (Freidorf und historischer Ortskern MuttENZ).

5.3.2 Historische Verkehrswege

Gemäss dem Inventar der historischen Verkehrswege verläuft südlich der St.Jakob-Strasse eine Verbindung von nationaler Bedeutung und auf der Birsfelderstrasse eine Verbindung von kantonaler Bedeutung. Beide weisen keine Substanz auf.

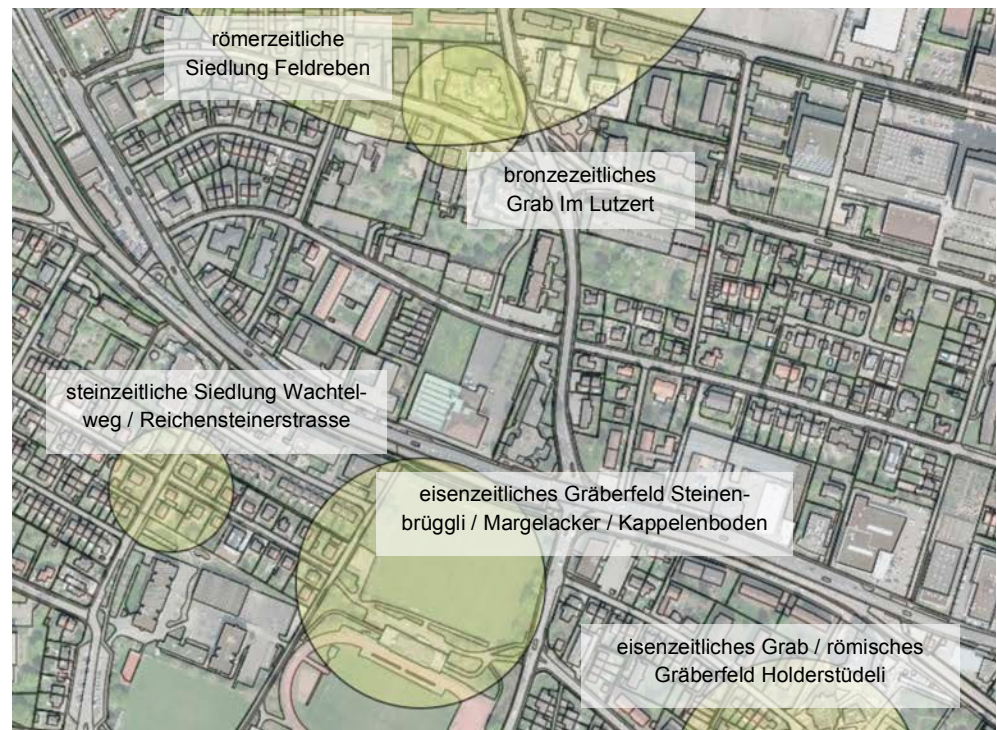
Abb. 21: Inventar historischer Verkehrswege (Quelle: GeoViewBL)



5.3.3 Archäologie

Südlich der St.Jakob-Strasse befindet sich das eisenzeitliche Gräberfeld "Steinenbrüggli / Margelacker / Kappelenboden", dessen Schutzradius die Grundstücke des Hubacherareals und des Areals der ehemaligen Rennbahnklinik jedoch nicht betrifft.

Abb. 22: Archäologische
Schutzzonen (Quelle:
GeoViewBL)

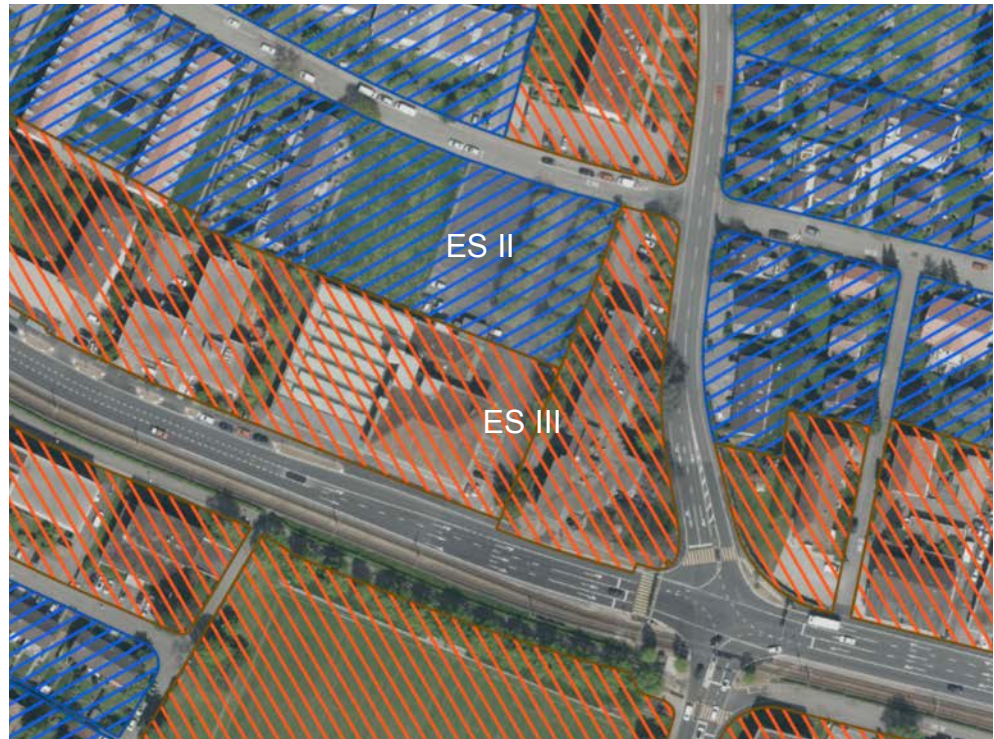


5.4 Umweltschutz

5.4.1 Lärmschutz

Für die beiden Grundstücke gilt heute entlang der Strassen die Lärmempfindlichkeitsstufe ES III und im hinterliegenden Bereich ES II. Mit dem Quartierplan wird die Grenze zwischen ES II und ES III so gelegt, dass lediglich die erste Bautiefe entlang der beiden Hauptstrassen in der ES III liegen.

Abb. 23: rechtskräftige
Lärmempfindlichkeitsstufe
(Quelle: GeoViewBL)



Für das Richtprojekt wurde durch das Büro Steigmeier Akustik + Bauphysik GmbH ein Lärmschutzgutachten erstellt (siehe Anhang). Untersucht wurden die am stärksten belasteten Punkte an den Ost- und Südfassaden. Beim Haus 1 (Baubereich B1) und beim Haus 2 (Baubereich C1) im 1.Obergeschoss sind die Immissionsgrenzwerte überschritten. Die Überschreitung beträgt jedoch lediglich maximal 3 dB(A). Zum Zeitpunkt der Baueingabe ist für das konkrete Bauprojekt der Nachweis zu erbringen, dass diese Überschreitung mittels Massnahmen am Gebäude gelöst werden kann.

5.4.2 Altlasten

Im Kataster der belasteten Standorte (KbS), in dem sämtliche belasteten Standorte und Verdachtsflächen unabhängig von ihrem Belastungsgrad eingetragen sind, befindet sich auf den betreffenden Grundstücken kein Eintrag.

5.4.3 Gewässer- und Grundwasserschutz

Es befindet sich kein Oberflächengewässer innerhalb des Quartierplanperimeters. Die beiden Grundstücke befinden sich jedoch vollständig im Gewässerschutzbereich A_U.

5.4.4 Energie

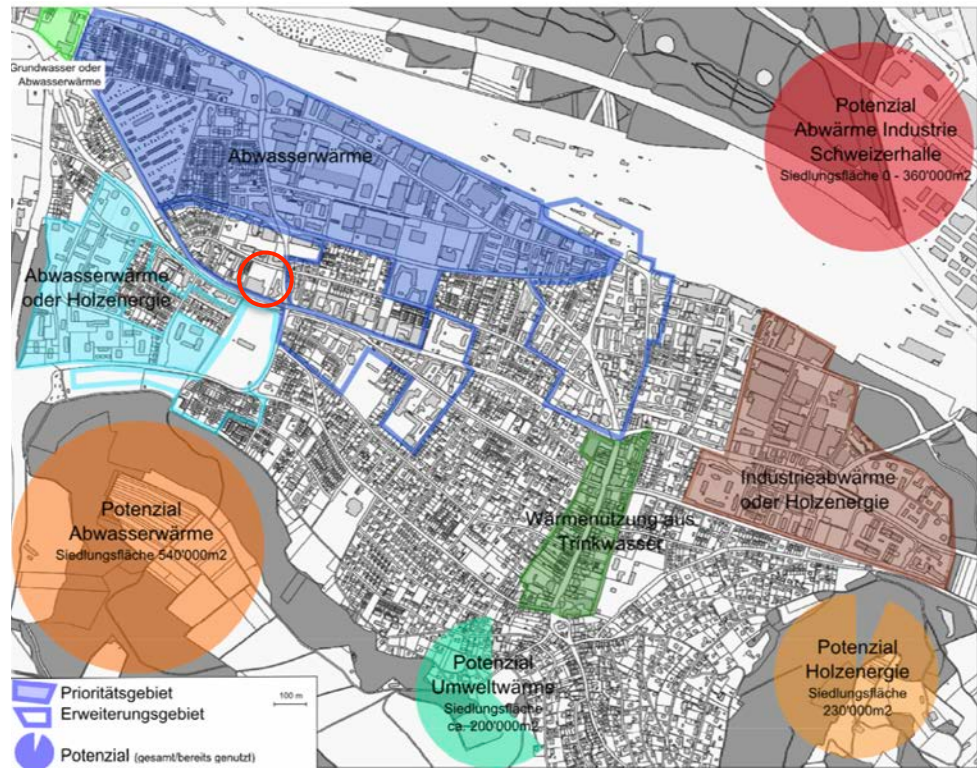
Energiestadt MuttENZ

Die Gemeinde MuttENZ strebt eine nachhaltige Energieversorgung an und ist seit 2002 Energiestadt. Langfristig orientiert sich die Gemeinde MuttENZ an der Vision der 2000-Watt-Gesellschaft. Gemäss dem "Leitbild Energiestadt 2015 - 2018" werden im Rahmen von Quartierplänen und Arealentwicklungen gemeinsam mit den Bauherren erhöhte energetische Standards angestrebt. Weiter sollen die vorhandenen Potenziale an Abwärme und erneuerbaren Energien möglichst weitgehend genutzt werden. Die Gemeinde unterstützt Private und Unternehmen bei eigenständigen Massnahmen durch gezielte Informations- und Beratungsangebote.

Energiesachplan

Die Gemeinde MuttENZ verfügt mit dem 2008 genehmigten Energiesachplan über ein behördenverbindliches Planungsinstrument, auf dessen Grundlage die Gemeinde im Bereich Energie ihre Entscheidungs- und Handlungsspielräume erkennt, koordiniert und umsetzt. Im Energiesachplan sind die bestehenden Wärmeverbundnetze und deren Erweiterungsmöglichkeiten aufgezeigt. Das Areal Hubacher und das Areal der ehemaligen Rennbahnklinik liegen im Erweiterungsgebiet für Abwasserwärme, dementsprechend soll gemäss Energiesachplan geprüft werden, ob die Abwasserwärme genutzt werden kann. Auf die Nutzung der Abwasserwärme wird verzichtet, da die Grundstücke an den Wärmeverbund Polyfeld angeschlossen werden sollen.

Abb. 24: Prioritätsgebiete und Erweiterungsgebiete zur Wärmeversorgung (Quelle: Energiesachplan, 2009)



Wärmeverbund Polyfeld

Es besteht ein Wärmeverbund Polyfeld der EBM (Genossenschaft Elektra Birseck, Münchenstein), der öffentliche und private Bezüger mit Wärme für Heizung und Brauchwasser beliefert. Die Energie wird zu einem grossen Teil durch die Nutzung von Abwärme des benachbarten Spieseölproduzenten Florin AG generiert. Als Wärmequelle für die eingesetzte Wärmepumpe steht das Kühlwasser der Florin AG zur Verfügung. Das Kühlwasser ist ursprünglich Grundwasser, welches durch die Kühlprozesse im Produktionsbetrieb erwärmt wird. Sofern die Florin AG keine Abwärme liefern kann, steht das Grundwasser direkt zur Verfügung. Das durch die Wärmepumpe genutzte Kühlwasser wird der Florin AG zurückgegeben und kann so im Kreislaufsystem wieder verwendet werden. In der Birsfelderstrasse befindet sich bereits eine Fernleitung des Wärmeverbundes.

5.4.5 Umweltverträglichkeitsprüfung

Mit dem Projekt sind keine Anlagen geplant, welche gemäss Anhang der Verordnung über die Umweltverträglichkeitsprüfung vom 19. Oktober 1988 (UVPV) der Umweltverträglichkeitsprüfung unterstellt sind. Im Rahmen der Quartierplanung ist daher keine Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Art. 10a des Umweltschutzgesetzes (USG) erforderlich.

5.5 Sicherheit

5.5.1 Naturgefahren

Die Naturgefahrenkarte weist beim Hubacherareal und beim Areal der ehemaligen Rennbahnklinik einzig auf Erdfall-Gefahr (Absenkung / Einsturz namentlich im Zusammenhang mit Dolinenbildung) hin.

Abb. 25: Naturgefahrenkarte
(Quelle: GeoView BL)



5.5.2 Störfall

Die beiden Grundstücke liegen im Konsultationsbereich Raumplanung - Störfallvorsorge aufgrund von Transporten von gefährlichen Gütern auf der St.Jakob-Strasse und der Birsfelderstrasse. Der Planungsgrundsatz von Art.3 Abs.3a RPG besagt, dass Wohngebiete vor schädlichen oder lästigen Einwirkungen möglichst verschont werden sollen. Er weist implizit darauf hin, dass Störfallrisiken in die umfassende raumplanerische Interessenabwägung einzubeziehen sind. Gemäss Art. 11a der Störfallversorgung (StFV) ist entsprechend vorgeschrieben, dass Kantone die Störfallvorsorge in ihren Richt- und Nutzungsplanungen berücksichtigen müssen.

6 Auswirkungen, Folgekosten und Massnahmen zur Umsetzung der Planung

6.1 Auswirkungen auf rechtskräftige Planungen

Grundsätzlich gilt § 40 Abs. 2 RBG, wonach Zonenvorschriften, Strassen- sowie Bau- und Strassenlinienpläne als aufgehoben gelten, soweit sie im Widerspruch zu den Festlegungen im Quartierplan stehen. Nachfolgend werden die Auswirkungen auf die rechtskräftigen Planungen erläutert.

Mit den Quartierplan-Vorschriften werden für das Areal der Quartierplan eigenständige Nutzungs- und Bauvorschriften festgelegt. Diese Vorschriften sind formell und inhaltlich für die geplante Überbauung und Nutzung des Areals zonenrechtlich abschliessend. Die Vorschriften der kommunalen Nutzungsplanung (Zonenplan und Zonenreglement Siedlung) werden mit der Inkraftsetzung der Quartierplan-Vorschriften für das betreffende Areal aufgehoben.

6.2 Folgekosten

Das Areal der Quartierplanung gilt als baureif und somit vollständig erschlossen. Mit der Quartierplanung wird die planungsrechtliche Grundlage für eine Neubebauung des entsprechenden Areals hergestellt.

Somit entstehen durch die vorliegende Quartierplanung betreffend Strassenerschliessung und Werkleitungsinfrastruktur keine Folgekosten zu Lasten der Gemeinde Muttenz.

6.3 Regelungsbedarf für die Quartierplanung

Zur Sicherstellung der Bebauung sowie der Funktionalität der Quartierplanung können ergänzende privat-rechtliche Regelungen erforderlich sein. Die Regelung dieser privat-rechtlichen Belange erfolgt mittels Quartierplan-Vertrag gemäss § 46 Abs. 2 RBG, mit welchem die Grundlage für die entsprechenden Eintragungen im Grundbuch geschaffen wird. Die Genehmigung der Quartierplanung erfolgt nur dann, wenn die erforderlichen privat-rechtlichen Regelungen in einem Quartierplan-Vertrag sichergestellt sind.

Für die Quartierplanung ist u.a. folgender privat-rechtlicher Regelungsbedarf vorhanden:

- Sicherstellung der beiden öffentlichen Fusswegverbindungen
- Abgeltungen zugunsten der Öffentlichkeit (Ausgleich des Planungsmehrwertes)
- Näherbaurecht zwischen den beiden Grundstücken

7 Planungsverfahren

7.1 Kantonale Vorprüfung

Das Ergebnis der kantonalen Vorprüfung liegt noch nicht vor.

7.2 Mitwirkungsverfahren

Gestützt auf § 7 des kantonalen Raumplanungs- und Baugesetzes wird durch die Gemeinde MuttENZ ein öffentliches Mitwirkungsverfahren durchgeführt.

Das Ergebnis der Mitwirkung liegt noch nicht vor.

7.3 Beschlussfassung

7.3.1 Gemeinderat

Das Beschlussverfahren steht noch aus.

7.3.2 Gemeindeversammlung

Das Beschlussverfahren steht noch aus.

7.4 Auflageverfahren

Das Auflageverfahren steht noch aus.

8 Genehmigungsantrag

Das Genehmigungsverfahren steht noch aus.

Anhang

Lärmschutzgutachten, 05.12.2017, Steigmeier Akustik + Bauphysik GmbH.



Steigmeier Akustik + Bauphysik GmbH

LÄRMSCHUTZGUTACHTEN VOM 05.12.2017

Objekt-Nr.: 16233

Objekt: Neubau Areal Hubacher Rennbahnklinik
St. Jakobstrasse 108
41323 Muttenz

Bauherrschaft: Mettler2Invest AG
Birsigstrasse 34
4054 Basel

Architekt / Vertreter: Kägi Schnabel Architekten ETH BSA SIA
Güterstrasse 86a
4053 Basel

Nachweisverfasser: Steigmeier Akustik + Bauphysik GmbH
Herr Steigmeier
Rütistrasse 3a
5400 Baden





LÄRMSCHUTZGUTACHTEN

Untersuchungsbericht

Objekt-Nr.: 16233

Objekt: Neubau Areal Hubacher Rennklinik
St. Jakobstrasse 108
4132 MuttENZ

Bauherrschaft: Mettler2Invest AG
Birsigstrasse 34
4054 Basel

Architekt / Vertreter: Kägi Schnabel Architekten ETH BSA SIA
Güterstrasse 86a
4053 Basel

Kontaktperson: Herr Bühler, Mettler2Invest AG

Inhaltsverzeichnis: 1. Allgemeine Bedingungen
2. Grundlagen
3. Berechnungen
4. Massnahmen

Verteiler: - Bauherr

per e-mail

Datum: 05.12.2017

1. Allgemeine Bedingungen

Das Büro Steigmeier Akustik + Bauphysik GmbH wurde beauftragt, für das oben erwähnte Objekt ein Lärmschutzgutachten nach Lärmschutzverordnung (LSV) zu erstellen.

Für die Auslegung und Berechnungen wurden folgende Normen verwendet:

- Lärmschutzverordnung LSV (Ausgabe 1986, Stand 2010)
- SIA 181 Schallschutz im Hochbau (Ausgabe 2006)
- Fachliteraturen und weiterführende SIA Normen
- Berechnungsprogramm Immi für STL86+ / Semibel von Firma Wölfel
- Architektenpläne als PDF

Für das gegebene Grundstück wurde ein digitales Geländemodell erstellt. Dieses Modell und die Berechnungen basieren auf dem EDV-Programm Immi. Immi berücksichtigt alle geforderten Einflüsse gemäss LSV. Zudem wurden Reflexionen berücksichtigt. Bei den Berechnungen mit PC-Programmen kann eine Ungenauigkeit bis zu ca. 1.5dB entstehen.

2. Grundlagen

2.1 Zoneneinteilung

Die vollständig erschlossenen Parzellen liegen in der Zone Wohnen mit einer Empfindlichkeitsstufe ES II und ES III. Diese Lärmempfindlichkeitsstufe (ES) ist eine planungsrechtliche Festlegung auf Basis der LSV.

Somit gelten folgende Immissionsgrenzwerte (IGW):

Lärmempfindliche Räume IGW am Tag	60 dB(A) ESII / 65 dB(A) ESIII
Lärmempfindliche Räume IGW in der Nacht	50 dB(A) ESII / 55 dB(A) ESIII

2.2 Strassenlärm

Die Grundlagen für Strassenlärm wurden dem Belastungsplan des Kantons übernommen und für das Jahr 2017 entsprechend hochgerechnet.

Die genauen Verkehrszahlen und der Anteil lauter Fahrzeuge (Lastwagen und Motorräder) sind im Anhang ersichtlich.

St. Jakobstrasse 4284, Abschnitt 30

DTV, durchschnittlicher täglicher Verkehr	8'500 Fz/d
Beurteilungs-Emmissionspegel Lr,e Tag	76.6 dB(A)
Beurteilungs-Emmissionspegel Lr,e Nacht	67.7 dB(A)
Signalisierte Geschwindigkeit	60 km/h

St. Jakobstrasse 3003, Abschnitt 31

DTV, durchschnittlicher täglicher Verkehr	17'000 Fz/d
Beurteilungs-Emmissionspegel Lr,e Tag	79.7 dB(A)
Beurteilungs-Emmissionspegel Lr,e Nacht	72.8 dB(A)
Signalisierte Geschwindigkeit	60 km/h

Birsfelderstrasse 4333, Abschnitt 13

DTV, durchschnittlicher täglicher Verkehr	14'100 Fz/d
Beurteilungs-Emmissionspegel Lr,e Tag	78.8 dB(A)
Beurteilungs-Emmissionspegel Lr,e Nacht	77.7 dB(A)
Signalisierte Geschwindigkeit	50 km/h

Margelackerstrasse 3051, Abschnitt 114

DTV, durchschnittlicher täglicher Verkehr	10'000 Fz/d
Beurteilungs-Emmissionspegel Lr,e Tag	76.8 dB(A)
Beurteilungs-Emmissionspegel Lr,e Nacht	68.8 dB(A)
Signalisierte Geschwindigkeit	50 km/h

2.3 Bahnlärm

Die Grundlagen für Bahnlärm wurden dem Emissionsplan des Bundesamtes für Verkehr entnommen. Es handelt sich hierbei um zukünftige Werte für das Jahr 2017.

Die genauen Emissionen sind im Anhang ersichtlich.

Bahnstreckenname Tram-Linie Abschnitt 2, Linien-Nr. 14

Beurteilungs-Emissionspegel Lr,e Tag 66.3 dB(A)

Beurteilungs-Emissionspegel Lr,e Nacht 60.3 dB(A)

2.4 Fluglärm

An diesen Standort ist kein Fluglärm zu erwarten

3. Berechnungen

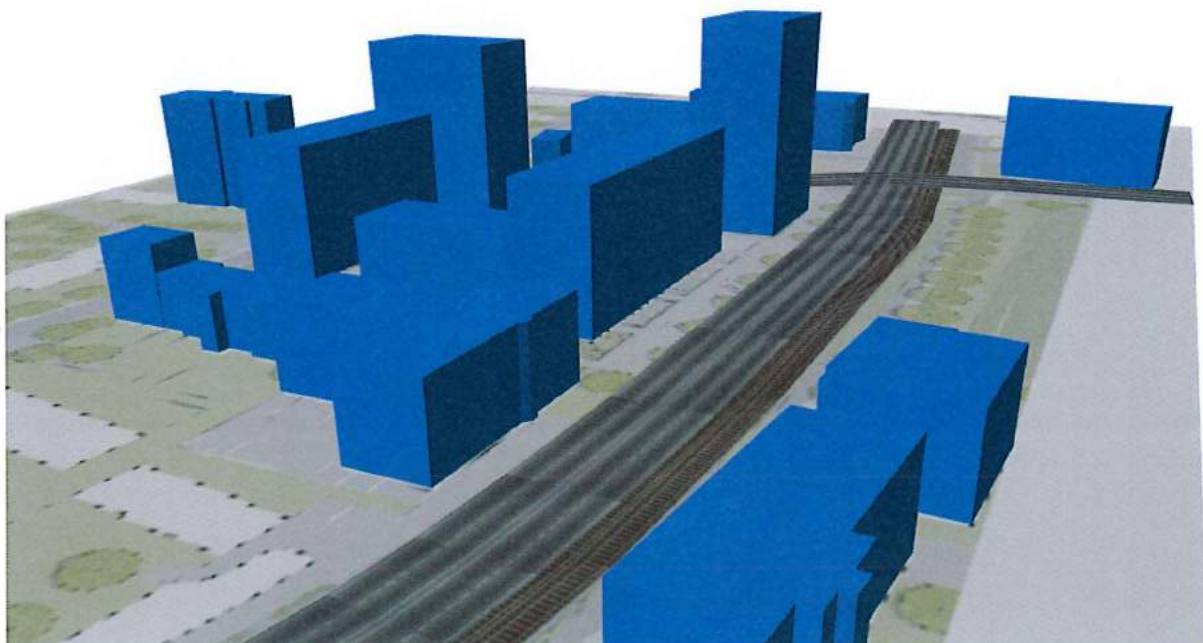
3.1 Allgemeines

Die Berechnungen wurden nach LSV (Anhang 3+4) erstellt und im Programm berechnet.

Die am stärksten belasteten Empfangspunkte an der Ost- und Südfassade wurden untersucht. Es wurden total 31 Empfangspunkte in der Mitte des offenen Fensters berechnet. Grundsätzlich wurden die Häuser 1, 2 und 3 betrachtet.



Situationsplan 1:500



Ansicht 3d-Situation

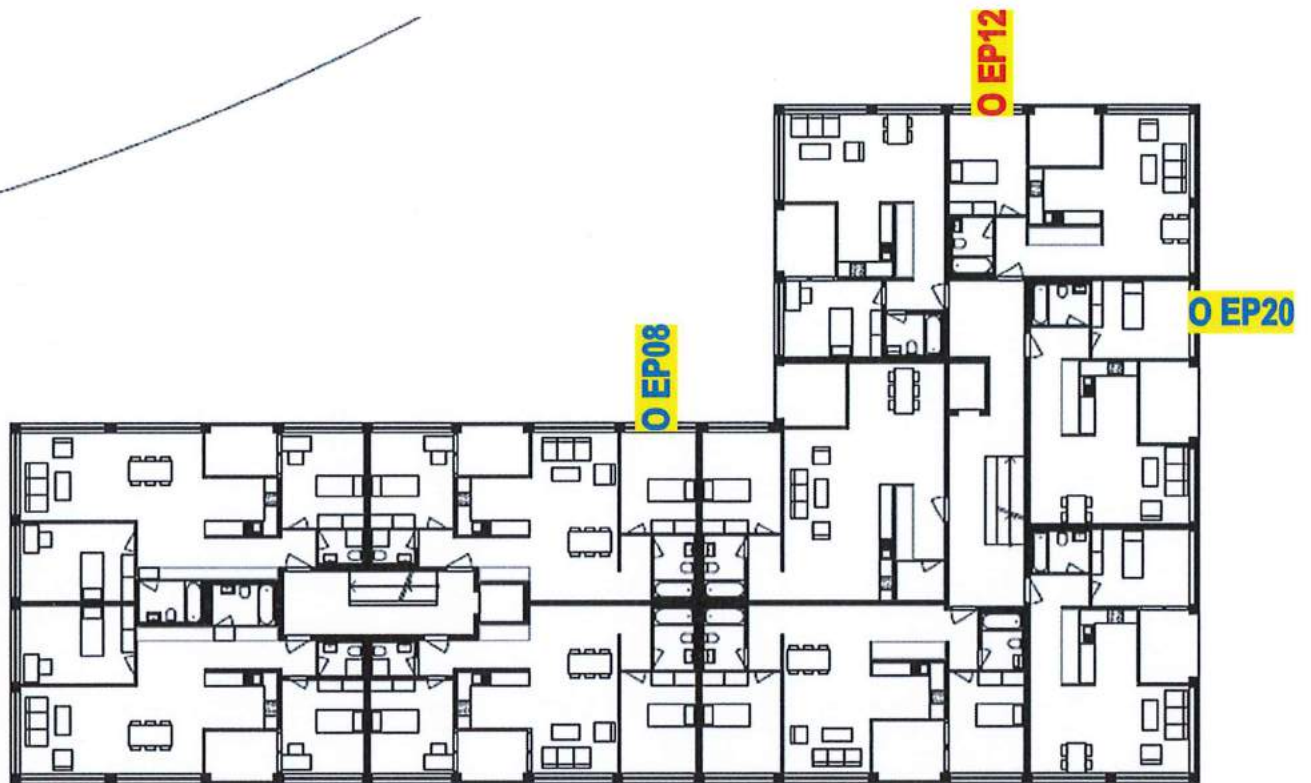




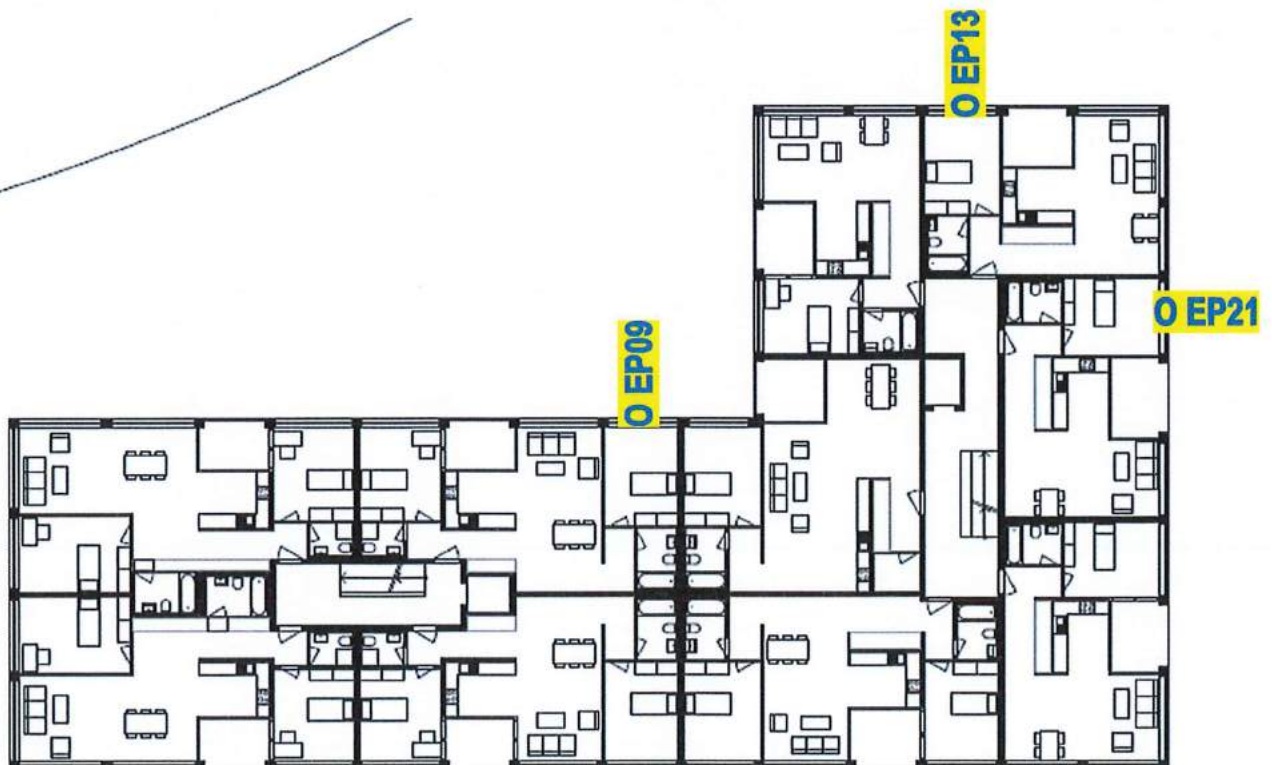
3. - 4. Obergeschoss Haus 1 1:100



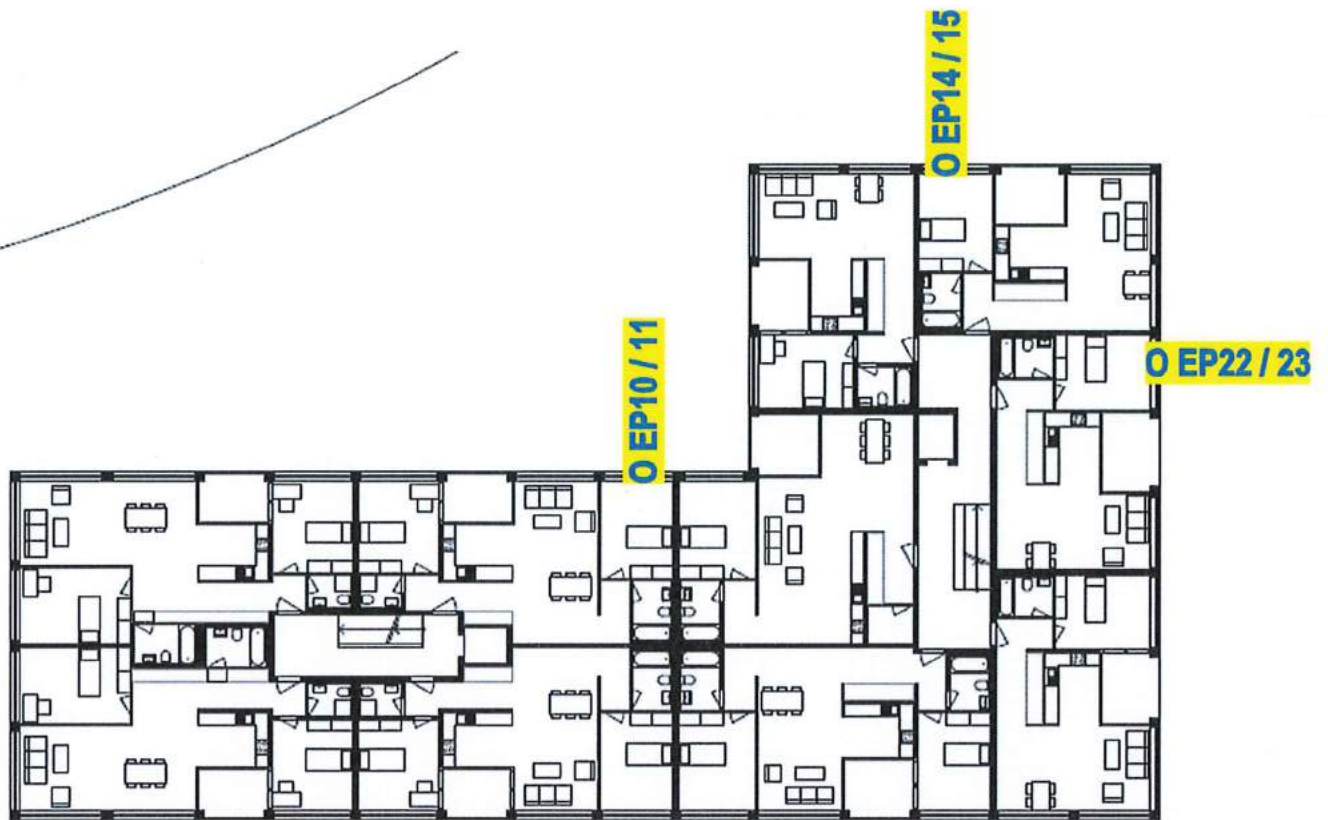
5. - 7. Obergeschoss Haus 1 1:100



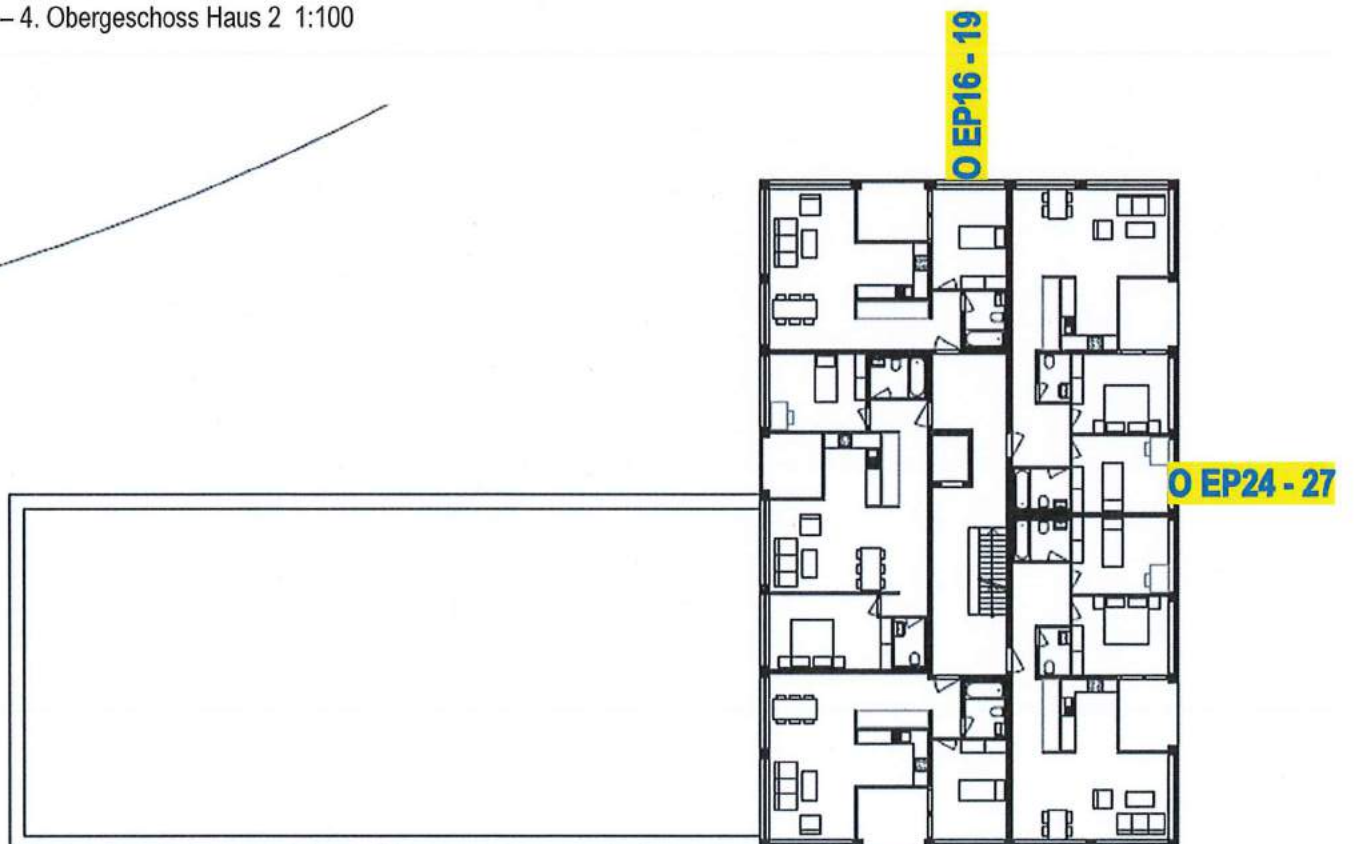
1. Obergeschoss Haus 2 1:100



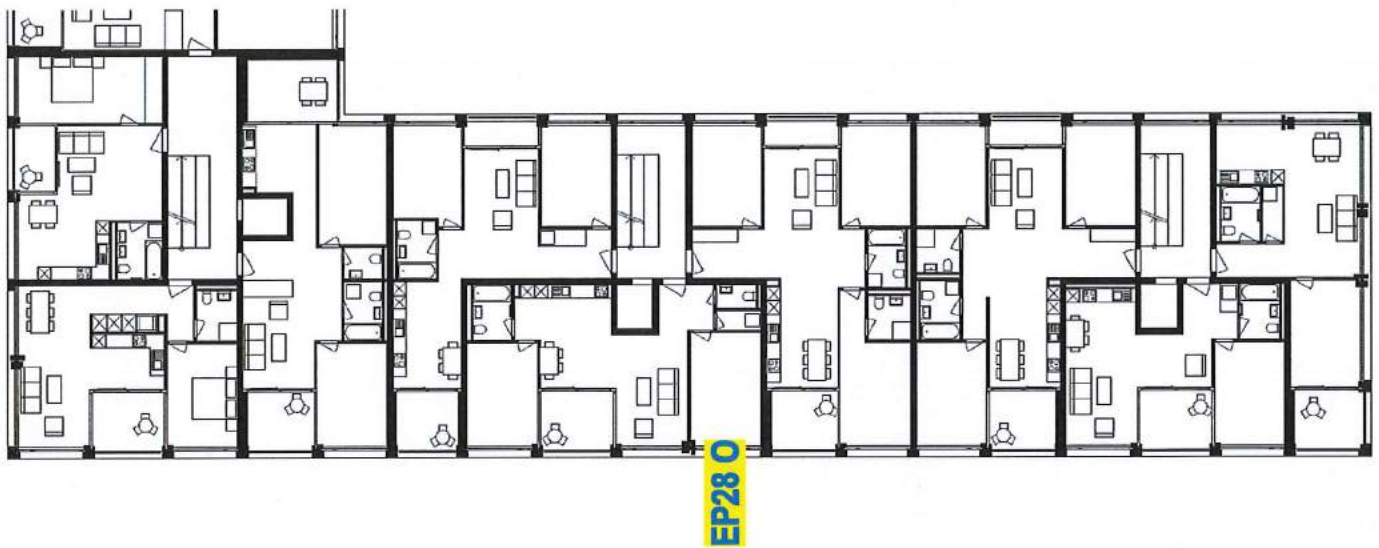
2. Obergeschoss Haus 2 1:100



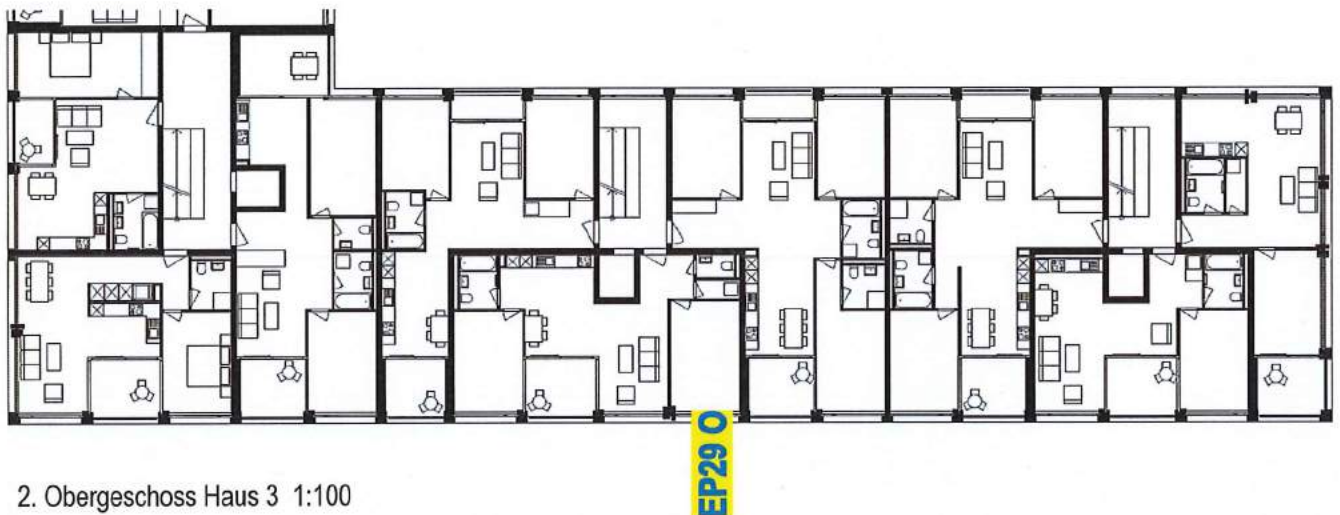
3. – 4. Obergeschoss Haus 2 1:100



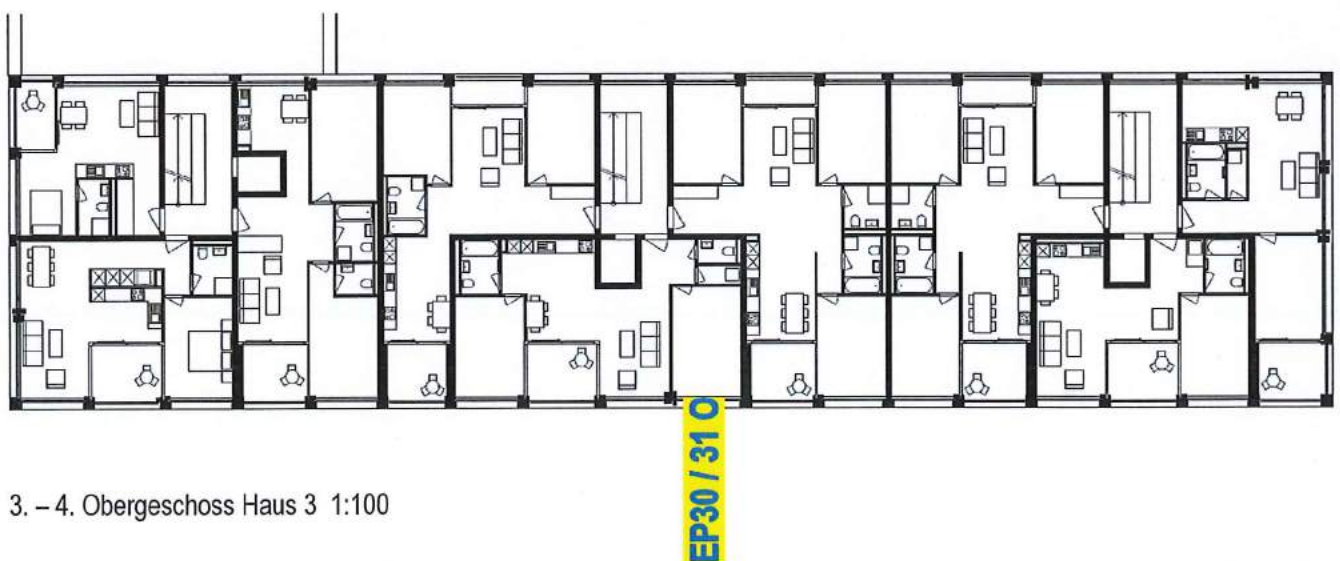
5. – 6. Obergeschoss Haus 2 1:100



1. Obergeschoss Haus 3 1:100



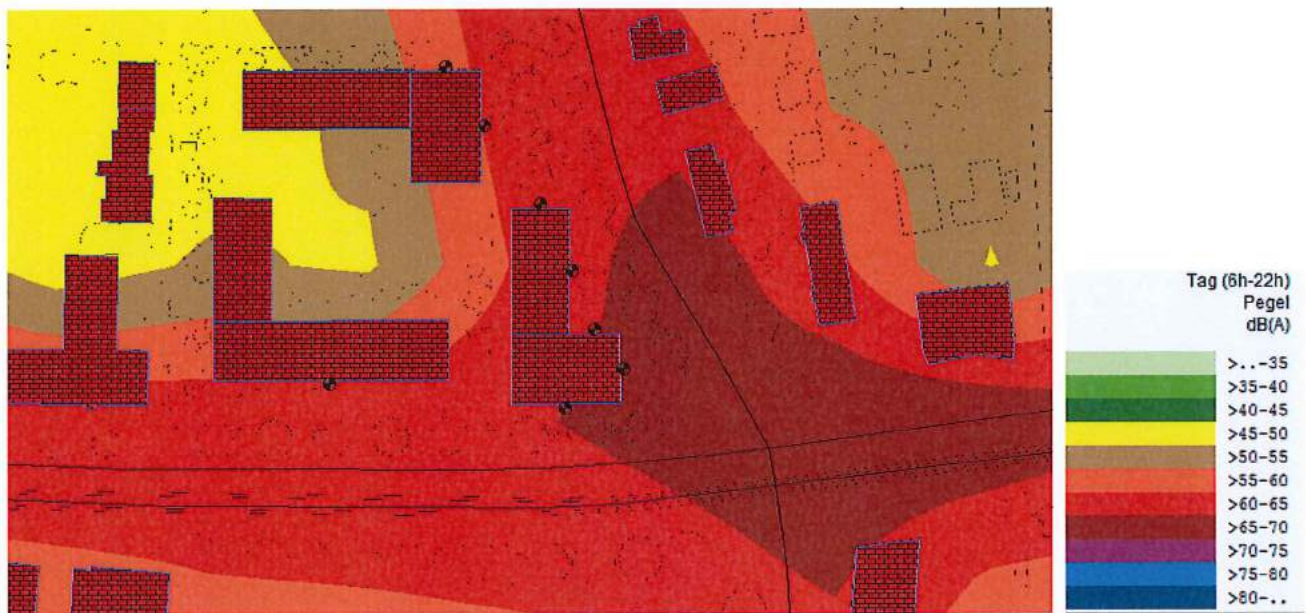
2. Obergeschoss Haus 3 1:100



3. – 4. Obergeschoss Haus 3 1:100

3.2 Strassen- und Bahnlärm

Empfangspunkt	Ausrichtung / Raum	IGW Tag	IGW Nacht	Resultat Tag	Resultat Nacht	Erfüllt
Haus 1 (ES II)						
EP01	Zimmer 1. OG Ostfassade	60 dB(A)	50 dB(A)	60.6 dB(A)	52.8 dB(A)	Nein
EP02	Zimmer 2. OG Ostfassade	60 dB(A)	50 dB(A)	60.3 dB(A)	52.6 dB(A)	Nein
EP03	Zimmer 3. OG Ostfassade	60 dB(A)	50 dB(A)	59.9 dB(A)	52.2 dB(A)	Nein
EP04	Zimmer 4. OG Ostfassade	60 dB(A)	50 dB(A)	59.4 dB(A)	51.7 dB(A)	Nein
EP05	Zimmer 5. OG Ostfassade	60 dB(A)	50 dB(A)	58.9 dB(A)	51.2 dB(A)	Nein
EP06	Zimmer 6. OG Ostfassade	60 dB(A)	50 dB(A)	58.5 dB(A)	50.8 dB(A)	Nein
EP07	Zimmer 7. OG Ostfassade	60 dB(A)	50 dB(A)	58.1 dB(A)	50.4 dB(A)	Ja
Haus 2 (ES III)						
EP08	Zimmer 1. OG Ostfassade	65 dB(A)	55 dB(A)	63.1 dB(A)	55.4 dB(A)	Ja
EP09	Zimmer 2. OG Ostfassade	65 dB(A)	55 dB(A)	62.6 dB(A)	54.9 dB(A)	Ja
EP010	Zimmer 3. OG Ostfassade	65 dB(A)	55 dB(A)	62.1 dB(A)	54.4 dB(A)	Ja
EP011	Zimmer 4. OG Ostfassade	65 dB(A)	55 dB(A)	61.5 dB(A)	53.8 dB(A)	Ja
EP012	Zimmer 1. OG Ostfassade	65 dB(A)	55 dB(A)	63.4 dB(A)	55.6 dB(A)	Nein
EP013	Zimmer 2. OG Ostfassade	65 dB(A)	55 dB(A)	62.9 dB(A)	55.1 dB(A)	Ja
EP014	Zimmer 3. OG Ostfassade	65 dB(A)	55 dB(A)	62.3 dB(A)	54.6 dB(A)	Ja
EP015	Zimmer 4. OG Ostfassade	65 dB(A)	55 dB(A)	61.7 dB(A)	53.9 dB(A)	Ja
EP016	Zimmer 5. OG Ostfassade	65 dB(A)	55 dB(A)	61.0 dB(A)	53.3 dB(A)	Ja
EP017	Zimmer 6. OG Ostfassade	65 dB(A)	55 dB(A)	60.4 dB(A)	52.7 dB(A)	Ja
EP018	Zimmer 7. OG Ostfassade	65 dB(A)	55 dB(A)	59.6 dB(A)	52.0 dB(A)	Ja
EP019	Zimmer 8. OG Ostfassade	65 dB(A)	55 dB(A)	59.0 dB(A)	51.3 dB(A)	Ja
EP020	Zimmer 1. OG Südfassade	65 dB(A)	55 dB(A)	62.4 dB(A)	54.0 dB(A)	Ja
EP021	Zimmer 2. OG Südfassade	65 dB(A)	55 dB(A)	61.7 dB(A)	53.4 dB(A)	Ja
EP022	Zimmer 3. OG Südfassade	65 dB(A)	55 dB(A)	60.9 dB(A)	52.7 dB(A)	Ja
EP023	Zimmer 4. OG Südfassade	65 dB(A)	55 dB(A)	60.2 dB(A)	52.0 dB(A)	Ja
EP024	Zimmer 5. OG Südfassade	65 dB(A)	55 dB(A)	59.6 dB(A)	51.5 dB(A)	Ja
EP025	Zimmer 6. OG Südfassade	65 dB(A)	55 dB(A)	59.0 dB(A)	51.0 dB(A)	Ja
EP026	Zimmer 7. OG Südfassade	65 dB(A)	55 dB(A)	58.5 dB(A)	50.4 dB(A)	Ja
EP027	Zimmer 8. OG Südfassade	65 dB(A)	55 dB(A)	58.0 dB(A)	50.0 dB(A)	Ja
Haus 3 (ES III)						
EP028	Zimmer 1. OG Südfassade	65 dB(A)	55 dB(A)	60.4 dB(A)	51.7 dB(A)	Ja
EP029	Zimmer 2. OG Südfassade	65 dB(A)	55 dB(A)	59.9 dB(A)	51.3 dB(A)	Ja
EP030	Zimmer 3. OG Südfassade	65 dB(A)	55 dB(A)	59.2 dB(A)	50.6 dB(A)	Ja
EP031	Zimmer 4. OG Südfassade	65 dB(A)	55 dB(A)	58.6 dB(A)	50.0 dB(A)	Ja



Lärmkarte Tag



Lärmkarte Nacht

4. Massnahmen

4.1 Allgemeines Gesetz

Die Lärmschutzverordnung (Art. 31) regelt die Bewilligung in lärmbelasteten Gebieten:

Sind die Immissionsgrenzwerte überschritten, so dürfen Neubauten und wesentliche Änderungen von Gebäuden mit lärmempfindlichen Räumen nur bewilligt werden, wenn diese Werte eingehalten werden können:

- a. *Durch die Anordnung der lärmempfindlichen Räume auf der dem Lärm abgewandten Seite des Gebäudes oder*
- b. *Durch bauliche oder gestalterische Massnahmen, die das Gebäude gegen Lärm abschirmen*

Können die Immissionsgrenzwerte durch diese Massnahmen nicht eingehalten werden, so darf die Baubewilligung nur erteilt werden, wenn an der Errichtung des Gebäudes ein überwiegendes Interesse besteht und die kantonale Behörde zustimmt.

Die Grundeigentümer tragen die Kosten für die Massnahmen.

4.2 Beurteilung

Empfangspunkte **EP07 – EP11** und **EP13 – EP31**

An den nachgewiesenen Empfangspunkten werden die Immissionsgrenzwerte am Tag und in der Nacht eingehalten.

Empfangspunkte **EP01 – EP06** und **EP12**

An den nachgewiesenen Empfangspunkten werden die Immissionsgrenzwerte am Tag und / oder in der Nacht überschritten.

Es gibt einzelne Punkte welche Überschritten sind. Diese können aber alle über eine Loggia gelüftet werden.



Die Loggias müssen folgende Eigenschaft einhalten:

- Brüstung geschlossen Höhe 1m (Verglasung oder Geschlossen)
- Decke Loggia absorbierend min. Schallabsorptionsgruppe A2

Jedes Fenster von lärmempfindlichen Räumen muss den IGW nach LSV einhalten. Wenn dies nicht der Fall ist, muss der Gemeinderat MuttENZ, die überwiegenden Interessen an die Errichtung des Gebäudes erläutern und nachvollziehbar begründen. Damit kann die Gemeinde beim Kanton eine Zustimmung nach Art. 31 Abs. 2 LSV stellen. Dann kann eine Ausnahmegewilligung seitens Kanton erteilt werden.

4.3 Schlussbemerkung

Dieses vorliegende Lärmschutzgutachten berechnet die Bewilligungsfähigkeit des Bauprojektes. Damit verbundene Massnahmen am Bau (z.B. Schallschutzfenster) sind darin nicht enthalten und müssten in einem Schallschutznachweis separat berechnet werden.

Baden, 05.12.2017

Steigmeier Akustik + Bauphysik GmbH

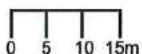
Jürg Steigmeier

Roman Sutter

Beilagen Allgemeines



Massstab 1: 1'000



Auszug aus dem Geoinformationssystem Basel-Landschaft

© Kantonale Verwaltung Basel-Landschaft

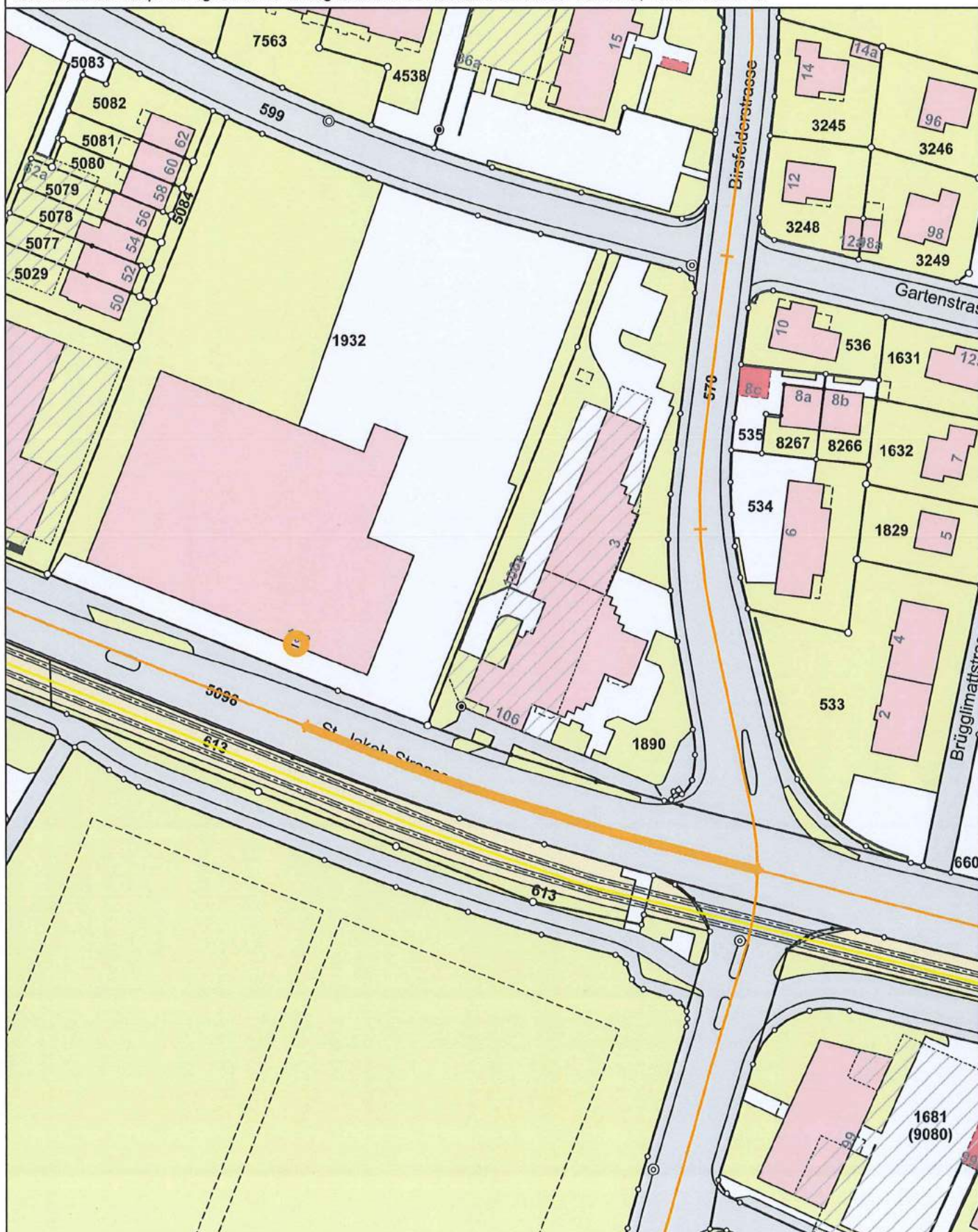
PK, SWISSIMAGE, Geolog. Atlas/Spezialkarten: Quelle swisstopo

**BASEL
LANDSCHAFT**

VOLKSWIRTSCHAFTS- UND GESUNDHEITSDIREKTION
AMT FÜR GEOINFORMATION

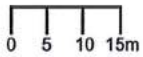
Liestal, 04.12.2017 11:31 Uhr

Die aus dem Geoinformationssystem publizierten Daten haben nur informativen Charakter. Aus diesen Daten und deren Darstellung können deshalb keine rechtlichen Ansprüche irgendwelcher Art abgeleitet werden. Auskunft erteilt die GIS-Fachstelle, Tel. 061 552 52 13.





Massstab 1: 1'000



Auszug aus dem Geoinformationssystem Basel-Landschaft

© Kantonale Verwaltung Basel-Landschaft

PK, SWISSIMAGE, Geolog. Atlas/Spezialkarten: Quelle swisstopo

**BASEL
LANDSCHAFT**

VOLKSWIRTSCHAFTS- UND GESUNDHEITSDIREKTION
AMT FÜR GEOINFORMATION

Liestal, 04.12.2017 11:31 Uhr

Die aus dem Geoinformationssystem publizierten Daten haben nur informativen Charakter. Aus diesen Daten und deren Darstellung können deshalb keine rechtlichen Ansprüche irgendwelcher Art abgeleitet werden. Auskunft erteilt die GIS-Fachstelle, Tel. 061 552 52 13.

ID Abschnitt	Gemeinde	Strasse	Abschnitt	Le Tag	Le Nacht	DTV	ALF [%]	v [km/h]	i [%]
4284	Muttenz	St. Jakob-Strasse	30	76.6	67.7	8500	6	60	0



Massstab 1: 1'000



Auszug aus dem Geoinformationssystem Basel-Landschaft

© Kantonale Verwaltung Basel-Landschaft

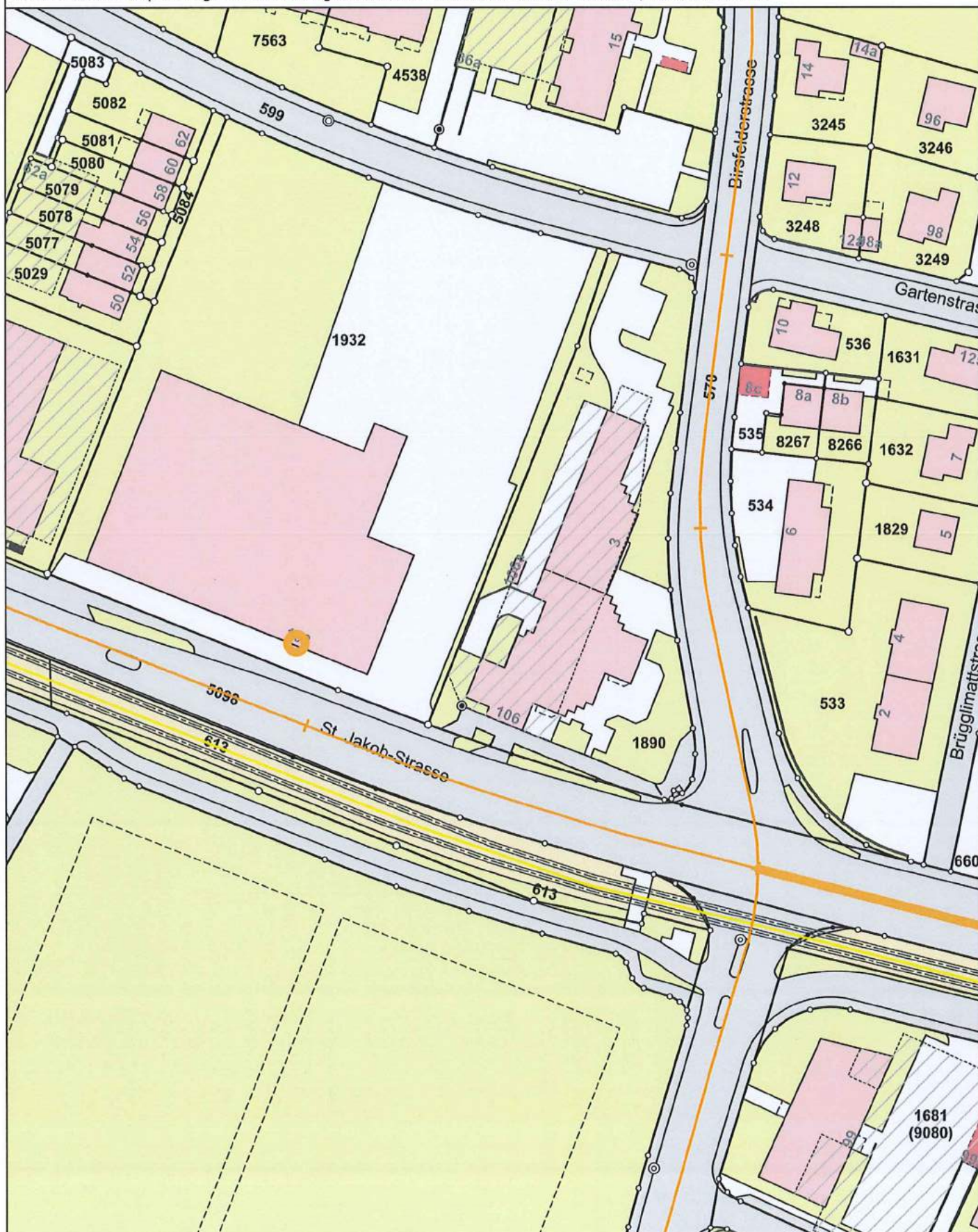
PK, SWISSIMAGE, Geolog. Atlas/Spezialkarten: Quelle swisstopo

**BASEL
LANDSCHAFT**

VOLKSWIRTSCHAFTS- UND GESUNDHEITSDIREKTION
AMT FÜR GEOINFORMATION

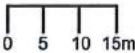
Liestal, 04.12.2017 11:33 Uhr

Die aus dem Geoinformationssystem publizierten Daten haben nur informativen Charakter. Aus diesen Daten und deren Darstellung können deshalb keine rechtlichen Ansprüche irgendwelcher Art abgeleitet werden. Auskunft erteilt die GIS-Fachstelle, Tel. 061 552 52 13.





Massstab 1: 1'000



Auszug aus dem Geoinformationssystem Basel-Landschaft

© Kantonale Verwaltung Basel-Landschaft

PK, SWISSIMAGE, Geolog. Atlas/Spezialkarten: Quelle swisstopo

**BASEL
LANDSCHAFT** 

VOLKSWIRTSCHAFTS- UND GESUNDHEITSDIREKTION

AMT FÜR GEOINFORMATION

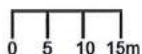
Liestal, 04.12.2017 11:33 Uhr

Die aus dem Geoinformationssystem publizierten Daten haben nur informativen Charakter. Aus diesen Daten und deren Darstellung können deshalb keine rechtlichen Ansprüche irgendwelcher Art abgeleitet werden. Auskunft erteilt die GIS-Fachstelle, Tel. 061 552 52 13.

ID Abschnitt	Gemeinde	Strasse	Abschnitt	Le Tag	Le Nacht	DTV	ALF [%]	v [km/h]	i [%]
3003	Muttenz	St. Jakob-Strasse	31	79.7	72.8	17000	6	60	0



Massstab 1: 1'000



Auszug aus dem Geoinformationssystem Basel-Landschaft

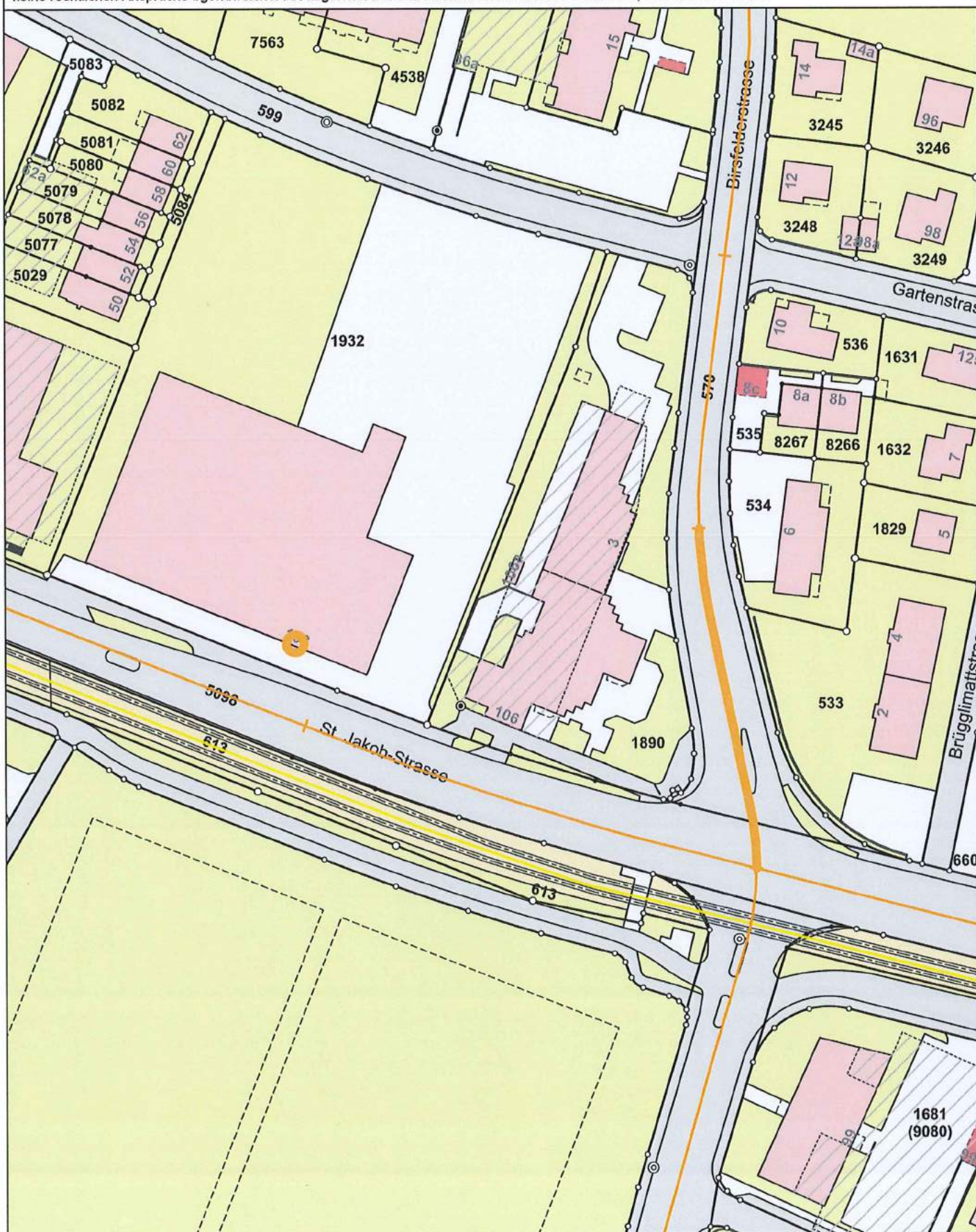
© Kantonale Verwaltung Basel-Landschaft

PK, SWISSIMAGE, Geolog. Atlas/Spezialkarten: Quelle swisstopo

**BASEL
LANDSCHAFT**
VOLKSWIRTSCHAFTS- UND GESUNDHEITSDIREKTION
AMT FÜR GEOINFORMATION

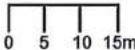
Liestal, 04.12.2017 11:32 Uhr

Die aus dem Geoinformationssystem publizierten Daten haben nur informativen Charakter. Aus diesen Daten und deren Darstellung können deshalb keine rechtlichen Ansprüche irgendwelcher Art abgeleitet werden. Auskunft erteilt die GIS-Fachstelle, Tel. 061 552 52 13.





Massstab 1: 1'000



Auszug aus dem Geoinformationssystem Basel-Landschaft
© Kantonale Verwaltung Basel-Landschaft
PK, SWISSIMAGE, Geolog. Atlas/Spezialkarten: Quelle swisstopo

**BASEL
LANDSCHAFT** 
VOLKSWIRTSCHAFTS- UND GESUNDHEITSDIREKTION
AMT FÜR GEOINFORMATION

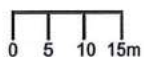
Liestal, 04.12.2017 11:32 Uhr

Die aus dem Geoinformationssystem publizierten Daten haben nur informativen Charakter. Aus diesen Daten und deren Darstellung können deshalb keine rechtlichen Ansprüche irgendwelcher Art abgeleitet werden. Auskunft erteilt die GIS-Fachstelle, Tel. 061 552 52 13.

ID Abschnitt	Gemeinde	Strasse	Abschnitt	Le Tag	Le Nacht	DTV	ALF [%]	v [km/h]	i [%]
4333	Muttenz	Birsfelderstrasse	13	78.8	71.1	14100	10	50	0



Massstab 1: 1'000



Auszug aus dem Geoinformationssystem Basel-Landschaft

© Kantonale Verwaltung Basel-Landschaft

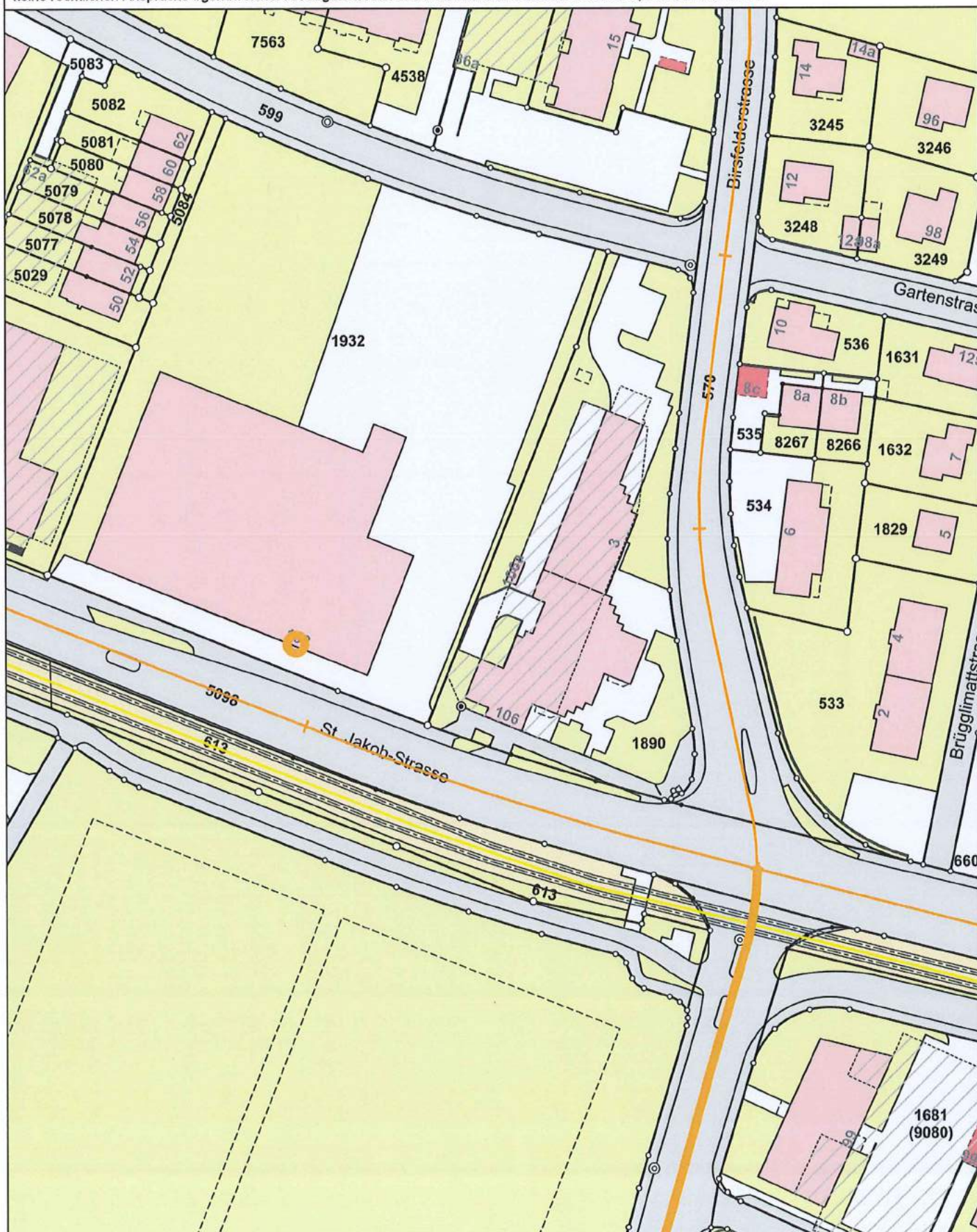
PK, SWISSIMAGE, Geolog. Atlas/Spezialkarten: Quelle swisstopo

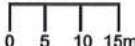
**BASEL
LANDSCHAFT**

VOLKSWIRTSCHAFTS- UND GESUNDHEITSDIREKTION
AMT FÜR GEOINFORMATION

Liestal, 04.12.2017 11:32 Uhr

Die aus dem Geoinformationssystem publizierten Daten haben nur informativen Charakter. Aus diesen Daten und deren Darstellung können deshalb keine rechtlichen Ansprüche irgendwelcher Art abgeleitet werden. Auskunft erteilt die GIS-Fachstelle, Tel. 061 552 52 13.



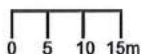
	Massstab 1: 1'000 	Auszug aus dem Geoinformationssystem Basel-Landschaft © Kantonale Verwaltung Basel-Landschaft PK, SWISSIMAGE, Geolog. Atlas/Spezialkarten: Quelle swisstopo	BASEL LANDSCHAFT  VOLKSWIRTSCHAFTS- UND GESUNDHEITSDIREKTION AMT FÜR GEOINFORMATION
			Liestal, 04.12.2017 11:32 Uhr

Die aus dem Geoinformationssystem publizierten Daten haben nur informativen Charakter. Aus diesen Daten und deren Darstellung können deshalb keine rechtlichen Ansprüche irgendwelcher Art abgeleitet werden. Auskunft erteilt die GIS-Fachstelle, Tel. 061 552 52 13.

ID Abschnitt	Gemeinde	Strasse	Abschnitt	Le Tag	Le Nacht	DTV	ALF [%]	v [km/h]	i [%]
3051	Muttenz	Margelackerstrasse	14	76.8	68.8	10000	8	50	0



Massstab 1:1'000



Auszug aus dem Geoinformationssystem Basel-Landschaft

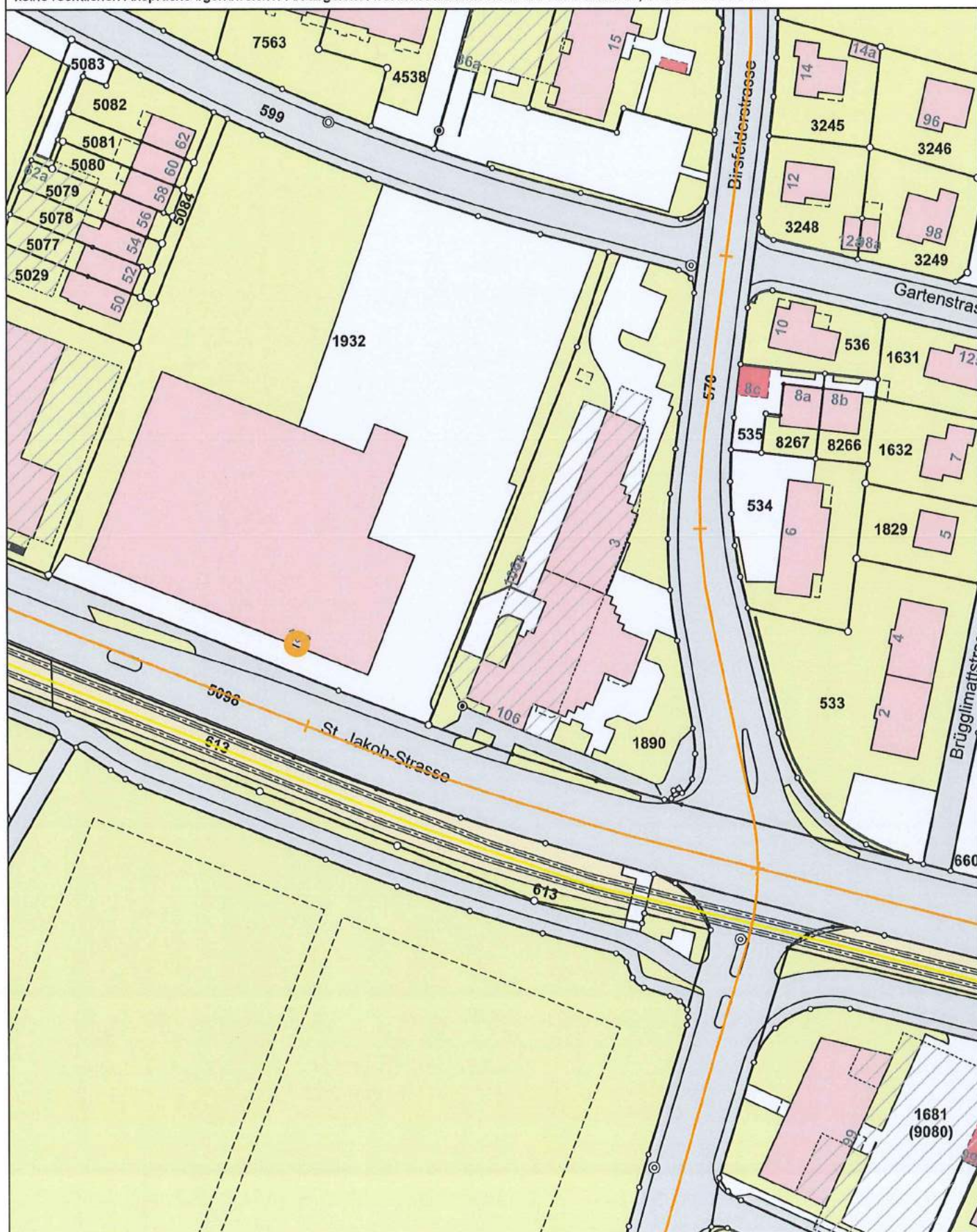
© Kantonale Verwaltung Basel-Landschaft

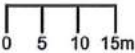
PK, SWISSIMAGE, Geolog. Atlas/Spezialkarten: Quelle swisstopo

**BASEL
LANDSCHAFT**
VOLKSWIRTSCHAFTS- UND GESUNDHEITSDIREKTION
AMT FÜR GEOINFORMATION

Liestal, 04.12.2017 11:34 Uhr

Die aus dem Geoinformationssystem publizierten Daten haben nur informativen Charakter. Aus diesen Daten und deren Darstellung können deshalb keine rechtlichen Ansprüche irgendwelcher Art abgeleitet werden. Auskunft erteilt die GIS-Fachstelle, Tel. 061 552 52 13.



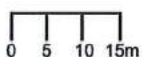
	Massstab 1: 1'000 	Auszug aus dem Geoinformationssystem Basel-Landschaft © Kantonale Verwaltung Basel-Landschaft PK, SWISSIMAGE, Geolog. Atlas/Spezialkarten: Quelle swisstopo	BASEL LANDSCHAFT  VOLKSWIRTSCHAFTS- UND GESUNDHEITSDIREKTION AMT FÜR GEOINFORMATION Liestal, 04.12.2017 11:34 Uhr
---	--	--	---

Die aus dem Geoinformationssystem publizierten Daten haben nur informativen Charakter. Aus diesen Daten und deren Darstellung können deshalb keine rechtlichen Ansprüche irgendwelcher Art abgeleitet werden. Auskunft erteilt die GIS-Fachstelle, Tel. 061 552 52 13.

ID Abschnitt	Bahntyp	Linien-Nr.	Le Bahn Tag	Le Bahn Nacht	Fahrten Tag	Fahrten Nacht	Bahn auf Strasse	K1 Tag	K1 Nacht
2	Tram	14	66.3	60.3	274	34	nein	-5.0	-8.7



Massstab 1: 1'000



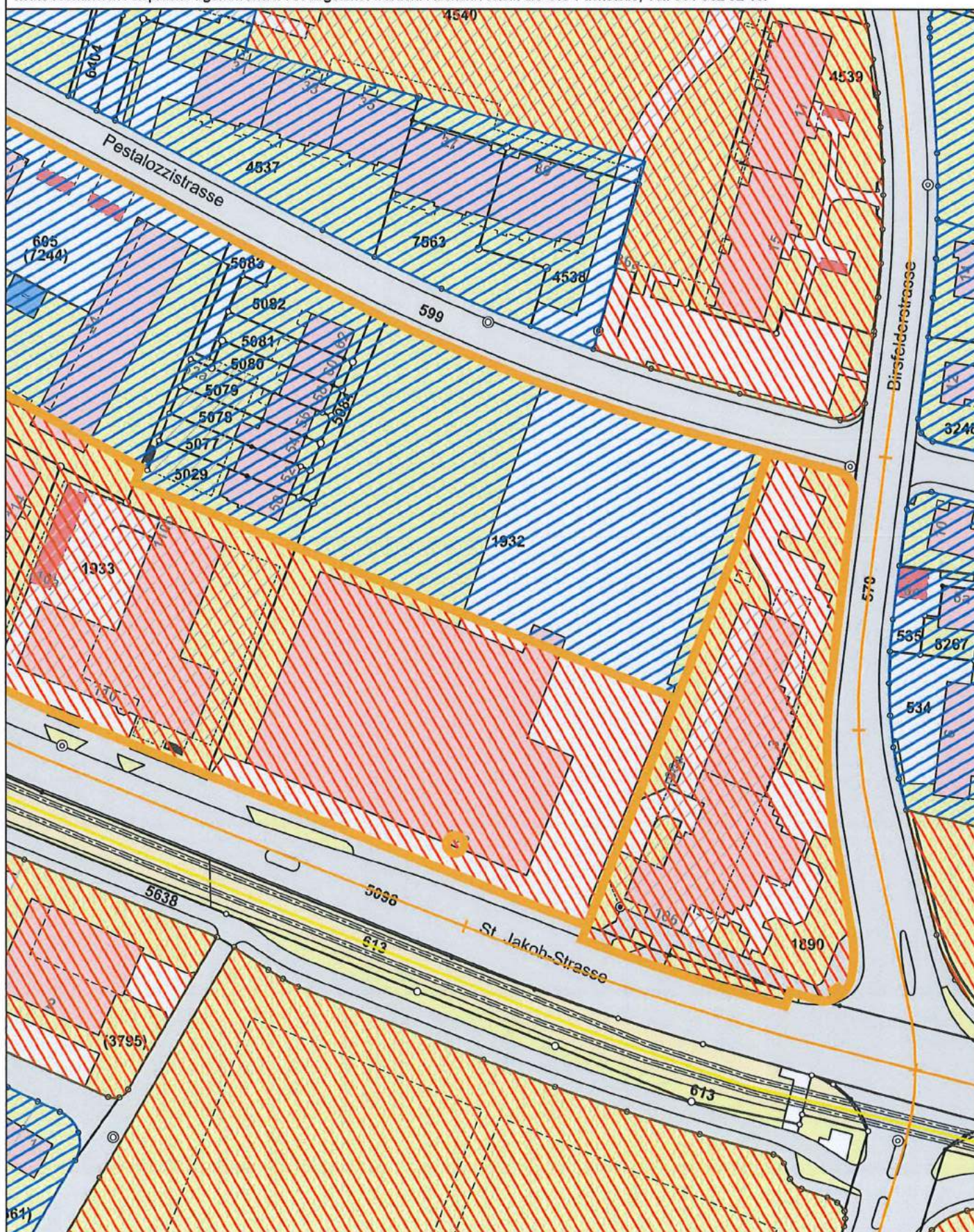
Auszug aus dem Geoinformationssystem Basel-Landschaft

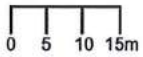
© Kantonale Verwaltung Basel-Landschaft
PK, SWISSIMAGE, Geolog. Atlas/Spezialkarten: Quelle swisstopo

**BASEL
LANDSCHAFT**
VOLKSWIRTSCHAFTS- UND GESUNDHEITSDIREKTION
AMT FÜR GEOINFORMATION

Liestal, 04.12.2017 11:28 Uhr

Die aus dem Geoinformationssystem publizierten Daten haben nur informativen Charakter. Aus diesen Daten und deren Darstellung können deshalb keine rechtlichen Ansprüche irgendwelcher Art abgeleitet werden. Auskunft erteilt die GIS-Fachstelle, Tel. 061 552 52 13.



	Massstab 1: 1'000 	Auszug aus dem Geoinformationssystem Basel-Landschaft © Kantonale Verwaltung Basel-Landschaft PK, SWISSIMAGE, Geolog. Atlas/Spezialkarten: Quelle swisstopo	BASEL LANDSCHAFT  VOLKSWIRTSCHAFTS- UND GESUNDHEITSDIREKTION AMT FÜR GEOINFORMATION Liestal, 04.12.2017 11:28 Uhr
---	--	--	---

Die aus dem Geoinformationssystem publizierten Daten haben nur informativen Charakter. Aus diesen Daten und deren Darstellung können deshalb keine rechtlichen Ansprüche irgendwelcher Art abgeleitet werden. Auskunft erteilt die GIS-Fachstelle, Tel. 061 552 52 13.

LES-Stufe	Gemeinde	Bemerkungen	RRB Nummer	RRB Datum	RRB Nr. Mutation	RRB Datum Mutation
II	Muttenz		2310	1995-09-05	2310	1995-09-05
III	Muttenz		2310	1995-09-05	2310	1995-09-05
III	Muttenz		2310	1995-09-05	2310	1995-09-05