WOHNSIEDLUNG STETTBRUNNEN 1 - 61 MUTTENZ

Quartierplanung "Stettbrunnen" in Muttenz

Mutation 3 zum Quartierplanreglement

Planungs- und Begleitbe-richt gemäss Art. 47 RPV und § 39 RBG

Stand: Bereinigung aufgrund kommunaler Prüfergebnisse

Dokument wird laufend (prozessorientiert) nachgeführt.

10. Mai 2018

Inhaltsverzeichnis des Planungs- und Begleitberichts

1. Zusammenfassung 1

2. Ausgangslage 2

3. Auslöser der aktuellen Anpassung der Quartierplanung 3

4. Inhalte der QP-Reglements-Anpassungen mit Erläuterungen 3

4.1. Massgebende Änderungen und Auswirkungen mit Erläuterungen 3

4.2. Weitere Änderungen und Ergänzungen 7

4.3. Quintessenz aus Sicht der QP-BewohnerInnen 9

5. Quartierplan-Instrumente revidiert / belassen 9

5.1. Kommunale Vorprüfung der QP-Instrumente 10

6. Planungsgeschichte und Beteiligte 11

7. Zeitlicher Ablauf 14

8. Folgekosten 17

9. Kantonale Vorprüfung 17

10. Öffentliches Mitwirkungsverfahren 17

11. Beschlussfassungsverfahren 17

12. Auflageverfahren 17

13. Behandlung allfälliger Einsprachen 17

14. Genehmigungsantrag 17

15. Anhänge 18

Anhang 1: Erläuterung der einzelnen QP-Reglements-Änderungen 19

Anhang 2: Nutzungs- und Verwaltungsordnung (NVO) vom 18. Juni 2011 22

Verfasser: Hansueli Recher, Wohnsiedlung Stettbrunnen 1 -61, Muttenz

1. Zusammenfassung

Der Quartierplan Stettbrunnen ist seit 1984 rechtskräftig. Vor 30 Jahren sind die ersten Bewohner/innen in die Siedlung eingezogen. Das Quartier ist lebendig, dynamisch mit einer sehr hohen Wohnqualität. Junge Familien mit kleinen Kindern ziehen regelmässig nach, die Durchmischung von Jung und Alt ist einzigartig. Dennoch, das Quartier ist in die Jahre gekommen, grössere Erneuerungsarbeiten zur Sicherung der Wohnqualität stehen an.

Bisher erfolgten zwei Mutationen des Quartierplanreglements, eine erste im Jahr 1993, eine zweite im Jahr 2001. Grund der jetzigen Revision ist eine Reglements-Anpassung im Sinne der untenstehenden Ziele. Im Jahre 2007 beschloss die Generalversammlung der Eigentümer/innen Stettbrunnen, die Nutzungs– und Verwaltungsordnung zu revidieren und im Anschluss daran, das Quartierplanreglement den heutigen Verhältnissen und Bedürfnissen anzupassen. Damit sollten anstehende Renovationsarbeiten auf eine rechtliche Grundlage gestellt werden. Ein separater Bericht gibt ausführlich Aufschluss über die einzelnen Schritte, die zur Revision des vorliegenden Quartierplanreglements geführt haben.

Zweck und Zielsetzung der Revision des Quartierplanreglements:

- Steigerung der Energieeffizienz bei Erneuerungsarbeiten
- Möglichkeit von Volumenvergrösserungen
- Sicherung und Verbesserung der Wohnqualität
- Anpassung (wo nötig) an gegebene gesetzliche Vorgaben
- Schaffung einer Möglichkeit, Fensterflächen aufzuwerten
- Präzisierung der möglichen Materialien und Farbgebung bei Renovationen
- Ermöglichung von Solar– und Photovoltaikanlagen (gemäss kantonalem Recht)

2. Ausgangslage

Die Einwohnergemeinde Muttenz erliess, gestützt auf § 4 des Baugesetzes vom 15.06.1967, über die Parzellen 948, 951, 952 und die Strassenparzelle 5298 Quartierplanvorschriften, bestehend aus Quartierplan (Nr.1), Strassenplan (Nr.2), Baulinienplan (Nr.3) und Reglement mit dem Zweck die Erstellung einer Wohnüberbauung mit 64 Wohnhäusern zu ermöglichen. Die Parzellen 948, 951 und 952 waren im Eigentum der Erbengemeinschaft Rapp-Bührer, die Parzelle 5298 (Strassenparzelle) im Eigentum der Einwohnergemeinde Muttenz. Die Quartierplanvorschriften wurden durch die Gemeindeversammlung Muttenz vom 08.12.1983 genehmigt.

Die Quartierplanung "Stettbrunnen" in Muttenz wurde mit dem RRB Nr. 612 vom 28.02.1984 rechtskräftig.

Zudem gibt es eine schriftliche Vereinbarung zwischen der Einwohnergemeinde Muttenz und der Erbengemeinschaft Rapp-Bührer vom 05.04.1984, welche die Aufgaben und die Kostenteilung bei der Realisierung des Quartierplans Stettbrunnen regeln.

Grund

Auslöser für die Regelung der Bebauung über ein Quartierplanverfahren war die Lage der Autoeinstellhalle unter der Zufahrtsstrasse Stettbrunnenweg, welche im Eigentum der Gemeinde ist. Zudem gab es in einzelnen Bereichen Unterschreitungen der gesetzlichen Gebäudeabstände, welche aber zur Wahrung der Einheit und des Charakters der Siedlung gestattet wurden.

Ansonsten folgte die Überbauung den Vorschriften des damals gültigen Baugesetzes vom 15.06.1967. Die heute in einem Quartierplanverfahren übliche Mehrnutzung wurde diskutiert, aber von der Bauverwaltung und dem Gemeinderat abgelehnt.

Etappen

Die Siedlung wurde in drei Etappen erstellt. Zuerst wurde 1984 der erste Teil der Autoeinstellhalle erstellt. Die erste Etappe mit den Häusern 1 bis 26 wurde ab 1985 bezogen, die zweite Etappe mit den Häusern 27 bis 32 und 44 bis 61 ab 1988 und die dritte Etappe mit den Häusern 33 bis 43 ab 1990.

Mutationen

In der Zwischenzeit erfolgten zwei Mutationen: die erste Mutation vom 29.06.1993 (RRB Nr. 1651; Beschluss der Gemeindeversammlung vom 06.04.1993) und die zweite Mutation vom 15.10.2001 (RRB Nr. 757 vom 07.05.2002; Beschluss der Gemeindeversammlung vom 15.10.2001).

Grund der ersten Mutation war eine Ergänzung der Ziffer 8.1 mit dem Hinweis, dass bei veränderten Verhältnissen und Härtefällen Abweichungen von den Quartierplanvorschriften in Abwägung der öffentlichen und privaten Interessen möglich sind. Diese Änderung wurde vom Gemeinderat beantragt.

Grund der zweiten Mutation war die Ermöglichung von Zwischenklimaräumen (Wintergärten) und umfasste Änderungen sowohl beim Baulinienplan Nr. 3 (neu Bauflächen) sowie im Quartierplan-Reglement. Diese Änderungen konnten in einem vereinfachten Bewilligungsverfahren durchgeführt werden.

3. Auslöser der aktuellen Anpassung der Quartierplanung

NVO

Neben der öffentlich-rechtlichen Quartierplanung besteht innerhalb der Siedlung eine privatrechtlich verbindliche Nutzungs- und Verwaltungsordnung (NVO) welche das gemeinschaftliche Zusammenleben der Bewohner innerhalb der Siedlung regelt.

Rund 20 Jahre nach dem Bezug der ersten Häuser mussten die Bewohner feststellen, dass einige Bewohner nicht mehr alle Regelungen der NVO als angemessen erachteten und diese auch nicht mehr einhielten. Eine Überarbeitung der NVO wurde an der ordentlichen GV im Sommer 2007 beschlossen.

QPR

An derselben GV wurde auch beschlossen gleichzeitig das öffentlich-rechtliche Quartierplanreglement (QPR) zu überarbeiten. Die Häuser der ersten Etappe sind in einem Alter, welche erste umfangreichere Instandsetzungsarbeiten erforderlich machen.

Während die Überarbeitung der NVO vor allem durch gemachte Erfahrungen rückblickend ausgelöst wurde, ist die Überarbeitung des QPR infolge kommender Instandsetzungsarbeiten eher vorausschauend begründet. Das Quartierplanreglement Stettbrunnen wurde bekannter weise vor der Erstellung der Siedlung erstellt und wurde in der Folge von den Bewohnern als ungenügende Basis für die Instandsetzungsarbeiten erachtet.

Arbeitsgruppe QPR

Die Mitglieder der Arbeitsgruppe Quartierplanung wurden an der GV bestimmt. Es sind: Markus Bloch, Dominik Bücheler, Hansueli Recher, Philipp Rudolf von Rohr, Philipp Schluchter, Tobi Stöckli, Jörg Vögeli und Jacques Zogg.

4. Inhalte der QP-Reglements-Anpassungen mit Erläuterungen

4.1. Massgebende Änderungen und Auswirkungen mit Erläuterungen

In der siedlungsinternen Arbeitsgruppe Quartierplan wurden drei Themenbereiche vertieft behandelt:

a) die anzustrebende Dichte in der Siedlung
b) die baulichen Auswirkungen von Energie-Sparmassnahmen
c) ästhetische Veränderungen.

a) Fragen zur Dichte

Der Regierungsrat hatte auf den 01.01.1999 ein neues kantonales Raumplanungs- und Baugesetz in Kraft gesetzt.

Das neue Zonenreglement Siedlung der Gemeinde Muttenz ist seit dem 22.11.2005 in Kraft; der Zonenplan Siedlung seit dem 05.09.1995. Die gesetzlichen Änderungen beinhalteten auch eine neue Berechnung der Nutzung in der W2-Zone. Zum Zeitpunkt der Erstellung der Siedlung bestand lediglich eine Bebauungsziffer (BZ) von 19%. Gemäss neuem Zonenreglement der Gemeinde Muttenz von 2005 gelten für die Zone W2 eine Bebauungsziffer (BZ) von 33% und eine Ausnutzungsziffer (AZ) von 65%. Im Sinne einer rechtlichen Gleichstellung wäre daher auch in der Siedlung Stettbrunnen eine höhere Nutzung möglich.

Die Arbeitsgruppe stellte sich daher die Fragen:

- Wo und in welchem Umfang sind zusätzliche Bauten möglich?
- Ist die bauliche Verdichtung (d.h. zusätzliche Häuser) erwünscht?
- Soll das Volumen der einzelnen Häuser vergrössert werden? (z.B. durch Umbau der Terrassen und Balkone zu Innenräumen)

Nach einer eingehenden Diskussion dieser Punkte wurde in der Arbeitsgruppe eine erhebliche Vergrösserung der Bauten verworfen. Zusätzliche Bauten im Sinne einer Verdichtung wären bei den 8 Einzelhäusern entlang der Münchensteinerstrasse möglich, aber rechtlich schwierig zu realisieren.

Allerdings sollten die bei einer Verbesserung der Wärmedämmung notwendigen Volumenvergrösserungen erlaubt sein.

Zudem wurden bei den NO- und NW-Ecken der fünf Eckhäusern Möglichkeiten für Um- und Einbauten offen gelassen (§ 3.2).

In der Folge verzichtete die Arbeitsgruppe auf eine Berechnung der nach heutigem Gesetz möglichen Bebauungsflächen und Bauvolumen.

Die bestehenden Gebäudegrundflächen und Bauvolumen entsprechen dem 1984 gültigen kantonalen Baugesetz vom 15.06.1967 und der damaligen kommunalen Zonenordnung.

b) Energiesparmassnahmen

Wärmedämmung

Obwohl die Bauten für die Zeit der 80er Jahre eine gute Wärmedämmung aufwiesen, entspricht diese nicht mehr den heutigen Anforderungen.

Der Bauphysiker Philipp Schluchter, Bewohner von Stettbrunnen und Mitglied der Arbeitsgruppe, erarbeitete eine Empfehlung, wie die Wärmedämmung am besten zu verbessern sei. Er erstellte auch einzelne Thermographie-Aufnahmen verschiedener Wohntypen der Siedlung Stettbrunnen.

Die mit der Verbesserung der Wärmedämmung verbundene Vergrösserung des Volumens liegt im Rahmen des heute geltenden Zonenreglements.

Kellerdecke	Eine einfache und effiziente Massnahme zur Verbesserung der Wärmedämmung ist die Dämmung der Decke in unbeheizten Kellerräumen. Dies kann jeder Eigentümer für sich entscheiden und durchführen. Eine Baubewilligung ist bei dieser Massnahme nicht notwendig.
Fenster	Ein gutes Aufwand-Ertrags-Verhältnis wird durch den Ersatz der Fenster und der Lamellenstoren-Kasten erreicht. Die Fenster sind aber mehrheitlich noch in einem so guten Zustand, dass aus wirtschaftlichen Gründen mit diesen Massnahmen noch ca. 5 bis 15 Jahre zugewartet werden kann. Allenfalls sind zunächst die Fensterdichtungen zu erneuern. Da eine Erneuerung der Fenster sich als wirkungsvolle dämmtechnische Massnahme erwies, wurden auch Form und Grösse von neuen Fenstern diskutiert. Zum Zeitpunkt der Erstellung der Stettbrunnenhäuser wiesen die Holzrahmen einen besseren Dämmwert auf als die Verglasung. In den letzten 20 Jahren haben sich die Dämmwerte der Gläser dermassen verbessert, dass energietechnisch grössere Fenster durchaus möglich und auch erwünscht sind. Die im bisherigen Quartierplan recht allgemein formulierte Feststellung, dass *"neben Backstein Holz und Glas zu dominieren"* haben, wurde präzisiert und Änderungen der bestehenden Fenster hinsichtlich Material (Holz, Holz-Metall), Unterteilung und Grösse ermöglicht (§ 3.3).
Dachkonstruktion	Die Verbesserung der Wärmedämmung der Dachkonstruktion (heute 2 x 5 cm Dämmung verlegt auf der Schalung über der Sparrenlage) wurde ebenfalls als gute und notwendige Massnahme beurteilt. Heute werden Dächer mit 30 cm starken Dämmplatten gedämmt. Es sollte möglich sein, die zusätzlichen 20 cm über der heutigen Dämmschicht anzubringen, wobei der schmale Dachrandabschluss neu zu planen und zu erstellen ist.
Mauerwerk	Eine Verbesserung des Dämmwerts des Sichtmauerwerks wurde als zu aufwändig betrachtet. Allenfalls wäre es möglich den Zwischenraum des Zweischalenmauerwerks (8 cm Abstand bei 6 cm Wärmedämmung) mit zusätzlichem Dämmmaterial zu füllen. Die Massnahme wurde aber als zu wenig effizient beurteilt. Die Arbeitsgruppe war der Meinung, dass die gemauerten Aussenwände in hellem Sichtbackstein zu erhalten sind.
Holzkonstruktion	Bei der Holzkonstruktion (Ständerkonstruktion mit äusserer Schalung) bietet sich die Möglichkeit bei einem Ersatz der äusseren Schalung die Wärmedämmung zu verstärken und die Winddichtheit zu verbessern. Dies sind Massnahmen, welche als effizient und effektiv beurteilt werden. Allerdings ist der Ersatz der äusseren Holzschalung zum jetzigen Zeitpunkt noch kaum notwendig, kann aber im Hinblick auf eine unterhaltsärmere Aussenhaut dennoch gewählt werden.

Sonnenkollektoren (§ 3.8)

Parallel zur Diskussion um das Quartierplanreglement wurde über ein Baugesuch der Familie Lüdin (Stettbrunnenweg 4) bei der Gemeinde auch die Möglichkeiten des Einbaus von Sonnenkollektoren abgeklärt. In der Zwischenzeit wurden bei 21 Häusern Sonnenkollektoren für die Erzeugung von Warmwasser erstellt.

Photovoltaik-Anlagen (§ 3.8)

Die Familie Bücheler (Stettbrunnenweg 8) hatte bei der Gemeinde Muttenz ein Baugesuch für die Erstellung einer Photovoltaik-Anlage eingereicht. Sie wurde darauf verwiesen, dass diese Frage im Rahmen der Quartierplanrevision zu regeln sei.

Während der Einbau von Sonnenkollektoren unbestritten war, gab der Einbau von Photovoltaik-Anlagen zur Stromerzeugung an der a.o. GV mehr zu diskutieren. Nicht alle Dächer der unterschiedlichen Haustypen der Siedlung eignen sich in gleichem Masse für den Einbau einer solchen Anlage.

Letztlich setzte sich die Meinung durch, dass der Einbau von Photovoltaik-Anlage zu ermöglichen sei, allerdings mit der Forderung, dass zusammenhängende Dachflächen einheitlich zu gestalten sind und dass auf das Gesamtbild der Dachflächen Rücksicht zu nehmen sei.

c) Ästhetische Änderungen:

Ein dritter Fragenkomplex umfasste ästhetische Änderungen, insbesondere die Material- und Farbwahl.

Innerhalb der Siedlung bestehen zwischen der ersten und den weiteren Bauetappen einige Unterschiede, welche in der Erscheinung vor allem die Form der Fenster und die Farbe der Metallteile betreffen.

Sowohl in der Arbeitsgruppe wie auch später bei den Diskussionen an den a.o. GV's wurden zu Material und Farben sehr unterschiedliche Meinungen geäussert. Diese Punkte wurden heftig diskutiert, ergaben aber schliesslich, sowohl an den a.o. GV's wie an der schriftlichen Schlussabstimmung, dennoch klare Mehrheiten.

Materialien

In der Arbeitsgruppe wurde besprochen, ob neben den heute eingesetzten Materialien auch unterhaltsärmere Materialien eingesetzt werden können. Dies betrifft vor allem den Ersatz der Holzschalung und der Holzfenster.

Bei einem Haus wurde bereits heute die Holzschalung teilweise durch eine Eternit-Schalung ersetzt. Diese Änderung ist den wenigsten Bewohnern bisher aufgefallen.

Nach heftigen Diskussionen hat sich eine klare Mehrheit durchgesetzt, welche mit dem Ziel einer Reduktion der Unterhaltskosten zusätzliche Materialien zulassen wollte. Allerdings wurden zur Anwendung Einschränkungen gemacht, mit dem Ziel die Erscheinung nicht allzu sehr zu verändern. Die bisherige vage Formulierung unter § 3.3: "neben dem Backstein haben Holz und Glas zu dominieren" wurde gestrichen und präzisiert.

Neue Materialien (§ 3.3)

An Stelle der äusseren Holzschalung können neu auch pflegeleichtere Materialien, wie Faserzementplatten eingesetzt werden.

Die bretterähnliche Kleinteiligkeit der vorgehängten Verkleidung soll erhalten bleiben.

Neben den Holzfenstern sind auch Holzmetallfenster erlaubt.

Farbe

Hinsichtlich der Farbe gibt es im bisherigen Reglement keine Angaben. Sollte die Farbwahl weiterhin offengelassen oder bewusst eingeschränkt werden. Diese Fragen wurden sowohl in der Arbeitsgruppe wie an den a.o. GV's sehr engagiert und kontrovers diskutiert.

Obwohl die Siedlung zunächst recht einheitlich in Erscheinung tritt gibt es bei genauerer Betrachtung gewisse Unterschiede.

Die Holzschalungen, welche periodisch neu gestrichen werden müssen, weisen in den Brauntönen bereits heute eine Spannbreite zwischen hell- und dunkelbraun auf.

Die Metall-Storenkästen waren bereits beim Bau, je nach Etappe unterschiedlich. Zudem dominiert seit 2001 bei den Metallteilen der Zwischenklimaräumen anthrazit. Früher waren sekundäre Metallteile wie Balkongeländer, Briefkasten, Kandelaber etc. blau gestrichen.

Farbe Neu

Es wurde festgelegt, dass die bestehende Farbgebung der Bauten zu übernehmen sei, mit Ausnahme der blauen Metallteile.

Abmessungen Fenster

Bei den Energiesparmassnahmen haben wir bereits erwähnt, dass die Grössen und Unterteilungen der Fenster geändert werden dürfen. Dabei sind alle Beteiligten immer von einer Vergrösserung ausgegangen z.B. zulasten der Brüstung. Neben den energetischen Gründen waren auch ästhetische Argumente und die Steigerung der Innen-Aussen-Beziehung wegweisend.

4.2. Weitere Änderungen und Ergänzungen

Die weiteren Änderungen und Ergänzungen sind weitgehend notwenige Präzisierungen zur Klärung von Sachverhalten ohne grundlegende Veränderungen.

Anrechenbare Gebäudegrundfläche (§ 4.3)

Die Siedlung wurde in drei Etappen erstellt. Bei jeder der drei Bauetappen (und den entsprechenden Baueingaben) war klar, dass die Velounterstände nicht zu der anrechenbaren Gebäudegrundfläche gehörten. Die Streichung des Passus "an den Nordenden der Stichstrassen" ist eine Berichtigung der nichtkorrekten bisherigen Formulierung, welche noch aus der Zeit vor der Realisierung der ersten Etappe stammt.

Die mit einer Verbesserung der Wärmedämmung einhergehende mögliche Vergrösserung der Gebäudegrundfläche und der Gebäudehöhe wird unter § 4.3 explizit erlaubt.

Parkierung (§ 5.4)

Der gemeindeeigene Stettbrunnenweg wurde bereits im Quartierplan als Begegnungszone geplant und erstellt. Um den Verkehr entsprechend zu drosseln wurden die Parkplätze entlang des Stettbrunnenwegs als Besucherparkplätze und die Auto-Abstellmöglichkeit vor dem Haus als Umschlagplatz für das Be- und Entladen festgelegt.

Da einige wenige Bewohner und Nachbarn sich nicht an diese Regeln halten, war es notwendig, diese in der privatrechtlichen Vereinbarung (NVO) festzuhalten. Nur so ist es möglich, diese im Quartierplan Nr. 2 und im Reglement unter § 2.2 festgelegte Begegnungszone real zu verwirklichen. Die im Reglement vorgelegte Formulierung (§ 2.2) und das in der Zwischenzeit errichtete richterliche Verbot genügen nicht.

Bäume (§ 6.4)

Im Rahmen der Baubewilligungsverfahren der drei Etappen wurden in einem separaten Umgebungsplan die Bepflanzung mit Hecken und Bäumen entlang der Parzellengrenzen festgelegt. Die Bepflanzung war Teil der Baubewilligungen.

Gemäss § 134 des kantonalen Gesetzes über die Einführung des Zivilgesetzbuches (EG ZGB) vom 16.11.2006 haben die Bäume entlang von Gemeindestrassen einen Abstand von 4 m zum Strassenrand einzuhalten. Diese Regelung der Grenzabstände widerspricht der ursprünglichen Absicht der Begegnungszone im Quartierplan. Zur Klärung wurde im § 6.4 festgehalten, dass die Abstandsvorschriften nach EG ZGB nicht eingehalten werden müssen.

5. Quartierplan-Instrumente revidiert / belassen

Für die beschriebenen Änderungen und Ergänzungen in Kapitel 4 wurde das öffentlich-rechtliche

a) Quartierplan-Reglement "Stettbrunnen"

entsprechend angepasst. Die Anpassung erfolgte als Mutation Nr. 3 in einer Synopse-Darstellung, wobei im Reglement auf der linken Seite die <u>aufzuhebenden</u> Reglementsbestimmungen gestrichen wurden und auf der rechten Seite die <u>neuen</u> Bestimmungsabschnitte fett hervorgehoben wurden.
Zu beschliessen (Gemeindeversammlung) und zu genehmigen (Regierungsrat) sind somit nur die aufzuhebenden bzw. neuen Bestimmungsabschnitte im Quartierplanreglement.

b) Quartierpläne Nr. 1 bis 3 "Stettbrunnen" (öffentl.-rechtl.) bleiben unverändert bestehen und sind bereits rechtskräftig.

c) Orientierende / planungsanweisende kommunale Dokumente bilden:

- Planungs- und Begleitbericht *(prozessorientieret nachgeführt)*
- Mitwirkungsbericht *(Erstellung noch ausstehend)*
- Kantonaler Vorprüfungsbericht (*noch ausstehend)*
- Protokoll kommunale Arbeitsgruppe Stettbrunnen (BPK, Grundeigentümervertreter, Raumplaner) vom 1. Februar 2017

5.1. Kommunale Vorprüfung der QP-Instrumente

Die Eigentümerschaft Stettbrunnen hat am 7. September 2015 das überarbeitete QP-Reglement und den Planungsbericht an die Muttenzer Behörde eingereicht mit der Bitte, diese einem kommunalen Vorprüfungsverfahren zu unterziehen und in der Folge die weiteren Verfahrensschritte (kantonale Vorprüfung / öffentliche Mitwirkung) einzuleiten.

Kommunale Vorprüfung

Die Gemeinde unterzog in der Folge die QP-Mutationsakten (Entwürfe) einer internen kommunalen Vorprüfung. Mit Brief vom 17. Mai 2016 teilte der Gemeinderat der Eigentümerschaft Stettbrunnen mit, dass die öffentlichen Interessen beim vorliegenden QP-Mutationsentwurf nicht bzw. zu wenig erkennbar seien und dass seitens der Behörde empfohlen werde, mit einer paritätischen Arbeitsgruppe den Mutationsentwurf ergebnisoffen im Sinne fertigerstellten Kritikpunkte weiter zu behandeln und zu verbessern.

Kommunale Arbeitsgruppe Stettbrunnen

Im August 2016 hat sich die Arbeitsgruppe Stettbrunnen konstituiert, bestehend aus dem Departements-Chef Raumplanung, aus Vertretern der Bauverwaltung und der Bau- und Planungskommission, Vertretern aus der Wohnsiedlung Stettbrunnen und einem beratenden Raumplaner.
In drei Sitzungen (26. Oktober 2016, 15. November 2016 sowie 1. Februar 2017) sind die QP-Entwürfe (QP-Reglement und Planungsbericht) im Sinne der kommunalen Kritik kritisch hinterfragt und entsprechende Inhalts-Inputs zu Handen einer QP-Reglementsoptimierung eingebracht worden (vgl. auch Kurzprotokolle der Arbeitsgruppen-Sitzungen).

Arbeitsgruppen-Ergebnisse führten zu optimierten QP-Reglements-Inhalten

Der beigezogene Raumplaner hat in Koordination mit der Bauverwaltung Muttenz (Sitzung 13. November 2017) im Auftrag der Eigentümerschaft Stettbrunnen die Aufgabe übernommen, im Sinne der Sitzungsergebnisse der Arbeitsgruppe (vgl. Protokolle) das Quartierplan-Reglement und den Planungsbericht entsprechend zu überarbeiten und für die weiteren Verfahrensschritte (GR-Beschluss, kantonales Vorprüfungsverfahren, öffentliches Mitwirkungsverfahren, etc.) zu finalisieren.

Sämtliche überarbeiteten Textteile im QP-Reglement und im Planungsbericht seit der GR-Eingabe vom 7. September 2015 sind zur guten Erkenntlichkeit mit einem gelben Textbalken hinterlegt worden.

Im Anhang 1 sind die QP-Reglements-Änderungen in einer Zusammenfassung erläutert. Dabei werden, wo nötig die Optimierungsinhalte (Ergebnisse kommunale Arbeitsgruppe Stettbrunnen von 2016/2017) speziell kommentiert.

6. Planungsgeschichte und Beteiligte

Erster QP-Revisions-Entwurf

Der erste Entwurf der Arbeitsgruppe wurde im Winter 2007/08 den Bewohnern der Siedlung zur Vernehmlassung per Internet zugestellt. Gleichzeitig wollten wir auch die Meinung der Bauverwaltung und des Gemeinderates in Erfahrung bringen. Wir erachteten es als sinnvoll, die Verantwortlichen der Gemeinde nicht vor vollendete Tatsachen zu stellen, sondern zu einem frühen Zeitpunkt an der Entwicklung zu beteiligen.

Eingabe Bauverwaltung

Am 29. Januar 2008 hat Tobi Stöckli den Vorschlag der Arbeitsgruppe dem Bausekretär der Gemeinde (Herr Durigan) vorgelegt.

Am 16. April 2008 fand eine erste, rund zweistündige Besprechung mit den Verantwortlichen der Bauverwaltung statt. Teilnehmer waren Frau Maja Kellenberger (Gemeinderätin), Herr Heitz (Bauverwalter) Frau Fetzer (Leiterin Hochbau), Herr Durigan (Bausekretär). Der Vertreter seitens Stettbrunnen war Tobi Stöckli.

Eingabe Gemeinderat

Am 08.05.2008 erfolgte die Bitte um Stellungnahme an den Gemeinderat Muttenz, zusammen mit den Beweggründen und den wesentlichen Änderungen.

Entscheid BPK

Die Überarbeitung der Quartierplanvorschriften Stettbrunnen wurde in der BPK-Sitzung vom 15.09.2008 behandelt (Tobi Stöckli war im Ausstand). Gemäss Schreiben vom 01.10.2008 der Bauverwaltung beschloss die BPK:

Es werden folgende Beurteilungskriterien für die Anpassung der Quartierplanvorschriften festgelegt:

1. Bauliche Nutzung: Aus der Planung muss eine haushälterische Nutzung hervorgehen. Es ist eine Steigerung der baulichen Nutzung vorzusehen.
2. Gestaltung: Die architektonische Qualität der Überbauung muss durch die Planung gesteigert werden.
3. Erschliessung: Die bestehende Erschliessung muss durch die Planung verbessert werden.

Die BPK empfiehlt auf das Anliegen einzutreten, wenn ein Kriterium erfüllt ist, resp. die Zustimmung der 2/3-Mehrheit der Eigentümer/Baurechtsnehmer vorliegt.

Gemeinderat

Mit einem Brief vom 04.11.2008 orientiert der Gemeinderat Muttenz mit den gleichlautenden Kriterien wie die BPK und der Bemerkung:

"Das Mutationsbegehren der QP-Vorschriften Stettbrunnen wird unterstützt, wenn mindestens ein Kriterium erfüllt ist und die Zustimmung von mindestens 2/3 der Eigentümer/Baurechtsnehmer vorliegt. In den QP-Vorschriften dürfen keine privatrechtlichen Regelungen aufgenommen werden."

Rückfrage Antragssteller	Mit einem Schreiben vom 29.11.2008 an den Gemeinderat ersuchte Tobi Stöckli um weitere Auskünfte.
Antwort Gemeinderat	Der Gemeinderat hat am 25.02.2009 die Anfrage von Tobi Stöckli behandelt und folgende Beschlüsse gefasst: "Die im Gemeinderatsbeschluss (GRB) vom 05.11.2008 genannten Beurteilungskriterien für die Anpassung von Quartierplanvorschriften werden mit dem zusätzlichen Kriterium 'Nachweis über die Ausrichtung auf die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung / Gesamtbevölkerung' erweitert." "Die Aufnahme des Mutationsverfahrens ist abhängig vom Nachweis der Erfüllung der im GRB vom 05.11.2008 genannten Anforderungen. Verwaltung und Behörden unternehmen erst dann weitere Schritte, wenn die erforderliche Zustimmung von 2/3 der Eigentümerschaft / Baurechtnehmerschaft vorliegt." Im Weiteren erwähnte der Gemeinderat, dass es genüge, "allfällige Sanierungen konzeptionell zu erarbeiten und zusammen mit der Gemeinde abzustimmen. Eine Änderung der QP-Vorschriften ist hierfür nicht erforderlich." Damit brachte der Gemeinderat klar zum Ausdruck, dass er und die Bauverwaltung die Änderung des Quartierplans als unnötig erachtet und das "von-Fall-zu-Fall-Vorgehen" vorzieht. Dieses Vorgehen wurde über die Baueingabe Lüdin beim Einbau der Sonnenkollektoren angewendet. Zur Gewährleistung einer besseren Rechtssicherheit, ist aus der Sicht der Eigentümer aber das Vorgehen über eine Quartierplanänderung vorzuziehen. Damit war klar, dass als nächster Schritt das Quartierplanreglement durch die Eigentümer und Bewohner des Quartiers Stettbrunnen mit mindestens einer 2/3 Mehrheit zu genehmigen war. Zu diesem Zeitpunkt diskutierten die Bewohner von Stettbrunnen die überarbeitete Nutzungs- und Verwaltungsordnung (NVO) und es war klar, dass das neue Quartierplanreglement erst nach der Genehmigung der NVO behandelt werden konnte.
A.o. Stettbrunnen-GV	Das neue Quartierplanreglement wurde in zwei a.o. Stettbrunnen-GV's am 14.03.2012 und am 07.11.2012 diskutiert.
QP-Abstimmung	Im März 2013 fand in der Stettbrunnengemeinschaft die Abstimmung über den neuen Quartierplan statt. Anfangs April 2013 stand das Resultat fest: Hauseigentümer (total 63): Ja: 55 Nein: 2 abgegebene Stimmen: 57 Grundeigentümer (total 63): Ja: 55 Nein: 2 abgegebene Stimmen: 57 Stimmbeteiligung 90% Damit wurde der neue Quartierplan Stettbrunnen von den Eigentümern genehmigt und der Weg frei für die Eingabe der Quartierplanänderung bei der Gemeinde Muttenz.

Erste Besprechung

Am 14.05.2013 fand auf der Bauverwaltung eine erste Besprechung statt. Anwesend waren seitens der Gemeinde der zuständige Gemeinderat Thomi Jourdan, der Bauverwalter Christoph Heitz, Claudia Fetzer, Martin Lenhard, Guerrino Durigan und seitens Stettbrunnen der Präsident Hansueli Recher und Tobi Stöckli.

Seitens der Einwohnergemeinde wurde gefordert, dass die Eingabe dem gesetzlich vorgesehenen ordentlichen Ablauf zu folgen habe und ein Erläuterungsbericht vorzulegen sei. Diese Unterlagen seien durch einen externen Fachmann auf Kosten der Grundeigentümer zu erarbeiten.

Besprechung Bauverwaltung

Am 23.07.2013 fand eine Besprechung auf der Bauverwaltung Muttenz statt

Bei dieser Besprechung stellte sich heraus, dass die textliche Aktualisierung des Quartierplanreglements nicht erwünscht sei. Der ursprüngliche Quartierplan wurde vor der Erstellung der Siedlung formuliert und enthielt mehrere überholte Artikel. In der vorliegenden überarbeiteten Fassung wurden die einzelnen Artikel aktualisiert und überholte Festsetzungen weggelassen.

Neuformulierung

In der Folge wurde eine Fassung erarbeitet, in welcher nur die durch die Stettbrunnengemeinschaft gewünschten Änderungen neu eingefügt werden, ansonsten aber der ursprüngliche Text unverändert belassen wird.

Dieser Neufassung ist ein Erläuterungsbericht (Planungs- und Begleitbericht gem. Art. 47 RPV und § 39 RBG) beizufügen, welcher den Ablauf des gesamten Änderungsprozesses festhält.

7. Zeitlicher Ablauf

Bisherige Etappen

08.12.1983	Die Einwohnergemeindeversammlung Muttenz bewilligt die Quartierplanung "Stettbrunnen".
28.02.1984	Die Quartierplanung "Stettbrunnen" in Muttenz wurde mit dem RRB Nr. 612 vom 28.02.1984 rechtskräftig.
29.06.1993	Eine erste Mutation erfolgte mit dem RRB Nr. 1651 vom 29.06.1993 (Beschluss der Gemeindeversammlung vom 06.04.1993) und umfasste eine durch den Gemeinderat beantragte Änderung der Ziffer 8.1 (Schlussbestimmungen)
08.01.1998	Ein neues kantonales Raumplanungs- und Baugesetz (RPG) wird in Kraft gesetzt.
27.10.1998	Eine neue Verordnung zum RPG (RPV) wird in Kraft gesetzt.

15.10.2001	Die zweite Mutation der Quartierplanung "Stettbrunnen" mit dem Ziel der Realisierung von Zwischenklimaräumen wurde gemäss RRB Nr. 757 vom 07.05.2002 rechtskräftig (Beschluss der Gemeindeversammlung vom 15.10.2001).
Sommer 2007	Beschluss der Stettbrunnen-Bewohner das Quartierplanreglement zu überarbeiten, mit dem Ziel, klare Voraussetzungen für die künftigen Instandsetzungs- und Erneuerungsarbeiten bei den Häusern zu haben.
Winter 2007/2008	Erste Vernehmlassung unter den Bewohner der Siedlung Stettbrunnen des durch die Arbeitsgruppe erarbeiteten Vorschlags.
29.01.2008	Der Vorschlag der Überarbeitung wird der Bauverwaltung Muttenz vorgelegt, mit der Absicht die Bauverantwortlichen der Gemeinde bereits an einem frühen Zeitpunkt in die Entwicklung des Reglements einzubeziehen.
08.05.2008	Eingabe an den Gemeinderat Muttenz als rechtlich zuständige Instanz.
Okt./Nov. 2008	Antwort der BPK Muttenz (Bau- und Planungskommission) (01.10.2008) und des Gemeinderats Muttenz (04.11.2008) zum Vorschlag der Bewohner und Eigentümer der Siedlung Stettbrunnen.
29.11.2008	Zweite Anfrage an den Gemeinderat mit der Bitte um Präzisierung bei einzelnen Punkten.
25.02.2009	Zweite Antwort des Gemeinderats Muttenz mit dem Hinweis, dass seitens der Gemeinde weitere Schritte erst unternommen werden, wenn eine 2/3 Mehrheit der Eigentümer / Baurechtsgeber dem vorliegenden Vorschlag zugestimmt haben.
2009/2010/2011	Die Bewohner der Siedlung Stettbrunnen hatten zuerst den neuen Vorschlag der privatrechtlichen Nutzungs- und Verwaltungsordnung zu besprechen und zu genehmigen und konnten sich erst nach der Genehmigung der neuen NVO die Behandlung des QP's aufnehmen. Für die Begleitung der Arbeiten am Quartierplanreglement wird eine zweite Arbeitsgruppe gebildet mit Markus Bloch, Hansueli Recher, Tobi Stöckli und Rudi Unrau.
14.03.2012	Erste Besprechung der Änderungen des Quartierplanreglements anlässlich einer a.o. Stettbrunnen-GV
07.11.2012	Zweite Besprechung der Änderungen des Quartierplanreglements anlässlich einer a.o. Stettbrunnen-GV
März 2013	Genehmigung des neuen QP-Reglements mit 55 zu 2 Stimmen bei einer Stimmbeteiligung von 90% der Eigentümer / Baurechtsgeber der Siedlung Stettbrunnen
April 2013	Eingabe des neuen Quartierplanreglements Stettbrunnen beim Gemeinderat Muttenz
14.05.2013	Erste Besprechung auf der Bauverwaltung Muttenz. Seitens der Bauverwaltung wurde gefordert, dass ein ordentliches Verfahren einer Quartierplan-Änderung abzulaufen habe, mit dem Beizug eines externen Planers und den damit verbundenen Kosten zu Lasten der Eigentümer.

23.07.2013	Zweite Besprechung auf der Bauverwaltung mit Anwesenheit eines externen Planers. An Stelle der von den Eigentümern vorgeschlagenen aktualisierten Fassung des Quartierplanreglements wird seitens der Verwaltung ein Reglement gefordert, in welchem lediglich die inhaltlichen Änderungen aufgeführt werden.
Sommer 2013	Durch die Arbeitsgruppe wird eine Fassung erarbeitet, welche ohne umfassende Aktualisierung lediglich die inhaltlichen Änderungen hinzufügt.
Herbst 2013	Die überarbeitete Fassung wird dem externen Planer vorgelegt. Der Planer macht die notwendigen Ergänzungen.
Winter 2013	Die Arbeitsgruppe erarbeitet die erste Fassung des Erläuterungsberichts.
05.02.2014	An der a.o. Stettbrunnen-GV werden die Bewohner über das neue Reglement, über den Stand der Arbeiten und über das weitere Vorgehen informiert.
Frühling 2015	Die überarbeitete Fassung wird dem externen Planer vorgelegt. Der Planer macht die notwendigen Ergänzungen.
24.06.2015	An der Stettbrunnen-GV werden die Bewohner über das neue Reglement und über den Stand der Arbeiten nochmals informiert.
Herbst 2015	Abgabe der überarbeiteten Fassung in elektronischer Form an alle Eigentümer
07.09.2015	Eingabe an den Gemeinderat Muttenz für die kommunale Prüfung
Okt. 2015 bis Mai 2016	Interne kommunale Vorprüfung der Entwürfe zum QP-Reglement und zum Planungsbericht.
August 2016	Konstituierung der kommunalen Arbeitsgruppe Stettbrunnen mit dem Ziel: Optimierung der QP-Vorschriften mit angemessener Berücksichtigung der öffentlichen Interessen.
Okt. 2016 bis Feb. 2017	Analyse und Bearbeitung der QP-Themen in der Kommunalen Arbeitsgruppe Stettbrunnen
März 2017 bis Sept. 2017	Verfahrensrechtliche und finanzielle Abklärungen zwischen Eigentümerschaft Stettbrunnen und Einwohnergemeinde Muttenz.
Oktober/November 2017	Überarbeitung der QP-Vorschriften durch Raumplaner in Koordination mit der Bauverwaltung.
Ende November 2017	Abgabe der revidierten QP-Akten an Eigentümerschaft Stettbrunnen zur Weiterleitung an den Gemeinderat Muttenz.
22.01.2018	Beratung des Mutationsentwurfs anlässlich der Sitzung der Bau- und Planungskommission (BPK) der Gemeinde Muttenz
26.02.2018	Abschliessende Beratung des Mutationsentwurfs anlässlich der Sitzung der BPK Muttenz
10.05.2018	Bereinigung der Unterlagen durch die Arbeitsgruppe der Wohnsiedlung Stettbrunnen und nochmalige Vorlage bei der BPK Muttenz

8. Folgekosten

Durch die Änderungen des Reglements entstehen zu Lasten der Gemeinde keine Folgekosten. Die Kosten für den Beizug der externen Planer werden durch die Grundeigentümer getragen, dies obwohl keine Mehrnutzung (und damit kein Mehrwert) vorgesehen ist.

9. Kantonale Vorprüfung

…….wird nach Abschluss der Vorprüfung ergänzt

10. Öffentliches Mitwirkungsverfahren

……wird nach Verfahrensabschluss ergänzt

11. Beschlussfassungsverfahren

…..wird nach Verfahrensabschluss ergänzt

12. Auflageverfahren

…..wird nach Verfahrensabschluss ergänzt

13. Behandlung allfälliger Einsprachen

…..wird nach Verfahrensabschluss ergänzt

14. Genehmigungsantrag

…….erfolgt mit der Endfassung des Begleitberichts

15. Anhänge

- Anhang 1: Erläuterung der einzelnen QP-Reglements-Änderungen
- Anhang 2: Nutzungs- und Verwaltungsordnung (NVO) der Siedlung Stettbrunnen, Muttenz

Muttenz, ……..

Namens des Gemeinderates

Der Präsident:

Der Verwalter:

Anhang 1

Erläuterung der einzelnen QP-Reglements-Änderungen:

Die Änderungen (vgl. QP-Reglement) beinhalten zur Hauptsache Präzisierungen für die unvermeidlichen Instandsetzungs- und Erneuerungsarbeiten des heutigen Bestandes (Bauten und Aussenraum). Zudem sind die QP-Reglementsänderungen eingeflossen aufgrund der Ergebnisse der kommunalen Arbeitsgruppe Stettbrunnen (Oktober 2016 bis Februar 2017) sowie die Ergebnisse der Sitzungen vom Januar und Februar 2018 der Bau- und Planungskommission der Gemeinde Muttenz.

Zif. 3.2, Abs. 3 Anlässlich der zweiten QP-Mutation im Jahre 2001 wurde der Absatz 3 neu aufgenommen. Man wollte die Möglichkeit schaffen die Balkone zu überdachen (bzw. neu zu verglasen) und hofft damit eine Schwachstelle der Überbauung (innere Ecke von zwei Bauzeilen) zu verbessern.

Die Änderung bewirkt:
Die aktuelle QP-Änderung ermöglicht nutzungsfrei, die inneren Ecken zu überbauen mit Zwischenklimaräumen zur Verbesserung der Wohnqualität. Die erweiterte Absicht der Eigentümergemeinschaft diese "Resträume" zum umbauten Raum der Hauptbauten schlagen zu können, ist nicht möglich. Diese Flächen würden zur baulichen Nutzung zählen und diese müsste somit entsprechend erhöht werden, mit der gesamten Konsequenz der Neuberechnung der baulichen Nutzung der gesamten QP gestützt auf das aktuelle Zonenrecht der Gemeinde Muttenz (vgl. Ziffer 4.2 QPR).

Zif. 3.3 Im bisher gültigen Quartierplan (QP) wurden die Erscheinung und die Materialien der Bauten sehr allgemein formuliert: "neben Backstein haben Holz und Glas zu dominieren."

Die Änderung bewirkt:
Die Verwendung der Materialien der Fassaden bei Instandhaltungs- und Erneuerungsarbeiten wird präzisiert. Der bestehende Abs. 3 wird gestrichen und durch die Abs. 3 bis 7 ersetzt.

Abs. 1+2 Beibehalten werden die gemauerten Aussenwände in hellem Sichtbackstein und die Bauteile in Beton.

Abs. 3 An Stelle der vorgehängten, naturbehandelten Holzschalung können auch pflegeleichtere Materialien eingesetzt werden. Insbesondere können auch Faserzementplatten verwendet werden.

Abs. 3 Die bretterähnliche Kleinteiligkeit der vorgehängten Fassadenteile ist beizubehalten.

Abs. 4 Die bestehenden Holzfenster können durch Holz- bzw. Holzmetall-Fenster ersetzt werden. Farbgebung naturbehandelt (lasiert) oder dunkel (dunkelbraun, anthrazit).

Abs. 5 Die zulässigen Fenstergrössen müssen das bestehende Mauerlicht beachten bzw. die bestehenden Fensterformate im Bereich der Holzschalung. Im Erdgeschoss sind neu Fensteröffnungen bis zum EG-Boden möglich.

Abs. 6 Die Fensterteilung hat sich grundsätzlich am Bestand zu orientieren.

Abs. 7 Mit Ausnahme der blauen Metallteile ist die bestehende Farbgebung der Bauten zu übernehmen. Metallteile sind bei deren Ersatz mit einem grauen Farbton zu versehen. Spenglerabschlüsse sind mit Kupferblech auszuführen.

Abs. 8 Die Farbe der Dachziegel wird präzisiert (rot statt dunkel).

Zif. 3.8 Beim Dach werden Ein- und Ausbauten wie Dachflächenfenster und Dachaufbauten/Dacheinschnitte erlaubt. Dimensionierung und Gestaltung werden von den geltenden Zonenvorschriften von der Gemeinde Muttenz referenziert.

Zif. 3.9 Wärmedämmungen über den Sparren bzw. über der Dachraumschalung sind zulässig. Es ist jedoch darauf zu achten, dass der Ortgang und die Traufe profiliert ausgebildet werden.

Zif. 4.3, Abs. 2 In die Regelung werden alle Velounterstände einbezogen. Dies entspricht dem Vorgehen bei der Erstellung der Siedlung.

Abs. 6 Veränderungen der Gebäudeausmasse infolge energietechnischer Verbesserungen und des hindernisfreien Bauens zählen nicht zur anrechenbaren Gebäudegrundfläche bzw. sind nutzungsfrei.

Zif. 5.2 Der Hinweis auf die Vollzugsverordnung zum Baugesetzt wird ersetzt auf die Bestimmungen des Raumplanungs- und Baugesetzes des Kantons Basel-Landschaft. Der Hinweis auf einen unterirdischen PW-Abstellplatz pro Wohneinheit wird gestrichen.

Zif. 6.4 Der Hinweis auf den Quartierplan Nr. 1 wird ergänzt durch die Festlegung, dass für die Bepflanzung vorwiegend standortheimische Arten zu verwenden sind und dass die Bäume entlang des Stettbrunnenwegs die heute gültigen gesetzlichen Vorschriften nicht einzuhalten haben.

Zif 6.5 Der Quartierplan Nr. 1 ist für den Standort der Bäume richtungsweisend.

Zif 6.8 Es wird ergänzt, dass der durchgehende Lärmschutzgürtel dauernd zu erhalten ist.

Zif. 6.9 Neben dem Biotop wird auch die Kompostieranlage erwähnt und auf die den Quartierplan Nr. 1 hingewiesen.

Zif. 8.1 Das Baugesetz von 1969 ist heute nicht mehr gültig. Daher wird der Gesetzesverweis gestrichen.

Anhang 2

Nutzungs- und Verwaltungsordnung (NVO) der Miteigentümer der Korporationsparzellen Nr. 948, 951, 5603 und 5604 im Grundbuch Muttenz, Siedlung Stettbrunnen vom 18. Juni 2011

Die in dieser NVO gewählte männliche Form schliesst die weibliche Form ein.

1. Miteigentum und Quartierplanbezug

1.1. An den Korporationsparzellen Nr. 948, 951, 5603 und 5604 im Grundbuch Muttenz besteht Miteigentum im Sinne von Art. 646ff ZGB.

1.2. Die Siedlung Stettbrunnen umfasst 63 Häuser (Nr. 1-61). Die Miteigentumsparzellen sind mit den Parzellen der Siedlung Stettbrunnen subjektiv dinglich verknüpft. Die Baurechtsgeber treten die Rechte und Pflichten für den Betrieb und den Unterhalt der Miteigentumsparzellen an die Baurechtsnehmer ab1. Die Hauseigentümer gelten somit als Miteigentümer der genannten Korporationsparzellen.

1.3. Das Miteigentum an den Korporationsparzellen Nr. 948, 951, 5603 und 5604 umfasst die Pflicht zur Erstellung, zum Betrieb und zum Unterhalt der auf ihr angelegten Freiflächen und Anlagen wie Wege, Plätze, Spielflächen, Grünanlagen, Lärmschutzmauern, Velounterstände, Briefkastenanlagen, Kehrichtcontaineranlagen, Biotop, Kompostieranlage sowie Tiefgarage und Zivilschutzräume.

1.4. Das gesetzliche Vorkaufsrecht der Miteigentümer ist für alle Zeiten aufgehoben.

1.5. Die Korporationsparzellen und ihre Anlagen sind Bestandteil der Quartierplanung Stettbrunnen (Pläne und Reglement). Bei Differenzen gelten die Festlegungen der öffentlich rechtlichen Quartierplanung.

1.6. Der Umgebungsplan zur Quartierplanung Stettbrunnen ist Teil der Baubewilligung und kann durch die Miteigentümergemeinschaft nur über ein Quartierplanverfahren geändert werden. Im Umgebungsplan zur Quartierplanung sind festgelegt: Art und Lage der Bepflanzung, Art der Beläge und Randsteine, Entwässerung, Beleuchtung, Lage der Spielflächen, Lage und Gestaltung der Tiefgaragenzugänge, Lage und Gestaltung der Briefkastenanlagen, Lage und Gestaltung der Containeranlagen, Lage und Grösse der Velounterstände, Biotop, Lage der Kompostieranlage, Lage und Grösse der Tiefgarage, Lage und Grösse der Zivilschutzanlage.

2. Stettbrunnen-Generalversammlung und Vorstand

2.1. Die Stimmberechtigten treten nach Bedarf oder auf Antrag von mindestens sieben Stimmberechtigten, mindestens jedoch einmal jährlich zu einer Stettbrunnen-GV zusammen.

2.2. An der Stettbrunnen-GV hat jeder Hauseigentümer eine Stimme, total 63 Stimmen. Er kann sein Stimmrecht dem Mieter abtreten. Abstimmungen an der Stettbrunnen-GV brauchen die einfache Mehrheit der anwesenden Stimmen.

2.3. Die Stettbrunnen-GV erlässt die NVO. Beschlüsse und Änderungen der NVO benötigen eine 2/3-Mehrheit der anwesenden Stimmen.

2.4. Die Stettbrunnen-GV regelt Betrieb, Unterhalt und Erneuerungen auf den Miteigentumsparzellen. Sie bestimmt die Verantwortlichen und allfällige Pflichtenhefte. Die Ausführung der Arbeiten erfolgt durch die Bewohner im Sinne eines Gemeinschaftswerkes (Betreuungsgruppen, Frontage).

2.5. Die Stettbrunnen-GV wählt einen Vorstand mit 5 bis 7 Mitgliedern. Der Vorstand besteht aus Mietern oder Eigentümern der Siedlung Stettbrunnen. Er organisiert sich intern selbst. In der Regel wählt der Vorstand einen Präsidenten oder bestimmt eine Ansprechperson für Bewohner und Aussenstehende. Der Vorstand arbeitet ehrenamtlich.

2.6. Der Vorstand ist zuständig für die Organisation der gemeinschaftlichen Aufgaben, die Führung der Stettbrunnen-Kasse, das Jahresbudget, die Organisation und Durchführung der GV und die Vertretung gegen aussen. Der Vorstand schliesst für das Miteigentum entsprechende Versicherungen ab.

2.7. Die Stettbrunnen-GV kann für die Erledigung der laufenden Arbeiten einen Verwalter einsetzen. Der Verwalter kann eine juristische Person sein. Die Wahl eines Verwalters erfolgt durch die GV. Vor der Wahl ist das Pflichtenheft des Verwalters der GV vorzulegen und durch diese zu genehmigen.

3. Stettbrunnen-Kasse

3.1. Die auf dem Miteigentum erwachsenden Kosten und Lasten werden durch die Eigentümer der 63 Häuser zu gleichen Teilen getragen. Zu diesem Zweck führt der Vorstand eine Kasse. Die Beiträge werden an der Stettbrunnen-GV festgelegt.

3.2. Aus der Stettbrunnen-Kasse werden die laufenden Kosten des Miteigentums wie Unterhaltsaufwand, Energie, Versicherungen, Verwaltungsaufwand etc. bezahlt. Die Stettbrunnen-Kasse hat auch Rückstellungen zu tätigen und Reserven für kommende Erneuerungen des Miteigentums zu bilden.

3.3. Der Vorstand legt an der Stettbrunnen-GV die Jahresrechnung vor und präsentiert das Budget für das kommende Jahr. Jahresrechnung und Budget sind von den Stimmberechtigten zu genehmigen. Der Vorstand hat die Kompetenz, Entscheide im Rahmen des genehmigten Budgets zu fällen.

4. Siedlungsgrün und Einfriedungen

4.1. Dem in der Quartierplanung angestrebten hohen Stellenwert für Ökologie und Naturnähe wird bewusst nachgelebt. Dies bedeutet, dass für die Miteigentumsflächen und die privaten Parzellenrandbepflanzungen gegenüber öffentlichen und Korporationsparzellen im ganzen Quartier das Prinzip „einheimisch und standortrichtig“ gilt.

4.2. Der Begrünungsplan zu dieser NVO bestimmt Art, Lage und Grössenordnungen der Bepflanzungen auf und entlang den Miteigentumsparzellen, Randbepflanzungen entlang dem Stettbrunnenweg und den Lärmschutzmauern, den öffentlich zugänglichen Quartierwegen und den Stichstrassen (Kleinalleen).

4.3. Für die Beratung und die Umsetzung der Baum- und Begrünungsfragen bestimmt die Stettbrunnen-GV eine Arbeitsgruppe aus mindestens drei Personen. Diese ist gleichzeitig für die Art der Pflege des Korporationsgrüns und der Kleinalleen in den Stichstrassen zuständig.

4.4. Die im Umgebungsplan zur Quartierplanung eingetragenen Grünflächen der Nord-Süd-Wohnstrassen müssen als solche erhalten bleiben und unterhalten werden. In jeder dieser Stichstrassen stehen alleeartig mindestens vier mittelgrosse Laubbäume gleicher Art. Ersatz und Pflege dieser Kleinalleebäume trägt die Stettbrunnen-Kasse.

4.5. Auf den Miteigentumsparzellen entlang der Wohnstrasse Stettbrunnenweg begleiten quartierprägende hochstämmige Laubbäume den Stettbrunnenweg auf seiner ganzen Länge. Auf der Nordseite ist der Stettbrunnenweg durchgehend von einer frei wachsenden, blütenreichen Gehölzhecke auf Privatboden begleitet. Auf jeder Parzelle bleibt mindestens ein Gehölz bis zu 7m Höhe bewusst unbeschnitten.

4.6. Entlang den Parzellengrenzen sind Einfriedungen und Hecken abschnittsweise einheitlich. Über Art und Umfang zusätzlich gewünschter Einfriedungen oder Hecken zwischen Nachbarhäusern einigen sich die angrenzenden Bewohner. Es ist dem Bewohner gestattet, entlang seiner Parzellengrenze auf der Gartenseite einen bis zu 90cm hohen Hag zu erstellen.

4.7. In den Privatgärten sind Gehölze bis 7m Höhe sowie Halb- und Niederstamm-Obstbäume möglich. Höher werdende Bäume auf privatem Boden können vom Grundeigentümer mit Zustimmung der Nachbarn erhalten werden, solange sie keine Schäden an der gemeinsamen Infrastruktur verursachen.

4.8. Die Kinderspielplätze bieten zum Sitzen und Spielen Schattenplätze. Sie sind mit vier grösseren Laubgehölzen bis 10m zu begrünen.

4.9. Unterhalt und allfällige Erneuerung der Bepflanzung auf den privaten Parzellen gehen zu Lasten der Hauseigentümer, bzw. der Mieter. Die Flächen ausserhalb der Lärmschutzmauern werden durch die Gemeinde gepflegt.

5. Biotop und Kompostieranlage

5.1. Die Anlage des Biotops soll die Entstehung standortgerechter Lebensräume ermöglichen (Feuchtbiotope, Hecken, Naturwiese, Kleinstlebensräume). Die entstehenden Lebensgemeinschaften sollen möglichst ungestört bleiben.

5.2. Die Pflegearbeiten im Biotop dienen der Erhaltung der verschiedenen Lebensräume. Die Verwaldung der Böschungen und Wiesen sowie die Verlandung der Weiher und Feuchtgebiete wird verhindert.

5.3. Die Kompostieranlage dient der Verwertung der organischen Wertstoffe, die in den Haushalten und Gärten der Bewohner der Häuser 1-61 sowie bei der Pflege der Miteigentumsparzellen anfallen. Die Benützer haben auf fachgerechte Bedienung, Ordnung und Vermeidung von Geruchsbelästigungen zu achten.

5.4. Die Kompost- und Biotopzone ist geprägt von locker stehenden Sträuchern des Waldsaums sowie von einzelnen mittelgrossen Feuchtzeigern wie Erlen oder Weiden.

6. Wege, Plätze und Verkehr

6.1. Das Miteigentum ist so zu unterhalten, dass es jederzeit gefahrlos benützt werden kann. Es muss sauber sein und gepflegt werden.

6.2. Jeder Bewohner der Siedlung Stettbrunnen ist für das Sauberhalten und das gefahrlose Begehen der seiner Parzelle entlang führenden öffentlichen Wege besorgt. Dies umfasst die Räumung von Schnee und Eis im Winter, das Zurückschneiden der Büsche, das Schneiden überhängender Äste und das Jäten von Unkraut.

6.3. Die zum Begehen oder Befahren vorgesehenen Teile der Miteigentumsparzellen sind öffentlich. Die Spielplätze und das Biotop können von den Bewohnern der Häuser 1-61 benutzt werden. Die Stettbrunnen-GV kann den Gemeingebrauch einschränken, wenn unzumutbare Störungen auftreten.

6.4. Klein- und Haustiere sind in der Siedlung erlaubt. Dies gilt solange Nachbarn nicht unzumutbar belästigt werden.

6.5. Die Parkplätze entlang der Ost-West-Wohnstrasse sind ausschliesslich für Besucher und Lieferanten der Häuser 1-61 bestimmt. Die Mieter und Hauseigentümer der Siedlung Stettbrunnen dürfen diese Parkplätze nur ausnahmsweise und höchstens für eine Stunde in Anspruch nehmen.

6.6. Das Abstellen von Personenwagen auf den Nord-Süd-Stichstrassen unmittelbar vor dem Haus ist nur für ein kurzfristiges Ein- und Ausladen erlaubt. Dauerparkieren von Personenwagen in diesen Stichstrassen ist nicht gestattet.

6.7. Fahrzeuge von Bewohnern, die keinen Parkplatz in der Autoeinstellhalle haben, sind auf öffentlichen Grund abzustellen. Auf dem gemeindeeigenen Stettbrunnenweg (Begegnungszone) inklusive Kehrplatz ist keinerlei Parkieren erlaubt. Kunden gewerbetreibender Siedlungsbewohner haben ausserhalb der Siedlung zu parkieren. Bei Notfällen sind Ausnahmen möglich.

7. Oberirdische Bauten auf Korporationsparzellen

7.1. Oberirdische Bauten auf Korporationsparzellen sind Miteigentum der Siedlung Stettbrunnen. Diese Bauten können – soweit dies die eigentliche Zweckbestimmung zulässt – von Bewohnern privat genutzt werden. Betrieb und Unterhalt dieser Bauten sind durch die Stettbrunnen-GV mit den entsprechenden Nutzern einvernehmlich zu regeln. Die einvernehmliche Lösung muss auch für den Rechtsnachfolger verbindlich sein.

7.2. Der Unterhalt und die Erneuerung der Lärmschutzmauer gehört vollumfänglich zu den Pflichten der Miteigentümergemeinschaft. Dies gilt auch für die Teile der Lärmschutzmauer, welche auf privatem Grundstück stehen.

7.3. Neubauten, Einbauten oder Anbauten an oder auf Korporationsflächen sind bewilligungspflichtig. Werden solche Bauten erlaubt, so sind der Ersteller oder sein Rechtsnachfolger für den ordentlichen Unterhalt sowie einen allfälligen Abbau und die Wiederherrichtung des Ausgangszustandes verantwortlich.

8. Einstellhalle und Zivilschutzanlage

8.1. Die unterirdische Autoeinstellhalle ist räumlich nicht unterteilt. Die Autoabstellplätze sind auf dem Boden markiert und nummeriert. Die Einstellhalle ist in 64 Miteigentumsanteile zu je 1/64 aufgeteilt. Jeder Eigentümer eines Anteils (für die Parzellen 5605 und 5619 zweier Anteile) ist berechtigt, seinen Einstellplatz zu gebrauchen und zu nutzen.

8.2. Die Fahrzeuge der Hauseigentümer oder Mieter der Siedlung Stettbrunnen sind in der unterirdischen Tiefgarage auf dem entsprechenden Einstellplatz zu parkieren. Hauseigentümer, die kein Fahrzeug besitzen, können den Autoeinstellplatz an Dritte vermieten, bleiben jedoch der Miteigentümergemeinschaft gegenüber haftbar.

8.3. Die aus dem Miteigentum erwachsenden Kosten und Lasten der Parzelle 5604 werden im Verhältnis der Miteigentumsanteile getragen.

8.4. Die Zivilschutzräume können in Friedenszeiten – soweit dies die eigentliche Zweckbestimmung zulässt – an Gruppen innerhalb und ausserhalb der Siedlung vermietet werden. Die Verantwortlichkeiten sind durch die Stettbrunnen-GV zu regeln. Aus der Vermietung dürfen keine Störungen der Bewohner entstehen.

8.5. Die Stettbrunnen-GV regelt Betrieb, Unterhalt und Reinigung der Tiefgarage und der Zivilschutzräume. In diesen Bereich fallen auch die Reinigung der Zufahrt im Sommer und Winter, die Kontrolle und der Unterhalt der Lüftung, der Beleuchtung, der Türen und Tore. Alle Anlagen sind so zu warten, dass sie jederzeit funktionieren, gefahrlos benutzbar sind und einen ordentlichen Anblick bieten.

8.6. Die Waschanlagen in der Tiefgarage dürfen nur von den regulären Benützern der Tiefgarage benutzt werden.

9. Schlussbestimmungen

9.1. Die vorliegende Nutzungs- und Verwaltungsordnung wird von allen Miteigentümern der Korporationsparzellen und den Hauseigentümern als verbindliche Ordnung anerkannt und ersetzt alle früheren Reglemente. Bei einem Verkauf oder der Vermietung des Hauses hat der bisherige Eigentümer dem Käufer oder Mieter diese NVO zu übergeben. Der Miteigentümer ist dafür verantwortlich, dass sein Mieter die Vorschriften einhält.

9.2. Die Miteigentümer der Korporationsparzellen (Grundeigentümer und Baurechtsgeber) haben die durch die Stettbrunnen-GV genehmigte Nutzungs- und Verwaltungsordnung zu unterzeichnen und beim Grundbuchamt einzureichen.

9.3. Beim Vorliegen aller Unterschriften der Miteigentümer wird das Grundbuch Arlesheim ermächtigt unter gleichzeitiger Löschung der bisherigen Nutzungs- und Verwaltungsordnungen auf den Parzellen 948, 951, 5603 und 5604 diese Nutzungs- und Verwaltungsordnung im Grundbuch auf den vier oben erwähnten Parzellen neu anzumerken.