

Quartierplanung Rennbahn

Mitwirkungsbericht

4. September 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

Inhalt

1	Einleitung	2
1.1	Planungsgegenstand	2
1.2	Planungsprozess	2
1.3	Gesetzliche Grundlage	3
2	Öffentliche Mitwirkung	4
2.1	Verfahren	4
2.2	Stellungnahmen	4
3	Behandlung der Stellungnahmen aus der öffentlichen Mitwirkung	5

1 Einleitung

1.1 Planungsgegenstand

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.

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. 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. Eine Tramhaltestelle liegt rund 300 m entfernt, eine Bushaltestelle rund 200 m.

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 metttler2invest 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.

1.2 Planungsprozess

Um die beiden Areale in eine Wohnüberbauung mit ergänzenden Gewerbeflächen zu überführen, führte metttler2invest nach Vorgabe der Gemeinde und unter Einbezug der Pensimo einen Studienauftrag durch. Das Ziel des Studienauftrags war es, einen geeigneten und städtebaulich überzeugenden Überbauungsvorschlag mit einer angemessenen Dichte für eine Wohnüberbauung zu finden. Das Projekt von Kägi Schnabel Architekten ETH BSA SIA und Westpol Landschaftsarchitektur konnte das Beurteilungsgremium überzeugen und wurde einstimmig zum Siegerprojekt gewählt.

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.

Das weiterbearbeitete Siegerprojekt bildet als Richtprojekt die Grundlage für den vorliegenden Quartierplan. 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.

1.3 Gesetzliche Grundlage

Die Gemeinden sind, gestützt auf die Rahmengesetzgebung zur Raumplanung von Bund (Art. 4 RPG) und Kanton (§ 7 RBG BL), dazu verpflichtet, ihre Planungsentwürfe zu Richt- und Nutzungsplanungen öffentlich bekannt zu machen. Die Bevölkerung kann zu diesen Entwürfen entsprechende Einwendungen erheben und Vorschläge einreichen. Der Gemeinderat hat die Einwendungen und Vorschläge zu prüfen und dazu Stellung zu nehmen. Die Ergebnisse des Mitwirkungsverfahrens sind in einem Bericht zusammenzufassen. Der Bericht ist öffentlich aufzulegen und die Bevölkerung ist über die Auflage zu informieren (§ 2 RBV).

2 Öffentliche Mitwirkung

2.1 Verfahren

Gegenstand des Mitwirkungsverfahrens waren die Entwürfe zur Quartierplanung Rennbahn bestehend aus folgenden Dokumenten:

- Quartierplan Rennbahn (Situation und Schnitte, 1:500), Stand 11.04.20018
- Quartierplanreglement Rennbahn, Stand 11.04.2018
- Planungsbericht Quartierplanung Rennbahn, Stand 11.04.2018
- Richtprojekt, Stand 31.01.2018

Die genannten Dokumente lagen während 30 Tagen vom 30. April 2018 bis und mit 29. Mai 2018 in der Bauverwaltung MuttENZ zur Einsichtnahme auf. Zudem standen die Unterlagen unter www.muttENZ.ch in digitaler Form zur Verfügung. Die Bevölkerung wurde über das Mitwirkungsverfahren über die gemeindeeigene Homepage (Publikation 27. April 2018) orientiert.

2.2 Stellungnahmen

Insgesamt gingen bei der Gemeinde vier Stellungnahmen mit Bezug zur Quartierplanung Rennbahn ein. Folgende Personen und Organisationen (nachfolgend Mitwirkende genannt) reichten innert Frist eine Stellungnahme ein:

Eingabe	Name	Schreiben vom
AG	Anstössergemeinschaft Pestalozzistrasse 50-62, 4132 MuttENZ	4. Mai 2018
CVP	CVP MuttENZ / Thomas Schaub-Menzel, Präsident Hinterzweienstrasse 18, 4132 MuttENZ	23. Mai 2018
Grüne	Grüne MuttENZ / Peter Hartmann, Co-Präsident Kirchplatz 3, 4132 MuttENZ	28. Mai 2018
SVP	SVP MuttENZ / Markus Brunner, Präsident Obrechtstrasse 2, 4132 MuttENZ	29. Mai 2018

Die einzelnen Punkte aus den Stellungnahmen sind im nachfolgenden Kapitel in thematischer Gliederung aufgeführt und behandelt.

Die Gemeinde hat die direkten Anstösser an eine gemeinsame Sitzung eingeladen, um ihnen das Bebauungs- und Freiraumkonzept, das dem Quartierplan zugrunde liegt, zu erläutern und ihre Anliegen zu diskutieren.

3 Behandlung der Stellungnahmen aus der öffentlichen Mitwirkung

Nr.	Eingabe	Anliegen / Einwendungen (zusammengefasst)	Stellungnahmen Gemeinderat
1	Allgemeines		
1.1	CVP	Die rasche Entwicklung des zurzeit eher brachliegenden Areals wird begrüsst. Die Unterlagen der Planung zeigen eindrücklich, welches Entwicklungspotential vorhanden ist. Durch die Erstellung einer attraktiven Wohnbausiedlung entsteht neuer Wohnraum an guter Lage in Muttenz.	zur Kenntnis genommen
1.2	CVP	Neue und attraktive Wohnbausiedlungen generieren zudem neues natürliches Steuersubstrat für die Gemeinde Muttenz.	zur Kenntnis genommen
1.3	Grüne	Das Potenzial der Parzelle von Möbel Hubacher wird seit Jahren nicht ausgeschöpft. Die Grünen begrüssen die Absicht, das Areal künftig vorwiegend für Wohnnutzung freizuhalten. Dies dürfte für die Gemeinde auch ökonomisch positive Auswirkungen bzgl. Steuereinnahmen haben. Dass der Quartierplan nebst der Hubacherparzelle auch die Parzelle der alten Rennbahnklinik einschliesst erachten die Grünen als Glücksfall.	zur Kenntnis genommen
1.4	Grüne	Mit den bisher durchgeführten Schritten des Studienauftrags und der öffentlichen Informationsveranstaltung mit Verkündigung des Siegerprojekts hat der Gemeinderat gemäss den Grünen eine gute Vorgehensweise gewählt.	zur Kenntnis genommen
1.5	SVP	Die SVP Muttenz begrüsst die Schaffung von erschwinglichem Wohnraum in Muttenz. Auch der Standort dafür ist geeignet. Die SVP ist überzeugt, dass dieser momentane "Unort" dadurch sinnvoll aufgewertet und genutzt wird.	zur Kenntnis genommen
2	Nutzung / Wohnungsmix		
2.1	Grüne	Der vorgesehene Wohnungsmix mit kleinen, mittleren und grossen Wohnungen ermöglicht eine gute Durchmischung.	zur Kenntnis genommen
2.2	Grüne	Die Untersuchungen von Wüest & Partner zeigen, dass eine Nachfrage nach Wohnraum für junge Mietende (Studierende) und ältere Mietende (Seniorinnen und Senioren) besteht. Im Planungsbericht wird beim Regelungsbedarf für die Quartierplanung (Kapitel 6.3) die Bereitstellung von Mietwohnungen nicht mehr erwähnt. Die Grünen sind der Ansicht, dass im Quartierplanvertrag festgehalten werden muss, dass ein fix vorzugebener Anteil der Wohneinheiten als Mietwohnungen bereitgestellt werden. Anderenfalls bestehe die Gefahr, dass am Schluss nur Eigentumswohnungen realisiert werden.	Der Quartierplanvertrag enthält die Bestimmung, dass die zwei Parzellen (Hubacherareal und Areal der ehem. Rennbahnklinik) nicht weiter unterteilt werden dürfen. Damit wird Stockwerkeigentum verhindert und sichergestellt, dass die Wohneinheiten als Mietwohnungen bereitstehen.
3	Städtebauliches Konzept / Dichte		
3.1	CVP	Der Notwendigkeit des verdichteten Siedelns in unmittelbarer Nähe zu Basel wird Rechnung getragen.	zur Kenntnis genommen
3.2	Grüne	Das Siegerprojekt mit drei Baukörpern überzeugt. Es ist in zwei Etappen realisierbar und nimmt mit der Abstufung von Osten nach Westen auf die westlich angrenzenden Reiheneinfamilienhäuser bestmöglich Rücksicht.	zur Kenntnis genommen

4	Erschliessung / Verkehr		
4.1	AG	Die Anstössergemeinschaft wünscht, dass – bei einer zwingenden Fussgänger-Verbindung zwischen der St.Jakob-Strasse und der Pestalozzistrasse auf der Westseite der Bauparzelle – der Fussweg nicht gradlinig durchgezogen wird, sondern wie auf der nachfolgenden Skizze. 	Dem Wunsch der Anstössergemeinschaft kann Rechnung getragen werden. Die öffentliche Fusswegverbindung wird – wie auf der Skizze eingezeichnet – von der Parzellengrenze wegverlegt. Diese Änderung wird sowohl im Richtprojekt als auch im Quartierplan vorgenommen. Die Fläche zwischen dem neuen Weg und der Parzellengrenze wird als grüner Bereich ausgestaltet.
4.2	Grüne	Die Durchwegung in Nord-Süd-Richtung wird begrüsst.	zur Kenntnis genommen
4.3	Grüne	Im Quartierplan sind an vielen Stellen Möglichkeiten für Veloabstellplätze eingezeichnet. Die Grünen empfehlen dem Gemeinderat in diesem Zusammenhang, bei der Baueingabe genau zu prüfen, ob wirklich ausreichend Platz für Velos vorgesehen wird.	Die Anzahl der zu erstellenden Veloabstellplätze hat sich gemäss § 13 der Quartierplanvorschriften nach der zum Zeitpunkt der Baueingabe gültigen, kantonalen Gesetzgebung und den kantonalen Wegleitungen zu richten. Der Gemeinderat hat gemäss § 20 die Aufgabe, die Anwendung der Quartierplanvorschriften zu überwachen.
5	Lärm		
5.1	Grüne	Bei der Detailprojektierung ist gemäss der Grünen ein spezielles Augenmerk auf die durch Kantonsstrassen und Tram verursachte Aussenlärmsituation zu richten.	Man ist sich der Lärmsituation bewusst und hat deshalb bereits für das Richtprojekt ein detailliertes Lärmschutzgutachten erstellen lassen (siehe Anhang zum Planungsbericht). Die Lärmthematik wird auch in der Weiterbearbeitung des Projekts berücksichtigt.