

# QUARTIERPLANREGLEMENT "Chriegacher 1"

ENTWURF

Stand: öffentliche Mitwirkung / kantonale Vorprüfung

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>A</b>	<b>Allgemeines</b>	<b>2</b>
	§ 1 ZWECK UND ZIELE DER QUARTIERPLANUNG	2
	§ 2 GELTUNGSBEREICH DER QUARTIERPLANUNG	2
<b>B</b>	<b>Art und Mass der Nutzung</b>	<b>2</b>
	§ 3 ART DER NUTZUNG	2
	§ 4 MASS DER NUTZUNG	3
	§ 5 LÄRMSCHUTZ	3
<b>C</b>	<b>Allgemeine Bestimmungen</b>	<b>3</b>
	§ 6 HAUPT-, NEBEN- UND TEMPORÄRE BAUTEN	3
	§ 7 BRUTTOGESCHOSSFLÄCHE	3
	§ 8 GESCHOSSDEFINITIONEN	4
	§ 9 ENERGIEEFFIZIENZ	4
	§ 10 ERSCHLIESSUNG UND PARKIERUNG	4
<b>D</b>	<b>Gestaltung der Bauten, der Terrasse und des Aussenraums</b>	<b>5</b>
	§ 11 GESTALTUNG DER HAUPTBAUTEN	5
	§ 12 GESTALTUNG DES SOCKELGESCHOSSES UND DER TERRASSE	5
	§ 13 NUTZUNG UND GESTALTUNG DES AUSSENRAUMS	6
<b>E</b>	<b>SCHLUSSBESTIMMUNGEN</b>	<b>7</b>
	§ 14 GEMEINDERÄTLICHE MITSPRACHE	7
	§ 15 ETAPPIERUNG	7
	§ 16 AUSNAHMEN UND ABWEICHUNGEN	8
	§ 17 ZUSTÄNDIGKEIT	8
	§ 18 AUFHEBUNG BISHERIGEN RECHTS	8
	§ 19 INKRAFTSETZUNG	8

## **A Allgemeines**

### **Erlass**

Die Einwohnergemeinde Muttenz erlässt gestützt auf §§ 2 - 7 und §§ 37 ff. des Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) vom 8. Januar 1998 die Quartierplanvorschriften "Chriegacher 1". Diese Quartierplanvorschriften bestehen aus dem Quartierplanreglement (QPR) und dem Quartierplan (Situation und Schnitte 1:1'000).

Massgebende übergeordnete Gesetzgebungen sind zu beachten und werden in diesem Quartierplanreglement nicht speziell erwähnt.

### **§ 1 ZWECK UND ZIELE DER QUARTIERPLANUNG**

- <sup>1</sup> Der Quartierplan "Chriegacher 1" bezweckt die Herstellung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung einer Überbauung für Schulnutzungen und Sportanlagen unter Berücksichtigung der Zielsetzungen gemäss § 1 Abs. 2 QPR.
- <sup>2</sup> Mit dieser Quartierplanung werden im Wesentlichen folgende Ziele verfolgt:
  - a) Sicherstellung einer schulischen Nutzung des Areals inkl. Sportanlagen
  - b) Sicherstellung einer Bebauungs- und Aussenraumkonzeption auf der Grundlage des Masterplans Polyfeld Muttenz und eines städtebaulichen Gesamtkonzeptes.
  - c) Sicherstellung eines Grünzuges mit öffentlicher Langsamverkehrsverbindung zwischen der Gründenstrasse und der Kriegackerstrasse.
  - d) Sicherstellung Nutzung für Heizzentrale Wärmeverbund Polyfeld.
  - e) Sicherstellung einer guten Arealerschliessung, Anlieferung und Abstellplätze für Zweiräder.
  - f) Sicherstellung attraktiver Aussenräume mit hoher Aufenthaltsqualität und nachhaltigen, architektonisch hochstehenden Neubauten auf der Basis von Projektwettbewerben.

### **§ 2 GELTUNGSBEREICH DER QUARTIERPLANUNG**

Die Quartierplanvorschriften gelten für das Areal innerhalb des Perimeters im Quartierplan.

## **B Art und Mass der Nutzung**

### **§ 3 ART DER NUTZUNG**

- <sup>1</sup> Das Quartierplan-Areal wird einer Zone für öffentliche Werke und Anlagen (öW+A), gemäss § 24 des kantonalen Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG), zugewiesen.
- <sup>2</sup> Zweckbestimmung der Zone für öffentliche Werke und Anlagen:
  - a) Schulnutzung und zur Schulnutzung gehörende Sporteinrichtungen (Anlagen und Plätze)
  - b) mit der Schulnutzung verträgliche Nebennutzungen und bildungsbezogene Institutionen
  - c) Heizzentrale des Wärmeverbunds Polyfeld

**§ 4 MASS DER NUTZUNG**

Das Mass der baulichen Nutzung ist wie folgt begrenzt:

a) BGF für Baubereiche A – D (Hauptbauten)	45'000 m <sup>2</sup>
b) BGF für Baubereich Sockelgeschoss	14'500 m <sup>2</sup>
c) BGF für eingeschossige Aufbauten auf der Terrasse	1'000 m <sup>2</sup>
d) BGF für Nebenbauten im Aussenraum	2'000 m <sup>2</sup>
e) BGF für temporäre Bauten	500 m <sup>2</sup>

**§ 5 LÄRMSCHUTZ**

Für das Quartierplan-Areal gilt die Lärm-Empfindlichkeitsstufe (ES) II.

**C Allgemeine Bestimmungen****§ 6 HAUPT-, NEBEN- UND TEMPORÄRE BAUTEN**

- <sup>1</sup> Die Baubereiche im Quartierplan begrenzen Lage, Grundfläche und Höhe der Hauptbauten sowie des Sockelgeschosses.
- <sup>2</sup> Die Definition der Baubereichshöhe erfolgt mittels Meereshöhen (m ü. M.).
- <sup>3</sup> Bei Hauptbauten gilt als Messpunkt für die Gebäudehöhe die Oberkante des fertigen Dachrandes. Beim Sockelgeschoss gilt als Messpunkt die fertige Bodenfläche.
- <sup>4</sup> Bei gebäudetechnischen Einrichtungen auf der Dachfläche von Hauptbauten ist die Fassade allseitig bis auf die maximale Höhe solcher Einrichtungen fortzuführen. In diesem Falle gilt der Abschluss der Fassadenmehrhöhe als Messpunkt der Gebäudehöhe. Bei Einrichtungen auf Attikageschossen gilt dies nur für die Fassaden des Attikageschosses. Davon ausgenommen ist eine Überhöhung von Fassadenreinigungsanlagen und Dachausstiegen.
- <sup>5</sup> Als Nebenbauten (eingeschossig) gelten Entsorgungseinrichtungen, im Zusammenhang mit der Schulnutzung stehende Einrichtungen (Treibhäuser und dergl.), gedeckte Zweiradabstellanlagen, abgestützte Überdachungen sowie kleine Verpflegungseinrichtungen. Umfang und Zulässigkeit von Nebenbauten richten sich nach den Bestimmungen gemäss § 4 und § 13 QPR. Nicht als Nebenbauten zählen von den Hauptbauten frei auskragende Vordächer sowie überdachte Zugänge zur Terrasse und aussenliegende Fluchttreppen.
- <sup>6</sup> Für befristete Schulprojekte sind temporäre Bauten im Aussenraum (Freifläche, Vorplatz, Grünraum, exkl. Grünzug) sowie auf der Terrasse zulässig. Die BGF der temporären Bauten darf max. 50 m<sup>2</sup> je Baute betragen. Temporäre Bauten sind jeweils auf 12 Monate Standzeit (inkl. Auf- und Abbau) befristet.

**§ 7 BRUTTOGESCHOSSFLÄCHE**

- <sup>1</sup> Das Mass der baulichen Nutzung definiert sich mit der Bruttogeschossfläche (BGF).

- <sup>2</sup> Die Berechnung der BGF ist wie folgt definiert:
- a) BGF von Hauptbauten der Baubereiche A – D  
Anzurechnen sind alle Flächen der Vollgeschosse gemäss § 8 Abs. 2 (inkl. Umfassungsmauern).
  - b) BGF für Sockelgeschoss  
Anzurechnen ist die Sockelgeschossfläche gemäss § 8 Abs. 1 (inkl. Umfassungsmauern), darunter liegende Geschossflächen (Untergeschosse) werden nicht zur BGF angerechnet. Angerechnet werden zudem Räume, welche sich in der Höhe über das Sockelgeschoss und das Untergeschoss erstrecken (zweigeschossige Räume im Untergeschoss).
  - c) BGF von eingeschossigen Aufbauten auf der Terrasse  
Anzurechnen sind alle Geschossflächen auf gleichem oder über dem Niveau der fertigen Sockelgeschossdecke (inkl. Umfassungsmauern).
  - d) BGF von Nebenbauten  
Anzurechnen sind die umwandeten oder gedeckten Flächen.

## **§ 8 GESCHOSSDEFINITIONEN**

- <sup>1</sup> Als Sockelgeschoss gilt das Geschoss unterhalb des Niveaus der Terrasse.
- <sup>2</sup> Zu den Vollgeschossen zählen alle Geschosse in den Hauptbauten mit Zugang ab Niveau der Terrasse und die darüber liegenden Geschosse.

## **§ 9 ENERGIEEFFIZIENZ**

- <sup>1</sup> Bei der Wärmeerzeugung ist ein umweltfreundliches und energiesparendes bzw. energieeffizientes Konzept vorzusehen. Das Konzept ist mit dem Baugesuch der Gemeinde und dem Kanton einzureichen. Der kommunale Energiesachplan ist bei der Planung und Projektierung als Planungsgrundlage zu berücksichtigen. Der Wärmebedarf ist durch den Anschluss an den Wärmeverbund Polyfeld zu decken.
- <sup>2</sup> Die Bauten müssen die energetischen Anforderungen an die Gebäudehülle erfüllen, wie sie im MINERGIE-P-Standard für Neubauten und MINERGIE für Erneuerungen (Sanierungen) gefordert sind.

## **§ 10 ERSCHLIESSUNG UND PARKIERUNG**

- <sup>1</sup> Der Hauptzugang erfolgt über den im Quartierplan (Situation und Schnitte 1:1'000) definierten Vorplatz an der Kriegackerstrasse.
- <sup>2</sup> Die Gebäudehauptzugänge der Hauptbauten erfolgen über die Terrasse. Die Terrasse wird in der Haupteerschliessung durch den Vorplatz sowie in Ergänzung dazu durch weitere Zugangsrampen und Aussentreppen erschlossen.
- <sup>3</sup> Die Durchwegung und die Zugänglichkeit zur Terrasse sind hindernisfrei zu gewährleisten.
- <sup>4</sup> Die Hauptzufahrt für die Anlieferung erfolgt über die Kriegackerstrasse. In begründeten Fällen oder bei einer baulichen Etappierung können Anlieferungen auch entlang der Lerchenstrasse erfolgen. Die Anlieferzufahrten müssen sich gestalterisch in den Aussenraum integrieren.

- <sup>5</sup> Im Grünzug ist nach § 13 Abs. 6 QPR eine öffentliche Fuss- und Veloverkehrsverbindung einzurichten.
- <sup>6</sup> Der Bedarf an Auto- und Zweiradabstellplätzen richtet sich nach dem Verkehrsgutachten Quartierplan Kriegacker-West, Finalversion 1.2 vom 22. November 2017 der Firma Rapp Trans AG. Für die Nutzung des Quartierplan-Areals sind maximal 130 Autostellplätze zulässig. Es sind mindestens 1630 Zweiradabstellplätze nachzuweisen. Die Erstellung der Zweiradabstellplätze erfolgt in Etappen. Mit der Realisierung des Berufsbildungszentrums BL sind in einer ersten Etappe mindestens 815 Zweiradabstellplätze bereitzustellen. Bei einem Leerstand von unter 10% der bereits realisierten Zweiradabstellplätze ist jeweils die nächste Ausbauetappe zu erstellen.
- <sup>7</sup> Der Bedarf an Autoabstellplätzen nach § 10 Abs. 6 QPR ist bei einer Erstellung ausserhalb des Quartierplan-Areals zum Zeitpunkt der Baugesuchseingabe grundbuchrechtlich sicherzustellen.
- <sup>8</sup> Der Bedarf an Zweiradabstellplätzen nach § 10 Abs. 6 QPR ist auf dem Quartierplan-Areal anzuordnen. Dabei darf maximal 1/3 des Bedarfs in den Bereichen Grünraum und Grünzug angeordnet werden.
- <sup>9</sup> Die Lage und Dimensionierung, die Gestaltung der Erschliessungsflächen, Zufahrten und Plätze sowie die Anordnung von Zweiradabstellanlagen sind im Rahmen des ersten Baugesuchverfahrens gemäss § 13 Abs. 9 QPR über das ganze Areal nachzuweisen.

## **D Gestaltung der Bauten, der Terrasse und des Aussenraums**

### **§ 11 GESTALTUNG DER HAUPTBAUTEN**

- <sup>1</sup> Für die architektonische Gestaltung der Bauten in den Baubereichen A, B, C und D sind Projektwettbewerbe unter Einbezug des Aussenraums durchzuführen.
- <sup>2</sup> Die Anordnung der Hauptbauten zueinander erfolgt in einem orthogonalen Grundmuster.
- <sup>3</sup> Hauptbauten sind als Flachdachbauten auszubilden. Attikageschosse sind nur in den Baubereichen B und C zulässig. Das Attikageschoss muss allseitig einen minimalen Rücksprung von 45° ausgehend vom Dachrand des darunterliegenden Geschosses aufweisen. Bei Auf- und Nebenbauten ist die Dachform frei.
- <sup>4</sup> Flachdächer der Hauptbauten sind zu begrünen (extensiv und mit einheimischer Saatmischung). Ausgenommen sind Flächen, die als Terrassen genutzt werden und/oder von Gebäudeinfrastruktur- und von Energieversorgungsanlagen beansprucht werden.
- <sup>5</sup> Das Anbringen von Reklamen und Beschriftungen richtet sich nach einem Gesamtkonzept, welches der Zustimmung des Gemeinderates bedarf.

### **§ 12 GESTALTUNG DES SOCKELGESCHOSSES UND DER TERRASSE**

- <sup>1</sup> Die Fassade des Sockelgeschosses ist attraktiv zu gestalten unter Berücksichtigung der daran anschliessenden Aussenraumbereiche.

- 2 Die Terrasse bildet den Raum zwischen den Hauptbauten und den Zugangsbereich für die darauf ausgerichteten Hauptbauten. Entsprechend den Funktionen der Terrasse ist diese mit hoher Aufenthaltsqualität auszubilden.
- 3 Auf der Terrasse sind Öffnungen (Lichthöfe) und Bauteile zur Belichtung von Nutzungen im Sockelgeschoss zulässig.
- 4 Auf der Terrasse sind im Flächenumfang nach § 4 Abs. 1 QPR eingeschossige bzw. maximal 7.0 m hohe Aufbauten zulässig.

### **§ 13 NUTZUNG UND GESTALTUNG DES AUSSENRAUMS**

- 1 Die Gliederung des Aussenraumes ist im Quartierplan (Situation und Schnitte 1:1'000) festgelegt und umfasst folgende Bereiche:
  - a) Bereich Freifläche;
  - b) Bereich Grünraum;
  - c) Bereich Grünzug.
- 2 Die Konkretisierung des Aussenraums erfolgt unter Beachtung des Leitfadens "Naturförderung im Polyfeld und in Quartierplanarealen in Muttenz" und der nachfolgenden Bestimmungen.
- 3 Der Bereich Freifläche ist als gestaltete Fläche mit Aufenthaltsqualität auszubilden. Zulässig ist die Erstellung von Sportanlagen und Aufenthaltseinrichtungen, von mobilen Verpflegungseinrichtungen, die Anordnung von gedeckten und ungedeckten Zweiradabstellanlagen, sowie Autoabstellplätzen. Nicht beanspruchte Flächen sind zu begrünen und mit Bepflanzungselementen anzulegen. Bei späterem Bedarf für entsprechenden Anlagen und Einrichtungen können bepflanzte Flächen und Bepflanzungselemente entfernt werden.
- 4 Der in der Freifläche speziell ausgewiesene Vorplatz ist als hochwertig gestalteter Adressierungsraum der Schulanlage bzw. als Hauptzugang zur Terrasse auszubilden. Auf dem Vorplatz sind nur ungedeckte Zweiradabstellanlagen sowie Bepflanzungen zulässig.
- 5 Der Bereich Grünraum bildet den begrüneten Aussenraum der Schulanlage. Zulässig sind Aufenthaltseinrichtungen, Aussensitzplätze der Mensa, sowie temporäre Bauten für schulische Zwecke. Im Weiteren ist eine gedeckte Aussentreppe für den Zugang zur Terrasse zulässig. Nicht zulässig sind Nebenbauten, Autoabstellplätze und gedeckte Zweiradabstellanlagen.
- 6 Der Bereich Grünzug bildet einen Bestandteil der begrüneten Verbindung mit Fuss- und Zweiradweg von der Kriegackerstrasse zur Tramhaltestelle "Zum Park". Der Grünzug ist als attraktiv gestaltete Grünanlage und mit einer durchgehend öffentlichen Fuss- und Zweiradwegverbindung zu gestalten. Der Grünzug ist in der gesamten Ausdehnung auf einer Breite von mindestens 20.0 m zu realisieren (Versätze sind zulässig). Im Grünzug können ungedeckte Zweiradabstellanlagen erstellt werden. Die Erstellung von gedeckten Zweiradabstellanlagen sowie von anderen Nebenbauten und Autoabstellplätzen ist nicht zulässig.

- 7 Für die Bepflanzung gelten folgende Grundsätze:
  - a) Für die Bepflanzung sind standortgerechte und vorzugsweise einheimische Arten zu verwenden.
  - b) Die Bepflanzung ist dauernd zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Allfällige Ersatzpflanzungen sind rechtzeitig vorzunehmen.
  - c) In den Bereichen Grünraum und Grünzug sind nach landschaftsarchitektonischen und ökologischen Überlegungen entsprechende Gestaltung und Bepflanzung vorzunehmen, dabei ist der Erhalt der bestehenden Bäume anzustreben.
  - d) Die bestehenden Grünflächen und Baumpflanzungen entlang der Gründenstrasse sind zu erhalten
- 8 Aufschüttungen, Abgrabungen, Fluchttreppen oder Rampen am Sockelgeschoss sind zulässig. Im Grünzug ist jedoch dessen Mindestbreite gemäss § 13 Abs. 6 QPR zu gewährleisten.
- 9 Die in den jeweiligen Bereichen zulässigen Nebenbauten müssten an zweckmässigen Standorten angeordnet werden und müssen sich im Aussenraum integrieren.
- 10 Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens sind im Umgebungsplan (mindestens im Massstab 1:200) verbindlich festzulegen:
  - a) Angaben zur Gestaltung des Freiraums, des Vorplatzes sowie des Grünzuges
  - b) Lage, Nutzung und Dimensionierung von Sportflächen und –anlagen
  - c) Lage, Dimensionierung und Materialisierung aller Anlagen im Aussenraum
  - d) Gestaltung der Grünflächen sowie Art und Lage von Baumpflanzungen
  - e) Höhe des bestehenden und neu gestalteten Terrains

## **E SCHLUSSBESTIMMUNGEN**

### **§ 14 GEMEINDERÄTLICHE MITSPRACHE**

- 1 Der Gemeinderat ist bei sämtlichen Projektwettbewerben gemäss § 11 Abs. 1 QPR im Beurteilungsgremium vertreten.
- 2 Dem Gemeinderat steht ein Mitspracherecht im Rahmen der Projektierung bei der Gestaltung und Farbgebung sowie Materialisierung der Bauten zu, soweit diese nach aussen in Erscheinung treten.
- 3 Dem Gemeinderat steht ein Mitspracherecht im Rahmen der Projektierung bei der Gestaltung des Aussenraums mit den Zweiradanlagen sowie der Terrasse zu.

### **§ 15 ETAPPIERUNG**

Die Realisierung kann als Einheit oder in Etappen erfolgen. Sofern die Quartierplan-Überbauung in Etappen realisiert wird, sind die dazugehörenden Anlagen und Einrichtungen wie Zufahrten, Wege, Abstellplätze, Einrichtungen für Sport- und Aufenthaltsnutzungen, Ver- und Entsorgungsanlagen usw. so auszulegen, dass der Bedarf der jeweiligen Etappe gedeckt ist und die spätere Realisierung der weiteren Schulbauten, Sporteinrichtungen oder Erweiterungen gewährleistet bleibt.



## § 16 AUSNAHMEN UND ABWEICHUNGEN

- <sup>1</sup> In Abwägung öffentlicher und privater Interessen sowie in Würdigung der besonderen Umstände des Einzelfalls kann die Baubewilligungsbehörde auf Antrag des Gemeinderates Ausnahmen von diesen Quartierplanvorschriften gewähren.
- <sup>2</sup> Für die Gewährung von Ausnahmen ist Voraussetzung, dass kein Widerspruch zum Zweck und den Zielsetzungen der Quartierplanung gemäss § 1 QPR vorliegt. Die durch den Quartierplan (Situation und Schnitte 1:1'000) definierte Gesamtkonzeption betreffend Bebauung, Aussenraum und Erschliessung darf durch die Ausnahmen nicht beeinträchtigt werden.
- <sup>3</sup> Abweichungen vom Quartierplan und den bewilligten Bauplänen durch bauliche oder gestalterische Einzelmassnahmen, die entweder für:
  - a) das architektonische Erscheinungsbild, oder
  - b) das städtebauliche Konzept, oder
  - c) die Erschliessung, oder
  - d) die Anlieferung, oder
  - e) für Abstellplätze, oder
  - f) die Umgebungsgestaltung

von präjudizieller Bedeutung sind, dürfen nur aufgrund eines Gesamtkonzeptes bewilligt werden. Dieses Gesamtkonzept bedarf, mit Absprache der zuständigen kantonalen Instanzen, der Genehmigung des Gemeinderates und ist für alle weiteren gleichartigen Abweichungen richtungweisend. Es ist integrierender Bestandteil des entsprechenden Baugesuchs und ist mit diesem öffentlich aufzulegen.

## § 17 ZUSTÄNDIGKEIT

- <sup>1</sup> Der Gemeinderat überwacht die Anwendung der Quartierplanvorschriften. Er kann dazu und zur fachlichen Beurteilung Aufgaben und Befugnisse an die Verwaltung delegieren.
- <sup>2</sup> Das Baubewilligungsverfahren gemäss § 120 ff. RBG bzw. § 86 ff. RBV bleibt vorbehalten.

## § 18 AUFHEBUNG BISHERIGEN RECHTS

Mit der Inkrafttretung werden die Teilzonenvorschriften Polyfeld MuttENZ vom 11. Juni 2015 sowie der Bau- und Strassenlinienplan Lerchenstrasse vom 23. Mai 1984 für das Areal der Quartierplan-Vorschriften aufgehoben.

## § 19 INKRAFTSETZUNG

Die Quartierplanvorschriften "Chriegacher 1" treten mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

Muttenz, xx.xx.xxxx

**NAMES DES GEMEINDERATES**

Der/Die PräsidentIn

Der Verwalter

.....

Aldo Grünblatt

*Beschlossen durch den Gemeinderat am xx.xx.xxxx mit GRB Nr. xxxx*

*Beschlossen durch die Gemeindeversammlung am xx.xx.xxxx*

*Planaufgabe: xx.xx.xxxx bis xx.xx.xxxx*

*Genehmigt vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft am xx.xx.xxxx mit RR-Beschluss Nr. xx*