

QUARTIERPLANREGLEMENT "Hagnau Ost"

Öffentliches Mitwirkungsverfahren*
(9. Oktober 2017 bis 10. November 2017)

Kantonale Vorprüfung*

* Gemäss Beschluss des Gemeinderates vom 13. September 2017

INHALTSVERZEICHNIS

A	Allgemeines	1
	§ 1 ZWECK UND ZIELE DER QUARTIERPLANUNG	1
	§ 2 GELTUNGSBEREICH DER QUARTIERPLANUNG	1
B	Art und Mass der Nutzung	2
	§ 3 ART DER NUTZUNG UND LÄRMEMPFLINDLICHKEITSSTUFE	2
	§ 4 MASS DER NUTZUNG	2
C	Allgemeine Bestimmungen	3
	§ 5 HAUPT- UND NEBENBAUTEN	3
	§ 6 BRUTTOGESCHOSSFLÄCHE	3
	§ 7 ERSCHLIESSUNG UND PARKIERUNG	4
	§ 8 NACHHALTIGKEIT	4
D	Gestaltung der Bauten und der Umgebung	5
	§ 9 GESTALTUNG DER BAUTEN	5
	§ 10 NUTZUNG UND GESTALTUNG DER UMGEBUNG	5
E	SCHLUSSBESTIMMUNGEN	7
	§ 11 GEMEINDERÄTLICHE ZUSTIMMUNG	7
	§ 12 AUSNAHMEN UND ABWEICHUNGEN	8
	§ 13 ZUSTÄNDIGKEIT	8
	§ 14 AUFHEBUNG BISHERIGEN RECHTS	8
	§ 15 INKRAFTSETZUNG	8
F	Anhang	10

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 "Hagnau Ost". 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

- ¹ Der Quartierplan "Hagnau Ost" bezweckt die Herstellung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung einer Überbauung unter Berücksichtigung der Zielsetzungen gemäss §.1 Abs. 2 QPR.
- ² Mit dieser Quartierplanung werden für den Geltungsbereich gemäss §.2 QPR im Wesentlichen folgende Ziele verfolgt:
 - a) Umsetzung der Quartierplanpflicht zur Neunutzung des ehemaligen Gewerbeareals mit einer neuen städtebaulich sowie architektonisch hochwertigen und verdichteten Überbauung mit Zentrumsfunktion.
 - b) Sicherstellung von Bebauung, Nutzung, Erschliessung, Parkierung und Aussenraumgestaltung/-nutzung aufgrund eines städtebaulichen Gesamtkonzeptes.
 - c) Sicherstellung einer Bebauung mit Ensemblewirkung durch die architektonische Ausgestaltung der Bauten.
 - d) Hochwertig gestaltete und differenziert nutzbare Aussenräume sowie Ausbildung eines Platzes.
 - e) Vernetzende Anbindung für den Langsamverkehr zum Umfeld des Areals und Sicherstellung der öffentlichen Zugänglichkeit des Areals.
 - f) Zusammengefasste Erschliessung und Parkierung für das ganze Areal.

§ 2 GELTUNGSBEREICH DER QUARTIERPLANUNG

Die Quartierplanvorschriften gelten für das Areal innerhalb des Perimeters im Quartierplan. Planelemente ausserhalb des Quartierplan-Perimeters haben orientierenden Charakter.

B Art und Mass der Nutzung

§ 3 ART DER NUTZUNG UND LÄRMEMPFLINDLICHKEITSSTUFE

- ¹ Für das Quartierplan-Areal gilt die Zentrumsnutzung gemäss § 22 Abs. 2 RBG mit Zulassung von Wohnnutzung und mässig störenden Betrieben. Nicht zulässig sind Logistikbetriebe, Tankstellen und Verkaufseinheiten für Waren des täglichen oder periodischen Bedarfs mit einer Nettoladenfläche von mehr als insgesamt 1'500 m².
- ² Der Gebäudesockel im Bereich des Hagnauplatzes ist für publikumsorientierte Nutzungen wie Gastronomie, Kultur, Unterhaltung, Kino, Freizeit, Verkauf vorbehalten.
- ³ In den Untergeschossen sind auch Nutzungen zulässig, welche im Zusammenhang mit den publikumsintensiven Nutzungen im Gebäudesockel gemäss § 3 Abs. 2 QPR stehen.
- ⁴ Der Wohnanteil für das gesamte Quartierplan-Areal darf nach erfolgter Gesamtrealisierung maximal 70 % der zulässigen Bruttogeschossfläche betragen.
- ⁵ Für das Quartierplan-Areal gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III.

§ 4 MASS DER NUTZUNG

- ¹ Die maximal zulässige Bruttogeschossfläche für Hauptbauten (BGF-H, Gebäudesockel und Hochbauten) für die im Quartierplan (Situation und Schnitte, 1:1'000) definierten Baubereiche beträgt insgesamt 56'600 m².
- ² Die maximal zulässige Bruttogeschossfläche für Nebenbauten (BGF-N) gemäss § 5 Abs. 3 QPR beträgt insgesamt:
 - a) auf dem Vorplatz: max. 150 m²
 - b) auf den Terrassen bzw. auf den Gebäudesockeln: max. 100 m²

C Allgemeine Bestimmungen

§ 5 HAUPT- UND NEBENBAUTEN

- ¹ Die Baubereiche für Gebäudesockel und Hochbauten begrenzen Lage, Grösse und Höhe der Hauptbauten. Weitere Hauptbauten sind nicht zulässig. Frei auskragende Vordächer über dem Vorplatz, den Terrassen bzw. den Gebäudesockeln dürfen die Baubereiche überschreiten.
- ² Die Höhe der Baubereiche für die Gebäudesockel und für die Hochbauten wird gemessen bis Oberkante des baulich realisierten Dachrandes. Die Definition der Baubereichshöhe erfolgt mittels Meereshöhe (m ü. M.).
- ³ Als Nebenbauten zählen gedeckte Veloabstellanlagen, Buvetten, gedeckte Sitzplätze u.dgl. Nebenbauten sind im Quartierplan (Situation und Schnitte, 1:1'000) nicht festgelegt. Sie können in Beachtung der Baulinien bzw. § 54 RBV und von § 57 RBV sowie den Bestimmungen zum Nutzungsmass für Nebenbauten gemäss § 4 Abs. 2 QPR und den Bestimmungen zur Umgebung gemäss § 10 QPR im Areal der Quartierplanung frei platziert werden.
- ⁴ Nicht als Nebenbauten zählen frei auskragende Vordächer über dem Vorplatz, den Terrassen bzw. den Gebäudesockeln.

§ 6 BRUTTOGESCHOSSFLÄCHE

- ¹ Das Mass der baulichen Nutzung ist mittels der Bruttogeschossfläche (BGF) festgelegt.
- ² Zur Bruttogeschossfläche der Hauptbauten (Gebäudesockel und Hochbauten) werden, unter Berücksichtigung von § 6 Abs. 3 QPR, die oberirdischen Geschossflächen im Gebäudesockel und in den Hochbauten, inkl. Umfassungsmauern, gerechnet.
- ³ Zur Bruttogeschossfläche der Hauptbauten (BGF-H) werden nicht gerechnet:
 - a) unterirdische Geschossflächen, unabhängig von deren Nutzung;
 - b) Autoeinstellhalle und Veloabstellräume sowie ausschliesslich dazu verwendete Zugänge und Treppen;
 - c) Anlieferung sowie ausschliesslich dazu verwendete Zugänge und Treppen;
 - d) Lager-, Keller- und Technikräume sowie ausschliesslich dazu verwendete Zugänge und Treppen;
 - e) baulich mögliche, jedoch nicht ausgeführte Geschossflächen in überhohen Räumen;
 - f) maximal 10 % der BGF der Geschossflächen mit Wohnnutzungen für nicht beheizte Zwischenklimaräume (z.B. verglaste Balkone, verglaste Terrassenflächen u. dgl.);
 - g) Balkone (ein-/vorspringend).
- ⁴ Zur Bruttogeschossfläche der Nebenbauten (BGF-N) zählen deren überdachten Flächen.

§ 7 ERSCHLIESSUNG UND PARKIERUNG

- ¹ Die Erschliessung des Quartierplanareals für den motorisierten Individualverkehr (MIV) erfolgt über die Hagnaustrasse in definierter Lage gemäss Quartierplan (Situation und Schnitte, 1:1'000).
- ² Die interne Erschliessung wird im Quartierplan (Situation und Schnitte, 1:1'000) festgelegt. Die Parkierung (Stamm- und Besucherparkplätze) erfolgt vollständig in einer Einstellanlage als Sammelparkierung.
- ³ Der Vorplatz ist autoverkehrsfrei, davon ausgenommen sind Ausnahmefahrten (Feuerwehr, Sanität, Gebäudeunterhalt u. dgl.).
- ⁴ Der Vorplatz ist bei einer Realisierung der Überbauung gemäss Quartierplan mit den Massnahmen zur Arealanbindung für Fussgänger gemäss § 7 Abs. 5 QPR zu erstellen und dauernd sicherzustellen.
- ⁵ Folgende Massnahmen zur Arealanbindung für Fussgänger sind vorgesehen:
 - 1) Verbindungsbauwerk über die Autobahn H18 zum Anschluss an bestehenden Fussweg
 - 2) Aufwertung bestehende Unterführung (mit neuem bzw. zusätzlichem Zugang ab dem Hagnauplatz)
 - 3) Gewährleistung einer zusätzlichen öffentlichen Verbindung ergänzend zu den Wegverbindungen mit Treppen und Rampen zur Überwindung der Höhendifferenz zwischen Hagnauplatz und Terrassen, öffentlich zugänglich während den Betriebszeiten der publikumsintensiven Nutzung.
- ⁶ Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens kann die Bauherrschaft mit einem Mobilitätskonzept (unter Einbezug der Reduktionsfaktoren nach Anhang 11/1 RBV sowie von Pool-Parking, Car-Sharing und mietrechtlichen Verpflichtungen oder Ähnlichem) nach Anhörung des Gemeinderates bei der Baubewilligungsbehörde eine Abweichung des gesetzlichen Pflichtparkplätze (Stamm- und Besucherparkplätze) beantragen.

§ 8 NACHHALTIGKEIT

- ¹ Für die Realisierung der Bauten kommt der Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz (SNBS) mit Standard "Gold" oder mit Zustimmung des Gemeinderates ein gleichwertiger Standard für ein nachhaltiges Bauen zur Anwendung. Massgebend sind die Kriterien und Kenngrössen zum Zeitpunkt der Baugesuchseingabe. Die Zertifizierung ist anzustreben.
- ² Der kommunale Energiesachplan (Energiesachplan Muttenz) vom 23. Mai 2008 ist zu berücksichtigen.
- ³ Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist dem Gemeinderat ein Konzept zur Abfall, Wertstoff- und Grüngutentsorgung vorzulegen.

D Gestaltung der Bauten und der Umgebung

§ 9 GESTALTUNG DER BAUTEN

- ¹ Die Bebauung ist so auszubilden, dass eine städtebauliche Ensemblewirkung entsteht, jedoch unter Beibehaltung der Lesbarkeit des Einzelvolumens.
- ² Zur Qualitätssicherung der architektonischen Gestaltung ist ein Varianzverfahren oder ein kooperatives Verfahren durchzuführen. Der Gemeinderat zieht Fachpersonen bei. Die Verfahrensart wird von den Grundeigentümern bestimmt.
- ³ Auf den Hochbauten, Terrassen bzw. Gebäudesockeln dürfen technische Einrichtungen wie Entlüftungsbauteile, Lüftungsanlagen, Sonnenenergie-Anlagen und dgl. den baulich realisierten Dachrand nicht überragen.
- ⁴ Liftüberbauten Treppenausgänge, Fassadenlifte, Fluchttreppen sowie Sicherheitselemente für den Gebäudeunterhalt bei den Hochbauten dürfen den baulich realisierten Dachrand um maximal 3.0 m überragen und sind im Mass der Überhöhung von der Fassade zurückzusetzen.
- ⁵ Auf den Gebäudesockeln bzw. Terrassen dürfen Geländer, Brüstungen, Lärmschutzelemente und dgl. den baulich realisierten Dachrand um max. 1.2 m überschreiten.
- ⁶ Das Anbringen von Reklamen richtet sich nach einem Gesamtkonzept, welches die Zustimmung resp. Bewilligung des Gemeinderates bedarf.
- ⁷ Spätere Gebäudesanierungen oder allfällige Änderungen von Bauten sowie nachträglich angebaute Gebäudeteile oder Änderungen bei Reklamen dürfen das Gesamtbild der Quartierplan-Überbauung nicht beeinträchtigen. Sanierungen sowie spätere wesentliche Änderungen und Ergänzungen bedürfen eines Gestaltungskonzeptes analog zu §...12 Abs. 3 QPR.

§ 10 NUTZUNG UND GESTALTUNG DER UMGEBUNG

- ¹ Die Gliederung der Umgebung ist im Quartierplan (Situation und Schnitte, 1:1'000) festgelegt und gliedert sich in folgende Bereiche:
 - a) Vorplatz;
 - b) Hagnauplatz;
 - c) Terrassen über den Gebäudesockel;
 - d) befahrbarer Aussenbereich.
- ² Für die Gestaltung der Umgebung und die Bepflanzung ist die Darstellung im Anhang zu diesem Reglement richtungsweisend.
- ³ Der Vorplatz dient als Gebäudevorplatz zur Adressbildung und Gebäudeerschliessung, der Arealdurchwegung und als Aufenthaltsbereich. Dementsprechend ist der Vorplatz gesamthaft als attraktiver und öffentlich zugänglicher Aussenraum mit hoher Aufenthaltsqualität auszubilden. Dies ist dauernd zu gewährleisten.

-
- 4 Der Hagnauplatz, als gesonderter Aussenraumbereich im Vorplatz, ist mit verschiedenen Elementen zum Aufenthalt auszustatten (Bepflanzungen, Sitzgelegenheiten und dgl.). Bei Baumpflanzungen sind hochstämmige und grosskronige Arten zu verwenden.
 - 5 Die Terrassen über dem Gebäudesockel dienen als Aussenraum der Nutzungen der Hochbauten. Zudem bilden sie mit ihrer gestuften Anordnung auch Bestandteil der Höhenüberwindung und der damit verbundenen öffentlichen Wegführung vom Hagnauplatz zum höher gelegenen Wohnquartier Schweizerau.
 - 6 Die Nutzung der Terrassen gliedert sich wie folgt:
 - a) Terrassen bei Hochbauten A und C: Bereich mit aussenraumspezifische Nutzungen im Zusammenhang der Gebäudenutzung.
 - b) Terrassen bei Hochbaute B (obere beiden Terrassenniveaus): Bereich für dem Wohnen dienende Aussenraumnutzungen für Begegnung, Aufenthalt, Erholung, Spielen. Publikumsintensive Aussenraumnutzungen sind nicht zulässig.

Die Fläche für dem Wohnen dienende Aussenraumnutzung muss insgesamt im Minimum 2'000 m² umfassen. Zudem bilden die Terrassen Bestandteil der Arealdurchwegung und Sekundärererschliessung der Hochbauten. Dementsprechend ist eine attraktive Durchwegung mit einladenden Zugängen zu den Terrassen einzurichten. Zur Überwindung von Höhenniveaus sind Treppen und Rampenanlagen im Gebäudesockel bzw. auf den Terrassen zulässig.
 - 7 Bei den oberen beiden Terrassenniveaus ist der Bereich für dem Wohnen dienende Aussenraumnutzungen dem Nutzungszweck entsprechend attraktiv zu gestalten und mit Spieleinrichtungen, Sitzgelegenheiten, Grünflächen und Bepflanzungen usw. auszustatten.
 - 8 Die befahrbare Aussenbereich dient hauptsächlich der motorisierten Erschliessung des Quartierplanareals.
 - 9 Standorte von Nebenbauten nach § 5 Abs. 3 QPR, Entsorgungseinrichtungen sowie Aufenthalts- und Spieleinrichtungen und auch ungedeckte Veloabstellanlagen müssen sich in die Überbauung sowie in den Aussenraum und die Terrassen integrieren und an zweckmässigen Standorten platziert werden.
 - 10 Eine geschlossen wirkende Anordnung von Nebenbauten ist nicht zulässig.
 - 11 Einrichtungen zur Abfallentsorgung sind als unterirdische Anlagen zu erstellen.
 - 12 Für die Bepflanzung gelten folgende Grundsätze:
 - a) Für die Bepflanzung sind standortgerechte Arten zu verwenden. Anpflanzungen von Arten, die zu den invasiven Neophyten gezählt werden, sind nicht zulässig.
 - b) Die Bepflanzung ist dauernd zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Allfällige Ersatzpflanzungen sind rechtzeitig vorzunehmen.
 - c) Die Bepflanzung ist in der Art und im Umfang auf den Charakter und die Nutzungsfunktion des jeweiligen Aussenraumbereichs bzw. der jeweiligen Terrassen auszurichten.

- ¹³ Aussenraumbeluchtungen sind so zu konzipieren, dass sie die Umgebung nicht übermässig beeinträchtigen. Die Beleuchtungsanlagen sind in deren Intensität, Leuchtdauer und Beleuchtungsstärke auf das Notwendige zu beschränken. Als Leitlinie gilt die Norm SIA 491 "Vermeidung unnötiger Lichtemissionen im Aussenraum".
- ¹⁴ Im Rahmen der Baubewilligungsverfahren sind im Umgebungsplan (mindestens im Massstab 1:200) verbindlich festzulegen:
- a) gewachsenes und neu gestaltetes Terrain;
 - b) Materialisierung und Gestaltung des Vorplatzes, des Hagnauplatzes sowie der befahrbaren Aussenbereiche;
 - c) Nutzung und Gestaltung der Terrassenflächen;
 - d) Lage und Gestaltung der nach aussen in Erscheinung tretenden technischen Einrichtungen und Aufbauten;
 - e) Lage, Dimensionierung und Ausstattung von Aufenthalts- und Spieleinrichtungen;
 - f) Lage, Dimensionierung und Materialisierung von Wegführungen (inkl. erforderliche Rampen, Treppen usw.) über die Gebäudesockel bzw. über die Terrassen;
 - g) Lage, der Gebäudehauptzugänge (Hauptzugänge via Hagnauplatz sowie weitere sekundäre Gebäudeerschliessungen im Zusammenhang mit den Wegführungen über die Terrassen);
 - h) Lage, Dimensionierung und Materialisierung aller geplanten Nebenbauten (Veloabstellanlagen usw.) und Entsorgungseinrichtungen im Aussenraum;
 - i) Gestaltung der Grünflächen sowie Art und Lage von Bepflanzungen;
 - j) Standort und Art von Beleuchtungen.

E SCHLUSSBESTIMMUNGEN

§ 11 GEMEINDERÄTLICHE ZUSTIMMUNG

Für folgende Aspekte bedarf es der Zustimmung des Gemeinderates:

- a) Gestaltung und Farbgebung sowie Materialisierung der Bauten (Hochbauten und Gebäudesockel), soweit diese nach aussen in Erscheinung treten;
- b) Gestaltung der Aussenraumbereiche sowie der Terrassen über dem Gebäudesockel;
- c) Realisierung von späteren Ausbautetappen, Gebäudesanierungen sowie für spätere Umgestaltungen und bauliche Ergänzungen beim Vorplatz und den Terrassen, sofern diese der Baubewilligungserfordernis nach § 120 RBG unterstehen oder die Gestaltung resp. Nutzung wesentlich beeinflussen;
- d) Art, Umfang und Standorte von Nebenbauten, Entsorgungseinrichtungen sowie Spiel- und Aufenthaltseinrichtungen.

§ 12 AUSNAHMEN UND ABWEICHUNGEN

- ¹ 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.
- ² 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 definierte Gesamtkonzeption betreffend Bebauung, Aussenraum, Erschliessung und Parkierung darf durch die Ausnahmen nicht beeinträchtigt werden.
- ³ 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 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.

§ 13 ZUSTÄNDIGKEIT

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

§ 14 AUFHEBUNG BISHERIGEN RECHTS

Mit der Inkrafttretung der Quartierplanvorschriften "Hagnau Ost" werden das Zonenreglement Siedlung vom 19. März 2008 und der Zonenplan Siedlung vom 5. September 1995 sowie der Lärmempfindlichkeitsstufenplan vom 5. September 1995 für das Areal der Quartierplanung "Hagnau Ost" vollständig aufgehoben.

§ 15 INKRAFTSETZUNG

Die Quartierplanvorschriften "Hagnau Ost" treten mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

Muttenz,

NAMES DES GEMEINDERATES

Der Präsident

Der Verwalter

Peter Vogt

Aldo Grünblatt

Beschlossen durch den Gemeinderat am mit GRB Nr. ...

Beschlossen durch die Gemeindeversammlung am

Planaufgabe:

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

F Anhang

richtungweisender Freiraumplan (gemäss § 10 Abs. 2 QPR)

