

QUARTIERPLANVORSCHRIFTEN "Chriegacher 1"

**Planungsbericht gemäss Art. 47 RPV
(orientierendes Dokument)**

Planaufgabe

Impressum

Ersteller



Stierli + Ruggli
Ingenieure + Raumplaner AG
Unterdorfstrasse 38, Postfach
4415 Lausen 061 / 926 84 30

www.stierli-ruggli.ch
info@stierli-ruggli.ch

Bearbeitung

Ralph Christen / Julia Wetter / Claudius Neukomm

Datei-Name

210114_QPPlanungsbericht_Planaufgabe.docx

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	3
1.1	Rückblick Gesamtarealentwicklung Polyfeld Muttenz	3
1.2	Teilzonenvorschriften Polyfeld	3
2	SEK II Schulen Polyfeld Muttenz	4
3	Organisation und Planungsablauf	7
3.1	Beteiligte	7
3.2	Ablauf Entwicklungsprozess und Planungsverfahren.....	7
4	Bestandteile und Schwerpunkte der Quartierplanung	8
4.1	Aufteilung der Zone mit Quartierplan-Pflicht in zwei Teilgebiete	8
4.2	Bestandteile der Quartierplanung "Chriegacher 1".....	8
4.3	Inhalte der Quartierplanung (Erläuterung der Schwerpunkte).....	9
4.3.1	Zweck und Zielsetzungen	9
4.3.2	Perimeter / Geltungsbereich	10
4.3.3	Festlegung Bebauungs- und Aussenraumkonzeption.....	10
4.3.4	Nutzungsdefinition (Art der Nutzung).....	12
4.3.5	Lärmschutz	12
4.3.6	Nutzungsmass und Definition der Bruttogeschossfläche	12
4.3.7	Gestaltung der Hauptbauten, des Sockelgeschosses und der Terrasse	14
4.3.8	Energieeffizienz	14
4.3.9	Erschliessung und Parkierung	14
4.3.10	Nutzung und Gestaltung des Aussenraums.....	15
5	Berücksichtigung der planerischen Rahmenbedingungen	18
5.1	Anforderungen an Bauzonen nach Art. 15 RPG-CH.....	18
5.2	Kantonales Raumplanungs- und Baugesetz (RBG-BL)	18
5.3	Kantonale Richtplanung	18
5.4	Teilzonenvorschriften Polyfeld der Gemeinde Muttenz	20
5.5	Erschliessung, Verkehrsaufkommen, Parkierung.....	21
5.6	Abstandsvorschriften.....	21
5.6.1	Abstände bzw. Baulinien gegenüber Verkehrswegen, Wäldern, Gewässern und Friedhöfen	21
5.6.2	Grenzabstände	21
6	Auswirkungen, Folgekosten und Koordinationsbedarf	21
6.1	Auswirkungen auf rechtskräftige Planungen	21
6.2	Koordinationsbedarf (ev. Gegenstand eines Quartierplan-Vertrages).....	22
7	Planungsverfahren	23
7.1	Kantonale Vorprüfung	23
7.2	Mitwirkungsverfahren	23
7.3	Beschlussfassung	24
7.4	Auflageverfahren / Einsprachenbehandlung	24
8	Genehmigungsantrag	24

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1	Perimeter Masterplan Polyfeld MuttENZ; Quelle: Masterplan.....	3
Abbildung 2	Teilzonenplan Polyfeld MuttENZ	4
Abbildung 3	Lageplan Siegerprojekt (Quelle: Jurybericht SEK II Schulen Polyfeld MuttENZ 1).....	5
Abbildung 4	Visualisierung Siegerprojekt (Quelle: Jurybericht SEK II Schulen Polyfeld MuttENZ 1)	6
Abbildung 5	Aufteilung in Quartierplan-Areal West und Quartierplan-Areal Ost (Quelle: Synthesebericht, Metron).....	8
Abbildung 6	Situation Quartierplan (Quelle: Stierli + Ruggli Ingenieure + Raumplaner AG, 20. Nov. 2019)....	11
Abbildung 7	Ausschnitt Gesamtkarte Kantonaler Richtplan BL, Stand Mai 2019 (GeoView, 27.11.2019).....	18
Abbildung 8	Objektblatt S 5.1 Standorte für kantonale öffentliche Bauten / Anlagen, Stand Mai 2019	19
Abbildung 9	Objektblatt S 2.2 Entwicklungsgebiete, Stand Mai 2019	20

Anhänge

Anhang 1	Beurteilung Möglichkeiten der Quartierplan-Behandlung für das Teilgebiet Ost Stierli + Ruggli Ingenieure + Raumplaner AG, 4. November 2016
Anhang 2	Verarbeitung der Ergebnisse der kantonalen Vorprüfung

Beilagen

[B1]	Verkehrsgutachten, Rapp Trans AG, 22. November 2017
[B2]	Mitwirkungsbericht, 9. September 2020

1 Einleitung

1.1 Rückblick Gesamtarealentwicklung Polyfeld MuttENZ

Der Kanton Basel-Landschaft und die Gemeinde MuttENZ verfolgen in der Arealentwicklung Polyfeld MuttENZ gemeinsam das Ziel einer nachhaltigen städtebaulichen, wirtschaftlichen, ökologischen und funktionalen Aufwertung des Ortsteils Polyfeld in MuttENZ, zu dem auch das Schulareal Kriegacker gehört. Wichtige Impulse für die angestrebte Entwicklung gehen von verschiedenen kantonalen Vorhaben auf dem Areal aus ("Neubau Fachhochschule Nordwestschweiz", "Sanierung der Deponie Feldreben" sowie "Sanierung und Erweiterung der kantonalen SEK II Schulen"). Für die gemeinsame Entwicklung des Polyfelds erarbeiteten der Kanton Basel-Landschaft und die Gemeinde MuttENZ einen Masterplan, welcher die angestrebten Grundprinzipien hinsichtlich Städtebau, Freiraum, Verkehr, Nutzung und Nachhaltigkeit definiert. Der Masterplan "Polyfeld MuttENZ" ist für die Arealentwicklung Polyfeld MuttENZ wegweisend. Mit den Beschlüssen des Regierungsrates des Kantons Basel-Landschaft vom 05. April 2011 und des Gemeinderates MuttENZ vom 30. März 2011 ist er als Absichtserklärung für alle Teilgebiete innerhalb des Gesamtareals Polyfeld MuttENZ gleichermassen massgeblich.¹

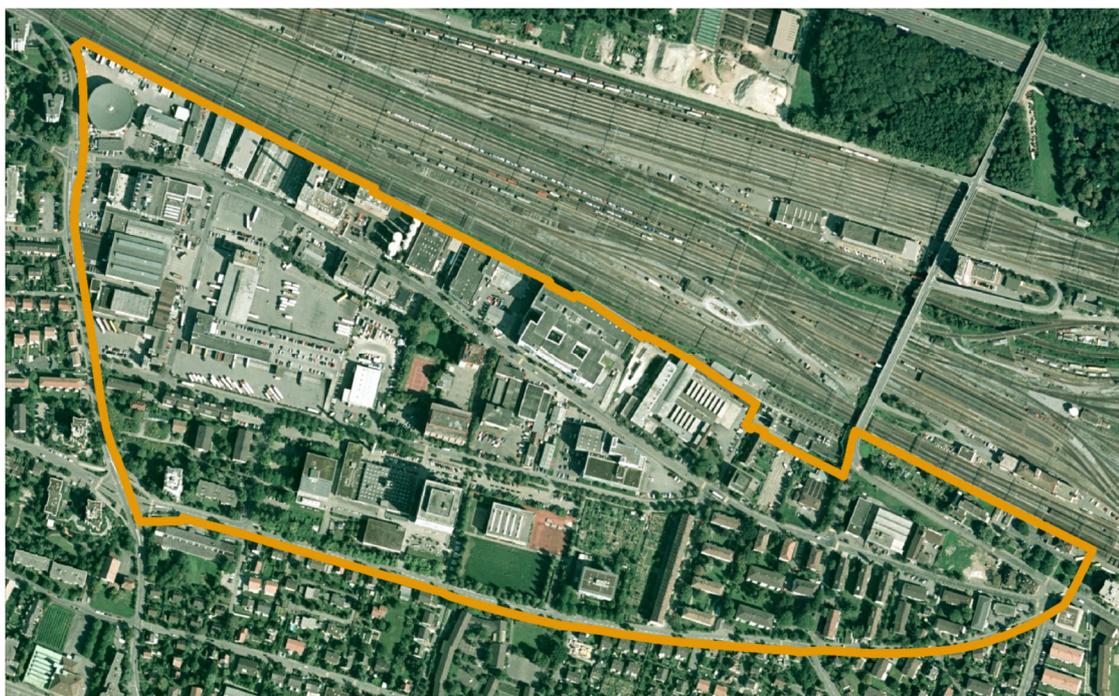


Abbildung 1 Perimeter Masterplan Polyfeld MuttENZ; Quelle: Masterplan

1.2 Teilzonenvorschriften Polyfeld

Der Masterplan "Polyfeld MuttENZ" ist rechtlich nicht konkret durchsetzbar. Hierzu bedarf es der Umsetzung in die grundeigentümerverbindlichen Planungsinstrumente der Nutzungsplanung und insbesondere der Zonenplanung. Auf der Grundlage des Masterplans "Polyfeld MuttENZ" und gestützt auf § 18 Abs. 1 des kantonalen Raumplanungs- und Baugesetzes RBG vom 8. Januar 1998 hat die Einwohnergemeinde MuttENZ aus diesem Grund die Teilzonenvorschriften "Polyfeld" erlassen. Die Teilzonenvorschriften wur-

¹ Masterplan, Ziele der Arealentwicklung S. 1

den an der Gemeindeversammlung vom 11. Juni 2015 beschlossen, vom 26. Juni bis 27. Juli 2015 öffentlich aufgelegt und vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft am 16. Mai 2017 mit RR-Beschluss Nr. 657 genehmigt. Sie regeln die planerischen Rahmenbedingungen und Zielvorgaben für das Polyfeld Muttenz grundeigentümerverbindlich.

Die Teilzonenvorschriften bezwecken gemäss § 1 des Teilzonenreglements Polyfeld die langfristige Umstrukturierung des Gebietes zu einem attraktiven Arbeits- Wohn- und Bildungsstandort. Sie definieren die Rahmenbedingungen, die für eine hochwertige Entwicklung nötig sind, regeln die Gestaltungsanforderungen für Bauten, Anlagen und Freiräume und sehen die Schaffung einer Sammelparkierungsanlage vor. Der Masterplan "Polyfeld Muttenz" wird darin als für die Gemeinde geltendes Leitbild der angestrebten Entwicklung bezeichnet (§1 Teilzonenreglement Polyfeld).

Die Teilzonenvorschriften legen für das Areal der Quartierplanung die Zone für öffentliche Werke und Anlagen mit Bildung als Zweckbestimmung fest. Überlagernd gilt für das Areal eine Quartierplanpflicht, welche im ordentlichen Verfahren durchgeführt werden muss, um die aus Sicht der Gemeinde wichtigen Punkte in einem weiteren Planungsschritt sichern zu können. Zudem ist mit der Quartierplanung der Grünzug und die Langsamverkehrsverbindung zu präzisieren und es sind Pocket Parks vorzusehen (vgl. Kap. 5.4).

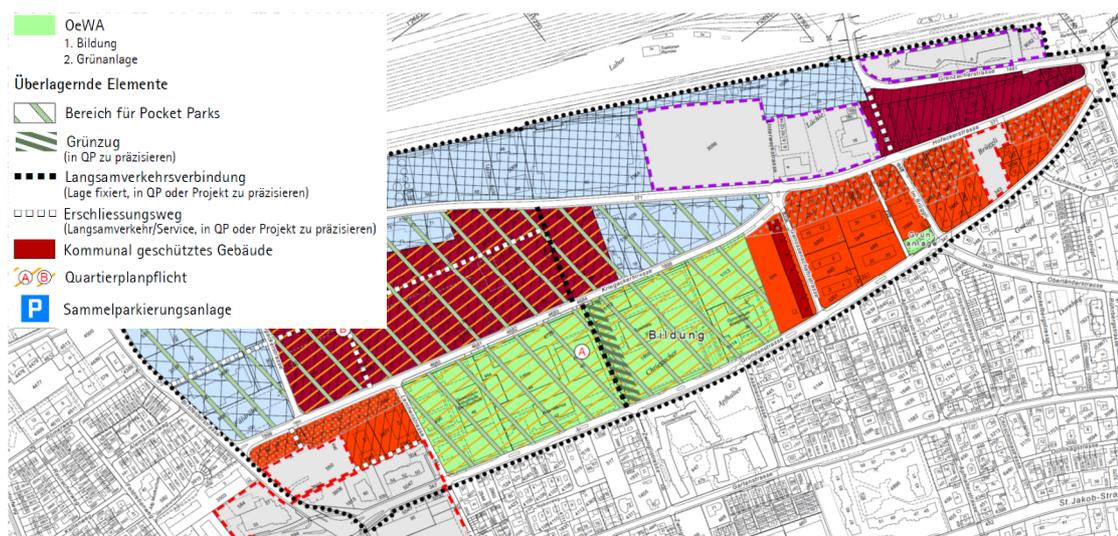


Abbildung 2 Teilzonenplan Polyfeld Muttenz

2 SEK II Schulen Polyfeld Muttenz

Der Kanton Basel-Landschaft plant auf dem Schulareal Chriegacher im Quartier Polyfeld Muttenz eine Transformation des bestehenden Schulstandorts. Nach der erfolgten Fertigstellung des Neubaus für die FHNW und Umzugs der FHNW in den Neubau soll das Chriegacher-Areal nun nachgenutzt werden. Die Transformation erfolgt in zwei Etappen: Im ersten Schritt werden der Sockel, der FH-Turm sowie die heutigen Gebäude mit Labor und Aula/Mensa gesanert oder neu erstellt für die zusammengeführte gewerblich-industrielle Berufsfachschule Basel-Landschaft. Die gewerblich-industriellen Berufsfachschule Muttenz (GIBM) mit dem Nebenstandort Informatik in Pratteln und die gewerblich-industrielle Berufsfachschule Liestal (GIBL) werden organisatorisch und räumlich zusammengelegt und zum Berufsbildungszentrum Baselland (BBZ BL) fusioniert. Im zweiten Schritt folgt die Sanierung und Erweiterung des heutigen GIBM-Gebäudes voraussichtlich für das Gymnasium Muttenz und die Brückenangebote des Bildungszentrums kvBL.

Der Kanton Basel-Landschaft, vertreten durch das Hochbauamt, hat abgestimmt mit dem Investitionsprogramm bereits wichtige Grundlagen für die SEK II Projekte erarbeitet. So wurde die bestehende Bausubstanz eingehend auf ihre Weiternutzung untersucht und für die Schulen wurden Bedarfsplanungen erstellt. In einer Machbarkeitsstudie wurden verschiedene Umsetzungsvarianten einander gegenübergestellt, bewertet und selektioniert und damit eine generelle Umsetzungsstrategie vorskizziert.

Ausgehend von diesen Grundlagen wurden in einem Studienauftrag "SEK II Schulen Polyfeld Muttentz" Potentiale, Qualitäten und erforderliche Rahmenbedingungen der Arealentwicklung städtebaulich untersucht. Der Studienauftrag bildet den ersten Prozessschritt der neuen Quartierplanung. Der Kanton Basel-Landschaft hat hierfür die Architekturbüros Harry Gugger Studio (HGS) und Sabarchitekten (sab) beauftragt. Diese hatten in einer Testplanung Beiträge im Hinblick auf die Ausarbeitung eines gesamtheitlichen Konzepts und entsprechenden Zielsetzungen zu erstellen. Die Synthese aus dem Studienauftrag (Synthesebericht) wurde anlässlich eines Workshops erläutert und vom Gemeinderat am 22. März 2017 als Basis für eine Quartierplanung genehmigt. Der Synthesebericht bildet auch eine Grundlage für nachfolgende Projektwettbewerbe für die Schulen.

Der Neubau der FHNW wurde im Herbst 2018 bezogen. Dadurch wurden die bisher durch die FHNW genutzten Gebäude Gründenstrasse 40 und 44 frei. Zur Sicherstellung einer bestmöglichen Nutzung der freigewordenen Bauten für die Unterbringung des BBZ BL veranstaltete das Hochbauamt im Herbst 2018 einen Projektwettbewerb (mit Präqualifikation in einem einstufigen, anonymen Verfahren). Die Aufgabe umfasst somit eine Gesamtsanierung des Bestands sowie ergänzende Um- und Neubauten auf dem Areal der heutigen Schule.

Im Mai 2019 fand die Jurierung statt. In der Jury war die Gemeinde Muttentz im Sachpreisgericht durch Herrn Thomi Jourdan (Departementsvorsteher Hochbau und Planung, Gemeinde Muttentz) sowie durch Herrn Guerrino Durigan (Bausekretär) als Experten Baurecht vertreten. Als Siegerprojekt wurde der Vorschlag von Berrel Berrel Kräutler AG Architekten ETH BSA SIA, Zürich (Architekt) und Bryum GmbH, Basel (Landschaftsarchitekt) ausgelobt.

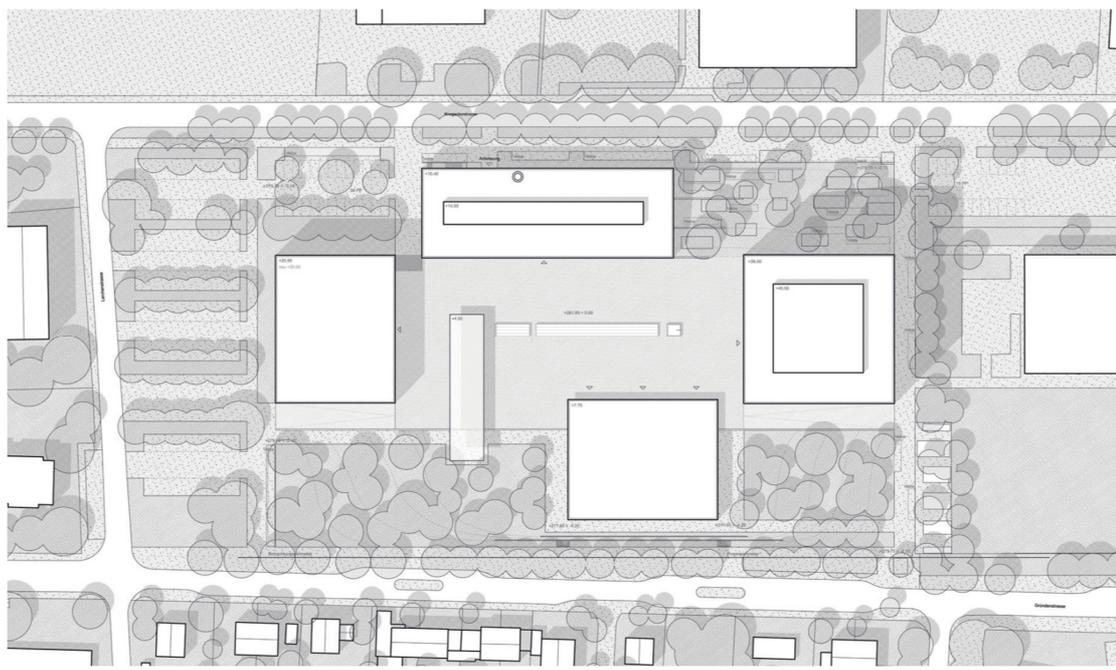


Abbildung 3 Lageplan Siegerprojekt (Quelle: Jurybericht SEK II Schulen Polyfeld Muttentz 1)



Abbildung 4 Visualisierung Siegerprojekt (Quelle: Jurybericht SEK II Schulen Polyfeld Muttenz 1)

Am 20. November 2019 wurde das Ergebnis des Projektwettbewerbes den Mitgliedern des Gemeinderats sowie der Bau- und Planungskommission vorgestellt. Mit dem Projektwettbewerb konnte eine städtebauliche wie auch freiraumplanerische Klärung für die Ausarbeitung einer Quartierplanung erreicht werden. Das Ergebnis des Projektwettbewerbes bildet somit die eigentliche Grundlage für die vorliegende Quartierplanung.

3 Organisation und Planungsablauf

3.1 Beteiligte

Bauherrschaft	Bau- und Umweltschutzdirektion des Kantons Basel-Landschaft, vertreten durch das Hochbauamt (HBA)
Quartierplanung	Stierli + Ruggli Ingenieure + Raumplaner AG, 4415 Lausen
Verkehrsplaner	Rapp Trans AG, Hochstrasse 100, 4018 Basel
Gemeinde Muttenz	Bauverwaltung Bau- und Planungskommission Gemeinderat
Bevölkerung, Stimmberechtigte und Planungsbetroffene	Bevölkerung (im Rahmen des Mitwirkungsverfahrens) Stimmberechtigte (im Rahmen der Beschlussfassung) Planungsbetroffene (im Rahmen des Auflageverfahrens)
Kanton Basel-Landschaft	Amt für Raumplanung (im Rahmen der kantonalen Vorprüfung) Regierungsrat (Genehmigungsbehörde)

3.2 Ablauf Entwicklungsprozess und Planungsverfahren

Nachfolgend sind die wichtigsten Prozesse und wichtigsten Entscheidungspunkte zur Quartierplanung und zum Planungsverfahren aufgeführt.

Vorstellung Ergebnisse Studienauftrag (Synthesebericht) bei der Bau- und Planungskommission	6. Februar 2017
Genehmigung Ergebnis Studienauftrag (Synthesebericht) und Freigabe Quartierplanung-Bearbeitung durch den Gemeinderat	22. März 2017
Durchführung Projektwettbewerb "SEK II Schulen Polyfeld 1 Muttenz", nach Entscheidung zur Präqualifikation	September 2018 – Mai 2019
Verabschiedung QP-Entwurf durch die Bau- und Planungskommission	20. Januar 2020
Verabschiedung QP-Entwurf durch den Gemeinderat (Freigabe für Vorprüfungseingabe für Durchführung des öffentlichen Mitwirkungsverfahrens)	29. Januar 2020
Durchführung des öffentlichen Mitwirkungsverfahrens	21. Februar – 13. März 2020
Mitteilung der Ergebnisse aus der kantonalen Vorprüfung	15. Mai 2020
Beschlussfassung Gemeinderat	09. September 2020
Beschlussfassung Einwohnergemeindeversammlung	09. Januar 2021
Referendumsfrist	10. Jan – 08. Feb 2021
Auflageverfahren	23. Jan – 21. Feb 2021

4 Bestandteile und Schwerpunkte der Quartierplanung

4.1 Aufteilung der Zone mit Quartierplan-Pflicht in zwei Teilgebiete

Die im Teilzonenreglement "Polyfeld" definierte Zone im Perimeter A (Kriegacker) mit Quartierplan-Pflicht beinhaltet das gesamte Areal Kriegacker. Im Rahmen des Studienauftrags "SEK II Schulen Polyfeld Muttenz" stellte sich jedoch heraus, dass die Rahmenbedingungen für die zukünftigen Nutzungen auf dem östlichen Arealteil noch zu wenig konkret sind, als dass auf deren Grundlage eine Quartierplanung erarbeitet werden könnte (vgl. Beurteilung Möglichkeiten der Quartierplan-Behandlung für das Teilgebiet Ost in Anhang 1).

In den Bestimmungen des Teilzonenreglements "Polyfeld" werden zudem keine Vorgaben gemacht, dass für den Perimeter A lediglich eine einzelne Quartierplanung erlassen werden müsste. Gestützt auf die Argumentation gemäss Anhang 1 wird für die geplante Weitentwicklung des bestehenden Schulstandortes die vorliegende Quartierplanung erarbeitet. Diese umfasst das westliche Teilgebiet als Quartierplanung "Chriegacher 1". Dieses Teilgebiet schliesst auch den in den Teilzonenvorschriften enthalten Grünzug mit ein.

Das Teilgebiet Ost (östlich des Grünzuges) umfasst die Areale der heutigen Sporthallen und –anlagen sowie des bisherigen Gymnasiums und der Familiengärten. Das östliche Teilgebiet verbleibt unverändert in der Zone mit Quartierplan-Pflicht. Eine Quartierplanung für dieses Teilgebiet erfolgt erst bei konkreten Planungsabsichten.



Abbildung 5 Aufteilung in Quartierplan-Areal West und Quartierplan-Areal Ost (Quelle: Synthesebericht, Metron)

4.2 Bestandteile der Quartierplanung "Chriegacher 1"

Die Quartierplanung "Chriegacher 1" umfasst folgende Dokumente (Stand Januar 2020):

- Quartierplan (Situation und Schnitte, 1:1'000)
- Quartierplan-Reglement
- Planungsbericht (vorliegendes Dokument)
- Verkehrsgutachten, Rapp Trans AG, 22. November 2017
- Mitwirkungsbericht

Reglement und Plan bilden zusammen mit dem öffentlich-rechtlichen Planungserlass der Quartierplan-Vorschriften den vertraglichen Regelungsbedarf und sind inhaltlicher Gegenstand im Rahmen der Beschlussfassung, des Auflageverfahrens und des Genehmigungsentscheides des Regierungsrates.

Der vorliegende Planungsbericht umfasst die nach Art. 47 RPV und § 39 RBG geforderte Berichterstattung für Quartierplanungen. Im Planungsbericht werden die inhaltlichen Schwerpunkte der Planung, die Durchführung und die Ergebnisse des Planungsverfahrens sowie die Berücksichtigung der planerischen Vorgaben und der umweltrechtlichen Themen erläutert².

Im Verkehrsgutachten werden verschiedene verkehrsrelevanten Themen behandelt, u.a. die Auswirkungen der Quartierplan-Nutzung auf das Verkehrsnetz beurteilt sowie die Ermittlung des Parkplatzbedarfes hergeleitet (Beilage B1, siehe auch Kapitel 5.5).

4.3 Inhalte der Quartierplanung (Erläuterung der Schwerpunkte)

Nachfolgend werden die wichtigsten Inhalte der Quartierplanung (Plan und Reglement) erläutert. Standardisierte oder formelle Bestimmungen und Festlegungen, welche der üblichen Form einer Quartierplanung in der Gemeinde entsprechen oder selbstredend sind, werden nachfolgend nicht erläutert.

Grundlage für die Quartierplanung bildete das Siegerprojekt des Projektwettbewerbs "SEK II Schulen Polyfeld 1 Muttenz", welcher im Mai 2019 ausgelobt wurde.

4.3.1 Zweck und Zielsetzungen

Die Quartierplanung bezweckt die Herstellung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung einer Überbauung für Schulnutzungen bzw. der Weiterentwicklung der vorbestehenden Schulanlage unter Berücksichtigung von arealspezifischen Zielsetzungen.

Für die Quartierplanung wurden unter Berücksichtigung der Vorgaben der Quartierplan-Pflicht gemäss den Teilzonenvorschriften Polyfeld folgende Zielsetzungen festgelegt:

-
- *Sicherstellung einer schulischen Nutzung des Areals inkl. Sportanlagen;*
 - *Sicherstellung einer Bauungs- und Aussenraumkonzeption auf der Grundlage des Masterplans Polyfeld Muttenz und eines städtebaulichen Gesamtkonzeptes;*
 - *Sicherstellung eines Grünzuges mit öffentlicher Langsamverkehrsverbindung zwischen der Gründenstrasse und der Kriegackerstrasse;*
 - *Sicherstellung Nutzung für Heizzentrale Wärmeverbund Polyfeld;*
 - *Sicherstellung einer guten Arealerschliessung, Anlieferung und Abstellplätze für Zweiräder;*
 - *Sicherstellung attraktiver Aussenräume mit hoher Aufenthaltsqualität und nachhaltigen, architektonisch hochstehenden Neubauten auf der Basis von Projektwettbewerben.*
 - *Förderung der Biodiversität und der ökologischen Vernetzung im Siedlungsraum mit naturnaher Umgebungsgestaltung.*
-

² Berichterstattung nach Art. 47 RPV (Bund): Die Behörde, welche Nutzungspläne erlässt, erstattet der kantonalen Genehmigungsbehörde Bericht. Die Berichterstattung umfasst insbesondere den Verfahrensablauf und deren Ergebnisse, die Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze der Raumplanung nach RPG, die Berücksichtigung der übergeordneten Planungen (kantonale Richtplanung) sowie die Berücksichtigung der Umweltschutzgesetzgebung. Der Bericht ist nicht Gegenstand der Beschlussfassung sondern der Dokumentation über die Planung. Der Begleitbericht nach § 39 RBG (BL) entspricht dem Planungsbericht nach Art. 47 RPV (Bund). Berichterstattung nach § 39 RBG (BL): Der Quartierplan besteht aus Plänen, dem Reglement sowie einem Begleitbericht. Nach der ARP-Planungshilfe "Die Quartierplanung" entspricht der Begleitbericht gemäss RBG § 39 dem Planungsbericht nach Bundesgesetzgebung (RPG).

Der Zweck und die Zielsetzungen sind im Quartierplan-Reglement aufgeführt. Mit den Quartierplan-Vorschriften (Plan und Reglement) wird die Umsetzung des Zwecks und der Zielsetzungen planungsrechtlich konkretisiert.

4.3.2 Perimeter / Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Quartierplan-Vorschriften beschränkt sich ausschliesslich auf die Fläche, welche durch den Quartierplan-Perimeter im Situationsplan gebildet wird. Diese Fläche umfasst die Parzellen Nrn. 496, 1855 (Teilfläche), 1898 (Teilfläche, zugl. Strassenparzelle Kriegackerstrasse), 4726 und 5112 (Teilfläche) mit einer Fläche von insgesamt 31'086 m². Dies entspricht rund 56 % der Fläche der in den Teilzonenvorschriften "Polyfeld" festgelegten Zone mit Quartierplan-Pflicht mit einer Fläche von 55'503 m².

Die nördliche Abgrenzung zur Kriegackerstrasse verläuft entlang des Fussweges der Parzelle Nr. 1898 und schliesst diesen Fussweg in den Perimeter mit ein. Das Quartierplan-Areal beinhaltet auch den Grünzug mit einer durchgehenden Breite von mindestens 20 m, gemessen ab der östlichen Begrenzung des Baubereichs Hauptbaute C mit dem bestehenden FH-Turm. Der äussere Rand des Grünzugs bildet somit die östliche Perimeterabgrenzung des Quartierplan-Areals. Die südliche sowie westliche Perimeterabgrenzung werden durch die Strassenparzellen der Gründen- bzw. Lerchenstrasse gebildet.

4.3.3 Festlegung Bebauungs- und Aussenraumkonzeption

Die im Quartierplan enthaltene Bebauungs- und Aussenraumkonzeption basiert auf dem Siegerprojekt aus dem Projektwettbewerb. Die Bebauungs- und Aussenraumkonzeption wurde wie folgt unterteilt (vgl. Abbildung 1):

Bebauung

- Baubereich Sockelgeschoss (das Sockelgeschoss umfasst auch den Vorplatz als Hauptzugang zur Terrasse)
- Baubereich Hauptbauten A bis D
- Bereich Terrasse (überlagernd auf Sockelgeschoss zwischen Baubereich Hauptbauten)

Aussenraum

- Bereich Freifläche
- Bereich Grünzug (mit öffentlicher Fuss- und Velowegverbindung)
- Bereich Grünraum
- Bereich Vorplatz (überlagernd zum Baubereich Sockelgeschoss)

Die Baubereiche bilden das maximale Mantelvolumen ab und definieren die Lage, Ausdehnung und Höhe der Bebauung. Die städtebauliche Typologie der Bauten mit Anordnung auf einem durchgehenden Sockelgeschoss wurde auch bei der Baubereichsdefinition übernommen. Auf eine Festlegung bzw. Begrenzung der Geschossigkeit bei den Baubereichen Hauptbauten wurde bewusst verzichtet, da eine Geschossbegrenzung städtebaulich nicht erforderlich ist bzw. sich aus der maximalen Gebäudehöhe ergibt.

Die Begrenzung der Baubereiche wurde auf Grundlage des Siegerprojekts vorgenommen. Beim Baubereich A wurde gegenüber dem Siegerprojekt eine Optimierung vorgenommen, welche eine seitliche Erweiterung auf der westlichen Seite sowie eine Aufstockung zum Bestand zulassen.

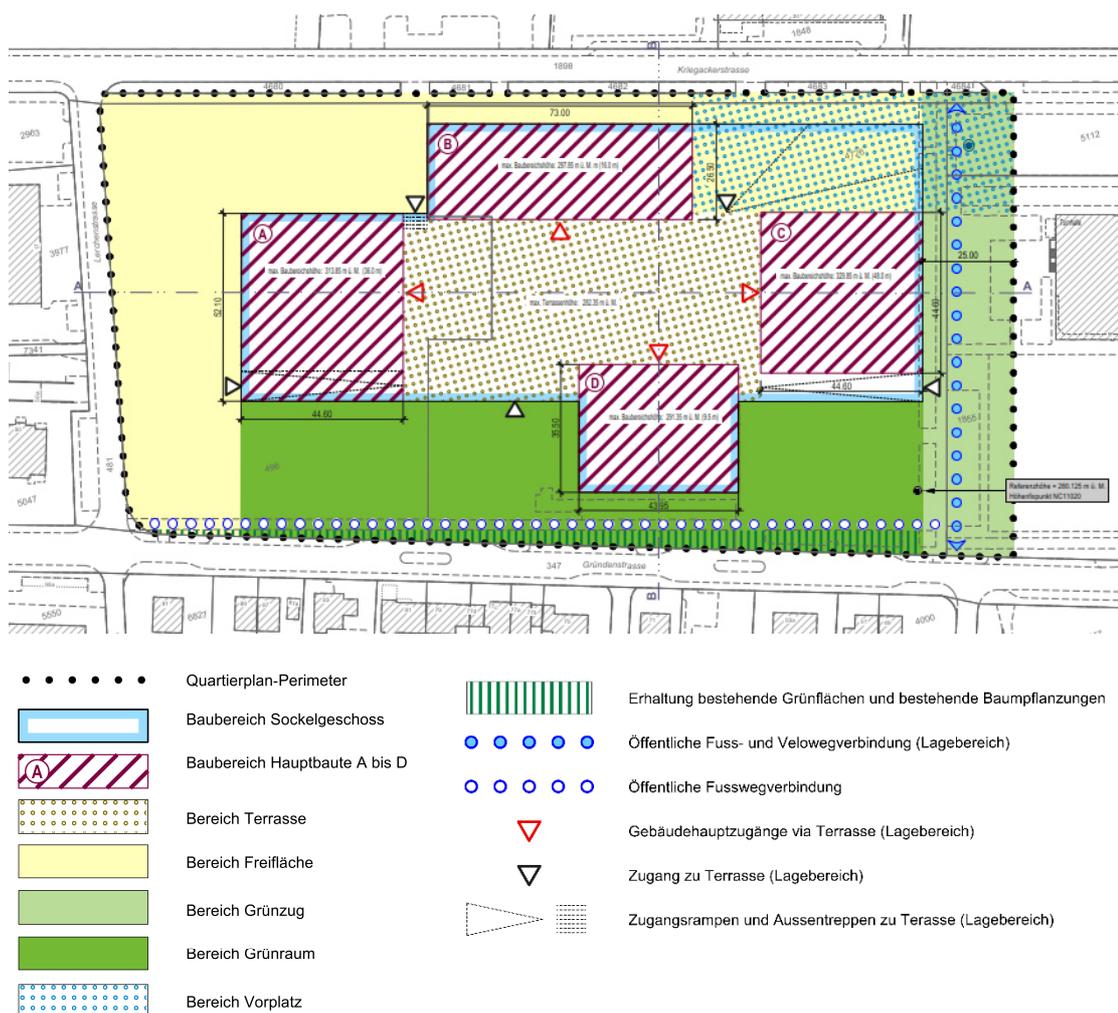


Abbildung 6 Situation Quartierplan (Quelle: Stierli + Ruggli Ingenieure + Raumplaner AG, 31. Juli 2020)

Die Festlegung der Gebäudehöhen erfolgt mittels Höhenkoten in Meter über Meer (m ü. M.). Bei den Hauptbauten wurde, wie bei anderen neuen Quartierplanungen in der Gemeinde Muttenz, als Messpunkt die Oberkante des fertigen Dachrands festgelegt. Damit wird die effektiv baulich in Erscheinung tretende Gebäudehöhe definiert bzw. begrenzt. Beim Sockelgeschoss gilt als Messpunkt die fertige Bodenfläche.

Bei den Hauptbauten wurde in Ergänzung zur absoluten Höhenkote die effektive Gebäudehöhe ausgehend vom bestehenden fertigen Boden des Erdgeschosses im FH-Turm (Baubereich Hauptbaute C) angegeben. Diese Ausgangshöhe hat eine Höhe von 281.85 m ü. M. Mit den Höhenbegrenzungen ergeben sich vier unterschiedliche Gebäudehöhen: Der Baubereich Hauptbaute C (FH-Turm) mit einer maximalen Höhe von 48 m bildet dabei das höchste Gebäude. Der Baubereich Hauptbaute A (GIBM-Gebäude) kommt auf eine maximale Höhe von 36 m. Die beiden dazwischenliegenden Baubereiche Hauptbauten B und D weisen eine niedrigere Höhe von maximal 16 m bzw. 9.5 m auf.

Die Grundwasserisohypsen gemäss dem kantonalen Geoportal weisen für das Quartierplan-Areal kein Grundwasserstand auf, jedoch wurde im Jahr 2003 eine Bohrung vorgenommen. Dabei wurde ein mittlerer Grundwasserspiegel von 257.30 m ü. M. gemessen, mehr als 20 m unter der Oberfläche. Auf die Festlegung einer maximalen Tiefe für unterirdische Bauten wird daher verzichtet. Unabhängig davon gelten die gesetzlichen Vorschriften für Bauten im Grundwasserschutzbereich Au.

Auf eine räumliche Festlegung von Nebenbauten, temporären Bauten sowie Aufbauten auf der Terrasse im Quartierplan wurde bewusst verzichtet. Die Anordnung derartiger Bauten muss im Rahmen der Umgebungsplanung auf Stufe Baugesuchsplanung unter Einhaltung der entsprechenden Vorgaben zum Aussenraum bzw. zur Terrasse sowie den maximal zulässigen Nutzungsmassen definiert werden (s. dazu Kapitel 4.3.10).

4.3.4 Nutzungsdefinition (Art der Nutzung)

Der Zweck der Quartierplanung sieht eine schulische Nutzung von kantonalen Schulen vor. Demzufolge gilt für das betroffene Areal die Nutzung für öffentliche Werke und Anlagen (öW+A) gemäss § 24 RBG-BL.

§ 24 RBG (Zonen für öffentliche Werke und Anlagen)

¹ Zonen für öffentliche Werke und Anlagen umfassen Gebiete, die zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben durch

- a. Die Gemeinwesen;
- b. Andere Körperschaften und Anstalten des öffentlichen Rechts;
- c. Inhaber staatlicher Konzessionen;
- d. Personen des privaten Rechts, die öffentliche Aufgaben erfüllen, benötigt werden.

² Zusätzlich sind in beschränktem Umfang andere Nutzungen zulässig, sofern sie mit der Erfüllung der öffentlichen Aufgaben zulässig sind.

Bei Zonen für öffentliche Werke und Anlagen ist die Zweckbestimmung für die beabsichtigte Nutzung festzulegen. Gestützt auf die Nutzungsabsicht wird im Rahmen der Quartierplanung die Zweckbestimmung wie folgt festgelegt:

- Schulnutzung und zur Schulnutzung gehörende Sporteinrichtungen (Anlagen und Plätze);
- mit der Schulnutzung verträgliche Nebennutzungen und bildungsbezogene Institutionen;
- Heizzentrale des Wärmeverbands Polyfeld.

4.3.5 Lärmschutz

Gestützt auf Art. 43 der Lärmschutzverordnung des Bundes erfolgt im Quartierplan-Reglement die Zuweisung zur Lärmempfindlichkeitsstufe ES II.

Art. 43 Empfindlichkeitsstufen

¹ In Nutzungszonen nach Artikel 14 ff. des Raumplanungsgesetzes vom 22. Juni 1979 gelten folgende Empfindlichkeitsstufen:

- a) die Empfindlichkeitsstufe I in Zonen mit einem erhöhten Lärmschutzbedürfnis, namentlich in Erholungszonen;
- b) die Empfindlichkeitsstufe II in Zonen, in denen keine störenden Betriebe zugelassen sind, namentlich in Wohnzonen sowie Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen;
- c) die Empfindlichkeitsstufe III in Zonen, in denen mässig störende Betriebe zugelassen sind, namentlich in Wohn- und Gewerbebezonen (Mischzonen) sowie Landwirtschaftszonen; d. die Empfindlichkeitsstufe IV in Zonen, in denen stark störende Betriebe zugelassen sind, namentlich in Industriezonen.

² Teilen von Nutzungszonen der Empfindlichkeitsstufe I oder II kann die nächst höhere Stufe zugeordnet werden, wenn sie mit Lärm vorbelastet sind.

4.3.6 Nutzungsmass und Definition der Bruttogeschossfläche

Das Mass der baulichen Nutzung wird mittels der Bruttogeschossfläche (BGF) gemäss § 49 Abs. 2 RBV-BL berechnet. In den Quartierplan-Vorschriften wird gemäss § 49 Abs. 3 RBV-BL zudem abschliessend definiert, welche Flächen, Bauten und Bauteile nicht zur Bruttogeschossfläche gezählt werden.

§ 49 RBV (Berechnung der Ausnutzungsziffer)

¹ Die Ausnützungsziffer ist die Verhältniszahl zwischen der anrechenbaren Bruttogeschossfläche der Gebäude und der anrechenbaren Parzellenfläche.

² Als anrechenbare Bruttogeschossfläche gilt die Summe aller dem Wohnen, dem Arbeiten und dem Gewerbe dienenden und hierfür verwendbaren ober- und unterirdischen Geschossflächen. Die Mauer- und Wandquerschnitte werden mitgerechnet.

³ Die Zonenvorschriften legen fest, welche Bauten oder Bauteile nicht zur anrechenbaren Bruttogeschossfläche zählen.

Im Zusammenhang mit der Bebauungstypologie mit einem durchgehenden Sockelgeschoss, Hauptbauten auf dem Sockelgeschoss, Aufbauten auf der Terrasse und Nebenbauten sowie temporäre Bauten im Aussenraum wurden bewusst unterschiedliche BGF-Zuweisungen mit entsprechenden BGF-Berechnungen vorgenommen:

BGF für Baubereiche A – D (Hauptbauten)

Das BGF-Mass für die Hauptbauten A – D wurde auf insgesamt 45'000 m² begrenzt. Eine Zuweisung von BGF auf die einzelnen Baubereiche wurde nicht vorgenommen. Damit soll eine flexible und bedarfsgerechte Beanspruchung der BGF gewährleistet werden. Das in Erscheinung tretende Bauvolumen ist mit den jeweiligen Baubereichsdefinitionen (Mantelvolumen) maximal begrenzt.

BGF für Baubereich Sockelgeschoss

Das BGF-Mass für das Sockelgeschoss wurde auf 14'500 m² begrenzt und gilt als Gesamtmasse für das gesamte Sockelgeschoss.

BGF für eingeschossige Aufbauten auf der Terrasse

Auf der Terrasse sollen in begrenztem Umfang Aufbauten (z.B. Überdachungen zum Aufenthalt oder ergänzende Zugangsüberdachungen) erstellt werden können. Die Terrasse gemäss Quartierplan umfasst eine Fläche von 4'544 m². Das BGF-Mass für solche Aufbauten wurde auf 1'000 m² begrenzt, was somit 22 % der Terrassenfläche entspricht. Bei voller Beanspruchung der BGF für Aufbauten verbleibt eine offene Terrassenfläche von 3'544 m². In Ergänzung dazu sind auf der Terrasse auch temporäre Bauten für befristete Schulprojekte zulässig (siehe unten).

BGF für Nebenbauten im Aussenraum

Das Mass für Nebenbauten wurde auf 2'000 m² begrenzt. Darunter fallen insbesondere gedeckte Zweiradabstellanlagen, Entsorgungseinrichtungen, im Zusammenhang mit der Schulnutzung stehende Einrichtungen (z.B. Treibhäuser), kleine Verpflegungseinrichtungen und dgl. Die Erstellung von derartigen Nebenbauten ist jedoch nicht im Grünzug zulässig.

BGF für temporäre Bauten

Im Zusammenhang mit der Schulnutzung sollen für befristete Schulprojekte auch temporäre Bauten im Aussenraum (Bereich Freifläche und Bereich Grünraum, nicht jedoch im Bereich Grünzug) sowie auf der Terrasse erstellt werden können. Das BGF-Mass für temporäre Bauten ist auf 500 m² begrenzt. Einzelne Bauten dürfen zudem maximal 50 m² betragen. Zudem wurde die Standdauer der temporären Bauten auf jeweils 12 Monate befristet und beinhaltet auch den Auf- und Abbau.

Gesamtnutzungsmass

Das Nutzungsmass der Baubereiche Hauptbauten und Sockelgeschoss umfasst insgesamt 59'500 m² und das Nutzungsmass der Aufbauten, Nebenbauten und temporäre Bauten beläuft sich auf insgesamt 3'500 m². In Bezugnahme zur Fläche der Quartierplanung von 30'438 m² ergibt sich eine Ausnützungsziffer für die Baubereiche von 1.95 und für die übrigen Bauten von 0.11.

4.3.7 Gestaltung der Hauptbauten, des Sockelgeschosses und der Terrasse

Im Reglement sind verschiedene Vorgaben zur Gestaltung der Hauptbauten, des Sockelgeschosses und der Terrasse enthalten. Um eine hochwertige Gestaltung zu gewährleisten sind für die Hauptbauten der Baubereiche A, B, C und D Projektwettbewerbe durchzuführen. Damit die architektonische Gestaltung nicht ausschliesslich auf die Bauten beschränkt bleibt, wurde definiert, dass der Aussenraum miteinbezogen werden muss.

Die Terrasse bildet den Aussenraum zwischen den Hauptbauten über dem Sockelgeschoss. Die Terrasse wird mittels gestaltetem Vorplatz, Rampen und Treppenaufgänge vom unteren Niveau her erschlossen. Der gestaltete Vorplatz bildet dabei den eigentlichen Hauptzugang auf die Terrasse. Die Gebäudeerschliessung der Hauptbauten erfolgt wiederum über die Terrasse. Die Terrasse wird damit zu einer vernetzenden Ebene für Begegnung und Aufenthalt. Damit wird der Campus-Charakter der Schulanlage betont und gefördert.

Zur Belichtung von Nutzungen im Sockelgeschoss sind Öffnungen (Lichthöfe) und Bauteile zur Belichtung auf der Terrasse erforderlich und daher zulässig. Im Weiteren sollen auch Aufbauten auf der Terrasse zur Überdachung erstellt werden können (Nutzungsmass siehe Kapitel 4.3.6). Im Weiteren dürfen diese Aufbauten das Niveau der Terrasse um maximal 7.0 m überragen. In Beachtung der Funktion wurde im Reglement definiert, dass die Terrasse mit hoher Aufenthaltsqualität auszubilden ist.

4.3.8 Energieeffizienz

Die Gemeinde Muttenz verfügt seit 2008 über einen Energiesachplan. Im Quartierplan-Reglement wurde deshalb definiert, dass der kommunale Energiesachplan bei der Planung und Projektierung als Planungsgrundlage zu berücksichtigen ist. Das Quartierplan-Areal befindet sich im Versorgungsperimeter des Wärmeverbundes Polyfeld. Im Reglement wurde festgelegt, dass der Wärmebedarf durch den Anschluss an den Wärmeverbund zu decken ist.

Bei den Bauten wurde bei den energetischen Anforderungen an die Gebäudehülle eine Unterscheidung zwischen Neubauten und Sanierungen von bestehenden Bauten vorgenommen. Demnach gelten für die Gebäudehülle zusätzlich zu den gesetzlichen auch die energetischen Anforderungen des MINERGIE-P-Standards für Neubauten bzw. der MINERGIE-Standard für Sanierungen.

4.3.9 Erschliessung und Parkierung

Erschliessung

Die Haupteerschliessung des Quartierplan-Areals erfolgt über die Kriegackerstrasse. Die genaue Lage wurde im Quartierplan bewusst nicht definiert und ist mit dem Baugesuch im Zusammenhang mit den anderen Vorgaben zum Aussenraum zu konkretisieren und im Umgebungsplan nachzuweisen. Der an die Kriegackerstrasse angrenzende Vorplatz bildet dabei den Hauptzugang und führt von der Kriegackerstrasse her auf die Terrasse. Über die Terrasse erfolgt die Erschliessung der Bauten. Die Gebäudehauptzugänge sind somit alle auf die Terrasse hin auszurichten. Der Vorplatz und die Terrasse bilden die Haupteerschliessungselemente für die schulische Nutzung des Areals.

In Ergänzung zum Vorplatz ist auf der südlichen Seite, einmal im Osten mit Anbindung an den Grünzug und einmal im Westen, die Erstellung von je einer Zugangsrampe möglich. Diese Zugangsrampen führen vom Aussenraum auf die Terrasse. Zudem sind auch Aussentreppen am Gebäudesockel zulässig.

Die Anfahrt für Ausnahmefahrten (Feuerwehr, Sanität etc.) erfolgt ebenfalls über die Kriegackerstrasse. Die genauen Stellflächen und Zufahrten sind im Rahmen des Baugesuchs mit den zuständigen Stellen zu definieren.

Öffentliche Fuss- und Veloverkehrsverbindung

Im Grünzug ist eine öffentliche Fuss- und Veloverkehrsverbindung zwischen der Gründenstrasse und der Kriegackerstrasse einzurichten. Mit dieser Festlegung wird auch der diesbezüglichen Vorgabe der Teilzonenvorschriften Polyfeld entsprochen (vgl. Kap. 5.4).

Bedarf an Autoabstellplätzen und Abstellflächen für Zweiräder

Um für die Quartierplanung die ungefähren Bedarfsgrössen zu kennen, wurde in einem Verkehrsgutachten eine Bedarfsermittlung vorgenommen (vgl. Beilage B1). Darauf basierend wurden im Reglement der Maximalwert der Autoabstellplätze auf 130 Stellplätze festgelegt und der Nachweis für mindestens 1715 Abstellflächen für Zweiräder (inkl. Roller/Motorräder) eingefordert. Die Gesamtzahl an Abstellflächen für Zweiräder setzt sich aus der Fläche für 1630 Fahrräder und für 85 Roller/Motorräder zusammen. In der ersten Etappe im Zusammenhang mit der Realisierung des Berufsbildungszentrums BL sind Abstellflächen für mindestens 858 Zweiräder bereitzustellen. Die Regelung für die Ausbaustufen von weiteren Abstellflächen für Zweiräder, bei einem Leerstand von unter 10 % der bereits realisierten Zweiradabstellflächen, wurde aus dem Reglement zum kantonalen Nutzungsplan "Fachhochschule Nordwestschweiz (FHNW)" übernommen.

Die hohe Anzahl von Zweiradabstellflächen führt zu einem entsprechenden Flächenbedarf für Zweiradabstellanlagen (gedeckt/ungedeckt). Damit der Grünraum und der Grünzug nicht übermässig von Zweiradabstellanlagen beansprucht wird, wurde im Reglement festgelegt, dass maximal 1/3 des Bedarfs von Zweiradabstellflächen in den Bereichen Grünraum und Grünzug angeordnet werden darf.

4.3.10 Nutzung und Gestaltung des Aussenraums

Der Aussenraum wird in folgende Bereiche unterteilt:

- Bereich Freifläche
- Bereich Grünzug (mit öffentlicher Fuss- und Velowegverbindung)
- Bereich Grünraum

Zweck bzw. Funktion der einzelnen Aussenraumbereiche sind im Reglement definiert. Damit verbunden sind auch Vorgaben zur Gestaltung und Nutzung der unterschiedlichen Aussenraumbereiche enthalten.

Freifläche

Die Freifläche umfasst den Aussenraum entlang der Kriegackerstrasse und der Lerchenstrasse. Die Freifläche dient der Aufnahme von verschiedenen Aussenraumnutzungen. Dies umfasst Erschliessungsanlagen, Aufenthaltseinrichtungen, mobile Verpflegungseinrichtungen, Anordnung von gedeckten und ungedeckten Zweiradabstellflächen sowie Autoabstellplätzen. Damit verbunden wurde festgelegt, dass die Freifläche als gestaltete Fläche mit Aufenthaltsqualität auszubilden ist.

Mindestens 20% der Fläche sind als Grünfläche zu gestalten und es sind mindestens 60 Bäumen zu pflanzen. Dabei ist auf ökologische Ausgleichsflächen und eine hohe Qualität der Grüngestaltung zu achten. Der östliche Teil entlang der Kriegackerstrasse ist zudem als Vorplatz definiert (siehe unten).

Grünraum

Der Bereich Grünraum umfasst den begrüntem Aussenraum der Schulanlage auf der südlichen Seite des Areals. Im Zusammenhang mit der Aussenraumnutzung der Mensa im Baubereich Hauptbauten D wurde

festgelegt, dass entsprechende Aussensitzplätze der Mensa sowie Aufenthaltseinrichtungen im Grünraum zulässig sind. Ebenso sind temporäre Bauten für schulische Zwecke gestattet.

Ein direkter Zugang von der Terrasse zum Grünraum ist wichtig, um die beiden Freiräume mit Aufenthaltsfunktion miteinander zu verbinden. Daher wurde festgelegt, dass eine einzelne Aussentreppe im Grünraum erstellt werden darf. Damit der Grünraum in seiner Funktion zusammen mit der Aussennutzung der Mensa ausreichend zur Geltung kommt, wurde die Erstellung von Nebenbauten, Autoabstellplätzen und gedeckten Zweiradabstellanlagen im Grünraum ausgeschlossen.

Grünzug

Der Bereich Grünzug bildet einen Bestandteil der im Masterplan Polyfeld bzw. im entsprechenden Abschnitt der Teilzonenvorschriften Polyfeld enthaltenden begrünten Verbindung mit Fuss- und Zweiradweg von der Kriegackerstrasse zur Gründenstrasse bzw. bis hin zur Tramhaltestelle "Zum Park". Im Weiteren bildet der Grünzug ein Bindeglied bzw. eine begrünte Achse zwischen den beiden Quartierplan-Arealen Ost und West. Dementsprechend ist der Grünzug als attraktive Grünanlage mit durchgehender öffentlicher Fuss- und Zweiradverbindung zu gestalten. Damit verbunden wurde die Zulässigkeit von Nebenbauten sowie von Autoabstellplätzen ausgeschlossen. Einzig die Anordnung von ungedeckten Zweiradabstellanlagen ist im Grünzug zulässig.

Die Breitenvorgabe auf seiner gesamten Länge von mindestens 20 m entspricht ebenfalls den Vorgaben aus den Teilzonenvorschriften Polyfeld (vgl. Kap. 5.4). Da der Grünzug allenfalls mit Versätzen ausgebildet werden muss, wurde eine entsprechende Bestimmung ins Reglement aufgenommen.

Dem Übergang auf die Kriegackerstrasse wird im Zusammenhang mit dem überlagernden Vorplatz bzw. mit dessen Funktion als Hauptzugangsbereich und Adressierungsraum gestalterisch besonderes Gewicht beigemessen (siehe unten).

Vorplatz

Der Vorplatz überlagert im Osten die Freifläche sowie den Grünzug, grenzt an die Kriegackerstrasse und bildet den Hauptzugangsbereich des Areals und gleichzeitig den Adressierungsraum der Schulanlage als Ganzes. Dementsprechend ist der Vorplatz als hochwertig gestalteter Adressierungsraum der Schulanlage bzw. als Hauptzugang zur Terrasse auszubilden. Auf dem Vorplatz sind nur ungedeckte Zweiradabstellanlagen sowie Bepflanzungen zulässig.

Bepflanzung

In Ergänzung zu den Vorgaben der einzelnen Aussenraumbereiche wurden auch verschiedene Grundsätze für die Bepflanzung festgelegt.

Der Bereich entlang der Gründenstrasse mit der bestehenden Baumbepflanzung und den dazugehörigen Grünflächen bildet ein wichtiges Element im Übergang zum südlich angrenzenden Wohnquartier und ist ein wichtiger Bestandteil des heutigen Strassenbilds mit der bestehenden einseitigen Baumreihe. Daher wurde im Reglement als Grundsatz aufgenommen, dass die bestehenden Grünflächen und Baumpflanzungen entlang der Gründenstrasse zu erhalten sind.

Im Zusammenhang mit der Schulanlage der Berufsfachschulen ist ein Arboretum geplant, welches zu grossen Teilen im Bereich Grünraum angeordnet werden soll. Das Arboretum dient der Ausbildung der Gärtnerberufe und beinhaltet eine Vielzahl Pflanzen gem. Vorgaben des Staatssekretariats für Bildung, Forschung und Innovation (SBFI). Darin enthalten sind standortgerechte, einheimische und nicht einheimische Pflanzen, welche nicht invasiv sind.

Nebenbauten

Nebenbauten wurden im Aussenraum bewusst nicht festgelegt. Die zweckmässige Anordnung von Nebenbauten ist auf Stufe des Baugesuches mit der Umgebungsgestaltung (Vorgabe Umgebungsplan mindestens im Massstab 1:200) vorzunehmen. Die Nebenbauten müssen sich in den Aussenraum integrieren.

5 Berücksichtigung der planerischen Rahmenbedingungen

5.1 Anforderungen an Bauzonen nach Art. 15 RPG-CH

Nach Art. 15 des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes (RPG-CH) sind Bauzonen so festzulegen, dass sie dem voraussichtlichen Bedarf für 15 Jahre entsprechen. Zudem müssen neue Bauzonenflächen verschiedene Kriterien erfüllen (Eignung, Verfügbarkeit, Umsetzung Vorgaben der Richtplanung, keine Kulturlandzerstückelung, Bedarf trotz Mobilisierung der inneren Nutzungsreserven).

Das Quartierplan-Areal war bereits der Bauzone zugewiesen und fällt somit nicht unter die Anforderungsbeurteilung für neue Bauzonen.

5.2 Kantonales Raumplanungs- und Baugesetz (RBG-BL)

Das kantonale Raumplanungs- und Baugesetz (RBG-BL) sieht gemäss §§ 37 ff. das Planungsinstrument der Quartierplanung als Sondernutzungsplanung vor. Mit einer Quartierplanung kann für einen definierten Teil der Bauzonenfläche von den Bestimmungen der normalen Zonenvorschriften abgewichen werden. Eine gebietsmässige Anwendungsbeschränkung ergibt sich aus der kantonalen Rahmengesetzgebung nicht.

5.3 Kantonale Richtplanung

Für das Areal der Quartierplanung in der Gesamtkarte des Kantonalen Richtplans³ ist als einzige räumliche Festlegung vermerkt, dass das Areal als Entwicklungsgebiet Wohn-/Zentrumsnutzung gilt. Diese Festlegung gilt für das ganze Gebiet Polyfeld von Muttenz.

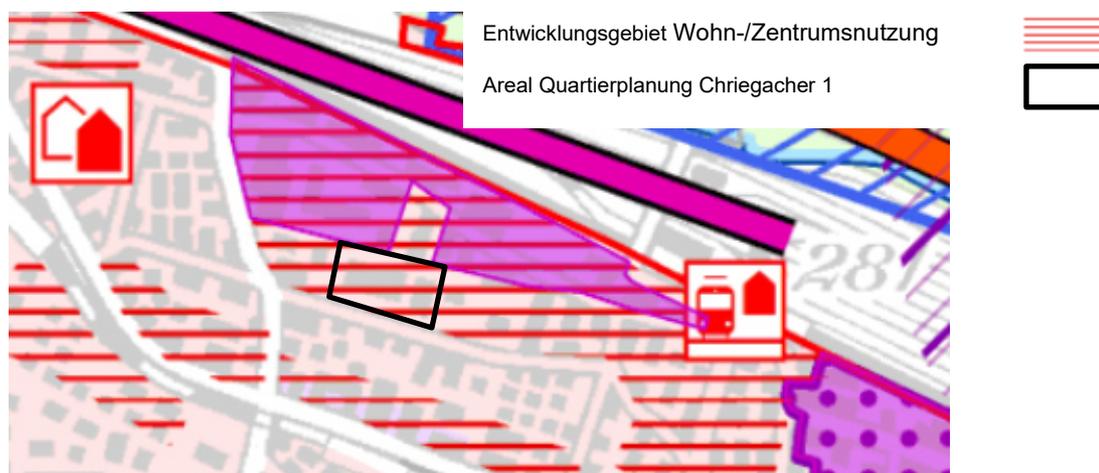


Abbildung 7 Ausschnitt Gesamtkarte Kantonalen Richtplan BL, Stand Mai 2019 (GeoView, 27.11.2019)

³ Vom Landrat am 26. März 2009 verabschiedet und vom Bundesrat am 08. September 2010 genehmigt. Der kantonale Richtplan ist ein Planungsinstrument gemäss § 9 des Raumplanungs- und Baugesetzes vom 8. Januar 1998. Er legt die räumlichen Interessen des Kantons sowie seine Rahmenbedingungen zur räumlichen Entwicklung verbindlich fest. Der kantonale Richtplan dient als Grundlage und Rahmen für die kommunale Richtplanung sowie für die Nutzungsplanung von Kanton und Gemeinden. Der kantonale Richtplan ist für die Behörden verbindlich.

Im Objektblatt S 2.2 werden die Entwicklungsgebiete behandelt. Mit der vorbestandenen und geplanten Fortführung der Schulnutzung im Areal sowie der im Rahmen der Teilzonenplanung festgelegten Quartierplan-Pflicht ist diese Quartierplanung nicht von den Vorgaben bzw. den Planungsanweisungen für Entwicklungsgebiete betroffen.

Im Weiteren wird im Objektblatt S 5.1 "Standorte für kantonale öffentliche Bauten / Anlagen" der Standort Kriegacker für Hochschulen, Fachhochschulen, Sekundarschulen und weitere Bildungseinrichtungen festgesetzt. Die Quartierplanung "Chriegacher 1" entspricht somit den Festlegungen des kantonalen Richtplans.

S 5.1 STANDORTE FÜR KANTONALE ÖFFENTLICHE BAUTEN / ANLAGEN

Beschlüsse

Planungsgrundsätze

- a Der Kanton konzentriert seine wichtigsten Bauten und Anlagen mit grösseren Benutzer- und Besucherzahlen auf die Bevölkerungsschwerpunkte im Kanton.
- b Kunden- und arbeitsplatzintensive öffentliche Bauten und Anlagen des Kantons sind an Standorten zu erstellen, die mit dem öffentlichen Verkehrsmittel und dem Langsamverkehr attraktiv erschlossen sind oder werden.

Planungsanweisungen

- a Der Kanton führt eine Übersicht über den Stand und die geplanten Erweiterungen / Neubauten der kantonalen öffentlichen Bauten und Anlagen.
- b Der Kanton informiert bei neuen Bauvorhaben frühzeitig die Standortgemeinden.
- c Die Bau- und Umweltschutzdirektion (BUD) und die Bildungs-, Kultur- und Sportdirektion (BKSD) koordinieren die Sportbauten und -anlagen gemäss KASAK.

Örtliche Festlegungen

Folgende Bauten und Anlagen werden im Sinne einer Fortschreibung in den Richtplan aufgenommen:

Festsetzung

Bauten und Anlagen der Kantonsverwaltung

- Erweiterung Arxhof (Massnahmenzentrum für junge Erwachsene)

Kulturelle Bauten und Anlagen

- Infrastrukturen Römerstadt (Augst, Gebiet Schwarzacker)

Hochschulen

- Fachhochschule für Gestaltung und Kunst (Münchenstein, Standort Dreispitz)
- Hochschule, Fachhochschule, Sekundarschulen und weitere Bildungseinrichtungen (Standort Campus Muttenz, Kriegacker)

- Sporthochschule (Raum Muttenz – Münchenstein/St. Jakob)

Spitalbauten

- Ersatz Kantonsspital Bruderholz (Binningen/Bottmingen)

Zwischenergebnis

Bauten und Anlagen der Kantonsverwaltung

- Kantonsgericht (neuer Standort Liestal)

Bauten und Anlagen für Unterhalt von Kantons- und Bundesstrassen

- Neuer Stützpunkt Hauptabteilung Verkehrssicherheit (bestehender Standort Sissach/Netzen)

Schulbauten

- Sekundarschulbauten gemäss Bildungsgesetz

Vororientierung

Bauten und Anlagen für Unterhalt von Kantonsstrassen

- Neuer Werkhof Ost (Raum Bubendorf-Liestal-Lausen)

Sportbauten und -anlagen

- Sportbauten und -anlagen gemäss KASAK

S 2.2 ENTWICKLUNGSGEBIETE

Beschlüsse

Planungsgrundsätze

- a Entwicklungsgebiete bestehen heute aus Wohn-, Misch- und Zentrumsgebieten sowie Transformationsgebieten (Arbeitsgebiete / Gebiete für öffentliche Nutzungen). Mindestens 75 % der Gesamfläche der Entwicklungsgebiete weist eine ÖV-Erschliessungsgüte B oder besser auf. Sie sollen zu hochwertigen Verdichtungsgebieten für Wohn-, Geschäfts- und Zentrumsnutzungen entwickelt werden.
- b Die Verdichtungsaktivitäten der Gemeinden erfolgen prioritär in den Entwicklungsgebieten sowie in Bahnhofsgeländen gemäss Objektblatt S 2.3. Die Gemeinden richten die Zonenvorschriften in Entwicklungsgebieten an den Mindestnutzungs-dichten gemäss Örtlichen Festlegungen Buchstabe b) dieses Objektblattes aus.
- c Gewerbliche Nutzungen sind weiterhin möglich.

Planungsanweisungen

Die Gemeinden zeigen in ihrem Planungsbericht gem. Art. 47 RPV auf, welche zusätzlichen Kapazitäten an Einwohnern und Beschäftigten durch die vorgesehenen Umzonungen geschaffen werden sollen, wie sie die Mindest-dichten gemäss Örtliche Festlegungen realisieren, und wie sie eine hochwertige Siedlungs- und Freiraumqualität sicherstellen.

Örtliche Festlegungen

Festsetzung

- a Die Entwicklungsgebiete gemäss Richtplankarte werden festgesetzt.
- b Soweit keine überwiegenden Interessen dagegen sprechen, sind in den Wohn-, Misch- und Zentrumszonen der Entwicklungsgebiete mit den Nutzungsvorschriften folgende Mindestnutzungs-dichten zu ermöglichen:

Raumtyp	Mindestdichte [Ew+Besch/ha]
Innere Korridore	125
Regionalzentren	100
Ländliche Entwicklungsachsen	90

Abbildung 9 Objektblatt S 2.2 Entwicklungsgebiete, Stand Mai 2019

5.4 Teilzonenvorschriften Polyfeld der Gemeinde Muttenz

In den für das Areal geltenden Teilzonenvorschriften "Polyfeld" ist das Areal der Quartierplanung der Zone mit Quartierplan-Pflicht zugewiesen. Im Reglement werden unter § 29 arealspezifische Vorgaben für die Quartierplanung gemacht.

§ 29 Quartierplanpflicht

a) Perimeter A (Kriegacker)

Der künftige Quartierplan berücksichtigt insbesondere folgende Vorgaben:

- Erarbeitung eines Quartierplans im ordentlichen Verfahren auf der Grundlage eines Wettbewerbs für die Definition der Nachnutzung der Bestandsbauten und der Neubauten. (*
- Klärung der Nutzung der Parzelle 5114 (öffentliche Nutzung, Wohnen, gemischte Nutzung) (**
- Schaffung des gemäss Masterplan vorgesehenen Grünzugs (auch als Langsamverkehrsachse) zwischen der Kriegacker- und Gründenstrasse. Dieser ist mindestens 20 m breit. (*
- Lokalisierung der öffentlich zugänglichen Freiflächen (der Pocket Parks) und der übrigen Freiflächen. Die öffentlich zugänglichen Freiflächen (z.B. Pocket Parks, Wege, Grünzug) sind im Grundbuch als Dienstbarkeit einzutragen. (*
- Erarbeitung eines Energiekonzepts, welches insbesondere die Anschlusspflicht der Bauten an den bestehenden Wärmeverbund sowie generell energetische Vorgaben für Bauten und Anlagen regelt (z.B. obligatorischer Minergie P-Standard oder andere Gesamtkonzeptlösungen mit gleichwertigen Zielen). (*
- Einbezug der vorgesehenen Sammelparkierungsanlage im Perimeter B (Feldreben) für die langfristige Abdeckung des Parkierungsbedarfs. (**

Umsetzung der Vorgaben im Rahmen der Quartierplanung Chriegacher 1:

(* umgesetzt bzw. sichergestellt

(** nicht relevant bzw. nicht Bestandteil/Gegenstand der Quartierplanung

5.5 Erschliessung, Verkehrsaufkommen, Parkierung

Die Masterplanung für das Gesamtgebiet Polyfeld aus dem Jahre 2011 ist die planerische Grundlage zur Gesamtbetrachtung des Verkehrs im Quartier. Im Verkehrsgutachten wurden die Veränderungen mit der Quartierplanung SEK II Schulen Polyfeld gegenüber den Prognosen aus dem Masterplan untersucht. Das motorisierte Verkehrsaufkommen der Quartierplanung entspricht nach wie vor dem Masterplan, sieht aber deutlich mehr Lernende vor⁴. Das Verkehrsgutachten kommt trotzdem zum Schluss, dass die erhöhten Personenzahlen und der dadurch auf allen Verkehrsträgern induzierte Verkehr mit einem Mobilitätskonzept und ohne zusätzlichem Bedarf an gebauter Verkehrsinfrastruktur bewältigt werden kann (vgl. Verkehrsgutachten von Rapp vom 22. November 2017, Beilage B1).

5.6 Abstandsvorschriften

5.6.1 Abstände bzw. Baulinien gegenüber Verkehrswegen, Wäldern, Gewässern und Friedhöfen
Gegenüber Verkehrswegen (Strassen, Schienenwege), Wäldern, Gewässern und Friedhöfen sind unter § 95 RBG-BL die einzuhaltenden Abstände von Bauten festgelegt. Diese Abstände können mit Baulinien mittels separater Baulinienfestsetzung oder im Rahmen einer Quartierplanung reduziert werden.

Das Quartierplan-Areal "Chriegacher 1" ist auf drei Seiten von Strassenverkehrsanlagen umgeben (Kriegackerstrasse, Lerchenstrasse und Gründenstrasse). Entlang der Kriegackerstrasse und der Lerchenstrasse sind Strassenbaulinien vorhanden. Die rechtskräftigen Baulinien werden durch die Baubereiche eingehalten. Gegenüber der Gründenstrasse existiert keine Strassenbaulinie. Der gesetzliche Mindestabstand nach § 95 Abs. 1-b von 4.0 m ab der Strassenlinie bzw. von mindestens 7.0 m ab der Strassenachse wird durch die Baubereiche eingehalten. Somit müssen im Zusammenhang mit der Baubereichsdefinition keine zusätzlichen Strassenbaulinien festgelegt werden.

5.6.2 Grenzabstände

Die Grenzabstände richten sich nach §§ 90/91 RBG-BL. Werden die gesetzlichen Grenzabstände unterschritten, müssen gemäss § 94 RBG-BL entsprechende Näher- und/oder Grenzbaurechte grundbuchrechtlich eingetragen werden.

Sofern Näher- und Grenzbaurechte notwendig werden und nicht durch eine allfällige Veränderung der Parzellenstruktur obsolet werden, werden sie im Quartierplan-Vertrag geregelt (vgl. Kapitel 6.2).

6 Auswirkungen, Folgekosten und Koordinationsbedarf

6.1 Auswirkungen auf rechtskräftige Planungen

Grundsätzlich gilt § 40 Abs. 2 RBG-BL, wonach Zonenvorschriften, Strassennetz- sowie Bau- und Strassenlinienpläne als aufgehoben gelten, soweit sie im Widerspruch zu den Festlegungen im Quartierplan stehen.

§ 40 RBG (Verhältnis zu den Zonenvorschriften und der Erschliessungsplanung)

¹ Quartierpläne können von den Zonenvorschriften und der Erschliessungsplanung abweichende Bestimmungen enthalten.

² Zonenvorschriften, Strassennetz- sowie Bau- und Strassenlinienpläne gelten als aufgehoben, soweit sie im Widerspruch zu einem rechtskräftigen Quartierplan stehen.

⁴ Verkehrsgutachten Quartierplan Kriegacker-West vom 22. November 2017, S. 1

Nachfolgend werden die Auswirkungen auf rechtskräftige Planungen erläutert.

Zonenvorschriften

Mit den Quartierplan-Vorschriften werden für den Geltungsbereich der Quartierplanung eigenständige Nutzungs- und Bauvorschriften hergestellt. Diese Vorschriften sind formell und inhaltlich für die geplante Überbauung und Nutzung des Areals zonenrechtlich abschliessend. Die Teilzonenvorschriften Polyfeld (Plan und Reglement) vom 11. Juni 2015 werden mit der Inkraftsetzung der Quartierplan-Vorschriften für den Geltungsbereich der Quartierplanung damit aufgehoben.

Für das östliche Teilgebiet bleibt die Zone mit Quartierplan-Pflicht bestehen. Die Bestimmungen im Teilzonenreglement im Zusammenhang mit der Quartierplan-Pflicht müssen aufgrund der Umsetzung der Quartierplan-Pflicht für das westliche Teilgebiet überprüft und eventuell angepasst werden.

Baulinien

Die rechtskräftigen Baulinien entlang der Lerchenstrasse und der Kriegackerstrasse werden durch die Baubereichsbegrenzungen eingehalten. Durch die vorliegende Quartierplanung entstehen keine Änderungen an den rechtskräftigen Baulinien (vgl. Kapitel 5.6.1).

Erschliessungsplanung

Das Quartierplan-Areal wird über die Kriegackerstrasse erschlossen. Dies entspricht den Festlegungen des Strassennetzplans der Gemeinde Muttenz.

Weitere Planungen

Weitere rechtskräftige kommunale oder kantonale Planungen im Sinne von § 40 Abs. 2 RBG-BL werden durch die Quartierplanung nicht tangiert.

6.2 Koordinationsbedarf (ev. Gegenstand eines Quartierplan-Vertrages)

Gemäss § 46 RBG-BL wird die Genehmigung einer Quartierplanung durch den Regierungsrat nur erteilt, wenn die Regelung der Eigentumsverhältnisse sowie weiterer Rechte und Pflichten in einem Quartierplanvertrag oder in einem Baulandumlegungsverfahren hinreichend sichergestellt sind. Im Quartierplanvertrag sind also alle privatrechtlichen Belange der Beteiligten so zu regeln, dass die Umsetzung der Quartierplanung privatrechtlich gesichert oder zumindest durchsetzbar ist ⁵.

§ 46 RBG (Genehmigung)

¹ Die Quartierpläne bedürfen zu ihrer Gültigkeit der Genehmigung des Regierungsrates.

² Die Genehmigung wird nur erteilt, wenn die Regelung der Eigentumsverhältnisse sowie weiterer Rechte und Pflichten in einem Quartierplanvertrag oder in einem Baulandumlegungsverfahren hinreichend sichergestellt sind.

Im Zusammenhang mit der Quartierplanung besteht aus aktueller Sicht (August 2020) insbesondere zu folgenden Themen Handlungsbedarf und/oder Regelungsbedarf:

⁵ Im Rahmen des Genehmigungsverfahrens prüft der Regierungsrat im Falle des Erfordernisses eines Quartierplanvertrages, ob ein solcher vorliegt und die erforderlichen Formvorschriften erfüllt. Im Falle von Grunddienstbarkeiten bedarf es dazu gemäss Art. 732 Abs. 1 ZGB der öffentlichen Beurkundung. Diese Formvorschrift ist auch im Falle eines lediglich als Vorvertrag für die abzuschliessenden Dienstbarkeitsverträge gestalteten Quartierplanvertrages zu erfüllen.

- Bereinigung Eigentumsverhältnisse der Parzellen bzw. der Parzellenstruktur innerhalb des Quartierplan-Areals (ev. Ausscheidung einer Parzelle, welche dem Perimeter der Quartierplan entspricht).
- Sicherstellung Anordnung Parkierungsbedarf
- Sicherstellung Umgebungsgestaltung
- Leitfaden "Naturförderung im Polyfeld und in Quartierplanarealen in Muttentz"
- Unterhaltsregelungen für den Grünzug

7 Planungsverfahren

7.1 Kantonale Vorprüfung

Das Amt für Raumplanung BL teilte die Ergebnisse der kantonalen Vorprüfung BL mit Schreiben vom 15. Mai 2020 dem Gemeinderat Muttentz mit. Dabei wurde insbesondere die Regelungsdichte für den Aussenraum als zu gering erachtet. In Zusammenarbeit mit dem Amt für Raumplanung wurde die Regelungsdichte entsprechend erhöht und angepasst.

Im Anhang 2 sind die zusammengefassten Vorprüfungsergebnisse sowie deren Verarbeitung im Rahmen der Quartierplanung dokumentiert.

7.2 Mitwirkungsverfahren

Gestützt auf Art. 4 RPG (Bund) und § 7 RBG BL führte der Gemeinderat Muttentz für die vorliegende Quartierplanung Mitwirkungsverfahren durch. Gegenstand des Mitwirkungsverfahrens war der Entwurf dieser Quartierplanung bestehend aus folgenden Dokumenten:

- Quartierplanreglement "Chriegacher 1"
- Quartierplan "Chriegacher 1"
- Planungsbericht Quartierplanung "Chriegacher 1" (orientierend)

Die obengenannten Dokumente lagen während 22 Tagen, vom 21. Februar 2020 bis zum 13. März 2020 in der Bauverwaltung Muttentz zur Einsichtnahme auf. Zudem standen die Unterlagen unter www.muttentz.ch in digitaler Form zur Verfügung. Die Bevölkerung wurde über das Mitwirkungsverfahren im Amtsblatt Nr. 8 vom 20. Februar 2020 und im Muttentzer Anzeiger vom 21. Februar orientiert.

Während der Mitwirkungsfrist wurden acht Eingaben eingereicht. Im Mitwirkungsbericht (Beilage B2) sind die Eingaben und die diesbezüglichen Stellungnahmen des Gemeinderats aufgeführt. Der Beschluss des Mitwirkungsberichts durch den Gemeinderat ist an der Gemeinderatssitzung vom 9. September 2020 erfolgt. Anschliessend wurde der Mitwirkungsbericht mit Publikation vom 17. September 2020 im Amtsblatt Nr. 38 und vom 18. September 2020 im Muttentzer Anzeiger für die Einsichtnahme veröffentlicht. Den Mitwirkenden wurde der Bericht direkt zugestellt.

7.3 Beschlussfassung

Beschlussfassung Gemeinderat	09. September 2020
Beschlussfassung Gemeindeversammlung	09. Januar 2021 <i>Die anwesenden Stimmberechtigten folgten mit grossem Mehr bei wenigen Gegenstimmen und Enthaltungen dem unveränderten Vorschlag des Gemeinderates</i>
Referendumsfrist	10. Januar bis 08. Februar 2021

7.4 Auflageverfahren / Einsprachenbehandlung

..... wird nach Verfahrensabschluss dokumentiert.

8 Genehmigungsantrag

..... wird nach Schlussfassung formuliert.

Anhang 1 Beurteilung Möglichkeiten der Quartierplan-Behandlung für das Teilgebiet Ost
Stierli + Ruggli Ingenieure + Raumplaner AG, 4. November 2016

SEK II Schulen Polyfeld, MuttENZ: Studienauftrag

Workshop vom 25. Oktober 2016 betreffend Nachbeurteilung Studienauftrag



Beurteilung Möglichkeiten der Quartierplan-Behandlung für das Teilgebiet Ost

Gemäss Protokoll zum Workshop Nachbeurteilung Studienauftrag

Fassung: 4. November 2016 – Ralph Christen

Für das Teilgebiet West ist die städtebauliche Konzeption aufgrund des Studienauftrages bekannt. Daraus wurden im Rahmen des Studienauftrages auch die Vorgaben für eine Quartierplanung definiert (Plan Gesamtsynthese, Synthesebericht). Hingegen sind für das Teilgebiet Ost weder konkrete Nutzungsbedürfnisse bekannt, noch hat sich aufgrund des Studienauftrages eine schlüssige und eindeutige städtebauliche Konzeption für das Teilgebiet Ost ergeben. Die Gemeinsamkeit für die beiden Teilgebiete besteht in erster Linie darin, dass das Areal der Bildungsnutzung vorbehalten bleibt, ein nordsüd-gerichteter Grünzug in der Mitte des Areales verläuft und ein Adressierungsraum entlang der Kriegackerstrasse ausgebildet werden soll.

Die Erkenntnisse für das Teilgebiet Ost sind nicht ausreichend um eine Quartierplanung erlassen zu können. Quartierplan-Vorschriften (für ein Teilgebiet oder als eigenständige Quartierplanung), welche nur als Grundsätze formulierte Aussagen bzw. entsprechende Festlegungen enthalten, entsprechen nicht den gesetzlichen Anforderungen an eine Quartierplanung betreffend Inhalt (§ 37 Abs. 1 RBG) und Zweck (§ 38 Abs. 1 RBG). Zudem können mit als "Grundsätzen" formulierten Festlegungen im Rahmen einer Quartierplanung die Auswirkungen betreffend Gebäudeanordnung und -grösse, Lärm, Parkierungsbedarf, Verkehrsaufkommen, Schattenwurf, Abweichungen gegenüber den gesetzlichen Mindestabständen usw. gegenüber der Nachbarschaft nicht dargelegt und somit auch nicht der Bevölkerung zu Entscheidung (Beschlussfassung) unterbreitet werden. Dies sind die Hauptgründe, welche als Vorbehalt seitens Amt für Raumplanung zu erwarten sind. Es ist daher davon auszugehen, dass bei einer Quartierplan-Behandlung für das Teilgebiet Ost das Amt für Raumplanung mit grosser Wahrscheinlichkeit Genehmigungsvorbehalte machen wird (mit eventueller Ankündigung einer Nichtgenehmigung; offen bleibt dabei, ob dies für die gesamte Quartierplanung gelten würde oder nur für das Teilgebiet Ost).

Auch gilt es, die Vorgaben für die Zone mit Quartierplan-Pflicht für das Areal Kriegacker gemäss den für das Gebiet Polyfeld erlassenen Teilzonenvorschriften der Gemeinde MuttENZ zu beachten (§ 29, Ziffer a TZR-Polyfeld, Hinweis: Genehmigungsentscheid zur Teilzonenplanung Polyfeld befindet sich aktuell in Genehmigungsverfahren bzw. der Genehmigungsentscheid durch den Regierungsrat ist noch ausstehend). Die Nachnutzung der Bestandesbauten sowie der Parzelle Nr. 5114 als Vorgaben der Gemeinde für eine Quartierplanung konnten im Rahmen des Studienauftrages und auch in der anschliessenden vertieften Synthesebearbeitung nicht geklärt werden. Somit ergibt sich die Schlussfolgerung, dass die zonenrechtlich verlangte Planungspflicht für eine Quartierplanung zum heutigen Zeitpunkt nicht erfüllt ist.

Ebenfalls nicht ausreichend für eine Sicherstellung wäre die Erwähnung der Ergebnisse im Planungsbericht für eine Quartierplanung für das Teilgebiet West. Zur Durch- bzw. Umsetzung der Ergebnisse bzw. der zusätzlichen Vorgaben für das Teilgebiet Ost im Rahmen einer künftigen Arealentwicklung bedarf es einer grundeigentümerverbindlichen Sicherstellung durch ein Quartierplan-Verfahren.

Aus den dargelegten Gründen ist es zum heutigen Zeitpunkt nicht zielführend, für das Teilgebiet Ost in irgendeiner Form Quartierplan-Vorschriften zu erlassen. Die nutzungsplanerisch stufengerechte und auch raumplanerisch zweckmässige Sicherstellung der gewonnenen Erkenntnisse als neue Vorgaben für das Teilgebiet Ost ist mit einer entsprechenden Ergänzung der im Rahmen der Teilzonenvorschriften Siedlung vorgesehenen Zone mit Quartierplan-Pflicht für dieses Areal vorzunehmen (Möglichkeit 3). Damit würde auch § 25 Abs. 2 RBG entsprochen, wonach die Zonenvorschriften Bestimmungen über die quartierplanmässige Nutzung und Gestaltung für die Zonen mit Quartierplan-Pflicht enthalten können.

Anhang 2 Verarbeitung der Ergebnisse der kantonalen Vorprüfung

Nr.	Status VP	Thema	Anliegen (zusammengefasst)	Verarbeitung der Anliegen in der Quartierplanung
1. Allgemeines				
1.1.	Z	Baubewilligungsverfahren	Es wird darauf hingewiesen, dass das Baubewilligungswesen sowie die Bewilligungspflicht bzw. das Erfordernis einer Baubewilligung von Bauten und Anlagen im RBG sowie in der Verordnung dazu (RBV) abschliessend geregelt sind. Die Gemeinden können diesbezüglich weder zusätzliche kommunale Bewilligungsverfahren einführen noch zusätzliche Restriktionen erlassen.	Kenntnisnahme. Siehe 3.10.5
1.2.	Z	Konkretisierung des Aussenraumes durch Wettbewerb	Die Nutzung und Gestaltung des Aussenraumes erst in einem nachgelagerten Wettbewerb definitiv festzulegen ist grundsätzlich. Im QP müssen trotzdem verbindliche Vorgaben zu Art und Mass der Nutzung und Gestaltung definiert sein. Ein Verschieben von Aufgaben und Kompetenzen des QP-Verfahrens in ein späteres «Wettbewerbsverfahren» ist nicht zulässig, da die Einwohnergemeindeversammlung das Recht und die Aufgabe hat, über die konkreten Nutzungsvorschriften zu entscheiden. In einem späteren «Wettbewerbsverfahren» wäre es der Einwohnergemeindeversammlung nicht mehr möglich, über die konkreten Nutzungsvorschriften zu entscheiden, d.h. sie würde somit QP-Vorschriften in Unwissenheit darüber erlassen, ob diese u.a. § 37ff. RBG entsprechen. Zudem muss es auch potenziellen Einsprechenden im Rahmen der Nutzungsplanung möglich sein, Rechtsmittel gegen Festlegungen ergreifen zu können. Ein Verschieben dieser Möglichkeit auf die Stufe Baugesuch ist nicht zulässig, da zu diesem Zeitpunkt die Planung nicht mehr veränderbar ist. Dadurch werden die Grundrechte der Betroffenen in unzulässiger Weise beschnitten. Deshalb müssen die QP-Vorschriften auch aus diesem Grund eine genügende Konkretisierung und Regelungsdichte aufweisen.	Kenntnisnahme.
1.3.	Z	Regelungsdichte	Eine Quartierplanung weist eine hohe Regelungsdichte der Nutzungsvorschriften auf und berücksichtigt damit verstärkt qualitative Aspekte in der Planung. So sind auch Vorschriften zur Umgebungsgestaltung möglich bzw. im Sinne der Festlegung qualitativer Aspekte auch erforderlich. In den vorliegenden Quartierplanvorschriften werden hingegen viele Festlegungen zur Nutzung des Aussenraums (arealinterne Erschliessung, Bepflanzung, Parkierung, Spiel- und Sportanlagen, etc.) in drei grössere Bereiche zusammengefasst. Damit wird die Lage und Dimensionierung der einzelnen Nutzungen nicht konkret festgelegt. Unter dem vorhin genannten Aspekt der grösstmöglichen Freiheit im Wettbewerb ist dies zwar verständlich, es stellt sich jedoch naturgemäss die Frage, was darunter genau zu verstehen ist. In einer Quartierplanung kann einerseits mit der Wahl der Symbolik einzelner Quartierplaninhalte gesteuert werden, wo im Baugesuchsverfahren noch gewisse Freiheiten vorhanden sind. Andererseits ist jedoch ebenso klar, dass im Rahmen des Baugesuchsverfahrens nur mehr eine bestimmte oder geringfügige Abweichung von der im QP definierten Lage möglich ist. Soll die Abweichung grösseren Ausmasses sein, dann ist ein Bereich auszuscheiden, in dem der fragliche Inhalt zu platzieren ist. Jedoch sind damit nicht wie vorliegend grossräumige Aussenraumbereiche gemeint, innerhalb dieser elementare Teile des Aussenraums frei platziert werden können. Dies ist nicht möglich, da grundsätzlich alle Inhalte, welche grössere Auswirkungen (auf die Nachbarschaft) haben, im Quartierplan (lagemässig) derart zu fixieren sind, dass potenzielle Einsprechende deren Auswirkungen abschätzen können. Dazu zählen neben der Bebauung selbst z.B. auch Sichtschutzwände und deren Höhe, Parkierungsanlagen, Verkehrsflächen, Entsorgungsanlagen, Spiel- und Sportanlagen wie auch die grundsätzliche Ausgestaltung und Nutzung von Grünflächen. Anstelle einer Festlegung im Plan ist bei bestimmten Themen auch eine verbale, konkrete Festlegung im Reglement möglich (z.B. Erschliessung für Ausnahmefahrten), nicht aber in der vorliegenden, offenen Form.	<p><i>Im Rahmen der Teilzonenplanung Polyfeld wurde dem Areal als Grundnutzung eine Zone für öffentliche Werke und Anlagen (öWA) festgelegt und mit einer QP-Pflicht überlagert. Das Teilzonenreglement bestimmt die durch den Quartierplan speziell zu regelnde Punkte:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> – QP im ordentlichen Verfahren – Nutzungsklärung Parzelle Nr. 5114 – Schaffung Grünzug 20 m – Lokalisierung öffentlich zugänglichen Freiflächen platzieren und Regelung zu restlichen Flächen – Energiekonzept – Einbezug Sammelparkierung <p><i>Weiter definiert das Teilzonenreglement:</i></p> <p><i>Die künftigen Quartierpläne bezwecken die langfristige Umstrukturierung der betroffenen Gebiete Sie definieren die Rahmenbedingungen, die für eine hochwertige städtebauliche und architektonische Entwicklung nötig sind. Sie regeln die internen Verkehrssysteme sowie die Gestaltungsanforderungen für Bauten, Anlagen und Freiräume.</i></p> <p><i>Beim vorliegenden Quartierplan handelt es sich um ein Schulareal im Sinne einer Nutzung nach der Zone für öffentlichen Werke und Anlagen. Dies geht aus den Festlegungen im Teilzonenplan Polyfeld hervor, indem für das Areal die öWA als Grundnutungszone festgelegt wurde. Diese Grundnutzung wurde mit einer Quartierplan-Pflicht überlagert, um darin die aus Sicht der Gemeinde für die Entwicklung des Gebietes Polyfeld wichtigen Themen in einem weiteren "Planungsschritt" unter Einflussnahme der Gemeinde sicherstellen zu können. Der vorliegenden</i></p>

				<p>Quartierplan setzt dies um, damit wird der Planungspflicht nachgekommen. Dies entspricht auch der Auffassung der Gemeinde. Ansonsten wäre die Quartierplanung nicht zur kantonalen Vorprüfung eingereicht worden und auch kein öffentliches Mitwirkungsverfahren durchgeführt worden.</p> <p>Die Nutzung des Areals lässt, im Gegensatz zur üblichen Quartierplanung mit Wohnnutzung, keine exakte Aussenraumplanung zu. Der Aussenraum muss sich an die entsprechenden Bedürfnisse anpassen können. In einer reinen öWA-Zone ohne QP-Pflicht wäre die Nutzung und Gestaltung im Rahmen der Zweckbestimmung weitgehend frei und die Gemeinde hätte nur eine sehr geringe Möglichkeit zur Einflussnahme. Des Weiteren lässt sich aufgrund der gesetzlichen Rahmenbedingungen nicht eine generelle Regelungsdichte von Quartierplanungen ableiten. Nach § 38 Abs. 2 wird aufgeführt, was der Quartierplan insbesondere enthalten KANN. Die Regelungstiefe und der Regelungsumfang ist Sache der Gemeinde in der Anwendung dieses Instruments.</p>
1.4.	H	Einbauten ins Grundwasser	<p>Bauten und Grabungen unterhalb des mittleren Grundwasserspiegels sind in der Regel nicht gestattet und können nur ausnahmsweise unter gewissen Voraussetzungen bewilligt werden. Weder im Quartierplan noch im Planungs- und Begleitbericht sind die Koten der unterirdischen Bauten angeben. Zudem ist nicht erkenntlich, ob Fundationspfähle geplant sind, die das Grundwasser tangieren können. Es ist uns daher nicht möglich den Sachverhalt der Einbauten ins Grundwasser zu beurteilen. Wir wissen deshalb daraufhin, dass von einer in den QP-Vorschriften erlaubten Gebäudehöhe oder Geschoszahl nicht darauf geschlossen werden kann, dass die zu einer solchen Bauausführung statisch erforderliche Fundationsweise oder Einbautiefe bewilligungsfähig ist.</p>	<p>Planungsbericht wird entsprechend ergänzt.</p> <p>Grundsätzlich erst im Baugesuch relevant.</p>
2. Quartierplan				
2.1.	Z	Konkretisierung des Aussenraums	<p>Gemäss den Äusserungen unter Ziff. 1.2 und 1.3, ist im Quartierplan die Nutzung des Aussenraums, insbesondere innerhalb der Flächen «Bereich Freifläche» und «Bereich Grünraum» durch konkrete, grundeigentümerverbindliche Festlegungen zu definieren. Insbesondere zu berücksichtigen sind dabei die arealinterne Erschliessung für Fussgänger, Velo, MIV und Ausnahmefahrten, die oberirdische Parkierung (Auto und Velo), Spiel- und Sportanlagen und die Bepflanzung.</p>	<p>In mehreren Sitzungen mit dem zuständigen Kreisplaner wurde die gewünschte Konkretisierung des Aussenraums diskutiert und im QP-Reglement vorgenommen, siehe auch 3.10.</p>
3. Quartierplanreglement				
3.1.	Z	Strategie Biodiversität und ökologischer Ausgleich	<p>Die Strategie Biodiversität Schweiz strebt u.a. danach, durch die Förderung der Biodiversität im Siedlungsraum die Lebensqualität der Bevölkerung zu verbessern. Ausserdem ist gemäss Art. 18b Abs. 2 Natur- und Heimatschutzgesetz (NHG) auch innerhalb der Siedlungen für ökologischen Ausgleich zu sorgen.</p> <p>Im Sinne des ökologischen Ausgleichs ist deshalb mit der Quartierplanung eine naturnahe Umgebungsgestaltung mit einheimischen, standortgerechten Pflanzen sowie möglichst unversiegelten Oberflächen und die Verwendung lokaler Materialien zu prüfen (§ 9 NLG).</p> <p>Zudem ist zu prüfen, inwiefern zur Förderung der Biodiversität bedeutsame Naturobjekte neu geschaffen werden können, z.B. naturnahe Bepflanzung, Objekte der ehemaligen Kulturlandschaft (z.B. Trockensteinmauern), Lebensräume in oder an Gebäuden bzw. Teilen davon (§ 6 NLG) und wie diese durch die Festlegung entsprechender Bestimmungen im Quartierplanreglement gesichert werden können.</p>	<p>Durch die Nutzung als Schulhaus für Berufskunde werden auch Landschaftsgärtner künftig an diesem Standort ausgebildet. Für den praktischen Unterricht ist es vorteilhaft die Pflanzen in Natura ansehen zu können. Aus diesem Grund ist im Bereich Grünraum ein Arboretum geplant. Daher ist eine Beschränkung auf einheimische und standortgerechte Pflanzen nicht möglich.</p>
3.2.	Z	§1 Förderung Biodiversität und ökologische Vernetzung	<p>Aufgrund der Ausführungen unter Ziff. 3.1, ist Absatz 2 wie folgt oder in gleichem Sinne zu ergänzen: g) Förderung der Biodiversität und der ökologischen Vernetzung im Siedlungsraum mit naturnaher Umgebungsgestaltung und einheimischer Vegetation.</p>	<p>Im Grundsatz in übernommen, Definierung auf einheimische Vegetation gestrichen, siehe 3.1</p>
3.3.	Z	§2 Geltungsbereich der Quartierplanung	<p>Die Formulierung ist wie folgt zu präzisieren: «...gelten für das Areal innerhalb des Quartierplan-Perimeters.»</p>	<p>Wird so angepasst.</p>
3.4.		§3 Art der Nutzung	<p>OEWA-Zone ist eine Nutzungszone und kann nicht in einem QP ausgewiesen werden. Wir empfehlen hierzu Abs. 1 und den ersten Satz unter Abs. 2 QPR durch folgende Formulierung zu ersetzen: «Für das Quartierplan-Areal gilt die Nutzung für öffentliche Werke und Anlagen nach § 24 RBG mit folgender Zweckbestimmung: a) Schulnutzung ...».</p>	<p>Wird so angepasst.</p>

3.5.	Z	§6 Abs.6 temporäre Bauten um Aussenraum	Mit der Bestimmung unter § 6 Abs. 6 soll die Erstellung temporärer Bauten im Aussenraum zugelassen werden. Grundsätzlich ist dieser beabsichtigten Festlegung nichts entgegenzusetzen. Es sind jedoch ergänzend dazu Bestimmungen aufzunehmen, dass bestehende Bepflanzungen nicht beeinträchtigt werden dürfen. Zudem ist ein Maximalmass der Gebäudehöhe zu bestimmen. Zudem empfehlen wir, die möglichen Standorte für temporäre Bauten im Quartierplan verbindlich darzustellen.	<i>Der Absatz wird ergänzt um «...Für die Erstellung von temporären Bauten dürfen Gehölze weder entfernt noch beeinträchtigt werden. ...» Die restlichen Punkte könne aufgrund der benötigten Flexibilität für eine Schulnutzung nicht berücksichtigt werden. Siehe dazu 1.3</i>
3.6.	Z/H	§9 Abs.2 Energieeffizienz	Absatz 2 ist mit folgender Formulierung zu ergänzen: «Es sind mindestens die gesetzlichen Anforderungen einzuhalten.» Hinweis: Minergie stellt keine Primäranforderungen an die Gebäudehülle bei Erneuerungen (Sanierungen) (siehe Seite 11 im Produktreglement zu den Gebäudestandards MINERGIE®/MINERGIE-P®/MINERGIE-A®).	<i>Wird so angepasst. Kenntnisnahme.</i>
3.7.		§10 Erschliessung und Parkierung		
3.7.1.	Z	Regelung Ausnahmefahrten	Im Quartierplan fehlen konkrete Festlegungen für Ausnahmefahrten (Feuerwehr, Sanität, etc.). Auch im Quartierplanreglement finden sich dazu keine Bestimmungen. Aufgrund der vorgesehenen, öffentlichen Schulnutzung erachten wir es als sicherheitsrelevant, deren Erschliessung bereits mit den Quartierplanvorschriften sicherzustellen. Entsprechende Festlegungen sind deshalb zu prüfen. Zudem ist die Thematik im Planungsbericht eingehend abzuhandeln.	<i>Wird entsprechend angepasst.</i>
3.7.2.	Z	Abs.6+7 Autoabstellplätze	Gemäss den Äusserungen unter Ziff. 1.2 ist auch die erforderliche Anzahl Autoabstellplätze in den Quartierplanvorschriften grundeigentümerverbindlich sicherzustellen. Dabei ist zu bestimmen, wie und wo die maximal 130 Parkplätze innerhalb des Quartierplanareals konkret zu erstellen sind (Lage innerhalb Aussenraum und/oder innerhalb einer Einstellhalle). Da die Parkierung im Rahmen der Quartierplanvorschriften grundeigentümerverbindlich festzulegen ist, ist im Quartierplan diesbezüglich nicht auf das Verkehrsgutachten zu verweisen. Der erste Satz unter Abs. 6 ist deshalb zu streichen. Aus demselben Grund können Parkplätze auch nicht grundbuchrechtlich ausserhalb des Quartierplanperimeters sichergestellt werden. Absatz 7 ist deshalb ersatzlos zu streichen.	<i>In Absprache mit dem ARP werden die Autoabstellplätze in einem separaten Absatz geregelt. Die PP sind bereits heute vorhanden und dürfen im Sinne der Besitzstandsgarantie bestehen bleiben. Die Absicht einer zentralen Sammel-parkierung ausserhalb des Areals zu realisieren entspricht dem Masterplan Polyfeld und den TZP-Vorschriften Polyfeld. Die PP werden entsprechend reduziert sobald dies möglich ist. Zudem werden durch die weiteren Nutzungen im Aussenraum automatisch PP wegfallen, da diese Flächen anderweitig belegt werden. Der Grundbucheintrag wird auf Stufe des Baugesuches erfolgen.</i>
3.7.3.	Z	Abs.8 Lage und Ausgestaltung Veloabstellplätze	Angesichts der angestrebten verkehrlichen Ausrichtung des Quartierplans, sind hinsichtlich der Qualitätssicherung, Bestimmungen zur Ausgestaltung der Veloabstellplätze aufzunehmen und deren konkrete Lage im Quartierplan verbindlich festzulegen.	<i>Aufgrund der benötigten Flexibilität für eine Schulnutzung ist die konkrete Lage nicht auf Stufe QP definierbar. Der Gemeinderat kann die Einreichung eines Umgebungsplans bei der Baubewilligungsbehörde verlangen, welcher die Lage der Veloabstellplätze definieren muss.</i>
3.7.4.	R	Abs.9 Verweis	Es ist an dieser Stelle auf § 13 Abs. 10 QPR zu verweisen.	<i>Wird so angepasst.</i>
3.8.		§11 Förderung Biodiversität		
3.8.1.	E	Vogelschutz	Im Sinne des Vogelschutzes ist folgende Bestimmung aufzunehmen: «Glasfassaden und verglaste Bauteile sind vogelsicher zu gestalten.»	<i>Kenntnisnahme</i>
3.8.2.	E	Ersatzlebensräume	Gebäude oder Teile von Bauten können als Lebensraum für geschützte Tier- und Pflanzenarten bedeutsam sein. Der Mauersegler beispielsweise brütet ausschliesslich in Gebäudenischen, die ihm als Ersatz für Felsspalten dienen. Wir empfehlen deshalb, folgende ergänzende Bestimmung aufzunehmen: «An den Gebäuden sind gezielt Zugangsluken für Fledermäuse, Vögel und Insekten anzubringen und pro Gebäude in angemessener Zahl Nistgelegenheiten für Mauersegler zu installieren.»	<i>Wird nicht berücksichtigt.</i>
3.8.3.	E	Abs.4 Dachbegrünung	Wir bitten Absatz 4 um folgenden Satz zu ergänzen: «Begrünte Flachdächer sind nach ökologischen Kriterien mit natürlichem Substrat zu modellieren und mit Kleinstrukturen (Steinhaufen, Erdhügel etc.) auszustatten, um ein Mosaik an Kleinstlebensräumen zu schaffen.»	<i>Wird nicht berücksichtigt. Widerspruch zur angedachten Nutzung der Dachflächen für Solaranlagen und Terrasse.</i>
3.9.	R	§12 Abs.4 Verweis	Es ist an dieser Stelle auf § 4 lit. e QPR zu verweisen oder den Absatz mit Absatz 1 zu bezeichnen.	<i>Wird so angepasst.</i>
3.10.		§13 Nutzung und Gestaltung des Aussenraums		
3.10.1	Z	Abs.2 Konkretisierung des Aussenraums	Die Konkretisierung der Aussenraumgestaltung hat auf den Quartierplanvorschriften zu basieren (vgl. Ziff. 1.1 und 1.2). Aus diesem Grund ist Absatz 2 insofern anzupassen, als die Konkretisierung des Aussenraums aufgrund der «nachfolgenden Bestimmungen» zu erfolgen hat. Diese sind nicht nur zu beachten, sondern verpflichtend. Demgegenüber steht der Leitfaden «Naturförderung im Polyfeld und in Quartierplanarealen in Muttenz», welcher als solches korrekterweise beachtet werden kann, nicht aber verpflichtend einzuhalten ist. Sind Aspekte aus diesem Leitfaden zwingend umzusetzen, dann sind diese im Quartierplanreglement als verbindliche Bestimmungen festzulegen.	<i>Wird so angepasst. Der Teil zum Leitfaden «Naturförderung im Polyfeld und in Quartierplanarealen in Muttenz» wird gestrichen und stattdessen in den Quartierplanvertrag zwischen Gemeinde und Kanton übernommen.</i>

3.10.2	Z	Abs.3 Bereich Freifläche	<p>Gemäss Abs. 3 sind innerhalb des Bereichs Freifläche die Erstellung von «Sportanlagen und Aufenthaltseinrichtungen, von mobilen Verpflegungseinrichtungen sowie die Anordnung von gedeckten und ungedeckten Zweiradabstellanlagen und Autoabstellplätzen» zulässig. Unklar bleibt, ob und inwiefern die arealinterne Erschliessung über diesen Bereich zulässig ist. Wir stellen fest, dass der «Bereich Freifläche» als wesentlicher Bestandteil der Quartierplanvorschriften mit einer Fläche von über 8'500 m² viel zu wenig konkret festgelegt wird. Wie bereits unter Ziff. 1.2 erwähnt, ist die Lage und Dimensionierung der einzelnen Nutzungen in Reglement und Plan zu konkretisieren.</p> <p>Des Weiteren wird der Bepflanzung, welche für die Aufenthaltsqualität förderlich ist und gleichzeitig innerhalb der Siedlung wichtige ökologische und mikroklimatische Funktionen übernimmt, viel zu wenig Rechnung getragen, indem bepflanzte Flächen und Bepflanzungselemente ohne Ersatzmassnahmen innerhalb des Areals jederzeit entfernt werden dürfen. Im Rahmen der geforderten Konkretisierung ist auch die Bepflanzung miteinzubeziehen. Es ist z.B. in Prozent anzugeben, wieviel Fläche unversiegelt und/oder bepflanzte sein muss. Zudem ist eine Mindestzahl von Bäumen festzulegen. Sollten Bepflanzungen auf bestimmten Flächen weiterhin entfernt werden dürfen, sind Bestimmungen aufzunehmen, die deren mindestens gleichwertigen Ersatz verlangen.</p>	<p><i>In Absprache mit dem ARP werden neu die Erschliessungsflächen im Bereich Freifläche aufgenommen. Die Sportanlagen werden hingegen gestrichen. Diese waren als 'nice-to-have'-Option mit eingeflossen. Durch die Weiterbearbeitung stellte sich heraus, dass mit dem Bedarf für Veloabstellplätze und den restlichen Nutzungsansprüchen im Bereich Freiraum nicht genügend Platz übrig war. Weiter wird ein Mindestanteil an Grünflächen festgelegt und eine Mindestanzahl an Bäumen.</i></p>
3.10.3	Z	Abs.6 Ökologische Vernetzung	<p>Der erste Satz unter Abs. 6 ist wie folgt anzupassen: «Der Bereich Grünzug dient der ökologischen Vernetzung und bildet einen Bestandteil ...».</p>	<p><i>Wird so angepasst.</i></p>
3.10.4	Z	Abs.7 Bepflanzung	<p>Die Formulierung des ersten Satzes ist wie folgt oder in gleicher, bestimmender Ausdrucksweise anzupassen: «Für die Bepflanzung gilt Folgendes gelten folgende Grundsätze:»</p> <p>Exotische Problempflanzen, sogenannte invasive Neophyten, stellen eine Gefahr für die einheimische Pflanzenwelt dar. Aus diesem Grund ist auf die Anpflanzung invasiver Neophyten zu verzichten (Freisetzungsvorschrift, FRSV SR 814.911). Abs. 7 lit. a ist entsprechend anzupassen. In erster Linie schlagen wir dabei vor, ausschliesslich die Anpflanzung einheimischer Pflanzenarten vorzuschreiben, womit alle Neophyten ausgeschlossen werden. Hierbei ist der erste Satz unter Abs. 7 lit. a wie folgt anzupassen: «Für die Bepflanzung sind ausschliesslich standortgerechte und vorzugsweise, einheimische Arten zu verwenden.»</p> <p>Sollten fremde Arten nicht ausgeschlossen werden, sind die Bestimmungen unter lit. a) mit folgendem Satz zu ergänzen: «Eine Bepflanzung mit Arten, die zu den invasiven Neophyten gezählt werden, ist nicht zulässig.»</p>	<p><i>Wird so angepasst.</i></p> <p><i>Durch das geplante Arboretum ist die Einschränkung auf nur einheimische Arten nicht möglich, siehe auch 3.1. lit. a) wird daher um den zweiten Satz ergänzt.</i></p>
3.10.5	ZE	Abs.10 Umgebungsplan	<p>Der Umgebungsplan dient dazu, die Umsetzung der verbindlichen Vorschriften - insbesondere in Quartierplanungen - nachzuweisen. Insofern ist es möglich, bei verbindlichen Vorgaben in den Reglementsbestimmungen den Hinweis vorzunehmen, dass deren Umsetzung im Umgebungsplan darzustellen bzw. nachzuweisen ist. Hingegen ist der Umgebungsplan kein Planungsinstrument, mit welchem Inhalte, welche in den Quartierplanvorschriften nicht verbindlich vorgesehen sind, auf Stufe Baugesuch konkretisiert und detailliert festgelegt werden können. Es kann mit dem Umgebungsplan somit nur der Nachweis von denjenigen Elementen eingefordert werden, welche mit den Quartierplanvorschriften verbindlich festgelegt wurden. Aus diesem Grund ist Absatz 10 zu streichen (vgl. Ziff. 1.1 und 1.2).</p> <p>Empfehlung: Wir empfehlen, an dieser Stelle folgende Bestimmung aufzunehmen: «Soweit für die Beurteilung von Baugesuchen erforderlich, kann der Gemeinderat bei der Baubewilligungsbehörde die Einreichung eines Umgebungsplans beantragen.»</p>	<p><i>Der Absatz wird gestrichen und dafür in den Quartierplanvertrag zwischen Gemeinde und Kanton aufgenommen.</i></p>
3.10.6	E	Aussenraumbeleuchtung	<p>Wir empfehlen, § 13 QR mit folgendem, zusätzlichem Absatz zu ergänzen: «Aussenraumbeleuchtungen sind so zu konzipieren, dass sie die Umgebung nicht übermässig beeinträchtigen. Die Beleuchtungsanlagen sind auf das Notwendige zu beschränken.»</p>	<p><i>Wird so angepasst.</i></p>
3.11.		§16 Ausnahmen und Abweichungen		
3.11.1	Z	Abs.2 Voraussetzungen	<p>Absatz 2 ist mit folgendem Satz zu ergänzen: «Wesentliche Änderungen vom städtebaulichen Konzept, vom architektonischen Erscheinungsbild, von der Umgebungsgestaltung oder der Erschliessung dürfen nur aufgrund einer Mutation der Quartierplanvorschriften erfolgen.»</p>	<p><i>Wird so angepasst.</i></p>
3.11.2	Z	Abs.3 Gesamtkonzept	<p>Der erste Satz ist wie folgt anzupassen: «Abweichungen von den Quartierplanvorschriften vom Quartierplan und den bewilligten Bauplänen durch bauliche oder gestalterische Einzelmassnahmen, ...».</p>	<p><i>Wird so angepasst.</i></p>
4. Quartierplanvertrag				

	E		Zur langfristigen Sicherung der Baumbepflanzungen empfehlen wir, die Pflanzung und Pflege der Bäume im Quartierplanvertrag zu regeln. Dies kann zum Beispiel nach den Grundsätzen der modernen Baumpflege (Bund Schweizer Baumpflege) erfolgen, so dass deren langfristiger Erhalt gesichert ist.	<i>Kenntnisnahme.</i>
5. Planungs- und Begleitbericht				
	E/H	Siedlungsentwässerung	Als Grundlage für die gewässerschutzkonforme Entwässerung empfehlen wir, im Planungsbericht zu erwähnen, inwiefern der Generelle Entwässerungsplan (GEP) Muttetz berücksichtigt wurde. Da in einer Quartierplanung auch Regelungen über die Dichte und Art der baulichen Nutzung getroffen werden, sind diese mit den im GEP festgelegten Anforderungen für den Umgang mit dem Regenwasser abzustimmen. Demnach sind konkrete Erfordernisse zur Retention, Versickerung, Verdunstung durch Begrünung auf die Gewässerschutzgesetze und den GEP abzustützen und nötigenfalls im Quartierplanreglement aufzunehmen. Dies insbesondere vor dem Hintergrund stetig steigender Schmutzwassermengen, Flächenversiegelungen und den Herausforderungen eines ausgewogenen Wasserhaushalts. Hinweis: Bei Änderung der Entwässerung gegenüber dem rechtskräftigen GEP Muttetz mit Einfluss auf den Wasserhaushalt, die Gewässer, die Kanalisation oder die ARA muss eine GEP Teilrevision erfolgen.	<i>Kenntnisnahme.</i>
6. Verkehrsgutachten				
6.1.	H	Parkplatzbewirtschaftung	Wir weisen darauf hin, dass eine angebotsorientierte Parkplatzplanung wie hier vorgesehen nur dann ihre Wirkung entfalten kann, wenn die Parkplätze im umliegenden öffentlichen Strassenraum bewirtschaftet sind.	<i>Kenntnisnahme.</i>
6.2.	H	Kapitel 5	Zwecks Plausibilisierung sollte das Verkehrsgutachten auf Basis der Fahrgastzahlen 2019 aktualisiert werden. Seit der Eröffnung des neuen FHNW-Campus haben sich die Nachfrageströme verändert. Die aktuellen Fahrgastzahlen können bei der Abteilung öffentlicher Verkehr der Bau- und Umweltschutzdirektion bezogen werden.	<i>An den ausgewiesenen Zahlen für die Schüler hat sich nichts geändert in der Planung, daher wird auf eine Anpassung verzichtet.</i>
7. Allgemeine Bedingungen zur kantonalen Vorprüfung				
7.1.			Wir verweisen auf die «Allgemeinen Bedingungen zur kantonalen Vorprüfung». Diese sind Bestandteil der kantonalen Vorprüfung und im weiteren Planungsverfahren zu berücksichtigen.	<i>Kenntnisnahme.</i>