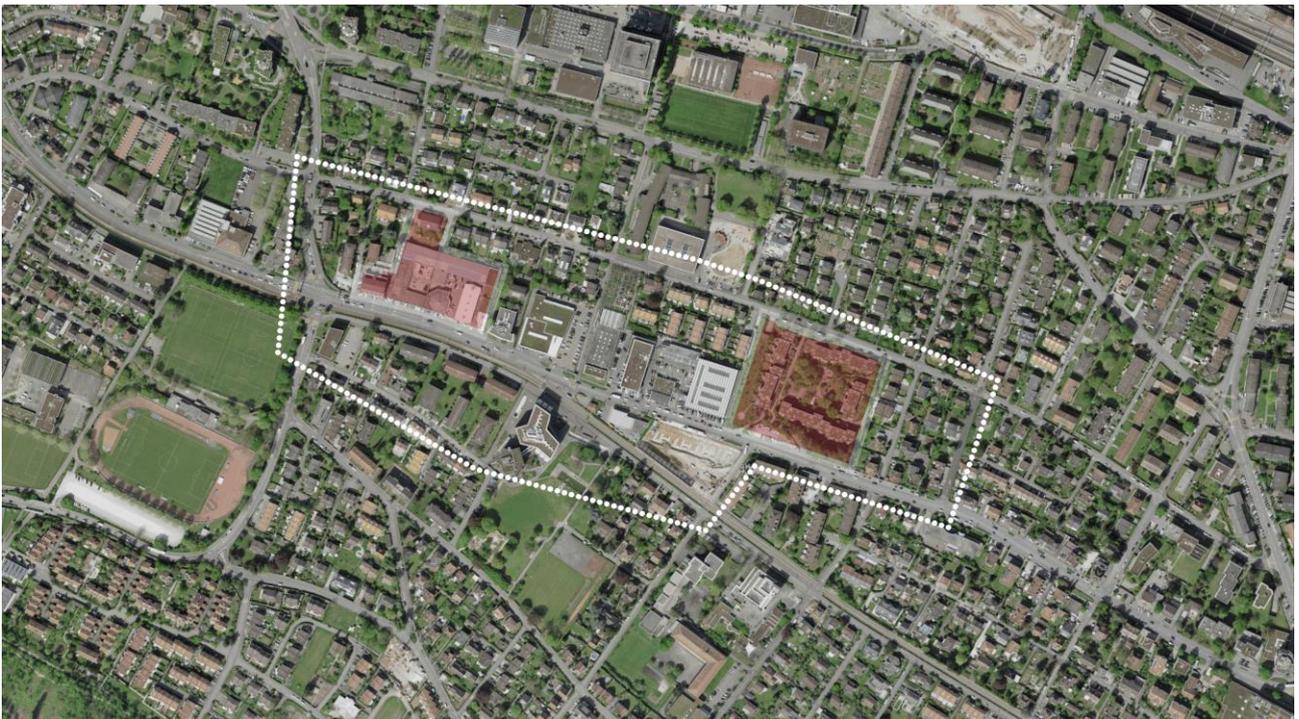


Arealentwicklung «Apfhalter-Brügglimatt»

Workshop-Verfahren

Arbeitsprogramm



Bearbeitung

PLANAR AG für Raumentwicklung

Gutstrasse 73, 8055 Zürich

Tel 044 421 38 38

www.planar.ch, info@planar.ch



Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangslage und Zielsetzung	4
2	Perimeter und Aufgabenstellung	6
2.1	Untersuchungsperimeter	6
2.2	Aufgabenstellung	6
2.3	Entwicklungsziele der Gemeinde	8
2.4	Entwicklungsziele PKBS / IBS	8
2.5	Entwicklungsziele Losinger Marazzi / Truststone (Patrimonium)	10
3	Bestimmungen zum Verfahren	11
3.1	Auftraggeber und Organisation	11
3.2	Art des Verfahrens	11
3.3	Begleitgremium und Experten	11
3.4	Beauftragtes Planungsteam	12
3.5	Entschädigung	12
3.6	Weiterbearbeitung	12
3.7	Urheber-, Nutzungs- und Eigentumsrechte	13
3.8	Vertraulichkeit	13
3.9	Streitfälle	13
3.10	Termine	13
4	Ablauf Workshopverfahren	14
4.1	Versand der Unterlagen	14
4.2	Startsitzung	14
4.3	Zwischenbesprechung	15
4.4	Schlussbesprechung	15
4.5	Wegleitende Beurteilungskriterien	16
4.6	Bereinigung und Schlussabgabe	16
5	Rahmenbedingungen und Anforderungen	17
5.1	Übergeordnete Planungen	17
5.2	Planungen im Umfeld	18
5.3	Baurechtliche Bestimmungen	21
5.4	Erschliessung und Mobilität	22
5.5	Freiraum	23
5.6	Stadtklima	23
5.7	Immissionsschutz und Störfallvorsorge	24
5.8	Erdfall / Senkungen	24
5.9	Altlasten	25
5.10	Hochwasser	26
5.11	Grundwasser	26
6	Genehmigung	27

1 Ausgangslage und Zielsetzung

Ausgangslage	Die St. Jakob-Strasse durchquert die Gemeinde Muttenz nördlich des historischen Ortskerns von Osten nach Westen. Sie bildet damit die zentrale Strassenachse, welche den Ortskern von Muttenz mit der Gemeinde Pratteln im Osten und der Stadt Basel im Westen verbindet. An der westlichen Ausfallachse in Richtung Stadt Basel, liegen die Wohnüberbauung «Apfhalter» und das Areal «Brügglimatt» (Standort Wederich Donà AG). Im Frühjahr 2021 traten die Grundeigentümerschaften der beiden Liegenschaften unabhängig voneinander an die Gemeinde Muttenz heran. Beide Grundeigentümer streben die Entwicklung ihrer Liegenschaften an.
Überbauung «Apfhalter»: Sanierung und Verdichtung	Die Wohnüberbauung «Apfhalter» (Parz. Nr. 4896, vgl. Abb. 1, rote Linie) befindet sich im Eigentum der Pensionskasse Basel-Stadt (PKBS). Für die Parzelle gilt der Quartierplan 44 / QP6 / 0 «Apfhalter» aus dem Jahr 1972. Das rund 16'500 m ² grosse Grundstück ist heute mit acht zweigeschossigen und sechs dreigeschossigen Wohngebäuden (Gartenstrasse 41-67) sowie einer Einstellhalle überbaut. Die bestehenden Bauten sind sanierungsbedürftig. Vor dem Hintergrund der anstehenden Gesamtanierung möchte die PKBS, die Verdichtungspotenziale auf der Parzelle ausloten. Mit der gezielten Verdichtung und Aufstockung soll deutlich mehr Wohnfläche auf der Parzelle entstehen und so ein Beitrag an eine nachhaltige Siedlungsentwicklung nach innen geleistet werden. In der Projektentwicklung wird die PKBS durch Immobilien Basel-Stadt (IBS) vertreten.
Areal «Brügglimatt»: Entwicklung mit gemischter Nutzung	Auf dem Areal «Brügglimatt» (Parz. Nrn. 6602, 4005 und D4142, vgl. Abb. 1, orange Linie) befindet sich heute das Autohaus der Wederich Donà AG und ein Mehrfamilienhaus der Familie █████. Truststone (Patrimonium) hat das rund 10'150 m ² grosse Areal erworben und beabsichtigt die Parzellen in Zusammenarbeit mit der Losinger Marazzi AG (LoMa) einer qualitätsvollen Entwicklung zuzuführen. LoMa erarbeitete in der Folge gemeinsam mit Morger Partner Architekten, ASW Architekten und weiteren Experten verschiedene Machbarkeiten. Entstehen soll eine gemischt genutzte Überbauung, wobei der Schwerpunkt der Nutzung künftig auf dem Wohnen liegen soll.
Absehbarer Wandel der Gewerbegebiete	Im Umfeld der beiden Areale ist die St. Jakob-Strasse stark durch gewerbliche Nutzungen, überwiegend aus dem Automobilssektor, geprägt (vgl. Abb. 1, blau hinterlegte Fläche). Aufgrund sich wandelnder Bedürfnisse in der Automobilbranche rechnet die Gemeinde Muttenz über kurze oder längere Zeit mit der schrittweisen Transformation der bestehenden Gewerbegebiete.
Abgestimmte Planung	Die Gemeinde Muttenz (nachfolgend Gemeinde) verfolgte bereits in den vergangenen beiden Dekaden eine nachhaltige Siedlungsentwicklung. Sie unterstützt die beiden Entwicklungsvorhaben, setzt jedoch eine auf die übergeordnete städtebauliche Entwicklung abgestimmte Planung voraus. Entsprechend einigten sich die Gemeinde und die beiden Grundeigentümerschaften auf einen zielführenden und zweckmässigen Planungsprozess, welcher den Zielen und Bedürfnissen aller Beteiligten bestmöglich gerecht wird.



Abb. 1 – Städtebauliches Transformationsgebiet «Apfhalter-Brügglimatt» (weisse Linie) mit Gewerbezone (blau hinterlegte Fläche), Wohnüberbauung «Apfhalter» (rote Linie) und Areal «Brügglimatt» (orange Linie); Quelle Luftbild: GeoView BL, Zugriff: 10.06.2021.

Ziel Workshopverfahren

In einem ersten Schritt – dem vorliegenden Workshopverfahren – sollen ausgehend von den Anforderungen der Gemeinde und den Entwicklungsvorstellungen der Grundeigentümerschaft die möglichen Veränderungsstrategien für den gesamten Strassenzug und das Gebiet im Umfeld der beiden Entwicklungsareale ausgelotet werden. Die **Aufgabe im Workshopverfahren** besteht entsprechend darin, im intensiven Dialog mit dem Begleitgremium, zahlreiche städtebauliche Verhaltensweisen für den gesamten Untersuchungsperimeter (vgl. Abb. 1, weisse Linie) in gleichwertigen Varianten aufzuzeigen, zu diskutieren und zu bewerten und daraus eine **städttebauliche Strategie für das gesamte Geviert** abzuleiten.

Die Erkenntnisse aus dem Verfahren, werden durch das Begleitgremium in einem Schlussbericht festgehalten und daraus die **übergeordneten städtebaulichen Leitlinien** abgeleitet. Die Leitlinien sollen eine abgestimmte städtebauliche Entwicklung des gesamten Untersuchungsperimeters sicherstellen und als Grundlage für die weiteren Planungs- und Entwicklungsschritte dienen.

Ausblick auf weiteres Vorgehen

Die Ergebnisse des Verfahrens dienen der Gemeinde als wegleitende Grundlage für die Planung und Entwicklung innerhalb des Untersuchungsperimeters. Basierend auf den Erkenntnissen aus dem Workshopverfahren und unter Berücksichtigung daraus abgeleiteten städtebaulichen Leitlinien kann die Entwicklung der beiden Areale «Apfhalter» und «Brügglimatt» im Anschluss an das Workshopverfahren durch die beteiligten Grundeigentümer in voneinander unabhängigen Verfahren weiter vorangetrieben werden.

2 Perimeter und Aufgabenstellung

2.1 Untersuchungsperimeter

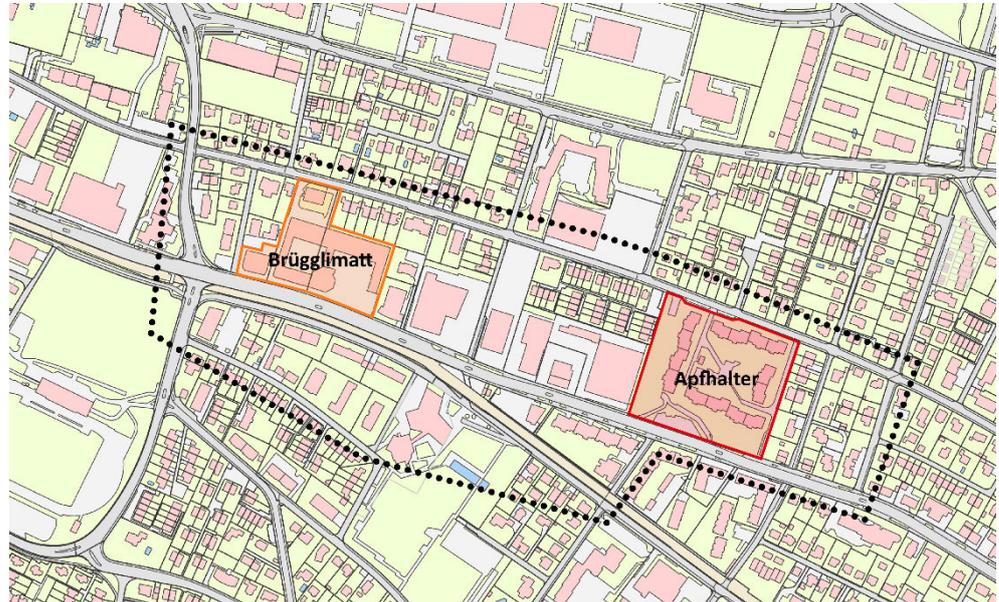


Abb. 2 – Städtebaulicher Untersuchungsperimeter (=schwarz gepunktete Linie; orange hinterlegt = Eigentum Patrimonium; rot hinterlegt = Eigentum PKBS)

Städtebaulicher
Untersuchungsperimeter

Der zu bearbeitende **Untersuchungsperimeter** umfasst das gesamte Karree Birsfelderstrasse, Gartenstrasse, Chrischonastrasse und St. Jakob-Strasse sowie die südlich der St. Jakob-Strasse angrenzenden Parzellen bis auf die Höhe des Holderstüdeliwegs.

Betrachtungsperimeter

Das nähere und weitere Umfeld des Untersuchungsperimeters ist im Sinne eines **Betrachtungsperimeters** in die Überlegungen miteinzubeziehen. Je nach Fachbereich – bspw. Lärm, Höhenentwicklung, Erschliessung – umfasst der Betrachtungsperimeter das Gebiet, welches als Kontext für die Bearbeitung der Aufgabenstellung relevant ist.

2.2 Aufgabenstellung

Aufgabenstellung

Die Aufgabe im vorliegenden Workshopverfahren ist die Erarbeitung einer städtebaulichen Strategie für den Untersuchungsperimeter, welche den Anforderungen der Gemeinde gerecht wird, die Entwicklungsziele der involvierten Grundeigentümer bestmöglich umsetzt und aus welcher sich die übergeordneten städtebaulichen Leitlinien für eine abgestimmte Entwicklung innerhalb des Untersuchungsperimeters ableiten lassen.

Der Kern der Aufgabe besteht entsprechend darin, ausgehend von einer **Ortsanalyse** und im Dialog mit dem Begleitgremium, zahlreiche städtebauliche Verhaltensweisen **in gleichwertigen Varianten (4-5 Varianten)** stufengerecht auszuloten, darzustellen und zu bewerten. Im engen Austausch mit dem Begleitgremium werden die geprüften Varianten schrittweise reduziert, vertieft und weiterentwickelt.

Ziel des Workshopverfahrens ist es, **die für die weitere Entwicklung des Untersuchungsperimeters relevanten Grundsätze / städtebaulichen Leitlinien** zu klären, zu diskutieren und zu festigen. Die Leitlinien sollen robust genug sein, um eine abgestimmte städtebauliche

Transformation des Gevierts nördlich der St. Jakob-Strasse sicherzustellen und in unabhängigen Entwicklungsschritten voranzutreiben. Die Leitlinien sollen aber auch den notwendigen Spielraum aufweisen, um den unterschiedlichen Bedürfnissen der jeweiligen Grundeigentümerschaften gerecht zu werden und Reaktionen auf sich verändernde Rahmenbedingungen zulassen zu können.

Erwartete Aussagen
(Leitlinien)

Im Rahmen der gesuchten städtebaulichen Strategie werden Aussagen zu folgenden Themen erwartet (Leitlinien der städtebaulichen Entwicklung):

- Volumetrie / Baumassenverteilung
- Körnung / Massstäblichkeit
- Porosität und Figur
- Höhenentwicklung
- Freiraumbedarf und -verteilung
- Nutzungseignung und -verteilung
- Erschliessungsgrundsätze

Darüber hinaus werden qualitative Aussagen zu den erreichten städtebaulichen und freiräumlichen Qualitäten erwartet.

Die Aufführung der erwarteten Aussagen entspricht dem Wissensstand zu Beginn des Workshopverfahrens. Es ist nicht ausgeschlossen, dass sich im Rahmen der Bearbeitung weitere für die künftige Entwicklung relevante Themen und Aussagen ergeben, welche es im Sinne von übergeordneten Grundsätzen zu verankern gilt.

Einzureichende Unterlagen
(Schlussabgabe)

Folgende Unterlagen sind für die Schlussabgabe einzureichen.

Zusammenfassung des Variantenstudiums mit angemessener Dokumentation der geprüften Varianten, nachvollziehbarer Darstellung der Beurteilung aus den Besprechungen mit dem Begleitgremium und Erläuterung der daraus gezogenen Schlussfolgerungen und gewonnenen Erkenntnisse (in freier Darstellung).

Darstellung städtebauliches Konzept / Strategie:

- Situationsplan (in geeignetem Massstab) mit Darstellung des städtebaulichen Gesamtkonzeptes (Dachaufsicht), Erschliessungskonzept und Grobkonzept Freiräume.
- Darstellung der zum Verständnis notwendigen Grundrisse und Schnitte (schematisch, Mst. frei).
- Weiterführende Erläuterung zum Konzept und Darstellung der erzielten städtebaulichen und freiräumlichen Qualitäten sowie Aussagen zur Erschliessung und der Nutzungsverteilung/-Eignung (Mst. und Darstellung frei, bspw. einfache Volumendarstellungen, Skizzen, textliche Erläuterungen).
- Arbeitsmodell oder 3D-Darstellungen des städtebaulichen Konzepts

«Baurechtlicher Rahmenplan» in geeignetem Massstab mit abstrahierter Darstellung der übergeordneten Grundsätze / Leitlinien für die städtebauliche Entwicklung des Untersuchungsperimeters als Grundlage für die weitere Entwicklung.

2.3 Entwicklungsziele der Gemeinde

Entwicklungsziele Gemeinde

Die Gemeinde Muttenz verfolgte bereits in den vergangenen beiden Dekaden eine bezüglich Ökologie, Ökonomie und Gesellschaft nachhaltige Siedlungsentwicklung und ist bestrebt, dass auch die absehbare Entwicklung innerhalb des Untersuchungsperimeters einen Beitrag zur vorbildlichen Siedlungsentwicklung nach innen leistet. Die Entwicklung der beiden Areale «Apfhalter» und «Brügglimatt» soll dabei einen **positiven Impuls liefern für eine abgestimmte städtebauliche Transformation und Verdichtung** entlang der St. Jakob-Strasse, insbesondere der heutigen Gewerbezone zwischen Rennbahnkreuzung und Chrischonastrasse. Zudem soll sie einen Beitrag leisten zur **Umsetzung des auf der Masterplanung Polyfeld basierenden Grünzuges** zwischen dem Transformationsgebiet Polyfeld, der Tramhaltestelle Zum Park und dem Holderstüdelipark.

Die Areale «Apfhalter» und «Brügglimatt» sollen als Pilotparzellen fungieren und jeweils unabhängig, auf Basis des zu erarbeitenden Konzepts mit hoher städtebaulicher und architektonischer Qualität verdichtet werden. Während das Areal «Brügglimatt» als Pilotparzelle für die **qualitätsvolle Transformation der heutigen Gewerbeareale** dienen kann, fungiert die Entwicklung auf dem Areal «Apfhalter» als Vorzeigeprojekt, für die **Nachverdichtung innerhalb bestehender städtebaulicher Strukturen**. Dabei soll der Charakter der ursprünglichen Bebauung aus dem Jahr 1972 in geeigneter Form erhalten bleiben. Dies betrifft insbesondere den Erhalt und die Weiterentwicklung der attraktiven halbprivaten Aussenräume und der heutigen fussverkehrsfreundlichen Durchwegung.

Neben der **gezielten Verdichtung und Aufwertung** der Areale entlang des von MIV, ÖV und Fuss- und Veloverkehr stark frequentierten Strassenabschnitts sollen auch eine **ökologische Bauweise** und ein allgemein **niedriger Energieverbrauch** zur Nachhaltigkeit beitragen. Zukünftig soll das gemischt genutzte Gebiet über eine vorbildhafte multimodale Erschliessung verfügen und mit geeigneten Massnahmen zur **Förderung der nachhaltigen Mobilität** der Nutzerinnen und Nutzer beitragen, gleichzeitig aber den bestehenden Transitverkehr weiterhin gewährleisten. Darüber hinaus strebt die Gemeinde innerhalb des gesamten Perimeters eine möglichst **durchmischte Alters- und Sozialstruktur** an. Geeignete Nutzungen zur **Förderung des Quartierlebens** sollen geprüft werden.

Wegleitend für die seitens Gemeinde angestrebte Qualität sind die in § 38 Anforderungen Quartierplanverfahren Abs. 1 ZRS (Fassung vom 11. Juni 2015) aufgeführten Anforderungen. Diese sind bereits auf Stufe Städtebau zu berücksichtigen und in angemessener Weise in die Planung aufzunehmen.

2.4 Entwicklungsziele PKBS / IBS

Entwicklungsziele PKBS / IBS

Die Wohnüberbauung «Apfhalter» an der Gartenstrasse 41 – 67 in Muttenz befindet sich im Eigentum der Pensionskasse Basel-Stadt (PKBS). Immobilien Basel-Stadt ist mit dem Management der Immobiliendirektanlagen der Pensionskasse Basel-Stadt mandatiert.

Die Wohnüberbauung «Apfhalter» umfasst 14 zwei- bis dreigeschossige Wohngebäude mit insgesamt 68 Wohnungen sowie eine Autoeinstellhalle. Die grosszügige und begrünte Freifläche im Innenhof der Wohnüberbauung wird durch gepflasterte Gehwege durchquert und beinhaltet einen gut gestalteten Spielplatz. Die Freiflächen bieten den Bewohnerinnen

und Bewohner einen Ort zum Austausch und sich Begegnen. Die gestaffelten Gebäudevolumen weisen eine überdurchschnittliche Gestaltungsqualität auf. Das soziale Gefüge der Bewohner ist gut durchmischt und es liegt ein funktionierendes Quartierleben vor. Die Wohnungen werden tendenziell in einem preisgünstigen Wohnsegment vermietet.

Die aus dem Jahr 1972 stammende Wohnüberbauung «Apfhalter» bedarf einer Gesamt-sanierung, da viele Bauteile noch aus dem Erstellungsjahr stammen. Vor dem Hintergrund der anstehenden Gesamt-sanierung sollen mögliche Entwicklungs- und Verdichtungsszenarien der Liegenschaft ausgelotet werden. Die bestehende Überbauung schöpft die baurechtlich zulässige Ausnützung des bestehenden Quartierplans weitgehend aus. Basierend auf den Erkenntnissen aus dem nun angestossenen Planungsprozess soll daher der bestehende Quartierplan überprüft und in geeigneter Weise angepasst werden (Regelzone oder Quartierplan).

Die Entwicklungsziele der PKBS umfassen die Nachhaltigkeitsaspekte der Ökologie, Ökonomie sowie Gesellschaft. Neben der **Verbesserung der energetischen Aspekte**, soll auf der Parzelle durch gezielte **Verdichtung und Aufstockung** deutlich mehr Wohnfläche entstehen. Durch eine qualitätsvolle **Aufwertung der Gesamtanlage**, eine **Verbesserung der Zufahrtssituation** sowie der **gezielten Einführung von Drittnutzungen an dafür geeigneten Lagen in den Erdgeschossen** sollen auch gesellschaftliche Bedürfnisse berücksichtigt werden. Dabei formulierte die PKBS folgende Ziele / Visionen für die Entwicklung des Areals, welche stufengerecht auf ihre Umsetzbarkeit hin zu überprüfen sind:

Ökologie

- Grünräume, Begegnungsflächen und Spielflächen beibehalten und optimieren
- Die Parkplätze im Süden der Parzelle können als Grünraum oder Fläche für einen Neubau genutzt werden
- Durch eine bauliche Verdichtung kann mehr Wohnraum auf gleicher Parzellenfläche generiert werden (haushälterischer Umgang mit dem Boden)

Ökonomie

- Ausreichend und qualitativ guten Wohnraum bewahren
- Erhöhung des Anlagevolumens am Standort durch Sanierung und Verdichtung des bestehenden Areals, dies in Übereinstimmung mit der hohen Nachfrage nach Wohnungen in Muttenz

Gesellschaft

- Komplette Überarbeitung der Erschliessungssituation MIV, Priorisierung der Fussgängererschliessung
- Attraktivierung des Freiraums durch Einbezug der Frei- und Strassenräume und Einführen von öffentlichen Erdgeschossnutzungen
- Bewahren der überdurchschnittlichen Gestaltungsqualität des Aussenraums und der Gebäude
- Eine klarere Adressierung und einfachere öffentliche Zugänglichkeit der Aussenanlagen fördert die Kommunikation und Gemeinschaft

- Durch Neubauten und Aufstockungen sollen Rochadewohnungen geschaffen werden, die der heutigen Mieterschaft zugehalten werden können (keine komplette Entmietung). Dadurch soll der durchmischte Mietermix bewahrt werden
- Bestehende Mieter können z.B. durch einen Wohnungswechsel in einen barrierefreien/altersgerechten neuen Wohnbau im Quartier bleiben

2.5 Entwicklungsziele Losinger Marazzi / Truststone (Patrimonium)

Entwicklungsziele LoMa /
Truststone

Auf dem Areal «Brügglimatt» soll eine **gemischt genutzte Überbauung** entstehen, wobei der **Schwerpunkt der Nutzung künftig auf dem Wohnen** liegen soll.

Das Wohnangebot soll grundsätzlich Mietwohnungen umfassen. Aufgrund der Nähe zu Bildungseinrichtungen (Kindergärten, Schulen) bilden Familien (Klein- und Grossfamilien) aus der bürgerlichen Mitte eine vielversprechende Zielgruppe. Durch die Nähe zum Fachhochschul-Campus und zum Stadtzentrum ist das Areal zudem attraktiv für Studierende und junge Singles und Paare. Entsprechend ist aus dem heutigen Gesichtspunkt ein ausgewogener Mix mit grosszügigen Familienwohnungen (4.5 Zimmer), Wohnungen für zahlungskräftige Paare und Singles (3.5 Zimmer) sowie Kleinwohnungen (1.5-2.5 Zimmer) im eher preisgünstigen Segment angedacht.

Darüber hinaus ist die Ansiedlung von klassischem Gewerbe in den Erdgeschossen entlang der St. Jakob-Strasse vorgesehen.

Durch seine Lage und Tiefe hat das Areal das Potenzial, eine gewerbliche Lage mit einer hochwertigen Wohnlage zu verbinden. Durch die **gezielte Anordnung der Nutzungen** und sorgfältig **differenzierte Öffentlichkeitsgrade** sollen, die unterschiedlichen Anforderungen der angedachten Nutzungen bestmöglich berücksichtigt und umgesetzt werden. Es wird eine Dichte **Bebauungsstruktur** angestrebt.

Ein zusätzlicher Fokus soll dabei auf folgende Aspekte gelegt werden:

Nutzungsvielfalt: Die Eigentümerschaft verfolgt von Beginn weg das Ziel ein durchmisches und lebendiges Quartier zu schaffen. Es sollen verschiedenste Nutzungen im Bereich des Wohnens werden. Ebenfalls ist wichtig das keine Gewerbe- oder Dienstleistungsflächen «auf Halde» gebaut werden, sondern es soll eine nutzerspezifische Entwicklung, die der Nachfrage auf dem Markt entspricht, angestrebt werden.

Städtebau / Architektur: Es sollen städtebauliche Typologien geprüft werden welche kompakte und effiziente Wohnungsgrundrisse ermöglichen und den Bedürfnissen der zukünftigen Nutzerinnen und Nutzer entsprechen.

Erschliessung und Mobilität: Der Erschliessung ist besondere Beachtung zu schenken. Es soll ein allgemein tragfähiges Erschliessungskonzept angedacht werden, welches insbesondere die Bedürfnisse der heutigen Bewohnerinnen und Bewohner aufnehmen kann.

Etap pierung / Flexibilität: Das gesuchte städtebauliche Konzept soll die notwendige Flexibilität aufweisen, um den kurz- und langfristigen Bedürfnissen der Grundeigentümerschaft gerecht zu werden.

3 Bestimmungen zum Verfahren

3.1 Auftraggeber und Organisation

Auftraggeber

Auftraggeber des Workshopverfahrens sind die Gemeinde Muttenz, die Pensionskasse Basel-Stadt, vertreten durch Immobilien Basel-Stadt und die Truststone (Patrimonium), vertreten durch die Losinger Marazzi AG.

Gemeinde Muttenz

Kirchplatz 3
4132 Muttenz

Immobilien Basel-Stadt

Fischmarkt 10, Postfach
4001 Basel

Losinger Marazzi AG

Aeschenvorstadt 55
4051 Basel

(nachfolgend Auftraggeber)

Verfahrensbegleitung

Die Begleitung und Koordination des Verfahrens erfolgen durch die PLANAR AG für Raumentwicklung:

PLANAR

AG für Raumentwicklung
Gutstrasse 73
8055 Zürich

Kontaktperson: [REDACTED]

Die Verfahrensbegleitung ist zuständig für sämtliche technischen Anfragen im Zusammenhang mit dem Verfahren.

3.2 Art des Verfahrens

Art des Verfahrens

Es handelt sich um ein **einstufiges Workshopverfahren** mit einem Planungsteam. Das Verfahren erfolgt im intensiven Austausch und Dialog zwischen dem beauftragten Planungsteam und dem eingesetzten Begleitgremium. Es finden eine **Startveranstaltung**, eine **Zwischenbesprechung** und eine **Schlussbesprechung** statt.

Es handelt sich um eine prozessorientierte Planungsstudie, welche als Grundlage für weitere Planungsschritte dient.

Sprache

Das Verfahren wird in **deutscher Sprache** geführt.

3.3 Begleitgremium und Experten

Das Workshopverfahren erfolgt im Dialog mit dem Begleit- und Expertengremium:

Begleitgremium

Begleitgremium (stimmberechtigt):

- [REDACTED] [REDACTED]

3.7 Urheber-, Nutzungs- und Eigentumsrechte

Urheber- und Nutzungsrechte	Das Urheberrecht verbleibt bei den Verfassenden. Wie bei prozessorientierten Planungsstudien üblich, dienen die Ergebnisse der Studie als Grundlage für weitere Planungsschritte. Die Studienergebnisse können durch Dritte weiterverwendet werden. Den Auftraggebern stehen entsprechend die Rechte zu, die Studienergebnisse entschädigungslos weiterzuverwenden, weiterzubearbeiten und abzuändern, zu vervielfältigen oder auch Dritten zur weiteren Verwendungen, Weiterbearbeitung und Abänderung zur Verfügung zu stellen. Die Nutzungs- und Änderungsrechte werden über die geleistete Entschädigung abgegolten.
Eigentum	Die eingereichten Unterlagen, Berichte und Modelle gehen mit der Bezahlung der Entschädigung in das Eigentum der Auftraggeberin über.

3.8 Vertraulichkeit

Vertraulichkeit	Das vorliegende Arbeitsprogramm sowie die Informationen und Daten, welche im Rahmen einer allfälligen Zusammenarbeit entstehen, unterliegen der Vertraulichkeit.
Kommunikation	Die Information der Öffentlichkeit und Dritten ist alleinige Sache der Auftraggeberin. Sollten sich direkte Behördenkontakte als notwendig erweisen, sind diese vorgängig mit der Verfahrensbegleitung abzustimmen.

3.9 Streitfälle

Streitfälle	Für Streitfälle, die trotz Mediation nicht gütlich beigelegt werden können, sind die ordentlichen Gerichte zuständig. Der Gerichtsstand ist Arlesheim.
-------------	--

3.10 Termine

Für das Workshopverfahren sind die folgenden Grobtermine vorgesehen (die detaillierte Terminfestlegung erfolgt so bald als möglich in Absprache mit dem Planungsteam):

Versand Unterlagen:	
Startveranstaltung:	
Werkstattgespräch:	
Schlussbesprechung:	
Schlussbericht	

4 Ablauf Workshopverfahren

4.1 Versand der Unterlagen

Die Arbeitsprogramm wird dem Planungsteam am [REDACTED] zugestellt. Nachfolgend aufgeführte Unterlagen können ab diesem Zeitpunkt über einen Downloadlink heruntergeladen werden.

1 Programm Workshopverfahren

1.1 Arbeitsprogramm PDF

2 Plangrundlagen

2.1 Grundlagenpläne (amtliche Vermessung, Höhenkurven, Perimeter etc.) DWG/DXF

2.2 Bestandespläne (soweit vorhanden) PDF

3 Gesetzliche Grundlagen und Richtlinien

3.1 Raumplanungs- und Baugesetz (RBG), Kanton Basel-Landschaft PDF

3.2 Verordnung zum Raumplanungs- und Baugesetz (RBV), Kanton Basel-Landschaft PDF

3.3 Auszug Zonenplan (ZP), Kanton Basel-Landschaft PDF

3.4 Zonenreglement Siedlung (ZRS), Gemeinde Muttenz PDF

3.5 Zonenreglement Landschaft (ZRL), Gemeinde Muttenz PDF

3.6 QP Apfhalter, Gemeinde Muttenz PDF

3.7 QP Rennbahn, Gemeinde Muttenz PDF

3.8 Masterplan Polyfeld PDF

3.9 Hochhauskonzept Muttenz, Gemeinde Muttenz PDF

3.10 Naturförderung im Polyfeld und in Quartierplanarealen in Muttenz, Gemeinde Muttenz PDF

4 Beilagen

4.1 Beurteilung Erschliessung Areal Wederich Donà (RK&P, 18.11.2019) PDF

4.2 Orientierende Gefährdungsabschätzung Erdfall / Doline und Senkungen, Parz. 4005, 6602, 4241 (Geotest AG, 08.09.2020) PDF

4.3 Orientierende Gefährdungsabschätzung Erdfall / Doline und Senkungen Parz. 4896 (Geotest AG, 16.09.2021) PDF

4.4 Baugrunduntersuchung, Parz. 4005, 6602, 4241 (Geotest AG, 04.11.2021) PDF

4.2 Startsituation

Startveranstaltung

Es findet eine Startveranstaltung statt. Die Startveranstaltung dient der Erläuterung der Ausgangslage, der gesetzten Rahmenbedingungen sowie zur Präzisierung und Diskussion der erwarteten Ergebnisse seitens der Auftraggeber. Die Terminfindung erfolgt in Absprache mit dem Planungsteam.

4.3 Zwischenbesprechung

Abgabe Unterlagen
Zwischenbesprechung

Zur inhaltlichen Vorbereitung und für einen möglichst gewinnbringenden Ablauf der Zwischenbesprechung werden die **Unterlagen zur Zwischenbesprechung** vorab dem Begleitgremium zugestellt. Das Planungsteam ist gebeten, alle zum Verständnis notwendigen Unterlagen bis am [REDACTED] per E-Mail bei der Verfahrensbegleitung [REDACTED] einzureichen.

Zwischenbesprechung

Am [REDACTED] findet eine **Zwischenbesprechung** («Werkstattgespräch») statt. Das Detailprogramm wird in Absprache mit dem Planungsteam festgelegt.

Aufgabe bis
Zwischenbesprechung

Die Aufgabe bis zur Zwischenbesprechung besteht darin, verschiedene Varianten zu studieren, diese zu entwickeln und zu dokumentieren (min. 4-5 Varianten). Ziel zum Zeitpunkt der Zwischenbesprechung ist, dass alle denkbaren städtebaulichen Verhaltensweisen ausgelotet und dargestellt wurden. Dabei ist es den Auftraggebern ein Anliegen, dass die untersuchten und dargestellten Varianten gleichwertig dargestellt werden. Die Aussagen können skizzenhaft sein. An der Zwischenbesprechung werden folgende Aussagen erwartet:

- **Analyse des Ortes und der Aufgabenstellung:** Qualitäten, Identitäten, Bezüge, Themen und Haltungen
- **Variantenstudium mit 4-5 Varianten** (Mst. 1:500 bis 1:1'000, skizzenhaft) mit Aussagen zu:
 - Volumetrie / Baumassenverteilung
 - Höhenentwicklung
 - Nutzungseignung und -verteilung
 - Erschliessung, Anlieferung und Parkierung
 - Schlüsselthemen und Herausforderungen
- **3D-Darstellung** der Varianten (in geeigneter Form)

Das Werkstattgespräch ist workshopartig angelegt. Die Diskussion und Bewertung der Varianten erfolgt gemeinsam im Dialog mit dem Begleitgremium. Die Erkenntnisse der Zwischenbesprechung sowie Aufgaben und Hinweise zur Weiterbearbeitung werden durch die Verfahrensbegleitung protokollartig zusammengefasst und dem Planungsteam abgegeben.

4.4 Schlussbesprechung

Abgabe Unterlagen
Schlussbesprechung

Zur inhaltlichen Vorbereitung werden die **Unterlagen zur Schlussbesprechung** vorab dem Begleitgremium zugestellt. Das Planungsteam ist gebeten, alle zum Verständnis notwendigen Unterlagen bis am [REDACTED] per E-Mail bei der Verfahrensbegleitung [REDACTED] einzureichen.

Schlussbesprechung

Am [REDACTED] findet die **Schlussbesprechung** statt. Das Detailprogramm wird in Absprache mit dem Planungsteam festgelegt.

Aufgabe bis
Schlussbesprechung

Basierend auf den Erkenntnissen aus der Zwischenbesprechung gilt es bis zur Schlussbesprechung eine Variante vertieft auszuarbeiten und allenfalls aus der Zwischenbesprechung hervorgegangene Schlüsselthemen und Fragestellungen zu dokumentieren und zu klären. Folgende Aussagen werden an der Schlussbesprechung erwartet:

- **Vertiefte Variante** (+/-Mst. 1:500)
- **«Baurechtlicher Rahmenplan» im Entwurf** mit Darstellung der wesentlichen städtebaulichen Leitlinien / Grundsätze
- **3D-Darstellungen** (Arbeitsmodell oder digital)

Die Diskussion an der Schlussbesprechung soll es dem Begleitgremium ermöglichen, die für die eine abgestimmte städtebauliche Entwicklung des Untersuchungsperimeters wesentlichen Grundsätze / Leitlinien hinsichtlich Volumetrie / Baumassenverteilung, Höhenentwicklung, Freiraumbedarf und -verteilung, Nutzungseignung und -verteilung sowie Erschliessung festzulegen.

4.5 Wegleitende Beurteilungskriterien

Die wegleitenden Beurteilungskriterien sind:

- Städtebauliche Qualität (Dichte, Körnung und Einordnung)
- Qualität und Nutzbarkeit der Aussenräume / des öffentlichen Raumes
- Angemessenheit und Qualität der Nutzungsverteilung/-durchmischung
- Zweckmässigkeit und Verträglichkeit der Erschliessung

4.6 Bereinigung und Schlussabgabe

Schlussabgabe

Nach der Schlussbesprechung formuliert das Begleitgremium – soweit nötig – allfälligen Bereinigungs- und Klärungsbedarf hinsichtlich der Schlussabgabe. Auf Basis der Rückmeldung hat das Planungsteam bis [REDACTED] Zeit, die Unterlagen zu finalisieren und bei der Verfahrensbegleitung [REDACTED] einzureichen.

Folgende Unterlagen sind für die Schlussabgabe einzureichen.

Zusammenfassung des Variantenstudiums mit angemessener Dokumentation der geprüften Varianten, nachvollziehbarer Darstellung der Beurteilung aus den Besprechungen mit dem Begleitgremium und Erläuterung der daraus gezogenen Schlussfolgerungen und gewonnenen Erkenntnisse (in freier Darstellung).

Darstellung städtebauliches Konzept / Strategie:

- Situationsplan (in geeignetem Massstab) mit Darstellung des städtebaulichen Gesamtkonzeptes (Dachaufsicht), Grobkonzeption der Erschliessung und Freiräume.
- Darstellung der zum Verständnis notwendigen Grundrisse und Schnitte (schematisch, Mst. frei).
- Erläuterung und Darstellung der erzielten städtebaulichen und freiräumlichen Qualitäten (Mst. und Darstellung frei, bspw. einfache Volumendarstellungen, Skizzen, textliche Erläuterungen) sowie Aussagen zur groben Nutzungsverteilung/-Eignung.
- 3D-Darstellung des städtebaulichen Konzepts (Arbeitsmodell oder digital)

«Baurechtlicher Rahmenplan» in geeignetem Massstab mit abstrahierter Darstellung der übergeordneten Grundsätze / Leitlinien für die städtebauliche Entwicklung des Untersuchungsperimeters als Grundlage für die weitere Entwicklung.

5 Rahmenbedingungen und Anforderungen

5.1 Übergeordnete Planungen

Kantonaler Richtplan
Basel-Landschaft

Die Siedlungsentwicklung nach innen mit dem Ziel einer **Erhöhung der Einwohner- und Beschäftigendichte** ist von kantonalem Interesse. Gemäss dem kantonalen Richtplan soll an mit ÖV gut erschlossenen Lagen, massgeschneiderte, quartier- und umweltverträgliche Nachverdichtungen erfolgen.

Entwicklungsgebiet

Der nördliche Teil des Untersuchungsperimeters (nördlich der St. Jakob-Strasse) ist im kantonalen Richtplan als **Entwicklungsgebiet** für Wohn- und Zentrumsnutzungen bezeichnet (vgl. Abb. 3, rot schraffierte Fläche). Dabei handelt es sich um für Verdichtung besonders geeignete Standorte.



Abb. 3 – Auszug Kantonaler Richtplan (rot schraffierte Fläche = Entwicklungsgebiete; violett gepunktete Linien = kantonale Radrouten; schwarz ausgezogene Linie = Untersuchungsperimeter); Quelle: geoview.bl.ch, Zugriff: 30.09.2021.

Für die Entwicklungsgebiete legt der Richtplan die folgenden Ziele fest (vgl. RIP, Objektblatt S 2.2):

- Die Entwicklungsgebiete sind die zentralen Verdichtungs- und Transformationsgebiete im Kanton; mit der Verdichtung sollen gleichzeitig **Qualität und Identität geschaffen oder erhalten** werden.
- Die Analyse der **räumlichen Stärken und Schwächen der Quartiere**, in denen die Entwicklungsgebiete liegen, bilden **Ausgangspunkt der Umgestaltung** der Areale. Stärken sind zu stärken, Schwächen zu eliminieren.
- Die Entwicklungsgebiete sind so umzugestalten, dass soziale, räumliche, ökonomische und ökologische **Mehrwerte** geschaffen werden können.

Erhöhung Nutzungsdichte

Ziel der Verdichtung ist die **Erhöhung der Nutzungsdichte** (mehr Einwohner und Beschäftigte pro Hektare). Die Gemeinde Muttensz ist im Raumkonzept Basel-Landschaft dem

Raumtyp «Innerer Korridor» zugeordnet. In diesem Raumtyp ist in den Entwicklungsgebieten eine Dichte von **min. 125 Einwohner und Beschäftigte pro Hektar (Ew+B/ha)** zu ermöglichen (vgl. RIP, Objektblatt S 2.2).

Kantonale Radrouten

Die kantonalen Radrouten dienen primär dem täglichen Veloverkehr. Die Linienführung muss deshalb möglichst direkt und hindernisfrei für eine zügige Fahrweise bei guter Verkehrssicherheit gewählt werden. Das kantonale Radroutennetz umfasst die wichtigen Längsachsen in den Tälern des Kantons sowie die Querverbindungen dazu. Gemäss kantonalem Richtplan ist südlich der St. Jakob-Strasse entlang der Tramlinie 14 Pratteln-Basel eine **kantonale Radroute** festgelegt. Ab der Haltestelle «Muttentz, Zum Park» (Holderstüdelipark) ist entlang der Zwinglistrasse zudem eine Verbindung in nördliche Richtung zum Entwicklungsgebiet Polyfeld vorgesehen, welche den Untersuchungsperimeter quert und nördlich des Perimeters in die Gründenstrasse einmündet (vgl. Abb. 3, violett gepunktete Linien).

Der kantonale Richtplan stützt die Entwicklungsabsichten der beteiligten Grundeigentümer mit substanzieller Verdichtung. Die im Richtplan festgelegten Ziele für Entwicklungsgebiete dienen während der Entwurfsarbeit als Richtschnur und sind umzusetzen. Insbesondere sind ausgehend von einer Orts-/Quartieranalyse vorhandene Qualitäten und Identitäten sowie räumliche Defizite zu ermitteln und die Potenziale für Verbesserungen und Aufwertungen aufzuzeigen. Vor dem Hintergrund der angestrebten Entwicklung mit substanzieller Verdichtung sind verschiedene Strategien bezüglich der Einordnung in die umliegende Struktur sowie dem Umgang mit Massstabssprüngen auszuloten und aufzuzeigen, wie ein Beitrag an eine qualitätsvolle Innenentwicklung und ein Mehrwert für die Bevölkerung von Muttentz geschaffen werden kann.

Die kantonale Radroute ist in das städtebauliche Konzept zu integrieren.

5.2 Planungen im Umfeld

Im Umfeld des Untersuchungsperimeters befinden sich unterschiedliche Projekte und Planungen in Arbeit, welche insbesondere in der Ortsanalyse aber auch in der Entwurfsarbeit zu berücksichtigen sind:

Wohnüberbauung
«Rennbahn»

Im Jahr 2017 wurde über die Grundstücke der ehemaligen Möbelfirma Hubacher (Parz. Nr. 1932) und der ehemaligen Rennbahnklinik (Parz. Nr. 1890) ein Studienauftrag durchgeführt. Das rund 11'500 m² grosse Areal liegt direkt östlich des Perimeters an der Ecke St. Jakob-Strasse / Birsfelderstrasse. Das siegreiche Projekt aus dem Studienauftrag von Kägi Schnabel Architekten sieht drei abgewinkelte Gebäudekörper mit einer Höhe von 11 bis 30 m vor. Es diene als Grundlage für die Erarbeitung des Quartierplans «Rennbahn», welcher im November 2019 Rechtskraft erlangte (vgl. Unterlage 3.7). Im Planungsbericht ist das Richtprojekt wie folgt beschrieben:

«Beim Siegerprojekt bilden drei markante neue Gebäudevolumen einen Markstein entlang der St. Jakob-Strasse und schreiben das abwechslungsreiche Strassenbild weiter. Innerhalb des Areals sind die Gebäude an die Randbereiche gesetzt, so dass ein zentraler Freiraum entsteht. Dank der differenzierten Höhenentwicklung der einzelnen Baukörper und deren volumetrische Präsenz entsteht ein in sich stimmiges und im städtebaulichen Kontext klares Statement. Der 8-geschossige Kopfbau (nach der Weiterbearbeitung 9-geschossig) auf dem

Areal der Rennbahnklinik akzentuiert dabei die prominente Lage des Grundstücks im Kreuzungsbereich an der St. Jakob-Strasse und der Birsfelderstrasse. Die 3- bis 5-geschossigen Gebäudekörper schaffen adäquate Übergänge zum Wohnquartier an der Pestalozzistrasse. Die 5-geschossigen Gebäuderiegel an der St. Jakob-Strasse und an der Birsfelderstrasse schirmen den Rückraum vor Lärmbelastung ab.» (Quelle: Quartierplan Rennbahn, Planungsbericht, S. 7-8)

Der Quartierplan lässt eine Überbauung mit einer Bruttogeschossfläche (BGF) von insgesamt 18'300 m² zu, welche sich auf drei Baufelder aufteilt. Die zulässige BGF entspricht einer Ausnützung von rund 160% über das ganze Areal. Aufgrund des im Richtprojekt ange-dachten Wohnungsspiegels ist künftig mit 250-300 Bewohnerinnen und Bewohner auf dem Areal zu rechnen, woraus eine Nutzungsdichte von rund 220-260 Ew/ha resultiert.

Zurzeit wird eine erste Etappe realisiert. Bis 2022 werden rund 125 Mietwohnungen auf dem Areal Hubacher (östlicher Teilbereich) entstehen. Weitere Wohnungen (gem. Richtprojekt 62 Wohnungen) sowie Dienstleistungsflächen sind in der zweiten Etappe ab ca. 2030 auf dem direkt an der Kreuzung gelegenen Areal der ehemaligen Rennbahnklinik geplant.



Abb. 4 – Modellfoto Wohnüberbauung Rennbahn; Quelle: Bericht des Beurteilungsgremiums.

Die Wohnüberbauung Rennbahn ist im Sinne eines beispielhaften, ersten Transformationsschrittes in die Überlegungen miteinzubeziehen.

Entwicklungsgebiet Polyfeld

Das nördlich des Untersuchungsperimeters gelegene Entwicklungsgebiet Polyfeld umfasst den Ortsteil Kriegacker im Dreieck Bahnhof Muttenz, Birsfelderstrasse und Gründenstrasse. Der Kanton Basel-Landschaft und die Gemeinde Muttenz verfolgen gemeinsam das Ziel einer nachhaltigen städtebaulichen, wirtschaftlichen, ökologischen und funktionalen Aufwertung des rund 34 ha grossen Gebiets. In den vergangenen Jahren erarbeiteten der Kanton und die Gemeinde dazu gemeinsam den Masterplan Polyfeld, welcher als wegleitendes, übergeordnetes Steuerungsinstrument dient (Unterlage 3.8). Basierend auf dem Masterplan erarbeitete die Gemeinde Muttenz die Teilzonenvorschriften Polyfeld, welche im Jahr 2017 genehmigt wurden und die planungs- und baurechtliche Grundlage für die im Master-

plan angestrebte Entwicklung schaffen. Die Vorschriften bezwecken die langfristige Umstrukturierung des Gebietes zu einem attraktiven Arbeits-, Wohn- und Bildungsstandort, wobei der von Kanton und Gemeinde beschlossene Masterplan weiterhin als Leitbild für die angestrebte Entwicklung fungiert.

Der Masterplan sieht eine schachbrettartige räumliche Grundstruktur vor, welche die Anordnung der Baubereiche, Freiräume und des Wegnetzes abgestimmt auf die Bestandessituation vorgibt (vgl. Abb. 5). Er geht generell von einer 6-geschossigen Bauweise und einer AZ von ca. 1.6 bis 2.3 aus. Damit kann ungefähr eine Verdoppelung der EinwohnerInnen, Arbeitsplatzplätze und Studierenden im Entwicklungsgebiet erreicht werden.

Ein wichtiges Element des Masterplans bildet der **Grünzug zwischen dem Holderstüdelipark und dem Polyfeld**. Der Grünzug führt entlang der Zwinglistrasse und liegt mehrheitlich ausserhalb des eigentlichen Arealperimeters «Polyfeld». Er durchquert den Untersuchungsperimeter des vorliegenden Workshopverfahrens. Als **öffentlich gestalteter Park** wird dem Grünzug eine übergeordnete Funktion für den ganzen Ortsteil zugeschrieben (vgl. Abb. 5).



Abb. 5 – Illustrativer Gesamtplan des Masterplans Polyfeld Muttenz mit Grünzug zwischen Holderstüdelipark und dem Polyfeld (rot gepunktete Linie = Untersuchungsperimeter); Quelle: Masterplan Polyfeld Muttenz.

Der Masterplan ist behördenverbindlich. Der im Masterplan aufgezeigte Grünzug entlang der Zwinglistrasse ist in die Entwurfsarbeit bzw. das städtebauliche Konzept zu integrieren. Darüber hinaus sind die erwarteten Entwicklungen und die damit einhergehende langfristige Erhöhung der Einwohner- und Beschäftigtdichte im Polyfeld im Rahmen der Nutzungskonzeption zu berücksichtigen.

Nutzungsmass	Das ortsbaulich verträgliche und wirtschaftlich tragfähige Nutzungsmass / Verdichtungspotenzial gilt es im Rahmen des vorliegenden Verfahrens zu bestimmen.
Gebäudehöhe und Geschossigkeit	Die Höhenentwicklung und Geschossigkeit für Neubauten im Untersuchungsperimeter kann unter Berücksichtigung der städtebaulichen Verträglichkeit sowie Einordnung in die umliegenden Strukturen frei gewählt werden. Entlang der St. Jakob-Strasse sind punktuell höhere Bauten bis 30 m denkbar. Hochhäuser (>30 m) sind ausgeschlossen (vgl. hierzu Unterlage 3.9 Hochhauskonzept Muttenz).
Gebäuelänge/-tiefe	Die Gebäuelängen und -tiefen sind frei wählbar.
Gebäude- und Grenzabstände	Die Gebäudeabstände im Untersuchungsperimeter können – vorbehaltlich der Einhaltung der feuerpolizeilichen Mindestabstände – frei gewählt werden. Die vorhandene Parzellenstruktur ist soweit als möglich und sinnvoll zu berücksichtigen. Ein Zusammenbauen der Gebäude über die Parzellengrenzen hinaus ist möglich, die Gebäudeteile der auf den einzelnen Parzellen müssen aber einen eigenen Brandabschnitt darstellen. Die einzuhaltenden Grenzabstände richten sich nach §§ 52ff RBV.
Strassenabstand	Gegenüber der St. Jakob-Strasse und der Birsfelderstrasse sind kantonale Strassenbaulinien festgelegt. Gegenüber der Gartenstrasse ist eine kommunale Strassenbaulinie festgelegt. Die bestehenden Baulinien sind zwingend einzuhalten.

5.4 Erschliessung und Mobilität

Motorisierter Verkehr	Die heutige Erschliessung für den motorisierten Verkehr (MIV, Anlieferungen etc.) erfolgt ab der St. Jakob-Strasse (Kantonsstrasse) und der Gartenstrasse sowie über die jeweiligen Querachsen (Brügglimattstrasse, Apfhalterstrasse, Chrischonastrasse etc.). Es ist grundsätzlich vom heutigen Erschliessungsregime auszugehen. Allerdings ist zu berücksichtigen, dass für eine allfällige bauliche Entwicklung grundsätzlich gilt, dass die Erschliessung über die gemeindeeigenen Strassen (Gartenstrasse und Querachsen) zu erfolgen hat. Direkterschliessungen ab der St. Jakob-Strassen sind zu begründen (vgl. hierzu Unterlage 4.1). Die Sichtweiten bei der Ein- und Ausfahrt müssen den Vorgaben der geltenden VSS Normen entsprechen (SN 640 050 «Grundstückzufahrten» und SN 640 273a «Sichtverhältnisse in Knoten in einer Ebene»).
Öffentlicher Verkehr	Der Untersuchungsperimeter ist mit dem öffentlichen Verkehr gut erschlossen (ÖV-Güteklasse B). Die Tramhaltestellen «Zum Park», «Käppeli» und «Schützenstrasse» sowie die Bushaltestelle «Lutzert» liegen in Fussdistanz zum Untersuchungsperimeter. Ebenso ist der Bahnhof Muttenz in 10-15 Minuten zu Fuss erreichbar. Zusammen mit der fussläufigen Nähe von Nahversorgern, Dienstleistungen, Schulen, Sportanlagen und Naherholungsgebieten bestehen beste Voraussetzungen, um den Modal Split aktiv zugunsten der flächeneffizienten und emissionsarmen Verkehrsmittel ÖV, Velo und Fussverkehr zu fördern.
Fuss- und Veloverkehr	Um das Ziel einer nachhaltigen und quartierverträglichen Mobilität zu erreichen, kommt der Förderung des Fuss- und Veloverkehrs eine zentrale Bedeutung zu. Die St. Jakob-Strasse wirkt hierbei als Zäsur innerhalb des Siedlungsgebiets. Um geeignete Voraussetzungen für den Fuss- und Veloverkehr zu schaffen, sind attraktive und möglichst direkte Verbindungen zu den Ziel- und Quellorten (Haltestellen des öffentlichen Verkehrs, Naherholungsgebiete, Nahversorgung etc.) zu schaffen. Insbesondere ist der Untersuchungsperimeter

ter in das kantonale Radroutennetz einzubinden und die im kantonalen Richtplan vorgesehene Veloverbindung zwischen der Haltestelle «MuttENZ, Zum Park» und dem Entwicklungsgebiet Polyfeld innerhalb des Untersuchungsperimeters umzusetzen (vgl. hierzu auch Kap. 5.1).

Für die einzelnen Varianten und Nutzungen ist mittels eines stufengerechten Nachweises aufzuzeigen, wie die künftigen Erschliessungs-, Versorgungs- und Mobilitätsbedürfnisse sichergestellt werden können. Dabei kommt der quartierverträglichen Abwicklung des Verkehrs zentrale Bedeutung zu. Es ist aufzuzeigen, mit welchen konzeptionellen und organisatorischen Massnahmen die Mobilitätsbedürfnisse aller Nutzenden quartierverträglich abgedeckt werden können.

5.5 Freiraum

Allgemeine Anforderungen

Anzustreben sind eine hohe gestalterische und räumliche Qualität sowie Nutzbarkeit der privaten, gemeinschaftlichen und öffentlichen Freiräume. Die Freiräume sollen im funktionalen und gestalterischen Zusammenhang mit den jeweiligen Nutzungen entwickelt werden. Eine standortgerechte Bepflanzung, klare Lesbarkeit, gute Nutzbarkeit und eine alltagsgerechte Gestaltung, hohe Sicherheit sowie gute Ausgewogenheit zwischen öffentlichen, gemeinschaftlichen und privaten Räumen sollen bei der Planung wegleitende Kriterien sein. Dem Strassenraum sowie Gebäudevorzonen und Gehbereichen entlang der St. Jakob-Strasse sind dabei besondere Beachtung zu schenken. Dabei gilt es zu berücksichtigen, dass die St. Jakob-Strasse eine stark frequentierte Hauptverkehrsachse ist und dies auch in Zukunft bleiben wird (DTV 14'500 Fahrzeuge; Quelle: Emissionskataster 2015).

Naturförderung im Siedlungsgebiet

Durch eine vielfältige und naturnahe Gestaltung sollen die neu entstehenden Aussen- und Freiräume zudem einen Beitrag zur Naturförderung im Siedlungsgebiet leisten und einen Lebensraum für möglichst vielfältige Pflanzen- und Tierarten bieten. Möglichkeiten und Ideen zur Umsetzung einer naturnahen Gestaltung können dem Konzept «Naturförderung im Polyfeld und in Quartierplanarealen in MuttENZ» (Unterlage 3.10) entnommen werden.

Es sind Struktur, Organisation und Nutzung der Freiräume je Variante stufengerecht aufzuzeigen. Der Umgang mit den Gebäudevorzonen im Zusammenspiel mit den vorgesehenen Erdgeschossnutzungen entlang der St. Jakob-Strasse ist mittels geeigneter Schnittdarstellungen aufzuzeigen und zu erläutern.

5.6 Stadtklima

Stadtklima

Dicht bebaute Gebiete erhitzen sich in den Sommertagen als sogenannte «Wärmeinseln» besonders stark. Gemäss Klimaanalysekarten des Kantons Basel-Landschaft liegen im Untersuchungsgebiet bereits heute teilweise ungünstige bis sehr ungünstige humanbioklimatische Bedingungen mit einem relevanten thermischen Belastungsniveau vor. Diese Problematik wird sich mit dem fortschreitenden Klimawandel weiter verschärfen. Die geprüften Varianten sollen daher einen positiven Beitrag zum lokalen Mikroklima leisten. Um die Überwärmung im Siedlungsgebiet möglichst zu vermeiden und vulnerable Gebiete gezielt zu entlasten sind hitzemindernde Massnahmen zu ergreifen, wie beispielsweise:

- Schaffung und Erhalt bestehender Kaltluftströme
- Schaffung zusätzlicher Begrünung (bspw. Pocket-Parks)

- Beschattung von Aufenthalts-, Bewegungs- und Verkehrsräumen
- Entsigelung und Begrünung von Aufenthalts- und Bewegungsoberflächen (bspw. Pflasterrasen, chaussierte Flächen, Wiesen etc.)

Die Herausforderungen der Überhitzung im Siedlungsgebiet sind stufengerecht miteinander zu beziehen. Insbesondere ist aufzuzeigen, mit welchen Massnahmen im Untersuchungsperimeter bereits auf Stufe Städtebau ein Beitrag an ein angenehmes Siedlungsklima und zur Hitzeminderung geleistet werden kann.

Weiterführende Informationen zur lokalklimatischen Situation und dem Thema Stadtklima können den Klimaanalysekarten des Kantons Basel-Landschaft entnommen werden (zugänglich unter geoview.bl.ch).

5.7 Immissionsschutz und Störfallvorsorge

Lärmbelastung

Der gesamte Untersuchungsperimeter ist durch die St. Jakob-Strasse mit Lärm vorbelastet. Entlang der St. Jakob-Strasse kann zumindest bis auf eine Bautiefe (ca. 20 m ab Parzellengrenze) von den Bestimmungen der **Lärmempfindlichkeitsstudie (ES) III** gem. Art. 43 LSV ausgegangen werden. Im Übrigen gilt die **ES II**. Es gelten die Immissionsgrenzwerte (IGW):

Empfindlichkeitsstufe (ES)	Wohnen u. dgl.		Büro u. dgl.	
	Tag (6h-22h)	Nacht (22h-6h)	Tag (6h-22h)	Nacht (22h-6h)
II	60 dB(A)	50 dB(A)	65 dB(A)	-
III	65 dB(A)	55 dB(A)	70 dB(A)	-

Gemäss Lärmbelastungskataster des Kantons Basel-Landschaft ist im entsprechenden Abschnitt der St. Jakob-Strasse mit Emissionswerten von 76.8 dB(A) am Tag bzw. 69.8 dB(A) in der Nacht zu rechnen. Unter Berücksichtigung der durchschnittlichen Abstandsdämpfung beträgt die effektive Lärmbelastung auf der Baulinie entlang der St. Jakob-Strasse rund 66 dB(A) am Tag und 59 dB(A) in der Nacht (Hinweis: diese Methode dient lediglich der groben Annäherung an die effektive Lärmbelastung). **Die grössten IGW-Überschreitungen treten somit in der Nacht auf. Für Wohnnutzungen sind Überschreitungen von rund 4 dB(A) in der ES III bzw. 9 dB(A) in der ES II zu erwarten.**

Störfallvorsorge

Anlagen, die eine signifikante Gefahrenquelle für die Bevölkerung ausserhalb der Anlage darstellen, gelten als für die Raumplanung risikorelevante Anlagen und unterliegen der **Störfallverordnung (StFV)**. Gemäss der Planungshilfe «Koordination Raumplanung und Störfallvorsorge» des Bundes gelten Durchgangsstrassen mit einem DTV $\geq 20'000$ als risikorelevante Anlagen. Auf der St. Jakob-Strasse beträgt der DTV heute rund 14'500 Fahrzeuge (Quelle: Emissionskataster 2015, Kanton BL). Die Strasse unterliegt daher (noch) nicht der StFV. **Auf weitere Abklärungen wird auf der vorliegenden Planungsstufe verzichtet.**

5.8 Erdfall / Senkungen

Erdfall / Senkungen

Bestimmte Festgesteine neigen zu Verkarstungserscheinungen infolge von chemischer Lösung. Damit können Hohlräume entstehen (Verkarstung). In Muttenz werden die verkarstungsanfälligen Festgesteine (Kalksteine) durch eine mehrere Meter mächtige Lockergesteinsdecke (Kiessand) überdeckt. Diese Lockergesteine können in die innerhalb des Festgesteins entstehenden Hohlräume ausriesen, was an der Geländeoberfläche entweder zu

Senkungen oder einem schlotartigen Verbruch (Erdfall / Dolinenbildung) führt. In beiden Fällen kann das Tragwerk resp. die Tragstruktur von Bauten im Einflussbereich der Dolinenstruktur beschädigt werden. Die Gefährdung durch Erdfälle / Dolinen und Senkungen wurden für die beiden Areale «Apfhalter» und «Brügglimatt» untersucht. Die Untersuchungsberichte liegen dem Arbeitsprogramm bei (vgl. Unterlagen 4.2 und 4.3). Eine ausführliche Baugrunduntersuchung mit Fokus auf die Prozesse Erdfall / Dolinen und Senkungen zum Areal «Brügglimatt» ist aktuell in Arbeit.

Beide Areale weisen eine **geologisch bedingte, deutliche Disposition für das Gefährdungsbild Erdfall / Dolinen** auf. Aufgrund der allgemein geologischen Disposition muss eine erhöhte Gefährdung angenommen werden. Diesem Umstand ist bei der Planung und Ausführung von Bauprojekten Rechnung zu tragen.

Zudem liegen die Areale bzw. der gesamte Untersuchungsperimeter im Randbereich eines bekannten, weitläufigen Senkungsgebiets. **Im westlichen Bereich des Perimeters (Areal «Brügglimatt») ist mit ausgeprägten Senkungen zu rechnen (ca. 8 mm/a).** Senkungen in diesem Ausmass sind für jegliche Bauten ohne entsprechende Gegenmassnahmen problematisch und müssen im Zuge der Planung und Ausführung von künftigen Bauprojekten unbedingt berücksichtigt werden. **Im östlichen Bereich des Perimeters (Areal «Apfhalter») sind ebenfalls kontinuierliche Senkungen zu erwarten, welche als Gefährdung mit niedriger Intensität einzustufen sind.**

Auf das Gefährdungsbild durch Erdfälle und Senkungen ist auf Stufe Projekt mit ingenieurtechnischen und baulichen Massnahmen zu reagieren. Auf Stufe Städtebau bzw. im vorliegenden Workshopverfahren ist der Gefährdung mit planerischen Massnahmen zu begegnen. Insbesondere sollen die geprüften Typologien bzw. städtebaulichen Muster die notwendige Flexibilität aufweisen, auf ein allenfalls zu einem späteren Zeitpunkt erkanntes Gefährdungsbild reagieren zu können. Die Flexibilität der geprüften Typologien ist im Zuge des Variantenstudiums stufengerecht aufzuzeigen.

5.9 Altlasten

Kataster der belasteten Standorte (KBS)

Im **Kataster der belasteten Standorte (KBS)** des Kantons Basel-Landschaft sind für den Untersuchungsperimeter folgende Einträge vorhanden:

Parz.	Standorttyp	Aussage / Status
6602	Betriebsstandort	Belastet, weder überwachungs- und sanierungsbedürftig
4005	Betriebsstandort	Belastet, weder überwachungs- und sanierungsbedürftig
461	Betriebsstandort	Belastet, weder überwachungs- und sanierungsbedürftig
4896	Betriebsstandort	Belastet, weder überwachungs- und sanierungsbedürftig
3319	Betriebsstandort	Belastet, untersuchungsbedürftig
677	Ablagerungsstandort	Belastet, weder überwachungs- und sanierungsbedürftig

Gemäss Altlasten-Verordnung dürfen Bauten und Anlagen an belasteten Standorten nur erstellt werden, wenn diese nicht sanierungsbedürftig sind oder eine spätere Sanierung durch die Bebauung nicht wesentlich erschwert wird. Die Abklärung der Sanierungsbedürftigkeit der Altlasten auf Parzelle 3319 erfolgt in weiteren Planungsschritten. **Das Thema der Altlasten kann im vorliegenden Verfahren somit vernachlässigt werden.**

5.10 Hochwasser

Gefahrenkarte Hochwasser

Gemäss der Gefahrenkarte Hochwasser des Kantons Basel-Landschaft besteht insbesondere im westlichen Bereich der Untersuchungsperimeters eine geringe bis mittlere Gefährdung oder Restgefährdung durch Hochwasser. Eine Prüfung der Gefahrensituation erfolgt in den weiteren Planungsschritten. **Das Thema Hochwasserschutz ist im Rahmen des Workshopverfahrens nicht zu behandeln.**

5.11 Grundwasser

Grundwasserschutz

Der gesamte Untersuchungsperimeter liegt innerhalb des Gewässerschutzbereichs Au. In diesem dürfen keine Bauten erstellt werden, die unter dem mittleren Grundwasserspiegel zu liegen kommen. Gemäss Grundwasserkarte des Kantons Basel-Landschaft ist im Bereich des Untersuchungsperimeters jedoch mit keinen Grundwasservorkommen zu rechnen. Bei nachgewiesenen Grundwasservorkommen in der näheren und weiteren Umgebung liegt der mittlere Grundwasserspiegel bei rund 256 m.ü.M. Die Bodenoberfläche liegt im Untersuchungsperimeter auf rund 280 m ü.M. Der Flurabstand beträgt somit über 20 m. **Demnach kann das Thema Grundwasser im vorliegenden Verfahren vernachlässigt werden.**

6 Genehmigung

Das vorliegende Programm zum Workshopverfahren wurde am 3. November 2021 durch das Begleitgremium begutachtet und genehmigt.