



Quartierplanung «Apfhalter»

Mitwirkungsbericht

Berichterstattung gemäss § 7 RBG und § 2 RBV

Beschlussfassung

Impressum

Auftraggeberin

Pensionskasse Basel-Stadt
vertreten durch Immobilien Basel-Stadt
Fischmarkt 10
Postfach
4001 Basel

Auftragnehmerin



STIERLI + RUGGLI
INGENIEURE + RAUMPLANER AG

Bearbeitung

Philipp Spinatsch

Stand

Beschlussfassung

Datum

25.07.2025

Dateiname

44035_QP-Apfhalter_Mitwirkungsbericht_20250725_Beschlussfassung.docx

Inhaltsverzeichnis

1	Verfahren	2
2	Eingaben und Stellungnahmen	3
3	Bekanntmachung	14
4	Beschlussfassung	15

1 Verfahren

Gemäss dem gesetzlichen Auftrag von Bund (Art. 4 RPG) und Kanton (§ 7 RBG) führte der Gemeinderat von Muttenz für die Quartierplanung «Apfhalter» das öffentliche Mitwirkungsverfahren durch. Das Mitwirkungsverfahren dient dazu, bereits in einer frühen Planungsphase, das heisst bevor rechtskräftige Beschlüsse gefasst werden, allfällige Konflikte zu eruieren. Damit können nicht erkannte Probleme und berechtigte Anliegen, die eventuell später zur Ergreifung von Rechtsmitteln führen könnten, bereits in der Entwurfsphase der Planung gebührend berücksichtigt werden, wenn sie sich im Rahmen der Zielsetzung als sachdienlich erweisen (§ 7 Abs. 2 RBG).

Gegenstand des Mitwirkungsverfahrens waren der Quartierplan und das Quartierplanreglement vom 27. Januar 2025 (rechtsverbindliche Planungsunterlagen) und der Planungsbericht vom 27. Januar 2025 inkl. Beilagen (orientierende Planungsunterlagen).

Auf die Mitwirkung wurde angemessen aufmerksam gemacht.

<i>Informationsveranstaltung</i>	<i>Aula Schulhaus Gründen</i>	<i>31.03.2025</i>
<i>Publikation Mitwirkungsverfahren</i>	<i>Amtsblatt Kanton Basel-Landschaft Nr. 25</i>	<i>27.03.2025</i>
	<i>Muttenser & Prattler Anzeiger Nr. 13</i>	<i>28.03.2025</i>
	<i>Webseite der Gemeinde Muttenz www.muttenz.ch</i>	<i>ab 31.03.2025</i>
<i>Einsicht Planungsunterlagen</i>	<i>Gemeindeverwaltung von Muttenz Webseite der Gemeinde Muttenz www.muttenz.ch</i>	
<i>Mitwirkungsfrist</i>	<i>31.03.2025 bis 29.04.2025</i>	
<i>Mitwirkungseingaben</i>	<i>4 Eingaben</i>	

Im Rahmen des Mitwirkungsverfahrens sind vier schriftliche Eingaben beim Gemeinderat Muttenz eingegangen. Folgende Planungsinteressierte nahmen Stellung.

Nr.	Datum	Mitwirkende
1	26.04.2025	Evangelische Volkspartei Muttenz - Birsfelden
2	28.04.2025	Grüne Muttenz
3	29.04.2025	Die Mitte Muttenz
4	29.04.2025	Sozialdemokratische Partei Muttenz

2 Eingaben und Stellungnahmen

Im Folgenden werden die Mitwirkungseingaben und die entsprechenden Stellungnahmen des Gemeinderats dargestellt.

1	Evangelische Volkspartei MuttENZ - Birsfelden
Eingabe	<i>Besten Dank für die Möglichkeit zu dieser Planaufgabe Stellung zu nehmen. Die EVP hat die Unterlagen studiert. Wir sind mit allem einverstanden.</i>
Stellungnahme Gemeinderat	Der Gemeinderat bedankt sich für die Auseinandersetzung mit der Quartierplanung und nimmt die positive Rückmeldung gerne zur Kenntnis.
2	Grüne MuttENZ
Eingabe	<i>Die Grünen MuttENZ haben keine grundsätzlichen Einwände gegen beide Vorlagen des Gemeinderats, möchten aber Folgendes betreffend der Festlegung der Waldbau- linie festhalten:</i> - - -
Stellungnahme Gemeinderat	Der Gemeinderat spricht seinen Dank für die Beschäftigung mit der Quartierplanung aus und nimmt zur Kenntnis, dass sich die inhaltlichen Einwände auf ein anderes Planungsverfahren beziehen.
3	Die Mitte MuttENZ
Eingabe	<i>Der Vorstand der Mitte MuttENZ empfiehlt mehrheitlich die Quartierplanvorschriften Apfhalter gut zu heissen. Sie entspricht der «Vision Siedlungsentwicklung im Gebiet St. Jakob-Strasse / Zum Park» und der allgemeinen Strategie der Siedlungsentwicklung der Gemeinde MuttENZ ohne an Attraktivität und Grosszügigkeit im Rahmen der Verdichtung der bestehenden Siedlungsgebiete an dafür geeigneten Orten anstelle der Schaffung neuer Bauzonen auf der grünen Wiese zu verlieren. Zwingend zu beobachten und ggf. Massnahmen zu ergreifen ist die Baustellenlogistik resp. deren Auswirkungen auf die umliegenden Wohnzonen und das Schulhaus Gründen. Insofern zum jetzigen Zeitpunkt der Gemeinderat keine verlässlichen Aussagen zur Umsetzung, der Dauer der Bau-phase, zu den Transportwegen oder zur Organisation der Baustelle machen kann. Die Bauzeit muss für die umliegenden Wohnzonen bestmöglich «quartierverträglich» und der Schulweg muss für die Kinder jederzeit «Sicher» sein.</i>
Stellungnahme Gemeinderat	Der Gemeinderat bedankt sich für die Prüfung der Quartierplanung, für die grundsätzliche Gutheissung der Planung und für die formulierten Anliegen. Formell gesehen steht in vorliegendem Quartierplanverfahren nur die Quartierplanung (Nutzungsplanung) mit ihren Quartierplanvorschriften (Quartierplan und Quartierplanreglement) zur Diskussion. Wie im Planungsbericht zum Thema der Realisierung be-

reits ausgeführt, ist es aufgrund des Verfahrens- und Projektstands zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht möglich, detailliert über die Baustellenlogistik Auskunft geben zu können, und ist die Baustellenlogistik in den darauffolgenden Verfahren zu behandeln. Der Gemeinderat kann zurzeit keine verbindlicheren Zusagen machen, als im Planungsbericht bereits geäußert wurden.

Inhaltlich gesehen ist dem Gemeinderat durchaus bewusst, dass das Thema Baustelle und Baustellenlogistik für die Bewohnerschaft und die Nachbarschaft ein sensibles Thema ist, weil Baustellenaktivitäten oft mit Lärm, Staub sowie Verkehrsaufkommen und Verkehrsbehinderungen verbunden sind, die das tägliche Leben in den betroffenen Gebieten beeinträchtigen können. Aus diesem Grund wurde das Thema im Planungsbericht auch bereits angesprochen.

Der Gemeinderat wiederholt an dieser Stelle, dass es auch ihm ein Anliegen ist, dass die Baustellenlogistik sorgfältig vorbereitet wird und dass die Auswirkungen auf die umliegenden Wohngebiete sowie das Schulhaus Gründen möglichst geringgehalten werden. Dies soll durch eine vorausschauende und enge Zusammenarbeit mit allen Beteiligten geschehen. Der Gemeinderat ist willens, die Bautätigkeit kontinuierlich zu beobachten und nach Möglichkeit angemessene Massnahmen zu ergreifen, um das Wohlbefinden und die Lebensqualität der Anwohner und die Sicherheit der Schülerschaft zu gewährleisten.

4	Sozialdemokratische Partei Muttenz
Stellungnahme Gemeinderat	Der Gemeinderat möchte sich ausdrücklich für die detaillierte und gründliche Auseinandersetzung mit der Quartierplanung bedanken. Es ist für die Gemeinde Muttenz sehr wertvoll, dass die Planungen auf Interesse stossen und inhaltlich fundiert diskutiert werden können.
Eingabe	<p>Mobilität und Verkehr – Positive Bewertung mit Ergänzungsbedarf</p> <p><i>Das vorliegende Projekt legt insgesamt einen sehr gut durchdachten Fokus auf autoarmes Wohnen und fördert umweltfreundliche Mobilität auf überzeugende Weise:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> – <i>Die Lage an der St. Jakob-Strasse bietet eine hervorragende Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr (ÖV-Güteklasse B, Tram 14, Bahnhof Muttenz in Gehdistanz).</i> – <i>Das dicht gewobene Fuss- und Velonetz (u.a. Anbindung an kantonale Radrouten und sichere Querung via Unterführung Zwinglistrasse) ermöglicht eine alltagspraktische Nutzung des Langsamverkehrs.</i> – <i>Mit 530 Veloabstellplätzen (davon 60 % gedeckt), Werkstattplätzen, Lademöglichkeiten und Abstellplätzen für Spezialvelos und Anhänger wird das Velo als zentrales Verkehrsmittel ernst genommen.</i> – <i>Das Mobilitätskonzept schafft mit zahlreichen Massnahmen attraktive Anreize für eine veränderte Mobilitätskultur.</i> – <i>Die Reduktion des motorisierten Verkehrs durch eine moderate Parkplatzquote (0.7 AP/WE + Besucher + Carsharing) ist gut begründet.</i>

	<p><i>Wir sehen nachfolgenden Ergänzungsbedarf:</i></p> <ul style="list-style-type: none">– <i>Zufahrtskonzept differenzierter hinterfragen:</i> <i>Die Beibehaltung der Zufahrt über zwei Seiten (Garten- und St. Jakob-Strasse) erscheint aus verkehrstechnischer Sicht nachvollziehbar, um die Rennbahnkreuzung zu entlasten. Aus Sicht der Schulwegsicherheit und Aufenthaltsqualität auf der Gartenstrasse (Tempo-20-Zone, Schulweg) könnte jedoch eine einseitige Erschliessung oder Einbahnregelung geprüft werden, um den Zielkonflikt zu reduzieren.</i>– <i>E-Mobilität ergänzen:</i> <i>Im Verkehrsgutachten fehlen Hinweise zu Ladeinfrastruktur für E-PW. Diese sollte – auch bei einem autoarmen Konzept – proaktiv mitgedacht und auf mindestens 30–50 % der Parkplätze vorbereitet (Leerrohrsystem) vorgesehen werden, um spätere Aufrüstungen zu vermeiden.</i>
<p>Stellungnahme Gemeinderat</p>	<p><u>Zufahrtskonzept differenzierter hinterfragen</u></p> <p>Die ausschliessliche Erschliessung über die St. Jakob-Strasse und weitere Erschliessungsvarianten (unter anderem die erwähnten Erschliessungsvarianten mit Einbahnregelung bzw. Halbanschluss) wurden eingehend geprüft und mit dem Kanton Basel-Landschaft (Tiefbauamt) diskutiert.</p> <p>Der Kanton Basel-Landschaft hat klare Vorgaben, wie Areale zu erschliessen sind. Gemäss basellandschaftlichem Strassengesetz dienen Kantonsstrassen dem übergeordneten Verkehr, während Gemeindestrassen dem kommunalen Verkehr sowie der Erschliessung der Baugebiete dienen. Das Quartierplanareal müsste also vollständig über die Gartenstrasse erschlossen werden. Der Ist-Zustand (heute wird das Areal beidseitig erschlossen) spielt dabei keine Rolle, denn mit einer Quartierplanung werden die Bedingungen neu definiert. Es ging also nicht um die Frage, ob nur über die St. Jakob-Strasse erschlossen werden kann, sondern im Gegenteil galt es zu vermeiden, dass nur über die Gartenstrasse erschlossen werden muss.</p> <p>Das Verkehrsgutachten zur vorliegenden Quartierplanung konnte mit entsprechenden Nachweisen aufzeigen, dass eine Erschliessung nur über die Gartenstrasse für das Strassennetz und die Knoten nachteiliger sein würde als eine beidseitige Erschliessung über die Gartenstrasse und die St. Jakob-Strasse. Die Erschliessungsvarianten mit Einbahnregelung bzw. Halbanschluss schnitten aus verkehrlicher Sicht (vor allem betreffend Verkehrsbelastung der umliegenden Knoten) schlechter ab. Aufgrund übergeordneter verkehrlicher Interessen kann das Tiefbauamt der beidseitigen Erschliessung zustimmen. Eine ausschliessliche Erschliessung über die St. Jakob-Strasse kann aus Sicht des Kantons jedoch nicht genehmigt werden, weshalb der Gemeinderat eine solche Variante als nicht umsetzbar ausschliessen musste.</p> <p>Dem Gemeinderat ist die Schulwegsicherheit und Aufenthaltsqualität in der Gartenstrasse ebenfalls ein Anliegen. Der Gemeinderat bearbeitet das Thema parallel zu vorliegendem Quartierplanverfahren im Rahmen eines anderen Projekts, über das die Gemeinde an der Informationsveranstaltung vom 31. März 2025 informiert hat.</p>

	<p><u>E-Mobilität ergänzen</u></p> <p>Der Gemeinderat bedankt sich für den Vorschlag und ist der Meinung, dass dem Anliegen gefolgt werden kann.</p> <p>Das Quartierplanreglement, Ziffer 5 «Erschliessung und Parkierung», wird mit dem folgenden, neuen Absatz 7 ergänzt:</p> <p><i>«Mindestens 50 % der effektiv erstellten unterirdischen Parkplätze sind mit leerer Leitungsinfrastruktur für Elektrizität und Kommunikation zu versehen, die eine spätere Einrichtung mit Anschlussleitungen und Ladestationen ermöglicht (Pipe for power).»</i></p>
<p>Eingabe</p>	<p>Naturnahe Aussengestaltung – ambitioniert mit Optimierungspotenzial</p> <p><i>Das Projekt setzt sich grundsätzlich hohe Ziele im Bereich naturnaher Gestaltung und ökologischer Vernetzung. Die Vorgaben zu Begrünung, Biodiversität, Baumstandorten und Dachflächen sind detailliert und positiv zu bewerten.</i></p> <p><i>Besonders hervorzuheben sind:</i></p> <ul style="list-style-type: none">– <i>Die klare Ablehnung von ökologisch wertlosen Flächen wie Vlies-Schottergärten.</i>– <i>Die Förderung artenreicher, einheimischer und klimatoleranter Bepflanzung.</i>– <i>Die Verwendung von Retentionsdächern mit ökologischer Begrünung.</i>– <i>Die explizite Vermeidung invasiver Neophyten.</i> <p><i>Im Bereich vor dem Baubereich B (z.B. Platz mit Entsorgungsstation, Feuerwehrzufahrt usw.) ist aufgrund funktionaler Anforderungen nicht sichergestellt, dass die Fläche vollständig sickerfähig ausgestaltet werden kann. Diese Einschränkung wird mit einer gemischten Signatur im Quartierplan berücksichtigt.</i></p> <p><i>Wir sehen nachfolgenden Ergänzungsbedarf:</i></p> <ul style="list-style-type: none">– <i>Ausgleich für unvermeidbare Versiegelung:</i> <i>Es ist nachvollziehbar, dass in bestimmten Bereichen eine vollständige Sickerfähigkeit nicht umsetzbar ist. Der ökologische Ausgleich sollte an anderer Stelle innerhalb des Perimeters erfolgen.</i>– <i>Verbindlichkeit der Qualität sichern:</i> <i>Die ambitionierten Vorgaben zur naturnahen Gestaltung (z.B. Pflanzpläne, Baumstandorte, Retentionsdächer) sollten im Quartierplanreglement verbindlich verankert und im Baubewilligungsverfahren von einer externen Fachstelle für Biodiversität oder durch die zuständige Abteilung der Einwohnergemeinde Muttenz kontrolliert werden.</i>– <i>Pflege und Monitoring einfordern:</i> <i>Eine gute naturnahe Gestaltung erfordert auch langfristige Pflege. Es wäre sinnvoll, ein Pflegekonzept zu verlangen, das die ökologische Qualität der Flächen dauerhaft sichert. Auch ein Monitoring mit Zielindikatoren (z.B. Artenvielfalt, Bodenversickerung) sollte vorgesehen werden.</i>

Stellungnahme
Gemeinderat

Ausgleich für unvermeidbare Versiegelung

Aufgrund infrastruktureller Erfordernisse wird eine vollständige Sickerfähigkeit der Umgebungsfläche nicht umsetzbar sein, wie die Mitwirkenden richtigerweise bemerkt haben.

Die Quartierplanvorschriften machen jedoch strenge Vorgaben betreffend die Versiegelung von Flächen. Das Quartierplanreglement schreibt vor, dass die Umgebungsfläche möglichst naturnah, begrünt und versickerungsfähig auszugestalten ist und dass sie einen Beitrag zum ökologischen Ausgleich und zur ökologischen Vernetzung des Siedlungsraumes sowie zur Verbesserung des Mikroklimas und Verminderung der Wärmebelastung zu leisten hat. Diese Grundsätze gelten selbst für die «Erschliessungsfläche Hartbelag» gemäss Quartierplan, bei der zugelassen wird, dass die Fläche den Nutzungsansprüchen entsprechend befestigt und versiegelt sein kann. Das heisst, dass die Erforderlichkeit einer Versiegelung stets nachzuweisen ist und dass andernfalls eine Fläche nicht versiegelt werden darf.

Und selbst bei Versiegelung einer Fläche soll eine Versickerung des Meteorwassers stattfinden. Denn das Quartierplanreglement verlangt, dass versiegelte Umgebungsflächen, wo möglich, über die Schulter zu entwässern und innerhalb des Quartierplanareals zu versickern sind. Gemäss Stand der Dinge zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Mitwirkungsberichts wird eine Versickerung über die Schulter beim Platz an der St. Jakob-Strasse, bei den tieferliegenden Gebäudeeingängen der Bestandsbauten und bei den Ein-/Ausfahrten zur Einstellhalle nicht möglich sein.

Betreffend ökologischen Ausgleich für versiegelte Flächen hält der Gemeinderat fest, dass die Quartierplanung die Nutzungen innerhalb des Quartierplanperimeters vollständig neu festlegt. Die Festlegung der Möglichkeit, eine Fläche versiegelt auszuführen, ist Teil des Konzepts. Die Quartierplanvorschriften, bestehend aus Quartierplan und Quartierplanreglement, stellen ein in sich kohärentes Gesamtpaket dar, das alle relevanten Aspekte – unter anderem auch Nutzung und Gestaltung der Umgebungsfläche, Ökologie, Biodiversität etc. – in der erforderlichen Tiefe berücksichtigt. Aus der Logik der umfassenden Konzeption und Planung des Quartierplanareals betrachtet, kann eine erforderliche Versiegelung keinen Eingriff im eigentlichen Sinne darstellen, den es auszugleichen gälte. Das Konzept hat diesen Fall bereits bedacht und «eingerechnet». Der ökologische Ausgleich, verstanden als Erhaltung und Förderung von Lebensräumen und ihrer Vernetzung in intensiv genutzten oder dicht besiedelten Gebieten, ist in den Quartierplanvorschriften verankert. Der Gemeinderat möchte zudem festhalten, dass das Projekt trotz der Verdichtung des Areals einen annähernd gleich tiefen Grad an Versiegelung hinbekommt, wie sie die heutige Aussenraumgestaltung schon aufweist.

Der Gemeinderat verzichtet auf weitergehende Vorschriften.

Verbindlichkeit der Qualität sichern

Betreffend Ausgestaltung der Retentionsdächer machen die Quartierplanvorschriften schon detaillierte Vorgaben. Auf eine verbindliche Festsetzung der Baumstandorte und

auf einen verbindlichen Pflanzplan wird in den Quartierplanvorschriften bewusst verzichtet.

Die verbindliche Lokalisierung eines Baumstandorts ist aus Sicht des Gemeinderats nicht stufengerecht und auch nicht sinnvoll. Die definitiven Baumstandorte müssen sorgfältig und optimal gewählt werden und müssen mit den Bedingungen vor Ort sowie den Anforderungen der jeweiligen Baumart abgestimmt erfolgen können. Das Richtprojekt, das der Quartierplanung zugrunde liegt, hat die notwendigen Details noch nicht entwickeln können. Entsprechende Erkenntnisse werden erst mit der Erarbeitung von Vorprojekt und Bauprojekt und dann im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zu gewinnen sein. Auf die dannzumalige Situation muss entsprechend reagiert werden können, was eine gewisse Flexibilität voraussetzt. Auf Stufe Quartierplanverfahren hat der Gemeinderat genügend Vorkehrungen getroffen, dass auf dem Areal eine ordentliche Bepflanzung realisiert werden wird. So sind im Quartierplan mehrere «Bereiche Baumerhalt» mit einer insgesamt bedeutsamen Fläche festgelegt und ist im Quartierplanreglement vorgeschrieben, dass die «Bereiche Baumerhalt» nicht unterkellert werden dürfen, dass Bepflanzungen und Begrünungen artenreich und mit standortgerechten Arten erfolgen müssen, dass sie grundsätzlich einheimisch sein müssen, dass nach der Realisierung 120 Bäume, davon 40 grosskronige, auf dem Quartierplanareal stehen müssen, wobei bestehende Bäume möglichst zu erhalten sind, und dass eine sinnvolle Kombination von gross-, mittel- und kleinkronigen Bäumen sowie Solitärsträuchern erfolgen muss.

Gleich verhält es sich mit dem Pflanzplan. Ein Pflanzplan bedeutet immerhin eine detaillierte Darstellung der geplanten Anordnung der Pflanzen sowie die zur Pflanzung vorgesehenen Arten mit botanischem Namen und den vorgesehenen Stückzahlen. Dies auf Stufe Quartierplanung festzulegen, wäre ebenfalls nicht stufengerecht und aus den oben genannten Gründen nicht sinnvoll.

Der Gemeinderat ist für die Umsetzung, Anwendung und Einhaltung der Quartierplanvorschriften zuständig. Er wird im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens prüfen, ob ein Bauprojekt (Baugesuch) die Quartierplanvorschriften einhält, und hat andernfalls entsprechende Auflagen und Bedingungen zu formulieren. So kann der Gemeinderat bei der Baubewilligungsbehörde die Einreichung eines Umgebungsplans beantragen, wo Lage, Art und Gestaltung der Bepflanzungen und Begrünungen auf der Umgebungsfläche zu definieren sind. Ein solcher Umgebungsplan entspricht einem Pflanzplan.

Der Gemeinderat verzichtet auf weitergehende Vorschriften.

Pflege und Monitoring einfordern

Das Quartierplanreglement schreibt vor, dass sämtliche quartierplanmässigen Bepflanzungs- und Begrünungselemente zu erhalten und fachgerecht zu pflegen sind. Aufgrund dieser Formulierung ist die Bauherrschaft verpflichtet, die Bepflanzungs- und Begrünungselemente zu sichern und entsprechend zu pflegen, wodurch die ökologische Qualität der Flächen geschützt wird. Überdies kann der Gemeinderat die Pflege der Bepflanzungs- und Begrünungselemente jederzeit prüfen und kontrollieren. Details

	<p>dazu in den Quartierplanvorschriften zu regeln, hält der Gemeinderat für nicht stufengerecht. Zuletzt ist es auch im Interesse der Grundeigentümerschaft, dass das Areal gepflegt und ansehnlich daherkommt.</p> <p>Der Gemeinderat verzichtet auf weitergehende Vorschriften.</p>
<p>Eingabe</p>	<p>Bezahlbarer Wohnraum – die Gemeinde scheut sich Haltung zu zeigen</p> <p><i>Das Projekt Apfhalter strebt laut Planungsbericht eine sozial durchmischte Bewohnerschaft und einen behutsamen Transformationsprozess an, bei dem möglichst viele aktuelle Mieter:innen in der Siedlung verbleiben können. Das Ziel ist zu begrüssen – gerade angesichts steigender Mieten im Grossraum Basel und der hohen Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum. Allerdings bleibt offen, wie genau diese soziale Durchmischung gewährleistet werden soll.</i></p> <ul style="list-style-type: none">– <i>Keine rechtlich verbindliche Regelung zum Mietzinsniveau: Weder im Planungsbericht noch in den Quartierplanvorschriften ist festgelegt, welcher Anteil der Wohnungen zu einem erschwinglichen Mietzins (z.B. Kostermiete, Mietzinsbindung) angeboten wird. Die Zielsetzung bleibt rein programmatisch, ohne rechtliche Absicherung.</i>– <i>Keine Regelung zur Bindung an aktuelle Mieterschaft: Die Aussagen zur sozialverträglichen Etappierung und zum Angebot an Rückkehrmöglichkeiten für bisherige Bewohner:innen sind erfreulich, jedoch nicht rechtsverbindlich geregelt. Ohne Mietgarantien oder definierte Rückkehrrechte besteht das Risiko der sozialen Verdrängung – insbesondere für Personen mit niedrigerem Einkommen oder älteren Mietverträgen.</i>– <i>Keine Kooperation mit gemeinnützigen Wohnbauträgern vorgesehen: Ein Teil der neuen Bauten könnte in Zusammenarbeit mit einer Wohnbaugenossenschaft oder anderen gemeinnützigen Anbietern realisiert werden, um dauerhaft bezahlbaren Wohnraum zu sichern.</i>
<p>Stellungnahme Gemeinderat</p>	<p><u>Regelung zum Mietzinsniveau</u></p> <p>Auf Stufe Richtprojekt und Quartierplanverfahren sind Menge, Grösse, Typologie, Ausbaustandard etc. der Wohnungen sowie Planungs-, Projektierungs- und vor allem Sanierungs- und Erstellungskosten noch nicht in einem ausreichenden Masse bestimmbar, um Aussagen über die Höhe der Mietzinse machen zu können. Klar ist, dass die Bauherrschaft ihre Investitionskosten decken und als Pensionskasse darüber hinaus eine gewisse Rendite erwirtschaften muss. Deshalb ist auch klar, dass die Mietpreise nicht den gegenwärtigen Stand behalten können. Die entsprechenden Kalkulationen können in diesem Verfahrensstadium aber noch nicht erstellt werden, weshalb eine verlässliche Aussage betreffend Höhe der zukünftigen Mietzinsen derzeit nicht zu erbringen ist.</p> <p>Das Anliegen der Mitwirkenden wird jedoch in mehrfacher Hinsicht berücksichtigt.</p> <p>Schon die Konzeption des Projekts mit einem Teil «Erhalt und Sanierung», einem Teil «Erhalt und Aufstockung» sowie einem Teil «Neubau» schafft die Voraussetzungen,</p>

dass die Mietpreise gesamthaft betrachtet nicht übermässig steigen werden bzw. dass sie in einem verhältnismässigen und angemessenen Masse steigen werden.

Darauf aufbauend hat die Grundeigentümerschaft an den Informationsveranstaltungen vom 7. und 13. Mai 2024 den Mieterschaften gegenüber kommunizieren können, dass bei den Bestandswohnungen, die nur saniert werden, eine Mietzinserhöhung lediglich im Rahmen der Sanierungskosten erfolgen wird (gilt für die eigene als auch für eine andere Bestandswohnung) und dass die Kosten für Aufstockungen und Neubauten nicht überwältigt werden, dass aber bei den Neubauwohnungen (Aufstockung und Neubau) der Mietzins einer Marktmiete mit einer Sonderkondition entsprechen wird.

Und letztendlich gebietet auch das eidgenössische Mietrecht übermässigen Erhöhungen von Mietzinsen Einhalt.

Der Gemeinderat wertet die gemachten Aussagen der Grundeigentümerschaft als ein starkes Bekenntnis im Sinne der Mieterschaft. Die Gemeinde würde erheblich in die Eigentums- und Wirtschaftsfreiheit eingreifen, wenn sie zum jetzigen Zeitpunkt verbindliche Vorgaben bezüglich Mietzinsen in den Quartierplanvorschriften formulieren würde. Zudem kämen rechtliche Fragen auf. Aus diesen Gründen vertritt der Gemeinderat die Meinung, dass allfällige Vorgaben zu Mietzinsen oder Festlegungen von Anteilen der Wohneinheiten nach Kostenmiete oder dergleichen in Quartierplanungen übergreifend für alle zukünftig zu erarbeitenden Quartierplanungen gelten müssten, andernfalls die Rechtsgleichheit verletzt würde und sich die Gemeinde dem Vorwurf der Willkür aussetzen würde.

Aus diesen Gründen verzichtet der Gemeinderat auf diesbezügliche Vorschriften.

Bindung an die aktuelle Mieterschaft

Schon im Programm zum Studienauftrag wurde die Zielsetzung formuliert, dass die gegenwärtige Mieterschaft auch zukünftig im Areal bleiben kann (während und nach der Bauzeit), dass der durchmischte Mietermix bestmöglich bewahrt werden soll, dass deshalb keine komplette Entmietung stattfinden soll, dass die Erneuerung der Siedlung deshalb möglichst in bewohntem Zustand erfolgen soll und dass die Etappierbarkeit der Bauarbeiten und die Schaffung von Rochadewohnungen für die bestehende Mieterschaft mitzudenken und aufzuzeigen ist, um eine für alle Betroffenen verträgliche Lösung zu finden. Der Projektvorschlag der Nord Architekten wurde unter anderem deshalb gewählt, weil er diese Vorgaben am besten erfüllen vermag und die besten Lösungsansätze zu Gunsten der bestehenden Mieterschaft vorgeschlagen hat.

Auf dieser Grundlage hat die Grundeigentümerschaft an den Informationsveranstaltungen vom 7. und 13. Mai 2024 den Mieterschaften gegenüber kommuniziert, dass den bestehenden Mieterschaften die Möglichkeit für den Verbleib in ihren Wohnungen mit einem temporären Umzug (mittels Rochadewohnungen) angeboten werden wird, dass den bestehenden Mieterschaften auch ein Wohnungswechsel in eine andere Wohnung auf dem Areal (Bestandswohnung oder Neubauwohnung) angeboten werden wird, dass deshalb auf alle Fälle eine Etappierung der Umsetzung vorgenommen wird, dass deshalb auch keine vorgängigen Kündigungen vorgenommen, sondern mit den Mieter-

schaften Lösungen angestrebt werden und dass den bestehenden Mieterschaften Unterstützung geboten werden wird (Mieterentschädigung, Organisation betreffend Zügel, Unterstützungsangebot bei Wohnungssuche, externe Mieterbetreuung).

Eigentliche «Mietgarantien» und «Rückkehrrechte» kann der Gemeinderat nicht mit reglementarischen Mitteln oder anderweitig verbindlich einfordern. Damit würde er in die Vertragsfreiheit der Grundeigentümerschaft eingreifen, was rechtlich nicht zulässig ist. Die Pensionskasse Basel-Stadt ist ein in der Region breit tätiger und bekannter Akteur, der sich selbst negativ exponieren würde, würde er die im Verfahren gemachten Aussagen und Versprechen nicht einhalten. Der Gemeinderat verlässt sich auf das Wort der Grundeigentümerschaft.

Aus diesen Gründen verzichtet der Gemeinderat auf diesbezügliche Vorschriften.

Kooperation mit gemeinnützigen Wohnbauträgern

Die Pensionskasse Basel-Stadt ist Grundeigentümerin und Investorin auf dem Quartierplanareal und betreibt ihre Liegenschaften als Anlage, im Sinne der Verwaltung der beruflichen Vorsorge. Eine Kooperation mit gemeinnützigen Wohnbauträgern ist auf dem Quartierplanareal nicht vorgesehen und ist in diesem Fall nicht Teil der Strategie der Pensionskasse Basel-Stadt. Der Gemeinderat will und kann sich nicht in die Anlagestrategie der Pensionskasse Basel-Stadt einmischen.

Jedoch hat der Gemeinderat die Absichten der Mitwirkenden insofern bereits berücksichtigt, indem er mit der Grundeigentümerschaft im Quartierplanvertrag vereinbart hat, dass die Bildung von Stockwerkeigentum sowie die kurzzeitige Vermietung der Wohneinheiten oder anderen Einheiten, die zu Wohnzwecken genutzt werden können, über Plattformen (z.B. Airbnb) nicht gestattet sind. Diese Regelung dient dem Schutz des Wohnraumangebots in der Gemeinde Muttenz, der Wohnqualität und der Einhaltung der gemeinschaftlichen Interessen der Bewohnerschaft und der Gemeinde Muttenz.

Aus diesen Gründen verzichtet der Gemeinderat auf weitergehende Vorschriften.

Eingabe

Altersgerechtes Wohnen – Zukunft gestalten: Altersgerechtes Wohnen verbindlich sichern

Die SP Muttenz begrüsst die Weiterentwicklung des Areals Apfhalter grundsätzlich, sieht jedoch im Bereich des altersgerechten Wohnens wesentlichen Verbesserungsbedarf. Das Bedürfnis nach barrierefreiem, bezahlbarem und gemeinschaftsförderndem Wohnraum für ältere Menschen nimmt auch in Muttenz stetig zu.

Im Planungsbericht sowie im Quartierplanreglement finden sich keine verbindlichen Vorgaben zur altersgerechten Ausgestaltung von Wohnungen, Erschliessungen und Aussenräumen. Dies ist aus Sicht der SP Muttenz unzureichend. Angesichts des demografischen Wandels muss bei einer zukunftsgerichteten Siedlungsentwicklung die Altersdurchmischung explizit mitgedacht werden.

Stellungnahme Gemeinderat	<p>Die Quartierplanung hat die Vorgaben der SIA-Norm 500 «Hindernisfreie Bauten» zu erfüllen. Dies ist nicht im Quartierplanreglement vorzuschreiben, da § 108 des Raumplanungs- und Baugesetzes und § 70a der Verordnung zum Raumplanungs- und Baugesetz dies schon verlangen. In diesem Sinne müssen Wohnungen, Erschliessungs-, Verkehrs- und Wegflächen hindernisfrei sein und ist die Fähigkeit zur Umrüstung bzw. Anpassbarkeit auf altersgerechte Wohnungen vorzusehen.</p> <p>Betreffend Nutzungsstrategie setzt das Programm zum Studienauftrag die Ziele, dass ein ausgewogenes Wohnungsangebot vorhanden sein soll, dass nach wie vor genügend Familienwohnungen zur Verfügung stehen sollen, dass aber durch die Erstellung von neuen, kleineren Wohneinheiten auch eine Durchmischung stattfinden soll, so dass Ein- bis Dreipersonenhaushalte Teil des sozialen Gefüges werden können, und dass unter anderem auch flexible, barrierefreie Wohnungen erstellt werden sollen.</p> <p>Das Richtprojekt setzt aus Sicht des Gemeinderats diese Vorgaben gut um und sieht entsprechende Wohnungstypologien und einen entsprechenden Wohnungsmix vor.</p> <p>Der Gemeinderat möchte nicht stärker in die Nutzungsstrategie der Grundeigentümerschaft eingreifen und eine spezifische Wohnform bzw. Ausgestaltung von Wohnungen vorschreiben. Dazu müsste die Gemeinde zuerst selbst eine gemeindeweite Strategie betreffend altersgerechtes Wohnen sowie Alterswohnen, Pflegewohnangebote etc. erarbeiten, was Vorarbeiten wie Bestandsaufnahme, Bedarfsanalyse, Koordination der Akteure etc. benötigt. Ohne diese Grundlagen wäre es unvermeidlich, dass diesbezügliche Vorgaben für das Quartierplanareal bezugslos und willkürlich erscheinen. Die Gemeinde ist zurzeit an der Erarbeitung einer solchen Altersstrategie.</p>
Eingabe	<p>Energieversorgung – klimaverantwortliche Quartierentwicklung</p> <p><i>Die SP Muttenz anerkennt, dass der Quartierplan Apfhalter gewisse energetische Standards vorsieht. Diese Massnahmen gehen in die richtige Richtung. Angesichts der Klimakrise reichen Absichtserklärungen jedoch nicht aus.</i></p> <p><i>Aus Sicht der SP Muttenz sind folgende Punkte zwingend zu ergänzen oder zu verschärfen:</i></p> <ul style="list-style-type: none">– <i>Verbindliche Vorgaben zur energetischen Qualität der Gebäudehülle (z.B. Minergie- oder Minergie-P-Standard) sind im Reglement festzuschreiben, nicht nur als Richtwert im Bauprojekt.</i>– <i>Der Einsatz von erneuerbaren Energien für Heizung und Warmwasser (z.B. Wärmepumpen, Fernwärme) muss klar geregelt und in fossiler Hinsicht ausgeschlossen werden.</i>– <i>Die angestrebte Eigenstromversorgung durch Photovoltaik soll mindestens einen bestimmten Anteil des Gesamtverbrauchs decken (z.B. 30–50 %) und bevorzugt in gemeinschaftlicher Form (z.B. Zusammenschluss zum Eigenverbrauch – ZEV) organisiert sein.</i>– <i>Die Kombination von Dachbegrünung und PV-Anlagen ist begrüssenswert – ihre gleichzeitige Umsetzung ist jedoch verbindlich festzuschreiben, nicht nur zu «ermöglichen».</i>

Stellungnahme
Gemeinderat

Gebäudehülle

Beim Projekt und der Quartierplanung wurde bewusst auf die Einhaltung eines spezifischen Gebäude- oder Energiestandards verzichtet, um alternative und ganzheitliche Ansätze zur Nachhaltigkeit nicht einzuschränken. Durch die Einhaltung von Gebäudestandards wird die Qualität der Gebäudehülle nicht zwingend besser bzw. ökologischer. Beispielsweise schreiben Gebäudestandards wie «Minergie» oft bestimmte technische Lösungen vor (z.B. Einbau von Komfortlüftungen), die nicht immer dem tatsächlichen Bedarf oder einem ökologisch sinnvollen Gesamtkonzept entsprechen. Ausserdem verteuert die Umsetzung von Gebäudestandards das Bauen, was den Forderungen der Mitwirkenden betreffend Mietzinse entgegenläuft.

Der Gemeinderat ist der Meinung, dass dem Anliegen aber auf andere Weise gefolgt werden kann. Der Fokus liegt auf einer möglichst tiefen CO₂-Bilanz über den gesamten Gebäudezyklus sowie auf Prinzipien der Ressourcenschonung und Kreislaufwirtschaft. Dies ermöglicht die Entwicklung eines durchdachten Low-Tech-Konzepts mit einfachen, robusten und energieeffizienten Lösungen.

Deshalb wird das Quartierplanreglement, Ziffer 6 «Energie und Entwässerung», mit dem folgenden, neuen Absatz «Ökologisches Bauen» ergänzt:

«Mit dem Ziel, durch eine ökologische Bauweise die graue Energie und die Treibhausgasemissionen zu reduzieren sowie die Ressourcen zu schonen, ist bei der Projektierung und Ausführung von Bauten und Anlagen auf die Wahl der Baumaterialien (Herkunft, umweltschonende Produktion, Langlebigkeit etc.), deren effiziente Verwendung (z.B. schlanke und effiziente Tragwerke, leichte und beständige Fassaden ohne unnötige Verkleidung etc.) sowie die Trennbarkeit und Wiederverwendbarkeit der eingesetzten Baustoffe und Bauteile (konsequente Systemtrennung) zu achten.»

Zusätzlich wird das Quartierplanreglement, Ziffer 6 «Energie und Entwässerung», mit dem folgenden, neuen Absatz «Energetisches Bauen» ergänzt:

«Bauten und Anlagen sind so zu erstellen und zu betreiben, dass sie einen möglichst niedrigen Energiebedarf für Wärme und Elektrizität aufweisen sowie eine sparsame und effiziente Energienutzung ermöglichen.»

Der bestehende Absatz «Energiekonzept» wird wie folgt angepasst:

«Es ist ein Energiekonzept zu erstellen, das die Umsetzung der Vorschriften gemäss Ziffer 6 Absätze 1 - 4 nachweist.»

Wärmeenergie

Der Einsatz von Fernwärme als 1. Priorität und alternativ von umweltfreundlichen, lokalen Systemen (z.B. Wärmepumpen) zur Deckung des Bedarfs an Wärmeenergie (Heizung und Warmwasser) ist im Quartierplanreglement schon festgeschrieben. Dadurch sind fossile Energieträger ausgeschlossen. Aus Sicht des Gemeinderats wird das Anliegen erfüllt.

Der Gemeinderat verzichtet auf weitergehende Vorschriften.

Stromversorgung

Das Quartierplanreglement schreibt schon vor, dass die Stromversorgung vorwiegend durch umweltfreundliche, lokale Elektrizitätserzeugungsanlagen zu erfolgen hat. Die Technologie dazu wird aus Gründen des raschen, technologischen Wandels nicht spezifisch vorgeschrieben, weshalb kein bestimmter Anlagentyp (z.B. PV-Anlage) vorgeschrieben wird. Der Begriff «vorwiegend» schliesst ein, dass ein Anteil von über 50 % verlangt wird. Aus Sicht des Gemeinderats wird das Anliegen erfüllt.

Der Gemeinderat verzichtet auf weitergehende Vorschriften.

Dachbegrünung und PV-Anlage

Das Quartierplanreglement, Ziffer 3 Absatz 21 letzter Satz, beinhaltet folgende Regelung: *«Anlagen zur Energiegewinnung sind möglichst mit der Dachbegrünung zu kombinieren.»*

Formell dürfen kommunale Vorschriften keine verpflichtenden Vorgaben zu PV-Anlagen machen, weil gemäss Auslegung des Kantons der § 104b RBG das Thema Solaranlagen abschliessend regelt und den Gemeinden keine diesbezügliche Regelungskompetenz zusteht. Eine direkte Pflicht zur Aufständigung von PV-Anlagen und zur Kombination mit der Dachbegrünung kann die Gemeinde deshalb nicht formulieren. Daher hat der Gemeinderat den übergeordneten Begriff der «Anlagen zur Energiegewinnung» gewählt. Dazu zählen aber beispielsweise auch Wärmepumpen oder Blockheizkraftwerke, die sich nicht oder nicht in jedem Fall mit der Dachbegrünung kombinieren lassen, weshalb eine ausnahmslose Pflicht (durch Weglassen von «möglichst») nicht umsetzbar bzw. nicht sinnvoll ist.

Durch die prinzipielle Pflicht, Dachflächen zu begrünen, die Nachweispflicht bei einer Nicht-Begrünung und die vorliegende Formulierung sollen die Aufständigung von Photovoltaikanlagen und die Kombination mit der Dachbegrünung indirekt erreicht werden.

3 Bekanntmachung

Der vorliegende Mitwirkungsbericht wird nach Beschlussfassung durch den Gemeinderat im Sinne von § 2 RBV während 30 Tagen öffentlich aufgelegt und den Mitwirkenden, die eine schriftliche Eingabe gemacht haben, mit separatem Schreiben zugestellt.

4 **Beschlussfassung**

Der Gemeinderat von Muttenz beschliesst diesen Mitwirkungsbericht.

Muttenz, _____

Namens des Gemeinderates

Die Gemeindepräsidentin

Der Gemeindeverwalter

Franziska Stadelmann

Aldo Grünblatt