Gemeinde Münchenstein

Quartierplanung "vanBaerle"

Quartierplan-Reglement

Beschlussfassung

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 Noémie Augustin, Ralph Christen, Julia Wetter

Datum 20. Januar 2021

Datei-Name 43075_Reglement_Beschlussfassung.docx

Inhaltsverzeichnis

Erlass ... 1
§ 1 Zweck und Ziele der Quartierplanung ... 1
§ 2 Geltungsbereich ... 1
§ 3 Art und Mass der Nutzung ... 1
§ 4 Bebauung ... 2
§ 5 Gestaltung der Bauten ... 3
§ 6 Nutzung und Gestaltung des Aussenraums ... 4
§ 7 Erschliessung und Parkierung ... 6
§ 8 Nachweis zur Aussenraumgestaltung ... 8
§ 9 Mitsprache Gemeinderat und Qualitätssicherung ... 8
§ 10 Nachhaltigkeit und Energieerzeugung ... 9
§ 11 Realisierung, Erstellung und Unterhalt ... 9
§ 12 Ausnahmen und Abweichungen ... 9
§ 13 Schlussbestimmungen ... 10
Beschlüsse und Genehmigung ... 11

Erlass

Die Einwohnergemeinde Münchenstein erlässt, gestützt auf §§ 2-7 und §§ 37 ff. des Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) vom 8. Januar 1998, die Quartierplan-Vorschriften "vanBaerle". Diese Quartierplan-Vorschriften bestehen aus dem Quartierplan-Reglement und dem Quartierplan (Situation und Schnitte, 1:500).

§ 1 Zweck und Ziele der Quartierplanung

Zweck

1 Die Quartierplanung "vanBaerle" bezweckt die Herstellung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung einer Überbauung unter Berücksichtigung der Zielsetzungen gemäss § 1 Abs. 2 QPR.

Ziele

2 Mit dieser Quartierplanung werden für den Geltungsbereich gemäss § 2 QPR im Wesentlichen folgende Ziele verfolgt:

a) Neunutzung des ehemaligen Industrieareals durch eine neue, städtebaulich und architektonisch hochwertige und verdichtete Überbauung mit einer Wohn- und Geschäftsnutzung;
b) Sicherstellung von Bebauung, Nutzung, Erschliessung, Parkierung und Aussenraumgestaltung / -nutzung aufgrund eines städtebaulichen Gesamtkonzepts;
c) Sicherstellung von grosszügigen, hochwertig gestalteten und differenziert nutzbaren Frei- und Aussenräumen mit Ausbildung eines öffentlichen Platzes;
d) Sicherstellung einer energieeffizienten Bauweise und Verwendung von erneuerbaren Energieträgern zur Deckung des Energiebedarfs der Überbauung.
e) Förderung der Biodiversität

§ 2 Geltungsbereich

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

§ 3 Art und Mass der Nutzung

Nutzungsart und Lärmempfindlichkeitsstufe

1 Für das Quartierplan-Areal gilt die Wohn- und Geschäftsnutzung § 21 Abs. 3 RBG (mässig störende Betriebe zugelassen) und die Lärmempfindlichkeitsstufe III nach Art. 43 Abs. 1-c LSV.

Der Baubereich A2 sowie die Erdgeschosse der Baubereiche A1, A3 und A4 sind zum Platz hin für publikumsorientierte, kommerzielle und quartierdienliche Nutzungen vorbehalten.

Die Baubereiche D1, D2 und D4 sind dem gemeinnützigen Wohnungsbau vorbehalten. Im Erdgeschoss des Baubereichs D4 können auch Ateliers und/oder Atelierwohnungen erstellt werden.

Definition der baulichen Nutzung

2 Das Mass der baulichen Nutzung wird mit der Bruttogeschossfläche (BGF) gemäss § 49 Abs. 2 und 3 RBV berechnet. Die BGF entspricht der Geschossfläche (GF) nach SIA 416, wobei die unterirdischen Flächen sowie Dachaufbauten für haustechnische Anlagen nicht angerechnet werden. Als unterirdisch gelten unterirdische Autoeinstellhallen, sämtliche Untergeschosse und Sockelgeschosse (Geschosse, die unterhalb eines Hochparterres liegen).

Nutzungsmass Hauptbauten

3 Das bauliche Nutzungsmass ist auf insgesamt 50'160 m^2 BGF begrenzt. Die Verteilung der BGF auf die einzelnen Baubereiche und die Gebäudeerhaltung geht aus dem Quartierplan (Situation und Schnitte, 1:500) hervor.

Nutzungsmass Nebenbauten

4 Nebenbauten gemäss § 4 Abs. 2 QPR dürfen bis zu einer Gebäudegrundfläche (ohne Vordächer) von insgesamt 300 m^2 erstellt werden. Einzelne Nebenbauten dürfen eine maximale Gebäudegrundfläche (ohne Vordächer) von 50 m^2 aufweisen.

§ 4 Bebauung

Hauptbauten

1 Hauptbauten dürfen nur in den im Quartierplan (Situation und Schnitte, 1:500) dafür definierten Baubereichen erstellt werden. Diese begrenzen Lage, Ausdehnung, Höhe und Geschossigkeit für alle Hauptbauten.

2 Die Anordnung der Hauptbauten innerhalb der Baubereiche wird im Quartierplan (Situation und Schnitte, 1:500) mittels Gestaltungsbaulinien, Gebäudelagelinien und Gebäudefluchten wie folgt definiert:

a) Bei der Gestaltungsbaulinie ist das Gebäude zwingend auf die Gestaltungsbaulinie anzuordnen und auskragende Bauteile sind nicht zulässig.

b) Bei der Gebäudelagelinie ist das Gebäude zwingend auf die Gebäudelagelinie anzuordnen, auskragende Bauteile wie Balkone und Erker sind gemäss Festlegung im Quartierplan zulässig.

c) Bei der Gebäudeflucht sind die jeweiligen Bauten der Baubereiche C1 und C2 sowie A4, D3 und die nordwestliche Gebäudeecke des Baubereichs D2 in einer Gebäudeflucht anzuordnen, auskragende Bauteile wie Balkone und Erker sind gemäss Festlegung im Quartierplan zulässig.

Ohne Definition der Lage gemäss Quartierplan (Situation und Schnitte, 1:500) können die Gebäude mit Balkonen, Laubengänge und dergleichen innerhalb des Baubereichs frei angeordnet werden.

Baubereich A2

3 Der Baubereich A2 kann bei Aufhebung des direkt entlang des Quartierplan-Perimeters verlaufend Anschlussgleises bis auf die Baulinie angeordnet werden. Ansonsten ist ein Abstand von der Gleiseachse von 5.0 m einzuhalten.

Im Baubereich A2 sowie seitlich dazu sind Lift- und Treppenanlagen für eine Fussgänger-Geleisquerung zulässig.

Gebäudeerhaltung (Baubereiche B2, B3 und B4)

4 Die Bauten, die als Baubereiche B2, B3 und B4 mit Gebäudeerhaltung, klassifiziert sind, sind als städtebaulich prägende Bestandsbauten in Lage zum Strassenraum zu erhalten. Dabei sind die äusseren Gebäudemerkmale der Fassaden- und Dachgestaltung als strukturgebende Elemente mittels Erneuerung oder Neuinterpretation zu erhalten. Davon ausgenommen ist der gebäuderückseitige Anbau beim Baubereich B4. Zudem ist bei allen Gebäuden im Erdgeschoss eine Anpassung der Fassadenöffnungen zulässig. Für das Gebäudeinnere bestehen für alle Bauten keine Erhaltungsauflagen. Auf der Gebäuderückseite ist bei allen Bauten die Erstellung einer Lauben- oder Balkonschicht bis zu einer Breite von maximal 2.5 m zulässig.

Baubereich B5

5 Der Baubereich B5 muss entlang der Schützenmattstrasse die Gebäudeflucht, die Fassaden- und Gebäudehöhe sowie die Dachform der Bestandsbaute im Baubereich B4 übernehmen.

Einbauten ins Grundwasser

6 Die maximal zulässigen Einbauten unter den mittleren Grundwasserspiegel sind im Quartierplan festgelegt. Die Reduktion der Grundwasserdurchflusskapazität sowie der Verlust des Speichervolumens des Grundwasserkörpers sind mit Ersatzmassnahmen vollständig zu kompensieren.

Nebenbauten

7 Als Nebenbauten gelten eingeschossige und unbeheizte Bauten wie überdachte Velounterstände, gedeckte / eingehauste Einstellhallenrampen, gedeckte / umwandete Einrichtungen zur Entsorgung etc. Einrichtungen für Spiel- und Aufenthaltsnutzungen (nicht überdacht) gelten nicht als Nebenbauten.

Nebenbauten können unter Einhaltung der Baulinien bzw. von § 54 RBV und § 57 RBV sowie der Bestimmungen zum Nutzungsmass für Nebenbauten gemäss § 3 Abs. 4 QPR und der Bestimmungen zum Aussenraum gemäss § 6 QPR im Areal der Quartierplanung frei platziert werden.

Messweise Gebäudehöhe

8 Die maximal zulässige Gebäudehöhe wird im Quartierplan (Situation und Schnitte, 1:500) mittels Angabe in Meter über Meer (m ü. M.) festgelegt. Die Gebäudehöhe wird bis Oberkante des fertigen Dachrandes gemessen.

Nebenbauten dürfen eine maximale Gebäudehöhe von 4.5 m und eine maximale traufseitige Fassadenhöhe von 3.0 m aufweisen. Die Fassaden- und Gebäudehöhen der Nebenbauten bemessen sich ab tiefstem Punkt der Nebenbaute bis Oberkante Fertigkonstruktion.

Technische Einrichtungen

9 Technische Einrichtungen wie Entlüftungsbauteile, Liftüberbauten, Fassadenlifte, Dachzugangsaufbauten etc. sowie die Kerne der Baubereiche A1, A3, A4 und D4, die die Dachflächen für Aufenthalt resp. Urban Gardening erschliessen, dürfen die zulässige Gebäudehöhe überschreiten. Auf dem Dach platzierte Lüftungsanlagen dürfen eine maximale Höhe von 3.75 m aufweisen. Technische Einrichtungen sowie Lüftungsanlagen sind im Minimum um das Mass der Höhe von der Fassade zurückversetzt anzuordnen.

Auf den Dachflächen platzierte Lüftungsanlagen sind einzuhausen. Die Einhausung ist in ihrer Gesamtwirkung (Materialisierung und Farbgebung) auf die Bauten abzustimmen.

§ 5 Gestaltung der Bauten

Gestaltungsgrundsatz

1 Farbgebung und Architektur der Überbauung sind – auch bei späteren Sanierungen – sorgfältig aufeinander abzustimmen, damit ein ästhetisch ansprechender Gesamteindruck und eine gute Einpassung in das benachbarte Siedlungsgebiet entstehen.

Dachgestaltung

2 Für die Dachgestaltung gelten folgende Grundsätze:

a) Dachformen Hauptdachflächen nach Baubereichen:

- Flachdach:	A1, A3, A4, B1, C1, C2, D1, D2, D3 und D4
- Satteldach (Dachfrist in Mittellage):	B3, B4 und B5
- Mansardendach (mit stehenden Gauben):	B2
- Pultdach:	A2 (Pultdachfrist auf Westseite, Mindestneigung von 20°)

b) Die Erstellung von Anlagen zur Sonnenenergienutzung ist auf den Dachflächen aller Baubereiche, ausgenommen Baubereiche A2, B2, B3 und B4, zulässig.

c) Dachflächen sind, unter Berücksichtigung einer Sonnenenergienutzung, nach ökologischen Kriterien mit natürlichem Substrat zu modellieren und mit Kleinstrukturen auszustatten, um ein Mosaik an Kleinstlebensräumen zu schaffen.

d) Bei den Baubereichen A1, A3 und A4 sind mindestens 25 % der jeweiligen Dachflächen intensiv zu begrünen. Die Dachflächen dieser 3 Gebäude dienen als Aufenthaltsflächen für die Bewohner/innen des jeweiligen Hauses. Bei den übrigen Baubereichen mit Flachdächern – die nur für Servicezwecke begehbar sind – ist eine extensive Begrünung vorzunehmen.

e) Beim Baubereich D4 ist mindestens die halbe Dachfläche für ein "Urban Gardening" zu nutzen.

f) Auf den Satteldächern der Baubereiche B3, B4 und B5 sind beidseitig maximal 3 Schleppgauben zulässig. Die Länge der Schleppgauben darf maximal $^2/_3$ Drittel der jeweiligen Fassadenlänge betragen. Die Fronthöhe darf maximal 1.8 m betragen.

g) Bei Nebenbauten ist die Dachform grundsätzlich frei, hat jedoch bei solchen derselben Art einheitlich zu sein.

Fassadenbegrünungen

3 Die Hochhäuser in den Baubereichen A1, A3 und A4 sowie die Westfassade des Baubereichs D3 und die einander zugewandten Seitenfassaden der Baubereiche D1 und D2 sind mit Elementen zur Fassadenbegrünung auszustatten. Fassadenbegrünungen sind dauerhaft zu erhalten.

Bei den Baubereichen A1, A3 und A4 sind mit Pflanztrögen die baulichen Voraussetzungen herzustellen, dass Balkone durch die Bewohner/innen begrünt werden können.

Sonnen-, Witterungs- und Sichtschutzelemente

4 Die Gestaltung von allfälligen Sonnen-, Witterungs- und Sichtschutzelementen muss pro Baubereichsgruppe abgestimmt sein.

Vogelschutz

5 Bauteile mit grösseren Verglasungen sind so zu gestalten, dass das Risiko von Vogelkollisionen gemindert wird.

Abstellräume

6 Innerhalb der Hauptbauten sind gemeinsame und gut zugängliche Abstellräume für Fahrräder, Kinderwagen etc. zu erstellen. Diese Räumlichkeiten haben in der Regel 60% des Gesamtbedarfs der Velos aufzunehmen und müssen gut erreichbar sein. In Ergänzung zu im Gebäude integrierten Veloabstellräumen sind im Aussenraum in der Nähe der Gebäudezugänge gedeckte Veloabstellplätze einzurichten.

§ 6 Nutzung und Gestaltung des Aussenraums

Freiraumkonzept

1 Die Gliederung und Nutzung des Aussenraums wird durch den Quartierplan (Situation und Schnitte, 1:500) vorgegeben. Für die Konkretisierung der Aussenraumgestaltung sind die nachfolgenden Bestimmungen massgebend.

Frei- und Erschliessungsfläche Langsamverkehr

2 Die Frei- und Erschliessungsflächen Langsamverkehr dienen der Gebäudeerschliessung, der Arealdurchwegung sowie als Aufenthaltsbereich und Veranstaltungsort. Sie sind gesamthaft als attraktiver, öffentlich zugänglicher und durchgängiger Aussenraum mit hoher Aufenthaltsqualität auszubilden. Die Flächen sind von motorisiertem Verkehr freizuhalten. Davon ausgenommen sind Ausnahmefahrten (Feuerwehr, Sanität, Gebäudeunterhalt, Umzug, Anlieferung, Entsorgung u. dgl.).

Die Ausbildung von Vorgärten zur Vermittlung zwischen privaten Erdgeschossnutzungen und öffentlichen Erschliessungsflächen ist zulässig.

Platz

3 Der Platz ist eine multifunktionale Fläche und dient der Bewohnerschaft der Quartierplan-Überbauung sowie des umliegenden Quartiers für Aufenthalt, quartierdienliche Nutzungen und Begegnung. Er ist dauerhaft zugänglich zu halten und attraktiv zu gestalten. Zulässig sind entsprechende Aussenraum-Infrastrukturen wie Sitzgelegenheiten, Verweilflächen, Brunnen / Wasserspiele, Kunstinstallationen, Spieleinrichtungen u. dgl. Der Platz darf für Ausnahmefahrten befahren werden.

Der Platz ist mit Baumgruppen aus grosskronigen, hochstämmigen Solitärgehölzen zu bepflanzen. Dabei sind insgesamt mindestens 20 Bäume auf dem Platz zu pflanzen. Eine Fläche von mindestens 1'200 m^2 des Platzes darf nicht unterkellert werden.

Freiraum A 4 Der Freiraum A dient der Bewohnerschaft der Quartierplan-Überbauung als Spiel-, Aufenthalts- und Begegnungsraum. Eine Fläche von mindestens 1'200 m^2 darf im Freiraum A nicht unterkellert werden und ist mit Füllbäumen zu bepflanzen. Im Freiraum A sind mindestens 50 Bäume zu pflanzen.

Freiraum B 5 Der Freiraum B dient als multifunktionaler Aussenraum für die Bewohnerschaft und die im Quartier ansässigen Geschäfte / Gewerbe. Neben Aufenthaltsnutzungen sind auch Nutzungen im Zusammenhang mit den im Quartier ansässigen Geschäften / Gewerben sowie andere quartierdienliche Nutzungen und Veranstaltungen (Markt, Ausstellungen etc.) zulässig.

Freiraum C 6 Der Freiraum C dient als verkehrsberuhigte, quartierinterne Haupterschliessungsachse für alle Verkehrsteilnehmer/innen. Er ist als von Fassade zu Fassade durchgehende Bewegungs- und Begegnungszone mit hoher Durchgangs- und Aufenthaltsqualität auszugestalten.

Der Freiraum C ist mit einer Allee aus mittelkronigen, mittelstämmigen Solitärgehölzen zu bepflanzen. Die Mindestzahl für die Allee beträgt insgesamt 20 Bäume. Unterbrechungen der Baumreihen sind nur bei technischer Notwendigkeit (Erschliessung, Stellflächen Feuerwehr etc.) zulässig.

Strassenraum 7 Der Strassenraum dient dem motorisierten Individualverkehr. Er ist in die Aussenraumgestaltung miteinzubeziehen und optisch erkennbar auszugestalten. Der Strassenabschnitt zwischen Schützenmattstrasse und Tramstrasse ist als Begegnungszone auszubilden. Entlang der südlichen Grenze des Quartierplan-Areals ist im Strassenraum eine begleitende Baumreihe mit mindestens 10 Bäumen zu pflanzen.

Grün- und Aussenraumflächen 8 Die Grün- und Aussenraumflächen dienen als Freiraum- und Aufenthaltsbereich der daran angrenzenden Baubereiche. Sie sind mit grosszügigen Bepflanzungselementen und der Nutzung entsprechenden Aussenraum-Infrastrukturen zu gestalten bzw. auszustatten.

Hausbezogene Bereiche mit Möglichkeit zur individuellen Aneignung 9 Die hausbezogenen Bereiche mit Möglichkeit zur individuellen Aneignung dienen als Aussenraum der anstossenden Erdgeschossnutzungen. Bei den Baubereichen C1 und C2 sind sie als Gartenanlagen zu gestalten. Feste bauliche/pflanzliche Elemente innerhalb dieser Bereiche sind einheitlich zu gestalten. Eine individuelle Gestaltung ist unter Berücksichtigung von vorgegebenen Auswahlkriterien möglich.

Übergangsbereich zum Bahnareal 10 Der Übergangsbereich zum Bahnareal wirkt als vermittelnder Raum zwischen Bahnareal und Quartierplan-Überbauung. Im Übergangsbereich ist eine begrünte Abgrenzung oder Bepflanzung zum Bahnareal zu erstellen. Die Wahrnehmbarkeit des angrenzenden Bahnareals soll dabei weiterhin gewährleistet bleiben. Die Erstellung von Sitz- und Aufenthaltseinrichtungen u. dgl. ist zulässig.

Bereich für Anschluss Gleisquerung für Fusswegverbindung gemäss Strassennetzplan 11 Der Anschlussbereich für eine gleisquerende Fusswegverbindung gemäss Strassennetzplan dient als Lagebereich für ein Bauwerk für die erforderliche Gleisquerung (Überführung, Unterführung). Mit der definitiven Lage des Querungsbauwerks ist der Anschluss an den Platz funktional und gestalterisch sicherzustellen.

Bepflanzung 12 Für die Bepflanzung gilt Folgendes:

a) Es ist eine naturnahe, artenreiche Bepflanzung mit vielfältigen Vegetationsstrukturen und unterschiedlichen Massstäblichkeiten vorzunehmen.
b) Für die Bepflanzung sind standortheimische Arten zu verwenden. Anpflanzungen mit Arten, die zu den invasiven Neophyten gezählt werden, sind nicht zulässig.
c) Bei Bepflanzungen mit grosskronigen, hochstämmigen Gehölzen und Füllbäumen ist der Wurzelbereich von unterirdischen Bauten freizuhalten.
d) Bei Pflanzung von mittelkronigen, hoch- oder mehrstämmigen Gehölzen ist im Wurzelbereich eine ausreichende Substrattiefe von mind. 1.0 m bzw. in dem Bereich Freiraum C von min. 1.5 m zu gewährleisten.
e) Alle Bepflanzungen sind fachgerecht zu pflegen. Bei Bedarf sind rechtzeitig Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

Entwässerung 13 Freiflächen, Wege und Plätze sind, soweit möglich und sinnvoll, wasserdurchlässig anzulegen. Auf versiegelten Flächen oder Dächern anfallendes Sauberwasser (Meteorwasser) ist nach Möglichkeit natürlich zu versickern.

Standorte für Nebenbauten sowie Quartierinfrastrukturen 14 Nebenbauten (z.B. Veloabstellanlagen) sowie Quartierinfrastrukturen wie Spiel- und Aufenthalts- oder Ver- und Entsorgungseinrichtungen müssen an zweckmässigen Standorten platziert werden. Die Standorte sind in Absprache mit dem Gemeinderat vor Eingabe des Baugesuches zu definieren.

Aussenbeleuchtung 15 Aussenraumbeleuchtungen sind so zu konzipieren, dass sie die Umgebung nicht übermässig beeinträchtigen. Die Beleuchtungsanlagen sind einheitlich zu gestalten und in ihrer Intensität und Beleuchtungsstärke auf das Notwendige zu beschränken.

Terraingestaltung 16 Das Terrain ist so zu gestalten, dass es dem Charakter einer Wohnüberbauung entspricht und dass die im Quartierplan definierten Aussenraumfunktionen gewährleistet sind. Die Bedürfnisse von seh- und gehbehinderten Personen sind zu berücksichtigen. Aufschüttungen und Abgrabungen sind zurückhaltend anzuwenden.

§ 7 Erschliessung und Parkierung

Arealerschliessung 1 Die Haupterschliessung für den motorisierten Verkehr erfolgt über die im Quartierplan (Situation 1:500) festgelegten Strassenverkehrsflächen. Die Erschliessung für FussgängerInnen und Velos kann über alle begehbaren Freiflächen auf dem Areal erfolgen.

Ausnahmefahrten 2 Die Gebäudezufahrt für den Ausnahmefall (Sanität, Feuerwehr, Umzüge, Gebäudeunterhalt, Anlieferung etc.) ist bis zu den Hauptbauten sicherzustellen. Ausnahmefahrten sind auf der begehbaren Freifläche sowie auf dem öffentlichen Platz zulässig.

Anforderungen Feuerwehr 3 Die Erschliessungsanlagen sind so anzulegen, dass sie den Anforderungen der Feuerwehr gemäss den zum Zeitpunkt der Baueingabe gültigen Richtlinie für Feuerwehrzufahrten, Bewegungs- und Stellflächen entsprechen.
Die Fahrfläche Feuerwehr dient der Raumsicherung für Rettungseinsätze bei den Baubereichen C1 und C2. Innerhalb der Fahrfläche Feuerwehr sind nur Bepflanzungen mit krautigen, nicht verholzenden Gewächsen zulässig. Nachträgliche Terrainveränderungen sind nicht zulässig.

Parkplatzbedarf 4 Die zulässige Anzahl Parkplätze wird auf maximal 352 PP begrenzt. Für die Bedarfsermittlung der Anzahl Autoparkplätze kommen folgende Reduktionswerte zur Anwendung:

		R1	R2	nach § 70 Abs. 2[bis] RBV
		nach Anhang 11/2 RBV		
Nicht-Wohnnutzungen	Stamm-PP	0.5	0.6	*nicht anwendbar*
	Besucher-PP	0.5	0.6	
Wohnnutzung normal	Stamm-PP	*nicht anwendbar*		Oberwert: 0.7 PP / Whg Unterwert: 0.5 PP / Whg
	Besucher-PP			0.3 PP / Whg
Wohnnutzung gemeinnützig	Stamm-PP	*nicht anwendbar*		0.0 PP / Whg
	Besucher-PP			0.3 PP / Whg

Massnahmen Reduktion Stammparkplätze für Wohnnutzung normal

5 Für die Beanspruchung der Reduktionswerte für die Wohnnutzung normal sind folgende Mobilitätsmassnahmen umzusetzen und dauerhaft beizubehalten:

<u>Oberwert: 0.7 Stamm-Parkplätze pro Wohnung</u>

a) Angebot von Veloabstellplätzen gemäss § 7 Abs. 8 QPR;
b) Einrichtung eines Car-Sharing-Angebots auf dem Quartierplan-Areal (z. B. Mobility);
c) Parkraumbewirtschaftung für die Besucherparkplätze.

<u>Unterwert: 0.5 Stamm-Parkplätze pro Wohnung</u>

a) Angebot von Veloabstellplätzen gemäss § 7 Abs. 8 QPR;
b) Einrichtung eines Car-Sharing-Angebots auf dem Quartierplan-Areal;
c) Parkraumbewirtschaftung für die Besucherparkplätze;
d) Informationen (Flyer / Broschüre) zu den Mobilitätsangeboten;
e) Informationen über freie Parkplätze in Echtzeit sowie Reservationssystem für Besucherparkplätze;
f) Einrichtung von Parkplätzen für E-Autos, E-Bikes und E-Cargobikes;
g) Einrichtung einer Velo-Werkstatt bzw. Velomechaniker auf dem Areal;
h) Einrichtung eines Pick-up-Standorts für Heimlieferdienste (Anbieter von Gemüseabos, Online-Shopping, etc.);
i) Mobilitätsverantwortlicher für das ganze Areal;
j) Zuzüger-Anlass für neue Anwohner auf dem Areal inkl. öV-Gutschein.

Bei der Anwendung eines Reduktionswerts zwischen dem Ober- und Unterwert sind Massnahmen anteilsmässig umzusetzen.

Massnahmen Reduktion Stammparkplätze für Wohnnutzung gemeinnützig

6 Für die Wohnnutzung gemeinnützig sind die Massnahmen zum Unterwert nach § 7 Abs. 5 QPR umzusetzen.

Kontrolle der Mobilitätsmassnahmen

7 Die Kontrolle der Einhaltung des Mobilitätskonzepts resp. der Massnahmen erfolgt mittels eines jährlichen Reportings an die Gemeinde. Dieses enthält mindestens die folgenden Elemente:

a) Übersicht der geplanten und umgesetzten Massnahmen;
b) Statistische Auswertung der verschiedenen Mobilitätsmassnahmen (wie häufig genutzt / kontaktiert, wie stark besucht, Auslastung);
c) Ein- und Ausfahrtsdaten der Tiefgarage;
d) Auslastung der Tiefgarage bzw. Anzahl fix vermieteter Parkplätze;
e) Auslastung der oberirdischen Parkplätze (abgeleitet aus Parkuhren oder mittels sporadischer Erhebung);
f) Auslastung der Veloabstellplätze (abgeleitet aus Erhebung);
g) Umfrage zur Zufriedenheit von Anwohnern und Angestellten zum Thema Mobilität sowie zum Mobilitätsverhalten (ca. alle drei Jahre).

Anordnung Autoabstellplätze

8 Die Parkierung erfolgt als Sammelparkierung in unterirdischen Autoeinstellhallen. Die Erschliessung der Autoeinstellhallen erfolgt über die Baubereiche A3 resp. D1. Die Ein- / Ausfahrtsrampen sind in die jeweiligen Hauptbauten zu integrieren.

Die Anordnung der oberirdischen Besucher-Parkplätze erfolgt in den im Quartierplan (Situation 1:500) definierten Bereichen. Alle Stammparkplätze sowie die restlichen Besucherparkplätze sind in den unterirdischen Autoeinstellhallen unterzubringen. Besucherparkplätze in der unterirdischen Einstellhalle müssen jederzeit öffentlich zugänglich sein.

Bedarf und Anordnung Veloabstellplätze

9 Die Ermittlung des Bedarfs an Veloabstellplätzen richtet sich nach der VSS-Norm SN 640 065 (Ausgabe 2019). Die Anordnung der Veloabstellplätze orientiert sich nach der VSS-Norm SN 640 066 (Ausgabe 2019).

Das Erstellen von Veloabstellplätzen ist, mit Ausnahme der hausbezogenen Bereiche entlang der Baubereiche C1 und C2 sowie der Grün- und Aussenraumflächen im Freiraum A, in sämtlichen Aussenraumbereichen möglich.

§ 8 Nachweis zur Aussenraumgestaltung

Nachweispflicht

1 Im Rahmen des Baugesuchverfahrens ist der Nachweis zu erbringen, dass die Vorgaben der Quartierplan-Vorschriften zur Gestaltung des Aussenraums eingehalten werden.

Nachweisinhalt

2 Dieser Nachweis beinhaltet bzw. stellt dar:

a) bestehendes und neu gestaltetes Terrain (inkl. der bestehenden Terrainverhältnisse der Nachbargrundstücke) sowie allfälligen Stützmauern;
b) Art und Gestaltung der Grün- und Freiflächen;
c) Art und Standort von Bepflanzungen;
d) Lage, Dimensionierung und Materialisierung der Erschliessungsanlagen und der oberirdischen Parkierungsflächen;
e) Nachweis zur Sicherstellung der Ausnahmefahrten, insbesondere der Feuerwehrzufahrt und der dazu erforderlichen Abstellflächen;
f) Lage, Dimensionierung, Materialisierung und Definition des Nutzungszweckes von Nebenbauten sowie von Einrichtungen für Spiel- und Aufenthaltsnutzungen;
g) Lage und Art von Ver- und Entsorgungsanlagen (Abfallsammelstelle etc.);
h) Art und Standort von Aussenbeleuchtungen.

§ 9 Mitsprache Gemeinderat und Qualitätssicherung

Mitspracherecht Gemeinderat

1 Der Gemeinde steht ein Mitspracherecht bei der Gestaltung, der Farbgebung und der Materialisierung der Bauten sowie bei der Gestaltung und Ausstattung des Aussenraums zu.

Qualitätssicherung

2 Die Umsetzung des Quartierplans sowie spätere quartierplanrelevante Sanierungen und Veränderungen der Aussenraumgestaltung werden durch einen Gestaltungsbeirat begleitet, der die gestalterische Qualität des Projekts vor der Eingabe des Baugesuchs prüft. Der Beirat setzt sich aus Vertreter/innen der Gemeinde, der Bauherrin / Investorin sowie jeweils mindestens einer qualifizierten Fachperson aus Architektur und Landschaftsarchitektur zusammen, wobei die Fachpersonen Architektur / Landschaftsarchitektur im Studienauftrag vanBaerle mitgewirkt haben.

§ 10 Nachhaltigkeit und Energieerzeugung

Nachhaltigkeit

1 Die neue Bebauung und die damit verbundene Nutzung des Areals berücksichtigt die Aspekte der Nachhaltigkeit durch eine hohe Energieeffizienz, eine wegweisende Energieerzeugungsstrategie, ein durchdachtes Mobilitätskonzept und eine attraktive Aussenraumgestaltung. Mit dem definierten Nutzungsspektrum wird die soziale Durchmischung gefördert.

Energiebedarf

2 Die Neubauten in den Baubereichen A1, A2, A3, A4, B1, B5, C1, C2, D1, D2, D3 und D4 des Quartierplans sind nach dem Standard nachhaltiges Bauen Schweiz (SNBS) zu zertifizieren, wobei die für den Gesamtenergiebedarf relevanten Grenzwerte für die vorgenannten Neubauten dem Minergie-P-Standard entsprechend eingehalten werden sollen (Minergie-Kennzahl: Gesamtenergiebilanz 50 kWh/m^{2}a inkl. PV). Der Grenzwert richtet sich nach der jeweiligen Nutzungsart der Neubauten.

Energieerzeugung

3 Für die Wärme- und Kälteerzeugung dürfen keine fossilen Energieträger verwendet werden. In erster Priorität ist zu prüfen, ob das Areal an einen bestehenden Wärmeverbund angeschlossen werden kann resp. die Nutzung von bestehender Abwärme möglich ist. In zweiter Priorität können lokale, erneuerbare Energieträger (z. B. Sonnenenergie für Wärme und Photovoltaik) verwendet werden. Die Nutzung transportierbarer, erneuerbarer Energieträger erfolgt erst in dritter Priorität.

4 Massnahmen zur Umsetzung werden im Rahmen des Baugesuchsverfahrens zwischen der Bauherrschaft, der Gemeinde sowie dem Amt für Umwelt und Energie BL festgelegt.

§ 11 Realisierung, Erstellung und Unterhalt

Etappierung

1 Die Realisierung kann als Einheit oder in Etappen erfolgen. Falls die Quartierplan-Überbauung in Etappen realisiert wird, sind die dazugehörenden Anlagen und Einrichtungen wie Zufahrten, Wege, Abstellplätze sowie damit verbundenen Mobilitätsmassnahmen, Einrichtungen für Spiel- und Aufenthaltsnutzungen, Aussenraumgestaltung, Bepflanzung, Ver- und Entsorgungsanlagen usw. so auszulegen, dass der Bedarf der jeweiligen Etappe gedeckt ist und die spätere Realisierung der Gesamtüberbauung gewährleistet bleibt.

Erstellung und Unterhalt

2 Alle Erschliessungs- und Parkierungsanlagen, Grün- und Freiflächen sowie Bepflanzungen und Aussenraum-Einrichtungen innerhalb des Quartierplan-Perimeters sind durch die Grundeigentümerschaft erstellen und unterhalten zu lassen.

§ 12 Ausnahmen und Abweichungen

Ausnahmen

1 In Abwägung öffentlicher und privater Interessen sowie in Würdigung der besonderen Umstände des Einzelfalls kann die Baubewilligungsbehörde auf Antrag des Gemeinderates Ausnahmen von diesen Quartierplan-Vorschriften gewähren.

Voraussetzung für Ausnahmen

2 Für die Gewährung von Ausnahmen ist Voraussetzung, dass kein Widerspruch zum Zweck der Quartierplanung gemäss § 1 QPR vorliegt. Die durch den Quartierplan (Situation und Schnitte, 1:500) definierte Gesamtkonzeption betreffend Überbauung, Aussenraum, Erschliessung und Parkierung darf durch die Ausnahmen nicht beeinträchtigt werden.

Abweichungen

3 Grössere Abweichungen von der im Quartierplan (Situation und Schnitte, 1:500) definierten Gesamtkonzeption dürfen nur aufgrund einer Mutation der Quartierplan-Vorschriften erfolgen.

§ 13 Schlussbestimmungen

Überwachung des Vollzugs

1 Der Gemeinderat überwacht die Anwendung der Quartierplan-Vorschriften. Das Baubewilligungsverfahren gemäss § 120 ff. RBG bzw. § 86 ff. RBV bleibt vorbehalten.

Inkrafttreten

2 Die Quartierplan-Vorschriften "vanBaerle" treten mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft. Mit der Inkraftsetzung werden die bisherigen Zonenvorschriften Siedlung der Gemeinde Münchenstein im Bereich des Quartierplan-Perimeters aufgehoben.

Beschlüsse und Genehmigung

GEMEINDE

Beschluss des Gemeinderates: ……

Beschluss der Gemeindeversammlung: ……

Referendumsfrist: ……

Urnenabstimmung: ……

Publikation der Auflage im Amtsblatt: Nr.……

Auflagefrist: ……

Namens des Gemeinderates

Die Gemeindepräsidentin: Der Geschäftsleiter:

Jeanne Locher *Stefan Friedli*

KANTON

Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft genehmigt

mit Beschluss Nr. _____ vom _____

Publikation des Regierungsratsbeschlusses

im Amtsblatt Nr. _____ vom _____

Die Landschreiberin: