



Gemeinde Münchenstein
Kanton Basel-Landschaft

Quartierplanung "Dychrain Ost" (Areal Lächerli Huus AG)

Planungsbericht

Berichterstattung nach Art. 47 RBV (Bund) und § 39 RBG (BL)

**Beschlussfassung Einwohnergemeindeversammlung
vom 28. März 2019**



Impressum

Ersteller



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

www.stierli-ruggli.ch

info@stierli-ruggli.ch

Bearbeitung Ralph Christen, Katharina Huber, Franziska Herrmann

Datum 28. März 2019

Status Beschlussfassung Einwohnergemeindeversammlung

Datei-Name 43041_Ber01_Planungsbericht_DychrainOst_LH_Beschlussfassung_EGV_20190328_NA.docx

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangslage	1
1.1	Absichten	1
1.2	Studienauftrag.....	1
1.3	Zonenrechtliche Voraussetzungen für die Realisierung	2
2	Beschreibung des Bebauungskonzeptes	3
2.1	Städtebauliche Einpassung.....	3
2.2	Gestaltung des Aussenraums	4
3	Gemeinsame Arealentwicklung und Trennung Verfahrensabwicklung ab Mitwirkung	5
4	Beteiligte und Ablauf der Quartierplanung	5
4.1	Beteiligte	5
4.2	Planungsablauf (Hauptschritte der Quartierplanung)	6
5	Planungsrechtliche Voraussetzungen	7
5.1	Kantonales Raumplanungs- und Baugesetz (RBG)	7
5.2	Kantonaler Richtplan	7
5.3	Zonenvorschriften der Gemeinde Münchenstein.....	8
6	Erläuterungen zur Quartierplanung	8
6.1	Ziele	8
6.2	Bestandteile und Wirkung	9
6.3	Nutzung und Bebauung.....	9
6.3.1	Art und Mass der Nutzung.....	9
6.3.2	Bebauung.....	9
6.4	Berücksichtigung der arealspezifischen Zielvorgaben.....	10
6.4.1	Erschliessung.....	10
6.4.2	Parkierung.....	13
6.4.3	Baustellenverkehr.....	15
6.4.4	Aussenraum	15
6.4.5	Denkmalschutz.....	17
6.4.6	Grundwasserschutz.....	18
6.4.7	Lärmschutz.....	18
6.4.8	Energieeffizienz.....	19
7	<i>Siehe Beilage: Energiekonzept, Waldhauser+Hermann AG, 4142 Münchenstein, 14. Mai</i>	
2014.	Berücksichtigung der planerischen Rahmenbedingungen	19
7.1	Planungsgrundsätze gemäss Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG)	20
7.2	Vorgaben gemäss kantonalem Richtplan.....	20
7.3	Anforderung an Quartierplanungen nach kantonalem Raumplanungs- und Baugesetz (RBG).....	20
7.4	Räumliches Entwicklungskonzept der Gemeinde Münchenstein	21
7.5	Siedlungsstrategie Gemeinde Münchenstein	21
7.6	Erschliessung mit öffentlichem Verkehr	23
7.7	Anbindung an das öffentliche Strassennetz	23
7.8	Auswirkungen auf das Strassenverkehrsaufkommen.....	23

7.9	Lärmschutz.....	24
7.10	Stand der Erschliessung und der Baureife	24
7.11	Umweltverträglichkeitsprüfung	24
7.12	Naturgefahren	25
7.13	Störfallvorsorge	25
7.14	Altlasten	25
7.15	Schutz vor nichtionisierender Strahlung	25
7.16	Abstände bzw. Baulinien gegenüber Verkehrswegen, Wäldern, Gewässern und Friedhöfen.....	26
7.17	Grenzabstände gegenüber angrenzenden Bauparzellen	26
8	Auswirkungen, Folgekosten und Massnahmen zur Umsetzung der Planung	27
8.1	Auswirkungen auf rechtskräftige Planungen	27
8.1.1	Zonenvorschriften.....	27
8.1.2	Baulinienplanung.....	27
8.1.3	Erschliessungsplanung	27
8.1.4	Weitere Planungen.....	27
8.2	Privat-rechtlicher Regelungsbedarf	27
9	Planungsverfahren	29
9.1	Kantonale Vorprüfung	29
9.2	Mitwirkungsverfahren	29
9.3	Beschlussfassungsverfahren	29
9.4	Auflageverfahren	29
10	Genehmigungsantrag	29

Anhang

- Anhang 1: Auszug aus dem Beschlussprotokoll der kantonalen Arealbaukommission, 8. Juli 2013
 Anhang 2: Protokollauszug der kantonalen Denkmal- und Heimatschutzkommission, 13. August 2013
 Anhang 3: Protokollauszug der ABK-/DHK-Tagung, 27. Oktober 2016
 Anhang 4: Zusammenfassung der Ergebnisse aus der kantonalen Vorprüfung
 Anhang 5: Zusammenstellung Anpassungen aufgrund des Mitwirkungsverfahrens

Beigelegte Fachberichte

- Energiekonzept, Waldhauser+Hermann AG, 4142 Münchenstein, 14. Mai 2014
- Kurzbericht Hydrogeologie, Geotechnisches Institut Basel, 4002 Basel, 12. November 2015
- Quartierplanung Dychrain, Verkehrsgutachten, Metron Verkehrsplanung AG, 5201 Brugg, 18. Oktober 2018

1 Ausgangslage

1.1 Absichten

Das Gebiet Dychrain liegt am nördlichen Rand des Siedlungsgebietes von Münchenstein unterhalb einer prägnanten Niederterrassenkante der ursprünglichen Birslandschaft und wird durch die Bruderholzstrasse vom regional bedeutsamen Naherholungsgebiet der Brüglinger Ebene getrennt. Südlich wird das Areal durch den ehemaligen Industriekanal St. Alban Teich abgeschlossen und im Osten schliesst sich die Wohnüberbauung Teichweg an.

Das Planungsgebiet umfasst die Parzellen Nrn. 3230 und 4793 (Wegparzelle CMS) mit einer Fläche von insgesamt 13'593 m². Die Parzelle Nr. 3230 diente bisher der Firma Lächerli Huus AG als Betriebsstandort. Die Lächerli Huus AG hat ihren Betriebsstandort 2014 nach Frenkendorf verlegt. Das ehemals industriell genutzte Areal soll in einer gesamtheitlichen Betrachtung mit dem westlich anschliessenden Areal der Christoph Merian Stiftung (CMS) (Parzelle Nr. 4678) durch ein qualifiziertes Verfahren (Quartierplanung mit vorgelager-tem Studienauftrag) einer Wohnnutzung zugeführt werden.



Abbildung 1 Bestandesbaute Lächerli Huus AG am St. Albanteich, Münchenstein (Quelle: <http://www.wochenblatt.ch>)

1.2 Studienauftrag

Die Lächerli Huus AG und die Christoph Merian Stiftung als Grundeigentümerschaften und die Swisscanto Anlagestiftung als möglicher zukünftiger Investor führten 2013 einen Studienauftrag durch. Resultat desselben war ein lage- und umgebungsgerechtes Baukonzept für beide Areale. Die erforderlichen planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung des Ergebnisses aus dem Studienauftrag werden durch zwei separate Quartierplanungen geschaffen (Erläuterungen zum Verfahren siehe Kapitel 3).

Zum Studienauftrag wurden insgesamt sechs Architekturbüros eingeladen. Die Auswahl bzw. Qualifikationsbeurteilung der eingeladenen Architekturbüros erfolgten in Beachtung der Aufgabenstellung durch die Veranstalter.

Die Durchführung des Studienauftrages erfolgte in einem zweistufigen Verfahren. In der ersten Phase sollte auf Basis einer fundierten Umgebungsanalyse eine städtebauliche Konzeption entwickelt werden. Diese wurde in der zweiten Phase zu einer Vorprojektstudie weiterentwickelt.

Der Projektvorschlag "Walden" der Architekturgemeinschaft Metron Architektur AG (Architektur) und der Studio Karst GmbH (Landschaftsarchitektur) ging als Sieger hervor. Dieser Projektvorschlag diente in weiterentwickelter Form als Grundlage für die Ausarbeitung der Quartierplan-Vorschriften.

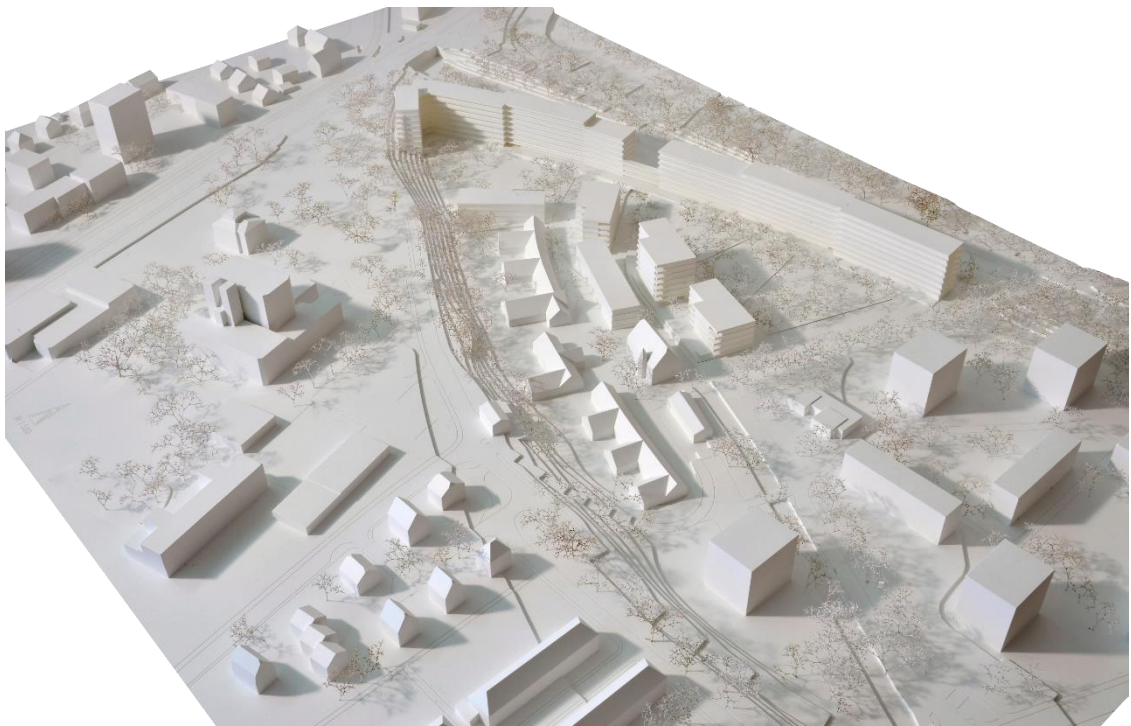


Abbildung 2 Studienauftrag Arealentwicklung Dychrain, Modellfoto "Walden" (Siegerprojekt Studienauftrag)

1.3 Zonenrechtliche Voraussetzungen für die Realisierung

Das Planungsgebiet liegt gemäss den Zonenvorschriften Siedlung der Gemeinde Münchenstein in einer Zone mit Quartierplanpflicht. Folglich muss die planungsrechtliche Grundlage für eine Bebauung des Areals mittels einer Quartierplanung gemäss § 37 des kantonalen Raumplanungs- und Baugesetz (RBG) hergestellt werden.

Anlässlich der Zuweisung des Planungsgebietes in eine Zone mit Quartierplanpflicht wurde ein Pflichtenheft mit im Rahmen des Planungsverfahrens zu beachtenden, aber nicht grundeigentümerverbindlichen "areal-spezifischen Zielvorgaben" erlassen¹. Die Berücksichtigung bzw. der Miteinbezug dieses Pflichtenhefts in die der Quartierplanung zu Grunde liegenden planerischen Überlegungen wird im Rahmen des vorliegenden Planungsberichtes erläutert.

¹ Siehe dazu Genehmigungsentscheid des Regierungsrates (RRB Nr. 0586 vom 29. April 2014)

2 Beschreibung des Bebauungskonzeptes

2.1 Städtebauliche Einpassung

Die dem Bebauungskonzept zu Grunde liegende städtebauliche Setzung der Gebäude bildet den nördlichen Siedlungsrand der Gemeinde Münchenstein. Die Lage in der Senke unterhalb der Niederterrassenkante der Birs erlaubt eine Einbindung der vorgesehenen Arealbebauung in den städtebaulichen Kontext der östlich angrenzenden Siedlung Teichweg und der höher gelegenen Bestandesbauten entlang der Baselstrasse, ohne deren Silhouette wesentlich zu verändern.

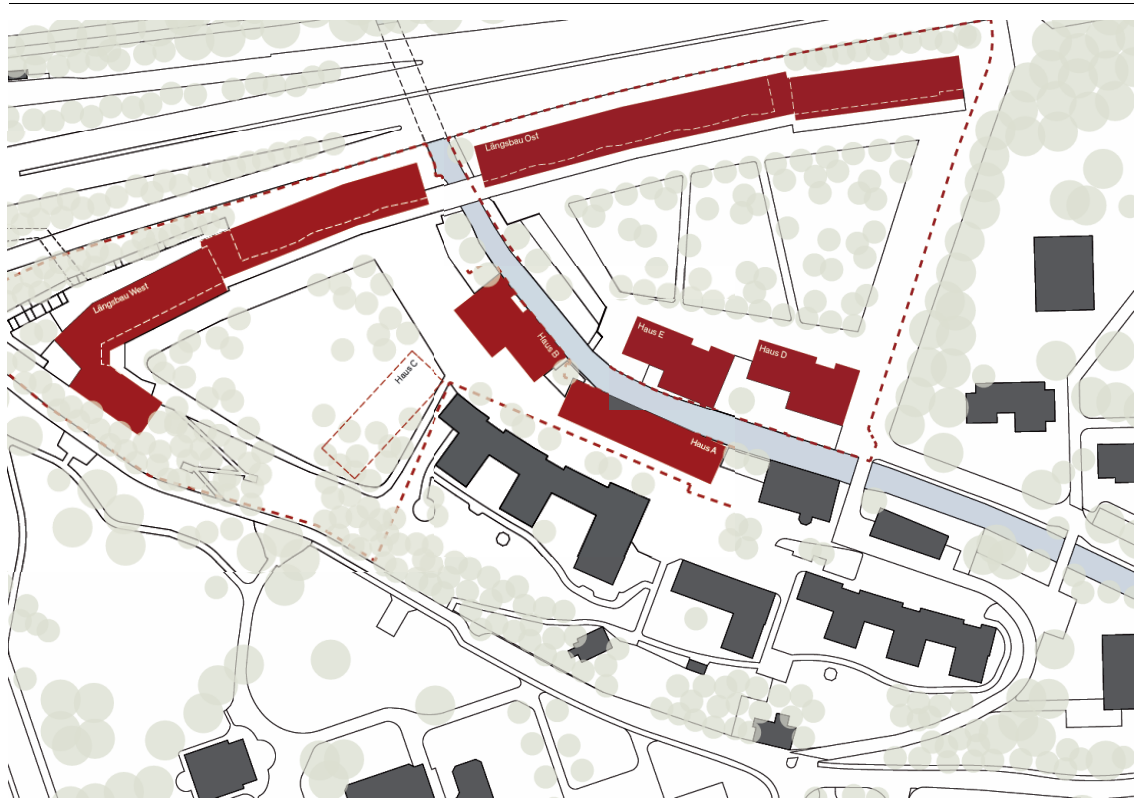


Abbildung 3 *Bebauungs- und Freiraumstruktur Siegerprojekt "Walden" (Plan: Metron Architektur AG)*

Der abgewinkelte Kopfbau auf dem Areal der CMS markiert dabei den Anfang der strassenbegleitenden und durch mäandrierende Balkonbänder gegliederten Längsbauten (Gebäuderiegel) entlang der Bruderholzstrasse. Der 8-geschossige Gebäuderiegel kann dabei zusammen mit dem Tertianum beim St. Jakob Stadion als eine "Freiraumklammer" gelesen werden, welche die dazwischen liegende Brüglinger Ebene einfasst.

Entlang des St. Albanteichs entsteht eine auf die Massstäblichkeit des historischen Bestandes zugeschnittene bzw. darauf abgestimmte, bewusst eng gesetzte Häusergruppe mit direktem Bezug zum Wasser. Diese Konzentration der Neubauten direkt anschliessend an den St. Albanteich nimmt Bezug auf die industrielle Vergangenheit desselben und führt das historisch gewachsene Bebauungsmuster unter Einbezug der denkmalgeschützten Hammerschmiede in einer modernen Sprache weiter.

Leicht erhöht, auf dem Sockel der Tiefgarage, liegt eine Promenade. Diese bildet das Rückgrat der Bebauung und bindet diese an das öffentliche Wegnetz an. Mit einer rollstuhlgängigen, gut beleuchteten Rampe im Bereich des Kopfbaus auf dem Areal der CMS wird die Anbindung des neuen Quartiers an die Haltestellen des öffentlichen Verkehrs sichergestellt.

Die konsequente Ausbildung der Längsbauten mit ihrem abgewinkelten Kopf in Kombination mit südorientierten, lärmabgewandten Mietwohnungen in den strassenbegleitenden Gebäuderiegeln bietet einen optimalen Lärmschutz gegenüber der Bruderholzstrasse. Die Lücke zwischen den beiden Grundstücken wird mit über den St. Albanteich führenden Balkonterrassen geschlossen.

Die dem Bebauungskonzept zu Grunde liegende städtebauliche Konzeption lässt trotz gesamtheitlicher Gebietsbetrachtung eine etappierte bauliche Realisierung (für beide Areale zu unterschiedlichen Zeitpunkten) ohne Qualitätsverlust zu.

2.2 Gestaltung des Aussenraums

Durch die Konzentration der Gebäude am Rande des Planungsgebiets und entlang des St. Albanteichs entsteht in der Mitte ein grosser Freiraum, welcher in direktem räumlichem Zusammenhang zu demjenigen des benachbarten Quartierplan-Areals "Dychrain West" steht.

Der Freiraum auf dem Areal der Quartierplanung "Dychrain Ost" ist in der Nutzung in drei Bereiche unterteilt (Platzbereich, Spielbereich, Rasenbereich) und wird über eine durchgehende und zusammenhängende Baumbepflanzung zusammengehalten. Der Platzbereich ist dabei der zentrale Treffpunkt und bietet Verweil- und Aufenthaltsmöglichkeiten. Im Spielbereich finden unterschiedliche Spielgeräte für Kinder ihren Platz und der grosszügige Rasenbereich bietet ausreichend Platz für Erholung.



Abbildung 4 Visualisierung Wettbewerbsergebnis "Walden" (Visualisierung: Metron Architektur AG)

Innerhalb des Quartierplan-Areals soll ein durchgängiger Weg entlang des St. Albanteichs entstehen, mit der Option für eine zukünftige mögliche Verlängerung unter der Bruderholzstrasse hindurch. Der Bezug der Bebauung zum Wasser und die Wahrnehmung des St. Albanteichs und seine Bedeutung werden durch diesen Fussweg betont. Des Weiteren ist am St. Albanteich ein Gewässerzugang vorgesehen. Damit wird der St. Albanteich gestalterisch und nutzungstechnisch in den Aussenraum integriert und bereichert diesen um ein zusätzliches Element.

3 Gemeinsame Arealentwicklung und Trennung Verfahrensabwicklung ab Mitwirkung

Die beiden Areale "Dychrain Ost" und "Dychrain West" wurden gemeinsam im Rahmen des Studienauftrags entwickelt (vgl. Kapitel 1.2). Ebenso wurde die Umsetzung des Studienauftrags der Quartierplan-Vorschriften gemeinsam angegangen. Beide Quartierplanungen wurden nach deren koordinierten Ausarbeitung und gleichzeitigen Beratung durch den Bauausschuss sowie durch den Gemeinderat zusammen in die kantonale Vorprüfung eingereicht. Nach der Vorprüfung erfolgte für beide Quartierplanungen die entsprechende Überarbeitung.

Die Abstimmung und Koordination für die beiden Areale im Rahmen der Quartierplan-Bearbeitung wurde durch eine gemeinsame Begleitgruppe mit Einsitz der Gemeinde gewährleistet. Die Entwurfsbearbeitung und die anschliessenden Prüfverfahren bei Gemeinde und Kanton wurden immer gleichzeitig mit beiden Quartierplanungen durchgeführt. Damit wurde die inhaltliche Abstimmung sowie die Umsetzung des Ergebnisses aus dem Studienauftrags unter Aufsicht der Gemeinde gewährleistet.

Die Verfahrenstrennung mit Durchführung des Mitwirkungsverfahrens nur mit der Quartierplanung "Dychrain Ost" erfolgte aufgrund der zwischenzeitlich veränderten Rahmenbedingungen für das Areal "Dychrain West". Mit einem möglichen Standortwechsel des Wohnheims Dychrain können sich neue Entwicklungsmöglichkeiten eröffnen, welche u. a. auch für das Areal "Dychrain West" im Zusammenhang mit der Erschliessungsfrage Einfluss haben könnte. Da das Areal "Dychrain Ost" davon nicht betroffen ist, hat der Gemeinderat entschieden, dass für diese Quartierplanung der Planungsablauf fortgesetzt wird. Grundlage für eine spätere Wiederaufnahme des Planungsverfahrens für das Areal "Dychrain West" bildet jedoch nach wie vor das Ergebnis aus dem Studienauftrag.

4 Beteiligte und Ablauf der Quartierplanung

4.1 Beteiligte

Eigentümerin der Parzelle Nr. 3230	Läcklerli Huus AG, Münchenstein
Eigentümerin der Parzelle Nr. 4793	Christoph Merian Stiftung, Basel
Investor	Swisscanto Anlagestiftung
Projektverfasser (Siegerprojekt aus dem Studienauftrag)	Architekturgemeinschaft Metron Architektur AG / Studio Karst GmbH
Quartierplanverfasser / Verfahrensbegleitung	Stierli + Ruggli Ingenieure + Raumplaner AG, 4415 Lausen
Verkehrsgutachten	Metron Verkehrsplanung AG, 5201 Brugg
Prüfung Baustellenerschliessung	Glaser Saxer Keller AG, 4103 Bottmingen
Gutachten Hydrologie	Geotechnisches Institut AG Basel, 4002 Basel
Energiekonzept	Waldhauser + Hermann AG, 4142 Münchenstein
Gemeinde Münchenstein	Gemeinderat Münchenstein Bauausschuss Münchenstein
Fachkommissionen Kanton BL	Arealbaukommission Denkmal- und Heimatschutzkommission
Fachstellen Kanton BL	Amt für Raumplanung Tiefbauamt Amt für Umwelt und Energie

4.2 Planungsablauf (Hauptschritte der Quartierplanung)

Präsentation Bebauungskonzept kantonale Arealbaukommission (ABK)	27. Juni 2013
Präsentation Bebauungskonzept kantonale Denkmal- und Heimatschutzkommission	13. August 2013
Beratung mit Delegation der Denkmal- und Heimatschutzkommission	27. September 2013 28. Oktober 2013 4. Dezember 2013
Projektpräsentation Bauausschuss Münchenstein	19. August 2014
Verabschiedung Quartierplan-Entwurf durch den Gemeinderat für die kantonale Vorprüfung	9. September 2014
Mitteilung der Ergebnisse aus der kantonalen Vorprüfung	18. März 2015
Präsentation angepasstes Bebauungskonzept anlässlich Tagung ABK/DHK in Münchenstein	27. Oktober 2016
Durchführung des öffentlichen Mitwirkungsverfahrens	18. Oktober – 18. November 2018
Beschlussfassung Gemeinderat	5. /12. Februar 2019
Beschlussfassung Gemeindeversammlung
Auflageverfahren

5 Planungsrechtliche Voraussetzungen

5.1 Kantonales Raumplanungs- und Baugesetz (RBG)

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

5.2 Kantonaler Richtplan

Der kantonale Richtplan (KRIP)² legt die räumlichen Interessen des Kantons sowie seine Rahmenbedingungen zur räumlichen Entwicklung verbindlich fest. Der kantonale Richtplan dient als Grundlage und Rahmen für die kommunale Richtplanung sowie für die Nutzungsplanung von Kanton und Gemeinden. Der kantonale Richtplan ist für die Behörden verbindlich.

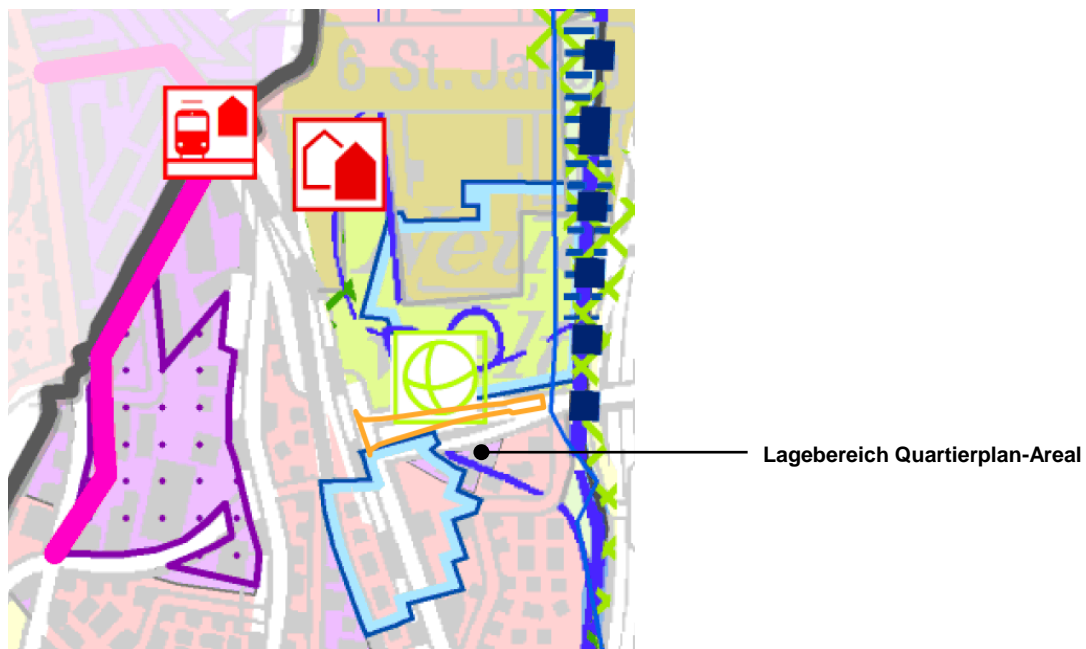


Abbildung 5 Auszug Richtplan-Gesamtkarte, Quelle: www.baselland.ch

Im kantonalen Richtplan wird das Areal der Quartierplanung als Arbeitsgebiet ausgewiesen. Durch den Wegzug der Lächerli Huus AG wird das Areal neu einer Wohnnutzung zugeführt. Dadurch entsteht eine Abweichung zu der im kantonalen Richtplan definierten Ausgangslage. Da diese Ausgangslage gemäss Objektblatt E1 nur orientierenden Charakter hat und hauptsächlich der Verständnisförderung der behördenverbindlichen Inhalte dient, steht die Quartierplanung "Dychrain Ost" mit definierter Wohnnutzung nicht im Widerspruch zum kantonalen Richtplan.

Die im Weiteren für die vorliegende Quartierplanung zu beachtenden spezifischen Festlegungen aus dem kantonalen Richtplan werden im Kapitel 6.2 behandelt.

² Vom Landrat am 26. März 2009 verabschiedet und vom Bundesrat am 8. September 2010 genehmigt.

5.3 Zonenvorschriften der Gemeinde Münchenstein

Das Quartierplan-Areal liegt innerhalb des Geltungsbereiches der Zonenvorschriften Siedlung der Gemeinde Münchenstein und ist einer Zone mit Quartierplanpflicht zugewiesen.

Gemäss Ergänzungsbestimmung Nr. 32 des Zonenreglementes Siedlung sind die darin definierten arealspezifischen Zielvorgaben zu den jeweiligen Themenbereichen im Sinne eines Pflichtenheftes zu berücksichtigen.

Dieses Pflichtenheft umfasst folgende Themenbereiche:

- Erschliessung
- Baustellenverkehr
- Freiräume und Ökologie
- Denkmalschutz
- Grundwasserschutz
- Lärmschutz
- Energieeffizienz

Die Berücksichtigung dieser Rahmenbedingungen und der planerische Umgang im Rahmen der Quartierplanung werden in Kapitel 6 beschrieben und erläutert.

6 Erläuterungen zur Quartierplanung

6.1 Ziele

Die Quartierplanung "Dychrain Ost" bezweckt die Herstellung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur:

- Umsetzung des Bebauungs- und Aussenraumkonzeptes, welches für das Quartierplan-Areal aus einem Konkurrenzverfahren (Studienauftrag Arealentwicklung Dychrain) hervorgegangen ist;
- Berücksichtigung der arealspezifischen Zielvorgaben der Zone mit Quartierplanpflicht (Areal Läcklerli Huus);
- Sicherstellung einer quatiervetraglichen und lagegerechten Siedlungsverdichtung;
- Sicherstellung einer qualitativ hochwertigen Wohnüberbauung, welche sich gut in die vorhandene Topografie und in das benachbarte Siedlungsgebiet einpasst;
- Ausbildung einer städtebaulichen Einheit mit ästhetischem Gesamteindruck durch Abstimmung der Baukörper aufeinander;
- Sicherstellung einer energieeffizienten Bauweise und der Verwendung von erneuerbaren Energieträgern zur Erzeugung von Wärmeenergie;
- Sicherstellung einer grosszügigen und differenzierten Aussenraumgestaltung mit attraktiven Aufenthaltsbereichen für die Bewohnerschaft und die Öffentlichkeit;
- Sicherstellung eines öffentlichen Aufenthaltsbereiches entlang des St. Albanteichs;
- Sicherstellung einer Fusswegverbindung Ost-West (Promenade) sowie von öffentlichen Fusswegverbindungen.

6.2 Bestandteile und Wirkung

Die Quartierplanung "Dychrain Ost" nach § 39 RBG besteht aus:

- Quartierplan-Reglement
- Quartierplan (Situation 1:500 und Schnitte 1:1'000)

Mit der Quartierplanung werden die bisherigen geltenden Zonenvorschriften für das betreffende Areal vollständig abgelöst bzw. aufgehoben. Bebauung, Nutzung sowie die Erschliessung usw. richten sich ausschliesslich nach dem Quartierplan.

6.3 Nutzung und Bebauung

6.3.1 Art und Mass der Nutzung

Nutzungsart

Das Baukonzept umfasst eine Wohnüberbauung mit ca. 120 Wohneinheiten. In den Erdgeschossen aller Baubereiche sind zudem auch öffentliche Nutzungen wie ein Café o. Ä. denkbar. Aus diesem Grund wird das Planungsgebiet der Wohn- und Geschäftsnutzung gemäss § 21 Abs. 2 RBG zugewiesen.

Bauliche Nutzung

Das Mass der baulichen Nutzung wird mittels der Bruttogeschossfläche gemäss § 49 Abs. 2 und 3 RBV berechnet. Dabei wird im Quartierplan-Reglement jeweils ein Maximum der zulässigen realisierbaren Bruttogeschossfläche für die Hauptbauten wie auch für die Nebenbauten festgeschrieben. In den Quartierplan-Vorschriften wird zudem abschliessend definiert, welche Flächen, Bauten und Bauteile nicht zur Bruttogeschossfläche gezählt werden.

Mit der für das Quartierplan-Areal festgelegten maximalen Bruttogeschossfläche von 18'000 m² wird eine Ausnützungsziffer von 1.32 erreicht. Diese Dichte wird aufgrund der Lage des Areals und der guten städtebaulichen Einpassung des aus dem Studienauftrag resultierenden Baukonzeptes inkl. der Schaffung qualitativ hochwertiger Aussenräume als verträglich erachtet. Des Weiteren entspricht eine bauliche Verdichtung an dieser Stelle sowohl den Aussagen der Siedlungsstrategie als auch den Zielaussagen des räumlichen Entwicklungskonzeptes der Gemeinde Münchenstein (vgl. Kapitel 0).

6.3.2 Bebauung

Gestaltung

Die Vorgaben zur architektonischen Gestaltung wurden in den Bestimmungen dahingehend umschrieben, dass die Bebauung als städtebauliche Einheit auszubilden ist. Zudem ist die Bebauung hinsichtlich Architektur, Materialisierung und Farbe aufeinander abzustimmen. Der Gemeinde steht dabei ein Mitspracherecht bzgl. Gestaltung, Farbgebung und Materialisierung zu. Insbesondere der Ausgestaltung der Fassaden der Längsbauten ist dabei besondere Beachtung zu schenken.

Des Weiteren ist auf eine einheitliche Gestaltung von Sonnen-, Witterungs- und Sichtschutzelementen zu achten. Bei einer nachträglichen Erstellung solcher Elemente ist ein Gestaltungskonzept auszuarbeiten, welches der Zustimmung des Gemeinderates bedarf.

Die Hauptbauten stehen aufgrund der zu beachtenden Grundwassersituation auf einem Gebäudesockel. Dieser Sockel ist beim Gebäude A mit einem Sockelvorsprung auszubilden. Auf diesem Gebäudesockel verläuft

eine auf mittleren und westlichen Gebäudeabschnitt eine Promenade, von welcher aus die Gebäudezugänge erreicht werden können. Die Umsetzung dieses wesentlichen architektonischen Elementes des Siegerprojektes aus dem Studienauftrag wird mit einer entsprechenden Reglementsbestimmung sichergestellt und im Quartierplan ist dafür ein eigener Baubereich (Baubereich für Sockelgeschoss) ausgeschrieben worden.

Um eine durchgängige Fusswegverbindung entlang des St. Albanteichs sicherzustellen, ist das Gebäude innerhalb von Baubereich B mit einer Arkade auszugestalten. Diese Arkade ist Bestandteil des Kanalweges und sollte eine Mindestdurchgangsbreite von 2.5 m aufweisen.

Mit der Ausnahme von technischen Aufbauten und Einrichtungen für die Gebäudeinfrastruktur darf, die im Quartierplan definierte Baubereichshöhe nicht überschritten werden. Das zulässige Mass der Überschreitung richtet sich dabei nach der technischen Notwendigkeit. Die entsprechenden Einrichtungen müssen zudem mindestens um das Mass ihrer Höhe von der Fassade zurückversetzt und nach ästhetischen Prinzipien angeordnet werden. Sie unterliegen zudem auch dem gemeinderätlichen Mitspracherecht.

Baubereiche

Die Baubereiche im Quartierplan (Situation und Schnitte 1:500/1:1'000) wurden auf der Grundlage des Siegerprojektes aus dem Studienauftrag definiert. Mit den Baubereichen werden die Dachform sowie Lage, Ausdehnung und Höhe der Bebauung im Maximum festgelegt.

Im Reglement wurde in Ergänzung zu den Baubereichen definiert, welche Bauten und Bauteile ausserhalb der Baubereiche zulässig sind:

- Balkone und Vordächer (bis max. 1.5 m);
- Aussenliegende Treppen bzw. Rampen sowie Autoeinstellhalleneinfahrten;
- Lichtschächte.

Messweise der Gebäudehöhe

Die Festlegung der Höhe der Hauptbauten bzw. der Baubereichshöhen erfolgte mittels Höhenkoten (Meter über Meer, m ü. M.). Als massgebender Messpunkt für die Gebäudehöhe gilt die Oberkante (OK) des fertigen Dachrandes. Die Definition der Oberkante des fertigen Dachrandes als Messpunkt erfolgte bewusst, da diese Höhe die baulich in Erscheinung tretende Gebäudehöhe darstellt.

6.4 Berücksichtigung der arealspezifischen Zielvorgaben

6.4.1 Erschliessung

Gemäss dem planerischen Pflichtenheft der arealspezifischen Zielvorgaben ist im Rahmen des Quartierplan-Verfahrens die Möglichkeit einer direkten Erschliessung des Quartierplan-Areals ab der Bruderholzstrasse zu prüfen, um damit die eher quartierorientierte Hardstrasse zu entlasten.

Die Möglichkeit einer solch direkten Erschliessung des Planungsgebietes via Bruderholzstrasse wurde während dem Planungsverfahren zur Zuweisung des Quartierplan-Areals in eine Zone mit Quartierplanpflicht intensiv untersucht und mit dem kantonalen Tiefbauamt (TBA) anlässlich mehrerer Gespräche diskutiert. Als Alternative wurde seitens der Gemeinde Münchenstein auch eine Wiedereröffnung der Muttenzerstrasse angedacht. Diese wurde ebenfalls zusammen mit dem TBA geprüft. Eine mögliche und aus Sicht des TBA technisch machbare Anschlussvariante an die Baselstrasse lag im Januar 2014 vor. Da der darin angedachte Strassenverlauf durch die Parkanlage der denkmalgeschützten Villa Ehinger führte, war als nächster Schritt eine Koordinationsbesprechung mit der kantonalen Denkmalpflege vorgesehen.

Im März 2014 wurde die Mutation zu den Zonenvorschriften Siedlung, mit welcher das Planungsgebiet der Zone mit Quartierplanpflicht zugewiesen wurde, zur regierungsrätlichen Genehmigung eingereicht. Aufgrund der zu diesem Zeitpunkt noch vorhandenen unerledigten Einsprachen, welche sich insbesondere gegen die von der Gemeindeversammlung erlassenen arealspezifischen Rahmenbedingungen richteten, unterzog der Regierungsrat das Planungsgeschäft neben der Rechtmässigkeitsprüfung auch einer Zweckmässigkeitsprüfung. Als Ergebnis dieser Zweckmässigkeitsprüfung verfügte der Regierungsrat mit dem Beschluss Nr. 586 vom 29. April 2014, dass die Erschliessung des Areals der Quartierplanung "Dychrain Ost" zwingend über die Hardstrasse und den Zollweidenkreisel zu erfolgen hat. Eine Weiterverfolgung der oben beschriebenen Prüfung von alternativen Erschliessungsvarianten wurde somit hinfällig.

Die Erschliessung des Quartierplan-Areals für den motorisierten Verkehr erfolgt damit, wie bisher, via den Kreisel Zollweiden über die Hardstrasse und den Teichweg.

Verkehrsbelastung der Hardstrasse

Der Gemeinde ist es jedoch trotz dem oben beschriebenen Entscheid des Regierungsrates ein grosses Anliegen, den seitens der Bewohner der Hardstrasse geäusserten Bedenken bzgl. der Verkehrsbelastung der Hardstrasse Rechnung zu tragen.

Im Juni 2013 und im November 2013 wurden deshalb Verkehrszählungen an der Hardstrasse durchgeführt, um die heutige Belastung zu eruieren. Basierend auf den Ergebnissen dieser Untersuchungen und den daraus gewonnenen Erkenntnissen lancierte die Gemeinde Münchenstein mehrere Projekte zur Reduktion des Fremdverkehrs auf der Hardstrasse.

Dabei wurden einerseits gezielt die Eltern schulpflichtiger Kinder angesprochen, welche ihre Kinder jeweils mit dem Auto zur Schule fahren bzw. abholen. Sie wurden angehalten, dies nur in Ausnahmefällen zu tun, oder die Kinder auf dem zum Gymnasium gehörenden Parkplatz, welcher über die Baselstrasse erreicht werden kann, ein- und aussteigen zu lassen.

Des Weiteren wird die Hardstrasse während im St. Jakob Park stattfindender Fussballspiele abgesperrt und ein an der Absperrung stehender Kontrollposten stellt sicher, dass nur im Quartier wohnhafte Verkehrsteilnehmer zufahren können. Dadurch konnte der ebenfalls monierte Parkplatzsuchverkehr während solcher Anlässe, gemäss erster positiver Rückmeldungen der Anwohnerschaft, bereits spürbar reduziert werden.

Im Rahmen der Quartierplanung "Dychrain Ost" ist ausserdem eine Reduktion der zu erstellenden Anzahl an Pflicht-Parkplätzen vorgesehen (vgl. Kapitel 6.4.2). Die zukünftige Bauherrschaft ist bestrebt, dem Anliegen der Anwohnerschaft der Hardstrasse, eine Erhöhung des Verkehrsaufkommens auf der Hardstrasse zu vermeiden, bestmöglich nachzukommen.

Konzeption und Organisation der internen Erschliessung

Die Konzeption und Organisation der arealinternen Erschliessung innerhalb des Quartierplan-Areals stützt sich auf das Konzept des Siegerprojektes aus dem Studienauftrag. Zur Erreichung einer hohen Aussenraumqualität wird der motorisierte Individualverkehr (MIV) dabei schnellstmöglich in die entsprechenden Autoeinstellhallen geführt. Die durchgehenden Fusswegverbindungen auf dem Sockelgeschoss der Längsbauten entlang der Bruderholzstrasse (Promenade) und entlang des St. Albanteichs (Kanalweg) stellen zudem den Anschluss des Langsamverkehrs an das bestehende öffentliche Wegnetz sicher.

Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr

Innerhalb einer Distanz von 500 m zum Planungsgebiet finden sich zwei Haltestellen der Tramlinien 10 und 11 sowie der beiden Buslinien 60 und 63. Daraus resultieren direkte Anschlussmöglichkeiten in Richtung Basel, Muttenz, Biel-Benken, Dornach, Arlesheim und Aesch.

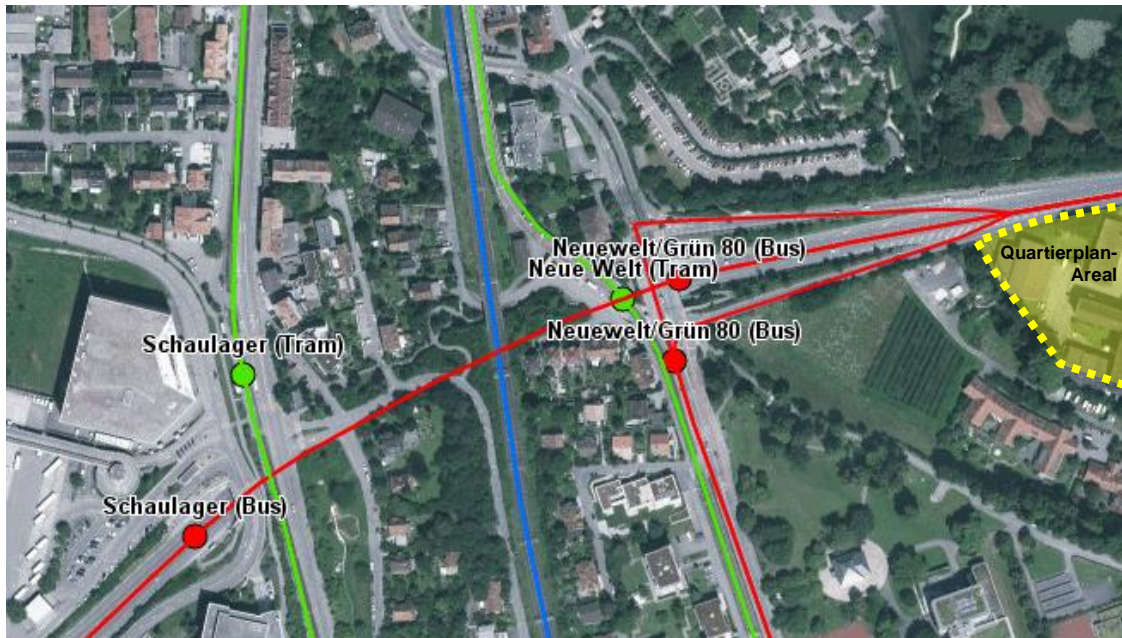


Abbildung 6 Öffentlicher Verkehr (Linien und Haltestellen), Quelle: www.geoview.bl.ch

Alle Haltestellen, mit Ausnahme der Tramhaltestelle Schaulager, sind zu Fuss in ca. 5-7 Minuten erreichbar. Ab der Tramhaltestelle Neuwelt / Grün 80 (BLT-Linie 10) ist der Bahnhof SBB in 8 Minuten und das Stadtzentrum in 13 Minuten erreichbar. Mit einem 8-Minutentakt in jeweils beide Richtungen ist eine hohe Taktichte auf der Tramlinie 10 gewährleistet.

Mit den beiden Tramlinien 10 und 11 ist sowohl die Anbindung an das regionale Verkehrsnetz als auch die Erreichbarkeit wichtiger Versorgungsstätten gegeben (Dreispietz / Zentrum Gartenstadt / Stadt Basel).



Abbildung 7 Güteklassen (Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr), Quelle: www.geoview.bl.ch

Die gute Anbindung des Planungsgebietes wird bei Betrachtung der dem Gebiet zugewiesenen ÖV-Güteklasse weiter verdeutlicht. So befindet sich mehr als die Hälfte des Planungsgebietes innerhalb der Güteklasse A (300 m Radius zur nächsten Haltestelle) und der restliche Teil innerhalb der Güteklasse B (max. 500 m bis zur nächsten Haltestelle).

Mit Realisierung der Quartierplanung "Dychrain West" auf dem benachbarten Areal der CMS wird zudem die Möglichkeit einer direkteren Erreichbarkeit der genannten Haltestellen des öffentlichen Verkehrs am Knotenpunkt Baselstrasse-Bruderholzstrasse geschaffen (durchgehende Fusswegverbindung mit direktem Zugang zur Baselstrasse via rollstuhlgängige Rampe im Bereich des genickten Kopfbaus).

6.4.2 Parkierung

Autoabstellplätze

Der Bedarf von Parkplätzen für eine Überbauung richtet sich grundsätzlich nach den kantonalen Bestimmungen gemäss § 70 RBV bzw. Anhang 11/1 RBV.

Aufgrund der guten Erschliessung des Planungsgebietes mit dem öffentlichen Verkehr (vgl. Kapitel 6.4.1) beabsichtigt die Gemeinde Münchenstein, für die vorliegende Quartierplanung eine Reduktion der zu erstellenden Pflichtparkplatzzahl vorzunehmen. Diese Bestrebung wird durch die gute ÖV-Anbindung sowie durch die Erfahrung der Gemeinde, dass viele Autoeinstellhallen von neu erstellten Wohnüberbauungen wesentliche Leerstände aufweisen, gestützt. Diese Erfahrungswerte bestätigen auch die Swisscanto und die CMS in Bezug auf sich in ihrem Portfolio befindliche Wohnüberbauungen von ähnlicher Grösse und Lage wie das vorliegende Planungsvorhaben. Entsprechende verkehrstechnische Untersuchungen belegen zudem nachweislich, dass sich das Mobilitätsverhalten mit zunehmender Einwohnerdichte wahrnehmbar verändert (vgl. Abb. 8).

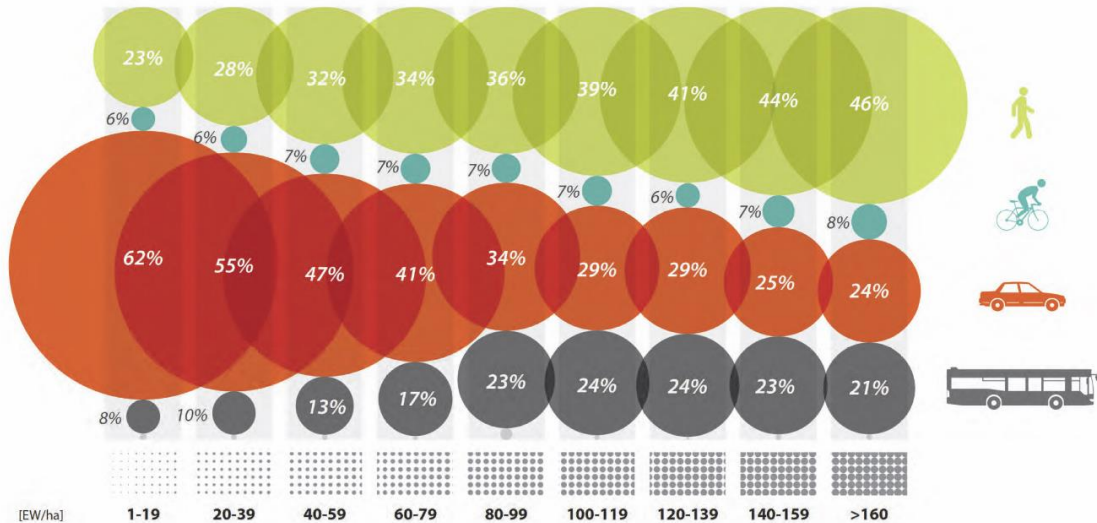


Abbildung 8 Mobilitätsverhalten bei zunehmender Dichte, Quelle: Mobilitätskonzept Metron Verkehrsplanung AG, 13.9.2013

Im Sinne einer Vorabklärung fand am 13. September 2013 deshalb eine Koordinationsbesprechung mit dem Bauinspektorat des Kantons Basel-Landschaft (zuständiger Bauinspektor P. Eberle), dem für Münchenstein zuständigen Kreisplaner G. Stebler und dem Leiter des Rechtsdienstes der Bau- und Umweltschutzdirektion M. Stöcklin statt. Ziel dieser Besprechung war es zu klären, ob im Rahmen der vorliegenden Quartierplanung das gesetzliche Minimum der zu erstellenden Pflicht-Parkplätze reduziert werden kann, und falls ja, unter welchen Voraussetzungen der Kanton einer solchen Reduktion zustimmen könnte.

Als Resultat dieser Koordinationssitzung ging hervor, dass eine Reduktion grundsätzlich denkbar ist, wenn aufgrund eines entsprechenden Fachgutachtens, welches die Parkplatzleerstände ähnlicher Wohnüberbauungen untersucht, das Mass derselben begründet und belegt werden kann.

Ansonsten ist eine Reduktion der Pflichtparkplätze aus rechtlicher Sicht nur möglich, wenn:

- sich die zukünftige Arealbebauung durch eine nachweislich besondere "Spezialität" wie z.B. die Umsetzung eines energetischen Baustandards mit spezifischen Anforderungen an die Mobilität (z.B. 2000-Watt Gesellschaft) auszeichnet; oder
- oder ein konkretes Mobilitätsmanagement inkl. der Definition von möglichen Rückfallebenen oder allfälligen Parkplatzerersatzstandorten vorliegt.

Die beschriebenen Abklärungsergebnisse wurden mittels einer entsprechenden Bestimmung in den Quartierplan-Vorschriften festgeschrieben. Im Rahmen der kantonalen Vorprüfung wurde dieser Bestimmung jedoch nicht zugestimmt.

Zugleich wurde darauf hingewiesen, dass im Rahmen von Quartierplanungen eine fallweise Reduktion des Parkplatzbedarfs möglich ist. Die Analyse des Parkplatzbedarfs für das Quartierplan-Areal "Dychrain Ost" ergab einen voraussichtlichen Bedarf von 0.6 – 0.9 Stamm- und 0.1 Besucherparkplätzen pro Wohnung (vgl. Verkehrsgutachten Metron AG). In Übereinstimmung mit der Empfehlung des Verkehrsgutachtens wurde im QP-Reglement deshalb festgelegt, dass aufgrund der Lage und der guten ÖV-Erschliessung des Areals "Dychrain Ost" pro Wohnung maximal 1.0 Parkplätze (inkl. Besucherparkplätze) zu erstellen.

Siehe Beilage: Quartierplanung Dychrain, Verkehrsgutachten, Metron Verkehrsplanung AG, 5201 Brugg, 18. Oktober 2018.

Veloabstellplätze

Um eine ausreichende Anzahl von Veloabstellplätze sowie eine der Nutzung zweckmässigen Anordnung sicherzustellen, wurde die entsprechenden VSS-Normen als Grundlagen festgelegt. Beim Bedarf gilt somit, dass in der Regel 1 Veloabstellplatz pro Zimmer vorgesehen werden muss. Mit der konkreten Vorgabe betreffend Ermittlung und Anordnung wird auch als eine Massnahme verstanden, um eine angestrebte Reduktion der Autoabstellplätze zu bewirken.

In Ergänzung zur Vorgabe betreffend Anzahl und Anordnung wurde zudem definiert, dass in gemeinsamen und gut zugänglichen Abstellräumen in den Hauptbauten in der Regel 70 % des Gesamtbedarfs an Velos unterzubringen sind. Des Weiteren sind in Ergänzung zu den Hauptbauten integrierte Veloabstellräume im Aussenraum in der Nähe der Gebäudezugänge gedeckte Veloabstellplätze einzurichten.

6.4.3 Baustellenverkehr

Die Anwohner der Hardstrasse haben in der Vergangenheit vermehrt negative Erfahrungen mit Baustellenverkehr (z.B. Gymnasium, FCB Campus) gemacht. Die arealspezifischen Zielvorgaben sehen deshalb vor, dass der zukünftige Baustellenverkehr im Rahmen der Realisierung der Quartierplanbebauung die Hardstrasse möglichst wenig belasten sollte.

Die Gemeinde ist bestrebt, im Baugesuchverfahren zusammen mit der Grundeigentümerschaft und den betroffenen kantonalen Fachstellen eine quartierverträgliche Lösung zu finden. Erste Bestrebungen zur Entlastung der Hardstrasse von Baustellenverkehr wurden in Absprache mit dem kantonalen Hochbauamt bereits für den laufenden Umbau des Gymnasiums eingeleitet.

6.4.4 Aussenraum

Die Gestaltung der Freiräume richtet sich nach dem weiterentwickelten Aussenraumkonzept aus dem Siegerprojekt des Studienauftrages. Durch die Konzentration der Gebäude am Rande des Planungsgebiets und entlang des St. Albanteichs entsteht in der Mitte ein grosser Freiraum, welcher in direktem räumlichem Zusammenhang zu demjenigen des benachbarten Quartierplan-Areals steht.

Der Freiraum auf dem Areal der Quartierplanung "Dychrain Ost" ist in der Nutzung in drei Bereiche unterteilt (Platzbereich, Spielbereich, Rasenbereich) und wird über eine durchgehende und zusammenhängende Baumbepflanzung zusammengehalten. Der Platzbereich ist dabei der zentrale Treffpunkt und bietet Verweil- und Aufenthaltsmöglichkeiten. Umfang und Ausstattung des Platzbereiches und des Spielbereiches mit den entsprechenden Einrichtungen werden in Absprache mit der Gemeinde festgelegt.

Über die Definition einer Mindestgrösse der Freiraumbereiche (3'000 m²) bzw. der Grünbereiche und der innerhalb dieser Fläche zu begrünendem Teil (mind. 1'500 m²) wird sichergestellt, dass ausreichend Raum für die Naherholung der zukünftigen Quartierbewohner sowie der Öffentlichkeit zur Verfügung steht. Das Reglement schreibt zudem vor, dass der Freiraumbereich im Umfang von maximal 20 % unterkellert werden darf³. Die restliche Fläche des Freiraumbereichs muss auf natürlichem Bodensubstrat erstellt werden. Somit wird gewährleistet, dass im Freiraumbereich ausreichend Bodentiefe bzw. Wurzelraum für die Pflanzung grosskroniger Bäume vorhanden ist.

Der durchgängige Weg entlang des St. Albanteichs und die im westlichen Bereich des Quartierplan-Areals vorgesehenen Sitzstufen schaffen einen starken Bezug zum Wasser des St. Alban Teichs und erhöhen damit

³ Zum Vergleich: Die gemäss Quartierplan unterkellerte Fläche des Freiraumbereichs beträgt 12 %.

die Aussenraumqualität wesentlich. Im Aufenthaltsbereich entlang des St. Alban Teichs ist zudem die Erstellung eines Zugangs zum Gewässer vorzusehen.

Öffentliche Arealzugänglichkeit

Das Areal soll öffentlich zugänglich sein. Der im Zentrum liegende Freiraumbereich sowie auch Gewässerzugang bzw. der Aufenthaltsbereichs entlang des St. Albanteichs steht neben der Bewohnerschaft der Quartierplan-Überbauung auch der Öffentlichkeit für den Aufenthalt und Nutzung zur Verfügung. Im Weiteren führen verschiedene öffentliche Fusswege über das Areal, welche eine Vernetzung bzw. Anbindung des Areals und dessen Zugänglichkeit gewährleisten.

Die Sicherstellung dieser verschiedenen Elemente der Arealzugänglichkeit wurden neben den Quartierplan-Vorschriften auch explizit im Quartierplan-Vertrag festgehalten (vgl. Kapitel 8.2). In diesem Zusammenhang steht auch der neue Weg auf der Parzelle 4678 (Areal Dychrain West). Darüber kann das zur Abstimmung stehende Areal Dychrain Ost auf direktem Fussweg von der Tram- und Bushaltestelle erreicht werden.

Ökologie

Damit eine ökologisch wertvolle Aussenraumgestaltung sichergestellt werden kann, schreibt das Quartierplan-Reglement zudem fest, dass für die Bepflanzung ausschliesslich standortgerechte und einheimische Pflanzen verwendet werden dürfen. So genannt invasive Neophyten wie z.B. Kirschlorbeer sind nicht zulässig. Des Weiteren sind die begrünten Bereiche innerhalb des Planungsgebietes naturnah anzulegen und durch unterschiedliche Bepflanzungselemente und Kleinstrukturen zu gestalten. Erwünscht ist auch das Anlegen von Ruderalflächen, Feuchtbiotopen und/oder ähnlichen Elementen.

Mit der Definition von öffentlichen Gehrechten entlang des St. Albanteichs und der Promenade bzw. des Vorsprungs beim Gebäudesockel entlang des Riegelbaus bei der Bruderholzstrasse wird die erwünschte öffentliche Zugänglichkeit des Quartierplan-Areals erreicht.

Bereich mit spezifischen Anforderungen an Aussenraumgestaltung

Auf der östlichen Seite des Areals treffen verschiedene Funktionen teilweise aufeinander (oberirdische Parkierung, Fahrbewegungen für Zu-/Wegfahrt Einstellhalle, Rampen der Einstellhallen, heutiger Spazierweg zum Park im Grünen sowie öffentliche Fusswegverbindungen). Neben der Gewährleistung der jeweiligen Funktionen sind auch die Gestaltung und Sicherheit wichtig. Aus diesem Grund wurde im Quartierplan ein entsprechender Bereich mit spezifischen Anforderungen an die Aussenraumgestaltung definiert. In Verbindung mit der im Reglement enthalten Bestimmung, wonach der Gemeinderat die Überwachung der Qualitäten und Funktionen im Aussenraum gewährleistet, dass insbesondere in diesem Bereich eine entsprechend Lösung hinsichtlich Funktionen, Gestaltung und Sicherheit erbracht werden muss.

Nachweis zur Aussenraumgestaltung

Zur Beurteilung der Umgebungsgestaltung verlangt der Gemeinderat im Rahmen des Baugesuchverfahrens bei der Baubewilligungsbehörde (Bauinspektorat BL) die Einreichung eines Nachweises zur Aussenraumgestaltung. Im Reglement wird aufgeführt, welche Inhalte in diesem Nachweis darzustellen sind. Damit kann die Umsetzung der definierten Qualitätsanforderungen an den Aussenraum sichergestellt werden.

Unterhalt des Aussenraums

Es ist dem Gemeinderat ein zentrales Anliegen, dass auch nach der Realisierung der Quartierplanung eine langfristige bzw. dauernde Sicherstellung einer qualitativ hochwertigen Aussenraumgestaltung gewährleistet

bleibt und er auch Einfluss darauf haben kann. Der Unterhalt des Aussenraums liegt gemäss Reglement in der Verantwortung des Eigentümers. Aus diesem Grunde wurde definiert, dass der Gemeinderat die Qualitäten und auch die Funktionen im Aussenraum überwacht. Als Grundlage dazu dient der im Rahmen des Baugesuches geforderte Nachweis zur Aussenraumgestaltung, auf welchem die Erstellung des Aussenraums erfolgte.

6.4.5 Denkmalschutz

Gegenüber den Baubereichen B und C auf der anderen Seite des St. Albenteichs steht das unter kantonalem Denkmalschutz stehende Gebäude der Hammerschmiede. Die Hammerschmiede wurde bereits im Jahr 1660 erbaut und bildete den Kern der damaligen industriellen Bebauungsstruktur entlang des St. Albenteichs.

Oberhalb der Niederterrassenkante befindet sich, etwas von der Hangkante zurückversetzt, die Villa Ehinger. Bei diesem Gebäude handelt es sich um eine klassizistische Villa aus dem Jahr 1829/30 mit einer dazugehörenden, vorgelagerten landschaftlichen Gartenanlage mit Sichtbeziehung nach Norden in die Brüglinger Ebene. Sie wird heute von der Musikschule genutzt und steht ebenfalls unter kantonalem Denkmalschutz.

Aufgrund der beiden kantonal geschützten Kulturdenkmäler in der unmittelbaren Umgebung des Quartierplan-Areals empfahl die kantonale Arealbaukommission (vgl. Anhang 1), das aus dem Studienauftrag resultierende Bebauungskonzept auch der kantonalen Denkmal- und Heimatschutzkommission zur Beurteilung vorzulegen. Diese empfand für das Quartierplan-Areal "Dychrain Ost" insbesondere die Bebauung gegenüber der Hammerschmiede als zu hoch und wünschte eine Reduktion dieser Gebäudekörper auf die Traufhöhe des kantonal geschützten Gebäudes der Hammerschmiede (vgl. Anhang 2).

Die Anordnung der Gebäudekörper direkt am St. Albenteich wurde im Grundsatz als positiv beurteilt, da sie den ehemals industriellen Charakter des St. Albenteichs und des gesamten Gebietes Dychrain aufnimmt und einer modernen Interpretation zuführt. Für die weitere Begleitung der Arealentwicklung bzw. für die Weiterentwicklung des Bebauungskonzeptes aus dem Studienauftrag delegierte die DHK eine Vertretung⁴. Anlässlich von insgesamt drei Besprechungen⁵ konnte mit der Delegation der DHK eine für alle Seiten zufriedenstellende Lösung gefunden werden:

- Die Wirkung der zu einem Cluster angeordneten Gebäude am St. Albenteich wird deutlicher, wenn die Geschossigkeit der einzelnen Baukörper wahrnehmbar springt. Im Baubereich B darf deshalb eine Geschossigkeit von maximal 6 Vollgeschossen realisiert werden. Das unmittelbar vis-à-vis der Hammerschmiede liegende Gebäude C wird dagegen auf das Sockelgeschoss und max. 4 darüber liegende Vollgeschosse beschränkt.
- Zur Sicherstellung der Einhaltung dieser Vorgaben wurden die gemeinsam mit der kantonalen Fachkommission definierten maximalen Gebäudehöhen im Quartierplan festgeschrieben. Damit wird der geforderte angepasste Umgang mit den denkmalgeschützten Bauten im Umfeld des Planungsgebietes bei gleichzeitiger Ablesbarkeit des neuen städtebaulichen Schrittes gewährleistet.

⁴ Vorstellung in Denkmal- und Heimatschutzkommission: 13. August 2013
Delegation: Frau Brigitte Frei-Heitz, Herr Matthias Fahrni und Herr Hansjörg Stalder

⁵ Die drei Besprechungen fanden am 27. September 2013, 28. Oktober 2013 und 4. Dezember 2013 statt.

6.4.6 Grundwasserschutz

Das Quartierplan-Areal liegt heute nicht in einer Grundwasserschutzzone. Der nordwestliche Bereich der Parzelle Nr. 3230 liegt jedoch im Zuströmbereich des Pumpwerks "Jakobsmatten PW Süd", welches nördlich der Bruderholzstrasse situiert ist und von der Gemeinde Birsfelden genutzt wird.

Aufgrund der Nähe des Planungsgebiets zu den zwei benachbarten Grundwasserschutzzonen und des hohen Grundwasserspiegels wurde bereits in den für den Studienauftrag massgebenden Rahmenbedingungen definiert, dass keine Bauten und Bauteile in den Grundwasserbereich gestellt werden dürfen und dass für beide Areale betreffend Bebauung und Nutzung die Vorgaben der Grundwasserschutzzone 2a (vgl. Reglement zum Grundwasserschutzplan Ehinger, vom 26. März 1998) einzuhalten sind. Das dem Quartierplan zu Grunde liegenden Baukonzept wurde somit bereits im vorangestellten Konkurrenzverfahren auf die Einhaltung dieser Vorgaben geprüft.

Die Grundwasserschutzplan der Gemeinde Münchenstein befindet sich zurzeit in Überarbeitung. Eine Bebauung des Planungsgebietes nach dem heute geltenden Schutzplanreglement ist möglich. Erfolgt die Eingabe des Baugesuchs nach Vorliegen des überarbeiteten Schutzplanreglementes, wird dieses nach den dann rechtskräftigen Schutzplanbestimmungen beurteilt. Gemäss Aussage des Amtes für Umwelt und Energie vom 14. Oktober 2013 ist davon auszugehen, dass das Quartierplan-Areal zukünftig einer Grundwasserschutzzone S3 zugewiesen wird. Aus diesem Grund definiert das Quartierplan-Reglement, dass die Arealbebauung mindestens den Bestimmungen der Grundwasserschutzzone S3 entsprechen muss (d.h. Nutzungseinschränkungen gemäss Gewässerschutzverordnung Anhang 221 Zone S3).

Im Zusammenhang mit der Untersuchung der Tragfähigkeit des Baugrunds wurden seitens der Grundeigentümerschaft zusätzliche weitere Abklärungen zur Erlangung von Kenntnissen über den Schwankungsbereich des Grundwasserspiegels in Auftrag gegeben. Mit der Durchführung eines entsprechenden Grundwasser-Monitorings inkl. Bohrungen wurde das Geotechnische Institut Basel betraut. Die daraus gewonnen Erkenntnisse sind bei der baulichen Umsetzung der Quartierplan-Bebauung zu beachten. Damit kann die in den arealspezifischen Zielvorgaben formulierte Forderung nach einer angemessenen Beachtung des Grundwasserschutzes als erfüllt betrachtet werden.

6.4.7 Lärmschutz

Mit den Quartierplan-Vorschriften ist auch die Lärmempfindlichkeitsstufe gemäss Art. 43 der Lärmschutzverordnung (LSV) und § 12 des kantonalen Umweltschutzgesetzes (USG BL) festzulegen. Durch die nördlich angrenzende Bruderholzstrasse bzw. den Knoten Baselstrasse-Bruderholzstrasse ist das Areal Lärmimmissionen ausgesetzt

Mit der geplanten Wohnüberbauung und der damit einhergehenden nicht störenden Nutzung ist gemäss Art. 43 LSV und in Verbindung mit § 21 Abs. 2 des kantonalen Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) die Lärmempfindlichkeitsstufe (ES) II vorzusehen.

Das Planungsgebiet ist erschlossen und somit kommen die Immissionsgrenzwerte (IGW) nach Art. 29 bis Art. 31 der LSV zur Anwendung. Gemäss Anhang 3 der LSV ergeben sich für das Planungsgebiet somit folgende Maximalwerte der Aussenlärmbelastung:

LES II, IGW:	tags:	60 dB
	nachts:	50 dB

Die Einhaltung der Anforderungen an den Lärmschutz wurde bereits als Vorgabe in das Programm des Studienauftrages zur Arealentwicklung Dychrain aufgenommen (ES II, IGW, Einhaltung bei allen Fenstern von

lärmempfindlichen Räumen). Mit den Vorschlägen zur Bebauung musste ein Nachweis zur Einhaltung der IGW eingereicht werden. Somit erfolgte eine frühzeitige Sicherstellung der Anforderungen an den Lärmschutz.

Ende März 2014 wurde das auf dem Ergebnis des Studienauftrages basierende, weiterentwickelte Bebauungskonzept zudem der Fachstelle Lärmschutz des Kantons BL vorgestellt. Die kantonale Fachstelle gab anlässlich dieser Besprechung bekannt, dass die aufgeführten massgebenden Grenzwerte nur bei einem Fenster von lärmempfindlichen Räumen (Lüftungsfenster) einzuhalten sind.

Aus diesem Grund ist in Absprache mit der Fachstelle davon auszugehen, dass mit der Anwendung von Massnahmen am Gebäude und/oder lärmabgewandten Grundrissen die Einhaltung der Grenzwerte für die Lärmbelastung erreicht wird. Aktuell werden aufgrund dieser Rückmeldung seitens der Architekten verschiedene Massnahmen geprüft (z.B. indirekte Belüftung über Loggia). Auf eine konkrete Definition von Massnahmen im Quartierplan-Reglement wird verzichtet. Der entsprechende Nachweis ist im Baugesuchsverfahren zu erbringen.

6.4.8 Energieeffizienz

Die arealspezifischen Zielvorgaben wünschen für die zukünftige Quartierplan-Bebauung eine Umsetzung der Normen der 2000 Watt-Gesellschaft nach dem "Effizienzpfad Energie" gemäss SIA. Entsprechende Abklärungen bzgl. Realisierbarkeit dieses energetischen Baustandards für das Quartierplan-Areal wurden seitens der Grundeigentümerschaft bereits in Auftrag gegeben. Aufgrund noch bestehender Unklarheiten bzgl. Mobilität (Anzahl Parkplätze), Konstruktion (Statik) und Wärmeerzeugung, ist dazu zum jetzigen Zeitpunkt noch keine abschliessende Aussage möglich. Das Quartierplan-Reglement schreibt jedoch fest, dass im Rahmen des Baugesuchsverfahrens nachzuweisen ist, ob und falls ja wie die Anforderungen der 2000 Watt-Gesellschaft für das Planungsgebiet umgesetzt werden können.

Unabhängig davon wird im Quartierplan-Reglement zudem festgelegt, dass für die Wärmeerzeugung soweit wie möglich auf die Verwendung von fossilen Energieträgern verzichtet werden soll. Fossile Energieträger sollen im Idealfall ausschliesslich für die Sicherstellung einer energetischen Notversorgung zur Anwendung kommen.

Aufgrund der Abklärungen des Ingenieurbüros Waldhauser+Herrmann (Energiekonzept) ist vorgesehen, den Komfortwärmebedarf (Raumheizung und Trinkwassererwärmung) mittels einer durch das Wasser des St. Alban Teichs betriebenen Wärmepumpe zu decken. Mit dieser lokalen und erneuerbaren Energiequelle kann der Komfortwärmebedarf der Überbauung zu einem Grossteil gedeckt werden. Die Dychkorporation (bzw. Einwohnergemeinde Basel-Stadt) als Inhaberin der Wasserrechte im St. Alban Teich äusserte sich gegenüber einer derartigen Energienutzung positiv, wenn gleichzeitig die Erlebbarkeit des St. Albanteichs gewährleistet wird. Die Modalitäten und notwendigen Vereinbarungen für diese Energienutzung werden im Quartierplan-Vertrag festgelegt (vgl. Kapitel 8.2).

In Ergänzung zu der mit dem Wasser des St. Alban Teichs betriebenen Wärmepumpe ist zusätzlich eine Photovoltaik-Anlage vorgesehen. Mit der Kombination aus Flusswasser-Wärmepumpe und Photovoltaik-Anlage können die Anforderungen der 2000 Watt-Gesellschaft sowohl in Hinblick auf den Bedarf an nicht-erneuerbarer Primärenergie als auch in Hinblick auf den CO₂-Ausstoss eingehalten werden. Die weiteren geprüften Energieträger erreichen die Anforderungen der 2000 Watt-Gesellschaft nicht oder sind im Gebiet der vorliegenden Quartierplanung nicht zulässig.

Siehe Beilage: Energiekonzept, Waldhauser+Herrmann AG, 4142 Münchenstein, 14. Mai 2014.

7 Berücksichtigung der planerischen Rahmenbedingungen

7.1 Planungsgrundsätze gemäss Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG)

Mit der vorliegenden Quartierplanung erfolgt für ein bestimmtes Areal innerhalb des überbauten Siedlungsgebietes eine siedlungsverträgliche bauliche Verdichtung. Damit werden die Planungsgrundsätze Siedlung gemäss dem eidgenössischen Raumplanungs- und Baugesetz folgendermassen eingehalten:

- Haushälterische Nutzung des Bodens;
- Schaffung eines sich in die Landschaft einordnenden Siedlungsteils;
- Schonung der Landschaft bzw. Begrenzung des Siedlungsgebietes;
- Schaffung bzw. Erhaltung von Rad- und Fusswegen;
- Schaffung einer Siedlung mit viel Grünfläche und Bäumen.

7.2 Vorgaben gemäss kantonalem Richtplan

Das Quartierplan-Areal ist von folgenden Planungsgrundsätzen aus den Objektblättern des kantonalen Richtplans betroffen:

Planungsvorgaben	Verweis	Umsetzung in der Quartierplanung
<i>Siedlungsentwicklung nach Innen (Optimierung der Nutzung).</i>	S2.1-PG-b	<i>Generell mittels Quartierplanung.</i>
<i>Verdichtete Bauweise und Nachverdichtungen sollen insbesondere an mit ÖV erschlossenen Lagen quartier- und umweltverträglich (massgeschneidert) erfolgen.</i>	S2.1-PG-c	<i>Das Quartierplan-Areal ist der öV-Güteklasse A bzw. B zugewiesen und befindet sich in ca. 5-7 Min. Gehdistanz zu Haltestellen von zwei Tram- und zwei Buslinien. Ab der Tramhaltestelle Neuwelt / Grün 80 der BLT-Linie 10 ist der Bahnhof SBB in 8 Minuten und das Stadtzentrum in 13 Minuten erreichbar. Mit einem 8-Minutentakt in jeweils beide Richtungen ist eine hohe Taktdichte auf der Tramlinie 10 gewährleistet (vgl. Kapitel 5.4.1). Die Umweltverträglichkeit ist insofern gegeben, als die bauliche Verdichtung an diesem Standort keinen nachteiligen Einfluss auf die Umwelt mit sich bringt.</i>
<i>Gemeinden berücksichtigen die Gefahrenkarten bei ihrer raumwirksamen Tätigkeit. Sie legen die notwendigen planerischen und baurechtlichen Schutzbestimmungen in ihren Richt- und Nutzungsplänen fest.</i>	L1.3-PG-b	<i>Das Quartierplan-Areal liegt nicht im Einflussbereich von Naturgefahren.</i>
<i>Effizienter Einsatz von Energie.</i>	VE2.1-PG-a	<i>Wird im Rahmen der Quartierplanung berücksichtigt (Vgl. Energiekonzept).</i>
<i>Nutzung örtlich ungebundener Umweltwärme.</i>	VE2.1-PG-e	<i>Wird im Rahmen der Quartierplanung berücksichtigt (Vgl. Energiekonzept).</i>

7.3 Anforderung an Quartierplanungen nach kantonalem Raumplanungs- und Baugesetz (RBG)

Nach § 37 RBG bezwecken Quartierpläne eine haushälterische Nutzung sowie eine architektonisch und erschliessungsmässig gute, der Umgebung angepasste und auf die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung ausgerichtete Überbauung eines zusammenhängenden Teilgebietes der Bauzonenfläche.

Mit der Durchführung eines Studienauftrages sind diese Zweckanforderungen als massgebende Rahmenbedingungen berücksichtigt worden.

7.4 Räumliches Entwicklungskonzept der Gemeinde Münchenstein

Als Grundlage für die Revision der Siedlungsplanung erarbeitete die Gemeinde Münchenstein ein Räumliches Entwicklungskonzept (REK). Darin werden Ziele und Leitsätze formuliert sowie Entwicklungsabsichten, Schwerpunkte und Handlungsbereiche zur künftigen räumlichen Entwicklung aufgezeigt und umschrieben. Diese Planungsgrundlage wurde durch den Gemeinderat verabschiedet und diente auch als Richtschnur für die zwischenzeitlich abgeschlossene Revision der Siedlungsplanung (RRB Nr. 1083 / 15. August 2017).

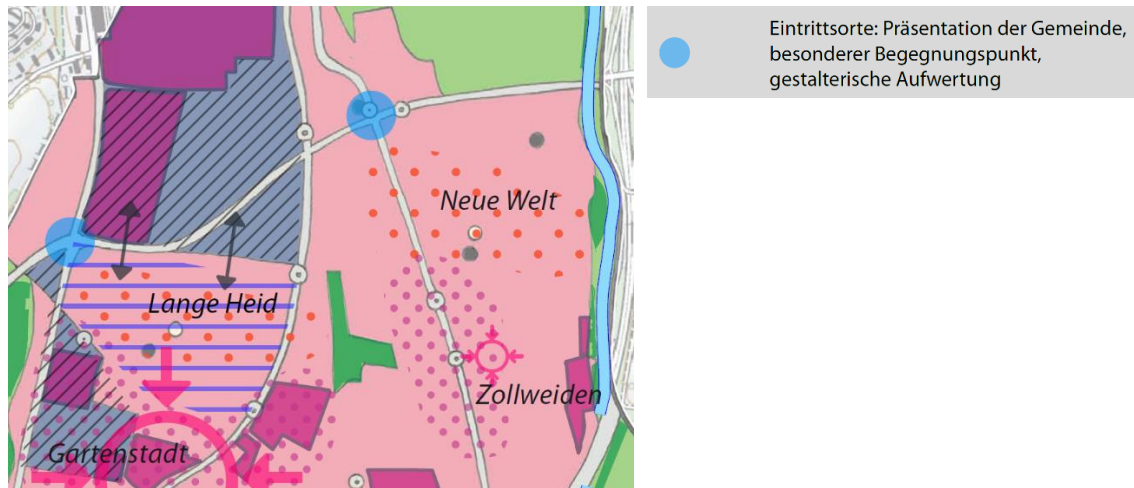


Abbildung 9 Ausschnitt Räumliches Entwicklungskonzept (Teil Siedlung), Ernst Basler + Partner, Zürich, 30. August 2011

Nachfolgend wird eine Beurteilung der Quartierplanung "Dychrain Ost" gegenüber den Zielen und Leitsätzen zur demografischen Entwicklung sowie zur Siedlungsentwicklung vorgenommen.

Ziele und Leitsätze zur demografischen Entwicklung sowie zur Siedlungsentwicklung	Beurteilung Quartierplanung Dychrain Ost (Arealentwicklung Lächerli Huus)
In den bestehenden Quartieren soll die Zahl der Bevölkerung mit geeigneten Massnahmen gehalten werden.	Unterstützt die Zielsetzung bzw. bewirkt sogar einen Anstieg der Einwohner im Gebiet Zollweiden.
In den potenziellen Entwicklungsgebieten soll bis zum Jahr 2030 ein Bevölkerungszuwachs für Münchenstein von etwa 2'000 Einwohnerinnen und Einwohner angestrebt werden (Total rund 14'000 Einwohner/innen).	Unterstützt diese Zielsetzung.
Der Charakter der hochwertigen Wohngebiete soll erhalten bleiben.	Unterstützt diese Zielsetzung.
In verschiedenen Gebieten ist die strukturelle Aufwertung und Weiterentwicklung aktiv durch die Gemeinde zu begleiten.	Durch die Gebietsentwicklung für Wohnen durch Private wird die Gemeinde in ihren Bestrebungen zu einer strukturellen Aufwertung im Gebiet Teichweg unterstützt und es kann ein städtebaulich wertvoller Beitrag dazu geleistet werden.
Bei der Entwicklung von neuen Flächen ist auf eine hohe bauliche Qualität und ein attraktives Wohnumfeld zu achten.	Sicherstellung mittels Studienauftrag bzw. mit den daraus gewonnenen Erkenntnissen.
Generell ist das Wohnangebot entlang der ÖV-Linien zu schaffen und wo dies zweckmässig ist, das bestehende Angebot zu erhöhen.	Unterstützt diese Zielsetzung durch die Erstellung von neuen Wohneinheiten im Nahbereich zum öV-Knoten Neue Welt.


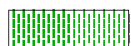



7.5 Siedlungsstrategie Gemeinde Münchenstein

Die Siedlungsstrategie basiert auf den räumlichen Entwicklungszielen, wie sie der Gemeinderat in seinem Beschluss (GRB Nr. 170) vom 9. Februar 2010 festgelegt hat. In der Ziel-Karte werden die räumlichen Entwicklungsziele lokalisiert und in den gesamtäumlichen Zusammenhang gestellt. Zudem sind die Hauptaussagen aus dem Räumlichen Entwicklungskonzept aufgenommen worden. Im Weiteren wurden in der Siedlungsstrategie die grobräumlichen Aussagen der Verdichtungsstudie Basellandschaft auf die spezifischen

Verhältnisse der Gemeinde Münchenstein verifiziert und eine Präzisierung in ihrer räumlichen Verortung vorgenommen.



Legende Zielaussagen

	Verdichtung möglich
	Verdichtung zurückhaltend (Erhaltung städtebauliche Struktur)
	Freiraumverbindung stärken
	städtebauliche Verbindung stärken
	Verkehrsbeeinträchtigung lösen

Legende informativ


	Siedlungsgebiet
	übergeordnete Strassenverbindungen
	kommunale Querverbindungen
	Linie SBB mit Bahnhof
	Linie Tram 11 / 10 mit Haltestellen
	neue Traminie
	Waldareal
	Gewässer offen
	Gemeindegrenze

Abbildung 10 Ausschnitt aus der Ziel-Karte der Siedlungsstrategie der Gemeinde Münchenstein

Zu der Siedlungsstrategie wurden Erläuterungen verfasst, welche die lokalisierten Ziel-Aussagen näher umschreiben. Nachfolgend werden die wesentlichen Erläuterungen im Zusammenhang mit der Quartierplanung "Dychrain Ost" wiedergegeben.

Ausgangslage

- Mit dem beabsichtigten Wegzug des Fabrikationsbetriebes Lächerli Huus AG wird im Quartier Neue Welt ein heute als Industriestandort genutztes Areal frei. Für neue Industrie- oder Gewerbeansiedlungen ist die heutige Erschliessung ungenügend.

Bedürfnisse

- Quantitative Vermehrung des Wohnraumes entlang von Achsen des öffentlichen Verkehrs: An der Emil Frey - Strasse wie an der Baselstrasse sind Gebiete mit geringer Baudichte vorhanden. Diese können auf städtebaulich hohem Niveau verdichtet werden, womit man neue (Wohn-) Möglichkeiten in Münchenstein schaffen kann.

Ansatz / strategische Aussagen

- Verdichtung in den Zentren und entlang der Achsen des öffentlichen Verkehrs
- Massvolle Bebauungserweiterung in bestimmten Wohnquartieren

- Das Läckerli Huus-Areal soll mit dem benachbarten Gebiet der Wohnnutzung zugeführt werden.

7.6 Erschliessung mit öffentlichem Verkehr

Das Quartierplan-Areal ist der öV-Güteklasse A bzw. B zugewiesen und befindet sich in ca. 5-7 Minuten Gehdistanz zu Haltestellen von zwei Tram- und zwei Buslinien (vgl. Kapitel 6.4.1). Es ist somit als gut mit dem öffentlichen Verkehr erschlossen zu betrachten.

7.7 Anbindung an das öffentliche Strassennetz

Die verkehrsmässige Anbindung des Planungsgebietes an das öffentliche Strassennetz ist vorhanden und erfolgt via Kreisel Zollweiden über die Hardstrasse und den Teichweg (vgl. Kapitel 6.4.1).

7.8 Auswirkungen auf das Strassenverkehrsaufkommen

Durch die bisherige Industrienutzung und die vorhandene Erschliessung über die Hardstrasse bzw. die Muttenzerstrasse waren die daran angrenzenden Wohngebiete sowie der angrenzende Schul- und Kindergartenstandort einem Verkehrsaufkommen von durchschnittlich ungefähr 350 Fahrten pro Tag ausgesetzt (An- und Auslieferverkehr, Mitarbeiter- und Kundenverkehr). Mit dem Wegzug der industriellen Nutzung entfällt dieses nutzungsspezifische Verkehrsaufkommen vollständig.

Durch eine künftige Wohnüberbauung wird in Abhängigkeit der baulichen Dichte neues Verkehrsaufkommen generiert. Das tägliche Fahrtenaufkommen wird im Verkehrsgutachten aus der Anzahl Parkplätze (= Anzahl auf dem Areal untergebrachter Fahrzeuge) und der Anzahl Fahrten, welche pro Fahrzeug und Tag durchschnittlich anfallen, berechnet. Dabei wurde von folgenden Werten ausgegangen:

	<i>Dychrain Ost</i>	<i>Total Dychrain Ost / West</i>
<i>Anzahl Wohnungen</i>	118	2 × 118 = 236
<i>Anzahl Parkplätze (1.0 PP/Wohnung)</i>	118 × 1.0 = 118	236 × 1.0 = 236
<i>Anzahl Fahrten pro Tag (2.5 - 3.5 Fahrten/Fahrzeug und Tag)</i>	118 × 2.5 = 295 118 × 3.5 = 413	236 × 2.5 = 590 236 × 3.5 = 826
		Fahrten
<i>DTV Hardstrasse (heute)</i>		1700
<i>Wegfall Betrieb Läckerli Huus (DTV)</i>		- 350
<i>Neue Fahrten Überbauung Dychrain Ost und West zusammen</i>		+ 600 bis 800
<i>Veränderung Fahrtenanzahl Hardstrasse (DTV)</i>		+ 250 bis 450
<i>Mehrverkehr Hardstrasse in %</i>		14-28 %

Die Quartierplanung "Dychrain Ost" führt gemäss Verkehrsgutachten (vgl. obenstehende Tabelle) zu einem Verkehrsaufkommen von rund 300 bis 400 Fahrten pro Tag. Das Verkehrsaufkommen der Quartierplanung "Dychrain Ost" bewegt sich somit im selben Rahmen wie jenes der bisherigen, industriellen Nutzung durch die Läckerli Huus AG (350 Fahrten pro Tag).

Die zukünftige Quartierplanung "Dychrain West" wird eine ähnliche Wohnungszahl aufweisen und deshalb ebenfalls ein Verkehrsaufkommen von 300 bis 400 Fahrten pro Tag generieren. Für die beiden Quartierplanungen zusammen ist somit mit einem Fahrtenaufkommen von täglich 600 bis 800 Fahrten zu rechnen. Unter

Berücksichtigung des Wegfalls der bisherigen Nutzung durch die Lächerli Huus AG führen die Quartierplanungen "Dychrain Ost" und "Dychrain West" zusammen zu einer Veränderung der Fahrtenanzahl im Rahmen von 14-28%. Aufgrund der aktuell geringen Verkehrsbelastung des Quartiers Dychrain wird diese Verkehrszunahme gemäss Verkehrsgutachten als vertretbar erachtet. Der neue Wohnverkehr wird gegenüber den bestehenden Wohngebietslagen zudem als verträglicher beurteilt als das bisherige Verkehrsaufkommen durch die industrielle Nutzung.

Um die Auswirkungen dieser zukünftigen Verkehrszunahme zu minimieren, werden im Verkehrsgutachten zudem verschiedene flankierende Massnahmen empfohlen. Einige davon wurden von der Gemeinde bereits umgesetzt, so zum Beispiel die Sensibilisierung von Eltern bzgl. der verkehrlichen Auswirkungen von Eltern-Taxis, ein Parkverbot entlang der Muttenzerstrasse sowie die Sperrung der Hardstrasse während Fussballspielen des FC Basel. Der Konflikt mit dem durch die Sanierung des Gymnasiums Münchenstein entstehenden Baustellenverkehr hat sich zudem entschärft, da die Realisierungshorizonte der Sanierung und der vorliegenden Quartierplanung mittlerweile auseinandergehen. Es wird deshalb davon ausgegangen, dass das Verkehrsaufkommen der beiden Quartierplanungen "Dychrain Ost" und "Dychrain West" vom Strassennetz absorbiert werden kann, ohne das umliegende Wohnumfeld zu beeinträchtigen.

Siehe Beilage: Quartierplanung Dychrain, Verkehrsgutachten, Metron Verkehrsplanung AG, 5201 Brugg, 18. Oktober 2018.

7.9 Lärmschutz

Gestützt auf Art. 43 der Lärmschutzverordnung (LSV) und § 12 des kantonalen Umsetzschutzgesetzes (USG BL) sind Bauzonen und Quartierplan-Areale einer Lärm-Empfindlichkeitsstufe zuzuweisen. Die entsprechende Zuweisung ergibt sich in Abhängigkeit der Nutzungsart. Siehe dazu die entsprechenden Erläuterungen unter Kapitel 6.4.7.

7.10 Stand der Erschliessung und der Baureife

Das Planungsgebiet gilt gemäss der Erhebung zur Erschliessung und der Baureife von Bauzonen aus dem Jahr 2012 (Bauzonenstatistik) als vollständig erschlossen und bereits überbaut.

Somit sind keine Massnahmen zur Herstellung der Baureife erforderlich.

7.11 Umweltverträglichkeitsprüfung

Gestützt auf die eidgenössische Verordnung über die Umweltverträglichkeitsprüfung (V-UVP) vom 19. Oktober 1988 unterliegen Anlagen, von welchen mit einer potentiell erheblichen Umweltbelastung auszugehen ist, der Pflicht für eine Umweltverträglichkeitsprüfung. Mit einer Umweltverträglichkeitsprüfung soll die Einhaltung der Umweltschutzgesetzgebung geprüft und beurteilt werden.

Der Schwellenwert für eine Umweltverträglichkeitsprüfung von 500 Abstellplätzen für Autos wird mit der geplanten Parkierung für das Quartierplan-Areal nicht erreicht. Weitere Anlagen, welche gemäss Anhang V-UVP eine Umweltverträglichkeitsprüfung bedingen, sind im neuen Quartierplan nicht vorhanden und nicht geplant. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung im Sinne der Verordnung über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPV) ist für die Quartierplanung "Dychrain Ost" deshalb nicht erforderlich.

7.12 Naturgefahren

Bei Baugebietserweiterungen sowie auch im Rahmen einer Quartierplanung sind, gestützt auf Art. 15 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG), zur Beurteilung der baulichen Eignung mögliche Naturgefahrenpotenziale zu berücksichtigen. Die Naturgefahrenpotenziale umfassen Hochwasser, Rutschungen sowie Steinschlag.

Gemäss der kantonalen Naturgefahrenkarte ist das Planungsgebiet nicht von Naturgefahren betroffen. Somit müssen im Rahmen der Quartierplanung keine Massnahmen zum Schutz vor Naturgefahren sichergestellt werden.

7.13 Störfallvorsorge

Artikel 10 des Bundesgesetzes über den Umweltschutz (USG) und die darauf gestützte Störfallverordnung (StFV) haben zum Ziel, die Bevölkerung und die Umwelt vor schweren Schädigungen infolge von Störfällen zu schützen. Im Rahmen der Nutzungsplanung ist die Risikorelevanz bei der angestrebten Siedlungsentwicklung in Bezug auf die Störfallvorsorge zu prüfen.

Im unmittelbaren Umfeld des Quartierplan-Areals befindet sich kein Störfallbetrieb. Der nächstliegende Störfallbetrieb ist die Firma Fiege Logistik im Dreispitz an der Genuastrasse (Fiege Logistik: Lagerung von Normal- und Gefahrgüter).

Die Personen- und Umweltrisiken durch den Transport gefährlicher Stoffe auf der angrenzenden Bruderholzstrasse sind heute im Kleinen bis mittleren Risikobereich. Das Areal eignet sich deshalb für eine Wohnnutzung. Massnahmen im Sinne der Störfallverordnung sind im Zusammenhang mit der Quartierplanung somit nicht erforderlich.

7.14 Altlasten

Das Planungsgebiet ist gemäss dem Kataster der belasteten Standorte nicht als belasteter Standort ausgewiesen.

7.15 Schutz vor nichtionisierender Strahlung

Auf der Parzelle Nr. 3230 befindet sich heute eine Mobilfunkanlage (Teichweg 9a), welche von der Swisscom betrieben wird. Die Standortnutzung für die Mobilfunkantenne basiert auf einem Mietvertrag mit der Läcklerli Huus AG als heutige Eigentümerin der Parzelle Nr. 3230. Der Mietvertrag dauerte bis 2016 und wurde aufgrund der geplanten Arealentwicklung nicht verlängert.

Es ist somit davon auszugehen, dass zum Zeitpunkt der Inkraftsetzung der Quartierplanung "Dychrain Ost" die heute bestehende Mobilfunksendeanlage an diesem Standort nicht mehr existiert. Aus diesem Grund ist es nicht notwendig, im Rahmen der Quartierplan-Vorschriften planerische oder bauliche Massnahmen für einen weitergehenden Schutz vor nichtionisierender Strahlung festzulegen.

Sollte die Mobilfunkantenne wider Erwarten zum Zeitpunkt der Eingabe des Baugesuchs noch in Betrieb sein, ist im Baugesuchverfahren nachzuweisen, dass die Anlagegrenzwerte gemäss Anhang 1 der NIS-Verordnung eingehalten werden können.

7.16 Abstände bzw. Baulinien gegenüber Verkehrswegen, Wäldern, Gewässern und Friedhöfen

Gegenüber Verkehrswegen (Strassen, Schienenwege), Wäldern, Gewässern und Friedhöfen sind unter § 95 RBG die einzuhaltenden Abstände von Bauten festgelegt. Diese Abstände können mittels Baulinien reduziert werden.

Entlang der Bruderholzstrasse verläuft heute eine rechtskräftige Baulinie mit einem Abstand von 5.0 m. Im Rahmen des Studienauftrages galt die Beachtung dieser Strassenbaulinie als eine der zu beachtenden Rahmenbedingungen. Im Zusammenhang mit der Prüfung von alternativen Erschliessungsvarianten für das Quartierplan-Areal und einer entsprechenden Anfrage des Verkehrsplaners an das kantonale Tiefbauamt im August 2013 ergab sich, dass im Zusammenhang mit der Regionalplanung ELBA seitens des Kantons eine Verschiebung dieser Baulinie auf einen Abstand von 10.0 m zur Bruderholzstrasse vorgesehen ist. Grund für die Verschiebung der Baulinie ist ein möglicher zukünftiger Ausbau der Bruderholzstrasse.

Anlässlich einer gemeinsamen Koordinationssitzung mit Alain Aschwanden (TBA BL, Fachbereich Mobilität) erläutert das TBA die möglichen Szenarien im Rahmen des für die Bruderholzstrasse relevanten ELBA-Projektes. Ob und in welchem Umfang die Bruderholzstrasse dereinst ausgebaut wird, ist zum jetzigen Zeitpunkt noch unklar. In Berücksichtigung des Anliegens des Kantons wurde jedoch entschieden, für das Quartierplan-Verfahren von einem Baulinienabstand von 10.0 m auszugehen. Das Bebauungskonzept wurde entsprechend angepasst und der Gebäuderiegel entlang der Bruderholzstrasse gegenüber dem Ergebnis des Studienauftrages so verschoben, dass er den möglichen zukünftigen Baulinienabstand einhält.

Beim St. Albenteich handelt es sich um ein künstlich angelegtes, privates Gewässer und es müssen somit nicht Grenzabstände gegenüber öffentlichen Gewässern gem. § 95 lit. d RBG, sondern diejenigen gegenüber Nachbarschaftsgrundstücken gem. § 90 RBG eingehalten werden (vgl. Kapitel 7.17).

7.17 Grenzabstände gegenüber angrenzenden Bauparzellen

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

Das Quartierplan-Areal bzw. die darauf geplanten Hauptbauten stehen direkt am St. Albenteich. Damit werden die gesetzlich vorgeschriebenen Grenzabstände gegenüber der Parzelle des St. Albenteichs (Parzelle Nr. 79) unterschritten. Die dafür notwendigen privatrechtlichen Dienstbarkeiten werden mit der Dychkorporation (Einwohnergemeinde Basel-Stadt) in dem zur Quartierplanung gehörenden Quartierplan-Vertrag festgelegt (vgl. Kapitel 8.2).

8 Auswirkungen, Folgekosten und Massnahmen zur Umsetzung der Planung

8.1 Auswirkungen auf rechtskräftige Planungen

Gemäss § 40 Abs. 2 RBG gelten Zonenvorschriften, Strassennetz- sowie Bau- und Strassenlinienpläne als aufgehoben, soweit sie im Widerspruch zu einem rechtskräftigen Quartierplan stehen. Nachfolgend werden die Auswirkungen auf rechtskräftige Planungen erläutert.

8.1.1 Zonenvorschriften

Mit den Quartierplan-Vorschriften "Dychrain Ost" werden für das Planungsgebiet eigenständige Nutzungs- und Bauvorschriften hergestellt. Diese Vorschriften sind inhaltlich für die geplante Überbauung und Nutzung des Areals abschliessend und von den übrigen Vorschriften der kommunalen Nutzungsplanung (Zonenplan und Zonenreglement Siedlung) vollständig abgekoppelt.

Die Quartierplanung setzt zudem die im Zonenplan Siedlung für das Areal der Parzelle Nr. 3230 definierte Quartierplanpflicht um. Mit der Quartierplanung wird, in Abweichung zur Zone mit Quartierplanpflicht, auch die östliche angrenzende Wegparzelle Nr. 4793 miteinbezogen.

8.1.2 Baulinienplanung

Mit der Quartierplanung ergibt sich kein Anpassungs- oder Neufestlegungsbedarf für Baulinien.

8.1.3 Erschliessungsplanung

Die Erschliessung des Areals entspricht den Festlegungen des Strassennetzplans der Gemeinde Münchenstein.

8.1.4 Weitere Planungen

Weitere rechtskräftige kommunale oder kantonale Planungen werden durch diese Planungsmassnahme nicht tangiert.

8.2 Privat-rechtlicher Regelungsbedarf

Zur Sicherstellung der Bebauung sowie der Funktionalität der Quartierplanung können ergänzende privat-rechtliche Regelungen erforderlich sein. Die Regelung dieser allfällig erforderlichen privatrechtlichen Belange erfolgt mittels Quartierplan-Vertrag gemäss § 46 RBG, mit welchem die Grundlage für die entsprechenden Eintragungen im Grundbuch hergestellt wird. Die Genehmigung einer Quartierplanung erfolgt nur, wenn die erforderlichen privatrechtlichen Regelungen in einem Quartierplan-Vertrag sichergestellt sind.

Für die Quartierplanung "Dychrain Ost" wurde ein Quartierplan-Vertrag erstellt. Darin sind u.a. folgende Themen behandelt:

- Verschiedene Näher- und Grenzbaurechte sowie Unterbaurechte
- Fahr- und Nutzungsrechte
- Regelungen im Zusammenhang mit dem St. Albenteich
 - Wassernutzungsrecht zwecks Wärmegewinnung
 - Baulicher Unterhalt Kanalmauerwerk

- Einleitung Meteorwasser in St. Albenteich
- Gewässerzugang zum St. Albenteich

- Regelungen zu Gunsten der Öffentlichkeit
 - Öffentliches Gehrecht auf Parzelle Nr. 3230
 - Öffentliches Gehrecht auf Parzelle Nr. 4793
 - Öffentliches Gehrecht und damit verbundenes Überbaurecht auf Parzelle Nr. 79
 - Wegführung auf Parzelle Nr. 4678
 - Öffentliches Zugangs- und Nutzungsrecht für Freiraumbereich und Aufenthaltsbereich entlang St. Albenteich

Mit den Regelungen zu Gunsten der Öffentlichkeit werden Festlegungen in den Quartierplan-Vorschriften ergänzt. Der Gemeinderat stellte die Bedingung, dass für die Beschlussfassung die Zustimmung zum Vertragsdokument in allen Punkten von den Vertragsparteien vorliegen muss. Damit wird die für den Gemeinderat wichtige öffentliche Arealzugänglichkeit (vgl. Kapitel 6.4.4) eingefordert und sichergestellt.

9 Planungsverfahren

9.1 Kantonale Vorprüfung

Der Entwurf der Quartierplanung "Dychrain Ost" wurde zusammen mit dem Entwurf der Quartierplanung "Dychrain West" am 16. September 2014 dem Amt für Raumplanung zur kantonalen Vorprüfung eingereicht.

Das Amt für Raumplanung BL teilte dem Gemeinderat Münchenstein die Ergebnisse der kantonalen Vorprüfung mit Schreiben vom 18. März 2015 mit. Anhang 4 enthält eine Aufstellung der zusammengefassten Vorgaben sowie die jeweiligen Stellungnahmen seitens der Gemeinde.

9.2 Mitwirkungsverfahren

Gemäss dem gesetzlichen Auftrag von Bund und Kanton führte der Gemeinderat für die Quartierplanung "Dychrain Ost" das Mitwirkungsverfahren durch.

Öffentliche Informationsveranstaltung	Schulhaus "Neue Welt"	18. Oktober 2018
Publikation Mitwirkungsverfahren	Amtsblatt Kanton Basel-Landschaft, Nr. 42	18. Oktober 2018
	Wochenblatt (Birseck und Dorneck), Nr. 42	18. Oktober 2018
	Homepage Gemeinde Münchenstein	10. Oktober 2018
Mitwirkungsfrist	vom 18. Oktober bis 18. November 2018	
Mitwirkungseingaben	11 Mitwirkungseingaben	

Die Stellungnahmen des Gemeinderates sind im Mitwirkungsbericht dokumentiert. Aufgrund des Mitwirkungsverfahrens ergaben sich verschiedene Anpassungen. Diese sind im Anhang 5 in diesem Planungsbericht aufgeführt

9.3 Beschlussfassungsverfahren

..... wird nach Verfahrensabschluss ergänzt

9.4 Auflageverfahren

..... wird nach Verfahrensabschluss ergänzt

10 Genehmigungsantrag

..... erfolgt mit der Endfassung des Begleitberichtes.

Anhang 1: Auszug aus dem Beschlussprotokoll der kantonalen Arealbaukommission, 8. Juli 2013

Rheinstrasse 29
Postfach
CH - 4410 Liestal
Telefon 061 552 59 33
Telefax 061 552 69 92
raumplanung@bl.ch



Bau- und Umweltschutzdirektion
Kanton Basel-Landschaft
**Kantonale Fachkommission zur
Beurteilung von Arealüberbauungen**

Eingang S+R

10. Juli 2013

[Handwritten signature]

Aktuarat
Protokollführung durch zuständigen Kreisplaner

Gemeinderat Münchenstein
4142 Münchenstein

Reg.Nr.
GK-Nr.
Seiten 1 / 1

Liestal, 08. Juli 2013

**Quartierplanung "Dychrain", Münchenstein
Auszug aus dem Beschlussprotokoll der kantonalen Arealbaukommission**

Sehr geehrte Damen und Herren

Die kantonale Fachkommission zur Beurteilung von Arealüberbauungen (Arealbaukommission) hat an ihrer Sitzung vom 27. Juni 2013 die obgenannte Quartierplanung behandelt. Nachdem das Beschlussprotokoll dieser Sitzung als genehmigt gilt, erlauben wir uns, Sie über das Ergebnis wie folgt zu orientieren:

Erwägungen

- Die Konzentration der Bebauung längs der Bruderholzstrasse und der Umgang mit der Bebauung um die Hammerschmiede und den Kanal werden begrüsst. Der Längsbau ist als Reaktion auf die Bruderholzstrasse zu verstehen und nicht als Abschluss der Brüglinger Ebene. Der Kopfbau in der Böschung erscheint noch nicht befriedigend gelöst und ist zu überarbeiten.
- Die Nutzung von 1.4 erscheint an dieser Stelle als zu hoch. Es sollte eine Nutzung von 1.2 angestrebt werden.
- Der parkähnliche Aussenraum wird begrüsst.
- Die Erschliessungen für Langsamverkehr vom Knoten Baselstrasse / Bruderholzstrasse und für den Motorfahrzeugverkehr über die Hardstrasse sind zu überprüfen.
Aufgrund der Nähe zu den Denkmalschutzobjekten Hammerschmiede, Ehinger Villa und Wasserhaus-Siedlung ist das Projekt der Kantonalen Denkmal- und Heimatschutzkommission zu unterbreiten.

Beschluss

://: Das vorliegende Projekt wird im Sinne der Erwägungen zur Weiterbearbeitung empfohlen.

Mit freundlichen Grüssen
AREALBAUKOMMISSION
i.V. der Protokollführung

M. Classen

Martin Classen

Kopie:

- Stierli + Ruggli Ingenieure AG
- Metron AG, Stahlrain 2, 5200 Brugg
- ARP/Ste
- ABK-Akten

Die Bau- und Umweltschutzdirektion erreichen Sie vom Bahnhof Liestal aus in knapp 6 Gehminuten.
Die Bushaltestelle „Kantonsspital“ der Linien 70, 75 und 80 befindet sich direkt vor dem Haus.

Anhang 2: Protokollauszug der Sitzung der kantonalen Denkmal- und Heimatschutzkommission,
13. August 2013

Eingang S+R

30. AUG. 2013

Kanton Basel-Landschaft

Kantonale Denkmal- und
Heimatschutzkommission



Rheinstrasse 29
CH-4410 Liestal
Telefon 061 552 55 80 / 061 552 59 33
Telefax 061 552 59 24
denkmalpflege@bl.ch
www.bl.ch/denkmalpflege

An den Gemeinderat Münchenstein
Schulackerstrasse 4
4142 Münchenstein 1

Aktuarat
Dr. Walter Niederberger
walter.niederberger@bl.ch
Tel. direkt: 061 552 56 10

Liestal, 27. August 2013/WW/db

KOPIE

Seiten 1 / 2

Protokollauszug
der Sitzung der Kantonalen Denkmal- und Heimatschutzkommission vom 13. August 2013

Sehr geehrter Herr Gemeindepräsident
Sehr geehrte Damen und Herren Gemeinderäte

An ihrer letzten Sitzung hat die Kantonale Denkmal- und Heimatschutzkommission bezüglich des unten aufgeführten Traktandums folgenden Beschluss gefasst, den wir Ihnen hiermit übermitteln:

1. Münchenstein, Arealentwicklung Dychrain

H. Rieder tritt für die Beratung und Beschlussfassung in den Ausstand. Die Denkmal- und Heimatschutzkommission begutachtet Gesuche für Bauten und Anlagen, die das Orts- und Landschaftsbild wesentlich verändern würden (DHG § 14, abs. 1, lit. d). Bei der vorliegenden Arealentwicklung sind diese Voraussetzungen gegeben.

Im Rahmen der Abklärungen der Rahmenbedingungen für die Überbauung der Parzellen 3230 und 4678 hatte die Denkmalpflege eine Höhenbeschränkung einer neuen Bebauung gefordert. Die vorgestellte Planung negiert diese Forderung vollständig und plant sogar, den Abhang zu bebauen.

- :/:
- Die Denkmal- und Heimatschutzkommission schliesst sich der Stellungnahme der Arealbaukommission an, insbesondere was die geforderte Nutzungsreduzierung betrifft.
 - Die Bebauung direkt neben der Hammerschmitte ist teilweise zu hoch. Sie soll die Traufhöhe der Hammerschmitte respektieren, kann aber direkt am Kanal erfolgen.
 - Der Kopfbau ist unbefriedigend, die Situation am Westende noch nicht gelöst. Eine Überbauung des Abhanges wird abgelehnt. Die Höhenentwicklung ist zu überprüfen.
 - Ein Verkehrskonzept soll die Auswirkungen auf das gesamte Quartier aufzeigen.

Die Kantonale Denkmalpflege erreichen Sie vom Bahnhof Liestal aus in 5 Gehminuten (Richtung Kantonsbibliothek). Die Bushaltestelle „Kantonsspital“ der Linien 78 und 81 befindet sich direkt vor dem Haus.

P:\WP42_Cristaliden\Gemeinden\Kanton\münchenstein\Planung\13_Quartierplanung\Dychrain\DHK-Ergebnis\0813-GR.doc

- Die Kommission delegiert M. Fahrni und H.J. Staider für die weitere Begleitung der Arealentwicklung.

Mit freundlichen Grüssen
KANTONALE DENKMAL- UND HEIMATSCHUTZKOMMISSION
Der Aktuar

W. Niederberger
Walter Niederberger

Kopie: Stierli + Ruggli, Unterdorfstrasse 38, 4415 Lausen

P:\WP42_Cristaliden\Gemeinden\Kanton\münchenstein\Planung\13_Quartierplanung\Dychrain\DHK-Ergebnis\0813-GR.doc

2/2

Anhang 3: Protokollauszug der ABK-/DHK-Tagung, 27. Oktober 2017

- Erwägungen**
- Die beiden Quartierpläne sollten in der Realisierung aufeinander abgestimmt werden.
 - Da eine gleichzeitige Realisierung nicht gewährleistet ist, müssen gestalterische Vorgaben für die Fassaden in das QP-Reglement aufgenommen werden.
 - Empfehlenswert wäre eine vertragliche Vereinbarung zur gleichzeitigen Erstellung der Überbauung, insbesondere der beiden Teile des Längsbaus.
 - Um Spielraum in der Ausföhrung zu erhalten, sollten die Baubereiche etwas erweitert werden.

://: - Das vorliegende Projekt wird im Sinne der Erwägungen zur Weiterbearbeitung empfohlen.

Freundliche Grüsse



Walter Niederberger
Der Aktuar

2/2

Kantonale Denkmal- und Heimatschutzkommission
Cuno Wolff
Aktuar
Rheinstrasse 29
4410 Liestal
T 061 552 38 10
w.wolff@basel-ls.ch
www.dhk.bl.ch

Bild- und Umweltschutzdirektion, ABK/DK, Rheinstrasse 29, 4410 Liestal

Gemeinderat Münchenstein
Schulackerstrasse 4
4142 Münchenstein

Liestal, 14.11.2016

**Protokollauszug
der 2. ausserordentlichen Sitzung der Kantonalen Denkmal- und Heimatschutzkommission,
gemeinsam mit der Arealbaukommission, vom 27. Oktober 2016**

Sehr geehrte Damen und Herren

An ihrer letzten Sitzung hat die Kantonale Denkmal- und Heimatschutzkommission, gemeinsam mit der Arealbaukommission, bezüglich des unten aufgeführten Traktandums folgenden Beschluss gefasst, den wir Ihnen hiermit übermitteln:

5. Quartierplanung Lächerlihuus / Dychrain

Erläuterungen

- Das Quartierplanprojekt ist bereits anlässlich der ABK-Sitzung vom 27. Juni 2013 beurteilt und zur Weiterbearbeitung empfohlen worden. Die DHK hat die Quartierplanung an ihrer Sitzung vom 13. August 2013 beurteilt und die Weiterbearbeitung mit einer Delegation begleitet. Inzwischen wurde die raumplanerische Vorprüfung durchgeführt. Im Rahmen der Weiterbearbeitung sind zum bisherigen Projektvorschlag folgende Änderungen vorgenommen worden:
- Der Gebäuderiegel längs der Bruderholzstrasse beträgt durchgehend 8 Geschosse.
 - Aufgrund von Auflagen des Tiefbauamtes wurde er um 5 m von der Bruderholzstrasse abgerückt.
 - Das vorgesehene Gebäude für die Erweiterung des Wohnheims Dychrain (Haus C) wird weggelassen.
 - Das Gebäude Haus A längs St. Alban-Kanal wird weggelassen.
 - Die Cluster-Bebauung längs St. Alban-Kanal (Gebäude B und E) wird um 1 Geschoss niedriger
 - Der Kopfbau wird um zwei Geschosse aufgestockt, neu 10 Geschosse.

Anhang 4: Zusammenfassung der Vorgaben aus der kantonalen Vorprüfung (**Z = zwingende Vorgabe, E = Empfehlung, H = Hinweis**) sowie Stellungnahme und Reaktion der Gemeinde (✓ = berücksichtigt, (✓) = teilweise berücksichtigt, x = nicht umgesetzt, ♦ = zur Kenntnis genommen)

Nr.	Verweis	Thema	Vorgaben (zusammengefasst, zwingende Vorgaben unterstrichen)	Typ	Rea.	Stellungnahme Gemeinderat (Vorschlag Planer)
2		Allgemein	Gemäss Ziff. 1.3 RRB Nr. 586 vom 29.04.2014 ist im Planungsbericht hinsichtlich der sieben arealspezifischen Rahmenbedingungen Auskunft zu geben. Es sind die vom RR diesbezüglich formulierten Auflagen zu berücksichtigen, wobei ein Ermessensspielraum besteht, welcher bei der Umsetzung mit den zuständigen Fachstellen zu behandeln ist.	H	♦	Die Berücksichtigung der arealspezifischen Rahmenbedingungen wird im Planungsbericht unter Kapitel 5.4 erläutert.
3		Bebauung und Aussenraum	Die kantonale Arealbaukommission hat das am 27. Juni 2013 vorgelegte Projekt zur Weiterbearbeitung empfohlen, wobei jedoch der Kopfbau in der Böschung als unbefriedigend und die Nutzung von 1.4 an dieser Stelle als zu hoch beurteilt wurde – es solle eine solche von 1.2 angestrebt werden. Es wird festgestellt, dass die Nutzungen in den Quartierplanungen "Dychrain West" mit 1.48 und "Dychrain Ost" mit 1.32 nach wie vor hoch sind und auch der Kopfbau beibehalten wird.	H	♦	Da die städtebauliche Konzeption im Rahmen eines Wettbewerbsverfahrens ermittelt wurde, soll im Grundsatz daran festgehalten werden. Das Projekt wurde seit der Beurteilung am 27. Juni 2013 in Zusammenarbeit mit der DHK bedeutend weiterentwickelt und optimiert.
17	Gutachten Parkplatzbedarf	Erschliessung und Parkierung	Auf Seite 7 des Gutachtens zum Parkplatzbedarf der Metron AG wird aus einem Testplanungsbeitrag zitiert, um die Planungsabsichten von ELBA darzustellen. <u>Wenn ELBA jedoch angesprochen werden soll, was begrüsst wird, sind im Bericht die verschiedenen ELBA-Varianten darzustellen, solange kein diesbezüglicher Entscheid gefällt ist.</u>	Z	✓	Im aktualisierten Verkehrsgutachten sind die regionalen Planungsabsichten anhand des "Raumkonzepts Birsstadt" aufgezeigt. Die Planungsabsichten aus ELBA entfallen somit.
18	Gutachten Parkplatzbedarf	Erschliessung und Parkierung	Aufgrund fehlender wichtiger Voraussetzungen eignet sich das Areal nicht spezifisch für autoarmes Wohnen. Der Kanton kann sich jedoch mit der Reduktion der Pflichtparkplätze (Stammplätze) von 1.0 auf 0.9 pro Wohnung einverstanden erklären. An den Pflicht-Besucherparkplätzen (0.3 pro Wohnreinheit) ist nach Erachten Kanton festzuhalten, weil dies im Unterschied zur Begründung von Mietverhältnissen kaum gesteuert werden kann. Eine Differenzierung je nach Energiestatus erscheint nicht opportun. Mit dem Entgegenkommen im Rahmen der Quartierplanung ist die PP-Zahl fix vorgegeben, d.h. es gibt keine Möglichkeit mehr zu einer weiteren Reduktion im Baugesuchsverfahren (§ 70 Abs.2 RBV).	H	x	Siehe hierzu Kapitel 5.4.2 "Parkierung" des vorliegenden Planungsberichts.
19	Gutachten Parkplatzbedarf	Erschliessung und Parkierung	Es ist zu beachten, dass die Überbauung "Dychrain Ost" zwischen 210 und 360 m von der Haltestelle der Traminie 10 entfernt ist.	H	♦	Kenntnisnahme
20	Reglement	Allgemein	Es wird empfohlen, im Rahmen der vorliegenden Planung die Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) soweit möglich bereits zu berücksichtigen.	E	x	Wird aufgrund des fortgeschrittenen Projektstands nicht berücksichtigt.
21	Reglement, § 4	Bebauung und Aussenraum	Absatz 2: Die Baubereiche sollten so dimensioniert werden, dass keine Überschreitungen durch Balkone und Vordächer notwendig werden. Ebenso sollten ausserhalb der Hauptbauten liegende Treppen, Rampen, Autoeinstellhalleneinfahrten und Lichtschächte in genügend dimensionierten Baubereichen Platz finden. Falls solche Erschliessungs- und Belichtungsanlagen nicht innerhalb der Baubereiche Platz finden, ist auch für sie die maximale Überschreitung mit Massangabe festzulegen. Gegebenenfalls können für die vermutlich umfangreichen Treppen- und Rampenanlagen spezielle Bereiche festgelegt werden.	H	x	Die Baubereiche wurden bewusst eng gefasst, um die Quartierplanung möglichst nahe an das Siegerprojekt des vorangehenden Wettbewerbsverfahrens zu binden. Dabei soll die Regelung zu Bauteilen ausserhalb der Baubereiche eine als sinnvoll erachtete Flexibilität im Rahmen der Umsetzung des Wettbewerbsergebnisses erlauben.
22	Reglement, § 5	Bebauung und Aussenraum	Absatz 1: Vorschlag für andere Formulierung zur besseren Verständlichkeit: „Die Hauptbauten sind hinsichtlich der architektonischen Gestaltung als städtebauliche Einheit auszubilden und bezüglich Materialisierung und Farbgebung sorgfältig aufeinander abzustimmen.“	E	✓	Wird angepasst.

Nr.	Verweis	Thema	Vorgaben (zusammengefasst, zwingende Vorgaben unterstrichen)	Typ	Rea.	Stellungnahme Gemeinderat (Vorschlag Planer)
23	Reglement, § 5	Bebauung und Aussenraum	Absatz 3: Die Rampen müssen so ausgelegt werden, dass sie der SIA Norm 500 entsprechen. Dies ist im Plan zu berücksichtigen und im Reglement zu umschreiben („behindertengerechte Erschliessung gemäss SIA 500“).	H	(✓)	Reglement wird unter § 8 Abs. 3 sinngemäss angepasst.
24	Reglement, § 5	Bebauung und Aussenraum	Absatz 6: Dachbegrünung und die Erstellung von Solaranlagen müssen sich nicht gegenseitig ausschliessen. Die Solaranlage sorgt für Standortvielfalt bezüglich Beschattung und Feuchtigkeit und die begrünte Oberfläche bewirkt eine Abkühlung der Panels über die Verdunstung des gespeicherten Regenwassers. Es wird empfohlen, die Bestimmung sinngemäss zu ergänzen. Im Sinne des ökologischen Ausgleichs sind die begrünten Flachdächer ökologisch hochwertig auszuführen nach dem Vorbild des neuen Parkhauses im Quartier Kägen in Reinach. Die Bestimmung ist sinngemäss zu ergänzen. Formulierungsvorschlag: „Das begrünte Flachdach ist nach ökologischen Kriterien zu modellieren und mit Kleinstrukturen (Steinhaufen, Erdhügel etc.) auszustatten, um ein Mosaik an Kleinstlebensräumen zu schaffen.“	E	(✓)	Eine Dachberünung parallel zur Erstellung von Solaranlagen wird bereits durch die vorliegende Bestimmung ermöglicht. Letztere wird jedoch betreffend die Qualität der Dachbegrünung präzisiert.
25	Reglement, § 5	Bebauung und Aussenraum	Absatz 6: Falls mit "Technische Einrichtungen" Einrichtungen für die Gebäudeinfrastruktur gemeint sind, wären Mobilfunkanlagen, da diese nicht unter Gebäudeinfrastruktur fallen, durch die im Quartierplan definierte Baubereichshöhe beschränkt. Dies steht im Widerspruch mit § 104a RBG, wonach Masten und all jene Bestandteile einer Mobilfunkanlage, welche aus technischen Gründen auf dem Dach angebracht werden müssen, nicht an die Mass- und Situierungsbestimmungen für Dachaufbauten gebunden sind.	H	♦	Mit "Technische Einrichtungen" sind neben den Einrichtungen für die Gebäudeinfrastruktur auch Mobilfunkanlagen sowie Anlagen zur Energiegewinnung u. dgl. gemeint. Die Reglementsbestimmung wird präzisiert.
26	Reglement, § 6	Freiräume und Ökologie	Absatz 4: Der Naherholungsraum für die Bewohnerinnen und Bewohner ist attraktiv und naturnah zu gestalten, um gleichzeitig Lebensräume für einheimische Pflanzen und Tiere zu schaffen (Biodiversitätsförderung im Siedlungsraum) und Naturerlebnis zu ermöglichen. Die Freiraumbereiche sind als ökologisch wertvolle und die Biodiversität im Siedlungsraum fördernde naturnahe Grünflächen anzulegen und nachhaltig zu pflegen (Priorität Erholung, Aufenthalt, Naturerlebnis). Die Bestimmung ist sinngemäss zu ergänzen. Formulierungsvorschlag: "Die Grünflächen sind naturnah und ökologisch wertvoll mit magerem Substrat zu gestalten und mit Kleinstrukturen und Bepflanzungselementen zu gliedern".	E	(✓)	Eine sehr ähnliche Vorgabe ist bereits unter § 7 Abs. 2 enthalten. Die Formulierung wird teilweise angepasst.
27	Reglement, § 6	Bebauung und Aussenraum	Absatz 5: <u>Die Grünbereiche sind als ökologisch wertvolle und die Biodiversität im Siedlungsraum fördernde naturnahe Grünflächen anzulegen und nachhaltig zu pflegen (Priorität: ökologische Vernetzung, Lebensraum für Pflanzen und Tiere). Die Bestimmung ist sinngemäss zu ergänzen.</u>	Z	(✓)	Sinngemässe Bestimmungen sind bereits unter § 7 Abs. 2 und 3 enthalten.
28	Reglement, § 8	Erschliessung und Parkierung	Absatz 3, letzter Satz: <u>Ergänzung: „... welche den Zugang zum Erdgeschoss beim Baubereich A behindertengerecht gemäss SIA 500 gewährleisten.“</u>	H	(✓)	Wird sinngemäss angepasst.
29	Reglement, § 8	Erschliessung und Parkierung	Absatz 5: Die Grundwerte für die Berechnung des Grundbedarfs für Autoparkplätze sind im Anhang der RBV geregelt. Eine minimale Abweichung im Sinne von „Quartierplanungen ... fallweise“ werden im Umfang von 0.1 bei den Stammplätzen als vertretbar erachtet. Die Besucherparkplätze bleiben jedoch bei 0.3 pro Wohnung. Eine Differenzierung nach energetischer Bauweise ist nicht opportun und ihr kann nicht zugestimmt werden. <u>Absatz 5 ist entsprechend anzupassen.</u>	Z	x	Siehe hierzu Kapitel 5.4.2 "Parkierung" des vorliegenden Planungsberichts sowie die entsprechende Bestimmung in § 8 Abs. 5 QP-Reglement.
30	Reglement, § 8	Erschliessung und Parkierung	Absatz 6: <u>Die Vermietung von Pflichtparkplätzen ist nicht zulässig. Der erste Satz ist entsprechend anzupassen.</u>	Z	✓	Satz wird gestrichen.
31	Reglement, § 8	Erschliessung und Parkierung	Absatz 7: „Der Zugang zu den Autoeinstellhallen im Sockelgeschoss ist gebäudeintern <u>unter Berücksichtigung von SIA 500 zu gewährleisten.</u> “	H	(✓)	Wird sinngemäss angepasst.
33	Reglement, § 11	Lärmschutz	Dychrain Ost, Neuer Absatz 2 (Belastungsgrenzwerte): <u>„Für den Quartierplan gelten die Bestimmungen nach Artikel 31 der Lärmschutzverordnung. Im Baugesuch muss der Nachweis erbracht werden, dass die Immissionsgrenzwerte durch bauliche oder gestalterische Massnahmen eingehalten werden können.“</u>	Z	✓	Wird angepasst.

Nr.	Verweis	Thema	Vorgaben (zusammengefasst, zwingende Vorgaben unterstrichen)	Typ	Rea.	Stellungnahme Gemeinderat (Vorschlag Planer)
34	Reglement, § 14	Schlussbestimmungen	<u>Absatz 1</u> will etwas regeln, was bereits in der RBV abschliessend geregelt ist und kann daher weggelassen werden.	H	✓	Absatz wird gestrichen.
35	Reglement	Privatrechtlicher Regelungsbedarf	An geeigneter Stelle ist die Bestimmung einzufügen, dass innerhalb des Quartierplanperimeters sämtliche Dienstbarkeiten wie Näherbaurechte, Grenzbaurechte usw. als erteilt gelten.	H	✓	Ist Gegenstand des QP-Vertrags.
36	Reglement	Privatrechtlicher Regelungsbedarf	<u>Für die Bereiche, in welchen direkt an die Parzellengrenze bzw. unter Nichteinhaltung der Gebäude- und Grenzabstände gebaut werden soll, sind die Näher- und Grenzbaurechte zu vereinbaren und die Nachweise dazu mit dem Genehmigungsantrag einzureichen.</u> Dies gilt auch für weitere benötigte Dienstbarkeiten. <u>Es sind insbesondere auch Dienstbarkeiten notwendig gegenüber den Parzellen Nrn. 4046, 4793 und 4678, nicht nur gegenüber Parzelle Nr. 79.</u>	Z	♦	Ist Gegenstand des QP-Vertrags.
38	Planungsbericht, Kap. 5.4.2	Erschliessung und Parkierung	<u>Erster Absatz:</u> Reduktionsmöglichkeiten in besonderen Fällen gemäss § 70 Absatz 2 RBV können nur im Baubewilligungsverfahren angewendet werden, nicht jedoch im Planungsverfahren. Der zweite Satz ist zu streichen.	H	✓	Wird angepasst.
39	Planungsbericht, Kap. 5.4.4	Bebauung und Aussenraum	<u>Es ist aufzuzeigen, wie die ökologische Vernetzung in den peripheren Grünbereichen nachhaltig gesichert wird, auch mit optionalem Ausbau der Bruderholzstrasse.</u>	Z	✓	Es findet eine Gesamtbetrachtung statt, in welche das Vorrangkonzept Ökoflächen der Gemeinde Münchenstein einbezogen wird (vertragliche Sicherstellung einer in südöstlicher Richtung über das Quartierplan-Areal hinausreichenden Vernetzungsachse). Bei einem allfälligen Ausbau der Bruderholzstrasse bestehen nach wie vor ökologische Trittsteine der Vernetzung auf der strassenabgewandten Seite von Baukörper A. Aus Sicht der Gemeinde sollte das Thema "Ökologische Vernetzung" zum Zeitpunkt der Strassenprojektierung in geeigneter Weise miteinfließen.
40	Planungsbericht, Kap. 5.4.4	Freiräume und Ökologie	<u>Zusätzlich zu den Vorgaben betreffend einheimischer, standortgerechter Pflanzenarten sind Angaben zur naturnahen Gestaltung der Grün- und Freiräume mit extensiven Wiesen, Ruderalflächen, Feuchtbiotopen etc. zu ergänzen</u>	Z	(✓)	Entsprechende Bestimmungen sind im Reglement bereits teilweise enthalten. Der Planungsbericht wird entsprechend ergänzt.
41	Planungsbericht, Kap. 6.8	Erschliessung und Parkierung	<u>Aufgrund der Nutzung und der dafür notwendigen Parkplätze ist eine zumindest grobe quantitative Abschätzung des zu erwartenden Verkehrsaufkommens erforderlich.</u>	Z	✓	Siehe hierzu Kapitel 6.8 "Auswirkungen auf das Strassenverkehrsaufkommen" des vorliegenden Planungsberichts.
42	Planungsbericht, Kap. 6.16	Abstände / Baulinien	Es ist zu erwähnen, dass der St. Albenteich ein privates Gewässer ist.	H	✓	Wird ergänzt.
43	Plan	Perimeter	<u>Es ist zu prüfen, wie der Quartierplan ohne Einbezug von Parzelle Nr. 4793 gestaltet, bzw. wie auf diese ökologisch sinnvoll bestockte Fläche Rücksicht genommen werden kann.</u>	Z	(✓)	Die genannte Parzelle dient der Quartierplanung als wesentliche Erschliessungsachse, weshalb der Erfüllung ihrer Erschliessungsfunktion Priorität eingeräumt werden muss. Soweit damit vereinbar (insbesondere im Hinblick auf die erforderliche Lastwagen-/Feuerwehruzufahrt), soll auf die ökologischen Werte so gut wie möglich Rücksicht genommen werden.
44	Plan	Bebauung und Aussenraum	<u>Das Sockelgeschoss der Baukörper nördlich der Hammerschmiede (Baubereiche B und C) darf ausserhalb des Perimeters der Vollgeschosse / ausserhalb der Baubereiche für Hauptbauten nicht über das bestehende gewachsene Terrain hervorstehen bzw. maximal 0.5 Meter über das gewachsene Terrain hinausragen.</u>	Z	✓	Wird angepasst.
45	Plan	Bebauung und Aussenraum	Insbesondere die Verbindung zum Teichweg sollte ebenerdig sein. Für die Schnitte sollte der Massstab von 1:500 gewählt und die Darstellung präzisiert werden.	H	(✓)	Die Verbindung zum Teichweg verläuft bereits grösstenteils ebenerdig.
46	Plan	Bebauung und Aussenraum	<u>Es ist aufzuzeigen, wie die ökologische Vernetzung in den peripheren Grünbereichen nachhaltig gesichert wird, auch mit optionalem Ausbau der Bruderholzstrasse. Der Grünstreifen hat nach Möglichkeit an allen Stellen eine Mindestbreite von 10 m aufzuweisen.</u>	Z	(✓)	Abweichungen von den angegebenen 10 m dienen einer rollstuhlgängigen Erschliessung auf der Nordseite von Baukörper A. Aufgrund des optionalen Ausbaus der Bruderholzstrasse ist die ökologische Vernetzung

Nr.	Verweis	Thema	Vorgaben (zusammengefasst, zwingende Vorgaben unterstrichen)	Typ	Rea.	Stellungnahme Gemeinderat (Vorschlag Planer)
						(Ost-West-Achse) primär in Form von ökologischen Trittsteinen (Kleinstrukturen und Bepflanzungselemente) im strassenabgewandten Bereich angedacht (vgl. Punkt Nr. 39).
47	Plan	Bebauung und Aussenraum	Es wird empfohlen, am östlichen Rand der Parzelle Nr. 3230 entlang der Wegparzelle Nr. 4793 eine Baumreihe vorzusehen, welche mit der Bestockung auf dem Areal der "GU Teichweg" korrespondiert und die Aussenraumqualität entlang der Erschliessungssachse aufwertet. Ziel: Bildung einer zweireihigen Allee.	E	x	Eine planerische Festlegung wird als unzweckmässig erachtet, da die Fläche voraussichtlich für die Autoeinstellhalle beansprucht wird und der Erschliessung für den Fahrzeugverkehr dient (vgl. hierzu auch Punkt Nr. 53).
48	Plan	Erschliessung und Parkierung	<u>Die Einmündung vom Teichweg ins Quartierplan-Areal ist so zu gestalten, dass auch Lastwagen und Feuerwehr-Fahrzeuge einfahren können.</u>	Z	♦	Die Gebäudezufahrt für Ausnahmefahrten ist unter § 8 Abs. 4 QR geregelt und bei der Konkretisierung der Umgebungsgestaltung zu berücksichtigen.
49	Plan	Erschliessung und Parkierung	<u>Parzelle Nr. 4793 ist weitestgehend von dieser Funktion (Lastwagen-/Feuerwehrezufahrt) auszunehmen und als Fussweg und Grünraum (Allee zur Brüglinger Ebene) vorzusehen.</u>	Z	x	Vgl. Punkt Nr. 47
50	Plan	Erschliessung und Parkierung	Das öffentliche Gehrecht ist auf Parzelle Nr. 4793 auszudehnen und in den Quartierplanvertrag aufzunehmen.	H	✓	Wird umgesetzt.
51	Plan	Erschliessung und Parkierung	<u>Die Erschliessungsbereiche längs der Gebäude A, B und C müssen so ausgestaltet sein, dass deren gesamte Gebäudelängen für Feuerwehr-Hubrettungsfahrzeuge befahrbar sind. Ebenfalls ist die Erreichbarkeit der gesamten Gebäudefassade zu gewährleisten.</u>	Z	✓	Die Gebäudezufahrt für Ausnahmefahrten ist unter § 8 Abs. 4 QR geregelt und entsprechend bei der Konkretisierung der Umgebungsgestaltung zu berücksichtigen. Die Erreichbarkeit der Gebäudefassaden, Tragfähigkeit des Untergrundes etc. sind abhängig vom konkreten Bauprojekt und der präzisierten Umgebungsplanung und können daher erst auf Baugesuchsebene abschliessend geklärt werden.
52	Plan	Erschliessung und Parkierung	<u>Die Erschliessungsbereiche Fussgänger sind so zu dimensionieren, dass die Schleppkurven für schwere Feuerwehr-Fahrzeuge/LKW berücksichtigt sind. Dies ist nachzuweisen.</u>	Z	♦	Die Gebäudezufahrt für Ausnahmefahrten ist unter § 8 Abs. 4 QR geregelt und somit bei der Konkretisierung der Umgebungsgestaltung (inklusive Erschliessungsbereich Fussgänger) zu berücksichtigen. Der entsprechende Nachweis ist mittels des Umgebungsplans zu erbringen.
53	Plan	Erschliessung und Parkierung	<u>Bei Zufahrten und Aufstellflächen für Lösch- und Hubrettungsfahrzeuge ist zu beachten, dass Bäume diese nicht behindern. Auch wenn Bäume nur im orientierenden Inhalt aufgeführt werden, sind sie im Plan wegzulassen, wenn sie die vorgenannte Bedingung nicht beachten.</u>	Z	(✓)	Baumsignaturen wurden teilweise entfernt/verschoben. Da es sich jedoch um konzeptionelle Festlegungen handelt, welche im Rahmen der Konkretisierung der Umgebungsgestaltung einen gewissen Spielraum erlauben, kann die Umsetzung der genannten Vorgabe erst auf Baugesuchsebene abschliessend geklärt werden.
54	Plan	Erschliessung und Parkierung	Die Funktion des Erschliessungsbereichs Fussgänger (unteres Niveau) ist unklar. Nach Erachten Kanton handelt es sich eher um einen Aufenthaltsbereich längs des St. Albansteichs. Beim Erschliessungsbereich Fussgänger (oberes Niveau) handelt es sich nach Erachten Kanton um die Erschliessung auf Niveau 0.	H	✓	Wird angepasst.

Anhang 5: Zusammenstellung Anpassungen aufgrund des Mitwirkungsverfahrens

Reglement	
§ 1 Abs. 2 lit. g / h Präzisierung betreffend Öffentlichkeit	g) Sicherstellung einer grosszügigen und differenzierten Aussenraumgestaltung mit attraktiven Aufenthaltsbereichen für die Bewohnerschaft <u>die Öffentlichkeit</u> ; h) Sicherstellung eines <u>öffentlichen</u> Aufenthaltsbereiches entlang des St. Albanteichs;
§ 5 Abs. 3 / § 8 Abs. 3 Präzisierung betreffend Funktion und Nutzung des Sockelvorsprungs beim Baubereich A	Beim Baubereich A ist ein nach Süden vorspringender Gebäudesockel auszubilden. Der Sockelvorsprung muss im Minimum eine Breite von 3.0 m ab Fassade (ohne Balkone) aufweisen. Der Sockelvorsprung dient als Gebäudezugangsbereich sowie als durchgehende Fusswegverbindung entlang des Baubereichs A. Im westlichen Teil ab dem Gebäudeversatz des Baubereiches A erfolgt der Gebäudezugang über das vorspringende Sockelgeschoss. Im östlichen Teil kann der Gebäudezugang entweder direkt von aussen oder über das vorspringende Sockelgeschoss erfolgen. <u>Beim Baubereich A erfolgt der Gebäudezugang über das vorspringende Sockelgeschoss. Beim Baubereich A dient der Sockelvorsprung im westlichen Teil ab dem Gebäudeversatz als Zugangsbereich der Gebäude und bildet teilweise Bestandteil der öffentlichen Fusswegverbindung. Im östlichen Teil kann der Sockelvorsprung entweder bei Wohnungen mit Erdgeschoss als Aussenraum (Terrasse) oder als Gebäudezugangsbereich genutzt werden.</u>
§ 5 Abs. 5 Neuformulierung Bedarfsvorgabe betreffend Abstellräume	Innerhalb der Hauptbauten sind pro Wohnung 2.0 m² gemeinsame und gut zugängliche Abstellräume (in der Nähe der Hauseingänge für Fahrräder/Velos, Kinderwagen etc.) zu erstellen. <u>Diese Räumlichkeiten haben in der Regel 70 % des Gesamtbedarfs der Velos aufzunehmen. In Ergänzung zu im Gebäude integrierten Veloabstellräumen sind im Aussenraum in der Nähe der Gebäudezugänge gedeckte Veloabstellplätze einzurichten.</u>
§ 6 Abs. 4 / Abs. 6 Präzisierung betreffend Nutzung und Aufenthalt durch Öffentlichkeit	Der Freiraumbereich dient der Bewohnerschaft der Überbauung sowie BesucherInnen der Öffentlichkeit zur Naherholung <u>zum Aufenthalt und Nutzung</u> . Er ist in unterschiedliche Bereiche auszubilden, welche verschiedene Aussenraumnutzungen (Spielen, Aufenthalt, Begegnen, Erholen usw.) zulassen.
§ 6 Abs. 7 (neu) Neuvorgabe für Bereich mit spezifischen Anforderungen (siehe auch Plan)	<u>Im Quartierplan (Situation und Schnitte, 1:500/1:1'000) festgelegten Bereich für spezifische Anforderungen ist eine gute Gestaltung und hohe Sicherheit in Beachtung der Funktionen (Parkierung, Fahrbewegungen, Fusswegverbindungen, Aufenthalt usw.) zu gewährleisten.</u>
§ 8 Abs. 5	Pro Wohnung sind maximal 1.0 Parkplätze (<u>inkl. Besucherparkplätze</u>) zu erstellen. 40% dieser Parkplätze sind als Besucherparkplätze auszuweisen.
§ 8 Abs. 7 Anpassung Bedarfsermittlung für Veloabstellplätze	Neuvorgabe Bedarfsermittlung für Veloabstellplätze nach VSS-Norm In Ergänzung zu im Gebäude integrierten Veloabstellräumen sind im Aussenraum in der Nähe von Gebäudezugängen gedeckte Veloabstellplätze einzurichten. Die Ermittlung des Bedarfs an Velo-PP richtet sich nach der VSS Norm SN 640-065. In der Regel sind 1 Velo-PP pro Zimmer vorzusehen. Die Anordnung der Velo-PP orientiert sich nach der VSS Norm SN 640-066. ³
§ 10 Abs. 2 lit. b Ergänzung betreffend Bereich mit spezifischen Anforderungen	b) Art und Gestaltung der Grün- und Freiflächen sowie des Aufenthaltsbereichs entlang des St. Albanteichs <u>und des Bereichs mit spezifischen Anforderungen</u> ;
§ 12 Abs. 2 Ergänzung betreffend Überwachung Gemeinderat hinsichtlich Qualitäten und Funktionen des Aussenraums	<u>Der Gemeinderat überwacht die Qualitäten und Funktionen des Aussenraums aufgrund des Nachweis zur Aussenraumgestaltung nach §10.</u>

Anhang 5: Zusammenstellung Anpassungen aufgrund des Mitwirkungsverfahrens

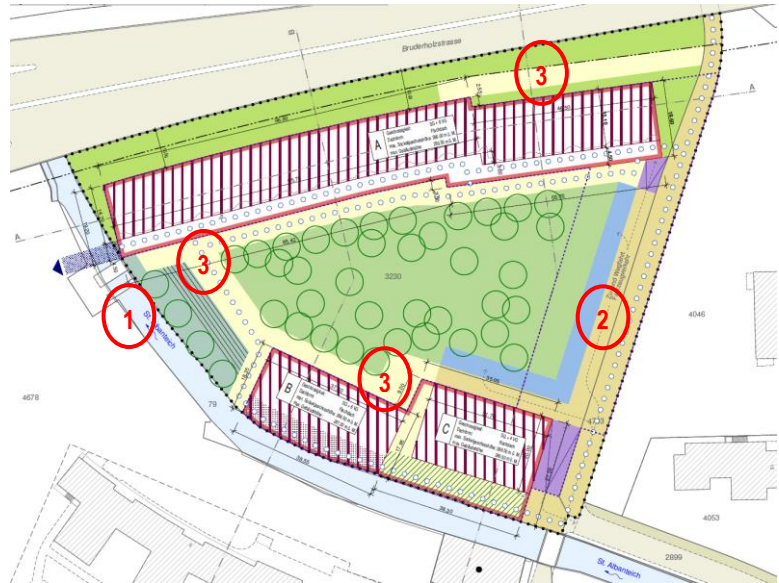
Plan

Anpassung Aufenthaltsbereich entlang St. Albanteich (Reduktion Anstosslänge an Kanal) (1)

Neuausscheidung Bereich mit spezifischen Anforderungen an Aussenraumgestaltung und Reduktion befahrbarer Erschliessungsbereich bzw. Erweiterung Erschliessungsbereich Fussgänger (2)

Anpassung Erschliessungsbereich Fussgänger (Reduktion Fläche, damit verbunden Vergrösserung Freiraumbereich und Grünbereich) (3)

Quartierplan Stand Mitwirkung



Quartierplan mit Anpassungen aufgrund Mitwirkung

