



Quartierplanreglement „EGK-Neubau“

Stand Beschlussfassung, 8.11.2018

Exemplar

Inventar-Nr.

Beschluss des Stadtrates:

Beschluss der Gemeindeversammlung:

Referendumsfrist:

Urnenabstimmung:

Publikation der Planaufgabe im Amtsblatt Nr.

vom

Planaufgabe:

Namens des Stadtrates

Der Stadtpräsident:

Der Stadtverwalter:

Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft genehmigt

mit Beschluss Nr. _____ vom _____

Publikation des Regierungsratsbeschlusses

im Amtsblatt Nr. _____ vom _____

Die Landschreiberin: _____

Bearbeitung

Datum

Quartierplanreglement „EGK-Neubau“

Die Stadt Laufen erlässt – gestützt auf § 2-7 und § 37 ff. des Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) vom 8. Januar 1998 – die Quartierplanvorschriften „EGK-Neubau“, bestehend aus dem Quartierplanreglement und dem Quartierplan (Situation und Schnitt) im Massstab 1: 500.

§ 1 Zweck und Ziele der Planung

¹ Die Quartierplanung bezweckt eine geordnete, haushälterische und den Bedürfnissen angepasste Nutzung des Bodens und soll eine umweltgerechte, architektonisch und städtebaulich sowie erschliessungsmässig sehr gute, der Umgebung angepasste Überbauung gewährleisten.

² Im Wesentlichen verfolgt die Quartierplanung „EGK-Neubau“ folgende Ziele:

- Transformation des Areals von öffentlicher Zone in eine Zone mit Zentrumsnutzungen
- Sicherstellung einer quartierverträglichen Nutzungsverdichtung auf der Grundlage eines Bebauungs- und Aussenraumkonzepts, welches aus einem Konkurrenzverfahren hervorgegangen ist
- Realisierung eines architektonisch und städtebaulich überzeugend gestalteten Baukörpers, welcher sich kompatibel zu unterschiedlichen zukünftigen Bebauungen auf dem Gesamt-Areal Nau zeigt
- Grosszügige Aussenräume und öffentlich begehbarer Vorplatz
- Naturnahe Umgebungsgestaltung im Sinne eines ökologischen Ausgleichs
- Zentrale Erschliessung ab der im Strassennetzplan definierten Basiserschliessung (Schliffweg)
- Unterirdische Parkierungsmöglichkeit, ausserhalb der Büro-Öffnungszeiten auch für Öffentlichkeit
- Sicherstellung eines Standards zur Energieeffizienz

§ 2 Geltungsbereich und Inhalt

¹ Die Quartierplanvorschriften gelten für das Areal innerhalb des Quartierplanperimeters. Planelemente ausserhalb des Quartierplanperimeters haben lediglich orientierenden Charakter.

² Die Vorschriften regeln insbesondere:

- die Lage, die Grösse und die Gestaltung der Bauten
- die Art und das Mass der Nutzung des Areals und der Bauten
- die Gestaltung und die Benützung der privaten und der öffentlich zugänglichen Freiflächen
- die Gestaltung, Pflege und den Unterhalt des Aussenraumes
- die Erschliessung und Parkierung
- die Realisierung der Überbauung

§ 3 Gefahrenzone allgemein (Dieser § kann nach Änderung der Naturgefahrenkarte mittels Beschluss des Stadtrates aufgehoben werden)

¹ Bei in Gefahrenzonen gelegenen Neubauten und –anlagen sowie bei wesentlichen Änderungen bestehender Bauten und Anlagen in Gefahrenzonen sind Massnahmen zu treffen, die die Bauten und Anlagen gegen die Auswirkungen der spezifischen Naturgefahren hinreichend schützen.

² Die baulichen Massnahmen, die zum Schutz vor spezifischen Naturgefahren geplant sind, sind in den Baugesuchsunterlagen darzustellen und zu beschreiben.

§ 4 Gefahrenzone Überschwemmung (Dieser § kann nach Änderung der Naturgefahrenkarte mittels Beschluss des Stadtrates aufgehoben werden)

¹ Gebäude und haustechnische Anlagen sind so zu bauen, dass sie durch mögliche Hochwasserereignisse von geringer Eintretenswahrscheinlichkeit (Jährlichkeit 100 bis 300 Jahre) nicht wesentlich beschädigt werden oder Folgeschäden verursachen.

² Die massgebenden Hochwasserkoten gemäss Gefahrenzonen sind im Baugesuch auf Basis der Naturgefahrenkarte zu definieren. Sie orientieren sich an der maximalen Überschwemmungshöhe eines Hochwassers mit geringer Eintretenswahrscheinlichkeit (Jährlichkeit 100 bis 300 Jahre). Als Messbasis für die Hochwasserkoten gilt das gewachsene bzw. vorliegend abgegrabene oder aufgeschüttete Terrain in unmittelbarem Nahbereich des zu schützenden Objektes.

³ Gebäudeteile, welche unterhalb der gemäss der Gefahrenzone massgebenden Hochwasserkote liegen, sind so auszugestalten, dass keine Schäden entstehen können. Unterhalb der massgebenden Hochwasserkote sind ungeschützte Öffnungen in der Gebäudehülle untersagt.

⁴ Gebäude und Gebäudeteile unterhalb der massgebenden Hochwasserkote sind so zu erstellen, dass sie den Beanspruchungen (Wasserdruck, Nässe, Schwemmmaterial) durch mögliche Hochwasserereignisse genügen.

⁵ Wird das Gelände aus Gründen des Hochwasserschutzes aufgeschüttet, wird die Fassaden- und Gebäudehöhe ab der Kote des geschütteten Geländes, jedoch höchstens ab der massgebenden Hochwasserkote, gemessen.

⁶ Das Terrain ist so zu gestalten, dass nach einem Überlastfall (HQ100 bis HQ300) bei sinkendem Wasserspiegel das Wasser nicht in Terrainmulden stehen bleibt, sondern ungehindert abfliessen kann.

§ 5 Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten

¹ Es dürfen nur diejenigen Bauten und Anlagen erstellt werden, die im Quartierplan enthalten sind.

² Lage und Grösse der Hauptbaute (Grundfläche, Geschosszahl und Gebäudeprofil) gehen aus dem Quartierplan (Situation und Schnitt) hervor. Die Anordnung der Baute innerhalb des Baubereiches ist frei.

³ Die Baute ist städtebaulich und architektonisch als Einheit auszubilden. Die Materialien und die Gestaltung der Fassaden sind so zu wählen, dass ein ästhetisch ansprechender und harmonischer Gesamteindruck entsteht.

Die Gestaltungsvorschriften gelten auch für spätere Umbauten und Sanierungen.

Die Fassadengestaltung erfolgt mittels Variantenstudium unter Beizug der Altstadtexperten der Stadt Laufen vor der Baueingabe.

⁴ Haupt-, Erschliessungs- und Ergänzungsbauten sind mit Flachdächern zu erstellen. Flachdächer, soweit sie nicht als Terrasse dienen oder für technische Anlagen belegt werden, sind extensiv zu begrünen. Nach Möglichkeit soll als Substrat natürliches Bodenmaterial aus dem QP-Areal und/oder einheimisches Saatgut (z.B. „Basler Pflanzenmischung“) verwendet werden.

⁵ Absturzsicherungen und technisch bedingte Aufbauten wie Liftüberfahrten oder Glasüberdachungen dürfen innerhalb des Baubereiches für Hauptbauten die maximal zulässige Gebäudehöhe um höchstens 1.50 m überragen. Abluftkamine können aus technischen bzw. lufthygienischen Gründen die maximale Gebäudehöhe und damit auch den Baubereich um mehr als 1.50 m überragen. Die Aufbauten müssen um das Mass ihrer Höhe hinter der Haupt-Fassadenflucht liegen. Sie sind so auszubilden, dass sie aus der Umgebung betrachtet nicht störend in Erscheinung treten.

⁶ Glasfassaden und transparente Bauteile sind vogelsicher zu gestalten.

⁷ Offene Balkone, welche sich auf max. 1/3 je Fassadenlänge erstrecken, sowie Installationen an den Fassaden zum Zweck des Sonnenschutzes (Beschattungselemente), Brandschutzes oder für die Fassadenreinigung, Haupt- und Vordächer dürfen den Baubereich um 1.00 m überragen.

§ 6 Art und Mass der Nutzung

¹ Für das Quartierplan-Areal gilt die Zentrumsnutzung gemäss § 22 Abs. 2 RBG und die Lärmempfindlichkeitsstufe III Art. 43 Abs. 1-c LSV.

² Das Mass der baulichen Nutzung wird mittels der anrechenbaren Bruttogeschossfläche (BGF) gemäss § 49 Abs. 2 und 3 RBV berechnet. Die maximal zulässige Bruttogeschossfläche beträgt 4'550 m².

³ Nicht angerechnet an die Bruttogeschossfläche werden:

- a Räume mit Dachschrägen mit einer lichten Raumhöhe unter 1.50 m
- b Luftraum bei Raumhöhen über mehrere Geschosse
- c Autoeinstellhalle inkl. Zufahrt unabhängig von deren Grösse
- d Installationen an den Fassaden zum Zweck des Sonnenschutzes (Beschattungselemente), Brandschutzes oder für die Fassadenreinigung sowie Haupt- und Vordächer gemäss § 5 Abs. 7
- e Aussenliegende, bis zweiseitig umschlossene Balkone, Terrassen und Pergolen
- f Wintergärten, innenliegende (dreiseitig umschlossene) Balkone und überdeckte Sitzplätze, Laubengänge und Arkaden, soweit sie 7% der gesamten Bruttogeschossfläche nicht übersteigen.
- g Erschliessungs- und Ergänzungsbauten gemäss § 6 Abs. 4 im Umfang von max. 300 m²

⁴ Im Baubereich für Erschliessungs- und Ergänzungsbauten ist die Erstellung offener oder geschlossener Kleinbauten für die Einfahrt und den Lift-/Treppenzugang in die Tiefgarage, das Abstellen von Fahrrädern, Mofas und Geräten, die Entsorgungsinfrastruktur sowie ein Raum für Begegnen möglich. Die Grundfläche für Erschliessungs- und Ergänzungsbauten darf das Mass von 300 m² nicht überschreiten.

⁵ Für die Terraingestaltung ist der Schnitt im Quartierplan massgebend. Abweichungen vom Terrainverlauf, als Aufschüttungen oder Abgrabungen, sind bis zu einem Mass von 1.00 m zulässig. Stützmauern dürfen bis zu einer Höhe von 1.20 m an die Parzellengrenze gestellt werden.

§ 7 Nutzung und Gestaltung der Aussen- und Freiräume

¹ Die Nutzung des Aussenraums (Vorplatzbereich, Erschliessungsbereich, Grün- und Freiflächen) wird durch den Quartierplan (Situation und Schnitt) festgelegt.

² Grün- und Freiflächen sind naturnah und extensiv zu gestalten sowie dauerhaft zu pflegen. Darauf sind Aufenthaltseinrichtungen (Sitzgelegenheiten, Spieleinrichtungen und dergleichen) im Umfang von 120 m² sowie Fusswegführungen zulässig.

³ Für die Bepflanzung sind vornehmlich standortgerechte einheimische Arten vorzusehen. Die Verwendung von invasiven Neophyten ist untersagt.

⁴ Der Vorplatzbereich ist als befestigte Fläche auszubilden. Er dient als Begegnungsfläche und Erschliessung für den Langsamverkehr. Zudem ist über den Vorplatzbereich die Erschliessung für Ausnahmefahrten (Feuerwehr, Sanität, Zu- und Wegfahrt für handycapierte Personen, Anlieferung) zulässig.

⁵ Wege, Platzflächen sowie oberirdische Parkplätze sind soweit möglich und technisch sinnvoll wasser-durchlässig auszugestalten.

⁶ Die drei im Südwesten des Quartierplan-Areals stehenden Solitäräume sind zu erhalten. Ist der Erhalt der Bäume nicht verhältnismässig, so ist im selben Standortbereich entsprechende Ersatzpflanzung vorzunehmen. Mit der Realisierung der Bebauung sind zudem mindestens ein weiterer Solitärbaum sowie acht kleinere Bäume zu pflanzen. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen.

⁷ Aussenraumbeluchtungen sind so zu konzipieren, dass sie die Umgebung nicht übermässig beeinträchtigen. Die Beleuchtungsanlagen sind in deren Intensität und Beleuchtungsstärke auf das Notwendige zu beschränken. Als Leitlinie gilt die Norm SIA 491 "Vermeidung unnötiger Lichtemissionen im Aussenraum".

⁸ Die Konkretisierung der Umgebungsgestaltung erfolgt in Absprache mit der Stadt Laufen vor der Baueingabe.

§ 8 Erschliessung und Parkierung

¹ Die grundsätzliche Lage der Erschliessungsflächen und -anlagen (Erschliessungsbereich) sowie der Ein- und Ausfahrt sind im Quartierplan festgelegt. Abweichungen sind möglich, sofern das Gesamtkonzept nicht beeinträchtigt wird.

² Die erforderlichen Stammparkplätze sind in der unterirdischen Einstellhalle zu erstellen. Die Besucherparkplätze können unterirdisch oder oberirdisch angeordnet werden. Die oberirdischen Besucherparkplätze werden auf dem Erschliessungsbereich entlang des Schliffweges erstellt. Die Parkplätze stehen ausserhalb der Öffnungszeiten der Öffentlichkeit zur Verfügung.

³ Veloabstellplätze sind in ausreichender Anzahl an geeigneten Orten ober- und unterirdisch zu erstellen.

⁴ Die Abluft einer mechanischen Lüftung der Autoeinstellhalle ist über das Dach der Hauptbaute zu führen. Falls eine sinnvolle, bezüglich Lufthygiene sowie Lärmemissionen vertretbare Lösung nachgewiesen wird, kann die Abluft auch über das Dach der Tiefgaragenrampe abgeführt werden.

§ 9 Energieeffizienz

¹ Der Neubau muss die Minergie-Kennzahl des MINERGIE-Standards (Gesamtenergiebedarf) oder einen bezüglich Energieeffizienz vergleichbaren Standard erfüllen. Die Erfüllung dieser Kennzahl muss vom Bauherrn bei der Baugesuchseingabe nachgewiesen werden. Eine Zertifizierung wird nicht verlangt.

§ 10 Realisierung

¹ Die Parzellierung hat vor der Erteilung der Baubewilligung zu erfolgen.

² Die Überbauung ist in einer Etappe zu realisieren und mit den Projekten Naustrasse (Kanton Basel-Landschaft) sowie Schliffweg (Stadt Laufen) zu koordinieren.

§ 11 Ausnahmen

¹ In Abwägung öffentlicher und privater Interessen sowie in Würdigung der besonderen Umstände des Einzelfalls kann die Baubewilligungsbehörde, auf schriftlich begründeten Antrag des Stadtrates, Ausnahmen von diesen Quartierplanvorschriften zulassen.

² Voraussetzung dafür ist, dass kein Widerspruch zum Zweck und den Zielsetzungen der Planung gemäss § 1 vorliegt. Charakter und Konzept der Überbauung bzw. der Gestaltung der Aussen- und Freiräume dürfen durch die Ausnahmen nicht beeinträchtigt werden.

³ Grössere Abweichungen von der im Quartierplan (Situation und Schnitt) definierten Gesamtkonzeption dürfen nur aufgrund einer Mutation der Quartierplan-Vorschriften erfolgen.

§ 12 Schlussbestimmungen

¹ Der Stadtrat überwacht die Anwendung dieser Quartierplanvorschriften. Das Baubewilligungsverfahren gemäss § 120 ff. RBG bzw. § 86 ff. RBV bleibt vorbehalten.

² Die Quartierplanvorschriften treten mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Rechtskraft. Mit der Inkraftsetzung werden die bisherigen Zonenvorschriften der Stadt Laufen im Bereich des Quartierplan-Perimeters aufgehoben.