



Quartierplanung "EGK-Neubau"

**Planungs- und Begleitbericht
gemäss Art. 47 RPV und § 39 RBG**

Stand Beschlussfassung, 08.11.2018

Dokument mit orientierendem Inhalt

Inhalt

1	Ausgangslage und Absichten	4
1.1	Ausgangslage	4
1.2	Zweck und wesentliche Zielsetzungen der Quartierplanung „EGK-Neubau“	5
2	Organisation und Ablauf der Planung	6
2.1	Beteiligte	6
2.2	Planungsablauf / Bearbeitungsschritte.....	7
3	Planungsinstrumente	8
4	Schwerpunkte der Quartierplanung	8
4.1	Städtebauliches Konzept	8
4.2	Quartierplanung „EGK-Neubau“ innerhalb Gesamt-Areal Nau	9
4.3	Art und Mass der Nutzung	11
4.4	Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten	12
4.5	Nutzung und Gestaltung der Aussen- und Freiräume	12
4.6	Erschliessung und Parkierung	13
4.7	Etappierung.....	15
4.8	Energie / Ver- und Entsorgung.....	15
4.9	Lärmschutz.....	16
4.10	Naturgefahren, Gefahrenzone Überschwemmung	16
4.11	Altlasten	18
4.12	Villa Nau	18
5	Planerischen Rahmenbedingungen und übergeordnete Gesetzgebungen	18
5.1	Rahmenbedingungen des Bundes	18
5.2	Kantonale Rahmenbedingungen	19
5.3	Kommunale Rahmenbedingungen	23
5.4	Verkehr und Infrastrukturen.....	24
5.5	Umweltverträglichkeitsprüfung	24
5.6	Schattenwurf	24
6	Auswirkungen auf rechtskräftige Planungen	25
7	Kostenfolgen zu Lasten der Gemeinde	25
8	Quartierplanvertrag	25
8.1	Regelungsbedarf	25
9	Verfahren	26
9.1	Beurteilung durch Stadt Laufen	26
9.2	Kantonale Vorprüfung	26
9.3	Informations- und Mitwirkungsverfahren	26
9.4	Beschluss- und Auflageverfahren	27
9.5	Einspracheverhandlungen	27

10	Genehmigungsantrag	27
	Anhang 1: Protokollauszug Kant. Denkmal- und Heimatschutzkommission	28
	Anhang 2: Auszug aus Beschlussprotokoll der kantonalen Arealbaukommission	29
	Anhang 3: Schreiben des Stadtrates vom 25.4.18 mit Entscheiden zum QP	31
	Anhang 4.1: Vorprüfungsbericht, Amt für Raumplanung, 31.08.2018	33
	Anhang 4.2: Übersicht Berücksichtigung der kantonalen Vorprüfungsergebnisse	40
	Anhang 5: Mitwirkungsbericht	45
	Anhang 6: Beschlussprotokoll der Gemeindeversammlung vom 13. Dez. 2018	53

1 Ausgangslage und Absichten

1.1 Ausgangslage

Im Rahmen der Umsetzung des Stadtentwicklungsprogramms (STEP) beauftragte die Stadt Laufen im Jahr 2013 das Architekturbüro Herzog & de Meuron mit Vogt Landschaftsarchitekten AG, Zürich mit der Erarbeitung der Konzeptstudie Nau. Der ursprüngliche Perimeter des Areals Nau umfasste Flächen nördlich und südlich der Birs (siehe Abb. 01). Die Fläche südlich der Birs kaufte die Stadt Laufen 2006, um darauf einen Werkhof, ein Feuerwehrmagazin und eine Mehrzweckhalle zu bauen. Inzwischen wurde die Mehrzweckhalle im Rahmen des Primarschulzentrums realisiert und das neue Feuerwehrmagazin im Gebiet Norimatt gebaut. Der Werkhof ist an einem anderen Standort vorgesehen. Wegen des mittlerweile fehlenden Bedarfs an öffentlicher Nutzung wurde auf Basis der Konzeptstudie Nau eine Umzonung zu Zone mit Quartierplanpflicht mit Wohn- und gemischter Nutzung geplant. Gegen den diesbezüglichen Beschluss der Gemeindeversammlung vom 28. April 2016 wurde das Referendum ergriffen. Am 25. September 2016 lehnten die Stimmbürger die erforderlichen Mutationen für das Projekt ab.

Auf eine erneute Planung des ursprünglichen Areals zum jetzigen Zeitpunkt wird nach dem Resultat der Einwohnergemeindeversammlung verzichtet. Stattdessen sollen unter Berücksichtigung des Hochwasserschutzprojektes und der Sanierung der Naustrasse/Birsbrücke für das Gesamt-Areal Nau südlich der Birs, Rahmenbedingungen in Form einer Quartierplanpflicht festgelegt und für das Teilgebiet im Südwesten des Nau-Areals die Möglichkeit zur Deckung des dringenden Bedarfs an Dienstleistungsflächen in Bahnhofsnähe, insbesondere für die EGK- Gesundheitskasse (EGK), mittels Quartierplan ermöglicht werden. Neben der Deckung des Bedarfs an Büroflächen wird mit dem Quartierplan „EGK-Neubau“ das Ziel eines städtebaulichen Startprojektes verfolgt, welches massgebend für eine spätere Nutzung des Gesamt-Areals Nau sein wird.

Das Areal der Quartierplanung "EGK-Neubau" umfasst einen Teil der Parzelle 1530 mit einer Fläche von ca. 3'500 m². Das Gesamt-Areal umfasst eine Fläche von ca. 12'200 m² (exkl. Fläche für Uferschutzbereich). Die Parzelle 1530 sowie die Strassenparzelle (Parz. Nr. 2001) befinden sich im Alleineigentum der Stadt Laufen. Das Quartierplan-Areal grenzt im Westen an die Naustrasse, im Norden und Osten an die Zone für öffentliche Werke und Anlagen und im Süden an die Erschliessungsstrasse für das Gesamtareal (Abzweiger Naustrasse/Schliffweg). Der Bahnhof von Laufen liegt in einer Gehdistanz von 5 Minuten.



Abb. 01; Luftbild, Quelle Google Maps

Für das Planungsgebiet gelten gemäss Zonenplan Siedlung der Stadt Laufen die Zonenvorschriften der Zone für öffentliche Werke und Anlagen (Abb. 02).

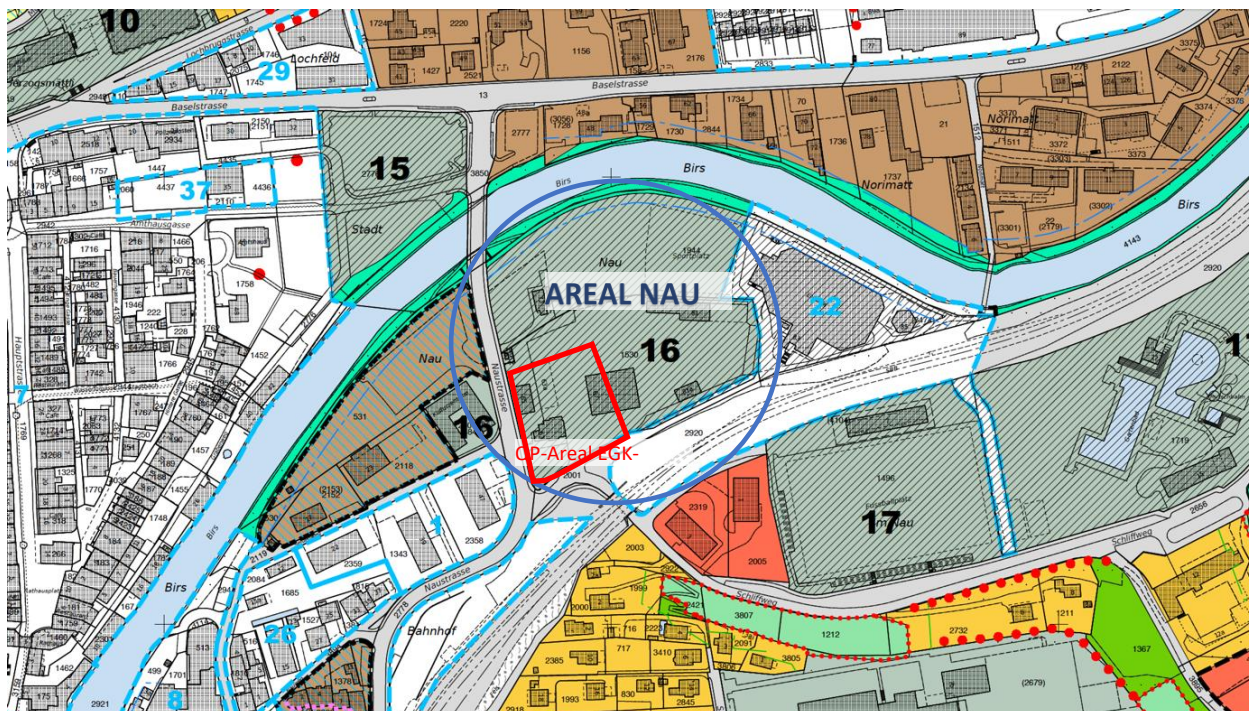


Abb. 02: Ausschnitt Zonenplan Siedlung, RRB Nr. 557 vom 12. April 2005

Das gesamte Areal Nau stellt innerhalb der Stadt Laufen ein Entwicklungs- und Umnutzungsgebiet dar. Das Areal soll etappenweise entsprechend den Bedürfnissen entwickelt und bei Bedarf umgezont werden. In der vorliegenden Quartierplanung werden die folgenden wesentlichen Resultate aus der Konzeptstudie Nau berücksichtigt:

- a) Aufwertung des Birsräume
- b) Klare Zäsur zwischen Altstadt und dem neuen Areal Nau
- c) Schaffung eines eigenen Stadtkörpers als dritter Schwerpunkt Laufens neben Altstadt und Bahnhofsgebiet.

Die Quartierplanung "EGK-Neubau" macht keine verbindlichen Vorgaben für das Gesamt-Areal Nau. Der geplante Baukörper überzeugt städtebaulich unabhängig von einer weiteren Nutzung auf dem Nau-Areal.

Die Quartierplanung wurde durch die kantonale Arealbaukommission am 22. März 2018 begutachtet. Die Positionierung des EGK-Gebäudes mittels Quartierplan im Südwesten des Areals wurde als richtig beurteilt. Die weiteren Empfehlungen und deren Umsetzung wurden in der vorberatenden Bau- und Planungskommission der Stadt Laufen am 12. April 2018 vorbesprochen und im Stadtrat an den Sitzungen vom 16. und 23. April 2018 verabschiedet (siehe Ziff. 9).

1.2 Zweck und wesentliche Zielsetzungen der Quartierplanung „EGK-Neubau“

Die Quartierplanung "EGK-Neubau" im Südwesten des Nau-Areals dient als erste Etappe und Schwerpunkt für das Gesamt-Areal. Mit einem stadtpprägenden Baukörper entlang der Naustrasse soll dem erheblichen Bedarf insbesondere an Dienstleistungs-/ Büronutzung mit repräsentativem Charakter Rechnung getragen werden. Zusätzlich zu den Dienstleistungsflächen soll in untergeordnetem Mass auch Wohnnutzung möglich sein, welche im Bedarfsfall zu Bürozwecken umgenutzt werden kann. Das durch die Quartierplanung mögliche Gebäude bildet den Auftakt zu einer städteplanerisch sinnvollen Nutzung des Gesamtareals.

Die Quartierplanung bezweckt eine geordnete, haushälterische und den Bedürfnissen angepasste Nutzung des Bodens und soll eine umweltgerechte, architektonisch und städtebaulich sowie erschliessungsmässig gute, der

Umgebung angepasste Überbauung gewährleisten.

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 überzeugenden Baukörpers, welcher sich kompatibel zu unterschiedlichen zukünftigen Nutzungen auf dem verbleibenden Nau-Areal 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 Organisation und Ablauf der Planung

2.1 Beteiligte

Bauherrschaft / Landeigentümer (nach erfolgtem Landkauf)	EGK-Gesundheitskasse, Brislachstrasse 2, 4242 Laufen
Quartierplan-Begleitgremium	<p>seitens Stadt Laufen:</p> <p><i>Wolfgang Borer, Präsident Bau- und Planungskommission Stadt Laufen</i> <i>Martin Hofer, Leiter Bau und Planung Stadt Laufen</i> <i>Ruedi Riesen, Dipl. Arch. HTL/SWB</i> <i>Patrik Stähli, Stadtrat Bau und Planung, Stadt Laufen</i> <i>Bjarki Zophoniasson, dipl. Arch. ETH SIA BDA DWB</i></p> <p>seitens EGK</p> <p><i>Urs Gerster, Dipl. Arch. ETH, Energie-Ingenieur NDS HTL</i> <i>Heinz Rüttimann, Dipl. Architekt</i> <i>Peter Ursprung, Dr. sc. techn. ETH (Leitung Gremium)</i> <i>Walter Wagner, Architekt</i></p>
Verwaltung Stadt Laufen	<p>Leitung Bau und Planung, Vorstadtplatz 2, 4242 Laufen</p> <p><i>Martin Hofer</i></p>
Bau und -Planungskommission Stadt Laufen	<p>Präsident Bau- und Planungskommission Stadt Laufen</p> <p><i>Wolfgang Borer</i></p>
Quartierplanverfahren	<p>1.10.2017-28.10.2018: CAS-Gruppe AG <i>Tania Hörmann, Dipl. Arch ETH/SIA</i> Für letzte Anpassungen ab 29.10.2018: Ursprung Consulting <i>Peter Ursprung, Dr. sc. techn. ETH in Zusammenarbeit mit Flubacher_Nyfe-ler_Partner Architekten, Basel</i> Qualitätssicherung Quartierplan am 8.11.2018 durch <i>Ralph Christen, Stierli + Ruggli Ingenieure und Raumplaner AG, Lausen</i></p>

Studienauftrag	<i>Bjarki Zophoniasson, dipl. Arch. ETH SIA BDA DWB (Leitung) Urs Gerster, Dipl. Arch. ETH, Energie-Ingenieur NDS HTL (Organisation) Pascal Gysin, Landschaftsarchitekt MLA BSLA SIA Martin Hofer, Leiter Bau und Planung Stadt Laufen Reto Flury, Dr., Geschäftsleiter EGK Alex Kummer, Präsident Stiftungs- und Verwaltungsrat EGK Peter Ursprung, Vizepräsident Stiftungs- und Verwaltungsrat EGK Daniel Wentzlaff, Dipl. Ing. AADipl., Architekt BSA SIA SWB</i>
Beschlussfassende kommunale Behörde	Stadtrat und Einwohnergemeindeversammlung Laufen
Fachstelle Kanton	Amt für Raumplanung
Stadtrat	<i>Alex Imhof, Stadtpräsident Patrik Stähli, Stadtrat Bau und Planung (erste Phase) Sabine Aspriorn, Stadträtin Bau und Planung (zweite Phase)</i>

2.2 Planungsablauf / Bearbeitungsschritte

2017 bis Januar 2018	Erarbeitung Überbauungskonzept und Entwickeln Vorprojekt, Treffen mit Stadt Laufen
Ende Januar bis Anfang März 2018	Entwurf Quartierplanreglement, Situationsplan, Planungs- und Begleitbericht. und Vorstudie. Vorstellung in Begleitgremium. Erstellen Bericht aus Begleitgremium
März	Information über Planungs- und Begleitbericht, Situationsplan, Quartierplanreglement, Vorstudie in Bau- und Planungskommission Stadt Laufen und Stadtrat Laufen
22. März 2018	Vorstellung QP-Entwurf und Bebauungskonzept in kantonaler Arealbaukommission
12. April 2018	Behandlung QP-Entwurf durch Bau- und Planungskommission Stadt Laufen mit anschliessender Behandlung des Protokolls durch Stadtrat Laufen.
16. / 23. April 2018	Freigabe QP-Entwurf durch Stadtrat Laufen zur kantonalen Vorprüfung
April 2018	Eingabe des QP-Entwurfes zur kantonalen Vorprüfung im Auftrag des Stadtrates
29. Mai bis 22. Juni 2018	Öffentliche Orientierungsveranstaltung und Durchführung Mitwirkungsverfahren mittels Planaufgabe und Auskunftserteilung
13. bis 27. September 2018	Öffentliche Auflage Mitwirkungsbericht
18. September 2018	Zustimmung zu Kaufrechtsvertrag durch Gemeindeversammlung
15. Juli bis 23. Oktober 2018	Durchführung eingeladenen Studienauftrag
31. August 2018	Kantonaler Vorprüfungsbericht
September / Oktober 2018	Überarbeitung der Quartierplanvorschriften aufgrund der Ergebnisse der kantonalen Vorprüfung, der Eingaben im Mitwirkungsverfahren sowie der Ergebnisse aus Studienauftrag.
5. November 2018	Behandlung QP durch Bau- und Planungskommission der Stadt Laufen
5./19. November 2018	Beschlussfassung QP durch Stadtrat

13. Dezember 2018	Beschlussfassung Gemeindeversammlung (anschliessend 30 Tage Referendumsfrist ab Veröffentlichung Beschlussfassung)
10. Januar bis 8. Februar 2019	Planauflageverfahren (30 Tage) Bei Einsprachen folgt Verständigungsverhandlungen durch den Stadtrat, sonst:
2. Hälfte Februar 2019	Einreichung Genehmigungsunterlagen beim Regierungsrat
Ende April 2019	Frühestmöglicher Termin: Genehmigung Quartierplan durch den Regierungsrat (anschliessend 10 Tage Beschwerdefrist)

3 Planungsinstrumente

Als verbindliche öffentlich-rechtliche Bestandteile der Quartierplanung unterliegen dem Beschluss- und Genehmigungsverfahren:

- Quartierplan „EGK-Neubau“, Situation und Schnitte 1:500
- Quartierplan-Reglement „EGK-Neubau“

Als privat-rechtliches Dokument (analog QP-Vertrag gemäss § 46 RBG):

- Kaufrechtsvertrag

Als Instrument mit orientierendem Inhalt:

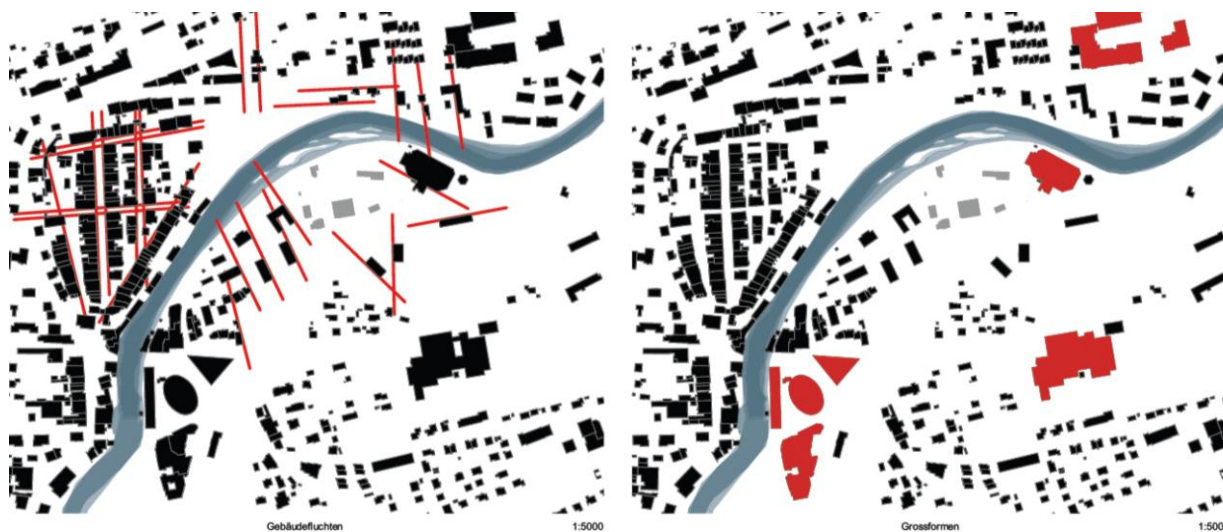
- Planungs- und Begleitbericht gemäss Art. 47 RPV und § 39 RBG
- Mitwirkungsbericht gemäss § 2 RBV

4 Schwerpunkte der Quartierplanung

4.1 Städtebauliches Konzept

Zur Lösungsfindung des Überbauungskonzeptes hat die Bauherrschaft die CAS-Gruppe AG beauftragt, welche einen breiten Erfahrungsschatz in der Entwicklung städtebaulicher Konzepte und in der Konstellation von Büroräumlichkeiten aufweisen kann.

Städtebauliche Analyse



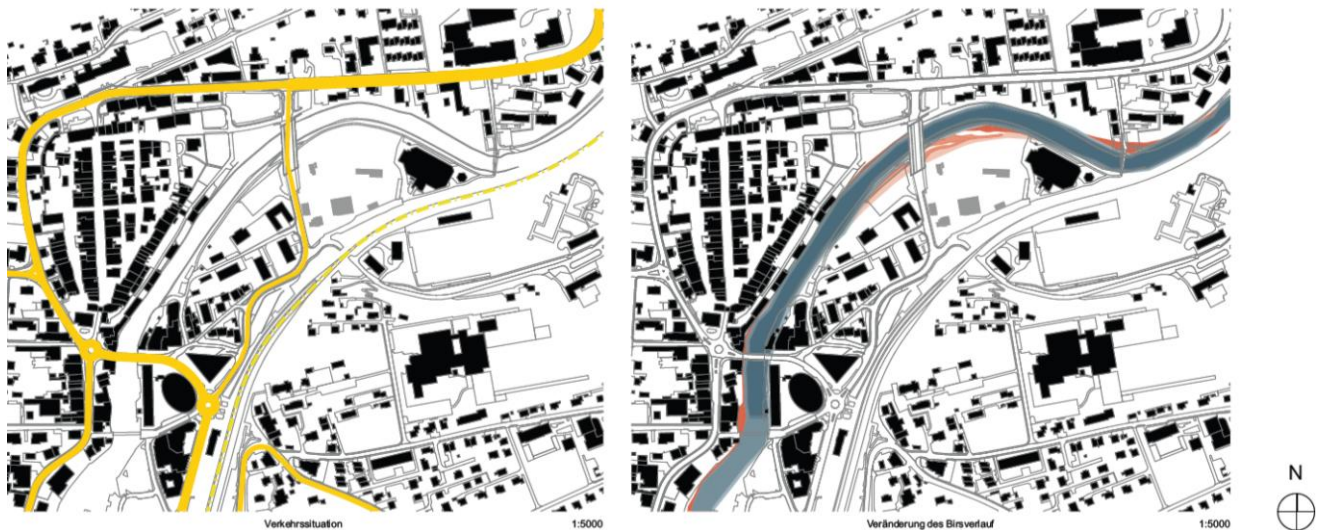


Abb. 03: städtebauliche Analyse, Quelle CAS-Gruppe

Grundlagen für eine qualitative Stadtentwicklung im Gebiet Nau bilden die Strukturen der intakten mittelalterlichen Altstadt, die amorphen Formen der Grossbauten in Bahnhofsnähe, die verkehrstechnische Anbindung sowie die direkte Lage des Areals an der Naherholung der Birs.

Städtebauliche Strukturen

Die Identität der Stadt Laufen wird heute insbesondere durch die mittelalterliche Altstadt geprägt. Mit ihrer dichten Struktur und den kleinmassstäblichen Bauten bildet sie eine massgebende Figur innerhalb der Stadt Laufen. Daneben entwickelte sich während der letzten Jahrzehnte ein kommerziell geprägtes Zentrum in Bahnhofsnähe mit Einkaufsmöglichkeiten und Grossverteilern für Waren für den täglichen Bedarf, Banken sowie weiteren Dienstleistungen. Die grossmassstäblichen Bauten dieses zweiten Zentrums bilden eine weitere prägnante städtebauliche Struktur in der Stadt Laufen. Zwischen diesen Zentren findet sich das Areal um das alte Schlachthaus, welches sich derzeit als fragmentiertes, unernutztes Areal mit grossem Verdichtungspotential darstellt und in dessen Anschluss sich das noch mehrheitlich unbebaute Nau-Areal angliedert.

Basierend auf diesen heterogenen Strukturen soll für das Nau-Areal und später auch für das Schlachthausareal mittels verdichteter Bauweise eine klare urbane Identität konsolidiert werden um zukünftig als dritter Schwerpunkt neben Altstadt und Bahnhofquartier zu wirken. Mit ihr soll eine weitere prägnante und identitätsstiftende Stadtstruktur entstehen, die in einem engen Wechselverhältnis zu den beiden bestehenden Zentren steht, ohne diese zu konkurrieren.

Flusslandschaft Birs

Die Birs wird im Bereich Nau, wie im Stadtentwicklungsprogramm (StEp) vorgesehen, aufgeweitet und als Birsark zu einem Grünraum im Zentrum der Stadt. Für das Nau-Areal bedeutet die neue Ufergestaltung eine wesentliche Aufwertung insbesondere für eine zukünftige Wohnnutzung, welche direkt von den Naherholungsqualitäten profitieren wird.

4.2 Quartierplanung „EGK-Neubau“ innerhalb Gesamt-Areal Nau

Das Gesamt-Areal Nau, dient gemäss Stadtentwicklungsprogramm der Stadt Laufen aufgrund seiner zentralen Lage als Verdichtungsgebiet für zentrumsnahe Wohn- und Mischnutzung. Das Areal soll in Etappen entwickelt werden, wobei die Quartierplanung „EGK-Neubau“ mit Dienstleistungs- und Wohnnutzung die erste Etappe innerhalb des Gesamt-Areals Nau darstellt.

Zur Sicherung der Qualität des Ortes hat der Stadtrat Laufen an mehreren Sitzungen für das Gesamt-Areal Nau folgendes entschieden:

- Neuüberbauung erst nach Quartierplanung möglich
- Wohn- und Gewerbenutzung (kein Werkhof)
- Entlang der Birs: drei- bis viergeschossige Gebäude primär für Wohnnutzung (blaue markierte Dachflächen in Abb. 04).
- Schaffung von genügend Raum zwischen den Baukuben zur Gewährung der Durchsicht zur Birs.
- Entlang Schliffweg bis Eishalle: maximal sechsgeschossige Bauten mit Gewerbe- und Wohnnutzung (grün markierte Dachflächen in Abb. 04).
- Erschliessung für Motorfahrzeuge erfolgt mit Ausnahme von oberirdischen Besucherparkplätzen über die Einstellhalleneinfahrt der EGK vom Schliffweg

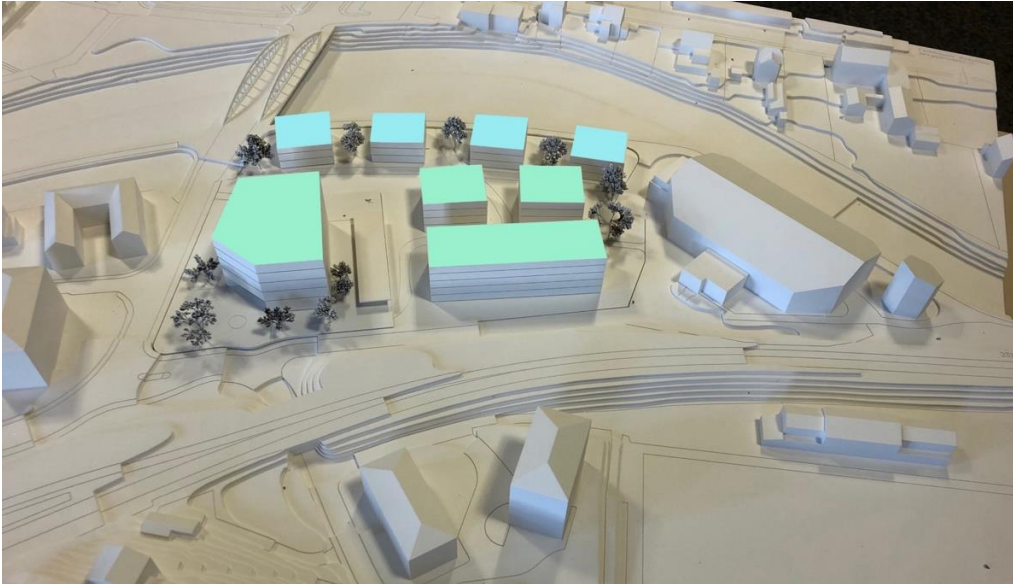


Abb. 04: Ausschnitt Gipsmodell der EGK für die Quartierplanung, Zonenplan Siedlung, Aufnahme vom 12.4.18

Über die vorgenannten Vorgaben soll an der Gemeindeversammlung, an welcher auch über die Quartierplanung «EGK-Neubau» entschieden wird, orientiert werden. Bis zu diesem Zeitpunkt werden die Grundsätze nochmals in Varianten überprüft und optimiert.

Eine Gegenüberstellung von unterschiedlichen Bebauungsvarianten auf dem Gesamt-Areal Nau zu einer Bebauung auf dem QP-Areal «EGK-Neubau» hat gezeigt, dass mit den gewählten QP-Vorschriften «EGK-Neubau» keine Präjudiz für eine Bebauung auf dem Gesamt-Areal Nau geschaffen wird und entsprechend genügend Freiraum für eine weitere Quartierplanung auf dem Gesamt-Areal Nau verbleibt:

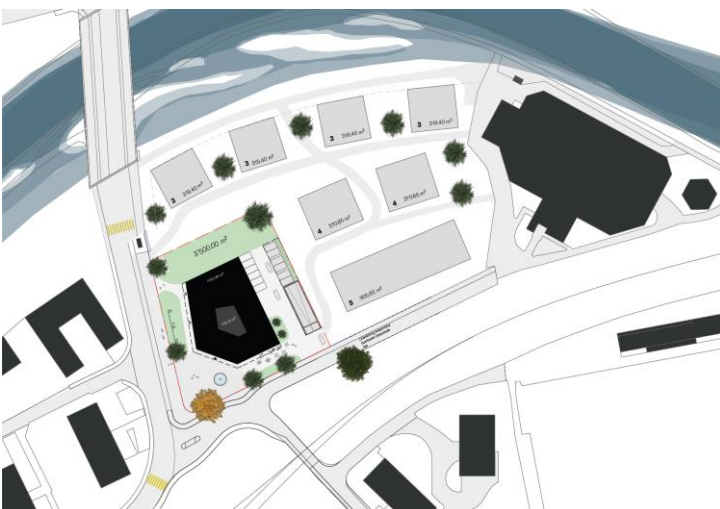


Abb. 05: Überprüfung einer Bebauung des Gesamt-Areals Nau, Variante 1: Punktbauten



Abb. 06: Überprüfung einer Bebauung des Gesamt-Areals Nau, Variante 2: Reihen- und Punktbauten

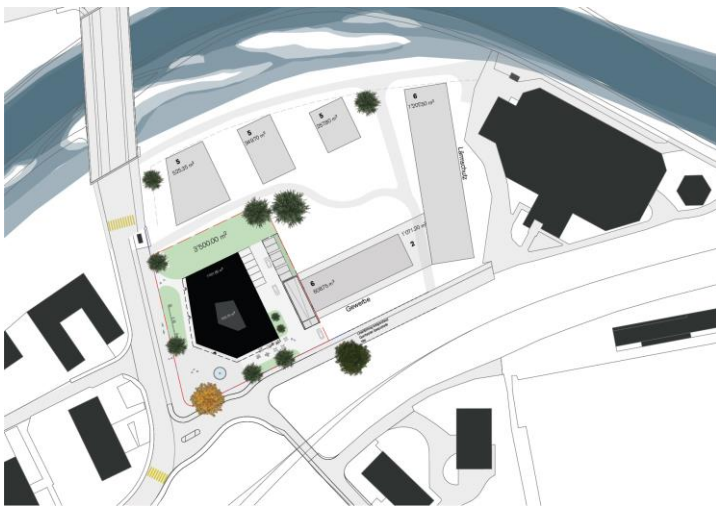


Abb. 07: Überprüfung einer Bebauung des Gesamt-Areals Nau, Variante 3: grossmassstäbliche Baukörper

4.3 Art und Mass der Nutzung

4.3.1 Art der Nutzung

Die Baubereiche sind grundsätzlich den Nutzungen analog der Zentrumszone gemäss RBG §22 Abs. 2 zugeordnet. Zugelassen sind mässig störende Betriebe (Dienstleistung, Büronutzung usw.) sowie Wohnnutzung.

4.3.2 Mass der Nutzung

Das Mass der baulichen Nutzung wird für die Hauptbaute mittels der Ausnützungsziffer (AZ) festgelegt. Die Ausnützungsziffer bestimmt in Prozenten das Verhältnis der Bruttogeschossfläche (BGF) zur massgebenden Parzellenfläche (QP-Perimeter mit 3'500 m²). Die Ausnützungsziffer beträgt für den Quartierplan 1.3 (bzw. 130 %). Für den Baubereich für Hauptbauten ist damit eine BGF von 4'550 m² zulässig.

Für Erschliessungs- und Ergänzungsbauten wird ein Maximalmass festgelegt, welches nicht an die zulässige Bruttogeschossfläche angerechnet wird:

Bereich	zulässige BGF in m ² gemäss Quartierplanreglement (Basis: Parzellenfläche: 3'500 m ²)	Bruttogeschossfläche (BGF) in m ² gemäss Richtprojekt „EGK-Neubau“
Im Baubereich für Hauptbauten	4'550	4'550
Im Baubereich für Erschliessungs- und Ergänzungsbauten (<i>nicht anzurechnen an BGF</i>)	(300)	(250)
Total anrechenbare BGF QP-Areal	4'550	4'550

Im Baubereich für Erschliessungs- und Ergänzungsbauten sind 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 im Gesamtumfang von 300 m² zulässig.

4.3.3 Vergleich zu alternativem Grundnutzungsmass gemäss Zonenvorschriften Siedlung

Verglichen mit der für das Areal alternativen Bebauungsmöglichkeit entsprechend einer Zentrumszone 2, mit einer Geschossflächenziffer von 1.2 ergibt sich eine Erhöhung von ca. 8%. Diese geringe Nutzungserhöhung ist aufgrund der guten Lage (gute ÖV und MIV-Erschliessung, Zentrumsnähe) angemessen bzw. erwünscht.

4.4 Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten

Der Quartierplanperimeter grenzt im Westen an die Trottoirlinie gemäss dem in Planung befindlichen kantonalen Bau- und Strassenlinienplan „Naustrasse“. Die Lage und das Ausmass (Gebäudegrundfläche und Höhe) der Bauten wird im Quartierplan durch die Baubereiche sowie durch die Angabe der maximalen Gebäudehöhe und Anzahl Geschosse bestimmt. Die Begrenzung des Baubereiches für Hauptbauten wurde ursprünglich gegenüber dem Richtprojekt sehr grosszügig definiert um genügend Spielraum für unterschiedlichen Projektvarianten (siehe Ziff. 5.2.4) und eine allfällig nötige Verschiebung aufgrund des Ausbaus der kantonalen Naustrasse zu haben. Nach Festlegung des Siegerprojektes im Rahmen des Studienauftrages im Oktober 2018 wurde der Baubereich in der Grösse nochmals angepasst bzw. verkleinert.

Der Baubereich für unterirdische Bauten grenzt im Norden und Osten an die Parzellengrenze und lässt im Westen Raum für den Wurzelbereich grosser Bäume.

Für die Platzierung von Erschliessungs- und Ergänzungsbauten an die Parzellengrenze sind die erforderlichen Dienstbarkeiten ebenfalls spätestens im Rahmen des Baugesuchsverfahrens zu vereinbaren.

4.5 Nutzung und Gestaltung der Aussen- und Freiräume

Konzeptionelle Festlegungen zu Nutzung, Umfang und Gliederung der Aussen- und Freiräume finden sich im Quartierplan (Situation 1: 500). Als Basis für die Gestaltung der Aussen- und Freiräume dient der Umgebungsplan des Siegerprojektes aus dem Studienauftrag (Abb. 08). Eine weitere Konkretisierung erfolgt im Umgebungsplan auf Stufe Baugesuch.

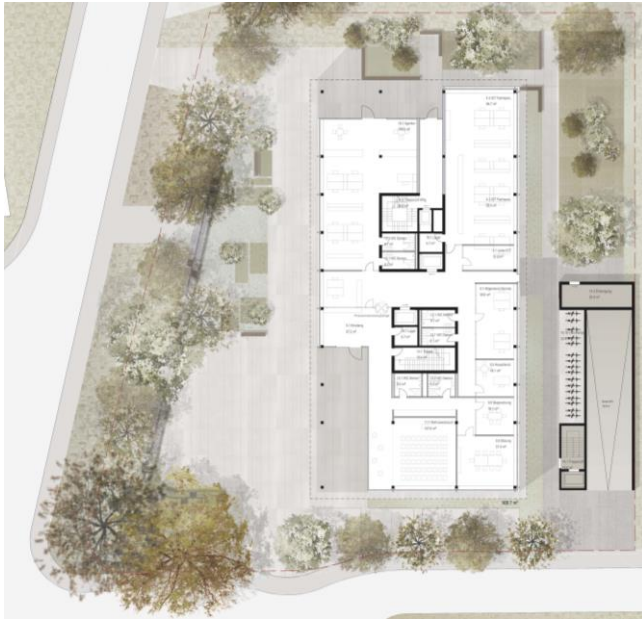


Abb. 08; Siegerprojekt mit Umgebungsgestaltung aus Studienauftrag; Quelle: Projekt von Flubacher_Nyfeler_Partner Architekten, Basel

Die Aussen- und Freiräume gliedern sich in Vorplatzbereich, Erschliessungsbereich sowie Grün- und Freiflächen. Für die Bepflanzung sind standortgerechte einheimischen Arten vorzusehen. Die Verwendung von invasiven Neophyten ist untersagt.

Es wird die Pflanzung von mindestens 4 kronenbildenden Hochstammbäumen sowie 8 weiteren mittleren Bäumen vorgeschrieben, wobei deren Standorte im Rahmen der Umgebungsplanung genau zu definieren sind.

Zwei bestehende, gesunde sehr grosse Rotbuchen und ein gleich grosser Ahorn sollen an der Südwestspitze der Parzelle erhalten werden. Die Tiefgarage wird entsprechend dimensioniert.

Im Norden und Nordosten sowie im Südwesten sind Grünflächen vorzusehen. Wo sinnvoll und möglich sollen parziell auch der Vorplatz- und der Erschliessungsbereich begrünt werden.

Der grosszügig gestaltete Vorplatzbereich dient als öffentliche Begegnungsfläche und der Erschliessung für Langsamverkehr (inklusive öffentlicher Fussweg), dem Transport von Personen mit Handicap, dem gelegentlichen Warentransport zum Eingangsbereich sowie für Notzufahrten (Feuerwehr, Sanität).

Die Konkretisierung der Umgebungsgestaltung erfolgt in Absprache mit der Stadt Laufen vor der Baueingabe unter Beizug eines von der Stadt Laufen bestimmten Landschaftsarchitekten.

4.6 Erschliessung und Parkierung

4.6.1 Zufahrt

Der Abzweiger Naustrasse / Schliffweg dient als Erschliessungsstrasse zur Einstellhalle des Quartierplans. Die grundsätzliche Lage der Ein- und Ausfahrt zur Einstellhalle sowie für Notzufahrten sind im Quartierplan festgelegt.

4.6.2 Verkehrliche Auswirkungen

Mit der Bebauung EGK-Neubau werden folgende zusätzliche Fahrten im Bereich Naustrasse Einmündung Schliffweg erwartet:

- Mitarbeitende der EGK inkl. weniger als 10 Besucher: werktags weniger als 100 Ein-/Ausfahrten
- Mieter der ca. 5 Wohnungen: täglich ca. 10 Ein-/Ausfahrten
- Öffentliche Nutzung: Maximal 70 Ein-/Ausfahrten pro Abend, 1-2 Mal wöchentlich und 100 Ein-/Ausfahrten samstags/sonntags

Mit dieser Fahrtenanzahl sind keine massgebenden Auswirkungen auf die bestehende Strassenführung zu erwarten.

Für die weitere Zone für öffentliche Werke und Anlagen im Gesamtareal Nau besteht noch keine aussagekräftige Planung, weshalb diesbezüglich keine Aussagen zu den verkehrlichen Auswirkungen gemacht werden können.

Die Korrektur des Schliffweges sowie die Ausgestaltung des Knotens Schliffweg/Naustrasse sind derzeit in Planung.

Weiterführende Nachweise zu den verkehrlichen Auswirkungen, zum Verkehrsfluss sowie zur Verkehrssicherheit werden in diesem separaten Verfahren erbracht.

4.6.3 Parkierung von Motorfahrzeugen

Die Ermittlung des notwendigen Grundbedarfs für Autoabstellplätze erfolgt nach den kantonalen gesetzlichen Bestimmungen und Richtlinien.

Die Parkplätze in der Einstellhalle sollen ausserhalb der Arbeitszeiten der EGK von der Öffentlichkeit genutzt werden können. Zudem wird in der Einstellhalle die Möglichkeit für eine Zufahrt zu einer weiterführenden Einstellhalle für das restliche Nau-Areal vorgesehen. Entsprechende Dienstbarkeiten wurden im Kaufrechtsvertrag zwischen der zukünftigen Grundeigentümerin und der Stadt Laufen vereinbart.

Der Stadtrat Laufen und die EGK wünschen mindestens 70 Parkplätze. Um dies zu ermöglichen, wurde die Grenze des Baubereichs für unterirdische Bauwerke 1.5 m an die Parzellengrenze gelegt. Die Baubehörde kann gemäss § 66 Abs. 2 RBV mit Zustimmung des Kantons die Bewilligung erteilen, den zwischen der Bau- und der Strassenlinie gelegenen unterirdischen Raum auszunutzen. Ein entsprechendes Gesuch soll an den Kanton Basel-Landschaft gerichtet werden. Da die kantonale Baulinie noch nicht definitiv ist, kann der Baubereich für unterirdische Bauten erst im orientierenden Teil des Situationsplans aufgeführt werden.

Besucherparkplätze werden mehrheitlich oberirdisch entlang des Abzweigers Naustrasse / Schliffweg im Erschliessungsbereich angeordnet. Damit externe Besucher die Tiefgarage möglichst direkt Richtung Eissporthalle, Schwimmbad, Bahnhof oder altes Schlachthaus verlassen können, soll ein separater Zugang in Rampennähe angeordnet werden.

4.6.4 Veloabstellplätze

Für Velofahrer werden genügend Abstellplätze im Rahmen der Quartierplanung errichtet. Die Berechnung der erforderlichen Anzahl an Velo- und Mofaabstellplätze richtet sich nach dem Bericht "Nutzungsplanung Siedlung, Bestimmung der Anzahl Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Velos/Mofas" des Amts für Raumplanung. Die Veloabstellplätze werden ober- oder unterirdisch angeordnet. Für Besucher werden voraussichtlich einige wenige Plätze beim Eingang vorgesehen.

4.6.5 Fussgänger und ÖV-Benutzer

Der Eingangsbereich (südwestlicher Punkt) des Quartierplanareals liegt knapp in der Güteklasse B (gute Erschliessung). Der übrige Bereich des QP-Areals liegt innerhalb der Güteklasse C (mittelmässige Erschliessung) (vgl. Abb. 09). Der Bahnhof von Laufen ist in 5 Gehminuten erreichbar.

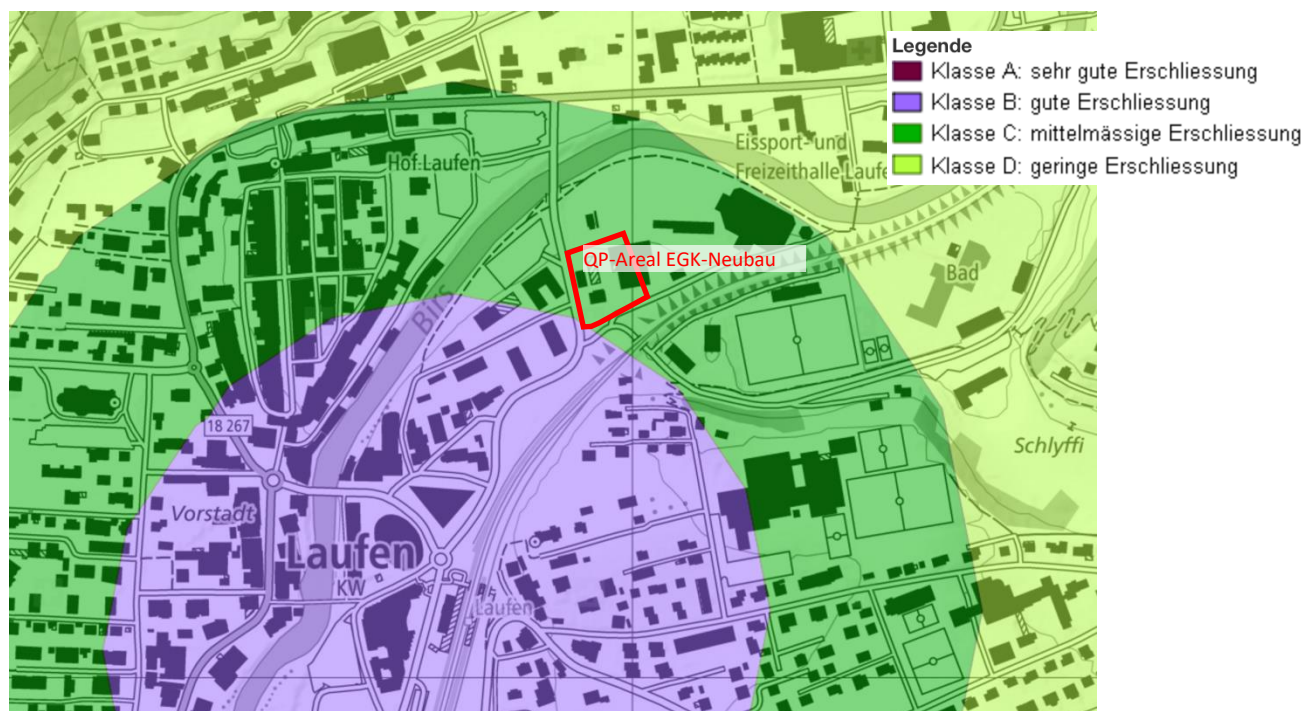


Abb. 09; Ausschnitt Güteklassen des öffentlichen Verkehrs Stadt Laufen; Quelle: <https://map.geo.admin.ch>

4.6.6 Langsamverkehrsnetz

Das QP-Areal wird in das Langsamverkehrsnetz (Velo und Fussgänger) der Stadt Laufen integriert. Im Rahmen des Kaufrechtsvertrags wird ein öffentliches Fusswegrecht über den Vorplatz beim Eingangsbereich mit der Stadt Laufen vereinbart.

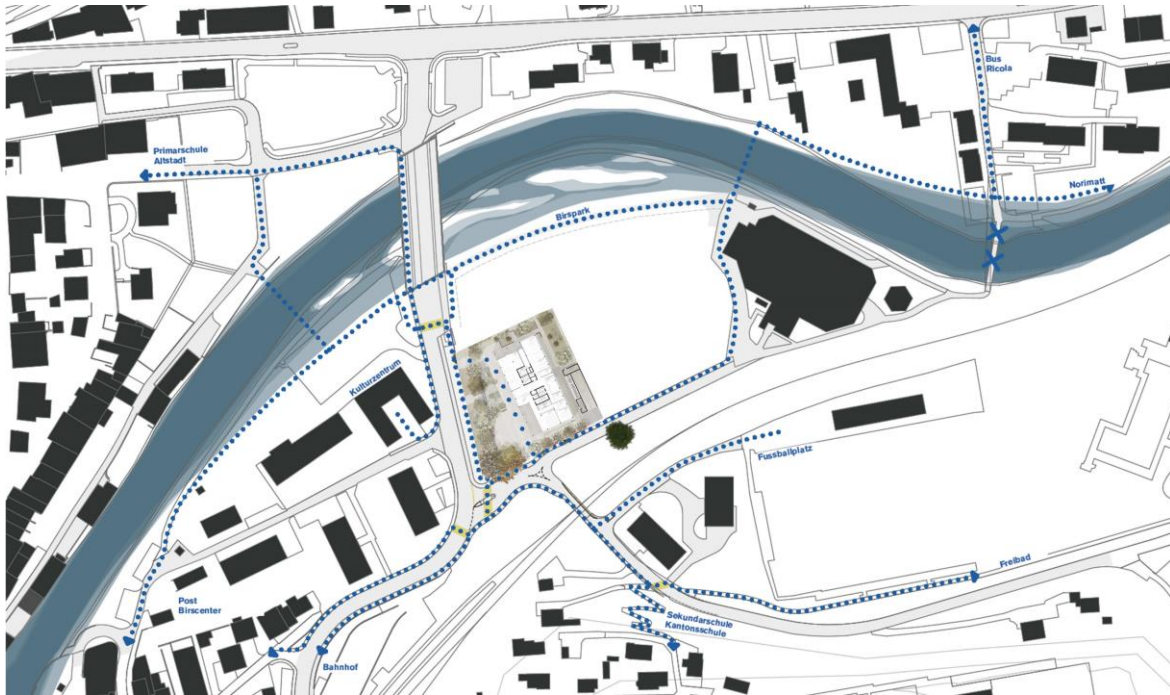


Abb. 10; Langsamverkehrskonzept Stadt Laufen, Quelle: Flubacher_Nyfeler_Partner Architekten in Zusammenarbeit mit Stadt Laufen

4.7 Etappierung

Das Projekt wird nicht etappiert.

4.8 Energie / Ver- und Entsorgung

4.8.1 Genereller Entwässerungsplan (GEP)

Für die Entwässerungsplanung und die Wasserversorgung gelten die Bestimmungen gemäss generellem Entwässerungsplan der Stadt Laufen (Abb. 11)

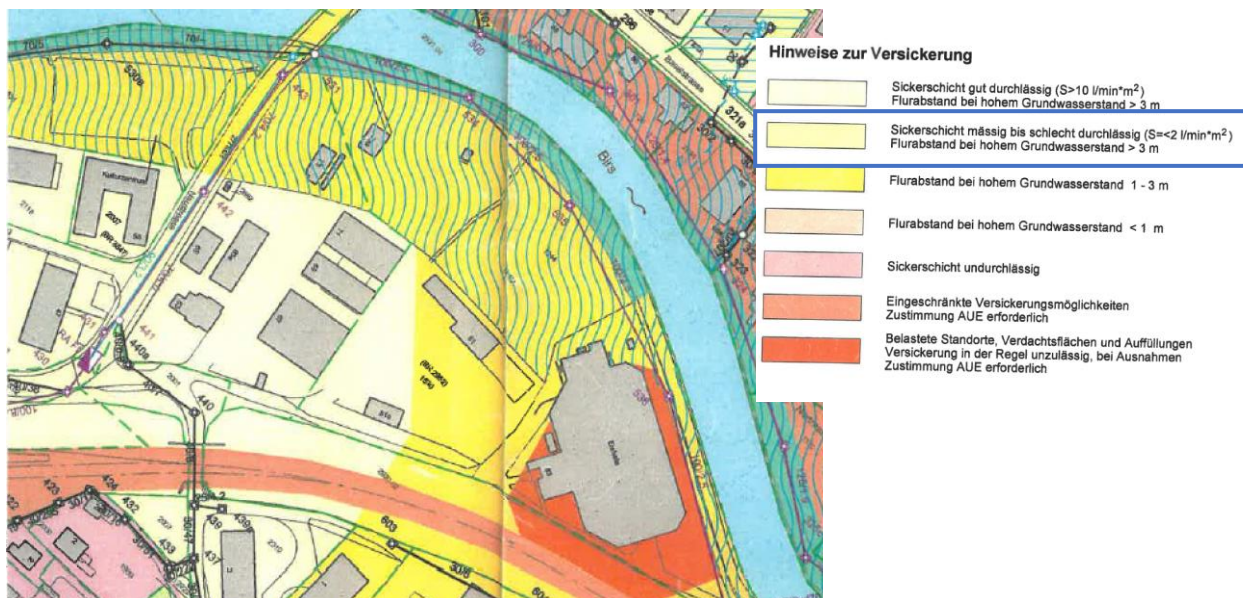


Abb. 11; Ausschnitt aus dem generellen Entwässerungsplan; Quelle: Stadt Laufen

4.8.2 Energetischer Ausbaustandard

Es wird keine Erhöhung der GF bei einer energieeffizienten Bauweise gewährt. (Entscheid Stadtrat vom 16.4.18). Im Reglement werden Vorgaben bezüglich Energie-Effizienz formuliert.

4.8.3 Entsorgung

Die nächstgelegene Sammelstelle für Altglas, Blech, Altöl, Textilien und dergleichen befindet sich am gegenüberliegenden Birsufer in der Amtshausgasse in einer Distanz von ca. 300m bzw. 3 Min. Fussweg. Innerhalb des Quartierplanperimeters wird ein Bereich für Abfall-Container ausgewiesen.

4.9 Lärmschutz

Mit den Quartierplan-Vorschriften ist auch die der Nutzung entsprechende Lärm-Empfindlichkeitsstufe (LES) gemäss Art. 43 Lärmschutzverordnung (LSV) festzulegen. Für die Zone für öffentliche Werke und Anlagen des Areals Nau wurde die Lärm-Empfindlichkeitsstufe III festgelegt. Zukünftig werden für das Areal Nau Nutzungen analog der Zentrumszone definiert. Es sind dies gemäss § 22 RBG Wohnnutzungen sowie mässig störende Betriebe.

Das Quartierplan-Areal gilt als erschlossen und baureif, daher kommen gemäss Lärmschutzverordnung (LSV) die Immissionsgrenzwerte der Lärmempfindlichkeitsstufe (LES) III für Wohnen/Gewerbe zur Anwendung. Gemäss Anhang 3 der LSV ergeben sich somit für das Planungsgebiet folgende maximalen Werte der Aussenlärmbelastung:

- a. LES III; IGW, tagsüber: 65 dB
- b. LES II; IGW, nachts: 55 dB

Allfällig notwendige Lärmmessungen zur Einhaltung der LES III sind im Baugesuchsverfahren zu erbringen.

4.10 Naturgefahren, Gefahrenzone Überschwemmung

Gemäss der kantonalen Erhebung der Naturgefahren (Naturgefahrenkarte) bestehen für das Areal Nau Bereiche mit erheblicher (rot, Verbotsbereich), mit mittlerer (blau, Gebotsbereich) und mit geringer (gelb, Hinweisbereich) Gefährdung durch Hochwasser (Abb. 12). Für das Quartierplanareal weist die Naturgefahrenkarte eine geringe Gefährdung auf.

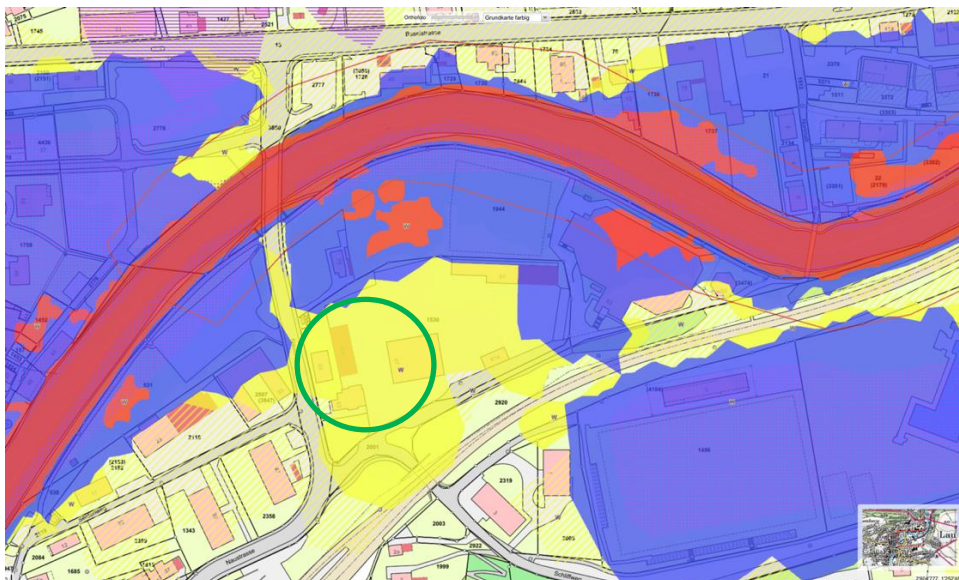


Abb. 12; Ausschnitt aus Naturgefahrenkarte BL; Quelle: geoview.bl.ch

Für das Hochwasser gefährdete Areal entlang der Birs wird derzeit das Projekt „Stadt Laufen – Hochwasserschutz Birs“ erarbeitet welches vom 22. März bis zum 28. April 2017 zur öffentlichen Mitwirkung stand (Abb. 13). Mit einer Realisierung der Massnahmen ist frühestens 2019 zu rechnen. Im Bereich Nau wird die Uferschutzzone wesentlich verbreitert und anwohner- und öffentlichkeitsorientiert gestaltet. Eine Umsetzung der Uferschutzzone mittels der Spezialzone Birlandschaft sowie die Festsetzung einer Gewässerbaulinie werden im Rahmen des Hochwasserschutzprojektes bzw. Zonenplanrevision erlassen und sind nicht Bestandteil der Quartierplanung „EGK-Neubau“.

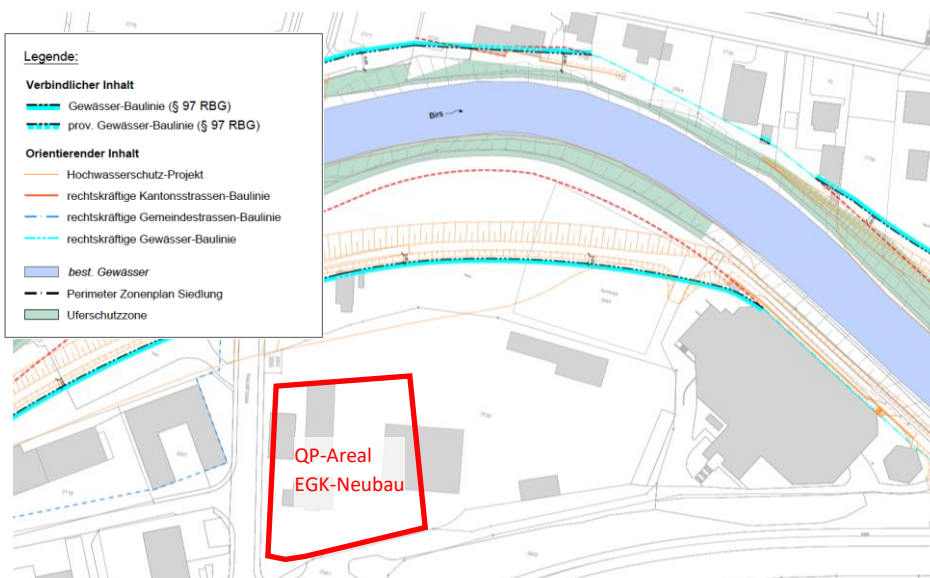


Abb. 13; Bauprojekt Abschnitt 4: Norimatt/Nau, Baulinienplan, Stand 31.10.2016; Quelle: Tiefbauamt Kanton Basel-Landschaft

Der Quartierplanperimeter liegt südlich des Hochwasserschutzprojektes und tangiert die diesbezüglichen Vorgaben nicht.

Da die Umsetzung der Quartierplanung voraussichtlich vor der Umsetzung des Hochwasserprojektes stattfinden wird, wird für das gesamte Quartierplanareal eine überlagernde „Gefahrenzone Überschwemmung“ mit entsprechenden Bestimmungen im Quartierplanreglement festgelegt.

Nachdem das kantonale Hochwasserschutzprojekt bereits sehr weit fortgeschritten ist und nach dessen Realisierung die Naturgefahrenkarte überarbeitet werden soll, wird im Quartierplanreglement bereits festgelegt, dass es für die Aufhebung dieser Bestimmung nach Anpassung der Naturgefahrenkarte nur eines Beschlusses des Stadtrates (vorbehältlich der Genehmigung des Regierungsrates) bedarf.

4.11 Altlasten

Gemäss Kataster der belasteten Standorte ist im Bereich der Quartierplanung „EGK-Neubau“ der Standort als „Betriebsstandort belastet“ ausgeschieden. Gemäss der Untersuchung „Gemeinde Laufen, Hochwasserschutz Birs, Beurteilung der belasteten Sondierstandorte nach AltIV“ vom März 2015 im Auftrag des Tiefbauamtes Basel-Landschaft wird die Parzelle 1530 als „belastet ohne Überwachungs- und Sanierungsbedarf“ eingestuft (Abb. 14). Im Falle, dass trotz dieser Beurteilung im Rahmen von Aushubarbeiten sanierungsbedürftige Alt- oder Bodenbelastungen auftreten würden, übernimmt die Stadt Laufen die Kosten für deren Entsorgung.

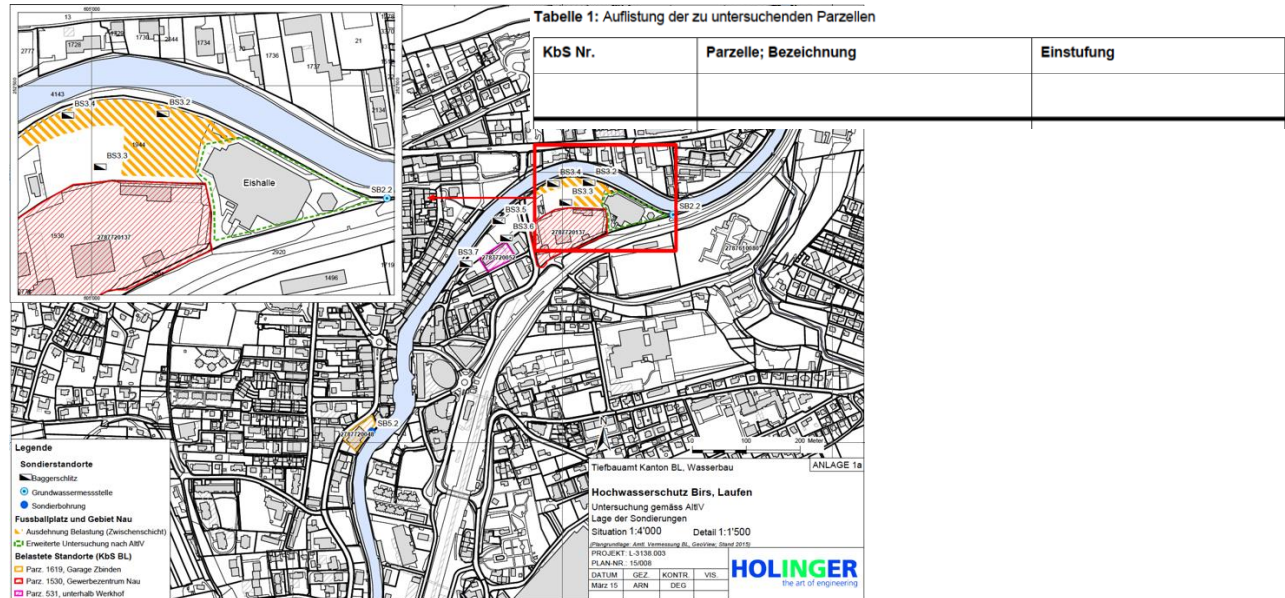


Abb. 14; Hochwasserschutz Birs, Beurteilung der belasteten Sondierstandorte; Quelle: Tiefbauamt Kanton Basel-Landschaft

4.12 Villa Nau

Gemäss Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS) sind für den Bereich II, in dem sich das Quartierplanaerial befindet, keine Bestimmungen aufgeführt. Für die Villa Nau bestehen keine kantonalen Schutzbestimmungen. Auf eine kommunale Unterschutzstellung verzichtet die Gemeinde zu Gunsten einem ortsbildprägenden Neubau der EGK.

5 Planerischen Rahmenbedingungen und übergeordnete Gesetzgebungen

5.1 Rahmenbedingungen des Bundes

5.1.1 Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS)

Die Stadt Laufen weist gemäss ISOS ein Ortsbild von nationaler Bedeutung auf. Laufen zählt darin zur Kategorie "Kleinstadt / Flecken". Das ISOS Laufen weist für das Quartierplangebiet keine Objekte mit Erhaltungsziel A auf. Ein sechsgeschossiges Vorprojekt wurde am 28.11.2017 der kantonalen Denkmal- und Heimatschutzkommission (DHK) zur Vorabklärung unterbreitet. Die DHK nimmt zum Vorprojekt innerhalb des Quartierplanperimeters wie folgt Stellung (Anhang 3): „Für die Kommission ist das für den Neubau vorgesehene Areal für das Orts- und Landschaftsbild nicht sehr relevant. Sie stellt daher keine Rahmenbedingungen, behält sich aber vor, ein Projekt auf seine Ortsbildverträglichkeit zu überprüfen, sollte es wesentlich höher werden als die bisherigen angegebenen sechs Geschosse.“. Das Quartierplanreglement schreibt ein maximal fünfgeschossiges Gebäude vor, entsprechend wird von einem Einverständnis der DHK ausgegangen.

5.1.2 Sachplan Infrastruktur der Luftfahrt (SIL)

Der Quartierplanperimeter liegt innerhalb aber am Rande der festgesetzten Hindernisbegrenzung des Flugfelds Dittingen. Das Gebiet mit Hindernisbegrenzung zeigt, wo Flugbetrieb und Bodennutzung bezüglich der Höhenbeschränkung aufeinander abzustimmen sind (vgl. Abbildung 15). Im Quartierplan ist ein Gebäude mit max. 5 Geschossen und einer Höhe von max. 21.5 m zulässig. Eine entsprechende Höhe weisen bereits auch benachbarte Gebäude auf, weshalb auf eine weitergehende Untersuchung im Rahmen der Quartierplanung verzichtet werden kann.

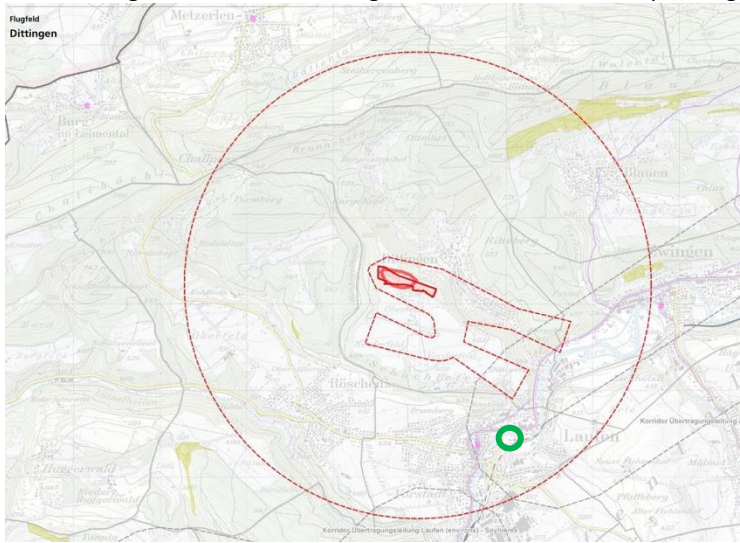


Abb. 15; Anlagekarte des Objektblatts BL-1 (Flugfeld Dittingen) des Sachplans Infrastruktur der Luftfahrt (SIL); Quelle <https://map.geo.admin.ch>.

5.1.3 Raumplanungsgesetz

Nach Art. 15 RPG darf nur Land, welches sich für eine bauliche Nutzung eignet und voraussichtlich innert 15 Jahren benötigt und erschlossen wird, als Bauzone ausgeschieden werden. Die Fläche ist bereits heute Bauzone (Zone für öffentliche Werke und Anlagen, ÖW-Zone) – durch die Quartierplanung werden neu private (Dienstleistungs-) Nutzungen ermöglicht. Weil keine Fläche neu eingezont wird und für die bisherige ÖW-Zone kein städtischer Bedarf mehr vorhanden ist, erübrigt sich ein Bedarfsnachweis. Vielmehr handelt es sich bei der vorliegenden Planungsmassnahme um die Aktivierung von Innenentwicklungsflächen, die Vermeidung von zentrumsnahen Nutzungsbrachen, die Stärkung des regionalen Zentrums in Bahnhofsnähe und die Verminderung von Nutzungsdruck auf unbebautes Land ausserhalb der Siedlung.

Ausserdem unterstützt resp. hält die Quartierplanung die Planungsgrundsätze Siedlung gemäss dem eidgenössischen Raumplanungsgesetz (RPG) insofern ein, dass mit dieser Quartierplanung eine bauliche Verdichtung für ein Areal innerhalb des überbauten Siedlungsgebietes erfolgt. Mit der Verdichtung durch ein Dienstleistungsgebäude können auf einer Landfläche von 3'500 m² ca. 170 Arbeitsplätze zur Verfügung gestellt werden.

5.2 Kantonale Rahmenbedingungen

5.2.1 Kantonale Richtplanung (KRIP)

Die kantonale Richtplanung weist das Quartierplanareal als Wohngebiet; Wohn-Mischgebiet; öffentliche Bauten und Anlagen; übrige Nutzungen (kantonal / ausserkantonale) aus (Abb. 16). Weitere kantonale Planungsfestlegungen sind für das Planungsgebiet nicht vorhanden.

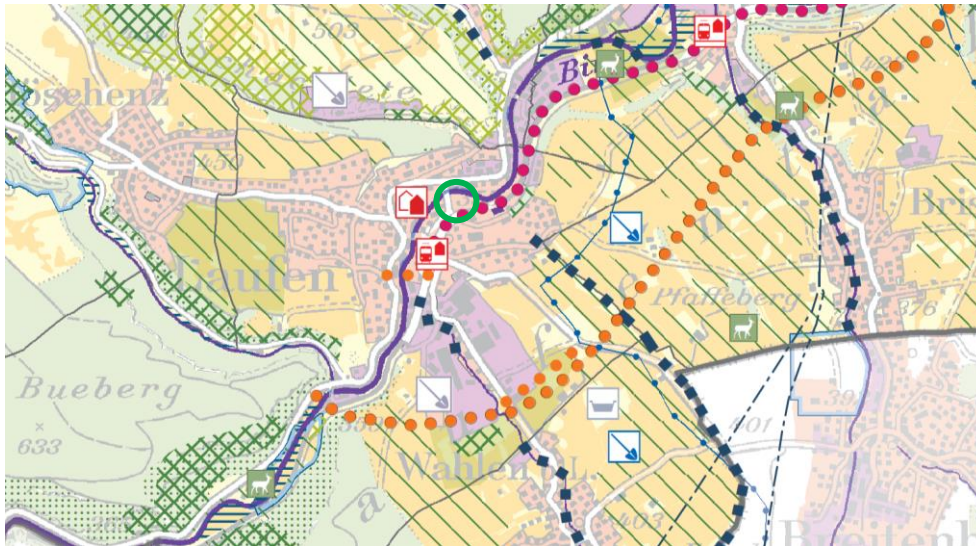


Abb. 16; Ausschnitt aus Richtplan Gesamtkarte, Quelle: www.baselland.ch

5.2.2 Entwurf der kantonalen Richtplan Anpassung 2016

Der Entwurf der Richtplan Anpassung 2016 (Abb. 17) definiert für das Areal neu das Objektblatt S 2.2 Entwicklungsgebiet Wohn-/Zentrumsnutzung, welches zu einem hochwertigen Verdichtungsgebiet für Wohn-, Geschäfts- und Zentrumsnutzung mit einer Mindestdichte von 100 Einwohnern und Beschäftigte pro ha entwickelt werden sollen. Gleichzeitig wird Laufen neu als Regionalzentrum klassifiziert mit folgender Vorgabe: „Die Regionalzentren (Laufen, Sissach, Gelterkinden) sind die wichtigsten Orte für Beschäftigung, Versorgung, Bildung, Freizeit und Kultur im ansonsten ländlich geprägten Raum. Das Raumkonzept postuliert die Weiterentwicklung und Stärkung dieser Funktionen in Abstimmung mit dem Ziel eines verdichteten, qualitativ hochstehenden Wohnungsbaus sowie einer hohen Qualität der öffentlichen Aussenräume.“

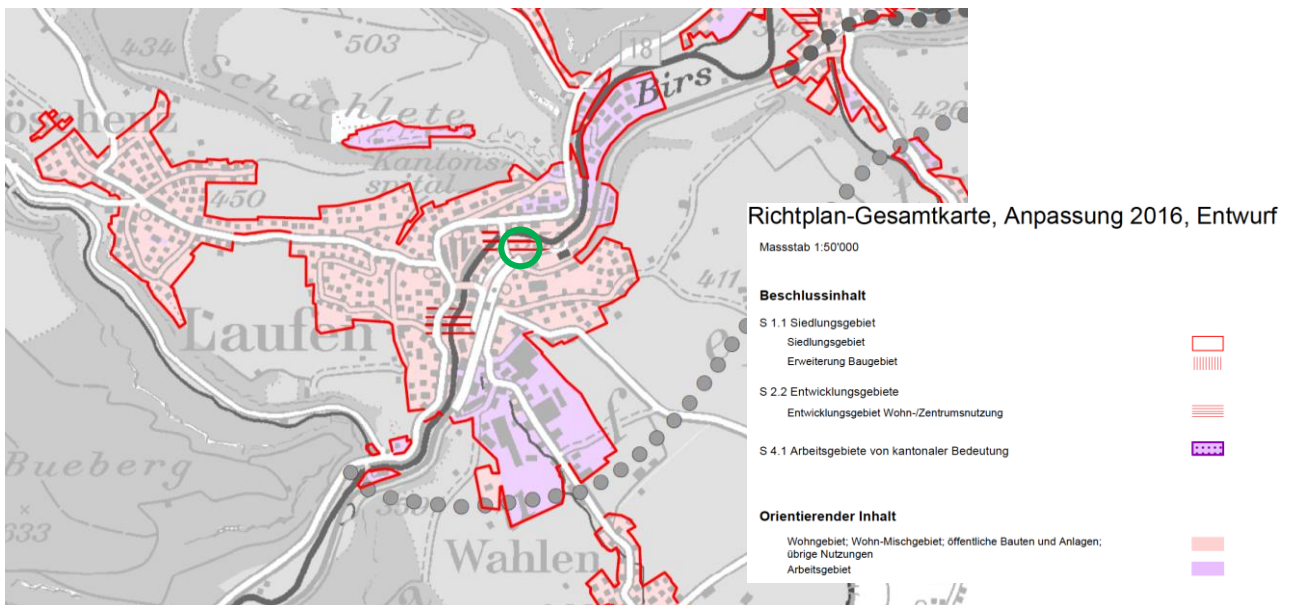


Abb. 17; Kantonaler Richtplan Baselland Entwurf 2016, angepasste Richtplankarte; Quelle: www.baselland.ch

Der Erlass des Quartierplanes EGK-Neubau für Dienstleistungsnutzung, im Sinne einer ersten Bebauungsetappe des Gesamtareals, mit einer Ausnutzung von 1.3 und umgerechnet 0.048 Beschäftigte/m² resp. 485 Beschäftigte/ha, entspricht damit sowohl dem rechtskräftigen als auch dem Entwurf der Anpassung 2016 des kantonalen Richtplanes.

5.2.3 Agglomerationsprogramm Basel., 3. Generation

Im Agglomerationsprogramm 3. Generation ist die Massnahme M5 mit dem Titel "Verlegung Naustrasse – Teil LV" Bestandteil der A-Liste. Die Teilprojekte dieser Massnahme sind bei der Stadt Laufen in Projektierung und sollen koordiniert mit der Ausführung des Hochwasserschutzes durch den Kanton sowie mit dem Bau des EGK-Neubaus realisiert

werden. Die Realisierung der einzelnen Teilprojekte erfolgt nach heutigem Wissensstand voraussichtlich in den Jahren 2020 bis 2022.

5.2.4 Raumplanungs- und Baugesetz Baselland

Die vorliegende Planung entspricht den allgemein formulierten Zielen und Grundsätzen gemäss § 3 RBG

5.2.5 Kantonale Kommissionen

Arealbaukommission

Protokoll der Arealbaukommission, Anhang 2

Die kantonale Arealbaukommission hat an ihrer Sitzung vom 22. März 2018 die Quartierplanung begutachtet und die Ergebnisse der Beurteilung mit Beschlussprotokoll vom 10. April 2018 dem Stadtrat Laufen zugestellt.

Die Empfehlungen der ABK wurden seitens Stadt geprüft und folgendermassen umgesetzt:

Empfehlungen ABK	Umsetzung im Quartierplan
Die Positionierung des Gebäudes im südwestlichen Teil des Areals wurde für richtig befunden.	Platzierung wurde beibehalten
Volumen erscheint gross; Baute sollte nicht mehr als 5 Geschosse aufweisen.	Die zulässige Anzahl Geschosse wurde auf 5 Vollgeschosse reduziert, die max. Gebäudehöhe wird um 4 m reduziert und auf 372.50 m.ü.M beschränkt.
Form und Gestalt des Gebäudes sowie Innenhof und Zufahrt sollten im Konkurrenzverfahren noch geprüft werden können -> definitive Ausarbeitung QP (Festlegung der Baubereiche für Haupt- und Erschliessungsbauten) und Einreichung zur Vorprüfung erst anschliessend an Konkurrenzverfahren.	Die Baubereiche wurden derart formuliert, dass genügend Spielraum für die architektonische Formulierung der Gebäudevolumen gewährleistet ist und eine Rampe zur Einstellhalle in das Hauptgebäude integriert werden kann. Es wurde ein Konkurrenzverfahren in Form eines eingeladenen Studienauftrages durchgeführt. Keines der Büros reichte eine Variante mit integrierter Rampe in die Einstellhalle auf. Das Siegerprojekt weist eine orthogonale Form auf.
Im Falle einer vorgängigen Einreichung des QP zur Vorprüfung sollten die Baubereiche so ausgestaltet sein, dass die Form der Bauten nicht bereits vorgegeben wird.	Siehe vorherige Antwort
Für die Aussenraum-/Grünraumgestaltung sowie für das ökologische Konzept der EGK wird der Beizug eines Landschaftsarchitekten empfohlen. Die unterirdische Autoeinstellhalle sollte nicht unter das gesamte Grundstück gelegt werden.	Diese Anliegen wurden im weiteren Projektverlauf berücksichtigt: Die Eingaben des Studienauftrages wurden durch den Landschaftsarchitekten Pascal Gysin beurteilt, der nun auch im Projekt mitarbeitet. Die Grösse der Einstellhalle wurde reduziert, ausserdem wird im Bereich grosser Bäume die Tiefgarage redimensioniert oder über der Einstellhalle ein Substratschicht von ca. 1 bis 1.5m eingeplant. Eine weitere Ausarbeitung des Landschaftskonzepts erfolgt in den weiteren Planungsphasen. 3 grosse Bäume im Süden sollen dank Reduktion der Tiefgarage erhalten bleiben.

Empfehlungen ABK	Umsetzung im Gesamtareal
<p>Umliegendes Gelände soll in Überlegung zu QP einbezogen werden; Grundsätze für Weiterentwicklung (Wohn- und Arbeitsnutzung, Zugang zum Birsufer, Erschliessung) sind festzuhalten und nach Möglichkeit rechtlich sicherzustellen (z.B. mittels Zone mit Quartierplanpflicht mit Rahmenbedingungen).</p>	<p>Der Stadtrat hat an seinen Sitzungen vom 16. und 23. April 2018 folgende Rahmenbedingungen für das weitere Nau-Areal formuliert:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Neuüberbauung erst nach Quartierplanung möglich • Wohn- und Gewerbenutzung (kein Werkhof) • Entlang der Birs: drei- bis viergeschossige Gebäude primär für Wohnnutzung. • Schaffung von genügend Raum zwischen den Baukuben zur Gewährung der Durchsicht zur Birs. • Entlang Abzweiger Naustrasse bis Eishalle: maximal sechsgeschossige Bauten mit Gewerbe- und Wohnnutzung. • Die Einstellhalleneinfahrt der EGK am Schliffweg kann für die Erschliessung der unterirdischen Parkplätze auf dem Areal genutzt werden. <p>Über die Grundsätze zur künftigen Überbauung der Gesamtparzelle, soll an der Gemeindeversammlung an welcher über die Quartierplanung «EGK-Neubau» entschieden wird, orientiert werden.</p> <p>Mit diesen Festlegungen erachtete es der Stadtrat als nicht mehr nötig, weitere Abklärungen zur Nutzung der Hauptparzelle im Rahmen des Studienauftrags zu treffen.</p>

Denkmal- und Heimatschutzkommission

Protokoll der kantonalen Denkmal- und Heimatschutzkommission, Vorabklärung vom 14.11.2017, Anhang 1

Siehe dazu auch Ziff. 5.1.1 Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS).

5.2.6 Kantonale Projekte

Bau- und Strassenlinienplan Naustrasse

Zusammen mit dem Ersatzneubau der Naubücke wird auch die Naustrasse bis zur Einmündung Schliffweg an die neue Gegebenheit angepasst. Die Linienführung sowie die Bau- und Strassenlinie der Naustrasse wurden gemäss aktuellem Planungsstand (Abb. 18) berücksichtigt und im orientierenden Planinhalt dargestellt.

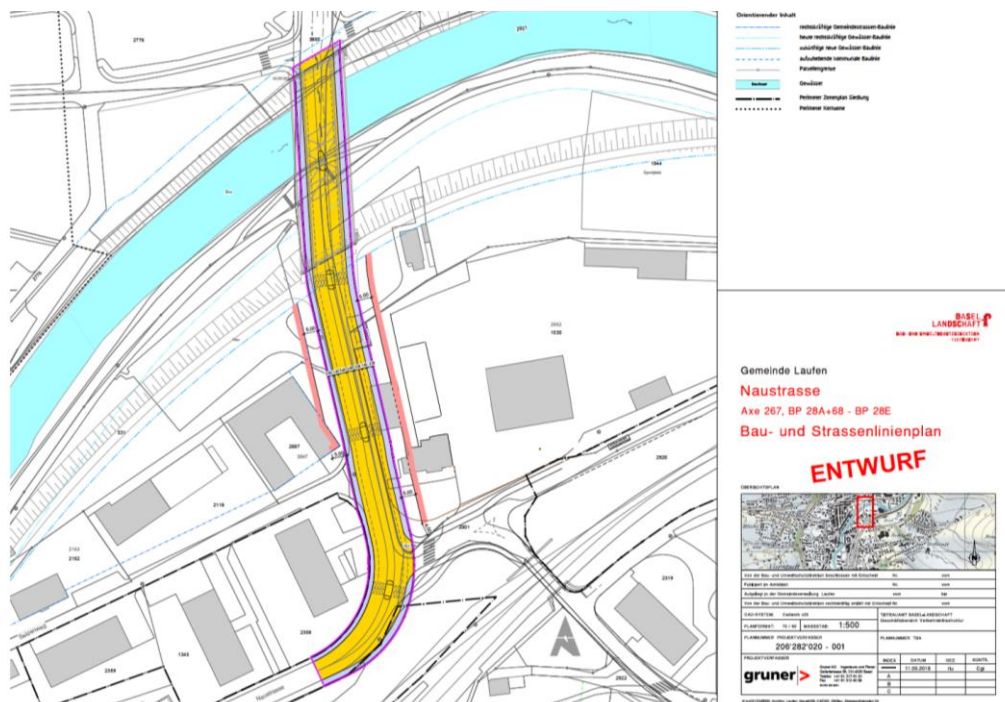


Abb. 18; Naustrasse, Bau- und Strassenlinienplan, Stand 11.09.2018; Quelle: Tiefbauamt Kanton Basel-Landschaft, mit bisheriger Bebauung.

Hochwasserschutz

Die Projektierung des Hochwasserschutzes ist fortgeschritten. Eine Umsetzung in Etappen wird jedoch frühestens ab 2019 stattfinden. Die Vorgaben aus dem Hochwasserschutzprojekt insbesondere die in diesem Zusammenhang noch in einem separaten Verfahren auszuscheidende Gewässerbaulinie entlang der Birs tangieren den Quartierplanperimeter nicht (siehe Ziff. 4.10).

5.3 Kommunale Rahmenbedingungen

5.3.1 Kommunalen Richtplan

Der kommunale Richtplan der Stadt Laufen wurde vorgängig zur Zonenplanungsrevision 2005 erstellt und verabschiedet. Aufgrund seines Alters (Beschluss der Gemeindeversammlung vom 21. September 2000) und der Tatsache, dass er nicht laufend à jour gehalten wurde, kann dieser nicht mehr als massgebende Planungsgrundlage dienen. Entsprechend wird er für die hier vorliegende Quartierplanung nicht als Planungsgrundlage angesehen.

5.3.2 Stadtentwicklungsprogramm (STEP)

Gemäss STEP ist das Teilgebiet Nau in erster Linie als zentrumsnahes Wohn- und Mischgebiet weiter zu entwickeln. Der Massnahmenbeschrieb des STEP wurde, mit Ausnahme der Durchführung eines Studienauftrages, im Rahmen der Entwicklung der Konzeptstudie durch Herzog & de Meuron mit daraus geplanter Umzonung des Areals insbesondere in Zonen mit Quartierplanpflicht, Uferschutzzone und Spezialzone Birslandschaft grundsätzlich durchlaufen. Mit der Ablehnung der Zonenplanmutation im Rahmen der Volksabstimmung, fand jedoch keine Umsetzung statt.

Die Quartierplanung „EGK-Neubau“ befindet sich auf einem Teilgebiet mit 3'500 m² des Gesamt-Areals Nau und soll nach dem negativen Entscheid der Volksabstimmung im Sinne einer ersten Etappe einer Arealbebauung und zur Deckung des dringenden Bedarfs an Dienstleistungsflächen unter Einhaltung und Umsetzung der gemäss STEP formulierten Ziele umgesetzt werden. Mit dem Bau der EGK entlang der Naustrasse wird der Platzierung von Mischnutzungen entlang der Naustrasse entsprochen.

5.3.3 Kommunaler Strassennetzplan

Die verkehrsmässige Anbindung des Areals der Quartierplanung "EGK-Neubau" an das Strassennetz erfolgt von der als Kantonsstrasse eingestufteten Naustrasse über den Abzweiger Naustrasse (kommunale Sammelstrasse). Dies entspricht der Festlegung im Strassennetzplan Siedlung der Stadt Laufen. Die Verkehrserschliessung des Quartierplan-Areals ist damit sichergestellt und die kommunale Strassennetzplanung erfährt keine Mutation durch die Quartierplanung.

5.3.4 Kommunale Nutzungsplanung

Die kommunale Nutzungsplanung wird durch die vorliegende Planungsmassnahme mutiert, entsprechend setzt sie keine planerischen Rahmenbedingungen (vgl. auch den bisher rechtskräftigen Zonenplan Siedlung in Abb. 2).

5.4 Verkehr und Infrastrukturen

5.4.1 Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr und Langsamverkehr

Die Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr wird gemäss eidgenössischem Raumplanungsamt ARE online für den südwestlichen Bereich des Areals als „Güteklasse B= gute Erschliessung“ und für das restliche Areal als „Güteklasse C= mittelmässige Erschliessung“ beurteilt. Tatsächlich ist das Quartierplanareal ca. 350 m bzw. 5 Gehminuten vom Bahnhof Laufen (Bahnhof von kantonaler Bedeutung gemäss KRIP) entfernt.

5.4.2 Erschliessung durch den motorisierten Individualverkehr

Die Einmündung des Abzweigers Naustrasse/Schliffweges in die Naustrasse wird neu gestaltet. Der Bau eines Bürogebäudes mit Tiefgarage wird die Verkehrsbelastung nur unwesentlich erhöhen. Die Planung dieser Einmündung erfolgt durch die Stadt Laufen in einem separaten Verfahren. Siehe dazu auch Ziff. 4.6.

5.4.3 Weitere Infrastrukturen: Überführung SBB

Mit dem Strassenkonzept für den Schliffweg soll gleichzeitig die derzeit unbefriedigende Situation der SBB Überführung für den Langsamverkehr verbessert werden. Dieses Strassenprojekt wird in einem separaten Verfahren verabschiedet und ist nicht Bestandteil der Quartierplanung.

5.5 Umweltverträglichkeitsprüfung

Die Quartierplanung "EGK-Neubau" umfasst weit weniger als 500 Parkplätze und ist gemäss eidgenössische Verordnung über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) vom 19. Oktober 1988 nicht UVP-pflichtig.

5.6 Schattenwurf

Mit der Platzierung des Gebäudes entlang der Naustrasse und im Südwesten des Areals wird die Beeinträchtigung in der Winterzeit durch Beschattung für allfällige Nachbargebäude minimiert. Der Schattenwurf auf das benachbarte Areal bei 5 Geschossen und 21.5 m Gebäudehöhe ist in der folgenden Darstellung ersichtlich.

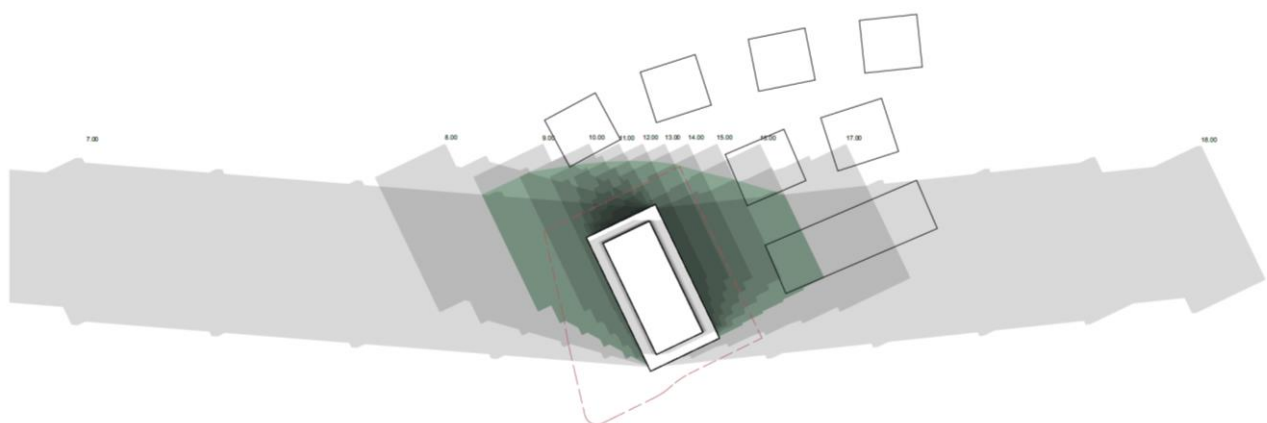


Abb. 19; Simulation 2h-Schatten für 21.3. bei 5 Geschossen; Quelle: Flubacher-Nyfelner Partner Architekten AG

6 Auswirkungen auf rechtskräftige Planungen

Mit den Vorschriften zur Quartierplanung "EGK-Neubau" werden für das Areal auf einem Teil der Parzelle Nr. 1530 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 der Stadt Laufen (Zonenplan und Zonenreglement Siedlung) vollständig abgelöst. Da die Vorgaben des Zonenplanes Siedlung mit der Quartierplanung teilweise ersetzt werden, wird das ordentliche Quartierplanverfahren durchgeführt.

7 Kostenfolgen zu Lasten der Gemeinde

Folgekosten für die Öffentlichkeit, verursacht durch die Quartierplanung "EGK-Neubau" gem. § 39 des Raumplanungs- und Baugesetzes BL vom 08. Januar 1998 sind zum heutigen Stand der Planung keine bekannt. Die Parzelle 1530 ist voll erschlossen. Der Neubau wird der Gemeinde erhebliche Gebühren und Steuererträge einbringen.

8 Quartierplanvertrag

8.1 Regelungsbedarf

Die Realisierung bzw. die Umsetzung der Quartierplanung wird grundsätzlich mit den Quartierplan-Vorschriften sichergestellt. Zur Sicherstellung von Dienstbarkeiten zu Gunsten der Öffentlichkeit sowie zur Bereinigung der Parzellenstruktur wurde mit Beschluss der Gemeindeversammlung vom 18. September 2018 ein Kaufrechtsvertrag zwischen der Stadt Laufen und der EGK verabschiedet (Abb. 20).

4.10 Obligatorische Vertragsbestimmungen

- 4.10.1 Die EGK-Gesundheitskasse verpflichtet sich, dass die im Parkhaus ausserhalb der Arbeitszeiten nicht benötigten Plätze für die öffentliche Nutzung gegen Gebühr bereitgestellt werden und zu diesem Zweck eine Grund- oder Personaldienstbarkeit im Grundbuch eintragen zu lassen, (Mitbenutzungsrecht an Autoeinstellhallenplätzen).
- 4.10.2 Die Vertragsparteien verpflichten sich gegenseitig zur unentgeltlichen Einräumung von Grunddienstbarkeiten, die durch das Bauvorhaben der EGK und durch die definitive Form der Parzellenaufteilung notwendig werden. Es sind dies:
1. Eintragung einer Dienstbarkeit zu Lasten der neuen Parzelle zu Gunsten der Parzelle 1530: Fahrwegrecht auf einer Zufahrt von der Strasse über die Rampe bis an die gemeinsame Parzellengrenze.
 2. Eintragung eines öffentlichen Fusswegrechts beim südlichen Spitz zu Lasten der neuen Parzelle.
 3. Die Stadt Laufen erteilt der EGK bei Bedarf Näherbaurechte für die gemäss Quartierplan möglichen Bauten.
 4. Die Stadt Laufen gewährt der EGK auf einem allfällig zwischen der neuen Parzelle und den angrenzenden Strassen verbleibenden Teil der Parzelle 1530 die erforderlichen Wegrechte.

Abb. 20; Auszug aus Kaufrechtsvertrag, bewilligt durch Gemeindeversammlung vom 18.09.2018; Quelle: EGK

Im Kaufrechtsvertrag werden die öffentliche Nutzung der Parkplätze ausserhalb der Arbeitszeiten der EGK, die Benutzung der Einstellhallenzufahrt für das gesamt-Areal Nau (Fahrwegrecht durch die Tiefgarage, Recht auf Bau einer unterirdischen Anbindung der eigenen Tiefgarage auf der neu abgegrenzten Parzelle auf eigene Kosten, Beteiligung an den Kosten für die Erstellung, den Unterhalt und den Betrieb der beanspruchten Bauteile usw.) sowie ein Fusswegrecht zugunsten der Öffentlichkeit auf dem Vorplatz der EGK vereinbart.

Die Regelungen im Kaufrechtsvertrag werden in den Quartierplanvertrag übertragen und nach erfolgter Genehmigung der Quartierplanung durch den Regierungsrat im Kaufvertrag übernommen.

9 Verfahren

9.1 Beurteilung durch Stadt Laufen

Die Stadt Laufen wurde während der gesamten Planung miteinbezogen. Die Stadt begrüsst die Planungsaktivitäten auf dem Areal. Insbesondere die etappenweise Entwicklung des Gesamtareals mit einer ersten Etappe im Südwesten wird seitens der Stadt als richtige und gewünschte Vorgehensweise angesehen.

9.1.1 Begleitgremium

Der Planungsprozess wurde in einem Begleitgremium bestehend aus Vertretern der Stadt Laufen, der Bauherrschaft, dem begleitenden Architektur- und Planungsbüro sowie von unabhängigen versierten Architekten (siehe Ziff. 2.1) beurteilt und entwickelt.

Im Begleitgremium wurden die Grundsätze für die vorliegende Quartierplanung festgelegt.

9.1.2 Bau- und Planungskommission

Die Bau- und Planungskommission hat als vorbereitende Kommission für den Stadtrat an ihrer Sitzung vom 12. April 2018 die Quartierplanung grundsätzlich positiv beurteilt.

9.1.3 Stadtrat

Protokoll der Stadtratssitzungen der Stadt Laufen, siehe Anhang 3

Der Stadtrat hat an seinen Sitzungen vom 16. und 23. April den Empfehlungen der Bau- und Planungskommission zugestimmt.

Die Anregungen aus der Bau- und Planungskommission und aus dem Stadtrat wurden in der Quartierplanung umgesetzt und vom Leiter Bau- und Planung, Herr Martin Hofer kontrolliert. Damit war die Quartierplanung seitens Stadt Laufen freigegeben für das kantonale Vorprüfungsverfahren.

9.2 Kantonale Vorprüfung

Kantonaler Vorprüfungsbericht siehe Anhang 4.1

Übersicht Berücksichtigung der kantonalen Vorprüfungsergebnisse siehe Anhang 4.2

Die Ergebnisse der kantonalen Vorprüfung wurden mit Schreiben vom 31. August 2018 dem Stadtrat Laufen mitgeteilt. Die Vorgaben wurden soweit möglich umgesetzt. Zudem wurden Formulierungsvorschläge und Empfehlungen zu den einzelnen Bestimmungen im Reglement und im Plan berücksichtigt.

9.3 Informations- und Mitwirkungsverfahren

Mitwirkungsbericht, siehe Anhang 5

Gestützt auf Art. 4 des Bundesgesetzes über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 und § 7 des kantonalen Raumplanungs- und Baugesetzes vom 8. Januar 1998 führte die Stadt Laufen für die Quartierplanung „EGK-Neubau“ das öffentliche Mitwirkungsverfahren durch. Zum Auftakt des Verfahrens wurde eine öffentliche Informationsveranstaltung am 29. Mai 2018 im Fahnensaal des Stadthauses durchgeführt

Publikation Mitwirkungsverfahren

Wochenblatt, amtlicher Anzeiger für das Schwarzbubenland und das Laufental Nr. 21 vom 24. Mai 2018

Der Entwurf der Quartierplanvorschriften sowie der Planungs- und Begleitbericht konnten während der Schalteröffnungszeiten im Stadtbauamt sowie im Internet unter www.laufen.bl.ch eingesehen werden.

Mitwirkungsfrist: vom 29. Mai bis 22. Juni 2018

Mitwirkungseingaben: Es wurden 4 Eingaben zur Mitwirkung eingereicht

Die Behandlung der Mitwirkungseingaben erfolgt in einem separaten Mitwirkungsbericht gemäss §2 RBV, welcher am 3. September 2018 vom Stadtrat verabschiedet wurde. Die Einsichtnahme zu den Entscheidungen des Stadtrates zu den Mitwirkungseingaben wurde im Wochenblatt Nr. 37 vom 13. September 2018 publiziert und fand vom 13. bis 27. September 2018 statt.

9.4 Beschluss- und Auflageverfahren

Text wird nach Vorliegen ergänzt.

9.5 Einspracheverhandlungen

Text wird nach Vorliegen ergänzt.

10 Genehmigungsantrag

Gestützt auf diesen Planungs- und Begleitbericht beantragt der Stadtrat Laufen beim Regierungsrat, die vorliegende Quartierplanung zu genehmigen.

Stadt Laufen,

Namens des Stadtrates

Der Stadtpräsident:

Der Stadtschreiber:

Anhang 1: Protokollauszug Kant. Denkmal- und Heimatschutzkommission

Beurteilung durch die kantonale Denkmal- und Heimatschutzkommission, Vorabklärung vom 14.11.2017.

Kantonale Denkmal- und Heimatschutzkommission
Dr. Walter Niederberger
Aktuar
Kreuzbodenweg 2
4410 Liestal
T 061 552 58 10
walter.niederberger@bl.ch
www.dhk.bl.ch



BASEL
LANDSCHAFT

Aktuar_DHK_W.Niederberger, Kreuzbodenweg 2, 4410 Liestal

Bau und Planung
Stadtverwaltung Laufen
Herr M. Hofer
Vorstadtplatz 2
4242 Laufen

Liestal, 28.11.2017

Protokollauszug der Sitzung der Kantonalen Denkmal- und Heimatschutzkommission vom 14.11.2017

Sehr geehrter Herr Hofer

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

2. Laufen, Nau, Bauprojekt, Rahmenbedingungen

Vgl. das Protokoll der Sitzung vom 22. Juni 2015. Statt der geplanten Überbauung Nau soll in einem ersten Schritt vis-à-vis des ehem. Schlachthauses ein mehrgeschossiger Verwaltungsbau – gemäss den Unterlagen, die die Stadt Laufen zugesandt hat, sind bis zu sechs Geschosse geplant – entstehen. Die Stadt Laufen hat der Denkmalpflege einen Sitz in der Wettbewerbsjury angeboten. Für die Denkmal- und Ortsbildpflege ist das Projekt aber zu wenig ortsbildrelevant, so dass sie verzichtet hat. Da die Kommission in die Beratung der Überbauung Nau involviert war, wünscht die Stadt Laufen, ihre Haltung bzw. Rahmenbedingungen zum geplanten Projekt zu erfahren.

Gemäss DHG § 14 ist die DHK beratendes Fachorgan des Kantons und der Einwohnergemeinden. Sie nimmt u.a. folgende Aufgabe wahr: sie begutachtet Planungen, die das Orts- und Landschaftsbild wesentlich verändern würden.

://: - Für die Kommission ist das für den Neubau vorgesehene Areal für das Orts- und Landschaftsbild nicht sehr relevant. Sie stellt daher keine Rahmenbedingungen, behält sich aber vor, ein Projekt auf seine Ortsbildverträglichkeit zu überprüfen, sollte es wesentlich höher werden als die bisherigen angegebenen sechs Geschosse.

Freundliche Grüsse

Walter Niederberger
Der Aktuar

Anhang 2: Auszug aus Beschlussprotokoll der kantonalen Arealbaukommission

Beurteilung durch die kantonale Fachkommission für Arealüberbauungen vom 22. März 2018, Beschlussprotokoll vom 10. April 2018

Kantonale Fachkommission zur
Beurteilung von Arealüberbauungen
Kreuzbodenweg 2
Postfach
4410 Liestal
T 061 552 59 33
raumplanung@bl.ch

BASEL 
LANDSCHAFT

BAU- UND UMWELTSCHUTZDIREKTION
AMT FÜR RAUMPLANUNG

Bau- und Umweltschutzdirektion, ARP/ABK, Kreuzbodenweg 2, 4410 Liestal

Stadtrat Laufen
4242 Laufen

KOPIE

Liestal, 10. April 2018

Quartierplanung "Birs-Park", Laufen

Auszug aus dem Beschlussprotokoll der Kantonalen Arealbaukommission (ABK)

Sehr geehrte Damen und Herren

Die kantonale Fachkommission zur Beurteilung von Arealüberbauungen (Arealbaukommission) hat an ihrer Sitzung vom 22.03.2018 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 Positionierung des Vorhabens im südwestlichen Teil des Areals ist richtig.
- Neben den Festlegungen im Quartierplan für das Projekt der EGK soll auch das umliegende Gelände, welches nach Abschluss des Hochwasserschutzprojektes des kantonalen Tiefbauamtes weitgehend ungenutzt sein wird, mitgedacht werden. Empfohlen wird, gewisse Grundsätze (Wohn- und Arbeitsnutzung, Zugang zum Birsufer, übergeordnete Erschliessung) für die Weiterentwicklung festzuhalten und nach Möglichkeit auch rechtlich sicherzustellen (beispielsweise mittels Zuteilung in eine Zone mit Quartierplanpflicht mit gewissen Randbedingungen).
- Das Volumen wird recht gross sein, so dass die Baute nicht mehr als 5 Geschosse aufweisen sollte.
- Da als nächster Schritt ein Konkurrenzverfahren mit drei Büros durchgeführt werden soll, wird es als wenig zweckmässig erachtet, wenn die Form der Baute und die Lage der Autoeinstellhallenzufahrt ausserhalb der Hauptbaute bereits vorgängig mittels Ausscheidung von entsprechenden Baubereichen im QP vorgegeben ist. Es entsteht der Eindruck, dass lediglich die Architektur und die Fassadengestaltung Gegenstand des Konkurrenzverfahrens sein sollen. Aus Sicht der ABK müsste aber auch die Form und Ausgestaltung des Gebäudes, der Innenhof und die Zufahrt frei geprüft werden, da diese Bestandteile noch nicht überzeugen. Entsprechend wäre es begrüssenswert, wenn der Quartierplan erst anschliessend, gestützt auf die Erkenntnisse aus den Ergebnissen des Konkurrenzverfahrens, definitiv ausgearbeitet und zur Vorprüfung eingereicht würde.
- Sollte der QP dennoch bereits vorgängig erarbeitet werden, sollte zumindest der Baubereich so ausgestaltet sein, dass er die Form der Baute nicht bereits jetzt zementiert

- Für die Aussenraum-/Grünraumgestaltung empfiehlt sich der Beizug eines Landschaftsarchitekten, insbesondere da der Anspruch der EGK ja ein nachhaltiges, ökologisches Konzept vorsieht. In diesem Zusammenhang muss auch darauf hingewiesen werden, dass eine unterirdische Autoeinstellhalle nicht unter das gesamte Grundstück gelegt werden sollte.

Beschluss

://: Die Arealbaukommission empfiehlt eine Weiterbearbeitung im Sinne der Erwägungen und würde eine nochmalige Vorlage begrüßen.

Freundliche Grüsse
I.A. der Protokollführung


Donna Lancellotti

Anhang 3: Schreiben des Stadtrates vom 25.4.18 mit Entscheiden zum QP

Auszug aus Protokoll des Stadtrates von Laufen zum Quartierplan und -verfahren (Sitzungen 16./23. April 2018)



EGK-Gesundheitskasse
Geschäftsleitung
Brislachstrasse 2
4242 Laufen

STADTVERWALTUNG

Vorstadtplatz 2
Postfach
4242 Laufen
Tel: (+41) 061 766 33 33
Fax: (+41) 061 766 33 39
E-Mail: walter.ziltener@laufen-bl.ch
Internet: www.laufen-bl.ch
Datum: 25. April 2018

790.1.5.8 Birs-Park (EGK)

Quartierplan Birs-Park

Sehr geehrte Herren

Wir danken für die Vorstellung und Präsentation Ihres Projektes anlässlich der Stadtratssitzung vom 16. April 2018. Basierend darauf und basierend auf Ihrem Email nehmen wir gerne Stellung zu Ihren Fragen.

1. Aufgrund der geänderten Nutzung, Mehrfläche für Drittmietler, wird der Verkaufspreis angepasst. Die Mehrfläche für Drittmietler von 700 m² entspricht bei einer Ausnutzung von 1.3 einer Grundstückfläche von 540 m². Der Grundstückspreis für diese Fläche beträgt in Abweichung von der Rahmenvereinbarung CHF 900.00/m². Somit ergibt sich folgender Kaufpreis:

2'960 m ²	à	CHF 600.00/m ²	=	CHF 1'776'000.00
540 m ²	à	CHF 900.007m ²	=	CHF 486'000.00
Total für 3'500'000 m ²				CHF 2'262'000.00

2. Die Höhe des Gebäudes wird auf 21.5 m respektive auf die maximale Höhe über Meer von 372.5 festgelegt.
3. Das Projekt soll anlässlich einer gemeinsamen Veranstaltung Stadt Laufen/EGK in KW 22 vorgestellt werden.
4. Das Kaufrecht für die EGK-Parzelle und der Kredit Rückbau werden anlässlich der Gemeindeversammlung vom 18. September 2018 traktandiert, der Quartierplan für die EGK-Parzelle ist für die Gemeindeversammlung vom 13. Dezember 2018 vorgesehen.
5. Der maximalen Bruttogeschossfläche von 4'500 m² mit einer Grundstückfläche von 3'500 m² und einer Ausnutzungsziffer von 1.3 wird zugestimmt.
6. Gemäss bereits mündlich erfolgter Begründung wird ein Bonus von 10 % auf die Bruttogeschossfläche aufgrund von energieeffizientem Bauen abgelehnt.
7. Auf die Aufnahme eines zusätzlichen Parkierungsgeschosses im 2. UG im Quartierplan wird verzichtet.
8. Der Stadtrat ist mit dem Bebauungskonzept für die Hauptparzelle einverstanden.
9. Der Stadtrat ist mit dem Ablauf des Rückbaus und der Sanierung der Parzelle einverstanden.

Laufe, d' Stadt zum Läbe



10. Die Hauptparzelle kann für die Zwischennutzung als Umschlagsplatz verwendet werden. Dazu bedarf es der Absprache mit den Verantwortlichen des Hochwasserschutzprojektes des Kantons, welche die Hauptparzelle ebenfalls als Lager- und Umschlagplatz benötigen.

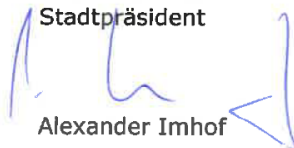
11. Für die Ausarbeitung der vertraglichen Unterlagen wird das Notariat Brügger vorgeschlagen.

Der Stadtrat hat dem Quartierplan zugestimmt und für die Vorprüfung und Mitwirkung frei gegeben. Wir bitten Sie höflich um Ihre schriftliche Zustimmung zu den oben aufgeführten Punkten zukommen zu lassen.

Wir freuen uns auf die weitere Zusammenarbeit und den erfolgreichen Abschluss des Projekts.

Freundliche Grüsse

STADTRAT LAUFEN
Stadtpräsident


Alexander Imhof

Stadtverwalter


Walter Ziltener

Kopie

Stadtrat Patrik Stähli
Bau & Planung

Abteilung Ortsplanung
Verena Hanselmann
Kreisplanerin
Kreuzbodenweg 2
4410 Liestal
T 061 552 55 97
verena.hanselmann@bl.ch
www.arp.bl.ch

Stadt Laufen 4242 LAUFEN/BL	
03. SEP. 2018	
Akten-Nr.	

**BASEL
LANDSCHAFT** 
BAU- UND UMWELTSCHUTZDIREKTION
AMT FÜR RAUMPLANUNG

Bau- und Umweltschutzdirektion, Rheinstrasse 29, 4410 Liestal

Stadtrat Laufen
Vorstadtplatz 2
4242 Laufen

Liestal, 31. August 2018
BUD/ARP/43809/e

Stadt Laufen
Quartierplanvorschriften Birspark
Kantonale Vorprüfung

Sehr geehrte Damen und Herren

Mit Brief vom 30. April 2018 hat uns die Firma CAS-Gruppe AG, Luzern, in Ihrem Namen die Unterlagen zum oben erwähnten Geschäft zur kantonalen Vorprüfung eingereicht. Wir danken für die Möglichkeit der Stellungnahme. Nach Abschluss der üblichen verwaltungsinternen Vernehmlassung und nach eingehender Prüfung können wir Ihnen nun Folgendes mitteilen:

1. Strassenprojekt Naustrasse

Die Naustrasse im Bereich der geplanten Überbauung muss aus verschiedenen Gründen angepasst werden: Mit der Öffnung der Diebachstrasse wird vom Schliffweg mehr Verkehr kommen (durchschnittlicher Werktagsverkehr bis zu 2'000 Fahrzeuge), die Birsbrücke wird aufgrund des Hochwasserschutzes neu gebaut, mit der Arealentwicklung Nau (bzw. generell) werden neue Verbindungen für den Fuss- und Veloverkehr gefordert. Durch eine geplante Umlegung der kantonalen Radrouten auf diesen Abschnitt der Naustrasse entstehen neue Anforderungen an deren Ausgestaltung. Seitdem dem Tiefbauamt die Quartierplanung „Birspark“ bekannt ist (Besprechung mit der Gemeinde Laufen am 28. Januar 2018), wurde eine Studie für die neue Ausgestaltung der Naustrasse in Auftrag gegeben, um den räumlichen Platzbedarf (und somit eine neue Baulinie) abschliessend zu definieren.

Bereits am 1. Februar 2018 wurde der Stadt Laufen schriftlich mitgeteilt, dass es durchaus möglich ist, dass gegenüber heute von einer Verschiebung der Baulinie von bis zu 6 m auszugehen ist. In der Zwischenzeit liegen die entsprechenden Pläne vor. Diese werden bis im Herbst 2018 noch definitiv bereinigt (vgl. Entwurf in der Beilage, Stand 25. Juli 2018). Es wird beabsichtigt, die neue Baulinie im 4. Quartal 2018 aufzulegen (vgl. auch nachfolgende Ausführungen).

2. Quartierplan

Zwingende Vorgabe:

Baulinien: Die beiden Baulinien sind zu streichen.

- Eine neue kantonale Strassenbaulinie wird gemäss beigelegtem Entwurf (Stand 25. Juli 2018) innerhalb des Quartierplan-Perimeters zu liegen kommen. Gemäss vorgenannten Ausführungen ist beabsichtigt, die kantonale Strassenbaulinie im vierten Quartal 2018 aufzulegen. Entlang der Kantonsstrasse kann die Stadt Laufen lediglich hinter der kantonalen Baulinie eine kommunale Baulinie festlegen. Dies ist im Rahmen der Quartierplanung zwingend zu berücksichtigen. Die Quartierplanung ist entsprechend anzupassen. Die Lage des Baubereichs für Nebenbauten ist zu überprüfen (siehe auch Ausführungen zu § 4 Abs. 7).
- Gemäss § 97 Abs. 1 lit. a. bis g. Raumplanungs- und Baugesetz (RBG) ist geregelt, wo bzw. entlang welcher Anlagen und Flächen Baulinien gelegt werden können. Das RBG sieht keine Baulinien gegenüber Nachbargrundstücken vor, um den gesetzlichen Grenzabstand zu reduzieren. Die Grenz- und Gebäudeabstände zu den Nachbargrundstücken ausserhalb des Quartierplanperimeters sind gemäss § 90 RBG einzuhalten, dabei erfolgt eine abschliessende Beurteilung der notwendigen Abstände im Baugesuchsverfahren. Sollen die Grenzabstände gegenüber Parzellen ausserhalb des Quartierplanperimeters verringert werden, müssen Näher- oder Grenzbaurechte vereinbart, öffentlich beurkundet und grundbuchlich gesichert werden (§ 94 Abs. 2 RBG). Es handelt sich dabei um Vereinbarungen zwischen Personen (Grundeigentümer/-innen), welche nicht durch öffentlich-rechtliche Festlegungen - und somit möglicherweise gegen den Willen der Betroffenen - ersetzt werden können.

Verschiedene orientierende/verbindliche Inhalte: Verschiedene Inhalte, welche im Plan lediglich orientierend dargestellt sind, gehören zwingend in den verbindlichen Planinhalt, da der Plan ansonsten für bestimmte Bereiche keine Aussage macht:

- Fussgängerbereich/Vorplatz
- Grün- und Freiflächen
- Standorte für Veloabstellplätze
- Containerstandorte
- Baumstandorte neu

Hingegen gehört das „Gewachsene Terrain“ in den orientierenden Planinhalt.

Grün- und Freiflächen/Erschliessungsbereich: Es ist festzustellen, dass die Erschliessung (dazu gehört auch der „Fussgängerbereich/Vorplatz“) extrem viel Platz einnimmt und dass die nördliche Ecke des Areals entgegen den Darstellungen im Planungsbericht (z.B. Abb. 5-7, S. 10) der Erschliessung dienen soll statt als Grün- und Freifläche vorgesehen ist. Es ist nicht nachvollziehbar, warum die Erschliessungsflächen so viel Raum beanspruchen. Da die Tiefgarage ohnehin als öffentliche Einstellhalle genutzt werden soll, wäre es folgerichtig, auch die Besucherparkplätze in der Tiefgarage zu platzieren (d.h. dass z.B. lediglich die Parkplätze für Personen mit eingeschränkter Mobilität oberirdisch angeordnet werden). Somit könnten tatsächlich grosszügige und hochwertige Grün- und Freiflächen entstehen (wie es bereits ein Anliegen der Arealbaukommission war). Die Festlegungen zum Erschliessungsbereich sind zu überprüfen. Die Erschliessungsflächen sind auf das notwendige Mass zu verkleinern.

Naturgefahren: Die Naturgefahrenkarte (NGK) der Stadt Laufen weist im Quartierplanperimeter eine geringe Gefährdung („gelb“) durch Überschwemmungen der Birs aus. Eine Umsetzung dieser Erkenntnisse in den Quartierplanvorschriften erfolgt aktuell nicht. Im Planungsbericht (S. 16) wird auf das Baugesuchsverfahren verwiesen, in welchem bauliche Massnahmen am Gebäude gegen Hochwasser nachgewiesen würden.

Die Erkenntnisse der NGK sind in den Quartierplanvorschriften zu berücksichtigen und umzusetzen. Wir verweisen diesbezüglich auf die Wegleitung „Umsetzung der Naturgefahrenkarte in die kommunale Nutzungsplanung“ (ARP Juni 2011). Grundlage der Forderung bildet der kantonale Richtplan, nach welchem die Gemeinden die Gefahrenkarten bei ihren raumwirksamen Tätigkeiten zu berücksichtigen und die notwendigen planerischen und baurechtlichen Schutzbestimmungen in ihren Nutzungsplänen festzulegen haben (Objektblatt L1.3 Planungsanweisung b).

Die am 1. Januar 2018 in Kraft getretenen Änderung des Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) zur Berücksichtigung der gravitativen Naturgefahren im Baubewilligungsverfahren (§ 101 Abs. 1, Abs. 1 lit. c und Abs. 2^{bis} RBG) sowie das gleichzeitig in Kraft getretene Brand- und Naturgefahrenpräventionsgesetz (BNPG) entbinden die Gemeinden nicht von den Planungsanweisungen des Richtplans.

3. Quartierplanreglement

3.1 § 1 Zweck und Ziele der Planung

Zwingende Vorgabe:

Absatz 1: Das Quartierplanreglement stellt einen Rechtssatz dar, mit welchem die Nutzungsvorschriften (Art und Mass der Nutzung) und die Schutzvorschriften (Schutzziele und -massnahmen) verbindlich festgelegt werden. Beschreibungen und erläuternde Angaben - wie es § 1 Abs. 1 darstellt - gehören nicht in den Beschlussinhalt sondern in den Planungsbericht.

3.2 § 3 Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten

Empfehlung:

Absatz 5: Im Quartierplan wird ein Baubereich mit einer max. Höhe von 372.5 m.ü.M. definiert. Die Baubereichshöhe sollte derart gewählt werden, dass Absturzsicherungen, technische Aufbauten und die Überdachung des Atriums innerhalb des Baubereichs möglich sind, ohne diesen zu überragen. Dabei ist dann aber zwischen Baubereichshöhe und Gebäudehöhe zu unterscheiden.

3.3 § 4 Art und Mass der Nutzung

Empfehlung:

Absatz 2: Zur Vereinfachung der Bestimmung empfehlen wir die Verwendung der in unserem Kanton üblicherweise angewandten Bruttogeschossfläche (BGF). Dadurch könnte Abs. 2 auf folgenden Satz reduziert werden: „Das bauliche Nutzungsmass im Quartierplan-Areal beträgt insgesamt max. 4'550 m² BGF.“

Zwingende Vorgabe:

Absatz 3: Sinn und Zweck dieser Bestimmung ist nicht ersichtlich. Absatz 3 ist zu streichen.

Absatz 7: Es ist nicht nachvollziehbar, warum es einen Baubereich für Nebenbauten braucht, wenn solche ausserhalb dieses Baubereichs genauso zulässig sein sollen. Es ist entweder abschliessend zu definieren, was innerhalb und was ausserhalb des Baubereichs für Nebenbauten zulässig ist, oder es ist auf den Baubereich zu verzichten und die Nebenbauten sind mit einer Flächenangabe (z.B.: „Nebenbauten sind auf 3 % der anrechenbaren Parzelle zulässig“ oder „... dürfen insgesamt eine Fläche von 75 m² nicht überschreiten“) zu beschränken. 150 m² erachten wir zudem als eine sehr grosse Fläche, wenn der Bedarf gemäss Projekt nur 75 m² beträgt. Zudem ist wie in der Quartierplanung sonst (und im Plan festgelegt) die Gebäudehöhe statt die Fassadenhöhe zu definieren. Im Weiteren besteht ein Widerspruch zwischen der den Baubereich unterlegten Grün- und Freifläche, welche gemäss § 5 Abs. 2 grundsätzlich vor Überbauung freizuhalten ist, und dem Baubereich selbst, der der Bebauung dient.

In Zusammenhang mit dem Raumbedarf der neuen Naustrasse und der neuen kantonalen Baulinie machen wir darauf aufmerksam, dass zwischen Bau- und Strassenlinie lediglich die in § 54 Abs. 1 RBG genannten Bauten und Bauteile errichtet werden dürfen, unabhängig davon, welche Bauten und Bauteile gemäss den Bestimmungen eines allfälligen Baubereichs zulässig wären. § 54 RBG ist eine abschliessende Regelung, welche mit der Quartierplanung nicht verändert werden kann.

Wir bitten um eine grundsätzliche Überarbeitung der Bestimmung (und des Plans).

Absatz 8: Teilweise sind in diesem Baubereich Ergänzungsbauten möglich, die auch unter die Nebenbauten von Abs. 7 gezählt werden können. Es ist somit nicht klar, welche Erschliessungs-, Ergänzungs- oder Nebenbauten zu den 150 oder 500 m² gezählt werden müssen. Zumal die 500 m² im Vergleich zu den 370 m² gemäss Projekt wiederum reichlich gross bemessen sind. Eine Lösung könnte sein, dass sich dieser Baubereich lediglich auf die gedeckte Einfahrt der Tiefgarage beschränkt und die anderen Nebenbauten grundsätzlich im Erschliessungsbereich zulässig sind.

Gemäss Plan ist die maximale Gebäudehöhe definiert, nicht die maximale Fassadenhöhe. In Zusammenhang mit Abs. 7 ist eine grundsätzliche Überarbeitung der Bestimmungen zu den Erschliessungs-, Ergänzungs- und Nebenbauten notwendig. Dabei ist auf einfache, nachvollziehbare und sich nicht widersprechende Regelungen zu achten.

3.4 § 5 Nutzung und Gestaltung der Aussen- und Freiräume

Zwingende Vorgabe:

Begriffe: Die Begriffe, welche in Plan und Reglement verwendet werden, müssen übereinstimmen (Plan: „Grün- und Freiflächen“, „Fussgängerbereich/Vorplatz“; Reglement: „Aussen- und Freiräume“, „Vorplatzflächen“)

Absatz 2: Der erste Satz ist im Sinne des ökologischen Ausgleichs im Siedlungsraum zu ändern: „Grün- und Freiflächen sind naturnah zu gestalten sowie extensiv und dauerhaft zu pflegen.“

Absatz 6: Gemäss Plan sind lediglich fünf Baumstandorte vorgesehen. Damit diese nicht derart unverbindlich bleiben, ist eine Mindestzahl zu definieren, insbesondere da die Einschränkung mit der Ausnahme „über der Einstellhalle“ praktisch alle Standorte dahinfallen (vgl. nachfolgende Ausführungen).

Absatz 7: Wir begrüßen die Bestimmung. Vorgaben zur Beleuchtungszeiten/-dauer etc. gehören jedoch in das Polizeireglement. „Leuchtdauer“ ist daher zu streichen.

Substratschicht über der Einstellhalle: Wo sich die Bereiche für Neupflanzungen von Bäumen und der Bereich für unterirdische Bauwerke überlappen, ist eine genügend starke Überdeckung mit Substrat zu gewährleisten. Eine Alternative ist, den Bereich für unterirdische Bauwerke so zu verkleinern, dass die Pflanzung auch grosskroniger Bäume keine Einschränkungen erfährt. Die Bestimmung ist entsprechend anzupassen (vgl. auch Stellungnahme der Arealbaukommission).

3.5 § 6 Erschliessung und Parkierung

Empfehlung:

Absatz 2: Wie bereits erwähnt, sollten die Besucherparkplätze ebenfalls in der Einstellhalle platziert werden. Ansonsten ist zumindest einzuschränken, wo diese oberirdisch platziert werden können (Verkleinerung Erschliessungsbereich).

Absatz 4: Es wird empfohlen, dass eine maximal zulässige Anzahl Parkplätze festgelegt wird. Für Nicht-Wohnnutzungen kann in der Quartierplanung ein Reduktionsfaktor festgelegt werden. Wird die Reduktion tatsächlich im Rahmen der Quartierplanung vorgenommen (Vorwegnahme von § 70 Abs. 2 RBV), dann ist die Zahl der Parkplätze fix vorgegeben, so dass auf Stufe Baubewilligung keine Möglichkeit mehr besteht, eine weitere Reduktion geltend zu machen. Insofern empfehlen wir, auf eine Festlegung der Reduktion im Reglement zu verzichten und diese stattdessen im Baugesuchsverfahren vorzunehmen.

3.6 § 7 Ver- und Entsorgung

Zwingende Vorgabe:

Absatz 3: Der Text, „Für die Wärmeerzeugung ist ein umweltfreundliches und energiesparendes Konzept zu erstellen“, stellt keine konkrete Anforderung. Der Text ist entweder zu streichen oder durch eine definierte Anforderung, welche durch die Fachstelle Energie abschliessend im Baubewilligungsverfahren geprüft werden kann, zu ersetzen, wie z.B.:

- Der Energiebedarf für Raumwärme und Warmwasser muss mindestens zu ¾ mit Abwärme oder Energie aus erneuerbaren Ressourcen gedeckt werden.
- Die Quartierplanüberbauung ist an den Wärmeverbund „xy“, welcher mindestens ¾ erneuerbare Energie ins Wärmenetz absetzt, anzuschliessen.
- Der Anschluss an den Wärmeverbund „xy“, welcher mindestens ¾ erneuerbare Energie ins Wärmenetz absetzt, ist zu prüfen.
- Vom Anschluss kann abgesehen werden, wenn eine Energieversorgung nachgewiesen wird, welche mehr als ¾ erneuerbare Energie nutzt.

4. Planungsbericht

Zwingende Vorgabe:

Verkehrliche Auswirkungen: Die erwartete Verkehrserzeugung und ihre Auswirkungen auf das umliegende Kantonsstrassennetz und ÖV-Netz sind darzustellen und ihre Verträglichkeit ist zu beurteilen. Aufgrund der Ausgangslage ist eine detaillierte Darstellung für das Quartierplanareal und eine Abschätzung für die weitere Entwicklung der bisherigen Zone für öffentliche Werke und Anlagen vorzulegen. Für die Prüfung der verkehrlichen Auswirkungen ist der in der zulässigen BGF maximal plausible „ungünstigste“ (also am meisten Verkehr erzeugende) Fall bezüglich Nutzungen zu Grunde zu legen (allein auf ein Richtprojekt darf nicht abgestützt werden).

Reduktionsfaktoren (Kapitel 4.6.2): Die politischen respektive planerischen Leitbilder, die zur Begründung des Reduktionsfaktors R2 angeführt werden, sind konkret zu bezeichnen.

Ausgestaltung des Knotens Schliffweg/Naustrasse: Mit der zukünftigen Entwicklung sind verschiedene Anforderungen (u.a. auch Verkehrsfluss und Verkehrssicherheit) an die Naustrasse gestellt. Dies ist bei der Ausgestaltung des Knotens Schliffweg/Naustrasse zwingend zu berücksichtigen. Bezüglich Verkehrsfluss ist der Nachweis der Verkehrsqualität der möglichen Knotenform(en) auszuweisen. Bezogen auf die Verkehrssicherheit ist der an dieser Stelle nicht zu unterschätzende Menge an Fussgängern und Velofahrern gebührend Rechnung zu tragen, d.h. die Prüfung der Sichtweiten gemäss Normvorgaben ist ebenfalls auszuweisen, zumal sich die Einmündung (Querungsstelle) in einem „kurvigen“ Bereich mit Stützmauern und gesenktem Terrain befindet.

Massnahme M5 Aggloprogramm: Das Zusammenspiel des Vorhabens mit den Massnahmen gemäss Agglomerationsprogramm Basel, 3. Generation, Massnahme M5, sollte (soweit sie nach wie vor zur Umsetzung vorgesehen sind) dargestellt werden.

Allgemeine Vorgaben: Gemäss § 31 Abs. 4 RBG haben die Gemeinden mit dem Antrag zur Genehmigung der Quartierplanvorschriften dem Regierungsrat den nach Bundesrecht vorgeschriebenen Planungsbericht einzureichen. Inhaltlich sind die Vorgaben von Art. 2, 3 & 47 Raumplanungsverordnung (RPV) zu berücksichtigen. Die Berichterstattung soll der Bedeutung und dem Umfang der Nutzungsplanung angepasst sein, wobei Folgendes speziell zu beachten ist:

- Der Planungsbericht liegt im Entwurf bei der Beschlussfassung der Planung durch die Einwohnergemeindeversammlung vor und wird öffentlich aufgelegt. Der Bericht ist aber nicht Bestandteil des Beschlusses.
- Bevor die Planung dem Regierungsrat zur Genehmigung vorgelegt wird, erfolgt die Ergänzung des Berichtes insbesondere bezüglich Aussagen
 1. zu allfälligen Änderungen aufgrund von Anträgen aus der Gemeindeversammlung,

2. zu Einsprachen und deren Behandlung;
 3. zu allfälligen geringfügigen Änderungen,
 4. zu Änderungen, die zwischen Vorprüfung und Genehmigungsantrag erfolgt sind. Alle Änderungen sind explizit zu deklarieren (Exemplar mit markierten Änderungen).
- Der Planungsbericht ist vom Gemeinderat als sein Bericht an die Genehmigungsbehörde zu verabschieden und zu unterschreiben.
 - Genehmigungsanträge mit mangelhaften Planungsberichten können zurückgewiesen werden.

5. Weitere Hinweise und Informationen

Kataster der belasteten Standorte: Das den Quartierplan „Birspark“ umfassende Areal ist im Kataster der belasteten Standorte rechtskräftig als „belastet, aber weder als überwachungs- noch sanierungsbedürftig“ (Standort Nr. 2787720137) verzeichnet. Im Vorfeld von Nutzungsänderungen und Baumassnahmen sowie auch z.B. vor Entfernung der Oberflächenversiegelung sind gemäss Artikel 3 der Altlasten-Verordnung (AltV; SR 814.680) allfällige Auswirkungen der Massnahmen auf Schutzgüter zu beurteilen.

Für bauliche Veränderungen auf dem Areal ist spätestens im Rahmen eines entsprechenden Baugesuchs ein „Vorgehens- und Entsorgungskonzept BL“ zu erstellen (entsprechende Unterlagen und Merkblätter siehe > Altlasten > Publikationen).

Fundationstiefe: Von einer im Quartierplan erlaubten Gebäudehöhe oder Geschosszahl kann nicht darauf geschlossen werden, dass die zu einer solchen Bauausführung statisch erforderliche Fundationsweise oder Einbautiefe bewilligungsfähig ist. Bauten und Grabungen unterhalb des mittleren Grundwasserspiegels sind in der Regel nicht gestattet und können nur ausnahmsweise unter gewissen Voraussetzungen bewilligt werden (kGSchV SGS 455.11 § 21, GSchG Art. 43 und GSchV Anhang 4 Ziff 211). Wir weisen deshalb darauf hin, dass an einem Standort, an welchem ein Einbau ins Grundwasser aus gewässerschutzrechtlicher Sicht eingeschränkt oder nicht bewilligungsfähig ist, die erlaubte Gebäudehöhe oder Geschosszahl gegebenenfalls nicht ausgenutzt werden kann.

Hochwasserschutz: Für den Unterhalt des Dammes (sowie der Brücke) wird die (neue) Dammkrone befahrbar ausgebildet. Da die Strasse mit der neuen Brücke den neuen Damm „zerschneidet“, braucht es vom Strassenraum her beidseitig der Brücke ordentliche Zufahrten (Rampen) auf die Dammkrone inklusive allfällige Aufstell- und/oder Wendeflächen. Dieser Platzbedarf ist zu berücksichtigen.

Unterirdische Bauten zwischen Bau- und Strassenlinie: Grundsätzlich können unterirdische Bauten gemäss RBV § 66 behandelt werden. Im Rahmen eines Quartierplans ist es möglich, den Abstand zur Parzellengrenze weiter zu verringern, sofern die entsprechende Überdeckung in Abhängigkeit zur Fahrbahnhöhe der Kantonsstrasse gewährleistet ist. Zudem muss aber zwingend noch ein Konstruktionsabstand zur Parzellengrenze der Kantonsstrasse eingerechnet werden, üblicherweise > 1.50 m.

6. Bestätigung der digitalen Daten

Gemäss § 3a Abs. 9 RBV ist uns von der Datenverwaltungsstelle der Gemeinde zu bestätigen, dass die beschlossenen, aufgelegten und zur Genehmigung eingereichten physischen Pläne mit den digitalen Daten übereinstimmen. Das Vorliegen dieser Bestätigung ist Genehmigungsvoraussetzung. Wir empfehlen Ihnen deshalb, die Prüfung der digitalen Daten rechtzeitig vornehmen zu lassen, so dass die Bestätigung der Übereinstimmung zusammen mit den Genehmigungsunterlagen eingereicht werden kann.

7. Vorprüfungsvorbehalt

Aufgrund verschiedener Gerichtsentscheide machen wir Sie darauf aufmerksam, dass im Zusammenhang mit der Behandlung von unerledigten Einsprachen der Regierungsrat verpflichtet ist, Planungsmassnahmen der Gemeinden auch auf ihre Zweckmässigkeit zu überprüfen. Im Rahmen seiner Interessenabwägung, insbesondere unter Beachtung neuer, entscheidrelevanter Argumente seitens der Einsprechenden, kann der Regierungsrat zu einer anderen Beurteilung kommen als die Fachinstanzen im Rahmen des Vorprüfungsverfahrens.

Wir hoffen, dass Ihnen unsere Stellungnahme für die Weiterbearbeitung von Nutzen ist. Sollten sich noch Fragen ergeben, sind wir selbstverständlich gerne bereit, diese mit Ihnen zu besprechen.

Freundliche Grüsse



Verena Hanselmann

– Bau- und Strassenlinienplan Naustrasse, Entwurf vom 25. Juli 2018

Kopie:

- CAS-Gruppe AG, Obergrundstrasse 73, 6003 Luzern
per E-Mail:
- Amt für Umweltschutz und Energie
- Bauinspektorat
- Kantonale Denkmalpflege
- Kantonsplanung
- Lärmschutz
- Natur und Landschaft
- Naturgefahrenfachstelle
- Öffentlicher Verkehr
- Sicherheitsinspektorat
- Tiefbauamt

Anhang 4.2: Übersicht Berücksichtigung der kantonalen Vorprüfungsergebnisse

Legende				
Art: Z = zwingende Vorgabe H = Hinweis E = Empfehlung			Umsetzung (Ums): ✓ = Gemeinde ist auf Forderung eingetreten X = Forderung wird nicht berücksichtigt K = Anregung Kanton wird zur Kenntnis genommen	
Ziff.	Titel und Thematik (zusammengefasst)	Art	Stellungnahme und Entscheid Stadtrat	Ums
1.	Strassenprojekt Naustrasse Hinweis auf die neue Linienführung sowie Baulinien entlang der Naustrasse (Beilage).	H	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Da die neue Baulinie noch nicht definitiv ist, kann der Baubereich für unterirdische Bauten lediglich in den orientierenden Planinhalt aufgenommen werden.	K
2.	Quartierplan Baulinien: Die beiden Baulinien sind zu streichen.	Z	Beide Baulinien werden ersatzlos gestrichen. Anstelle der Baulinie entlang der Naustrasse wird die kantonale Bau- und Strassenbaulinie im orientierenden Planinhalt aufgenommen. Für die Erschliessungs- und Ergänzungsbauten im Osten des QP-Perimeters werden vor Eingabe einer Baubewilligung die erforderlichen Näher-/Grenzbaurechte vereinbart.	✓
	Verschiedene orientierende/verbindliche Inhalte: Verschiedene Inhalte, welche im Plan lediglich orientierend dargestellt sind, gehören zwingend in den verbindlichen Planinhalt.	Z	Folgende Inhalte werden zusätzlich in den verbindlichen Planinhalt übernommen: <ul style="list-style-type: none"> • Gefahrenzone Überschwemmung • Höhe Baubereich • Vorplatzbereich • Grün- und Freiflächen 	✓
	Das „Gewachsene Terrain“ gehört in den orientierenden Planinhalt.	Z	Das gewachsene Terrain wird unter dem orientierenden Planinhalt ergänzt.	✓
	Grün- und Freiflächen/Erschliessungsbereich: Die Erschliessung (dazu gehört auch der „Fussgängerbereich/Vorplatz“) nimmt gegenüber den Grün- und Freiflächen viel Platz in Anspruch. Es wäre folgerichtig, die Besucherparkplätze (mit Ausnahme der PP für Personen mit eingeschränkter Mobilität) in der Tiefgarage zu platzieren Die Erschliessungsflächen sind auf das notwendige Mass zu verkleinern.	Z	Die Grün- und Freiflächen werden im Norden und Nordosten anstelle der bisherigen Erschliessungsfläche erweitert. Der Stadtrat Laufen und die EGK wünschen mindestens 70 Parkplätze, von denen sich nur gut 60 im Untergeschoss unterbringen lassen. Besucherparkplätze verbleiben deshalb in reduzierter Anzahl teilweise oberirdisch, werden aber zugunsten von zusätzlicher Grünfläche im Osten des QP-Areals an den Abzweiger Naustrasse verschoben. Da noch unklar ist, wie der Vorplatzbereich mit seinen grossen Bäumen begrünt wird, können darauf verbindliche Grün- und Freiflächen erst teilweise festgehalten werden. Der Vorplatz- und der Erschliessungsbereich sollen zudem auch teilweise begrünt werden (siehe Abb. 08).	✓
	Naturgefahren: Die Naturgefahrenkarte (NGK) der Stadt Laufen weist im Quartierplanperimeter eine geringe Gefährdung („gelb“) durch Überschwemmungen der Birs aus. Gemäss kantonalem Richtplan, haben die Gemeinden die Gefahrenkarten bei ihren raumwirksamen Tätigkeiten zu berücksichtigen und die notwendigen planerischen und baurechtlichen Schutzbestimmungen in ih-	Z	Im Reglement werden neu in § 3 Vorgaben zur Gefahrenzone allgemein und in § 4 Gefahrenzone Überschwemmung (geringe Gefährdung) ergänzt. Im Plan wird die Gefahrenzone im verbindlichen Planinhalt aufgeführt.	✓

	ren Nutzungsplänen festzulegen. (Objektblatt L1.3 Planungsanweisung b)			
3.	Quartierplanreglement			
3.1	§ 1 Zweck und Ziel der Planung Absatz 1: Beschreibungen und erläuternde Angaben - wie es § 1 Abs. 1 darstellt sind nicht im Beschlussinhalt sondern im Planungsbericht festzuhalten.	Z	§1 Abs. 1 wird gestrichen	✓
3.2	§ 3 Lage, Grösse u. Gestaltung der Bauten Absatz 5: Die Baubereichshöhe sollte derart gewählt werden, dass Absturzsicherungen, technische Aufbauten usw. innerhalb des Baubereichs möglich sind. Es ist zwischen Baubereichshöhe und Gebäudehöhe zu unterscheiden.	E	Neu § 5: Der Baubereich wird um die Höhe für technische Aufbauten, Absturzsicherungen u.drgl. auf 374.00 m.ü.M. erhöht. Die Gebäudehöhe wird bei einer Höhe von 372.5 m.ü.M belassen. Plan und Reglement werden entsprechend angepasst.	✓
3.3	§4 Art und Mass der Nutzung Absatz 2: im Kanton BL wird der Ausdruck Bruttogeschossfläche (BGF) angewendet. Abs. 2 könnte auf folgenden Satz reduziert werden: „Das bauliche Nutzungsmass im Quartierplan-Areal beträgt insgesamt max. 4'550 m ² BGF.“	E	Neu § 6: Das Mass «Geschossfläche» wurde verwendet, weil dieser Ausdruck im Zonenreglement der Stadt Laufen Verwendung findet. Es wird entschieden auf die im Kanton BL übliche Bezeichnung Bruttogeschossfläche (BGF) zu wechseln. Das Reglement wird entsprechend angepasst.	✓
	Absatz 3: Sinn und Zweck dieser Bestimmung ist nicht ersichtlich. Absatz 3 ist zu streichen.	Z	Da die Geschossfläche GF gemäss SIA 416 eindeutig beschrieben wird und davon auch nicht abgewichen werden soll, kann auf die Präzisierung verzichtet werden. Absatz 3 wird gestrichen.	✓
	Absatz 6: keine Bemerkungen		Neu Abs. 3 (Hinweis): Im Rahmen des Studienauftrages wurde festgestellt, dass es einer zusätzlichen Regelung bezüglich nicht anrechenbarer Aussenflächen bedarf. Das Quartierplanreglement wird deshalb in Abs. 3 mit lit. e «Aussenliegende, bis zweiseitig umschlossene Balkone, Terrassen und Pergolen» und mit lit. f: »Wintergärten, innenliegende (dreiseitig umschlossene) Balkone und überdeckte Sitzplätze, Laubengänge und Arkaden, soweit sie 7% der gesamten Bruttogeschossfläche nicht übersteigen» ergänzt	
	Absatz 7: Es ist abschliessend zu definieren, was innerhalb und was ausserhalb des Baubereichs für Nebenbauten zulässig ist, oder auf den Baubereich ist zu verzichten und die Nebenbauten sind mit einer Flächenangabe zu beschränken, wobei 150 m ² als zu grosse Fläche angesehen wird. In den QP-Vorschriften ist einheitlich die Gebäudehöhe anstelle der Fassadenhöhe zu definieren. Entlang der Naustrasse und der neuen kantonalen Baulinie dürfen zwischen Bau- und Strassenlinie lediglich Bauten und Bauteile gemäss § 54 Abs. 1 RBG errichtet werden. Zwischen der den Baubereich unterlegten Grün- und Freifläche, welche gemäss § 5	Z	Absatz gestrichen: Auf Nebenbauten wird verzichtet. Entlang der Strasse sind keine Bauten mehr vorgesehen. Die Grün- und Freiflächen wurden erweitert.	✓

	Abs. 2 grundsätzlich vor Überbauung freizuhalten ist, und dem Baubereich selbst, der der Bebauung dient, besteht ein Widerspruch.			
	Absatz 8: Teilweise sind in diesem Baubereich Ergänzungsbauten möglich, die auch unter die Nebenbauten von Abs. 7 gezählt werden können. Es ist somit nicht klar, welche Erschliessungs-, Ergänzungs- oder Nebenbauten zu den 150 oder 500 m ² gezählt werden müssen. Zumal die 500 m ² im Vergleich zu den 370 m ² gemäss Projekt wiederum reichlich gross bemessen sind.	Z	Neu Abs. 4: Die Fläche des Baubereiches für Erschliessungs- und Ergänzungsbauten» wird verringert auf 300 m ² . In Abs. 4 werden abschliessend die Nutzungen für Erschliessungs- und Ergänzungsbauten aufgelistet. Auf Nebenbauten wird verzichtet.	✓
3.4	§ 5 Nutzung und Gestaltung der Aussen- und Freiräume Begriffe: Die Begriffe, in Plan und Reglement müssen übereinstimmen.	Z	Neu § 7: Die Begriffe in Plan und Reglement werden aufeinander abgestimmt.	✓
	Absatz 2: Der erste Satz ist im Sinne des ökologischen Ausgleichs im Siedlungsraum zu ändern.	Z	Absatz 2 wird entsprechend der Vorgabe angepasst: „Grün- und Freiflächen sind <u>naturnah zu gestalten sowie extensiv und dauerhaft</u> zu pflegen.“ Zudem wird ergänzt, welche Nutzungen auf Grünflächen zulässig sind.	✓
	Absatz 6: Gemäss Plan sind lediglich fünf, unverbindliche Baumstandorte vorgesehen. Es ist eine Mindestzahl zu definieren, da die Einschränkung mit der Ausnahme „über der Einstellhalle“ praktisch alle Standorte dahinfallen	Z	Die Mindestanzahl wird definiert. Da die Umgebungsplanung noch nicht definitiv ist, werden deren Standorte mit Ausnahme der 3 zu erhaltenden Solitäräume im Süden noch offen gelassen.	✓
	Absatz 7: Vorgaben zur Beleuchtungszeiten/-dauer etc. gehören in das Polizeireglement. „Leuchtdauer“ ist zu streichen.	Z	Der Ausdruck «Leuchtdauer» wird in Abs. 2 gestrichen.	✓
	Substratschicht über der Einstellhalle: Wo sich die Bereiche für Neupflanzungen von Bäumen und der Bereich für unterirdische Bauwerke überlappen, ist eine genügend starke Überdeckung mit Substrat zu gewährleisten. Alternativ ist der Bereich für unterirdische Bauwerke so zu verkleinern, dass die Pflanzung auch grosskroniger Bäume keine Einschränkungen erfährt.	Z	Die Einstellhalle wird so weit unter Terrain geplant, dass darüber eine genügend dicke Substratschicht eingebracht werden kann (siehe Schnitt A-A im Situationsplan). Zudem wird die unterirdische Einstellhalle im Bereich der zu erhaltenden Bäume und entlang der Naustrasse redimensioniert. Damit die zu erhaltenden Bäume nicht überschichtet werden müssen und genügend Substrat aufgetragen werden kann, wird die mögliche Abweichung des Terrains von +- 0.5 auf +- 1 m erhöht.	K
3.5	§ 6 Erschliessung und Parkierung Absatz 2: Platzierung der Besucherparkplätze in EH und Verkleinerung Erschliessungsbereich.	E	Neu § 8: Siehe Ziff 2 Absatz Grün- und Freiflächen/Erschliessungsreich.	Teilweise ✓
	Absatz 4: Es wird empfohlen, eine maximal zulässige Anzahl Parkplätze festzulegen. Für Nicht-Wohnnutzungen kann ein Reduktionsfaktor festgelegt werden. Wird die Reduktion im Rahmen der Quartierplanung vorgenommen (Vorwegnahme von § 70 Abs. 2 RBV), dann ist die Zahl der Park-	E	Für die Berechnung der Anzahl Parkplätze erfolgt gemäss den kantonalen Bestimmungen, insbesondere RBV Anhang 11/1 und 11/2. Auf die Festlegung eines Reduktionsfaktors im Reglement wird verzichtet.	✓

	plätze fix vorgegeben, so dass auf Stufe Bau- bewilligung keine Möglichkeit mehr für eine weitere Reduktion besteht. Es wird empfo- hlen, auf eine Festlegung der Reduktion im Reglement zu verzichten und diese stattdes- sen im Baugesuchsverfahren vorzunehmen.			
3.6	§ 7 Ver- und Entsorgung Absatz 3: Der Text, „Für die Wärmeerzeu- gung ist ein umweltfreundliches und ener- giesparendes Konzept zu erstellen“, stellt keine konkrete Anforderung. Der Text ist zu streichen oder durch eine definierte Anfor- derung, welche durch die Fachstelle Energie abschliessend im Baubewilligungsverfahren geprüft werden kann, zu ersetzen	Z	Neu § 9 Energieeffizienz: ¹ Der Neubau muss die Minergie-Kennzahl des MINER- GIE-Standards (Gesamtenergiebedarf) oder einen be- züglich Energieeffizienz vergleichbaren Standard erfül- len. Eine Zertifizierung wird nicht verlangt, hingegen muss die Erreichung der Kennzahl nachgewiesen wer- den.	
4.	Planungsbericht			
	Verkehrliche Auswirkungen: Die erwartete Verkehrserzeugung und ihre Auswirkungen auf das umliegende Kantonsstrassennetz und ÖV-Netz sind darzustellen und ihre Ver- träglichkeit ist zu beurteilen. Es ist eine Dar- stellung für das Quartierplanareal und eine Abschätzung für die weitere Entwicklung der bisherigen Zone für öffentliche Werke und Anlagen vorzulegen.	Z	Der Planungsbericht wird mit Ziff. 4.6.2 Verkehrliche Auswir- kungen ergänzt. Darin werden die durch den QP generierten Fahrten beziffert und darauf hingewiesen, dass für das wei- tere Areal Nau wegen nicht vorhandener Planung noch keine Angaben zu Fahrtenzahlen möglich sind. Es wird wei- ter darauf verwiesen, dass weiterführende Nachweise zu verkehrlichen Auswirkungen in der separaten Planung der Korrektion des Schliffweges erbracht werden.	Teil- wei- se ✓
	Reduktionsfaktoren (Kapitel 4.6.2): Die poli- tischen respektive planerischen Leitbilder, die zur Begründung des Reduktionsfaktors R2 angeführt werden, sind konkret zu be- zeichnen.	Z	Auf die Festlegung eines Reduktionsfaktors im Reglement wird verzichtet.	✓
	Ausgestaltung des Knotens Schliff- weg/Naustrasse: Mit der zukünftigen Ent- wicklung sind verschiedene Anforderungen (u.a. Verkehrsfluss und Verkehrssicherheit) an die Naustrasse gestellt, was bei der Aus- gestaltung des Knotens Schliffweg/Naus- trasse zwingend zu berücksichtigen ist. Be- züglich Verkehrsfluss ist die Verkehrsqualität bezüglich der möglichen Knotenform(en) auszuweisen. Die Menge an Fussgängern und Velofahrern ist nicht zu unterschätzen. Dieser ist gebührend Rechnung zu tra- gen.	Z	Die Überprüfung der Ausgestaltung des Knotens Schliff- weg/Naustrasse bezüglich Verkehrsfluss, -qualität und -si- cherheit ist Bestandteil der separaten Verkehrsplanung «Korrektion Schliffweg». Im Quartierplan wird deshalb mit Ausnahme der durch den Quartierplan generierten Fahrten- zahlen auf weiterreichende Aussagen verzichtet. Siehe auch Ziff. 4 «Verkehrliche Auswirkungen»	X
	Massnahme M5 Aggloprogramm: Das Zu- sammenspiel des Vorhabens mit den Mass- nahmen gemäss Agglomerationsprogramm Basel, 3. Generation, Massnahme M5, sollte dargestellt werden.	Z	Der Planungsbericht wird unter Pkt. 5.2.3 mit einer entspre- chenden Aussage ergänzt.	✓
	Allgemeine Vorgaben: Gemäss § 31 Abs. 4 RBG haben die Gemeinden mit dem Antrag	Z	Der Planungsbericht liegt vor und wurde zur kantonalen Vorprüfung eingereicht. Es wird davon ausgegangen, dass	K

	zur Genehmigung der Quartierplanvorschriften dem Regierungsrat den nach Bundesrecht vorgeschriebenen Planungsbericht einzureichen. Inhaltlich sind die Vorgaben von Art. 2, 3 & 47 Raumplanungsverordnung (RPV) zu berücksichtigen.		dieser den Vorgaben von Art. 2, 3 und 47 RBV genügt, wenn seitens Amt für Raumplanung keine anderslautende Vermerke gemacht werden.	
5.	Weitere Hinweise und Informationen Kataster der belasteten Standorte: Das den Quartierplan „Birspark“ umfassende Areal ist im Kataster der belasteten Standorte rechtskräftig als „belastet, aber weder als überwachungs- noch sanierungsbedürftig“ (Standort Nr. 2787720137) verzeichnet. Für bauliche Veränderungen auf dem Areal ist spätestens im Rahmen eines entsprechenden Baugesuchs ein „Vorgehens- und Entsorgungskonzept BL“ zu erstellen	H	Wird zur Kenntnis genommen.	K
	Fundationstiefe: Es wird darauf verwiesen, dass an einem Standort, an welchem ein Einbau ins Grundwasser aus gewässerschutzrechtlicher Sicht eingeschränkt oder nicht bewilligungsfähig ist, die erlaubte Gebäudehöhe oder Geschosshöhe gegebenenfalls nicht ausgenutzt werden kann.	H	Wird zur Kenntnis genommen und geklärt.	K
	Hochwasserschutz: Für den Unterhalt des Dammes wird die (neue) Dammkrone befahrbar ausgebildet. Der Platzbedarf für ordentliche Zufahrten (Rampen) beidseitig der Brücke auf die Dammkrone inklusive allfällige Aufstell- und/oder Wendeflächen, ist zu berücksichtigen.	H	Wird zur Kenntnis genommen.	K
	Unterirdische Bauten zwischen Bau- und Strassenlinie: Grundsätzlich können unterirdische Bauten gemäss RBV § 66 behandelt werden. Im Rahmen eines Quartierplans ist es möglich, den Abstand zur Parzellengrenze weiter zu verringern, sofern die entsprechende Überdeckung in Abhängigkeit zur Fahrbahnhöhe der Kantonsstrasse gewährleistet ist. Zudem muss aber zwingend noch ein Konstruktionsabstand zur Parzellengrenze der Kantonsstrasse eingerechnet werden, üblicherweise > 1.50 m.	H	Die Lage der unterirdischen Einstellhalle wird entlang der neu projektierten Naustrasse um 1.5 m von der Parzellengrenze nach Osten verschoben. Das seitens TBA gemäss RBV § 66 erforderliche Einverständnis wird spätestens zum Zeitpunkt der Baueingabe Gegenstand von Verhandlungen. Da das Wurzelwerk zweier zu erhaltenden grosser Bäume in den Verbreiterungsbereich der Naustrasse reicht und eine Überdeckung ihr Überleben massiv gefährden würde, soll bei der Erweiterung der Kantonsstrasse wenn möglich eine Lösung realisiert werden, welche den Fortbestand gewährleistet.	K
6.	Bestätigung der digitalen Daten: Gemäss § 3a Abs. 9 RBV ist dem ARP von der Datenverwaltungsstelle der Gemeinde zu bestätigen, dass die beschlossenen, aufgelegten und zur Genehmigung eingereichten physischen Pläne mit den digitalen Daten übereinstimmen.	H	Das zuständige Planungsbüro wird die Daten zur Quartierplanung an Datenverwaltungsstelle der Gemeinde (Büro Sutter Laufen, Hr. Peter Jäckle) zur vorgängigen Prüfung durch den Kanton übergeben.	K
7.	Vorprüfungsvorbehalt	H	Wird zur Kenntnis genommen	K



Quartierplanung "EGK-Neubau"

Mitwirkungsbericht gemäss § 2 RBV

27.08.2018

Inhalt

1	Gegenstand der Mitwirkung	2
2	Orientierungsveranstaltungen	2
3	Durchführung des Verfahrens	2
4	Mitwirkungsbeiträge	2
5	Auswertung der Beiträge	3
6	Bekanntmachung	15



MEHR ALS ARCHITEKTUR

1 Gegenstand der Mitwirkung

Folgende Dokumente waren Bestandteil der Mitwirkung und wurden während der Mitwirkungsfrist zur Information bei der Stadtverwaltung (Stadtbauamt) zur Einsichtnahme aufgelegt:
Quartierplan «EGK-Neubau» Stand 27.04.2018 beinhaltend:

- Quartierplanreglement
- Plan Situation und Schnitt 1 : 500
- Planungs- und Begleitbericht

2 Orientierungsveranstaltungen

Bereits im Vorfeld zum Mitwirkungsverfahren wurden am 22. und 23. Mai 2018 Orientierungsveranstaltungen für Nachbarn, Vereine und politische Parteien durchgeführt.
Das eigentliche Mitwirkungsverfahren wurde mit einer öffentlichen Informationsveranstaltung am 29. Mai 2018 im Fahnsaal des Stadthauses eröffnet.

3 Durchführung des Verfahrens

Der Stadtrat hat die Durchführung des öffentlichen Mitwirkungsverfahrens im Sinne von Art. 4 des eidg. Raumplanungsgesetzes in Verbindung mit § 7 des kantonalen Raumplanungs- und Baugesetzes im Wochenblatt, amtlicher Anzeiger für das Schwarzbubenland und das Laufental Nr. 21 vom 24. Mai 2018 publiziert.
Der Entwurf der Quartierplanvorschriften sowie der Planungs- und Begleitbericht konnten während der Schalteröffnungszeiten im Stadtbauamt sowie im Internet unter www.laufen.bl.ch eingesehen werden.

Die Mitwirkung dauerte vom 29. Mai bis 22. Juni 2018.

Die Bevölkerung bzw. Planungsbetroffenen wurden gebeten ihre schriftlichen Stellungnahmen und Eingaben zum Entwurf der Quartierplanung bis zum 22. Juni 2018 an die Stadtverwaltung Laufen zu richten.

4 Mitwirkungsbeiträge

Im Rahmen des Mitwirkungsverfahrens sind 4 Beiträge bei der Stadtverwaltung eingegangen:

- Nr.1 Forstrevier Laufen-Wahlen, Hauptstrasse 2, 4242 Laufen
- Nr. 2 Lilli Kuonen, Rebenhöhenweg 20, 4242 Laufen
- Nr. 3 Hans Herter, Gründlirain 21, 4242 Laufen
- Nr. 4 Urs Bieli, Steinackerweg 46, 4242 Laufen

5 Auswertung der Eingaben

Das Mitwirkungsverfahren dient dazu, bereits in einer frühen Planungsphase, d.h. bevor rechtskräftige Beschlüsse gefasst werden, die Bevölkerung bzw. Planungsbetroffene zu orientieren und allfällige Problempunkte rechtzeitig zu eruieren. Damit können nicht erkannte Probleme und berechtigte Anliegen, die evtl. später zur Ergriffung von Rechtsbehelfen führen könnten, bereits in der Entwurfsphase der Planung gebührend berücksichtigt werden, wenn sie sich im Rahmen der Zielsetzung als sachdienlich erweisen.

Zum Ausloten der Mitwirkungseingaben wurden Herr Bieli und Herr Herter am 8. August 2018 zu einem Mitwirkungsgespräch in die Stadtverwaltung Laufen eingeladen. Das Gespräch verlief positiv und einvernehmlich. Es zeigte sich, dass die Eingaben keine grundsätzliche Opposition gegen den Quartierplan darstellen sondern als Kritik zur stadträtlichen Vorgehensweise zu verstehen sind. Detaillierte Erläuterungen zu den Eingaben, siehe Kommentar zu den Eingaben Nr. 3 und 4.

Zu den einzelnen Eingaben:

Eingabe Nr. 1 Forstrevier Laufen-Wahlen, Hauptstrasse 2, 4242 Laufen		
Begehren	Erläuterungen Stadtrat	Entscheid Stadtrat, Konsequenzen im Quartierplan: ja/nein/teilweise
<p>Ein wichtiges strategisches Kriterium in einem neuen Objekt wie dem EGK-Neubau in Laufen muss die Nachhaltigkeit sein. Es wird der Einsatz von Holz als Baustoff sowie als Energieträger zur Erfüllung aller drei Dimensionen der Nachhaltigkeit (ökologisch, sozial und wirtschaftlich) empfohlen.</p> <p>Der Quartierplan und die darauffolgende Erschliessung wird als solide Basis und idealen Zeitpunkt zur Einplanung eines Holz-Heizkraftwerks zur Wärmeversorgung beschrieben. Seitens Mitwirkenden werden entsprechende Argumente dafür aufgelistet.</p> <p>Es wird Buchenholz als Baustoff aus der Region mit ausgezeichneten statischen Eigenschaften für das Projekt empfohlen.</p>	<p>Innerhalb des Quartierplanperimeters ist die Erstellung eines gut wärmedämmten Dienstleistungsgebäudes in Holz-Hybrid-Bauweise geplant, dessen Bedarf an Kühlleistung voraussichtlich höher ausfallen wird als derjenige an Heizleistung.</p> <p>Die Erstellung eines Holzheizkraftwerkes als Vorgabe für die Gebäulichkeiten innerhalb des Quartierplanperimeters wird insbesondere auch wegen dessen Grösse als unangemessen angesehen. Die Vorgabe gemäss § 7 Abs. 3 des Quartierplanreglementes, wonach für die Wärmeerzeugung die Erstellung eines umweltfreundlichen und energiesparenden Konzeptes vorgeschrieben wird, wird als genügend erachtet.</p> <p>Wenn sich im Rahmen der weiteren Planung des Gesamtareals Investoren für den Bau eines Holz-Heizkraftwerkes finden würden, kann seitens der zukünftigen Gebäude-Eigentümerin eine anteilmässige Beteiligung zu einem marktkonformen Preis natürlich jederzeit erneut überprüft werden.</p> <p>Die EGK wird die Verwendung von Buchenholz aus der Region bei der Realisierung des Projekts prüfen. Die Gebäudehöhe wurde so dimensioniert, dass eine kombinierte Holz- und Betonkonstruktion möglich ist.</p>	Nein

Mitwirkungsbericht zum Quartierplan „EGK-Neubau“, Laufen

3


Eingabe Nr. 2 Lilli Kuonen, Rebhohlenweg 20, 4242 Laufen		
Begehren	Erläuterungen Stadtrat	Entscheid Stadtrat, Konsequenzen im Quartierplan: ja/nein/teilweise
<p><u>Kosten und Erträge:</u></p> <p>Mit fast 3000m² à CHF 600.-Landpreis der EGK und rund 500m² à CHF 900.- Landpreis ebenfalls EGK ist der Ertrag, ohne dass man den ursprünglichen Kaufpreis, welcher das Areal gekostet hat aufrechnet, minimal.</p> <p>Die Villa Nau hat einen Wert von rund 1 Mio. Franken. Vor rund 6 Jahren hat man sie für CHF 350'000.- im Innern saniert.</p> <p>Wenn man die verlorenen Mieteinnahmen, die Abbruchkosten der Villa, den Verlust der Million und die Bodensanierung wegen der Schadstoffe aufrechnet, bleiben noch etwa CHF 500'000.-</p> <p>Dies sei im Bezug zudem was das Areal ursprünglich gekostet hat nicht in Ordnung.</p>	<p>Grundsätzlich ist der Landverkauf eines Teils des Gesamtareals Nau nicht Bestandteil der vorliegenden Quartierplanung. Aufgrund der parallel verlaufenden Verhandlungen und des an die Genehmigung des Quartierplanes anschliessenden Verkaufs des Landes sind die in diesem Zusammenhang formulierten Eingaben nachvollziehbar und sollen deshalb auch beantwortet werden.</p> <p>Massgebend für die Veräusserung einer Landparzelle an einen Käufer bzw. eine Käuferin ist der aktuelle Verkehrswert der Parzelle unabhängig von dessen Vorgeschichte. Der geschätzte Landpreis (Verkehrswert) für das Grundstück beträgt ca. 900 CHF/m² bzw. 3.15 Mio für 3'500 m² Land. Der mit der Gesundheitskasse EGK vereinbarte Landpreis wurde demgegenüber um 888'000 CHF bzw. 28%, auf 2.26 Mio. reduziert. Bei der Festlegung des Preises wurde berücksichtigt:</p> <ul style="list-style-type: none"> Übernahme der Mehrkosten von ca. 400'000 CHF durch die Landkäuferin für Quartierplanung, Studienauftrag und Projektierung gegenüber einem bereits baureifen Grundstück. Landkäuferin trägt das volle Risiko für die investierte Zeit und die Kosten für Planung und Projektierung auch bei einer allfälligen Ablehnung der Quartierplanung oder des Landverkaufs durch das Volk. Mehrnutzen für Öffentlichkeit dank der Bereitstellung der Einstellhalleneinfahrt für das Gesamtareal, die Parkierungsmöglichkeit in der Einstellhalle ausserhalb der Öffnungszeiten sowie das öffentliche Fusswegrecht über den Vorplatz im Südwesten des Areals. Erhalt des Standortes des grössten Dienstleistungsbetriebs in der Stadt Laufen sowohl als Arbeitgeber für ca. 140 Mitarbeitende als auch als Steuerzahler. Bei dem Neubau handelt es sich um einen Neubau für den Eigenbedarf einer bereits in Laufen ansässigen Traditionsfirma und nicht um ein Spekulationsprojekt. 	Nein
<p><u>Abbruch der Villa Nau:</u></p> <p>Dies wird als Verlust empfunden. Die Villa wurde vor 6 Jahren mit viel Detailliebe saniert. und bildet zusammen mit dem Schlachthaus eine gute Assemblage.</p>	<p>Die Schutzwürdigkeit der Villa Nau wurde untersucht und sowohl seitens Stadtrat als auch gemäss Bauinventar Baselland zur Gemeinde Laufen als kommunal nicht schützenswert eingestuft. Auch werden Villa Nau und das alte Schlachthaus nicht als Ensemble angesehen einerseits wegen der unterschiedlichen Erstellungsepochen, andererseits wegen der starken Zäsur durch die Kantonsstrasse.</p>	Nein

Mitwirkungsbericht zum Quartierplan „EGK-Neubau“, Laufen

4

<p>Die Villa soll im Quartier erhalten bleiben, und in die moderne Überbauung integriert werden, analog dem Beispiel Stadtbibliothek in Laufen.</p>	<p>Ein weiterer Grund für den Nicht-Erhalt der Villa stellt deren Lage dar: Bei einem Erhalt der Villa Nau müsste rund die Hälfte des Quartierplanperimeters freigehalten werden. Mit einer daraus resultierenden Ausnutzungsziffer von 0.25 wird eine verdichtete Bauweise mit ca. fünffacher Ausnutzung verunmöglicht.</p> <p>Zum baulichen Zustand wird bemerkt, dass die Villa vor rund 6 Jahren zum Zwecke einer Zwischennutzung lediglich teilsaniert wurde und auch zukünftig weitere Kosten für Sanierungsarbeiten anfallen würden.</p>	
<p><u>Gebäudehöhe:</u></p> <p>Die max. 5 Vollgeschosse sind berechtigt. Höher sollte nicht gebaut werden. Es wird vorgeschlagen das 5. Geschoss analog dem Raiffeisenbau in Laufen zurückzunehmen.</p>	<p>Bei der Projektierung wurden bereits Überlegungen für eine Zurückversetzung des Attikageschosses gemacht.</p> <p>Derzeit sind mehrere namhafte Architekturbüros im Rahmen eines Studienauftrags beauftragt, ein Projekt auf Basis des Entwurfs der QP-Vorschriften mit grossen Dachterrassen zu entwickeln. Die Zurückversetzung des obersten Geschosses wird im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens geprüft.</p> <p>Auf eine explizite Bestimmung im Quartierplanreglement zur Zurückversetzung des Attikageschosses soll jedoch verzichtet werden.</p>	<p>Anliegen wird im Bauge-suchverfahren überprüft.</p>
<p><u>Grünfläche:</u></p> <p>Die Grünzone als Abgrenzung zur Naustrasse sollte grosszügiger sein, eine Arrondierung mit dem Hochwasserschutz wäre begrüssenswert.</p> <p>Diese Grünzone sollte nicht mit Veloparkplätzen verbaut und verstellt werden.</p>	<p>In der aktuellen Planung mit verschiedenen involvierten Architekturbüros wird unter Bezug eines Landschaftsarchitekten die Umgebungsplanung, insbesondere auch der Erhalt von Bäumen, geprüft. Für die Veloständer sind im Quartierplan derzeit drei Standorte vorgesehen. Die abschliessende Lage der Veloständer soll im Baubewilligungsverfahren in einer ganzheitlichen Umgebungsplanung definiert werden.</p> <p>Eine Arrondierung der Parzelle mit dem Hochwasserschutzbereich würde verhindern, dass nördlich der QP-Parzelle noch ein Gebäude erstellt werden könnte.</p>	<p>Anliegen wird im Bauge-suchverfahren überprüft.</p> <p style="text-align: center;">Nein</p>

Eingabe Nr. 3 Hans Herter, Gründlirain 21, 4242 Laufen		
Begehren	Erläuterungen Stadtrat	Entscheid Stadtrat, Konsequenzen im Quartierplan: ja/nein/teilweise
<p><u>Vorgehen:</u></p> <p>Beim QP «EGK-Neubau» handle es sich um ein planungsrechtliches Novum, da auf dem 13'000 m² grossen Perimeter «Nau Süd» ca. ¼ der Fläche im Interesse des Investors in die Zone Z2 umgezont werde, ohne dass für die Restparzelle Vorgaben bezüglich der vorgesehenen Grundnutzung vorliegen.</p> <p>Nach Ablehnung der Entwicklungsplanung Nau-Süd, wurde darauf verzichtet das Projekt 5 Jahre ruhen zu lassen und in dieser Zeit mit der Bevölkerung die wahren Gründe der Ablehnung und die Vorstellungen der Bevölkerung zu besprechen.</p>	<p>Der Stadtrat zieht nach der Ablehnung der Konzeptstudie Nau durch das Volk im Jahr 2016 eine schrittweise Überbauung einer vom Mitwirkenden vorgeschlagenen Grundsatzdiskussion vor. Parallel zur Entwicklung der Quartierplanung «EGK-Neubau» wurden mehrere Nutzungs- und Überbaumöglichkeiten für das Gesamtareal überprüft und den involvierten Gremien (Begleitgremium der Stadt, kantonale Arealbaukommission, Bau und Planungskommission, Stadtrat) präsentiert. Im Rahmen all dieser Besprechungen kam man zur Überzeugung, dass der geplante Neubau mit unterschiedlichen Überbauungsformen des Gesamtareals kombinierbar sei. Die beteiligten Gremien befürworteten das etappenweise Vorgehen und stimmten den folgenden, durch den Stadtrat verabschiedeten Grundsätzen für eine Überbauung des Gesamtareals zu (siehe Abbildung 1):</p> <ul style="list-style-type: none"> • Neuüberbauung nur mittels Quartierplanung möglich • Wohn- und Gewerbenutzung (kein Werkhof und keine Sportanlagen) • Entlang der Birs: drei- bis viergeschossige Gebäude primär für Wohnnutzung • Schaffung von genügend Raum zwischen den Baukuben zur Gewährung der Durchsicht und Durchwegung zur Birs. • Entlang Schliffweg bis Eishalle: maximal sechsgeschossige Bauten mit Gewerbe- und Wohnnutzung. • Erschliessung für Motorfahrzeuge erfolgt mit Ausnahme von oberirdischen Besucherparkplätzen über die Einstellhalleneinfahrt der EGK vom Schliffweg <p>In einer ersten Etappe soll mittels QP «EGK-Neubau» dem dringenden Bedürfnis nach Dienstleistungsfläche entsprochen werden. Eine verbindliche Planung des Gesamtareals wird derzeit seitens Stadtrat insbesondere auch wegen der noch offen Fragen im Rahmen des Hochwasserschutzprojektes sowie des Neubaus der Nau-Brücke als verfrüht angesehen.</p> <p>Für rund drei Viertel des Areals besteht entsprechend noch Zeit für eine eingehende Planung.</p>	<p style="text-align: center;">Nein</p>

	 <p>Abbildung 1: Darstellung der Grundsätze für Gesamtareal-Nau</p>	
<p>Erwähnt wird weiter die gerichtliche Durchsetzung der unnötigen und kostspieligen vorzeitigen Ablösung des Vorkaufsrechts «Krüsi». Die Auszonung und wieder Einzonung zu Gunsten der Gemeinde stehe im Widerspruch zur Besitzstandsgarantie gemäss BV.</p>	<p>Bei der vom Mitwirkenden erwähnten «Auszonung» handelte es sich um eine Umzonung, welche von der Gemeindeversammlung beschlossen wurde. Die erneute Umzonung eines Teils des Areals mittels Quartierplan steht nicht im Widerspruch zur Bundesverfassung.</p>	<p>Nein</p>
<p>Da es sich um die Planung des «Filetstücks» der Gemeinde und damit um ein Geschäft von hoher Bedeutung handelt, wäre eine angemessene Mitwirkungsfrist von mehr als knapp drei Wochen angezeigt gewesen.</p>	<p>Die Mitwirkung dauerte vom 29. Mai bis 22. Juni 2018 und betrug damit 3.5 Wochen. Sie lag nicht innerhalb der Ferienzeit.</p> <p>Zudem wurden am 22. und 23. Mai 2018 vor dem Mitwirkungsverfahren bereits Orientierungsveranstaltungen für Nachbarn, Vereine und politische Parteien durchgeführt.</p>	<p>Nein</p>

<p><u>Zum Quartierplan:</u></p> <p><u>Ausserordentliche Exklusivität</u></p> <p>Mit der Einräumung eines Sonderrechtes (partielle, nur den Bedürfnissen des Investors dienende Umzonung, Festlegung des Nutzungsmasses, Nutzungszuschlag, Eigentumsübergang, Lage etc.) erfährt die Investorin eine ausserordentlich lukrative Exklusivität.</p> <p>Eine Aussage des Stadtrates zur Behandlung zukünftiger Investoren wird als dringend erforderlich angesehen.</p>	<p>Mit dem Verkauf und der Umzonung eines Teils des Areals Nau wird seitens Stadtrat nicht die Absicht verfolgt, andere Investoren zu übergehen, sondern ein für den Wirtschaftsstandort Laufen wertvolles Unternehmen zu unterstützen, um dessen Verbleib in der Stadt zu sichern.</p> <p>Im Rahmen der Wirtschaftsförderung ist es wesentlich einfacher und günstiger, ein bestehendes Unternehmen zu halten als ein neues anzusiedeln. Die Gesundheitskasse EGK ist seit vielen Jahren in Laufen tätig und bezahlte 2017 einen siebenstelligen Steuerbetrag an die Stadt. Zudem profitieren hier viele Betriebe auf unterschiedliche Art und Weise direkt oder indirekt vom grössten Dienstleister und seinen Mitarbeitenden.</p> <p>Mit einem Verkauf des Landes an die EGK kann deren Standort in Laufen gesichert werden. Eine Begünstigung der EGK in vertretbarem Rahmen liegt unter diesen Umständen im öffentlichen Interesse der Stadt.</p> <p>Mit dem Verkauf eines Teils des Areals Nau an die EGK durch die Stadt Laufen bleiben genügend Möglichkeiten auf dem restlichen Areal Nau zur Ansiedlung weiterer für die Stadt Laufen interessanter Investoren.</p>	<p>Nein</p>
<p><u>Lage:</u></p> <p>Das öffentliche Interesse der Platzierung einer Nutzung mit voraussichtlich minimaler Besucherfrequenz (Verwaltung EGK) an bester Lage des Perimeters wird angezweifelt. Weiter wird in Frage gestellt ob es an dieser Lage nicht sinnvollere Nutzungen gäbe, welche Leben ins Nau-Areal zurückkehren lassen.</p>	<p>Das Dienstleistungsgebäude der Gesundheitskasse wird neben ihren ca. 140 Mitarbeitenden auch von Kunden ihrer Agentur und von Drittmietern genutzt. So werden unter der Woche täglich rund 200 Personen den Neubau besuchen. Eine gute Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist deshalb von essentieller Bedeutung. Auch in anderen Städten wie Zürich (mit Zürich, Axa, Google und Backoffice von Banken) oder Basel (mit Baloise und Sympany) werden vermehrt Büro-/Dienstleistungsgebäude in Bahnhofsnähe angesiedelt, da viele Mitarbeitende mit dem ÖV gut erreichbare Standorte vorziehen.</p> <p>Die zukünftigen Büroräumlichkeiten der EGK liegen zwar in der Nähe des Bahnhofs, jedoch weiter davon entfernt als heute. Für weitere besucherintensive Institutionen wird in Laufen auch künftig noch genügend Gewerberaum an zentraler Lage zur Verfügung stehen.</p> <p>Für das Gesamtareal Nau wird explizit eine Mischnutzung entsprechend einer Zentrumszone mit Wohnen und Dienstleistung vorgesehen. Mit diesen unterschiedlichen Nutzungen kann auf bestmögliche Art eine Belebung des Quartiers zu unterschiedlichen Tageszeiten gewährleistet werden. Zudem wird das Areal durch die öffentliche Nutzung der Einstellhalle auch ausserhalb der Bürozeiten der EGK belebt.</p>	<p>Nein</p>

Es wird befürchtet, dass die weitere Entwicklung des Areals negativ beeinträchtigt werde und dass der massive Baukörper als Barriere am Eingang des Areals stehe.	Das Argument einer «Barriere» kann seitens Stadtrat nicht nachvollzogen werden. Vielmehr wird der Kubus als Lärmschutz gegenüber der Naustrasse für eine dahinter liegende Wohnbebauung gesehen. Mit der Fusswegverbindung über den Vorplatz wird das Quartierplanareal zukünftig auch für die Öffentlichkeit nutzbar. Weiter wird das weitere Areal von Verkehr entlastet, da die Erschliessung bzw. Parkierung für das Gesamtareal über die Tiefgaragenrampe innerhalb des Quartierplanareals stattfinden wird.	Nein
Nutzungsmass: Die hohe Nutzung von 1.2 würde die vorgängige Planung und öffentliche Diskussion über den gesamten Perimeter rechtfertigen. Dies insbesondere deshalb, weil die Gründe für die Ablehnung der damaligen Planung nicht bekannt seien. Nutzungsvarianten lägen vor, wurden aber nie diskutiert und hätten auch keine Rechtsverbindlichkeit.	Innerhalb des Quartierplanperimeters ist eine Geschossflächenziffer von 1.3 festgelegt, welche geringfügig über der Geschossflächenziffer der Zentrumszone 2 mit 1.2 liegt. Diese Nutzungserhöhung ist aufgrund der guten Lage (gute ÖV und MIV-Erschliessung sowie Zentrumsnähe) erwünscht und entspricht der kantonalen Richtplananpassung 2016, wonach das Nau-Areal zu einem hochwertigen Verdichtungsgebiet für Wohn-, Geschäfts- und Zentrumsnutzung entwickelt werden soll. Die geplante Dichte wurde von den beurteilenden Gremien inkl. kantonale Arealbaukommission positiv beurteilt.	Nein
Preis Der Preis für die Landabtretung sei am unteren Ende der Skala anzuordnen. Der Kanton BL bot für die notwendige Landabtretung beim HWS für das Land in der Zone Z1 mit Nutzung 0.9 (Parzelle 531) CHF 700 /m ² . Für die günstige Landabtretung fehlt eine Begründung seitens Stadtrat. Ausserdem wäre aufzuzeigen, ob mit dem Sonderpreis für das Land, die für das Areal Nau entstandenen Kosten gedeckt sind.	Siehe hierzu Erläuterungen zu «Kosten und Erträge» in Eingabe Nr. 2 von Lilli Kuonen.	Nein
Verhältnis zur Altstadt Es fehlt ein Mitbericht der Altstadexperten, welcher aufzeigt, dass die Vorgabe gemäss Planungsbericht, dass im Nauareal eine weitere prägnante Stadtstruktur entstehen soll, die in einem engen Wechselverhältnis zu den bestehenden Zentren (Bahnhof und Altstadt) steht, ohne diese zu konkurrieren, erfüllt wird.	Mit Herrn Bjarki Zophoniason (Altstadexperte der Stadt Laufen seit 2005) als Teilnehmer im Begleitgremium zur Quartierplanung «EGK-Neubau» war die Stadt neben weiteren erfahrenen Architekten in der Entwicklung der Quartierplanung direkt vertreten. Dieses Gremium beurteilte das Wechselverhältnis wegen der räumlichen Distanz und der dazwischenliegenden, teils ähnlich hohen Gebäude sowie wegen des Richtung Nau abfallenden Geländes als unproblematisch. Auch in den weiteren Gremien wurden die städtebaulichen Beziehungen anhand des Gipsmodells diskutiert und als angemessen beurteilt.	Nein

Mitwirkungsbericht zum Quartierplan „EGK-Neubau“, Laufen

9

	Weiter wird auf die Stellungnahme vom 28.11.2017 der Denkmal- und Heimatschutzkommission (DHK) (Anhang 3 des Planungs- und Begleitberichtes) verwiesen, wonach die Kommission das Areal Nau für das Orts- und Landschaftsbild als nicht sehr relevant beurteilt. Sie stelle daher keine Rahmenbedingungen, würde sich aber eine Überprüfung der Ortsbildverträglichkeit vorbehalten, falls das Projekt wesentlich höher werden sollte als die zum damaligen Zeitpunkt geplanten sechs Geschosse. Mittlerweile wurde das Gebäude auf fünf Geschosse reduziert, weshalb von einer Akzeptanz durch die DHK ausgegangen werden kann.	
Gebäudehöhe/ Schattenwurf Die Entwicklungsplanung Nau von Herzog und de Meuron ging von Gebäudehöhen von max. 13.5 m aus, welche als gut empfunden wurden. Mit der Quartierplanung «EGK-Neubau» soll die Gebäudehöhe um 50% auf 21.5 m erhöht werden. Es wird angenommen, dass es sich beim Schattenwurfdiagramm im Planungsbericht um die Darstellung des Schattenwurfes von einem 5 geschossigen Gebäude mit 21.5 m Höhe handelt.	Die zulässige Gebäudehöhe wurde am Gipsmodell im Begleitgremium, der kantonalen Arealbaukommission, der Bau- und Planungskommission sowie im Stadtrat diskutiert und schliesslich von 6 auf 5 Geschosse mit einer Gesamthöhe von maximal 21.5 m reduziert. Die Experten berücksichtigten bei ihrer Beurteilung das Gefälle Richtung Bahndamm, den Blick von der Altstadt her, das übrige mehrheitlich flache Gelände und die wegen dazwischenliegender Verkehrsachsen grossen Abstände zu den Nachbargebäuden. Aufgrund der günstigen Lage des Baus im Südwesten des Quartierplanareals und der daraus resultierenden grossen Abstände zu den Nachbargebäuden wurde auch der Schattenwurf als unproblematisch beurteilt. Die Höhe von 21.5 m resultiert aus der Holz-Hybrid-Konstruktion mit Holzdecken, welche gegenüber einer Betonkonstruktion mehr Konstruktionshöhe aufweisen. Weiter erfordern die Infrastruktur in heruntergehängten Deckenschichten (z.B. kontrollierte Wohnraumlüftung), die erhöhte Wärmedämmung des Daches sowie Mehrhöhen zur Gewährleistung einer guten Belichtung der innenliegenden Arbeitsplätze grössere Raumhöhen. Zusätzlich wird das Erdgeschoss mit Zonen für Kundenkontakte und einem grossen Mehrzweckraum für Ausbildung, Pausen usw. mit Mehrhöhe ausgestattet. Das Schattenwurfdiagramm wurde auf Basis einer Gebäudehöhe von 21.0 m erstellt. Das Diagramm wird im Planungsbericht an die Gebäudehöhe von 21.5 m angepasst.	Nein, bzw. Anpassung im Planungsbericht
Weitere Abgeltung Baurecht Es stellt sich die Frage nach Entschädigungsforderungen durch Hr. Krüsi resp. seinen Rechtsnachfolgern. Seitens Stadtrat wird eine diesbezügliche Stellungnahme und rechtliche Beurteilung gefordert. Weitere Forderungen und Gerichtshändel seien dringend zu vermeiden.	Das 2008 entschädigte Baurecht war bis 1. Januar 2018 befristet. Sogar wenn der Wert des Baurechts sich mit der Umzonung erhöht hätte, wären die Mehransprüche durch die schon geleisteten Zahlungen und Verzichte mehr als nur abgegolten. In diesem Zusammenhang ist insbesondere zu berücksichtigen, dass die Stadt Laufen im Rahmen des Vergleichs "zu viel" an Conrad Krüsi bezahlt hat (die Zahlung lag deutlich über dem Urteil des Enteignungsgerichts und über dem Vorschlag des Verwaltungsgerichts). Der Stadtrat sieht deshalb keine Grundlage für etwaliche Entschädigungsforderungen.	

Mitwirkungsbericht zum Quartierplan „EGK-Neubau“, Laufen

10

Eingabe Nr. 4 Urs Bieli, Steinackerweg 46, 4242 Laufen		
Begehren	Erläuterungen Stadtrat	Entscheid Stadtrat, Konsequenzen im Quartierplan: ja/nein/teilweise
<p><u>Nachdenkpause:</u></p> <p>Das Tempo und die Menge an grossflächigen Planungen (früher Generationenprojekte) wird kritisiert. Es werden die nicht umgesetzten Arealentwicklung Nau und das Projekt Coop auf dem Amtshausplatz erwähnt und der mit diesen Geschäften verbundene hohe personelle Aufwand und Planungsaufwand.</p>	<p>Sie hierzu Erläuterungen zu «Vorgehen» in Eingabe Nr. 3 von Hans Herter.</p>	Nein
<p>Bereits früher wurde seitens der Bevölkerung verlangt, dass die letzten Landreserven an zentraler Lage nur bewusst, gut überlegt und nachhaltig abgegeben werden oder explizit für spätere Generationen freigehalten werden</p>	<p>Mit der etappenweisen Bebauung des Nau-Areals und der Entwicklung der Quartierplanung «EGK-Neubau» in einer ersten Etappe verfolgt die Stadt explizit das Ziel der Nachhaltigkeit und der bewussten Vergabe von Bauland. Dies einerseits mit der sorgfältig geplanten verdichteten Bauweise auf dem Areal, andererseits mit der Freigabe für ein Geschäftshaus mit Dienstleistungs-/Büronutzung, welches in der Regel ein höherer Ertrag erwirtschaftet als anderweitige Gewerbebauten. In der Folge dürfte der Landverkauf an die EGK für die Stadt auch finanziell ein nachhaltiger Erfolg werden.</p> <p>Siehe hierzu auch Erläuterungen zu «Ausserordentliche Exklusivität» in Eingabe Nr. 3 von Hans Herter.</p>	Nein
<p><u>Grundsatzdiskussion</u></p> <p>Explizit sollen die Erkenntnisse aus der Abstimmungs Niederlage bei der Arealentwicklung «Nau» in Form einer Diskussion und zur Formulierung von Grundsätzen bezüglich der Entwicklung von Laufen (Bevölkerungs- und Wirtschaftswachstum) aufgenommen werden.</p> <p>Weiter wird die Konformität zum STEP in Frage gestellt.</p>	<p>Siehe hierzu Erläuterungen zu «Vorgehen» in Eingabe Nr. 3 von Hans Herter.</p> <p>Mit der etappenweisen Planung im Areal Nau sieht der Stadtrat keinen Widerspruch zum Stadtentwicklungsprogramm STEP. Neben dem QP-EGK-Neubau werden weitere Vorgaben des STEPs im Rahmen der Ortsplanungsrevision umzusetzen sein.</p>	Nein, Weitere Umsetzung im Rahmen der Ortsplanungsrevision

Mitwirkungsbericht zum Quartierplan „EGK-Neubau“, Laufen

11

<p><u>Damalige Enteignung für öffentliche Nutzungen:</u></p> <p>Es wird die Frage nach Entschädigungsforderungen wegen der damaligen Enteignung durch die Stadt Laufen zwecks Schaffung von öffentlicher Zone u.a. für Feuerwehr, Werkhof, Schulhaus mit Mehrzweckhalle) bei einem heutigen Verkauf des Grundstücks gestellt.</p>	<p>Sie hierzu Erläuterungen zu «Weitere Abgeltung Baurecht» in Eingabe Nr. 3 von Hans Herter.</p>	Nein
<p><u>Gesetzliche Voraussetzungen:</u></p> <p>Die gesetzlichen Voraussetzungen an einen Quartierplan werden hinterfragt. Eine weitere Nutzung neben der Bebauung gemäss Quartierplan sei unrealistisch, da der neue Baukörper die Birs, die Bahnlinie sowie die Eishalle den Takt für das verbleibende Areal vorgeben und eine «haushälterische und den Bedürfnissen angepasste Nutzung», wie im Planungsbericht beschrieben, wegen vorprogrammierter Reibungsflächen zwischen Eishallen-, Gewerbe- und Wohnnutzung verunmöglichen würden.</p>	<p>Das nach Umsetzung des Hochwasserschutzprojektes nutzbare Nau-Areal zwischen Nausstrasse, Birs, Eishalle und Bahn teilt sich auf in ca. ¼ der Fläche für die Quartierplanung «EGK-Neubau» und ca. ¾ der Fläche für die weitere Nutzung des Areals. Wie die im Rahmen der Entwicklung der Quartierplanung gemachten Studien für das weitere Areal zeigen, bestehen zahlreiche Möglichkeiten für eine sinnvolle Überbauung. Zudem wird mit der Tiefgarageneinfahrt die Parkierung für das Gesamtareal vorbereitet.</p> <p>Siehe weiter auch Erläuterungen zu «Vorgehen» in Eingabe Nr. 3 von Hans Herter.</p>	Nein
<p><u>Fehlende politische Meinungsbildung:</u></p> <p>Es wird die bisher fehlende Mitsprachemöglichkeit und die mangelnden Alternativen zur Bildung einer politischen Meinung beanstandet.</p>	<p>Grundsätzlich dient das Mitwirkungsverfahren explizit als erster Schritt für eine Orientierung und Gewährung einer Mitsprachemöglichkeit der betroffenen Bevölkerung. Das Mitwirkungsverfahren dauerte 3.5 Wochen und fand bewusst ausserhalb der Ferienzeit statt. Zusätzlich wurden im Vorfeld zum Mitwirkungsverfahren am 22. und 23. Mai 2018 Orientierungsveranstaltungen für Nachbarn, Vereine und politische Parteien durchgeführt. Mit dem gewählten Ablauf sieht der Stadtrat genügend Anlass zur Bildung einer politischen Meinung sowie zur Mitsprachemöglichkeit.</p>	Nein
<p><u>Landabtretung</u></p> <p>Das Gewerbe wird grundsätzlich respektiert. Mit der Quartierplanung und der Landabtretung soll jedoch das Filet des «Filet-Stücks», wie das Nau-Areal bezeichnet wird, ohne weiter Abklärungen, Sondierungen, Wettbewerb an eine Firma verkauft werden, wodurch vielleicht weitere passendere und lukrativere Interessen übergangen werden.</p>	<p>Siehe hierzu Erläuterungen zu «Ausserordentliche Exklusivität» in Eingabe Nr. 3 von Hans Herter.</p>	Nein

Mitwirkungsbericht zum Quartierplan „EGK-Neubau“, Laufen

12

<p>Es soll neutral und losgelöst von Personen und Firmen generell geprüft werden, warum bereits von Anfang an einer bestimmten Firma der Vorzug gegeben werden soll. Es werde von der öffentlichen Hand eine Firma bevorzugt, indem einmalig Land abgegeben werde ohne Kampf für das einheimische Gewerbe, auch bei früherer Gelegenheit. (z.B. Transportauftrag Kelsag, Planungsaufträge an auswärtige Architekten, etc.).</p> <p>Warum wird das Land verkauft und nicht im Baurecht abgegeben?</p>	<p>Für die EGK kommt nur ein Landkauf in Frage. Für die Stadt ist eine Mischung aus Landverkauf und Baurecht ideal. Landverkäufe verringern die Verschuldung und Baurechte sorgen für wiederkehrende Einnahmen.</p>	
<p><u>Frei werdende Räumlichkeiten</u></p> <p>Es wird eine langfristige Planung mit Prüfung etwaiger Folgen gewünscht sowie die Beantwortung von Fragen wie «was geschieht mit den frei werdenden Räumlichkeiten der EGK oder mit den frei werdenden (weniger attraktiven) Wohnräumen bei einem bereits bestehenden Überangebot in Laufen und Umgebung.</p>	<p>Die Büroräumlichkeiten der Gesundheitskasse EGK sind nicht mehr zeitgemäss. 95 bzw. ca. 2/3 der bisherigen Arbeitsplätze befinden sich in Wohnbauten, welche den Anforderungen an einen gewerblichen Ausbau nicht mehr entsprechen und nach dem Auszug der Gesundheitskasse voraussichtlich wieder für Wohnraum genutzt werden sollen. Somit wird nur Bürofläche von 45 bzw. ca. 1/3 der Mitarbeitenden frei. Im Neubau der Gesundheitskasse EGK werden Raumreserven (unter 20%) zu Beginn als Wohnraum genutzt, so dass dort kein zusätzlicher Gewerberaum auf den Markt kommen wird.</p>	Nein
<p>Zum Thema Krankenkasse bzw. zum Krankenversicherungsgesetz (KVG) wird auf die unsichere Situation bezüglich möglichen Änderungen und strengeren Vorschriften zu Reserven der Bundesgesetzgebung hingewiesen, wobei der Spielraum für kleinere Krankenkassen, wie der EGK, welche ca. 1% des Versichertenbestandes ausmachen würde, beschränkt bleiben werde. Damit ist auch mit der Möglichkeit einer Fusion der Gesundheitskasse EGK mit einer anderen Krankenkasse zu rechnen und etwaige Konsequenzen bei einem Verkauf oder Fusion zu überdenken.</p>	<p>Die EGK ist keine der ganz grossen Krankenversicherungen in der Schweiz, dennoch gehört sie zum ersten Drittel der grössten Schweizer Unternehmen in dieser Branche. Mit ihren innovativen Produkten für gesundheitsbewusste Versicherte und als Pionierin für die Chancengleichheit von Schul- und Komplementärmedizin bezieht die EGK eine klare Positionierung im Markt. Sie ist finanziell gesund und am Puls der Zeit. So hat sie in den vergangenen drei Jahren auch eine neue, effiziente IT-Plattform aufgebaut. Eine Investition in einen Neubau im QP «EGK-Neubau» zeugt denn auch von einer Planung in eine selbständige Zukunft.</p> <p>Sollte trotz anders lautender Prognosen dennoch zu irgendeinem Zeitpunkt eine Fusion der EGK im Raum stehen, werden erfahrungsgemäss Standorte mit guter Büroinfrastruktur, wie dies beim Neubau im QP «EGK-Neubau» der Fall sein wird, beibehalten, so dass auch zukünftig nicht mit leerstehenden Räumlichkeiten zu rechnen ist.</p>	Nein

Mitwirkungsbericht zum Quartierplan „EGK-Neubau“, Laufen

13

<p>Weiter stelle eine Krankenkasse kein regional-öffentliches Geschäftsfeld mit viel Publikumsverkehr dar, weshalb sie nicht zwingend an bester Lage nahe an Bahnhof, Einkaufs- und Freizeitmöglichkeiten angesiedelt werden müsse.</p> <p>Vielmehr schreite die Digitalisierung voran und es munde eher etwas seltsam an, dass hier zwei befreundete Verwaltungs- und Stadträte gemeinsam eine Idee vorgebracht hätten, die nicht fertig gedacht sei.</p>	<p>Siehe hierzu Erläuterungen zu «Lage» in Eingabe Nr. 3 von Hans Herter.</p> <p>Der Stadtrat hält fest, dass sämtliche Verhandlungen von positiv, sachlich-konstruktiver Zusammenarbeit geprägt waren, ohne Beeinflussung durch freundschaftlich/verwandtschaftliche Beziehungen. Alle wesentlichen Schritte wurden im gesamten Stadtrat einerseits und im Stiftungsrat der EGK andererseits behandelt und beschlossen.</p>	Nein
<p>Bei der Entwicklung «Nau» wurde der Erhalt des Ensembles Schlachthaus und Villa Nau vertreten. Die Villa Nau wurde für über CHF 200'000 saniert und ist noch vier Jahre fest vermietet. Der Mieter (Kreisschulverband mit besonderen Diensten für Kinder mit Defiziten) seien indes nicht informiert.</p> <p>Ein Abriss würde weiter einer Substanzvernichtung gleichkommen und nicht dem Label Energiestadt der Stadt Laufen entsprechen.</p>	<p>Siehe hierzu Erläuterungen zum «Abbruch der Villa Nau» in Eingabe Nr. 2 von Lilli Kuonen.</p> <p>Weiter wird vermerkt, dass bereits eine Kündigung der Räumlichkeiten der Villa durch den Mieter vorliegt.</p> <p>Mit dem Abriss der Villa Nau besteht die Möglichkeit im QP-Perimeter die Nutzung zu verdichten und einen nachhaltigen Neubau entsprechend den neuesten energetischen Möglichkeiten zu erstellen. Damit erfüllt die Stadt Laufen unter anderem auch die Vorgaben im Rahmen des Labels Energiestadt.</p>	Nein
<p>Es wird in Frage gestellt, ob ein Verkauf von ÖW-Zone rechtlich zulässig ist, bevor eine Richtplanänderung durchgeführt wurde.</p>	<p>Beim kommunalen Richtplan handelt es sich um ein behördenverbindliches Instrument, welches zur Grundeigentümergehörigkeit im Rahmen der Nutzungsplanung umzusetzen wäre. Der Richtplan der Stadt Laufen ist ein Instrument aus dem Jahr 2000, welches weder aktualisiert noch nachgeführt wurde und entsprechend auch nicht mehr als Vorgabe für eine aktuelle Umsetzung in der kommunalen Nutzungsplanung dienen kann.</p> <p>Beim geplanten Landverkauf der Parzelle entsprechend dem QP-Perimeter soll zunächst lediglich ein Kaufrechtsvertrag zwischen den Parteien (Stadt und EGK) abgeschlossen werden. Die Ausübung des Kaufrechts durch die EGK wird wiederum erst nach Vorliegen der Planungssicherheit, d.h. mit Genehmigung der Quartierplanung «EGK-Neubau», vollzogen.</p> <p>Dieses Vorgehen ist sachlich und rechtlich korrekt..</p>	Nein

Mitwirkungsbericht zum Quartierplan „EGK-Neubau“, Laufen

14

<p>Anstelle von Leben werde mit einer reinen Verwaltungsliegenschaft ein staatlich subventioniertes Überangebot an Gewerbeland produziert.</p>	<p>Mit dem Neubau für die EGK wird alleine der Bedarf an Büro-/Dienstleistungsnutzung für diese Firma gedeckt. Die frei werdenden Räumlichkeiten in der Stadt Laufen sollen grösstenteils wieder zu Wohnen umgenutzt werden. Siehe hierzu auch Erläuterungen zu «Frei werdende Räumlichkeiten».</p> <p>Siehe weiter auch Erläuterungen zu «Ausserordentliche Exklusivität» in Eingabe Nr. 3 von Hans Herter.</p>	<p>Nein</p>
--	--	-------------

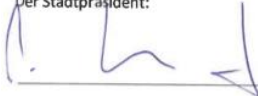
6 Bekanntmachung

Der vorliegende Mitwirkungsbericht wird bei der Stadtverwaltung vom 13. September bis 27. September 2018 öffentlich aufgelegt. Die Bekanntmachung wird im kommunalen Publikationsorgan Wochenblatt, amtlicher Anzeiger für das Schwarzbubenland und das Laufental, vom 13. September 2018 publiziert.

Stadt Laufen, 3. September 2018

Namens des Stadtrates

Der Stadtpräsident:



Der Stadtschreiber:

