



Quartierplanung Bahnhofstrasse

QUARTIERPLAN-REGLEMENT

Exemplar **Beschlussfassung Gemeinderat / Einwohnerrat**

Beschluss des Gemeinderates:	10. Februar 2015
Beschluss des Einwohnerrates:	
Referendumsfrist:	
Urnenabstimmung:	
Publikation der Planauflage im Amtsblatt Nr. x	
Planauflage:	

Namens des Gemeinderates

Der Präsident

Der Gemeindeverwalter

Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft genehmigt mit Beschluss Nr. ... vom

Der Landschreiber:

Publikation des Regierungsratsbeschlusses im Amtsblatt Nr. ... vom

Inhalt

ERLASS	1
A. ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN	1
§ 1 Zweck und Ziele	1
§ 2 Geltungsbereich	1
B. ART DER BAULICHEN NUTZUNG	2
§ 3 Zulässige Nutzungen	2
C. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG	2
§ 4 Nutzungsmass und zulässige Bruttogeschossflächen (BGF)	2
D. LAGE, GRÖSSE UND GESTALTUNG DER BAUTEN	3
§ 5 Baubereiche, Geschosszahl, Gebäudehöhen	3
§ 6 Materialien und Gestaltung der Bauten	3
§ 7 Energie-Standard	3
§ 8 Dachflächen, Dachaufbauten, Dachbegrünung	4
E. NUTZUNG UND GESTALTUNG DES AUSSENRAUMES	4
§ 9 Grundsatz	4
§ 10 Öffentliche Bereiche	5
F. ERSCHLIESSUNG UND PARKIERUNG	5
§ 11 Parkplätze	5
§ 12 Kostenbeiträge	5
G. VER- UND ENTSORGUNG, LÄRMSCHUTZ	6
§ 13 Wasserversorgung / Abwasserbeseitigung	6
§ 14 Wärmeerzeugung / Energie	6
§ 15 Abfallbeseitigung	6
§ 16 Lärmschutz	7
H. REALISIERUNG, AUSNAHMEN, SCHLUSSBESTIMMUNGEN	7
§ 17 Quartierplan-Vertrag	7
§ 18 Ausnahmen	7
§ 19 Schlussbestimmungen	8

S+R/GS T:\Bau_OS\2_Raum-und-Ortsplanung\23_Sondernutzungsplanung\231_Quartierplanungen\231-11_Bahnhofstrasse\QPR\Beschlussfassung_20141218.docx

Bearbeitung:



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

Auftragsnummer:	52.057
Dok-Status:	Reglement
Verfasser:	GS / IV
Version:	Beschlussfassung
Datum:	02.02.2015
Kontrolle / Freigabe:	

ERLASS

Die Gemeinde Pratteln erlässt – gestützt auf §§ 2 - 7 und §§ 37 ff. des Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) vom 8. Januar 1998 – die Quartierplanvorschriften Bahnhofstrasse, bestehend aus dem Quartierplanreglement und dem Quartierplan Situation und Schnitte 1:500.

A. Allgemeine Bestimmungen

§ 1 Zweck und Ziele

Zweck	¹ Die Quartierplanung Bahnhofstrasse bezweckt die städtebauliche Akzentuierung und eigenständige Siedlungsentwicklung des nördlichen Quartierplan-Areals Grabenmatt als Ergänzung des Pratteler Siedlungszentrum an der Bahnhofstrasse. Mit qualitativ hochstehenden, zentrumsbildenden Mischnutzungen für Arbeiten, Dienstleistung, Verkauf und Wohnen soll das Areal im Sinne der Siedlungsentwicklungs-Absichten der Gemeinde Pratteln entwickelt werden. Das Areal weist als Schnittpunkt wichtiger Verkehrs- und Siedlungsentwicklungssachsen hohe Standort- und Erschliessungsqualität (ÖV, MIV und Langsamverkehr) auf.
Ziele	² Mit der Quartierplanung werden im Wesentlichen folgende Ziele verfolgt: • Bebauungskonzept und Zentrumsnutzungen akzentuieren die Siedlungs- und Verkehrsentwicklungssachse in Richtung Bahnhof • zentrumsorientierte Verdichtung mit Qualität • hohe Wohn-, Arbeits- und Umfeldqualitäten • öffentlicher Platz an zentraler Lage • Berücksichtigung von Umwelteinflüssen • Berücksichtigung ökologischer Belange • energieeffiziente Bauweise • Optimierung der Fussgängerachse entlang Bahnhofstrasse • unterirdisch optimierte Parkieranlage mit Anbindung an bestehendes Erschliessungs-System QP Grabenmatt

§ 2 Geltungsbereich

Geltungsbereich	¹ Das Quartierplanreglement gilt für das Areal innerhalb des Quartierplan-Perimeters (Parzelle Nr. 4042) mit einer Gesamtfläche von 2'616 m ² . Plan-elemente ausserhalb des Perimeters haben lediglich orientierenden Charakter.
QP-Inhalt	² Die Vorschriften regeln insbesondere: • Art der baulichen Nutzung • Mass der baulichen Nutzung • Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten • Nutzung und Gestaltung und Unterhalt des Aussenraumes • Erschliessung und Parkierung • Ver- und Entsorgung, Lärmschutz • Realisierung

B. Art der baulichen Nutzung

§ 3 Zulässige Nutzungen

Nutzungsarten Baubereich Hauptbaute A	¹ Zulässig sind Büros, Dienstleistung, Verkauf (kundenintensiv im Sinne Anhang 11 zur RBV), Gastronomie, Wohnen nur im 1. und 2. OG.
Nutzungsarten Baubereich Hauptbaute B	² Zulässig sind Wohnen und nicht störende Betriebe im Sinne von § 21 Abs. 1 RBG

C. Mass der baulichen Nutzung

§ 4 Nutzungsmass und zulässige Bruttogeschossflächen (BGF)

Definition Bruttogeschossfläche	¹ Das Mass der baulichen Nutzung wird durch die max. zulässige anrechenbare BGF (Definition gemäss § 49 Abs. 2 RBV) definiert.
Anrechenbare Bruttogeschossfläche (BGF)	² Als anrechenbare Bruttogeschossfläche gilt die Summe aller dem Wohnen und dem Arbeiten dienenden oder hierfür verwendbaren ober- und unterirdischen Geschossflächen. Die Mauer- und Wandquerschnitte werden mitgerechnet.
Nicht zur BGF wird gerechnet:	³ Nicht zur anrechenbaren Bruttogeschossfläche zählen im Rahmen dieses Quartierplans: • Gebäudeaussenwandstärken von mehr als 25 cm • mindestens einseitig offene ein- und vorspringende Balkone • ganz oder teilweise verglaste Balkone oder Loggias, aus Lärmschutz- oder Windschutzgründen • zu Wohnungen gehörende Keller oder Trockenräume sowie Waschküchen • Brennstofflager / Heizräume • Maschinen-/ Technikräume für Lift-, Ventilations- und Klimaanlage, IT-Räume etc. • Lager- und Archivräume im Untergeschoss • Unterirdische Einstellräume für Motorfahrzeuge, Velos, Kinderwagen usw. • Korridore, Treppen und Lifte, die ausschliesslich nicht anrechenbare Räume erschliessen • offene Erdgeschosshallen • Lichthöfe und Lufträume • Dachauskragungen • gedeckte oder offene Unterstände für Velos, Container, Kinderspielplätze, Geräteabstellplätze und dergleichen
Bruttogeschossflächen für Hauptbauten	⁴ Die maximal zulässige Bruttogeschossfläche (BGF) innerhalb der Baubereiche für Hauptbauten beträgt für das Quartierplan-Areal insgesamt 7'000 m² BGF . Diese Gesamtfläche wird nach Baubereich in folgende Richtmasse aufgeteilt: Richtmass Baubereich Hauptbaute A: 4'200 m² BGF Richtmass Baubereich Hauptbaute B: 2'800 m² BGF
max. BGF für Verkauf bzw. Gastronomie	⁵ Das Nutzungsmass für Verkauf und Gastronomie beträgt maximal 1'500 m² BGF .

Nutzungstransporte

- ⁶ Nutzungsverschiebungen zwischen den Baubereichen sind möglich, sofern das Gesamtkonzept durch die geänderte Nutzungsanordnung keine Beeinträchtigung erfährt. Der zulässige Maximalwert für die Nutzungsart 'Verkauf/Gastronomie' muss dabei eingehalten werden.

D. Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten

§ 5 Baubereiche, Geschosszahl, Gebäudehöhen

Lage / Höhe der Bauten	¹ Die im Quartierplan dargestellten Baubereiche bestimmen die max. Ausdehnung der oberirdisch bebaubaren Flächen und die zulässige Geschosszahl / Gebäudehöhe.
Baubegrenzung mit Baubereichen	² Alle oberirdischen Bauten und baulichen Anlagen, mit Ausnahme der in Abs. 3 erwähnten Objekte, sind innerhalb der Grenzen der Baubereiche zu erstellen. Auskragungen einzelner Gebäudeteile über die Grenzen der Baubereiche sind nicht zulässig. Unterhalb des gewachsenen Terrains dürfen die Baubereiche überschritten werden (Parkierungs- bzw. Lager- und Kellerebene).
Bauten ausserhalb Baubereiche	³ Bauten und bauliche Anlagen wie z.B. gedeckte Velo-Abstellplätze, offene Unterstände, Überdachungen und dergleichen, dürfen ausserhalb der Baubereiche platziert werden. Sie müssen jedoch in das bauliche und aussenräumliche Konzept eingepasst und integriert sein.
Gebäudehöhen	⁴ Die maximalen Gebäudehöhen sind in Meter über Meer (m ü. M.) im Quartierplan verbindlich definiert (Messpunkt = OK Dachrand).
Behindertengerechte Bauweise	⁵ Bei der inneren und äusseren Erschliessung ist auf eine behindertengerechte Bauweise zu achten. Insbesondere sind Bereiche mit Publikumsverkehr rollstuhlgängig auszuführen.

§ 6 Materialien und Gestaltung der Bauten

Städtebauliche Einpassung	¹ Die Bauten sind als städtebauliche Einheit auszubilden. Sie sind hinsichtlich Architektur, Material und Farbe sorgfältig so aufeinander abzustimmen, dass ein ästhetisch ansprechender, harmonischer Gesamteindruck entsteht und eine gute Einpassung in das nachbarliche Siedlungsbild sichergestellt ist.
---------------------------	--

§ 7 Energie-Standard

Energie-Standard	¹ Die Bauten müssen die energetischen Anforderungen vom MINERGIE-Standard erfüllen. Nach Bauabschluss ist eine Zertifizierung vorzunehmen.
------------------	---

§ 8 Dachflächen, Dachaufbauten, Dachbegrünung

Dachgestaltung	¹ Als Dachform wird das Flachdach für die Hauptbauten festgelegt. Die Dächer sind grundsätzlich extensiv zu begrünen (Basler Mischung) und nach ökologischen Kriterien zu gestalten und mit Kleinstrukturen auszustatten. Im Baubereich der Hauptbaute A können auch intensive Begrünungen vorgenommen werden.
Belichtung	² Zur Belichtung von Räumen unter dem Dach sind Dacheinschnitte, verglaste Öffnungen, Oberlichter und dgl. zulässig.
Technische Bauteile	³ Technische Einrichtungen wie Entlüftungsbauteile, Lüftungsanlagen und dgl. dürfen die im Quartierplan (Situation und Schnitte, 1:500) definierten Baubereichshöhen um maximal 1.0 m überragen.
Liftüberbauten, Photovoltaikanlagen und Treppenausgänge	⁴ Liftüberbauten sowie Treppenausgänge (Fluchttreppe) dürfen die im Quartierplan (Situation und Schnitte, 1:500) definierten Baubereichshöhen um maximal 2.5 m und technische Anlagen (wie z.B. Photovoltaik- und Solaranlagen) um maximal 1.5 m überschreiten.

E. Nutzung und Gestaltung des Aussenraumes

§ 9 Grundsatz

Aussenraum	¹ Die Nutzung und Gestaltung des Aussenraumes wird durch den Quartierplan (Situation und Schnitte, 1:500) festgelegt. Für die Bepflanzung sind einheimische, standortgerechte Bäume und Sträucher zu verwenden.
Sichtschutz	² Der im Quartierplan definierte Sichtschutz hat zum Ziel gegenüber der Nachbarschaft mögliche Immissionen zu minimieren. Der Sichtschutz wird in Koordination und Absprache mit der Nachbarschaft (Parzellen Nrn. 881, 885) als Grünhecke, Zaun oder ähnliches erstellt. Die Sichtschutzhöhe darf maximal 1.8 m betragen.
Umgebungsplan	³ Mit dem Baugesuch ist ein Umgebungsplan einzureichen, welcher integrierender Bestandteil der Baubewilligung ist. Der Umgebungsplan stützt sich auf das aussenräumliches Gesamtkonzept der Quartierplanung ab und detailliert die Gestaltung und Bepflanzung der Aussenräume gestützt auf die Quartierplan-Vorschriften. Insbesondere ist festzulegen: a) Bestehendes und neu gestaltetes Terrain; b) Ausgestaltung des öffentlichen Platzes c) Lage, Dimensionierung und Materialisierung von Stützmauern; d) Art und Gestaltung der Grün- und Freiflächen; e) Art und Lage von Bepflanzungen, unter Berücksichtigung des ökologischen Ausgleichs inkl. Dachbegrünung; f) Lage und Materialisierung der internen Verkehrsflächen inkl. Velo-Abstellplätze; g) Lage und Materialisierung von Anlagen zur Aussenbeleuchtung.
Strassenbegleitende Baumreihen	⁴ Die im Quartierplan (Situation und Schnitte, 1:500) definierten Baumreihen sind Teil des Agglo-Programm-Projektes M14 (Aufwertung und Beruhigung Ortszentrum Pratteln) und liegen ausserhalb des Quartierplan-Perimeters. Die Baumpflanzung muss jedoch im Rahmen der Umgebungsgestaltung der Quartierplanung koordiniert werden. Die nötigen Weisungen und Massnah-

men sind in Absprache mit der Gemeinde im Quartierplan-Vertrag festzulegen.

- | | |
|-------------|--|
| Beleuchtung | ⁵ Die Beleuchtung, ausgenommen die Beleuchtung der öffentlichen Strassen, ist Angelegenheit des Erstellers der Quartierplan-Überbauung und hat nach einheitlichem Konzept zu erfolgen. Die Lichtverschmutzung ist auf ein Minimum zu beschränken. |
| Reklame | ⁶ Schriften und Signete müssen in ihrem Format dem Reklamereglement der Gemeinde Pratteln entsprechen. Im Übrigen dürfen Reklamen an den Fassaden eine Fläche von 10 % der Fassadenfläche nicht überschreiten. |

§ 10 Öffentliche Bereiche

- | | |
|--------------------|--|
| Öffentlicher Platz | ¹ Der im Quartierplan definierte Platz ist als urbane Aussenraumfläche für Publikumsbegegnung auszugestalten. |
|--------------------|--|

F. Erschliessung und Parkierung

§ 11 Parkplätze

- | | |
|---------------------------------------|---|
| Erschliessung des Quartierplan-Areals | ¹ Die Erschliessung des Areals der Quartierplanung für den motorisierten Verkehr erfolgt von Norden her über die Zufahrt der Einstellhalle ab Baslerstrasse. |
| Parkplatzermittlung Motorfahrzeuge | ² Die Ermittlung des notwendigen Grundbedarfs für Auto-Abstellplätze erfolgt nach den kantonalen gesetzlichen Bestimmungen. Der Nachweis der genauen Anzahl der erforderlichen Parkplätze erfolgt im Rahmen des Baugesuchs durch ein Verkehrsgutachten. |
| max. Anzahl Parkplätze | ³ Die maximale Anzahl der Autoabstellplätze (1. und 2. UG) im Quartierplan-Areal beträgt 85. Das Einstellhallengeschoss (3 UG = 39 Abstellplätze) darf nur erstellt werden, wenn der Eigentümer der Parzelle Nr. 4044 einer Löschung der massgebenden bestehenden Dienstbarkeiten nicht zustimmt. |
| Velos / Mofas / Scooter | ⁴ Die Ermittlung des Parkplatzbedarfs erfolgt nach der kantonalen Richtlinie im Rahmen eines Verkehrsgutachtens. Der Grundbedarf für die Bebauung ist im Untergeschoss anzuordnen.
Der oberirdische Standort (Besucher) ist als Bereich im Quartierplan festgelegt (vgl. <i>Verkehrsgutachten vom 10.06.2014</i>). Die Abstellanlagen im Aussenraum sind im Umgebungsplan auszuweisen. |
| Anlieferung | ⁵ Die Zu- und Wegfahrt für die Anlieferung mit Lastwagen (Warenumschlag) erfolgt von Norden her auf den Bereich Anlieferung, welcher nordwestlich der Hauptbaute A parallel zur Baslerstrasse definiert ist. |

§ 12 Kostenbeiträge

- | | |
|--|---|
| Ausserordentlicher Kostenbeitrag für kommunale Infrastruktur | ¹ Es werden ausserordentliche Beiträge gemäss Strassenreglement § 33 Abs. 3 (Kostenverteilung) erhoben.

Die ausserordentlichen Kostenbeiträge ergänzen die ordentlichen Beiträge gemäss Strassenreglement und helfen mit, die generelle Erreichbarkeit der Arbeitsplatzgebiete zu verbessern (Ausbau von überlasteten Knoten, Ausbau von Strassenverbindungen, ÖV-Haltestellen, Ausbau von ÖV-Linien usw.). |
|--|---|

Die Kostenbeiträge werden für den Ausbau und die Sanierung des Verkehrsnetzes verwendet.

Grundlagen für die Erhebung der ausserordentlichen Kostenbeiträge bilden:

- Strassengesetz Kanton Basel-Landschaft vom 24.03.1986, § 19
- Strassenreglement Gemeinde Pratteln vom 26.01.2004, § 33
- Verordnung zum Strassenreglement Gemeinde Pratteln vom 26.02.2008

Beitragspflichtig sind Betriebe von mehr als 800 m² Bruttogeschossfläche (BGF). Darunter fallen: Verkaufsgeschäfte, Fachhandel, Freizeitanlagen und Logistikbetriebe. Ausgenommen sind Wohn- und Büronutzungen, sowie Gewerbeflächen, welche der vorstehenden Aufzählung nicht zugeordnet werden können. Gemäss Verordnung zum Strassenreglement, § 3 Abs. 1, sind damit nur die publikumsintensiven Verkaufsflächen inklusive den zugehörigen Parkplätzen beitragspflichtig.

Nach Berechnung der Kosten gemäss Berechnungsgrundlage (§ 5 Verordnung zum Strassenreglement) erlässt der Gemeinderat die Beitragsverfügung. Die ausserordentlichen Kostenbeiträge sind zu einem Drittel nach Vorliegen der rechtskräftigen Baubewilligung, zu einem Drittel bei Rohbauende und zu einem Drittel bei Inbetriebnahme des Unternehmens fällig. Das Bauprojekt ist gemäss der vorstehenden Rechtsgrundlage zur Bezahlung eines ausserordentlichen Beitrages verpflichtet, sofern die Rahmenbedingungen der Beitragspflicht (Nutzung und Flächenmasse) erfüllt sind.

G. Ver- und Entsorgung, Lärmschutz

§ 13 Wasserversorgung / Abwasserbeseitigung

Wasserversorgung / Abwasserbeseitigung	¹ Für die Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung sind die gesetzlichen Bestimmungen und entsprechenden Reglemente der Gemeinde massgebend.
--	---

§ 14 Wärmeerzeugung / Energie

Wärmeerzeugung	¹ Die Wärmeerzeugung für Raumwärme und Warmwasser hat mit einem energiesparenden und umweltfreundlichen Heizsystem zu erfolgen (z.B. Nutzung Abwärme, Anschluss an einen Wärmeverbund – betreiben mit hohem Anteil an erneuerbarer Energie – oder eine dezentrale Wärmeerzeugung mit erneuerbarer Energie).
Sonnenenergie	² Zur Produktion von Solarstrom ist eine Photovoltaikanlage mit einer Jahresstromproduktion von mindestens 20'000 kWh zu erstellen. Photovoltaikanlagen sind nur auf den Dachflächen des Baubereichs der Hauptbaute B zulässig. Flachdachbegrünung und Photovoltaikanlage müssen ökologisch sinnvoll aufeinander abgestimmt angebracht werden.

§ 15 Abfallbeseitigung

Abfallbeseitigung (Sammelstellen / Containerstandorte)	¹ Der Standort der Sammelstelle für Abfall etc. ist im Quartierplan festgelegt. Die Sammelstelle ist mit versenkten Sammelcontainern oder Containern in umgebenden Kleinbauten zu realisieren.
--	---

§ 16 Lärmschutz

Lärm-Empfindlichkeitsstufe	¹ Das Quartierplan-Areal wird der Lärm-Empfindlichkeitsstufe III zugewiesen.
Nachweise auf Stufe Baugesuch	² Im Rahmen des Baugesuchverfahrens sind die entsprechenden Nachweise für den Lärmschutz gemäss LSV Art. 31 (Baubewilligungen in lärmbelasteten Gebieten) und Art. 32 (Schallschutz an neuen Gebäuden) zu erbringen.

H. Realisierung, Ausnahmen, Schlussbestimmungen

§ 17 Quartierplan-Vertrag

Quartierplan-Vertrag	¹ Die Grundeigentümer resp. Berechtigten haben sich gegenseitig alle für die Realisierung und die quartierplanmässige Funktionsfähigkeit der Überbauung erforderlichen Landabtretungen und Servitute einzuräumen.
Vertragsinhalte	² In einem Quartierplanvertrag sind insbesondere zu regeln: • Bauliche Abstimmung der Umgebungsgestaltung mit dem Betriebs- und Gestaltungskonzept von metron • Öffentliche Gehrechte auf begehbarem Aussenbereich (braune Fläche) und Bereich Arkade gemäss Quartierplan • Zugangsberechtigung Gehrecht zur Nachbarparzelle 4043 gem. Quartierplaneintrag (zugunsten Bahnhofstrasse 16) • Baulicher und betrieblicher Unterhalt Einstellhallenzufahrt mit Rampe und Einstellhallenfahrgassen • Pflanzung und Pflege der Bäume nach den Grundsätzen der modernen Baumpflege (Bund Schweizer Baumpflege), so dass deren langfristiger Erhalt gesichert ist.

§ 18 Ausnahmen

Ausnahmen	¹ In Abwägung öffentlicher und privater Interessen sowie in Würdigung der besonderen Umstände des Einzelfalls kann der Gemeinderat der Baubewilligungsbehörde schriftlich begründet Abweichungen von diesen Quartierplanvorschriften beantragen.
Voraussetzung für Ausnahmen	² Voraussetzung dafür ist, dass kein Widerspruch zum Zweck und den Zielsetzungen der Planung vorliegt. Charakter und Konzept der Überbauung bzw. der Aussenraumgestaltung dürfen durch die Abweichungen nicht beeinträchtigt werden. Das Baubewilligungsverfahren bleibt vorbehalten.

§ 19 Schlussbestimmungen

- | | |
|-------------------------------|---|
| Genehmigungs-Voraussetzung | ¹ Die Genehmigung der Quartierplanvorschriften durch den Regierungsrat setzt voraus, dass der Quartierplanvertrag von den Grundeigentümern unterzeichnet und öffentlich beurkundet ist. |
| Überwachung des Vollzugs | ² Die Gemeinde überwacht die Anwendung dieses Reglements. Das Baubewilligungsverfahren gemäss §§ 124 ff. RBG bzw. §§ 88 ff. RBV bleibt vorbehalten. |
| Aufhebung früherer Beschlüsse | ³ Alle im Widerspruch zu den Quartierplanvorschriften stehenden früheren Vorschriften gelten für das Areal innerhalb des Quartierplan-Perimeters als aufgehoben. Es sind diese insbesondere sämtliche Bestimmungen und Festlegungen der Quartierplanung "Grabenmatt" (RRB Nr. 2051 vom 18. Juni 1974 und Folgebeschlüsse), welche sich auf die Parzelle Nr. 4042 beziehen und sämtliche früher festgelegte Baulinien (insbesondere entlang Baslerstrasse). |
| Inkrafttreten | ⁴ Die Quartierplanvorschriften treten mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Rechtskraft. |

Pratteln,

Für den Gemeinderat

Der Präsident

Der Gemeindeverwalter

.....

.....