



---

## Quartierplanung "CERES"

# QUARTIERPLAN-REGLEMENT

Stand: Vorlage Beschlussfassung  
(Dokument-Erstellung: 13. April 2011)

---

Exemplar

Inventar-Nr.

---

Beschluss des Gemeinderates: .....  
Beschluss der Gemeindekommission: .....  
Beschluss des Einwohnerrates: .....  
Referendumsfrist: .....  
Urnenabstimmung: .....  
Publikation der Planaufgabe im Amtsblatt Nr. ... vom.....  
Planaufgabe: .....

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

<b>ERLASS</b> .....	<b>1</b>
<b>A. ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN</b> .....	<b>1</b>
§ 1 Gesamtkonzept .....	1
§ 2 Zweck und Ziele .....	1
§ 3 Geltungsbereich und Inhalt.....	2
<b>B. ART DER BAULICHEN NUTZUNG</b> .....	<b>2</b>
§ 4 Zulässige Nutzungen.....	2
§ 5 Wohnnutzung im Speziellen .....	2
<b>C. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG</b> .....	<b>3</b>
§ 6 Nutzungsmass und zulässige Bruttogeschossfläche (BGF) .....	3
§ 7 Kataster der BGF und der Nutzflächen .....	4
<b>D. LAGE, GRÖSSE UND GESTALTUNG DER BAUTEN</b> .....	<b>4</b>
§ 8 Baubereiche, Geschosszahl, Gebäudehöhen.....	4
§ 9 Terrainkoten, Erdgeschoss-/Innenhofkoten .....	4
§ 10 Spezielle Bauweise Baubereiche "CERES Living" .....	4
§ 11 Materialien und Gestaltung der Fassaden .....	5
§ 12 Energie-Standard .....	5
§ 13 Dachflächen, Dachaufbauten, Dachbegrünung.....	6
<b>E. NUTZUNG UND GESTALTUNG DES AUSSENRAUMES</b> .....	<b>6</b>
§ 14 Grundsatz.....	6
§ 15 Öffentliche Bereiche .....	7
§ 16 Halbprivate Bereiche .....	7
§ 17 Erschliessung der Gebäude.....	7
§ 18 Belagswahl .....	7
<b>F. ERSCHLIESSUNG UND PARKIERUNG</b> .....	<b>8</b>
§ 19 Parkplätze .....	8
§ 20 Oberirdische Parkieranlagen.....	8
§ 21 Unterirdische Einstellhallen.....	8
§ 22 Kostenbeiträge .....	8
<b>G. VER- UND ENTSORGUNG, LÄRMSCHUTZ</b> .....	<b>9</b>
§ 23 Wasserversorgung / Abwasserbeseitigung.....	9

S+R/GS L:\Gemeinde\PRATTELN\52-044\4\_Reglement\52044\_Reg01\_QPReglement\_EWR.doc

## Bearbeitung:

 **Stierli+Ruggli**  
Ingenieure+Raumplaner AG  
Unterdorfstrasse 38  
4415 Lausen  
Telefon 061 / 921 20 11  
Fax 061 / 922 00 42

Auftragsnummer: 52.044  
Dok-Status: Reglement  
Verfasser: GS  
Version: Vorlage Beschlussfassung  
Datum: 13. April 2011  
Kontrolle / Freigabe:

§ 24 Wärmezeugung .....	9
§ 25 Abfallbeseitigung .....	9
§ 26 Lärmschutz .....	10

## **H. REALISIERUNG, AUSNAHMEN, SCHLUSSBESTIMMUNGEN..... 11**

§ 27 Parzellierung .....	11
§ 28 Etappierung .....	11
§ 29 Quartierplan-Vertrag .....	11
§ 30 Ausnahmen .....	12
§ 31 Schlussbestimmungen.....	12

### **Anhang**

Anhang 1: Nutzungstabelle

Anhang 2: CERES Masterplan Gallenacher

Anhang 3: Konzept zur Nutzung und Gestaltung des Aussenraumes

#### **Bearbeitung:**


**Stierli+Ruggli**  
 Ingenieure+Raumplaner AG  
 Unterdorfstrasse 38  
 4415 Lausen  
 Telefon 061 / 921 20 11  
 Fax 061 / 922 00 42

Auftragsnummer: 52.044  
 Dok-Status: Reglement  
 Verfasser: GS  
 Version: Vorlage Beschlussfassung  
 Datum: 13. April 2011  
 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 "CERES", bestehend aus dem Quartierplanreglement, dem Teilplan 1: "Bebauung, Aussenraum, Erschliessung" 1:500 und dem Teilplan 2: "Schnitte" 1:500.

## A. Allgemeine Bestimmungen

### § 1 Gesamtkonzept

---

CERES Masterplan Gallenacher

Die Quartierplanung "CERES" stützt sich auf den CERES-Masterplan Gallenacher. Der Masterplan in Anhang 2 bildet somit die Grundlage für die Quartierplanung und hat wegleitenden Charakter.

### § 2 Zweck und Ziele

---

Zweck

<sup>1</sup> Die Quartierplanung "CERES" bezweckt die Vitalisierung und Akzentuierung des heute gewerblich genutzten bzw. unternutzten Areals mit hohem Siedlungsentwicklungspotential. Mit qualitativ hochstehenden, zentrumbildenden Mischnutzungen für Arbeiten, Dienstleistung, Verkauf und Wohnen soll das Areal im Sinne der Siedlungsentwicklungsabsichten der Gemeinde Pratteln (Entwicklungskonzept Pratteln Mitte) entwickelt werden. Das Areal weist als Schnittpunkt wichtiger Verkehrs- und Siedlungsentwicklungsachsen hohe Standort- und Erschliessungsqualität (MIV, ÖV) auf.

Ziele

<sup>2</sup> Mit der Quartierplanung werden im Wesentlichen folgende Ziele verfolgt:

- Bebauungskonzept und Zentrumsnutzungen akzentuieren die Siedlungs- und Verkehrsentwicklungsachse in Richtung Norden
- hohe Gesamtqualität und zentrumsorientierte Verdichtung
- hohe Wohn-, Arbeits- und Umfeldqualitäten
- qualitativ hochwertige öffentliche und private Aussenräume
- Berücksichtigung von Umwelteinflüssen
- Berücksichtigung ökologischer Belange
- energieeffiziente Bauweise
- Lösung der Erschliessungsaufgaben für den motorisierten Individualverkehr, den Langsamverkehr sowie die Anbindung an den öffentlichen Verkehr
- Arealanbindung an den Bahnhof mit attraktiver Fussgängerhauptverbindung (Bahnhof – Hohenrainstrasse)
- hohe Wirtschaftlichkeit und marktgerechte Umsetzbarkeit

### § 3 Geltungsbereich und Inhalt

---

Geltungsbereich	<sup>1</sup> Das Quartierplanreglement gilt für das Areal innerhalb des Quartierplan-Perimeters (Parzelle Nr. 798) mit einer Gesamtfläche von 17'453m <sup>2</sup> . Planelemente ausserhalb des Perimeters haben lediglich orientierenden Charakter.
QP-Inhalt	<sup>2</sup> Die Vorschriften regeln insbesondere: <ul style="list-style-type: none"><li>• Art der baulichen Nutzung</li><li>• Mass der baulichen Nutzung</li><li>• Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten</li><li>• Nutzung und Gestaltung des Aussenraumes</li><li>• Erschliessung und Parkierung</li><li>• Ver- und Entsorgung, Lärmschutz</li><li>• Realisierung (Etappierung)</li></ul>

## B. Art der baulichen Nutzung

### § 4 Zulässige Nutzungen

---

Nutzungsarten Baubereiche "CERES Building"	<sup>1</sup> Zulässige Nutzungen Baubereiche "CERES Building": Wohnen, Büros, Dienstleistung, Verkauf (wenig kundenintensiv im Sinne Anhang 11 zur RBV), Hotellerie, Gastronomie
Nutzungsarten Baubereiche "CERES Living"	<sup>2</sup> Zulässige Nutzungen Baubereiche "CERES Living" (Gebäude Nord): Wohnen, Büros, Dienstleistung, Gewerbe, Verkauf (wenig kundenintensiv im Sinne Anhang 11 zur RBV), Verkauf (kundenintensiv im Sinne Anhang 11 zur RBV; jedoch keine Verkaufsflächen für den regionalen Bedarf und keine Verkaufseinheit grösser als 1'000 m <sup>2</sup> Nettoladenfläche), Hotellerie, Gastronomie
	<sup>3</sup> Zulässige Nutzung Baubereich "CERES Living" (Gebäude Süd): Wohnen
	<sup>4</sup> Zulässige Nutzung Baubereich "CERES Parking": Parkierung, Einstellräume, Lager, Archiv

### § 5 Wohnnutzung im Speziellen

---

Max. Wohnanteil	<sup>1</sup> Der Wohnanteil bezüglich Nutzungsvolumen über alle Baubereiche innerhalb des Quartierplan-Perimeters beträgt gesamthaft max. 70 %.
	<sup>2</sup> Wohnnutzungen sind zulässig, wenn sie die Lärmschutzanforderungen (§ 26) erfüllen.

## C. Mass der baulichen Nutzung

### § 6 Nutzungsmass und zulässige Bruttogeschossfläche (BGF)

---

BGF-Definition	<sup>1</sup> Das Mass der baulichen Nutzung wird durch die max. zulässigen anrechenbaren Bruttogeschossflächen (Definition gemäss § 49 Abs. 2 RBV) ausgewiesen und ist für die Baubereiche "CERES Building" und "CERES Living" in der Nutzungstabelle in Anhang 1 verbindlich festgelegt.
Nicht zur BGF wird gerechnet:	<sup>2</sup> Nicht zur anrechenbaren Bruttogeschossfläche (im Folgenden BGF) zählen im Rahmen dieses Quartierplans: <ul style="list-style-type: none"><li>• Gebäudeaussenwandstärken von mehr als 25 cm</li><li>• Flächen mit einer lichten Höhe unter 1.5 m,</li><li>• mindestens einseitig offene ein- und vorspringende Balkone, sofern sie nicht als Laubengänge dienen,</li><li>• ganz oder teilweise verglaste Loggias, aus Lärmschutzgründen</li><li>• Neben- und Kleinbauten bis zu einer max. Grundfläche von 12 m<sup>2</sup> und bis zu einer max. Höhe von 2.5 m,</li><li>• gedeckte oder offene Unterstände für Velos, Kinderspielplätze, Geräteabstellplätze und dergleichen,</li><li>• zu Wohnungen gehörende Keller, Estrich- oder Trockenräume sowie Waschküchen,</li><li>• Brennstofflager / Heizräume,</li><li>• Maschinenräume für Lift-, Ventilations- und Klimaanlage,</li><li>• Bastelräume im Untergeschoss,</li><li>• nicht gewerblichen Zwecken dienende Einstellräume für Motorfahrzeuge, Velos, Kinderwagen usw.,</li><li>• Korridore, Treppen und Lifte, die ausschliesslich nicht anrechenbare Räume erschliessen,</li><li>• offene Erdgeschosshallen,</li><li>• überdeckte offene Dachterrassen und Sitzplätze,</li><li>• Gemeinschaftsräume in Wohnsiedlungen,</li><li>• Anlagen zur Parkierung,</li><li>• Dachauskragungen,</li><li>• Überdachungen von Hauseingängen,</li><li>• Zugangsüberdachung westlich "CERES Building",</li><li>• Überdachung nördliche Zugangsbereiche "CERES Building",</li><li>• Überdachungen Warteräume Bushaltestellen,</li><li>• Zugangsüberdachung Tramhaltestelle</li></ul>
Nutzungstransporte	<sup>3</sup> Nutzungsverschiebungen zwischen den Baubereichen sind möglich, sofern das Gesamtkonzept durch die geänderte Nutzungsanordnung keine Beeinträchtigung erfährt. Die zulässigen Maximalwerte je Nutzungsart (§ 5 und Anhang 1) müssen gesamthaft eingehalten werden.

## **§ 7 Kataster der BGF und der Nutzflächen**

---

BGF-Kataster	<sup>1</sup> Es ist ein Kataster der realisierten BGF zu führen.
Nachweis realisierte BGF	<sup>2</sup> Jedem Baugesuch ist ein Auszug des jeweils ergänzten Katasters beizulegen, um die Nachweise der veränderten BGF gegenüber der nachfolgenden Ausgangslage zu erbringen.

## **D. Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten**

### **§ 8 Baubereiche, Geschosszahl, Gebäudehöhen**

---

Lage / Höhe der Bauten	<sup>1</sup> Die in den Teilplänen 1 und 2 dargestellten Baubereiche bestimmen die max. Ausdehnung der oberirdisch bebaubaren Flächen und die zulässige Geschosszahl / Gebäudehöhe. Als Geschosse zählen alle Voll- und Attikageschosse. Zusätzliche Geschosse sind nicht zulässig.
Baubegrenzung mit Baubereichen	<sup>2</sup> 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	<sup>3</sup> Bauten und bauliche Anlagen, welche gemäss § 6 Abs. 2 nicht zur BGF zählen (z.B. Neben- und Kleinbauten, gedeckte oder 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	<sup>4</sup> Die zulässigen Gebäudehöhen je Baubereich sind in der Nutzungstabelle in Anhang 1 und in den Teilplänen 1 und 2 verbindlich definiert (gemessen ab Schnittpunkt der Hauptfassade mit dem höchsten Punkt des angrenzenden Terrains bis zum höchsten Punkt des Gebäudes (OK rohe Tragkonstruktion), Dachaufbauten gem. § 13 ausgenommen).

### **§ 9 Terrainkoten, Erdgeschoss-/Innenhofkoten**

---

Erdgeschoss- /Innenhofkoten	Für den Aussenraum sind in den Teilplänen 1 und 2 verbindliche Terrainkoten festgelegt. Ab diesen Terrainkoten sind für die angrenzenden Bauten und Innenhöfe in der Nutzungstabelle in Anhang 1 verbindliche Erdgeschoss-/Innenhofkoten festgelegt.
-----------------------------	--

### **§ 10 Spezielle Bauweise Baubereiche "CERES Living"**

---

Geschlossene Bauweise Gebäude Living Nord	<sup>1</sup> In den Baubereichen für das Gebäude Living Nord ist die gesamte Hochbaute in geschlossener Bauweise zu erstellen (aus städtebaulichen und Lärmschutz-Gründen). Eingeschossige Durchgänge zum Innenhof sind gestattet. Falls ein Wechsel der Geschossigkeit (7 bzw. 5 Geschosse) stattfindet, hat dieser im definierten Bereich gemäss Teilplänen 1 und 2 zu erfolgen.
---	--

Durchgänge Gebäude Living Süd	<sup>2</sup> Im Baubereich für die Gebäude Living Süd (5-geschossig: 4 Voll- und 1 Attikageschoss) sind die Bauten mit mindestens vier Durchgängen zum Hofbereich von mindestens 5 Metern Breite baulich zu trennen.
Verbundene Balkone Living Süd	<sup>3</sup> Werden die einzelnen Bauten (Living Süd) mit offenen Balkonen über die Durchgänge miteinander verbunden, so erhöht sich der gesetzliche Grenzabstand gemessen auf die Hauptfassade auf min. 15.0 Meter (wirksam im Bereich der Parzelle Nr. 808). Dabei dürfen Balkone maximal 3.0 Meter über die südliche Hauptfassade ragen (BIT-Entscheid vom 21.12.2009).
Grenzabstände bei Reduktion der Durchgänge	<sup>4</sup> Eine Reduktion der Anzahl Durchgänge auf weniger als vier ist möglich, wenn entsprechende Näherbaurechte erbracht werden oder wenn die Gebäude Living Süd grössere gesetzliche Grenzabstände auf die südlichen Nachbargrundstücke einhalten. Zuständig für die minimale Abstandsfestlegung ist das Bauninspektorat des Kantons Basel-Landschaft.
Attikageschosse Gebäude Living Süd	<sup>5</sup> Das fünfte Obergeschoss des Gebäudes Living Süd ist jeweils als Attikageschoss auszubilden. Dabei müssen die Attikageschosse im Norden und im Süden gegenüber den Fassaden der darunterliegenden Vollgeschosse um mindestens 3 m zurückversetzt werden. Ausnahme bilden Bauteile der Gebäudeerschliessung (Treppen, Lifte u.ä.), welche im Norden fassadenbündig auf die Vollgeschosse gesetzt werden können. Die zulässige Bruttogeschossfläche der Attikageschosse darf maximal 60% der Bruttogeschossfläche des darunterliegenden Vollgeschosses betragen.

## **§ 11 Materialien und Gestaltung der Fassaden**

---

Bauliche Einpassung	Die Materialien und die Gestaltung der Fassaden aller Bauten und Bauteile sind so zu wählen, dass ein ästhetisch ansprechender, harmonischer Gesamteindruck entsteht.
---------------------	---

## **§ 12 Energie-Standard**

---

MINERGIE-P CERES Living	Für den Bau CERES Living ist der MINERGIE-P-Standard oder ein bezüglich Energieeffizienz vergleichbarer Standard zu erfüllen.
MINERGIE CERES Building	Für den Bau CERES Building ist der MINERGIE-P-Standard oder ein bezüglich Energieeffizienz vergleichbarer Standard anzustreben. In jedem Fall ist der MINERGIE-Standard oder ein bezüglich Energieeffizienz vergleichbarer Standard zu erfüllen.

## § 13 Dachflächen, Dachaufbauten, Dachbegrünung

---

Nutzung Dachflächen	<sup>1</sup> Teile der Dachflächen können begehbar und als zusätzlicher Aussenraum nutzbar sein.
Dachaufbauten	<sup>2</sup> Dachaufbauten (Ausstiege, Abstellräume, Pergolen) zur Nutzung der Dachflächen sind nebst den gebauten Geschossen bis zu einer max. Traufhöhe von 3.2 m zulässig (ohne Beachtung der zulässigen Gebäudehöhe), wenn sie <ul style="list-style-type: none"><li>• mind. 3 m von den Gebäudekanten zurückversetzt sind,</li><li>• max. 30 % der resultierenden genutzten Fläche belegen,</li><li>• keine allseitig umschlossenen Räume beinhalten (abgesehen vom Ausstieg selbst).</li></ul> Liftüberfahrten sind zulässig, sofern sie sich gestalterisch in das architektonische Gesamtbild einfügen.  Weitere bauliche Massnahmen wie Absturzsicherungen, Anlagen zur Energiegewinnung u. dgl. müssen unter einem Winkel von 60° hinter die Gebäudeaussenkanten zurückversetzt werden. Ausgenommen sind Absturzsicherungen, die als Bestandteil der Fassade konzipiert sind und die zulässige Gebäudehöhe nicht überschreiten.
Extensive Begrünung	<sup>3</sup> Alle nicht begehbaren Dachflächen ab einer Fläche von 100m <sup>2</sup> sind extensiv zu begrünen soweit sie nicht für Anlagen zur Energiegewinnung genutzt werden oder wenn nachgewiesen wird, dass die Dachbegrünung technisch nicht oder nur mit sehr grossem Aufwand realisierbar ist.

## E. Nutzung und Gestaltung des Aussenraumes

### § 14 Grundsatz

---

Wegleitendes Gesamtkonzept Aussenraum	<sup>1</sup> Das Gesamtkonzept zur Nutzung und Gestaltung des Aussenraumes (Anhang 3) hat wegleitenden Charakter. Für die Bepflanzung sind vorwiegend einheimische, standortgerechte Arten zu verwenden. Anpflanzungen mit Arten, die zu den sogenannten invasiven Neophyten gezählt werden, sind nicht zulässig.
Umgebungsplan	<sup>2</sup> Mit dem Baugesuch ist ein Umgebungsplan einzureichen, welcher integrierender Bestandteil der Baubewilligung ist. Der Umgebungsplan stützt sich auf das Gesamtkonzept ab und konkretisiert die Gestaltung und Bepflanzung der Aussenräume, insb. Lage und Gestaltung von Wegen, Plätzen, Spiel- und Aufenthaltsräumen, offenen Parkplätzen, Velounterständen, Terrainveränderungen, Art der Grün- und Freiflächen, Belagwahl und Bepflanzung, Standorte von Ver- und Entsorgungsanlagen. Die Umgebungsgestaltung der jeweiligen Bauetappe muss in Übereinstimmung mit der Umgebungsgestaltung des gesamten Quartierplangebietes stehen.

## **§ 15 Öffentliche Bereiche**

---

Gestaltungsgrundsatz Die Platzbereiche Building und Living Nord entlang der öffentlichen Strassen sind als öffentliche Platzbereiche zu definieren. Ihre Gestaltung hat sich, wo im Teilplan 1 vorgesehen, nach den Bedürfnissen und Anforderungen des Mischverkehrs (Anlieferung, Besucherparkierung, Langsamverkehr, Gebäudeerschliessung, Zugänge) zu richten. Die Gestaltung der weiteren Flächen ist in erster Linie auf die Bedürfnisse des Langsamverkehrs (Velofahrer, Fussgänger) und des Personenaufenthaltes auszurichten. Die Gestaltung und Konkretisierung hat auf Stufe des Baugesuches (Umgebungsplan) zu erfolgen.

## **§ 16 Halbprivate Bereiche**

---

Grundsatz <sup>1</sup> Die halbprivaten Bereiche haben sich vorab als Aussenraum für die BewohnerInnen in den Baubereichen "CERES Living" auszurichten. Der Teilplan 1 unterscheidet den Hofbereich und den Platzbereich Living Süd.

Hofbereich <sup>2</sup> Der Hofbereich ist in Abstimmung auf die Hauszugänge mit einem durchgängigen Wegnetz auszubilden. Neben Aufenthalts- bzw. Verweilräumen sind Spielmöglichkeiten für kleinere Kinder vorzusehen.

Platzbereich Living Süd <sup>3</sup> Der Platzbereich Living Süd hat in seiner Funktion die Hauszugänge der Baubereiche "CERES Living" von Süden her sicherzustellen und muss als vielseitig nutzbarer Aussenraum für Spiel, Aufenthalt und Begegnung gestaltet werden. Zudem hat die Gestaltung die Zufahrtsmöglichkeit für Rettungsfahrzeuge zu ermöglichen.

## **§ 17 Erschliessung der Gebäude**

---

Hauszugänge Die Erschliessung der Gebäude (Hauszugänge) hat von den öffentlichen und halbprivaten Bereichen aus (§§ 15 und 16) zu erfolgen. Wegleitend für das Erschliessungskonzept ist der CERES Masterplan Gallenacher (Anhang 2).

## **§ 18 Belagswahl**

---

Belagskonzept Die Aussenräume sind gemäss den Vorgaben des Gesamtkonzeptes zur Nutzung und Gestaltung des Aussenraumes (Anhang 3) nach einem einheitlichen Belagskonzept zu gestalten.

## F. Erschliessung und Parkierung

### § 19 Parkplätze

---

Parkplatz-Nachweis	<sup>1</sup> Die Ermittlung des notwendigen Grundbedarfs für Auto- und Veloabstellplätze hat nach den kantonalen gesetzlichen Bestimmungen und Richtlinien zu erfolgen. Der Nachweis der genauen Anzahl der erforderlichen Parkplätze erfolgt im Rahmen der Baugesuche durch ein Verkehrsgutachten.
Max. Anzahl Parkplätze	<sup>2</sup> Die maximale Anzahl Parkplätze für das QP-Areal beträgt 440 Parkplätze.
Oberirdische Besucher-Parkplätze	<sup>3</sup> Die Lage der oberirdischen Besucher-Parkplätze ist im Teilplan 1 konzeptionell festgelegt. Sie sind an den Rändern des Areals, entlang der öffentlichen Strassen, in verkehrsmässig gut erreichbaren Arealen anzuordnen und im Rahmen der Baugesuche (Umgebungsplan) zu konkretisieren. Sie dürfen die Fussgängerverbindungen nicht stören.  Um eine gute Gestaltung des Platzbereiches Living Nord zu erreichen sind die oberirdischen Parkplätze auf 20-22 Plätze zu beschränken.
Veloabstellplätze	<sup>4</sup> Es sind entsprechend der realisierten Nutzungen genügend dezentrale Veloabstellplätze zu erstellen. Die genaue Anzahl und Lage wird im Rahmen der Baugesuche ermittelt.

### § 20 Oberirdische Parkierungsanlagen

---

Parkierung für CERES Living	Oberirdische Parkierungsanlagen (Parkhaus CERES Living) sind nur im Baubereich "CERES Parking" zulässig. Sie müssen ab der Münchackerstrasse erschlossen werden und dürfen gegenüber den öffentlichen Bereichen nicht in Erscheinung treten.
-----------------------------	--

### § 21 Unterirdische Einstellhallen

---

Räumlich getrennte Einstellhallen	Die unterirdischen Einstellhallen sind räumlich und funktional für die Baubereiche "Building" sowie "Living" zu trennen. Die 2- bzw. 3-geschossige Einstellhalle für die Baubereiche "CERES Building" muss vom Gallenweg her erschlossen werden. Die Erschliessung der 2-geschossigen Einstellhalle für die Baubereiche "CERES Living" hat von der Münchackerstrasse her zu erfolgen.
-----------------------------------	---

### § 22 Kostenbeiträge

---

Ausserordentlicher Kostenbeitrag für kommunale Infrastruktur	Erhebung von ausserordentlichen Beiträgen gemäss Strassenreglement § 33 Abs. 3 (Kostenverteilung):  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 800m<sup>2</sup> 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**

### **§ 23 Wasserversorgung / Abwasserbeseitigung**

---

Gesetzliche Grundlagen

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

### **§ 24 Wärmeerzeugung**

---

Anschlusspflicht Wärmeverbund Grüssen

Der Wärmebedarf für die Heizung und die Erzeugung von Brauchwarmwasser ist über den Anschluss an den Wärmeverbund Grüssen zu decken.

### **§ 25 Abfallbeseitigung**

---

Sammelstellen / Containerstandorte

<sup>1</sup> Containerstandorte sind in dafür geeigneten Räumen innerhalb der Gebäude oder ausserhalb, wenn sie sich gestalterisch in das Gesamtkonzept einfügen, vorzusehen. Sammelstellen sind unterirdisch zu erstellen. Die Platzierung von Kompostanlagen ist im Baugesuch nachzuweisen.

<sup>2</sup> Konkrete Festsetzungen erfolgen nach Vorgabe der Gemeinde im Rahmen des Baugesuchverfahrens.

## § 26 Lärmschutz

---

LES III	<sup>1</sup> Für das Quartierplanareal gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe (LES) III.
Belastungsgrenzwert	<sup>2</sup> Die Anforderungen an den Lärmschutz richten sich nach Art. 31 LSV (Baubewilligungen in lärmbelasteten Gebieten). Die Immissionsgrenzwerte (IGW) sind gemäss kantonalen Vorgaben in einem Quartierplanverfahren ohne Ausnahme einzuhalten.
Betriebsräume	<sup>3</sup> Für Räume in Betrieben (Büros) sind die Anforderungen von Art. 31 LSV in allen Baubereichen erfüllt.
Wohnräume CERES Building	<sup>4</sup> Der Immissionsgrenzwert für Wohnungen wird an der Nordfassade um 5-6 dB(A) und an der West- und Ostfassade um 1-4 dB(A) überschritten. An diesen Fassaden sind nachfolgende Lärmschutz-Massnahmen notwendig: Die Fenster lärmempfindlicher Wohnräume sind durch umlaufende Loggias vor dem Strassenlärm abzuschirmen. Diese Loggias müssen über akustisch wirksame (geschlossene) Brüstungen (Höhe mindestens 1.0m) und über hochabsorbierende Verkleidungen der Decken-untersichten und der Trennwände verfügen.
Hotelzimmer CERES Building	<sup>5</sup> Hotelzimmer mit Festverglasungen in Kombination mit Vollklimatisierung sind erlaubt (Anforderung an die Schalldämmung siehe § 26 Abs. 7). Hotelzimmer mit offenbaren Fenstern werden wie Wohnräume beurteilt.
Wohnräume CERES Living	<sup>6</sup> Der Immissionsgrenzwert für Wohnungen wird beim Gebäude Nord an der Nordfassade um 7 dB(A) und an der West- und Ostfassade um maximal 3 dB(A) überschritten. An diesen Fassaden sind nachfolgende Lärmschutz-Massnahmen notwendig: Keine offenbaren Fenster in lärmempfindlich genutzten Räumen an der Nord-, West- und Ostfassade (geschlossene Küchen mit einer begehbaren Fläche unter 10 m <sup>2</sup> gelten nicht als lärmempfindlich). Die Anforderungen an die transparenten Fassadenbauteile sind in § 26 Abs. 7 zusammengefasst.
Festverglasungen	<sup>7</sup> Festverglasungen von lärmempfindlich genutzten Räumen sind so zu dimensionieren, dass der Schalldämmwert eines transparenten Fassadenbauteils nicht mehr als 5 dB von den übrigen, nicht transparenten Fassadenteilen abweicht. Zudem gelten die erhöhten Anforderungen gemäss SIA 181.
Verfahren bei Änderungen / Anpassungen	<sup>8</sup> Erfolgen in einer Quartierplanänderung oder im Baubewilligungsverfahren lärmrelevante Anpassungen, so ist wiederum mit einem Lärm-Gutachten aufzuzeigen, dass die neuen Massnahmen einen gleichwertigen Lärmschutz gewährleisten.
Schallschutz an neuen Gebäuden	<sup>9</sup> Allfällige Nachweise im Sinne von Art. 32 ff. der Lärmschutz-Verordnung sind im Rahmen des Baugesuchsverfahrens zu erbringen.

## H. Realisierung, Ausnahmen, Schlussbestimmungen

### § 27 Parzellierung

---

Qualitätssicherung                      Eine allfällige spätere Parzellierung des Areals ist zulässig, sofern die Verwirklichung und die Zielsetzungen der Quartierplanung nicht verändert bzw. in Frage gestellt werden.

### § 28 Etappierung

---

Sicherstellung Bedarf und Realisierung                      <sup>1</sup> Die Baubereiche "CERES Building" und "CERES Living" sind unabhängig voneinander und in Etappen bebaubar. Bei einer etappenweisen Überbauung der Baubereiche müssen (gemeinsame) Nebenanlagen wie Parkierung, Freiflächen, Plätze, Zufahrten oder Wege anteilmässig so erstellt werden, dass der Bedarf der jeweiligen Etappe gedeckt ist und die weitere Realisierung der Gesamtüberbauung nicht erschwert oder verhindert wird.

Optimierte Provisorien zulässig                      <sup>2</sup> Provisorische Ein-/Ausfahrten zu Parkieranlagen, provisorische Aussenraumgestaltungen und andere Provisorien sind zulässig, sofern sie zur Funktionsfähigkeit und Optimierung während der Etappierung beitragen.

<sup>3</sup> Ergänzende Vorgaben zur Etappierung werden wenn notwendig im Quartierplan-Vertrag geregelt.

### § 29 Quartierplan-Vertrag

---

Privatrechtliche Funktionalität sichern                      <sup>1</sup> Die Grundeigentümer resp. Berechtigten haben sich gegenseitig alle für die Realisierung und die quartierplanmässige Funktionsfähigkeit der Überbauung erforderlichen Landabtretungen und Servitute einzuräumen.

Mögliche Vertragsinhalte (nicht abschliessende Aufzählung)                      <sup>2</sup> In einem Quartierplanvertrag sind insbesondere zu regeln:

- Baubeiträge an Kreiselbauten an der Hohenrainstrasse (Kreisel Gallenweg und Zurlindenstrasse) sowie an den Teilausbau der Münchackerstrasse
- Landabtretungen und Finanzierungsbeiträge für Erschliessungsflächen und öffentliche Anlagen (Kreisel- und Strassen-Projekte)
- Erstellung und Unterhalt gemeinsamer Bauten und Anlagen
- Öffentliche Geh- und Fahrrechte
- Bau- und Durchleitungsrechte
- Grenz- und Näherbaurechte, Unterbaurechte z.B. bei unterirdischen Parkieranlagen
- Benutzungsrechte, insbesondere für die Parkierung im UG
- Sichern Zugänglichkeit zu künftiger Tramhaltestelle
- Sichern Fusswegführung Bahnhof – Hohenrainstrasse (Parz. 792)
- Bebauungsetappierung

## **§ 30 Ausnahmen**

---

- |                             |  |
|-----------------------------|--|
| Ausnahmen allgemeiner Art   | <sup>1</sup> 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 | <sup>2</sup> 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. |

## **§ 31 Schlussbestimmungen**

---

- |                               |  |
|-------------------------------|--|
| Genehmigungs-Voraussetzung    | <sup>1</sup> Die Genehmigung der Quartierplanvorschriften durch den Regierungsrat setzt voraus, dass der Quartierplanvertrag von den Grundeigentümern unterzeichnet und öffentlich beurkundet ist. |
| Überwachung des Vollzugs      | <sup>2</sup> Die Gemeinde überwacht die Anwendung dieses Reglements. Das Baubewilligungsverfahren gemäss §§ 124 ff. RBG bzw. §§ 88 ff. RBV bleibt vorbehalten.                                     |
| Aufhebung früherer Beschlüsse | <sup>3</sup> Alle im Widerspruch zu den Quartierplanvorschriften stehenden früheren Vorschriften gelten für das Areal innerhalb des Quartierplanperimeters als aufgehoben.                         |
| Inkrafttreten                 | <sup>4</sup> Die Quartierplanvorschriften treten mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Rechtskraft.   |



---

## Quartierplanung "CERES"

### Quartierplan-Reglement

# ANHANG 1: NUTZUNGSTABELLE

Status: Grundeigentumsverbindlich

---

Verfasser: Stierli + Ruggli Ingenieure + Raumplaner AG  
Unterdorfstrasse 38  
4415 Lausen

13. April 2011

## Anhang 1: Nutzungstabelle (rechtsverbindlich)

Baubereich	Zulässige Nutzungen	Geschosszahl	Zulässige Gebäudehöhen	EG-/Innenhofkote ab Terrainkote von 289.0 m ü.M.	max BGF Total [m <sup>2</sup> ]	dav. max. BGF Wohnen [m <sup>2</sup> ]	dav. max. BGF Verkauf [m <sup>2</sup> ]
	gem. § 4	gem. § 8 (1)	gem. § 8 (1,4)	gem. § 9	gem. § 6	gem. § 6	gem. § 6
Baubereich "CERES Building" für Hochhaus	Wohnen, Büros, Dienstleistung, Verkauf (wenig kundenintensiv im Sinne Anhang 11 zur RBV), Hotellerie, Gastronomie	--	82.0m	-1.0 bis +1.0m	16'800	max. 70% der BGF Total = 24'080m <sup>2</sup>	500
Baubereich "CERES Building" für 6-geschossigen Hochhaus-Sockel		6	21.0m	-1.0 bis +1.0m			
Baubereich "CERES Living" für 7-geschossige Hochbauten	Wohnen, Büros, Dienstleistung, Gewerbe, Verkauf (wenig kundenintensiv im Sinne Anhang 11 RBV), Verkauf (kundenintensiv im Sinne Anhang 11 zur RBV; jedoch keine Verkaufsflächen für den regionalen Bedarf und keine Verkaufseinheit grösser als 1'000 m <sup>2</sup> Nettoladenfläche), Hotellerie, Gastronomie	7	23.0m	-1.0 bis +1.0m	17'600		1'500
Baubereich "CERES Living" für 5-geschossige Hochbauten		5	17.0m	-1.0 bis +1.0m			
Baubereich "CERES Living" für 5-geschossige Hochbauten	Wohnen	5 (4VG + AG)	17.0m	-1.0 bis +1.0m		nicht zulässig	
Baubereich "CERES Parking" für 1-geschossige Hochbauten	Parkierung, Einstellräume, Lager, Archiv	1	4.0m	+2.0 bis +4.0m	0	nicht zulässig	nicht zulässig
<b>Total</b>					<b>34'400</b> (100%)	<b>24'080</b> (70%)	<b>2'000</b>