



Quartierplanung "Fachmarkt Grüssenhölzli"

QUARTIERPLAN-REGLEMENT

Stand: 20. Juni 2013
Beschlussfassung

Einwohnerrat 2. Lesung

Beschlossene Änderungen aus 1. Lesung fett

Exemplar

Inventar-Nr.

Mitwirkungsverfahren:	23.11.2011 - 12.12.2011
Beschluss des Gemeinderates:	
Beschluss der Gemeindekommission:	
Beschluss des Einwohnerrates:	
Referendumsfrist:	
Urnenabstimmung:	
Publikation der Planauflage im Amtsblatt Nr. ...	vom.....
Planauflage:	

Namens des Gemeinderates

Der Präsident

Der Gemeindeverwalter

Beat Stingelin

Bernhard Stöcklin

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

Der Landschreiber:

Publikation des Regierungsratsbeschlusses im Amtsblatt Nr. ... vom

Inhalt

A.	ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN	1
§ 1	Zweck und Ziele	1
§ 2	Geltungsbereich und Inhalt	1
B.	ART DER BAULICHEN NUTZUNG	2
§ 3	Zulässige Nutzungen	2
C.	MASS DER BAULICHEN NUTZUNG	2
§ 4	Nutzungsmass (BGF).....	2
D.	LAGE, GRÖSSE UND GESTALTUNG DER BAUTEN	2
§ 5	Baubereiche, Gebäudehöhen	2
§ 6	Materialien und Gestaltung der Fassaden	3
§ 7	Energie-Standard	3
§ 8	Dachflächen, Dachaufbauten, Dachbegrünung	3
E.	NUTZUNG UND GESTALTUNG DER FREIFLÄCHEN	3
§ 9	Grundsatz	3
F.	ERSCHLIESSUNG UND PARKIERUNG	4
§ 10	Erschliessung, Standortanforderungen, Parkierung, Parkplatzbewirtschaftung	4
G.	VER- UND ENTSORGUNG, LÄRMSCHUTZ	6
§ 11	Wasserversorgung / Abwasserbeseitigung.....	6
§ 12	Wärmeerzeugung / Energie	6
§ 13	Lärmschutz	6
§ 14	Altlasten	7
§ 15	Abfallbewirtschaftung	7
H.	REALISIERUNG, AUSNAHMEN, SCHLUSSBESTIMMUNGEN.....	7
§ 16	Verschiedenes	7
§ 17	Quartierplan-Vertrag	7
§ 18	Ausnahmen	8
§ 19	Schlussbestimmungen	8

C:\Users\sta017\AppData\Local\Microsoft\Windows\Temporary Internet Files\Content.Outlook\VU11LXSN\reglement 2 Lesung.doc

Bearbeitung:



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

Auftragsnummer:
Dok-Status:
Verfasser:
Version:
Datum:
Kontrolle / Freigabe:

52.041
Reglement
RU
Beschlussfassung
20. Juni 2013

ERLASS

Die Gemeinde Pratteln erlässt – gestützt auf §§ 2 - 7, §§ 37 ff und § 51 des Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) vom 8. Januar 1998 – die Quartierplanvorschriften "Fachmarkt Grüssenhölzli", bestehend aus dem Quartierplanreglement, dem Quartierplan "Bebauung, Aussenraum, Erschliessung" Situation / Schnitte 1:500.

A. Allgemeine Bestimmungen

§ 1 Zweck und Ziele

- | | |
|-------|---|
| Zweck | ¹ Die Quartierplanung "Fachmarkt Grüssenhölzli" bezweckt die Vitalisierung des heute als Tennisanlage genutzten bzw. unternutzten Areals mit hohem Siedlungsentwicklungspotential. Mit qualitativ hochstehender Verkaufsnutzung soll das Areal im Sinne der Siedlungsentwicklungs-Absichten der Gemeinde Pratteln (Entwicklungskonzept Pratteln Mitte) überbaut werden. Das Areal weist als zukünftiger Schnittpunkt wichtiger Verkehrs- und Siedlungsentwicklungssachsen hohe Standort- und Erschliessungsqualität (motorisierter Individualverkehr (MIV), öffentlicher Verkehr(ÖV)) auf. |
| Ziele | ² Mit der Quartierplanung werden im Wesentlichen folgende Ziele verfolgt: <ul style="list-style-type: none">• hohe Gesamtqualität und zentrumsorientierte Verdichtung• schaffen von planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine qualitativ hochwertige Verkaufsnutzung• berücksichtigen von ökologischen Belangen• energieeffiziente Bauweise• hohe Wirtschaftlichkeit und marktgerechte Umsetzbarkeit |

§ 2 Geltungsbereich und Inhalt

- | | |
|-------------------------|---|
| Geltungsbereich | ¹ Die Quartierplanvorschriften gelten für das Areal innerhalb des Quartierplan-Perimeters (Parzelle Nr. 4558) mit einer Gesamtfläche von ca. 14'080 m ² . Planelemente ausserhalb des Perimeters haben lediglich orientierenden Charakter. |
| Quartierplanungs-Inhalt | ² Die Vorschriften regeln insbesondere: <ul style="list-style-type: none">• Art der baulichen Nutzung• Mass der baulichen Nutzung• Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten• Nutzung und Gestaltung der Freiflächen• Erschliessung und Parkierung• Ver- und Entsorgung, Lärmschutz• Realisierung und Vollzug |

B. Art der baulichen Nutzung

§ 3 Zulässige Nutzungen

Nutzungsarten	¹ Innerhalb der Quartierplanung sind kundenintensive Verkaufseinheiten (RBV Art. 21) mit Verkaufs- und Ausstellungsflächen für Fachmärkte, Verkauf für den täglichen Bedarf (ausser Lebensmittel) (Lebensmittel bis maximal 500 m²) sowie Büros, Lager, Personalräume, Nebenräume, Restaurant, Parkierung, zusätzliche Anlagen des Gasverbundes Mittelland und ähnliche Nutzungen zugelassen.
---------------	---

C. Mass der baulichen Nutzung

§ 4 Nutzungsmass (BGF)

Mass der Nutzung	¹ Das Mass der baulichen Nutzung wird durch die unten stehenden maximal anrechenbaren Bruttogeschossflächen (BGF) ausgewiesen und verbindlich festgelegt. Die Definition erfolgt gemäss § 49 Abs. 2 RBV. ² Nicht zur anrechenbaren Bruttogeschossflächen werden gezählt: • Neben- und Kleinbauten bis zu einer maximalen Grundfläche von 40 m² und einer maximalen Gebäudehöhe von 3.50 m. • gedeckte oder offene Unterstände für Velos, Vordächer, Geräteabstellplätze sowie technische Einrichtungen • Bereich Aussenverkauf • alle Parkierungsflächen in der Einstellhalle • technische Bauteile auf dem Dach sowie der Baubereich C (technische Aufbauten)
Anrechenbare BGF	³ Die maximal anrechenbare BGF beträgt 29'700 m ² .
Nettoladenfläche	⁴ Es ist eine maximale Verkaufsfläche (Nettoladenfläche) von 18'530 m ² zugelassen.

D. Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten

§ 5 Baubereiche, Gebäudehöhen

Lage / Höhe der Bauten	¹ Die im Quartierplan dargestellten Baubereiche bestimmen die maximale Ausdehnung der oberirdisch bebaubaren Flächen und die zulässige Gebäudehöhe.
Baubegrenzung mit Baubereichen	² Alle oberirdischen Bauten und baulichen Anlagen 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. Bauten für die Gas- und Energieversorgung, gedeckte oder offene Unterstände, Überdachungen, Vordächer und dergleichen, dürfen ausserhalb der Baubereiche erstellt werden. Sie müssen jedoch in das bauliche und aussenräumliche Konzept eingepasst und integriert sein.
Gebäudehöhen / Erdgeschosskote	⁴ Die zulässigen Gebäudehöhen je Baubereich sind im Quartierplan verbindlich definiert (gemessen ab EG-Kote bis zum höchsten Punkt des Gebäudes)

(OK rohe Tragkonstruktion). Die EG-Kote $\pm 0.00 = 285.50$ ist als Zirkakote zu verstehen, eine Abweichung von ± 0.50 m ist zulässig. Die definitive Festlegung der EG-Kote erfolgt im Rahmen des Bauprojektes.

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 Fassaden

Bauliche Einpassung	¹ Die Materialien und die Gestaltung der Fassaden aller Bauten und Bauteile sind so zu wählen, dass ein ästhetisch ansprechender, harmonischer Gesamteindruck entsteht. Eine Differenzierung in Material- und Farbgebung für die Baukörper ist gestattet.
Sicherheitsaspekt	² Die Nordfassade befindet sich im Konsultationsbereich der risikorelevanten Erdgasleitung des Gasverbundes Mittelland (GVM). Im Rahmen des Baugesuchverfahrens wird die Materialisierung mit dem Sicherheitsinspektorat festgelegt.

§ 7 Energie-Standard

Minergie	Für den Baubereich A ist der MINERGIE-Standard oder ein bezüglich Energieeffizienz vergleichbarer Standard zu erfüllen.
----------	---

§ 8 Dachflächen, Dachaufbauten, Dachbegrünung

Nutzung Dachflächen	¹ Nutzungen für kleinere technische Aufbauten wie Liftüberfahrten sind möglich, sofern sie sich gestalterisch in das architektonische Gesamtbild einfügen.
Dachbegrünung	² Dächer sind zu begrünen. Anlagen für die Energiegewinnung und für die Gebäudebelichtung sind zulässig.

E. Nutzung und Gestaltung der Freiflächen

§ 9 Grundsatz

Grundsatz	¹ Die Nutzung, Gestaltung und Bepflanzung des Aussenraumes ist im Quartierplan konzeptionell festgelegt. Bepflanzungen sind mit standortgerechten, einheimischen Pflanzen vorzunehmen.
Umgebungsplan	² Mit dem Baugesuch ist ein detaillierter Umgebungsplan einzureichen. Der Umgebungsplan beinhaltet Angaben zur Terraingestaltung, Gestaltung der Aussenflächen (Anlieferungsbereich, Vorplatz, Zu- und Wegfahrt Einstellhalle, etc.) und Art der Bepflanzung, Beläge, Veloabstellplätze, Erschliessung sowie die Lage von Ver- und Entsorgungsanlagen.
Grünflächenziffer	³ Auf dem Quartierplanareal muss ein Grünflächenanteil von mindestens 10% der massgebenden Parzellenfläche ausgewiesen werden. Zur Grünfläche werden gerechnet: • alle bewachsenen Flächen einschliesslich begrünte Flächen auf unterirdischen Bauten zu 100% • begrünte Flachdächer zu 50% • sickerfähige Beläge zu 25%

	• Hochstammbäume werden mit 25 m² begrünter Fläche angerechnet Pro 1'000 m² Arealfläche ist mindestens ein Baum (kronenbildender Hochstamm) zu pflanzen.
Begrünte Dächer	⁴ Begrünte Dächer sind nach ökologischen Kriterien zu gestalten. Dabei ist ein Mosaik aus Kleinstrukturen (Steinhaufen, Erdhügel etc.) zu schaffen. Begrünte Dächer ab einer Fläche von 500 m² sind als ökologische Ausgleichsfläche im Sinne des Bundesgesetzes über den Natur- und Heimatschutz auszuführen. Dabei ist folgendes zu beachten: • Verwendung von natürlichem Bodensubstrat, vorzugsweise aus der Rheinebene selbst • Ansaat mit einheimischem, standorttypischem Saatgut (z.B. Basler Mischung) • Schichtdicke des Bodensubstrats —sofern statisch möglich— mindestens 10 cm
Baumstandorte	⁵ Im Quartierplan sind die Baumstandorte konzeptionell dargestellt. Die definitive Lage, Anzahl und Art der Bäume wird im Umgebungsplan aufgezeigt. Bei der Realisierung der Tramlinie muss die Baumreihe entlang des Grüssenhölzliweges weichen. Eventueller Ersatz wird mit dem Bau der Tramhaltestelle auf der Parzelle Nr. 4560 zur Verfügung gestellt. Die Ersatzregelung erfolgt im Quartierplanvertrag.
Terrainmodellierung	⁶ Die neuen Höhen der Terrainoberfläche werden im Rahmen des Baugesuches im Umgebungsplan festgelegt. Der Terrainverlauf gemäss Schnittplan hat richtungsweisenden Charakter.
Platzbereich öffentlich, Fussweg, Veloabstellplätze	⁷ Dieser Bereich ist dauernd für die Öffentlichkeit und für die Fusswegverbindung zur Kraftwerkstrasse frei zu halten. Für Veloabstellplätze ist genügend Platz zur Verfügung zu stellen. Dauernde Belegung mit Aussenverkauf ist nicht gestattet.
Freiflächen	⁸ Die Freiflächen werden gemäss den Nutzungsansprüchen nach einem einheitlichen Aussenraumkonzept gestaltet und ausgestattet. Es sind insbesondere Bepflanzung, Fusswege, Aufenthaltsbereiche und Anlagen für die Gasversorgung zulässig. Im Bereich der im Plan eingezeichneten Sichtweite dürfen Bepflanzungen die Sicht nicht behindern.
Schutz- und Pflegemassnahmen	⁹ Sämtliche in den Quartierplan-Vorschriften bezeichneten Grün-Elemente sind, wie sie im Umgebungsplan auf Stufe Baugesuch konkretisiert werden, dauernd zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Allfällige Ersatzpflanzungen sind rechtzeitig vorzunehmen. Der Zweck und die Funktion sämtlicher Freiflächen und Aussenanlagen muss dauernd gewährleistet werden.
Beleuchtung	¹⁰ Die Beleuchtung, ausgenommen die Beleuchtung der öffentlichen Strasse, ist Angelegenheit des Erstellers der Quartierplan-Überbauung und hat nach einheitlichem Konzept zu erfolgen. Die Lichtverschmutzung ist auf ein Minimum zu beschränken.
Reklame	¹¹ Schriften und Signete müssen in ihrem Format dem Reklamenreglement der Gemeinde Pratteln entsprechen. Im Übrigen dürfen Reklamen an den Fassaden eine Fläche von 10 % der Fassadenfläche nicht überschreiten.

F. Erschliessung und Parkierung

§ 10 Erschliessung, Standortanforderungen, Parkierung, Parkplatzbewirtschaftung

Parkplatz-Nachweis	¹ Im Quartierplan "Fachmarkt Grüssenhölzli" sind maximal 500 Parkplätze zulässig. Der Nachweis der genauen Anzahl der erforderlichen Parkplätze
--------------------	---

erfolgt im Rahmen des Baugesuches durch ein Verkehrsgutachten. Der Gemeinderat kann bei der Bewilligungsbehörde eine Reduktion der Parkplatzanzahl beantragen. Details werden im Quartierplan-Vertrag geregelt.

Einstellhalle	² Die Einstellhalle ist vom Grüssenhölzliweg Nord her zu erschliessen.
Oberirdische Parkplätze	³ Es sind keine oberirdischen Besucherparkplätze zulässig. Im Bereich E (Anlieferung) sind Mitarbeiterparkplätze möglich.
Behindertenparkplätze	⁴ In der Nähe der Aufzüge sind entsprechend dem Verkehrsgutachten behindertengerechte Parkplätze zu markieren.
Veloabstellplätze	⁵ In der Nähe des Haupteingangsbereiches sind genügend gedeckte Veloabstellplätze zu erstellen. Die genaue Anzahl und Lage wird im Rahmen des Baugesuches ermittelt.
Parkleitsystem	⁶ Die Einstellhalle ist mit einem geschossweisen Leitsystem und einer entsprechenden Anzeige "frei / besetzt" bei der Einfahrt auszurüsten. Das Leitsystem wird in das übergeordnete Parkleitsystem "Grüssen" integriert. Die Kosten werden entsprechend der Anzahl Parkplätze zwischen den verschiedenen Zentren aufgeteilt.
Standortanforderungen	⁷ Zur Erfüllung der guten Erreichbarkeit der Verkaufseinheit mit öffentlichen Verkehrsmitteln ist der Betrieb des Orts- /Shuttlebusses durch die Bauherrschaft und allfällige Rechtsnachfolger mitzufinanzieren. Der Busbetrieb muss bei Inbetriebnahme des Centers umgesetzt sein. Der Fahrplan des Orts- /Shuttlebusses ist gemäss § 22a Abs. 4 RBV auf die übergeordneten Verbindungen des öffentlichen Verkehrs abzustimmen. Die Details werden im Quartierplan-Vertrag geregelt.
Ausserordentlicher Kostenbeitrag	⁸ Gemäss Strassenreglement § 33 Abs. 3 (Kostenverteilung) werden ausserordentliche Beiträge 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 Beiträge bilden: • § 19 Strassengesetz Kanton Basel-Landschaft vom 24. März 1986 • § 33 Strassenreglement der Gemeinde Pratteln vom 26. Januar 2004 • Verordnung zum Strassenreglement der Gemeinde Pratteln vom 26. Februar 2008 Beitragspflichtig sind Betriebe mit mehr als 800 m ² Bruttogeschossfläche (BGF) mit publikumsintensiver und/oder transportorientierter Nutzung. Darunter fallen z.B. Verkaufsgeschäfte, Fachhandel, Freizeitanlagen und Logistikbetriebe. Die Berechnung der Kosten gemäss Berechnungsgrundlage (§ 5 der 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.
Bewirtschaftung Parking	⁹ Die Bauherrschaft verpflichtet sich, die für die KundInnen auf dem Areal vorgesehenen Parkplätze ab Eröffnung zu bewirtschaften. Ausgenommen sind hiervon die Parkplätze für das ständige Personal. Die Bewirtschaftung ist mindestens wie folgt umzusetzen: • Erhebung einer Parkplatzgebühr ab der ersten Minute in Abstimmung mit

den bestehenden Betrieben im Gebiet Grüssen.

- Rückerstattungen von Parkgebühren sind nicht zulässig.

Die Bauherrschaft verpflichtet sich, im Falle der Übertragung der Quartierplanbewilligung auf einen Investor/Betreiber die Parkraumbewirtschaftung mit zu übertragen. Diese Übertragung ist zu verknüpfen mit der Pflicht der Weiterüberbindung.

Hauslieferdienst	¹⁰	Es ist ein Hauslieferdienst anzubieten.
Anlieferung	¹¹	Die Zu- und Wegfahrt mit Lastwagen hat über den Bereich E (Anlieferung) ab der Kraftwerkstrasse zu erfolgen.

G. Ver- und Entsorgung, Lärmschutz

§ 11 Wasserversorgung / Abwasserbeseitigung

Gesetzliche Grundlagen	¹	Für die Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung sind die gesetzlichen Bestimmungen und entsprechenden Reglemente der Gemeinde massgebend.
Wasser Ver- und Entsorgung	²	Die Konzepte für die Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung sind in Absprache mit Gemeinde und dem Amt für Umweltschutz und Energie (AUE) spätestens mit dem Baugesuch einzureichen.
Entwässerung	³	Die Entwässerung erfolgt nach dem gültigen Generellen Entwässerungsplan (GEP) und dem "Teil-GEP Grüssen" sowie dem aktuellen Stand der Technik. Das Areal ist im Trennsystem zu entwässern.
Versickerung Sauberwasser	⁴	Sofern technisch möglich ist das Sauberabwasser zu versickern.

§ 12 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 – betrieben mit hohem Anteil an erneuerbarer Energie – oder eine dezentrale Wärmeerzeugung mit erneuerbarer Energie).
Solarenergie	²	Vorrichtungen zur Gewinnung von Sonnenenergie sind zulässig. Die Bewilligung richtet sich nach den gesetzlichen Vorgaben.
Energie	³	Für die Energieversorgung ist ein umweltfreundliches, energiesparendes Konzept vorzusehen, welches dem Gemeinderat und dem kantonalen Amt für Umweltschutz und Energie (AUE) spätestens mit dem Baugesuch zur Prüfung einzureichen ist. Bei den Betriebseinrichtungen (Haushalt- und Bürogeräte) und diverser Gebäudetechnik (Aufzüge und Speditionseinrichtungen, Hilfsenergie Raumheizung und Warmwasser) sind die Anforderungen gemäss den aktuellen Normen einzuhalten.

§ 13 Lärmschutz

LES III	¹	Für das Quartierplanareal gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe (LES) III.
Belastungsgrenzwert	²	Die Anforderungen an den Lärmschutz richten sich nach Art. 31 LSV (Baubewilligungen in lärmbelasteten Gebieten). Es sind die Immissionsgrenzwerte (IGW) einzuhalten.

Schallschutz an neuen Gebäuden	³	Allfällige Nachweise im Sinne von Art. 32 ff. der Lärmschutz-Verordnung sind im Rahmen des Baugesuchverfahrens zu erbringen.
Umweltverträglichkeitsprüfung	⁴	Auflagen aus der Umweltverträglichkeitsprüfung sind zu berücksichtigen.

§ 14 Altlasten

Entsorgung Aushub	¹	Mindestens ein Teil des Areals liegt im Bereich einer ehemaligen Deponie. Vorgehen und Auflagen für den Neubau sind im Umweltverträglichkeitsbericht und in der Beurteilung des Berichtes durch die Umweltfachstellen festgehalten. Das durch den Baugrubenaushub anfallende Material ist fachgerecht gemäss Art. 3 der eidg. Altlastenverordnung zu entsorgen.
-------------------	--------------	---

§ 15 Abfallbewirtschaftung

Abfall	¹	Für die Abfallbewirtschaftung im Rahmen des Quartierplan-Perimeters gelten die Bestimmungen auf Stufe Bund, Kanton (insbesondere Abschnitt D des Umweltschutzgesetzes Basel-Landschaft) und der Gemeinde (Abfallreglement).
Entsorgungskonzept Betriebsphase	²	Für die im Rahmen der vorgesehenen Nutzung zu erwartenden Abfälle ist zusammen mit dem Baugesuch ein Entsorgungskonzept einzureichen. Dieses muss aufzeigen, wo und in welchen Mengen Abfälle anfallen und wie diese gemäss den gesetzlichen Vorgaben getrennt erfasst und zur Verwertung oder Entsorgung weitergeleitet werden. Im Weiteren muss ersichtlich sein, wer für die Durchsetzung einer korrekten Abfallbewirtschaftung zuständig ist. Gestützt auf dieses Konzept sind die Standorte für die erforderlichen Infrastruktureinrichtungen (Container, Papierpresse etc.) in den Plänen im Baugesuch auszuweisen.
Entsorgungskonzept Bau	³	Für die Bauphase ist den Behörden ein Entsorgungskonzept gemäss den aktuellen Normen vorzulegen.

H. Realisierung, Ausnahmen, Schlussbestimmungen

§ 16 Verschiedenes

Parzellierung	¹	Eine allfällige spätere Parzellierung des Areals ist zulässig, sofern die Verwirklichung und die Zielsetzungen der Quartierplanung nicht verändert bzw. in Frage gestellt werden.
Etappierung	²	Ergänzende Vorgaben zur Etappierung werden wenn notwendig im Quartierplan-Vertrag geregelt.
Sicherheitsmassnahmen betreffend bestehender Erdgashochdruckleitung	³	Das Quartierplan-Areal befindet sich im Konsultationsbereich der risikorelevanten Erdgasleitung des Gasverbundes Mittelland (GVM). Im Rahmen des Baugesuchverfahrens werden die entsprechenden Massnahmen mit dem Sicherheitsinspektorat festgelegt.

§ 17 Quartierplan-Vertrag

Privatrechtliche Funktionalität sichern	¹	Die Grundeigentümer resp. Berechtigten haben sich gegenseitig alle für die Realisierung und die quartierplanmässige Funktionsfähigkeit der Überbauung erforderlichen Landabtretungen und Servitute einzuräumen.
Quartierplanvertrag	²	Im Quartierplanvertrag sind insbesondere zu regeln:

- Öffentliche Geh- und Fahrrechte
- Bau- und Durchleitungsrechte
- Grenz- und Näherbaurechte, Unterbaurechte z.B. bei unterirdischen Parkierungsanlagen
- Sicherung Tramtrasse und eventueller Rückbau von Gebäudeteilen. Regeln der Zugänglichkeit zur Bushaltestelle und zukünftiger Tramhaltestelle sowie Ersatzstandorte für wegfallende Bäume bei Realisation der Tramlinienerweiterung
- Rückbau der bestehenden Erdgashochdruckleitung Strecke 273
- Kostentragung der Altlastensanierung
- Pflanzung und Pflege der Bäume nach den Grundsätzen der modernen Baumpflege (Bund Schweizer Baumpflege), so dass deren langfristiger Erhalt gesichert ist.
- Antrag für die Reduktion der Parkplatzanzahl
- Beiträge (Infrastrukturen, Bus, Strassen)
- **Ersatz für die wegfallenden Lebensräume der Zauneidechse gemäss NHG**
- **Ermöglichung von Solaranlagen, insofern die Grünflächenziffer nicht beeinträchtigt wird**

§ 18 Ausnahmen

Ausnahmen allgemeiner Art	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.
Umweltverträglichkeitsbericht	² Die Auflagen aus der Umweltverträglichkeitsprüfung sind im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens verbindlich.
Überwachung des Vollzugs	³ Der Gemeinderat überwacht die Anwendung der Quartierplanvorschriften. Das Baubewilligungsverfahren gemäss §§ 124 ff. RBG bzw. §§ 88 ff RBV bleibt vorbehalten.
Aufhebung früherer Beschlüsse	⁴ Alle im Widerspruch zu den Quartierplanvorschriften stehenden früheren Vorschriften gelten für das Areal innerhalb des Quartierplanperimeters als aufgehoben.
Inkrafttreten	⁵ Die Quartierplanvorschriften treten mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Rechtskraft.