



**2407**

**Antrag**

**des Gemeinderates**

**an den Einwohnerrat**

Pratteln, 10. Januar 2006  
HP

## **Quartierplanvorschriften "Meierhof", Pratteln**

---

### **1. Grundlagen**

- Kantonales Raumplanungs- und Baugesetz vom 8. Januar 1998 (RBG)
- Verordnung zum kantonalen Raumplanungs- und Baugesetz vom 8. Januar 1998 (RBV)
- Zonenvorschriften der Gemeinde Pratteln vom 24. November 1987

### **2. Ausgangslage**

Gemäss Zonenplan Siedlung der Gemeinde Pratteln befindet sich die Parzelle 354 entlang der Hauptstrasse bis zu einer Bautiefe von ca. 35 m in der Kernzone und das dahinter liegende Land in der Wohnzone W2a. Die Parzellenfläche innerhalb des Quartierplanperimeters beträgt 3'320 m<sup>2</sup> (totale Parzellenfläche 3'728 m<sup>2</sup>).

Die Eigentümer der Parzelle 354 beabsichtigen, diese Parzelle mittels Quartierplanung in verdichteter Bauweise zu überbauen. Es sind drei Mehrfamilienhäuser mit gesamthaft dreizehn Wohnungen vorgesehen. Das heutige Ökonomiegebäude an der Hauptstrasse soll durch einen Neubau mit drei Wohnungen (möglich sind auch wenig störende Betriebe) ersetzt werden. Im hinteren Parzellenteil sind zwei Neubauten mit je fünf Wohnungen geplant.

Bestehende Gebäude:

- Ökonomiegebäude Hauptstrasse 82b, kommunal geschützt, Kategorie C (für das Ortsbild charakteristisch)
- ehemaliges Waschhaus "Buchhüsi", Hauptstrasse 82a, kommunal geschützt, Kategorie A (besonders schützenswert), im kant. Inventar der geschützten Kulturdenkmäler.

Die Erschliessung erfolgt wie bereits heute von der Hauptstrasse her in eine unterirdische Einstellhalle.

### 3. Erwägungen

#### 3.1 Inhalt

Die projektierte Überbauung weist mit einer Nutzungsziffer von 70% und einer Bebauungsziffer von 28% eine nicht übermässig hohe Dichte auf (zulässige Nutzungsziffer gemäss Zonenreglement 50%, Bebauungsziffer 28%).

Bei der Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksfläche werden private Bereiche und halböffentliche Bereiche, welche allen Bewohnern zugänglich sind, vorgesehen. Es werden Grün- und Gemeinschaftsflächen sowie eine Spielfläche ausgeschieden (vgl. Teilplan 3).

Für die total dreizehn Wohnungen werden in einer unterirdischen Einstellhalle 25 Parkplätze zur Verfügung gestellt. Notwendig gemäss Gesetz sind dreizehn. Oberirdisch sind sechs Besucherparkplätze vorgesehen (gesetzlich vorgeschrieben sind vier). Die Ein- / Ausfahrt der Einstellhalle erfolgt von der Hauptstrasse her (vgl. Teilplan 2).

Betreffend Wärmeversorgung wird empfohlen, nach dem Minergie-Standard zu planen und zu bauen. Für die gesamte Überbauung ist eine zentrale Wärmeerzeugung vorzusehen.

#### 3.2 Mitwirkung der Bevölkerung

Die Quartierplanung wurde vom Gemeinderat am 4. Oktober 2005 zur kantonalen Vorprüfung und zur Mitwirkung (Öffentlichkeitsarbeit) verabschiedet.

Gemäss § 7 RBG machte die Gemeinde die Entwürfe zu den Quartierplanvorschriften öffentlich bekannt. Diese wurden von Montag, 17. bis Freitag, 28. Oktober 2005 zur Einsicht öffentlich aufgelegt. Während dieser Frist wurde eine Stellungnahme (Mitwirkung) eingereicht.

Gemäss § 2 RBV prüfte die Gemeinde die Eingabe, nahm dazu Stellung und fasste die Ergebnisse in einem Bericht zusammen. Der Bericht wurde von Freitag, 16. bis Donnerstag, 22. Dezember 2005 öffentlich aufgelegt und damit die Bevölkerung über die Auflage informiert.

Aus dem beiliegenden Mitwirkungsbericht sind die Vernehmlassungsergebnisse ersichtlich, d.h. die Mitwirkungen (Einwändungen und Anregungen) sowie die Stellungnahmen respektive Begründungen der Gemeinde dazu.

#### 3.3 Kantonale Vorprüfung

Das kantonale Amt für Raumplanung nahm mit Schreiben vom 2. November 2005 die Vorprüfung vor.

Die dabei in Erwägung gezogenen Punkte wurden in der Quartierplanung folgendermassen berücksichtigt respektive bereinigt:

Vorprüfung: Die Erdgeschosswohnungen im Haus A (nordwestliche Hälfte) und im Haus B sind wohnhygienisch nicht optimal. Mit einem leichten Anheben des Gebäudes B könnte allenfalls eine Verbesserung erzielt werden.

Berücksichtigung: In Teilplan 4 "Gebäude- und Terrainprofile" wurden die Gebäudehöhen, Fassadenhöhen, Koten der Erdgeschosse und Gebäudeprofile mit dem Mass +/-50 cm ergänzt.

- Vorprüfung: Es ist zu prüfen, ob insbesondere in den Baubereichen A und B des Quartierplanes eine etwas höhere Flexibilität zugelassen werden kann.
- Berücksichtigung: Mit der Ergänzung von +/- 50 cm der Höhen in Teilplan 4 "Gebäude- und Terrainprofile" wird dem Anliegen nach Flexibilität Rechnung getragen.
- Vorprüfung: Bei der Umgebungsgestaltung sollte zwischen privatem und halböffentlichem Raum differenziert werden.
- Berücksichtigung: Teilplan 3 "Freiraum- und Dachgestaltung" wurde in diesem Sinne ergänzt.
- Vorprüfung: Dem Charakter des heutigen Baumgartens könnte besser Rechnung getragen werden, wenn bei der Bepflanzung gezielt Obstbäume sowie andere dorftypische Bäume und Sträucher verwendet würden.
- Berücksichtigung: § 5 Abs. 1 des Quartierplanreglementes wurde entsprechend ergänzt.
- Vorprüfung: Ver- und Entsorgung (§ 7)
- Berücksichtigung: Das Anliegen wurde in diesem Sinne in § 7 Abs. 5 des Quartierplanreglementes aufgenommen.
- Vorprüfung: Lärmschutz (§ 8)
- Berücksichtigung: § 8 Abs. 1 des Quartierplanreglementes wurde entsprechend ergänzt.
- Vorprüfung: QP-Vertrag (§ 9)
- Berücksichtigung: § 9 Abs. 3 des Quartierplanreglementes wurde im Sinne der Vorprüfung bereinigt (Dienstbarkeiten = Servitute = Rechte / Pflichten).
- Vorprüfung: Schlussbestimmungen (§ 11)
- Berücksichtigung: § 11 Abs. 4 des Quartierplanreglementes wurde entsprechend ergänzt.

### 3.4 Weiteres Verfahren

Nach dem Beschluss des Einwohnerrates werden die Quartierplanvorschriften während 30 Tagen öffentlich aufgelegt. Während dieser Zeit sind Einsprachen möglich.

## 4. **Beschlüsse**

- 4.1 Der Einwohnerrat stimmt den Quartierplanvorschriften "Meierhof", Pratteln zu (Reglement und Teilpläne 1-4).
- 4.2 Der Einwohnerrat beauftragt den Gemeinderat mit der Durchführung des weiteren Verfahrens (gemäss § 31 RBG).

**FÜR DEN GEMEINDERAT**

**Der Präsident:**



B. Stingelin

**Die Verwalterin:**



Dr. M. Hofstetter Schnellmann

Nur für den Einwohnerrat

Zu beschliessende Unterlagen:

- Quartierplanvorschriften "Meierhof", Pratteln (Reglement und Teilpläne 1-4)

Nicht zu beschliessende Unterlagen:

- Situationsplan 1:1000 vom 3. Januar 2006
- Kantonale Vorprüfung vom 2. November 2005
- Mitwirkungsbericht vom 6. Dezember 2005
- Planungsbericht vom 9. Dezember 2005