

Kanton Basel-Landschaft

Gemeinde pratteln



Quartierplanung Gleis Süd

Reglement

Öffentliche Mitwirkung

Vom Gemeinderat am 12. 12. 23 verabschiedet für öffentliche Mitwirkung

Auftraggeber/in

HIAG Immobilien Schweiz AG
 Löwenstrasse 51
 8001 Zürich

Verfasser/in

BSB + Partner Ingenieure und Planer AG
 Lionel Leuenberger, Thomas Ledermann, Christian Schubarth
 Murbacherstrasse 34, 4056 Basel
 Tel. 061 264 00 10
 E-Mail: christian.schubarth@bsb-partner.ch

Dokumentinfo

Dokument	Projektnummer	Anzahl Seiten
Quartierplanung «Gleis Süd»	22071	27
Koreferat	Datum	Kürzel
Thomas Ledermann	30. 6. 2022	xxx
Ablageort		
Dokument2		
Gedruckt	13.12.2023	

Änderungsverzeichnis

Version	Status, Änderung	Autor	Datum
001	Entwürfe intern	lle/csc	9. 12. 21 – 13. 7. 22
002	vom Gemeinderat am 18. 10. 22 verabschiedet für kantonale Vorprüfung	csc	27. 10. 22
003	Entwürfe intern und an Gemeinde-Verwaltung	csc	9. 5. – 23. 11. 23
004	vom Gemeinderat am 12. 12. 23 verabschiedet für öffentliche Mitwirkung	csc	13. 12. 23

Inhaltsverzeichnis

1	Erlass	4
2	Allgemeine Bestimmungen	4
3	Art und Mass der baulichen Nutzung	6
4	Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten	9
5	Nutzung und Gestaltung des Freiraums	15
6	Verkehr	18
7	Umwelt	22
8	Realisierung	25
9	Ausnahmen	27
10	Schlussbestimmungen	27

1 Erlass

¹ Die Gemeinde Pratteln erlässt – gestützt auf §§ 2-7 und §§ 37 ff. des kantonalen Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) vom 8. Januar 1998 – die Quartierplanvorschriften «Gleis Süd», bestehend aus dem Plan (Situation und Schnitte) im Massstab 1:500 und dem Quartierplanreglement.

2 Allgemeine Bestimmungen

§ 1 Gesamtkonzept

¹ Die Quartierplanung basiert auf dem Richtprojekt «HIAG Areal Pratteln» (Buchner Bründler Architekten / Berchtold Lenzin Landschaftsarchitekten, Oktober 2022 inkl. Anhang: Varianten Untergeschosse, Juni 2023). Das Richtprojekt hat begleitenden Charakter und dient als Grundlage für die sinngemässe Umsetzung der Planungsvorstellungen im Baubewilligungsverfahren.

§ 2 Zweck und Ziele der Quartierplanung

Zweck

¹ Mit der Entwicklung des HIAG-Areals «Gleis Süd» entsteht ein neuer urbaner Quartierteil im Bahnhofsgelände. Verschiedene Nutzungen werden in einem kompakten Zentrumsareal zu einer vielfältigen Arbeits- und Lebenswelt verwoben. Der Quartierteil bietet Raum für Wohnen, Verkauf/Gastronomie, Event/Kultur/Sport und Gewerbe und wirkt als öffentlicher Anziehungspunkt.

² Die Quartierplanung «Gleis Süd» bezweckt die geordnete, haushälterische Nutzung des Bodens und gewährleistet eine umweltgerechte, in die Umgebung eingepasste Überbauung mit hoher Qualität betreffend Städtebau, Freiraum, Architektur, Wohnhygiene, Erschliessung und Nachhaltigkeit.

Ziele	<p>³ Mit der Quartierplanung werden im Wesentlichen die folgenden Ziele verfolgt:</p> <ul style="list-style-type: none">a. Neupositionierung des Areals durch seine Transformation von Industrienutzung zu hochwertiger Mischnutzungb. qualitative Nutzungsverdichtung, dem Ort angepasste Nutzungsverteilung und hohe Nutzungsflexibilitätc. hohe Wohnungsvielfalt und vielfältige Bewohner:innenstrukturd. optimale Vernetzung mit dem Umfeld in Beachtung der guten Anbindung an den öffentlichen Verkehr (Nähe zum Bahnhof, Tramhaltestelle)e. öffentliche Zugänglichkeit für zu Fuss Gehendef. hohe städtebauliche und architektonische Qualität der Bebauung sowie hohe Aufenthaltsqualität in den Aussenräumeng. energieeffiziente und ressourcenschonende Bebauung, effiziente und ökologische Energieversorgungh. klimaangepasste Siedlungsentwicklung, ökologischer Ausgleich und Förderung der Biodiversitäti. Realisierungsmöglichkeit in mehreren Etappen
	<p>§ 3 Geltungsbereich und Inhalt der Quartierplanvorschriften</p>
Bestandteile	<p>¹ Die Quartierplanvorschriften bestehen aus dem Plan (Situation und Schnitte) und dem Quartierplanreglement.</p>
Geltungsbereich	<p>² Die Quartierplanvorschriften gelten innerhalb des Quartierplanperimeters. Räumlich verortete Inhalte ausserhalb des Quartierplanperimeters haben orientierenden Charakter.</p>
Inhalte	<p>³ Die Quartierplanvorschriften regelt insbesondere:</p> <ul style="list-style-type: none">a. die Art und das Mass der baulichen Nutzungb. die Lage, Grösse und Gestaltung der Bautenc. die Nutzung und Gestaltung des Aussenraumsd. die Verkehrserschliessung und Parkierunge. Umweltaspekte (inkl. Energie)f. Bestimmungen zur Realisierung (inkl. Etappierung)

3 Art und Mass der baulichen Nutzung

§ 4 Art der Nutzung

¹ Zulässige Nutzungen sind:

- a. Wohnnutzung
- b. Handels- und Dienstleistungsbetriebe aller Art sowie höchstens mässig störende gewerbliche und kulturelle Betriebe und Gastronomie, nicht verkehrsintensive Verkaufsflächen
- c. Hotel- und hotelähnliche Nutzung (z. B. Serviced Apartments, studentisches Wohnen)
- d. Aus-, Fort- und Bildungsstätten
- e. Kindertagesstätten

§ 5 Anteile der Nutzungen

Gewerbeanteil

¹ Der Anteil an Handels- und Dienstleistungsbetrieben aller Art sowie an nicht bis mässig störenden gewerblichen und kulturellen Betrieben und Gastronomie beträgt mindestens 20 % der Bruttogeschossfläche. Eine Hotel- oder hotelähnliche Nutzung kann dem Gewerbeanteil angerechnet werden.

Verkaufsflächen

² Verkaufsflächen für Güter des täglichen Bedarfs sind zulässig bis zu einer maximalen Nettoverkaufsfläche von insgesamt 1500 m². Die maximale Nettoverkaufsfläche einer Verkaufseinheit beträgt 800 m².

§ 6 Wohnungsmix

¹ Die Wohnnutzung richtet sich mit einem Angebot von unterschiedlichen Wohnungsgrössen und -typen an verschiedene Zielgruppen.

§ 7 Mass der baulichen Nutzung

Definition Bruttogeschossfläche (BGF)

¹ Das Mass der baulichen Dichte wird durch die maximal zulässigen anrechenbaren Bruttogeschossflächen (BGF, Definition gemäss § 49 Abs. 2 und 3 RBV) ausgewiesen.

Nicht Teil der BGF

- ² Nicht zur anrechenbaren Bruttogeschossfläche zählen:
- a. Gemeinschaftsräume und der Gemeinschaft dienende Nutzungen
 - b. Bastelräume sowie Lager- und Archivräume in Geschossen, die nicht mehr als 1,50 m über das gewachsene Terrain in Erscheinung treten
 - c. Lichthöfe und Lufträume
 - d. offene Erdgeschosshallen
 - e. Korridore, Treppen und Aufzüge, die ausschliesslich nicht anrechenbare Räume erschliessen
 - f. Laubengänge, die über eine Breite von 1,20 m hinausgehen
 - g. Zu Wohnungen gehörende Abstell- und Trocknungsräume sowie Waschküchen
 - h. Einstellräume für Fahrzeuge und übrige Fortbewegungshilfen
 - i. Maschinenräume für Aufzugs-, Ventilations- und Klimaanlage
 - j. Brennstofflager/Heizräume
 - k. alle technischen Räume
 - l. technische Nebenbauten
 - m. Gebäudeaussenwandstärken von mehr als 25 cm
 - n. Verladerampen und Zulieferungsanlagen
 - o. Überdachungen von Hauseingängen
 - p. ganz oder teilweise verglaste, unbeheizte Balkone, Wintergärten und Loggien
 - q. Dachgeschossflächen, deren lichte Höhe weniger als 1,50 m beträgt
 - r. überdeckte offene Dachterrassen und Sitzplätze

Mass der baulichen Nutzung ³ Die maximale zulässige anrechenbare Bruttogeschossfläche (BGF) beträgt insgesamt 54'000 m². Diese Gesamtfläche verteilt sich wie folgt auf die Baubereiche:

Baubereich	Bruttogeschossfläche
Baubereich 1 (Atelier-, Güter-, Werkhaus)	14'300 m ²
Baubereich 2 (Variables Haus)	14'300 m ²
Baubereich 3 (Langes Haus)	13'300 m ²
Baubereich 4 (Hohes Haus)	8'900 m ²
Baubereich 5 (Kleinbauten am Park)	2'900 m ²
Baubereich 6 (Pavillon)	150 m ²
Baubereich 7 (Multifunktionsplatz)	100 m ²
Baubereich 8 (Tramwartehalle)	25 m ²
Baubereich 9 (Nebengebäude)	25 m ²
Total	54'000 m²

Nutzungstransfers ⁴ Die unter § 7 Abs. 4 festgelegten Bruttogeschossflächen pro Baubereich können durch Nutzungstransfers von anderen Baubereichen um maximal 10 % erhöht werden, sofern dies das Gesamtkonzept des Richtprojekts nicht beeinträchtigt. Das Gesamtmass von maximal 54'000 m² BGF ist dabei einzuhalten.

4 Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten

§ 8 Baubereichübergreifende Bestimmungen

Baubereiche

¹ Alle oberirdischen Baukörper und baulichen Anlagen, mit Ausnahme der in § 8 Abs. 7 erwähnten Objekte, sind innerhalb der Baubereiche anzuordnen.

Gebäudeflächen

² Innerhalb der Baubereiche sind maximale Gebäudeflächen festgelegt. Die Gebäudeflächen umfassen die eigentlichen Gebäude, vorspringende Gebäudeteile, Zwischentrakte, überdeckte Durchgänge auf Erdgeschoss- oder Terrassenniveau und Balkone. Ans Erdgeschoss angrenzende Terrassen und Passerellen zwischen den Gebäuden werden der Gebäudefläche nicht angerechnet.

Gebäudehöhen

³ Die maximal zulässigen Gebäudehöhen sind in Meter über Meer (m ü. M.) im Quartierplan (Situation und Schnitte) verbindlich definiert. Messpunkt der unteren Begrenzung ist das gewachsene oder gestaltete Terrain, das an der Perimetergrenze an das gewachsene Terrain anschliessen muss. Terraingestaltungen am Perimeterrand zwecks Oberflächenwasserbewirtschaftung führen zu keiner Veränderung des Messpunkts der unteren Begrenzung. Messpunkt der oberen Begrenzung ist der höchste Punkt der rohen Dachkonstruktion (Bauten, Bauteile und bauliche Anlagen gemäss § 18 Abs. 3-5 ausgenommen).

Grundwasserschutz

⁴ Für Foundationen und andere unterirdische Gebäudeteile, die den Grundwasserspiegel tangieren, gelten die Bestimmungen der eidgenössischen Gewässerschutzverordnung.

Ausserhalb Baubereich

⁵ Ausserhalb der Baubereiche oder über die Baubereiche hinausragend ist die Erstellung der folgenden Bauten, Bauteile und baulichen Anlagen zulässig:

- a. Rampen und Treppen zur Erschliessung der ans Erdgeschoss angrenzenden Terrassen in allen Baubereichen
- b. Verladerampen für Zulieferung
- c. Zufahrtsbauwerke für unterirdische Parkieranlagen
- d. Veloabstellplätze
- e. Vordächer bis zu 3,00 m auf maximal einem Drittel der Fassadenlängen der Baukörper

- f. Balkone bis zu 2,50 m auf den gesamten Fassadenlängen in den Baubereichen 2 und 3 und auf maximal einem Drittel der Fassadenlängen in den Baubereichen 1, 4 und 5
- g. nicht mobile Elemente für Ausstattung und Vegetation
- h. technische Kleinbauten bis zu einer Höhe von 2,00 m
- i. technische Kleinbauteile für Beleuchtung und Signaletik

§ 9 Baubereich 1 Atelierhaus, Güterhaus, Werkhaus

- Baukörper** ¹ Im Baubereich 1 ist die Erstellung von maximal drei Baukörpern zulässig.
- Gebäudefläche** ² Die maximale Gebäudefläche für alle Baukörper beträgt 3390 m².
- Durchgänge** ³ Die Baukörper werden mit offenen Durchgängen in Nord-Süd-Richtung voneinander getrennt. Die Durchgangsbreiten betragen mindestens 8,00 m für den östlichen, bzw. 4,00 m für den westlichen Durchgang.
- Passerellen** ⁴ Passerellen zwischen den Baukörpern sind zulässig. Die lichten Durchfahrtshöhen der Durchgänge betragen mindestens 6,00 m.
- Versatz Fassaden** ⁵ Die der Güterstrasse zugewandten Fassaden sind im Grundriss in Nord-Süd-Richtung um mindestens 2,00 m versetzt anzuordnen.
- Vorspringendes Erdgeschoss** ⁶ Das Erdgeschoss kann im dazu festgelegten Bereich 5,00 m vorspringen. Die Länge des vorspringenden Erdgeschosses beträgt maximal 45 m. Der Abstand von mindestens 12,00 m zum Baukörper des Baubereichs 3 inklusive vorspringendes Erdgeschoss ist einzuhalten. Ein Galeriegeschoss ist zulässig.
- Höhenversatz östlicher Baukörper** ⁷ Die Höhe des östlichsten Baukörpers ist seitlich zu reduzieren:
- am westlichen Ende auf maximal 17,70 m (307,8 m ü. M.) mit einem minimalen Fassadenrücksprung von 11,00 m
 - am östlichen Ende auf maximal 21,30 m mit einem minimalen Fassadenrücksprung von 6,00 m (311,4 m ü. M.).

§ 10 Baubereich 2 Variables Haus

Baukörper	¹ Im Baubereich 2 ist die Erstellung eines Baukörpers zulässig.
Gebäudefläche	² Die maximale Gebäudefläche des Baukörpers beträgt 2190 m ² .
Terrasse	³ Die Überschreitung des Baubereichs um maximal 2,50 m für eine ans Erdgeschoss angrenzende Terrasse mit einem unterbaubaren Sockel von maximal 1,00 m Höhe ist zulässig.
Durchgang	⁴ Ebenerdig oder auf dem Niveau der ans Erdgeschoss angrenzenden Terrasse ist ein Durchgang in Ost-West-Richtung zu erstellen. Der Durchgang ist mindestens 10,00 m breit und 6,00 m hoch auszubilden.
Publikumsorientierte Nutzung Erdgeschoss	⁵ Im Erdgeschoss des Baukörpers ist dem Baubereich 8 (Tramwarte-halle) zugewandt eine publikumsorientierte gewerbliche Nutzung vorzu-sehen (z. B. Gastronomie, Verkauf, Dienstleistung).

§ 11 Baubereich 3 Langes Haus

Baukörper	¹ Im Baubereich 3 ist die Erstellung eines zusammenhängenden Bau-körpers zulässig.
Gebäudefläche	² Die maximale Gebäudefläche für alle Baukörper beträgt 2920 m ² .
Terrasse	³ Die Überschreitung des Baubereichs um maximal 3,00 m für eine ans Erdgeschoss angrenzende Terrasse mit einem unterbaubaren Sockel von maximal 1,00 m Höhe ist zulässig.
Durchgänge	⁴ Ebenerdig sind zwei Durchgänge mit Nord-Süd-Ausrichtung zu erstel-len. Die minimalen Breiten der Durchgänge von Fassade zu Fassade ohne Berücksichtigung eines Sockels betragen 7,00 m für den westlichen Durchgang und 14,00 m für den östlichen Durchgang. Die Durchgänge sind mindestens 6,00 m hoch auszubilden.
Fassadengliederung	⁵ Zur Gliederung der Längsfassaden muss der Baukörper mindestens drei erkennbare, differenzierte Abschnitte aufweisen.
Vorspringendes Erdgeschoss	⁶ Im mittleren Bereich des Baukörpers ∇ kann das Erdgeschoss auf einer Länge von maximal 15,00 m den Baubereich nördlich und südlich um maximal 4,00 m überschreiten. Ein Galeriegeschoss ist zulässig.

§ 12 Baubereich 4 Hohes Haus

- Baukörper** ¹ Im Baubereich 4 ist die Erstellung eines Baukörpers zulässig.
- Gebäudefläche** ² Die maximale Gebäudefläche des Baukörpers beträgt 780 m².

§ 13 Baubereich 5 Kleinbauten am Park

- Baukörper** ¹ Im Baubereich 5 ist die Erstellung von maximal zwei Baukörpern zulässig.
- Gebäudefläche** ² Die maximale Gebäudefläche für alle Baukörper beträgt 1220 m².
- BGF/Baukörper** ³ Ein Baukörper darf maximal zwei Drittel der maximal zulässigen Bruttogeschossfläche umfassen.
- Differenzierung der Baukörper** ⁴ Die Baukörper werden zu ihrer Differenzierung mit unterschiedlichen Fassaden gestaltet.
- Zwischentrakt** ⁵ Ein Zwischentrakt zwischen den Baukörpern ist zulässig. Er dient der Erschliessung eines oder beider Baukörper.

§ 14 Baubereich 6 Pavillon

- Baute** ¹ Im Baubereich 6 ist eine eingeschossige Baute zulässig.
- Gebäudefläche** ² Die maximale Gebäudefläche beträgt 150 m².
- Gebäudehöhe** ³ Die maximale Höhe der Baute beträgt 6,00 m.
- Nutzung** ⁴ Die Baute dient einer gemeinschaftlichen oder gewerblichen Nutzung mit Publikumsorientierung (z. B. Kiosk, Gastronomie, Gemeinschaftsraum etc.). Die Nutzung und die Architektur der Baute muss sich in die Gesamtkonzeption des sie umgebenden Parks gemäss § 23 integrieren.

§ 15 Baubereich 7 Multifunktionsplatz

- Baute** ¹ Im Baubereich 7 ist eine eingeschossige Baute zulässig.
- Gebäudefläche** ² Die maximale Gebäudefläche beträgt 130 m².
- Nutzung** ³ Die Nutzung und die Architektur der Baute muss sich in die Gesamtkonzeption des Freiraumbereichs Multifunktionsplatz gemäss § 24 integrieren.

§ 16 Baubereich 8 Tramwarte Halle**Baute**

¹ Im Baubereich 8 ist die Erstellung einer Tramwarte Halle zulässig.

Gebäudefläche

² Die maximale Gebäudefläche beträgt 120 m².

Gestaltung

³ Die Gestaltung der Tramwarte Halle kann vom Standard-Mobiliar des mit dem Trambetrieb beauftragten Transportunternehmens abweichen.

§ 17 Baubereich 9 Nebengebäude**Baute**

¹ Im Baubereich 9 ist die Erstellung eines Nebengebäudes zulässig.

Gebäudefläche

² Die maximale Gebäudefläche beträgt 250 m².

Nutzung

³ Zulässig sind folgende Nutzungen: Veloabstellplatz, Pergola/Sitzplatz, Spielplatz, Gerätedepot etc. Veloabstellplätze und Gerätedepots können teilweise oder ganz umschlossen sein.

§ 18 Dachflächen**Nutzung**

¹ Mindestens 45 % der Flach- und Schrägdachflächen sind für Anlagen zur Energiegewinnung vorzusehen.

² Mindestens zwei Drittel der Flachdachflächen sind zu begrünen, ausgenommen begehbare Flächen und technische Aufbauten. Die Dachbegrünung ist vielfältig, ökologisch wertvoll, naturnah und mit vorwiegend einheimischen Arten, die den Substrat- und Klimabedingungen angepasst sind, auszuführen.

³ Maximal 15 % der Flachdachflächen sind begehbar und als Aussenraum nutzbar (Dachterrassen).

Dachaufbauten

⁴ Für die folgenden Typen von Dachaufbauten ist die Überschreitung des Baubereichs um maximal 3,50 m oder gemäss deren technischer Notwendigkeit zulässig:

- a. Kleinbauten zur Nutzung der Dachflächen oder für gemeinschaftlich genutzte Räume (z. B. Pergolen, Wintergärten, Abstellräume). Sie müssen unter einem Winkel von 45° hinter die Gebäudeaussekkanten zurückversetzt werden.
- b. Absturzsicherungen
- c. verglaste Öffnungen, Oberlichter und Dacheinschnitte zur Belichtung von Räumen unter dem Dach

d. Weitere technisch bedingte Aufbauten wie Dachausstiege, Abluftkamine, Haustechnikanlagen, Anlagen zur Versorgung mit Mobilfunkdiensten, Anlagen zur Energiegewinnung und dergleichen. Sie müssen unter einem Winkel von 45° hinter die Gebäudeaussenkanten zurückversetzt werden.

⁵ Aufzugsüberfahrten für Baukörper mit einer Gesamthöhe von über 30,00 m dürfen die Höhenkote bis maximal 5,00 m überschreiten.

⁶ Im Baubereich 3 sind Dachaufbauten für Wohnen und gemeinschaftliche Nutzungen auf maximal einem Drittel der Dachfläche erlaubt. Die Dachaufbauten müssen unter einem Winkel von 45° hinter die Gebäudeaussenkanten zurückversetzt werden.

⁷ Im Baubereich 2 sind Dachaufbauten für Wohnen und gemeinschaftliche Nutzungen auf maximal 50 % der Dachfläche erlaubt.

⁸ Im Baubereich 4 sind Dachaufbauten für Wohnen und gemeinschaftliche Nutzungen gemäss § 4 Abs. 1 a-e auf maximal einem Drittel der Dachfläche erlaubt. Sie müssen unter einem Winkel von 45° hinter die Gebäudeaussenkanten zurückversetzt werden.

⁹ Im Baubereich 5 dürfen eine Pergola und Schrägdächer die Höhenkote um maximal 4,00 m überschreiten. Die Anordnung der Pergola ohne Rückversetzung an jeder Lage und Höhe des Dachaufbauvolumens ist zulässig.

5 Nutzung und Gestaltung des Freiraums

§ 19 Freiraumbereichübergreifende Bestimmungen

Freiraumbereiche	¹ Zur Differenzierung des Freiraums werden die folgenden Freiraumbereiche definiert: Zugang, Erschliessung und Begegnung, Werkgasse, Park, Multifunktionsplatz, Vernetzung. Geringfügige Abweichungen von den Abgrenzungen sind möglich, sofern die Funktion der Freiraumbereiche sichergestellt ist.
Gestaltungsqualität	² Die Freiraumbereiche haben eine hohe Aufenthalts- und Gestaltungsqualität aufzuweisen.
Arten	³ Für die Bepflanzung sind vorwiegend einheimische und standortgerechte Arten zu verwenden. Anpflanzungen mit Arten, die zu den invasiven Neophyten gezählt werden, sind nicht zulässig. Dem Aufkommen und Ausbreiten von invasiven Neophyten ist mit geeigneten Massnahmen vorzubeugen.
Bäume	⁴ Es sind insgesamt mindestens 80 mittel- bis grosskronige Bäume zu pflanzen, in ihrer Gesamtanzahl zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Für die Bäume ist ein artgerechter Wurzelraum vorzusehen. Ersatzpflanzungen sind rechtzeitig vorzunehmen.
Unversiegelte Fläche	⁵ Die Bodenversiegelung ist auf das Notwendige zu beschränken. Vorbehalten sind Einschränkungen im Zusammenhang mit Altlasten.
Beleuchtung	⁶ Aussenbeleuchtungen sind so zu konzipieren, dass sie die Umgebung nicht übermässig beeinträchtigen. Die Beleuchtungsanlagen sind auf das Notwendige zu beschränken und Lichtverschmutzung zu vermeiden.

§ 20 Freiraumbereich Zugang

Zweck	¹ Der Freiraumbereich Zugang dient der Anbindung des Areals an das öffentliche Strassen- und Wegnetz und der Parkierung gemäss § 25.
Ankunftsbereiche	² Die Bereiche im Nordosten und Südwesten sind als wichtigste Bereiche der Ankunft auf dem Areal hochwertig zu gestalten.
Bäume	³ Die Parkierungsflächen entlang den Strassen sind mit mittel- bis grosskronigen Bäumen gestalterisch aufzuwerten.
Versickerung	⁴ Regenwasser ist nach Möglichkeit zu versickern.

§ 21 Freiraumbereich Erschliessung und Begegnung

Zweck	¹ Der Freiraumbereich Erschliessung und Begegnung dient der internen Erschliessung (gemäss § 26) und der Begegnung.
Überlagerung	² Dem Freiraumbereich Erschliessung und Begegnung überlagert sind die Freiraumbereiche Werkgasse, Park, Multifunktionsplatz und Vernetzung.
Anlieferung	³ Die Zufahrt für Anlieferungszwecke ist auf den öffentlichen Wegverbindungen zugelassen.
Spielflächen	⁴ Auf mindestens 1000 m ² sind Spielflächen für Kinder und Jugendliche zu erstellen. Sie sind gut erreichbar anzuordnen, mit Sitzgelegenheiten auszustatten und dauerhaft zu unterhalten.
Wasserspiel o. ä.	⁵ Es ist ein Wasserspiel, Brunnen o. ä. zu erstellen.

§ 22 Freiraumbereich Werkgasse

Zweck	¹ Der Freiraumbereich Werkgasse dient der Erschliessung, der Begegnung und als Vorzone der Nutzungen in den Baubereichen 1 und 3.
Unversiegelte Fläche, Bepflanzung	² Mindestens ein Drittel des Freiraumbereiches Werkgasse muss als partiell bepflanzte Fläche ausgebildet werden.
Befahrbarkeit	³ Die befahrbare Breite muss über die gesamte Länge des Freiraumbereichs Werkgasse mindestens 3,50 m betragen.

§ 23 Freiraumbereich Park

Zweck	¹ Der Freiraumbereich Park dient Freizeit-, Erholungs-, Aufenthalts- und Spielnutzungen.
Ausmass	² Das minimale Ausmass des Freiraumbereichs Park ist: Länge (West-Ost): 115 m; Tiefe (Nord-Süd): 20 m. Die Verschiebung und die Erweiterung des Parks bis an die angrenzenden Baukörper sind unter Berücksichtigung von Abs. 6 (Wegumrandung) zulässig.
Keine Unterbauung	³ Der Freiraumbereich Park darf mit Ausnahme des Baubereichs 6 nicht unterkellert werden. Vorbehalten sind bauliche Massnahmen im Zusammenhang mit Altlasten.

Baubereich 6 ⁴ Dem Freiraumbereich Park ist der Baubereich 6 gemäss § 14 überlagert.

Wegumrandung ⁵ Um den Freiraumbereich Park ist allseitig ein mindestens 3,00 m breiter Weg vorzusehen.

§ 24 Freiraumbereich Multifunktionsplatz

Zweck ¹ Der Freiraumbereich Multifunktionsplatz dient Sport-, Spiel- und Eventnutzungen.

Dachkonstruktion ² Die Überdachung des Multifunktionsplatzes ist zulässig. Die maximale Höhe von Dachkonstruktionen beträgt 10,00 m, die maximale überdachte Fläche 720 m².

Baubereich 7 ³ Dem Freiraumbereich Multifunktionsplatz ist der Baubereich 7 gemäss § 15 überlagert.

§ 25 Freiraumbereich Vernetzung

Zweck ¹ Im Freiraumbereich Vernetzung ist eine Fläche von insgesamt mindestens 700 m² mit hoher ökologischer Qualität zu schaffen.

Unterbauung ² Bei der Unterbauung des Freiraumbereichs Vernetzung ist eine minimale Überdeckung von 1,00 m sicherzustellen.

Durchwegung, Aufenthalt ³ Die Erstellung von Wegen und Sitzgelegenheiten ist zulässig. Die Erstellung von Spielplätzen ist nicht gestattet.

6 Verkehr

§ 26 Erschliessung

Zufahrten MIV

¹ Die Erschliessung des Quartierplanperimeters für den motorisierten Individualverkehr erfolgt über den Freiraumbereich Zugang gemäss § 20, das heisst von Norden über die Güterstrasse und von Westen über die Gempenstrasse.

Zugänge Velo und zu Fuss

² Der Quartierplanperimeter ist für den Fuss- und Veloverkehr von Norden und Westen via Freiraumbereich Zugang gemäss § 20 zugänglich.

³ Optional ist für den Fuss- und Veloverkehr ein Zugang von Süden mit einer Querung des Tramtrassees (Baslerstrasse) zulässig.

⁴ Bei einer Entwicklung des östlich angrenzenden Areals ist eine Wegverbindung für den Fussverkehr an der östlichen Parzellengrenze zulässig.

Zufahrt Einstellhalle MIV

⁵ Zufahrten zu Einstellhallen sind von der Güterstrasse und der Gempenstrasse her zulässig. Rampen sind in Baukörper zu integrieren.

⁶ Bei einer Entwicklung des östlich angrenzenden Areals (Grabenmattstrasse/Parzellen-Nrn. 928, 929, 930) ist eine unterirdische Verbindung zu einer Einstellhalle zulässig.

§ 27 Öffentliche Wegverbindungen

Zweck

¹ Die öffentlichen Wegverbindungen dienen dem Fussverkehr, der Zufahrt zum Areal mit dem Velo sowie Not-, Anlieferungs- und Servicezufahrten.

Mindestbreite, Zugänglichkeit

² Die öffentlichen Wege haben eine Mindestbreite von 2,00 m.

§ 28 Ausmass der Parkierung

Grundlage Ermittlung

¹ Das Verkehrs- und Mobilitätskonzept des Richtprojekts (Rudolf Keller & Partner Verkehringenieure AG, 13. September 2023) bildet die Grundlage für die Ermittlung der Anzahl Autoparkplätze.

Maximum Autoparkplätze

² Die maximal zulässige Anzahl Autoparkplätze für die Nutzung innerhalb des Quartierplanperimeters beträgt 477.

Parkplatzbedarf Wohnnutzung	<p>³ Die Festlegung des Parkplatzbedarfs für Autos richtet sich nach § 70 Abs. 2^{bis} RBV. Für Wohnnutzungen muss im Rahmen der Baubewilligungsverfahren ein Reduktionsfaktor im Spektrum zwischen den folgenden Ober- und Unterwerten (Stamm- und Besucherparkplätze) festgelegt werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Oberwert: 0,7 – Unterwert: 0,5
Alters- und studentisches Wohnen	<p>⁴ Für Alterswohnen und studentisches Wohnen beträgt der Reduktionsfaktor 0,3.</p>
Stockwerkeigentum	<p>⁵ Für Stockwerkeigentum beträgt der maximale Reduktionsfaktor 1,0.</p>
Hotel und hotelähnliche Nutzungen	<p>⁶ Der Grundbedarf für Hotels und hotelähnliche Nutzungen beträgt 1 Parkplatz pro 1,7 Betten sowie 1 Parkplatz pro Arbeitsplatz. Der maximale Reduktionsfaktor beträgt 0,35.</p>
Übrige Nutzungen	<p>⁷ Für die übrigen Nutzungen gemäss § 4 Abs. 1 b und d beträgt der maximale Reduktionsfaktor 0,35.</p>
Doppelnutzungen	<p>⁸ Die Anzahl Autoparkplätze für Besuchende und Kunden kann mittels Pool-Bildung (Mehrfachnutzung: zeitverschobene Nutzung Dienstleistung/Verkauf/Wohnen) zusätzlich um maximal ein Fünftel reduziert werden, sofern mindestens die Hälfte der dazu vorgesehenen Parkplätze räumlich gruppiert angeordnet werden.</p>
Autoparkplätze Betreuungsdienste	<p>⁹ Pro 200 Wohnungen ist an geeigneten Orten ein Autoparkplatz für Betreuungsdienste freizuhalten.</p>
Parkfeld Tramlinienunterhalt	<p>¹⁰ Auf dem Areal temporär abgestellte Fahrzeuge, die dem Unterhalt der Tramlinie dienen, werden dem Ausmass der Parkierung nicht angerechnet.</p>
Berechnungswert Abstellplätze Velo Wohnnutzung	<p>¹¹ Für die Berechnung des Bedarfs an Veloabstellplätzen gilt der Wert von 2,5 Abstellplätzen pro Wohnung (Stammplätze und Plätze für Besuchende zusammen). Ein angemessener Anteil davon ist für Spezialvelos vorzusehen.</p>

§ 29 Lage der Parkierung

Ungedeckte Autoparkplätze

¹ Bei einer parallelen Anordnung der ungedeckten Parkplätze zur Strasse ist ein Mindestabstand von 0,50 m zur Fahrbahn einzuhalten.

² Ein Parkfeld im Baubereich 8 für temporäres Parkieren von Unterhaltsfahrzeugen für den Trambetrieb ist zulässig.

Abstellflächen Velos und Kinderwagen

³ In der Nähe der Haupteingänge sind für das kurzfristige Abstellen oberirdische, fahrend erreichbare Veloabstellplätze vorzusehen, wovon ein angemessener Anteil witterungsgeschützt auszubilden ist. Die Abstellplätze können ausserhalb der Baubereiche erstellt werden.

⁴ Für Kinderwagen sind angemessene Räumlichkeiten in den Baubereichen vorzusehen.

⁵ Langzeitplätze für Velos im Untergeschoss sind zulässig.

Optionale Zufahrt ober-/unterirdische Veloabstellplätze

⁶ Bei einer Anordnung von Veloabstellplätzen in unteren oder oberen Geschossen ist mindestens eine Zufahrt mit einer Rampe von maximal 12 % Gefälle zu erstellen. Rampen sind in Baukörper zu integrieren.

§ 30 E-Mobilität**E-Autos**

¹ 5 % der Stammparkplätze sind mit Elektroladestationen auszustatten. Für die übrigen Autoparkplätze, die für Dauerbenutzung vorgesehen sind, ist die Möglichkeit zur späteren Nachrüstung vorzusehen (erforderliche Leerrohre bzw. Leitungen und Leitungsquerschnitte).

E-Bikes/Roller

² Für E-Bikes und Roller sind ausreichend Lademöglichkeiten vorzusehen.

§ 31 Mobilitätsmassnahmen**Parkplatzbedarf Wohnnutzung, Massnahmen bei tiefen Reduktionsfaktoren**

¹ Bei Anwendung eines Reduktionsfaktors für Autoparkplätze für Wohnnutzung im Spektrum zwischen 0,5 und 0,6 und des Reduktionsfaktors von 0,3 für Alterswohnen und studentisches Wohnen sind die folgenden Mobilitätsmassnahmen umzusetzen:

- Mindestens 3,0 Zweirad-Abstellplätze/Wohnung (Stamm- und Besucherabstellplätze zusammen)
- Car Sharing-Angebot: ein Auto ab der ersten bis zur 200. bezugsbereiten Wohnungen und ein zusätzliches Auto ab der 201. bezugsbereiten Wohnung; Parkplätze der Car Sharing-Anbieter können sich ausserhalb des Quartierplanperimeters befinden, bis zu einer Distanz von maximal 500 m.
- die Bereitstellung eines Bike Sharing-Angebots

Sicherstellung Autoparkplätze, Controlling

² Ein Controlling zur Angemessenheit des Angebotes an Autoparkplätzen und Zweiradabstellplätzen (Überangebot oder Defizit) ist zu gewährleisten.

Parkplatzbewirtschaftung

³ Für die Autoparkplätze für Besuchende und Kunden ist eine mit dem Umfeld des Quartierplanperimeters abgestimmte Bewirtschaftungslösung vorzusehen (z. B. zeitliche Beschränkung der Parkdauer, Gebühren).

7 Umwelt

§ 32 Energie-Standard und Wärmeerzeugung

Energie-Standard und -gewinnung

¹ Die Überbauung ist nach der zum Zeitpunkt der Baueingabe geltenden energetischen Anforderungen des Kantons Basel-Landschaft und der Gemeinde Pratteln zu realisieren.

² Die Überbauung orientiert sich zusätzlich an den Vorgaben gemäss Merkblatt SIA-Effizienzpfad Energie 2040, Ausgabe vom 1. Mai 2017.

³ Die Bauten sind nach dem zum Zeitpunkt der Baueingabe geltenden oberen Erstellungsgrenzwerte (Grenzwert 2) des Minergie-Eco-Zusatz oder einem vergleichbaren Standard aus Sicht grauer Energie zu realisieren.

Wärmeerzeugung

⁴ Für die Wärmeerzeugung sind regenerative Energieträger zu verwenden. Im Fall von Fernwärmebezug gilt der Energiemix des Anbieters.

§ 33 Entsorgung

¹ Im Quartierplanperimeter sind ausreichend Entsorgungsstellen im Unterflursystem für Kehricht vorzusehen.

§ 34 Lärmschutz

¹ Für den Quartierplanperimeter gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe (ES) III. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens sind die entsprechenden Nachweise für den Lärmschutz gemäss Art. 31 und Art. 32 LSV zu erbringen.

§ 35 Störfall

Empfindliche Einrichtungen

¹ Innerhalb des Konsultationsbereichs gemäss Störfallverordnung sind empfindliche Einrichtungen nicht zulässig. Dazu zählen Altersheime, Einrichtungen für Personen mit eingeschränkter Mobilität, Kindertagesstätten, Kindergärten und Grundschulen.

Fassadengestaltung (Baubereiche 1 und 2)	² In den Baubereichen 1 und 2 sind für gleiszugewandte Fassaden keine brennbaren Fassadenmaterialien zulässig. Der Anteil Fassadenöffnungen ist auf dasjenige Mass zu beschränken, das für die dahinterliegende Nutzung erforderlich ist. Gleiszugewandte Fenster sind mit Verbundsicherheitsglas zu erstellen.
Notausgänge (Baubereiche 1-3)	³ Notausgänge sind in den Baubereichen 1 und 3 gleisabgewandt und im Baubereich 2 gegen Osten anzuordnen.
Zugänge/Zufahrten	⁴ Gleiszugewandte Zugänge und Zufahrten in den Baubereichen 1 und 2 sind mit geeigneten Massnahmen vor dem Eindringen von flüssigen Fahrgütern zu schützen.
Zuluftöffnungen	⁵ An den gleiszugewandten Fassaden dürfen keine Zuluftöffnungen vorgesehen werden. Zuluftöffnungen sind bevorzugt gleisabgewandt vorzusehen. Seitlich sind Zuluftöffnungen möglichst hoch zu platzieren.
Dachflächen	⁶ Die begehbaren Dachflächen in den Baubereichen 1, 2 und 3 sind in den gleisabgewandten südlichen Bereichen anzuordnen.
Aussenraum	⁷ Im Freiraumbereich Zugang sind im gleiszugewandten Bereich (Güterstrasse) keine Nutzungen oder Anlagen zulässig, die zu einer hohen Verweildauer einladen.
	§ 36 Artenförderung
Nistplätze für Vögel	¹ Im Baubereich 2 sind auf dem Dach oder an der Nordfassade Nistplätze für gebäudebrütende Arten wie Turmfalken oder andere Vogelarten vorzusehen.
Nistplätze Fledermäuse	² Bei Standorteignung in grosskronigen Bäumen sind einzelne Nistplätze für Fledermäuse vorzusehen.

§ 37 Ökologischer Ausgleich

Ausgleichsfläche

¹ Flächen im Umfang von 20 % der Gesamtfläche der Freiraumbereiche sind als ökologische Ausgleichsfläche anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

Typen von Ausgleich

² An die ökologische Ausgleichsfläche kann angerechnet werden:

- a. begrünte Flächen mit einer hohen ökologischen Qualität (z. B. extensive Wiese (Blumenwiese), Ruderalflächen, Krautsaum, Altgrasstreifen, Reptilienlebensraum, Wildhecken) zu 100 %
- b. extensiv begrünte Flachdächer und Begrünung von vertikalen Bauteilen (z. B. Obstspaliere, Fassadenbegrünung mit einheimischen Arten) zu 50 %
- c. Pionierflächen (z. B. Kiesflächen, offener Boden, Chaussierung), wenig genutzt, ohne Herbizideinsatz unterhalten und mit Anschluss an eine Grünfläche, zu 100 %
- d. grosskronige Bäume (mittlerer Kronendurchmesser 8,0 m) und Obstbäume zu 25 m² pro Baum, weitere kronenbildende Bäume (Feldgehölz etc.) zu 10 m² pro Baum
- e. Hecken (unter Schnitt gehalten) zu 30 %
- f. Kleinstrukturen (z. B. Steinhaufen, Asthaufen etc. zu 10 m² pro Element
- g. Trockenmauern zu 5 m² pro Laufmeter (an der Frontfläche der Mauer gemessen)
- h. Nisthilfen zu 2 m² pro Nisthilfe
- i. Stillgewässer (Weiher, Teiche, Gartenbiotop) zu 200 %

³ Die ökologische Ausgleichsfläche umfasst mindestens fünf verschiedene Ausgleichstypen gemäss § 37, Abs. 2.

8 Realisierung

§ 38 Parzellierung

¹ Eine allfällige spätere Anpassung der Parzellenstruktur ist zulässig.

§ 39 Etappierung

Realisierung in Etappen

¹ Bei einer Realisierung in Etappen sind die dazugehörenden Anlagen und Einrichtungen gemäss dem Bedarf der jeweiligen Etappe auszulegen. Die spätere Realisierung der Gesamtüberbauung muss gewährleistet bleiben.

Berücksichtigung Lärmschutz/Störfall

² Bei einer Realisierung in Etappen ist dem Lärmschutz und der Störfallvorsorge gebührend Rechnung zu tragen.

Aussenraum

³ Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist jeweils der Nachweis zu erbringen, dass die Vorgaben der Quartierplanvorschriften zur Umgebungsgestaltung eingehalten werden. Dieser Nachweis beinhaltet:

- a. Bestehendes und neu gestaltetes Terrain
- b. Lage, Dimensionierung und Materialisierung der Plätze, des Parks, der Spielplätze, der Wege und Erschliessungen, der Autoparkplätze, Veloabstellplätze und Kleinbauten, der technischen Kleibauteile sowie der Entsorgungsstellen
- c. Lage, Gestaltung und Art der Bepflanzungen im Aussenraum
- d. Angaben zum Bodenaufbau
- e. Lokalisierung der Massnahmen zur Oberflächenwasserretention und -entwässerung
- f. Umsetzung der Massnahmen für den ökologischen Ausgleich
- g. Standort und Ausmass von Signaletikelementen
- h. Standort, Ausrichtung und Wirkung von Beleuchtungselementen
- i. Planung von Pflege und Unterhalt

Park

⁴ Nach Fertigstellung von Teilüberbauungen ohne den Freiraumbereich Park ist ein Park in zweckmässigem Ausmass provisorisch zu gestalten und für den Aufenthalt zugänglich zu machen. Vorbehalten ist eine länger andauernde Altlastensanierung.

Entsorgung	⁵ Bei einer Realisierung in Etappen sind im Rahmen der Baubewilligungsverfahren Entsorgungskonzepte auszuarbeiten, die sowohl auf die Bauetappe als auch auf die Gesamtüberbauung ausgerichtet sind.
Altlasten	⁶ Temporäre Installationen und Deponien an der Oberfläche von Aushubmaterialien für die Altlastensanierung sind zulässig.
Provisorische Ein- und Ausfahrten	⁷ Provisorische Ein- und Ausfahrten zu Parkierungsanlagen sind zulässig, sofern sie zur Funktionsfähigkeit und Optimierung von Teilüberbauungen beitragen.
Parkplatzprovisorien	⁸ Provisorische oberirdische Parkierungsanlagen und Autoparkplätze ausserhalb des Freiraumbereichs Zugang sind zulässig.

§ 40 Quartierplanvertrag

Zweck und Vertragspartner	¹ Für privatrechtliche Aspekte, die über die Quartierplanvorschriften hinausgehen, schliessen die Grundeigentümer einen Quartierplanvertrag ab.
----------------------------------	--

§ 41 Qualitätssicherung

	¹ Alle Bauten, Anlagen und deren Umgebung sind so zu gestalten, dass sich eine besonders gute Gesamtwirkung im Sinne des Richtprojektes ergibt.
	² Die Baukörper in den Baubereichen 2 (Variables Haus) und 4 (Hohes Haus) sind im Rahmen von qualifizierten Konkurrenzverfahren in Anlehnung an die Normen SIA 142/143 zu ermitteln.
Vogelschutz	³ Der Vogelschutz ist zu berücksichtigen. Das Vorgehen zur Qualitätssicherung wird im städtebaulichen Vertrag festgelegt, der den Quartierplanvertrag ergänzt.

9 Ausnahmen

§ 42 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

² Voraussetzung dafür ist, dass kein Widerspruch zum Zweck und den Zielsetzungen der Planung vorliegt. Charakter und Gesamtkonzept dürfen durch die Abweichung nicht beeinträchtigt werden. Das Baubewilligungsverfahren bleibt vorbehalten.

10 Schlussbestimmungen

§ 43 Schlussbestimmungen

Überwachung des Vollzugs

¹ Die Gemeinde überwacht die Anwendung dieses Reglements. Das Baubewilligungsverfahren gemäss §§ 124 ff. RBG bzw. §§ 88 ff. RBV bleibt vorbehalten.

Inkrafttreten

² Die Quartierplanvorschriften treten mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.