



Quartierplanung "Bredella-Areal West"

Quartierplan-Reglement

Exemplar **Beschlussfassung**
2. Lesung Einwohnerrat
18. Juni 2024

Inventar-Nr.

Beschluss des Gemeinderates: ...
Beschluss des Einwohnerrates: ...
Referendumsfrist: ...
Abstimmung: ...
Publikation der Planaufgabe im Amtsblatt: ...
Planaufgabe: ...

Namens des Gemeinderates

Der Gemeindepräsident:

Der Gemeindeverwalter:

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

Publikation des Regierungsratsbeschlusses
im Amtsblatt Nr. ... vom

Die Landschreiberin:

Inhaltsverzeichnis

	Erlass	1
A	ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN	1
	§ 1 Masterplan	1
	§ 2 Zweck, Ziele und Geltungsbereich der Quartierplanung	1
	§ 3 Geltungsbereich und Inhalt	1
B	ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG	2
	§ 4 Art der Nutzung	2
	§ 5 Mass der Baulichen Nutzung	3
C	GESTALTUNGSANFORDERUNGEN UND QUALITÄTSSICHERUNG	3
	§ 6 Gestaltungsanforderungen und Qualitätssicherung	3
D	LAGE, GRÖSSE UND GESTALTUNG DER BAUTEN	4
	§ 7 Baubereich, Gebäudehöhen und Dachgestaltung	4
E	BAUWEISE	5
	§ 8 Besondere Bauweise Baubereiche A	5
	§ 9 Besondere Bauweise Baubereich B1	5
	§ 10 Besondere Bauweise Baubereich C1	5
	§ 11 Energiestandard, Wärme- und Energieerzeugung	6
F	FREIRAUM	6
	§ 12 Freiraumkonzept und Nachweis Umgebungsgestaltung	6
	§ 13 Grundsätze	6
	§ 14 Freiraumtypologien	7
G	VERKEHR	10
	§ 15 Erschliessung	10
	§ 16 Ausmass der Parkierung	10
	§ 17 Lage der Parkierung	11
H	UMWELT	12
	§ 18 Lärmschutz	12
	§ 19 Störfall	12
	§ 20 Auflagen Umweltverträglichkeitsbericht	13
	§ 21 Ver- und Entsorgung	13
	§ 22 Vogelschutz	13
I	REALISIERUNG, AUSNAHMEN	14
	§ 23 Realisierung	14
	§ 24 Quartierplan-Vertrag	14
	§ 25 Ausnahmen	14
J	SCHLUSSBESTIMMUNGEN	14
	§ 26 Schlussbestimmungen	14

Anhang: Richtungsweisende Freiraumkonzeption

Erlass

Die Gemeinde Pratteln erlässt – gestützt auf §§ 2–7 und §§ 37 ff. des Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) vom 8. Januar 1998 – die Quartierplanung "Bredella-Areal West", bestehend aus dem Quartierplanreglement und dem Quartierplan.

A ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN**§ 1 Masterplan**

Masterplan

Die Quartierplanung basiert auf dem Masterplan "Bredella", welcher im Anhang des Planungsberichts dokumentiert ist. Der Masterplan ist die Grundlage für die städtebauliche Neubebauung des Gesamtareals und hat wegleitenden Charakter.

§ 2 Zweck, Ziele und Geltungsbereich der Quartierplanung

Zweck

¹ Die Quartierplanung "Bredella-Areal West" bezweckt eine geordnete und haushälterische Nutzung des Bodens und soll eine umweltgerechte, architektonisch und städtebaulich sowie erschliessungsmässig gute, qualitativ hochwertige Überbauung gewährleisten.

Ziele

² Mit dem Erlass der Quartierplanung "Bredella-Areal West" werden im Wesentlichen folgende Ziele verfolgt:

- a. Transformation des Areals in einen hochwertigen und Nutzungsdurchmischten Stadtteil;
- b. Hohe Nutzungs- und Gestaltungsqualität der Bebauung und Freiräume;
- c. Nutzungsverdichtung in Beachtung der guten Anbindung an den öffentlichen Verkehr;
- d. Erhalt identitätsstiftender Baute (Hallenbau);
- e. Sicherstellung einer energieeffizienten Bauweise. Die Arealentwicklung richtet sich nach den Verpflichtungen des Pariser Klimaabkommens (1.5-Grad-Ziel);
- f. Sicherstellung umweltrechtlicher Vorgaben (Störfall, Lärmschutz usw.) für Nutzung des Areals;
- g. Sicherstellung Durchwegung für den Fuss- und Veloverkehr sowie Erstellung und Betrieb eines Bahnhofplatzes;
- h. Sicherstellung Anschlüsse an übergeordnete Verkehrsträger;
- i. Klimaangepasste Siedlungsentwicklung, ökologischer Ausgleich und Förderung der Biodiversität.

§ 3 Geltungsbereich und Inhalt

Geltungsbereich

¹ Die Quartierplanung gilt für das Areal innerhalb des Quartierplan-Perimeters. Planelemente ausserhalb des Quartierplan-Perimeters haben lediglich orientierenden Charakter.

QP-Inhalt

² Die Quartierplanung regelt insbesondere:

- a. die Art und das Mass der baulichen Nutzung;
- b. die Lage, die Grösse und die Gestaltung der Bauten;
- c. die Nutzung und Gestaltung des Freiraums;
- d. Verkehr und Umwelt;
- e. Realisierung, Ausnahmen und Schlussbestimmungen.

B ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 4 Art der Nutzung

Nutzungsart

- ¹ Zulässige Nutzungen:
- a. Wohnen;
 - b. Dienstleistungsnutzungen; mit intensivem Kundenkontakt/Schalter bis max. 300 m² (*);
 - c. Detailhandelsnutzungen mit Nettoladenflächen gemäss § 24 RBV bis in der Summe maximal 1'250 m²; davon maximal 1'000 m² für einen Nahversorger für Güter des täglichen Bedarfs im Baubereich C1a;
 - d. Nicht publikumsintensive Verkaufsnutzung bis max. 2'000 m² (*);
 - e. Gastronomie bis maximal 950 m² (*);
 - f. Hotellerie bis maximal 9'320 m² (*);
 - g. Schulen bis maximal 400 m² (*);
 - h. Kindertagesstätten, Kindergarten;
 - i. Gesundheit, soziale und medizinische Einrichtungen.

Im Baubereich A sind zusätzlich folgende Nutzungen zulässig:

- Wenig störendes produzierendes Gewerbe in den Untergeschossen an der neuen Bahnhofstrasse und der Salinenstrasse sowie in den Untergeschossen, Erdgeschoss und in ersten Obergeschossen an der Salinenstrasse und entlang der Hohenrainstrasse;
- Areal-Werkhof für Unterhalt Bredella-Areal bis maximal 300 m² (*) im Baubereich A2;
- Tankstelle mit Waschstrasse im Baubereich A2.

In den Baubereichen B sind zudem folgende Nutzungen zulässig:

- Wenig störendes produzierendes Gewerbe;
- Kultur- und Spiel-/Sportnutzungen, Marktanlässe, Tagungen, Ausstellungen, Versammlungen und dgl.) in der zu erhaltenden alten Industriehalle im Baubereich B1.

* HNF nach SIA 416 (Ausgabe 2003)

Wohnanteil

- ² Der Wohnanteil bezüglich Bruttogeschossfläche beträgt für:
- a. A1: mindestens 60 %;
 - b. A2 (A2a und A2b): mindestens 60 %;
 - c. B1 (Hallenbau): 0 %;
 - d. B2: maximal 80 %;
 - e. C1a: 0 %;
 - f. C1b: maximal 60 %.

Gemeinschaftsräume

- ³ In den Baubereichen A2 und B1 sind Gemeinschaftsräume vorzusehen.

Nebenbauten

- ⁴ Als Nebenbauten gelten eingeschossige Bauten, welche nicht der Wohnnutzung oder Handels- und Dienstleistungsbetrieben dienen. Mit Ausnahme der überdachten Veloabstellplätzen entlang der Promenaden beträgt die maximale zulässige Grundfläche jeweils 50 m², die Summe aller Grundflächen insgesamt höchstens 440 m². Die maximale Gebäudehöhe beträgt 3.5 m ab gestaltetem Terrain, Spiel- und Sportanlagen sowie Lärmschutzelemente sind ausgenommen.

Die Nebenbauten des Freiraum 6 (Bahnhofplatz) sind von den oben genannten Bestimmungen ausgenommen. Im Freiraum 6 sind Nebenbauten im Zusammenhang mit der Nutzung gemäss §.14 Abs. 6 QR zulässig.

§ 5 Mass der Baulichen Nutzung

Definition der baulichen Nutzung

¹ Das Mass der baulichen Dichte wird durch die max. zulässigen anrechenbaren BGF (Definition gemäss § 49 Abs. 2 und 3 RBV) ausgewiesen und ist in § 5 Abs. 3 festgelegt.

Nicht anrechenbare Flächen und Bauteile

² Zur BGF werden nicht angerechnet:

- a. Geschosse mit einer maximalen Höhenkote von 289.00 m ü. M. (OK fertig Boden darüberliegendes Geschoss), ausgenommen Flächen für den Nahversorger im Baubereich C1a gemäss § 4 Abs. 1;
- b. Eingebaute Zusatzgeschosse im Baubereich B1 (Hallenbau);
- c. Lichthöfe und Lufträume;
- d. Gemeinschaftsräume in Wohnsiedlungen;
- e. Dachgeschossflächen, deren lichte Höhe weniger als 1.5 m beträgt;
- f. Überdeckte offene Dachterrassen und Sitzplätze;
- g. Ganz oder teilweise verglaste, unbeheizte Balkone oder Loggias;
- h. Mindestens einseitig offene ein- und vorspringende Balkone, sofern sie nicht als Laubengänge dienen;
- i. Flächenanteile von Laubengängen, die über eine Breite von 1.2 m hinausgehen;
- j. Überdachungen von Hauseingängen;
- k. Offene Erdgeschosshallen;
- l. Nebenbauten gemäss § 4 Abs. 4;
- m. Fassadenbegrünungen sowie die dazu erforderlichen Konstruktionsschichten.

Nutzungs-
mass
Hauptbauten

³ Die maximal zulässige Bruttogeschossfläche (BGF) für das gesamte Quartierplan-Areal beträgt 69'600 m². Diese Gesamtfläche verteilt sich wie folgt auf die Baubereiche bzw. Gebäude:

- | | |
|---------------------------------|---|
| a. Baubereich A1: | 15'400 m ² ; |
| b. Baubereich A2 (A2a und A2b): | 21'300 m ² ; |
| c. Baubereich B1 (Hallenbau): | 2'400 m ² ; |
| d. Baubereich B2: | 8'600 m ² ; |
| e. Baubereich C1a: | 7'215 m ² ; |
| f. Baubereich C1b: | 800 m ² pro Stockwerk, maximal 14'685 m ² . |

C GESTALTUNGSANFORDERUNGEN UND QUALITÄTSSICHERUNG

§ 6 Gestaltungsanforderungen und Qualitätssicherung

Gestaltungsanforderungen

¹ Alle Bauten, Anlagen und deren Umgebung sind so zu gestalten, dass sich eine besonders gute Gesamtwirkung ergibt und hohe Aufenthaltsqualität in Beachtung der Funktion der jeweiligen Freiraumtypologien entsteht.

Qualitätssicherung

² Die Bauvorhaben in den einzelnen Baubereiche sind im Rahmen eines qualifizierten Konkurrenzverfahrens zu ermitteln. Für den Baubereich C1 umfasst das Konkurrenzverfahren auch den daran anschliessenden Bahnhofplatz sowie die dazugehörige Umgebung der neuen Bahnhofstrasse und der Gleispromenade sowie das Trockenbiotop. Die Ergebnisse aus den Konkurrenzverfahren bildet die Grundlage für die Bebauung und die Gestaltung, vorbehalten der technischen Machbarkeit.

- ³ Die Qualitätssicherung zur Freiraumgestaltung erfolgt auf der Basis des unter §.12 definierten Nachweises zum Freiraumkonzept und der Umsetzung der Grundsätze nach §.13 sowie den Bestimmungen zu den jeweiligen Freiraumtypologien nach §.14.

D LAGE, GRÖSSE UND GESTALTUNG DER BAUTEN

§ 7 Baubereich, Gebäudehöhen, Fassaden- und Dachgestaltung

- | | |
|-----------------------------------|---|
| <i>Lage und Höhe der Bauten</i> | ¹ Die im Quartierplan festgelegten Baubereiche bestimmen die maximale Ausdehnung der oberirdischen bebaubaren Flächen und die zulässige Gebäudehöhe. |
| <i>Gebäudehöhen</i> | ² Die zulässigen Gebäudehöhen sind in Meter über Meer (m ü. M.) im Quartierplan definiert. Messpunkt ist OK rohe Tragkonstruktion (Bauten, Bauteile und bauliche Anlagen gemäss §.7 Abs. 6 ausgenommen). |
| <i>Dachgestaltung</i> | ³ Die Dachformen der Bauten sind frei. Maximal die Hälfte der Dachflächen können zum Aufenthalt, als Dachgarten etc. genutzt werden. Alle nicht zum Aufenthalt genutzten Flachdachflächen der Baubereiche sind zur Energiegewinnung zu nutzen und unter Berücksichtigung ökologischer Kriterien extensiv zu begrünen. Die Dachbegrünung ist vielfältig sowie mit vorwiegend einheimischen und standortgerechten Arten auszuführen. |
| <i>Fassadenbegrünung</i> | ⁴ Ausnahme des Baubereichs B2 sind mindestens für die Fassaden mit Bezug zur Talbachpromenade und zum Bahnhofplatz für die Mindesthöhe zwischen dem Aussenraum bis zum Übergang vom 1. zum 2. Obergeschoss linear bzw. vertikal wachsenden Strukturen von Fassadenbegründungen anzulegen. Dabei sind mindestens 5 % der Fassadenlänge für die Fassadenbegrünung zu verwenden. Diese Festlegung zur Fassadenbegrünung gilt auch für die Fassaden mit Bezug zu den Innenhöfen der Baubereiche A1 und A2. |
| <i>Solarnutzung von Fassaden</i> | ⁵ Eine Solarnutzung der Fassaden ist mindestens bei den Baubereichen C1b und B2 vorzunehmen und muss mindestens 20 % der Fassadenfläche umfassen. |
| <i>Überragung der Baubereiche</i> | ⁶ Folgende Bauten, Bauteile und bauliche Anlagen dürfen die Baubereiche überragen bzw. ausserhalb der Baubereiche platziert werden. <ul style="list-style-type: none"> a. Auf einem Drittel jeder Seite eines Baubereichs (inkl. Knicke in der Baubereichsabgrenzung) dürfen Balkone, Erker und dergleichen die Baubereiche um maximal 1.0 m überragen, zu den Innenhofbereichen hin beträgt die maximale Überragung 2.0 m; b. Vordächer und Dachvorsprünge bis zu einer Auskragung von 1.0 m, bei Vordächern zur Erdgeschoss entlang der Talbachpromenade bis zu einer Auskragung von 2.0 m; c. Bei Schrägdächern in den Baubereichen A1 und A2 (A2a und A2b) darf der First die maximale zulässige Gebäudehöhe um bis zu 1.0 m überragen; d. Liftüberfahrten und Dachaufgänge sind zulässig; e. Aufbauten zur Belichtung von Räumen unter dem Dach sind zulässig; f. Eingeschossige unbeheizte offene Strukturen auf dem Dach, welche dem Aufenthalt dienen wie Pergolen und dergleichen sowie weitere bauliche Massnahmen wie Absturzsicherungen, technisch bedingte Aufbauten, Abluftkamine, Anlagen zur Energiegewinnung und dergleichen müssen unter einem Winkel von 45° hinter die Gebäudeaussekkanten zurückversetzt werden; g. Begrünte Fassadenstrukturen um maximal 1.5 m; h. Nebenbauten gemäss §.4 Abs. 4. |

E BAUWEISE

§ 8 Besondere Bauweise Baubereiche A

- | | | |
|---|---|---|
| <i>Gebäudelücken</i> | 1 | Die Gebäudelücken gliedern die Baubereiche in unterschiedliche Baukörper. Die Anzahl und ungefähre Lage der Gebäudelücken ist im Quartierplan abzulesen. Sie dürfen der entsprechenden Baubereichsseite entlang verschoben werden. Die Lücken müssen eine Mindestbreite von 8.00 m aufweisen und über mindestens 4 Geschosse durchgehend offen sein. Offene Strukturen wie Balkone, Pergolen oder begrünte Strukturen dürfen in die Lücken hineinragen. |
| <i>Gliederung der Baukörper</i> | 2 | Die Bauten sind so zu gestalten, dass eine Gliederung ablesbar ist. Diese ist durch eine unterschiedliche Gestaltung (Architektur und Materialisierung) der einzelnen oberirdisch sichtbaren Baukörper innerhalb eines Baubereichs voneinander und/oder mit einer architektonisch differenzierten Gestaltung der Hauptordnung (Sockel/Erdgeschoss, Obergeschosse und oberste 2 Geschosse/Dachgeschosse) zu erreichen. |
| <i>Fassadenrücksprung</i> | 3 | Die obersten zwei Geschosse müssen von der äusseren und der inneren Gebäudekante um mindestens 1.5 m zurückspringen oder als Schrägdach gestaltet werden. Der Rücksprung darf auf einer der beiden Seiten bis auf 80 cm reduziert werden, soweit die Differenz auf der jeweils gegenüberliegenden Seite kompensiert wird. Bei den im Quartierplan markierten Bereichen dürfen die Dachgeschosse auch fassadenbündig ausgeführt werden. |
| <i>Strukturierung Fassaden</i> | 4 | Die Fassaden sind mit Vor- und Rücksprüngen, Profilierungen, Balkonen, Laubengängen, begrünten Strukturen oder dergleichen zu strukturieren. |
| <i>Mindesthöhe Erdgeschoss</i> | 5 | Die Decke über dem Erdgeschoss muss mindestens 4.5 m über dem Eingangsniveau liegen (OK fertig Boden Eingang EG bis OK fertig Boden 1. OG). Innerhalb dieser 4.5 m Geschosshöhe darf das Erdgeschoss im Gebäudeinnern durch unterschiedliche Bodenniveaus gegliedert werden. |
| <i>Wohnnutzung im Erdgeschoss</i> | 6 | Entlang des Freiraums 3 (Talbachpromenade) sind keine Hochparterre-Typologien zulässig. |
| <i>Keine Wohnnutzung im Erdgeschoss</i> | 7 | Innerhalb der im Quartierplan definierten Bereiche sind im Erdgeschoss keine Wohnnutzungen gegenüber den aussenliegenden Freiräumen zulässig. |
| <i>Verschattung</i> | 8 | Entlang des Freiraums 3 (Talbachpromenade) sind die Erdgeschosse zu mindestens 50 % mit auskragenden Verschattungselementen (Storen, Sonnensegel, Vordächern etc.) auszustatten. |

§ 9 Besondere Bauweise Baubereich B1

- | | | |
|-----------------------|---|---|
| <i>Bestandsbaute</i> | 1 | Die Bestandsbaute B1 (Hallenbau) ist strukturell zu erhalten. Die Fassaden dürfen verändert, entfernt oder ertüchtigt werden. Die Tragwerkstruktur muss integral und innenseitig sichtbar erhalten bleiben. In begründeten Fällen kann partiell davon abgewichen werden. Zu den umliegenden Plätzen sind Öffnungen und / oder Zugänge vorzusehen. |
| <i>Geschossigkeit</i> | 2 | In der Bestandsbaute (Hallenbau) darf innerhalb der bestehenden Volumetrie maximal ein zusätzliches Geschoss bis zu maximal 50 % der Gebäudegrundfläche eingebaut werden. |

§ 10 Besondere Bauweise Baubereich C1

- | | | |
|---------------|---|--|
| <i>Arkade</i> | 1 | An dem im Quartierplan markierten Bereich ist eine Arkade auszubilden. Diese muss eine Mindestbreite von 4.0 m und eine Mindesthöhe von 6.0 m aufweisen. |
|---------------|---|--|

<i>Dachterrasse C1a</i>	²	Die Dachfläche beim Baubereich C1a kann abweichend zu den Bestimmungen nach § 7 Abs. 3 als begehbare Dachterrasse genutzt werden.
<i>Mindesthöhe Erdgeschoss</i>	³	Das Erdgeschoss ist mindestens 5.0 m (OK fertig Boden EG bis OK fertig Boden 1. OG) hoch. Mezzaningeschosse sind zulässig.
<i>Erdgeschossnutzung</i>	⁴	Im Erdgeschoss ist mindestens eine publikumsorientierte Nutzung (Verkauf, Gastronomie, o.ä.) mit Hauptzugang vom Bahnhofplatz anzuordnen.

§ 11 Energiestandard, Wärme- und Energieerzeugung

<i>Energiestandard</i>	¹	Die Bauten sind mit Ausnahme der Bestandshalle (Baubereich B1) nach der zum Zeitpunkt der Baueingabe geltenden Anforderung an die Minergie-Kennzahl (MKZ) für Minergie-P zu realisieren.
<i>Ökologische Bauweise</i>	²	Die Bauten sind mit Ausnahme der Bestandshalle (Baubereich B1) nach dem zum Zeitpunkt der Baueingabe geltenden oberen Erstellungsgrenzwerte des Minergie-Eco-Zusatz aus Sicht Grauer Energie zu realisieren.
<i>Energieerzeugung</i>	³	Die Verwendung von fossilen Energieträgern zur Energiegewinnung ist nicht zulässig.

F FREIRAUM

§ 12 Freiraumkonzept und Nachweis Umgebungsgestaltung

<i>Freiraumkonzept</i>	¹	Für die Typologie der Gestaltung des Freiraums ist das Freiraumkonzept im Anhang zum Reglement richtungsweisend.
<i>Nachweis zur Umgebungsgestaltung</i>	²	Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist jeweils der Nachweis zu erbringen, dass die Vorgaben der Quartierplanvorschriften zur Freiraumgestaltung eingehalten werden. Die Umgebungsgestaltung der jeweiligen Etappe muss in Übereinstimmung mit dem Freiraumkonzept stehen. Der Nachweis zur Umgebungsgestaltung beinhaltet: <ol style="list-style-type: none"> Bestehendes und neu gestaltetes Terrain und Stützmauern; Die Gestaltung und Bepflanzung der Aussenräume; Die Dachgestaltung und -begrünung; Die Lage und Gestaltung von Flächen, die dem ökologischen Ausgleich und der Vernetzung dienen; Die Lage und Gestaltung von Wegen, Plätzen, Spiel- und Aufenthaltsräumen, Auto- und Velo-Abstellplätzen im Freien; Die Lage und Gestaltung von Nebenbauten; Standorte von Ver- und Entsorgungsanlagen; Die Lage und Materialisierung der Aussenbeleuchtung basierend auf einem Lichtkonzept.

§ 13 Grundsätze

<i>Allgemein</i>	¹	Die Unterteilung der verschiedenen Freiräume gehen aus dem Quartierplan hervor. Von der im Quartierplan dargestellten Abgrenzung von aneinander angrenzenden Freiräumen kann abgewichen werden, sofern dies zu einer besseren bzw. zweckmässigeren Situation führt und die Freiraumfunktionen gewährleistet bleiben.
<i>Bepflanzung</i>	²	Für die Bepflanzung der Freiräume sind vorwiegend standortgerechte und einheimische Arten zu verwenden. Bepflanzungen mit Arten, die zu den sogenannten invasiven Neophyten gezählt werden, sind nicht zulässig. Für die Begrünung über unterirdischen Flächen ist eine

- Überdeckung von mindestens 50 cm vorzusehen. Für Bäume ist für die jeweilige Kronengrösse bzw. Baumart eine entsprechende Überdeckung zu gewährleisten.
- Versiegelung* 3 Die Bodenversiegelung ist nur wenn unbedingt erforderlich zulässig. Im Rahmen des Baugesuchverfahrens ist Erforderlichkeit von versiegelten Flächen aufzuzeigen.
- Grünflächenziffer* 4 Die Grünflächenziffer entspricht dem Verhältnis der anrechenbaren Grünfläche zur Gesamtfläche des Quartierplanperimeters. Sie beträgt für die gesamte Quartierplanfläche kumulativ mindestens 35% und ist in den jeweiligen Baugesuchverfahren nachzuweisen.
An die anrechenbare Grünfläche kann angerechnet werden:
- Alle ökologischen Ausgleichsflächen zu 100 % (siehe §.13 Abs. 5);
 - Alle übrigen bewachsenen und begrüntem Flächen, einschliesslich der begrüntem Flächen über Tiefgaragen zu 100 %;
 - Chaussierte Beläge (bewuchsfähig) zu 25 %.
- Ökologischer Ausgleich* 5 20 % der Gesamtfläche des Quartierplans ist als ökologische Ausgleichsfläche anzulegen und dauerhaft zu erhalten. An die ökologische Ausgleichsfläche kann angerechnet werden:
- Begrünte Flächen mit einer hohen ökologischen Qualität wie z. B. Reptilienlebensraum, Hecken, Blumenwiesen, Ruderalflächen etc. zu 100 %;
 - Extensiv begrünte Flachdächer und Begrünung von vertikalen Bauteilen zu 30%;
 - Grosskronige Bäume (mittlerer Kronendurchmesser 8.0 m) zu 25 m² pro Baum, weitere kronenbildende Bäume zu 10 m² pro Baum;
 - Kleinstrukturen wie Steinhäufen, Asthäufen etc. zu 5 m² pro Element (nicht kumulierbar mit a, b und e);
 - Trockenmauern zu 2 m² pro Laufmeter (nicht kumulierbar mit a und d);
 - Nisthilfen zu 2 m² pro Nisthilfe.
- Aussenbeleuchtung* 6 Die Lichtquellen im Aussenraum sind so zu planen und zu betreiben, dass Lichtimmissionen gegenüber Dritten und der Umwelt minimiert werden. Lichtverschmutzung ist zu vermeiden.
- Detailnachweis Baugesuch* 7 Mit den Baugesuchen für Baubereiche A1 und A2 ist jeweils der Detailnachweis zur Einhaltung der Festlegungen zu den Freiräumen gemäss §.14 Abs. 10 zu erbringen. Im Detailnachweis zur Umgebungsgestaltung sind alle Elemente (Nebenbauten, Anlagen, Einrichtungen, Bepflanzungen, Belagsflächen usw.) darzustellen und betreffend Art und Materialisierung bzw. Bepflanzung zu beschreiben.
- Wasserfläche* 8 Es ist eine öffentlich zugängliche Wasserfläche von mindestens 25 m² zu erstellen, **welche zweckmässig zu unterhalten und dauernd zu erhalten ist.**

§ 14 Freiraumtypologien

- Freiraum 1 (Mantel)* 1 Der Freiraum 1 (Mantel) dient der räumlichen Begrenzung und der Begrünung des Quartierplanareals gegenüber den angrenzenden Verkehrsflächen. In kleinen Gruppen angeordnete Strassenbäume, stehen in hügelig modellierten Grünflächen, die den Fussgängerraum definieren und den Bewohnern als Zugangsbereich, Aufenthalt- und Begegnungsort dienen. Der Freiraum 1 darf nur von Feuerwehr, Rettung, zum Umzug, zur Anlieferung und in den im Quartierplan enthaltenen Erschliessungsaussagen von weiteren Nutzern befahren werden (Ein-/Ausfahrt Einstellhalle A2, Veloverbindung, Zufahrt Tankstelle, Zu- und Wegfahrt Werkhof). Der Freiraum 1 muss mindestens 900 m² Grünflächen, 10 grosskronige Bäume und 15 weitere kronenbildende Bäume aufweisen. Bei grosskronigen Bäumen beträgt die Mindeststammhöhe 3.5 m, bei den weiteren kronenbildenden Bäumen 2.5 m. Mit Ausnahme von erforderlichen Infrastrukturbauten und -anlagen darf der Freiraum 1 nicht unterkellert werden.

- Freiraum 2 (Boulevard mit neuer Bahnhofstrasse)* ² Der Freiraum 2 (Boulevard mit der neuen Bahnhofstrasse) dient der Haupteerschliessung des Quartiers. Um den Charakter eines Boulevards zu erzeugen, ist der Freiraum 2 zwischen Strasse und Fassaden mit durch das Gewerbe nutzbaren Fussgängerbereichen auszubilden. Der Strassenraum muss durch eine Allee, mit mindestens 20 grosskronigen Bäumen, gefasst werden. Die Allee kann lokal für Zu- und Wegfahrten zu Tiefgaragen, Vorfahrten, Anlieferbereiche und dem Bahnhofplatz unterbrochen werden. Die Stammhöhe der Bäume entlang der neuen Bahnhofstrasse beträgt mindestens 3.5 m und die begrünten Baumscheiben haben eine Fläche von mindestens 4 m² aufzuweisen. Die Fahrbahn weist eine Querschnittsbreite von 6.0 m auf.
- Freiraum 3 (Talbachpromenade)* ³ Der Freiraum 3 (Talbachpromenade) dient als Achse für den Fuss- und Veloverkehr vom Boulevard zur Hohenrainstrasse und zur Erschliessung der angrenzenden Baubereiche und Freiräume sowie zur Anlieferung durch Lieferdienste, Taxifahrten und Zufahrt für Entsorgung/Sanität/Feuerwehr. Der Freiraum 3 ist als durchgehende Fuss- und Velowegverbindung auszubilden. Ein durchgehend fliessend (ohne enge Kurven) und mindestens 3.5 m breiter Bereich ist für den Fuss- und Veloverkehr freizuhalten und optisch zu definieren. Entlang diesem ist eine Baumreihe, mit mindestens 20 grosskronigen Bäumen, zu pflanzen. Diese kann lokal für Zu- und Wegfahrten zu Tiefgaragen, etc. unterbrochen werden. Die Stammhöhe der Bäume entlang der Promenade beträgt mindestens 3.5 m und die begrünten Baumscheiben haben eine Fläche von mindestens 4 m² aufzuweisen. Der Freiraum 3 muss mindestens 300 m² Grünfläche (inkl. begrünter Baumscheiben) aufweisen.
- Freiraum 4 (Gleispromenade)* ⁴ Der Freiraum 4 (Gleispromenade) dient als Achse für den Fuss- und Veloverkehr. Als kombinierter Fuss- und Veloweg ist er durchgehend mit einer Mindestbreite von 3.5 m auszuführen und hierfür freizuhalten.
- Freiraum 5 (Gasse)* ⁵ Der Freiraum 5 (Gasse) dient der Erschliessung der angrenzenden Bauten sowie als Aufenthalts- und Begegnungsort. In der Mitte des Freiraums ist eine baumbestandene Grünfläche und vor den Bauten sind mindestens 3.0 m breite bepflanzte Rabatten anzulegen. Beide dienen der Retention und Versickerung des Meteorwassers. Die Rabatten können für Gebäudezugänge, Veloabstellanlagen oder eine publikumsorientierte Nutzung überbrückt oder unterbrochen werden. Der Freiraum 5 darf mit Ausnahme von erforderlichen Infrastrukturbauten und – anlagen (max. 10.0 m Breite) nicht unterkellert werden. Der Freiraum 5 muss mindestens 800 m² Grünflächen und 10 kronenbildende Bäume aufweisen.
- Freiraum 6 (Bahnhofplatz)* ⁶ Der Freiraum 6 (Bahnhofplatz) dient als Bushof, Parkierung für Taxi- und Kiss+Ride, Anlieferung/Güterumschlag/Entsorgung/Sanität/Feuerwehr, Fussgängerzugang zur unterirdischen Auto- und Veloparkierung und als Bahnhofszugang. Damit verbunden sind diesbezügliche Bauten (z. B. Perronüberdachungen, Velorampen, Liftanlagen, Treppenausgänge und deren Überdachungen, Sitzgelegenheiten) sowie technische Anlagen (z. B. Ticketautomaten, Fahrplaninformationssysteme, Beleuchtung, allfällige Lärmschutzmassnahmen) erlaubt. **Ladestationen für Elektrobusse sind zugelassen. Standorte dafür sind einzuplanen und baulich freizuhalten.** Der Bahnhofplatz ist angemessen und nachhaltig zu begrünen **und ein Brunnen ist vorzusehen.** Entsprechend seiner Funktion muss er eine hohe funktionale und gestalterische Qualität aufweisen. Die Anordnung und Gestaltung sowie ober- und unterirdische Parkierung und ober- und unterirdische Veloabstellplätze, Anschluss Fussgänger- und Velounterführung und eine Führung über den Platz sowie die Höhenentwicklung des Hochhauses sind Gegenstand des durchzuführenden Konkurrenzverfahrens nach § 6 Abs. 2.
- Freiraum 7 (Hallenplatz)* ⁷ Der Freiraum 7 (Hallenplatz) dient als Vorplatz zu den Baubereichen B (B1 (Hallenbau) und B2) und als Vorfahrt für den Baubereich B2. Zudem kann der Anschluss an die unterirdische

Velowegverbindung im Freiraum 7 angeordnet werden. Er ist als baumbestandener Platz zu gestalten. Er ist im Zusammenhang mit den Nutzungen in den Baubereichen B1 und B2 mit Bauten und Einrichtungen, welche der Aktivierung und Nutzung des Platzes dienen, zu bespielen. Mit Ausnahme von erforderlichen Infrastrukturbauten und -anlagen (max. 10.0 m Breite) darf der Freiraum nicht unterkellert werden. Der Freiraum 7 muss mindestens 5 grosskronige Bäume mit begrünten Baumscheiben von je mindestens 4 m² aufweisen.

Freiraum 8 (Talbachplatz)

⁸ Der Freiraum 8 (Talbachplatz) dient als Begegnungs- und Aufenthaltsort. Er ist im Zusammenhang mit der Nutzung der Baubereiche B1 (Hallenbau) und B2 als multifunktionale Platzfläche mit einheitlicher Gestaltung anzulegen und darf durch die angrenzenden Baubereiche bespielt werden. Mobile Bauten und Einrichtungen, welche der Aktivierung und Nutzung des Freiraums 8 dienen, sind zulässig. Mit Ausnahme von erforderlichen Infrastrukturbauten und -anlagen (max. 10.0 m Breite) darf der Freiraum 8 nicht unterkellert werden.

Freiraum 9
(Platanenwiese)

⁹ Der Freiraum 9 (Platanenwiese) dient als Begegnungs- und Aufenthaltsort und ist als baumbestandene Rasenfläche anzulegen. Er ist im Zusammenhang mit den Nutzungen im Baubereich B1 auszugestalten und darf durch diese bespielt werden. Mindestens 90 % der Gesamtfläche müssen unversiegelt und unbebaut sein. Bauten und Einrichtungen, welche der Aktivierung und Nutzung des Freiraums 9 dienen, sind zulässig. Mit Ausnahme von erforderlichen Infrastrukturbauten und -anlagen (max. 10.0 m Breite) darf der Freiraum 9 nicht unterkellert werden. Der Freiraum 9 muss mindestens 380 m² Grünflächen und 10 grosskronige Bäume (Platanen) aufweisen. Über den Freiraum 9 ist die Erreichbarkeit der Parkieranlage ausserhalb des Areals zu gewährleisten.

Freiraum 10 (Innenhöfe)

¹⁰ Der Freiraum 10 (Innenhöfe) dient den Nutzern und Bewohnern der jeweiligen Bebauung als Aufenthaltsbereich (z.B. Garten, Spielwiese / Spielplatz, Pausenhof, Treffpunkt). Zugelassen sind dementsprechende Spiel- und Aufenthaltseinrichtungen. Die Freiräume 10 sind je zu mindestens 1'600 m² zu begrünen und/oder als Ruderalfläche auszubilden und mit mindestens 5 grosskronigen Bäumen und 10 weiteren kronenbildenden Baumen zu gestalten. Nicht von Bauten beanspruchte Flächen des Baubereichs sind als Flächen des Freiraums 10 zu gestalten.

Freiraum 11
(Trockenbiotop)

¹¹ Der Freiraum 11 (Trockenbiotop) dient als potenzieller Reptilienlebensraum (z.B. Reptilienburgen) und ist als leicht verbuschte Ruderalflur mit einer Mindestfläche von 1'100 m² zu entwickeln. Er ist wie folgt zu bepflanzen:

- a. 10 – 25 % Sträucher;
- b. mindestens 25 % Hochstauden;
- c. mindestens 50 % Krautschicht.

Der Freiraum 11 dient auch als Retentionsfläche für das Meteorwasser des angrenzenden Freiraums 4 (Gleispromenade). Die Erstellung von Lärmschutzwänden ist zulässig, wenn mit allen Massnahmen nachweislich kein ausreichender Lärmschutz gewährleistet bzw. dies erst mit Lärmschutzwänden als letzte Massnahme nachweislich erreicht werden kann. Dabei sind die Lärmschutzwände auf das Minimum zu begrenzen ~~und~~, dürfen nicht zu einer Verschattung des Freiraum 11 führen ~~und sind~~ «reptilienfreundlich» auszuführen.

Die Planung und Realisierung des Trockenbiotops hat unter Beizug einer Fachperson zu erfolgen.

G VERKEHR

§ 15 Erschliessung

<i>Erschliessung des Quartierplanareals</i>	1	Der Anschluss des Quartierplanareals ans übergeordnete Strassennetz erfolgt über die Salinenstrasse sowie mit einer Ein-/Ausfahrt einer Einstellhalle über die Hohenrainstrasse.
<i>Neue Bahnhofstrasse</i>	2	Die neue Bahnhofstrasse ist als Sammelstrasse auszubilden und bildet die Erschliessungsachse für den motorisierten Verkehr.
<i>Achse für den Fuss- und Veloverkehr</i>	3	Die beiden Promenaden (Talbach- und Gleispromenade) sind als Fusswegverbindungen mit Veloverkehr auszubilden. Im Bereich der Ein-/Ausfahrt der Einstellhalle beim Baubereich A2 ist eine für den Fuss- und Veloverkehr sichere Querung über die Ein-/Ausfahrt zu gewährleisten.
<i>Quartierplaninterne Erschliessung</i>	4	Die Freiräume dienen dem Fuss- und Veloverkehr sowie der Not-, Anlieferungs- und Servicezufahrten.
<i>Anforderung Feuerwehr</i>	5	Die dafür erforderlichen Erschliessungsanlagen sind so anzulegen, dass sie den Anforderungen der Feuerwehr, gemäss der zum Zeitpunkt der Baueingabe gültigen Richtlinie für Feuerwehruzufahrten, Bewegungs- und Stellflächen, entsprechen.
<i>Massnahmen gegen Überschwemmung</i>	6	Bei einer Ein-/Ausfahrt für eine Einstellhalle auf der westlichen Seite des Baubereichs C1 sind Schutzmassnahmen gegen eine Überschwemmung der Einstellhalle einzurichten.
<i>Adressierung</i>	7	Die Hauseingänge der Gebäude sind entlang der jeweils umliegenden Freiräume (Freiräume 1 – 8) anzuordnen. Im Erdgeschoss der Baubereiche A1 und A2 ist für die Bewohner ein direkter (gebäudeinterner) Zugang zum Innenhof zu gewährleisten.

§ 16 Ausmass der Parkierung

<i>Nachweis Abstellplätze</i>	1	Die Ermittlung des notwendigen Grundbedarfs für Auto- und Velo-Abstellplätze hat nach den gesetzlichen Bestimmungen und Richtlinien zu erfolgen. Der Nachweis der genauen Anzahl der erforderlichen Abstellplätze und deren Anordnung erfolgt im Rahmen der jeweiligen Baubewilligungsverfahren in Beachtung der folgenden Bestimmungen.
<i>Mobilitätskonzept</i>	2	Das Mobilitätsgutachten der Kontextplan AG [31. Oktober 2022] bildet gemäss § 70 Abs. 2 ^{bis} RBV die Grundlage für die Ermittlung der Anzahl Abstellplätze bei der Wohnnutzung
<i>Berechnungswerte Wohnnutzung</i>	3	Entsprechend dem Mobilitätsgutachten gemäss § 16 Abs. 2 werden für die Berechnungswerte der Wohnnutzung ein Oberwert von 0.70 Stamm-PP pro Wohnung und ein Unterwert von 0.50 Stamm-PP pro Wohnung festgelegt.
	4	Bei Verwendung des Oberwerts von 0.70 Stamm-PP pro Wohnung ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens der Nachweis folgender Massnahmen zu erbringen und umzusetzen: <ol style="list-style-type: none"> a. Car-Sharing-Angebot mit min. 1 Fahrzeug pro 300 Wohnungen; b. 0.8 Velo-Abstellplätze pro Zimmer für Bewohner und Besucher; c. Anzahl Velo-Abstellplätze für Nicht-Wohnnutzung wird um zusätzlich 10% erhöht gegenüber der Anzahl nach kantonaler Empfehlung.
	5	Bei Verwendung des Unterwerts von 0.50 Stamm-PP pro Wohnung ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens der Nachweis folgender Massnahmen zu erbringen und umzusetzen: <ol style="list-style-type: none"> a. Car-Sharing-Angebot mit mind. 1 Fahrzeug pro 150 Wohnungen; b. 1.0 Velo-Abstellplatz pro Zimmer für Bewohner und Besucher;

	<p>c. Anzahl Velo-Abstellplätze für Nicht-Wohnnutzung wird um zusätzlich 20 % erhöht gegenüber der Anzahl nach kantonaler Empfehlung;</p> <p>d. Angemessene Flächen für Sharing-Angebote wie E-Bikes und Cargo-Bikes innerhalb des Quartierplanperimeters;</p> <p>e. Eine Velowerkstatt innerhalb des Quartierplanperimeters;</p> <p>f. Umfassende Informationen für neue Mieter zu den Mobilitätsangeboten auf dem Areal und in der Gemeinde Pratteln.</p>
Berechnungswert zwischen Ober- und Unterwert	⁶ Im jeweiligen Baubewilligungsverfahren kann der Berechnungswert von 0.50 bis 0.70 Stamm-PP pro Wohnung frei gewählt werden. Für Werte zwischen dem Unterwert und dem Oberwert sind die erforderlichen Massnahmen anteilmässig umzusetzen.
Ausnahme Alterswohnen	⁷ Bei Alterswohnungen, welche den Anforderungen gemäss den Planungsrichtlinien für altersgerechte Wohnbauten entsprechen, kann der Berechnungswert ohne weitere Massnahmen auf 0.30 Stamm-PP pro Wohnung reduziert werden.
Controlling und die Sicherstellung	⁸⁷ Bezüglich der Parkplätze für Wohnnutzung sind ein Controlling und die Sicherstellung zu gewährleisten.
Berechnungswerte Nicht-Wohnnutzung	⁹⁸ Die maximalen Reduktionsfaktoren für Nicht-Wohnnutzungen sind auf R1 = 0.5 und R2 = 0.6 festgelegt.
Auto-Abstellplätze Maximalwert	¹⁰⁹ Die maximale Anzahl Auto-Abstellplätze für die Nutzung innerhalb des Quartierplanperimeters beträgt insgesamt 700.
Bestand Park+Ride	¹¹⁰ Der Bestand von 30 Park+Ride Stellplätze ist beizubehalten.
Parkplatzbewirtschaftung	¹²¹ Alle Auto-Abstellplätze sind zu bewirtschaften.
Parkierung ausserhalb des Areals	¹³¹² Für den Nachweis der Auto-Abstellplätze gemäss § 16 Abs. 1 sind auch ausserhalb des Quartierplanperimeters erstellte Auto-Abstellplätze auf der Parzelle Nr. 792 anrechenbar.
Bike+Ride	¹⁴¹³ Die bestehenden öffentlichen Velo-Abstellplätze, welche durch das Projekt aufgehoben werden, sind in der Tiefgarage unter dem Bahnhofplatz und oberirdisch an geeigneter Lage bahnhofsnahe zu ersetzen. Beim Ersatz ist das bestehende Angebot, um mindestens 200 Abstellplätze zu erweitern.
Parkierung für Motorräder/Roller	¹⁵¹⁴ Es sind Parkierungsfelder für Motorräder / Roller zu schaffen.

§ 17 Lage der Parkierung

Unterirdische Auto-Abstellplätze	¹ Innerhalb des Quartierplanperimeters sind, mit Ausnahme der oberirdischen Auto-Abstellplätze gemäss § 16 Abs. 13-12 und § 17 Abs. 4, neu zu erstellende Auto-Abstellplätze unterirdisch anzuordnen.
Elektroladestationen	² 20 % der Stammparkplätze sind mit Elektroladestationen auszustatten. Für die übrigen Stammparkplätze sind modulare Erweiterungen vorzusehen. Bei einer Tankstelle im Baubereich A2 sowie bei der P&R-Anlage sind Elektroladestationen vorzusehen.
Erschliessung unterirdische Auto-Abstellplätze	³ Die Erschliessung von unterirdischen Auto-Abstellplätzen ist an den im Quartierplan bezeichneten Lagen zulässig. Die Rampen sind innerhalb der Gebäude anzuordnen.
Oberirdische Auto-Abstellplätze	⁴ Entlang der neuen Bahnhofstrasse und auf dem Bahnhofplatz (exkl. Bushof) dürfen öffentliche Auto-Abstellplätze, sowie entlang der Salinenstrasse und Hohenrainstrasse zur Erdgeschossnutzung gemäss § 4 Abs. 1 gehörende Abstellplätze, unter Berücksichtigung der Fussverkehrsverbindungen oberirdisch gebaut werden.
Anordnung Besucherparkplätze	⁵ Die Besucherparkplätze sind zu mindestens 60 % in einem zentralen Besucherparking anzuordnen. In den Einstellhallen der Baubereiche A1, A2 und C1 sind jeweils mindestens 10% des Bedarfs an Besucherparkplätzen zu erstellen, davon sind ausreichend Plätze für mobil-

tätseingeschränkte Besucher, Spitex, Handwerker und dergleichen bereitzustellen und zu kennzeichnen.

Abstellräume für Velos,
Kinderwagen u. dgl.

- 6 Jeder Baubereich für Hauptbauten muss über ausreichend gedeckte Abstellflächen für Velos (inkl. Velounterstände), Veloanhänger, Cargobikes, Kinderwagen und Ähnliches verfügen, welche direkt und ebenerdig von den Hauptveloverbindungen her erreicht werden können. Eine getrennte Führung vom motorisierten Verkehr muss berücksichtigt werden. 30 % der Veloabstellplätze für die Wohnnutzung sowie die Besucher-Abstellplätze sind oberirdisch oder fahrend erreichbar in der Nähe der Haupteingänge anzuordnen. Mindestens 60 % des Bedarfs an Veloabstellplätzen nach § 16 Abs. 4 und Abs. 5 sowie für Motorräder sind witterungsgeschützt auszubilden.

H UMWELT

§ 18 Lärmschutz

Lärm-Empfindlichkeitsstufe
und Grenzwerte

- 1 Für das Quartierplanareal gilt die Lärm-Empfindlichkeitsstufe (ES) III. Dabei sind die Immissionsgrenzwerte der Lärmschutzverordnung (LSV) für die Emissionen durch Strasse und Eisenbahn einzuhalten.

Nachweis

- 2 Aufgrund der Lärmvorbelastung (Strassen / Eisenbahn) muss mit den jeweiligen Bauprojekten auf die Lärmsituation gebäude- und grundrisstypologisch reagiert werden. Bei Überschreitungen der Alarmwerte dürfen die Fenster nicht offenbar sein, auch nicht zu Reinigungszwecken. Im Rahmen des Baugesuchverfahrens sind die entsprechenden Nachweise für den Lärmschutz gemäss Art. 31 und Art. 32 LSV zu erbringen.

§ 19 Störfall

Nutzungseinschränkungen

- 1 Empfindliche Nutzungen, in denen sich Personen mit eingeschränkten Möglichkeiten der Selbstrettung aufhalten (z.B. Kindertagesstätten, Kindergärten, Primarschulen) oder für die eine Fremdrettung erschwert ist (z.B. Alters- oder Pflegeheime), dürfen nur ausserhalb des Konsultationsbereiches gemäss Störfallverordnung umgesetzt werden. Publikumsorientierte Aussenflächen, welche für das Publikum attraktiv und zum Verweilen bestimmt sind, sind in Bereichen, die weitgehend von Störfallwirkungen geschützt sind, anzuordnen. Ausgenommen davon ist der Bahnhofplatz.

Räume mit einem grossen Personenaufkommen innerhalb des Konsultationsbereichs wie beispielsweise Restaurants oder Kinos, sind in einem geschützten Gebäudebereich anzuordnen (z.B. auf bahnabgewandter Seite oder im Schutz eines Gebäuderiegels).

Fassadenöffnungen
Baubereiche C1a und C1b

- 2 Fassadenöffnungen an Gebäuden in den Baubereichen C1a und C1b, die in Richtung Bahn orientiert sind, sind nicht grösser vorzusehen als aufgrund der Zweckbestimmung des Gebäudes notwendig.

Fenster im Baubereich
C1a

- 3 Im Baubereich C1a sind bahnseitig bis in einer Höhe von 20 m Verbundsicherheitsgläser mit Splitterschutz zu verwenden. Die betroffenen Fenster sind so auszugestalten, dass sie sich im Alltag nicht öffnen lassen.

Fassadengestaltung
Baubereiche C1a und C1b

- 4 Gebäude in den Baubereichen C1a und C1b sind so auszugestalten, dass sie in Bezug auf Hitze eine überdurchschnittliche Widerstandsfähigkeit aufweisen. Tragende Bauteile sind dahingehend grosszügig zu dimensionieren. Im Baubereich C1a und C1b sind an den Fassaden Richtung Bahn sowie senkrecht dazu nur nicht brennbare Fassadenmaterialien einzusetzen.

<i>Entfluchtung</i>	5 In den Baubereichen C1a und C1b sind Fluchtwege so vorzusehen, dass sie im Gebäudeinneren möglichst nicht an bahnseitigen Fassadenöffnungen vorbeiführen (insbesondere in Treppenhäusern). Die Notausgänge sind auf der gleisabgewandten Seite oder bzw. seitlich anzuordnen.
<i>Massnahmen für andere Baubereiche</i>	6 Die Massnahmen gemäss § 19 Abs. 2 bis 5 sind auch für weitere Gebäude und Fassaden anzuwenden, soweit dies eine relevante Risikominderung bringt, technisch und betrieblich möglich sowie wirtschaftlich tragbar ist.
<i>Belüftung</i>	7 Zuluftöffnungen wie beispielsweise Luftansaugstellen von Lüftungsanlagen sind auf der der Bahnlinie abgewandten Seite und möglichst hoch über dem Boden zu platzieren.
<i>Gefahrenflüssigkeiten</i>	8 Das Eindringen von Gefahrgutflüssigkeiten auf das Projektareal bzw. die dort vorhandenen Gebäude ist durch geeignete Massnahmen zu vermeiden (z.B. erhöhte Lage, Wall, keine tiefliegenden Öffnungen).
<i>Feuerwehruzufahrt</i>	9 Ein guter Zugang für Feuerwehren ist zu gewährleisten.
<i>Massnahmenkonzept dokumentieren</i>	10 Im Baugesuch ist nachzuweisen, wie die Massnahmen gemäss Quartierplan-Reglement umgesetzt werden.

§ 20 Auflagen Umweltverträglichkeitsbericht

<i>Umweltverträglichkeitsbericht</i>	Die Massnahmen aus dem Umweltverträglichkeitsbericht sowie allfällige ergänzende Auflagen aus dem kantonalen Prüfbericht sind umzusetzen.
--------------------------------------	---

§ 21 Ver- und Entsorgung

<i>Containerstandorte</i>	1 Containerstandorte sind an dafür geeigneten Standorten im Freiraum als Unterfluranlagen vorzusehen. Container für Grünabfälle sind vorzusehen. Weiter sollen Reservestandorte für eine allfällige Plastikentsorgung eingeplant werden. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist ein Entsorgungskonzept vorzulegen.
<i>Entwässerung</i>	2 Bauten sind im Trennsystem zu entwässern. Die Dachflächen sind zu so erstellen, dass diese einen Retentionseffekt erzielen. Für die Aussenflächen, mit Ausnahme der Fahrbahn sowie des Bahnhofplatzes, ist eine Versickerung des Niederschlagabwassers oder die Sammlung zur Bewässerung von Grünflächen vorzusehen. Eine Versickerung des Niederschlagsabwassers ist nur zulässig, wenn nach den Aushubarbeiten auf dem Sickerweg keine Belastungen im Untergrund verbleiben bzw. wenn der Ort der Versickerung belastungsfrei ist.

§ 22 Vogelschutz

<i>Vogelschutz</i>	1 Glasfassaden und transparente Bauteile sowie Anlagen zur Energiegewinnung sind vogelsicher zu gestalten.
<i>Nistplätze für Fassadenbrüter</i>	2 An geeigneten Standorten sind Nistplätze für Fassadenbrüter vorzusehen.

I REALISIERUNG, AUSNAHMEN

§ 23 Realisierung

- | | | |
|---------------------------------|---|--|
| <i>Erstellung und Unterhalt</i> | 1 | Alle Erschliessungs- und Parkierungsanlagen, Freiraumflächen, -einrichtungen sowie Bepflanzungen innerhalb des Quartierplanperimeters sind durch die jeweilige Grundeigentümerschaft, resp. Berechtigten zu erstellen und zu unterhalten. Alle Bestandteile, welche aus der Quartierplanung hervorgehen und Bestandteil der Baubewilligung sind, dürfen nicht ohne Zustimmung des Gemeinderats entfernt oder zweckentfremdet werden. |
| <i>Etappierung</i> | 2 | Bei einer baulichen Realisierung in Etappen sind die dazugehörenden Anlagen und Einrichtungen wie Zufahrten, Wege, Einrichtungen für Aufenthaltsnutzungen, Ver- und Entsorgungsanlagen usw. so auszulegen, dass der Bedarf der jeweiligen Etappe gedeckt ist und die spätere Realisierung der Gesamtüberbauung gewährleistet bleibt. |
| <i>Parzellenmutationen</i> | 3 | Parzellenmutationen sind zulässig, sofern Zielsetzung, Verwirklichung und Funktionalität der Quartierplanung gewährleistet bleiben. |

§ 24 Quartierplan-Vertrag

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

§ 25 Ausnahmen

- | | | |
|------------------------------------|---|---|
| <i>Ausnahmen</i> | 1 | In Abwägung öffentlicher und privater Interessen sowie in Würdigung der besonderen Umstände des Einzelfalls kann die Baubewilligungsbehörde auf Antrag des Gemeinderates Ausnahmen von diesen Quartierplanvorschriften gewähren. |
| <i>Voraussetzung für Ausnahmen</i> | 2 | Für die Gewährung von Ausnahmen ist Voraussetzung, dass kein Widerspruch zum Zweck der Quartierplanung gemäss § 2 Quartierplan-Reglement vorliegt. Die durch den Quartierplan definierte Gesamtkonzeption betreffend Überbauung, Freiraum, Erschliessung und Parkierung darf durch die Ausnahmen nicht beeinträchtigt werden. |
| <i>Abweichungen</i> | 3 | Grössere Abweichungen von der im Quartierplan definierten Gesamtkonzeption dürfen nur aufgrund einer Mutation zur Quartierplanung erfolgen. |

J SCHLUSSBESTIMMUNGEN

§ 26 Schlussbestimmungen

- | | | |
|---------------------------------|---|---|
| <i>Überwachung des Vollzugs</i> | 1 | Der Gemeinderat überwacht die Anwendung der Quartierplanvorschriften. Das Baubewilligungsverfahren gemäss § 120 ff. RBG bzw. § 86 ff. RBV bleibt vorbehalten. |
| <i>Inkrafttreten</i> | 2 | Die Quartierplanvorschriften treten mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft. Mit Inkrafttreten werden die Zonenvorschriften Siedlung sowie die vorbestandene kommunale Baulinie für das Areal innerhalb des Quartierplanperimeters aufgehoben. |

Anhang: Richtungsweisende Freiraumkonzeption

