Gemeinde Duggingen

Gemeindeversammlung

Bau- und Strassenlinienplan "Anna Zipper-Weg Tiergartenweg Im Gärtli"

Mutation Anna Zipper-Weg

1:400

Exemplar	Inventar Nr.
Beschluss des Gemeinderates: _____ Beschluss der Gemeindeversammlung: _____ Referendumsfrist: _____ Urnenabstimmung: _____ Publikation der Planauflage im Amtsblatt Nr. ___ vom _____ Planauflage: _____	Namens des Gemeinderates Der Präsident: Der Gemeindeverwalter:
Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft genehmigt mit Beschluss Nr. ____vom _____ Publikation des Regierungsratsbeschlusses im Amtsblatt Nr. _____vom _____	Die Landschreiberin:

jermann
Geoinformation
Vermessung
Raumplanung

Jermann Ingenieure + Geometer AG
Altenmatteweg 1
4144 Arlesheim
Telefon +41 61 706 93 93
info@jermann-ag.ch
www.jermann-ag.ch

Datum:	21.07.2021	bearbeitet:	suj
Format:	84.0 x 59.4 cm	geprüft:	
AuftragsNr:	51.4.2282		
Projekt:	duggingen_bsp_anna_zipper_weg.mxd		

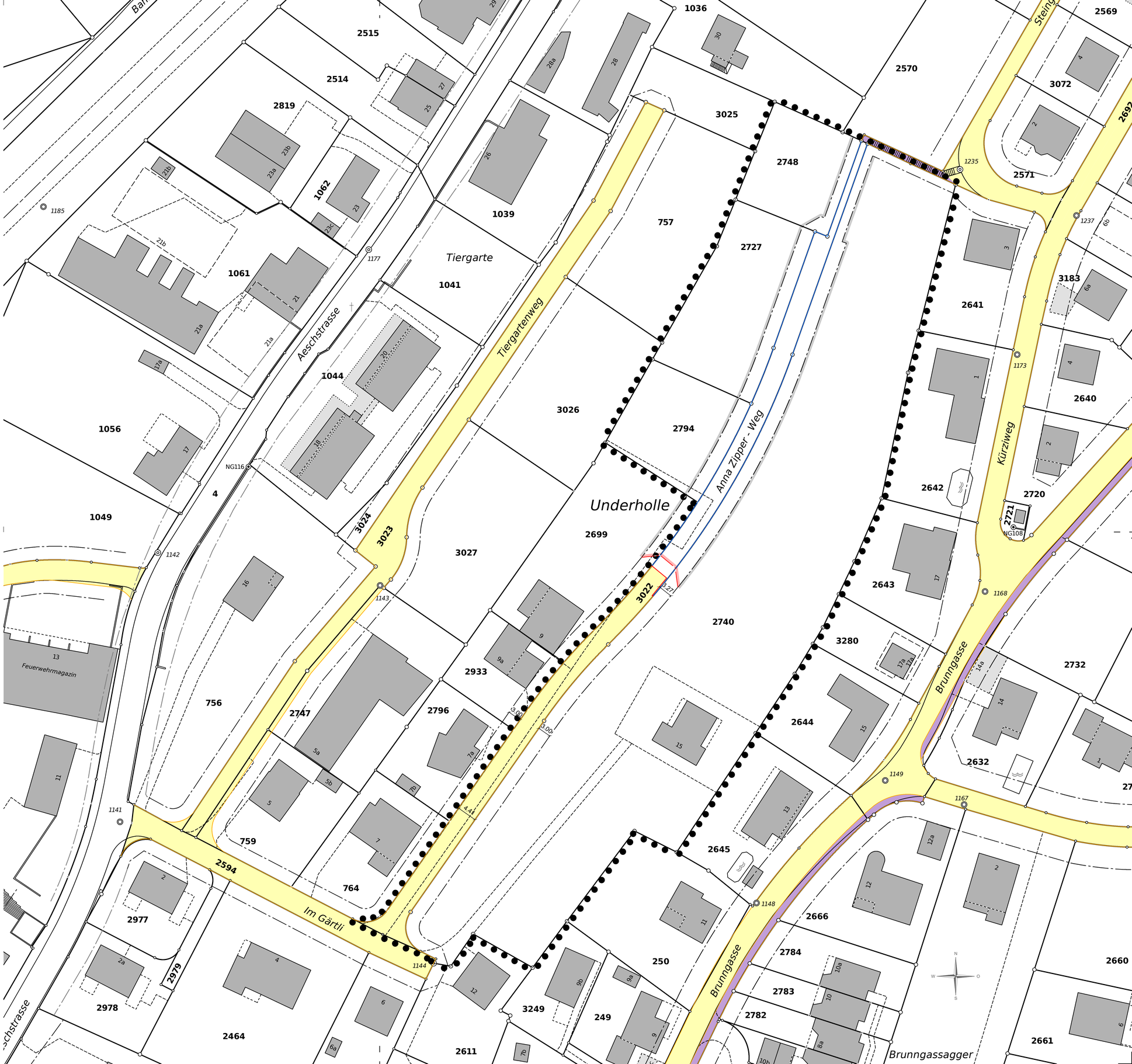
Legende

Rechtsverbindlicher Inhalt

- aufzuhebende kommunale Strassenbaulinie
- neue kommunale Strassenbaulinie
- neue Strassenlinie
- aufzuhebende Strassenlinie

Orientierender Inhalt

- rechtskräftige kommunale Baulinie
- rechtskräftige kantonale Baulinie
- rechtskräftige Strassenlinie
- Bemassung Bau- und Strassenlinie
- Perimeter Quartierplan Anna Zipper-Weg



Gemeinde Duggingen

Gemeindeversammlung

Quartierplanung Anna Zipper-Weg

Plan

1:500

Exemplar	Inventar Nr.
Beschluss des Gemeinderates: _____ Beschluss der Gemeindeversammlung:_____ Referendumsfrist: _____ Urnenabstimmung: _____ Publikation der Planauflage im Amtsblatt Nr. ___ vom _____ Planauflage: _____	Namens des Gemeinderates Der Präsident: Der Gemeindeschreiber:
Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft genehmigt mit Beschluss Nr.____vom _____ Publikation des Regierungsratsbeschlusses im Amtsblatt Nr._____vom _____	Die Landschreiberin:

jermann
Geoinformation
Vermessung
Raumplanung

Jermann Ingenieure + Geometer AG
Altenmatteweg 1
4144 Arlesheim
Telefon 061 706 93 93
Telefax 061 706 93 94
www.jermann-ag.ch

Datum:	21.07.2021	bearbeitet:	snp
Format:	63 x 59.4 cm	geprüft:	
AuftragsNr:	51.4.2282.079		
Projekt:	QP Anna Zipper-Weg		

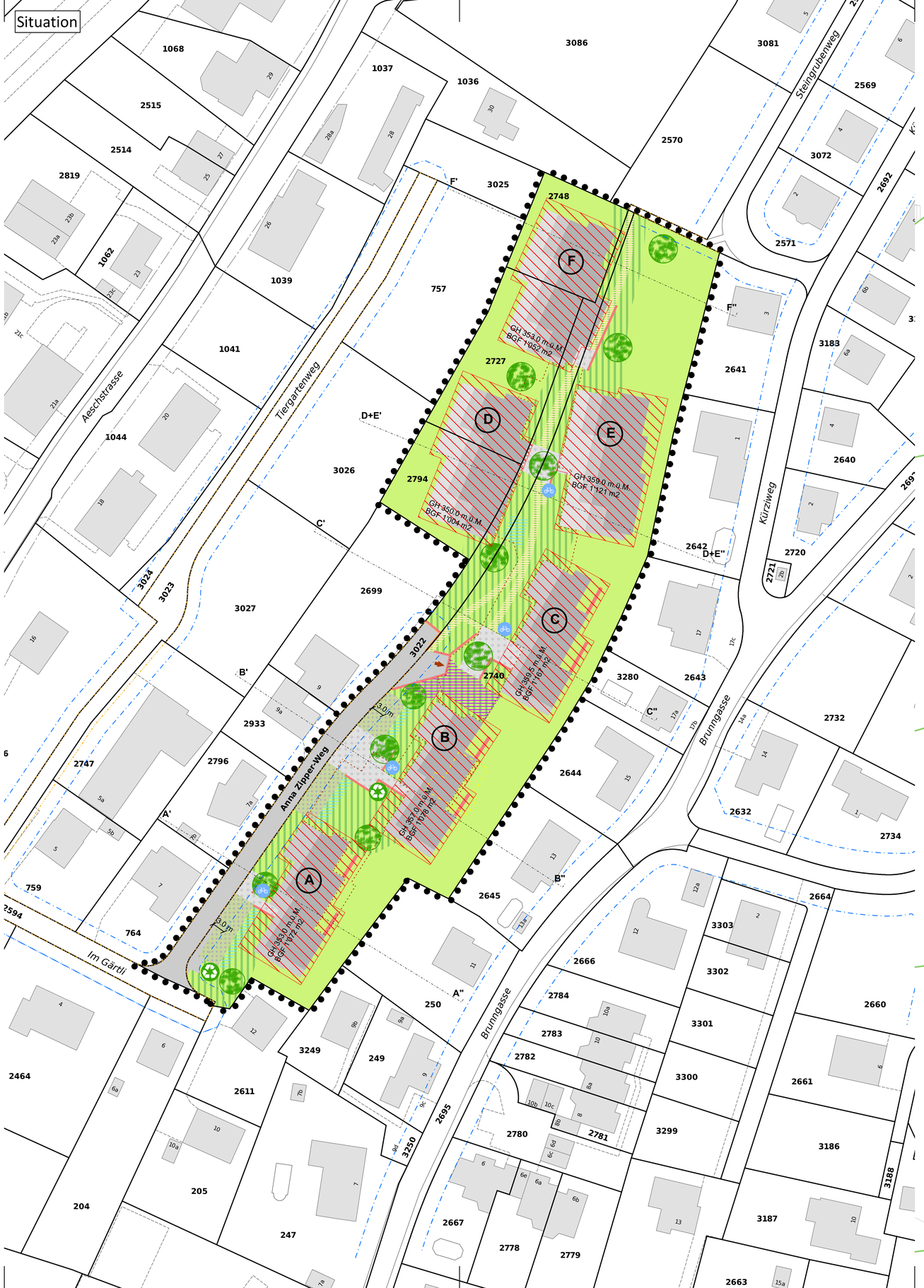
Rechtsverbindlicher Inhalt

- Quartierplanperimeter
- A — Baubereich
- GH 353.0 m.ü.M. BGF 1'072 m2 — Maximales Ausmass der Gebäude pro Baubereich
- 353.0 — Maximale Gebäudehöhe pro Baubereich in m.ü.M.
- Veloabstellplatz (Lage richtungsweisend)
- Standort für Entsorgung (Lage richtungsweisend)
- Bereich Begrünung extensiv
- Bereich Begrünung intensiv
- zu pflanzender Baum (Lage richtungsweisend)
- Bereich Retentionsbecken
- Spielbereich
- Bereich Fuss- und Veloweg
- Parkierungsfläche oberirdisch
- Erschliessungsfläche Hauptbauten
- befestigte Fläche
- Ein-/Ausfahrt Einstellhalle

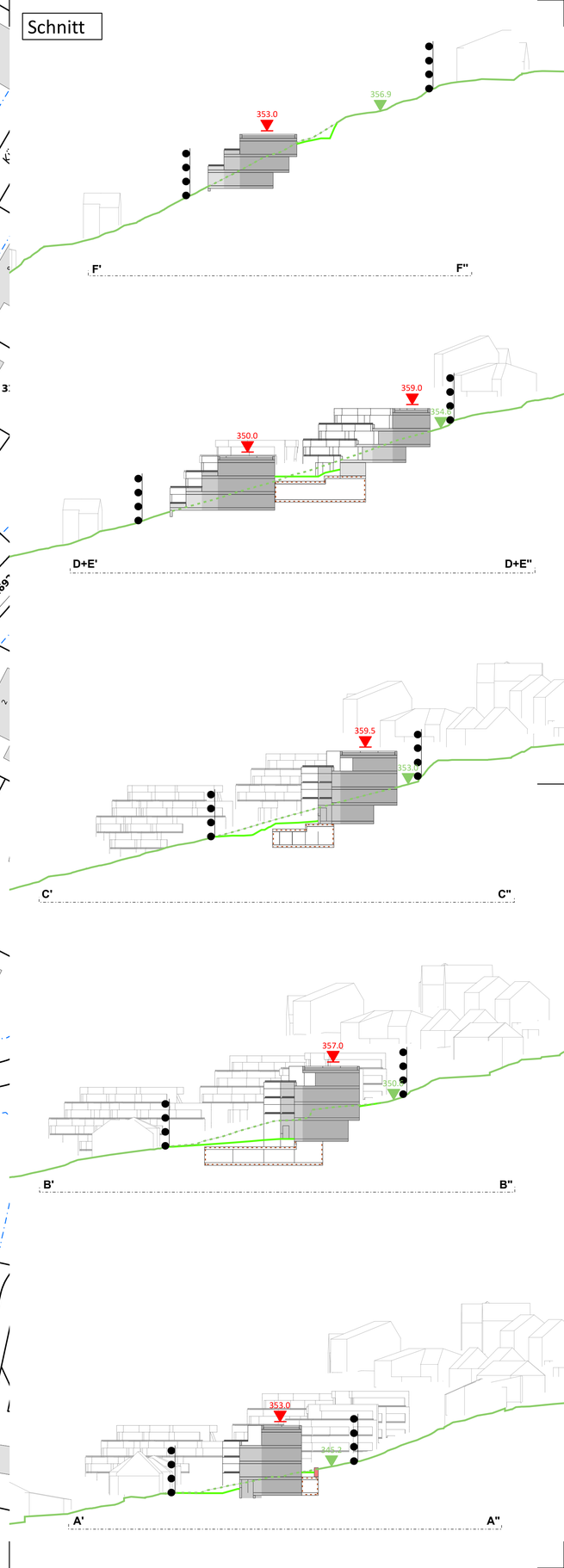
Orientierender Inhalt

- Mögliches Gebäude innerhalb Baubereich
- Bereich unterirdische Einstellhalle ausserhalb Gebäude
- Bereich Stützmauer
- zurückzubauendes Gebäude innerhalb Quartierplanperimeter
- Baulinien nach erfolgter Mutation BSP Anna Zipper-Weg
- Strassenlinien nach erfolgter Mutation BSP Anna Zipper-Weg
- 356.9 — bestehender Terrainverlauf mit Terrainkote in m.ü.M. im Schnitt
- neuer Terrainverlauf im Schnitt
- A' A" — Schnittlinie
- bestehendes Gebäude ausserhalb Quartierplanperimeter

Situation



Schnitt



Gemeinde Duggingen
Kanton Basel-Landschaft

Quartierplanung Anna Zipper-Weg

Mutation
BSP «Anna Zipper-Weg/Tiergartenweg/Im Gärtli»

Planungsbericht

Planungsstand
Gemeindeversammlung

Auftrag
51.4.2282.079

Datum
21. Juli 2021

Inhalt

Planungsbericht

1 Organisation und Ablauf der Planung 5
1.1 Organisation 5
1.2 Planungsprodukte 5
1.3 Planungsschritte 6

2 Ausgangslage 7

3 Vorprojekt 8

4 Ziele der Quartierplanung 11
4.1 Nutzung 11
4.2 Bebauung und Aussenraum 11
4.3 Verkehr 11

5 Umsetzung in der Quartierplanung 12
5.1 Nutzungsart 12
5.1.1 Hauptnutzungen 12
5.1.2 Nebennutzungen 12
5.1.3 Lärmempfindlichkeitsstufe 12
5.2 Bauten und Anlagen 13
5.2.1 Lage der Hauptbauten 13
5.2.2 Höhe der Hauptbauten 13
5.2.3 Nebenbauten und Anlagen 14
5.2.4 Bauten und Anlagen im Terrain 14
5.2.5 Bruttogeschossfläche 15
5.2.6 Abstandsvorschriften 15
5.2.7 Gestaltung der Bauten und Anlagen 16
5.3 Umgebungsfläche 17
5.3.1 Gestaltungsgrundsätze 17
5.3.2 Ausdehnung der Flächen 17
5.3.3 Elemente der Umgebungsgestaltung 18
5.3.4 Einfriedungen 18
5.3.5 Terraingestaltung 18

5.4 Verkehr 19
5.4.1 Erschliessung 19
5.4.2 Mutation Bau- und Strassenlinienplan «Anna Zipper-Weg/Tiergartenweg/Im Gärtli» 20
5.4.3 Parkplatzbedarf 20
5.4.4 Verkehrsaufkommen 21
5.4.5 Notfallzufahrten 21
5.5 Standort für Entsorgung 22
5.6 Naturgefahren 22
5.7 Nicht relevante Planungsthemen 23
5.8 Grenzmutation 23
5.9 Quartierplanvertrag 23

6 Rahmenbedingungen 24
6.1 Eidgenössisches Raumplanungsgesetz 24
6.2 Agglomerationsprogramm Basel 24
6.3 Kantonaler Richtplan Basel-Landschaft (KRIP) 25
6.4 Bevölkerungsentwicklung und Auslastung 26
6.5 Leerwohnungsbestand 27
6.6 Kommunale Voraussetzungen für eine Quartierplanung 27
6.7 Zonenplan Siedlung 29
6.8 Strassennetzplan Siedlung 30
6.9 Erschliessungsqualität 30
6.10 Fazit 31

7 Planungsverfahren 32
7.1 Workshopverfahren 32
7.2 Kantonale Arealbaukommission 32
7.3 Informationsveranstaltung 32
7.4 Öffentliche Mitwirkung 33
7.5 Kantonale Vorprüfung 38
7.6 Beschlussfassung Gemeinderat 42
7.7 Beschlussfassung Gemeindeversammlung 42
7.8 Referendumsfrist 42
7.9 Planauflage 42

8 Genehmigungsantrag 43

Anhang 1 Verkehrsgutachten der Rudolf Keller & Partner Verkehrsingenieure AG vom 16.04.2021

Anhang 2 Lärmschutzgutachten der Steigmeier Akustik + Bauphysik GmbH vom 17.02.2021

Auftraggeberin	Römer Immobilien AG Schaffhauserstrasse 43 Postfach 225 4332 Stein
Impressum	Jermann Ingenieure + Geometer AG Altenmatteweg 1 4144 Arlesheim 061 706 93 93 info@jermann-ag.ch www.jermann-ag.ch
Bearbeitung	Philipp Spinatsch Raumplaner MAS ETH / FSU Jurist lic.iur.

1 Organisation und Ablauf der Planung

1.1 Organisation

Die Quartierplanung Anna Zipper-Weg in Duggingen wurde von der Jermann Ingenieure + Geometer AG in Zusammenarbeit mit folgenden Partnern ausgearbeitet.

- Gemeinde Duggingen (Standortgemeinde)
- Römer Immobilien AG (Investorin/Bauherrschaft)
- Dr. Flösser Treuhand GmbH (Bauherrenvertretung)
- welcome home immobilien GmbH (Marketing)
- Otto Partner Architekten AG
- pg landschaften GmbH
- Rudolf Keller & Partner Verkehrsingenieure AG
- Steigmeier Akustik + Bauphysik GmbH

1.2 Planungsprodukte

Die vorliegende Planung besteht aus:

- Quartierplan (öffentlich-rechtlich verbindlich)
- Quartierplanreglement (öffentlich-rechtlich verbindlich)
- Mutation Bau- und Strassenlinienplan «Anna Zipper-Weg/Tiergartenweg/Im Gärtli» (öffentlich-rechtlich verbindlich)
- Planungsbericht (orientierend)
- Modell (orientierend)
- Quartierplanvertrag (privatrechtlich verbindlich)

1.3 Planungsschritte

Bisher erfolgt

Juni 2018 - Januar 2019	Workshopverfahren mit drei Workshops
6. Dezember 2018	Arealbaukommission
Februar - April 2019	Erarbeitung Richtprojekt
9. Mai 2019	Öffentliche Informationsveranstaltung
Mai - November 2019	Erarbeitung Vorprojekt / Quartierplanung
November 2019 - Mai 2020	Prüfung Bau- und Planungskommission
16. Juni 2020	Beschluss Gemeinderat
29. Juni - 21. August 2020	Öffentliche Mitwirkung
22. Juni - 29. September 2020	Kantonale Vorprüfung
September 2020 - April 2021	Erarbeitung Quartierplanvertrag / Vertragsverhandlung
Mai 2021	Mitwirkungsgespräch (abgesagt)
November 2020 - Mai 2021	Bereinigung Planungsunterlagen

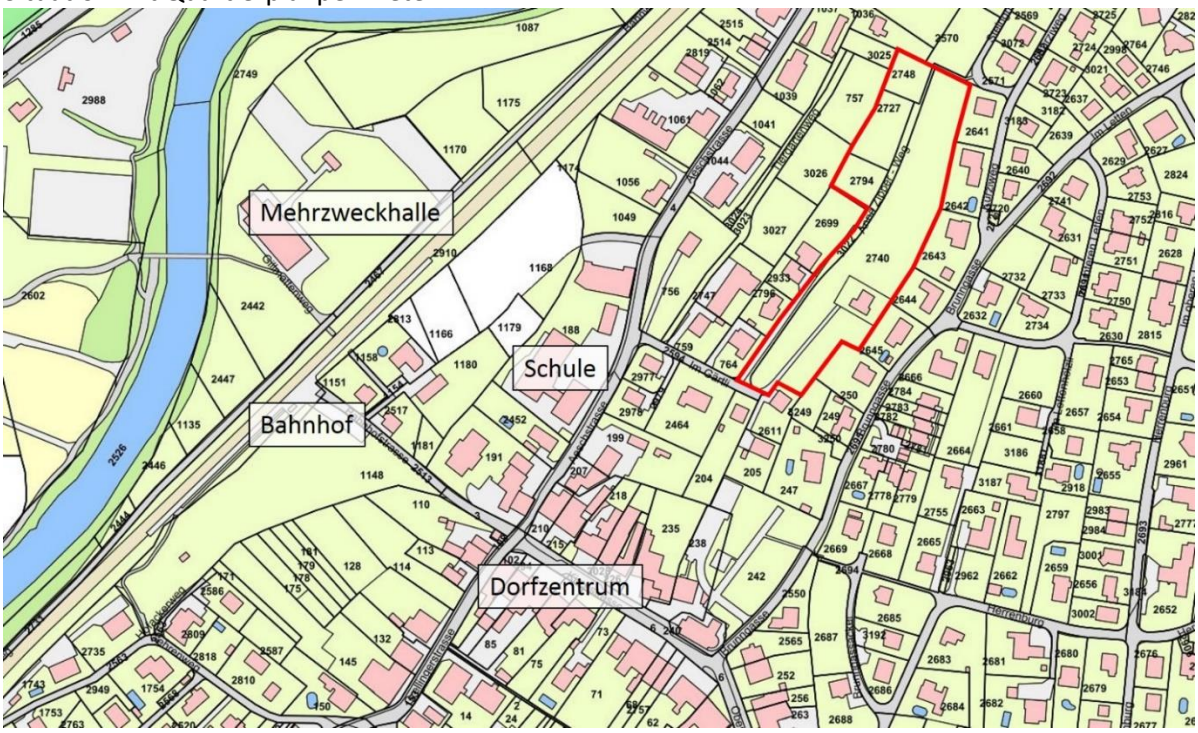
Ausstehend

August 2021	Beschluss Gemeinderat
September 2021	Beschluss Gemeindeversammlung
Oktober 2021	Referendumsfrist
Oktober 2021	Planauflage
Ab November 2021	Genehmigung

2 Ausgangslage

Das Areal der Quartierplanung liegt im Flurgebiet Underholle in Duggingen und umfasst die Parzellen Nr. 2727, 2740, 2748, 2794 und 3022. Das Areal hat eine Gesamtfläche von 9'183 m^2. Zur Zeit ist das Gebiet grösstenteils unbebaut und wird teilweise als Obstgarten genutzt. Das einzige Gebäude auf dem Areal ist das Gartenhaus auf der Parzelle Nr. 2740. Die Grundeigentümerschaft beabsichtigt, auf dem Areal eine neue Überbauung zu realisieren.
Die Gemeinde Duggingen erwartet weiterhin ein Bevölkerungswachstum. Der Entwicklungsdruck aus Basel und der Agglomeration hält an. Der gesetzliche Auftrag und der Wunsch der Gemeinde bestehen darin, die Siedlungsentwicklung nach innen zu lenken und bestehendes Siedlungsgebiet besser zu nutzen.
Die von der Grundeigentümerschaft angestrebte Entwicklung des Areals entspricht den Absichten der Gemeinde. Und mit dem Instrument der Quartierplanung besteht die Möglichkeit, ein grösseres, zentral gelegenes Gebiet im Dorf massgeschneidert zu entwickeln.

Situation mit Quartierplanperimeter



Quelle: www.geoview.bl.ch / eigene Darstellung

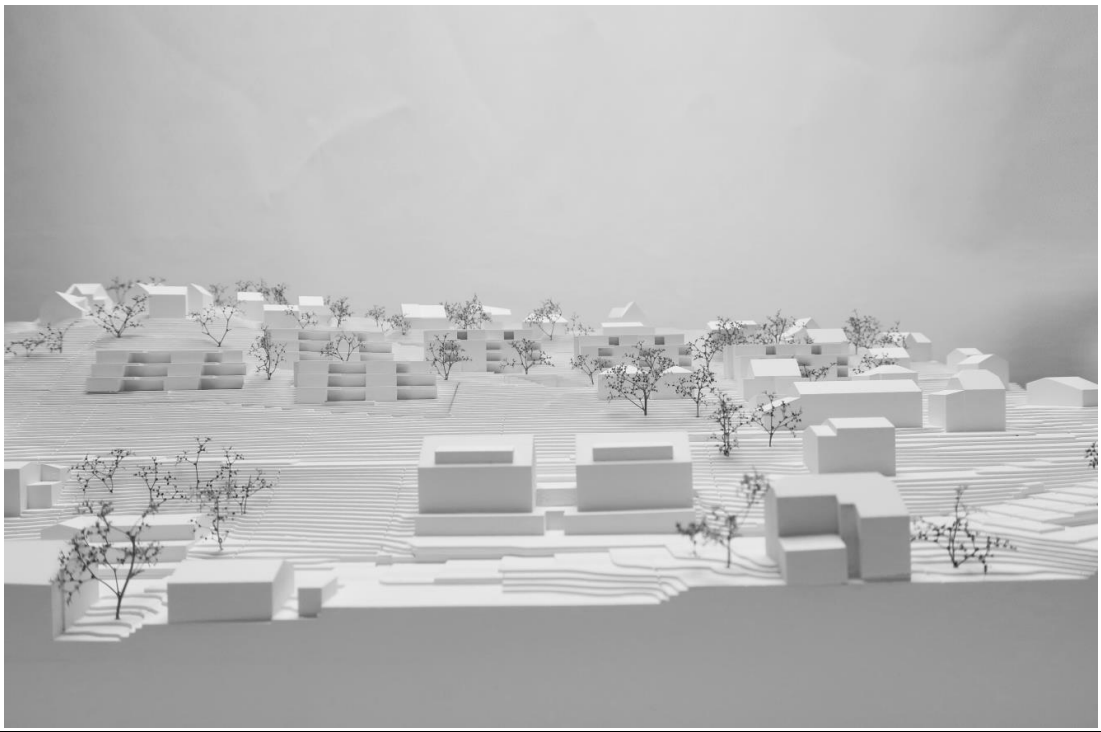
3 Vorprojekt

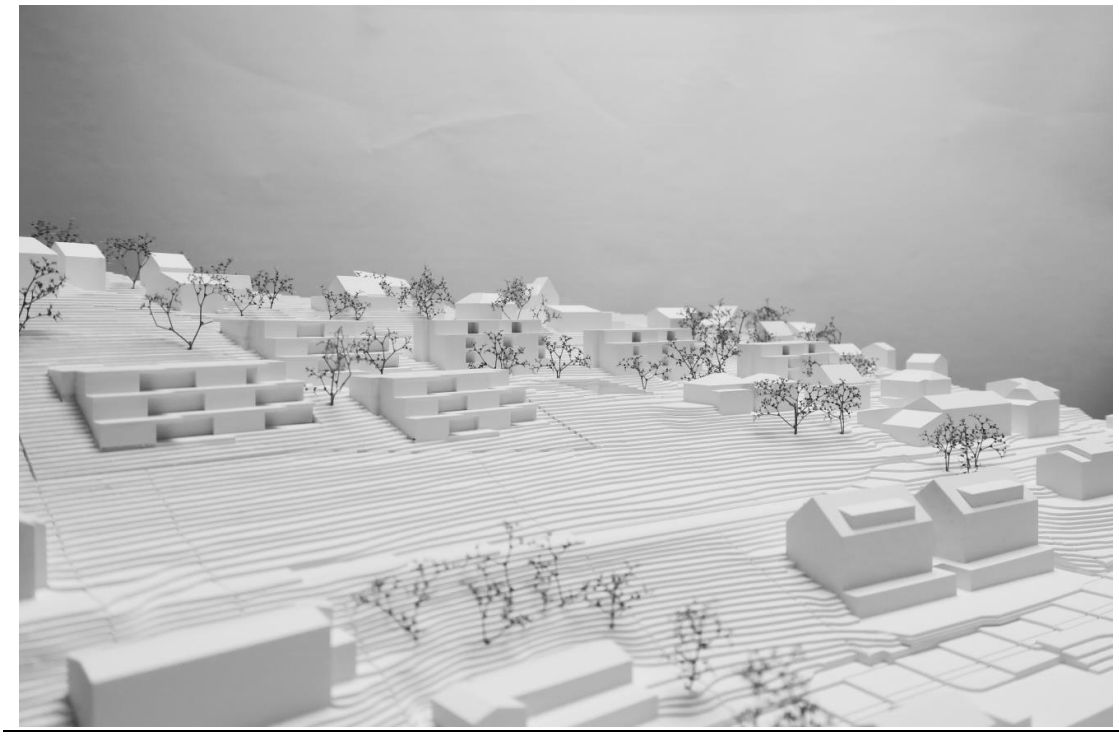
Die Überbauung der Quartierplanung Anna Zipper-Weg stammt von der Otto Partner Architekten AG (Architektur) und der pg landschaften GmbH (Landschaftsarchitektur) und befindet sich in der Phase Vorprojekt.

Visualisierungen

Quelle: Otto Partner Architekten AG

Modellfotos





Quelle: Otto Partner Architekten AG

Situation mit Umgebungsplan (Stand 26.03.2021)

Quelle: Otto Partner Architekten AG / pg landschaften GmbH

Situation mit Autoeinstellhalle (Stand 26.01.2021)

Quelle: Otto Partner Architekten AG

4 Ziele der Quartierplanung

4.1 Nutzung

Innerhalb des Quartierplanperimeters wird eine hauptsächlich dem Wohnen vorbehaltene Bebauung angestrebt. Geschäftsnutzungen (nicht störende Betriebe) sollen jedoch möglich sein.

4.2 Bebauung und Aussenraum

Es soll ein identitätsstiftendes Areal mit hoher Wohn-, Aufenthalts- und Bewegungsqualität realisiert werden. Die Lage, Volumetrie und die Höhen der Bauten haben Rücksicht auf die umliegenden Sichtachsen, die gebaute Struktur und die Topografie zu nehmen. Es soll attraktiver Frei- und Grünraum geschaffen werden.

4.3 Verkehr

Durch den Zusammenschluss der vier Parzellen zum Quartierplanareal muss die Erschliessungsstrasse Anna Zipper-Weg nicht mehr in der ganzen bisher geplanten Länge gebaut werden. Das Areal und die übrigen vom Anna Zipper-Weg abhängigen Parzellen sind mit der verkürzten Strassenführung ebenfalls ausreichend erschlossen.
Zu Gunsten einer besseren Nutzbarkeit und Attraktivität soll die Parkierung für den motorisierten Individualverkehr soweit möglich unterirdisch liegen. Oberirdisch können einzelne Parkplätze erstellt werden. Es sollen genügend Veloabstellplätze an dafür geeigneten Orten vorgesehen werden. Das Areal und die Zugänge zu Bauten und Anlagen sollen für Fussgänger und Velofahrer hindernisfrei erreicht werden können.

5 Umsetzung in der Quartierplanung

Grundsätzlich ergibt sich der Inhalt der Quartierplanung aus den rechtsverbindlichen Unterlagen, bestehend aus Quartierplan und Quartierplanreglement. Plan und Reglement sind inhaltlich aufeinander abgestimmt.

5.1 Nutzungsart

5.1.1 Hauptnutzungen

Aufgrund der Lage des Areals am Hang und inmitten einer Wohnzone sowie der vorhandenen Nachfrage nach Wohnraum sind auf dem Areal der Quartierplanung hauptsächlich Wohnnutzungen geplant. Geschäftsnutzungen sollen jedoch ebenfalls möglich sein.
Auf die Angabe von Mindest- oder Maximalanteilen der einen oder anderen Nutzung wurde bewusst verzichtet, denn schlussendlich soll der Markt (Nachfrage) die entsprechende Nutzung (Angebot) bestimmen. Erwartet wird eine überwiegende Nachfrage an Wohnnutzungen, weshalb davon ausgegangen werden kann, dass die Geschäftsnutzungen eine untergeordnete Rolle spielen werden. Die zulässigen Geschäftsnutzungen werden auf nicht störende Betriebe beschränkt, also stilles Gewerbe, wie z.B. Dienstleistungsbetrieb, Bürobetrieb, Arztpraxis etc.

5.1.2 Nebennutzungen

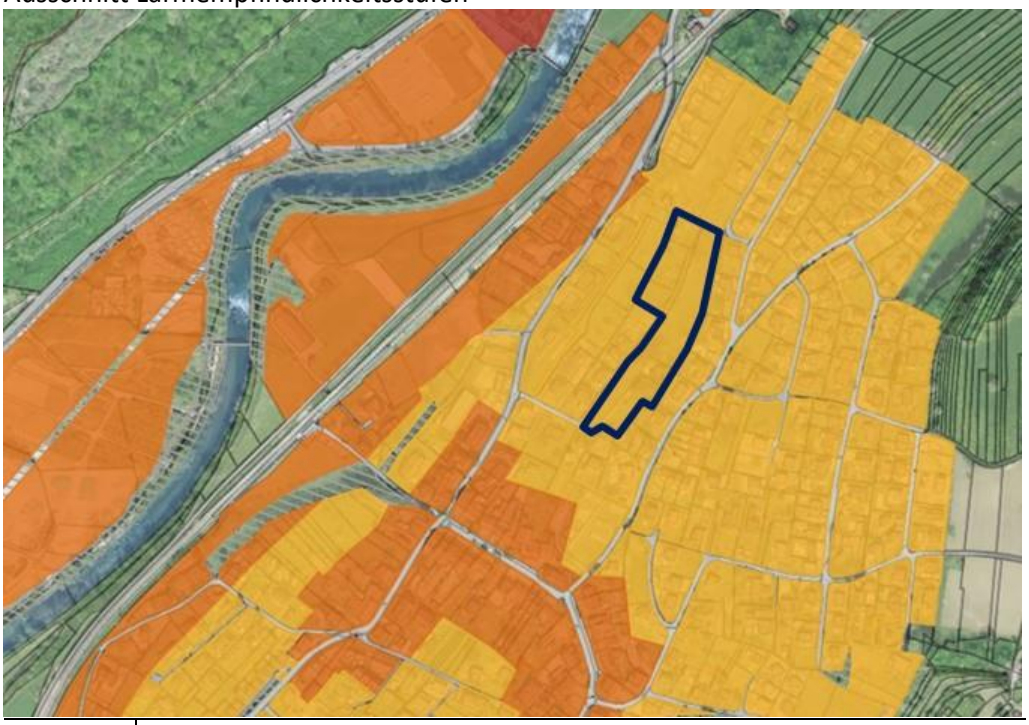
Alle für die Funktionsfähigkeit der genannten Hauptnutzungen notwendigen und üblichen Nebennutzungen wie Parkierung, Anlieferung, Lagerung, Ver- und Entsorgung etc. sind ebenfalls zulässig.

5.1.3 Lärmempfindlichkeitsstufe

Entsprechend den zulässigen Nutzungen und aufgrund der Tatsache, dass das Quartierplanareal von einer Wohnzone mit Lärmempfindlichkeitsstufe (LES) II umgeben ist, wird auch das Quartierplanareal der LES II zugeordnet.

Zur Einhaltung der Immissionsgrenzwerte vor allem im Bereich der Ein- und Ausfahrt der Autoeinstellhalle wurde ein Lärmschutzgutachten erstellt (**Anhang 2**).

Ausschnitt Lärmempfindlichkeitsstufen



	Lärmempfindlichkeitsstufe IV (stark störende Betriebe)
	Lärmempfindlichkeitsstufe III (mässig störende Betriebe)
	Lärmempfindlichkeitsstufe II (nicht störende Betriebe)

Quelle: Kanton Basel-Landschaft / eigene Darstellung

5.2 Bauten und Anlagen

Der Quartierplan legt sechs Baubereiche und pro Baubereich die maximale Gebäudehöhe sowie die maximale Bruttogeschossfläche fest. Das Quartierplanreglement regelt weitere Details. Die Quartierplanvorschriften nehmen die Bebauung auf dem Niveau «Vorprojekt» auf. Deshalb sind in der Reglementierung Spielräume eingebaut, die bis zum Vorliegen eines definitiven «Bauprojekts» notwendig sind. Das definitive Ausmass einer Baute oder Anlage wird demnach im Baubewilligungsverfahren festgelegt.

5.2.1 Lage der Hauptbauten

Hauptbauten sind Bauten, die vorwiegend den Hauptnutzungen dienen. Die Lage der Hauptbauten wird durch die Baubereiche gemäss Quartierplan bestimmt. Sämtliche den Hauptbauten zugeordneten Bauteile sind innerhalb der Baubereiche anzuordnen.

5.2.2 Höhe der Hauptbauten

Die maximale Gebäudehöhe der Hauptbauten wird durch die im Quartierplan angegebene Gebäudehöhe (GH) in Metern über Meer bestimmt. Diese darf unterschritten, aber nicht überschritten werden. Das heisst, die effektiv realisierte Gebäudehöhe kann auch tiefer als die maximale Gebäudehöhe liegen.

Die auf Metern über Meer basierte Messmethode generiert ein absolutes Höchstmass, das die maximale Gebäudehöhe unabhängig von anderen Parametern, wie z.B. Terrainhöhen, im Vornherein fest definiert. Sie bietet deshalb Rechtssicherheit – vor allem für die betroffene Nachbarschaft.
Die Gebäudehöhe wird an der Oberkante der Dachkonstruktion (oberste rohe Geschossdecke) gemessen.

Gewisse Bauteile dürfen bis zu einer bestimmten Höhe über der Dachkonstruktion, also über der effektiv realisierten Gebäudehöhe, erstellt werden. Zur Bemessung der Höhen dieser Bauteile sind die im Quartierplan angegebenen maximalen Gebäudehöhen nicht mehr relevant, sondern die im Quartierplanreglement jeweils angegebenen Masse. Im Anhang des Quartierplanreglements ist eine Darstellung, die beim Verständnis der Regelung behilflich ist.

5.2.3 Nebenbauten und Anlagen

Nebenbauten und Anlagen sind die im Quartierplanreglement definierten Bauten und Anlagen, die nicht Hauptbauten sind und ausschliesslich Nebennutzungen dienen.
Die Nebenbauten und Anlagen dürfen sowohl innerhalb als auch ausserhalb der Baubereiche erstellt werden, das heisst innerhalb des gesamten Quartierplanperimeters, ausser auf den Bereichen «Begrünung extensiv», wo sie gemäss Quartierplanreglement nicht zugelassen sind.

Im Quartierplanreglement werden einerseits die geplanten und notwendigen Nebenbauten und Anlagen explizit aufgezählt. Dies sind der Spielbereich, die Ein-/Ausfahrten zu den Einstellhallen inkl. der erforderlichen Stützmauern und Absturzsicherungen, die Veloabstellplätze, der Standort für Entsorgung, gesetzlich und technisch geforderte Lüftungsschächte für die Zu- und Abluft der unterirdischen Einstellhallen und alle für Fluchtwege erforderlichen Anlagen, wobei die letzten beiden Bautypen vorzugsweise innerhalb der Baubereiche zu erstellen sind.
Diese Nebenbauten und Anlagen sind gemäss ihrer näheren Bestimmung im Quartierplanreglement und/oder den technischen, betrieblichen und gesetzlichen Anforderungen zu erstellen, weshalb die Quartierplanvorschriften betreffend die oberirdisch sichtbaren Dimensionen (Bodenfläche und Höhe) keine Beschränkungen definieren.

Andererseits wird eine beschränkte Fläche für heute noch nicht definierte Nebenbauten und Anlagen vorgesehen. Die Möglichkeit wird deshalb zugelassen, weil die zukünftigen Bedürfnisse der Nutzerschaft und Nutzungen sowie allenfalls erst später erforderlich werdende Anlagen ausserhalb der Hauptbauten heute noch nicht restlos bekannt sind und deshalb die Erstellung weiterer Nebenbauten oder Anlagen nicht verunmöglicht werden soll.
Diese Nebenbauten und Anlagen dürfen nur Nebennutzungen beinhalten und eine maximale Fassadenhöhe von 2.5 m ab tiefstem Punkt des massgebenden Terrains, eine maximale Gebäudehöhe von 3.5 m und eine maximale Grundfläche von 12 m^2 pro Parzelle aufweisen.

Die Vorschriften betreffend Klein- und Anbauten nach Zonenreglement Siedlung der Gemeinde Duggingen kommen hier nicht zur Anwendung.

5.2.4 Bauten und Anlagen im Terrain

Die RBV unterscheidet zwischen «Unterirdische Bauten und Anlagen» und «Untergeschosse». Deren Regelungsgehalt ist jeweils unterschiedlich. Die Quartierplanvorschriften übernehmen diese Konzeption. Zusätzlich wird das «Sockelgeschoss» definiert. Vollgeschosse sind auf Grund der Hanglage und der Terrassenbaustruktur auch im Terrain eingelassen, werden aber nicht spezifisch geregelt, da sie alle

innerhalb der Baubereiche zu liegen kommen. Die Abgrabungen und Aufschüttungen sind im Quartierplanreglement separat geregelt.

Unterirdische Bauten und Anlagen liegen mit Ausnahme der Erschliessung sowie der Geländer und Brüstungen vollständig unter dem massgebenden Terrain. Diese Regelung wurde vom § 65 Abs. 2 IVHB RBV übernommen.

Untergeschosse dürfen maximal 1.20 m über das massgebende Terrain hinausragen. Das Mass entspricht demjenigen aus § 52g Absatz 2 IVHB RBV in Hanglage. Gemessen wird vom massgebenden Terrain bis zur Oberkante der rohen Untergeschossdecke. Das massgebende Terrain ist separat geregelt und entspricht dem neu gestalteten Terrain. Aufgrund der Topografie wird ein Untergeschoss nur an derjenigen Fassadenflucht mit der tiefst gelegenen Fassadenlinie die Maximalmasse erreichen. Es ist deshalb ausgeschlossen, dass ein Untergeschoss auf allen Seiten 1.20 m über dem massgebenden Terrain liegen wird.

Sockelgeschosse dürfen maximal 4.0 m über das massgebende Terrain hinausragen. Das Mass entspricht der maximal möglichen Abgrabung des Terrains. Gemessen wird bis zur Oberkante der rohen Sockelgeschossdecke. Die Sockelgeschosse entsprechen den Zugangsgeschossen der hangseitigen Gebäude, die stark ins Terrain eingebaut sind.

Die unterirdischen Bauten und Anlagen, Untergeschosse und Sockelgeschosse sind innerhalb des gesamten Quartierplanperimeters zulässig, wobei der Bereich «Begrünung extensiv» keine sichtbaren Bauteile aufweisen darf und die sichtbaren Bereiche der Sockelgeschosse auf die Baubereiche zu beschränken sind. Dem Vorprojekt ist es trotz der komplexen Lage am Hang gelungen, diese Elemente innerhalb der Baubereiche und grösstenteils unterhalb des Erschliessungsstranges zu setzen, so dass möglichst wenig Umgebungsfläche unterkellert werden muss.

5.2.5 Bruttogeschossfläche

Für jeden Baubereich gilt die im Quartierplan angegebene maximale Bruttogeschossfläche (BGF) in Quadratmetern. Die Definition der BGF richtet sich nach § 49 RBV.
Nach Absatz 2 dieses Paragrafen gilt als anrechenbare Bruttogeschossfläche die Summe aller dem Wohnen, dem Arbeiten und dem Gewerbe dienenden und hierfür verwendbaren ober- und unterirdischen Geschossflächen. Die Mauer- und Wandquerschnitte werden mitgerechnet.
Nach Absatz 3 legen die Zonenvorschriften fest, welche Bauten oder Bauteile nicht zur anrechenbaren Bruttogeschossfläche zählen. Das Quartierplanreglement zählt in diesem Sinne die nicht anrechenbaren Bauten und Bauteile auf.

Nicht beanspruchte Bruttogeschossfläche eines Baubereiches kann auf einen anderen Baubereich innerhalb des Quartierplanperimeters übertragen werden. Die Möglichkeit der Nutzungsübertragung stellt die innerhalb des Quartierplanperimeters maximal realisierbare BGF, als Summe der sechs im Quartierplan pro Baubereich angegebenen maximalen Bruttogeschossfläche, nicht in Frage.

5.2.6 Abstandsvorschriften

Für Haupt- und Nebenbauten gelten die gesetzlichen Grenzabstände zu den Nachbarparzellen ausserhalb des Quartierplanperimeters gemäss § 90 RBG. Entscheidend ist nicht der Baubereich, sondern die tatsächlich erstellte Baute. Im Baubewilligungsverfahren ist der Nachweis zu erbringen, dass eine Baute oder Anlage die gesetzlichen Grenzabstände einhält.

Innerhalb des Quartierplanperimeters kommen die gesetzlichen Grenzabstände nicht zur Anwendung, denn dort gelten die Baubereiche. Allfällig erforderliche Grenzbaurechte gelten als erteilt (§ 94 Abs. 4 RBG).

5.2.7 Gestaltung der Bauten und Anlagen

Die Gestaltungsgrundsätze zur Gestaltung der Bauten und Anlagen gemäss Quartierplanreglement sind als Richt- und Orientierungswerte zu verstehen, die viel Ermessensspielraum zulassen, aber der Gemeinde dennoch ein Mittel in die Hand geben, falls die Grundsätze offensichtlich nicht eingehalten werden.

Um die Gestaltung der Bauten und Anlagen auf einer detaillierteren Ebene mit den Gestaltungsgrundsätzen abgleichen und Baugesuche in diesem Sinne beurteilen zu können, kann der Gemeinderat bei der Baubewilligungsbehörde die Einreichung eines Material- und Farbkonzepts beantragen. Deshalb ist bereits im Rahmen der Erarbeitung des Bauprojekts dem Gemeinderat ein Material- und Farbkonzept vorzustellen.

Dächer
Das Vorprojekt sieht für alle Hauptbauten ausschliesslich Flachdächer vor. Unter anderem aufgrund einer besseren Ausnutzung sowie der Berücksichtigung der Sichtachsen der benachbarten Parzellen wird auf Steildächer verzichtet. Im Quartierplanreglement wird diese Absicht übernommen, Hauptbauten sind mit Flachdächern zu versehen. Die Dachform der Nebenbauten und Anlagen ist frei.

Grundsätzlich sind die Dachflächen extensiv zu begrünen. Begrünte Flachdächer tragen zum ökologischen Ausgleich und zur ökologischen Vernetzung bei. Dies gilt für die Hauptbauten. Eine Begrünung der Nebenbauten ist möglich, aber nicht vorgeschrieben. Auf die Extensivbegrünung kann auf denjenigen Bereichen einer Dachfläche verzichtet werden, wo Anlagen auf der Dachfläche eine Begrünung verunmöglichen oder stark einschränken. Die entsprechende Aufzählung im Quartierplanreglement ist nicht abschliessend.

Offene Bauteile
Terrassen, Balkone und Loggien sind grundsätzlich offen zu gestalten. Sie können innerhalb der überdachten Bereiche mit rahmenlosen Windschutzverglasungen versehen werden. Sie dürfen auf ihrer gesamten Fläche nicht beheizt werden und keine geschlossenen Räume bilden.
Mit dieser Regelung soll einerseits ermöglicht werden, die genannten Bauteile auch bei nicht idealen Bedingungen nutzbar zu halten. Um nicht vollflächige Wintergärten entstehen zu lassen, sind Verglasungen lediglich innerhalb der überdachten Bereiche zulässig. Sowohl verglaste als auch nicht verglaste Bereiche dürfen nicht beheizt werden. Damit sind Heizungen, Heizstrahler, Heizlüfter und dergleichen auf Terrassen, Balkonen und Loggien nicht zulässig.

Verglasung
Bei verglasten Bauteilen ist darauf zu achten, dass Vogelkollisionen vermieden werden. Dies kann z.B. durch Verwendung von nicht transparentem Glas (gerippt, geriffelt, mattiert, sandgestrahlt, eingefärbt, bedruckt, Gussglas, Drahtglas, Milchglas etc.) vor allem bei Balkonbrüstungen, Velounterständen, Hauseingängen, Badezimmerfenstern etc. geschehen. Falls transparentes Glas unerlässlich ist, z.B. im Wohnzimmer, sollte möglichst wenig spiegelndes Glas mit einem tiefen Aussenreflexionsgrad (empfohlen

sind nicht mehr als 15 %) verwendet werden. Ansonsten können Gläser auch mit kontrastreichen Markierungen versehen werden.

Fassadenbegrünung
Wand- und bodengebundene Fassadenbegrünungen sind zulässig und erwünscht.
Wandgebundene Fassadenbegrünungen sind nicht mit dem Boden direkt verbunden und bedürfen einer gesonderten Bewässerung. Bei bodengebundener Fassadenbegrünung erfolgt der Bewuchs der Fassade durch Pflanzen, die mit dem Boden verwurzelt sind.
Eine begrünte Fassade ist in den meisten Fällen eine brennbare Fassade, was aus Sicht des Brandschutzes nicht unproblematisch ist. Ein frühzeitiger Einbezug eines Brandschutzexperten und der frühzeitige Austausch mit der Basellandschaftlichen Gebäudeversicherung wird empfohlen (Vorprojektphase). Jeder Fall wird von der Gebäudeversicherung individuell beurteilt, es gibt zurzeit keine Richtlinien dazu.
Folgende Vorgaben der Gebäudeversicherung zu Fassadenbegrünungen sind aber jetzt schon bekannt:
- Es ist ein Bepflanzungskonzept zu erarbeiten (Pflege, Pflanzenart etc.);
- es müssen immergrüne Pflanzen sein;
- die Pflanzen müssen immer zugänglich sein;
- es sind Brandschutzmassnahmen in Absprache mit der Gebäudeversicherung zu treffen.

Hindernisfreies Bauen
Die Bauprojekte haben die gesetzlichen und übergeordneten Vorgaben zum hindernisfreien Bauen zu berücksichtigen. Der entsprechende Nachweis ist im Baubewilligungsverfahren zu erbringen.

5.3 Umgebungsfläche

Der Quartierplan strebt eine attraktive Umgebungsgestaltung an. Das dahinterliegende Konzept der Begrünung sieht keine individuelle Bepflanzung durch die jeweiligen Bewohner ausserhalb des Terrassenbereiches vor. Die Bebauung wird sich dadurch harmonischer und naturnaher in die Umgebung einfügen, als dass es mit der Regelbauweise möglich wäre.
Die Erhaltung gewisser Bäume wurde geprüft. Aufgrund der Topografie, der Terrassenhausbauweise und der Erstellung der unterirdischen Autoeinstellhalle werden Baugruben und bauliche Massnahmen notwendig sein, die einen Erhalt bestehender Bäume verunmöglichen. Entsprechender Ersatz, also die Pflanzung neuer Bäume, ist in den Quartierplanvorschriften vorgeschrieben.

5.3.1 Gestaltungsgrundsätze

Die Regelungen zur Gestaltung der Umgebungsfläche sind gleich konzipiert wie diejenigen zur Gestaltung der Bauten und Anlagen. Einerseits sind Richt- und Orientierungswerte formuliert, andererseits sind diese im Umgebungsplan zu konkretisieren (gleich dem Material- und Farbkonzept für Bauten und Anlagen).

5.3.2 Ausdehnung der Flächen

Die Ausdehnungen der Umgebungsflächen und -bereiche gemäss Quartierplan sind richtungsweisend. Die effektiven Ausdehnungen der Flächen sind im Umgebungsplan aufzuzeigen und können vom Quartierplan geringfügig abweichen, sofern Ziele und Zwecke der Quartierplanung nicht beeinträchtigt werden.

Dieser Spielraum ist deshalb notwendig, weil die Dimensionen der verschiedenen Umgebungsflächentypologien auf Stufe Vorprojekt noch nicht abschliessend festgelegt werden können. Gleich den Baubereichen, die der Dimensionierung der Bauten bis zur Erarbeitung des definitiven Bauprojekts einen Spielraum lassen, sind auch die Umgebungsflächen auf diesen Spielraum angewiesen.

5.3.3 Elemente der Umgebungsgestaltung

Die verschiedenen Bereiche, Flächen und Objekte der Umgebungsgestaltung sind im Quartierplan dargestellt und im Quartierplanreglement genügend umschrieben. Im Planungsbericht wird deshalb nicht auf jedes einzelne Element der Umgebungsgestaltung eingegangen.

5.3.4 Einfriedungen

Ausgenommen entlang des Quartierplanperimeters sind Einfriedungen jeglicher Art nicht gestattet. Das heisst, dass an den Grenzen des Quartierplanperimeters zu der Nachbarschaft ausserhalb des Quartierplanperimeters Einfriedungen im Rahmen des übergeordneten Rechts erstellt werden können.
Innerhalb des Quartierplanperimeters sind keinerlei Einfriedungen erwünscht, also weder künstliche (z.B. Lattenzaun, Sichtschutz etc.) noch natürliche (z.B. Hecke etc.).

5.3.5 Terraingestaltung

Das massgebende Terrain ist das neu gestaltete Terrain. Diese Regelung im Quartierplanreglement ermöglicht einen der schwierigen Topografie geschuldeten Umgang mit dem bestehenden Terrain, an dem aufgrund der geplanten Bebauung grössere Veränderungen vorzunehmen sind. Gemäss § 8 Abs. 1 IVHB RBV gilt als massgebendes Terrain der «natürlich gewachsene Geländeverlauf». Der natürlich gewachsene Geländeverlauf wird im Bereich der Gebäude sowie der Verkehrs-, Erschliessungs- und Parkierungsflächen derart verändert, dass dieser Referenzwert keine sinnvolle Grundlage für die Planung bildet. Abs 1. lässt jedoch Spielraum und sagt auch, dass «…aus planerischen oder erschliessungstechnischen Gründen das massgebende Terrain in einem Planungs- oder im Baubewilligungsverfahren abweichend festgelegt werden kann». Diese Möglichkeit wird im Planungsverfahren des Quartierplanverfahrens wahrgenommen, indem das massgebende Terrain das «neu gestaltete Terrain» ist.

Um die Terrainveränderungen dennoch gewissen Regeln zu unterstellen, hat sich das neu gestaltete Terrain harmonisch in die Umgebung einzufügen und ist im Umgebungsplan aufzuzeigen. Diese Regelung erlaubt der Gemeinde – die bei der Erarbeitung des Umgebungsplans einzubeziehen ist – bei der Terraingestaltung Einfluss zu nehmen.
Zudem sind Abgrabungen und Aufschüttungen nur dort zulässig, wo sie im Zusammenhang mit der Setzung der Bauten und Anlagen sowie der Verkehrs-, Erschliessungs- und Parkierungsflächen stehen. Damit wird verhindert, dass sachfremde Terrainveränderungen vorgenommen werden können.
Ferner sind die Abgrabungen und Aufschüttungen maximalen Massen unterworfen (Abgrabungen bis 4.0 m Tiefe und Aufschüttungen bis 2.5 m Höhe). Das Referenzterrain für diese Abgrabungen und Aufschüttungen ist nicht das massgebende Terrain, das die Terrainveränderungen bereits beinhaltet, sondern das gewachsene Terrain (gemäss § 8 RBV «der natürliche, ursprüngliche Geländeverlauf des Baugrundstückes oder der Geländeverlauf wie er seit mindestens 30 Jahren vor der Baueingabe besteht»).

Das Vorprojekt plant mit folgenden Abgrabungen gegenüber dem gewachsenen Terrain:
- 2.5 m Tiefe bei den Gebäuden A, D und F;
- 4.0 m Tiefe für den Eingangsbereich und die Sitzplätze der hangseitigen Lichthöfe der Gebäude B und C;
- 4.0 m Tiefe für den Eingangsbereich des Gebäudes E;
- 4.0 m Tiefe für die Einfahrt in die grosse Autoeinstellhalle;
- 2.5 m Tiefe für die Wege ausserhalb der Erschliessungsbereiche der Gebäude C, D, E und F.

Und mit folgenden Aufschüttungen gegenüber dem gewachsenen Terrain:
- 2.5 m Höhe bei Gebäude D.

Die Länge der Abgrabungen und Aufschüttungen ist frei.

Die genannte Regelung bezieht sich auf den gebauten Zustand. Während der Bauphase werden tiefgreifendere Abgrabungen notwendig sein, die jedoch von temporärer Dauer sein werden.

5.4 Verkehr

5.4.1 Erschliessung

Durch den einheitlichen Quartierplan wird die oberirdische Erschliessungsfläche auf ein Minimum reduziert, was dem gesamten Quartier zugutekommt.

Der ursprünglich geplante **Anna Zipper-Weg** gemäss Bau- und Strassenlinienplan «Anna Zipper-Weg/Tiergartenweg/Im Gärtli» wird bis auf die Höhe der Autoeinstellhalleneinfahrt verkürzt. Er dient der Haupterschliessung des Areals durch den motorisierten Verkehr und den Langsamverkehr, ist gemäss Quartierplanreglement als befestigte Fläche zu erstellen und muss für schwere Fahrzeuge befahrbar sein. Die entsprechenden Lichtraumprofile (Lichte Höhe und Breite sowie Schleppkurvenbereiche) sind stets freizuhalten.
Der Anna Zipper-Weg wird eine Gemeindestrasse nach Strassenreglement der Gemeinde Duggingen und soll zeitgleich mit der Überbauung realisiert werden.

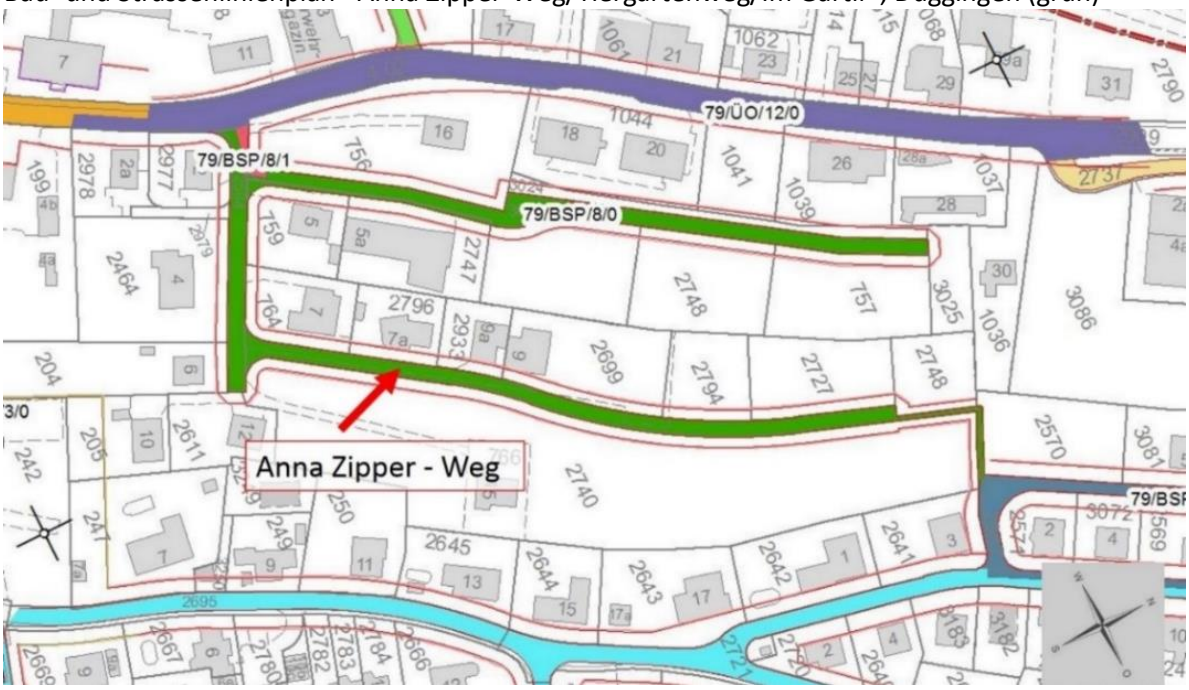
Der **Fuss- und Veloweg** vom Ende des verkürzten Anna Zipper-Wegs bis zur Treppenanlage beim Steingrubenweg weist ein Gefälle von durchschnittlich 12 % auf. Aufgrund der Höhendifferenz ist ein behindertengerechter Zugang via Fuss- und Veloweg nicht möglich. Es ist geplant, dass die behindertengerechte Erschliessung für die Gebäude C bis F über die Autoeinstellhalle erfolgt. Die Einfahrt der Autoeinstellhalle weist ein Gefälle von 6 % auf, die Autoeinstellhalle selbst ist eben. Es wird eine Sonnerie vor dem Tor der Autoeinstellhalle installiert und es wird Lifte von der Autoeinstellhalle in die Gebäude geben. Betreffend der Velotauglichkeit ist zu beachten, dass die Strasse «Im Gärtli» bereits über ein Gefälle von 12 % verfügt.
Die Anlagen zur Beleuchtung entlang des Fuss- und Velowegs sind so zu installieren und zu betreiben, dass unnötige Lichtemissionen vermieden werden. Das heisst, dass Ausrichtung, Lichtlenkung, Helligkeit und Lichtsteuerung entsprechend dem Stand der Technik so einzurichten sind, dass nicht mehr beleuchtet wird, als es der Zweck der Beleuchtung erfordert.

Die **Anlieferung** (Zügelwagen, Warenlieferung etc.) zu den Gebäuden D/E/F ist für Lieferwagen oberirdisch nicht möglich. Diese müssen – je nach Grösse des Fahrzeugs – entweder vor der Autoeinstellhalle oder in der Autoeinstellhalle in der Nähe der Lifte halten und dann von Hand via die Lifte anliefern. Da in den drei Terrassenhäusern D/E/F Eigentumswohnungen geplant sind, ist nicht mit häufigen Bewohnerwechsels zu rechnen.

5.4.2 Mutation Bau- und Strassenlinienplan «Anna Zipper-Weg/Tiergartenweg/Im Gärtli»

Der bisherige Bau- und Strassenlinienplan «Anna Zipper-Weg/Tiergartenweg/Im Gärtli» (79/BSP/8/0, RRB Nr. 880 vom 30.05.2006) legt im Bereich des Quartierplanperimeters die Bau- und Strassenlinien fest. Die kommunale Strassenbaulinie liegt 3 m östlich und westlich des geplanten Anna Zipper-Wegs, der mit einer Breite von rund 4.50 m geplant ist. Am Ende Richtung Norden bildet der Anna Zipper-Weg einen Fussweg mit Treppe, der in den Steingrubenweg mündet.

Bau- und Strassenlinienplan «Anna Zipper-Weg/Tiergartenweg/Im Gärtli», Duggingen (grün)



Quelle: Jermann Ingenieure + Geometer AG

Dieser Bau- und Strassenlinienplan ist im Zusammenhang mit der Quartierplanung nicht mehr aktuell und wird deshalb mutiert. Die Mutation setzt sowohl Baulinien als auch Strassenlinien ausser Kraft und legt neue fest. Der Mutationsplan des Bau- und Strassenlinienplans «Anna Zipper-Weg/Tiergarten-weg/Im Gärtli» ist Bestandteil der vorliegenden Planung. Quartierplan und Bau- und Strassenlinienplan sind aufeinander abgestimmt.

Die Auswirkungen der Quartierplanung und der Mutation des Bau- und Strassenlinienplans auf die bereits durchgeführte Baulandumlegung «Underholle» wurden geprüft. Die entsprechende Information an die Anlieger und allfällige Wertausgleiche erfolgen in einem separaten, öffentlich-rechtlichen Verfahren, das parallel zum Quartierplanverfahren durchgeführt wird.

5.4.3 Parkplatzbedarf

Die Bestimmung des verkehrlich ungünstigsten Nutzungsfalles sowie der Parkplatznachweis (Bedarf, Angebot) werden im Verkehrsgutachten (**Anhang 1**) abgehandelt.

5.4.4 Verkehrsaufkommen

Die Berechnung des Verkehrsaufkommens aufgrund der Quartierplanung, der Leistungsnachweis beim Anschlussknoten Aeschstrasse/Im Gärtli sowie die Auswirkungen auf den öffentlichen Verkehr werden im Verkehrsgutachten (**Anhang 1**) abgehandelt.

5.4.5 Notfallzufahrten

Betreffend Notfallzufahrten gelten die jeweils aktuellen Richtlinien für Feuerwehrzufahrten, Bewegungs- und Stellflächen der Feuerwehr Koordination Schweiz. Stellflächen mit den Massen 6 x 11 m (66 m^2) sind auf dem Anna Zipper-Weg, dem Steingrubenweg und dem Kürziweg vorhanden, so dass alle sechs Baubereiche von der Feuerwehr bedient werden können. Der Anna Zipper-Weg als einzige Sackgasse der drei genannten Strassen hat eine Wendefläche vor dem Baubereich B. Neben der Einfahrt zur Autoeinstellhalle ist neu ein Hydrant zu erstellen.

Feuerwehrzufahrten, Bewegungs- und Stellflächen (Stand 06.04.2020)

Quelle: Otto Partner Architekten AG

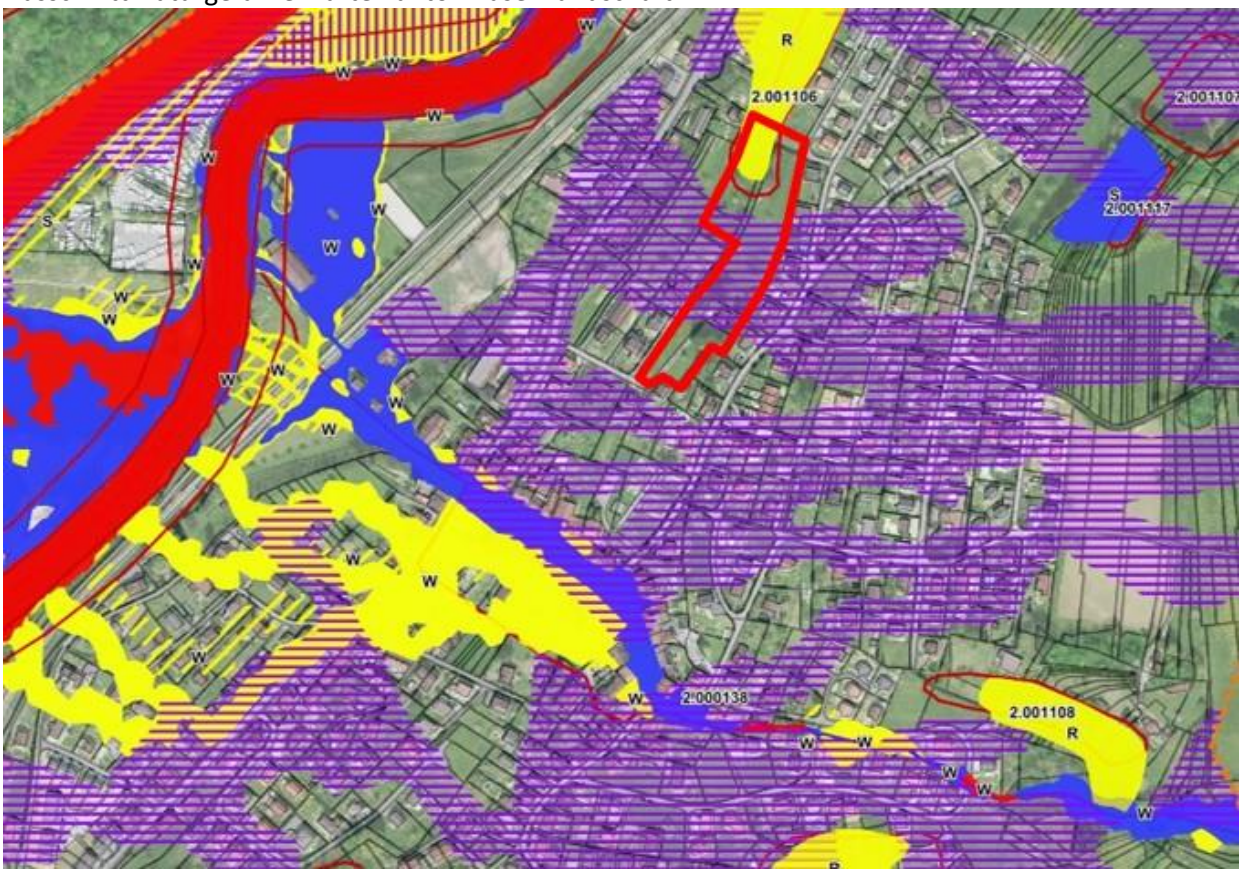
5.5 Standort für Entsorgung

Die zentrale Entsorgungsstation am Eingang zum Areal ermöglicht der Gemeinde eine effiziente und kostengünstige Entsorgung. Der Grundeigentümerschaft des Areals steht es jedoch frei, weitere Standorte vorzusehen und mit dem Entsorgungsunternehmen entsprechende Abmachungen zu treffen. Diese müssen sich jedoch innerhalb von Bauten und Anlagen befinden.

5.6 Naturgefahren

Die Naturgefahrenkarte des Kantons Basel-Landschaft bildet die Gefährdungssituation im Siedlungsgebiet unter Berücksichtigung von Eintretenswahrscheinlichkeit und Intensität von Naturgefahrenereignissen ab. Es handelt sich dabei um eine Fachexpertise mit hohem Detaillierungsgrad. Die Naturgefahrenkarte ist Grundlage für eine darauf aufbauende parzellenscharfe Festlegung von Gefahrenzonen in der Nutzungsplanung, die die Erkenntnisse der Naturgefahrenkarten berücksichtigen und umsetzen muss.
Gemäss Naturgefahrenkarte besteht innerhalb des Quartierplanperimeters eine Gefahr Rutschung geringer Gefährdung (gelbe Fläche), eine Gefahrenquelle Spontanrutschung (Rote Linie) sowie ein Gefahrenhinweis Hangwasser (violett schraffierte Fläche).

Ausschnitt Naturgefahrenkarte Kanton Basel-Landschaft



Quelle: Kanton Basel-Landschaft / eigene Darstellung

Die Gemeinde Duggingen hat die Naturgefahrenkarte in ihrer kommunalen Nutzungsplanung umgesetzt (RRB 2018-787 vom 22. Mai 2018). Innerhalb des Quartierplanperimeters hat sie keine Gefahrenzonen festgelegt, weshalb in der Quartierplanung ebenfalls darauf verzichtet wird.

5.7 Nicht relevante Planungsthemen

- Archäologische Schutzzonen
- Biologische und chemische Risiken
- Gewässerraum
- Grundwasser
- Kataster belasteter Standorte
- Kulturgüterinventare
- Luftreinhaltung
- Natur- und Landschaftsinventare
- Nichtionisierende Strahlung

5.8 Grenzmutation

Betreffend die Parzellierung ist geplant, dass jeder Baubereich eine eigenständige Parzelle erhält. Die Neuparzellierung wird in zwei Etappen vorgenommen.

Die 1. Grenzmutation betrifft die Teilauflösung der Strassenparzelle Anna Zipper-Weg und die Schaffung einer einzigen privaten Parzelle. Dies erfolgt parallel zum Quartierplanverfahren. Damit wird verhindert, dass bei der Genehmigung der Quartierplanung Parzellengrenzen durch geplante Gebäude führen, was nicht zulässig wäre.

Die 2. Grenzmutation betrifft die interne Parzellierung des Areals in sechs Einheiten. Diese Grenzmutation wird im Zusammenhang mit dem Baubewilligungsverfahren vorgenommen und auf die Bauprojekte abgestimmt. Dabei werden auch die damit verbundenen erforderlichen Dienstbarkeiten begründet.

5.9 Quartierplanvertrag

Gemäss § 46 Abs. 2 RBG wird die Genehmigung nur erteilt, wenn die Regelung der Eigentumsverhältnisse sowie weiterer Rechte und Pflichten in einem Quartierplanvertrag oder in einem Baulandumlegungsverfahren hinreichend sichergestellt sind.
Im Quartierplanvertrag sind alle privatrechtlichen Belange – Rechte und Pflichten – der Beteiligten einer Quartierplanung so zu regeln, dass die Umsetzung der Quartierplanung privatrechtlich gesichert oder zumindest durchsetzbar ist.
Die Inhalte von Quartierplanverträgen beziehungsweise deren Hinlänglichkeit fallen in den Kompetenzbereich und die Verantwortlichkeit der jeweiligen Vertragspartner. Diese haben um die Gewährleistung der Umsetzbarkeit der jeweiligen Quartierplanung in privatrechtlicher Hinsicht besorgt zu sein.
Der Regierungsrat prüft im Rahmen des Genehmigungsverfahrens formell, ob ein in korrekter Form abgeschlossener Quartierplanvertrag vorliegt – sofern ein solcher erforderlich ist.

Im Zusammenhang mit der Quartierplanung Anna Zipper-Weg ist ein Quartierplanvertrag erforderlich. Er wird zwischen den betroffenen Vertragspartnern auf privatrechtlicher Ebene ausgearbeitet.

6 Rahmenbedingungen

6.1 Eidgenössisches Raumplanungsgesetz

Den Planungsgrundsätzen gemäss Art. 3 Abs. 3 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG) vom 22. Juni 1979 wird genügend Rechnung getragen. Insbesondere werden Massnahmen zur besseren Nutzung der brachliegenden oder ungenügend genutzten Flächen in Bauzonen getroffen und die Siedlungsfläche verdichtet (lit. a^{bis}), Fusswege geschaffen (lit. c) sowie Grünflächen und Bäume erstellt (lit. e).

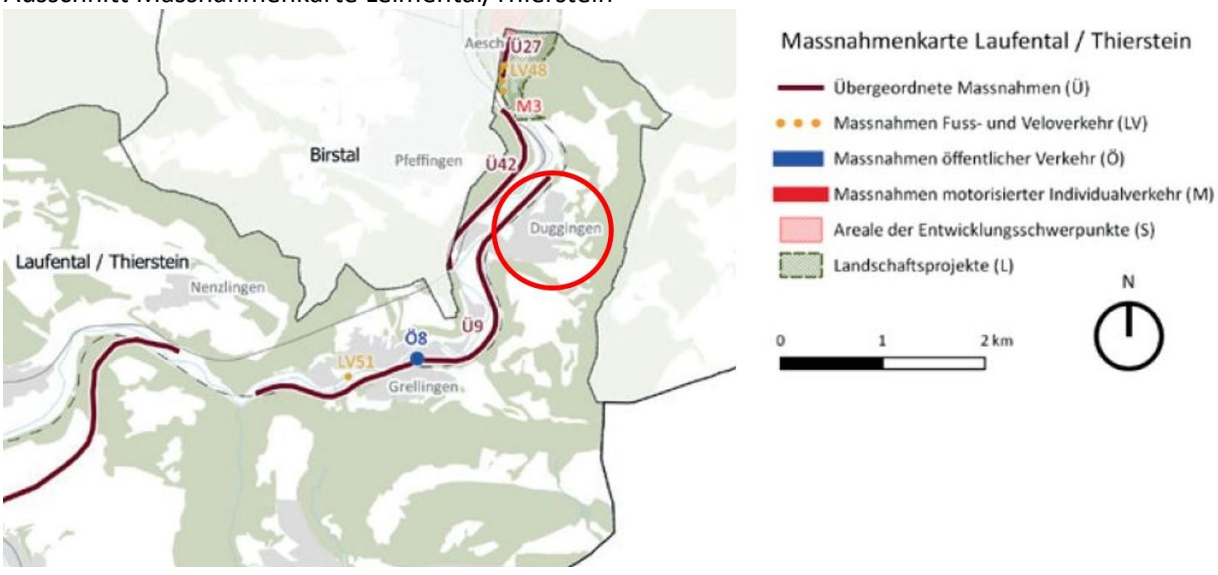
6.2 Agglomerationsprogramm Basel

Die Gemeinde Duggingen liegt gemäss Korridorbericht aus dem Jahr 2016 im Korridor Laufental/Thierstein, dessen Zentrumsgemeinden Laufen und Breitenbach sind. Die Gemeinde Duggingen gehört zum Raumtyp «Äusserer Korridor».

Die Zielvorgaben für die Gemeinden des äusseren Korridors lauten:
- Es soll eine moderate Verdichtung in gut mit dem öffentlichen Verkehr erschlossenen Bauzonen, vorzugsweise im Umfeld von S-Bahn-Stationen angestrebt werden;
- Neben der Entwicklung des Bahnhofumfeldes liegt der Fokus der Siedlungsentwicklung auf den Ortszentren (Aufwertung von Ortszentren).

Die Zielvorgaben für die Gemeinde Duggingen lauten:
«Die Korridorgemeinden bilden die Entwicklungsachse durch das Laufental nach Norden in Richtung des Kerns der Agglomeration Basel. Die gute Erreichbarkeit und die direkten Verbindungen sind Standortvorteile für diese Gemeinden als Wohn- und Arbeitsplatzstandort. Gemeinsam mit den Zentrumsgemeinden sind sie die Standorte, in denen das Bevölkerungswachstum am grössten sein soll. Mit einer angepassten Dichte soll ausreichend Wohnraum bereitgestellt werden. Sie sind aber auch Ausgangspunkt in die Naherholungsgebiete. Ortsdurchfahrten werden saniert und Schwachstellen beseitigt.»

Ausschnitt Massnahmenkarte Leimental/Thierstein

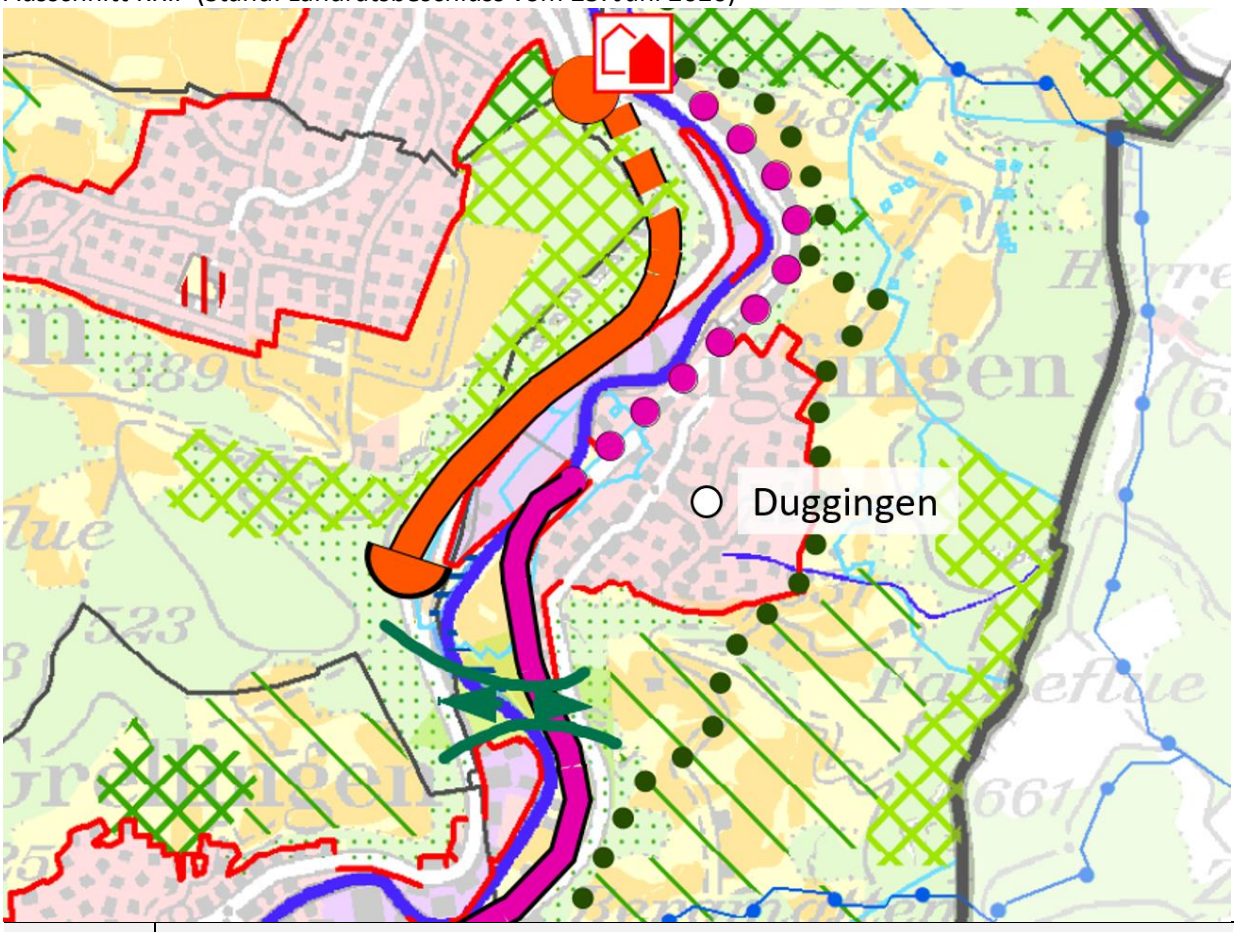


Quelle: Agglomerationsprogramm Basel / eigene Darstellung

6.3 Kantonaler Richtplan Basel-Landschaft (KRIP)

Der kantonale Richtplan des Kantons Basel-Landschaft aus dem Jahr 2010 (Stand: Landratsbeschluss vom 25. Juni 2020) beinhaltet keine spezifischen Aussagen für das Quartierplanareal, mit Ausnahme, dass sich dieses innerhalb des Wohngebiets befindet.

Ausschnitt KRIP (Stand: Landratsbeschluss vom 25. Juni 2020)



Signatur	Beschreibung
	Wohngebiet; Wohn-Mischgebiet; öffentliche Bauten und Anlagen; übrigen Nutzungen (kantonal / ausserkantonal)

Quelle: Kanton Basel-Landschaft / eigene Darstellung

Die Planungsgrundsätze zu den Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (WMZ) im Objektblatt S 1.2 «Bauzonen» besagen, dass erforderliche Wohnflächen durch planerische Massnahmen in folgender Prioritätenfolge sicherzustellen sind:

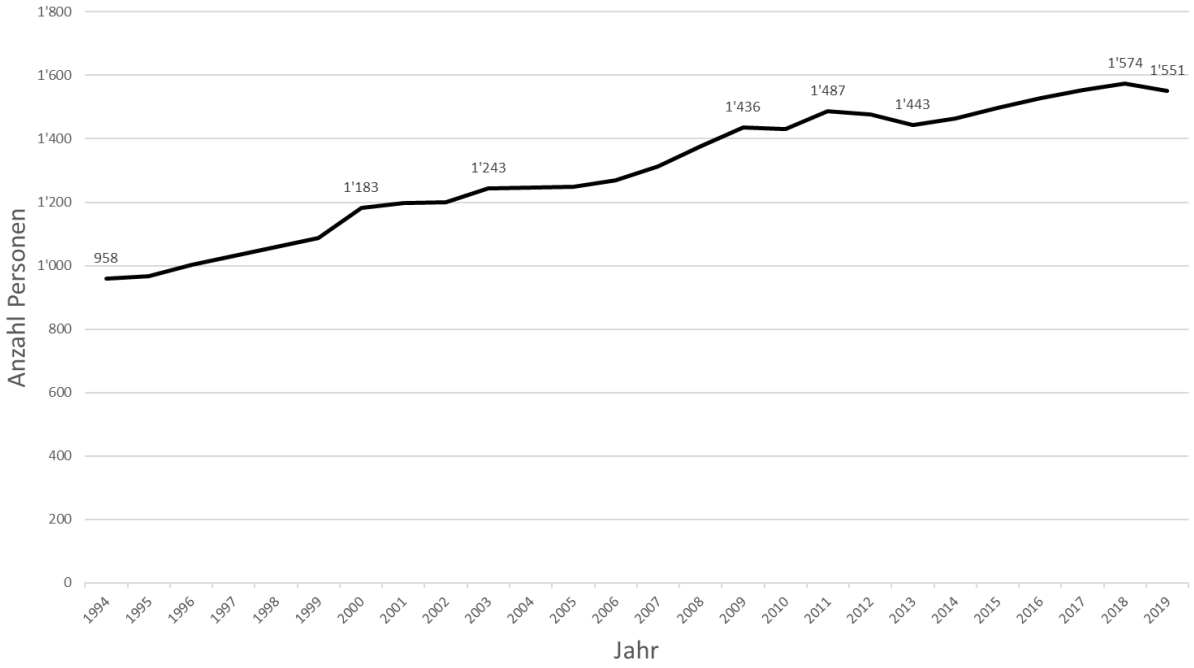
1. Verdichtung bebauter WMZ, dichte Bebauung unbebauter WMZ;
2. Umzonungen (Transformation) von OeWA-Zonen, Arbeitszonen und anderer Bauzonen zu WMZ insbesondere in den Entwicklungsgebieten gemäss Objektblatt S 2.2;
3. Einzonungen.

Die vorliegende Planung erfüllt die Forderung gemäss erster Priorität, also die dichte Bebauung unbebauter WMZ.

6.4 Bevölkerungsentwicklung und Auslastung

Am 31. Dezember 2019 zählte die Bevölkerung der Gemeinde Duggingen 1’551 Personen. Vom Beginn der unten dargestellten Aufzeichnung im Jahr 1994, in dem die Bevölkerung 958 Personen zählte, setzte während fast dreier Jahrzehnte eine stetige Zunahme der Bevölkerungszahl ein, die während vereinzelten Jahren einen leichten Rückgang erfuhr. Im Jahr 2018 wurde mit 1’574 Einwohnern der Höchststand innerhalb der dargestellten Periode erreicht. Von 1994 bis 2019 nahm die Bevölkerungszahl um 593 Personen oder rund 62 % zu.

Bevölkerungsentwicklung 1994 - 2019 der Gemeinde Duggingen



Quelle: Kanton Basel-Landschaft / eigene Darstellung

Die Einwohnerprognose für die Gemeinde Duggingen ist steigend und orientiert sich an dem Bevölkerungsszenario Hoch des Bundesamts für Statistik (BFS), das für die einzelnen Kantone berechnet wurde. Der Kanton Basel-Landschaft wiederum geht in seinen Berechnungen von einem gleichmässigen relativen Bevölkerungswachstum aus und berechnet für alle Gemeinden das gleiche prozentuale Wachstum. Entsprechend prognostiziert der Kanton für die Gemeinde Duggingen 1’724 Einwohner im Jahr 2033, was einen Anstieg gegenüber dem Jahr 2019 von 173 Personen oder rund 11.2 % bedeuten würde.

Das Einwohnerpotenzial wird in den bestehenden WMZ der Gemeinde Duggingen vom Kanton auf 291 zusätzliche Einwohner geschätzt, die bei dichterer Nutzung bebauter und Überbauung unbebauter WMZ zusätzlich Platz finden würden (Stand 31.12.2018).

Die Einwohnerkapazität wird vom Kanton mit 1’832 Einwohner im Jahr 2033 berechnet (Stand 31.12.2018). Damit liegt im Jahr 2033 die Einwohnerkapazität um 108 Einwohner über der Einwohnerprognose von 1’724. Dies bedeutet rechnerisch, dass im Jahr 2033 genügend Flächen für die erwarteten Einwohner zur Verfügung stehen werden, ohne dass neues Land eingezont oder Bauzonen in WMZ umgezont werden müssten.

Dementsprechend beträgt die Auslastung der WMZ, also das Verhältnis zwischen den im Jahr 2033 erwarteten Einwohnern und Beschäftigten und der Kapazität der WMZ im Jahr 2033 gemäss der Methode des Bundes (ARE) 95.6 % und gemäss Methode des Kantons 94.1 %. In beiden Fällen unterschreitet der erwartete zukünftige Bedarf an WMZ die vorhandenen Kapazitäten. Das Ergebnis der Auslastung hätte Einfluss auf die Beurteilung der Machbarkeit von Einzonungen und Umzonungen. Die Quartierplanung stellt jedoch weder eine Einzonung noch eine Umzonung gemäss Definition des Richtplans dar. Denn sowohl die bestehende Wohnzone als auch der zukünftige Quartierplan gelten beide als WMZ. Daran ändert auch die Tatsache nichts, dass die bestehende Wohnzone mittels Quartierplanung in ein Gebiet für Wohnen und Arbeiten umgestaltet wird.

Die Arealüberbauung plant die Erstellung von 42 Wohneinheiten. Wird davon ausgegangen, dass pro Wohneinheit 2.26 Personen wohnen (1'574 Einwohner verteilt auf 696 Wohneinheiten im Jahr 2018 in der Gemeinde Duggingen), werden auf dem Quartierplanareal ca. 95 zusätzliche Personen erwartet. Die Berechnungen des Kantons gingen von weniger zusätzlichen Personen auf dem Areal aus, da die bestehende Wohnzone W2a eine Ausnutzungsziffer von 36 % (ohne Nutzung des Dachgeschosses) zulässt. Da die Kapazität der WMZ um 108 Personen höher liegt als der zu erwartende Anstieg der Bevölkerung, wird die Erstellung der quartierplanmässigen Überbauung keine negativen Auswirkungen auf weitere Entwicklungsmöglichkeiten der Gemeinde Duggingen bewirken.

6.5 Leerwohnungsbestand

Am Stichtag des 1. Juni 2019 betrug der Leerwohnungsbestand in Duggingen 0 Einheiten bei insgesamt 696 Wohneinheiten im Jahr 2018, was einer Quote von 0 % entspricht.
Zwischen den Jahren 1999 und 2019 hat die Anzahl leer stehender Wohneinheiten nie mehr als vier betragen. Die Leerstände für Geschäftsräume sind nicht gemeindespezifisch verfügbar.

Die Leerstandserhebung ist eine stichtagsbezogene Vollerhebung. Für die Kantone Basel-Stadt und Basel-Landschaft erfolgt die Erfassung des Leerwohnungsbestands seit 1995 zentral durch das Statistische Amt des Kantons Basel-Stadt. Um die leerstehenden Wohnungen zu erfassen, werden alle in der Nordwestschweiz tätigen Verwaltungen befragt und mit den Immobilienangeboten in allen (auch den elektronischen) Medien ergänzt. Zudem ist dem Statistischen Amt aus anderen Erhebungen im Immobilienbereich die Fertigstellung von Objekten auf den Stichtag hin bekannt, so dass deren allfälliger Leerstand bei Bedarf gezielt nachgefragt werden kann.

In der Leerwohnungszählung gelten diejenigen Wohnungen als Leerwohnungen, die auf dem Markt zur dauernden Miete von mindestens drei Monaten bzw. zum Kauf angeboten werden. Es werden alle bewohnbaren Wohnungen berücksichtigt, unabhängig davon, ob sie möbliert oder nicht möbliert sind. Mitgerechnet werden auch leerstehende Ferien- oder Zweitwohnungen, sofern sie das ganze Jahr bewohnbar sind.

6.6 Kommunale Voraussetzungen für eine Quartierplanung

Gemäss Ziffer 34.3 des Zonenreglements Siedlung der Gemeinde Duggingen ist die Aufstellung von Quartierplänen grundsätzlich in jeder Bauzone auf dafür geeigneten Arealen möglich. Quartierpläne können von den ordentlichen Zonenvorschriften abweichende Bestimmungen enthalten. Besondere Beachtung ist folgenden Kriterien zu schenken:

Kriterium gemäss Zonenreglement	Erfüllung in der Quartierplaung
Wohnqualität	Attraktive Wohnlage mit Aussicht, minimale Erschliessungsflächen, minimale oberirdische Parkierungsflächen, viel Grünräume, ökologische Aufwertung.
Auswirkungen auf die Nachbarschaft	Im Vergleich zur Regelbauweise war die Gemeinde in die Entwicklung involviert. Qualität ist rechtlich gesichert. Rücksichtnahme auf Sichtachsen. Baukörper weiter zurück als Strassenbaulinie.
Ortsbild	Einbettung ins Ortsbild gewährleistet.
Landschaftsbild	Einbettung in die Landschaft gewährleistet.
Umweltschutz	Lärm und Verkehr in separaten Gutachten untersucht und im Quartierplanreglement geregelt.
Ökologischer Ausgleich	Erstellung attraktiver Grünflächen und ökologischen Ausgleichsflächen. Sicherung mittels Quartierplanvorschriften.
Energieversorgung und -nutzung	Keine spezifischen Regelungen in den Quartierplanvorschriften. Es gilt die übergeordnete Gesetzgebung.
Kapazität der Erschliessungsanlagen	Kapazität ist ausreichend.

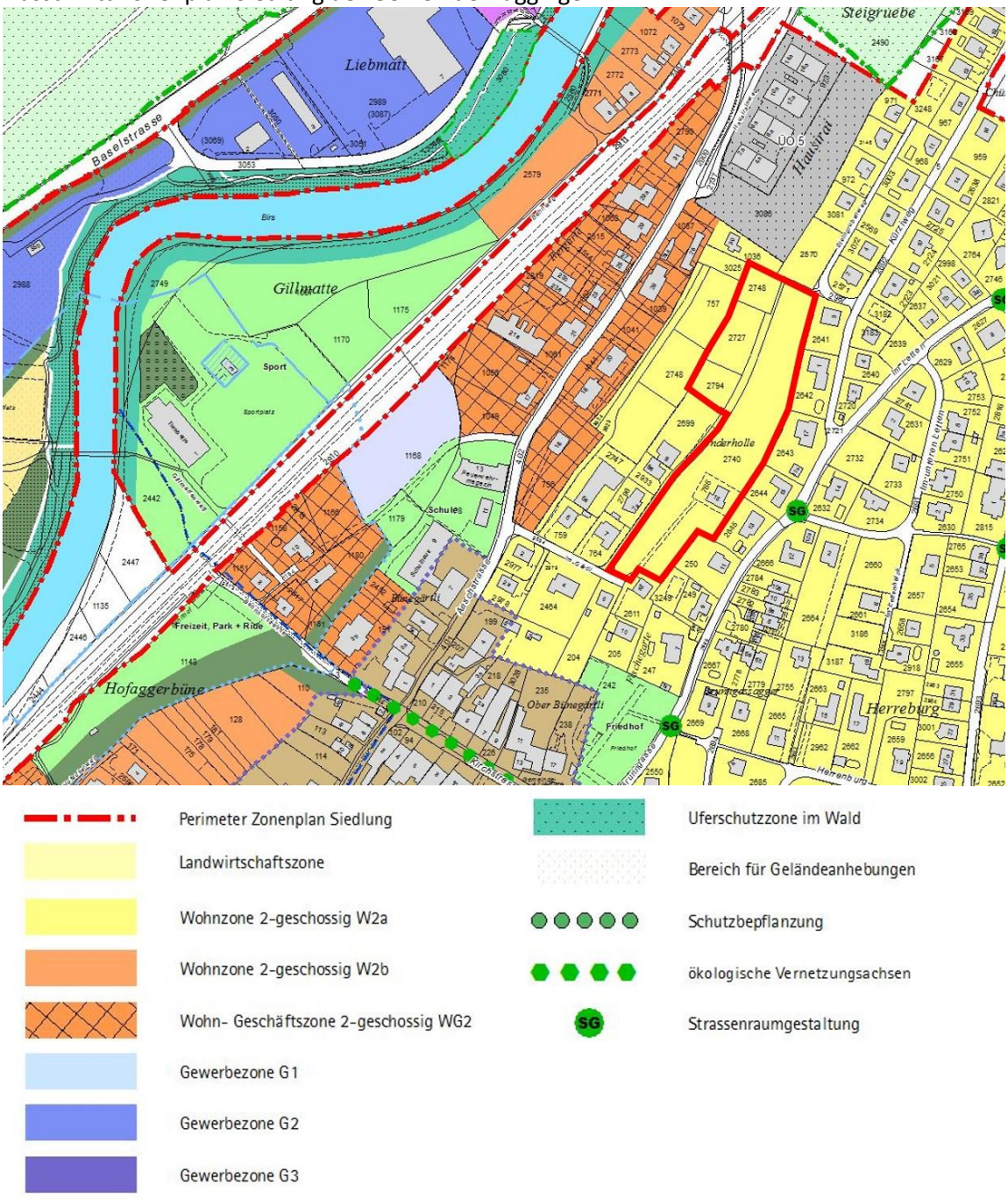
Weiter sind folgende Vorteile der Quartierplanung gegenüber der Regelbauweise hervorzuheben:

- Ermöglichung der Mitsprache und der nachhaltigen Umsetzung der Interessen der Gemeinde und der Einwohner von Duggingen;
- Kompakte und qualitätsvolle Bebauung eines zentralen Areals im Siedlungsgebiet in Fussdistanz zur S-Bahn-Station (ÖV-Güteklassen C und D). Damit qualitative Verdichtung an der dafür geeigneten Stelle. Verhinderung der Zersiedelung. Entspricht besser den Bestrebungen der Raumplanungspolitik als eine Regelbauweise mit einzelnen Einfamilienhäusern;
- Mit der Terrassenhausbebauung kann besser auf Topografie und Terrain reagiert werden als mit der Regelbauweise;
- Im Gegensatz zur Regelbauweise eine Verbesserung der Aussicht bzw. Erhaltung der freien Sicht für die hinterliegenden Grundeigentümer durch die bewusste Setzung der Gebäudelagen und der Gebäudehöhen sowie den bewussten Verzicht auf Steildächer.

6.7 Zonenplan Siedlung

Der Zonenplan Siedlung legt betreffend dem Gebiet Underholle eine Wohnzone W2a fest.

Ausschnitt Zonenplan Siedlung der Gemeinde Duggingen



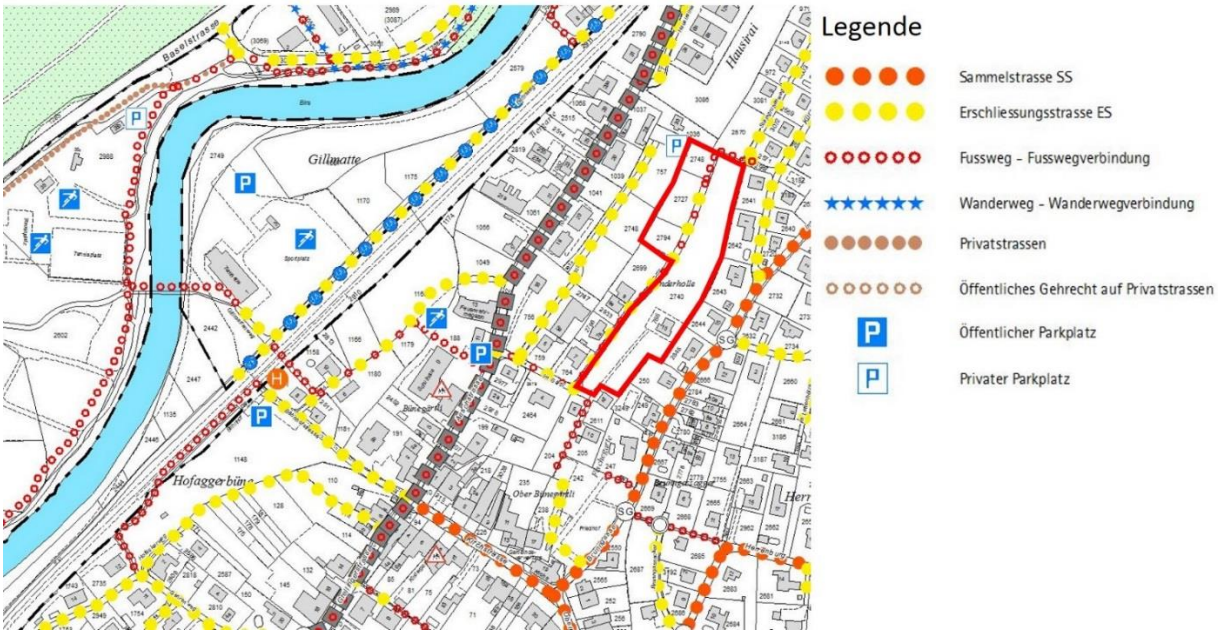
Quelle: Jermann Ingenieure + Geometer AG

Der Zonenplan Siedlung muss aufgrund der Quartierplanung nicht angepasst werden. Mit Erlass der Quartierplanung wird deren Perimeter in den Zonenplan aufgenommen und werden innerhalb des Quartierplanperimeters die Zonenvorschriften Siedlung aufgehoben.

6.8 Strassennetzplan Siedlung

Gemäss aktuellem Strassennetzplan ist innerhalb des Quartierplanperimeters eine Erschliessungsstrasse und ein Fussweg zu realisieren.

Ausschnitt Strassennetzplan Siedlung Duggingen



Quelle: Jermann Ingenieure + Geometer AG

Aufgrund der Quartierplanung muss die Erschliessungsstrasse gemäss Strassennetzplan nicht mehr auf der gesamten Länge erstellt werden, da die verkürzte Strassenführung des Anna Zipper-Wegs das gesamte Areal und die übrigen vom Anna Zipper-Weg abhängigen Parzellen ebenfalls zu erschliessen vermag. Der Fussweg wird vollständig realisiert.

Eine Anpassung des Strassennetzplanes im Zusammenhang mit der Quartierplanung ist nicht notwendig. Der Strassennetzplan hat Richtcharakter, weil er in groben Zügen das öffentliche Strassennetz festlegt (§ 34 RBG). Die Anpassung wäre zu geringfügig, als dass eine Mutation des Strassennetzplans angezeigt wäre. Zudem würde die Gemeindeversammlung mit Beschluss zur Quartierplanung auch der Teilaufhebung der Strasse innerhalb des Quartierplanperimeters zustimmen, auch wenn die entsprechende Änderung des Strassennetzplans formell erst zu einem späteren Zeitpunkt vorgenommen wird. Die Gemeinde wird bei der nächsten Revision des Strassennetzplans die geringfügige Anpassung vornehmen.

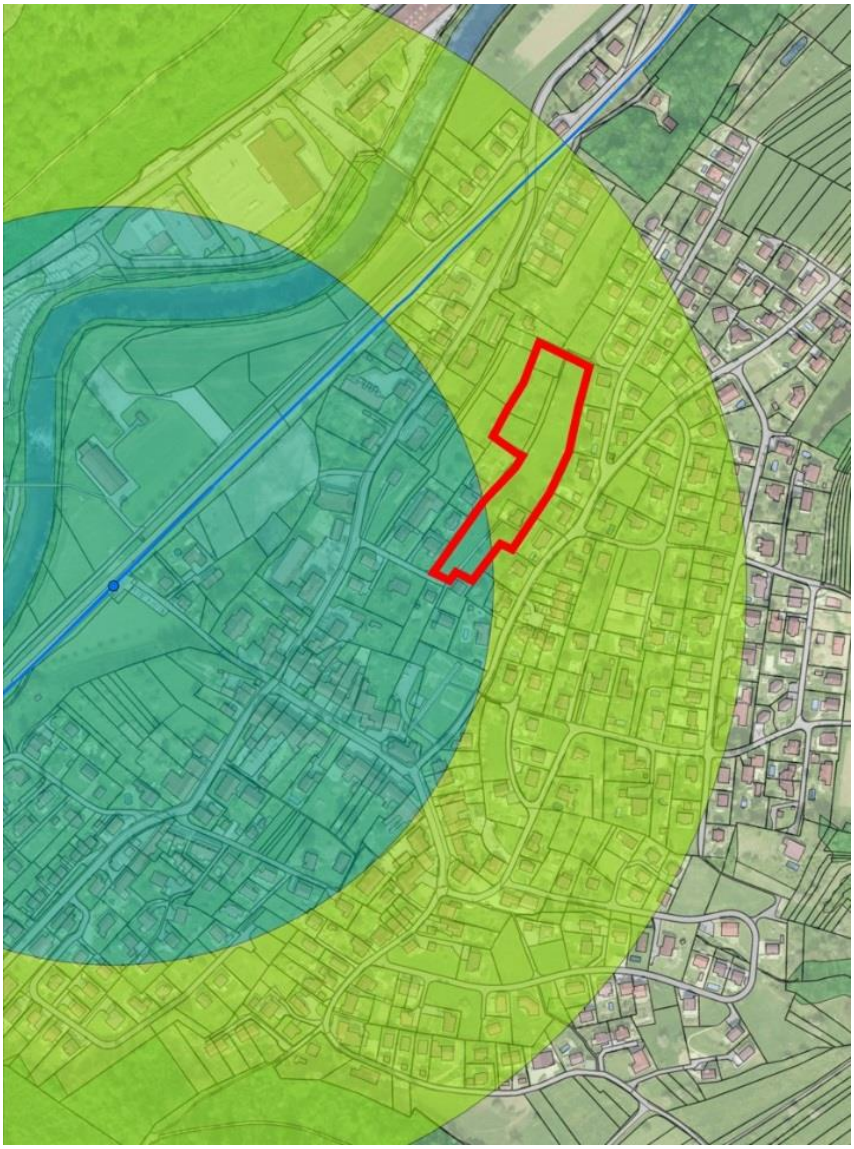
6.9 Erschliessungsqualität

Die Erschliessung des Quartierplanareals ist verhältnismässig gut. Der Autobahnanschluss an die H 18 liegt ca. 1.5 km nördlich vom Areal entfernt. Von der H 18 gelangt man via die Aeschstrasse (Kantonsstrasse) und „Im Gärtli“ zum Areal.

Das Quartierplanareal ist durch den S-Bahnhof Duggingen mit dem öffentlichen Verkehr erschlossen. Die Bahn-Linie S3 verbindet das Gebiet mit dem regionalen Zentrum Laufen und mit der Stadt Basel. Die Zugfahrt nach Laufen dauert zwölf Minuten und die Fahrt nach Basel dauert 17 Minuten. Die Züge

fahren jede halbe Stunde in beide Richtungen. Vom Bahnhof Duggingen bis zum Areal sind rund 350 m bzw. ca. 5 Minuten zu Fuss zurückzulegen. Das Gebiet liegt in der ÖV-Güteklasse C (mittelmässige Erschliessung) und D (geringe Erschliessung).

ÖV-Güteklassen und Haltestelle



Quelle: Kanton Basel-Landschaft / eigene Darstellung

Eine kantonale Radroute verläuft entlang des Bahnwegs. Durch das Quartierplanareal wird eine durchgehende Fusswegverbindung entstehen. Daran anknüpfend bestehen weitere Fusswegverbindungen, einerseits nördlich des Areals als Verbindung zum Steingrubenweg und andererseits südlich des Areals als Verbindung Richtung Gemeindeverwaltung. Durch Duggingen verlaufen diverse Wanderwege.

6.10 Fazit

Die Planung ist konform mit der übergeordneten Gesetzgebung und den kommunalen Vorschriften. Die übergeordneten Planungsinstrumente unterstützen die geplante Entwicklung des Areals.

7 Planungsverfahren

7.1 Workshopverfahren

Es ist der Wunsch aller Beteiligten, eine attraktive und qualitativ hochstehende Entwicklung auf dem Areal herbeizuführen. Einer optimalen Allokation der Nutzungen sowie einer hohen städtebaulichen Gestaltungsqualität wird an diesem zentralen Ort für Duggingen grosse Bedeutung zugemessen, damit hohe Lebensraumqualitäten entstehen können. Die Suche nach der Qualität ist mit einem städtebaulichen Varianzverfahren im Rahmen von drei Workshops erfolgt, in denen die Themen Nutzung, Bebauung, Aussenraum und Verkehr bearbeitet, vertieft geprüft und diskutiert wurden.

Mit dem Workshopverfahren wurden folgende Ziele verfolgt:
- Ausarbeitung von Varianten für eine fundierte und robuste Lösungsfindung;
- Einbezug aller relevanter Parteien für eine breit abgestützte Lösungsfindung.

Das Resultat des Workshopverfahrens ist das Richtprojekt, das die Grundlage für das nachfolgende Quartierplanverfahren darstellt.

7.2 Kantonale Arealbaukommission

Das Richtprojekt als Resultat aus dem Workshopverfahren wurde am 6. Dezember 2018 der Kantonalen Fachkommission zur Beurteilung von Arealüberbauungen (ABK) vorgestellt. Folgende Erwägungen hat die ABK formuliert:

- Die Erschliessung sollte nochmals überprüft werden. Es ist begrüssenswert, dass eine Quartierstrasse vorgesehen ist, allerdings stört die direkte Zufahrt in die Autoeinstellhalle zu den nördlichen Bauten diesen Eindruck nachhaltig. Die Wegführung ist zu überdenken und überarbeiten.
- Die bergseitigen Versätze und insbesondere Abgrabungen bei den Mehrfamilienhäusern erscheinen problematisch.
- Bei den Terrassenhäusern bedeuten die Abgrabungen für die untersten Wohnungen einen Qualitätsverlust. Die «freischwebenden» obersten Wohnungen beeinträchtigen die optische Erscheinung der Terrasse.

Die Erwägungen der ABK wurden geprüft und im Richtprojekt aufgenommen.

7.3 Informationsveranstaltung

Am 9. Mai 2019 hat die Bauherrschaft zu einer öffentlichen Informationsveranstaltung in der Aula des Schulhauses eingeladen.
An der Veranstaltung wurde die Ausgangslage dargelegt, das Richtprojekt vorgestellt sowie über die nächsten Schritte und Termine informiert. Darauf bestand für alle Beteiligten die Möglichkeit, Fragen zu stellen und Anregungen vorzubringen, was rege genutzt wurde.

7.4 Öffentliche Mitwirkung

Mit Beschluss des Gemeinderates vom 16. Juni 2020 hat der Gemeinderat die Quartierplanunterlagen zur öffentlichen Mitwirkung freigegeben.

Die Auflage für das Mitwirkungsverfahren gemäss § 31 Raumplanungs- und Baugesetz und § 8 Strassenreglement fand vom 29. Juni bis 21. August 2020 statt.
Auf die Mitwirkung wurde im Amtsblatt des Kantons Basel-Landschaft Nr. 26 vom 25. Juni 2020, im Dorfblatt 182. Ausgabe Juli/August 2020, im offiziellen Anschlagkasten und auf der Internetseite der Gemeinde aufmerksam gemacht. Fälschlicherweise wurde im Dorfblatt die Mitwirkungsfrist mit 31. Juli 2020 angegeben, doch auch mit diesem Datum bestand mehr als 30 Tage Zeit, um Mitwirkungseingaben zu tätigen.
Die Projektunterlagen konnten auf der Homepage der Gemeinde (www.duggingen.ch/de/verwaltung/planauflagen) und während den Schalterstunden auf der Gemeindeverwaltung eingesehen werden. Allfällige Stellungnahmen zum Quartierplan und -reglement mussten innerhalb der Auflagefrist schriftlich und begründet dem Gemeinderat eingereicht werden.

Mit Schreiben vom 19. August 2020 haben sich zwei Nachbarn zur Planung geäussert. Folgend sind die Eingaben im Detail aufgeführt, verbunden mit der jeweiligen Stellungnahme des Gemeinderates.

1	**Höhere Ausnützung, Minderung Grundstückswert und Wohnqualität**
Eingabe	*Wir haben zur Kenntnis genommen, dass die aktuell vorliegende Quartierplanung beträchtlich von der damals abgeschlossenen und derzeit gültigen Zonenplanung und den Gedanken der Baulandumlegung "UNDERHOLLE / TIERGARTE" abweicht. Zudem soll jetzt die aktuell gültige Wohnzone W2a in eine Zone mit stark verdichteter Bebauungsmöglichkeit umgewandelt werden. Mit dem Faktor 0.7 ist diese dann 3x so hoch wie heute mit Faktor 0.23 für W2a! Mit dieser Umwandlung würden die im Quartierplan gelegenen Parzellen eine erhebliche Wertsteigerung erfahren. Im Gegenzug verlieren bereits bebaute Grundstücke an Marktwert und die durch die Zone W2a sichergestellte Wohnqualität, vor allem Grundstücke in unmittelbarer Angrenzung – aber auch entlang der ganzen Zufahrt ab Aeschstrasse. Das vorliegende Projekt hat daher einen stark spekulativen Beigeschmack. D.h. das Land wurde vermutlich zu Landpreisen auf Niveau W2a erworben und soll jetzt wertsteigernd in eine extensiv nutzbare Zone umgewandelt werden. Solche Vorgehensweisen passen einfach nicht in die heutige Zeit und sollten von einer umsichtig denkenden Gemeinde nicht unterstützt werden! Duggingen hat es bis heute geschafft mit vielen Ein- und Zweifamilienbauten nachhaltig zu wachsen. Dies geht auch in Zukunft, "weniger ist manchmal eben auch mehr..."*
Stellungnahme	Gemäss Zonenreglement der Gemeinde Duggingen bezieht sich die Zahl 0.23 auf die Bebauungsziffer. Die zulässige Nutzungsziffer in der Zone W2a beträgt 0.36, ohne Dachgeschoss. Wird das zulässige Dachgeschoss noch dazugezählt (in der Regel 50 % - 80 % eines Vollgeschosses), beträgt die zulässige Nutzung zwischen 0.45 und 0.5. In den 0.7 des Quartierplans sind alle den Nutzungen dienenden und verwendbaren Geschossflächen enthalten. Die Mehrnutzung gegenüber der Regelbauweise ist nach Meinung des Gemeinderates verhältnismässig. Nichtsdestotrotz hat der Gemeinderat für die vorgebrachten Bedenken Verständnis. Der Gemeinderat vertritt die Haltung, dass die Gemeinde Duggingen sich dem Druck auf das bestehende und nicht ohne weiteres ausdehnbare Siedlungsgebiet

und dem damit zusammenhängenden Auftrag der Siedlungsentwicklung nach innen nicht verweigern kann, sondern im Gegenteil aktiv mitgestalten muss. Der Gemeinderat ist in Kenntnis möglicher negativer Auswirkungen bestrebt, die Siedlungsentwicklung nach innen sorgfältig umzusetzen. Ein Wachstum mit Ein- und Zweifamilienhäusern ist nicht zielführend. An zentralen, gut erreichbaren Lagen, wie vorliegend das Quartierplanareal, soll dichter als mit der Regelbauweise gebaut werden, sofern die Bebauung qualitativen Kriterien genügt. Der Gemeinderat ist der Ansicht, dass das der Quartierplanung zugrundeliegende Vorprojekt, dessen Umsetzung in der Quartierplanung und die mit der Quartierplanung gewährten Möglichkeiten der Einflussnahme durch den Gemeinderat auf das Bauprojekt gute Grundlagen darstellen, um eine qualitätsvolle Bebauung zu gewährleisten. Im Rahmen der Quartierplanung gelten erhöhte Anforderungen an die Qualität. So wurde das Projekt von einem Landschaftsarchitekten mitgestaltet, betreffend Lärm und Verkehr von Fachgutachten geprüft und durch die kantonale Arealbaukommission bezüglich Gestaltung und Wohnqualität mehrmals geprüft. Die jeweiligen Überarbeitungsschritte haben stets zu einem noch besseren Projekt geführt. Gleichzeitig wurde die Ausnützungsziffer im Rahmen der Projektbearbeitung gesenkt.

Würde das Areal gemäss bestehenden Zonenvorschriften bebaut, wäre die Qualität nicht sichergestellt bzw. nicht einforderbar und das Resultat möglicherweise nicht verträglicher als die vorliegende Quartierplanung. Der Gemeinderat hat mit der Sondernutzungsplanung die Gelegenheit wahrgenommen, die Planung mitzugestalten, und er verfolgt das Ziel, das Areal zu einem ausgewogenen und integrierten Bestandteil des Dorfes zu machen.

Der Gemeinderat ist nicht der Meinung, dass die umliegenden Parzellen an Marktwert verlieren. Wie erwähnt, steigt der Siedlungsdruck auch in Duggingen, weshalb auch der Bodenwert parallel dazu steigt, mit oder ohne Quartierplanung in der Nachbarschaft.

Kaufpreise von Boden sind privatrechtlicher Natur, weshalb der Gemeinderat dazu keine Stellung nimmt.

Die Wohnqualität wird in der Nachbarschaft mit der Quartierplanung nicht sinken. Wie oben erwähnt, erfüllt das Projekt auch qualitative Aspekte, mit positiver Auswirkung auch auf die Umgebung. Auf ein unbebautes Areal besteht kein Anspruch und eine Bebauung gemäss geltenden Zonenvorschriften hätte ebenfalls Auswirkungen auf die Nachbarschaft, jedoch ohne höhere qualitative Ansprüche und ohne die Möglichkeit der Mitsprache der Gemeinde.

2	**Reglement – finanzielle Aspekte**
Eingabe	*Das vorliegende Reglement soll nicht nur die äusserliche Erscheinung und das Funktionieren der Bebauung umfassen, sondern auch die finanziellen Aspekte gegenüber der Gemeinde, den direkten Anstössern und den Anstössern der Zufahrt "im Gärtli" sicherstellen. Damit sollen die Folgekosten einer derart extensiven und erträglichen Bebauungsmöglich grundsätzlich durch die Nutzniesser (derzeitige Landbesitzer, Bauherr) getragen werden. D.h. jegliche Anpassungen und Ausbau an der Zufahrt / Zu- und Ableitungen ab Aeschstrasse und allfällige Wertausgleiche an Anstösser.*

Stellungnahme	Grundsätzliche Regelungen zu Erschliessung und entsprechenden Erschliessungsbeiträgen sind in separaten kommunalen Reglementen festgehalten und werden nicht in den Quartierplanvorschriften geregelt. Quartierplanspezifische Regelungen werden allenfalls im Quartierplanvertrag geregelt. Wie bei jedem Bauprojekt hat die Gemeinde ihrem gesetzlichen Auftrag betreffend Erschliessung (Zufahrt, Wasser, Abwasser, Unterhalt etc.) nachzukommen, wobei jeder Grundeigentümer die reglementarisch festgelegten Beiträge zu leisten hat. Dazu gehört unter anderem auch der geplante Teilbau des Anna Zipper-Wegs. Im Rahmen des erstmaligen Ausbaus des Anna Zipper-Wegs nach Bau- und Strassenlinienplan wird es einen Beitragsperimeter mit Kostenfolge für die betroffenen Parzellen geben. Diese Kosten sind von den Anstössern zu tragen und können weder auf die Grundstückeigentümerschaft der Quartierplanung gewälzt noch kann auf die Erschliessung verzichtet werden, da es sich um die Erstellung der rechtmässigen Erschliessung von Baugebiet handelt. Diese Kosten wären auch ohne Quartierplanung auf die umliegenden Grundstückeigentümer zugekommen. Auf einen Beitragsperimeter Wasser und Abwasser wird die Gemeinde verzichten, da die bestehenden Liegenschaften bereits erschlossen sind und die Werkleitungen über Anschlussgebühren finanziert werden. Die Auswirkungen der Quartierplanung auf die durchgeführte Baulandumlegung «Underholle» wurden geprüft. Die entsprechende Information an die Anlieger und allfällige Wertausgleiche erfolgen in einem separaten, öffentlich-rechtlichen Verfahren. Weitere Massnahmen an der Strasse «Im Gärtli» sind nicht geplant, zumal der Ausbau gemäss BSP erst vor kurzer Zeit (2015) erfolgt ist.

3	**Reglement – Lärmschutz**
Eingabe	*Das Thema Lärmschutz sollte im Reglement mit konkreten Vorgaben ergänzt werden, nicht nur ein Vermerk auf die Verordnung des Bundes. Dies vor allem auch in Bezug auf das grosse Verkehrsaufkommen ab Abzweigung Aeschstrasse.*
Stellungnahme	Ein Verkehrsgutachten und ein Lärmschutzgutachten wurden erarbeitet und sind dem Planungsbericht angehängt. Betreffend Lärm wurden die zwei durch die Ein- und Ausfahrt der Autoeinstellhalle am stärksten belasteten Empfangspunkte (Baubereich B und Parzelle Nr. 2699) untersucht und in der Mitte des offenen Fensters berechnet. Die Planungswerte gemäss Lärmschutzverordnung werden am Tag und in der Nacht eingehalten. Die wichtigsten Erkenntnisse aus dem Lärmschutzgutachten werden ins Quartierplanreglement übernommen.

4	**Reglement – Etappierung**
Eingabe	*Die etappenweise Bebauung sollte untersagt werden. Besser sogar zeitlich eingrenzen z.B. max. 3 Jahre und danach eine monatliche Pönalisierung festlegen. Ansonsten kann ein solches Projekt zu einer "unendlichen" Baustelle werden und die Wohnqualität von allen einschränken.*

Stellungnahme	Gesetzlich und im Quartierplanreglement ist festgehalten, dass innerhalb von fünf Jahren seit Rechtskraft der Quartierplanvorschriften mit den Bauarbeiten begonnen werden muss, ansonsten die Quartierplanung zu überprüfen, anzupassen oder aufzuheben ist. Abgesehen davon hat die Bauherrschaft ein Interesse, möglichst kostenschonend zu bauen. Eine Etappierung erhöht die Kosten erheblich, ein Verschleppen der Bauarbeiten ebenfalls. Die Grundeigentümerschaft hat signalisiert, in einem Zug realisieren zu wollen. Die Realisierung der Überbauung in einem Zug wird nicht länger als drei Jahre dauern. Dennoch möchte der Gemeinderat eine etappierte Realisierung nicht verbieten, weil jede Bauherrschaft auf aktuelle Umstände reagieren können muss.

5	**Verkehrsfluss und -sicherheit**
Eingabe	*In diesem Zusammenhang ist die Einfahrt in die Aeschstrasse zu überdenken und zu regeln. Mit 42 neuen Wohneinheiten ist diese zu Stosszeiten stark erschwert und mit der damaligen Planung stellt sie auch ein Sicherheitsrisiko dar.*
Stellungnahme	Das Verkehrsgutachten, das dem Planungsbericht angehängt ist, geht auf die Situation an der Aeschstrasse ein. Zur ungesteuerten Einmündung Aeschstrasse/Im Gärtli (Knoten ohne Lichtsignalanlage) wurde eine Leistungsberechnung durchgeführt. Das Verkehrsgutachten kommt zum Schluss, dass angesichts der tiefen Knotenbelastungen die Leistungsfähigkeit inkl. der Quartierplanung völlig unproblematisch ist. Der Knoten weist auch in den Spitzenstunden die beste Verkehrsqualitätsstufe A auf. Die mittleren Wartezeiten sind bei allen Strömen unter 10 Sekunden und es tritt kein nennenswerter Rückstau auf.

6	**Verkehrsfluss und -sicherheit**
Eingabe	*Die Bautätigkeiten müssen so organisiert sein, dass die Anwohner jederzeit Zufahrt zu ihrem Haus haben.*
Stellungnahme	Der Gemeinderat kann nicht garantieren, dass die Zufahrten zu den benachbarten Gebäuden jederzeit möglich sein werden. Mit Einschränkungen ist zu rechnen. Die Gemeinde wird diesfalls Hand für objektiv zumutbare Lösungen bieten.

7	**Rechtsgültige Erschliessung**
Eingabe	*Die Erschliessung von Parzellen muss ja grundsätzlich nur bis an die Parzellengrenze erfolgen. Im Rahmen der vorliegenden Quartierplanung werden die Parzellen 2740/2794/2727/2748 zusammengefasst, wonach das Areal direkt an die Strasse "im Gärtli" anschliesst.*
Stellungnahme	Das Quartierplanareal soll in sechs neue Parzellen aufgeteilt werden (pro Baubereich eine Parzelle). Um diese Parzellen rechtsgültig zu erschliessen, wird der Anna Zipper-Weg bis zur Einfahrt in die Autoeinstellhalle erstellt. Die hinteren Parzellen werden mit einer Anmerkungsparzelle erschlossen.

8	**Erschliessung via «im Gärtli»**
Eingabe	*Warum wird denn das neue Quartier nicht direkt von der Strasse "im Gärtli" erschlossen? Die Einfahrt könnte bereits dort unterirdisch erfolgen, dadurch entsteht mehr Platz für Grünflächen und auch weniger Lärmemissionen durch Fahrzeuge. Die aktuell gültige Planung könnte somit wieder rückgängig gemacht werden,*

	denn die Parzellen 2796/2933/2699 sind durch die heutige Zufahrt bereits erschlossen (gegebenenfalls kann auch eine private Strassenparzelle erstellt werden). Es erfolgt eine Rückverteilung des Landes und die Gemeinde wird um die zusätzliche Verantwortung einer neuen Strasse entlastet.
Stellungnahme	Der Teilbau des Anna Zipper-Wegs erschliesst nicht nur das Quartierplanareal, sondern auch die Parzellen Nr. 2699, Nr. 2933 und Nr. 2796, die ausserhalb des Quartierplanperimeters liegen. Aufgrund der Topografie ist eine Autoeinstellhalleneinfahrt Eingangs des Quartierplanareals ungeeignet. Auch würde die Einstellhalle unverhältnismässig langgezogen und damit ineffizient. Zudem muss die Zufahrt für die Feuerwehr mindestens bis zur geplanten Autoeinstellhalleneinfahrt gewährleistet sein, ansonsten die diesbezüglichen gesetzlichen Vorgaben nicht erfüllt werden können.

9	**Baulandumlegung**
Eingabe	*Die aktuell gültige Planung haben die Grundeigentümer mit rund CHF 166'000.- finanziert, und dies war bereits der zweite Planungsablauf. Es besteht daher keine Bereitschaft nochmals eine zusätzliche Umplanung zu finanzieren!*
Stellungnahme	Die Auswirkungen der Quartierplanung auf die durchgeführte Baulandumlegung «Underholle» wurden geprüft. Die entsprechende Information an die Anlieger und allfällige Wertausgleiche erfolgen in einem separaten, öffentlich-rechtlichen Verfahren.

10	**Im Gärtli 15**
Eingabe	*Das auf 2740 erwähnte "Gartenhaus" ist zum heutigen Zeitpunkt ein bewohntes Einfamilienhaus.*
Stellungnahme	Der Gemeinderat nimmt dies zur Kenntnis. Es obliegt der Grundeigentümerin, die Realisierung der Bebauung mit der Bewohnerschaft des Areals zu koordinieren.

Die Gemeinde hat die Stellungnahme vorgängig den Mitwirkenden zugestellt. Am 18. Mai 2021 hätte dazu mit den Mitwirkenden ein Mitwirkungsgespräch stattfinden sollen.

Die Mitwirkenden haben das Gespräch – auch nach Rückfrage durch der Gemeinde – nicht wahrnehmen wollen, weil für sie die Stellungnahme der Gemeinde wenig fassbar sei, sie konkrete Ideen und Vorschläge zu ihren Anliegen sowie eine Aufstellung über allfällige Kosten und Gutschriften erwartet hätten.

Der Gemeinderat hätte ein gemeinsames Gespräch sehr begrüsst, da es das gegenseitige Verständnis der jeweiligen Anliegen gefördert hätte. Auch hätten Unklarheiten und Fragen geklärt werden können. Zu den von den Mitwirkenden vorgebrachten Mängel der Stellungnahme ist der Gemeinderat der Meinung, dass auf alle Punkte eine fundierte und nachvollziehbare Stellungnahme erfolgt ist, dass auf gewisse Punkte eingegangen werden konnte und die Nicht-Berücksichtigung anderer Punkte jeweils begründet werden kann, dass das Projekt und die darauf aufbauende Quartierplanung insgesamt ausgewogen und verhältnismässig sind und der Gemeinderat grundsätzlich daran festhält. Auf das separate Verfahren betreffend Rückabwicklung der Baulandumlegung wurde bereits hingewiesen. An diesem Verfahren wird auch über das Strassenbauprojekt Anna Zipper-Weg inkl. Perimeter informiert.

7.5 Kantonale Vorprüfung

Mit Beschluss des Gemeinderates vom 16. Juni 2020 hat der Gemeinderat die Quartierplanunterlagen für die kantonale Vorprüfung freigegeben. Mit Schreiben vom 22. Juni 2020 sind die Planungsunterlagen an den Kanton, Amt für Raumplanung, eingereicht worden. Mit Schreiben vom 29. September 2020 hat der Kanton, Amt für Raumplanung, der Gemeinde Duggingen die Stellungnahme zur Vorprüfung zukommen lassen.

Folgend sind die Eingaben im Detail aufgeführt, verbunden mit der jeweiligen Stellungnahme des Gemeinderates.

1	**Quartierplan – Bau- und Strassenlinien – Festsetzung**
Zwingende Vorgabe	*Die bestehende Baulinie östlich des Anna Zipper-Wegs ist, abgesehen vom Teil entlang des Baubereichs A, aus unserer Sicht nicht notwendig, ebenso wenig der neue Abschnitt der Baulinie am Ende des Anna Zipper-Weges. Der notwendige Abschnitt entlang des Baubereichs A ist im Quartierplan festzulegen, ebenso die bestehende Strassenlinie.*
Stellungnahme	Die Gemeinde Duggingen hat ihre Strassen durchgehend mit einem Strassenbaulinienkorridor versehen. Die jeweiligen Abstände ergeben sich auf Grundlage einer Interessenabwägung unter Berücksichtigung der Themen Städtebau, Strassenbau, Verkehrssicherheit und Grundeigentum. Innerhalb eines Strassenbaulinienkorridors sind keinerlei Bauten und Anlagen zulässig, vorbehältlich § 54 RBV (Bauten und Bauteile zwischen Bau- und Strassenlinien). Über die Strassenbaulinien hinaus sieht die Gemeinde jedoch keinerlei Anlass, Bauten und Anlagen zu verhindern. Beim Anna Zipper-Weg beträgt der Abstand von der Strassenbaulinie zur Strassenlinie 3 Meter. Der gesetzliche Abstand betrüge 4 Meter, weshalb die Gemeinde an der durchgehenden Legung der Strassenbaulinien mit einem Abstand von 3 Metern festhält.

2	**Quartierplan – Bau- und Strassenlinien – Standort für Entsorgung**
Zwingende Vorgabe	*Nach konstanter regierungsrätlicher Genehmigungspraxis können bestehende Bauten nur in begründeten Fällen umfahren werden: Wenn ein Grundstück in Beachtung der Grenzabstände und der Baulinien nicht mehr überbaubar wäre oder wenn es sich um wertvolle Bauten im Sinne der Denkmalpflege (Eigenwert, erhaltenswerte Bausubstanz) resp. im Sinne des Ortsbildschutzes handelt. Im Quartierplan ist die Umfahrung des Standortes für Entsorgung vorgesehen. Es handelt sich also nicht einmal um eine bestehende Baute (was schon problematisch wäre), sondern um eine zukünftig vorgesehene Nutzung. Eine allfällige Baute dürfte zudem die Sicht für wendende Fahrzeuge behindern. Der Planungsbericht macht zu dieser Baulinie keine Aussagen. Die Positionierung der Entsorgung (bzw. die Ausführung als Baute, welche eine Baulinie notwendig macht), ist daher nochmals zu überprüfen. Auf die umfahrende Baulinie ist zu verzichten.*
Stellungnahme	Das Projekt wurde angepasst. Die Entsorgungsstation liegt nun hinter der bestehenden Strassenbaulinie.

3	Quartierplan – Bau- und Strassenlinien – Mutation des BSP
Zwingende Vorgabe	*Aus unserer Sicht wäre die sinnvollste Lösung eine gleichzeitige Mutation zum BSP «Anna Zipper-Weg / Tiergartenweg / Im Gärtli», welche sämtliche Bau- und Strassenlinien innerhalb des QP-Perimeters sowie den nicht mehr notwendigen Teil der Baulinie auf Parzelle Nr. 2699 aufhebt und den neuen Teil der Baulinie auf demselben Grundstück festlegt (Parzelle Nr. 2699 liegt ausserhalb des QP-Perimeters, daher kann in diesem Bereich kein verbindlicher Inhalt des QP festgelegt werden; siehe Art. 3 Abs. 1 QP-Reglement).*
Stellungnahme	Es wurde eine separate Mutation des BSP «Anna Zipper-Weg / Tiergartenweg / Im Gärtli» erstellt. Die Mutation BSP ist Teil des Planungsverfahrens.

4	Quartierplan – Bäume
Zwingende Vorgabe	*Es ist zu prüfen, ob ein Teil des Baumbestandes erhalten und planerisch geschützt werden kann («zu erhaltender Baum»).*
Stellungnahme	Die Erhaltung gewisser Bäume wurde geprüft. Aufgrund der Topografie, der Terrassenhausbauweise und der Erstellung der unterirdischen Autoeinstellhalle werden Baugruben und bauliche Massnahmen notwendig sein, die einen Erhalt bestehender Bäume verunmöglichen. Entsprechender Ersatz, also die Pflanzung neuer Bäume, ist in den Quartierplanvorschriften vorgeschrieben.

5	Quartierplanreglement Ziffer 6.2 Material- und Farbkonzept und Ziffer 7.2 Umgebungsplan
Zwingende Vorgabe	*Das Baubewilligungswesen sowie die Bewilligungspflicht bzw. das Erfordernis einer Baubewilligung von Bauten und Anlagen im RBG sowie in der Verordnung dazu (RBV) sind abschliessend geregelt. Die Gemeinden können diesbezüglich weder zusätzliche kommunale Bewilligungsverfahren einführen noch zusätzliche Restriktionen erlassen. In der Bewilligungskompetenz des Gemeinderates liegen lediglich die Bauten und Anlagen gemäss § 92 RBV. Zudem legt die RBV die Anforderungen an Baugesuchsunterlagen abschliessend fest. Insofern kann der Gemeinderat keine zusätzlich einzureichenden Dokumente bestimmen. Sofern für die Beurteilung von Baugesuchen notwendig, kann der Gemeinderat indes die Einreichung von zusätzlichen Dokumenten bei der Baubewilligungsbehörde beantragen.*
Stellungnahme	Die genannten Stellen im Quartierplanreglement wurden wie folgt umformuliert: «Um Baugesuche im Hinblick auf Ziffer 6.1 beurteilen zu können, kann der Gemeinderat bei der Baubewilligungsbehörde die Einreichung eines Material- und Farbkonzepts beantragen. Deshalb ist bereits im Rahmen der Erarbeitung des Bauprojekts dem Gemeinderat ein Material- und Farbkonzept vorzustellen.»

6	Quartierplanreglement – Ziffer 5 Lage und Ausdehnung der Bauten und Anlagen
Zwingende Vorgabe	*Wir stellen fest, dass die Baubereiche z.T. nahe an die Nachbarparzellen stossen. Aufgrund der möglichen Gebäudelänge und -höhe unterschreiten die Baubereiche die gesetzlichen Grenzabstände. Die Grenzabstände gemäss § 90 RBG gegenüber den umliegenden Parzellen müssen eingehalten werden, bzw. es sind gegebenenfalls Dienstbarkeiten zu definieren und im Grundbuch einzutragen. Eine abschliessende Prüfung ist erst möglich, wenn ein ordentliches Baugesuch mit den Terrainaufnahmen (gewachsenes Terrain) vorliegt.*

Stellungnahme	Die Systematik betreffend die Grenzabstände wird im Planungsbericht beschrieben. Entscheidend ist nicht der Baubereich, sondern die tatsächlich erstellte Baute. Aufgrund der Terrassenhausbauweise mit ihrer geschossweisen Rückversetzung werden die Grenzabstände für jedes Geschoss anders berechnet. Die Grenzabstände wurden auf Grundlage des Vorprojekts überprüft und können unter Bezugnahme des gewachsenen Terrains durchgehend eingehalten werden. Der entsprechende Nachweis ist im Baubewilligungsverfahren zu erbringen.

7	**Quartierplanreglement – Hindernisfreies Bauen**
Zwingende Vorgabe	*Sämtliche Bauten sowie die Umgebung (Erschliessung) müssen den gesetzlichen Bestimmungen von § 108 des Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) über das behindertengerechte Bauen entsprechen. Demnach sind Bauten und Anlagen mit Publikumsverkehr, öffentlichem Zugang, Arbeitsplätzen sowie mit mehr als sechs Wohnungen so zu gestalten, dass ihre Benützung auch Behinderten möglich ist. Für die Beurteilung und Ausführung behindertengerechter Bauweise ist die SIA Norm 500:2009 (SN 521500) massgebend.*
Stellungnahme	Die Bauprojekte haben die gesetzlichen und übergeordneten Vorgaben zum hindernisfreien Bauen zu berücksichtigen. Der entsprechende Nachweis ist im Baubewilligungsverfahren zu erbringen. Eine diesbezügliche Aufnahme in die Quartierplanvorschriften wäre redundant.

8	**Quartierplanreglement – Ziffer 6.4 Dachflächen**
Zwingende Vorgabe	*Eine Kombination von Begrünung und Solarenergie-Nutzung ist durchaus möglich. Daher ist die Ausnahme mit einer «kann»-Formulierung zu relativieren.*
Stellungnahme	Der Absatz wurde entsprechend umformuliert.

9	**Quartierplanreglement – Vogelschutz**
Zwingende Vorgabe	*Bestimmung ergänzen betr. Verglasung.*
Stellungnahme	Das Quartierplanreglement wurde wie folgt ergänzt: «Glasfassaden sind so zu gestalten, dass Vogelkollisionen vermieden werden.»

10	**Quartierplanreglement – Lichtverschmutzung**
Zwingende Vorgabe	*Bestimmung ergänzen, um Lichtverschmutzung zu vermeiden.*
Stellungnahme	Im Quartierplanreglement wurde die Bestimmung zur Beleuchtung des Fuss- und Velowegs mit einem entsprechenden Hinweis ergänzt. Jedoch wäre eine darüberhinausgehende Regelung zur Lichtverschmutzung für das gesamte Quartierplanareal im Hinblick auf die Dimension der Problematik nicht zielführend. Das Thema Lichtverschmutzung ist für das gesamte Gemeindegebiet anzugehen. Im Quartierplanareal entstehen vorwiegend Wohnungen und verursachen als solche keine übermässige oder unverhältnismässige Lichtverschmutzung im Siedlungsgebiet. Würde es sich um ein Gewerbegebiet mit Beleuchtung von Lager- und Umschlagplätzen und grossen Leuchtschriftzügen handeln, könnte eine arealbezogene Regelung sinnvoll sein.

11	**Quartierplanreglement – Veloabstellplätze**
Empfehlung	*Im Sinne der erschliessungsmässigen Qualität (vgl. Abschnitt 2, Abs. 1) empfehlen wir, konkrete Vorgaben für die Ausgestaltung von Veloabstellplätzen ins Reglement aufzunehmen.*
Stellungnahme	Der Gemeinderat hat sich mit dem Quartierplanreglement vorbehalten, in die Gestaltung der Bauten und Anlagen einbezogen zu werden. Spezifische Vorgaben zur Gestaltung von Veloabstellplätzen im Quartierplanreglement empfindet der Gemeinderat als nicht stufengerecht.

12	**Quartierplanreglement – Ziffer 8 Verkehr und Entsorgung**
Hinweis	*Die genaue Anzahl der Autoabstellplätze kann erst im Baugesuchsverfahren geprüft werden.*
Stellungnahme	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

13	**Planungs- und Begleitbericht – Verkehr**
Zwingende Vorgabe	*Quartierpläne bezwecken gemäss RBG § 37 Abs. 1 eine «erschliessungsmässig gute» Überbauung. Die erwartete Verkehrserzeugung und ihre Auswirkungen auf das umliegende Kantonsstrassennetz und ÖV-Netz sind darzustellen und ihre Verträglichkeit ist zu beurteilen. (Die kurze, pauschale Angabe ohne Herleitung in der Tabelle auf S. 26 genügt nicht.)* *Für die Prüfung der verkehrlichen Auswirkungen ist der in der zulässigen BGF maximal plausible «ungünstigste» (also am meisten Verkehr erzeugende) Fall bezüglich Anzahl Wohnungen und weiteren Nutzungen sowie zugehörigen Parkplätzen zu Grunde zu legen (allein auf ein Richtprojekt darf nicht abgestützt werden).*
Stellungnahme	Ein Verkehrsgutachten wurde erarbeitet und ist dem Planungsbericht angehängt.

14	**Planungs- und Begleitbericht – Entwässerung**
Zwingende Vorgabe	*Die Grundlagen für die gewässerschutzkonforme und starkregensichere Entwässerung müssen im Planungsbericht erwähnt und berücksichtigt werden. Da in der Quartierplanung auch Regelungen über die Dichte und Art der baulichen Nutzung getroffen werden, sind diese mit den im Generellen Entwässerungsplan (GEP) festgelegten Anforderungen für den Umgang mit dem Regenwasser abzustimmen. Gegebenenfalls sind auch konkrete Aussagen zur Abflussbegrenzung von den Liegenschaften des Quartiers durch Retention und Versickerung von Niederschlagsabwasser im Quartierplan und im Reglement aufzunehmen und auf die Gewässerschutzgesetze und den GEP Duggingen abzustützen.*
Stellungnahme	Die Vorgaben der Gewässerschutzgesetzgebung und des GEP Duggingen sind einzuhalten. Eine Anpassung des GEP Duggingen ist aufgrund der Quartierplanung nicht notwendig. Im Rahmen des Baugesuches wird der Umgang mit dem Abwasser und dem Regenwasser inkl. der entsprechenden Mengen aufzuzeigen sein.

15	Planungs- und Begleitbericht – Lärmschutznachweis Autoeinstellhalle
Zwingende Vorgabe	*Mit einem Lärmschutznachweis ist für die Autoeinstellhalle der Beurteilungspegel (Lr) gemäss Lärmschutzverordnung (LSV) Kapitel 3 bis 7 und Anhang 6 aufzuzeigen. Es ist nachzuweisen, dass die Planungswerte eingehalten sind.*
Stellungnahme	Ein Lärmschutzgutachten wurde erarbeitet und ist dem Planungsbericht angehängt.

7.6 Beschlussfassung Gemeinderat

Folgt

7.7 Beschlussfassung Gemeindeversammlung

Folgt

7.8 Referendumsfrist

Folgt

7.9 Planauflage

Folgt

8 Genehmigungsantrag

Der Gemeinderat Duggingen stellt beim Regierungsrat den Antrag, die Quartierplanung Anna Zipper-Weg vorbehaltslos zu genehmigen.

Duggingen, den _____

Namens des Gemeinderates

Der Gemeindepräsident	Der Gemeindeverwalter
Beat Fankhauser	Christian Friedli

Gemeinde Duggingen
Kanton Basel-Landschaft

Quartierplanung Anna Zipper-Weg

Quartierplanvertrag

Planungsstand
Gemeindeversammlung

Auftrag
51.4.2282.079

Datum
21. Juli 2021

Inhalt

Quartierplanvertrag

1 Vertragsparteien 3

2 Allgemein 4

3 Landabtretung 5

4 Grenzmutation 6

5 Öffentlich zugänglicher Fuss- und Veloweg 7

6 Anna Zipper-Weg 8

7 Realisierung 10

8 Infrastrukturbeitrag 12

9 Anmerkungen und Dienstbarkeiten 14

9.1 Anmerkungen 14

9.1.1 Bestehende Anmerkungen 14

9.1.2 Neue Anmerkungen 14

9.2 Dienstbarkeiten 15

10 Schlussbestimmungen 16

11 Unterschriften 17

Anhang 1 Grenzmutationsplan (Mutationsplan Nr. 1636) vom 18.02.2021

Anhang 2 Dienstbarkeitenplan (Mutationsplan Nr. 1636) vom 01.04.2021

1 Vertragsparteien

Die nachstehend aufgeführten Vertragsparteien

Römer Immobilien AG Schaffhauserstrasse 43 4332 Stein	Eigentümerin der Parzellen Nr. 2727, Nr. 2740, Nr. 2748, Nr. 2794
Einwohnergemeinde Duggingen Kirchstrasse 17 4202 Duggingen	Eigentümerin der Parzelle Nr. 3022

schliessen folgenden Quartierplanvertrag (im Folgenden als «Vertrag» bezeichnet) ab.

2 Allgemein

Zweck	1	Dieser Vertrag regelt die Beziehungen zwischen den unter Klausel 1 aufgeführten Parteien innerhalb des Perimeters der Quartierplanung Anna Zipper-Weg. Er ist Grundlage für die Neuparzellierung des Gebiets und die Gewährung von Dienstbarkeiten sowie die entsprechenden Beurkundungen im Grundbuch. Ziel des Vertrags ist, die Umsetzung und die Funktionsfähigkeit der Quartierplanung zu gewährleisten.
Bedeutung	2	Dieser Vertrag ist der Vorvertrag für die später abzuschliessenden, öffentlich zu beurkundenden Hauptverträge (Dienstbarkeitsverträge, Vertrag betreffend Landabtretung etc.) und als solcher selbst öffentlich zu beurkunden. Die öffentliche Beurkundung dieses Vertrags ist Voraussetzung für die Genehmigung der Quartierplanung durch den Regierungsrat.
Grundlage	3	Dieser Vertrag basiert auf der Quartierplanung Anna Zipper-Weg.
Bestandteile	4	Dieser Vertrag besteht aus seinem hier gezeigten Text und den im Inhaltsverzeichnis als Anhang aufgeführten Plänen.
Widerspruchfall	5	Im Falle eines Widerspruchs zu früher getroffenen Abmachungen, Vereinbarungen, Verträgen und anderen Verpflichtungen geht dieser Vertrag vor.

3 Landabtretung

Vereinbarung	1	Die Vertragsparteien vereinbaren auf Grundlage des Grenzmutationsplans (Anhang 1), dass die Einwohnergemeinde Duggingen den südlichen Teil der Parzelle Nr. 3022 im Eigentum behält und den nördlichen Teil der Parzelle Nr. 3022 der Römer Immobilien AG abtritt.
Fläche	2	Der an die Römer Immobilien AG abzutretende Teil der Parzelle Nr. 3022 gemäss Klausel 3.1 weist eine Fläche von 416 m^2 auf. Der im Eigentum der Einwohnergemeinde Duggingen verbleibende Teil der Parzelle Nr. 3022 weist eine Fläche von 475 m^2 auf.
Entschädigung	3	Der an die Römer Immobilien AG abzutretende Teil der Parzelle Nr. 3022 wird von der Einwohnergemeinde Duggingen entschädigungslos an die Römer Immobilien AG abgetreten.
Durchführung	4	Die Landabtretung erfolgt im Zusammenhang mit der Grenzmutation (vgl. Klausel 4) im Rahmen des Quartierplanverfahrens.
Verpflichtung	5	Die Römer Immobilien AG verpflichtet sich, den von der Einwohnergemeinde Duggingen übernommenen Parzellenteil entsprechend den Quartierplanvorschriften und den in Klausel 7 genannten Leistungen zu gestalten.
Kosten/Gebühren	6	Die Römer Immobilien AG übernimmt sämtliche Kosten und Gebühren, die im Zusammenhang mit der Landabtretung entstehen (Geometer, Notariat, Grundbuchamt etc.).

4 Grenzmutation

Vereinbarung	1	Die Römer Immobilien AG verpflichtet sich, die Grenzmutation Nr. 1636 (Anhang 1) im Rahmen des Quartierplanverfahrens durchzuführen. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens steht es der Römer Immobilien AG frei, ihr Grundstück neu zu parzellieren.
Durchführung	2	Die Grenzmutation wird von der Römer Immobilien AG in Auftrag gegeben. Die Grenzmutation erfolgt im Zusammenhang mit der Landabtretung (vgl. Klausel 3) im Rahmen des Quartierplanverfahrens.
Kosten/Gebühren	3	Die Römer Immobilien AG übernimmt sämtliche Kosten und Gebühren, die im Zusammenhang mit der Grenzmutation entstehen (Geometer, Notariat, Grundbuchamt etc.).

5 Öffentlich zugänglicher Fuss- und Veloweg

Vereinbarung	1	Die Vertragsparteien vereinbaren die Realisierung eines öffentlich zugänglichen Fuss- und Velowegs als Verbindung der kommunalen Strassen «Im Gärtli» und «Steingrubenweg» mit folgenden gegenseitigen Rechten und Pflichten.
Grundlage	2	Grundlage sind der Dienstbarkeitenplan (Anhang 2) und der rechtsgültige Quartierplan Anna Zipper-Weg.
Dienstbarkeit	3	Die Römer Immobilien AG räumt der Einwohnergemeinde Duggingen ein öffentliches Gehrecht und ein Fahrrecht für Velos ein. Die genannten Rechte sind als Dienstbarkeiten zu Gunsten der Einwohnergemeinde Duggingen durch die Römer Immobilien AG im Grundbuch einzutragen.
Wegführung und Ausmass	4	Die Wegführung und das Ausmass des öffentlich zugänglichen Fuss- und Velowegs richten sich nach der schematischen Linie N1 gemäss Dienstbarkeitenplan (Anhang 2) und dem rechtsgültigen Quartierplan Anna Zipper-Weg. Die definitive Wegführung und das definitive Ausmass richten sich nach dem Baugesuch bzw. Umgebungsplan.
Inhalt und Gestaltung	5	Der öffentlich zugängliche Fuss- und Veloweg beinhaltet Fundation, Belag (Hartbelag oder Chaussierung/Mergelung), Randabschlüsse, Anschlüsse an den südlichen Teil der Parzelle Nr. 3022 (vgl. Klausel 3) und an die Parzelle Nr. 2987, allfällige Treppen und Abstufungen, notwendige Geländer sowie entsprechende Anlagen zur Beleuchtung. Die definitive Gestaltung richtet sich nach dem Baugesuch bzw. Umgebungsplan.
Planung und Erstellung	6	Der öffentlich zugängliche Fuss- und Veloweg gemäss Klausel 5.5 wird von der Römer Immobilien AG in Absprache mit der Einwohnergemeinde Duggingen geplant und erstellt. Die Kosten für Planung und Erstellung gehen zu Lasten der Römer Immobilien AG.
Zeitpunkt der Erstellung	7	Die Erstellung des öffentlich zugänglichen Fuss- und Velowegs erfolgt im Rahmen der quartierplanmässigen Bebauung.
Betrieb und Unterhalt	8	Betrieb und Unterhalt (Instandhaltung und Instandsetzung) des öffentlich zugänglichen Fuss- und Velowegs gemäss Klausel 5.5 erfolgen durch die Römer Immobilien AG zu ihren Lasten.
Haftung	9	Es gilt die Werkeigentümerhaftung nach Art. 58 und Art. 59 des schweizerischen Obligationenrechts.

6 Anna Zipper-Weg

Vereinbarung	1	Die Vertragsparteien vereinbaren die Realisierung des Anna Zipper-Wegs als kommunalen Erschliessungsweg mit folgenden gegenseitigen Rechten und Pflichten.
Grundlage	2	Grundlage sind der rechtsgültige Quartierplan Anna Zipper-Weg, der Grenzmutationsplan (Anhang 1) und der Dienstbarkeitenplan (Anhang 2).
Wegführung und Ausmass	3	Der kommunale Erschliessungsweg «Anna Zipper-Weg» entspricht dem südlichen Teil der Parzelle Nr. 3022 (vgl. Klausel 3). Die Wegführung und das Ausmass des Anna Zipper-Wegs richten sich nach dem rechtsgültigen Quartierplan Anna Zipper-Weg und der Fläche des südlichen Teils der Parzelle Nr. 3022. Die definitive Wegführung und das definitive Ausmass richten sich nach dem kommunalen Strassenbauprojekt.
Inhalt und Gestaltung	4	Der Anna Zipper-Weg und die entsprechende Beleuchtung werden nach dem Ausbaustandard der Gemeinde Duggingen erstellt, der sich nach der Verordnung über die Ausbaustandards für Gemeindestrassen und Werkleitungen der Gemeinde Duggingen vom 5. Februar 2013 richtet. Die definitive Gestaltung richtet sich nach dem kommunalen Strassenbauprojekt.
Planung und Erstellung	5	Der Anna Zipper-Weg gemäss Klausel 6.4 wird von der Gemeinde Duggingen in Absprache mit der Römer Immobilien AG geplant und erstellt. Die Kosten für Planung und Erstellung gehen zu Lasten der Einwohnergemeinde Duggingen. Die Abrechnung erfolgt über das ordentliche Perimeterverfahren.
Private Anschlussflächen	6	Die Römer Immobilien AG verpflichtet sich, die gemäss Quartierplan Anna Zipper-Weg an den Anna Zipper-Weg angrenzenden, befestigten Anschlussflächen bei der Autoeinstellhalleneinfahrt, den oberirdischen Parkierungsflächen, der Entsorgungsstation etc. nach dem Ausbaustandard der Gemeinde Duggingen gemäss Klausel 6.4 zu erstellen.
Zeitpunkt der Erstellung	7	Die Erstellung des Anna Zipper-Wegs und der privaten Anschlussflächen erfolgt zeitgleich mit der quartierplanmässigen Bebauung.
Betrieb und Unterhalt	8	Betrieb und Unterhalt (Instandhaltung und Instandsetzung) des Anna Zipper-Wegs gemäss Klausel 6.4 erfolgen durch die Gemeinde Duggingen zu Lasten der Einwohnergemeinde Duggingen. Betrieb und Unterhalt (Instandhaltung und Instandsetzung) der privaten Anschlussflächen gemäss Klausel 6.6 erfolgen durch die Römer Immobilien AG zu ihren Lasten.
Haftung	9	Es gilt die Werkeigentümerhaftung nach Art. 58 und Art. 59 des schweizerischen Obligationenrechts.
BLU Underholle	10	Die Römer Immobilien AG verpflichtet sich, in einem separaten Verfahren die Situation betreffend die durch Anlieger bereits geleisteten Beiträge an die

BLU «Underholle» untersuchen zu lassen. Die Kosten dieser Untersuchung werden durch die Römer Immobilien AG getragen.
Die Bereinigung der Situation mit den betroffenen Anliegern erfolgt in einem separaten öffentlich-rechtlichen Verfahren im Zusammenhang mit dem Strassenbauprojekt Anna Zipper-Weg durch die Gemeinde Duggingen. Die Kosten dieses Verfahrens werden durch die Einwohnergemeinde Duggingen getragen.

7 Realisierung

Bauprojekt	1	Im Rahmen eines Bauprojekts sind vor der Eingabe des Baugesuchs ein Material- und Farbkonzept sowie ein Umgebungsplan zum jeweiligen Bauprojekt gemäss § 5.2 und § 6.2 des Quartierplanreglements dem Gemeinderat zur Prüfung und Bewilligung einzureichen.
Gegenseitige Nutzung während Bau und Unterhalt	2	Die Vertragsparteien dürfen in gegenseitiger Absprache unter grösstmöglicher gegenseitiger Rücksichtnahme für die Erstellung ihrer Bauten und Anlagen sowie für Unterhalts-, Sanierungs- und Renovationsarbeiten die jeweils der anderen Vertragspartei zugehörigen Flächen als Abstellfläche für Baracken, Baumaterial, Baumaschinen etc. nutzen. Die Vertragsparteien dulden eine solche Nutzung bis zum Zeitpunkt der Vollendung der jeweiligen Arbeiten. Die verursachende Vertragspartei stellt jeweils den ursprünglichen Zustand auf eigene Kosten wieder her.
Werkleitungen	3	Auf Grundlage des schriftlichen Anschlussbegehrens vom 17. September 2018 an den Gemeinderat Duggingen und der entsprechenden Reglemente der Einwohnergemeinde Duggingen sorgt die Gemeinde Duggingen für die rechtsgültige Erschliessung des Areals mit allen notwendigen Werkleitungen.
Entsorgung	4	Die Römer Immobilien AG plant, erstellt, betreibt und unterhält die Entsorgungsstationen gemäss Quartierplan Anna Zipper-Weg und allfällige weitere Entsorgungsstationen innerhalb von Bauten und Anlagen. Die Entsorgung selbst erfolgt durch die Gemeinde Duggingen nach dem kommunalen Abfallreglement.
Wendemöglichkeit	5	Zur Gewährleistung der Zutritts- und Betretungsbefugnisse sowie der Manövrierfähigkeit von Fahrzeugen der Gemeinde Duggingen oder von solchen im Auftrag der Gemeinde Duggingen, die öffentliche oder vertragliche Aufgaben erfüllen, gewährt die Römer Immobilien AG der Einwohnergemeinde Duggingen ein Geh- und Fahrrecht für jegliche Fahrzeugkategorien auf den Flächen N2 (auf dem Einfahrtsbereich vor der Einstellhalle und auf dem Vorplatzbereich vor dem Baubereich B) gemäss Dienstbarkeitenplan (Anhang 2).
Durchleitungs- und Anschlussrechte	6	Die Vertragsparteien gewähren sich entsprechend den Reglementen der Einwohnergemeinde Duggingen einseitig und gegenseitig alle notwendigen Leitungsbau-, Durchleitungs- und Anschlussrechte für Wasser-, Abwasser-, Wärme-, Strom-, Kommunikationsleitungen etc. sowie die für Erstellung und Unterhalt notwendigen Zutritts- und Nutzungsrechte. Insbesondere gewährt die Römer Immobilien AG der Einwohnergemeinde Duggingen das Durchleitungsrecht für Wasser und Abwasser gemäss der schematischen Linie O1 des Dienstbarkeitenplans (Anhang 2).
Weitere Dienstbarkeiten	7	Bei Bedarf gewähren sich die Vertragsparteien einseitig und gegenseitig weitere für die Realisierung der quartierplanmässigen Bebauung und deren Betrieb notwendige Dienstbarkeiten, wie z.B. Grenz-, Näher-, Überbaurechte etc.

Pflege und Unterhalt

8 Die Römer Immobilien AG verpflichtet sich, sämtliche Bauten, Anlagen sowie Verkehrs- und Umgebungsflächen regelmässig zu pflegen und zu unterhalten.

8 Infrastrukturbeitrag

Vereinbarung

1 Auf Grundlage des Gemeinderatsbeschlusses vom 22. Februar 2017 und der folgenden Festlegungen beschliessen die Vertragsparteien den Infrastrukturbeitrag.

Anrechenbare Parzellenfläche

2 Die anrechenbare Parzellenfläche gemäss Zone W2a beträgt 8'293 m^2 (gemäss den vier Stammparzellen). Die anrechenbare Parzellenfläche gemäss Quartierplanung beträgt 8'709 m^2 (gemäss Mutationsplan Nr. 1636).

Ausnutzung

3 Um die Mehrnutzung zu eruieren, wird die Bebauungsmöglichkeit gemäss Zonenvorschriften Siedlung mit der Bebauungsmöglichkeit gemäss Quartierplanung verglichen, wobei die Nutzungsziffer gemäss Zonenreglement Siedlung der Ausnutzungsziffer gemäss Quartierplan gleichgestellt wird.
Gemäss Zonenvorschriften Siedlung gilt in der Zone W2a eine Nutzungsziffer von 36 % für zwei Vollgeschosse. In der Berechnung der Nutzungsziffer nicht enthalten sind die Dachgeschosse.
Beim Quartierplan werden – analog zu den Dachgeschossen der Zone W2a – die obersten Geschosse der Gebäude D, E und F nicht in die Berechnung der Bruttogeschossfläche einbezogen. Deshalb werden von der anrechenbaren Bruttogeschossfläche von 6'494 m^2 gemäss Vorprojekt 902 m^2 für die genannten Geschosse abgezogen. Die Ausnutzungsziffer gemäss Quartierplan beträgt somit 64.21 % (5'592 m^2 BGF geteilt durch 8'709 m^2 anrechenbare Parzellenfläche = 0.6421).

Quadratmeterpreis

4 Der Quadratmeterpreis wird auf CHF 538.- festgelegt. Dieser stützt sich auf den Durchschnitt der effektiv bezahlten Landpreise gemäss folgender Darstellung.

Parzellen Nr.	**Fläche**	**Preis / m^2**	**Preis total**
2727	862	500.-	431'000.-
2740	6'359	550.-	3'497'450.-
2748	500	500.-	250'000.-
2794	572	500.-	286'000.-
Total	**8'293**	**538.-**	4'464'450

Berechnung

5

			Parzellenfläche	AZ	Theoretische Nutzungsfläche		
Ordentliche Überbauung W2a			8'293	36	2'985	m2	*A*
QP Anna Zipper-Weg			8'709	64.21	5'592	m2	*B*
Theoretisch erforderliche Parzellenfläche unter Berücksichtigung ZR und NZ					15'533	m2	*C=B/bestehende NZ*
		Theoretisch erforderliche Mehrfläche			6'824	m2	*D=(C-Parz. Fläche gemäss ordentlicher Überbauung)*
		Angenommener Landpreis			538	CHF/m2	*LP*
		Theoretischer Mehrwert			3'671'564	CHF	*F=D*LP*
		Anteil Gemeinde			40	Prozent	*f*
		Anteil Gemeinde			**1'468'626**	**CHF**	*G=f*F*

Abzugsfähiger Aufwand

6 Vom Anteil der Gemeinde von CHF 1'468'626.- werden CHF 268'626.- für folgende Aufwendungen pauschal abgezogen:
CHF 70'000.- für das städtebauliche Qualitätsverfahren (Workshopverfahren);
CHF 130'000.- für das Quartierplanverfahren;

CHF 20'000.- für das Quartierplanvertragsverfahren;
CHF 20'000.- für die Grenzmutation;
CHF 10'000.- für die Rückabwicklung der BLU Underholle;
CHF 18'626.- als Anteil für die Erstellung des öffentlichen Fusswegs.

Infrastrukturbeitrag

7 Der Infrastrukturbeitrag seitens Römer Immobilien AG an die Einwohnergemeinde Duggingen beträgt CHF 1'200'000.-.

Fälligkeit

8 Der Betrag gemäss Klausel 8.7 wird bei Baubeginn fällig. Die Zahlungen erhalten eine Zahlungsfrist von 60 Tagen.
Die Beträge sind auf ein von der Gemeinde Duggingen bezeichnetes Konto elektronisch zu überweisen.

9 Anmerkungen und Dienstbarkeiten

9.1 Anmerkungen

9.1.1 Bestehende Anmerkungen

Folgende Anmerkungen sind im Grundbuch eingetragen. Gültigkeit haben die im Grundbuch eingetragenen Anmerkungen und die zugehörigen Originalbelege.

Parzelle Nr.	Anmerkung		Status
2727	1666.F0	Teilnahmepflicht BLU "Underholle"	ist zu löschen
2740	1666.F0	Teilnahmepflicht BLU "Underholle"	ist zu löschen
2748	1666.F0	Teilnahmepflicht BLU "Underholle"	ist zu löschen
2794	1666.F0	Teilnahmepflicht BLU "Underholle"	ist zu löschen
3022	1666.F0	Teilnahmepflicht BLU "Underholle"	ist zu löschen

9.1.2 Neue Anmerkungen

Es sind keine neuen Anmerkungen vorgesehen.

9.2 Dienstbarkeiten

Es sind keine bestehenden Dienstbarkeiten im Grundbuch eingetragen.

Folgende Dienstbarkeiten werden gemäss Dienstbarkeitenplan (Anhang 2) zwischen den Vertragsparteien vereinbart. Sie sind im Grundbuch einzutragen. Die Gewährung der entsprechenden Rechte erfolgt unentgeltlich.

Dienstbarkeit	**Zu Gunsten**	**Zu Lasten**
Gewährung aller notwendigen Durchleitungs- und Anschlussrechte mit den für Erstellung und Unterhalt notwendigen Zutritts- und Nutzungsrechten.	Parzelle Nr. 2740 gemäss Mutationsplan Nr. 1636	Einwohnergemeinde Duggingen
Gewährung aller notwendigen Durchleitungs- und Anschlussrechte mit den für Erstellung und Unterhalt notwendigen Zutritts- und Nutzungsrechten.	Einwohnergemeinde Duggingen	Parzelle Nr. 2740 gemäss Mutationsplan Nr. 1636
Gewährung des Durchleitungsrechts für Wasser und Abwasser gemäss der schematischen Linie O1 des Dienstbarkeitenplans (Anhang 2).	Einwohnergemeinde Duggingen	Parzelle Nr. 2740 gemäss Mutationsplan Nr. 1636
Öffentliches Gehrecht und Fahrrecht für Velos als Verbindung zwischen Anna Zipper-Weg und Steingrubenweg gemäss der schematischen Linie N1 des Dienstbarkeitenplans (Anhang 2).	Einwohnergemeinde Duggingen	Parzelle Nr. 2740 gemäss Mutationsplan Nr. 1636
Geh- und Fahrrecht für jegliche Fahrzeugkategorien zur Erfüllung öffentlicher oder vertraglicher Aufgaben auf den Flächen N2 (auf dem Einfahrtsbereich vor der Einstellhalle und auf dem Vorplatzbereich vor dem Baubereich B) gemäss Dienstbarkeitenplan (Anhang 2).	Einwohnergemeinde Duggingen	Parzelle Nr. 2740 gemäss Mutationsplan Nr. 1636

10 Schlussbestimmungen

Befristung	1	Wird mit der Überbauung nach Quartierplan nicht innert fünf Jahren seit der Genehmigung durch den Regierungsrat begonnen oder ist sie nur zu einem kleinen Teil verwirklicht, ist der Vertrag zu überprüfen und nötigenfalls anzupassen oder aufzuheben. Die behördliche oder gerichtliche Beurteilung von Einsprachen gegen eine quartierplankonforme Baueingabe wird nicht an die Frist von 5 Jahren angerechnet, sondern verlängert die Frist entsprechend.
Rechtsnachfolge	2	Die Vertragsparteien verpflichten sich, bei einem Verkauf ihres Eigentums, sei es ganz oder teilweise, sämtliche Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag und allen damit zusammenhängenden Vereinbarungen dem neuen Eigentümer oder Rechtsnachfolger zu überbinden.
Öffentliche Beurkundung	3	Die öffentliche Beurkundung dieses Vertrags und der später abzuschliessenden Hauptverträge sind durch die Römer Immobilien AG zu veranlassen. Die Kosten gehen zu Lasten der Römer Immobilien AG.
Abschluss der Hauptverträge	4	Die Vertragsparteien verpflichten sich, unmittelbar nach Rechtskraft der Quartierplanung Anna Zipper-Weg unter Berücksichtigung allfälliger Erwägungen des Regierungsrats oder eines Gerichts die auf Grundlage dieses Vertrags abzuschliessenden Hauptverträge mit einem von der Römer Immobilien AG bezeichneten Notar auszuarbeiten, zu unterzeichnen, öffentlich zu beurkunden und die vereinbarten Dienstbarkeiten im Grundbuch Basel-Landschaft eintragen zu lassen.
Gültigkeitsbedingung	5	Wird die diesem Vertrag zugrundeliegende Quartierplanung Anna Zipper-Weg vom Regierungsrat nicht genehmigt oder von einem Gericht aufgehoben, fällt der vorliegende Vertrag mit all den darin geregelten Rechten und Pflichten ohne gegenseitigen Anspruch auf Entschädigung dahin. Wird die diesem Vertrag zugrundeliegende Quartierplanung Anna Zipper-Weg vom Regierungsrat teilweise genehmigt oder von einem Gericht teilweise aufgehoben, verpflichten sich die Vertragsparteien, den vorliegenden Vertrag zu überprüfen und allenfalls anzupassen.

11 Unterschriften

Römer Immobilien AG Schaffhauserstrasse 43 4332 Stein	
Eigentümerin der Parzellen Nr. 2727, Nr. 2740, Nr. 2748, Nr. 2794	vertreten durch den Verwaltungsratspräsidenten Leo Gremper _____
Einwohnergemeinde Duggingen Kirchstrasse 17 4202 Duggingen	
Eigentümerin der Parzelle Nr. 3022	vertreten durch den Gemeinderat, seinerseits vertreten durch Gemeindepräsident Beat Fankhauser _____
	und vertreten durch den Gemeindeverwalter Christian Friedli _____

Gemeinde Duggingen
Kanton Basel-Landschaft

Quartierplanung Anna Zipper-Weg

Quartierplanreglement

Planungsstand
Gemeindeversammlung

Auftrag
51.4.2282.079

Datum
21. Juli 2021

Inhalt

Quartierplanreglement

1 Zweck und Ziele 3

2 Geltungsbereich und Inhalt 3

3 Nutzung der Bauten und Anlagen 4

4 Lage und Ausdehnung der Bauten und Anlagen 4

5 Gestaltung der Bauten und Anlagen 6

6 Nutzung und Gestaltung der Umgebungsfläche 7

7 Verkehr und Entsorgung 9

8 Realisierung 9

9 Schlussbestimmungen 10

Anhang

Beschlussfassung und Genehmigung

Quartierplanreglement

Die Einwohnergemeinde Duggingen erlässt, gestützt auf § 4 und § 37 ff. des Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) vom 8. Januar 1998, die Quartierplanvorschriften Anna Zipper-Weg, bestehend aus diesem Quartierplanreglement und dem entsprechenden Quartierplan (Massstab 1:500).
Der rechtsverbindliche Inhalt des Quartierplans und das Quartierplanreglement sind grundeigentumsverbindlich. Der orientierende Inhalt des Quartierplans, der Planungsbericht zur Quartierplanung und das Modell haben orientierenden bzw. erläuternden Charakter.

1 Zweck und Ziele

Zweck

1 Die Quartierplanung Anna Zipper-Weg bezweckt eine geordnete sowie haushälterische Nutzung des Bodens und soll eine nachhaltige sowie städtebaulich, architektonisch und erschliessungsmässig gute Überbauung gewährleisten.

Ziele

2 Mit dieser Quartierplanung werden im Wesentlichen folgende Ziele verfolgt:
- Realisierung einer qualitativ hochstehenden Überbauung unter Beachtung der Lage am Hang;
- städtebauliche Aufwertung und Siedlungsverdichtung;
- Schaffung ansprechender Aussenräume mit Aufenthaltsqualitäten;
- Förderung des sozialen Lebens;
- Berücksichtigung der Bedürfnisse der Wohnenden und der Nachbarschaft sowie der Natur und Umwelt.

2 Geltungsbereich und Inhalt

Geltungsbereich

1 Die Quartierplanvorschriften gelten für das Areal innerhalb des Quartierplanperimeters. Planelemente ausserhalb des Quartierplanperimeters haben lediglich orientierenden Charakter.

Inhalt

2 Die Vorschriften regeln insbesondere:
- die Nutzung, Lage und Höhe der Bauten und Anlagen;
- die Nutzung und Gestaltung der Umgebungsfläche;
- die Erschliessung und Parkierung;
- die Ver- und Entsorgung;
- die Realisierung der Überbauung;
- den Vollzug.

3 Nutzung der Bauten und Anlagen

Nutzungsart

1 Innerhalb des Quartierplanperimeters sind folgende Hauptnutzungen zulässig:
- Wohnnutzungen;
- Geschäftsnutzungen (nicht störende Betriebe, wie z.B. Home-Office, Dienstleistungs-/Bürobetrieb, Arztpraxis etc.).

Alle für die Funktionsfähigkeit der genannten Hauptnutzungen notwendigen und üblichen Nebennutzungen wie Parkierung, Anlieferung, Lagerung, Ver- und Entsorgung etc. sind ebenfalls zulässig.

Lärmempfindlichkeitsstufe

2 Innerhalb des Quartierplanperimeters gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe (LES) II gemäss Lärmschutzverordnung (LSV) vom 15. Dezember 1986.

4 Lage und Ausdehnung der Bauten und Anlagen

Hauptbauten

1 Hauptbauten sind Bauten, die vorwiegend den Hauptnutzungen gemäss Ziffer 3.1 dienen. Die Lage der Hauptbauten wird durch die Baubereiche gemäss Quartierplan begrenzt. Sämtliche den Hauptbauten zugeordneten Bauteile sind innerhalb der Baubereiche anzuordnen. Eine Ausnahme bildet Ziffer 4.3.

Nebenbauten und Anlagen

2 Wo in diesem Reglement nicht anders geregelt, dürfen innerhalb des Quartierplanperimeters folgende Nebenbauten und Anlagen erstellt werden:
- der Spielbereich gemäss Ziffer 6.11;
- die Ein-/Ausfahrten zu den Einstellhallen gemäss Ziffer 7.3 inkl. der erforderlichen Stützmauern und Absturzsicherungen;
- die Veloabstellplätze gemäss Ziffer 7.6;
- der Standort für Entsorgung gemäss Ziffer 7.7;
- gesetzlich und technisch geforderte Lüftungsschächte für die Zu- und Abluft der unterirdischen Einstellhallen, wobei sie vorzugsweise innerhalb der Baubereiche zu erstellen sind;
- alle für Fluchtwege erforderlichen Anlagen, wobei sie vorzugsweise innerhalb der Baubereiche zu erstellen sind;
- weitere den Nebennutzungen gemäss Ziffer 3.1 dienende Nebenbauten und Anlagen mit einer maximalen Fassadenhöhe von 2.5 m ab tiefstem Punkt des massgebenden Terrains, einer maximalen Gebäudehöhe von 3.5 m ab tiefstem Punkt des massgebenden Terrains und einer maximalen Grundfläche von 12 m^2 pro Parzelle.

Bauten und Anlagen im Terrain

3 Unterirdische Bauten und Anlagen liegen mit Ausnahme der Erschliessung sowie der Geländer und Brüstungen vollständig unter dem massgebenden Terrain.
Untergeschosse dürfen maximal 1.20 m über das massgebende Terrain hinausragen. Gemessen wird ab tiefstem Punkt des massgebenden Terrains bis Oberkante rohe Decke.

Sockelgeschosse dürfen maximal 4.0 m über das massgebende Terrain hinausragen. Gemessen wird ab tiefstem Punkt des massgebenden Terrains bis Oberkante rohe Decke.
Unterirdische Bauten und Anlagen, Untergeschosse und Sockelgeschosse sind innerhalb des gesamten Quartierplanperimeters zulässig, wobei der Bereich «Begrünung extensiv» keine sichtbaren Bauteile aufweisen darf und die sichtbaren Teile der Sockelgeschosse auf die Baubereiche zu beschränken sind.

Höhe der Bauten und Anlagen

4 Innerhalb eines Baubereiches entspricht die im Quartierplan angegebene Gebäudehöhe (GH) in Metern über Meer der maximalen Gebäudehöhe, die nicht überschritten werden darf. Die Gebäudehöhe wird an der Oberkante der Dachkonstruktion (oberste rohe Geschossdecke) gemessen. Folgende Bauteile dürfen die realisierte Gebäudehöhe um das folgende Mass überschreiten (*eine erläuternde Darstellung ist im Anhang*):
- Dachdämmung/-abdichtung um die technisch notwendige Höhe;
- Dachbegrünung gemäss Ziffer 5.4;
- Dachkranz um maximal 0.8 m;
- Solaranlagen (Photovoltaikanlagen, thermische Solaranlagen etc.) und technisch bedingte Dachaufbauten (z.B. Oberlichter, Lüftungsinstallationen etc.) um maximal 0.8 m. Sie sind um das Mass ihrer Überhöhe gegenüber der realisierten Gebäudehöhe vom Dachrand zurückzuversetzen.

Maximale Bruttogeschossfläche (BGF)

5 Für jeden Baubereich gilt die im Quartierplan angegebene maximale Bruttogeschossfläche (BGF). Die Definition der BGF richtet sich nach § 49 Abs. 2 RBV. Gemäss § 49 Abs. 3 RBV zählen nicht zur anrechenbaren BGF:
- offene und nicht vollständig verglaste Terrassen, Balkone und Loggien;
- Dachvorsprünge und Vordächer;
- ausserhalb von Wohneinheiten und Geschäftsräumen liegende Kellerräume, Lagerräume, Gemeinschaftsräume, Waschräume etc.;
- Funktionsflächen, wie Technikräume, Ver- und Entsorgungsanlagen, Ver- und Entsorgungsschächte etc.;
- Einstellräume für Velos, Kinderwagen etc.;
- unterirdische Einstellhallen und ihre Erschliessungsanlagen;
- Nebenbauten und Anlagen gemäss Ziffer 4.2.

Nicht beanspruchte Bruttogeschossflächen eines Baubereiches können auf einen anderen Baubereich innerhalb des Quartierplanperimeters übertragen werden.

Abstandsvorschriften

6 Innerhalb des Quartierplanperimeters gelten erforderliche Grenzbaurechte als erteilt (§ 94 Abs. 4 RBG).

5 Gestaltung der Bauten und Anlagen

Gestaltungs-grundsätze	1	Die gesamte Bebauung ist als städtebauliche Einheit auszubilden und hinsichtlich Architektur, Material und Farbe so zu gestalten, dass ein ästhetisch ansprechender, harmonischer Gesamteindruck entsteht und eine gute Einpassung in die gebaute Umgebung des Ortes sichergestellt ist.
Material- und Farbkonzept	2	Um Baugesuche im Hinblick auf Ziffer 5.1 beurteilen zu können, kann der Gemeinderat bei der Baubewilligungsbehörde die Einreichung eines Material- und Farbkonzepts beantragen. Deshalb ist bereits im Rahmen der Erarbeitung des Bauprojekts dem Gemeinderat ein Material- und Farbkonzept vorzustellen.
Dachform	3	Die Hauptbauten sind mit Flachdächern zu versehen. Die Dachform der Nebenbauten und Anlagen ist frei.
Dachflächen	4	Die Dachflächen der Hauptbauten sind extensiv zu begrünen. Die Bereiche mit Solaranlagen, Dachaufbauten, notwendigen Betriebs- und Unterhaltswegen etc. können davon ausgenommen werden. Die Extensivbegrünung muss eine ökologische Qualität (artenreich, unterschiedliche Substrathöhen, Kleinstrukturen etc.) mit Retentionsfunktion aufweisen und ist entsprechend zu pflegen.
Offene Bauteile	5	Terrassen, Balkone und Loggien sind grundsätzlich offen zu gestalten. Sie können innerhalb der überdachten Bereiche mit rahmenlosen Windschutzverglasungen versehen werden. Sie dürfen auf ihrer gesamten Fläche nicht beheizt werden und keine geschlossenen Räume bilden.
Glasfassaden	6	Glasfassaden sind so zu gestalten, dass Vogelkollisionen vermieden werden.
Fassaden-begrünung	7	Wand- und bodengebundene Fassadenbegrünungen sind zulässig.

6 Nutzung und Gestaltung der Umgebungsfläche

Gestaltungsgrundsätze

1 Die gesamte Umgebungsfläche ist zusammen mit der Bebauung als städtebauliche Einheit auszubilden und hinsichtlich Landschaftsarchitektur, Bepflanzung, Material und Farbe so zu gestalten, dass ein ästhetisch ansprechender, harmonischer Gesamteindruck entsteht. Es muss eine möglichst naturnahe Gestaltung und eine gute Einpassung in die bauliche und landschaftliche Umgebung erreicht werden. Auf eine möglichst hohe visuelle Durchlässigkeit zwischen den Bauten ist zu achten.

Umgebungsplan

2 Um Baugesuche im Hinblick auf Ziffer 4.2, Ziffer 5.4, Ziffer 6 und Ziffer 7 beurteilen zu können, kann der Gemeinderat bei der Baubewilligungsbehörde die Einreichung eines Umgebungsplans beantragen. Deshalb ist bereits im Rahmen der Erarbeitung des Bauprojekts dem Gemeinderat ein Umgebungsplan vorzustellen, der die Nutzung und Gestaltung der Umgebungsfläche, insbesondere die Gestaltung des Terrains, die Art und Lage der Nebenbauten und Anlagen, die Art und Lage der Bepflanzung, die Art und Lage sämtlicher Verkehrsanlagen, die Ver- und Entsorgungsanlagen, die Zufahrten und Stellflächen für Ereignisfahrzeuge sowie die Nutzung und Gestaltung der Dachflächen, darstellt.

Ausdehnung der Bereiche und Flächen

3 Die Ausdehnungen der in Ziffer 6 beschriebenen Bereiche und Flächen gemäss Quartierplan sind richtungsweisend. Die effektiven Ausdehnungen der Flächen sind im Umgebungsplan aufzuzeigen und können vom Quartierplan geringfügig abweichen, sofern Ziele und Zwecke der Quartierplanung nicht beeinträchtigt werden.

Bereich Begrünung extensiv

4 Der Bereich «Begrünung extensiv» gemäss Quartierplan ist als zusammenhängendes Ökosystem zu gestalten, das die Biodiversität fördert. Die Fläche besteht grundsätzlich aus extensiv bewirtschafteter, nährstoffarmer Wiese, ist mit Sträuchern gemäss Ziffer 6.7 zu bestocken, zu pflegen und zu unterhalten. Nebenbauten und Anlagen sind nicht gestattet.

Bereich Begrünung intensiv

5 Der Bereich «Begrünung intensiv» gemäss Quartierplan besteht grundsätzlich aus Strauchbepflanzungen und Wiesenflächen, ist mit Sträuchern gemäss Ziffer 6.7 zu bestocken, zu pflegen und zu unterhalten.
Die Ausstattung kann neben den Nebenbauten und Anlagen gemäss Ziffer 4.2 auch Sitzanlagen beinhalten.

zu pflanzende Bäume

6 Die «zu pflanzenden Bäume» gemäss Quartierplan sind neu zu pflanzen, zu pflegen und nach notwendiger Entfernung adäquat zu ersetzen. Sofern begründet, kann ihre Anordnung vom Quartierplan abweichen. Sie müssen standortgerecht, hochstämmig, grosskronig und nach Möglichkeit einheimisch sein. Für jeden Baum ist ein angemessenes Baumquartier vorzusehen, das den Wurzelraum sichert.

Sträucher

7 Sträucher müssen vorwiegend einheimisch und standortgerecht sein. Vorzuziehen sind die einheimischen Sträucher gemäss Anhang, wobei die Aufzählung nicht abschliessend ist.

Neophyten	8	Das Anpflanzen von invasiven Neophyten ist verboten.
Bereich Retentionsbecken	9	Die Bereiche «Retentionsbecken» gemäss Quartierplan dienen als natürliche Rückhalte-, Versickerungs- und Verdunstungsbecken. Sie sind entsprechend diesen Vorgaben zu erstellen, zu bestocken, zu unterhalten und zu pflegen.
Schotterflächen	10	Naturnahe, offene Kies- und Schotterflächen sind innerhalb der Bereiche «Begrünung intensiv» gemäss Quartierplan in einem untergeordneten Mass erlaubt, sofern sie Teil des Ökosystems sind, der Biodiversität dienen und entsprechend gepflegt und unterhalten werden. Versiegelte Schottergärten und dergleichen sind nicht zulässig.
Spielbereich	11	Im «Spielbereich» gemäss Quartierplan ist ein umgebungs- und naturnaher sowie kinderfreundlicher Spielbereich zu erstellen und als vielfältiger Erlebnisraum mit hohem Spielwert auszugestalten (differenzierte Geländestruktur, nutzbare Bepflanzung etc.).
Parkierungsfläche oberirdisch	12	Die «Parkierungsfläche oberirdisch» gemäss Quartierplan dient der oberirdischen Parkierung und ist ausschliesslich den Besucherparkplätzen vorbehalten. Sie muss wasserdurchlässig gestaltet und darf nicht gedeckt sein.
Erschliessungsfläche Hauptbauten	13	Die «Erschliessungsfläche Hauptbauten» gemäss Quartierplan dient grundsätzlich der Erschliessung der Hauptbauten und dem Aufenthalt. Sie muss wasserdurchlässig gestaltet sein.
Bereich Fuss- und Veloweg	14	Der Bereich «Fuss- und Veloweg» gemäss Quartierplan ist ein öffentlich zugängliches Wegsystem für den Langsamverkehr. Hartbelag ist möglich. Zur Überwindung der Topografie sind Treppen, Abstufungen und Geländer erlaubt. Entlang des Fuss- und Velowegs sind Anlagen zu seiner Beleuchtung vorzusehen, wobei unnötige Lichtemissionen zu vermeiden sind.
Einfriedungen	15	Ausgenommen entlang des Quartierplanperimeters sind Einfriedungen jeglicher Art nicht gestattet.
Stützmauern	16	Stützmauern sind gestattet, sofern sie zur Umsetzung der quartierplanmässigen Bebauung notwendig sind.
Terraingestaltung	17	Das massgebende Terrain ist das neu gestaltete Terrain. Es hat sich harmonisch in die Umgebung einzufügen. Im Zusammenhang mit der Setzung der Bauten und Anlagen sowie der Verkehrs-, Erschliessungs- und Parkierungsflächen sind gegenüber dem gewachsenen Terrain Abgrabungen von 4.0 m Tiefe und Aufschüttungen von 2.5 m Höhe zulässig. Die Länge der Abgrabungen und Aufschüttungen ist frei.

7 Verkehr und Entsorgung

befestigte Fläche

1 Die «befestigte Fläche» gemäss Quartierplan dient der Haupterschliessung des Areals durch den Verkehr. Die Fläche muss befestigt und für schwere Fahrzeuge befahrbar sein. Die entsprechenden Lichtraumprofile (Lichte Höhe und Breite sowie Schleppkurvenbereiche) sind stets freizuhalten.

Unterirdische Einstellhalle

2 Innerhalb des Quartierplanperimeters dürfen unterirdische Einstellhallen erstellt werden.

Ein-/Ausfahrt Einstellhalle

3 Die «Ein-/Ausfahrt Einstellhalle» gemäss Quartierplan ist an der dafür vorgesehenen Stelle anzuordnen. Rampenwände und Portal sind mit einer lärmabsorbierenden Verkleidung und die Abdeckung der Regenrinne ist lärmarm auszustatten.

Parkplatzbedarf

4 Die Anzahl der erforderlichen Abstellplätze für Autos und Velos richtet sich nach dem übergeordneten Recht.

Lage der Parkplätze

5 Sämtliche Parkplätze für Personenwagen sind unterirdisch oder in den Hauptbauten anzuordnen. Eine Ausnahme bildet Ziffer 6.12.

Veloabstellplatz

6 Im Umfeld eines Symbols «Veloabstellplatz» gemäss Quartierplan sind Veloabstellplätze zu erstellen. Sie können gedeckt oder ungedeckt sein.

Abfall und Recycling

7 Die Abfallentsorgung und das Recycling richten sich nach den Bestimmungen der Gemeinde Duggingen.
Im Umfeld eines Symbols «Standort für Entsorgung» gemäss Quartierplan können Entsorgungsstationen erstellt werden. Innerhalb von Bauten und Anlagen können weitere Standorte für Entsorgung vorgesehen werden.

8 Realisierung

Parzellierung

1 Eine Neuparzellierung des Areals sowie die Abgabe von Parzellen im Baurecht sind zulässig, sofern die Ziele und die Umsetzung der Quartierplanung gewährleistet bleiben.

Etappierung

2 Eine etappenweise Realisierung der Überbauung ist möglich, sofern die Ziele und die Umsetzung der Quartierplanung gewährleistet bleiben. Die Funktionsfähigkeit der Überbauung mit allen notwendigen Nebenanlagen und gemeinsam oder öffentlich verwendeten Einrichtungen muss in jeder Etappe gewährleistet sein. Auch bei einer etappenweisen Realisierung ist auf eine einheitliche städtebauliche und architektonische Erscheinung zu achten.

9 Schlussbestimmungen

Geringfügige Abweichungen

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 dafür ist, dass kein Widerspruch zum Zweck und zu den Zielen der Quartierplanung vorliegt. Charakter und Konzept der Überbauung bzw. der Gestaltung der Umgebungsflächen dürfen durch die Abweichungen nicht beeinträchtigt werden. Das Baubewilligungsverfahren bleibt vorbehalten.

Grössere Abweichungen

2 Grössere Abweichungen vom städtebaulichen Konzept, von der Nutzung und Gestaltung der Überbauung und der Umgebungsfläche oder von der Erschliessung und Parkierung dürfen nur aufgrund einer Quartierplanänderung mittels ordentlichem Quartierplanverfahren erfolgen.

Umsetzung

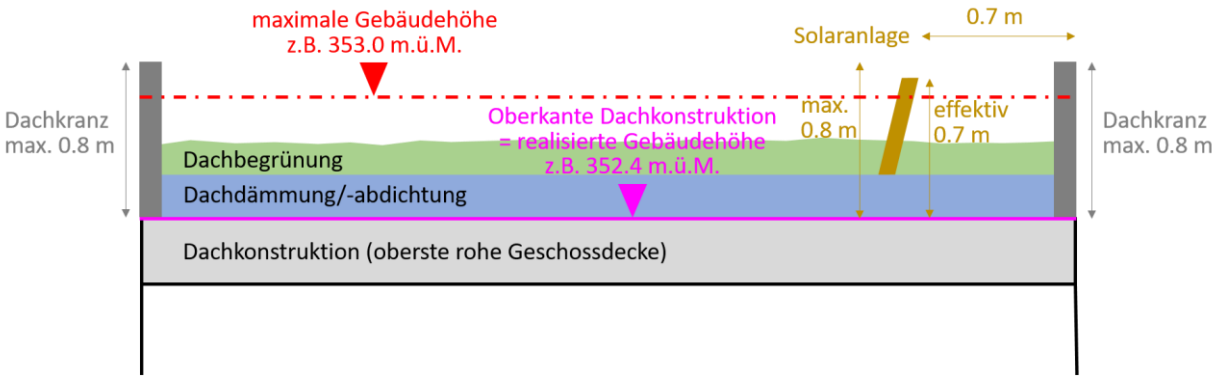
3 Der Gemeinderat ist für die Umsetzung und Einhaltung dieser Quartierplanvorschriften zuständig. Er kann hierzu Vollzugsvorschriften erlassen. Das Baubewilligungsverfahren bleibt vorbehalten.

Rechtskraft

4 Mit Erlangung der Rechtskraft der Quartierplanvorschriften gelten alle im Widerspruch zu den Quartierplanvorschriften stehenden früheren Vorschriften für das Areal innerhalb des Quartierplanperimeters als aufgehoben.

Anhang

Höhe der Bauten und Anlagen (Erläuterung zu Ziffer 4.4)



Einheimische Sträucher (Ziffer 6.7)

- Amelanchier ovalis (Gewöhnliche Felsenbirne)
- Cornus mas (Kornelkirsche)
- Lonicera xylosteum (Rote Heckenkirsche)
- Prunus mahaleb (Steinweichsel)
- Prunus padus (Gewöhnliche Traubenkirsche)
- Rhamnus carthartica (Purgier-Kreuzdorn)
- Rhamnus frangula (Faulbaum)
- Rosa canina (Hunds-Rose)
- Rosa glauca (Rotblatt-Rose)
- Rosa pendulina (Gebirgs-Rose)
- Salix caprea (Sal-Weide)
- Salix viminalis (Korb-Weide)
- Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
- Virburnum opulus (Gewöhnlicher Schneeball)
- Vibrunum lantana (Wolliger Schneeball)

Beschlussfassung und Genehmigung

Beschluss des Gemeinderates: _____

Beschluss der Gemeindeversammlung: _____

Referendumsfrist: _____

Urnenabstimmung: _____

Publikation der Planauflage:
Amtsblatt Nr. ___ vom _____

Planauflage: _____ bis _____

Namens des Gemeinderates

Der Gemeindepräsident

Der Gemeindeverwalter

Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft genehmigt

mit Beschluss Nr. ___ vom _____

Publikation des Regierungsratsbeschlusses:
Amtsblatt Nr. ___ vom _____

Die Landschreiberin

Elisabeth Heer Dietrich

Römerpark Immobilien AG

Quartierplanung Anna Zipper-Weg Duggingen

Verkehrsgutachten

874790B Verkehr QP AZipper-Weg v01-00-00.docm / Version 01-00-00 [6] / 16.04.2021 / Be

RK&P

VERKEHRSPLANUNG
VERKEHRSANLAGEN
VERKEHRSTECHNIK

Rudolf Keller & Partner
Verkehrsingenieure AG
www.rkag.ch

4132 Muttenz
Neue Bahnhofstrasse 160
061 466 68 00
keller.muttenz@rkag.ch

4051 Basel
Elisabethenanlage 11
061 466 68 00
keller.basel@rkag.ch

3006 Bern
Staufferstrasse 4
061 466 68 00
keller.bern@rkag.ch

DokName / Version	Versions-datum	Kommentar	Status	Geprüft
874790B Verkehr QP AZipper-Weg v00-00-01.docm / 00-00-01	11.02.2021	Ohne öV-Nachweis	Zur internen Prüfung	Be
874790B Verkehr QP AZipper-Weg v00-00-02.docm / 00-00-02	12.02.2021	Bericht komplett	Zur internen Prüfung	Be
874790B Verkehr QP AZipper-Weg v00-01-00.docm / 00-01-00	12.02.2021	z.H. Planungsteam / Auftraggeber	Zur externen Prüfung	TK
874790B Verkehr QP AZipper-Weg v00-01-01.docm / 00-01-01	12.04.2021	Anpassungen aus ext. Prüfung, Ergänzung Schleppkurven	Zur internen Prüfung	Be
874790B Verkehr QP AZipper-Weg v01-00-00.docm / 01-00-00	16.04.2021		Freigegeben	TK

Impressum

Auftragsnummer:	874790.0000
Datei:	874790B Verkehr QP AZipper-Weg v01-00-00.docm
Version/Datum:	01-00-00 [6] / 16.04.2021
Speicherdatum:	19.04.2021
Autor(en):	Berweger Thomas
Qualitätssicherung:	SQS-zertifiziertes Qualitätssystem nach ISO 9001:2015 (Reg.Nr. 34856)
© Copyright:	Rudolf Keller & Partner Verkehrsingenieure AG
Hinweis geistiges Eigentum:	Dieses Dokument ist geistiges Eigentum der Rudolf Keller & Partner Verkehrsingenieure AG und ist urheberrechtlich geschützt. Die Nutzungsrechte des Bauherrn sind vertraglich geregelt. Die Rechte Dritter, welche rechtsmässig in den Besitz des Dokumentes kommen, sind ebenfalls durch deren Verträge mit dem Bauherrn geregelt. Eine über diese Verträge hinausgehende Verwendung wie kopieren, vervielfältigen, weitergeben etc. ist nur mit Zustimmung der Rudolf Keller & Partner Verkehrsingenieure AG erlaubt.

INHALTSVERZEICHNIS

1 EINLEITUNG 4

1.1 Ausgangslage 4

1.2 Auftrag 4

1.3 Grundlagen 4

2 PROJEKT UND NUTZUNG 5

3 ERSCHLIESSUNG 6

4 PARKPLATZ-BERECHNUNG 6

4.1 PP-Bedarf Motorfahrzeuge 6

4.2 Empfehlung Velo/Mofa-Abstellplätze (VMP) 7

5 VERKEHRSBELASTUNG 7

5.1 Bestehender Verkehr (IST-Zustand) 7

5.2 Verkehrsaufkommen QP-Areal 8

5.3 Gesamtbelastung Verkehr (IST+QP) 8

6 LEISTUNGSNACHWEIS ANSCHLUSSKNOTEN 9

7 AUSWIRKUNGEN QP AUF ÖFFENTLICHEN VERKEHR 9

ANHANGSVERZEICHNIS

ANHANG 1 Plan QP Anna Zipper-Weg (Auszug Situation) 11

ANHANG 2 Situation- und Umgebungsplan Richtprojekt Architekt (Vorprojekt) 12

ANHANG 3 Nachweis Schleppkurven Anna Zipper-Weg 13

ANHANG 4 Güteklasse öV-Erschliessung Duggingen 14

ANHANG 5 Berechnung PP-Bedarf Motorfahrzeuge und Velo/Mofa 15

ANHANG 6 Verkehrszählung MSP/ASP am Knoten Aeschstr./Im Gärtli 16

ANHANG 7 IST-Verkehr MSP/ASP am Knoten Aeschstr./Im Gärtli 17

ANHANG 8 Verkehrsaufkommen QP-Areal 18

ANHANG 9 Nachweis verkehrlich ungünstigste Nutzung 19

ANHANG 10 Gesamtverkehr IST+QP (MSP/ASP) 20

ANHANG 11 Leistungsnachweis Zustand IST+QP (MSP, ASP) 21

ANHANG 12 Auslastung öffentlicher Verkehr mit QP 22

1 EINLEITUNG

1.1 Ausgangslage

Die Römerpark Immobilien AG plant in der Gemeinde Duggingen den Neubau einer Wohnüberbauung im Flurgebiet Underholle am Anna Zipper-Weg. Das Vorhaben auf einem bisher weitgehend unbebauten Areal von 8'293 m^2 Fläche wird im Rahmen eines Quartierplanverfahrens realisiert. Gemäss Vorprojekt sind 6 Mehrfamilienhäuser mit 42 Wohnungen vorgesehen (18 Eigentum, 24 Miete).

Die Quartierplanung durchlief im Sommer/Herbst 2020 die öffentliche Mitwirkungsphase und die kantonale Vorprüfung. In der Folge wird der Quartierplan nun überarbeitet.

1.2 Auftrag

Gemäss Vorprüfungsstellungnahme des Kantons sind die verkehrlichen Auswirkungen der Quartierplanung (QP) aufs Kantonsstrassen- und ÖV-Netz für den "maximal plausiblen ungünstigsten Fall" zu untersuchen und zu beurteilen. Das Büro RK&P wurde von der Römerpark Immobilien AG mit einem entsprechenden Verkehrsgutachten beauftragt:

- Bestimmung des verkehrlich ungünstigsten Nutzungsfalles im Rahmen des QP
- Parkplatznachweis (Bedarf, Angebot)
- Nachweis Wendemöglichkeiten Anna Zipper-Weg (Schleppkurven)
- Berechnung Verkehrsaufkommen QP
- Verkehrserhebung IST-Zustand am Anschlussknoten Aeschstrasse/Im Gärtli
- Leistungsnachweis Anschlussknoten in Spitzenstunde
- Auswirkungen auf öffentlichen Verkehr (Auslastung öV-Kapazitäten)

1.3 Grundlagen

Das Verkehrsgutachten basiert auf folgenden Grundlagen

[1] QP Anna Zipper-Weg; QP-Unterlagen (Plan, Reglement, Planungsbericht); Jermann Ingenieure+Planer AG, Arlesheim; Stand Beschlussfassung Gemeinde, 29.03.2021

[2] QP Anna Zipper-Weg, Vorprojekt Überbauung; Otto Partner Architekten AG, Liestal; Stand 26.03.2021

[3] BUD BL, QP Anna Zipper-Weg, Vorprüfung Kanton, Auszug Verkehr; Abteilung Ortsplanung BUD BL; 29.09.2020

[4] BUD BL, Tiefbauamt: Verkehrsdaten kantonale Zählstellen BL; Feb. 2021

[5] BUD BL, Amt für Raumplanung: Bestimmung Anzahl Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Velos/Mofas, Wegleitung; November 2004

2 PROJEKT UND NUTZUNG

Die **bisherige Nutzung** im QP-Perimeter am Anna Zipper-Weg besteht aus Grasland mit Obstbäumen sowie einem einzelnen Wohngebäude, welches rückgebaut wird.

Gemäss Quartierplanreglement und -plan [1] ist im QP-Perimeter die folgende **zukünftige Nutzung** vorgesehen (Plan siehe ANHANG 1):

- Zulässige Hauptnutzungen sind Wohnen und Geschäftsnutzungen (stilles Gewerbe, Dienstleistung, Praxis, u.ä.), die Nutzungsanteile sind frei.
- 6 Hauptbauten mit vorgegebenen Baufeldern, maximaler Gebäudehöhe und einer maximalen anrechenbaren Bruttogeschossfläche (BGF) von insgesamt 6'494 m^2.

Das **Richtprojekt** des Architekten (Vorprojekt [2], ANHANG 2) ist eine Wohnüberbauung mit 6 dreigeschossigen Gebäuden (A-F) und insgesamt 42 Wohnungen (6'494 m^2 anrechenbare BGF). Es sind 3 Mehrfamilienhäuser A/B/C mit 24 Mietwohnungen im Süden sowie 3 Terrassenhäuser D/E/F mit 18 grosszügigen Eigentumswohnungen im Norden des Areals geplant. Das Mengengerüst und der Wohnungsmix sind in Tabelle 1 dargestellt:

Wohnung	**Gebäude A/B/C (Miete)**	**Gebäude D/E/F (Eigentum)**	**Total QP**
4.5 Zimmer	6 Whg.	12 Whg.	18 Whg.
3.5 Zimmer	12 Whg.	6 Whg.	18 Whg.
2.5 Zimmer	6 Whg	--	6 Whg.
Total QP	**24 Whg.**	**18 Whg.**	**42 Whg.**

Tabelle 1 Mengengerüst der Wohnnutzung gemäss Richtprojekt für QP

Das Verkehrsgutachten soll nicht à priori vom Richtprojekt ausgehen, sondern vom verkehrlich ungünstigsten Nutzungsfall, der im Rahmen der QP-Vorschriften möglich und plausibel ist [3]. Die Bauherrschaft hat deshalb folgende **4 Nutzungsszenarien** definiert:

- **A Richtprojekt**: 42 Wohnungen mit minimalem PP-Bedarf gemäss Wegleitung BL [5]
- **B Wohnen max.**: 48 Wohnungen (mehr dafür kleinere Wohneinheiten)
- **C Wohnen + Arbeit**: 36 Wohnungen und 700 m^2 BGF Dienstleistung/Büro (ca. halbes Erdgeschoss pro Gebäude für Arbeiten)
- **D Richtprojekt effektiv**: 42 Wohnungen mit effektivem PP-Angebot (> PP-Bedarf)

Das Verkehrsgutachten basiert in der Folge auf **Szenario D** mit 42 Wohnungen gemäss Richtprojekt und berücksichtigt für die verkehrlichen Berechnungen das effektive grosszügige PP-Angebot (grösser als minimaler PP-Bedarf gemäss Wegleitung BL [5]). In Kap. 5.2 bzw. ANHANG 9 wird der Nachweis erbracht, dass dies dem **verkehrlich ungünstigsten Fall** entspricht.

3 ERSCHLIESSUNG

Das QP-Areal wie auch drei bestehende Liegenschaften werden für den motorisierten Verkehr wie den Langsamverkehr (MIV, Velo, Fussgänger) durch den hangparallelen **Anna Zipper-Weg** erschlossen (siehe ANHANG 2). Die Stichstrasse wird von 3m auf 4.5m Breite ausgebaut (ohne Trottoir), auf rund 100m verlängert und endet bei der geplanten Autoeinstellhallen-Zufahrt und dem Wendehammer, etwa in der Mitte des QP-Areals. Ab dort führt ein öffentlicher Velo- und Fussweg zu den vier nördlichen Wohnbauten D-F und als Fussweg über Treppen weiter zum Steingrubenweg.

Das **Wenden** auf dem Anna Zipper-Weg ist für Lastwagen ohne Anhänger bis max. 10m Länge (z.B. Kehrichtabfuhr, Anlieferung, Zügelwagen, Rettungsdienste) auf dem Vorplatz vor Gebäude B möglich (Nachweis Schleppkurven siehe ANHANG 3). Bei Anordnung und Artenwahl der Grünbepflanzung im Vorplatzbereich sind die Schleppkurven und Lichtraumprofile der Lastwagen zu berücksichtigen. Personenwagen können auch via Wendehammer/Einstellhallenrampe und bei den oberirdischen Besucherparkplätzen wenden.

Die Anbindung ans Kantonsstrassennetz erfolgt via die 5m breite Erschliessungsstrasse Im Gärtli und den vortrittsgeregelten dreiarmigen **Anschlussknoten** Aeschstrasse/Im Gärtli. Nebst dem QP-Areal wird noch rund ein Dutzend bestehende Liegenschaften (meist Einfamilienhäuser) über diesen Knoten erschlossen.

Die **Aeschstrasse** ist als «übrige weniger wichtige Kantonsstrasse» klassiert und hat eine geringe Verkehrsbelastung (DTV 1'900 Fz/24h). Sie verfügt über ein einseitiges Trottoir und führt Richtung Süden zu Dorfkern und Bahnhof sowie weiter nach Grellingen/Laufen, Richtung Norden via Angenstein auf die H18 nach Aesch/Birstal und Basel. Fussgänger queren die Aeschstrasse ohne Querungshilfen, nur im Ortszentrum beim Strassenengnis auf Höhe Bahnhofstrasse/Kirchstrasse besteht ein Fussgängerstreifen.

Der **Veloverkehr** wird innerorts im Mischverkehr auf der Aeschstrasse geführt. Die kantonale Radroute durchs Laufental führt in Duggingen entlang der Bahnlinie und stellt die überregionale Velo-Verbindung sicher.

Duggingen ist mit der S-Bahn (S3 Olten – Basel – Laufen/Delémont) vom **öffentlichen Verkehr** (öV) erschlossen. Das QP-Areal liegt in der öV-Güteklasse C/D (ANHANG 4), die Fusswegdistanz zum Bahnhof Duggingen beträgt zwischen 380-500m (Gebäude A – Gebäude F). Aus dem werktäglichen Fahrplanangebot und der Haltestellendistanz wird für die PP-Berechnung gemäss Wegleitung BL [5] der öV-Reduktionsfaktor R1 zu 0.9 berechnet (siehe Tabelle 2). Die öV-Reduktion kommt bei Wohnnutzung nicht zur Anwendung, jedoch bei allfälligen anderen Nutzungsarten wie z.B. Dienstleistungsbetrieben.

Linie	Einsatz-zeit	Grund-angebot	Spitzenzeit-angebot	Kursfolge 17-18 Uhr	Haltestelle, Distanz	öV-Reduk-tion R1
S-Bahn S3	5 – 1 Uhr	2 Kurse/h, 30'-Takt	2-3K/h 20'-30'-Takt	20' Ri JU 30' Ri BS	Bhf. Duggingen, >350m	0.9

Tabelle 2 öV-Angebot (Fahrplan 2021) und Ermittlung öV-Reduktionsfaktor R1 für QP-Areal

4 PARKPLATZ-BERECHNUNG

4.1 PP-Bedarf Motorfahrzeuge

Die Berechnung des Parkplatzbedarfes erfolgt gemäss der Wegleitung zur Bestimmung der Anzahl Abstellplätze des Kantons BL [5],gestützt auf das Raumplanungs- und Bauge-

setz des Kantons BL vom 8.1.1998 und die zugehörige Verordnung vom 27.10.1998. Gemäss Artikel 70 der Verordnung handelt es sich bei der Berechnungstabelle ausdrücklich um eine Mindestzahl an Abstellplätzen.

Der reduzierte **PP-Bedarf** des QP-Areals (Richtprojekt Wohnen) berechnet sich gemäss ANHANG 5 zu **55 PP (42 Stamm-PP, 13 Besucher-PP)**.

Das **effektive PP-Angebot** von **69 PP** (54 Stamm-PP in Einstellhalle, 15 Besucher-PP oberirdisch, siehe ANHANG 2) des Richtprojektes übersteigt den Mindestbedarf von 55 PP um 14 PP. Für die Eigentumswohnungen wird aufgrund der erwarteten Klientel mit mehr als einem Auto pro Wohnung gerechnet (1.5 Stamm-PP pro Wohnung).

4.2 Empfehlung Velo/Mofa-Abstellplätze (VMP)

Bezüglich der Velo- und Mofa-Abstellplätze (VMP) schreibt die Wegleitung BL [5] keine Pflichtabstellplätze vor, sondern gibt lediglich eine Empfehlung an. In Abhängigkeit des Grundbedarfes an Auto-PP (Reduktionsfaktoren R1 und R2 bei Wohnnutzung ohne Belang) berechnet sich der **empfohlene Bedarf zu 97 VMP** (ANHANG 5).

Das **Veloabstellplatz-Angebot** von **100 VMP** des Richtprojekts (ANHANG 2) übertrifft die Empfehlung des Kantons. 76 VMP befinden sich in ebenerdig zugänglichen Veloräumen der Gebäude A/B/C/E (E beherbergt auch die VMP von D und F). 24 VMP sind dezentral vor den einzelnen Gebäuden angeordnet.

5 VERKEHRSBELASTUNG

5.1 Bestehender Verkehr (IST-Zustand)

Am Anschlussknoten Aeschstrasse/Im Gärtli wurde am 3. bzw. 4. Februar 2021 (Abendspitze, Morgenspitze) eine **Verkehrszählung** bei trockener und schneefreier Witterung durchgeführt (siehe ANHANG 6). Durch den «Corona-Shutdown» in der Region Basel (Homeoffice, Schliessung div. Unterhaltungs-/Verkaufs-/Gastrobetrieben) war das Verkehrsaufkommen geringer als normal.

Die **periodische Zählstelle Aeschstrasse** Duggingen (Nr. 7921) liegt nur 400m nördlich des Anschlussknotens Im Gärtli am Ortsausgang (siehe ANHANG 4), die aktuellsten Zähldaten stammen vom Juni 2015. Der Vergleich der werktäglichen Juni-Spitzenstunden MSP/ASP der Zählstelle mit der Handzählung vom 3./4. Februar 2021 ergeben für die Aeschstrasse einen Verkehrsrückgang im Februar 2021 zwischen 70-110 Fz/h im Querschnitt bzw. 50-100 Fz/h je Richtung (Tabelle 3).

	Zählung Aeschstr. 3./4. Feb. 2021		**Zählstelle Aeschstr. Ø 1.-5. Juni 2015**		**Differenz Feb. 21 – Juni 15**	
	MSP 7-8	ASP 17-18	MSP 7-8	ASP 17-18	MSP 7-8	ASP 17-18
von Basel	96	248	75	310	+21	-62
nach Basel	205	100	300	150	-95	-50
Querschnitt	301	348	375	460	-74	-112

Tabelle 3 Abschätzung Corona-Einfluss bei Hand-Zählung anhand kant. Zählstelle Aeschstrasse

Zur **Korrektur** des Corona-bedingten Minderverkehrs wird für die Aeschstrasse der jeweils höhere Wert aus der Handzählung oder der Zählstelle verwendet. Die Verkehrsentwicklung 2015-2019 der Spitzenstunden der umliegenden Dauerzählstellen ist nicht ein-

heitlich und eher gering, Juni-Werte sind leicht überdurchschnittlich. Daher wird auf eine Aufwertung der Zähldaten von 2015 verzichtet.

Die Verkehrsbelastung des Anschlussknotens für den **bereinigten IST-Zustand** der Morgen- und Abendspitzenstunde ist in ANHANG 7 dargestellt.

5.2 Verkehrsaufkommen QP-Areal

Das durch die geplante Wohnüberbauung (Richtprojekt) verursachte Verkehrsaufkommen wird anhand des effektiven Parkplatzangebotes und dem geschätzten Verkehrsaufkommen pro Parkplatz, Nutzung und Zeitraum (**spezifisches Verkehrspotential SVP**) berechnet. Es ist zu beachten, dass ein PP-Umschlag jeweils 2 Fahrten erzeugt (1 Zufahrt und 1 Wegfahrt).

Die Berechnung des Verkehrsaufkommens (ANHANG 8) wird für den Tagesverkehr DWV/DTV, die Morgenspitzenstunde 7-8 Uhr und die Abendspitzenstunde 17-18 Uhr durchgeführt. Die Ergebnisse für den **Zusatzverkehr QP (Richtprojekt Wohnen effektiv)** sind in nachstehender Tabelle zusammengestellt (Werte gerundet):

	Einfahrt	**Ausfahrt**	**Summe Ein+Aus**
24h-Verkehr DWV=DTV	105 F/24h	105 F/24h	210 F/24h
Morgenspitze 7-8 Uhr	10 F/h	25 F/h	35 F/h
Abendspitze 17-18 Uhr	20 F/h	10 F/h	30 F/h

Tabelle 4 Zusatzverkehr QP-Areal für Richtprojekt Wohnen eff., Fahrten/Zeit (Werte gerundet)

PP-Bedarf und Verkehrsaufkommen wurden auch für die anderen **drei Nutzungsszenarien A/B/C** (siehe Kap. 2) berechnet und die Ergebnisse in ANHANG 9 zusammengestellt. Der Vergleich zeigt, dass das Richtprojekt «Wohnen effektiv» mit dem vorgesehenen PP-Angebot von 69 PP (Szenario D) den verkehrlich ungünstigsten Fall darstellt.

5.3 Gesamtbelastung Verkehr (IST+QP)

Die zukünftige Verkehrsbelastung inkl. dem realisierten Quartierplan ergibt sich aus der Summe des heutigen IST-Verkehrs (Kap. 5.1) mit dem Zusatzverkehr der Wohnüberbauung (Kap. 5.2).

Für die Umlegung des QP-Zusatzverkehrs aufs Strassennetz wird am Knoten Aeschstrasse/Im Gärtli folgende **Verkehrsverteilung** angenommen:

- 80% von/nach Basel
- 20% von/nach Laufen

Die resultierende **Gesamtbelastung IST+QP** der Spitzenstunden MSP/ASP ist in ANHANG 10 dargestellt. Die Knotenbelastung beträgt 430 Mfz/h (MSP) bzw. 490 Mfz/h (ASP).

6 LEISTUNGSNACHWEIS ANSCHLUSSKNOTEN

Die Leistungsberechnung der ungesteuerten Einmündung Aeschstrasse/Im Gärtli wird anhand der VSS-Norm SN 40 022 (Knoten ohne Lichtsignalanlage) durchgeführt (ANHANG 11), mit folgenden Spezifikationen:

- Knoten hat nur einstreifige Mischfahrstreifen (keine Vorsortierung)
- Quartierstrasse Im Gärtli ist vortrittsbelastet (Signal «kein Vortritt»)
- Strassenneigung wird vernachlässigt
- Umrechnung Verkehrsbelastung in Personenwageneinheiten (PWE): PWE= Mfz, da Schwerverkehr in Spitzenstunden marginal (≈0).

Angesichts der tiefen Knotenbelastungen MSP/ASP (< 500 PWE/h) ist die Leistungsfähigkeit im Zustand IST+QP völlig **unproblematisch**. Der Knoten weist in beiden Spitzenstunden (MSP/ASP) die beste **Verkehrsqualitätsstufe A** auf. Die mittleren Wartezeiten sind bei allen Strömen <10 sec und es tritt kein nennenswerter Rückstau auf.

7 AUSWIRKUNGEN QP AUF ÖFFENTLICHEN VERKEHR

Die Zunahme an öV-Benutzern durch das Quartierplanvorhaben wird anhand des Modal Split (MS) abgeschätzt. Die Gemeinde Duggingen liegt am Rand der Agglomeration Stadt Basel. Gestützt auf den Mikrozensus Mobilität und Verkehr 2015 (Kap. 3.1, Grafik 3.3.1.8) wird für Duggingen von folgendem **Modal-Split** ausgegangen (im Einflussgebiet städtischer Kerne):

- Motorisierter Individualverkehr (MIV): ca. 74%
- Öffentlicher Verkehr (öV): ca. 17%

Das QP-Areal erzeugt gemäss Kap. 5.2 im verkehrlich ungünstigsten Fall werktags rund 210 Motorfahrzeugfahrten/24h. Unter Berücksichtigung des MIV-Besetzungsgrades und dem Modalsplit-Verhältnis öV/MIV von ca. 0.25 (Modalsplit des MIV ist ca. 4 mal so gross wie beim öV) ergibt die Abschätzung des öV-Personenfahrtenaufkommens rund **80 öV-Fahrten pro Werktag**. Dieser Wert liegt auf der sicheren Seite, da in Duggingen der Modalsplit öV in Realität kleiner als 17% sein dürfte.

Der Kanton BL (Abteilung öV) hat ein **Berechnungsverfahren** entwickelt, bei welchem die öV-Zusatzbelastung infolge QP über den Tag ins Verhältnis gesetzt wird zur vorhandenen Linienbelastung im IST-Zustand (DWV-Zahlen 2019). Damit kann die **prozentuale Zunahme der Linienbelastung** bestimmt werden. Die zusätzlichen Ein- und Aussteiger infolge QP werden dabei jeweils analog zu den heutigen Ein-/Aussteigerzahlen auf die beiden Richtungen einer Linie verteilt. Nur wenn die Linienbelastung infolge QP im Tagesverkehr um mehr als 10% steigt, ist die öV-Situation im Detail zu analysieren.

Die entsprechende Berechnung für den QP Anna Zipper-Weg (verkehrlich ungünstigster Fall) ist in ANHANG 12 dokumentiert. Die **öV-Verkehrszunahme** der Streckenbelastung der S-Bahn infolge zusätzlicher Ein-/Aussteiger am Bahnhof Duggingen liegt in beiden Richtungen jeweils **unter 1%**. Damit ist die ÖV-Verträglichkeit gegeben, es sind keine weiteren Detailabklärungen notwendig.

ANHANG

ANHANG 1 Plan QP Anna Zipper-Weg (Auszug Situation)

Quelle: Jermann Ingenieure + Geometer AG [1]

ANHANG 2 Situation- und Umgebungsplan Richtprojekt Architekt (Vorprojekt)

Situation mit Grundriss Ebene 6 1/500 - **Stand Vorprojekt 26.03.2021**

OTTO · PARTNER · ARCHITEKTEN
BENZBURWEG 30-CH-4410 LIESTAL-TELEFON 061 927 97 77
EMAIL INFO@OTTOPARTNER.CH-INTERNET OTTOPARTNER.CH

ANHANG 3 Nachweis Schleppkurven Anna Zipper-Weg

MULFZG3N

	Meter
Breite	: 2.50
Achsbreite inkl Reifen	: 2.50
Zeit zw. Lenkeinschlägen	: 6.0
Lenkwinkel	: 35.0

PW TBA BL

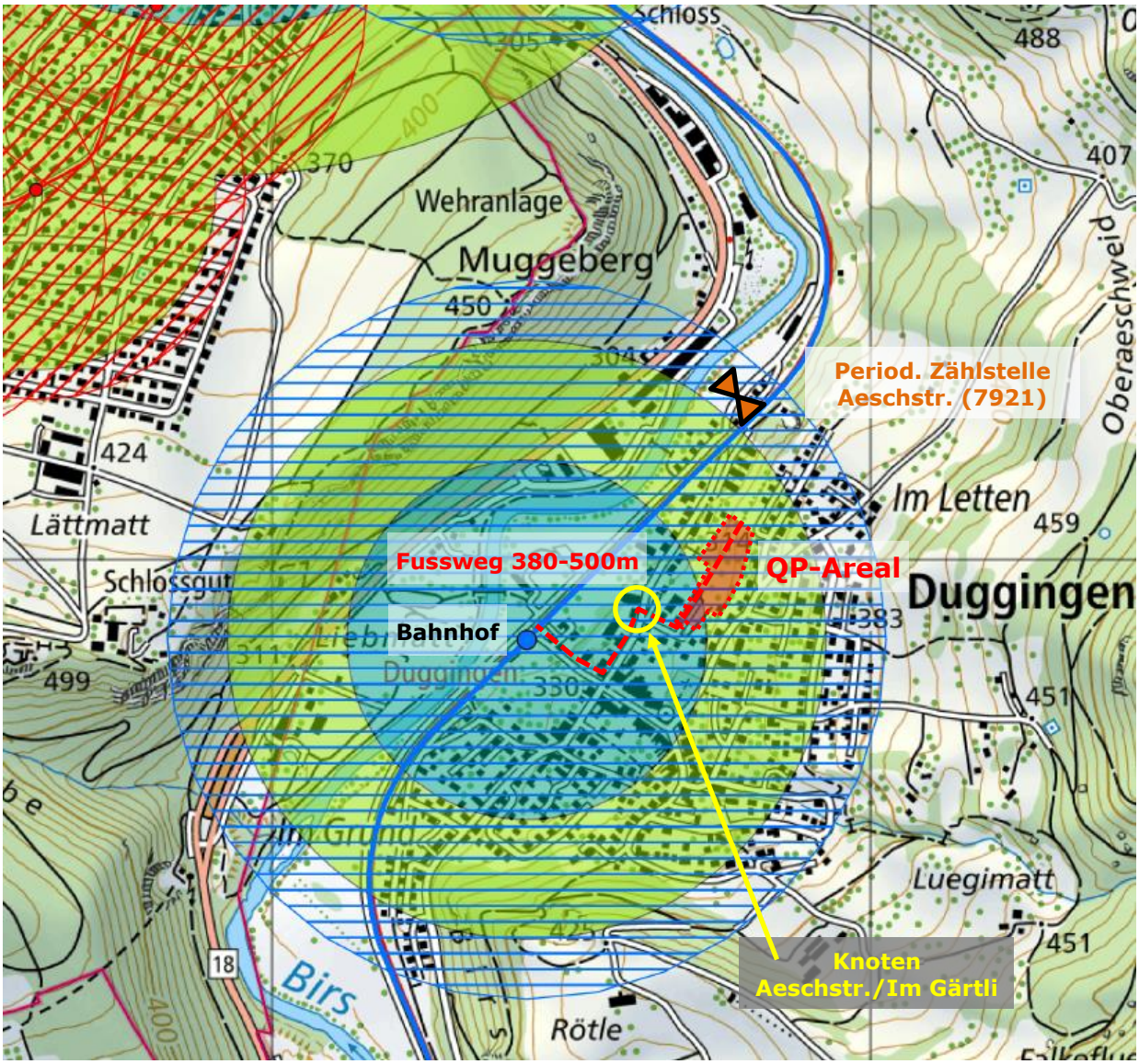
	Meter
Breite	: 1.90
Achsbreite inkl Reifen	: 1.80
Zeit zw. Lenkeinschlägen	: 6.0
Lenkwinkel	: 43.0

874790.0000
SCHLEPP_Müllwagen & PW
Massstab: 1:500 / A3 30.03.2021 / grr

RK&P
Rudolf Keller & Partner Verkehrsingenieure AG
CH - 4132 Muttenz
Neue Bahnhofstrasse 160
061 466 68 00
rkp.info@rkag.ch

OTTO PARTNER ARCHITEKTEN

ANHANG 4 Güteklasse öV-Erschliessung Duggingen



Quelle: Geoportal BL / eigene Darstellung

ANHANG 5 Berechnung PP-Bedarf Motorfahrzeuge und Velo/Mofa

Berechnung Parkplatzbedarf (PP)

Gemäss Wegleitung "Bestimmung der Anzahl Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Velos/Mofas", Amt für Raumplanung BL, Nov. 2004

Richtprojekt "Wohnen effektiv" (Szenario D)

Nutzungsart	Flächen 1)	Grundbedarf Auto-Parkplätze				Reduktions-faktor 4)		Reduziert. Bedarf Auto-Parkplätze	
	BGF	Stammplätze		Besucherplätze		R1 2)	R2 3)	Stamm-plätze	Besuch. plätze
		spezif. Bedarf	Anzahl	spezif. Bedarf	Anzahl				
WOHNEN 42 Wohnungen	6494 m²	1 PP/Whg.	42 PP	0.3 PP/Whg.	13 PP	1.00	1.00	42 PP	13 PP
		55 PP						**55 PP**	

Erläuterungen:

1) Flächen gemäss Richtprojekt Architekt; BGF= anrechenbare Bruttogeschossfläche
2) Reduktionsfaktor R1 = f(öV-Erschliessung, Mo-Fr, 17-18 Uhr: S3; Distanz >350m; Takt= 3K/h= 20' = 13'-20') = 0.9
3) Reduktionsfaktor R2 = f(besondere Fälle: Umweltvorbelastung, politische/planerische Leitbilder); Antrag R2= 1.0
4) Gesamtreduktionsfaktor R= R1xR2 = 0.9 (ausgenommen Wohnnutzung)

Empfehlung für Grundbedarf an Velo-/Mofa-Abstellplätzen (VMP)

Gemäss Wegleitung "Bestimmung der Anzahl Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Velos/Mofas", Amt für Raumplanung BL, Nov. 2004

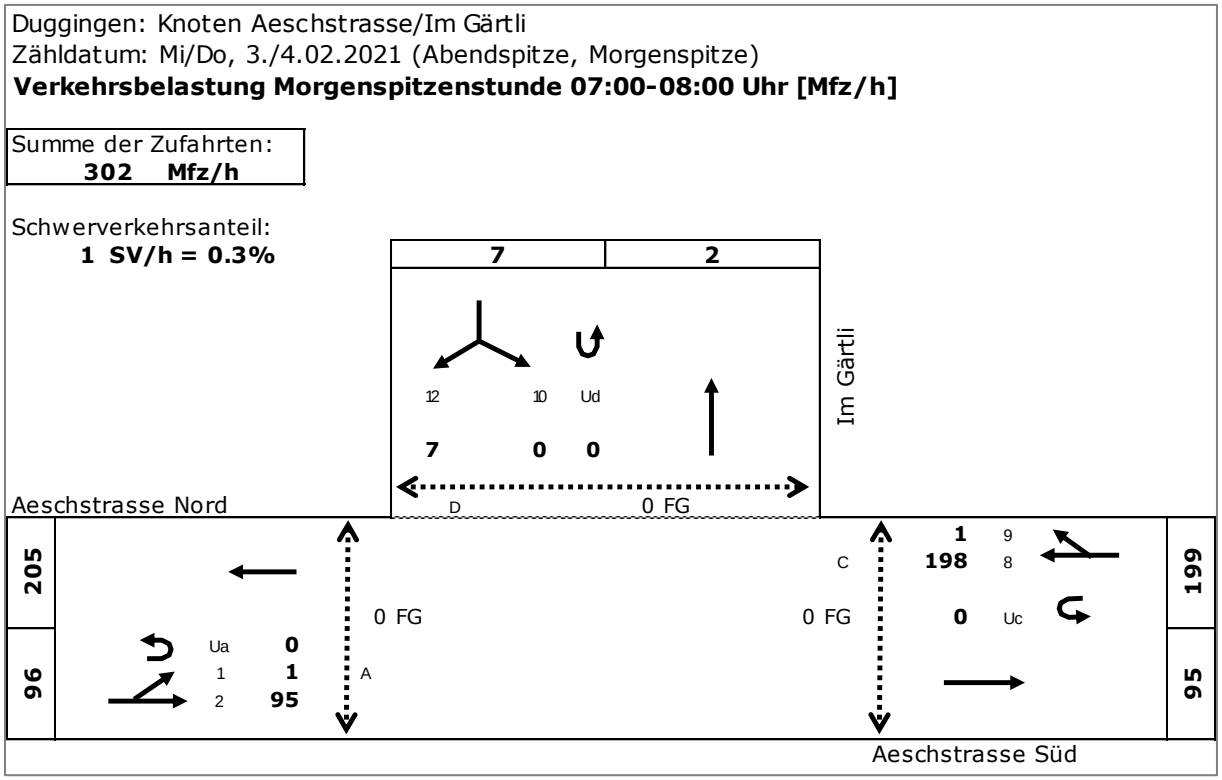
Richtprojekt "Wohnen effektiv" (Szenario D)

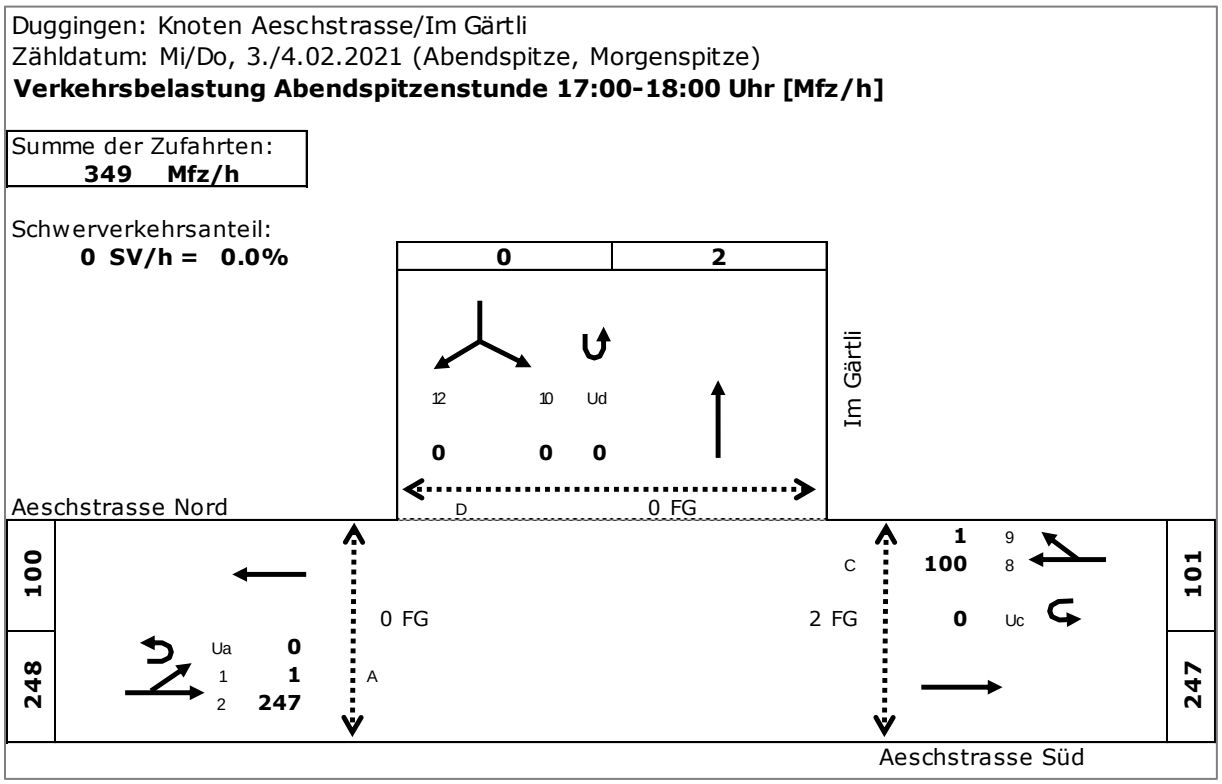
Nutzungsart	Stammplätze Velo/Mofa Formel	VMP	Besucherplätze Velo/Mofa Formel	VMP	Total VMP
Wohnen	2*GS	84	1*GB	13	**97**

Legende

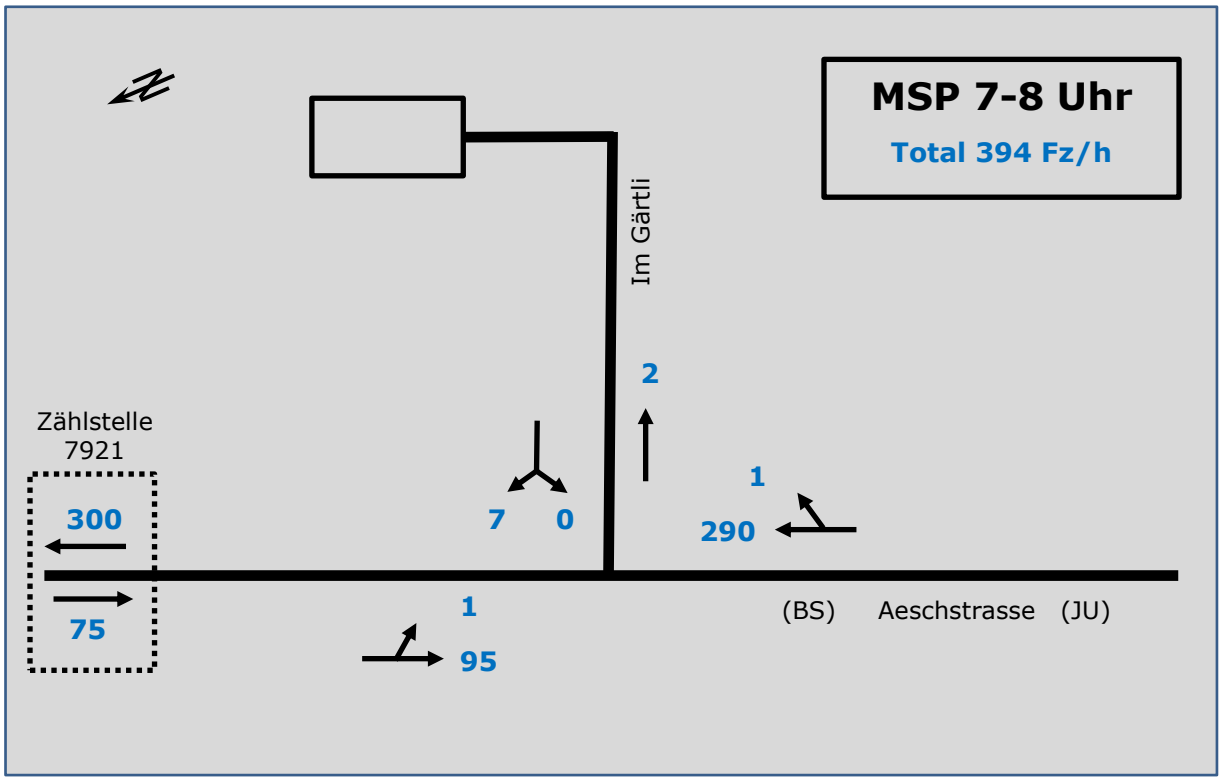
VMP: Velo-/Mofa-Abstellplätze
GS: Grundbedarf Stammplätze
GB: Grundbedarf Besucherplätze
R1: Reduktionsfaktor öV
R2: Reduktionsfaktor besondere Fälle

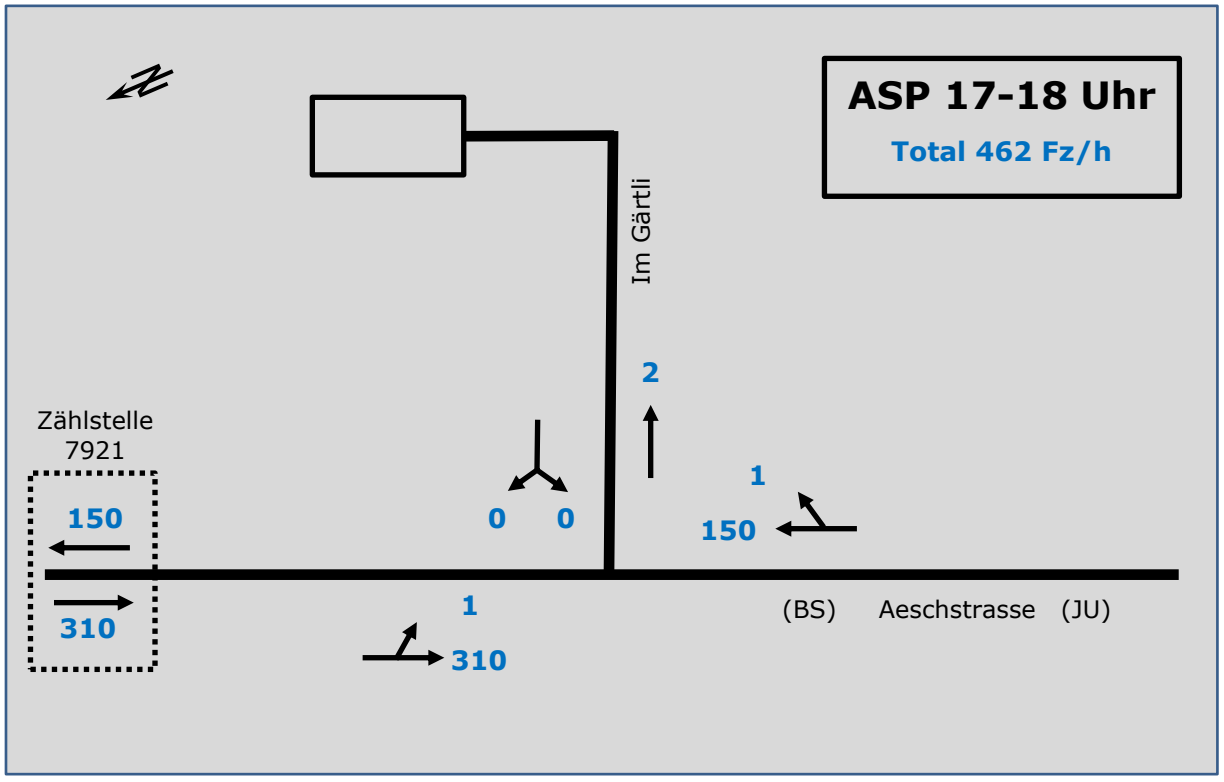
ANHANG 6 Verkehrszählung MSP/ASP am Knoten Aeschstr./Im Gärtli





ANHANG 7 IST-Verkehr MSP/ASP am Knoten Aeschstr./Im Gärtli





ANHANG 8 Verkehrsaufkommen QP-Areal

Abschätzung des täglichen Verkehrsaufkommens DWV und DTV (Fahrten/24h)

Richtprojekt "Wohnen effektiv" (Szenario D)

Nutzungsart	Effektives Angebot Auto-Parkplätze			SVP: Spezifisches Verkehrspotential 1)		Verkehr/Werktag (DWV) 2) (Summe Ein- und Ausfahrten)			DTV/ DWV 4)	DTV 3) (Ein+Aus)
	Stamm-plätze	Besuch. plätze	Total	Stamm-plätze [F/PP/24h]	Besucher-plätze [F/PP/24h]	Stamm-plätze [F/24h]	Besucher-plätze [F/24h]	Total [F/24h]		Total [F/24h]
WOHNEN 42 Wohnungen	54 PP	15 PP	69 PP	3	3	162	45	207	7/7	207
Total	**54 PP**	**15 PP**	**69 PP**			**162**	**45**	**207**		**207**

Gesamtverkehr Ein-/Ausfahrten inkl. Anlieferung [F/24h]	DWV		DTV
	207		**207**

Erläuterungen:

1) Spezifisches Verkehrspotential (SVP) für den Tagesverkehr: Durchschnittliche Anzahl Fahrten (Summe Zu- und Wegfahrt) pro Parkfeld und Tag.
2) DWV= Durchschnittlicher Werktagsverkehr (Mittel Mo-Fr)
3) DTV= Durchschnittlicher Tagesverkehr (Mittel aller Tage Mo-So)
4) DTV/DWV: Faktor zur Herleitung des DTV aus dem DWV (an wievielen der 7 Wochentagen tritt der Verkehr auf)
5) Anlieferung Dienstleistung: Post/Pakete/Kuriere, Repro-Dienste, Verbrauchsmaterial, u.ä.m.

Abschätzung des Verkehrsaufkommens für Werktag-Morgenspitze 7-8 Uhr (MSP: Fahrten/h)

Richtprojekt "Wohnen effektiv" (Szenario D)

Nutzungsart	Effektives Angebot Auto-Parkplätze			SVP Einfahrten 1)		SVP Ausfahrten 1)		Verkehrsaufkommen MSP Stamm-/Besucher-PP		
	Stamm-plätze	Besuch. plätze	Total	Stamm-plätze [F/PP,h]	Besucher-plätze [F/PP,h]	Stamm-plätze [F/PP,h]	Besucher-plätze [F/PP,h]	Ein-fahrt [F/h]	Aus-fahrt [F/h]	Ein+Aus [F/h]
WOHNEN 42 Wohnungen	54 PP	15 PP	69 PP	0.1	0.2	0.4	0.1	8	23	**31**
Total	**54 PP**	**15 PP**	**69 PP**					**8**	**23**	**31**

Anlieferung: Kein Verkehrsaufkommen, da sich diese ausserhalb der Morgenspitzenstunde abwickelt.

Erläuterungen:

1) Das spezifisches Verkehrspotential (SVP) für die Spitzenstunde berechnet sich als Prozentanteil der Parkkapazität. Beispiel: SVP von 0.1 bedeutet, dass 10% der vorhandenen PP eine Fahrt in der Spitzenstunde verursachen, bzw. dass ein PP 0.1 Fahrten/h auslöst.

Abschätzung des Verkehrsaufkommens für Werktag-Abendspitze 17-18 Uhr (ASP: Fahrten/h)

Richtprojekt "Wohnen effektiv" (Szenario D)

Nutzungsart	Effektives Angebot Auto-Parkplätze			SVP Einfahrten 1)		SVP Ausfahrten 1)		Verkehrsaufkommen ASP Stamm-/Besucher-PP		
	Stamm-plätze	Besuch. plätze	Total	Stamm-plätze [F/PP,h]	Besucher-plätze [F/PP,h]	Stamm-plätze [F/PP,h]	Besucher-plätze [F/PP,h]	Ein-fahrt [F/h]	Aus-fahrt [F/h]	Ein+Aus [F/h]
WOHNEN 42 Wohnungen	54 PP	15 PP	69 PP	0.25	0.2	0.1	0.2	17	8	**25**
Total	**54 PP**	**15 PP**	**69 PP**					**17**	**8**	**25**

Anlieferung: Kein Verkehrsaufkommen, da sich dieser ausserhalb der Abendspitzenstunde abwickelt.

Erläuterungen:

1) Das spezifisches Verkehrspotential (SVP) für die Spitzenstunde berechnet sich als Prozentanteil der Parkkapazität. Beispiel: SVP von 0.1 bedeutet, dass 10% der vorhandenen PP eine Fahrt in der Spitzenstunde verursachen, bzw. dass ein PP 0.1 Fahrten/h auslöst.

ANHANG 9 Nachweis verkehrlich ungünstigste Nutzung

Vergleich Nutzungs-Szenarien betreffend verkehrlicher Auswirkungen

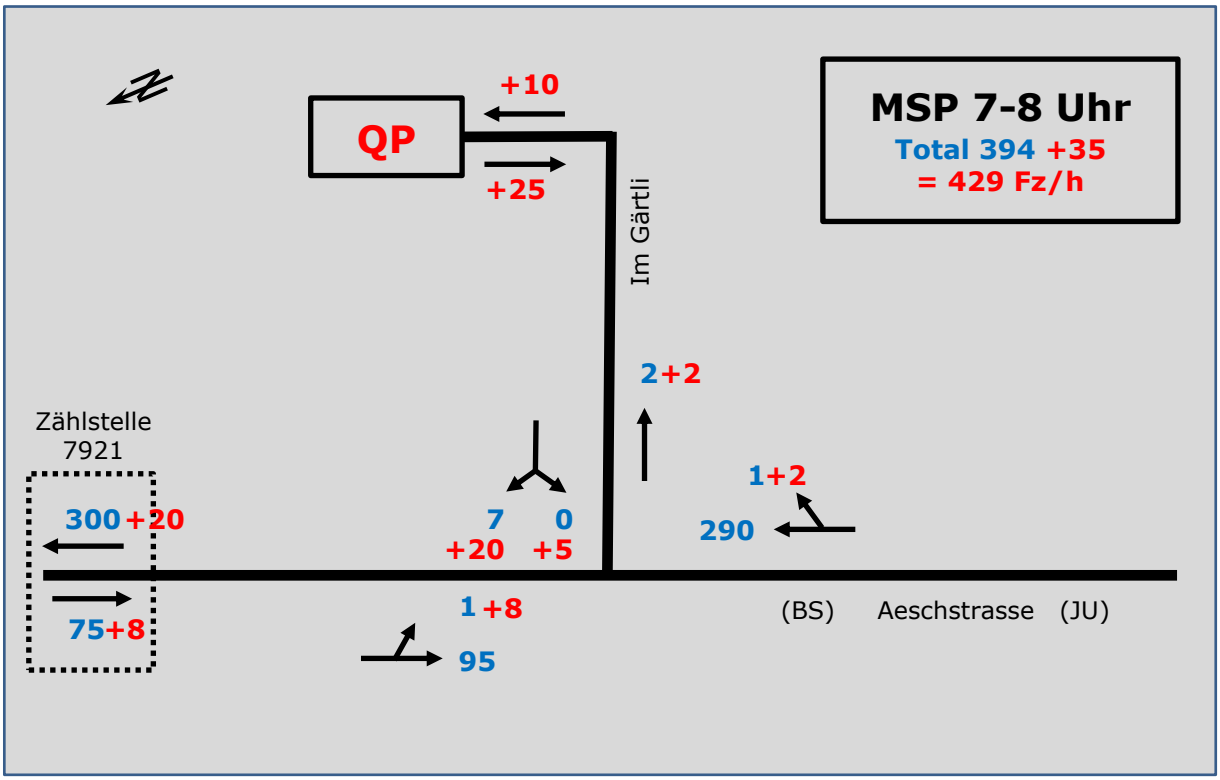
Vorprojekt Stand 26.03.2021, Otto Partner Architekten AG

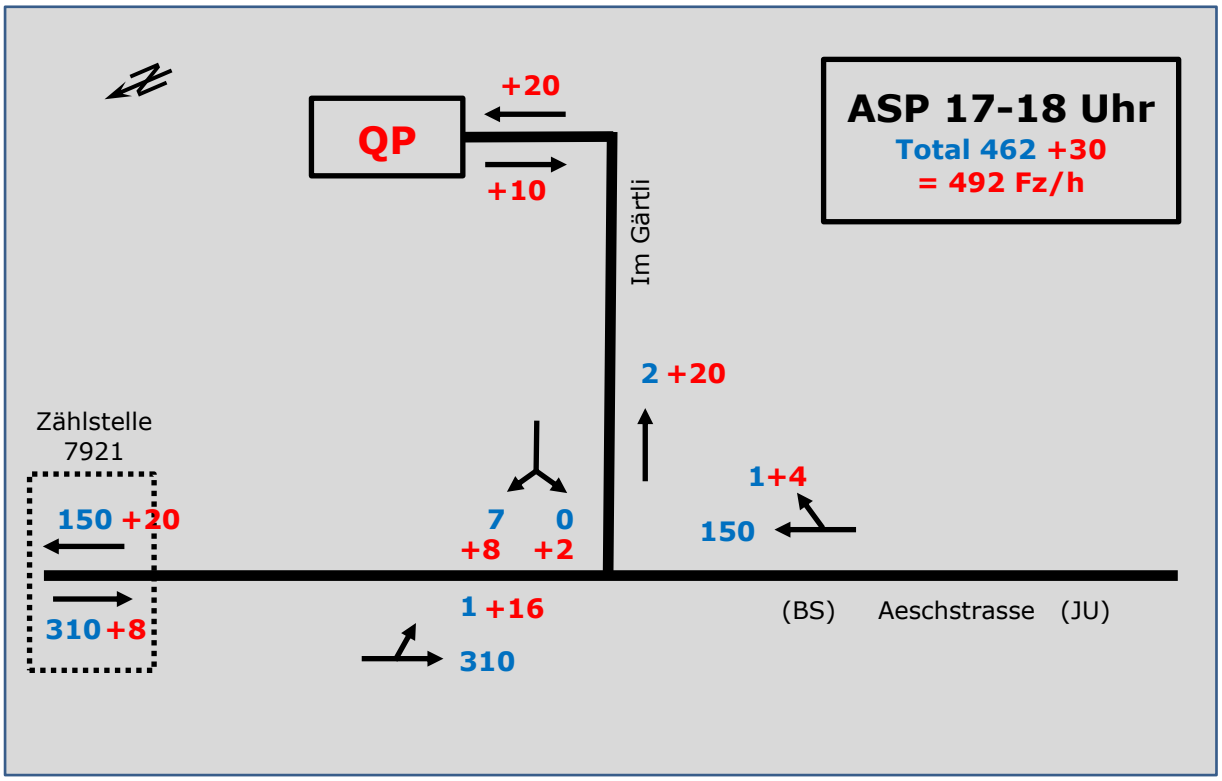
	Berechnung aufgrund **PP-Bedarf** (minimal)			**PP-Angebot**
	Richtprojekt A Wohnen	**Szenario B Wohnen max.**	**Szenario C Wohnen+Arbeit**	**Richtprojekt D Wohnen effektiv**
Nutzungen				
Wohnen (BGF, Whg)	6'494 m2; **42 Whg**	6'494 m2; **48 Whg**	5'794 m2; **36 Whg**	6'494 m2; **42 Whg**
Arbeit/Büro (BGF, AP)	--	--	**700 m2**; 23 AP	--
Total (BGF)	6'494 m2	6'494 m2	6'494 m2	6'494 m2
Parkplatz-Bedarf				PP-Angebot
Stamm-PP	42 PP	48 PP	44 PP	54 PP
Besucher-PP	13 PP	15 PP	16 PP	15 PP
Total PP	**55 PP**	**63 PP**	**60 PP**	**69 PP**
Verkehrsaufkommen				
DWV	165 F/24h	189 F/24h	205 F/24h 1)	207 F/24h
DTV	165 F/24h	189 F/24h	187 F/24h 1)	207 F/24h
MSP (Ein+Aus=Total)	7+18= 25 F/h	8+21= 29 F/h	11+19= 30 F/h	8+23= 31 F/h
ASP (Ein+Aus=Total)	13+7= 20 F/h	15+8= 23 F/h	14+11= 25 F/h	17+8= 25 F/h
				massgebender ungünstigster Fall

Erläuterungen

1) inkl. Anlieferverkehr Arbeitsnutzung

ANHANG 10 Gesamtverkehr IST+QP (MSP/ASP)





ANHANG 11 Leistungsnachweis Zustand IST+QP (MSP, ASP)

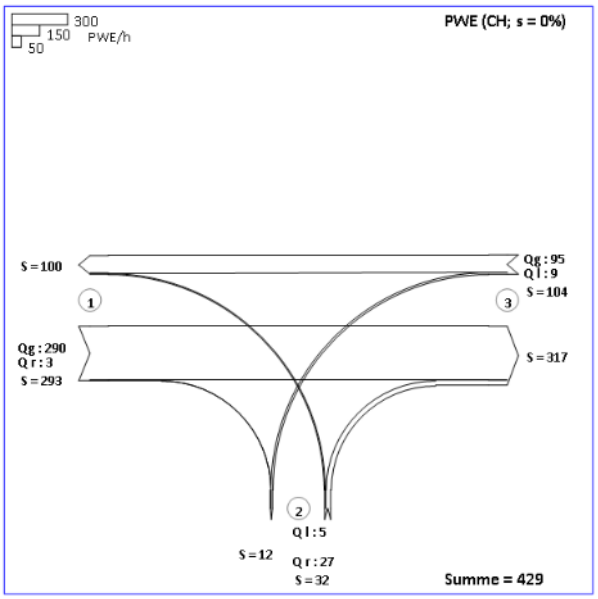
Schweiz VSS SN 640 022

Projekt : 874790-0000 QP Anna Zipper-Weg, Duggingen
Knotenpunkt : Knoten Aeschstrasse/Im Gärtli
Stunde : MSP 7-8 Uhr; Zustand IST+QP
Datei : 874790 IMGAERTLI_MSP_IST+QP_SN.kob

Strom - Nr.		q-vorh [PWE/h]	tg [s]	tf [s]	q-Haupt [Fz/h]	G-i [PWE/h]	L-i [PWE/h]	Misch-strom	W [s]	N-95 [Pkw-E]	N-99 [Pkw-E]	QSV
2	→	290										
3	↘	3										
Misch-H		293					1800	2 + 3	2.3	1	1	A
4	↰	5	7.2	3.9	396	609	603		6.0	0	0	A
6	↱	27	6.5	3.1	292	868	868		4.2	0	0	A
Misch-N		32					812	4+6	4.6	0	0	A
8	←	95										
7	↙	9	5.8	2.5	293	1084	1084		3.3	0	0	A
Misch-H		104					1703	7 + 8	2.2	0	0	A

Qualitätsstufe des Verkehrsablaufs für den gesamten Knotenpunkt : A
Rechnung nach : Schweiz VSS SN 640 022
Für Rechtseinbieger (Strom 6 und/oder 12) wurde ein kurzer Fahrstreifen eingesetzt.

Strassennamen :
Hauptstrasse : Aeschstrasse Nord (BS)
Aeschstrasse Süd (JU)
Nebenstrasse : Im Gärtli



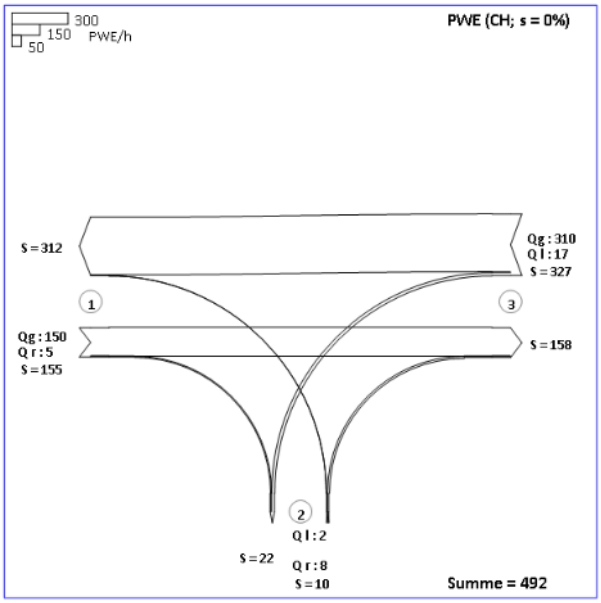
Schweiz VSS SN 640 022

Projekt : 874790-0000 QP Anna Zipper-Weg, Duggingen
Knotenpunkt : Knoten Aeschstrasse/Im Gärtli
Stunde : ASP 17-18 Uhr; Zustand IST+QP
Datei : 874790 IMGAERTLI_ASP_IST+QP_SN.kob

Strom - Nr.		q-vorh [PWE/h]	tg [s]	tf [s]	q-Haupt [Fz/h]	G-i [PWE/h]	L-i [PWE/h]	Misch-strom	W [s]	N-95 [Pkw-E]	N-99 [Pkw-E]	QSV
2	→	150										
3	↘	5										
Misch-H		155					1800	2 + 3	2.1	0	0	A
4	↰	2	7.2	3.9	480	549	540		6.6	0	0	A
6	↱	8	6.5	3.1	153	1032	1032		3.5	0	0	A
Misch-N		10					873	4+6	4.1	0	0	A
8	←	310										
7	↙	17	5.8	2.5	155	1274	1274		2.8	0	0	A
Misch-H		327					1762	7 + 8	2.5	1	1	A

Qualitätsstufe des Verkehrsablaufs für den gesamten Knotenpunkt : A
Rechnung nach : Schweiz VSS SN 640 022
Für Rechtseinbieger (Strom 6 und/oder 12) wurde ein kurzer Fahrstreifen eingesetzt.

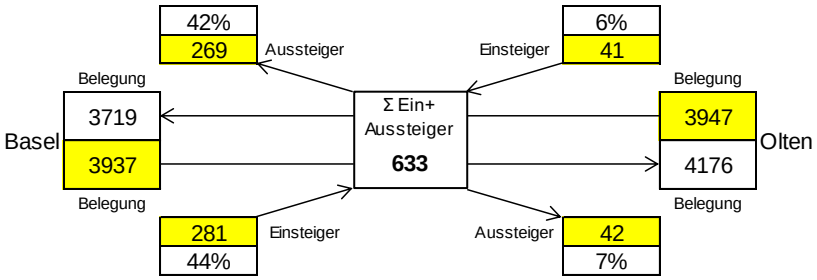
Strassennamen :
Hauptstrasse : Aeschstrasse Nord (BS)
Aeschstrasse Süd (JU)
Nebenstrasse : Im Gärtli



ANHANG 12 Auslastung öffentlicher Verkehr mit QP

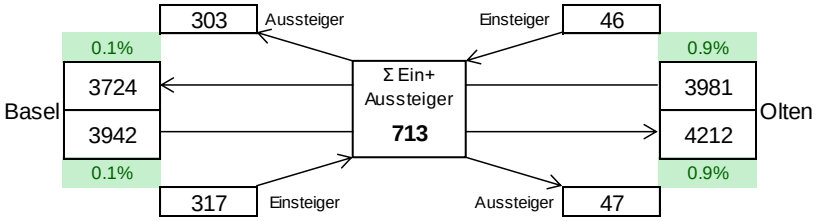
Belastung ÖV Ist (DWV) **S3**

Linie: S3
Haltestelle: Duggingen, Bahnhof
Jahr: 2019



Belastung ÖV mit QP Anna Zipper-Weg

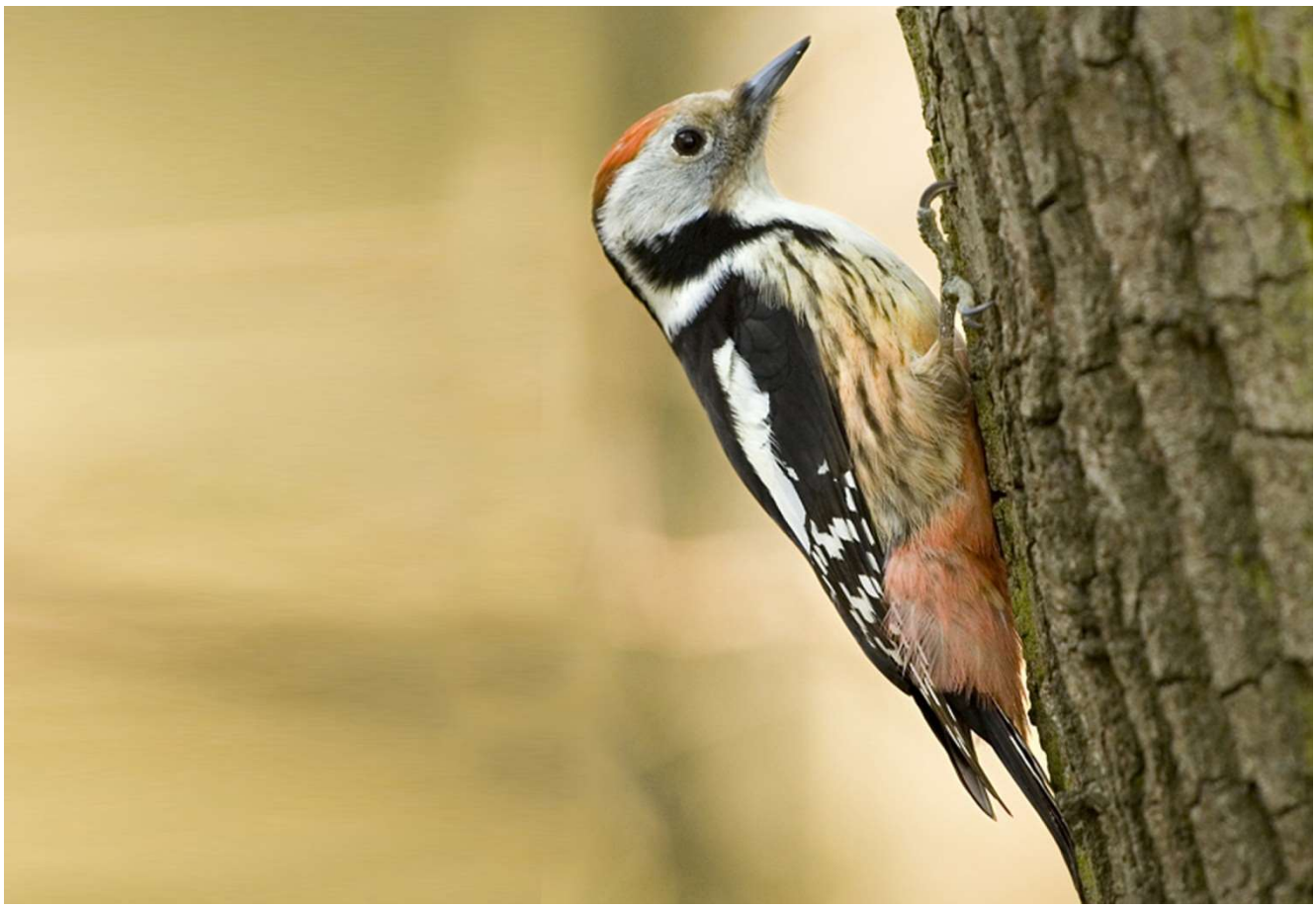
Neu generierte Fahrten: 80



Steigmeier Akustik + Bauphysik GmbH

LÄRMSCHUTZGUTACHTEN Tiefgaragen VOM 17.02.2021

Objekt-Nr.:	21061
Objekt:	Neubau Überbauung Anna Zipper Weg 4202 Duggingen
Bauherrschaft:	Römerpark Immobilien AG Schaffhauserstrasse 43 4332 Stein AG
Architekt / Vertreter:	Otto Partner Architekten AG Herr Seipel Benzburweg 30 4410 Liestal
Nachweisverfasser:	Steigmeier Akustik + Bauphysik GmbH Herr Sutter Rütistrasse 3a 5400 Baden



Steigmeier Akustik + Bauphysik GmbH

LÄRMSCHUTZGUTACHTEN

Untersuchungsbericht

Objekt-Nr.:	21061
Objekt:	Neubau Überbauung Anna Zipper Weg 4202 Duggingen
Bauherrschaft:	Römerpark Immobilien AG Schaffhauserstrasse 43 4332 Stein AG
Architekt / Vertreter:	Otto Partner Architekten AG Benzburweg 30 4410 Liestal
Kontaktperson:	Herr Seipel

Inhaltsverzeichnis:

1. Allgemeine Bedingungen
2. Grundlagen
3. Berechnungen
4. Massnahmen

Verteiler: - Architekt

per e-mail

Datum: 17.02.2021

1. Allgemeine Bedingungen

Das Büro Steigmeier Akustik + Bauphysik GmbH wurde beauftragt, für das obenerwähnte Objekt ein Lärmschutzgutachten nach Lärmschutzverordnung (LSV) zu erstellen.

Für die Auslegung und Berechnungen wurden folgende Normen verwendet:
- Lärmschutzverordnung LSV (Ausgabe 1986, Stand 2019)
- VSS 40 578 Lärmimmissionen von Parkierungsanlagen
- Leitfaden Tiefgaragenparkplätze von Wohnüberbauungen Basel-Landschaft
- SIA 181 Schallschutz im Hochbau (Ausgabe 2020)
- Fachliteraturen und weiterführende SIA Normen
- Architektenpläne als PDF

2. Grundlagen

2.1 Zoneneinteilung
Die vollständig erschlossenen Parzellen liegen in der Zone W2 mit einer Empfindlichkeitsstufe ES II. Diese Lärmempfindlichkeitsstufe (ES) ist eine planungsrechtliche Festlegung auf Basis der LSV.
Somit gelten folgende Planungswerte (PW):

Lärmempfindliche Räume PW am Tag	55 dB(A)
Lärmempfindliche Räume PW in der Nacht	45 dB(A)

3. Berechnungen

3.1 Allgemeines
Die Berechnungen wurden nach LSV (Anhang 6) erstellt und berechnet.

Die am stärksten belasteten Empfangspunkte wurden untersucht. Es wurden total 2 Empfangspunkte in der Mitte des offenen Fensters berechnet. Grundsätzlich wurden die kritischen Häuser B + Parz. 2699 betrachtet.

Situationsplan 1:500

Berechnung Parkierungsanlagen

Grundlagen:	VSS 40 578 Lärmimmisionen von Parkierungsanlagen (2019-03) Lärmschutz-Verordnung (LSV)			
Anzahl Parkplätze	Tiefgarage	=	*54*	[PP in Einstellgarage]
	Parkfelder	=	*0*	[PP in Parkfelder]
	total	=	*54*	[PP in Einstellgarage]
Anzahl Fahrten je PP:				
- Tiefgarage (TG)	SVP_{TG}	=	*1.3*	[Summe der Zu- + Wegfahrten pro Parkfeld + Tag] *gemäss Leitfaden Tiefgaragenplätze und Wohnüberbauungen Basel Landschaft*
- Parkfeld (PF)	SVP_{PF}	=	*1.3*	[Summe der Zu- + Wegfahrten pro Parkfeld + Tag] *gemäss Leitfaden Tiefgaragenplätze und Wohnüberbauungen Basel Landschaft*

Beurteilung Tiefgaragenzufahrt	*ist erforderlich.*		
Beurteilungsperiode nach:	*gemäss Leitfaden Tiefgaragenplätze und Wohnüberbauungen Basel Landschaft*		
Absorbierende Verkleidung: (Rampenwände und Portal)	*ist zwingend notwendig. (Schallabsorptionsgruppe A2 nach EN 1793-1:1997; Schallabsorptionsklasse C nach DIN EN ISO 11654:1997; Schallabsoptionsgrad a gewichtet nach Strassenlärm EN 1793-1:1997 von 0.6 - 0.75)*		
Steigungszuschlag: (Rampe Tiefgarage)	*gemäss Leitfaden Tiefgaragenplätze und Wohnüberbauungen Basel Landschaft*		
Pegelkorrekturen:	**K1** (Tag)	*0 dB*	*Die verursachte Störung der die Ein- oder Ausfahrt in die Tiefgarage wird gemäss Anhang 6 LSV berücksichtigt.*
	K1 (Nacht)	*5 dB*	
	K2	*0 dB*	*Es ist davon auszugehen, dass der Parkierungslärm einer Tiefgarage nicht tonhaltig ist.*
	K3	*0 dB*	*Zu- und Abfahrtsverkehr wird als nicht impulshaltig eingestuft. Allerdings muss die Abdeckung der Regenrinne zwingend lärmarm ausgebildet sein, z.B. mit verschraubten Gusseisenplatten.*

Immissionsort :			EP 1 Haus B		EP 2 Parz 2699			
Eingabedaten			Tag	Nacht	Tag	Nacht		
Bezeichnung der Teilfläche			PP		PP			
Anzahl Parkfelder in der Tiefgarage	N	[-]	54		54			
Anzahl Parkierungsvorgänge pro Parkfeld und Tag	SVP	[-]	1.3		1.3			
Verteilung der Parkierungsvorgänge auf Tag, Nacht		[-]	70		70			
Verteilung der Parkierungsvorgänge auf Tag, Nacht		[%]	75	25	75	25		
Berechnung Einfahrt und Ausfahrt								
Für Beurteilung relevant? (ja/nein)			ja/nein		ja/nein			
Länge der Zufahrt	l_{Zu}	[m]	8.5		8.5			
Distanz zwischen Lärmquelle und Empfangspunkt	d_{Zu}	[m]	8.9		16.1			
Beurteilungskriterum Zufahrt aufteilen			i.O.		i.O.			
Steigung der Zufahrt	i	[%]	6.0		6.0			
Korrektur Steigung	di	[dBA]	1.5		1.5			
Verkehrsmenge pro h	M	[-]	4.4	1.5	4.4	1.5		
Emissionspegel des Durchfahrverkehrs	$L_{W,Zu}$	[dBA]	66.2	61.4	66.2	61.4		
Immissionspegel des Durchfahrverkehrs	$L_{I,Zu}$	[dBA]	0.0	0.0	0.0	0.0		
Berechnung Offene Rampe								
Fläche Garagenöffnung	$F_{GÖ}$	[m^2]	12.0		12.0			
Länge absorbierende Auskleidung ab Portal	l_{abs}	[m]	0.0		0.0			
Reduktion bei absorbierender Auskleidung (Portal)	d_a	[dB]	0.0		0.0			
Distanz zwischen Öffnung Garage und Empfangspunkt	d_{gR}	[m]	9.0		20.3			
Winkel zur Fahrtrichtung	α	[°]	90.0		0.0			
Richtmass	d_{Rm}	dB	-8.0		0.0			
Reduktion für Fenster	d_{Fas}	dB	0.0		0.0			
Verkehrsmenge pro h	M	[-]	4.4	1.5	4.4	1.5		
Emissionspegel der offenen Rampe	$L_{W,gR}$	[dBA]	67.2	62.4	67.2	62.4		
Immissionspegel der offenen Rampe	$L_{I,gR}$	[dBA]	35.1	30.4	36.1	31.3		
Teil-Beurteilungspegel Lr nach LSV, Tiefgarage mit offener Rampe								
Immissionspegel der Tiefgarage mit offenen Rampe	$L_{I,Pa}$	[dBA]	35.1	30.4	36.1	31.3		
Pegelkorrektur für die Art der Parkierungsanlage	K1	[dB]	0	5	0	5		
Pegelkorrektur für den Tongehalt	K2	[dB]	0	0	0	0		
Pegelkorrektur für den Impulsgehalt	K3	[dB]	0	0	0	0		
Beurteilungspegel Lr nach LSV	**Lr**	[dBA]	**35**	**35**	**36**	**36**		

Grenzwerte (Planungswert)	ES II	(dBA)	55	45	55	45		
Planungswert gem. LSV eingehalten			**JA**	**JA**	**JA**	**JA**		

4. Massnahmen

4.1 Allgemeines Gesetz

Die Lärmschutzverordnung (Art. 7) Emissionsbegrenzungen bei neuen ortsfesten Anlagen :

[1]Die Lärmemissionen einer neuen ortsfesten Anlage müssen nach den Anordnungen der Vollzugsbehörde so weit begrenzt werden;

a. als dies technisch und betrieblich möglich sowie wirtschaftlich tragbar ist und

b. dass die von der Anlage allein erzeugten Lärmimmissionen die Planungswerte nicht überschreiten.

[2] Die Vollzugsbehörde gewährt Erleichterungen, soweit die Einhaltung der Planungswerte zu einer unverhältnismässigen Belastung für die Anlage führen würde und ein überwiegendes öffentliches, namentlich auch raumplanerisches Interesse an der Anlage besteht. Die Immissionsgrenzwerte dürfen jedoch nicht überschritten werden.

4.2 Beurteilung

Empfangspunkte **EP01** und **EP02**,
An den nachgewiesenen Empfangspunkten werden die Planungswerte am Tag und in der Nacht eingehalten.

Jedes Fenster von lärmempfindlichen Räumen muss den IGW nach LSV einhalten.
Alle Empfangspunkte halten die Grenzwerte ein. Das vorliegende Projekt ist nach LSV bewilligungsfähig

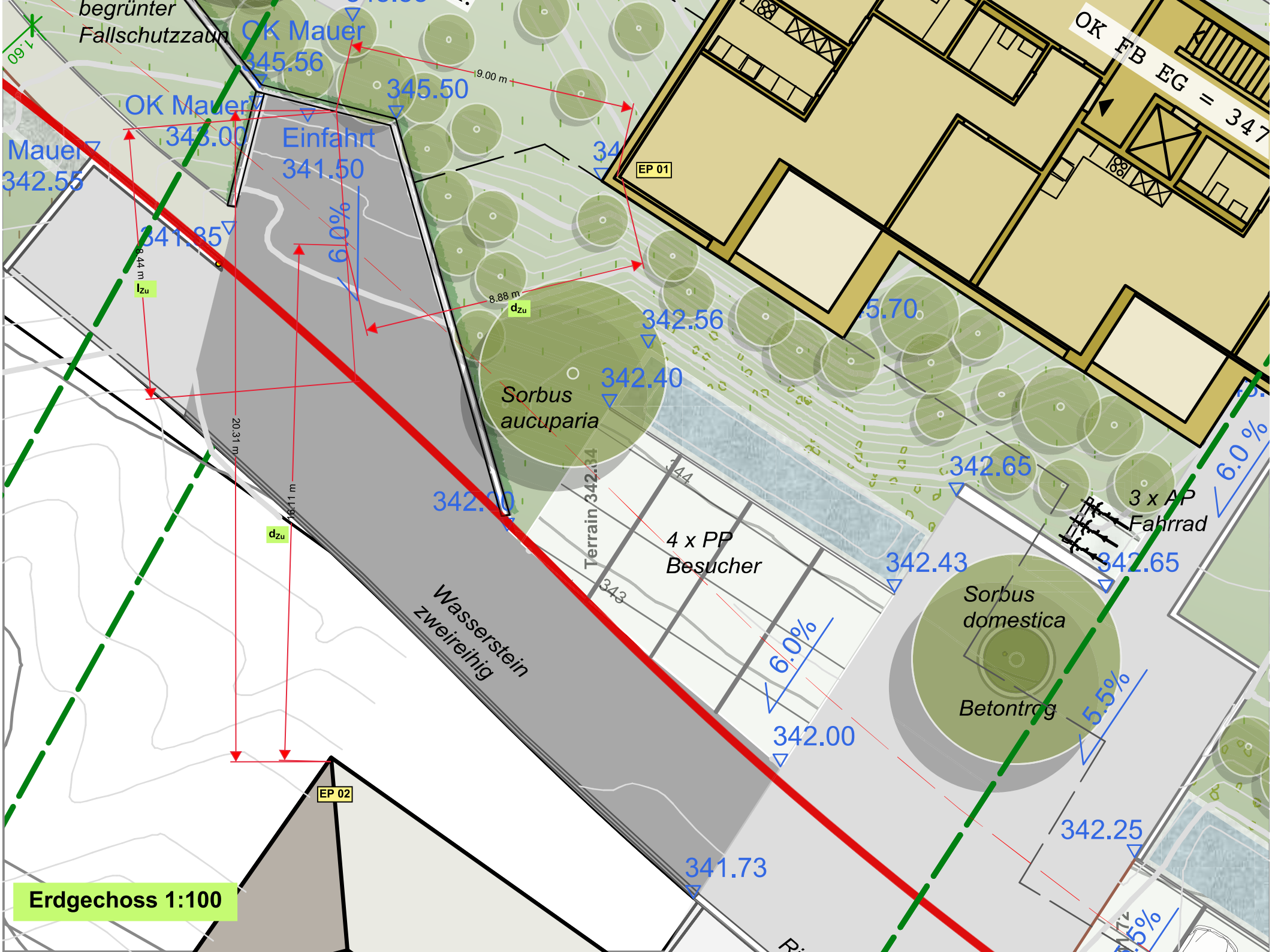
4.3 Schlussbemerkung

Dieses vorliegende Lärmschutzgutachten berechnet die Bewilligungsfähigkeit des Bauprojektes. Damit verbundene Massnahmen am Bau (z.B. Schallschutzfenster) sind darin nicht enthalten und müssten in einem Schallschutznachweis separat berechnet werden.

Baden, 17.02.2021

Steigmeier Akustik + Bauphysik GmbH

Verfasser des Gutachtes	Roman Sutter	
Prüfung des Gutachtens	Jürg Steigmeier	


begrünter
Fallschutzzaun
1.60
OK Mauer
345.56
345.50
9.00 m
OK Mauer
343.00
Einfahrt
341.50
Mauer
342.55
341.85
6.0%
8.44 m
l_{Zu}
8.88 m
d_{Zu}
342.56
342.40
Sorbus
aucuparia
EP 01
OK FB EG = 347
342.65
3 x AP
Fahrrad
6.0 %
20.31 m
16.11 m
d_{Zu}
342.00
Terrain 342.34
4 x PP
Besucher
342.43
342.65
Sorbus
domestica
Betontrog
6.0%
5.5%
342.00
342.25
Wasserstein
zweireihig
EP 02
341.73
Erdgechoss 1:100