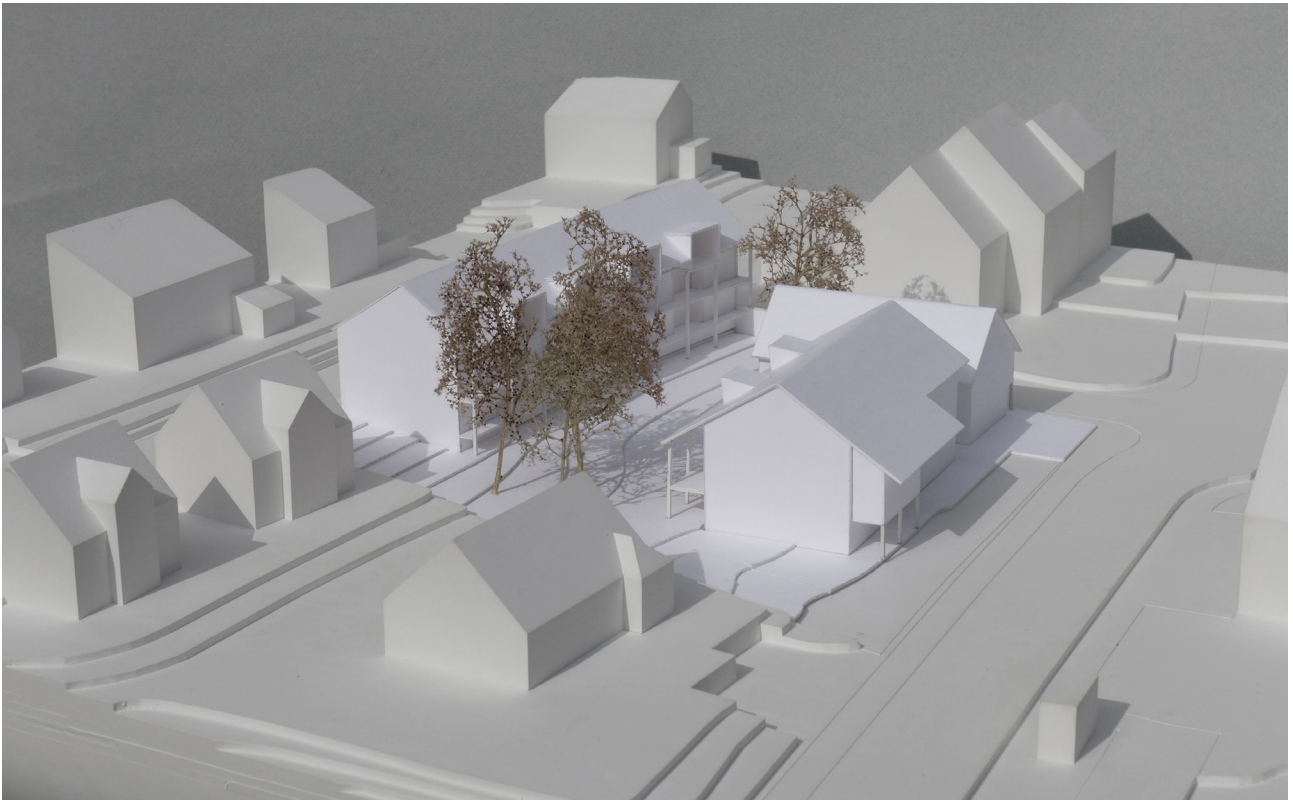


Gemeinde Biel-Benken
Kanton Basel-Landschaft



QUARTIERPLANUNG „MITENAND“

PLANUNGSBERICHT NACH ART. 47 RPV

Stand vom 27. Januar 2016

Inhaltsverzeichnis

1.	Ausgangslage	1
2.	Beschreibung des Bebauungskonzeptes	4
3.	Organisation und Ablauf der Quartierplanung	5
4.	Bestandteile und Schwerpunkte der Quartierplanung	6
5.	Berücksichtigung der planerischen Randbedingungen	11
6.	Beurteilung durch die kantonale Denkmalpflege	12
7.	Auswirkungen auf rechtskräftige Planungen	12
8.	Privat-rechtlicher Regelungsbedarf	13
9.	Realisierungsabhängigkeiten	13
10.	Kantonale Vorprüfung	14
11.	Öffentliches Mitwirkungsverfahren	18
12.	Beschlussfassungsverfahren	18
13.	Auflageverfahren	18
14.	Genehmigungsantrag	18

Anhang

- Anhang 1 Erschliessung
- Anhang 2 Lärmschutz
- Anhang 3 Grenzabstände
- Anhang 4 Schattenwurf
- Anhang 5 Archäologische Schutzzone
- Anhang 6 Protokoll der Sitzung vom 19.09.2016 mit der kantonalen Denkmalpflege
- Anhang 7 Naturgefahren

Bearbeitung:

erny & schneider Architekten BSA SIA

St. Alban-Vorstadt 68a CH-4052 Basel

1. Ausgangslage

1.1 Lage und Eigenschaften des Planungsgebiets

Das Areal der Quartierplanung befindet sich in der Gemeinde Biel-Benken, im Ortsteil Biel am westlichen Rand des Ortskerns. Nach der Zusammenlegung zweier Parzellen umfasst die Parzelle 3 (3613) heute eine Fläche von 2'211 m². Im Norden wird das Areal durch den Landskornweg, im Süden durch die Fraumattenstrasse und im Osten durch die Langgartenstrasse begrenzt.

Das Planungsgebiet befindet sich topographisch gesehen in einer leichten Hanglage. Zwischen der Fraumattenstrasse im Süden und dem Landskornweg im Norden besteht eine Höhendifferenz von ca. 3 m (Abbildung 1).

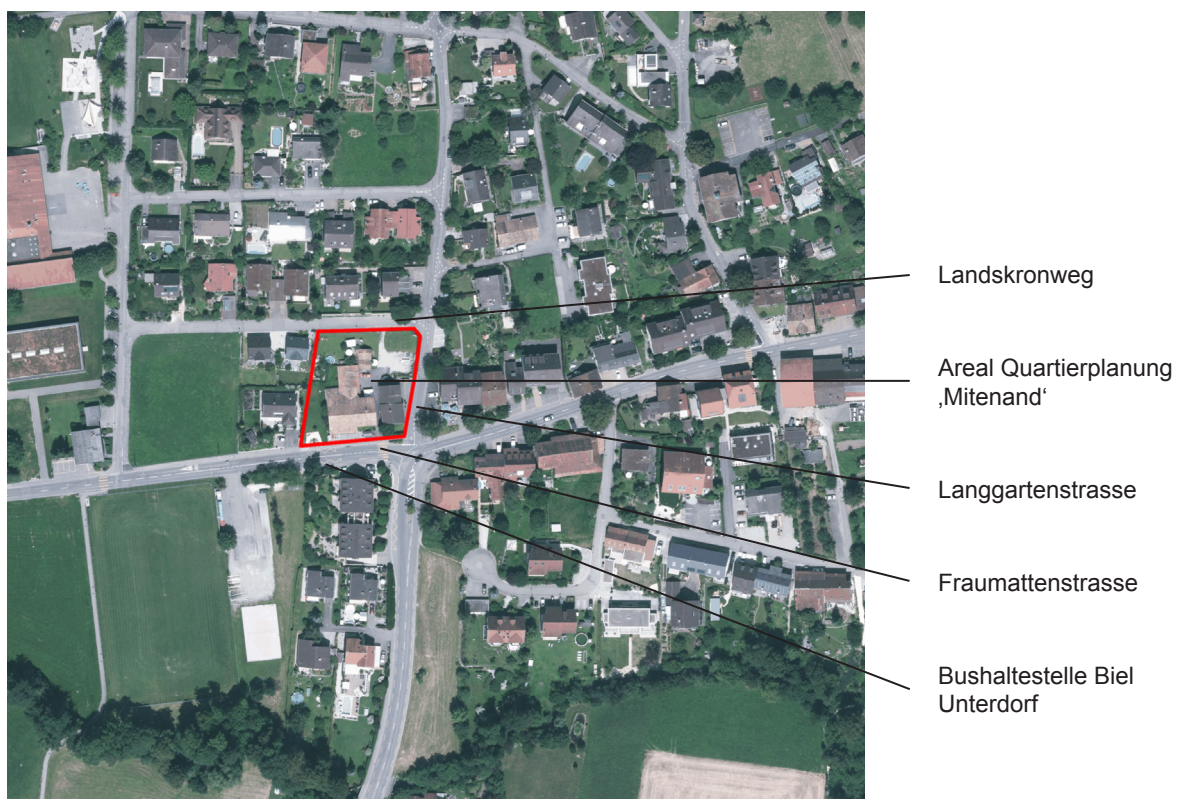


Abbildung 1 Orthophoto (geoview.bl.ch, 18.08.16)

1.2 Heutige Nutzung

Das Quartierplanareal ist teilweise bebaut.

Das Gebäude an der Fraumattenstrasse 39 wurde ca. 1908 erbaut und besteht aus einem Wohnhaus mit Ökonomiegebäude. Der Ökonomieteil wurde ursprünglich für den „Betrieb der Landwirtschaft und teilweise für das Zimmergeschäft“ errichtet. Bis Herbst 2015 wurde dieser inkl. seiner Anbauten als Werkhof genutzt. Zum Zeitpunkt der Quartierplanung stehen jedoch das Wohngebäude sowie der Ökonomieteil leer.

Das Wohnhaus an der Langgartenstrasse 1 wurde ca. um 1826 erbaut und bis 1900 erweitert und umgebaut.

Das angrenzende Ökonomiegebäude (Langgartenstrasse 3) wurde bereits vor ca. 10 Jahren abgebrochen. Es ist nur noch ein Teil der Bruchsteinmauer entlang der Langgartenstrasse erhalten. Das Wohngebäude steht zum Zeitpunkt der Quartierplanung ebenfalls leer. Des Weiteren befindet sich auf dem Quartierplanareal ein Schuppen, der bis Herbst 2015 ebenfalls Teil des Werkhofs war und jetzt leer steht.

1.3 Zonenvorschriften

Der Zonenplan Siedlung Dorfkern Biel vom 16.11.2011-Nachgeführt definiert das Planungsgebiet als Areal mit Quartierplanpflicht. Des Weiteren befindet sich das Areal in der Kernzone (Dorfkern) und die Gebäude Fraumattenstrasse 39 und Langgartenstrasse 1 sind als Erhaltenswerte Bauten eingestuft. Die umgebenden Zonen können der nachfolgenden Abbildung entnommen werden.

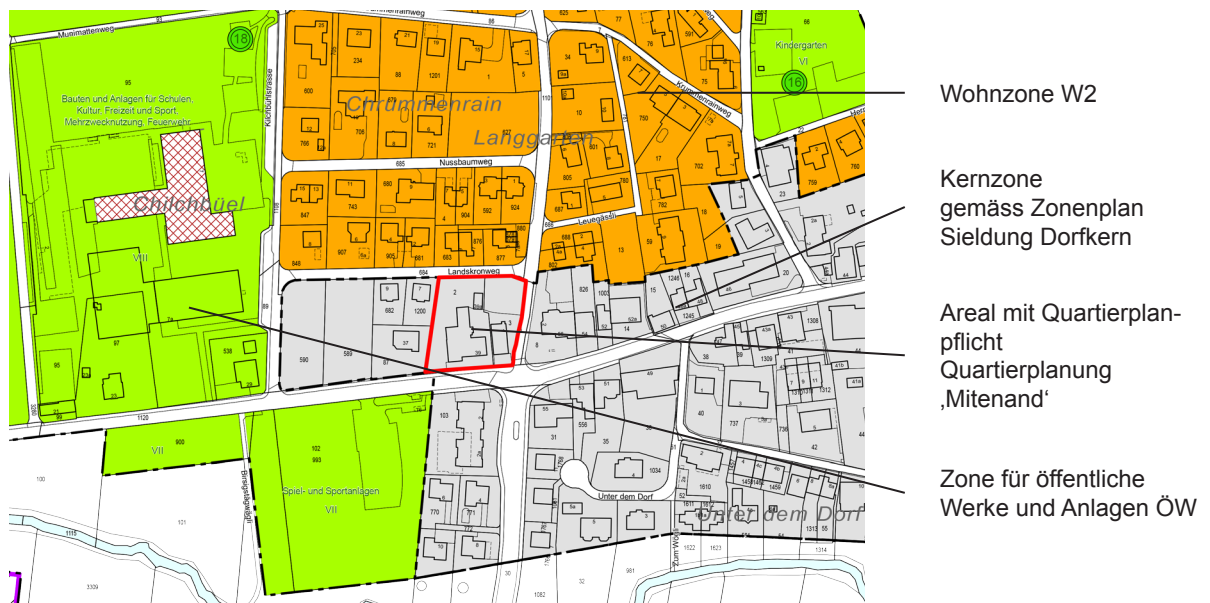


Abbildung 2 Ausschnitt Zonenplan Siedlung Gemeinde Biel-Benken vom 01.04.2014-Nachgeführter Plan

1.4 Eigentum

Eigentümerin des Areals ist die Einwohnergemeinde Biel-Benken. Mit dem Baurechtsvertrag vom 21.03.2016 überträgt sie das Baurecht an die Wohngenossenschaft Chreemer Kari.

1.5 Absichten und Vorgehensweise zur Herleitung des Bebauungskonzeptes

Die Wohngenossenschaft Chreemer Kari bezweckt auf dieser Parzelle preiswerten Wohnraum für Senioren und Seniorinnen zu errichten.

Die spezielle Lage, am Ende der Dorfkernbebauung und an der Kreuzung der Hauptstrasse in Richtung Osten, sowie die Frage nach dem Umgang mit den bestehenden Gebäuden, welche als erhaltenswert eingestuft sind und für das Dorfbild besonderen Situationswert haben, führte dazu, dass die Projektentwicklung im Rahmen eines Varianzverfahrens durchgeführt wurde.

Dieses Varianzverfahren fand in Form eines Architekturwettbewerbs mit 5 eingeladenen Architekturbüros¹ statt.

Die Beurteilung der eingereichten Projekte wurde durch eine dafür eingesetzte Jury vorgenommen. Die Jury² setzte sich aus Vertretern der Wohngenossenschaft Chreemer Kari und 4 Fachpreisrichtern zusammen.

Einer der Hauptaspekte war die Schaffung einer guten ortsbaulichen Lösung im historisch gewachsenen Dorfkern unter Einbezug der vorhandenen Bauten, sowie die Ermöglichung einer preiswerten, nachhaltigen und unterhaltsfreundlichen Überbauung.

Das Beurteilungsgremium empfahl einstimmig das Projekt ‚Mitenand‘ von Erny & Schneider Architekten zur Weiterbearbeitung.

An der Genossenschaftsversammlung vom 24.05.2016 hat die Wohngenossenschaft Chreemer Kari diesem Projekt ebenfalls zugestimmt.

¹ Architekturbüros: Erny + Schneider AG, Basel; Gerber AG, Biel-Benken; Jermann Architekten und Raumplaner AG, Zwingen; Kunz + Jeppesen AG, Reinach; Wirth + Wirth AG, Basel

² Jury: Barbara Buser, Architektin ETH/SIA, baubüro in situ ag, Basel; Andreas Herbster, dipl. Architekt ETH/SIA, Wohnstadt Bau- und Verwaltungsgenossenschaft, Basel; Urs Fries, dipl. Architekt ETH, Aesch BL; Markus Billerbeck, dipl. Arch./Ing. Raumplaner/SIA, Reinach BL; Samuel Heyer, Präsident WGS, Biel-Benken; Elisabeth Moser – Gloor, Vorstand, Aktuarin WGS, Biel-Benken; Ernst Vögelin, Vorstand WGS, Biel-Benken

2. Beschreibung des Bebauungskonzeptes

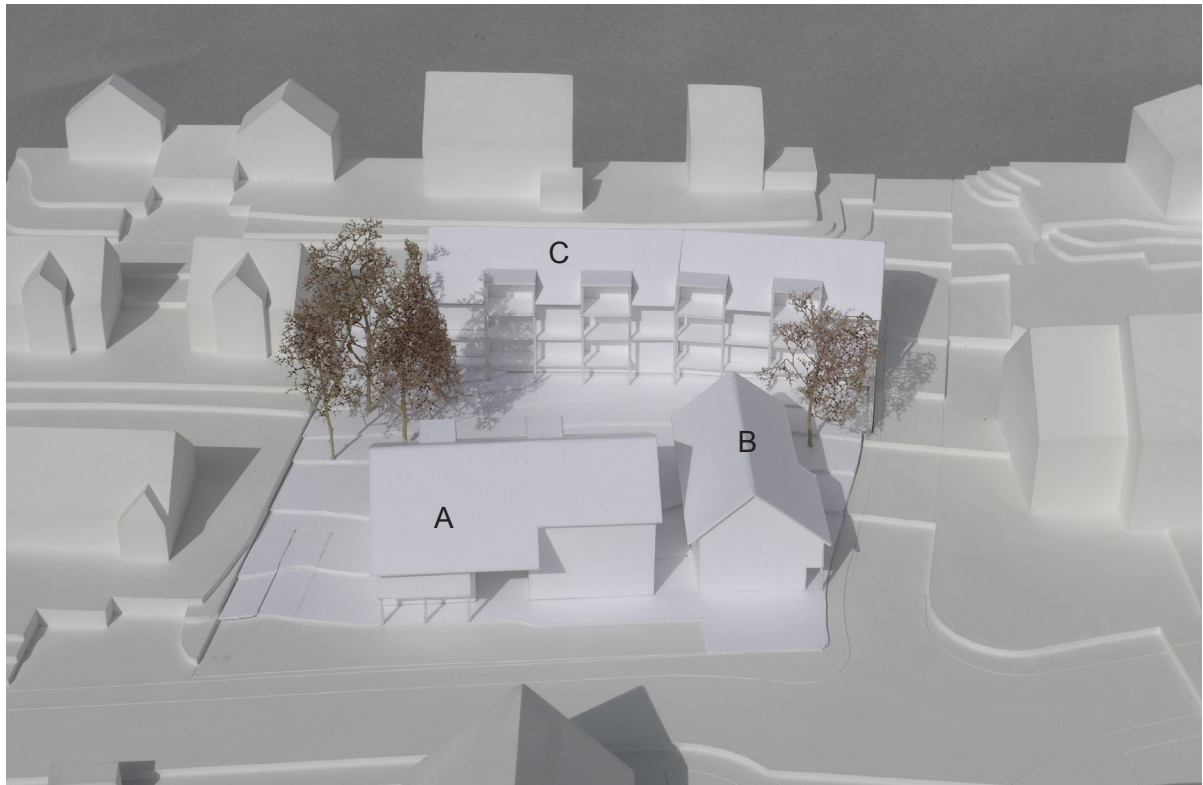


Abbildung 3 Projekt von Erny & Schneider Architekten, Modell (Stand: 21.03.2016)

Nachfolgend wird das Bebauungskonzept in den wesentlichen Merkmalen beschrieben:

- Die bestehenden Häuser entlang der Fraumatten- (A) und Langgartenstrasse (B) sollen erhalten bleiben und schonend für zeitgemässes Wohnen im Alter umgebaut werden. Sie bilden den Abschluss des Dorfkerns und sind somit identitätsstiftend für den Ort.
- Der Ökonomieteil des Gebäudes an der Fraumattenstrasse 39 (A) wird von den hofseitigen Anbauten befreit. Dort erschliessen neue Lauben und Treppen die oberen Geschosse und die Einstellhalle. Im Innern wird die Struktur mit dem hohen Tenn und dem versetzten Geschoss über dem Stall beibehalten. Eine gemeinsame Liftanlage ermöglicht eine hindernisfreie Erschliessung der Obergeschosse des Ökonomieteils wie auch des angrenzenden Wohngebäudes.
- Der freistehende Schuppen im nördlichen Teil der Parzelle wird abgebrochen.
- Ergänzt werden die beiden bestehenden Bauten durch einen zweigeschossigen, in der Mitte leicht abgeknickten Neubau (C) mit Satteldach entlang des Landskronwegs.
- Durch die Setzung des Neubaus (C) entlang des Landskronwegs bildet sich zusammen mit den bestehenden Gebäuden ein geschützter Hof für die Bewohner der Überbauung. Dieser ist allseitig über ein zum Teil öffentliches Wegenetz an die umgebenden Strassen angeschlossen.
- Die Erschliessung des Neubaus C erfolgt vom Landskronweg. Ein zusätzlicher Zugang von der Hofseite schafft eine direkte Anbindung an den gemeinsamen Aussenraum. Unter dem Hof wird eine unterirdische Autoeinstellhalle angesiedelt, die über die Fraumattenstrasse erschlossen wird und einen direkten Anschluss an den Neubau C

sowie das bestehende Gebäude A ermöglicht. Die Erschliessung der bestehenden Gebäude erfolgt sowohl von der Fraumattenstrasse (A) sowie auch vom gemeinsamen Hof (B) und von der Langgartenstrasse.

3. Organisation und Ablauf der Quartierplanung

3.1 Beteiligte

Landeigentümer	Einwohnergemeinde Biel-Benken
Auftraggeber	Wohngenossenschaft Chreemer Kari vertreten durch: Herr Samuel Heyer, Biel-Benken
Projektentwicklung / Quartierplanung	Erny & Schneider Architekten BSA SIA, Basel
Behörden Gemeinde	Gemeinderat Biel-Benken
Fachkommission Gemeinde	Baukommission Biel-Benken
Beschlussfassende kommunale Behörden / Stellen	Gemeinderat und Gemeindeversammlung Biel-Benken
Fachstelle Kanton	Amt für Raumplanung Amt für Denkmalpflege

3.2 Planungsablauf

Architekturwettbewerb	Dezember 2015 - April 2016
Orientierung und Beschlussfassung an der GV der Wohngenossenschaft	24. Mai 2016
Orientierung der Nachbarschaft nördlich des Landskronweges	30. Mai 2016
Vorstellung des Projekts vor der Baukommission Biel-Benken	22. Juni 2016
Vorbesprechung QP mit Bauverwaltung Biel-Benken	05. September 2016
Erneute Projektpräsentation bei der Baukommission Biel-Benken	14. September 2016
Projektbesprechung mit dem Amt für Denkmalpflege BL / Ortsbildpflege	19. September 2016
Besprechung überarbeiteter QP mit Bauverwaltung Biel-Benken	03. Oktober 2016
Präsentation der Projektüberarbeitung bei der Baukommission Biel-Benken sowie Verabschiedung QP-Entwurf durch diese.	19. Oktober 2016
Verabschiedung QP-Entwurf durch den Gemeinderat für die kantonale Vorprüfung und die Durchführung des öffentlichen Mitwirkungsverfahrens	31. Oktober 2016

Einreichung der Quartierplanung zur kantonale Vorprüfung	10. November 2016
Durchführung des öffentlichen Mitwirkungsverfahrens	18. - 28. November 2016
Mitteilung der Ergebnisse aus der kantonalen Vorprüfung	23. Januar 2017
Beschlussfassung Baukommission Biel-Benken	25. Januar 2017
Beschlussfassung Gemeinderat	
Beschlussfassung Gemeindeversammlung	
Referendumsfrist	
Auflageverfahren	

4. Bestandteile und Schwerpunkte der Quartierplanung

4.1 Bestandteile

4.1.1 Öffentlich-rechtliche Planungsdokumente

- Quartierplan-Reglement
- Quartierplan (Situation und Schnitte, M 1:200)

4.1.2 Privat-rechtliche Planungsdokumente

- Quartierplan-Vertrag
- Gemäss § 46 RBG bildet ein Quartierplan-Vertrag den privat-rechtlichen Bestandteil einer Quartierplanung.

4.1.3 Orientierende Dokumente

- vorliegender Planungsbericht nach Art. 47 RPV.
- überarbeitetes Projekt (auf Basis des Wettbewerbsprojekt): Grundrisse, Ansichten M 1:200
- Wettbewerbsmodell M 1:200

4.2 Zweck und Zielsetzungen der Quartierplanung

Die Quartierplanung ‚Mitenand‘ bezweckt eine haushälterische Nutzung des Bodens und die planerische Sicherstellung einer attraktiven Überbauung mit Alterswohnungen unter Beachtung der speziellen Lage und Umgebung mit folgender Zielsetzung:

- Sicherstellung einer quartiers- und ortskernverträglichen Siedlungsverdichtung unter Berücksichtigung der bestehenden Gebäude auf Grundlage eines ausgewählten Bauungskonzeptes.
- Sicherstellung einer qualitativ hochwertigen und preiswerten Überbauung mit Alterswohnungen, welche sich gut in die vorhandene Topografie einpasst.
- Sicherstellung einer attraktiven Aussenraumgestaltung sowie optimale Erschliessung unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Baustrukturen.

Der Zweck und die Zielsetzungen der zukünftigen Bebauung sind im Quartierplanreglement aufgeführt. Mit den Quartierplanvorschriften, Reglement und Pläne, wird die entsprechende Umsetzung des Zwecks und der Zielsetzungen sichergestellt.

4.3 Inhalte der Quartierplanung (Erläuterung der Schwerpunkte)

4.3.1 Bebauung

Baubereiche für Hauptbauten

Die Baubereiche für die Hauptbauten wurden auf der Grundlage des Bebauungskonzeptes im Quartierplan (Situation und Schnitte) definiert. Die Bebauung erfolgt somit ausschliesslich in den definierten Baubereichen. Weitere Hauptbauten sind nicht zulässig. Die Baubereiche definieren Lage, Grösse, Höhe, Geschossigkeit und Dachform der Gebäude.

Messweise der Gebäudehöhe

Die Definition der max. Höhe der Hauptbauten erfolgt mittels effektiver Höhenkoten (Meter über Meer).

Als massgebender Messpunkt für die Fassadenhöhe gilt der Schnittpunkt der Fassade mit der Oberkante der rohen Dachkonstruktion, für die Gebäudehöhe gilt der höchste Punkt der rohen Dachkonstruktion am First.

Unterirdische Bauten

Die Lage und Grösse der unterirdischen Bauten sind im Quartierplan konzeptionell festgelegt. Verschiebungen und Grössenveränderungen sind zulässig, wenn sie nach aussen nicht nachteilig in Erscheinung treten und wenn das ortsbauliche, aussenräumliche und erschliessungsmässige Gesamtkonzept nicht beeinträchtigt wird. Des Weiteren darf der Perimeter für unterirdische Bauten um allfällige Silos oder Behälter zur Lagerung von Rohstoffen für die Wärmeerzeugung angepasst werden.

4.3.2 Nutzung der Bauten

Nutzungsart

Das Bebauungskonzept sieht eine reine Wohnnutzung im Sinne des § 21 Abs. 1 RBG vor. Nicht störende Kleinbetriebe im Sinne einer bereichernden Nutzungsdurchmischung mit geringem Anteilsverkehr sind zulässig.

Die bestehenden Wohnbauten werden hierfür schonend für zeitgemässes Wohnen im Alter umgebaut. In den Ökonomieteil des Gebäudes an der Fraumattenstrasse 39 werden ebenfalls Wohnungen integriert. Darüber hinaus wird die Bebauung entlang des Landskronwegs durch einen Neubau ergänzt. Somit werden auf der Parzelle gesamthaft 18 Wohnungen für Seniorinnen und Senioren sowie ein separates Gästezimmer erstellt.

Nutzungsdefinition

Das Mass der baulichen Nutzung der Hauptbauten wird mittels der maximal zulässigen überbauten Fläche definiert. In den Quartierplanvorschriften wird abschliessend definiert, welche Flächen, Bauten und Bauteile nicht zur überbauten Flächen gerechnet werden.

Nutzungsmass

Das Areal der Quartierplanung umfasst eine Fläche von 2'211 m². Im Quartierplan wurde für alle Hauptbauten jeweils die maximale überbaute Fläche definiert.

Baubereiche

- Baubereich A	300 m ²
- Baubereich B	155 m ²
- Baubereich C	495 m ²
Total	950 m ²

4.3.3 Gestaltung der Bauten

Folgende Festlegungen wurden für die Gestaltung der Bauten in den Quartierplan-Vorschriften aufgenommen:

- Eine sorgfältige Abstimmung von Materialien, Farbgebung und Gestaltung, so dass ein ästhetisch ansprechender und harmonischer Gesamteindruck entsteht und eine ortskern gerechte Einpassung gewährleistet wird. Dies gilt auch bei späteren Renovationen und Umbauten
- Definition der maximalen Geschosse für die einzelnen Baubereiche
- Definition der Dachform, sowie Ausrichtung der Satteldächer und deren Materialität.
- Bestimmung der Art und Grösse der einzelnen Dachaufbauten.
Die Dachaufbauten sind bei allen Gebäuden auf den Hof ausgerichtet, der Strasse abgewandten Seite, und ermöglichen allen Dachgeschosswohnungen einen privaten, gedeckten Aussenraum.
Die Dachaufbauten des Neubaus (Baubereich C) stellen in Verbindung mit den Loggien des Erd- und Obergeschosses ein starkes Gestaltungselement der Südfassade dar. Sie entsprechen daher nicht den Vorgaben der Kernzone. Dieser Umstand wird jedoch als tolerierbar angesehen, da sich der Neubau (Baubereich C) im rückwertigen Bereich der Parzelle befindet und somit nicht eine Fortführung der Dorfkernbebauung darstellt.
- Bestimmungen zur Erstellung von Solaranlagen.

Hindernisfreie Bauweise

Aufgrund der Nutzung der Gebäude als Alterswohnungen ist eine hindernisfreie Bauweise zwingend.

Ausgenommen ist jedoch die Abwartwohnung im Wohngebäude an der Langgartenstrasse 1 (Baubereich B). Diese 4.5 Zimmerwohnung wird als Maisonettwohnung ausgebildet.

4.3.4 Aussenraum

Die Aussen- und Freiraumgestaltung ist ein wesentlicher Bestandteil des Bebauungskonzepts. Die Nutzung des Aussenraums mit der Erschliessung und der oberirdischen Parkierung ist in der Quartierplanung (Situation und Schnitte) konzeptionell bestimmt. Die Konkretisierung erfolgt im Zuge des Umgebungsplans zum Baugesuch. Jedoch wurden in den Quartierplan-Vorschriften folgende Festlegungen vorgenommen:

Grünfläche

Die Grünbereiche sollen einen naturnahen Charakter aufweisen und mit verschiedenen einheimischen Bepflanzungselementen strukturiert werden. Eingefriedete Privatgärten sind nur für die Langgartenstrasse 1 im ausgewiesenen Bereich zulässig, hierbei wird die bestehende Gegebenheit mit einem Holzlattenzaun und oder Heckenbepflanzung wieder hergestellt. Die Grünflächen sind vor Überbauungen freizuhalten.

Begrünung und Bepflanzung

Zur Bepflanzung sind verschiedene Grundsätze in den Quartierplan-Vorschriften definiert. Damit sollen die im Quartierplan (Situationsplan und Schnitte) ausgewiesenen Grünflächen dauerhaft und attraktiv gestaltet werden.

Bereich zum Verweilen

Der gesamte hofseitige Aussenraum, welcher durch die Setzung der Gebäude gebildet wird, soll als gemeinschaftlicher Aussenraum gestaltet werden. Ein halböffentliches Wegenetz schafft eine Anbindung an die bestehende Strassen und die Umgebung. Entsprechende Ausseninfrastruktureinrichtungen sind bezüglich ihrer Lage und Grösse konzeptionell im Quartierplan festgelegt. Verschiebungen und Änderungen sind möglich, sofern sie das Gesamtkonzept nicht negativ beeinflussen. Umfang und Ausstattung der Einrichtungen erfolgt im Zuge des Bewilligungsverfahrens.

Terraingestaltung

Für die Terraingestaltung sind die Schnitte der Quartierplanung massgebend. Der bestehende Terrainverlauf bleibt jedoch weitgehend erhalten. Leichte Abweichungen zum Terrainverlauf sind gemäss Quartierplan-Reglement zulässig.

Umgebungsplan

Im Quartierplan-Reglement wurde definiert, dass im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ein Umgebungsplan mit einzureichen ist. So kann die Aussenraumgestaltung beurteilt und die Umsetzung der gesetzten Qualitätsmerkmale überprüft werden. Dieser Umgebungsplan definiert somit auf Projektstufe die Aussenraumfestlegung der Quartierplan-Vorschriften.

4.3.5 Erschliessung und Parkierung

Erschliessung

Die Erschliessung der Einstellhalle erfolgt über die Fraumattenstrasse, eine Kantonsstrasse.

Grundsätzlich haben Erschliessungen gemäss kantonalen Bestimmungen über kommunale Strassen zu erfolgen. Dies wird jedoch aus topographischen Gründen als nicht sinnvoll angesehen und eine Ausnahmegewilligung beim kantonalen Tiefbauamt angestrebt. Erste Vorabklärungen mit dem Tiefbauamt haben ergeben, dass die Genehmigung der Erschliessung von der Fraumattenstrasse in Aussicht gestellt werden kann. Es müssen jedoch Massnahmen im Bereich der Zufahrt getroffen werden, dass ein Fahrzeug auf der Parzelle warten kann während ein anderes ausfährt. (Stellungnahme BUD, Anhang 1)

Parkierung

Der Bedarf an Parkplätzen richtet sich nach den kantonalen gesetzlichen Bestimmungen (§ 70 RBV bzw. Anhang). Diese sehen bei einem begründeten Antrag durch den Gemeinderat für die Ortskernzonen die Möglichkeit einer Reduktion vor.

Die Anwendung des Reduktionsfaktors von 0.6 für die Stammplätze der 2 und 3 Zimmer-Wohnungen wird wie folgt begründet:

Auf dem Areal werden Alterswohnungen erstellt. Vergleichsobjekte wie die Überbauung Strehlgasse 19/21 Biel-Benken oder die Überbauung Mischeli Reinach haben gezeigt, dass

eine reduzierte Anzahl Stammplätze ausreichend ist.

Des Weiteren verfügt das Areal über eine direkte Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Die Bushaltestelle ‚Biel Unterdorf‘ der Linien 60 und 62 befindet sich in unmittelbarer Nähe. Zu Hauptzeiten verkehren die Busse alle 15 Minuten.

Parkplatzbedarfsermittlung:

Wohnungsspiegel

	2.5 Zi.-Whg.	3.5 Zi.-Whg.	4.5 Zi.-Whg.	
Gebäude A	3 Stck.	2 Stck.	0	1 Gästezimmer
Gebäude B	0	1 Stck.	1 Stck.	
Gebäude C	4 Stck.	7 Stck.	0	
Total	7 Stck.	10 Stck.	1 Stck.	

Bedarf PP - Berechnung

Stammplätze 0.6 PP/WE für 2.5 und 3.5 Zi.-Whg.
1 PP/WE für 4.5 Zi.-Whg.

Besucherplätze 0.3 PP/WE

	Stammplätze	Besucherplätze
Gebäude A	0.6 x 5 WE = 3 SP	0.3 x 5 WE = 2 BP
Gebäude B	0.6 x 1 WE + 1 WE = 2 SP	0.3 x 2 WE = 1 BP
Gebäude C	0.6 x 11 WE = 7 SP	0.3 x 11 WE = 4 BP
total	12 SP	7 BP

geplantes Parkplatzangebot

unterirdische Auto-Einstellhalle (Stamm-PP)	12 SP
oberirdische Parkplätze entlang Fraumattenstrasse	2 BP
oberirdische Parkplätze entlang Langgartenstrasse	2 BP
oberirdische Parkplätze entlang Landskonweg	3 BP
total	12 SP + 7 BP = 19 P

Die Anwendung des Reduktionsfaktors wird in Aussicht gestellt, sofern im Quartierplan-Vertrag festgehalten bzw. geregelt wird, dass bei Bedarf, sollten mehr als 12 Mieter ein Auto besitzen, zusätzliche Parkplätze angemietet werden müssen. Es ist zwingend zu verhindern, dass Fahrzeuge entlang der Gemeindestrassen geparkt werden.

4.3.6 Lärmschutz

Zuweisung Lärm-Empfindlichkeitsstufe

Für das Quartierplanareal gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe II. Das wird in § 9 des Quartierplanreglements festgeschrieben.

Gemäss Anhang 3 der LSV ergeben sich somit für das Planungsgebiet folgende maximale Immissionsgrenzwerte der Aussenlärmbelastung:

- LSE II, tags: 60 dB
- LSE II, nachts: 50 dB

bereits zum Zeitpunkt der Quartierplanung die Immissionspegel für die Tag- wie auch die Nachtsituation durch Martin Lienhard (Büro für Bau- und Raumakustik, Lärmschutz)

Einhaltung der Grenzwerte

Aufgrund der Verkehrsbelastung der Haupt- wie auch der Fraumattenstrasse wurden bereits zum Zeitpunkt der Quartierplanung die Immissionspegel für die Tag- wie auch die Nachtsituation durch Martin Lienhard (Büro für Bau- und Raumakustik, Lärmschutz) ermittelt (Anhang 2).

Dies hat ergeben, dass einzig die Immissionsgrenzwerte am Tag an den Südfassaden der Gebäude an der Fraumattenstrasse minimal überschritten sind.

Bei Nutzungsänderung im Bestand sowie beim Neubau sollen die Immissionsgrenzwerte durch bauliche bzw. gestalterische Massnahmen (Art. 31 Abs. b LSV) eingehalten werden. Allfällige Nachweise werden mit dem Baugesuch abgehandelt.

4.3.7 Energetischer Ausbaustandard

Eine Festlegung des energetischen Ausbaustandards wurde nicht vorgenommen. Mit den bereits vorhandenen Normen und gesetzlichen Vorgaben werden die Anforderungen an den energetischen Ausbaustandard bereits ausreichend definiert.

Gemäss dem Baurechtsvertrag soll eine emissionsfreie Heizungsanlage erstellt werden.

5 Berücksichtigung der planerischen Randbedingungen

5.1 Naturgefahren (Überschwemmungen, Rutschen und Steinschlag)

Gemäss Naturgefahrenkarte Basel-Landschaft besteht für die südwestliche Ecke der Parzelle eine geringe Gefährdung bzgl. Wasser. Jedoch sind die Fliesstiefen sehr gering. Es wird daher keinen umfangreichen Auflagen gerechnet. (Akttenotiz in Anhang 7)

5.2 Grundwasserschutz

Das Planungsgebiet befindet sich nicht in einer Grundwasserschutzzone. Des Weiteren ist es auch nicht Teil des Gewässerschutzbereiches Au (unterirdisch).³

5.3 Altlasten

Das Quartierplanungsareal ist nicht im Kataster „Belastete Standorte Baselland“ aufgeführt.⁴

5.4 Grenzabstände / Baulinien

Die Grenzabstände gegenüber den Nachbarparzellen werden gemäss § 52 RBV eingehalten.

Die Vorsprünge der Hauptdächer wie auch die Vordächer, welche Baulinien überragen, halten das gesetzliche Mass gemäss § 53 Abs. 2 ein. (siehe Anhang 3)

³ Quelle: geoview.bl.ch; abgerufen 07.09.2016

⁴ Quelle: Kataster belastete Standort, geoview.bl.ch; abgerufen 07.09.2016

5.5 Schattenwurf

Im Kanton Baselland besteht keine gesetzliche Grundlage betreffend Schattenwurf. In der Schattenstudie für einen mittleren Wintertag (05. November / 05. Februar) wird deutlich, dass die Nachbarbebauung maximal von einem zweistündigen Schattenwurf betroffen ist. (Schattenverlauf in Anhang 4)

5.6 Archäologische Schutzzone

Das Areal der Quartierplanung liegt teilweise im Randbereich von zwei archäologischen Schutzzonen.

Eine erste Abklärung mit dem Amt für Kultur, Abteilung Archäologie Baselland hat ergeben, dass die Wahrscheinlichkeit sehr gering ist, dass bei den Aushubarbeiten auf archäologische Funde gestossen wird. Daher müssen für die Quartierplanung keine Punkte diesbezüglich im Reglement aufgenommen werden. Das Amt für Archäologie wird dann beim Baugesuch Einspruch einlegen, dass sich die Bauherrschaft verpflichten muss, dass die Aushubarbeiten vom Amt für Archäologie begleitet werden (Anhang 5).

6 Beurteilung durch die kantonale Denkmalpflege Basel-Landschaft

Die Ortsbildpflege sieht das Wettbewerbsprojekt, architektonisch und ortsbaulich, als qualitativ hochwertig an. Die Überarbeitung der Nordfassade, mit Einzug und Vollverglasung des Eingangsbereichs, wird als richtiger Lösungsansatz angesehen. Jedoch können die Einwände der Baukommission Biel-Benken bzgl. der Gebäudelänge nachvollzogen werden. Der allfällige Versatz im Grundriss oder eine Höhenstaffelung des Gebäudes wird als nicht zielführend angesehen.

Ein möglicher Kompromiss könnte die vollständige Öffnung der Eingangshalle sein, um die Durchlässigkeit zum Innenhof zu verstärken. (Protokoll in Anhang 6)

7 Auswirkungen auf rechtskräftige Planungen

Grundsätzlich gilt § 40 Abs. 2 RBG, wonach Zonenvorschriften, Strassennetz- sowie Bau- und Strassenlinienpläne als aufgehoben gelten, soweit sie im Widerspruch zu den Festlegungen im Quartierplan stehen.

Mit den Vorschriften zur Quartierplanung „Mitenand“ werden für das Areal der Quartierplanung eigenständige Nutzungs- und Bauvorschriften hergestellt. Diese Vorschriften sind formell und inhaltlich für die geplante Überbauung und Nutzung des Areals zonenrechtlich abschliessend und von den übrigen Vorschriften der kommunalen Nutzungsplanung (Zonenplan und Zonenreglement Siedlung) vollständig abgekoppelt.

Durch die Inkraftsetzung der Vorschriften zur Quartierplanung „Mitenand“ werden die bisherigen Zonenvorschriften Siedlung vom 20. Juni 2005, geändert 18. Juni 2008, vollständig ausser Kraft gesetzt.

Weitere rechtskräftige kommunale oder kantonale Planungen werden durch diese Planungsmassnahme nicht tangiert.

8 Privat-rechtlicher Regelungsbedarf

8.1 Grundsätzliches

Zur Sicherstellung der Bebauungsrealisierung sowie der Funktionalität der Quartierplan-überbauung können ergänzende privat-rechtliche Regelungen erforderlich sein. Die Regelung dieser allfällig erforderlichen privat-rechtlichen Belange erfolgt mittels des Quartierplan-Vertrags gemäss § 46 Abs. 2 RBG.

Die Genehmigung einer Quartierplanung erfolgt in der Regel nur dann, wenn die allfällig erforderlichen privat-rechtlichen Vereinbarungen und Vertragsinhalte in einem Quartierplan-Vertrag sichergestellt sind.

9 Realisierungsabhängigkeiten

9.1 Arealextern

Das Quartierplanungsgebiet ist erschlossen. Von ausserhalb sind vorgängig keine Massnahmen für die Realisierung der gesamten Überbauung oder einzelner Teile davon erforderlich.

9.2 Arealintern

Bei den Bauten in den Baubereichen A und B handelt es sich um bestehende Gebäude, die sanft saniert und von ihren hofseitigen Anbauten befreit werden. Um mit dem Neubau im Baubereich C sowie der unterirdischen Einstellhalle beginnen zu können, müssen erst der zusätzliche Schuppen sowie die hofseitigen Anbauten der Fraumattenstrasse 39 abgebrochen werden.

10 Kantonale Vorprüfung

Die Ergebnisse der kantonalen Vorprüfung wurden am 23. Januar 2017 der Gemeinde zugestellt.

Vorprüfungsergebnisse (kant. Forderungen und komm. Reaktionen)		Art: Z = zwingende Vorgabe, H = Hinweis, E = Empfehlung	
Nr.	Themen gem. VP-Bericht	Inhalt, Ausführungen Vorprüfungsbericht	Art Bemerkungen, Erläuterungen, Entscheide Gemeinde
1	Quartierplan		
1.1	Naturgefahren	Naturgefahrenkarte Basel-Landschaft weist für Teile des Quartierplan-Perimeters eine geringe Gefährdung und eine Restgefährdung der Gefahrenart Wasser auf. Naturgefahren sind in der Quartierplanung zu berücksichtigen.	Z Gefahrenzonen werden im Quartierplan als verbindlicher Inhalt gekennzeichnet. QP-Reglement: zusätzlich § (nach § 10) "Gebäude und haustechnische Anlagen sind so zu bauen, dass sie durch mögliche Hochwasserereignisse von geringer Eintretenswahrscheinlichkeit (Jährlichkeit 100-300 Jahre) und unter Beachtung der gemäss der Gefahrenzone ausgewiesenen Gefahrenstufe nicht wesentlich beschädigt werden oder Folgeschäden verursachen."
1.2	Baulinien	Bestehende Baulinien sind keine verbindlichen Planinhalte.	Z Bestehende Baulinien werden als orientierende Planinhalte gekennzeichnet.
1.3	Ausfahrten und Sichtweiten	Es ist klar festzulegen, wo sich die Ein- und Ausfahrten des MIV auf das Quartierplan-Grundstück befinden. Die erforderlichen Knotensichtweiten im unmittelbaren Knotenbereich der Fraumatten-/Langgartenstrasse sind einzuhalten.	Z Die Ein-/Ausfahrten werden im Quartierplan mittels grauer Dreiecke als verbindlicher Planinhalt festgelegt. Die Knotensichtweiten bei der EH-Zufahrt werden als orientierender Inhalt dargestellt.
1.4	Strassenparzelle der Fraumattenstrasse	Grundnutzung der Parzelle Nr. 3 erstreckt sich heute bis auf Strassenparzelle Fraumattenstrasse. Umgang mit freiwendenden Streifen ist vor Einreichung Baugesuch mit TBA (Kreis 1) zu regeln.	H Wird im Vorfeld mit dem TBA (Kreis 1) geregelt.
1.5	Grenzabstände	Anstreben einer Bereinigung der Parzellengrenze entlang der Langgartenstrasse zur Freihaltung eines Streifens als Trottoir auf die ganze Länge. Abschliessende Prüfung der Grenzabstände erste beim ordentlichen Baugesuch.	H Ist vor dem Baugesuch zu klären. (Mit Mutationsplan Nr. 1696 wurde Parzellengrenze zu Gunsten eines Streifens als Trottoir angepasst.) H Wird zur Kenntnis genommen.

Vorprüfungsergebnisse (kant. Forderungen und komm. Reaktionen)		Art: Z = zwingende Vorgabe, H = Hinweis, E = Empfehlung	
Nr.	Themen gem. VP-Bericht	Inhalt, Ausführungen Vorprüfungsbericht	Art Bemerkungen, Erläuterungen, Entscheide Gemeinde
2 Quartierplanreglement			
2.1	Grundsätzliches zum Baubewilligungswesen	Baubewilligungswesen ist im RBG (08.01.1998) und RBV (27.10.1998) geregelt. Gemeinde steht keine zusätzliche Regelkompetenz zu. § 87 RBV regelt abschliessend welche Unterlagen zum Baugesuch einzureichen sind. Gemeinde verfügt dbzgl. über keine Autonomie. Im Rahmen einer Einsprache können zusätzliche Unterlagen verlangt werden.	Z Wird zur Kenntnis genommen.
2.2	§ 5 Gestaltung der Bauten	Alle Belange die Solaranlagen betreffen werden kantonal geregelt. 2. Satz Absatz 2 und Absatz 5 müssen gestrichen werden.	Z werden gestrichen.
2.3	§ 7 Erschliessung und Parkierung	Normalabstellplatzbedarf wird pro Baukörper berechnet. Anzahl erforderlicher Abstellplätze beträgt 19 (12 SP + 7 BP)	Z Entlang des Landskronwegs wird ein weitere Besucherparkplatz ergänzt. Ergänzung § 7 Abs. 4: "Somit ergeben sich 12 Stamm- und 7 Besucherparkplätze."
2.4	§ 8 Ver- und Entsorgung	Gestaltung der EH-Rampe, mittels geeigneter Massnahmen, so zurückhaltend und ortsbildverträglich wie möglich. Abs. 3: Anteil erneuerbare Energien zur Brauchwasseraufbereitung muss gemäss EnGV (22.03.2005, S. 15, Abs. 4) mind. 50% sein. Satz "Der Wärmebedarf ist mind. teilweise mit der Nutzung von erneuerbarer Energie zu realisieren" muss mit Prozentangabe (mind. 50%) ergänzt werden.	E Wird mit dem Baugesuch definiert. Z Wird übernommen.

Vorprüfungsergebnisse (kant. Forderungen und komm. Reaktionen)		Art: Z = zwingende Vorgabe, H = Hinweis, E = Empfehlung		
Nr.	Themen gem. VP-Bericht	Inhalt, Ausführungen Vorprüfungsbericht	Art	Bemerkungen, Erläuterungen, Entscheide Gemeinde
		Ob im Heizbetrieb Atom- oder Graustrom eingesetzt wird, kann im Baugesuchverfahren nicht überprüft werden. Im Satz "Es ist ein emissionsfreies Heizsystem, ... ohne Atom- und Graustrom, zu wählen." ist "ohne Atom- und Graustrom" zu streichen.	Z	Wird gestrichen.
3	Mutationsplan zum Zonenplan Siedlung	Hat nur orientierenden Planinhalte, muss daher nicht von der Gemeindeversammlung beschlossen und vom Regierungsrat genehmigt werden.		Wird zur Kenntnis genommen
4	Planungsbericht			
4.1	Ziffer 5.1 Naturgefahren	In Gefahrengeländen 'Wasser' können auch Überschwemmungen mit geringer Fliesstiefe erhebliche Sachschäden an Gebäudeteilen, technischen Anlagen und Fahrzeugen im UG verursachen. Die Aussage, aufgrund der sehr geringen Fliesstiefe wird es keine Auflagen Seitens des Kantons geben, ist daher richtig zu stellen.		Satz wird wie folgt angepasst: " Jedoch sind die Fliesstiefen sehr gering. Es wird daher mit keinen umfangreichen Auflagen gerechnet." Anhang 7 - Naturgefahren / Stellungnahme Amt für Wald beider Basel wird ergänzt.

Vorprüfungsergebnisse (kant. Forderungen und komm. Reaktionen)		Art: Z = zwingende Vorgabe, H = Hinweis, E = Empfehlung		
Nr.	Themen gem. VP-Bericht	Inhalt, Ausführungen Vorprüfungsbericht	Art	Bemerkungen, Erläuterungen, Entscheide Gemeinde
4.2	Allgemeines zum Planungsbericht	<p>Planungsbericht ist mit dem Antrag zur Genehmigung dem Regierungsrat einzureichen. Auf folgendes ist speziell zu achten:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Planungsbericht liegt bei Beschlussfassung durch Einwohnergemeinde im Entwurf vor und wird öffentlich aufgelegt. Ist aber nicht Bestandteil des Beschlusses. - bevor Planung zum Regierungsrat erfolgt Ergänzung des Berichts zu <ol style="list-style-type: none"> 1. allfälligen Änderungen aufgrund Anträgen Gemeindeversammlung 2. Einsprachen und deren Behandlung 3. allfälligen geringfügigen Änderungen 4. Änderungen, die zwischen Vorprüfung und Genehmigungsantrag erfolgt sind - Planungsbericht wird vom Gemeinderat verabschiedet und unterschrieben 		Wird zur Kenntnis genommen
5	Bestätigung der digitalen Daten	<p>Bestätigung, dass die beschlossenen, aufgelegten und zur Genehmigung eingereichten physischen Pläne mit den digitalen Daten übereinstimmen, ist eine Genehmigungsvoraussetzung und ist mit Genehmigungsunterlagen einzureichen.</p>		Kontrolle und Bereitstellung der digitalen Daten erfolgt durch die Datenverwaltungsstelle der Gemeinde Biel-Benken (Ingenieurbüro Märki AG).

11 Öffentliches Mitwirkungsverfahren

Das Mitwirkungsverfahren wurde vom 18. bis 28. November 2016 durchgeführt. Es gingen fristgerecht zwei Anregungen ein. Die Bauabteilung hat in Zusammenarbeit mit dem Präsidenten der Wohngenossenschaft Chreemer Kari die vorgebrachten Anregungen aufgenommen, beraten und den Mitwirkungsbericht verfasst. Der Mitwirkungsbericht wurde den Mitwirkern anlässlich eines Gesprächs am 10. Januar 2017 vorgestellt und zur Kenntnis gebracht.

Detaillierte Angaben dazu sind dem Mitwirkungsbericht des Gemeinderates vom 30. Januar 2017 zu entnehmen. Dieser kann vor der Gemeindeversammlung von der Bevölkerung eingesehen werden. In der Dorfzeitung Ausgabe Februar 2017 und auf der Gemeindehomepage wird darauf aufmerksam gemacht.

12 Beschlussfassungsverfahren

noch ausstehend

13 Auflageverfahren

noch ausstehend

14 Genehmigungsantrag

noch ausstehend

Anhang 1 - Erschliessung

Stellungnahme BUD Basel-Landschaft

Von: Binkert, Daniel BUD <Daniel.Binkert@bl.ch>
Gesendet: Dienstag, 2. August 2016 12:19
An: christiane.naegele@ernyschneider.ch
Cc: Wagner, Reto BUD
Betreff: RE: 246 Neubau Alterswohnungen im Dorfkern Biel-Benken
Anlagen: 160727_Planbeilagen.pdf

Sehr geehrter Herr Nägele

Danke für die Unterlagen. Grundsätzlich haben Erschliessungen über die kommunalen Strassen zu erfolgen. Um eine Ausnahme diesbezüglich vom TBA zu erhalten, ist die Situation im Detail zu erläutern, was Sie ja bereits mit dem vorliegenden Mail getan haben. Aufgrund der vorliegenden Unterlagen kann ich Ihnen einen möglichen Anschluss der Rampe zur Fraumattstrasse in Aussicht stellen. Dies vor allem aufgrund der folgenden Aspekte:

- *Des Weiteren erachten wir eine allfällige Zufahrt von der Langgartenstrasse ebenfalls als nicht sinnvoll, da durch den Erhalt des Eckgebäudes (Langgartenstrasse 1), welches gemäss ‚Zonenplan Siedlung Dorfkern Biel‘ als erhaltenswert eingestuft ist, und der Topografie des Grundstücks diese Zufahrt gegenüber der Position an der Fraumattenstrasse ca. 1m höher liegt, was eine drastische Verlängerung der Rampe zur Folge hätte. Des Weiteren würde eine Einstellhallenrampe in diesem Bereich die geschützte Hofsituation zerschneiden und stark beeinträchtigen.*
- *Aufgrund der Topografie des Grundstücks, der Höhenunterschied zwischen der Fraumattenstrasse und dem Landskronweg beträgt ca. 3m, ist die Erschliessung der Einstellhalle vom Landskronweg nicht sinnvoll.*

Folgendes ist bezüglich der Erschliessung noch zu berücksichtigen:

- Vor der Rampe muss ein Fahrzeug seitlich warten können (Dimension der Fläche entspricht einem Parkplatz nach VSS Norm). Dann muss das Fahrzeug ohne rückwärts zu manövrieren in die Rampe einfahren können (Verbindung der Parkierfläche unter 45° mit der Rampenfahrbahn). Das heisst die Rampe dürfte bei gleichem Querschnitt etwa 2.50 m nach hinten verschoben werden, oder sie ist bei der Ausfahrt aufzuweiten.
- Die Besucherparkplätze können nicht am vorgesehenen Standort plaziert werden (-> sofern dies überhaupt Besucherparkplätze sind?). Rückwärtsausfahrten im Knotenbereich der Fraumatt- und Langgartenstrasse auf die Kantonsstrasse können nicht bewilligt werden. Diese sind in der Autoeinstellhalle oder an den kommunalen Strassen anzuordnen.

Bitte erwähnen Sie bei der Eingabe zum QP diese Vorabklärung entsprechend.

Bei Fragen dazu stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüsse
Daniel Binkert
Projektleiter Baugesuche

Kanton Basel-Landschaft
Bau- und Umweltschutzdirektion
Infrastruktur und Mobilität
Tiefbauamt

Rheinstrasse 29
CH-4410 Liestal

T 061 552 54 55

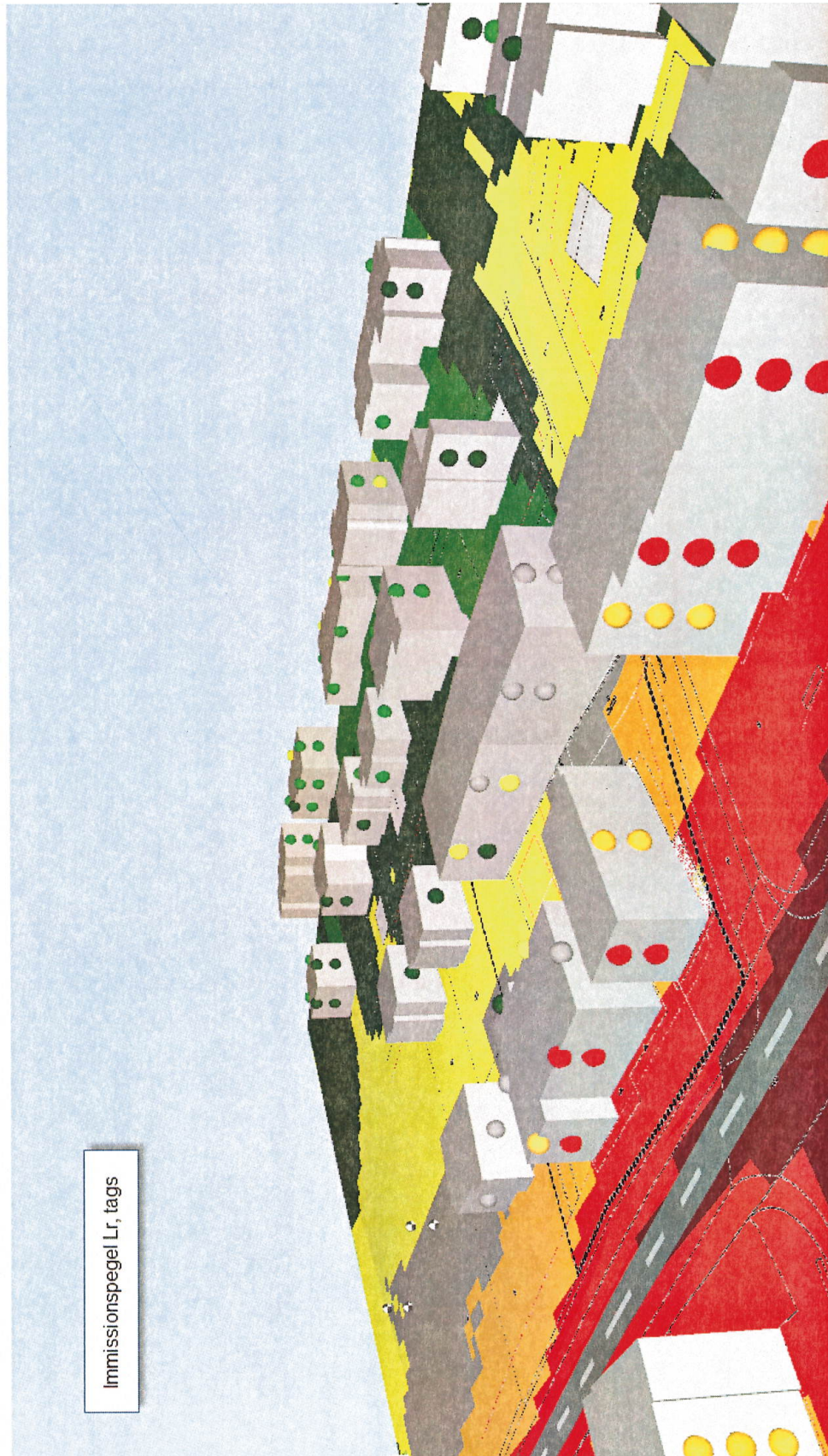
Anhang 2 - Lärmschutz

Ermittlung Immissionspegel durch Martin Lienhard (Büro für Bau- und Raumakustik, Lärmschutz)



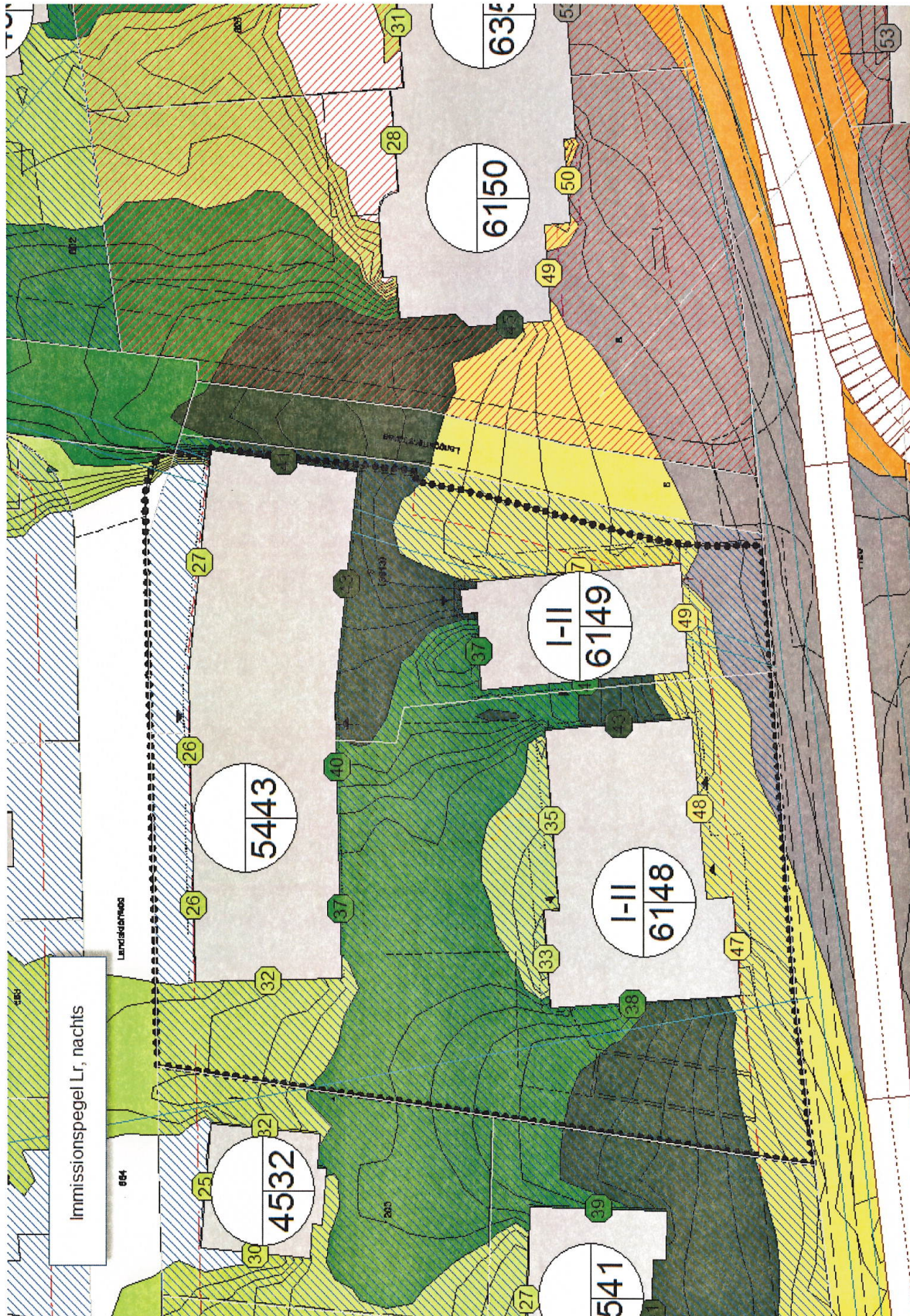
Anhang 2 - Lärmschutz

Ermittlung Immissionspegel durch Martin Lienhard (Büro für Bau- und Raumakustik, Lärmschutz)



Anhang 2 - Lärmschutz

Ermittlung Immissionspegel durch Martin Lienhard (Büro für Bau- und Raumakustik, Lärmschutz)



Anhang 2 - Lärmschutz

Stellungnahme ARP Basel-Landschaft - Lärmschutz

erny & schneider Architekten BSA SIA

St. Alban-Vorstadt 68a 4052 Basel T 061.270 91 00 F 061.270 91 01 Aktiengesellschaft mail@ernyschneider.ch www.ernyschneider.ch

Aktennotiz 04

Objekt	Alterswohnungen im Dorfkern Biel-Benken
Thema	Lärmschutz - Quartierplanung
Datum / Zeit	19. August 2016
Ort	telefonisch
Teilnehmende	Frau Esther Althus (Amt für Raumplanung BL - Lärmschutz) Christiane Nägele, Erny & Schneider Architekten
Verteiler	intern

Beilage**Formulierung für Quartierplanung**

Die Lärmempfindlichkeitsstufe wird über die Nutzung festgelegt und mit der Quartierplanung neu definiert.

Die im Quartierplan definierte Nutzung, Alterswohnungen mit nicht störendes Kleingewerbe, bedingt somit eine Einstufung in die Lärmempfindlichkeitsstufe ES II.

Im Reglement muss daher die Lärmempfindlichkeitsstufe ES II definiert werden.

Bzgl. der Überschreitung des Tages-Grenzwertes von einem dB empfiehlt sie, folgenden Zusatz ins Reglement aufzunehmen.

„Allfällige Nachweise werden im Rahmen des Baugesuchs abgehandelt.“

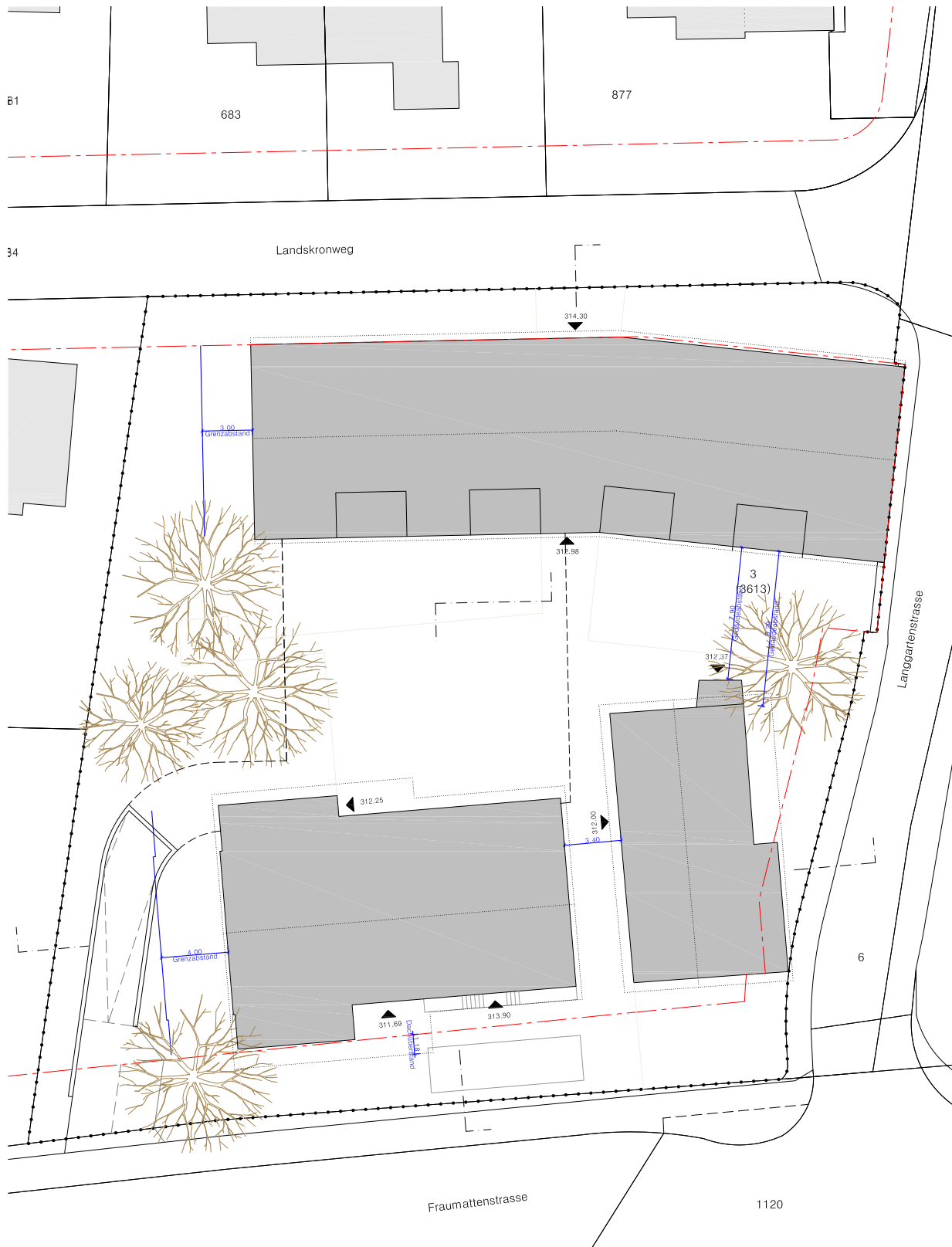
Sie empfiehlt die Berechnungen von Martin Lienhard in den Begleitbericht aufzunehmen. Somit wird aufgezeigt, dass sich diesem Thema bereits angenommen wurde und die Überschreitungen nur minimal sind.

Verfasser:

Christiane Nägele

Basel, 19.08.2016

Anhang 3 - Grenzabstände



— Grenz- / Gebäudeabstand



Alterswohnungen im Dorfkern Biel-Benken
erny & schneider Architekten BSA SIA, St. Alban-Vorstadt 68a, 4052 Basel, T 061 270 91 00

Situationsplan M 1:200
02. September 2016

Anhang 4 - Schattenverlauf an einem mittleren Wintertag



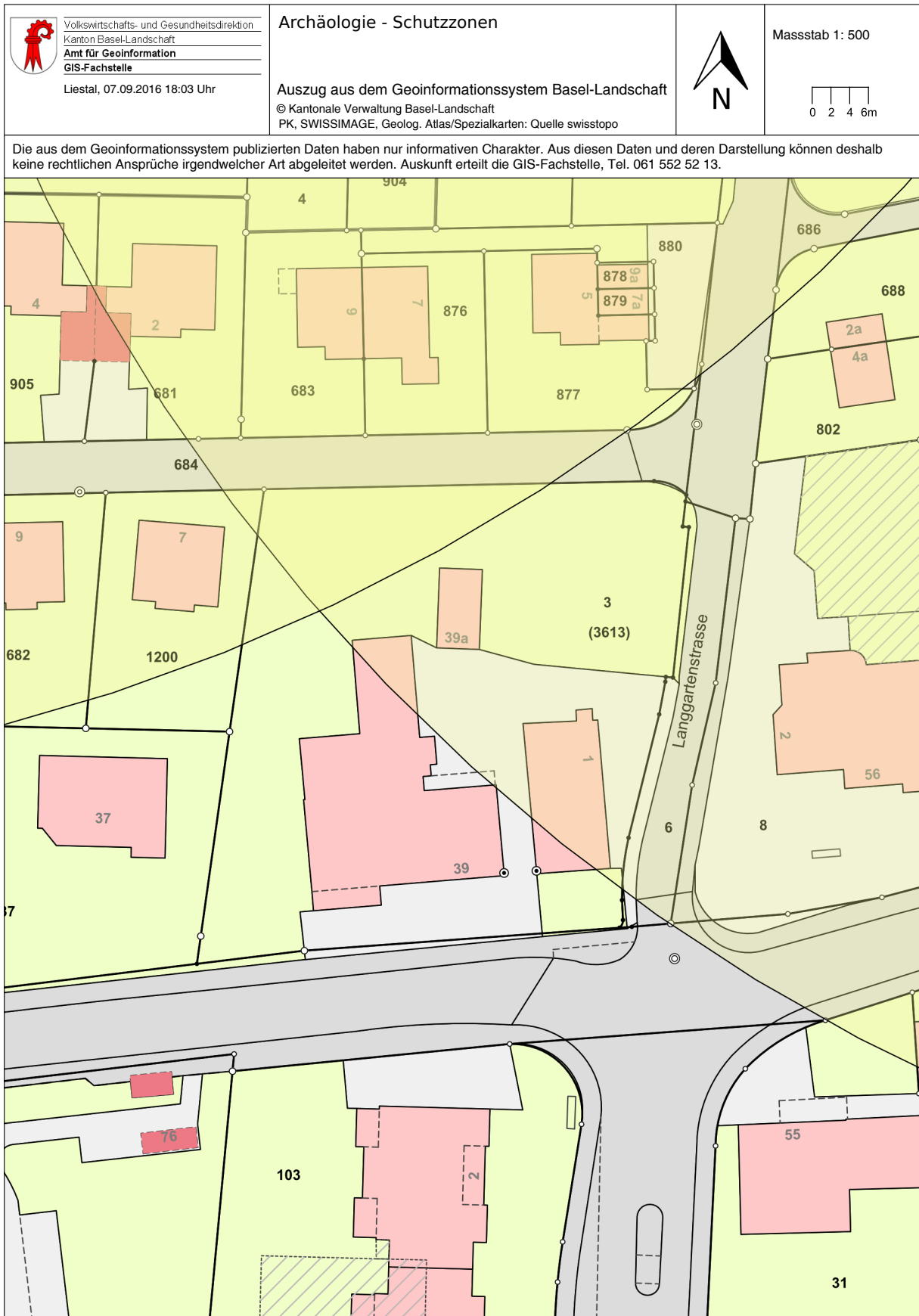
Schattenstudie M 1:500
02. September 2016

Beschattete Flächen an einem mittleren Wintertag
(05.11.) in der Zeit zwischen 9-16 Uhr

Alterswohnungen im Dorf kern Biel-Benken
erny & schneider Architekten BSA SIA, St. Alban-Vorstadt 68a, 4052 Basel, T 061 270 91 00

Anhang 5 - Archäologische Schutzzone

Auszug geoview.bl.ch



Anhang 5 - Archäologische Schutzzone

Stellungnahme Amt für Archäologie Basel-Landschaft

erny & schneider Architekten BSA SIA

St. Alban-Vorstadt 68a 4052 Basel T 061.270 91 00 F 061.270 91 01 Aktiengesellschaft mail@ernyschneider.ch www.ernyschneider.ch

Aktennotiz 01

Objekt	Alterswohnungen im Dorfkern Biel-Benken
Thema	Archäologie
Datum / Zeit	19. Juli 2016
Ort	telefonisch

Teilnehmende	Frau Simone Kiefer (Amt für Archäologie Baselland) Christiane Nägele, Erny & Schneider Architekten
---------------------	---

Verteiler	intern
------------------	--------

Beilage

Archäologische Schutzzone

Der Planungssperimeter bzw. die Parzelle liegt teilweise im Randbereich von zwei archäologischen Schutzzonen.

Gemäss Aussage von Frau Kiefer ist die Wahrscheinlichkeit sehr gering, dass bei den Aushubarbeiten auf archäologische Funde gestossen wird. Die letzten Funde, Teile einer römischen Siedlung sowie Gräber, waren im Bereich des Zentrums der jeweiligen Schutzzonen.

Weiteres Vorgehen:

Beim Baugesuch wird das Amt für Archäologie Einsprache einlegen. Die Bauherrschaft muss sich verpflichten, dass die Aushubarbeiten vom Amt für Archäologie begleitet werden. Vorgängige Massnahmen sind nicht zu treffen.

Verfasser:

Christiane Nägele
Basel, 19.07.2016

Anhang 6 - Beurteilung durch die kantonale Denkmalpflege Basel-Landschaft

Protokoll der Sitzung vom 19.09.2016 inkl. Beilagen

erny & schneider Architekten BSA SIA

St. Alban-Vorstadt 68a 4052 Basel T 061.270 91 00 Aktiengesellschaft mail@ernyschneider.ch www.ernyschneider.ch

Aktennotiz 07

Objekt	Alterswohnungen im Dorfkern Biel-Benken
Thema	Begutachtung des überarbeiteten Wettbewerbsprojektes durch die Ortsbildpflege
Datum / Zeit	19. September 2016, 11.00
Ort	Baudirektion, Liestal

Teilnehmende	Herr Philipp Allemann, Kantonale Denkmalpflege Herr Stephan Wüthrich, Gemeinderat Biel-Benken Herr Samuel Heyer, WGS Chreemer Kari Herr Martin Erny, Erny & Schneider Architekten
---------------------	--

Verteiler	Alle Teilnehmende
------------------	-------------------

Beilagen	Diverse
-----------------	---------

Vorstellung des Projektes durch den Architekten:

Die beiden Häuser Fraumattenstrasse 39 / Langartenstrasse 1 sind ortsbaulich sehr bedeutend und markieren mit den unterschiedlichen Firstrichtungen die Kreuzung am westlichen Ende des intakten Dorfkernes von Biel. Sie sollen soweit es die Struktur und die Substanz erlaubt erhalten und schonend für zeitgemässes Wohnen im Alter umgebaut werden. Das vorliegende Projekt ist der einzige Wettbewerbsbeitrag, welcher am Erhalten der beiden Häuser festhält. Auf deren besondere ortsbauliche Bedeutung wird auch im ZRS Art.1 in der Fussnote (Anhang 1) verwiesen.

Die bestehenden Häuser bilden mit dem zweigeschossigen Neubau am Landskronweg einen geschützten Hof zum Begegnen und Verweilen. Mit seiner konkaven Form bildet der Neubau ein schützendes Rückgrat der Alterssiedlung und stärkt die ortsbauliche Situation des Ensembles. Eine durchlaufende Veranda steht im Dialog zu den neuen hofseitigen Lauben beim Chreemer Kari Huus. Beide zusammen wirken identitätsstiftend für den Ort.

Der Längsbau am Landskronweg ist als Laubengangtyp konzipiert, Der Knick betont den beidseitigen Eingang. Gegenüber dem Wettbewerbsprojekt ist nun die Eingangsfront vollkommen verglast und um die Konstruktionsstärke der Aussenwand zurückversetzt. Mit dieser Massnahme wirkt die Glasfront als Zäsur, gliedert die Fassade, bricht die Länge und verbindet durch die Transparenz an dieser Stelle den Landskronweg mit dem Hof.

Dieses Haus ist als schlichter, Baukörper mit einer kompakten Aussenhülle und in einer wirtschaftlichen Schottenbauweise konzipiert. Bewusst ist es als Kompensation zu den kleinteiligeren, bestehenden Gebäude gedacht, um dem Gebot des Baurechtvertrages, einer preiswerten Alterssiedlung, gerecht zu werden.

Anhang 6 - Beurteilung durch die kantonale Denkmalpflege Basel-Landschaft

Protokoll der Sitzung vom 19.09.2016 inkl. Beilagen

Stellungnahme der Ortsbildpflege:

Herr Allemann attestiert dem Wettbewerbsprojekt hohe architektonische und ortsbauliche Qualität. Er kann aber auch die Kritik der Baukommission Biel-Benken betreffend der Länge des Gebäudes am Landskronweg nachvollziehen. Die Gliederung der Nordfassade durch die Vollverglasung und den Einzug bei der Eingangspartie wird bei der überarbeiteten Fassung (Anhang 2) als richtigen Lösungsansatz erachtet. Als nicht zielführend schätzt die Ortsbildpflege einen Versatz des Gebäudes im Grundriss oder einer Staffelung in der Höhe, da diese Massnahmen sowohl bei dem leichten Knick wie auch bei der geringen Steigung des Landskronweges zu schwach ausfallen.

Ebenso ist Herr Allemann der Auffassung, dass der leichte Knick in der strassenseitigen Fassadenflucht zu schwach ist, um eine Brechung der Gebäudelänge zu bewirken. Er anerkennt jedoch, dass dieser hofseitig die räumliche Fassung des Hofes unterstützt. Da das Gebäude zudem der Baulinie folgt, wird die Form als solche mit dem leichten Knick grundsätzlich nicht in Frage gestellt.

Als Kompromiss möchte die Ortsbildpflege den Lösungsansatz noch dezidierter umsetzen. Sie schlägt ein Öffnen der Eingangshalle im Erdgeschoss vor, um die Durchlässigkeit zum Hof an dieser Stelle noch zu verstärken.

Architekt:

Der Architekt kann diesem Vorschlag (Anhang 3) grundsätzlich zustimmen; deckt er sich doch vollumfänglich mit dem ortsbaulichen Konzept, den Hof mit den umgebenden öffentlichen Strassen zu vernetzen. Der Entscheid liegt jedoch bei der Bauträgerschaft. Die Konsequenzen sind allerdings Mehrkosten durch die zusätzliche Dämmung und aufwändigeren Anschlussdetails, und auch eine Verlängerung des Gebäudes um 40 cm. Das Lichtraumprofil der Eingangshalle lässt sich durch die Position des Liftes (Dachschräge) und der zweiläufigen Treppe nicht verkleinern.

Bauträgerschaft:

Herr Heyer kann persönlich zustimmen. Vorbehalten bleibt jedoch die Zustimmung der Baukommission der WGS Chreemer Kari.

Vertreter Gemeinde:

Herr Wüthrich möchte persönlich nicht Stellung nehmen, da der Entscheid bei der örtlichen Baukommission liegt.

Nachtrag:

Nachträgliches Suchen nach einer Verstärkung der Zäsur, hat zur Variante (Anhang 4) mit einem grösseren Rücksprung der Eingangsfront (ca. 50cm) geführt. Wenn bei einer Türe eine Durchgangsbreite von 90cm toleriert wird, sollte auch nichts gegen eine punktuelle Verengung des 1.20m breiten Ganges bei der Einmündung in den vertikalen Erschliessungsbereiches sprechen. Dies ermöglicht eine stärkere Vertiefung der Eingangsfront.

Verfasser:

Martin Erny

Basel, 21. 09. 2016

Anhang 6 - Beurteilung durch die kantonale Denkmalpflege Basel-Landschaft

Protokoll der Sitzung vom 19.09.2016 inkl. Beilagen (Beilage 1)

23

Ort:	Biel BL	
Strasse:	Fraumattenstrasse 39	
Parzelle:	2	
Objekt:	Wohnhaus mit Oekonomiegebäude	
Besitzer:	Einwohnergemeinde Biel-Benken	
Datierung:	1908	
Inschrift:		
Baumeister:		
Pläne:	Bau-Gesuch 21.3.1908	
Literatur:		
Geschützter Bau <input type="checkbox"/> Erhaltenswerter Bau <input checked="" type="checkbox"/> Erhaltenswertes Bauvolumen <input type="checkbox"/>		
Ergänzende Bemerkung zur Wertung: Besonderer Situatinswert		
Beschreibung:		

1908 wurde für Friedrich Kleiber, Zimmermann, anstelle eines giebelständigen Vorgängerbaus, den wir schon in G.F. Meyers Vogelperspektive eingezeichnet finden, ein Wohnhaus mit Oekonomiegebäude erbaut. Nach Angaben des Bau-Gesuchs richtete man das Oekonomiegebäude für den "Betrieb der Landwirtschaft und teilweise (für das) Zimmergeschäft" ein.

Der Wohnteil zeigt eine traufseitige, zweigeschossige und dreiachsige Strassenfassade mit hohem Sockelgeschoss. Der in der Mittelachse liegende Hauseingang wird durch eine kleine, zweiläufige Freitreppe erschlossen. Ein Satteldach verbindet mit durchlaufender Firstlinie den Wohn- und Wirtschaftsteil. Der Wirtschaftsteil ist durch den weit auskragenden Schermen und durch eine verschalte Laube gekennzeichnet.

Den Vorgartenbereich sollte man wie bei der Nachbarliegenschaft Langgartenstrasse 1 wieder mit einem Holztag erweitern. Eine Linde könnte zudem an der Westgrenze der Parzelle 2 - neben der Strasse - den Abschluss der Kernzone verdeutlichen. In diesem Sinne ist ein gegenüberliegender Neubau auf Parzelle 103 besonders behutsam zu planen - vgl. auch Hauptstrasse 55.

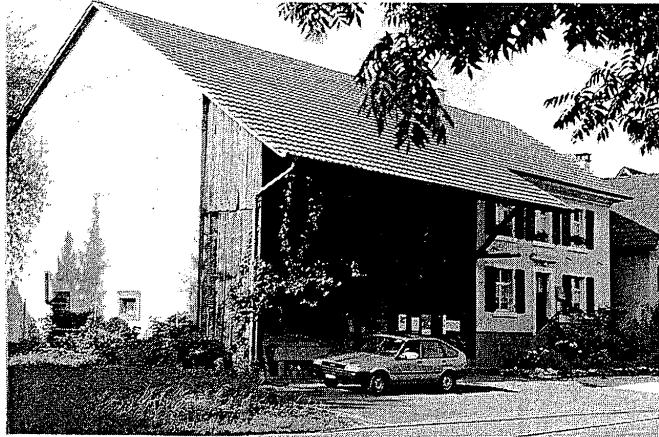
Autor: O.Birkner

Aufnahme: O.B. Juli/August 1995

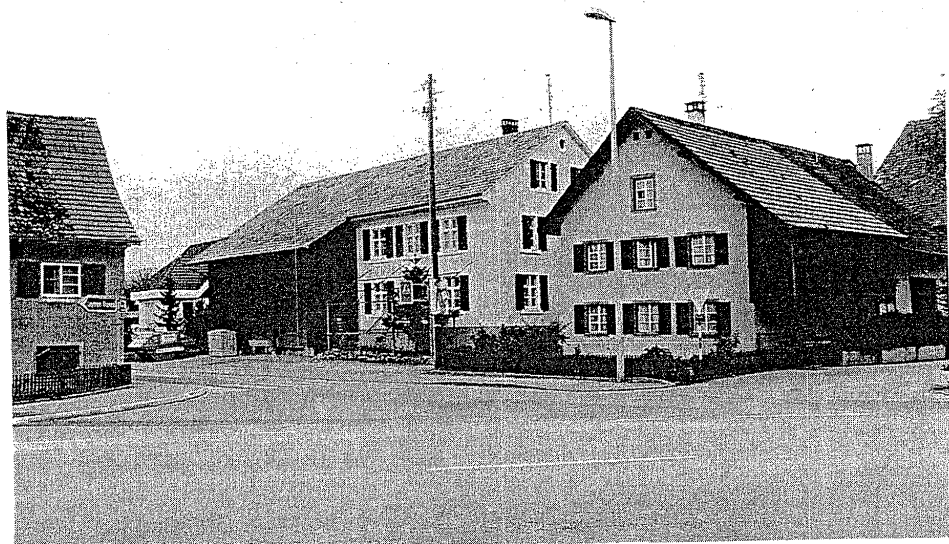
Anhang 6 - Beurteilung durch die kantonale Denkmalpflege Basel-Landschaft
Protokoll der Sitzung vom 19.09.2016 inkl. Beilagen (Beilage 1)

24

Biel
Fraumattenstrasse 39



249/24



Fraumattenstrasse 39 und Langgartenstrasse 1
Links ist die Ecke von Eichgasse 2 erkennbar
Foto Peter Hoffmann, 1979, (933)

Anhang 6 - Beurteilung durch die kantonale Denkmalpflege Basel-Landschaft

Protokoll der Sitzung vom 19.09.2016 inkl. Beilagen (Beilage 1)

202

27.7.15 58

Ort:	Biel BL	
Strasse:	Langgartenstrasse 1, 3	
Parzelle:	3	
Objekt:	Wohnhaus mit Oekonomiegebäude	
Besitzer:	Einwohnergemeinde Biel-Benken	
Datierung:		
Inschrift:		
Baumeister:		
Pläne:		
Literatur:		
Geschützter Bau <input type="checkbox"/> Erhaltenswerter Bau <input checked="" type="checkbox"/> Erhaltenswertes Bauvolumen <input type="checkbox"/>		
Ergänzende Bemerkung zur Wertung: Besonderer Situationswert		

Beschreibung:

Das zur Fraumattenstrasse (verlängerte Hauptstrasse) giebelständige Haus ist bereits in G.F. Meyers Vogelperspektive eingezeichnet. Im Katasterplan 1826 ist die Grundrissfläche des Hauses nahezu quadratisch – sie umfasst also den mit der Laube gekennzeichneten Bauteil. Um oder nach 1850 wurde das Haus entlang der Langgartenstrasse gegen Norden verlängert. Das freistehende Oekonomiegebäude mit Fachwerkskonstruktion folgte 1854. Die zweigeschossige, dreiaxige Giebelfassade wurde im Giebelfeld um 1900 wohl verändert – Dachausbau und Veränderung der Dachstuhlkonstruktion. Die vorspringende Baulinie gegenüber Hauptstrasse 52,54,56 ist wichtig. Damit signalisiert das Haus mit Fraumattenstrasse 39 den Abschluss des Dorfkerns. Ein gegenüberliegender Neubau sollte gleichfalls eine Baulinie einhalten, die maximal 6 m von der Strassenlinie entfernt ist.



249/26



249/25

Autor: O.Birkner

Aufnahme: O.B. Juli/August 1995

Anhang 6 - Beurteilung durch die kantonale Denkmalpflege Basel-Landschaft

Protokoll der Sitzung vom 19.09.2016 inkl. Beilagen (Beilage 1)

ANHANG 1

Die Einwohnergemeinde Biel-Benken erlässt gestützt auf § 18 Abs. 1 des Raumplanungs- und Baugesetzes des Kantons Basel-Landschaft (nachfolgend RBG genannt) folgende Zonenvorschriften:

Art. 1 Zweck, Geltungsbereich

Die Zonenvorschriften bestehen aus dem Zonenplan Siedlung 1:2000, den Zonenplänen Siedlung Dorfkern Biel und Benken 1:1000 und dem Zonenreglement Siedlung. Sie bezwecken eine harmonische Überbauung, eine nachhaltige Nutzung des Bodens und eine gute Einordnung baulicher Massnahmen ins Ortsbild.¹

Erster Teil: Raumplanung

A. Allgemeine Bestimmungen

Hinweis auf RBG / RBV

RBG		RBV
§ 1	Geltungsbereich	§ 1
§ 2	Kompetenzen der Gemeinden	--
§ 3	Ziele und Grundsätze der Raumplanung	--
§ 4	Planungsstufen und Planungsträger	--
§ 5	Planungspflicht	--
§ 6	Koordinationspflicht	--
§ 7	Information und Mitwirkung der Bevölkerung	--

B. Kantonsplanung

Hinweis auf RBG / RBV

RBG		RBV
§ 8	Kantonales Konzept der räumlichen Entwicklung	§§ 3, 4
§ 9	Kantonaler Richtplan	§§ 3, 4
§ 10	Kantonale Spezialrichtpläne	--
§ 11	Verfahren	--
§ 12	Kantonale Nutzungspläne	§ 6
§ 13	Verfahren	--

C. Ortsplanung

I. Kommunale Richtplanung

Hinweis auf RBG / RBV

RBG		RBV
§ 14	Kommunaler Richtplan	--
§ 15	Siedlungsentwicklung	--

¹ Grundlage: Othmar Birkner, Arisdorf. Baugeschichtliche Inventarisierung Biel-Benken, 1995. Ergänzt durch: Bauinventar Kanton Basel-Landschaft (BIB), erstellt durch die kant. Denkmalpflege, März 2004.

Anhang 6 - Beurteilung durch die kantonale Denkmalpflege Basel-Landschaft
Protokoll der Sitzung vom 19.09.2016 inkl. Beilagen (Beilage 2)



Situationsplan inkl. Erdgeschossgrundriss M 1:500
21. September 2016

Alterswohnungen im Dorfkern Biel-Benken
erny & schneider Architekten BSA SIA, St. Alban-Vorstadt 68a, 4052 Basel, T 061 270 91 00

Anhang 6 - Beurteilung durch die kantonale Denkmalpflege Basel-Landschaft Protokoll der Sitzung vom 19.09.2016 inkl. Beilagen (Beilage 2)



Neubau Landskronweg - GREG + OG M 1:200
21. September 2016

Alterswohnungen im Dorfkern Biel-Benken
erny & schneider Architekten BSA SIA, St. Alban-Vorstadt 68a, 4052 Basel, T 061 270 91 00

Anhang 6 - Beurteilung durch die kantonale Denkmalpflege Basel-Landschaft
Protokoll der Sitzung vom 19.09.2016 inkl. Beilagen (Beilage 2)



Neubau Landskronweg / Ansicht Nord + Süd M 1:200
21. September 2016

Alterswohnungen im Dorfkern Biel-Benken
erny & schneider Architekten BSA S/A, St. Alban-Vorstadt 68a, 4052 Basel, T 061 270 91 00

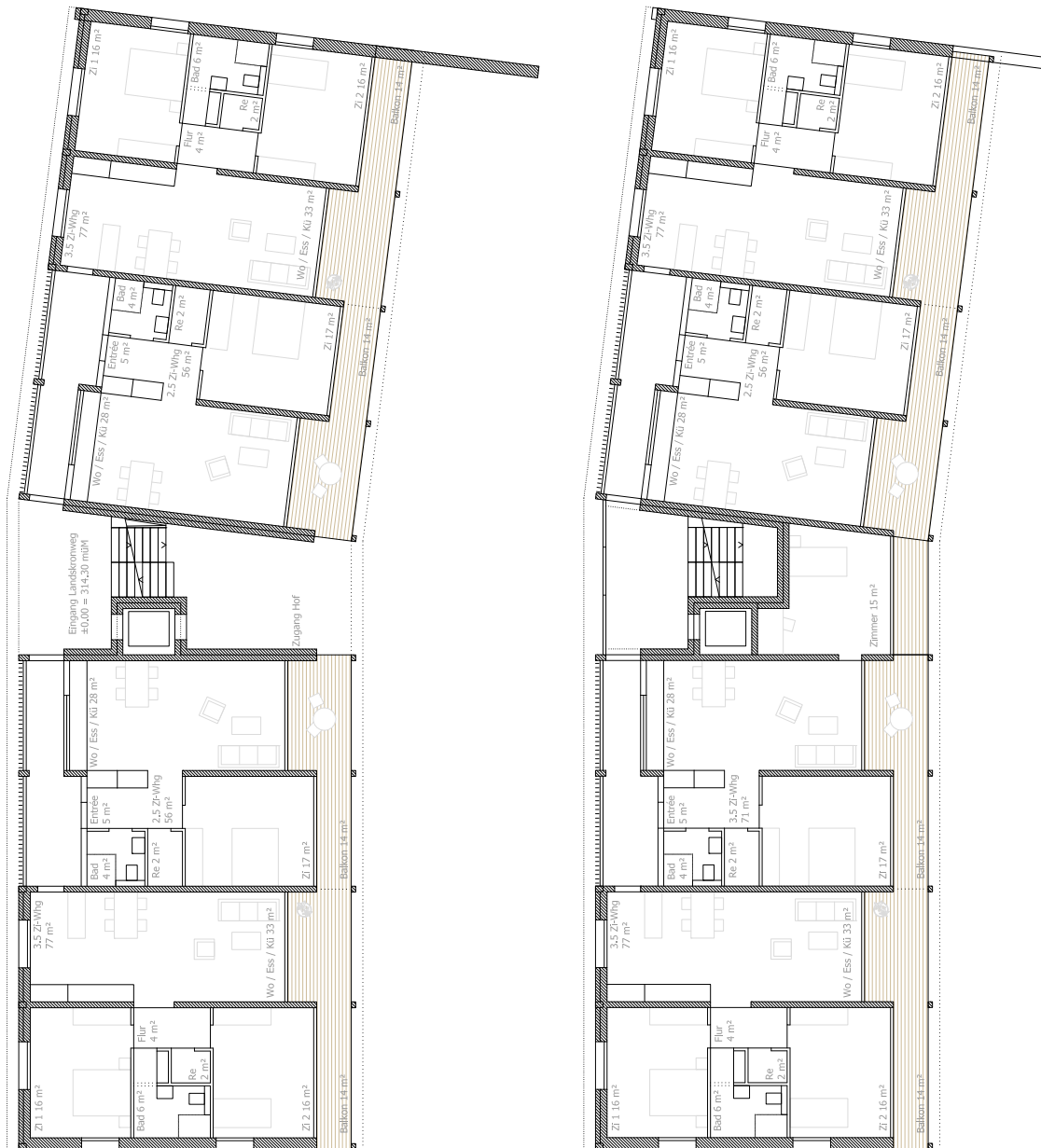
Anhang 6 - Beurteilung durch die kantonale Denkmalpflege Basel-Landschaft
Protokoll der Sitzung vom 19.09.2016 inkl. Beilagen (Beilage 2)



Bestandsgebäude Fraumattenstrasse / Ansicht Nord + Süd M 1:200
21. September 2016

Alterswohnungen im Dorfkern Biel-Benken
erny & schneider Architekten BSA sIA, St. Alban-Vorstadt 68a, 4052 Basel, T 061 270 91 00

Anhang 6 - Beurteilung durch die kantonale Denkmalpflege Basel-Landschaft
Protokoll der Sitzung vom 19.09.2016 inkl. Beilagen (Beilage 3)



Neubau Landskronweg - Variante 'Eingangsbereich offen' / GR EG + OG M 1:200
21. September 2016

Alterswohnungen im Dorf Kern Biel-Benken
erny & schneider Architekten BSA SIA, St. Alban-Vorstadt 68a, 4052 Basel, T 061 270 91 00

Anhang 6 - Beurteilung durch die kantonale Denkmalpflege Basel-Landschaft Protokoll der Sitzung vom 19.09.2016 inkl. Beilagen (Beilage 3)



Neubau Landskronweg - Variante 'Eingangsbereich offen' / GR DG + SG M 1:200
21. September 2016

Alterswohnungen im Dorf Kern Biel-Benken
erny & schneider Architekten BSA SIA, St. Alban-Vorstadt 68a, 4052 Basel, T 061 270 91 00

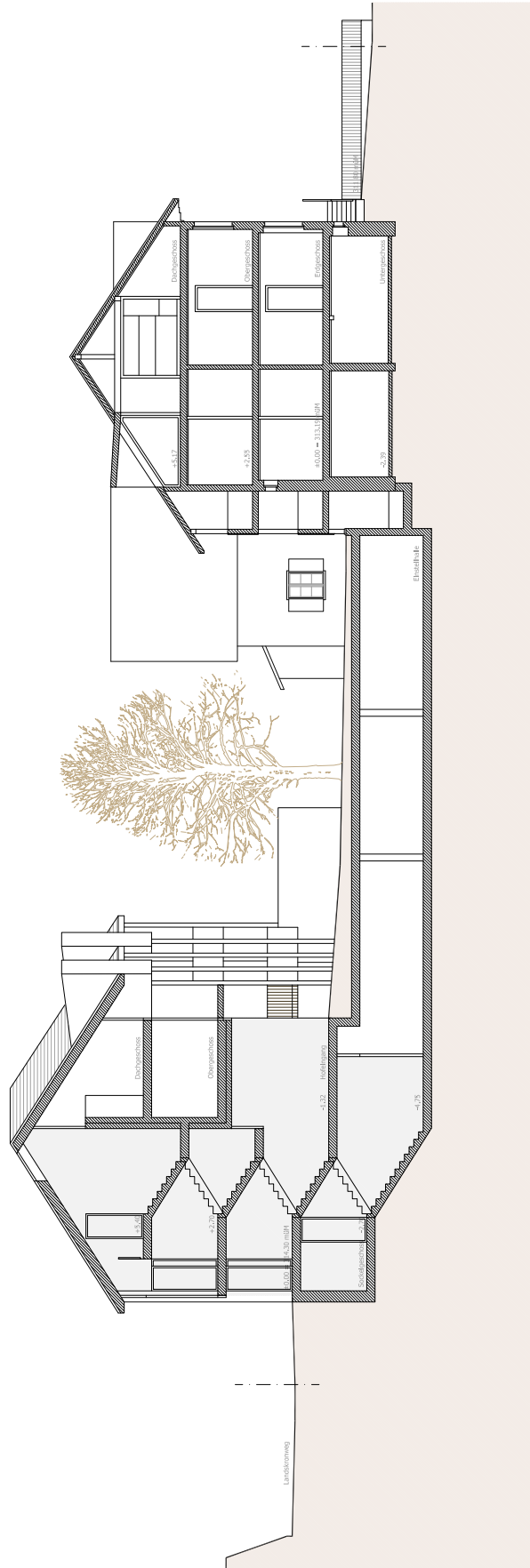
Anhang 6 - Beurteilung durch die kantonale Denkmalpflege Basel-Landschaft
Protokoll der Sitzung vom 19.09.2016 inkl. Beilagen (Beilage 3)



Neubau Landskronweg - Variante 'Eingangsbereich offen' / Ansicht Nord + Süd M 1:200
21. September 2016

Alterswohnungen im Dorfkern Biel-Benken
erny & schneider Architekten BSA SIA, St. Alban-Vorstadt 68a, 4052 Basel, T 061 270 91 00

Anhang 6 - Beurteilung durch die kantonale Denkmalpflege Basel-Landschaft
Protokoll der Sitzung vom 19.09.2016 inkl. Beilagen (Beilage 3)



Neubau Landskronweg - Variante 'Eingangsbereich offen' / Querschnitt M 1:200
21. September 2016

Alterswohnungen im Dorfkern Biel-Benken
erny & schneider Architekten BSA SIA, St. Alban-Vorstadt 68a, 4052 Basel, T 061 270 91 00

Anhang 6 - Beurteilung durch die kantonale Denkmalpflege Basel-Landschaft
Protokoll der Sitzung vom 19.09.2016 inkl. Beilagen (Beilage 4)



Neubau Landskronweg - Variante 'starker Rücksprung Eingang' / GREG + OG M 1:200
21. September 2016

Alterswohnungen im Dorf Kern Biel-Benken
erny & schneider Architekten BSA SIA, St. Alban-Vorstadt 68a, 4052 Basel, T 061 270 91 00

Anhang 6 - Beurteilung durch die kantonale Denkmalpflege Basel-Landschaft
Protokoll der Sitzung vom 19.09.2016 inkl. Beilagen (Beilage 4)



Neubau Landskronweg - Variante 'starker Rücksprung Eingang' / Ansicht Nord + Süd M 1:200
21. September 2016

Alterswohnungen im Dorfkern Biel-Benken
erny & schneider Architekten BSA SIA, St. Alban-Vorstadt 68a, 4052 Basel, T 061 270 91 00

Anhang 7 - Naturgefahren

Stellungnahme Amt für Wald beider Basel

erny & schneider Architekten BSA SIA

St. Alban-Vorstadt 68a 4052 Basel T 061.270 91 00 F 061.270 91 01 Aktiengesellschaft mail@ernyschneider.ch www.ernyschneider.ch

Aktennotiz 06

Objekt	Alterswohnungen im Dorfkern Biel-Benken
Thema	Naturgefahren
Datum / Zeit	08. September 2016
Ort	telefonisch

Teilnehmende	Herr Guido Bader, Amt für Wald beider Basel Christiane Nägele, Erny & Schneider Architekten
---------------------	--

Verteiler	intern
------------------	--------

Beilage

Naturgefahren

Gemäss Naturgefahrenkarte (geoview.bl.ch) besteht für den südwestlichen Teil der Parzelle eine geringe Gefährdung bzgl. Wasser. Gemäss Fliesstiefenkarte sind die Fliesstiefen für Überschwemmungen 300-jährig nicht sehr hoch.

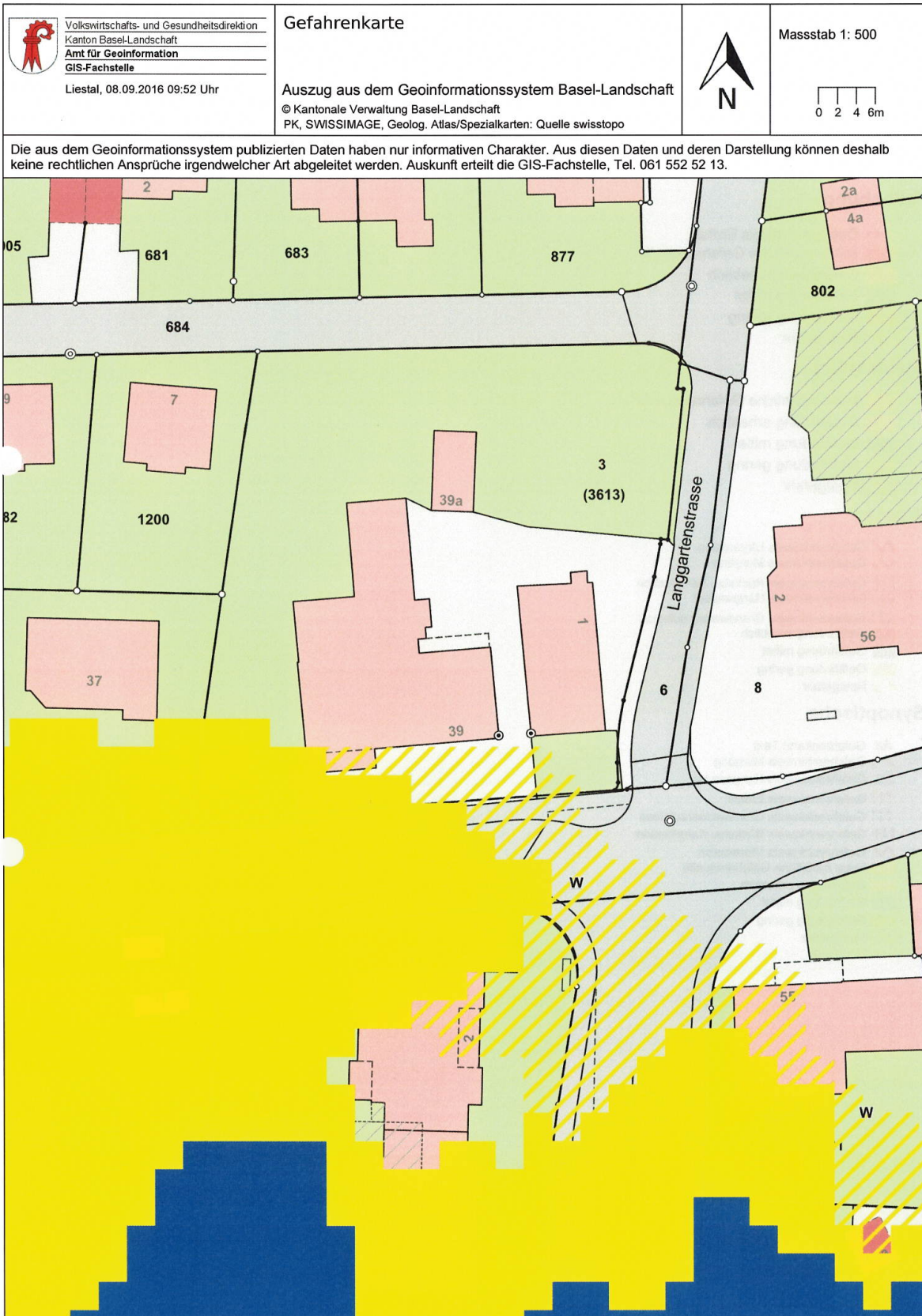
Daher sind mit keinen Auflagen von Seiten des Kantons zu rechnen.

Ob sinnvollerweise Massnahmen im Bereich der Einstellhallenabfahrt zu treffen sind, müsste mit der Gebäudeversicherung Basel-Landschaft besprochen werden.

Verfasser:
Christiane Nägele
Basel, 08.09.2016

Anhang 7 - Naturgefahren

Stellungnahme Amt für Wald beider Basel



Anhang 7 - Naturgefahren

Stellungnahme Amt für Wald beider Basel

