

# FDP

Die Liberalen

---

FDP.Die Liberalen  
Sektion MuttENZ  
Daniel Schneider  
Päsident  
Freidorf 84  
4132 MuttENZ

T +41 (0)61 312 26 49  
N +41 (0)79 431 22 91

dueschneider@bluewin.ch  
www.fdp-muttENZ.ch

FDP.Die Liberalen, Sektion MuttENZ, Postfach 426, 4132 MuttENZ

**Gemeinderat  
4132 MuttENZ**

MuttENZ, 30. April 2014

## **Vernehmlassung:**

**„Teilzonenreglement Polyfeld MuttENZ“**

und

**„Reglement über den Fonds Polyfeld MuttENZ“**

und

**„Teilzonenreglement Schweizerhalle“**

und

**„Teilzonenreglement Dorfkern“**

sowie

**„Zonenreglement Siedlung“**

Sehr geehrter Herr Gemeindepräsident  
Sehr geehrte Damen und Herren Gemeinderäte

Sie haben uns zur Vernehmlassung betreffend die vorgenannten Reglements der Gemeinde MuttENZ eingeladen. Wir danken Ihnen für die Gelegenheit zur Stellungnahme, der wir hiermit gerne nachkommen.

## **Grundsätzliches**

Wir begrüssen die Aufteilung in die Teilzonenreglements Polyfeld, Schweizerhalle, Dorfkern und Siedlung.



## Stellungnahmen zu den einzelnen Reglements:

### „Teilzonenreglement Polyfeld Muttenz“

Stellungnahme zu einzelnen Punkten:

#### § 11 Ermittlung des Gebäudeprofils in den W- und WG-Zonen, Absatz 3

Die vorgesehene Formulierung, dass Dachaufbauten und technische Installationen wie z.B. Lüftungs- und Klimageräte den Dachrandanschluss des darunterliegenden Gebäudeteils nicht überschreiten dürfen, erachten wir angesichts der heute immer umfangreicheren gebäudetechnischen Installationen als praxisfremd. Um aber auch den möglicherweise bestehenden ästhetischen Bedenken entgegen zu kommen, schlagen wir vor, die Bestimmung wie folgt zu ändern:

<sup>3</sup> *Mit Ausnahme von Liftschächten dürfen Dachaufbauten und technische Installationen die zulässige Gebäudehöhe um maximal 2.00 m überschreiten. Sie müssen gegenüber der Fassade um die allfällige Mehrhöhe gegenüber dem maximal zulässigen Dachrandabschluss (60 cm über der zulässigen Gebäudehöhe) zurückgesetzt platziert werden.*

#### § 12 Ermittlung des Gebäudeprofils in den G-Zonen, Absatz 3

Gleicher Änderungsvorschlag wie § 11, Absatz 3.

#### § 13 Pflichtparkplätze, Absatz 1

An der Gemeindeversammlung vom 19. Juni 2012 wurde im Rahmen der Beratung des Quartierplans „Lutzertgarten, Parzelle 550“, am südwestlich Rand des Polyfelds, ausführlich über die damals vorgeschlagene Beschränkung der möglichen Parkplätze (gesetzlicher Mindestbedarf gilt als Maximalangebot) diskutiert, nachdem dies schon in der Gemeindekommissions-Sitzung zur Sprache gekommen war. Wir verweisen auf das Gemeindeversammlungsprotokoll. Ein entsprechender von uns eingebrachter Streichungsantrag wurde vom Souverän in der Folge **angenommen**, so dass im QP Lutzertgarten bezüglich des Parkplatzbedarfs nur die kantonalen gesetzlichen Bestimmungen (ohne Beschränkung nach oben) gelten.

Wir sind deshalb sehr erstaunt, dass nun vom Gemeinderat im Polyfeld wieder diese Beschränkung der Anzahl Parkplätze vorgeschlagen wird, obwohl die Gemeindeversammlung sie im Quartierplan Lutzertgarten vor nicht einmal zwei Jahren abgelehnt hat.

Im Polyfeld wird eine einzige Sammelparkierungsanlage vorgeschlagen, welche auf dem Areal der zu sanierenden Deponie Feldreben liegt. Da deren Realisierung erst in einigen Jahren, wenn nicht Jahrzehnten erfolgen dürfte, **fehlen** diese Parkplätze mindestens mittelfristig. Auch aus diesem Grund erachten wir eine Beschränkung der Anzahl Parkplätze als unsinnig.

Wir stellen deshalb den Antrag auf Streichung des zweiten Satzes:

*Die Anzahl der Abstellplätze richtet sich nach der kantonalen Verordnung zum Raumplanungs- und Baugesetz. Dabei gilt der Grundbedarf abzüglich der Reduktionsfaktoren R1 und R2 pro Vorhaben als Maximalwert und darf nicht überschritten werden.*

### § 18 Dachgestaltung, Absatz 2

Die vorgeschlagene **vollständige Begrünung** verhindert mit diesem absoluten, harten Wortlaut die Nutzung als Terrassen oder für Energiegewinnungsanlagen. Die „Begrünungsdiskussion“ fand bereits im Vorfeld der Revision ZR Siedlung im Jahre 2005 statt und führte dann zu einer unseres Erachtens guten Lösung (Ausnahme der Vordächer und Flächen der Energiegewinnung). Wir beantragen Absatz 2 deshalb analog § 28, Absatz 6 ZR Siedlung wie folgt zu ändern:

*Dächer der Hauptbauten sind vollständig zu begrünen, soweit sie nicht als Terrassen genutzt werden. Davon ausgenommen sind Vordächer sowie die Flächen für Anlagen der Energiegewinnung.*

### § 19 Erdgeschossnutzungen, Absatz 3

Eine vorgeschriebene Erdgeschosshöhe mit einer lichten Raumhöhe von 4.5 m (Rohmass) erachten wir für einzelne der in Absatz 2 aufgezählten Nutzungen, wie z.B. Restaurants als zu hoch. Wir schlagen deshalb eine lichte Raumhöhe von *mindestens 3.6 m* vor, was ca. 3.5 m Fertigmass entspricht.

### § 21 Kommunal geschützte Bauten, a) Genossenschaftsstrasse 1-13, Parzelle Nr. 493

Die Schutzwürdigkeit der aufgeführten Baute möchten wir hinterfragen. Obwohl es sich um ein typisches genossenschaftliches Mehrfamilienhaus aus den dreissiger Jahren handelt, hat der Bau bei weitem nicht die Qualität wie z.B. die Genossenschaftssiedlung Freidorf. Mit seiner Gebäudelänge von über 121 Metern wirkt der Block monumental, er lässt nirgends Licht und Luft durch. Nicht von ungefähr hat ihm der Muttenzer Volksmund schon vor Jahrzehnten die Bezeichnung „Talsperre“ verpasst.

*Wir schlagen vor, auf den kommunalen Schutz zu verzichten bzw. § 21 ersatzlos zu streichen.*

### § 24 Freiflächen, b) Pocket Parks

Die Idee, kleinere Grünflächen anzulegen, finden wir grundsätzlich positiv. Muss aber unbedingt in einem Deutschschweizer Reglement hierfür ein englisches Wort verwendet werden? Ein Pocket-Park ist im Deutschen sinngemäss ein Westentaschen-Park oder auch Taschenpark, was als Bezeichnung auch nicht ganz befriedigt.

„Pocket Parks“ ist zudem aus raumplanerischer Sicht ein Begriff zur Aufwertung/Begrünung von bestehenden Restflächen (Hinterhöfe, „Zahnlücken“, unbebaute Ecken bei Häuserzeilen) im städtischen Kontext und daher als Begriff bei einer Neuplanung eher ungeeignet.

Unser Vorschlag: „Kleinparks“ oder „Parkflächen“ (*kleine, gärtnerisch gestaltete Flächen*).

### § 30 Ausserordentliche Vorteilsbeiträge

Vorteilsbeiträge können im Erschliessungsabgaben-Recht des Kantons Basel-Landschaft dort erhoben werden, wo Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer durch ein öffentliches Erschliessungswerk **besondere, individuell zurechenbare Vorteile** erwachsen (EntG § 90, Absatz 1). Analog dazu müsste dies auch für die in Absatz 1 genannte „Umstrukturierung und aufwändige Siedlungserneuerung“ gelten. Wir können beispielsweise in den in § 2, Absatz 2 Fondreglement aufgeführten „Schaffungen öffentlich zugänglicher Freiräume“ keinen besonderen Vorteil für die entsprechenden Grundeigentümer erkennen, da ihn diese Flächen ja in seiner Nutzung eher beschränken. Auch die übrigen aufgezählten Zwecke erfüllen unseres Erachtens kaum die Kriterien besonderer, individuell zurechenbarer Vorteile.

Nach § 22 GemG können die Gemeinden zwar weitere Fonds als zweckgebundene Mittel von Dritten führen, obligatorisch sind nur Ersatzabgaben für nicht erstellte Schutzraumbauten und Fahrzeugabstell-

plätze. Die Schaffung dieses Spezialfonds Polyfeld wäre für Muttenz ein Novum und würde zudem zu einer **rechtsungleichen** Behandlung führen. Auch im **Dorfkern** wurden mehrmals umfangreiche Studien zur Aufwertung des Dorfkerns erstellt, welche zuletzt zu dem heute geltendem Abschnitt E Kernzone im Zonenreglement führten, **ohne** dass die Liegenschaftseigentümer zum Handkuss kamen.

Etwas Anderes wäre es, wenn für die vorgesehenen höheren Ausnützungsziffern in den heutigen Zonen W3, W4 und WG 4 eine **Mehrwertabgabe** erhoben würde. Dazu fehlt aber vorläufig die kantonale **Rechtsgrundlage** - der Fall „Münchenstein“ ist noch nicht entschieden. Wohl ist eine solche Abgabe in § 116 Absatz 4 der kantonalen Verfassung und auch im kürzlich beschlossenen eidgenössischen Raumplanungsgesetz vorgesehen, jedoch fehlt bis heute das entsprechende **kantonale Gesetz** – auf die Landratsvorlage 94/61 betr. Mehrwertabgabegesetz ist der Landrat im November 1997 nicht eingetreten, seither ist es „schubladiert“.

*Aus all diesen Gründen beantragen wir, § 30 „ausserordentliche Vorteilsbeiträge“ ersatzlos zu **streichen**.*

### **§ 33 Zuständigkeit**

Im bisherigen ZR Siedlung war die Delegation von Aufgaben und Befugnissen und zur fachlichen Beurteilung an die Bauverwaltung oder / und an die **Bau- und Planungskommission** vorgesehen. Neu soll dies im Polyfeld nur noch an die **Bauverwaltung** möglich sein. Damit werden die in § 2 des Reglements der BPK aufgeführten Aufgaben – zum Beispiel betr. Baugesuche in Gebieten mit Sondernutzungsplänen unseres Erachtens fraglich bzw. deren Kompetenzen werden beschnitten.

*Unser Antrag: Der Gemeinderat überwacht die Anwendung dieses Reglements. Er kann dazu und zur fachlichen Beurteilung Aufgaben und Befugnisse an die Bauverwaltung **und / oder an die Bau- und Planungskommission** delegieren.*

### **§ 35 Inkraftsetzung**

Dass neu der **Gemeinderat** das Inkrafttreten nach Genehmigung durch den Regierungsrat bestimmen soll, ist für uns ein absolutes Novum, wir haben dies bisher in keinem Zonenreglement einer anderen Gemeinde gelesen. Wir sind der Auffassung, dass der Stimmberechtigte/Grundeigentümer/Bauwillige doch quasi einen Rechtsanspruch darauf hat, dass mit der regierungsrätlichen Genehmigung allfällige neue, für ihn vielleicht vorteilhaftere Bestimmungen möglichst sofort in Kraft treten und nicht erst wenn es dem Gemeinderat genehm ist. Damit bei mehreren beim RR hängigen, allenfalls sich gegenseitig beeinflussenden Reglementen der gleiche Zeitpunkt des Inkrafttretens zum Voraus bestimmt werden kann, schlagen wir vor, dass analog dem Beispiel Wasserreglement Pratteln der voraussichtliche Zeitpunkt im Reglement genannt wird:

*Die Teilzonenvorschriften treten nach Genehmigung des Regierungsrates auf den 1. Januar 2015 / 1. Juli 2015 in Kraft.*

## **„Reglement über den Fonds Polyfeld Muttenz“**

Aus den oben unter der Stellungnahme zu § 30 Ausserordentliche Vorteilsbeiträge der Teilzonenvorschriften Polyfeld aufgeführten Gründen *lehnen wir das Reglement ab*. Es fehlen die individuell zurechenbaren Sondervorteile als Grundlage, es führt zu einer rechtsungleichen Behandlung und es ist nach unserer Auffassung eine versteckte Mehrwertabgabe, für deren allfällige Einführung die kantonale Rechtsgrundlage vorläufig fehlt.

## „Teilzonenreglement Schweizerhalle“

Stellungnahme zu einzelnen Punkten:

### § 11 Dachgestaltung und Begrünung

Antrag analog Antrag zu § 18 TZR Polyfeld:

*Dächer auf Hauptbauten mit einer Neigung von weniger als 8° sind vollständig mit einheimischem Saatgut auf natürlichem Bodensubstrat zu begrünen, soweit sie nicht als Terrassen genutzt oder mit Anlagen für die industrielle landwirtschaftliche Produktion wie Treibhäuser, Aquaponic Dachfarmen usw. belegt sind. Davon ausgenommen sind Vordächer sowie die Flächen für Anlagen der Energiegewinnung.*

### § 13 Zuständigkeit

Gleicher Antrag wie beim TZR Polyfeld:

*Der Gemeinderat überwacht die Anwendung dieses Reglements. Er kann dazu und zur fachlichen Beurteilung Aufgaben und Befugnisse an die Bauverwaltung **und / oder an die Bau- und Planungskommission** delegieren.*

### § 16 Inkraftsetzung

Gleicher Antrag wie beim TZR Polyfeld:

*Die Teilzonenvorschriften treten nach Genehmigung des Regierungsrates auf den 1. Januar 2015 / 1. Juli 2015 in Kraft.*

## „Teilzonenreglement Dorfkern“

Stellungnahme zu einzelnen Punkten:

### § 10 Ermittlung des Gebäudeprofils

Die Bestimmung in Absatz 4, wonach die Fassadenhöhe bei zurückgestaffelten Fassadenteilen, deren Breite nicht mehr als 1/5 des zugehörigen Fassadenmasses ausmacht, um **maximal 1.0 m** überschritten werden darf, sollte bei dieser Gelegenheit in Bezug auf das genannte Mass überprüft werden, weil dies im Dorfkern nichts bringt.

*Wir schlagen vor, auf die Begrenzung der Überschreitung zu verzichten.*

### § 16 Zuständigkeit

Gleicher Antrag wie beim TZR Polyfeld:

*Der Gemeinderat überwacht die Anwendung dieses Reglements. Er kann dazu und zur fachlichen Beurteilung Aufgaben und Befugnisse an die Bauverwaltung **und / oder an die Bau- und Planungskommission** delegieren.*

## **§ 29 Inkraftsetzung**

Gleicher Antrag wie beim TZR Polyfeld:

*Die Teilzonenvorschriften treten nach Genehmigung des Regierungsrates auf den 1. Januar 2015 / 1. Juli 2015 in Kraft.*

## **„Zonenreglement Siedlung“**

Stellungnahme zu einzelnen Punkten:

### **§ 3 Zonentabelle**

Die Bestimmungen betreffend Ausnützungs- und Bebauungsziffern der Nebenbauten (je 5%) in den Zonen W3, W4, WG3 und WG4 sollten bei dieser Gelegenheit *überprüft bzw. angepasst werden*. Auch wenn sie bisher bestanden hat, ist die Differenz zu den Zonen W1 und W2 mit je 7% unseres Erachtens nicht (mehr) nachvollziehbar. Auch in den genannten höheren Zonen besteht das mindestens gleiche Bedürfnis der Flächen für Nebenbauten, wie z.B. Carports, Garagen etc., zumal in diesen Zonen dieselbe (28%) oder in der Zone WG4 nur eine leicht höhere (30%) Bebauungsziffer gilt.

### **§ 43 Zuständigkeit**

Gleicher Antrag wie beim TZR Polyfeld:

*Der Gemeinderat überwacht die Anwendung dieses Reglements. Er kann dazu und zur fachlichen Beurteilung Aufgaben und Befugnisse an die Bauverwaltung **und / oder an die Bau- und Planungskommission** delegieren.*

### **§ 48 Inkraftsetzung**

Gleicher Antrag wie beim TZR Polyfeld:

*Die Teilzonenvorschriften treten nach Genehmigung des Regierungsrates auf den 1. Januar 2015 / 1. Juli 2015 in Kraft.*

Wir danken Ihnen für die Gelegenheit zur Vernehmlassung.

Mit freundlichen Grüßen

FDP.Die Liberalen MuttENZ

*elektronische Übermittlung / ohne Unterschrift*

Daniel Schneider  
Präsident