Bächliackerstrasse 2

Telefon 061 906 10 40 Fax 061 906 10 19



Einladung

zur

Einwohner-Gemeindeversammlung

vom 30. März 2020

mit Berichten und Anträgen

Einladung zur Einwohner-Gemeindeversammlung

Sehr geehrte Mitbürgerinnen und Mitbürger

Sie sind freundlich eingeladen, an der Einwohner-Gemeindeversammlung von

Montag, 30. März 2020, 20.00 Uhr, im Saal zum Wilden Mann

teilzunehmen.

Traktanden

- 1. Protokoll
 - Verlesen der Beschlüsse der Gemeindeversammlung vom 4. Dezember 2019
- 2. Tiefbau und Werke Fernwärmeleitung Wilden Mann bis Alter Werkhof Projekt- und Kreditgenehmigung von CHF 220'000.00
- Kindergärten Sanierung und Erweiterung der Kindergärten Neufeld 1 3
 Genehmigung Planungskredit von CHF 300'000.00
- **4.** Schul- und Sportanlage Egg Sanierung und Neugestaltung Umgebung, 1. Etappe Projekt- und Kreditgenehmigung von CHF 525'000.00
- Planung Quartierplan «Konsumweg» Genehmigung
- 6. Verschiedenes

Die Berichte und Anträge des Gemeinderates liegen für Sie ab Freitag, 28. Februar 2020, im **Gemeindezentrum Bächliacker**, Bächliackerstrasse 2, Frenkendorf (Auslage beim Haupteingang) zum Abholen bereit. Selbstverständlich können Sie die Unterlagen auch telefonisch unter der Nummer 061 906 10 10 oder per E-Mail an <u>gemeindeverwaltung@frenkendorf.bl.ch</u> bestellen oder direkt unter <u>www.frenkendorf.ch/egv</u> herunterladen.

Die Einwohner-Gemeindeversammlung ist öffentlich. Nicht stimmberechtigte Personen werden gebeten, im speziell gekennzeichneten Bereich Platz zu nehmen.

Bereits mit dem vollendeten 18. Altersjahr sind Schweizerbürgerinnen und -bürger berechtigt, an der Gemeindeversammlung teilzunehmen und mitzustimmen.

Frenkendorf, 25. Februar 2020

Der Gemeinderat

2. Tiefbau und Werke – Fernwärmeleitung Wilden Mann bis Alter Werkhof

Projekt- und Kreditgenehmigung CHF 220'000.00

Ausgangslage

An der Einwohnergemeindeversammlung vom 4. Dezember 2019 wurde dem Anschluss der Gemeindeliegenschaften an den geplanten Fernwärmeverbund der Elektra Baselland (EBL) zugestimmt. Es kann davon ausgegangen werden, dass die EBL bis Mitte Jahr dem geplanten Wärmeverbund grünes Licht erteilt und die Bauarbeiten im Jahr 2021 beginnen. Der Anschluss der Liegenschaft Wilden Mann an den Wärmeverbund, welcher sich am Ende der geplanten Fernwärmeleitung befindet, wird entsprechend im Zeitraum 2023/2024 erwartet.

Mit GRB Nr. 220 vom 30. September 2019 stimmte der Gemeinderat dem Anschluss der Wohnüberbauung Alter Werkhof ab der Heizzentrale der Liegenschaft Wilden Mann im Grundsatz zu. Die Wärmelieferung muss bereits für die Heizperiode 2020/2021 für die Neubauten gewährleistet sein. Mit dem vorgezogenen Bau der Verbindungsleitung können einige Synergien genutzt werden. Einerseits können die alten Wasserleitungen aus den Jahren 1933/1934 weitgehend im gemeinsamen Graben ersetzt und andererseits können bei weiteren Liegenschaften (Hauptstrasse 2/6+7 und evtl. 9) die Anschlussleitungen bereits in die Gebäude gezogen werden.

Für die Finanzierung respektive Vorfinanzierung der Wärmeverbund-Verbindungsleitung sind keine finanziellen Mittel budgetiert. Die Gemeinde muss deshalb der Gemeindeversammlung für diesen Leitungsbau einen entsprechenden Kredit beantragen. Die Leitung wird zusammen mit der EBL geplant und realisiert. Nach dem Zusammenschluss mit dem Wärmeverbund geht die Leitung in das Eigentum der EBL über.

Kostenzusammenstellung

Verbindungsleitung Wärmeverbund 210 m¹

Total Verbindungsleitung					CHF	220'000.00
Unvorhergesehenes und Reserve					CHF	16'000.00
In separatem Graben	50 m ¹	à	CHF	1'200/m ¹	CHF	60'000.00
Im gemeinsamen Graben mit Wasserleitung	160 m ¹	à	CHF	900/m ¹	CHF	144'000.00

Schätzung Anschlussgebühren Wärmeverbund-Verbindungsleitung

Folgende Anschlussgebühren sind vorgesehen:

Wohnüberbauung Alter Werkhof	Pauschal	CHF	50'000.00
Liegenschaft Wilden Mann Hotel und Saal		CHF	58'000.00
Bürger- & Kulturhaus und altes Dorfschulhaus (Hauptstr. 2+6)		CHF	35'000.00
Hauptstrasse 7 (Vertrag mit EBL ist unterzeichnet)		CHF	18'000.00
Hauptstrasse 9 (noch nicht definitiv)		CHF	18'000.00
Weitere Liegenschaften innerhalb des Perimeters (Potenzial)		CHF	40'000.00

Weiteres Vorgehen

Vorabklärungen haben gezeigt, dass in der Heizzentrale der Liegenschaft Wilden Mann genügend Leistungsreserven zur Verfügung stehen, um das Projekt "Alter Werkhof" mit Wärme zu versorgen. Die Verbindungsleitung kann später optimal in den Fernwärmeverbund der EBL eingebunden werden.

In Absprache mit der EBL übernimmt die Gemeinde die Vorfinanzierung für die Erstellungskosten mit einem Baukredit. Nach dem Zusammenschluss mit der Fernwärmeleitung der EBL geht die Leitung in das Eigentum der EBL über. Im Gegenzug erstattet die EBL die effektiven Baukosten an die Gemeinde zurück. Vorbehalten bleibt, dass die EBL den Wärmeverbund im Gebiet Egg realisiert.

Sollte der Wärmeverbund der EBL wider Erwarten nicht zu Stande kommen, so kann die Gemeinde einen eigenen kleinen Wärmeverbund vom Wilden Mann aus realisieren und mit entsprechenden Anschlussgebühren rechnen. Dann entfallen die eigenen Anschlussbeiträge (CHF 58'000.00 und CHF 35'000.00). Für den Anschluss der Wohnüberbauung Alter Werkhof wird die Gebühr von CHF 50'000.00 vor Projektbeginn in Rechnung gestellt. Somit stehen mindestens CHF 143'000.00 den Baukosten von CHF 220'000.00 gegenüber. Mit den zu erwartenden Anschlussgebühren der weiteren Liegenschaften könnten die Baukosten sogar weitgehend gedeckt werden. Somit besteht für die Gemeinde nur ein geringes Risiko.

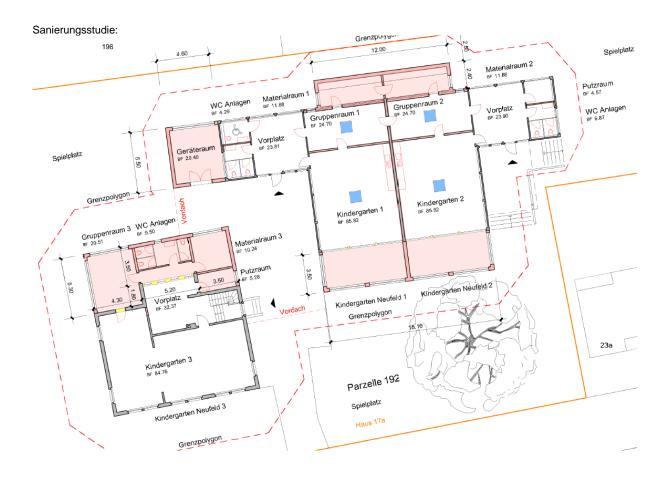
<u>Antrag</u>

Der Gemeinderat beantragt der Gemeindeversammlung als Beschluss:

- 1. Dem Bau der Wärmeverbund-Verbindungsleitung Liegenschaft Wilden Mann bis Überbauung Alter Werkhof wird zugestimmt und der Brutto-Kredit von CHF 220'000.00 zu Lasten der Investitionsrechnung wird genehmigt.
- 2. Die Kosten des Kredits entsprechen der Preisbasis 2020. Der Kredit erhöht sich im Ausmass einer allfälligen Teuerung.
- 3. Der Gemeinderat wird ermächtigt, zur Finanzierung dieser Investition bei Bedarf ein Darlehen aufzunehmen.

<u>Ausgangslage</u>

Die drei Kindergärten Neufeld 1 – 3 sind zu klein im Vergleich mit den heutigen Raumanforderungen von Kindergärten. Auch müssen die Gebäudehüllen und Installationen aus Alters- und energetischen Gründen saniert werden. Gegen Ende 2018 nahm der Gemeinderat von der Sanierungsstudie mit räumlichen Erweiterungen und der approximativen Kostenschätzung Kenntnis. Er beschloss, auf Basis dieser Studie, die Weiterbearbeitung, unter Berücksichtigung der Strategie der Sekundarschule Mühlacker. Die Sanierungsstudie wurde der Schulleitung und Lehrpersonen vorgelegt und im Detail besprochen. Das Konzept wurde, ausser ein paar kleineren Optimierungswünschen, allseitig positiv aufgenommen und bewertet. Im Weiteren wurden die Bauzeit und der Standortwechsel der Klassen auf dem Neufeld 1-3 während der Umbauphase thematisiert. Mögliche Auslagerungsorte sind die Schulanlagen Egg und Mühlacker oder in einem Provisorium in Form eines Containers, welches auf der auf der Parzelle 112 eingerichtet werden könnte.



Vorgehen Planung

Um den Umfang der Planungsarbeiten genau abschätzen zu können, holte der Gemeinderat im Rahmen eines Einladungsverfahrens insgesamt fünf Angebote ein. Nach der Kontrolle und Bewertung der Offerten ergab sich ein Finanzierungsumfang für einen Planungskredit von CHF 300'000.00. Von den offerierten Planungsleistungen soll aktuell erst die Leistungsphase 3 (Projektierung) nach SIA Leistungsmodell vergeben werden. Die weiteren Leistungsphasen 4 (Ausschreibung) und 5 (Realisierung) werden erst bei Bedarf und aufgrund der Erkenntnisse aus den bearbeiteten Phasen vergeben. Dennoch wird bereits im Rahmen des Planungskredites das gesamte Honorar beantragt.

Der Kredit setzt sich wie folgt zusammen:

•	Architekt und Fachplaner (gemäss Ausschreibung, Phasen 3-5)	CHF	261'000.00
•	Weitere Untersuchungen (evtl. für Provisorien u.a.), Begleitkommission	CHF	20'000.00
•	Unvorhergesehenes	CHF	19'000.00
To	otal Planungskredit (inkl. MWSt.)	CHF	300'000.00

Zusammensetzung Baukommission

Die ersten Sitzungen mit der Baukommission und die ersten Planungsarbeiten sollen aus terminlichen Gründen bereits zeitnah beginnen. Folgende Personen wurde in die Baukommission gewählt:

Person	Funktion
Urs Kaufmann	Gemeinderat Hochbau, Vorsitz Baukommission
Urs Flückiger	Bauverwalter
Stefan Schär	Präsident Schulrat
Doris Erb	Schulleitung Kindergärten
Marco Schwob/ Daniel Buser	Präsident Raumplanungs- und Baukommission
Yvonne Stürchler	Lehrperson Neufeld 1
Guinka Rousseva	Lehrperson Neufeld 2
Tanja Portmann	Lehrperson Neufeld 3
Marc Frey	Gemeindevertreter
Planer	Vertretung Planungsbüro

Planungsschritte

Meilensteine	Termin
Gemeinderatsbeschluss für die Vergabe der Leistungsphasen 3-5 (vorbehältlich des Gemeindeversammlungsbeschlusses und der ungenutzten Referendumsfrist von 30 Tagen) an das Planungsbüro	17. Februar 2020 (bereits erfolgt)
Gemeinderatsbeschluss für die Vergabe der Leistungsphase 3 (Projektierung) (vorbehältlich des Gemeindeversammlungsbeschlusses und der ungenutzten Referendumsfrist von 30 Tagen) an das Planungsbüro	Vor Ende Februar 2020 (bereits erfolgt)
Beschluss durch die Einwohnergemeindeversammlung für einen Planungskredit	30. März 2020
Gemeinderatsbeschluss für die Vergabe der Leistungsphase 4 (Ausschreibung)	Mai 2020
Ausarbeiten der Unterlagen für die Beschlussfassung für den Ausführungskredit	Bis September 2020
Gemeinderatsbeschluss für den Umfang des Ausführungskredits +/-10%	September/Oktober
Genehmigung des Ausführungskredits durch die Einwohnergemeindeversammlung	2. Dezember 2020

Antrag

Der Gemeinderat beantragt der Versammlung als Beschluss:

- 1. Dem Planungskredit in der Höhe von CHF 300'000.000 wird zugestimmt.
- 2. Die Kosten des Kredits entsprechen der Preisbasis 2020. Der Kredit erhöht sich im Ausmass einer allfälligen Teuerung.
- 3. Der Gemeinderat wird ermächtig, zur Finanzierung dieser Investition bei Bedarf ein Darlehen aufzunehmen.

Schul- und Sportanlage Egg – Sanierung und Neugestaltung Umgebung, Etappe

Projekt- und Kreditgenehmigung von CHF 525'000.00

Ausgangslage

Nach den erfolgten Anpassungen der Gebäude und Räume der Schulanlage Egg an die schulische Nutzung, muss nach über 40 Jahren auch noch die Umgebung saniert werden. Die Umgebungsgestaltung muss gleichzeitig an die neuen Bedürfnisse angepasst werden. Für die anstehenden Sanierungen der bestehenden Anlage wurden bereits finanzielle Mittel in der Höhe von CHF 1.0 Mio. im Finanzplan eingestellt. Für die Ausarbeitung eines Sanierungskonzeptes wurde ein Planungskredit in der Höhe von CHF 50'000.00 bereits bewilligt und eine grobe Kostenerwartung ausgearbeitet.

Im Rahmen der erfolgten Planung konnten die neuen Ansprüche der Schule an den Aussenraum konkretisiert werden. Diese ergeben sich aus der Umsetzung von HarmoS mit den 6. Primarschulklassen und den beiden neuen Kindergärten auf dem Schulareal Egg. Um die dadurch gestiegene Schülerzahl und den damit verbundenen Ansprüchen gerecht zu werden, ist der Aussenraum aufzuwerten und mehr Spiel- und Aufenthaltsqualität anzubieten. Von Seiten der Verwaltung wurden für den Planungsprozess Bereiche, welche der generellen Nutzung der Spiel-, Sport und Schulanlage dienen müssen, für eine Umnutzung ausgeklammert. Diese sind der Rasenplatz, Hartplatz, grosse Teile der Pausenplätze, Parkplätze sowie Zufahrten und Wegverbindungen.



Um die Bedürfnisse der Schule besser aufzunehmen, wurde mit Unterstützung des Kinderbüros Basel, ein partizipativer Prozess eingeleitet. Im Zusammenspiel zwischen Kindern aller Altersklassen, einer Gruppe aus dem Lehrergremium und der Schulleitung, dem Bereich Bau sowie dem Kinderbüro Basel, konnte die Bedürfnisse erfasst und ausgewertet werden. Im Schlussbericht wurden die wichtigsten Bedürfnisse umschrieben und auch auf der Schulanlage örtlich zugeordnet. Nachträglich wurde noch eine Änderung des Standortes für den zusätzlichen Spielplatz beantragt, welcher nun im Rahmen der Detailbearbeitung überprüft werden muss.

Der Kostenrahmen für die ursprünglich angedachten Sanierungsarbeiten kann eingehalten werden. Jedoch ergeben sich durch die nötigen Anpassungen an den heutigen Bedarf und die sinnvollen Aufwertungen eine Steigerung der zu erwartenden Kosten in der Höhe von rund CHF 370'000.00. Hingegen soll auf sehr kostenintensive Elemente wie zusätzliche Überdachungen, Pumptrack und Lärm-

schutzmassnahmen, verzichtet werden. Neben erforderlichen Sanierungsarbeiten, sollen ein naturnah gestalteter Spielplatz, ein Rundlauf und zusätzliche Sitz- und "Chill"-Bereiche entstehen. Die Grünfläche sollen in Zusammenarbeit zwischen Schule und der Arbeitsgruppe Naturschutz gestaltet und aufgewertet werden.

Der gesamte Kostenrahmen wird auf rund CHF 1.42 Mio. geschätzt. Für die Ausführung der Arbeiten, der 1. Etappe, welche für die Schule von hoher Priorität sind, beträgt der Kostenrahmen CHF 525'000.00.

Mehr Kinder in der Schulanlage brauchen mehr Platz

Mit der Einführung von HarmoS und den beiden neuen Kindergärten sind rund 100 zusätzliche Kinder auf der Schulanlage. Dies führt zu Konzentrationen auf den bisherigen Spielgeräten und Plätzen. Die grossen Pausenplätze werden eher wenig genutzt. Rückzugsmöglichkeiten für Kinder, die eher Ruhe suchen, sind nicht vorhanden. Im Sommer fehlen Schattenplätze und auch Sitzgelegenheiten gibt es zu wenige. Als Teil der Aufwertungen wird auch der Pausen-Rayon erweitert. Mit einem Rundweg wird dieser neue Rayon abgegrenzt. Zusätzlich kann der Rasenplatz nach Absprache genutzt werden. Diese Rayon-Erweiterung bedeutet für die Lehrerschaft zusätzlicher Aufwand bei der Pausenaufsicht. Mit dem Partizipativen Prozess konnten die Bedürfnisse der Schule optimal erhoben werden. Positiv ist sicher auch, dass die Hauptnutzer – Kinder aller Altersstufen – in den Prozess eingebunden wurden.

Kostenzusammenstellung Ausführungen 1. Etappe

Behindertengerechte Verbindung	CHF	60'000.00
Anpassungen Spielplätze	CHF	30'000.00
Sanierung Verbundsteine Pausenplatz	CHF	100'000.00
Neue Wegbeleuchtungen	CHF	40'000.00
Neue Tischtennistische	CHF	10'000.00
Sonnensegel als Schattenspender auf dem oberem Pausenplatz	CHF	50'000.00
Verbindung Rundweg in Eigenleistung	CHF	10'000.00
Neuer naturnaher Spielplatz als Ergänzung mit neuen Spielgeräten	CHF	70'000.00
Sitzmöbel im Aussenraum	CHF	20'000.00
Zusätzlich 10 neue Bäume auf Pausenplatz	CHF	30'000.00
Projektierung Bauleitung	CHF	40'000.00
• Diverses	CHF	10'000.00
Reserve ca. 15%	CHF	55'000.00
Total Kosten Aufwertungsmassnahmen Umgebung 1. Etappe	CHF	525'000.00

Nächste Schritte

Die Grundlagenbeschaffung für die anstehenden Arbeiten ist abgeschlossen. Für Teilbereiche gibt es bereits Entwürfe und konkrete Ideen. Als nächster Schritt werden diese in die Detailplanung einfliessen. Dabei wird die Schule weiter in die Planung eingebunden sein. Parallel zur Planung wird die Submission vorbereitet und Angebote eingeholt. Ziel ist es, die erste Etappe bis nach den Herbstferien 2020 abzuschliessen. Die Bepflanzungen erfolgen voraussichtlich im Winter 2020/2021. Die übrigen Arbeiten sollen in den beiden darauffolgenden Jahren 2021 bis 2023 umgesetzt werden.

<u>Antrag</u>

Der Gemeinderat beantragt der Gemeindeversammlung als Beschluss:

- 1. Dem Projekt der 1. Etappe für die Sanierung und Neugestaltung der Umgebung der Schul- und Sportanlage wird zugestimmt und der Kredit von CHF 525'000.00 zu Lasten der Investitionsrechnung wird genehmigt.
- 2. Die Kosten des Kredits entsprechen der Preisbasis 2020. Der Kredit erhöht sich im Ausmass einer allfälligen Teuerung.
- 3. Der Gemeinderat wird ermächtig, zur Finanzierung dieser Investition bei Bedarf ein Darlehen aufzunehmen.

<u>Ausgangslage</u>

Das Quartierplan-Areal "Konsumweg" umfasst die Parzelle Nr. 2, welche im Südwesten der Gemeinde Frenkendorf direkt an der Gemeindegrenze Frenkendorf-Liestal und Frenkendorf-Füllinsdorf liegt. Auf östlicher Seite wird das Areal durch die Rheinstrasse (Kantonsstrasse) begrenzt, nördlich und südlich schliesst das Areal an den Konsumweg bzw. den Oberfeldweg an. Die Parzelle Nr. 2 ist im Eigentum der Stiftung Eben-Ezer und umfasst eine Fläche von 2'717 m². Zonenrechtlich ist die Parzelle der Wohn- und Geschäftszone WG3, mässig störend, zugewiesen (WG3 = 3 Vollgeschosse + Attika- bzw. Dachgeschoss).



Absichten und Planungsbedarf

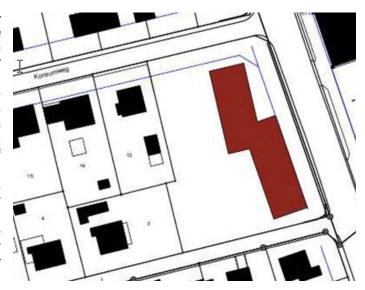
Heute befinden sich auf dem Areal die baulichen Einrichtungen der Filiale der Autohuus Rhyfälde AG (Verkauf von Fahrzeugoccasionen) sowie zwei Wohnhäuser. Aufgrund der zonenrechtlichen Ausgangslage ist das Areal mit der heutigen Bebauung unternutzt. Bei den bestehenden Gebäuden handelt sich um Abbruchobiekte. Der Stiftungsrat entschied im Jahr 2015, dass das Areal für eine intensivere Nutzung und Bebauung verwendet werden soll. Als Eigentümerin des Alters- und Pflegeheims dahay AG in Frenkendorf strebt die Stiftung Eben-Ezer eine Neubebauung des Areals mit Alterswohnungen an. Entsprechend wird für die Neubebauung die Hauptnutzung Alterswohnen mit ergänzenden Nutzungen wie Praxen, Gesundheitsdienstleistungen, Beratungs- und Betreuungsangebote etc. anvisiert. Der Betrieb der Alterswohnungen soll jedoch unabhängig vom Alters- und Pflegeheim Eben-Ezer sein. Dazu wurde eine Machbarkeitsstudie erarbeitet, welche die anvisierte Neunutzung des Areals mit Alterswohnen aufzeigt. Da sich die vorgeschlagene Neubebauung aufgrund der Ge-



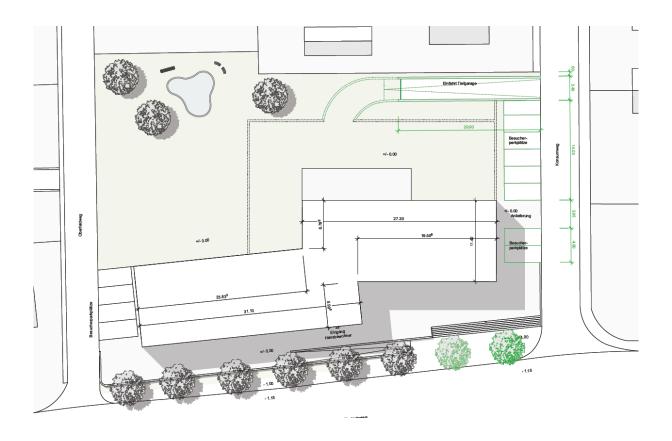
bäudelänge und der Geschossigkeit nicht mit den ordentlichen Zonenvorschriften realisieren lässt, muss der entsprechende nutzungsplanerische Rahmen mittels einer Sondernutzungsplanung bzw. einer Quartierplanung nach § 39 des kantonalen Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG-BL) hergestellt werden. Die Machbarkeitsstudie wurde vom Stiftungsrat Eben Ezer und anschliessend auch vom Gemeinderat Frenkendorf als Grundlage für die Neubebauung des Areals verabschiedet. Mit der Verabschiedung durch den Gemeinderat erfolgte gleichzeitig die Freigabe für die Erarbeitung der Quartierplan-Vorschriften (siehe Reglement im Anhang 1 und Detail-Quartierplan im Anhang 2).

Erläuterungen zum Bebauungskonzept

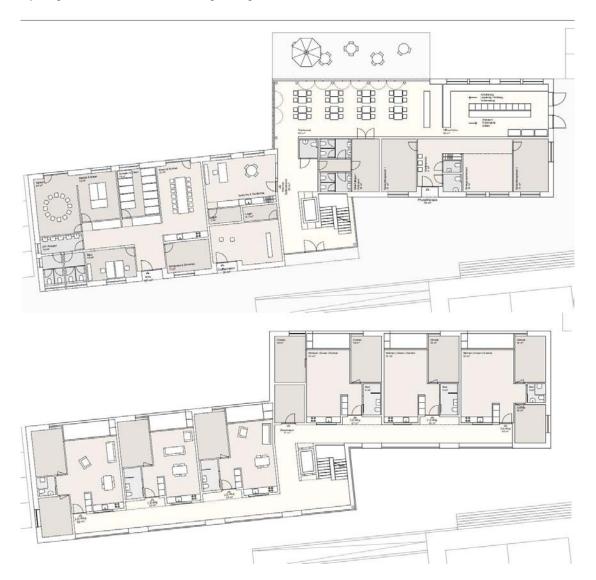
Das von den Architekten Aebli Zimmermann im Rahmen der Machbarkeitsstudie entwickelte Bebauungskonzept sieht einen langgestreckten Baukörper vor, welcher sich entlang der Rheinstrasse orientiert. Durch die Bildung von zwei leicht versetzten Gebäudeflügeln wird die Länge des Volumens gebrochen. Die beiden Volumen nehmen die Fluchten der nördlich und südlich der Parzelle liegenden Baufluchten auf und bilden gleichsam ein Gelenk dazu. Das Gebäude schreibt die teilweise bereits vorhandene Zeilenbebauung entlang der Rheinstrasse fort und schützt als Riegel die dahinterliegende, kleinteilige Einfamilienhausstruktur. Der Bau entspricht mit vier Vollgeschossen den grösseren an der Rheinstrasse vorhandenen Bauvolumen.



Der Höhensprung von der Rheinstrasse zum Baugebiet kann eingesetzt werden, um öffentliche und private Aussenräume stärker erlebbar und unterscheidbar zu machen. Durch die Bildung von zwei leicht versetzten Gebäudeflügeln wird die Länge des Volumens gebrochen. Die beiden Volumen nehmen die Fluchten der nördlich und südlich der Parzelle liegenden Baufluchten auf und bilden gleichsam ein Gelenk dazu. Aufgrund der Gebäudesetzung parallel zur Rheinstrasse entsteht im rückwärtigen Bereich des Quartierplan-Areals ein sonniger Freiraum. Gleichzeitig steht die neue Überbauung damit in respektvollem Abstand zu den angrenzenden Einfamilienhäusern.



Die vertikale Erschliessung im Innenraum ist zentral im strassenseitigen Bereich der Überschneidung der beiden Flügel platziert. Die rund 18 bis 21 Wohnungen in den oberen Geschossen werden durch eine innenliegende "Wohnstrasse" erschlossen, die sich im nördlichen und im südlichen Gebäudeflügel entlang der Fassade bewegt. Diese grosszügig dimensionierten "Wohnstrassen" bieten Raum für Begegnung und fördern Nachbarschaft und Identifikation. Die Wohnungen zeichnen sich durch einen offenen Wohn- und Essbereich aus, der westseitig über eine zum Garten orientierte Loggia verfügt. Die geplante Tiefgarage wird über den Konsumweg erschlossen. Besucherparkplätze sind oberirdisch in verteilter Lage entlang des Konsumwegs, des Oberfeldwegs sowie der Rheinstrasse angeordnet. Der von allen Bewohnerinnen und Bewohnern genutzte Esssaal im Erdgeschoss ist grossflächig verglast und schafft einen direkten Bezug zum Garten. Eine Aussenterrasse lädt in den warmen Sommermonaten dazu ein, das Essen an der Sonne zu geniessen. Je nach Variante wird das weitere Erdgeschoss mit zusätzlichen Wohnungen oder mit weiteren Drittnutzungen bespielt, welche spannende Synergien zu den Alterswohnungen ergeben.



Mitwirkungsverfahren

Der Gemeinderat führte, gestützt auf § 7 RBG-BL, für die Quartierplanung "Konsumweg" ein öffentliches Mitwirkungsverfahren durch. Die Mitwirkungsfrist dauerte vom 11. Oktober 2019 bis am 11. November 2019. Während der Mitwirkungsfrist wurden 3 Eingaben eingereicht. Nachfolgend sind die Eingaben sowie die entsprechenden Stellungnahmen des Gemeinderats tabellarisch aufgeführt. Auf die Erstellung und Publikation eines separaten Mitwirkungsberichts wurde verzichtet. Die Bekanntgabe und Publikation der Stellungnahme des Gemeinderates zu den Mitwirkungseingaben, im Sinne von § 2 RBV-BL, erfolgte mit dem Planungsbericht. Der Planungsbericht sowie weitere Unterlagen sind auf der Homepage unter www.frenkendorf.ch/qpkonsumweg publiziert.

Nr.	Thema	Anliegen (zusammengefasst)	Stellungnahme Gemeinderat
1.	Verkehr	<u>.</u>	
1.1	Durchgangsverkehr	Die Anwohner stören sich am Durchgangsverkehr (Fremdverkehr) am Konsumweg und Oberfeldweg. Vorschlag der Anwohner, dass für den Konsumweg ein Fahrverbot (Zubringerdienst erlaubt) erlassen wird. Die Trottenstrasse soll zur Rheinstrasse hin für Personenwagen geöffnet werden	Nicht Gegenstand der Quartierplanung, der Gemeinderat nimmt dies jedoch als Prüfauftrag entgegen und wird diese Verkehrsverhältnisse beurteilen.
1.2	Einstellhalle	Die Einstellhalle soll dort gebaut werden, wo es niemanden stört (Areal ist gross genug).	Das Anliegen wurde überprüft, mit dem Ergebnis, dass Ein- und Ausfahrt gegenüber der Parzelle Nr. 13 einen Abstand von mindestens 0.6 m einhalten muss. Eine Anordnung im Areal würde zulasten des Aussenraums gehen. Eine lagemässige Aufteilung einer Einfahrt vom Konsumweg und eine Ausfahrt in den Oberfeldweg (oder umgekehrt) hat sich ebenfalls als nicht zweckmässig erwiesen.
1.3	Areal Erschliessung	Das Areal soll nicht über den Konsumweg erschlossen werden, wegen des Durchgangverkehrs. Die Erschliessung kann über die Rheinstrasse erfolgen.	Die Erschliessung über die Rheinstrasse ist nicht möglich, da es sich bei der Rheinstrasse um eine Kantonsstrasse handelt und die Erschliessung von Baugebiet im Grundsatz über das kommunale Strassennetz zu erfolgen hat. Mit dem Strassennetzplan der Gemeinde wird das Erschliessungsregime für das Baugebiet festgelegt.
1.4	Parkplätze	Da eine Tiefgarage für BewohnerInnen, MitarbeiterInnnen und BesucherInnen erstellt wird, ist sicher zu stellen, das Fremdparkieren und der entsprechende Parkplatzsuchverkehr im Quartier untersagt wird.	Mit der geplanten Einstellhalle ist ausreichend Platz für den erforderlichen PP-Bedarf vorhanden. Gemäss aktueller Planung besteht sogar ein höheres PP-Angebot, als gemäss den gesetzlichen Vorgaben erforderlich wäre. Desweitern soll die Mieterschaft verpflichtet werden, ein Parkplatz in der Einstellhalle zu mitmieten.
1.5	Baustellenverkehr	Die Parkplatzsituation für die am Bau beteiligten Personen (Handwerker, Planer etc) muss geregelt werden. Der Baustellenverkehr soll über Rheinstrasse erfolgen (kein Verkehr über Konsumweg bzw. Oberfeldweg.	Im Rahmen des Baugesuchs wird eine Planung der Baustelleninstallation mit dazugehörendem Verkehrs- und Parkierungsregime zur Bewilligung durch die Gemeinde eingereicht.
2	Weitere Themen		
2.1	Altlastenentsorgung	Klärung/Konkretisierung der Altlastenentsorgung des bestehenden Baugrunds.	Die Altlastentsorgung erfolgt nach den diesbezüglichen gesetzlichen Vorgaben.
2.2	Restaurationsbetrieb	Welche Art Restaurationsbetrieb ist angedacht (öffentlich, privat)?	Der Speisesaal im Erdgeschoss dient dem Mittagstisch der Bewohner. Er ist ausschliesslich als gebäudeinterne Nutzung gedacht, eine Öffnung für Passanten oder erweiterte Betriebszeiten sind im Nutzungskonzept nicht vorgesehen.

Antrag

Der Gemeinderat beantragt der Gemeindeversammlung als Beschluss:

- 1. Der Quartierplan «Konsumweg» wird genehmigt.
- 2. Das Quartierplan-Reglement «Konsumweg» wird genehmigt.
- 3. Die Quartierplanung «Konsumweg» tritt mit der Genehmigung durch den Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft in Kraft.

Anhang 1

Quartierplanung "Konsumweg"

Quartierplan-Reglement

Beschlussfassung

Erlass

Die Einwohnergemeinde Frenkendorf erlässt, gestützt auf §§ 2-7 und §§ 37 ff. des Raumplanungsund Baugesetzes (RBG) vom 8. Januar 1998, die Quartierplanung "Konsumweg". Diese Quartierplan-Vorschriften bestehen aus dem Quartierplan-Reglement und dem Quartierplan (Situation und Schnitte,1:500).

§ 1 Zweck und Ziele der Quartierplanung

Zweck

Die Quartierplanung "Konsumweg" bezweckt eine geordnete und haushälterische Nutzung des Bodens und soll eine umweltgerechte, architektonisch und städtebaulich sowie erschliessungsmässig gute Überbauung unter Beachtung der Zielsetzungen nach § 1 Abs. 2 Quartierplan-Reglement gewährleisten.

Ziele

Mit dem Erlass der Quartierplanung "Konsumweg" werden folgende Ziele verfolgt:

- Sicherstellung einer optimalen Bebauung des Areals entlang der Rheinstrasse im Hinblick auf Lage, Orientierung und Umgebung;
- b. Sicherstellung einer Wohnüberbauung mit Alterswohnungen und dazugehörenden Ergänzungsnutzungen;
- c. Sicherstellung eines grosszügigen, zusammenhängenden Freiraums mit hohem Grünflächenanteil sowie einer Aussenraumgestaltung mit hoher Aufenthalts- und Gestaltungsqualität;
- d. Sicherstellung einer raumbildenden Baumbepflanzung entlang der Rheinstrasse;
- Sicherstellung einer öffentlichen und räumlich von der Rheinstrasse abgesetzten Wegverbindung;
- f. Sicherstellung eines Standards für die Energieeffizienz.

§ 2 Geltungsbereich der Quartierplanung

Die Quartierplan-Vorschriften gelten für das Areal innerhalb des Quartierplan-Perimeters. Planelemente ausserhalb des Quartierplan-Perimeters haben lediglich orientierenden Charakter.

§ 3 Art und Mass der Nutzung

Nutzungsart und Lärmempfindlichkeitsstufe Für das Quartierplan-Areal gelten die Wohnnutzung gemäss § 21 Abs. 1 RBG und die Lärmempfindlichkeitsstufe II nach Art. 43 Abs. 1 lit. b LSV. Die Wohnnutzung ist der Verwendung von Alterswohnungen vorbehalten. Zudem sind Nebennutzungen zulässig, welche im Zusammenhang mit Alterswohnungen stehen (Spitex, Arztpraxen u. dgl.), sowie eine Kindertagesstätte.

Definition der baulichen Nutzung Das Mass der baulichen Nutzung der Hauptbaute wird mittels der Bruttogeschossfläche gemäss § 49 Abs. 2 und 3 RBV festgelegt.

Zur Bruttogeschossfläche der Hauptbauten werden gerechnet:

- a. oberirdische Vollgeschossflächen inkl. Umfassungsmauern;
- alle Dachgeschossflächen, unabhängig von deren Nutzung (inkl. Wände, Treppen, Gänge etc.), welche innerhalb des Dachprofils eine Höhe von mindestens 2.30 m von der Ober-kante Dachgeschossboden bis zur Unterkante Dachkonstruktion aufweisen und deren Breite mehr als 2.00 m beträgt;
- Untergeschossflächen inkl. zugehörige Trennwände und Umfassungsmauern, Treppen und Zugänge, welche unabhängig von der Nutzung die wohnhygienischen Voraussetzungen erfüllen (10 % Fensterfläche, 2.30 m Raumhöhe);
- d. Flächen von unbeheizten Zwischenklimaräumen wie verglaste Balkone, Wintergärten, vorgelagerte Windfänge und dergleichen.

Zur Bruttogeschossfläche der Hauptbauten (BGFH) werden nicht gerechnet:

- a. mindestens einseitig offene, gedeckte oder ungedeckte Balkone;
- b. mindestens einseitig offene, gedeckte Eingangsbereiche und Sitzplätze.

Für Nebenbauten gilt als Nutzungsmass die Gebäudegrundfläche.

Nutzungsmass

- a. Nutzungsmass (BGF) für Hauptbaute:
- b. Nutzungsmass für Nebenbauten:

2'400 m² 250 m²

§ 4 Bebauung

Hauptbauten

Die Hauptbaute darf nur in dem im Quartierplan (Situation und Schnitte) dafür definierten Baubereich erstellt werden. Dieser begrenzt Lage, Ausdehnung, Höhe und Geschossigkeit der Hauptbaute.

Anforderungen an Wohnungen Alle Wohnungen sind so zu erstellen, dass sie den Bedürfnissen und Ansprüchen für ein Alterswohnen entsprechen.

Nebenbauten

Als Nebenbauten gelten u.a. gedeckte Veloabstellanlagen, gedeckte/eingehauste Einstellhallenrampen, gedeckte / umwandete Einrichtungen zur Entsorgung, Pavillons etc. Nebenbauten können in Beachtung der Baulinien bzw. § 54 und 57 RBV sowie den Bestimmungen zum Nutzungsmass für Nebenbauten gemäss <u>0 Abs. 2</u> Quartierplan-Reglement innerhalb des Quartierplan-Areals frei platziert werden, sofern die Standorte zweckmässig sind.

Messweise Gebäudehöhen

Die Definition der Gebäudehöhe der Hauptbaute ist mittels Angabe in Meter über Meer (m ü. M.) im Quartierplan (Situation und Schnitte) festgelegt. Die Gebäudehöhe der Hauptbaute wird bis Oberkante des fertigen Dachrandes gemessen.

Nebenbauten dürfen eine maximale Gebäudehöhe von 4.5 m und eine maximale Fassadenhöhe von 3.0 m aufweisen. Die Fassaden- und Gebäudehöhen von Nebenbauten messen sich ab tiefstem Punkt des neu gestalteten Terrains bis Oberkante der Fertigkonstruktion.

Unterirdische Bauten

Unterirdische Bauten sind zulässig, sofern sie die Funktionalität sowie das Gesamtkonzept der Quartierplanung nicht beeinträchtigen.

Seite 15 von 21 Seiter

Grundsatz Gestaltung

Materialien, Farbgebung und Architektur der Bebauung sind – auch bei späteren Sanierungen – sorgfältig aufeinander abzustimmen, damit ein ästhetischer Gesamteindruck und eine gute Einpassung in das benachbarte Siedlungsgebiet entstehen. Bei grossflächigen Verglasungen sind Massnahmen vorzusehen, um das Risiko von Vogelkollisionen zu mindern.

Farbgebung und Materialisierung der Bebauung sind mit der Gemeinde abzusprechen.

Differenzierung Geschossgestaltung Das Erdgeschoss ist gegenüber den Obergeschossen in der Gestaltung erkennbar differenziert auszubilden. Die Obergeschosse sind auf den jeweiligen Fassadenseiten einheitlich zu gestalten.

Dachgestaltung

Hauptdachflächen sind als Flachdach auszugestalten und extensiv zu begrünen. Anlagen zur Energiegewinnung sind mit einer Begrünung zu kombinieren.

Bei Nebenbauten ist die Dachform grundsätzlich frei, hat jedoch bei solchen derselben Art einheitlich zu sein.

Technische Einrichtungen auf Dachflächen

Technische Einrichtungen wie Liftüberbauten, Entlüftungs- sowie Belichtungsbauteile, Energieanlagen u. dgl. können das Dach der Hauptbaute überragen. Sie müssen um das Mass der Überhöhung von der Fassade zurückversetzt werden.

Die Platzierung von technischen Aggregaten auf der Dachfläche ist nicht gestattet.

Energetische Vorgaben

Die Bauten sind so zu realisieren, dass der zulässige Heizwärmebedarf der Bauten maximal 2 Liter Heizöläquivalente pro m² Energiebezugsfläche und Jahr beträgt.

Zur Energiegewinnung dürfen fossile Energieträger nicht verwendet werden. Bei Fernwärmebezug ist ein fossiler Anteil bis zu 20 % zulässig.

Auf dem Dach ist eine Photovoltaikanlage mit einer Leistung von mindestens 10W/m² Energiebezugsfläche zu erstellen und zu betreiben.

§ 5 Nutzung und Gestaltung des Aussenraums

Gliederung des Aussenraums Die Nutzung des Aussenraumes wird durch den Quartierplan (Situation und Schnitte) festgelegt. Der Aussenraum ist vollumfänglich so anzulegen, dass er der Bewohnerschaft von Alterswohnungen entspricht und von dieser genutzt werden kann.

Für den Aussenraum sind die nachfolgenden Bestimmungen massgebend.

Erschliessungsflächen

Die Erschliessungsflächen dienen der Erschliessung der Hauptbaute, der Adressbildung sowie der Unterbringung von Ausseninfrastrukturen (Entsorgungseinrichtungen, Velounterstände etc.). Für die Ausfahrten Oberfeld- und Konsumweg sind normkonforme Sichtverhältnisse sicherzustellen. Es dürfen keine sichtbehindernden Elemente in den Sichtbermen festgelegt werden.

Grün- und Freiraumbereich

Der Grün- und Freiraumbereich dient der Bewohnerschaft der Quartierplanüberbauung als Aussenraum. Zur Nutzung des Grün- und Freiraumbereichs ist dieser mit entsprechenden Einrichtungen zum Aufenthalt und zur Begegnung auszustatten (bspw. Durchwegung, Bänke, Gartenpavillon u. dgl.). Bei einer in die Wohnüberbauung integrierten Kindertagesstätte sind auch Spieleinrichtungen vorzusehen.

Der Grün- und Freiraumbereich ist als Grünfläche mit verschiedenen Bepflanzungselementen (bspw. Sträucher, Einzelbäume, Baumgruppen) naturnahe zu gestalten. Davon ausgenommen sind beim Gebäude vorgelagerte und als Terrassen ausgebildete Aussensitzplätze.

Bereich für Aufenthaltsnutzung Im Bereich für Aufenthaltsnutzung ist die Erstellung von gemeinschaftlich nutzbaren Aufenthaltseinrichtungen wie Terrassen, Sitzplätzen u. dgl. im Anschluss zur Hauptbaute zulässig.

Baumreihe

Entlang der Rheinstrasse ist eine Baumreihe mit mindestens 8 Bäumen anzupflanzen. Der Abstand der Baumreihe muss so gewählt werden, dass die Baumkronen nicht ins Lichtraumprofil der Rheinstrasse ragen.

Bepflanzung

Für die Bepflanzung gelten folgende Grundsätze:

- a. Für die Bepflanzung sind standortgerechte und vorwiegend einheimische Arten zu verwenden. Die Anpflanzung von invasiven Neophyten ist nicht zulässig;
- b. Der Grün- und Freiraumbereich ist mit Baum- und Strauchpflanzungen möglichst naturnah und ökologisch wertvoll zu gestalten;
- c. Für die Baumreihe entlang der Rheinstrasse sind kronenbildende Bäume anzupflanzen. Die Baumscheiben sind nach Möglichkeit zu bepflanzen oder so zu gestalten, dass sie spontan begrünbar sind.
- d. Extensive Dachbegrünung unter Verwendung der Basler-Mischung;
- e. Alle Bepflanzungen sind dauernd zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Bei Bedarf sind rechtzeitig Ersatzpflanzungen vorzunehmen;

grabungen

Aufschüttungen und Ab- Das Terrain ist so zu gestalten, dass es dem Charakter einer Wohnüberbauung entspricht und dass die im Quartierplan definierten Aussenraumfunktionen gewährleistet sind. Aufschüttungen und Abgrabungen sowie die Erstellung von Stützmauern sind zurückhaltend anzuwenden.

Aussenraumbeleuchtung

Aussenraumbeleuchtungen sind so zu konzipieren, dass sie die Umgebung nicht übermässig beeinträchtigen. Die Beleuchtungsanlagen sind auf das Notwendige zu beschränken.

Nachweisinhalt

Der Nachweis zur Aussenraumgestaltung beinhaltet bzw. stellt dar:

- Bestehendes und neu gestaltetes Terrain;
- Lage, Dimensionierung und Materialisierung aller geplanten baulichen Elemente und Anlagen im Aussenraum (Erschliessungsflächen, Aufenthaltsflächen mit den entsprechenden Einrichtungen, Nebenbauten sowie Entsorgungseinrichtungen u. dgl.);
- Gestaltung und Art der Bepflanzungen im Aussenraum. C.

Erschliessung und Parkierung

Arealerschliessung

Die Arealerschliessung für den motorisierten Verkehr bzw. Ein- Ausfahrt der Einstellhalle erfolgt ab dem Konsumweg gemäss Quartierplan (Situation und Schnitte).

Arealinterne Erschliessung

Die interne Erschliessung erfolgt über die im Quartierplan (Situation und Schnitte) definierten Erschliessungsflächen. Bei der internen Erschliessung ist auf die Bedürfnisse der Bewohnerschaft auszurichten.

Wege und Platzflächen sind nach Möglichkeit mit wasserdurchlässigen Materialien zu gestalten.

Parkierung

Die Parkierung für Motorfahrzeuge erfolgt unterirdisch in einer Sammelparkierungsanlage mit einer einzelnen kombinierten Ein- und Ausfahrtsrampe mit Anschluss an den Konsumweg. Die Ein- und Ausfahrtsrampe muss gegenüber der angrenzenden westlichen Parzellengrenze mindestens einen Abstand von 0.6 m einhalten.

Die Besucherparkplätze sind oberirdisch innerhalb der Standortbereiche für oberirdische Parkierung anzuordnen. Die erforderliche Anzahl der Stammparkplätze ist in der unterirdischen Einstellhalle einzurichten. Besucherparkplätze dürfen weder fest vermietet oder verkauft noch dauernd beleat werden.

Für Velos sind ausreichend wettergeschützte, von aussen gut zugängliche Veloabstellplätze zur Verfügung zu stellen.

Ausnahmefahrten

Die Gebäudezufahrten für den Ausnahmefall (Sanität, Feuerwehr, Umzüge, Gebäudeunterhalt etc.) sind bis zur Hauptbaute sicherzustellen. Die dafür erforderlichen Erschliessungsanlagen sind so anzulegen, dass sie den Anforderungen der Feuerwehr für Feuerwehrzufahrten, Bewegungs- und Stellflächen entsprechen.

§ 7 Ausnahmen und Abweichungen

Ausnahmen

In Abwägung öffentlicher und privater Interessen sowie in Würdigung der besonderen Umstände des Einzelfalls kann die Baubewilligungsbehörde auf Antrag des Gemeinderates Ausnahmen von diesen Quartierplan-Vorschriften gewähren.

Voraussetzung für Ausnahmen

Für die Gewährung von Ausnahmen ist Voraussetzung, dass kein Widerspruch zum Zweck der Quartierplanung gemäss 0 Quartierplan-Reglement vorliegt. Die durch den Quartierplan (Situation und Schnitte) definierte Gesamtkonzeption betreffend Überbauung, Aussenraum, Erschliessung und Parkierung darf durch die Ausnahmen nicht beeinträchtigt werden.

Abweichungen

Grössere Abweichungen von der im Quartierplan (Situation und Schnitte) definierten Gesamtkonzeption dürfen nur aufgrund einer Mutation zur Quartierplanung erfolgen.

§ 8 Schlussbestimmungen

Überwachung des Vollzugs

Der Gemeinderat überwacht die Anwendung der Quartierplan-Vorschriften. Das Baubewilligungsverfahren gemäss § 120 ff. RBG bzw. § 86 ff. RBV bleibt vorbehalten.

Inkrafttreten

Die Quartierplanung "Konsumweg" tritt mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft. Mit der Inkraftsetzung werden die bisherigen Zonenvorschriften Siedlung der Gemeinde Frenkendorf im Bereich des Quartierplan-Perimeters aufgehoben.

Gemeinde Frenkendorf

Kanton Basel-Landschaft



Quartierplanung "Konsumweg"

Quartierplan

Situation und Schnitte 1:500

Exemplar	eschlussfassung	Inventar Nr.
Besch Refer Urner Publik	nluss des Gemeinderates: nluss der Gemeindeversammlung: endumsfrist: nabstimmung: kation der Planauflage im Amtsblatt Nr. nuflage:	
	ens des Gemeinderates Gemeindepräsident:	Der Gemeindeverwalter:
Roge	r Gradl	Thomas Schaub
mit Be	Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft eschluss Nr. vom kation des Regierungsratsbeschlusses	genehmigt
	ntsblatt Nr. vom	

-)

Die Landschreiberin:

Stierli + Ruggli Ingenieure + Raumplaner AG Unterdorfstrasse 38, Postfach 4415 Lausen 061 926 84 30

ē.	Datum	Projekt	Gez.	Geprüft	Freigabe
<u>6</u>	07.09.2018	RC	TS	RC	
а	11.02.2020	RC	JW	RC	RC
b					
С					

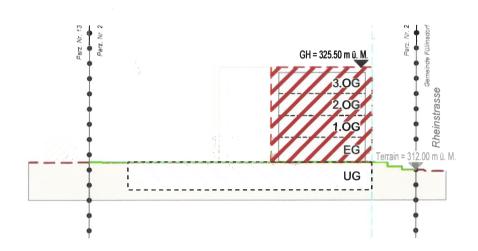
Verbindlicher Planinhalt

• • • • • •	Quartierplan-Perimeter
	Baubereich für Hauptbaute
GH = xxx.xx m ü. M.	Höhenkote maximale Gebäudehöhe in Meter über Meer (m ü. M.)
	Grün- und Freiraumbereich (als Parkanlage gestalltet)
	Bereich für Aussensitzplätze, Terrassen
000	Baumreihe
	Erschliessungsfläche (befestigt)
	Bereich für oberirdische Parkierung (Besucherparkplätze)
	Bereich für Anlieferung
	Ein- und Ausfahrt unterirdische Einstellhalle
	Gebäude-Hauptzugangsseite
	Gestalteter Terrainverlauf

Orientierender Planinhalt

2 2 2	Kantonale Strassenbaulinie
7 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7	Kommunale Strassenbaulinie
	Bauten ausserhalb Quartierplan-Areal
	Baute gemäss Richtprojekt
	Unterirdische Bauten innerhalb Quartierplan-Areal (Rampe, Parkierung, Keller, Technikräume etc.)
<u>A</u> A	Bezeichnung Schnittlage
	Bestehender Terrainverlauf
	Gemeindegrenze

Schnitt A - A



Schnitt B - B

