

Machbarkeitsstudie
Parzelle 1172 Wartenbergstrasse 47, 4133 Pratteln

19.07.2023

INHALTSVERZEICHNIS

Ausgangslage

Lage

Zeitreise

Fotos / Begehung

Situation Baurecht 1/500

Baurechtliche Rahmenbedingungen
nach kt. Planungs- und Baugesetz (RBG und RBV)
und geltendem Zonenreglement der Gemeinde Pratteln

Variantenübersicht

Varianten 1-8

Ausgewählte Varianten

V2 L-Form

V5 Gegenüber

Grundlagen und Anhang

Auszug Zonenreglement Pratteln
Abstände und Baulinien
Quartierplanung, Ausnahmeüberbauung

Grundbuchauszug
Katasterreport
Zonenplan BL
Drainageplan

Schulhaus Aegelmatt



AUSGANGSLAGE

Die Parzelle 1172 in Pratteln befindet sich in einem familienfreundlichen Wohnquartier am Rand des Siedlungsgebiets. Sie liegt in der zweigeschossigen Wohnzone - am Übergang zur dreigeschossigen Wohnzone und zur öffentlichen Bauzone. In unmittelbarer Nähe befinden sich der Kindergarten und die Primarschule Aegelmatt, die zur Zeit saniert und erweitert werden.

Zusammen mit der Nachbarparzelle bildet die Parzelle mit der geringen Bebauung und den üppigen Gärten eine Insel mit viel Grünraum im Quartier. Mit 2374 m² ist sie deutlich grösser, als die umliegenden und wäre sogar gross genug für eine Ausnahmeüberbauung oder eine Quartierplanung.

Erschlossen ist die Parzelle von der Wartenbergstrasse her. Seit 1939 ist sie mit einem Einfamilienhaus bebaut. Damals lag es noch inmitten grüner Wiesen und am Waldrand. In den letzten 100 Jahren ist Pratteln durch die Industrie und seine Lage so stark gewachsen, dass die Parzelle nun ins Wohnquartier eingewachsen ist. Sie wird nach Norden und Süden und teilweise auch nach Westen von Strassen begrenzt. Nach Osten erweitert sich der Garten ins Nachbargrundstück.

Der prächtige, wilde Garten charakterisiert die Parzelle und soll auch bei einer neuen Bebauung erhalten und mit einbezogen werden.

Ziel der Studie ist es, die Parameter für eine Überbauung zu definieren, welche die Qualitäten der Parzelle nutzen und stärken und mit denen eine vertretbare Verdichtung möglich ist. Jede der fünf Varianten zeigt auf, welche Bebauung und Wohnform im Rahmen der Regelbauweise realisierbar ist, welche Möglichkeiten für eine Mehrausnutzung bestehen und wie die Variante beurteilt wird.



LAGE



Lage Übersicht

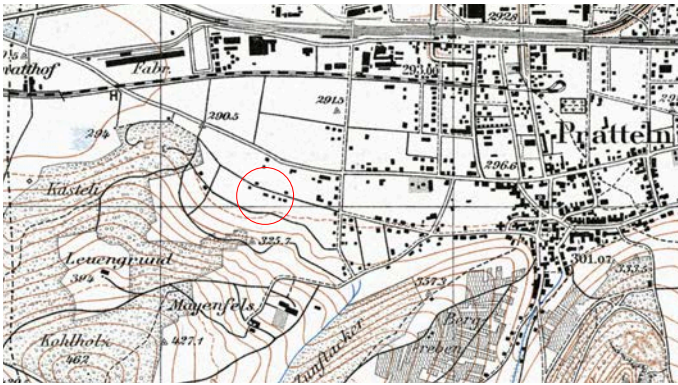


Luftbild Pratteln 1/1000



WAP · Wartenbergstrasse 47 · 4133 Pratteln
AMJGS Architektur · 19.07.2023 / il
Lage

ZEITREISE



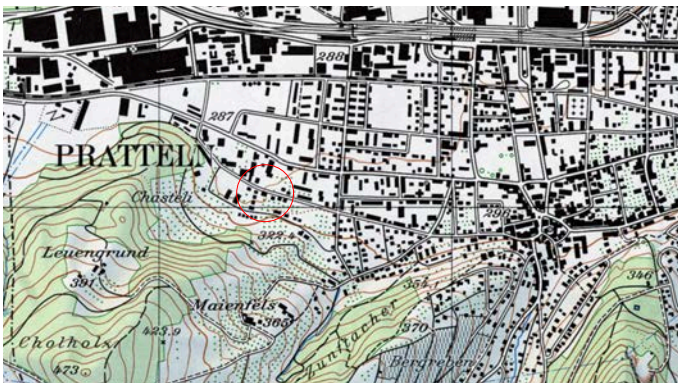
1939

Neubau Wartenbergstrasse 47 in der
Peripherie von Pratteln am Feld- und
Waldrand



1971

Pratteln wächst und das Industriegebiet entlang der Bahnlinie entsteht.



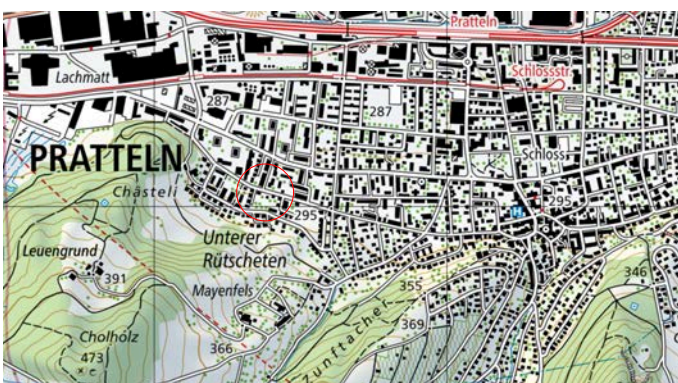
1983

Das Schulhaus Aegelmatt wird 1976 gebaut und die Häuserreihe am Unteren Rütschetenweg beginnt.



1991

Der Unteren Rütshetenweg ist zur Quartierstrasse ausgebaut und die Häuserreihe ist durchgehend bebaut. Die lose Bebauung wird zum Quartier.



2021

Die umliegenden Parzellen sind verdichtet bebaut und die Wartenbergstrasse 47 und 45 formen eine grüne Insel im Quartier.



WAP · Wartenbergstrasse 47 · 4133 Pratteln
AMJGS Architektur · 19.07.2023 / il

Zeitreise



Strassenansicht



Gartenansicht



Blick in den Garten

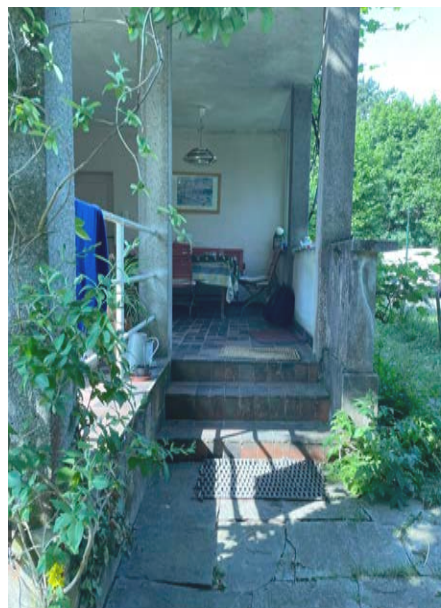




Gartenenansicht



Blick in den Garten vom Obergeschoss



Veranda zum Garten mit alter Linde





--- Strassenbaulinie
im Norden 5m, im Süden 10m

--- Grenzabstand 2 - 7m
Abhängig von Anzahl Geschossen
und Gebäudelänge



WAP · Wartenbergstrasse 47 · 4133 Pratteln
AMJGS Architektur · 19.07.2023 / il
Situation Baurecht, genordet · 1/500



BAURECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

Parzelle 1172, Wartenbergstrasse 47

Fläche total: 2374 m²

Fläche Gartenanlage: 2254 m²

Fläche Bestandesgebäude: 120 m²

Dienstbarkeiten

Last: Drainageleitung

Zugunsten Einwohnergemeinde Pratteln

Last: Näherbaurecht für Garage

Zugunsten Pratteln / CH454417785956 / 4365 / - /

2831 / - (Nachbar im Südwesten)

Gegenseitig gemäss Art. 57 RBV

Zone

Wohnzone: W2b

Geschosse: 2

Wohnungszahl: frei

Bebauungsziffer: 28% ($2374 \cdot 0.28 = 664.7 \text{ m}^2$)

Nutzungsziffer: 5% ($237 \cdot 0.55 = 1305.7 \text{ m}^2$)

Fassadenhöhe: 8m

Gebäudehöhe: 11.5m

Gebäudelänge: 30m

Dachform: frei (bei Neigung min 20°)

Attika: 60 % des darunter liegenden
Geschosses (gemäss Art. 26
Zonenreglement)

Definitionen

Bebauungsziffer (Art. 16 Zonenreglement):

Umriss der Bauten, Aussenwände zählen mit 25cm

Nutzungsziffer (Art. 17 Zonenreglement):

Bruttogeschossfläche inkl. Aussenwände mit 25cm
- ohne Keller und Gemeinschaftsräume

Fassadenhöhe (Art. 22 Zonenreglement):

Schnittpunkt der Fassade mit dem tiefsten Punkt
des gewachsenen oder abgegrabenen Terrains bis
zum höchsten Punkt der rohen Dachkonstruktion.
Beim Flachdach ist die Fassadenhöhe gleich der
Gebäudehöhe. Exklusive Attikageschoss.

Gefahrenzone

Überschwemmung mittlerer Gefährdung auf der
nördlichen Parzellenhälfte (Art. 33.2
Zonenreglement)

100 jährige Hochwasserereignisse sind
massgebend.

Notwendige Massnahme: für Baugesuch
Hochwasserkote definieren.

Archäologische Schutzzone

im Nordwesten der Parzelle (Art. 9

Zonenreglement)

Notwendige Massnahme: Vor Bodeneingriffen
Bewilligung von Archäologie Basel-Landschaft
einholen, archäologische Untersuchung wird
eventuell angeordnet

Lärmempfindlichkeitsstufe

Empfindlichkeitsstufe II

Wohnnutzung und wenig störende Betriebe
(Coiffeur, Fitness, ...)

Abstände

Kommunale Baulinien – Strassenbaulinie:

Baulinie im Norden: 5m von der Wartenbergstrasse

Baulinie im Süden: 10m vom Unteren

Rütschetenweg

Grenzabstände: 2–7m (Art. 52 RBV)

Abhängig von Fassadenlänge FL und Geschosszahl

GZ(1 Geschoss bis 4.5m, 2 Geschosse bis 8m, 3
Geschosse bis 11.5m)

Gebäudeabstände:

(Art. 91 RBG) und VKF (Brandschutz)

4m (nichtbrennbare Fassade und Gebäude
geringer Höhe)

6m reduzierter Brandschutzabstand (beide
Fassaden brennbar bei Gebäuden niedriger Höhe)



Parkplätze

(Art. 70 RBV)

Anzahl notwendige PPs:

1PP / Wohnung + 0.3 Besucher PP / Wohnung

(jeder angefangene PP zählt voll)

Reduktion gemäss ÖV-Güteklassen ARE = 0.8

C - mittelmässige Erschliessung

Wartenbergstrasse

(D - geringe Erschliessung Unterer Rütshetenweg)

Bsp.: 8 Wohnungen = $10.4 \text{ PP} \cdot 0.8 = 9 \text{ PP}$

9 Wohnungen = $11.7 \text{ PP} \cdot 0.8 = 10 \text{ PP}$

10 Wohnungen = $13 \text{ PP} \cdot 0.8 = 11 \text{ PP}$

Hindernisfreie Bauweise

(Art. 108 RBG)

bei Mehrfamilienhäusern ab 6 Wohnungen

anpassbar planen: Im EG komplett und im OG

teilweise, wenn mit Lift erschlossen.

Zugänge hindernisfrei

Quartierplanung, Ausnahmeüberbauung

(Art. 12 Zonenreglement und RBG S. 15)

ab Arealen von 2000m² möglich

Mehrnutzung Ausnahmeüberbauung:

Bebauungsziffer +2% (30% von 2374 = 712m²)

Nutzungsziffer +6% (61% von 2374 = 1448m²)

Gebäudelänge +30% ($30\text{m} + 30\text{m} \cdot 0.3 = \underline{39\text{m}}$)

Mehrnutzung Quartierplanung:

Bebauungsziffer +7% (35% von 2374 = 831m²)

Nutzungsziffer +10% (65% von 2374 = 1543m²)

Gebäudelänge frei

Fassadenhöhe +3m, Gebäudehöhe +3m

Gewachsenes Terrain

natürlicher ursprünglicher Geländeverlauf oder seit min. 30 Jahren bestehend (Art. 8 RBV)

Terrainveränderungen

(Art. 32 Zonenreglement)

Aufschüttungen: max. 1.5m in der Ebene, max 1.8m am Hang

Abgrabungen: 1.5m auf max. 1/3 des Gebäudeumfangs

Widerspruch zu Anhang S. 55:

Aufschüttungen: max. 1.1m in der Ebene, max 1.8m am Hang

Abgrabungen: bis zu einer Höhe von 2m zulässig
Muss im Konkreten Fall abgeklärt werden.

Attikageschoss und Dachaufbauten

(Art. 26 Zonenreglement)

Attika max. 3m hoch

fassadenbündig max. an zwei Seiten (zählt nicht zur Fassadenhöhe)

Rücksprünge an den anderen Seiten min. 3m

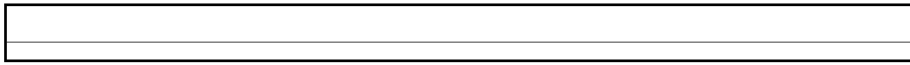
Fläche max. 60% des darunter liegenden Geschosses

Dachaufbauten max. 1/3 der Fassadenlänge

ISOS

Pratteln ist aufgeführt im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung. Es wird beschrieben als "ehemaliges Bauerndorf mit Dorfkirche und gut erhaltenem Häuserring und räumlich eindrucklicher Strassenbebauung des 18. und 19. Jahrhunderts. Klar ablesbare Entwicklungsachsen der Zeit des gewaltigen Wachstums bis zur Mitte des 20. Jahrhunderts mit Wohn- und Gewerbebauten." Dabei findet das Quartier rund um die Wartenbergstrasse 47 keine weitere Erwähnung.





VARIANTENÜBERSICHT

1. Variante Reihe

8 Reihenhäuser

2. Variante L-Form

8-10 Wohnungen

3. Variante Windrad

10 Wohnungen

4. Variante Trio

6-9 Wohnungen

5. Variante Gegenüber

8 Reihenhäuser

6. Variante Anbau im Osten

Wohnform unklar

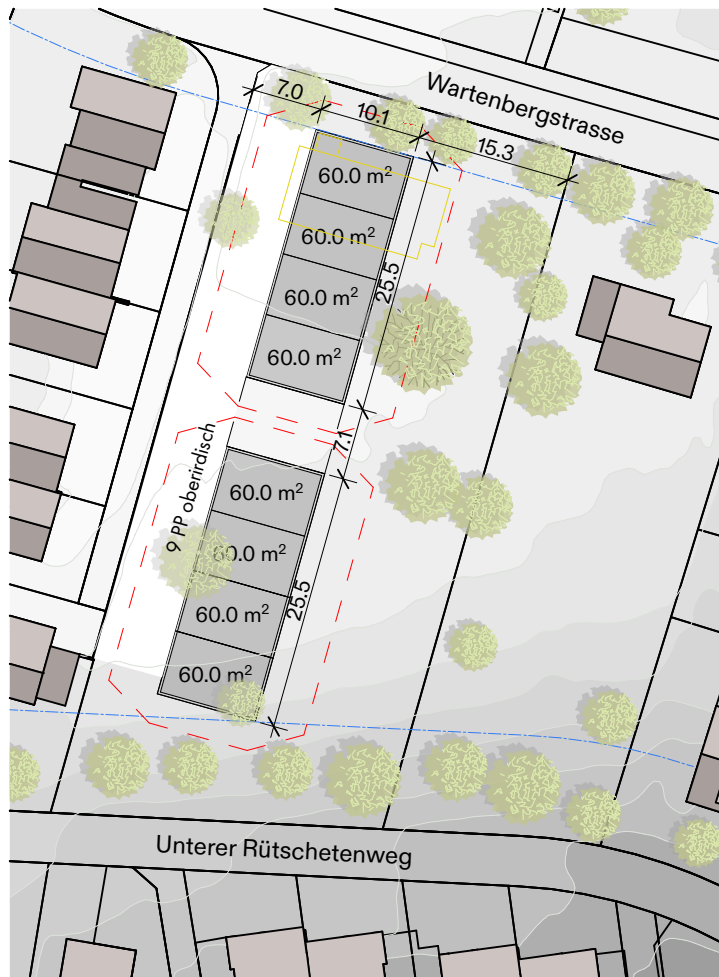
7. Variante Anbau im Westen

Wohnform unklar

8. Variante Dazubauen

Einfamilienhaus + 4-6 Wohnungen





Situation 1/750

V1 REIHE

Wohnform

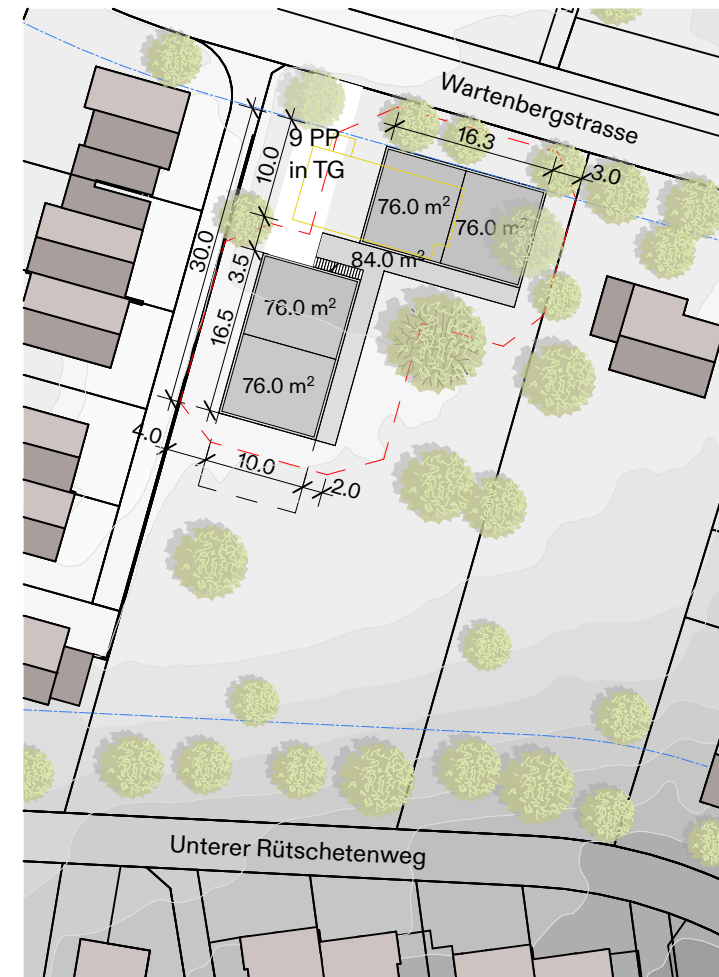
8 Einheiten à ca.140m² Reihenhäuser
Familiäres Wohnen (Nähe zu Kindergarten u. Schule)

Beurteilung, Vor- und Nachteile

- Regelung zur kollektiven Gartennutzung notwendig, um Einzelgärten vor jedem Haus entgegen zu wirken.
- Relativ grosser Teil der Parzelle wird zur Erschliessungsgasse
- Die alte Linde kann bleiben
- Niveauunterschied Gassenseite und Gartenseite, Fassadenhöhen beachten
- Höhenstaffelung wird Herausforderung, Hang folgen
- Gefahr Hochwasser wird verschärft, durch die tiefe Lage der Erschliessungsgasse

Fazit

Diese Variante ist nur lohnend, wenn der Nachbargarten bestehen bleibt. Da auf diesen kein Einfluss genommen werden kann, wird die Variante verworfen.



Situation 1/750

V2 L-FORM

Wohnform

8 Einheiten à 70 - 110m² Geschosswohnungen am Laubengang (Maisonnetten im OG)
oder 10 Geschosswohnungen à 70m²

Beurteilung, Vor- und Nachteile

- Der Garten bleibt im Süden als zusammenhängende Fläche für die Gemeinschaft nutzbar
- alle Wohnungen sind zum Garten hin orientiert
- Gemeinschaftsfördernde Erschliessung
- Die alte Linde kann erhalten werden
- Mit Ausnahmeüberbauung für 30% mehr Gebäudelänge, können 2-3 zusätzliche Wohnungen realisiert werden.
- Tiefgarage notwendig, falls Linde erhalten werden soll (sonst PP entlang Strasse)
- Mehrnutzung interessant, da keine Mehrhöhe notwendig und wenig Garten verloren geht

Fazit

Diese Variante soll vertieft geprüft werden, da das gemeinschaftliche Wohnen und der grosse Garten vielversprechend sind.



Situation 1/750

V3 WINDRAD

Wohnform

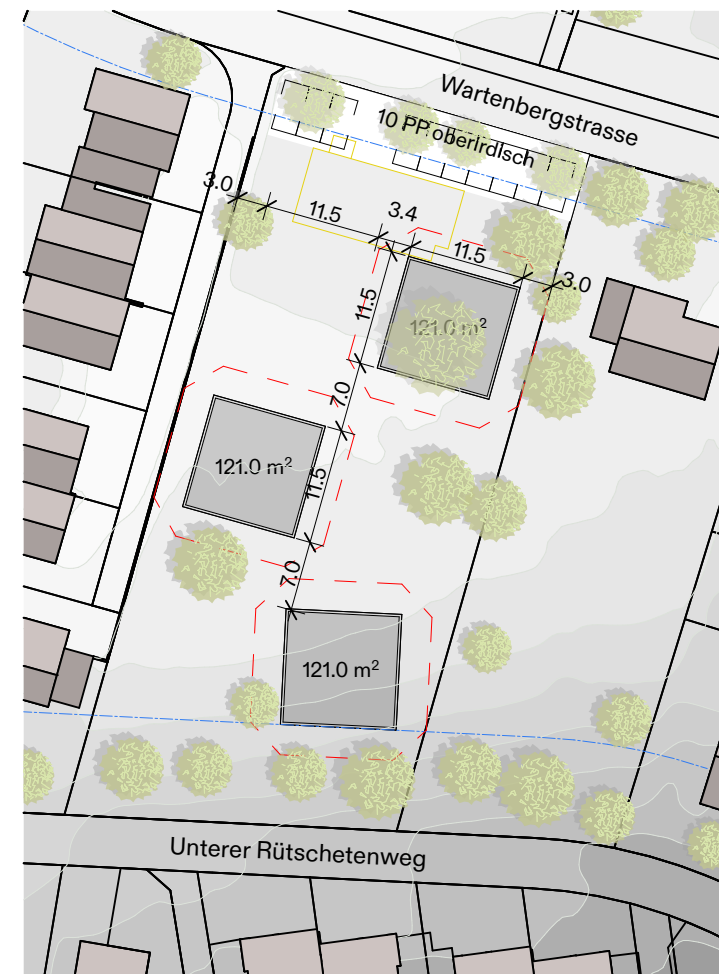
Auf 2 Vollgeschossen und in einer Attika finden total ca.10 Wohnungen Platz. Sie haben im Schnitt 95m² und drei Zimmer.

Beurteilung, Vor- und Nachteile

- Gemeinschaft durch gemeinsame Erschliessung und alle Wohnungen in einem Baukörper
- Der Garten bleibt im Süden als zusammenhängende Fläche für die Gemeinschaft nutzbar.
- Die Linde muss weg
- sehr grosses Bauvolumen, insbesondere bei Quartierplanung
- Nord-ost-Wohnungen haben nur Sichtbezug zu Nachbargarten
- Parkierung ober- oder unterirdisch möglich

Fazit

Diese Variante wird verworfen, da nicht alle Wohnungen vom Garten profitieren und das Bauvolumen sehr massiv ist.



Situation 1/750

V4 TRIO

Wohnform

Geschosswohnungen, allseitig belichtet
6 Einheiten à 100 - 150m² (OG Wohnungen als Maisonnetten), oder 9 Wohnungen à 60 - 100m²

Beurteilung, Vor- und Nachteile

- Der Garten wird zum Park und zum privatem Aussenraum der EG Wohnungen
- drei Treppenhäuser sind notwendig.
- oberirdische Parkierung wahrscheinlich
- viel Bebauung und Erschliessung innen und aussen für relativ wenig Ausnutzung

Fazit

Zu viel Erschliessungsfläche und verteiltes Bauvolumen zerstückeln den Garten. Diese Variante wird verworfen.





Situation 1/750

V5 GEGENÜBER

Wohnform

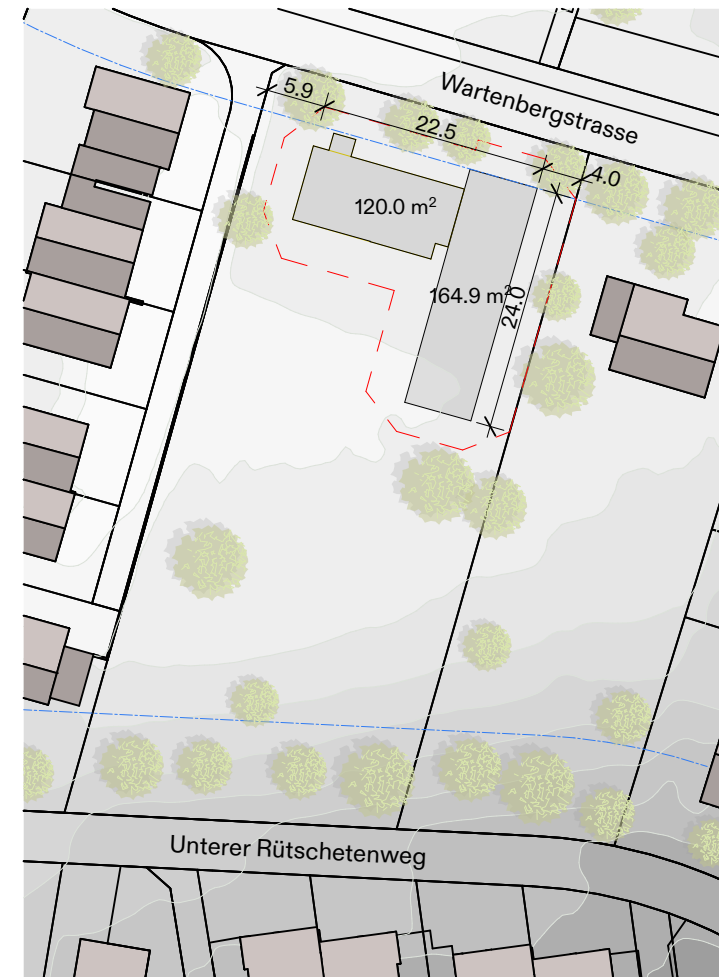
8 Einheiten à ca.145m² Reihenhäuser
Familiäres Wohnen (Nähe zu Kindergarten u. Schule)

Beurteilung, Vor- und Nachteile

- Die Wohnungen sind verschieden zum Garten orientiert. Für die einen liegt er im Süden, für die anderen im Norden.
- Zwei Adressen - klappt das mit der Gemeinschaftlichkeit?
- Niveauunterschied = ein ganzes Geschoss
- Gemeinsame Parkierung im UG notwendig, um zu verhindern, dass vor jedem Haus einzeln geparkt wird (vergleiche Nachbarn) → Einfahrt braucht Fläche

Fazit

Diese Variante spannt eigenständig einen grossen gemeinschaftlichen Garten zwischen den Reihenhäusern auf und soll vertieft geprüft werden.



Situation 1/750

V6 ANBAU IM OSTEN

Wohnform

unklar

Beurteilung, Vor- und Nachteile

- Veranda als Schanier
- Linde muss weg
- Schwierige Ecke im Nord-Osten
- Parkierung?

Fazit

Relativ wenig Ausnutzung und viele Umstände beim Anbauen führen dazu, dass diese Variante verworfen wird.



Situation 1/750

V7 ANBAU IM WESTEN

Wohnform

unklar

Beurteilung, Vor- und Nachteile

- Grosse Anpassungen im Haus nötig, da die Befensterung im Westteil wegfällt
- Linde kann bleiben
- Wohnungsform?
- Parkierung?

Fazit

Zu grosse Anpassungen wären am Bestand notwendig. Darum wird diese Variante verworfen.



Situation 1/750

V8 DAZU BAUEN

Wohnform

Einfamilienhaus und allseitige Stockwerkwohnungen im Park

Beurteilung, Vor- und Nachteile

- könnte auch mehr ausnutzen
- Der Garten als Park
- Linde kann bleiben
- Parkierung?

Fazit

Ähnlich wie bei Variante 4 wird hier viel Erschliessungsfläche und verteiltes Bauvolumen erstellt, die wenig Ausnutzung bringen und den Garten zerstückeln. Darum wird diese Variante verworfen. Die Idee den Bestand mit Neubauten im Süden zu kombinieren, könnte allerdings weiter gezogen werden.



AUSGEWÄHLTE VARIANTEN

In einer Besprechung mit der Erbgemeinschaft wurden die folgenden beiden Varianten zur Weiterverfolgung ausgewählt. Sie ermöglichen eine verträgliche Verdichtung im Quartier, gemeinschaftliche Wohnformen, sowie den Erhalt und die gemeinsame Nutzung eines grossen Teils des Gartens. Bei beiden Varianten muss in einer Weiterbearbeitung geprüft werden, ob die notwendigen Parkplätze ober- oder unterirdisch platziert werden sollen.

2. Variante L-Form

8 Wohnungen
BZ: 388m²
NZ: 1009m²
Volumen: 4524m³

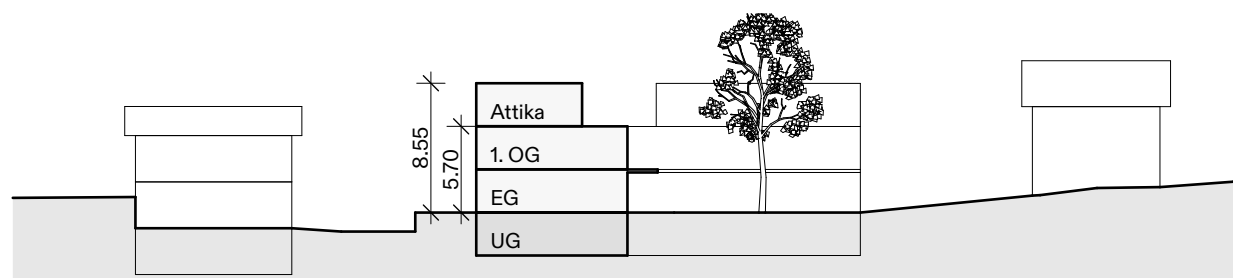
Mehrnutzung
10 Wohnungen
BZ: 463m²
NZ: 1204 m²
Volumen: 5409 m³

5. Variante Gegenüber

8 Reihenhäuser
BZ: 528m²
NZ: 1304m²
Volumen: 5934m³

Mehrnutzung
NZ: 1372 m²
Volumen: 6153 m³

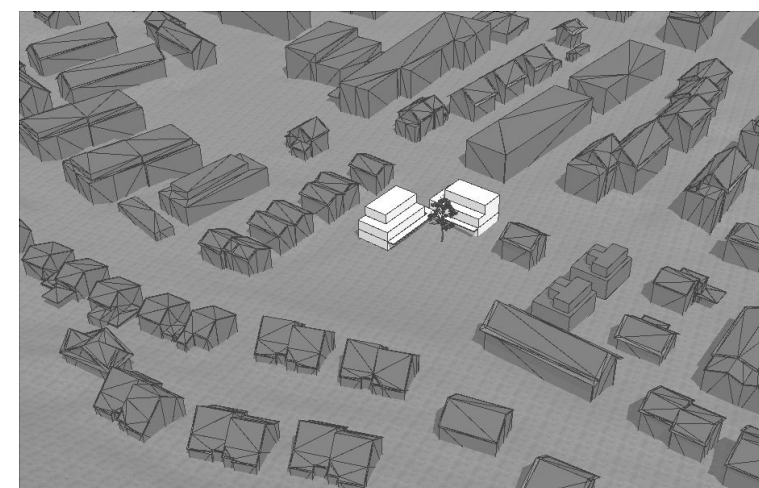




Schnitt 1/500



Situation 1/500



Volumenschema 3D



Referenz:
Moos Cham,
Loeliger Strub



Referenz:
Wohnsiedlung Salzweg,
boa architektur



Schwarzplan 1/10000

2. VARIANTE L-FORM

Die beiden Volumen sind entlang der Strasse und entlang der Gasse im Westen platziert. Die L-Form schmiegt sich um die alte Linde, die im grossen freigespielten Garten steht, der von der Gemeinschaft genutzt werden kann. Die acht bis zehn Wohnungen sind durch einen Laubengang im Süden und im Osten erschlossen. Im OG sind Maisonnetten mit Attika denkbar. Die Parkierung wird unterirdisch in einer Tiefgarage gelöst.

Wohnform

8 Einheiten à 70 - 110m² Geschosswohnungen am Laubengang (Maisonnetten im OG) oder 10 Geschosswohnungen à 70m²

Ausnützung

Bebauungsziffer = $76\text{m}^2 \cdot 4 + 84\text{m}^2 = 388\text{m}^2$
(max. 664m²)

Nutzungsziffer = $388\text{m}^2 \cdot 2.6 \text{ Geschosse} = 1009\text{m}^2$
(max. 1305m²)

Volumen = 4524m³ (inkl. Aussenwände und UG)

Möglichkeiten der Mehrnutzung

Ausnahmeüberbauung: 30 % Mehrlänge = +9m
(wegen Grenzabstand nur +7.5m)

BZ: $+75\text{m}^2 \cdot 388 + 75 = 463\text{m}^2$

NZ: $463 \cdot 2.6 = 1204\text{m}^2$

Volumen = 5409m³

→ Eine Einheit pro Geschoss mehr, total 2 oder 3 Einheiten

Quartierplanung: Freie Gebäudelänge und zusätzliche Fassaden- und Gebäudehöhe haben keinen Nutzen für diese Form, da die Grenzabstände wachsen und die L-Form verunmöglichen würden.

Beurteilung, Vor- und Nachteile

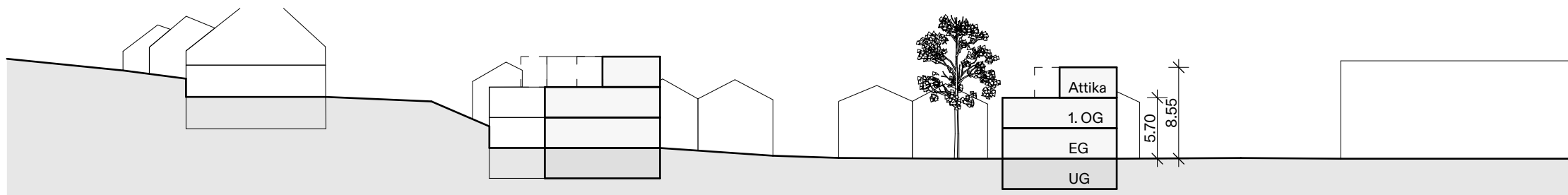
- Der Garten bleibt im Süden als zusammenhängende Fläche für die Gemeinschaft nutzbar
- alle Wohnungen sind zum Garten hin orientiert
- Gemeinschaftsfördernde Erschliessung
- Die alte Linde kann erhalten werden
- Regelüberbauung kann max. 1009m² ausnutzen. Grösser geht nur mit Ausnahmeüberbauung für 30% mehr Gebäudelänge
- Tiefgarage notwendig, falls Linde erhalten werden soll (sonst PP entlang Strasse)
- Mehrnutzung interessant, da keine Mehrhöhe notwendig und wenig Garten verloren geht

Die Varianten sind in weiterer Planung zu vertiefen.
Konstruktionsannahmen: Wandstärke 0.5m, lichte Raumhöhe 2.55m, Decken 0.3m, Dach 0.5m. Aussenwände wurden mit 25cm angerechnet. 90% der GF wurden als Wohnflächen angenommen. Attika (bis zu 60% der darunter liegenden GF). Balkone und Erker über max. einen Drittel der Fassade sind nicht gezeigt.



WAP · Wartenbergstrasse 47 · 4133 Pratteln
AMJGS Architektur · 19.07.2023 / il

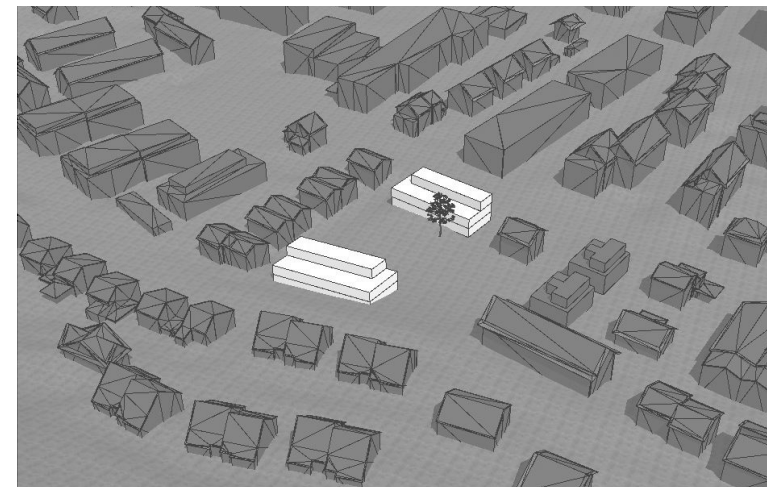
V2 L-Form



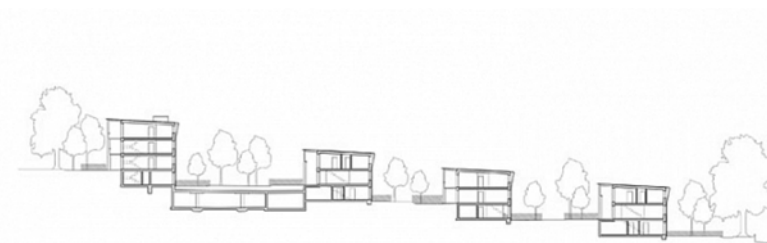
Schnitt 1/500



Situation 1/500



Volumenschema 3D



Referenz:
Wohnsiedlung Grünmatt,
Graber Pulver Architekten



Schwarzplan 1/10000

5. VARIANTE GEGENÜBER

Die Parzelle wird im Norden und im Süden mit je einer Reihe bebaut. Insgesamt acht Parteien können so um den grossen zusammenhängenden Garten in der Mitte wohnen und ihn von beiden Seiten her nutzen. Die alte Linde und viele weitere Bäume können erhalten bleiben. Alle Häuser werden von der Wartenbergstrasse her erschlossen und haben eine gemeinsame Tiefgarage. Durch den Geländeverlauf sind die Häuschen im Süden am Hang vorn und hinten auf unterschiedlicher Höhe ebenerdig.

Wohnform

8 Einheiten à ca.145m2 Reihenhäuser
Familiäres Wohnen (Nähe zu Kindergarten u. Schule)

Ausnutzung

Bebauungsziffer = $66\text{m}^2 \times 8 = 528\text{m}^2$
(max. 664m²)
Nutzungsziffer = $528\text{m}^2 \times 2.47 \text{ Geschosse} = 1304\text{m}^2$
(max.1305m²)
Volumen = 5934m³ (inkl. Aussenwände und UG)

Möglichkeiten der Mehrnutzung

Ausnahmeüberbauung: 30% Mehrlänge nicht nutzbar
Quartierplanung: Die freie Gebäudelänge hat keinen Nutzen für diese Form. Das weitere Geschoss durch zusätzliche Fassaden- und Gebäudehöhe wird unbrauchbar durch die Vergrösserung der Grenzabstände um 1m. Von der erhöhten Ausnutzungsziffer könnte profitiert werden, um im Attikageschoss 60% der darunter liegenden Fläche zu nutzen. Dies sind allerdings nur 68m² Gewinn, d. h. 8.5m² pro Haus.
NZ = 1372m²
Volumen = 6153m³

Beurteilung, Vor- und Nachteile

- Die Wohnungen sind verschieden zum Garten orientiert. Für die einen liegt er im Süden, für die anderen im Norden.
- Zwei Adressen - klappt das mit der Gemeinschaftlichkeit?
- Niveauunterschied = ein ganzes Geschoss
- Gemeinsame Parkierung im UG notwendig, um zu verhindern, dass vor jedem Haus einzeln geparkt wird (vergleiche Nachbarn) → Einfahrt braucht Fläche

Die Varianten sind in weiterer Planung zu vertiefen.
Konstruktionsannahmen: Wandstärke 0.5m, lichte Raumhöhe 2.55m, Decken 0.3m, Dach 0.5m. Aussenwände wurden mit 25cm angerechnet. 90% der GF wurden als Wohnflächen angenommen. Attika (bis zu 60% der darunter liegenden GF). Balkone und Erker über max. einen Drittel der Fassade sind nicht gezeigt.

Grundlagen

- Nutzungsvorschriften (Auszug Zonenreglement Pratteln)
- Abstände und Baulinien (Auszug RBV)
- Quartierplanung, Ausnahmeüberbauung (Auszug Zonenreglement Pratteln)

Anhang

- Grundbuchauszug 30.11.2022 (Auszug relevante Seiten)
- Katasterreport, 12.04.2023 (Auszug relevante Seiten) 1/500
- Zonenplan BL, 12.04.2023 (relevanter Ausschnitt) 1/2000
- Drainageplan, 31.05.2023 (Auszug Geoinformationssystem BL) 1/500
- Sanierung Schulhaus Aegelmatt, 31.05.2023 (www.pratteln.ch/projekte)



ANHANG

Nutzungsvorschriften ⁴⁰ / ⁴¹

Zonenbezeichnung	zulässige Vollgeschosshöhe gemäss Art. 21	zulässige Wohnungszahl pro Baukörper	zulässige Bebauungsziffer in % gemäss Art. 16	zulässige Nutzungsziffer in % gemäss Art. 17	zulässige Fassadenhöhe in m gemäss Art. 22	zulässige Gebäudehöhe in m gemäss Art. 22 und 23	zulässige Gebäudelänge in m gemäss Art. 24	zulässige Dachform und Dachneigung gemäss Art. 22 und 25	Regelung der Dachaufbaute und Attikageschosse gemäss Art. 26
W1a	2	2	25	35	7.00	10.50	20.00	frei bei geneigten Dächern min. 20° Neigung in Zonen W1a und W1b Firstrichtung parallel zum Hang	zulässig
W1b	2	2	25	40	7.00	10.50	20.00		zulässig
W2a	2	2	28	50	8.00	11.50	25.00		zulässig
W2b	2	--	28	55	8.00	11.50	30.00		zulässig
WG2	2	--	28	55	7.80	11.30	30.00		zulässig
W3	3	--	28	70	10.80	14.30	--		bei Flachdächern und bei geneigten Dächern nur über 1- und 2- geschossigen Fassaden zulässig
WG3	3	--	28	70	10.80	14.30	--		
G a, c	--	--	--	--	--	15.00	--	--	zulässig innerhalb des Gebäudeprofils
G b, f, g	--	--	--	--	--	18.00	--	--	
G h	--	--	--	--	--	35.00	--	--	
G i	--	--	--	--	--	24.00	--	--	
Ir	--	--	--	--	--	24.00	--	--	
It	--	--	--	--	--	18.00	--	--	
I s, v, w, y	--	--	--	--	--	30.00	--	--	
I x	--	--	--	--	--	50.00	--	--	



4.3 Abstände und Baulinien

4.3.1 Oberirdische Bauten (Bauten und Bauteile, die über dem gewachsenen Terrain liegen)

§ 52 Hauptbauten # *

¹ Der Grenzabstand wird bestimmt durch das mit Hilfe aller Grenzabstände gebildete Polygon.

² Massgebend für die Berechnung des Grenzabstandes sind die Fassadenlängen und die Geschossezahlen. Unabhängig von den in den Zonenvorschriften der Gemeinde festgelegten Gebäudeprofilen gilt für die Bemessung des Grenzabstandes eine Fassadenhöhe bis 4,5 m als eingeschossig. Für weitere Geschosse kommen je 3,5 m dazu (vgl. nachstehende Konkordanztafel zur Berechnung des Grenzabstandes; GZ = Geschossezahl, FH = Fassadenhöhe, FL = Fassadenlänge):⁸⁾ *

	GZ 1	GZ 2	GZ 3	GZ 4	GZ 5
	FH bis 4,5 m	FH 4,5–8 m	FH 8–11,5 m	FH 11,5–15 m	FH 15–18,5 m
FL bis 6 m	2,0	2,5	3,0	3,5	4,0
FL über 6–12 m	2,5	3,0	4,0	5,0	6,0
FL über 12–24 m	3,0	4,0	5,5	7,0	8,5
FL über 24–36 m	3,0	5,0	7,0	9,0	11,0

³ Gemessen wird die für den Grenzabstand massgebende Fassadenhöhe ab dem Schnittpunkt der Fassade mit dem tiefsten Punkt des gewachsenen Terrains bis zum Schnittpunkt der Fassade mit der Oberkante Sparren (Rohmass).

- a. * Giebel dreiecke von mehr als 6 m Höhe (Schnittpunkt der Fassade mit der Oberkante Sparren bis First Oberkante Sparren) werden um ihre halbe Höhe zur Fassadenhöhe hinzugerechnet.⁹⁾
- b. * Beträgt die Dachneigung traufseits mehr als 60°, wird die Fassade bei Satteldächern bis zum First und bei Mansardendächern bis zum Mittelfirst voll gerechnet.¹⁰⁾
- c. * Fassadeneinschnitte werden nicht berücksichtigt, wenn der Einschnitt nicht mindestens 4,00 m lang ist oder 1/4 der Fassadenlänge beträgt.¹¹⁾

⁴ Ist der Baukörper

- a. * in der Höhe gestaffelt und/oder in der Tiefe abgesetzt,¹²⁾ oder
- b. * in der Bauflucht mindestens 20° geknickt,¹³⁾

sind für jeden derart begrenzten Teil des Baukörpers die Grenzabstände gesondert zu berechnen. Die Messweise ergibt sich aus den Anhängen.



Art. 11 Erschliessung von Grundstücken

Die Erschliessungsvorschriften sind im Strassenreglement der Gemeinde Pratteln geregelt.

Art. 12 Quartierplanungen, Ausnahmeüberbauung nach einheitlichem Plan ¹⁷

¹ Quartierplanungen und Ausnahmeüberbauungen nach einheitlichem Plan bezwecken eine haushälterische Nutzung eines zusammenhängenden Teilgebietes der Bauzonenfläche. Überbauungskonzepte nach diesen Verfahren sind architektonisch überdurchschnittlich gestaltet, verkehrstechnisch zweckmässig erschlossen und bieten eine hohe Wohnqualität.

² Mehrnutzung in den Wohnzonen und den Wohn- und Geschäftszonen

Der Gemeinderat kann nach Anhörung des Bauausschusses für neue Bebauungen in den W- und WG-Zonen, welche auf Arealen von mehr als 2'000 m² erstellt werden, Ausnahmen von den Zonenvorschriften wie folgt gestatten:

Maximale Mehrnutzung, welche durch den Gemeinderat bei Vorliegen von Überbauungen nach einheitlichem Plan gemäss § 50 RBG im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens gestattet werden kann:						
Planungsverfahren	Bebauungsziffer absolut	Nutzungsziffer absolut	Gebäudelänge	Fassadenhöhe	Gebäudehöhe	Wohnungszahl
Ausnahmeüberbauung nach einheitlichem Plan in W1a / W1b	+ 5 %	+ 5 %	+ 30 %	-	-	+ 1
Ausnahmeüberbauung nach einheitlichem Plan in den übrigen W und WG-Zonen	+ 2 %	+ 6 %	+ 30 %	-	-	+ 1
Maximale Mehrnutzung, welche im Rahmen von Quartierplanungen im vereinfachten Verfahren erlassen werden kann:						
Quartierplanung im vereinfachten Verfahren	+ 7 %	+ 10 %	frei	+3 m	+3 m	+ 2

³ Mehrhöhen in den Gewerbe- und Industriezonen *siehe Erwägungen RRB*

Im Rahmen einer Ausnahmeüberbauung nach einheitlichem Plan kann der Gemeinderat die Erhöhung der maximalen Gebäudehöhe in Gewerbe- und Industriezonen um 3.00 m gestatten, sofern das Areal mindestens 3'000 m² umfasst.

Der Gemeinderat kann in Gewerbe- und in Industriezonen Quartierpläne im vereinfachten Verfahren erlassen, deren Gebäudehöhen das zonenspezifische Maximum um maximal 6.00 m überschreiten,

(Erwägung RRB 1478 vom 25.10. 2016)



Grundstück-Auszug Terravis

Daten des Grundbuchs

Diese Daten haben keinen Anspruch auf Vollständigkeit und Richtigkeit

Pratteln (BL) / CH227843175977 / 1172 / - / 2831 / -

Grundstücksart: Liegenschaft

Grundstückbeschreibung

Politische Gemeinde / BfS-Nr.	Pratteln / 2831
Grundbuchname	Pratteln
Grundstück-Nr.	1172 / - / 2831 / -
E-GRID	CH227843175977
Beschreibung	
Fläche	2374 m2
Plan-Nr.	23
Lagebezeichnung	Aegelmatt
Bodenbedeckung	Gartenanlage, 2254 m2 Gebäude, 120 m2
Gebäude/Bauten	Einfamilienhaus, EGID: 422795, Flaechenmass: 120 m2, Anteil auf Grundstück: 120 m2 Adresse: EGID: 422795, EDID: 0, Wartenbergstrasse 47 4133 Pratteln
Anmerkungen aus amtl. Vermessung	
Mutations-Nr aus amtl. Vermessung	7051

Dominierte Grundstücke

Keine

Eigentum

1/1, Gesamteigentum	20.11.1969 L1690 Erbgang
Gessler-Schneiter Ernst und Gertrud, Erben, EGBPID: CH631779591336 (Erbengemeinschaft)	06.03.1984 L293 Erbgang
Adelheid Verena Gessler Armyros, EGBPID: CH315924177912, weiblich, Basel BS und Pratteln BL, 07.01.1943	
Regina Staehelin-Gessler, EGBPID: CH307959241755, weiblich, Amriswil TG, 30.03.1931	
Peter Gessler, EGBPID: CH391779245902, männlich, Basel BS, 25.09.1928	

Anmerkungen

Keine

Dienstbarkeiten

05.01.1962	L821	Last: Drainageleitung
	19620105.L100	Zugunsten Einwohnergemeinde Pratteln, CHE-115.091.259, EGBPID: CH814911827835, mit Sitz in Pratteln BL
15.07.1977	L858	Last: Näherbaurecht für Garage
	19770715.L100	Zugunsten Pratteln / CH454417785956 / 4365 / - / 2831 / -

Grundlasten

Keine

Vormerkungen

Keine



Grundpfandrechte

24.11.2004 L3301
22291.2831

EREID: CH824037395070, Errichtungsdatum: 24.11.2004
Papier-Namenschuldbrief, CHF 30'000.00, max. 10%
Pfandstelle 1
Gläubiger: Adelheid Verena Gessler Armyros, EGBPID:
CH315924177912, weiblich, Basel BS und Pratteln
BL, 07.01.1943; 02.12.2008, L2910
Gläubiger: Peter Gessler, EGBPID: CH391779245902, männlich,
Basel BS, 25.09.1928; 02.12.2008, L2910
Gläubiger: Regina Staehelin-Gessler, EGBPID: CH307959241755,
weiblich, Amriswil TG, 30.03.1931; 02.12.2008,
L2910

Rangverschiebungen

Keine

Hängige Geschäfte

Tagebuchgeschäfte bis 30.11.2022

Keine

Weitere Informationen

Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen, welche das Grundstück betreffen

Nutzungsplanung (kantonal/kommunal) : Gefahrenzone Überschwemmung mittlerer Gefährdung

Nutzungsplanung (kantonal/kommunal) : Archäologische Schutzzone

Nutzungsplanung (kantonal/kommunal) : Wohnzone W2b

Kommunale Baulinien : Strassenbaulinie

Lärmempfindlichkeitsstufen (in Nutzungszonen) : Empfindlichkeitsstufe II

Bewertung

Keine

Externe Links

swisstopo

<https://map.geo.admin.ch/?swisssearch=CH227843175977>

Korrespondenzadresse Eigentümer:

Name	Adelheid Verena Gessler Armyros
Adresse	Wartenbergstrasse 47
PLZ Ort	4133 Pratteln
	Schweiz

Name	Regina Staehelin-Gessler
Adresse	Krähbühlstrasse 4
PLZ Ort	8044 Zürich
	Schweiz

Name	Peter Gessler
Adresse	Friedensgasse 8
PLZ Ort	4056 Basel
	Schweiz

Bezugsoptionen:

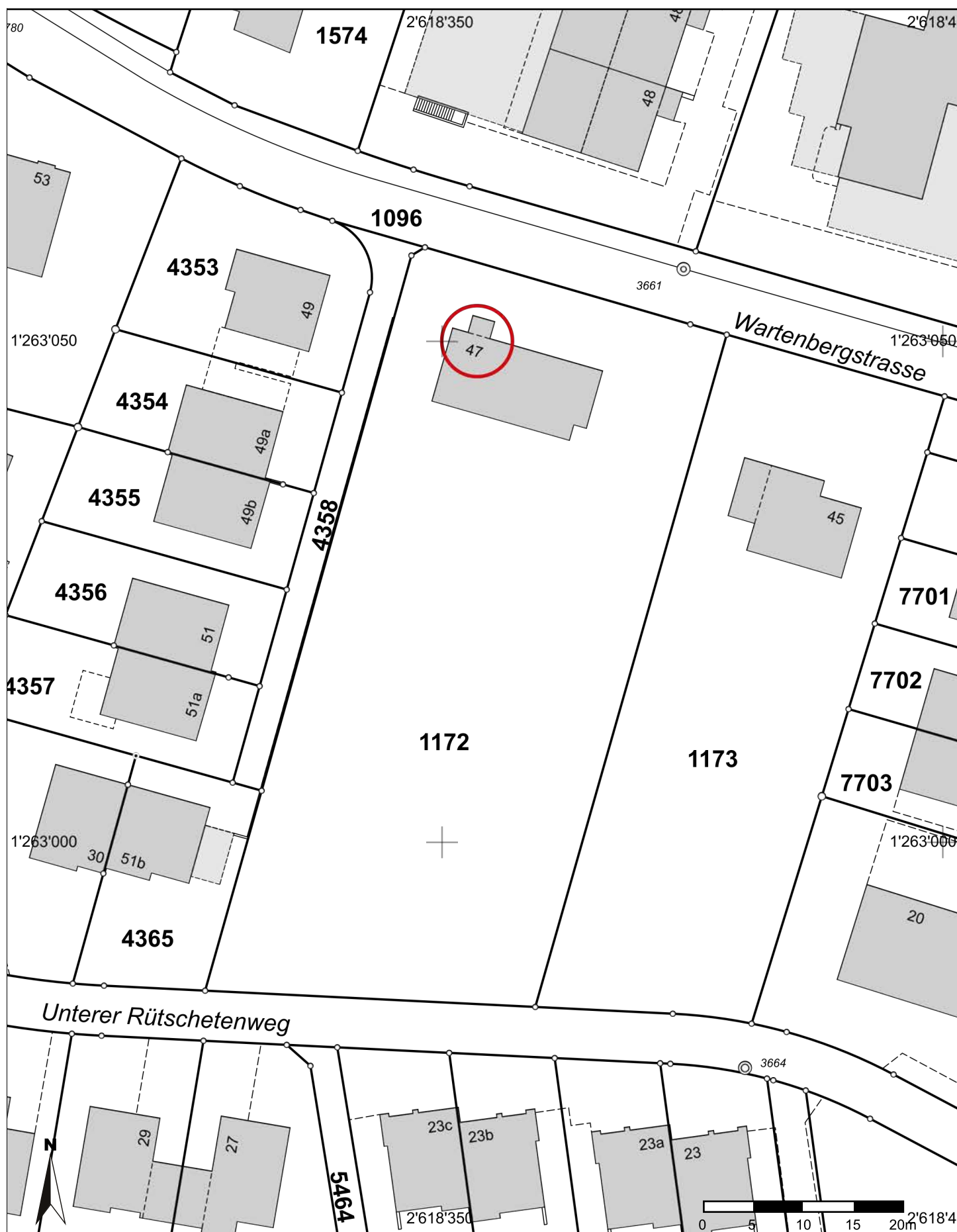
Geschichte	N
Eigentümer-History	N
Plan für das Grundbuch	N
ÖREB-Kataster	N
Erweiterter Auszug	Y

Grundbuchdaten:

Bereitgestellt durch:	Zivilrechtsverwaltung Basel-Landschaft
Aktualitätsstand:	30.11.2022

Auszug erstellt am: 30.11.2022 09:59:19





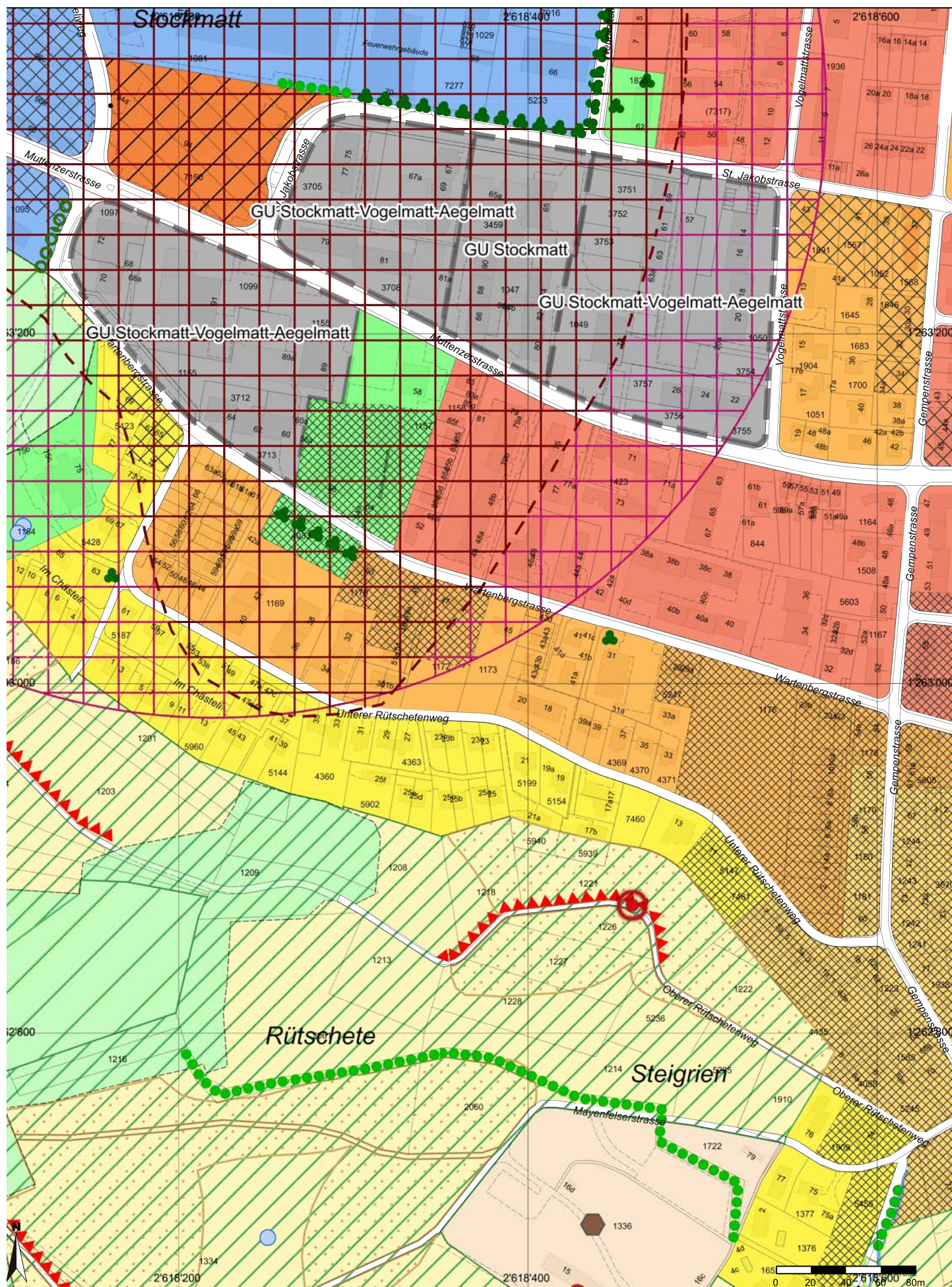
Für die Richtigkeit und Aktualität der Daten wird keine Garantie übernommen.

Es gelten die Nutzungsbedingungen des Geoportals.

12.04.2023

Massstab 1: 500

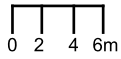
Koordinaten 2'618'354, 1'263'022



- Wohnzone W2b
- Archäologische Schutzzone
- Gefahrenzone mittlerer Gefährdung (Hochwasser)



Massstab 1: 500



Auszug aus dem Geoinformationssystem Basel-Landschaft

© Kantonale Verwaltung Basel-Landschaft

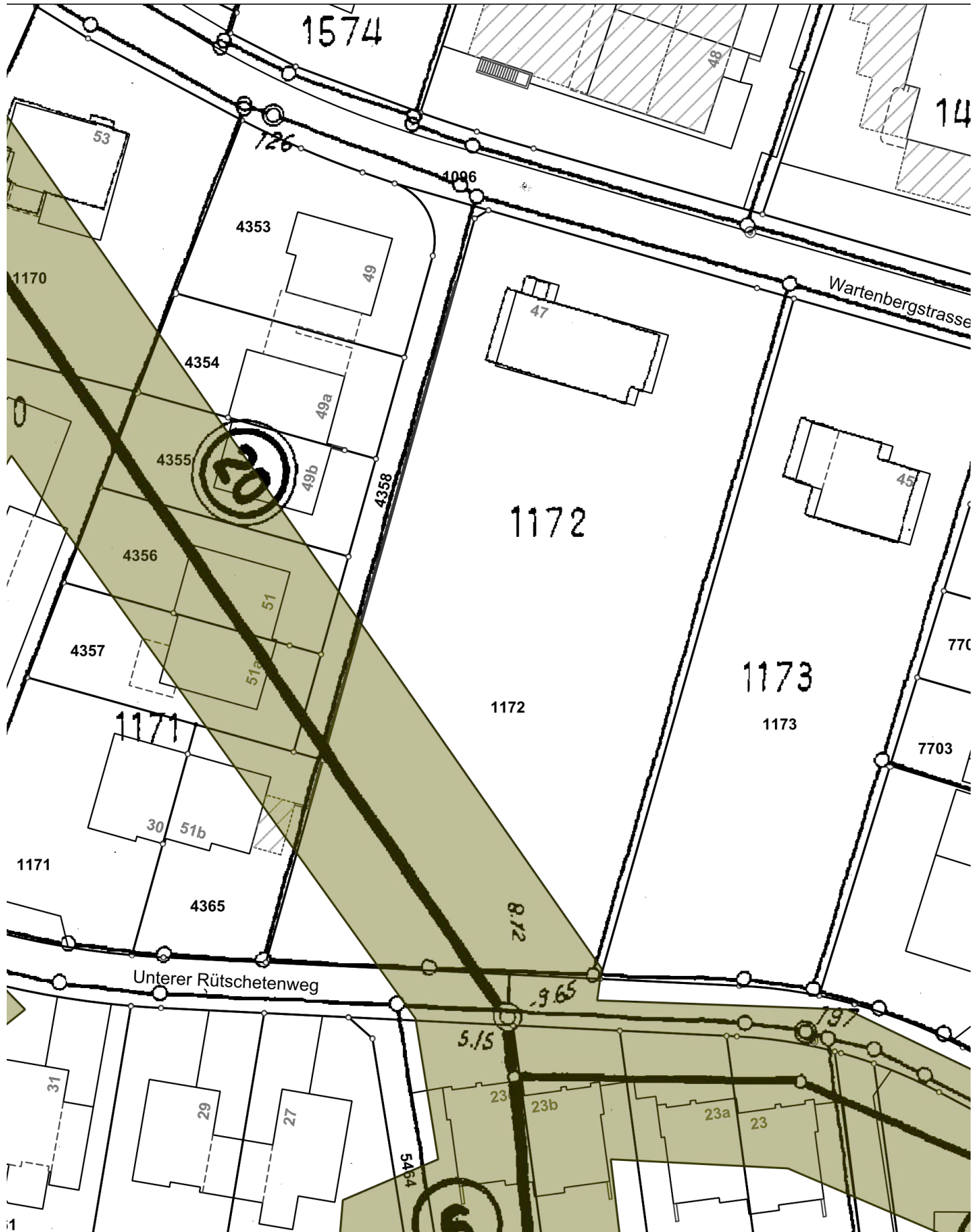
Swiss Map Raster, SWISSIMAGE, Geol. Atlas, histor. Karten: Quelle swisstopo

**BASEL-
LANDSCHAFT**

VOLKSWIRTSCHAFTS- UND GESUNDHEITSDIREKTION
AMT FÜR GEOINFORMATION

Liestal, 31.05.2023 17:47 Uhr

Die aus dem Geoinformationssystem publizierten Daten haben nur informativen Charakter. Aus diesen Daten und deren Darstellung können deshalb keine rechtlichen Ansprüche irgendwelcher Art abgeleitet werden. Auskunft erteilt die GIS-Fachstelle, Tel. 061 552 56 73.



Sanierung Schulhaus Aegelmatt

Das Schulhaus Aegelmatt stammt noch aus den 70er Jahren und muss dringend saniert werden. In einem ersten Schritt ist ein Ersatz-Neubau für das bestehende eingeschossige Kindergartengebäude vorgesehen. Wie andere Doppel-Kindergärten in der Gemeinde soll auch dieses in Holzelementbauweise entstehen. Im zweiten soll dann die gesamte Schulanlage saniert werden. Der Grund dafür liegt bei der Verfügbarkeit der benötigten Provisorien. Der entsprechende Baukredit soll in der zweiten Jahreshälfte vor dem Einwohnerrat beantragt werden.

Das Schulhaus Aegelmatt platzt aus allen Nähten. Jährlich müssen Schülerinnen und Schüler des Quartiers aufgrund Platznot auf andere Schulhäuser in der Gemeinde verteilt werden. Vor dem Hintergrund der zusätzlichen Areal-Entwicklung «Gleis Süd» in nächster Umgebung zum Schulhaus, wird es künftig mehr Schulraum brauchen. Ein Ausbau der Schulkapazitäten ist deshalb unumgänglich. Neu soll die (sanierte) Schulanlage Aegelmatt mehr Schulräume und eine bessere Raumaufteilung vorweisen. Zudem ist ein neuer Verbindungstrakt zwischen der Schulanlage und der Turnhalle geplant.

Vorgehen: Aufgrund anderer Neubauten in der Gemeinde und der für Sanierungen benötigten Provisorien hat sich der Gemeinderat für ein etappiertes Vorgehen entschieden. In einem ersten Schritt soll ein Ersatz-Neubau für den eingeschossigen Kindergarten entstehen, bevor in einem zweiten Schritt die Schulanlage gesamtsaniert wird.

Der entsprechende Baukredit soll in der zweiten Jahreshälfte 2023 vor dem Einwohnerrat beantragt werden.

