



Quartierplanung "Lehengasse West"

Mitwirkungsbericht

Berichterstattung nach § 2 RBV-BL zum Mitwirkungsverfahren

Verabschiedet durch den Gemeinderat am 13. Juni 2023

Impressum

Auftraggeber

Basler Wohngenossenschaft
Gilgenbergstrasse 7
4053 Basel

Auftragnehmer



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

www.stierli-ruggli.ch
info@stierli-ruggli.ch

Bearbeitung

Noémie Augustin

Version

43088_Ber02_MITWIRKUNGSBERICHT_final_GRB_2023-06-13.docx

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	1
2	Organisation des Mitwirkungsverfahrens	1
2.1	Gegenstand der Mitwirkung	1
2.2	Durchführung des Verfahrens	1
2.3	Mitwirkende.....	2
3	Behandlung der Mitwirkungseingaben	3
4	Bekanntmachung	14

1 Einleitung

Gemäss der Rahmengesetzgebung zur Raumplanung von Bund (Art. 4 RPG) und Kanton (§ 7 RBG BL) sind die Gemeinden dazu verpflichtet, ihre Planungsentwürfe für Neuerlasse oder für Mutationen von Nutzungsplanungen sowie von Sondernutzungsplanungen (= Quartierplanungen) öffentlich bekannt zu machen.

Die Bevölkerung kann zu diesen Entwürfen Einwendungen und Vorschläge einreichen, welche der Gemeinderat zu prüfen hat. Die Ergebnisse des Mitwirkungsverfahrens sind in einem Bericht zusammenzufassen. Der Bericht ist gemäss den gesetzlichen Vorgaben zur Einsichtnahme aufzulegen und die Auflage ist zu publizieren.

2 Organisation des Mitwirkungsverfahrens

2.1 Gegenstand der Mitwirkung

Gegenstand des Mitwirkungsverfahrens war der Entwurf zur Quartierplanung "Lehengasse West". Nachfolgend aufgeführte Dokumente waren im Rahmen des Mitwirkungsverfahrens einsehbar:

- Quartierplan (Situation und Schnitte, 1:500)
- Quartierplan-Reglement
- Planungsbericht (Berichterstattung nach Art. 47 RPV und § 39 RBG)
- Beilage 1: Baumgutachten
- Beilage 2: Mobilitätsgutachten
- Beilage 3: Verkehrsgutachten
- Beilage 4: Lärmbeurteilung
- Beilage 5: Hydrogeologischer Kurzbericht

2.2 Durchführung des Verfahrens

Gemäss dem gesetzlichen Auftrag von Bund und Kanton führte der Gemeinderat Münchenstein für die Quartierplanung "Lehengasse West" ein Mitwirkungsverfahren durch.

Publikation Mitwirkungsverfahren	Amtsblatt Kanton Basel-Landschaft	02.02.2023
	Wochenblatt (Birseck und Dorneck), Nr. 5 / 7 / 10:	02.02.2023
		16.02.2023
		09.03.2023
	Homepage der Gemeinde Münchenstein:	01.02.2023
Mitwirkungsfrist	06.02. – 17.03.2023	
Mitwirkungseingaben	6 Eingaben	

Mitwirkende

Insgesamt gingen bei der Gemeinde insgesamt 6 Stellungnahmen ein. Folgende Personen und Organisationen (nachfolgend Mitwirkende genannt) haben eine Stellungnahme zur Quartierplanung "Lehengasse West" eingereicht:

Name	Kurzbez.
Grüne Münchenstein, Christof Flück, Loogstrasse 7, 4142 Münchenstein	GrM
Stefan Haydn, Lehengasse 24a, 4142 Münchenstein	SH
David Huggel, Untergasse 24, 4142 Münchenstein	DH
Raffaello Masciadri, 4142 Münchenstein	RM
Markus Mosimann, Lehengasse 48, 4142 Münchenstein	MM
Fabian Tudor, 4142 Münchenstein	FT

3 Behandlung der Mitwirkungseingaben

Nr.	Thema	Anliegen / Einwendungen	Eingabe	Stellungnahme Gemeinderat
1. Allgemein				
1.1.	Planungsvorhaben	Das Planungsvorhaben wird grundsätzlich als positiv erachtet.	FT, DH	Kenntnisnahme.
1.2.	Kindergarten	Ein Einbezug des ehemaligen Kindergarten-Gebäudes wäre wünschenswert gewesen.	DH	<p>Im Rahmen des Studienauftrags wurde auch eine Weiterverwendung des bestehenden Kindergartengebäudes geprüft, führte jedoch nicht zu städtebaulich überzeugenden Lösungen.</p> <p>Für einen langfristigen Erhalt des Kindergartengebäudes müsste dieses zudem weitgehend saniert werden. Für eine Wohnnutzung eignet sich das Gebäude aufgrund des Grundrisses jedoch nur bedingt. Somit stellt sich die Frage nach der Wirtschaftlichkeit von allfälligen Sanierungsmassnahmen. Sollte auf dem Gebäude aufgebaut werden, wäre zudem eine statische Erhöhung erforderlich. Aus diesen Gründen ist ein Erhalt des Gebäudes für die BWG nicht zweckmässig.</p> <p>Das Gebäude verfügt auch über keinen architekturhistorischen oder städtebaulichen Wert, welcher nach einem Erhalt des Gebäudes verlangen würde. Der Gemeinderat ist der Ansicht, dass der Rückbau des Kindergartengebäudes unter den gegebenen Umständen vertretbar ist.</p>
1.3.	Bestandsbauten	Die Entwicklungsmöglichkeiten der Bestandsbauten sollen genauer erläutert werden (Massnahmen für nachhaltige und energieeffiziente Bauweise, erneuerbare Energieträger etc.).	DH	<p>Mit der vorliegenden Quartierplanung werden für die Bestandsbauten folgende Entwicklungsmöglichkeiten geschaffen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Energetische Sanierung der Gebäudehülle durch ausreichend grosse Baubereiche - Ausbau der bestehenden Balkone sowie Erstellung neuer Balkone an bislang geschlossenen Fassaden <p>Aufgrund der Quartierplan-Vorschriften gelten bei Sanierungen neu folgende Anforderungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ökologische Nutzung der Dachflächen (z.B. extensive Begrünung, PV oder Regenwasser-Retention) - SNBS als Zielvorgabe <p>Für die Bestandsbaute im Baubereich B erfolgt zurzeit eine Sanierung der Dachfläche inkl. extensiver Begrünung und die Installation einer PV-Anlage. Zudem wurde für die Bestandsbauten kürzlich ein Gebäudeenergieausweis (GEAK) erstellt. Dieser zeigte, dass in den nächsten Jahren eine energetische Sanierung der Bestandsbauten angezeigt ist (Fassade, Dach, Fenster). Der genaue Zeitpunkt ist jedoch noch offen.</p>

Nr.	Thema	Anliegen / Einwendungen	Eingabe	Stellungnahme Gemeinderat
1.4.	Schulraum	<p>Aufgrund des geplanten Neubaus im Areal Lehengasse West sowie weiterer Bauvorhaben in der Umgebung ist mit einem Zuwachs an Familien zu rechnen. Ist die Kapazität des Schulhauses Löffelmatt diesbezüglich ausreichend?</p> <p>Die Unterbringung der älteren Primarschulklassen im Schulhaus Loog zugunsten von mehr Platz für die jüngeren Jahrgänge im Schulhaus Löffelmatt wird nicht unterstützt. Der kurze, quatiernahe Schulweg soll möglichst beibehalten werden.</p>	DH	<p>Die Schulraumplanung der Gemeinde Münchenstein verfolgt bezüglich Kapazitätserweiterungen folgenden Grundsatz:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Keine Kapazitätserweiterungen in den peripheren Schulhäusern. Zusätzlicher Schulraumbedarf wird am zentralen Standort Loog zur Verfügung gestellt. - In der Regel werden die Kinder in den Schulen ihres Quartiers eingeteilt. Ist bei einem Schulhausstandort zu wenig Platz verfügbar, können Schüler:innen der 4.-6. Primarschulklassen am zentralen Standort Loog zugeteilt werden. Die Kindergartenklassen sowie die 1.-3. Primarschulklassen werden im Schulstandort gemäss Einzugsgebiet zugeteilt. <p>Der Gemeinderat nimmt zur Kenntnis, dass ein möglichst kurzer Schulweg von Familien geschätzt und die Strategie der Schulraumplanung daher nicht von allen unterstützt wird. Die Beibehaltung aller Klassenstufen an allen Schulstandorten würde allerdings zu Ausbaubedarf an diversen Standorten führen, zudem generiert ein zentraler Schulstandort auch Synergien z.B. betreffend Lehrpersonen, Materialien und Schulprojekte.</p>
2.	Neubau			
2.1.	Höhe / Schattenwurf	<p>Es wird festgestellt, dass der Schattenwurf an kurzen Wintertagen grösser ausfällt als im Schattendiagramm dargestellt. Zur Reduktion des Schattenwurfs wird vorgeschlagen, das neue Gebäude mit 8 anstatt 9 Stockwerken zu errichten.</p>	DH	<p>Es ist richtig, dass der Schattenwurf an kurzen Wintertagen etwas grösser ausfällt als bei der im Planungsbericht dargestellten Tag-und-Nacht-Gleiche. Dies betrifft allerdings nur eine kurze Zeitdauer im Jahr und der Schattenwurf kommt hauptsächlich im Aussenraum zu liegen. Die Wohnqualität angrenzender Wohnungen wird somit nicht beeinträchtigt. Insofern erachtet der Gemeinderat den Schattenwurf des Neubaus grundsätzlich als unproblematisch. Weiter ist festzuhalten, dass eine Reduktion der Gebäudehöhe um 1 Geschoss hinsichtlich des Schattenwurfs kaum einen Unterschied macht, da sich der Schattenwurf nicht proportional zur Gebäudehöhe verhält.</p> <p>Weiter ist zu bemerken, dass der Projektvorschlag durch die kommunalen und kantonalen Fachgremien begutachtet wurde und diese die Gebäudehöhe des geplanten Neubaus als adäquat erachten. Der Gemeinderat unterstützt daher die geplante Gebäudehöhe und sieht keinen Bedarf für eine Reduktion derselben.</p>
2.2.		<p>Es wird angeregt, die Höhe des Neubaus besser an die bestehenden Hochpunkte anzugleichen. Durch eine Reduktion der Geschosshöhe würde der Neubau gesamthaft weniger hoch ausfallen und die geforderte Wohnfläche von 2000m² wäre trotzdem erfüllt.</p>	MM	<p>Der Gemeinderat sieht aus oben erwähnten Gründen keinen Anlass, die Gebäudehöhe des Neubaus zu reduzieren. Eine Reduktion der Geschosshöhe würde auf Kosten der Wohnqualität gehen und wird nicht als zielführend erachtet.</p>

Nr.	Thema	Anliegen / Einwendungen	Eingabe	Stellungnahme Gemeinderat
		Sollen die Mieten dadurch höher ausfallen, könnte dies allenfalls über die Genossenschaftsanteile wettgemacht werden.		Weiter ist zu beachten, dass die vorgeschlagene Kompensation von allfällig höher ausfallenden Mieten über die Genossenschaftsanteile nicht möglich ist, da für sämtliche Liegenschaften der BWG derselbe Kostenschlüssel angewandt wird (nach Anzahl Zimmer pro Wohnung).
2.3.	Fassade	Die geplante Holzfassade wird positiv gewertet.	DH, FT	Kenntnisnahme.
2.4.		Die Verwendung von Recyclingbeton wird positiv gewertet. Zum Recyclingbeton werden zu Hd. der Bevölkerung weitere Informationen zur Herstellung, Herkunft und Zusammensetzung gewünscht.	DH	Kenntnisnahme. Weitergehende Angaben zu dem im Projekt verwendeten Recyclingbeton können nicht gemacht werden, da die genauen Materialien erst im Rahmen des Bauprojekts definiert werden. Zudem ist zu beachten, dass die Normen zur Verwendung von Recyclingbeton zurzeit erst im Entstehen sind und sich bis zur Realisierung des Projekts ändern können. Die Herkunft des Recyclingbetons ist zudem abhängig vom zur Verfügung stehenden Angebot zum Bauzeitpunkt. Der Gemeinderat weist weiter darauf hin, dass der Planungsbericht vorderhand zum Nachvollzug der Planungsmassnahme dient. Allgemeine Informationen zu Fachthemen wie z.B. Recyclingbeton sind durch die interessierten Personen selbständig einzuholen.
2.5.	PV-Anlage	Es werden detailliertere Daten zur geplanten PV-Anlage gewünscht. Ist die Leistung ausreichend für den Eigengebrauch?	DH	Die Installation der PV-Anlage ist im Mai 2023 geplant. Die PV-Fläche beträgt total 350m ² , pro Jahr wird mit einem Ertrag von ca. 73'000kWh gerechnet. Es wird ein ZEV (Zusammenschluss für Eigenverbrauch) gebildet, wobei der Eigenverbrauchsanteil auf 30-40% geschätzt wird. Der restliche Strom wird ins Netz eingespeist.
2.6.	Erdbebensicherheit	Ist die Erdbebensicherheit der Tiefgarage und des Hochhauses bei einem stärkeren Erdbeben gewährleistet?	RM	Der Neubau wird nach den aktuellen Normen SIA 260 (Grundlagen der Projektierung von Tragwerken) und 269 (Grundlagen der Erhaltung von Tragwerken) erdbebengerecht projektiert und realisiert. In diesen Normen sind u.a. die Anforderungen an die Erdbebensicherheit definiert. Die Tiefgarage ist im Boden eingespannt und sollte im Erdbebenfall kein erhöhtes Risiko aufweisen. Der zu erweiternde Teil der Tiefgarage wird ebenfalls nach den aktuellen Normen erstellt.
2.7.	Ausstattung	Aus den Unterlagen geht nicht hervor, ob in den neuen Wohnungen Waschtürme oder Anschlüsse dafür eingeplant sind. Dies wäre eine attraktive Option für die künftigen Mieter:innen.	MM	Grundsätzlich sind gemeinsame Waschküchen vorgesehen. Anschlüsse für eine private Waschmaschine / Trockner in den Wohnungen sind denkbar, soweit der Platz dafür vorhanden ist. Dies wird sich bei der Ausarbeitung des Bauprojekts zeigen.

Nr.	Thema	Anliegen / Einwendungen	Eingabe	Stellungnahme Gemeinderat
3.	Parkierung			
3.1.	Anzahl PP	Die Parkplatzsituation mit 18 PP wird als durchdacht und ausgewogen bewertet.	FT	Kenntnisnahme.
3.2.		Die Anzahl Parkplätze in der Einstellhalle soll um ca. 15% erhöht werden.	SH	<p>Der Gemeinderat anerkennt, dass unter der Bewohnerschaft / Nachbarschaft Bedenken ggü. einer Reduktion der Anzahl Parkplätze bestehen. Gleichzeitig ist zu berücksichtigen, dass bereits in der bestehenden Tiefgarage ein Teil der Parkplätze über längere Zeit leerstand. Entsprechend ist ein Gleichgewicht zwischen Angebot und Nachfrage nach Parkierungsmöglichkeiten zu schaffen.</p> <p>Bei einem minimalen Angebot an StammPP sieht das Projekt künftig 47 StammPP für total 78 Wohnungen vor, dies entspricht einem Verhältnis von 0.6 StammPP/Whg. Mit der optionalen Erweiterung der ESH im südlichen Bereich könnten zusätzlich 5 PP geschaffen werden. Damit würden total 52 StammPP resp. 0.7 StammPP/Whg. zur Verfügung stehen. Dies entspricht ungefähr dem aktuellen Mobilitätsverhalten in den Bestandsliegenschaften (41 PP in Eigennutzung für 60 Wohnungen) und zugleich auch dem gesetzlich vorgeschriebenen PP-Bedarf in der ÖV-Gütekategorie B. Das geplante Parkplatzangebot ist somit gut auf den Standort und die Erfordernisse der Bewohnerschaft vor Ort abgestimmt. Eine Erhöhung des Parkplatzangebots ist aus Sicht des Gemeinderats deshalb nicht angezeigt.</p>
3.3.		Aufgrund der individuellen Verfügbarkeit von Mobilität wird die Nachfrage nach Parkraum auch in Zukunft bestehen bleiben. Bei der geplanten Erweiterung der unterirdischen Einstellhalle sind daher auch die bisherigen Mieter der oberirdischen Parkplätze zu berücksichtigen.	MM	<p>Der Gemeinderat anerkennt, dass die auswärtigen Mieter:innen von Parkplätzen im Areal daran interessiert sind, diese beibehalten zu können. Mit der oben beschriebenen Erweiterungsoption der Tiefgarage im südlichen Bereich kann eine geringfügige PP-Reserve für auswärtige Fahrzeughalter:innen geschaffen werden. Die Schaffung weiterer Reserven wird jedoch nicht als sinnvoll erachtet und ist für die BWG kaum wirtschaftlich.</p>
4.	Reglement			
4.1.	Zu § 1 (Ziele)	<p>Vorschläge für weitere Zielsetzungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Zu BehiG [Behindertengleichstellungsgesetz] - Cradle-to-Cradle am Bau [Kreislaufwirtschaft] - Reduktion des MIV durch Vorgabe eines verbindlichen Reduktionsfaktors 	GrM	<p>Zu BehiG: Die Wohnungen im Neubau werden im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben (§ 108 RBG) behindertengerecht erstellt. Eine vollständige Umsetzung der behindertengerechten Bauweise nach SIA 500 ist im aktuellen Projektstand jedoch nicht gewährleistet und wird vom Gemeinderat auch nicht gefordert, da die Wohnungen nicht explizit auf spezielle Bedürfnisse (Alterswohnen o.ä.) ausgerichtet sind. Sollten die Wohnungen mit vertretbaren Projektanpassungen hindernisfrei erstellt werden können, so würde dies jedoch begrüsst.</p>

Nr.	Thema	Anliegen / Einwendungen	Eingabe	Stellungnahme Gemeinderat
				<p>Zu Cradle-to-Cradle: Der Gemeinderat anerkennt, dass im Bauwesen grosse Potenziale zur Umsetzung der Kreislaufwirtschaft stecken. Gleichzeitig sind viele Fragen zur konsequenten Umsetzung der Kreislaufwirtschaft noch ungeklärt. Die Aufnahme des Cradle-to-Cradle-Prinzips als übergeordnetes Ziel der Quartierplanung wird daher nicht als sinnvoll erachtet, zumal die Umsetzbarkeit nicht gewährleistet ist. Der SNBS-Kriterienkatalog enthält jedoch Vorgaben zur Verwendung von möglichst rückbaubaren Materialien und Techniken, welche zu einem kreislauffähigen Gebäude beitragen (vgl. Kriterien 202.1 "Bauweise, Bauteile und Bausubstanz" sowie 303.3 "Umwelt-, entsorgungs- und gesundheitsrelevante Bestandteile"). Elemente der Kreislaufwirtschaft müssen im vorliegenden Projekt somit berücksichtigt werden.</p> <p>Zu Reduktion MIV: Für ein grösseres PP-Angebot müsste die unterirdische Einstellhalle deutlich erweitert werden. Die BWG ist aus Gründen der Wirtschaftlichkeit und aufgrund ihrer Statuten (kostengünstiges Wohnen) jedoch darauf angewiesen, Eingriffe an der bestehenden Tiefgarage möglichst gering zu halten. Die reduzierte Anzahl Auto-PP ergibt sich aufgrund der Rahmenbedingungen somit von selbst. Der Gemeinderat sieht deshalb keine Notwendigkeit, eine weitere Reduktion der Anzahl Auto-PP verbindlich vorzuschreiben.</p>
4.2.	Zu § 2 (Wohnungsmix)	Um mehr Planungssicherheit für das Quartier zu erlangen, sei der Wohnungsmix verbindlich festzulegen, auch wenn die Anzahl neuer Wohnungen eher gering ist.	GrM	Mit Blick auf allfällig geänderte Bedürfnisse in der Zukunft wird eine Festlegung des Wohnungsmix nicht als sinnvoll erachtet. Die Anzahl Wohnungen wird indirekt über die Anzahl der maximal möglichen Parkplätze gesteuert.
4.3.	Zu § 4 (Gestaltung)	Es fehlen verbindliche Vorgaben zu Nachweisdokumenten hinsichtlich Gestaltung bei Bestands- und Neubauten	GrM	Der Nachweis zur Gestaltung der Bauten ist in Form von Bemusterungen, Farbkonzepten etc. zu erbringen. Dies wird im QP-Vertrag geregelt.
4.4.	Zu § 5 (Aussenraum)	Für die Umgebungsgestaltung im Bereich von Neubauten und bei Anpassungen am Bestand seien die Prinzipien der Schwammstadt anzuwenden.	GrM	<p>Der Gemeinderat weist darauf hin, dass diverse Schwammstadt-Elemente durch die Quartierplanung bereits umgesetzt werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Grosszügige, begrünte und sickerfähige Umgebungsflächen; - Bepflanzung des Aussenraums mit Bäumen und Sträuchern, welche zur Wasserverdunstung und damit Kühlung beitragen; - Vorgaben zur Entwässerung verringern Abfluss in Kanalisation und fördern Retention / Versickerung. <p>Weitere, allenfalls technische Massnahmen wie spezielle Versickerungssysteme, Rigolen etc. sind im vorliegenden Kontext nicht erforderlich, da die Versickerung und natürliche Wasserspeicherung im Boden gewährleistet ist.</p>

Nr.	Thema	Anliegen / Einwendungen	Eingabe	Stellungnahme Gemeinderat
4.5.		Die unterirdische Einstellhalle soll maximal gemäss dem im QP ausgewiesenen Umfang erweitert werden.	GrM	<p>Der Gemeinderat unterstützt das Anliegen, dass die unterirdische ESH möglichst kompakt bleibt. Gleichzeitig soll auch der Spielraum für allfällig notwendige Projektanpassungen gewährleistet sein. Eine verbindliche Beschränkung der unterirdischen ESH würde dem entgegenstehen.</p> <p>Eine übermässige Vergrösserung der ESH würde insbesondere die natürlichen Bodenfunktionen des darüberliegenden Aussenraums beeinträchtigen. Durch das im QP-Vertrag enthaltene Mitspracherecht, welches auch die Aussenraumgestaltung umfasst, sowie den einzureichenden Umgebungsplan hat der Gemeinderat die Handhabe, einen ununterbauten Aussenraum zur Gewährleistung der Bodenfunktionen einzufordern. Die unterirdische ESH muss dafür nicht verbindlich festgelegt werden.</p>
4.6.		Es fehlen verbindliche und nachprüfbare Vorgaben zu den Flächen und deren Qualität etc.	GrM	<p>Die Definition von verbindlichen Flächenvorgaben ist aus Sicht des Gemeinderats nicht zielführend, da damit die für die Projektierung notwendige Flexibilität in der Aussenraumgestaltung verloren geht. Die Überprüfung der Flächen erfolgt anhand des richtungsweisenden Aussenraumkonzepts resp. des einzureichenden Umgebungsplans.</p> <p>Hinsichtlich der Qualität der einzelnen Flächen ist der Gemeinderat der Ansicht, dass diese in den Quartierplan-Vorschriften hinreichend definiert ist. Es sind sowohl allgemeine Zielsetzungen (naturnahe Gartenanlage, standortgerechte Bepflanzung etc.) sowie auch spezifische Pflegemassnahmen (mäandrierender Waldrand, Baumhecke) enthalten.</p>
4.7.	Zu § 6 (Erschliessung und Parkierung)	Die Reduktion der Anzahl Auto-PP soll durch ein kommunales Reglement gestützt auf ein übergeordnetes Mobilitätskonzept geregelt werden. Dieses muss zum Zeitpunkt der Genehmigung rechtskräftig sein.	GrM	<p>Das Mobilitätskonzept Birsstadt sieht vor, dass auf Stufe des Regionalplanungsvereins zuerst eine Grundlage (Musterbestimmungen) für die Erarbeitung von kommunalen Parkierungsreglementen erarbeitet wird. Damit soll gewährleistet werden, dass die kommunalen Parkierungsreglemente der Birstal-Gemeinden aufeinander abgestimmt sind.</p> <p>Der Zeitraum für die Ausarbeitung von Musterbestimmungen und die anschliessende Umsetzung in ein kommunales Parkierungsreglement beträgt schätzungsweise mind. 1 Jahr. Dies ist mit dem Zeitplan der vorliegenden Quartierplanung nicht kompatibel (EGV im September 2023 vorgesehen).</p> <p>Aus Sicht des Gemeinderats bestehen keine hinreichenden Gründe, die Beschlussfassung zur vorliegenden Quartierplanung bis zum Vorliegen eines kommunalen Parkierungsreglements aufzuschieben. Die Parkierung kann mit den aktuellen gesetzlichen Möglichkeiten zufriedenstellend geregelt werden, zumal die Auswirkungen der Planung auf das Verkehrsnetz minimal sind. Zudem wird aufgrund der Lage (ÖV-Güteklasse B) eine weitergehende Reduktion als nicht sinnvoll erachtet.</p>

Nr.	Thema	Anliegen / Einwendungen	Eingabe	Stellungnahme Gemeinderat
4.8.		Im Sinne des Mobilitätskonzepts Birsstadt, die Verlagerung vom MIV hin zum ÖV und FV voranzutreiben, soll für die Anzahl Autoparkplätze eine weitergehende Reduktion gemäss § 70 Abs. 2 bis RBV vorgesehen werden.	GrM	Der Gemeinderat unterstützt die Bestrebungen zur Verlagerung vom MIV zum ÖV/FV. Gleichzeitig ist auch dem Mobilitätsverhalten der bestehenden Einwohnerschaft in der Überbauung Rechnung zu tragen. Das aktuell vorgesehene PP-Angebot stellt einen Kompromiss zwischen beiden Anliegen dar. Eine weitergehende Reduktion der Anzahl Auto-PP wird im vorliegenden Fall nicht als zielführend erachtet.
4.9.		Redaktionelle Korrektur: "Qualitativ hochwertige Veloabstellplätze gemäss § 6 Abs. 5 [anstatt 4] QPR"	GrM	Wurde angepasst.
4.10.	Zu § 7 (Nachhaltigkeit)	Die Neubaute soll gemäss Standard SNBS "Gold" erstellt werden.	GrM	Seitens BWG wird zurzeit ein Pre-Check durchgeführt, um den möglichen Zielerreichungsgrad der SNBS-Kriterien abzuklären. Der Standard "Gold" wird im Reglement festgelegt, sofern der Pre-Check die Erreichbarkeit bestätigt. Zurzeit wird davon ausgegangen, dass dies der Fall sein wird.
4.11.		Die Vorgabe betr. Einhaltung der Minergie-Kennzahl für Minergie P wird begrüsst. Zusätzlich soll die Neubaute jedoch eine positive Energiebilanz erreichen (vergleichbar mit Minergie-A). Dazu seien geeignete Fassadenflächen mit PV-Elementen auszurüsten und Stromspeicher vorzugsweise aus Second-Life-Batterien einzurichten.	GrM	Zu PV-Fassade: Die Verwendung von PV-Modulen an der Fassade ist aus Sicht von BWG und Gemeinderat denkbar, ginge allerdings auf Kosten der geplanten Holzfassade. Zudem ist das Kosten-Nutzen-Verhältnis zu beachten. Sollten die Baukosten durch eine PV-Fassade übermässig steigen, kann die BWG ihren statuarischen Auftrag zur Bereitstellung von preisgünstigem Wohnraum nicht erfüllen. Die Verwendung von PV-Modulen an der Fassade ist bei der Ausarbeitung des Bauprojekts somit vertieft zu prüfen. Zu Stromspeichern: Die Erstellung von Stromspeichern ist im Zusammenhang mit PV-Anlagen grundsätzlich sinnvoll. Aus Sicht der BWG sollte dafür jedoch zuerst das Potenzial von Elektroautos genutzt werden. Der Einbau von Stromspeichern mit Batterien würde zudem einen Ausbau der unterirdischen Einstellhalle bedingen, um den notwendigen Platz zu schaffen. Dies widerspricht den Forderungen nach einer Minimierung der unterirdischen Bauten gemäss Punkt 4.5. Der Gemeinderat verzichtet deshalb darauf, den Einbau von Stromspeichern zu verlangen.
4.12.		Die Dachflächen der Bestandsbauten und der Neubaute seien so auszugestalten, dass sie sowohl der Energiegewinnung als auch der Verbesserung des Mikroklimas dienen. <ul style="list-style-type: none"> - Flächenverhältnis 60% Energiegewinnung (oder mehr) zu 40% Begrünung anstreben - Retentionsmass für begrünte Dachflächen erhöhen (Abflussbeiwert ≤ 0.4) 	GrM	Zur Dachflächennutzung allgemein: Gemäss QP-Reglement ist für die Dachflächen grundsätzlich eine Kombination von Dachbegrünung und PV-Anlage zu prüfen. Eine verbindliche Kombination von Dachbegrünung und PV-Anlage wird nicht als zielführend erachtet, da die Umsetzbarkeit bei den Bestandsbauten u.U. nicht gegeben ist (Statik). Zum Flächenverhältnis PV/Begrünung: Das Flächenverhältnis von PV-Anlage zu Dachbegrünung wird bewusst nicht festgelegt. Die Dimensionierung der PV-Anlage soll sich nach dem Bedarf und dem Stand der Technik richten.

Nr.	Thema	Anliegen / Einwendungen	Eingabe	Stellungnahme Gemeinderat
				Zum Abflussbeiwert: Gemäss der Norm SIA 312 (Begrünung von Flachdächern) entspricht der Abflussbeiwert von 0.4 einem begrünten Flachdach mit einer Aufbaudicke (Dachsubstrat) von 10-25cm. Im Quartierplan-Reglement wird eine Substratstärke von 12cm verlangt. Die Voraussetzungen für den verlangten Abflussbeiwert sind somit gegeben.
4.13.		Ein Teil der Dachflächen soll zur Energiegewinnung für Solarthermie oder Hybridkollektoren verwendet werden. Dies reduziert den Strombedarf für Brauchwarmwasser und steigert gleichzeitig die Effizienz der PV-Module.	GrM	Die Nutzung der Dachflächen für Solarthermie oder Hybridkollektoren ist seitens BWG zurzeit nicht angedacht, wird jedoch durch die Reglementsbestimmungen auch nicht ausgeschlossen. Die Nutzung von Hybridkollektoren hängt u.a. auch von dem zukünftigen Heizsystem ab. Eine Pflicht zur Verwendung von Solarthermie oder Hybridkollektoren ist aus Sicht des Gemeinderats somit nicht zielführend.
4.14.		Der Trinkwasserverbrauch der gesamten Siedlung soll durch die Grauwassernutzung in der Neubaute weiter reduziert werden.	GrM	Eine Grauwassernutzung ist aktuell nicht angedacht. Hierzu müsste die Haustechnik umgeplant werden, da eine Wasseraufbereitungsanlage und ein separates Leitungsnetz erforderlich sind. Der Gemeinderat überlässt es der Bauherrin, bei Bedarf eine derartige Anlage zu integrieren.
4.15.	Zu § 8 (Weitere Bestimmungen)	Die im Planungsbericht beschriebene Gestaltung der Grün- und Freiflächen sowie die Art und Lage der Bepflanzungen muss verbindlich festgelegt werden.	GrM	Die Grundzüge der im Planungsbericht beschriebenen Aussenraumgestaltung sind in den Reglementsbestimmungen abgebildet. In Kombination mit dem richtungsweisenden Aussenraumkonzept sind die Vorgaben zur Gestaltung der Grün- und Freiflächen hinreichend klar geregelt. Die im Aussenraumkonzept vorgeschlagene Bepflanzung gilt es im Rahmen der Erarbeitung des Bauprojekts zu überprüfen und zu konkretisieren. Es ist somit nicht zielführend, die Art und Lage von Bepflanzungen bereits auf Stufe Quartierplan verbindlich festzulegen. Der Gemeinderat ist der Ansicht, dass die Qualitätssicherung bei der Aussenraumgestaltung durch die Bestimmungen in Reglement und QP-Vertrag gewährleistet ist.
4.16.		Es fehlen Vorgaben zur Entsorgung (z.B. Unterflurcontainer). Wie ist hierzu die Strategie?	GrM	Die Entsorgung erfolgt mittels Unterflurcontainer an dem im Quartierplan festgelegten Standort. Die Verwendung von Unterflurcontainern wurde im Reglement als Bestimmung ergänzt.
4.17.	Zu § 9 (Ausnahmen und Abweichungen)	Ergänzung: "Abweichungen von den im Quartierplan-Reglement unter § 7 definierten Anforderungen dürfen nur aufgrund einer Mutation der Quartierplan-Vorschriften erfolgen".	GrM	Die Bedingungen für Abweichungen von den Quartierplan-Vorschriften sind in § 9 allgemein geregelt. Eine Ausnahme setzt immer voraus, dass die Zwecke und Ziele der Quartierplanung gemäss § 1 nicht beeinträchtigt werden; dies umfasst auch die Vorgaben betreffend nachhaltige Bauweise, Energieeffizienz und Verwendung von erneuerbaren Energien.

Nr.	Thema	Anliegen / Einwendungen	Eingabe	Stellungnahme Gemeinderat
				Mit der vorgeschlagenen Ergänzung würden die Themen "Nachhaltigkeitslabel" und "Energieträger" höher gewichtet als andere Bestandteile der Quartierplanung wie z.B. städtebauliche Qualität, Aussenraumgestaltung oder Parkierung. Dies ist aus Sicht des Gemeinderats nicht zielführend und unverhältnismässig, zumal in diesem Fall auch bei geringfügigen Abweichungen ein ordentliches Nutzungsplanungsverfahren durchgeführt werden müsste.
4.18.		Ausnahmebewilligungen sollen auf der Webseite publiziert und an einer Gemeindeversammlung bekanntgemacht werden.	GrM	Die Erteilung resp. Beantragung von Ausnahmebewilligungen gehört zu den ordentlichen Kompetenzen des Gemeinderats. Eine aktive Information auf der Webseite oder an der GV ist aus Sicht des Gemeinderats nicht erforderlich. Im Sinne des Öffentlichkeitsprinzips steht es interessierten Personen jedoch offen, die entsprechenden Informationen beim Gemeinderat anzufordern.
4.19.	Zu § 10 (Schlussbestimmungen)	Ergänzung: "Verstösse gegen das Quartierplan-Reglement werden durch den Gemeinderat mit entsprechender Rechtsmittelbelehrung geahndet und publik gemacht (Gemeindeversammlung und Webseite)".	GrM	Die vorgeschlagene Ergänzung wird seitens Gemeinderat nicht unterstützt. Die Rahmenbedingungen zum Vollzug von kommunalen Reglementen sind in der übergeordneten Gesetzgebung geregelt. Verstösse gegen die Quartierplan-Vorschriften werden gleich wie Verstösse gegen andere Vorschriften der kommunalen Nutzungsplanung behandelt. Auch die aktive Kommunikation von Verstössen gegen die Vorschriften der Nutzungsplanung ist aus Sicht des Gemeinderats nicht zielführend. Es widerspricht dem Grundsatz, dass Verstösse nach ihrer Ahndung durch angemessene Sanktionen (Ordnungsbussen, Ersatzvornahme etc.) als erledigt zu betrachten sind.
5.	Planungsbericht			
5.1.	Richtprojekt	Setzung und Gebäudevolumen des neuen Baukörpers werden begrüsst. Es fehlen allerdings verbindliche Vorgaben zum Wohnungsmix (siehe oben).	GrM	Siehe Punkt 4.2.
5.2.	Erschliessung / Parkierung / Verkehr	Es fehlen verbindliche Vorgaben zur Reduktion der Anzahl Autoparkplätze (siehe oben).	GrM	Siehe Punkt 4.7-4.8.
5.3.	Nachhaltigkeit	Die Erhöhung des Nutzungspotenzials mit geringem baulichem Aufwand wird begrüsst; ebenso die Absichten betr. Nachhaltigkeit und Energieversorgung. Es fehlen jedoch verbindliche Vorgaben zur Verbesserung der Energiebilanz und zu den "Labelstufen" (siehe oben).	GrM	Zur Labelstufe: Siehe Punkt 4.10. Zur Energiebilanz: Siehe Punkt 4.11.

Nr.	Thema	Anliegen / Einwendungen	Eingabe	Stellungnahme Gemeinderat
5.4.	Kulturgüter und Naturwerte	Die Berücksichtigung des ISOS wird begrüsst (Nutzungsdichte, Ausrichtung und Höhenentwicklung des neuen Baukörpers, Erhalt der Freiflächen entlang Lehengasse etc.).	GrM	Kenntnisnahme.
5.5.	Quartierplan-Vertrag	Weshalb sind der Quartierplan-Vertrag resp. die darin geregelten privat-rechtlichen Belange nicht publiziert, und wann wird der Quartierplan-Vertrag vorliegen?	GrM	Der QP-Vertrag wurde während der Mitwirkungsfrist erarbeitet und konnte daher nicht aufgelegt werden. Die zu regelnden Inhalte waren jedoch im Planungsbericht aufgeführt, siehe Kapitel 7.3. Zum Zeitpunkt der Beschlussfassung wird der QP-Vertrag unterschrieben vorliegen. Die Inhalte werden im Planungsbericht dokumentiert.
5.6.		Es wird darauf hingewiesen, dass das gemeinderätliche Mitspracherecht nicht im Reglement sichergestellt werden kann. Die Mitsprache sei deshalb im QP-Vertrag zu regeln. Es wird erwartet, dass die Erarbeitung des QP-Vertrags durch die Planungskommission/Fachkommission begleitet wird.	GrM	Kenntnisnahme, dies ist dem Gemeinderat bekannt. Das gemeinderätliche Mitspracherecht wird im Quartierplan-Vertrag geregelt. Die bestehenden Kommissionen (Baukommission, Freiraum- und Naturschutzkommission) werden im Rahmen der Verabschiedung der Planungsunterlagen über die Inhalte des QP-Vertrags unterrichtet und können Inputs einbringen. Eine Involvierung der Planungskommission ist im vorliegenden Fall nicht möglich, da sich diese erst in den kommenden Monaten formieren wird und daher in Konflikt mit dem Zeitplan der Quartierplanung befindet.
5.7.		Zur Beurteilung der Qualität des Grün- und Freiraums fehlt das im Quartierplan-Vertrag enthaltene Aussenraumkonzept	GrM	Das Aussenraumkonzept war im Planungsbericht unter Kapitel 2.2 sowie in Anhang 1 abgebildet.
5.8.		Kommt es zu einer Mehrwertabgabe? Wenn ja, in welcher Höhe?	GrM	Zum Zeitpunkt des Verkaufs der Parzelle 904 an die BWG (2016) war die Mehrwertabgabe noch nicht Bestandteil des Zonenreglements Siedlung. Dies geschah erst mit der Revision des ZRS im Jahr 2017. Aus diesem Grund hat die Gemeinde mit der BWG im Kaufvertrag eine Kaufpreisanhebung ausgehandelt. Diese Kaufpreisanhebung entspricht einer Mehrwertabgabe. Nach Abschluss des Quartierplanverfahrens wird der Kaufpreis aufgrund der maximal möglichen Nutzung neu berechnet. Der Kaufpreis beträgt dann neu CHF 650 pro m ² Bruttogeschossfläche (BGF). Von diesem Betrag werden der bereits geleistete Basiskaufpreis sowie eine Pauschale für die Schadstoffsanierung abgezogen. Die Mindestvorgabe der Gemeinde für neuen Wohnraum beläuft sich im Vertrag auf 2'000 m ² BGF. Der Quartierplan definiert 2'410 m ² BGF als maximal mögliche Nutzung. Die Kaufpreisanhebung ist zahlbar innert 30 Tagen nach Rechtskraft des Quartierplans.

Nr.	Thema	Anliegen / Einwendungen	Eingabe	Stellungnahme Gemeinderat
-----	-------	-------------------------	---------	---------------------------

Die an der Gemeindeversammlung vom 19.12.2022 beschlossene Erhöhung der Mehrwertabgabe auf 50% kommt für die vorliegende Quartierplanung nicht zur Anwendung, da gegen diesen Beschluss das Referendum ergriffen wurde und die Urnenabstimmung erst im Oktober 2023 erfolgt.

4 Bekanntmachung


Der Mitwirkungsbericht wird spätestens mit Bekanntgabe des Traktandums der Beschlussfassung der Quartierplanung "Lehengasse West" durch die Gemeindeversammlung Münchenstein zur Einsichtnahme öffentlich aufgelegt. Die Bevölkerung wird über die öffentliche Auflage des Mitwirkungsberichtes informiert. Den Mitwirkenden wird dieser Mitwirkungsbericht direkt zugestellt.

Der Gemeinderat Münchenstein dankt den Mitwirkenden für ihre Beiträge.

Münchenstein, 20.06.2023

Namens des Gemeinderates

Die Gemeindepräsidentin



Jeanne Locher-Polier

Der Geschäftsleiter



Stefan Friedli

