Quartierplan Loogstr. 41

Im Rahmen des neuen Mitwirkungsverfahrens wird erstmals ein Mitwirkungsverfahren zum Anforderungskatalog des Quartierplans Loogstr. 41 durchgeführt. D.h.: interessierte Kreise (z.B. Parteien) erhalten die Möglichkeit, Stellungnahmen abzugeben zu einem Zeitpunkt, an dem noch vieles offen ist, nicht erst beim eigentlichen Mitwirkungsverfahren. Die Grünen Münchenstein beteiligen sich daran mit einer ausführlichen Stellungnahme, in der sie höhere Nachhaltigkeitskriterien fordern.

Unsere Stellungnahme

Christof Flück
Loogstrasse 7
4142 Münchenstein
+41 79 786 63 12
christof.flueck@flueck-vogt.ch

An die Bauverwaltung
Schulackerstr. 4
4142 Münchenstein

Münchenstein, 26.8.2022 red. 29.8.2022

Mitwirkung zum Quartierplan Loogstrasse 41 – Freigabe Anforderungsprofil, Quartierplan-verfahren

Sehr geehrte Damen und Herren

Im Namen der Grünen Münchenstein erhalten Sie hiermit unsere Eingabe zur oben genannten Mitwirkung.

Vorerst bedanken wir uns für die Möglichkeit unsere Anliegen einzubringen. Die uns zur Verfügung gestandene Bearbeitungszeit erachten wir, bedingt durch die Sommerferien und die anderen anstehende Geschäfte wo wir uns ebenfalls seriös damit befassen, als knapp. Wir erlauben uns deshalb wo notwendig bis Montagabend 29.08.22 noch Nachträge/Korrekturen und Ergänzungen anzubringen. Nachstehend unsere momentane Stellungnahme zum Anforderungskatalog;

Bebauungskonzept und Anforderungen

2.1 Städtebau: Ortsbild
Orientierung, Ausrichtung und Höhenentwicklung der Baukörper sowie die Differenzierung des Kopfbaus ist nachvollziehbar . Die erforderliche und erwünschte Verdichtung vermag so rücksichtsvoll an die bestehende Quartierstruktur anzuknüpfen.

2.2 Nutzungsmenge
• Was wird mit der Aussage «Nutzungsmass für Nebenbauten ist festzulegen» erwartet? Was soll das zulässige Nutzungsmass dafür sein?

2.3 Nutzungsart
• Weshalb wird der Wohnungsmix nicht verbindlich festgelegt um mehr Planungssicherheit für das Quartier zu erlangen, so z.B. für den Schulraumbedarf.

2.4 Aussenraum
• Die auch für die Öffentlichkeit zur Verfügung stehende Erschliessung des Geländes ab Loogstrasse mit Anschluss an die Ringstrasse begrüssen wir. Wir wünschen uns dabei auch eine entsprechende Ausgestaltung.
• Für die Umgebungsgestaltung sind die Prinzipien der Schwammstadt anzuwenden. Mit der Beschränkung die Grünflächen z.B. nicht für die Einstellhalle zu unterbauen ist dazu bereits ein erster Schritt gemacht.

2.5 Ökologie & Energie
• Die Bauten sollen nach dem zum Zeitpunkt der Baueingabe geltenden Standard SNBS Gold erstellt werden.
• Die Gebäudehülle ist so zu konzipieren, dass die zum Zeitpunkt der Baueingabe geltende Minergie- Kennzahl für Minergie-P eingehalten wird.
• Überdies sollen alle Baukörper zusammen eine positive Energiebilanz erreichen (vergleichbar Minergie- A; Raumwärme, Wassererwärmung, kontrollierter Luftwechsel, elektrische Geräte, Beleuchtung)
• Dazu sind u.a. Stromspeicher vorzugsweise bestehend aus Second-Life Batterien einzurichten.
• Der Anschluss an ein Fernwärmeverbund ist anzustreben.
• Wenn ein Anschluss an ein Fernwärmeverbund nicht möglich ist, soll die Energieautarkie der Siedlung, ≥ 80 % betragen.

• Die Dachflächen sind so auszugestalten, dass Bedingungen zur Energiegewinnung und für den Lebensraumersatz von Pflanzen und Tieren und zur Verbesserung des Mikroklimas geschaffen werden. Ein Flächenverhältnis von 60 % für Energiegewinnung und 40 % Begrünung ist anzustreben.
• Zudem sind wir der Meinung, dass ein Teil der Flächen zur Energiegewinnung für Solarthermie oder Hybridkollektoren genutzt werden soll. Dies reduziert den Strombedarf für Brauchwarmwasser massiv und steigert gleichzeitig die Effizienz der PV-Module.
• Der Trinkwasserverbrauch der gesamten Siedlung soll durch die Grauwassernutzung reduziert werden.

2.6 Entsorgung
• Können die erwünschten Unterflurcontainer in ein übergeordnetes Konzept übernommen werden. Was ist hierzu die Strategie?

2.7 Erschliessung
• Die Zu- und Wegfahrt für Motorfahrzeuge aus dem Kopfbau soll so ausgestaltet sein, dass insbesondere Fussgänger und Fahrradfahrer in der Loogstrasse nicht gefährdet werden.
• Hier sehen wir mögliche Schwierigkeiten, dafür genügend Übersicht schaffen zu können beim gleichzeitigen Anspruch wenig von der Rampe zu zeigen.
• Wir stellen uns deshalb die Frage welche Abklärungen zu einer möglichen rückseitigen Erschliessung via Carl-Geigy-Strasse und über die Vorfahrten der beiden Liegenschaften, Parz. 5982 und 3509, getroffen wurden und was dagegen spricht. Wir sind uns durchaus bewusst das hierfür weitergehende Servitute und dgl. notwendig würden.

2.8 Mobilität
• Die Reduktion der Parkplätze begrüssen wir.

2.9 Mehrwertabgabe
• Gemäss Gegenvorschlag des GR zum Antrag der Grünen betreffend der Erhöhung der Mehrwertabgabe, würde nach dessen Annahme durch die Gemeindeversammlung, kein Infrastrukturvertrag mehr erstellt. Wie sind die zeitlichen Abhängigkeiten und was ist dafür vorzusehen?
• Gem. geltendem Reglement Paragraph 49, Abs. 3 wird die Höhe der MWA zum Zeitpunkt der Rechtskraft einer Planungsmassnahme mit der die Mehrnutzung realisiert werden kann errechnet. Ist es richtig, dass dies in jedem Fall das Vorliegen einer Baubewilligung betrifft? Wenn ja, ist nach heutigem und künftigem Reglement eine Indexierung nach Vorliegen der Baubewilligung bis zur Fertigstellung der Baumassnahme und der damit verbundenen Möglichkeit diese zu Nutzen (Mieteinnahmen, Verkauf) möglich?

Wir danken Ihnen für Ihr Bestreben Münchenstein vorwärts zu bringen.

Im Namen der Grünen Münchenstein

Christof Flück, Vorstand; Stephan Schwarz, Vorstand

Die Antwort des Gemeinderates, aus dem Mitwirkungsbericht

September 2022

Nr.	Eingabe	*Anliegen (zusammengefasst)*	*Stellungnahme Gemeinderat*	*Umsetzung*
1.2	Grüne	Im Namen der Grünen Münchenstein erhalten Sie hiermit unsere Eingabe zur oben genannten Mitwirkung. Vorerst bedanken wir uns für die Möglichkeit unsere Anliegen einzubringen. Die uns zur Verfügung gestandene Bearbeitungszeit erachten wir, bedingt durch die Sommerferien und die anderen anstehenden Geschäfte wo wir uns ebenfalls seriös damit befassen, als knapp. Wir erlauben uns deshalb wo notwendig bis Montagabend 29.08.22 noch Nachträge/Korrekturen und Ergänzungen anzubringen.	*Kenntnisnahme*	***Kenntnisnahme***
2.1	Grüne	Orientierung, Ausrichtung und Höhenentwicklung der Baukörper sowie die Differenzierung des Kopfbaus ist nachvollziehbar. Die erforderliche und erwünschte Verdichtung vermag so rücksichtsvoll an die bestehende Quartierstruktur anzuknüpfen.	*Kenntnisnahme*	***Kenntnisnahme***
3.1	Grüne	Was wird mit der Aussage Nutzungsmass für Nebenbauten ist festzulegen erwartet. Was soll das zulässige Nutzungsmass dafür sein?	*Im Rahmen der Erarbeitung der Quartierplan-Dokumente wird der Aussenraum nochmals detailliert durch den Landschaftsarchitekten überarbeitet. In dieser Überarbeitung wird, in Zusammenarbeit mit den weiteren Planern, auch detailliert angeschaut, wie viele oberirdische Veloparkplätze sowie Abstellmöglichkeiten für die Abfallentsorgung in die Umgebung eingepasst werden sollen. Aus diesem Grund wurde hier noch kein Maximalmass festgeschrieben.*	***Kenntnisnahme***
4.2	SP	Die Anzahl 4 ½ - und 3 ½ Wohnungen gemäss Richtprojekt dürfen nicht unterschritten werden.	*Die Anzahl 4 ½ - und 3 ½ Wohnungen gemäss dem Richtprojekt wird als Minimalmass festgelegt.*	***Wird umgesetzt***
4.3	Grüne	Weshalb wird der Wohnungsmix nicht verbindlich festgelegt um mehr Planungssicherheit für das Quartier zu erlangen, so z.B. für den Schulraumbedarf.	*Siehe Punkt 4.2. Für die 4 ½ und 3 ½ Zimmer Wohnungen wird die Anzahl gemäss Richtprojekt als Minimalmass festgelegt. Auf eine Festlegung des gesamten Wohnungsmixes wird verzichtet, um eine gewisse Flexibilität zu ermöglichen. Somit wäre es der Eigentümerschaft auch möglich, zusätzliche 4 ½ und 3 ½ Zimmer Wohnungen zu erstellen und nicht nur das Minimalmass zu erfüllen.*	***Kenntnisnahme***
5.2	Grüne	Die auch für die Öffentlichkeit zur Verfügung stehende Erschliessung des Geländes ab Loogstrasse mit Anschluss an die Ringstrasse begrüssen wir. Wir wünschen uns dabei auch eine entsprechende Ausgestaltung.	*Im Rahmen der Überarbeitung der Aussenraumgestaltung wird sowohl auf die Ausgestaltung der Erschliessungswege wie auch auf eine ökologisch hochwertige Gestaltung der Grün- und Freiräume geachtet.*	***Wird umgesetzt***
5.3	Grüne	Für die Umgebungsgestaltung sind die Prinzipien der Schwammstadt anzuwenden. Mit der Beschränkung die Grünflächen z.B. nicht für die Einstellhalle zu unterbauen ist dazu bereits ein erster Schritt gemacht.	*Im Rahmen der Überarbeitung der Aussenraumgestaltung wird auf eine ökologisch hochwertige Gestaltung der Grün- und Freiräume geachtet.*	***Anwendbarkeit wird beurteil***

6		Ökologie & Energie	***Die Anliegen sind teilweise zu detailliert für die Stufe Anforderungskatalog und Richtprojekt, wo auf einer anderen Flughöhe agiert wird. Die Gemeinde behält sich vor, Anliegen aus Punkt 6 stufengerecht im Rahmen der Erarbeitung der Quartierplanung einfliessen zu lassen.***	
6.1	SP	Es reicht aus festzuschreiben, dass die photoenergetischen Anlagen mindestens 50 % des Eigenbedarfs an Strom produzieren. Die Festlegung, dass die Anlagen aufzuständern sind, ist zu streichen.	*Ist bereits im Anforderungskatalog so festgehalten.* *Der Anforderungskatalog wird diesbezüglich umformuliert, dass zwingend ein Energieberater beizuziehen ist. Es ist eine Analyse sämtlicher ökologischer Themen, sowie den dazugehörenden Forderungen aus der Mitwirkung (SNBS, Minergie-P, Fernwärme, Energiebilanz, Energieautarkie, Energiegewinnung / Dachbegrünung, Brauch- und Grauwassernutzung), im Rahmen der Erarbeitung der Quartierplan-Dokumente vorzulegen. Aufgrund dieser Analyse werden in Quartierplan-Reglement entsprechende Forderungen gestellt.*	***Wird umgesetzt***
6.2	Grüne	Die Bauten sollen nach dem zum Zeitpunkt der Baueingabe geltenden Standard SNBS Gold erstellt werden.	*Siehe Punkt 6 sowie Antwort zu Punkt 6.1*	***Wird teilweise umgesetzt***
6.3	Grüne	Die Gebäudehülle ist so zu konzipieren, dass die zum Zeitpunkt der Baueingabe geltende Minergie-Kennzahl für Minergie-P eingehalten wird.	*Ist bereits im Anforderungskatalog so festgehalten.* *Im Weiteren siehe Punkt 6 sowie Antwort zu Punkt 6.1*	***Wird teilweise umgesetzt***
6.4	Grüne	Überdies sollen alle Baukörper zusammen eine positive Energiebilanz erreichen (vergleichbar Minergie-A; Raumwärme, Wassererwärmung, kontrollierter Luftwechsel, elektrische Geräte, Beleuchtung). Dazu sind u.a. Stromspeicher vorzugsweise bestehend aus Second-Life Batterien einzurichten.	*Siehe Punkt 6 sowie Antwort zu Punkt 6.1*	***Wird teilweise umgesetzt***
6.5	Grüne	Der Anschluss an ein Fernwärmeverbund ist anzustreben.	*Wird im Anforderungskatalog als einzelner Punkt aufgenommen.* *Im Weiteren siehe Punkt 6 sowie Antwort zu Punkt 6.1*	***Wird teilweise umgesetzt***
6.6	Grüne	Wenn ein Anschluss an ein Fernwärmeverbund nicht möglich ist, soll die Energieautarkie der Siedlung ≥ 80 % betragen.	*Siehe Punkt 6 sowie Antwort zu Punkt 6.1*	***Wird teilweise umgesetzt***
6.7	Grüne	Die Dachflächen sind so auszugestalten, dass Bedingungen zur Energiegewinnung und für den Lebensraumersatz von Pflanzen und Tieren und zur Verbesserung des Mikroklimas geschaffen werden. Ein Flächenverhältnis von 60 % für Energiegewinnung und 40 % Begrünung ist anzustreben.	*Siehe Punkt 6 sowie Antwort zu Punkt 6.1*	***Wird teilweise umgesetzt***
6.8	Grüne	Zudem sind wir der Meinung, dass ein Teil der Flächen zur Energiegewinnung für Solarthermie oder Hybridkollektoren genutzt werden soll. Dies reduziert den Strombedarf für Brauchwarmwasser massiv und steigert gleichzeitig die Effizienz der PV-Module.	*Siehe Punkt 6 sowie Antwort zu Punkt 6.1*	***Wird teilweise umgesetzt***
6.9	Grüne	Der Trinkwasserverbrauch der gesamten Siedlung soll durch die Grauwassernutzung reduziert werden	*Siehe Punkt 6 sowie Antwort zu Punkt 6.1*	***Wird teilweise umgesetzt***

7.1	Grüne	Können die erwünschten Unterflurcontainer in ein übergeordnetes Konzept übernommen werden. Was ist hierzu die Strategie?	*Z. Zt. ist kein übergeordnetes Konzept mit Unterflurcontainern geplant. Jedoch werden Unterflurcontainer im Rahmen von Quartierplanungen eingefordert.*	***Kenntnisnahme***
8.1	Grüne	Die Zu- und Wegfahrt für Motorfahrzeuge aus dem Kopfbau soll so ausgestaltet sein, dass insbesondere Fussgänger und Fahrradfahrer in der Loogstrasse nicht gefährdet werden. Hier sehen wir mögliche Schwierigkeiten, dafür genügend Übersicht schaffen zu können beim gleichzeitigen Anspruch wenig von der Rampe zu zeigen.	*Die Sicherheit des Langsamverkehrs in der Loogstrasse im Bereich der Zu- und Wegfahrt für Motorfahrzeuge wird im Rahmen der Detailplanung berücksichtigt.*	***Wird umgesetzt***
8.2	Grüne	Wir stellen uns deshalb die Frage welche Abklärungen zu einer möglichen rückseitigen Erschliessung via Carl-Geigy-Strasse und über die Vorfahrten der beiden Liegenschaften, Parz. 5982 und 3509, getroffen wurden und was dagegenspricht. Wir sind uns durchaus bewusst das hierfür weitergehende Servitute und dgl. notwendig würden.	*Die Erschliessung des Areals richtet sich nach dem Strassennetzplan (SNP). Ziel des SNP ist es, so wenig wie möglich Verkehr in den Quartierstrassen zu generieren. Da die Loogstrasse im SNP als Hauptsammelstrasse festgelegt ist - bei der Carl Geigy-Strasse handelt es sich um eine Erschliessungsstrasse; bei der Ringstrasse gar um einen (privaten) Erschliessungsweg - hat die Erschliessung der Überbauung zwingend über die Loogstrasse zu erfolgen*	***Kenntnisnahme***
9.1	Grüne	Die Reduktion der Parkplätze begrüssen wir.	*Kenntnisnahme*	***Kenntnisnahme***
10.1	Grüne	Gemäss Gegenvorschlag des GR zum Antrag der Grünen betreffend die Erhöhung der Mehrwertabgabe, würde nach dessen Annahme durch die Gemeindeversammlung, kein ein Infrastrukturvertrag mehr erstellt. Wie sind die zeitlichen Abhängigkeiten und was ist dafür vorzusehen?	*Die Umsetzung der Mehrwertabgabe erfolgt zu einem späteren Zeitpunkt gemäss den dann gültigen Reglementarien.*	***Kenntnisnahme***
10.2	Grüne	Gem. geltendem Reglement Paragraph 49, Abs. 3 wird die Höhe der MWA zum Zeitpunkt der Rechtskraft einer Planungsmassnahme mit der die Mehrnutzung realisiert werden kann errechnet. Ist es richtig, dass dies in jedem Fall das Vorliegen einer Baubewilligung betrifft? Wenn ja, ist nach heutigem und künftigem Reglement eine Indexierung nach Vorliegen der Baubewilligung bis zur Fertigstellung der Baumassnahme und der damit verbundenen Möglichkeit diese zu Nutzen (Mieteinnahmen, Verkauf) möglich?	*Die Umsetzung der Mehrwertabgabe erfolgt zu einem späteren Zeitpunkt gemäss den dann rechtsgültigen Reglementarien.*	***Kenntnisnahme***