Umzonung Obere Loog

Nachdem die provisorische Baracke neben der Gemeindeverwaltung abgerissen ist, in der die Sozialhilfebehörde und die heilpädagogische Schule untergebracht waren, wird das Areal auf Anregung von Christof Flück intensiv zwischengenutzt (siehe 20220808_Sommerbistro).

Am 30. Juni 2022 schickt der Gemeinderat die Planung des Gebietes Obere Loog in die Vernehmlassung. Er plant eine Umzonung des Areals von der Zone für öffentliche Werke und Anlagen in eine Wohnzone W3a. Die Grünen beteiligen sich mit einer ausführlichen Stellungnahme am Mitwirkungsverfahren. Sie kommen zum Schluss, dass beim jetzigen Planungsstand eine Umzonung noch nicht spruchreif ist.

Am 12. Okt.2022 empfängt die Bauverwaltung Christof Flück als Vertreter der Grünen Partei zu einem ausführlichen Gespräch, im Dez. 2022 erscheint der Mitwirkungsbericht. Wesentliche Punkte unserer Eingabe wurden aufgenommen oder sollen im Planungsbericht näher erläutert werden.

Unsere Stellungnahme im Mitwirkungsverfahren

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

An den
Gemeinderat
Schulackerstr. 4
4142 Münchenstein

Münchenstein, 1. September 2022

Mitwirkung zur Umzonung Areal Obere Loog

Sehr geehrte Präsidentin
Sehr geehrte Gemeinderät*innen

Im Namen der Grünen Münchenstein erhalten Sie hiermit unsere Eingabe zur oben genannten Mitwirkung.
Vorerst bedanken wir uns für die Möglichkeit unsere Anliegen einzubringen und für das informelle Gespräch vom 22. und 30.08.22. mit den Vertretern der Bauverwaltung Herrn A. Berger und M. Lehmann.
Wir anerkennen die Ausgangslage und das Bestreben zur inneren Verdichtung. Der vorgesehenen Teilumnutzung der gem. heute geltendem Zonenplan als Eignungsgebiet für Arealentwicklungen ausgeschiedenen Fläche in eine W3 Zone, können wir zum jetzigen Zeitpunkt auf Grund unserer Beurteilung und der uns zur Verfügung stehenden Grundlagen nicht zustimmen.
Die durch die angestrebte Umzonung resultierende Reduktion der heutigen Zone für öffentliche Werke und Anlagen darf nur erfolgen, wenn für mittel- und langfristige Bedürfnisse die notwendigen Flächen garantiert sind. Auf Grund der uns zur Verfügung stehenden Unterlagen sehen wir das bei weitem nicht nachgewiesen.
Nachstehend unsere Stellungnahme:

1. Einfluss der Umzonung auf verbleibende Zone öW+A, Annahmen und Abhängigkeiten

1.1 Ist die verbleibende Zone für öWA genügend gross und richtig zugeschnitten, sodass für die künftigen Bedürfnisse darin genügend Raum und Freifläche garantiert ist? Gemäss Aussagen im Planungsbericht ist dies gewährleistet. Welche Grundlagen für diese Annahmen sind für die Öffentlichkeit zusätzlich einsehbar:
- zur umfassenden Schulraumplanung, gem. Planungsbericht Schulraumplanung (Jahr 2021)?
- zur baulichen Strategie für die Gemeindeverwaltung?
- zum Zustand und Sanierungs- bzw. Renovationsbedarf bestehende Schulbauten Loog?
- zum Zustand und Sanierungs- bzw. Renovationsbedarf Feuerwehrmagazin?

1.2 Es ist für uns unverständlich weshalb die im Planungsbericht erwähnte und zur Beurteilung derart wichtige Beilage 4 nicht auf den Webseiten bereitgestellt wurde. Dieser Umstand eröffnet unnötigen Raum für Spekulationen. Zudem finden wir in der uns auf Wunsch zugestellten Unterlage keinerlei Angaben für Sporträume oder gar Turnhallen. Bei einem etwaigen Ausbau (Aufstockung) ist zudem anzunehmen, dass dieser Flächenbedarf, aber auch der Flächenbedarf für Nutzungen wie die der Tagesstrukturen steigt. Solche Abhängigkeiten sind nicht oder zu wenig berücksichtigt.
Der zur Verfügung stehende Aussenraum/Pausenhof wäre beim Totalausbau auf 3 volle Klassenzüge 1.-6. Klasse, pro Klasse gegenüber heute wahrscheinlich weniger als ein Drittel.

1.3 Die zum jetzigen Zeitpunkt vorliegende Machbarkeitsstudie besteht ausschliesslich aus Plänen ohne darzulegen, auf welchen Vorgaben sie beruht. Mündlich wurde uns mitgeteilt, man habe mit maximal 12 zusätzlichen Klassen und einem Doppelkindergarten geplant. Trotzdem bleibt der Aussenraum des Schulhauses gleich gross oder wird sogar etwas kleiner. Es gebe keine gesetzlichen Vorgaben, wie gross der Aussenraum (Pausenhof, Schulaktivitäten im Aussenraum, Schulgarten, Sport, Freizeitaktivitäten von Kindern, Jugendlichen und Erwachsenen aus dem Quartier) sein sollte. Es scheint uns aber logisch, dass bei der Verdoppelung der Klassenzahl und einem zusätzlichen Doppelkindergarten auch die für das Schulhaus zur Verfügung stehende Aussenfläche grösser werden, um nicht zu sagen doppelt so gross werden muss.

2. Wir fordern eine umfassende Machbarkeitsstudie zur verbleibenden Zone öW+A
Eine Machbarkeitsstudie, welche von Mindest- bis Maximalannahmen (mini, midi, maxi) für die Bedürfnisse des zentralen Schulstandorts ausgeht, scheint für uns unerlässlich.

2.1 Wir sind der Auffassung, dass dafür die umfassende Situationsanalyse über den gesamten Schulraumbestand und die künftigen Schulraumbedürfnisse der Gemeinde vorliegen müssen, welche jährlich nachgeführt werden muss. Dies gilt natürlich für Klassenräume, Gruppenräume wie auch für Räumlichkeiten und Aussenanlagen für den Sportunterricht oder Musik. Was ist hier der Stand? Berücksichtigen die im Planungsbericht ausfgeführten mittel- und langfristigen Annahmen den Bedarf aus allen bekannten, angestreb ten und für eine Zentrumsschule relevanten Arealentwicklungen. Wie gross sind die in den Standorten Lange Heid, Neue Welt, Löffelmatt und Dillacker möglichen Ausbaureserven. Wann würden diese gebraucht? Ohne diese Erkenntnisse sehen wir nicht wie seriöse Annahmen für den Raumbedarf eines zentralen Schulstandorts möglich sind.

2.2 Ebenfalls sollen in dieser Machbarkeitsstudie alle bestehenden Bauten der verbleibenden Zone für öW+A integral beurteilt werden. Darin sind auch die künftigen Bedürfnisse für das Feuerwehrmagazin und die Gemeindeverwaltung zu berücksichtigen. Was sind die Abhängigkeiten, Risiken oder möglichen Chancen z.B. im Falle einer sich aufdrängenden Erdbebenertüchtigung, Schadstoffsanierung, Dach- und Fachsanierung der Bestandsbauten? Gibt es Synergien zwischen den Neubauten in der erweiterten Wohnzone und den Bestandesbauten, z.B. bei der Wärmeerzeugung, bzw. bei der Erschliessung durch einen bestehenden, ausgebauten oder neuen Wärmeverbund. Ebenfalls sollen Möglichkeiten der gemeinsamen Verkehrserschliessung wie z.B. für eine gemeinsame Tiefgaragen-Ein- und Ausfahrt geprüft werden.

2.3 Dabei sind auch der Realisierungszeitraum, die terminlichen Abhängigkeiten und daraus notwendigen Etappierungen und Ausbauschritte und deren Einflüsse auf den Schulstandort aufzuzeigen.

3. Bedingungen zum Eintreten auf Vorlage zur Umzonung
Wir sind bereit auf eine entsprechende Vorlage einzutreten, aber erst wenn die uns fehlenden Unterlagen und Erkenntnisse vorliegen und genügend Zeit zum Studium und zur Debatte gewährt wird, dies damit eine ergänzende Vernehmlassung und Beurteilung möglich ist.
Darunter verstehen wir insbesondere die Schulraumplanung, eine ausführliche Machbarkeitsstudie, die die oben erwähnten Fragen abdeckt und eine Klärung der Frage, wie

gross der Aussenraum in m2 für ein zukünftiges, erst in Konturen angedachtes Schulzentrum (Zentrumsschule) maximal betragen muss (vgl. Punkt 1.3.).
Wir würden uns auch wünschen, dass der Gemeinderat dem Schulrat als strategischem Gremium den Auftrag gibt,

- seine Pläne für ein Schulzentrum hinsichtlich Raumbedarf zu konkretisieren
- eine Studie über die mittel- und langfristige Entwicklung der Schülerzahlen vorzulegen und
- zur vorbestehenden Auszonung, sowie zur Frage, ob dann für seine Pläne (Schulzentrum Oder Zentrumsschule) seiner Ansicht nach genügend Fläche in der verbleibenden Zone für öW+A vorhanden ist, schriftlich Stellung zu beziehen.

Planungskommission, Investorenwettbewerb und Baurechtsvertrag

4.1 Begleitung der Arealentwicklung durch die Planungskommission

Die nach der Umzonung anstehende Arealentwicklung ist zwingend durch die noch zu bildende Planungskommission vorzubereiten, zu steuern, zu begleiten und zu überwachen. Dies beinhaltet u.a. die Festlegung der Bedingungen und die Evaluation in einem mehrstufigen Investorenwettbewerb (Eignung des Bieters mit Organisation, Vorgehensvorschlag bzw. Machbarkeitsstudie) und das Vorgeben von qualitativen und quantitativen Anforderungen zum Baurechtsvertrag.

4.2 Investorenwettbewerb, Chancen im Baurechtsvertrag

Die im Rahmen des Investorenwettbewerbs durch die Bieter zu erbringende Machbarkeitsstudie muss auch die Erfordernisse und Ansprüche auf Grund der angrenzende Zone für öffentliche Werke und Anlagen aufzeigen. Dafür ist die verbleibende Zone für öW+A noch vor der Ausschreibung zum Investorenwettbewerb näher zu beschreiben (vgl. Punkt 2).
Im Baurechtsvertrag sind alle Kriterien, wie sie im Rahmen eines Quartierplanungsverfahrens festgelegt würden, zu berücksichtigen und zu steuern. So etwa umweltrelevante und ökologische Aspekte wie auch der für die nachhaltige Entwicklung der Gemeinde erforderliche Wohnungsmix. Nur so bietet sich tatsächlich eine Chance, wertvollen Wohnraum auch für die Gemeinde langfristig gewinnbringend zu entwickeln.

Es ist uns ein grosses Anliegen, dass notwendige Entwicklungen breit abgestützt und von den Betroffenen mitgetragen werden. Wir danken Ihnen für Ihr Bestreben Münchenstein nachhaltig zu entwickeln.

Wir würden es deshalb sehr begrüssen, wenn wir im Rahmen einer Sprechstunde mit allen involvierten Gemeinderät*innen dieses Geschäft, auch im Kontext weiterer Geschäfte wie dem Areal Bruckfeld aber auch dem Schulstandort Dillacker, besprechen dürften. Über eine entsprechende Einladung würden wir uns freuen.

Im Namen der Grünen Münchenstein

Christof Flück, Vorstand Stephan Schwarz, Vorstand

Gespräch der Bauverwaltung mit der Grünen Partei (Christof Flück)

12. Okt. 2022

Besprechung Mitwirkungseingabe Umzonung Obere Loog
Grüne Partei, C. Flück
Datum, Zeit: Mittwoch, 12. Oktober 2022, 08:00 bis 09:30 Uhr
Ort: Gemeindeverwaltung, gelbes Sitzungszimmer

Teilnehmer: Marcel Leutwyler	BV, Leiter Immobilien
Andreas Berger	BV, Leiter Raum & Umwelt
Martin Lehmann	BV, Projektleiter Raum & Umwelt
Christof Flück	Grüne Partei
Jenny Nusch	BV, Sachbearbeiterin Raum & Umwelt (Aktennotiz)

Im Folgenden werden die Punkte aus der Mitwirkungseingabe der Grünen Partei nacheinander besprochen.

1. Einfluss der Umzonung auf verbleibende Zone öW+A, Annahmen und Abhängigkeiten

Zu 1.1: Die Unterlagen zur Schulraumplanung (Machbarkeitsstudie) wurden den Mitwirkenden auf Nachfrage zugestellt
.
Eine bauliche Strategie zur Gemeindeverwaltung liegt derzeit nicht vor. Die Gemeindeverwaltung wird kurz- bis mittelfristig am jetzigen Standort verbleiben. Mit der Umzonung im Rahmen der vorliegenden Planung sind jedoch noch ausreichend Reserven für einen etwaigen Ergänzungsbau vorhanden.

- Die Erläuterungen zu dieser Thematik werden im Planungsbericht noch besser abgebildet.

Für die Schulanlage Loog liegt keine Sanierungsstrategie vor. Zudem steht eine strukturierte Liegenschaftsstrategie über alle Immobilien der Gemeinde aus. Für die jeweiligen Massnahmen müssen auch die benötigten Mittel zur Verfügung stehen. Aktuell haben v. a. gewisse Kindergärten Priorität. Beim Feuerwehrmagazin ist eine Erdbebenertüchtigung vorgesehen, ansonsten besteht kein Sanierungsbedarf.

Für die Grüne Partei stellte sich die Frage, ob genügend Platz für Provisorien vorhanden ist, wenn in der neuen W3-Zone gebaut wird und gleichzeitig das Schulhaus erweitert werden muss. M. Leutwyler betont hierzu, dass auf dem Areal genügend Raum für Provisorium und Bautätigkeiten zu Verfügung steht.

Zu 1.2: Beilage 4 zum Planungsbericht wurde in der Mitwirkung nicht aufgeschaltet, weil man die Unterlagen möglichst kompakt halten und eine Papierflut vermeiden wollte. Die Aushändigung erfolgte jedoch auf Nachfrage der Mitwirkenden. Beim nächsten Mitwirkungsverfahren wird sorgfältig darauf geachtet, dass alle Unterlagen aufgeschaltet werden. Zudem bemängelte die Grüne Partei die knappe Zeit zur Beurteilung der Unterlagen.

M. Leutwyler erklärt, dass sich die Schulanlage Loog aufgrund ihrer zentralen Lage besonders für einen Ausbau eignet. Das KuSpo liegt in unmittelbarer Umgebung der Schulanlage, weshalb die dortigen Sporthallen von der Schule genutzt werden können, bevor man neue Sporthallen bauen müsste. Die ersten und zweiten Klassen hätten dann in der

Schulsporthalle Sport, die dritten bis sechsten Klassen im KuSpo. Sowohl die Schulleitung als auch der Schulrat stehen hinter dieser Idee. Diese begleiten den Prozess der Schulraumplanung.

C. Flück merkt an, dass der normale Schulalltag das Pendeln (vom Schulhaus zum KuSpo) nicht zulässt, da die Zeit zwischen den Lektionen zu knapp ist. Wenn man schon auf das KuSpo ausweichen muss, stellt sich die Frage, warum man nicht auf dem Areal Bruckfeld eine neue Schulanlage baut. Dann könnte das Areal Obere Loog gänzlich einer Wohnnutzung zugeführt werden. Aber wenn die Schulleitung und der Schulrat der Pendler-Lösung zustimmen, ist das auch in Ordnung. Man müsste sich jedoch schon Gedanken über einen Schulstandort auf dem Bruckfeld machen.

A.Berger erklärt, dass die Verwendung des Areals Bruckfeld als Schulstandort im Rahmen der Zonenplanrevision von 2017 geprüft wurde. Dabei kam man zum Schluss, dass das Areal nicht für eine Schule genutzt werden soll. Stattdessen soll der Schulstandort Loog aufgrund des grösseren Potenzials und den bereits vorhandenen Ressourcen beibehalten werden. Zudem muss dort weniger investiert werden.

Im Schulhaus Loog würde die Möglichkeit bestehen, durch eine Unterkellerung eine weitere Sporthalle zu schaffen.

- Die besprochenen Sachverhalte werden im Planungsbericht dargelegt.

Der Flächenbedarf für die Tagesstrukturen wurde im Rahmen der Machbarkeitsstudie betrachtet. Aktuell ist der Flächenbedarf für die Tagesstrukturen im Fussabdruck integriert.

Wenn die Anzahl der Klassenzimmer zunimmt, muss auch die Fläche für die Tagesstrukturen zunehmen. M. Leutwyler ergänzt, dass am bestehenden Schulhaus Loog und über dem Feuerwehrmagazin bereits Räume für die schulergänzende Betreuung vorhanden sind und mit den integrierten Räumen im Neubau deswegen genügend Platz vorhanden ist. C. Flück merkt an, dass es dazu Aussagen in der Machbarkeitsstudie braucht, da die Gedankengänge der Verwaltung für Aussenstehende sonst nicht nachvollziehbar sind.

- Die Herleitung des Flächenbedarfs für die Tagesstrukturen wird im Planungsbericht ergänzt.

M. Leutwyler erklärt, dass die Grösse des Pausenhofs im Rahmen der Machbarkeitsstudie einer der wichtigsten Punkte war. Der Kanton Baselland hat bezüglich der Grösse von Pausenhöfen nur Richtlinien für Sekundarschulen, nicht aber für Primarschulen. Um die Grösse des Pausenhofs im Falle einer Schulhauserweiterung zu ermitteln, hat man sowohl mit den genannten Richtlinien für Sekundarschulen (72m2 je Klasse), als auch mit Richtlinien aus anderen Kantonen für Primarschulen (4m2 je Schüler*In) gerechnet. In jedem Fall befindet man sich über dem Benchmark. Zudem haben die Parkplätze unterhalb des Schulhauses keine Priorität, weshalb die Fläche dort auch noch als Pausenhof genutzt werden könnte.

M. Lehmann fügt an, dass der Pausenhof in jedem Fall aufgewertet muss, wenn es zu einer intensiveren Nutzung kommt.

Zu 1.3: Die Anliegen aus Punkt 1.3 wurden unter 1.2 schon beantwortet.

2. Forderung einer umfassenden Machbarkeitsstudie zur verbleibenden Zone öW+A

Die Schulraumplanung ist derzeit in Erarbeitung. Man geht aktuell von der Maximalvariante aus. Die Schätzungen basieren demnach auf der Obergrenze.

C. Flück bemängelt, dass aus den entsprechenden Unterlagen der Flächenbedarf nicht klar hervorgeht. Darum müsste man vor der Umzonung erst die Schulraumstrategie kennen.

A. Berger ergänzt, dass die Gemeinde derzeit ein Quartiermonitoring aufbaut, um die Bevölkerungsentwicklung besser beobachten zu können. Bei der Planung von neuen Arealen achtet man zudem auf eine Durchmischung der Bevölkerungsstruktur, indem man differenzierte Angebote erstellt. Eine "Welle" von Schulkindern an den Schulen ist zu verhindern.

M. Leutwyler fügt an, dass für die Schulraumberechnungen auch Daten des Statistischen Amts zur Bevölkerungsentwicklung beigezogen wurden. Mit Blick auf die Statistiken ist man bis zur Grenze von 15'000 Einwohnern auf jeden Fall auf der sicheren Seite.

➢ Die Herleitungen zum Schulraumbedarf sowie die entsprechenden Zahlen müssen besser aufgezeigt werden. Die Schulraumplanung wird bis zur Beschlussfassung über die Umzonung vorliegen. Sowohl die Schulleitung als auch der Schulrat arbeiten intensiv daran.

Für C. Flück sind die Punkte 2.1, 2.2 und 2.3 somit beantwortet.

4. Planungskommission, Investorenwettbewerb und Baurechtsvertrag

Die Forderungen aus diesem Punkt sind alle umgesetzt. Die Mutation zum Zonenreglement Siedlung betreffend ständige beratenden Kommissionen befindet sich derzeit in der Genehmigung. Die Pflichtenhefter aller Kommissionen sind in Erarbeitung bzw. Überarbeitung. Parallel dazu wird die Ausschreibung erarbeitet und es werden Gespräche mit den betroffenen Gemeinderäten geführt. Die Bauverwaltung wird sich für eine öffentliche Ausschreibung einsetzen.

Aus dem Mitwirkungsbericht (Dez. 2022)

Nr.	**Eingabe**	***Anliegen (zusammengefasst)***	***Stellungnahme Gemeinderat***	***Umsetzung***
2	Grüne	Die Mitwirkenden anerkennen die Ausgangslage und das Bestreben zur inneren Verdichtung. Der vorgesehenen Teilumnutzung der gem. heute geltendem Zonenplan als Eignungsgebiet für Arealentwicklungen ausgeschiedenen Fläche in eine W3 Zone, können sie zum jetzigen Zeitpunkt auf Grund ihrer Beurteilung und der ihnen zur Verfügung stehenden Grundlagen nicht zustimmen. Die durch die angestrebte Umzonung resultierende Reduktion der heutigen Zone für öffentliche Werke und Anlagen darf nur erfolgen, wenn für mittel- und langfristige Bedürfnisse die notwendigen Flächen garantiert sind. Auf Grund der zur Verfügung stehenden Unterlagen sehen die Mitwirkenden das bei weitem nicht nachgewiesen.	***Kenntnisnahme***	
2.1	Grüne	Einfluss der Umzonung auf verbleibende Zone öW+A, Annahmen und Abhängigkeiten Ist die verbleibende Zone für öWA genügend gross und richtig zugeschnitten, sodass für die künftigen Bedürfnisse darin genügend Raum und Freifläche garantiert ist? Gemäss Aussagen im Planungsbericht ist dies gewährleistet. Welche Grundlagen für diese Annahmen sind für die Öffentlichkeit zusätzlich einsehbar:	***Die genannten Punkte sind nicht Gegenstand der vorliegenden Planung****, wurden jedoch im Gespräch mit den Mitwirkenden wie folgt erläutert:* *Da sich die Schulraumplanung noch in Erarbeitung befindet, wurden die entsprechenden Unterlagen im Rahmen der Mitwirkung nicht öffentlich aufgelegt. Auf Nachfrage wurden die Unterlagen den Mitwirkenden jedoch zugestellt. Für Details zur Schulraumplanung wird auf die Stellungnahme zu Punkt 2.6 verwiesen.*	***Ergänzung Planungsbericht***

		zur umfassenden Schulraumplanung, gem. Planungsbericht Schulraumplanung (Jahr 2021)? zur baulichen Strategie für die Gemeindeverwaltung? zum Zustand und Sanierungs- bzw. Renovationsbedarf bestehende Schulbauten Loog? zum Zustand und Sanierungs- bzw. Renovationsbedarf Feuerwehrmagazin?	*Eine bauliche Strategie für die Gemeindeverwaltung liegt zum aktuellen Zeitpunkt nicht vor. Im Planungsbericht wird erläutert, dass die Verwaltung kurz- bis mittelfristig weiterhin am Standort Obere Loog bleiben wird. Mit der Teil-Umzonung des Areals bleiben Reserven vorhanden, um die Verwaltung mit einem Ergänzungsbau zu erweitern. Wird die Verwaltung mittel- bis langfristig an einen anderen Standort verlegt, kann im Umkehrschluss die öWA-Zone, auf der sich die Verwaltung befindet, auch in eine Wohnzone umgezont werden. Diese Option ermöglicht die Weiterführung einer Bebauungsstruktur (je nach Siedlungsstruktur), die mit der anstehenden Umzonung konzipiert wird. Zum aktuellen Zeitpunkt liegt für die Schulanlage Loog kein Sanierungsbedarf vor. Eine strukturierte Liegenschaftsstrategie in Form einer Sanierungsplanung aller gemeindeeigenen Objekte liegt vor. Beim Feuerwehrmagazin ist eine Erdbebenertüchtigung vorgesehen. Ansonsten besteht zurzeit kein Sanierungsbedarf.* ***Im Planungsbericht werden die Thematiken, falls noch nicht vorhanden, aufgenommen und ergänzt.***	
2.2	Grüne	Es ist unverständlich, weshalb die im Planungsbericht erwähnte und zur Beurteilung derart wichtige Beilage 4 nicht auf den Webseiten bereitgestellt wurde. Dieser Umstand eröffnet unnötigen Raum für Spekulationen.	***Die von den Mitwirkenden genannte Machbarkeitsstudie zur Erweiterung der Schulanlage Loog ist weder Gegenstand der vorliegenden Planung, noch Gegenstand der durchgeführten Mitwirkung.*** *Im Gespräch mit den Mitwirkenden wurde jedoch wie folgt Stellungnahme dazu genommen:* *Die Machbarkeitsstudie wurde für die kantonale Vorprüfung benötigt. Während der Mitwirkung wurde versucht, die Unterlagen so kompakt wie möglich zu halten, um eine Informationsflut zu vermeiden. Auf Nachfrage der jeweiligen Mitwirkenden sind die Unterlagen zugestellt worden. Bei weiteren Mitwirkungen wird darauf geachtet werden, dass alle Unterlagen aufgeschaltet werden. Grundsätzlich werden jedoch keine Unterlagen publiziert, die vorgängig nicht vom Gemeinderat beschlossen wurden.*	
2.3	Grüne	Zudem finden sich in der auf Wunsch zugestellten Unterlage keinerlei Angaben für Sporträume oder gar Turnhallen.	***Die Machbarkeitsstudie zur Erweiterung der Schulanlage Loog sowie deren Inhalt sind nicht Gegenstand der vorliegenden Planung bzw. des durchgeführten Mitwirkungsverfahrens.*** *In zumutbarer Nähe zur Schulanlage Loog befinden sich die alte Turnhalle an der Loogstrasse und das KuSpo. Die ersten und zweiten Klassen könnten die Schulsporthalle nutzen, während die dritten bis sechsten Klassen das KuSpo nutzen können. Zudem würde die Möglichkeit bestehen, im Schulhaus Loog durch Unterkellerung eine weitere Turnhalle zu schaffen.* ***Die Thematik wird im Planungsbericht ergänzt***	***Ergänzung Planungs-bericht***
2.4	Grüne	Bei einem etwaigen Ausbau (Aufstockung) ist zudem anzunehmen, dass dieser Flächenbedarf, aber auch der Flächenbedarf für Nutzungen wie die der Tagesstrukturen steigt. Solche Abhängigkeiten sind nicht oder zu wenig berücksichtigt.	***Der Flächenbedarf der Tagesstrukturen ist Teil der Schulraumplanung. Diese wiederum ist nicht Gegenstand der vorliegenden Planung****. Die Thematik wurde jedoch im Gespräch mit den Mitwirkenden erläutert:* *Der Flächenbedarf für die Tagesstrukturen wurde in die Machbarkeitsstudie einbezogen. Aktuell ist dieser im Fussabdruck integriert.* ***Die Thematik wird im Planungsbericht ergänzt***	***Ergänzung Planungsbe-richt***
2.5	Grüne	Der zur Verfügung stehende Aussenraum/Pausenhof wäre beim Totalausbau auf 3 volle Klassenzüge 1.-6. Klasse, pro Klasse gegenüber heute wahrscheinlich weniger als ein Drittel. Die zum jetzigen Zeitpunkt vorliegende Machbarkeitsstudie besteht	***Die Grösse der Aussenräume bzw. Pausenhöfe ist in der Machbarkeitsstudie zur Erweiterung der Schulanlage Loog erläutert. Diese ist jedoch nicht Gegenstand der vorliegenden Planung bzw. des durchgeführten Mitwirkungsverfahrens.*** *Aus Gründen der*	***Ergänzung Planungsbe-richt***

		ausschliesslich aus Plänen ohne darzulegen, auf welchen Vorgaben sie beruht. Mündlich wurde mitgeteilt, man habe mit maximal 12 zusätzlichen Klassen und einem Doppelkindergarten geplant. Trotzdem bleibt der Aussenraum des Schulhauses gleich gross oder wird sogar etwas kleiner. Es gebe keine gesetzlichen Vorgaben, wie gross der Aussenraum (Pausenhof, Schulaktivitäten im Aussenraum, Schulgarten, Sport, Freizeitaktivitäten von Kindern, Jugendlichen und Erwachsenen aus dem Quartier) sein sollte. Es scheint den Mitwirkenden aber logisch, dass bei der Verdoppelung der Klassenzahl und einem zusätzlichen Doppelkindergarten auch die für das Schulhaus zur Verfügung stehende Aussenfläche grösser werden, um nicht zu sagen doppelt so gross werden muss.	*Transparenz wurden die Mitwirkenden am Gespräch wie folgt darüber informiert:* *Die Grösse des Pausenhofs war im Rahmen der Machbarkeitsstudie einer der wichtigsten Punkte. Seitens Kanton Basel-Landschaft gibt es für Primarschulanlagen keine Vorgaben zur Grösse der Aussenflächen. Bei Sekundarschulanlagen werden die folgenden Richtgrössen angewendet: Pausenhallen offen (gedeckter Bereich) 7.5m2 pro Klasse und Pausenplatz (nicht gedeckt) 72 m2 pro Klasse. Somit wird bei einer Auslastung von 14 Klassen eine Pausenhoffläche von rund 1'008 m2 benötigt. Der heutige Pausenhof weist bereits eine Fläche von über 2'000 m2 auf. Geht man nun von der Maximalvariante von 20 Klassen (sechs bestehende Klassen am Standort Loog plus Maximalvariante aus der Machbarkeitsstudie mit 14 Klassen) aus, so werden 1'440 m2 beansprucht. Andere kantonale Richtgrössen (siehe Kanton Schwyz) gehen von einem Bedarf von 3-4 m2 pro Schüler/in aus. Basierend auf der Annahme der Maximalanzahl an Schüler/innen je Klasse und der theoretischen Anzahl von 20 Klassen (Maximalausbau) wird ein Bedarf an Aussenflächen von 1'900 m2 benötigt. Gemäss dieser Richtgrössen wird der Bedarf durch den heutigen Pausenhof somit bereits abgedeckt. Zusätzlich muss erwähnt werden, dass künftig auch weitere Flächen rund um das Schulhaus Loog zur Disposition stehen (Parkplätze Eichenstrasse), welche langfristig dem Schulstandort zugutekommen könnten. Mit den genannten Berechnungen ist der Nachweis erbracht, dass für den künftigen Schulstandort Loog genügend Aussenraumflächen vorhanden sind. Im Falle eines Ausbaus der Schulanlage muss der Aussenraum jedoch qualitativ und abwechslungsreich (um-)gestaltet und aufgewertet werden.* ***Die Thematik wird im Planungsbericht ergänzt***	
2.6	Grüne	**Die Mitwirkenden fordern eine umfassende Machbarkeitsstudie zur verbleibenden Zone öW+A** Eine Machbarkeitsstudie, welche von Mindest- bis Maximalannahmen (mini, midi, maxi) für die Bedürfnisse des zentralen Schulstandorts ausgeht, scheint für die Mitwirkenden unerlässlich. Die Mitwirkenden sind der Auffassung, dass dafür die umfassende Situationsanalyse über den gesamten Schulraumbestand und die künftigen Schulraumbedürfnisse der Gemeinde vorliegen müssen, welche jährlich nachgeführt werden muss. Dies gilt natürlich für Klassenräume, Gruppenräume wie auch für Räumlichkeiten und Aussenanlagen für den Sportunterricht oder Musik. Was ist hier der Stand? Berücksichtigen die im Planungsbericht aufgeführten mittel- und langfristigen Annahmen den Bedarf aus allen bekannten, angestrebten und für eine Zentrumsschule relevanten Arealentwicklungen? Wie gross sind die in den Standorten Lange Heid, Neue Welt, Löffelmatt und Dillacker möglichen Ausbaureserven? Wann würden diese gebraucht? Ohne diese Erkenntnisse sehen die Mitwirkenden nicht, wie seriöse Annahmen für den Raumbedarf eines zentralen Schulstandorts möglich sind.	***Gegenstand der vorliegenden Planung ist die Umzonung einer Teilfläche der Parzelle Nr. 1893 von einer öWA- in eine W3-Zone. Die von den Mitwirkenden geforderte Machbarkeitsstudie liegt bereits vor und ist nicht Gegenstand der vorliegenden Planung und des in deren Rahmen durchgeführten Mitwirkungsverfahrens.*** *Die Machbarkeitsstudie geht von einem Neubau aus, der zwischen acht und maximal 14 Schulklassen aufnehmen kann. Zudem berücksichtigt die Studie ein zusätzliches Gebäude für einen Doppelkindergarten mit einer eigens ausgewiesenen Aussenraumfläche. Dabei gibt die demographische und bauliche Entwicklung einen Bedarf von mindestens acht Klassen vor, zu welchem eine Reserve von weiteren sechs Klassen hinzugerechnet wurde (insgesamt also 14 Klassen). Im Rahmen der Machbarkeitsstudie wurde geprüft, ob der generell benötigte Schulraum (inkl. SEB und weitere Bedürfnisse) auf dem Areal Obere Loog realisiert werden kann. Die Studie hat schliesslich ergeben, dass auf der verbleibenden öWA-Zone ein Schulgebäude für insgesamt 14 Klassen (mit Nebenräumen) und ein separates Gebäude mit einem Doppelkindergarten möglich sind. Stellt man dies in Relation zur Gesamtzahl der Klassen in Münchenstein (40 Schulklassen), könnte der Standort gegenüber der heutigen Gesamtkapazität zusätzlich 20% - 35% mehr Schulklassen aufnehmen. Dies stellt eine langfristige Reserve dar. Bei einer linearen Entwicklung der heutigen Einwohnerzahlen würde dies einem Wachstum auf über 15'000 Einwohner/innen entsprechen. Der*	***Ergänzung Planungsbericht***

			gesamte Prozess der Schulraumplanung wird breit abgestützt und berücksichtigt die Gesamtsituation. Zusammen mit der Schulleitung wird aktuell ein Schulrauminventar erarbeitet, wodurch abschätzbar wird, wann und wie gross ein möglicher Ausbau des Schulhauses Loog notwendig wird. Aus Sicht der Gemeinde ist eine jährliche Nachführung der Situationsanalyse danach nicht mehr sinnvoll (Detaillierungsgrad). Grundsätzlich sind die verschiedenen Themenbereiche Schulraumplanung und andere öffentliche Nutzungen nicht miteinander zu vermischen, ausser es wird eine hybride Lösung (z. B. das Errichten von Schulraum auf dem Feuerwehrmagazin) angestrebt. Zudem können mit der Umzonung nicht künftige Entscheide des Gemeinderats vorweggenommen werden. Dies betrifft u a. den künftigen Verwaltungsstandort. ***Die vollständige Umsetzung des Anliegens ist im Rahmen der Umzonung nicht möglich, jedoch auch nicht notwendig, weil für das Areal Obere Loog eine ausreichende Reservebetrachtung besteht. Die Herleitung zum Schulraumbedarf wird im Planungsbericht eingearbeitet und transparent dargelegt.***	
2.7	Grüne	Ebenfalls sollen in dieser Machbarkeitsstudie alle bestehenden Bauten der verbleibenden Zone für öW+A integral beurteilt werden. Darin sind auch die künftigen Bedürfnisse für das Feuerwehrmagazin und die Gemeindeverwaltung zu berücksichtigen. Was sind die Abhängigkeiten, Risiken oder möglichen Chancen z.B. im Falle einer sich aufdrängenden Erdbebenertüchtigung, Schadstoffsanierung, Dach- und Fachsanierung der Bestandsbauten? Gibt es Synergien zwischen den Neubauten in der erweiterten Wohnzone und den Bestandesbauten, z.B. bei der Wärmeerzeugung, bzw. bei der Erschliessung durch einen bestehenden, ausgebauten oder neuen Wärmeverbund.	***Die Beurteilung der bestehenden Bauten in der verbleibenden öWA-Zone ist nicht Gegenstand des vorliegenden raumplanerischen Verfahrens.*** *Die von den Mitwirkenden angesprochenen Synergien (z. B. Wärmeverbund) sind vorhanden und im Planungsbericht abgebildet.*	
2.8	Grüne	Ebenfalls sollen Möglichkeiten der gemeinsamen Verkehrserschliessung wie z.B. für eine gemeinsame Tiefgaragen-ein- und Ausfahrt geprüft werden	*Schulbauten sind mit so wenig Parkplätzen wie möglich auszustatten. Aus diesem Grund wird für die Schulanlage keine Tiefgarage zur Verfügung stehen, wodurch sich die Frage nach einer gemeinsamen Tiefgaragenzufahrt erübrigt.*	***X***
2.9	Grüne	Dabei sind auch der Realisierungszeitraum, die terminlichen Abhängigkeiten und daraus notwendigen Etappierungen und Ausbauschritte und deren Einflüsse auf den Schulstandort aufzuzeigen.	***Kenntnisnahme*** *Aussagen zu Realisierungszeitpunkt, notwendige Etappierungen und Ausbauschritte sind im Rahmen der Schulraumplanung zu treffen. Im Rahmen der Umzonung kann lediglich die Herleitung des Platzbedarfs für den Schulstandort erläutert und dargelegt werden (Reservebetrachtung).*	***Kenntnisnahme***
2.10	Grüne	**Bedingungen zum Eintreten auf Vorlage zur Umzonung** Die Mitwirkenden sind bereit auf eine entsprechende Vorlage einzutreten, aber erst, wenn die ihnen fehlenden Unterlagen und Erkenntnisse vorliegen und genügend Zeit zum Studium und zur Debatte gewährt wird, dies damit eine ergänzende Vernehmlassung und Beurteilung möglich ist. Darunter verstehen die Mitwirkenden insbesondere die Schulraumplanung, eine ausführliche Machbarkeitsstudie, die die oben erwähnten Fragen abdeckt und eine Klärung der Frage, wie gross der Aussenraum in m^2 für ein zukünftiges, erst in Konturen angedachtes	***Grüne***	***Kenntnisnahme***

		Schulzentrum (Zentrumsschule) maximal betragen muss (vgl. Punkt 1.3.). Die Mitwirkenden würden sich auch wünschen, dass der Gemeinderat dem Schulrat als strategischem Gremium den Auftrag gibt, - seine Pläne für ein Schulzentrum hinsichtlich Raumbedarf zu konkretisieren - eine Studie über die mittel- und langfristige Entwicklung der Schülerzahlen vorzulegen und - zur vorbestehenden Auszonung, sowie zur Frage, ob dann für seine Pläne (Schulzentrum oder Zentrumsschule) seiner Ansicht nach genügend Fläche in der verbleibenden Zone für öW+A vorhanden ist, schriftlich Stellung zu beziehen.		
2.11	Grüne	**Planungskommission, Investorenwettbewerb und Baurechtsvertrag** Begleitung der Arealentwicklung durch die Planungskommission Die nach der Umzonung anstehende Arealentwicklung ist zwingend durch die noch zu bildende Planungskommission vorzubereiten, zu steuern, zu begleiten und zu überwachen. Dies beinhaltet u.a. die Festlegung der Bedingungen und die Evaluation in einem mehrstufigen Investorenwettbewerb (Eignung des Bieters mit Organisation, Vorgehensvorschlag bzw. Machbarkeitsstudie) und das Vorgeben von qualitativen und quantitativen Anforderungen zum Baurechtsvertrag.	*Die Mutation zum Zonenreglement Siedlung betreffend ständige beratende Kommissionen befindet sich derzeit in der Genehmigung. Die Pflichtenhefter aller Kommissionen sind in Erarbeitung. Die Planungskommission wird sich aller laufenden Planungen annehmen, sobald die Mitglieder gefunden und vom Gemeinderat gewählt wurden. Dem Gemeinderat ist es ein Anliegen, sich bei solch komplexen Planungen unterstützend von der Planungskommission beraten zu lassen.*	
2.12	Grüne	**Investorenwettbewerb, Chancen im Baurechtsvertrag** Die im Rahmen des Investorenwettbewerbs durch die Bieter zu erbringende Machbarkeitsstudie muss auch die Erfordernisse und Ansprüche auf Grund der angrenzenden Zone für öffentliche Werke und Anlagen aufzeigen. Dafür ist die verbleibende Zone für öW+A noch vor der Ausschreibung zum Investorenwettbewerb näher zu beschreiben (vgl. Punkt 2). Im Baurechtsvertrag sind alle Kriterien, wie sie im Rahmen eines Quartierplanungsverfahrens festgelegt würden, zu berücksichtigen und zu steuern. So etwa umweltrelevante und ökologische Aspekte wie auch der für die nachhaltige Entwicklung der Gemeinde erforderliche Wohnungsmix. Nur so bietet sich tatsächlich eine Chance, wertvollen Wohnraum auch für die Gemeinde langfristig gewinnbringend zu entwickeln.	***Der Hinweis betreffend die durch die Bieter/innen zu erstellende Machbarkeitsstudie wird für den weiteren Verlauf der Planung aufgenommen.*** *Spätestens bei der Investorensuche muss die verbleibende öWA-Zone näher beschrieben werden. Dies kann jedoch erst erfolgen, wenn vertiefte Erkenntnisse zur Schulraumplanung vorliegen.* *Da sich das Land im Eigentum der Gemeinde befindet, wird die Gemeinde im Rahmen der Investorensuche resp. im Baurechtsvertrag Forderungen an die Investoren stellen können.* *Dem Anliegen der Mitwirkenden kann also entsprochen werden.*	
2.13	Grüne	Es ist den Mitwirkenden ein grosses Anliegen, dass notwendige Entwicklungen breit abgestützt und von den Betroffenen mitgetragen werden. Die Mitwirkenden danken für das Bestreben, Münchenstein nachhaltig zu entwickeln.	***Kenntnisnahme***	***Kenntnisnahme***