Quartierplan Lehengasse West

Der Gemeinderat möchte an der Lehengasse einen Kindergarten aufheben und auf dem Areal eine neue Wohnsiedlung errichten. Dazu wurde ein Quartierplan errichtet, den er im Frühling 2023 in die Vernehmlassung schickt. Die Grünen Münchenstein beteiligen sich mit einer ausführlichen Stellungnahme am Mitwirkungsverfahren und erreichen wesentliche Verbesserungen der Nachhaltigkeitskriterien. Insbesondere drängten wir darauf, zugunsten ressourcenschonender und effizienter Verkehrsarten das Parkplatzangebot minimal zu halten. Die Grünen Münchenstein befürworten an der Gemeindeversammlung vom 27. Sept. 2023 den überarbeiteten Quartierplan und stimmen ihm zu. Er wird angenommen, das Referendum wird nicht ergriffen.

Unsere Stellungnahme

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

An die Bauverwaltung
Schulackerstr. 4
4142 Munchenstein

Münchenstein, 17.03.2023

Mitwirkung zum Quartierplan Lehengasse West

Sehr geehrte Damen und Herren

Im Namen der Grünen Münchenstein erhalten Sie hiermit unsere Eingabe zur obgenannten Mitwirkung.
Vorerst bedanken wir uns für die Möglichkeit, unsere Anliegen einzubringen. Nachstehend unsere Stellungnahme zu den zur Verfügung stehenden Unterlagen.

Planungsbericht

Zu Kap. 2 Erläuterungen zum Richtprojekt

2.2 Architektur & Städtebau

Wir begrüssen die kompakte, zum Bestand analog ausgerichtete Form des neu geplanten Baukörpers und seine horizontalte und vertikale Gliederung durch die privaten Aussenraume innerhalb dieser Grundform. Die auf das bestehende Wohnungsangebot abgestimmten Wohnungsgrossen erachten wir als notwendig. Es fehlen aber verbindliche Vorgaben, – vgl. Bemerkungen zum QP-Reglement.

Zu Kap. 4 Erläuterungen zu den Quartierplan-Vorschriften

4.6 Erschliessung, Parkierung und Verkehr

Die bestens erschlossene Lage ermöglicht die Reduktion der Anzahl Parkplatze. Es fehlen jedoch verbindliche Vorgaben – vgl. Bemerkungen zum QP-Reglement.

4.7 Nachhaltigkeit

Wir begrüssen das Vorgehen, mit einem möglichst geringen baulichen Aufwand das bestehende Nutzungspotenzial im Siedlungsgebiet zu aktivieren. Ebenso die Absichten zu den Nachhaltigkeitsstandards und dem Einsatz von nicht fossilen Energieträgern und zur Errichtung von Anlagen zur Energiegewinnung. Es fehlen jedoch verbindliche Vorgaben zur Verbesserung der Energiebilanz und den «Labelstufen» – vgl. Bemerkungen zum QP-Reglement.

Zu Kap. 6 Berücksichtigung von planerischen Rahmenbedingungen

6.2 Kulturgüter und Naturwerte

Wir begrüssen die Berücksichtigung der Ziele im ISOS durch die geplante Nutzungsdichte , die Gebaudehöhen, die Ausrichtung des neuen Baukörpers und den Erhalt der Freiflachen entlang der Lehengasse. Ebenso durch die Ausrichtung und Höhenentwicklung des neuen Baukörpers.

Zu Kap. 7 Auswirkungen auf andere Planungsinstrumente

7.3 Quartierplanvertrag

• Die Erläuterungen umfassen den aktuellen Kenntnisstand. Wann wird der Quartierplanvertrag vorliegen?

• Das hier aufgeführte Mitspracherecht der Gemeinde kann nicht durch das Quartierplanreglement sichergestellt werden. Die Mitsprache muss deshalb im QP-Vertrag im Detail festgelegt werden. Wir erwarten, dass die Ausformulierung durch die Planungskommission/Fachkommissionen begleitet und genehmigt wird.
• Kommt es zu einer Mehrwertabgabe?

Quartierplanreglement

Zu § 1 Ziele und Geltungsbereich der Quartierplanung

Sind weitere Zielsetzungen denkbar wie;
e) zu BehiG
f) «Cradle to Cradle" am Bau
g) Reduktion des MIV durch die Vorgabe eines verbindlichen Reduktionsfaktors gem. RBV § 70 Abs. 2bis

Zu § 2 Art und Mass der Nutzung

• Weshalb wird der Wohnungsmix nicht verbindlich festgelegt.
• Der Wohnungsmix ist um mehr Planungssicherheit für das Quartier zu erlangen, verbindlich festzulegen auch wenn die Anzahl neuer Wohnungen eher gering ist.

Zu § 4 Gestaltung

• Es fehlen verbindliche Vorgaben zu Nachweisdokumenten hinsichtlich Gestaltung bei Bestands- und Neubauten.

§5 Nutzung und Gestaltung des Aussenraums

• Für die Umgebungsgestaltung im Bereich von Neubauten und Anpassungen am Bestand sind die Prinzipien der Schwammstadt anzuwenden. Die bestehende Einstellhalle soll deshalb maximal im gemäss Quartierplan ausgewiesen Umfang ergänzt werden.
• Es fehlen verbindliche und nachprüfbare Vorgaben zu den Flächen und deren Qualität etc.

Zu § 6 Abs. 4 Erschliessung und Parkierung

• Die Reduktion der Anzahl Autoparkplatze soll durch ein kommunales Reglement gestutzt auf ein übergeordnetes Mobilitätskonzept geregelt werden.
• Dieses muss zum Zeitpunkt des Genehmigungsantrags rechtskräftig sein.
• Im Sinne des Mobilitätskonzept Birsstadt, die Verlagerung vom MIV hin zu ÖV und FV voranzutreiben ist die Anzahl Autoparkplatze um eine über die in § 70 Abs. 2bis RBV weitergehende Reduktion verpflichtend vorzugeben.
• a) Qualitativ hochwertige Veloabstellplätze gemäss § 6 Abs. 5 QPR (Fehler, nicht § 6 Abs. 4)

Zu § 7 Nachhaltigkeit
• Die Neubaute soll nach dem zum Zeitpunkt der Baueingabe geltenden Standard SNBS Gold erstellt werden.

• Wir begrüssen die Vorgabe, dass die Gebäudehülle so zu konzipieren ist, dass die zum Zeitpunkt der Baueingabe geltende Minergie-Kennzahl für Minergie-P eingehalten wird.
• Überdies soll die Neubaute eine positive Energiebilanz erreichen (vergleichbar Minergie-A; Raumwärme, Wassererwärmung, kontrollierter Luftwechsel, elektrische Geräte, Beleuchtung)
• Dazu sind u.a. geeignete Fassadenflächen mit PV-Elementen auszurüsten und Stromspeicher vorzugsweise bestehend aus Second-Life Batterien einzurichten.
• Die Dachflächen der Bestandsbauten wie der Neubaute sind so auszugestalten, dass Bedingungen zur Energiegewinnung und Erfordernisse zur Verbesserung des Mikroklimas geschaffen werden. Bei nicht voller Belegung der Dachflächen zur Energiegewinnung ist ein Flächenverhältnis von 60 % für Energiegewinnung und 40 % Begrünung anzustreben. Hierbei ist für alle Dachflächen, ob begrünt oder durch PV-Elemente belegte, das Retentionsmass verbindlich zu erhöhen, Abflussbeiwert ≤ 0.4.
• 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 in der Neubaute weiter reduziert werden.

Zu § 8 weitere Bestimmungen

• Die im Planungsbericht beschriebene Gestaltung der Grün- und Freiflächen sowie Art und Lage von Bepflanzungen muss verbindlich festgelegt werden.
• Es fehlen Vorgaben zu Entsorgung wie Unterflurcontainer. Was ist hierzu die Strategie?

Zu § 9 Ausnahmen und Abweichungen

• Ergänzung mit Abs. 4 Abweichungen von der im Quartierplanreglement unter §7 definierten Anforderungen dürfen nur aufgrund einer Mutation der Quartierplan-Vorschriften erfolgen.
• Ausnahmebewilligungen sollen auf der Website publiziert und an einer Gemeindeversammlung bekanntgemacht werden.

Zu § 10 Schlussbestimmungen

• Ergänzung mit Abs. 3 Verstösse gegen das QPR werden durch den Gemeinderat mit entsprechender Rechtsmittelbelehrung geahndet und publik gemacht (Gemeindeversammlung und Website).

Quartierplanvertrag nicht publiziert

• Weshalb sind der Quartierplanvertrag bzw. die darin geregelten privat-rechtlichen Belange nicht publiziert?
• Kommt es zu einer Mehrwertabgabe. Wenn ja: in welcher Höhe (Referendum etc.)
• Zur Beurteilung der Qualität des Grün- und Freiraums fehlt uns das im Quartierplan-Vertrag enthaltene Aussenraumkonzept.

Wir regen an, dass im definitiven Reglement auf Formulierungen mit «kann», ≪»grössten-teils», «soweit möglich und sinnvoll», verzichtet wird.

Wir danken Ihnen für Ihr Bestreben Münchenstein, vorwärts zu bringen.

Im Namen der Grünen Münchenstein

Christof Flück, Vorstand Stephan Schwarz, Vorstand

Mail der Bauverwaltung, 20. März 2023

Sehr geehrter Herr Flück

Ich bedanke mich herzlich bei Ihnen und bei den Grünen Münchenstein für Ihre Mitwirkungseingabe und das Interesse an der Planung QP Lehengasse West. Wir werden die Mitwirkungseingabe im Projektteam prüfen und bearbeiten und die Stellungnahme des Gemeinderats im Mitwirkungsbericht festhalten.

Den Mitwirkungsbericht inkl. Stellungnahme zu den Anregungen Ihrer Partei erhalten Sie voraussichtlich im Mai 2023 zugesendet. Sollten Sie in der Zwischenzeit weitere Fragen zur Planung haben, können Sie sich gerne an mich wenden.

Ich nehme bei dieser Gelegenheit gerne noch kurz Bezug zu einzelnen Anmerkungen, die Sie zum Planungsbericht gemacht haben. Die verbindlichen Vorgaben bezüglich qualitativen Anforderungen (Städtebau, Verkehr, Aussenraum) waren ursprünglich Bestandteil des QP-Reglements. Der Kanton hat aber im Rahmen der kantonalen Vorprüfung diese Vorgaben aus dem Reglement gestrichen. Wir sind nun daran, diese Vorgaben in den QP-Vertrag zu überführen. Der Vertrag liegt noch nicht vor, da dieser Bestandteil der aktuellen Arbeiten ist.

Ich bin sehr froh, dass Sie und Ihre Partei diese qualitativen Anforderungen als wichtig erachten und hervorheben. Uns ist es ebenfalls ein Anliegen, dies verbindlich festzuschreiben im Reglement. Aktuell stossen wir hier aber auf Widerstand seitens Kanton. Deshalb die "Alternativlösung" via QP-Vertrag.

Ich wünsche Ihnen einen guten Wochenstart und grüsse Sie freundlich

Benjamin Kobler

Gemeindeverwaltung Münchenstein
Benjamin Kobler I M.A. I CAS Städtebau I Projektleiter Raumentwicklung
Bauverwaltung I Schulackerstrasse 4 | 4142 Münchenstein
061 416 13 17 | www.muenchenstein.ch

Achten Sie auf unsere Umwelt. Drucken Sie nur die Mails aus, welche Sie unbedingt in Papierform benötigen

Aus dem Mitwirkungsbericht vom 13.6.2023

Nr.	Thema	Anliegen / Einwendungen	Ein-gabe	Stellungnahme Gemeinderat
4.1	**Reglement** Zu § 1 (Ziele)	Vorschlage für weitere Zielsetzungen: _ Zu BehiG [Behindertengleichstellungsgesetz] - Cradle-to-Cradle am Bau [Kreislaufwirtschaft] - Reduktion des MIV durch Vorgabe eines verbindlichen Reduktionsfaktors	Grüne	Zu BehiG: Die Wohnungen im Neubau werden im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben (§ 108 RBG) behindertengerecht erstellt. Eine vollstandige Umsetzung der behindertengerechten Bauweise nach SIA 500 ist im aktuellen Projektstand jedoch nicht gewahrleistet und wird vom Gemeinderat auch nicht gefordert, da die Wohnungen nicht explizit auf spezielle Bedurfnisse (Alterswohnen o.a.) ausgerichtet sind. Sollten die Wohnungen mit vertretbaren Projektanpassungen hindernisfrei erstellt werden konnen, so wurde dies jedoch begrusst. 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 ungeklart. Die Aufnahme des Cradle-to-Cradle-Prinzips als ubergeordnetes Ziel der Quartierplanung wird daher nicht als sinnvoll erachtet, zumal die Umsetzbarkeit nicht gewahrleistet ist. Der SNBS-Kriterienkatalog enthalt jedoch Vorgaben zur Verwendung von moglichst ruckbaubaren Materialien und Techniken, welche zu einem kreislauffahigen Gebaude beitragen (vgl. Kriterien 202.1 "Bauweise, Bauteile und Bausubstanz" sowie 303.3 "Umwelt-, entsorgungs- und gesundheitsrelevante Bestandteile"). Elemente der Kreislaufwirtschaft mussen im vorliegenden Projekt somit berucksichtigt werden. Zu Reduktion MIV: Fur ein grosseres PP-Angebot musste die unterirdische Einstellhalle deutlich erweitert werden. Die BWG ist aus Grunden der Wirtschaftlichkeit und aufgrund ihrer Statuten (kostengunstiges Wohnen) jedoch darauf angewiesen, Eingriffe an der bestehenden Tiefgarage moglichst 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.
4.2	Zu §2 (Wohnungsmix)	Um mehr Planungssicherheit fur das Quartier zu erlangen, sei der Wohnungsmix verbindlich festzulegen, auch wenn die Anzahl neuer Wohnungen eher gering ist.	Grüne	Mit Blick auf allfallig geanderte Bedurfnisse in der Zukunft wird eine Festlegung des Wohnungsmix nicht als sinnvoll erachtet. Die Anzahl Wohnungen wird indirekt uber die Anzahl der maximal moglichen Parkplatze gesteuert.
4.3	Zu §4 (Gestaltung)	Es fehlen verbindliche Vorgaben zu Nachweisdokumenten hinsichtlich Gestaltung bei Bestands- und Neubauten	Grüne	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)	Fur die Umgebungsgestaltung im Bereich von Neubauten und bei Anpassungen am Bestand seien die Prinzipien der Schwammstadt anzuwenden.	Grüne	Der Gemeinderat weist darauf hin, dass diverse Schwammstadt-Elemente durch die Quartierplanung bereits umgesetzt werden: - Grosszugige, begrunte und sickerfahige Umgebungsflachen; - Bepflanzung des Aussenraums mit Baumen und Strauchern, welche zur Wasserverdunstung und damit Kuhlung beitragen; - Vorgaben zur Entwasserung verringern Abfluss in Kanalisation und fordern Retention / Versickerung. Weitere, allenfalls technische Massnahmen wie spezielle Versickerungssysteme, Rigolen etc. sind im vorliegenden Kontext nicht erforderlich, da die Versickerung und naturliche Wasserspeicherung im Boden gewahrleistet ist.
4.5		Die unterirdische Einstellhalle soll maximal gemass dem im QP ausgewiesenen Umfang erweitert werden.	Grüne	Der Gemeinderat unterstutzt das Anliegen, dass die unterirdische ESH moglichst kompakt bleibt. Gleichzeitig soll auch der Spielraum fur allfallig notwendige Projektanpassungen gewahrleistet sein. Eine verbindliche Beschrankung der unterirdischen ESH wurde dem entgegenstehen. Eine ubermassige Vergrosserung der ESH wurde insbesondere die naturlichen Bodenfunktionen des daruberliegenden Aussenraums beeintrachtigen. 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 Gewahrleistung der Bodenfunktionen einzufordern. Die unterirdische ESH muss dafur nicht verbindlich festgelegt werden.

4.6		Es fehlen verbindliche und nachprufbare Vorgaben zu den Flachen und deren Qualitat etc.	Grüne	Die Definition von verbindlichen Flachenvorgaben ist aus Sicht des Gemeinderats nicht zielfuhrend, da damit die fur die Projektierung notwendige Flexibilitat in der Aussenraumgestaltung verloren geht. Die Uberprufung der Flachen erfolgt anhand des richtungsweisenden Aussenraumkonzepts resp. des einzureichenden Umgebungsplans. Hinsichtlich der Qualitat der einzelnen Flachen 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 (maandrierender Waldrand, Baumhecke) enthalten.
4.7	Zu §6 (Erschliessung und Parkierung)	Die Reduktion der Anzahl Auto-PP soll durch ein kommunales Reglement gestutzt auf ein ubergeordnetes Mobilitatskonzept geregelt werden. Dieses muss zum Zeitpunkt der Genehmigung rechtskraftig sein.	Grüne	Das Mobilitatskonzept Birsstadt sieht vor, dass auf Stufe des Regionalplanungsvereins zuerst eine Grundlage (Musterbestimmungen) fur die Erarbeitung von kommunalen Parkierungsregiementen erarbeitet wird. Damit soll gewahrleistet werden, dass die kommunalen Parkierungsreglemente der Birstal-Gemeinden aufeinander abgestimmt sind. Der Zeitraum fur die Ausarbeitung von Musterbestimmungen und die anschliessende Umsetzung in ein kommunales Parkierungsreglement betragt schatzungsweise mind. 1 Jahr. Dies ist mit dem Zeitplan der vorliegenden Quartierplanung nicht kompatibel (EGV im September 2023 vorgesehen). Aus Sicht des Gemeinderats bestehen keine hinreichenden Grunde, die Beschlussfassung zur vorliegenden Quartierplanung bis zum Vorliegen eines kommunalen Parkierungsreglements aufzuschieben. Die Parkierung kann mit den aktuellen gesetzlichen Moglichkeiten zufriedenstellend geregelt werden, zumal die Auswirkungen der Planung auf das Verkehrsnetz minimal sind. Zudem wird aufgrund der Lage (OV-Guteklasse B) eine weitergehende Reduktion als nicht sinnvoll erachtet.
4..8		Im Sinne des Mobilitatskonzepts Birsstadt, die Verlagerung vom MIV hin zum OV und FV voranzutreiben, soll fur die Anzahl Autoparkplatze eine weitergehende Reduktion gemass § 70 Abs. 2 bis RBV vorgesehen werden.	Grüne	Der Gemeinderat unterstutzt die Bestrebungen zur Verlagerung vom MIV zum OV/FV. Gleichzeitig ist auch dem Mobilitatsverhalten der bestehenden Bewohnerschaft in der Uberbauung 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 zielfuhrend erachtet.
4.9		Redaktionelle Korrektur: "Qualitativ hochwertige Veloabstellplatze gemass § 6 Abs. 5 [anstatt 4] QPR"	Grüne	Wurde angepasst
4.10	Zu §7 (Nachhaltigkeit)	Die Neubaute soll gemass Standard SNBS "Gold" erstellt werden.	Grüne	Seitens BWG wird zurzeit ein Pre-Check durchgefuhrt, um den moglichen Zielerreichungsgrad der SNBS-Kriterien abzuklaren. Der Standard "Gold" wird im Reglement festgelegt, sofern der Pre-Check die Erreichbarkeit bestatigt. Zurzeit wird davon ausgegangen, dass dies der Fall sein wird.
4.11		Die Vorgabe betr. Einhaltung der Minergie-Kennzahl fur Minergie P wird begrusst. Zusatzlich soll die Neubaute jedoch eine positive Energiebilanz erreichen (vergleichbar mit Minergie-A). Dazu seien geeignete Fassadenflachen mit PV-Elementen auszurusten und Stromspeicher vorzugsweise aus Second-Life-Batterien einzurichten.	Grüne	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-Verhaltnis zu beachten. Sollten die Baukosten durch eine PV-Fassade ubermassig steigen, kann die BWG ihren statuarischen Auftrag zur Bereitstellung von preisgunstigem Wohnraum nicht erfullen. Die Verwendung von PV-Modulen an der Fassade ist bei der Ausarbeitung des Bauprojekts somit vertieft zu prufen. Zu Stromspeichern: Die Erstellung von Stromspeichern ist im Zusammenhang mit PV-Anlagen grundsatzlich sinnvoll. Aus Sicht der BWG sollte dafur jedoch zuerst das Potenzial von Elektroautos genutzt werden. Der Einbau von Stromspeichern mit Batterien wurde zudem einen Ausbau der unterirdischen Einstellhalle bedingen, um den notwendigen Platz zu schaffen. Dies widerspricht den Forderungen nach einer Minimierung der unterirdischen Bauten gemass Punkt 4.5. Der Gemeinderat verzichtet deshalb darauf, den Einbau von Stromspeichern zu verlangen.
4.12		Die Dachflachen der Bestandsbauten und der Neubaute seien so auszugestalten, dass sie sowohl der Energiegewinnung als auch der Verbesserung des Mikroklimas dienen. - Flachenverhaltnis 60% Energiegewinnung (oder mehr) zu 40% Begrunung anstreben - Retentionsmass fur begrunte Dachflachen erhohen (Abflussbeiwert s 0.4)	Grüne	Zur Dachflachennutzung allgemein: Gemass QP-Reglement ist fur die Dachflachen grundsatzlich eine Kombination von Dachbegrunung und PVAnlage zu prufen. Eine verbindliche Kombination von Dachbegrunung und PV-Anlage wird nicht als zielfuhrend erachtet, da die Umsetzbarkeit bei den Bestandsbauten u.U. nicht gegeben ist (Statik). Zum Flachenverhaltnis PV/Begrunung: Das Flachenverhaltnis von PV-Anlage zu Dachbegrunung wird bewusst nicht festgelegt. Die Dimensionierung der PV-Anlage soll sich nach dem Bedarf und dem Stand der Technik richten. Zum Abflussbeiwert: Gemass der Norm SIA 312 (Begrunung von Flachdachern) entspricht der Abflussbeiwert von 0.4 einem begrunten Flachdachmit einer Aufbaudicke (Dachsubstrat) von 10-25cm. Im Quartierplan-Reglement

				wird eine Substratstarke von 12cm verlangt. Die Voraussetzungen fur den verlangten Abflussbeiwert sind somit gegeben.
4.13		Ein Teil der Dachflachen soll zur Energiegewinnung fur Solarthermie oder Hybridkollektoren verwendet werden. Dies reduziert den Strombedarf fur Brauchwarmwasser und steigert gleichzeitig die Effizienz der PV-Module.	Grüne	Die Nutzung der Dachflachen fur Solarthermie oder Hybridkollektoren ist seitens BWG zurzeit nicht angedacht, wird jedoch durch die Reglementsbestimmungen auch nicht ausgeschlossen. Die Nutzung von Hybridkollektoren hangt u.a. auch von dem zukunftigen Heizsystem ab. Eine Pflicht zur Verwendung von Solarthermie oder Hybridkollektoren ist aus Sicht des Gemeinderats somit nicht zielfuhrend.
4.14		Der Trinkwasserverbrauch der gesamten Siedlung soll durch die Grauwassernutzung in der Neubaute weiter reduziert werden.	Grüne	Eine Grauwassernutzung ist aktuell nicht angedacht. Hierzu musste die Haustechnik umgeplant werden, da eine Wasseraufbereitungsanlage und ein separates Leitungsnetz erforderlich sind. Der Gemeinderat uberlasst es der Bauherrin, bei Bedarf eine derartige Anlage zu integrieren.
4.15	Zu §8 (Weitere Bestimmungen)	Die im Planungsbericht beschriebene Gestaltung der Grun- und Freiflachen sowie die Art und Lage der Bepflanzungen muss verbindlich festgelegt werden.	Grüne	Die Grundzuge der im Planungsbericht beschriebenen Aussenraumgestaltung sind in den Reglementsbestimmungen abgebildet. In Kombination mit dem richtungsweisenden Aussenraumkonzept sind die Vorgaben zur Gestaltung der Grun- und Freiflachen hinreichend klar geregelt. Die im Aussenraumkonzept vorgeschlagene Bepflanzung gilt es im Rahmen der Erarbeitung des Bauprojekts zu uberprufen und zu konkretisieren. Es ist somit nicht zielfuhrend, die Art und Lage von Bepflanzungen bereits auf Stufe Quartierplan verbindlich festzulegen. Der Gemeinderat ist der Ansicht, dass die Qualitatssicherung bei der Aussenraumgestaltung durch die Bestimmungen in Reglement und QP-Vertrag gewahrleistet ist.
4.16		Es fehlen Vorgaben zur Entsorgung (z.B. Unterflurcontainer). Wie ist hierzu die Strategie?	Grüne	Die Entsorgung erfolgt mittels Unterflurcontainer an dem im Quartierplan festgelegten Standort. Die Verwendung von Unterflurcontainern wurde im Reglement als Bestimmung erganzt.
4.17	Zu §9 (Ausnahmen und Abweichungen)	Erganzung: "Abweichungen von den im Quartierplan-Reglement unter § 7 definierten Anforderungen durfen nur aufgrund einer Mutation der Quartierplan-Vorschriften erfolgen".	Grüne	Die Bedingungen fur Abweichungen von den Quartierplan-Vorschriften sind in § 9 allgemein geregelt. Eine Ausnahme setzt immer voraus, dass die Zwecke und Ziele der Quartierplanung gemass § 1 nicht beeintrachtigt werden; dies umfasst auch die Vorgaben betreffend nachhaltige Bauweise, Energieeffizienz und Verwendung von erneuerbaren Energien. Mit der vorgeschlagenen Erganzung wurden die Themen "Nachhaltigkeitslabel" und "Energietrager" hoher gewichtet als andere Bestandteile der Quartierplanung wie z.B. stadtebauliche Qualitat, Aussenraumgestaltung oder Parkierung. Dies ist aus Sicht des Gemeinderats nicht zielfuhrend und unverhaltnismassig, zumal in diesem Fall auch bei geringfugigen Abweichungen ein ordentliches Nutzungsplanungsverfahren durchgefuhrt werden musste.
4.18		Ausnahmebewilligungen sollen auf der Webseite publiziert und an einer Gemeindeversammlung bekanntgemacht werden.	Grüne	Die Erteilung resp. Beantragung von Ausnahmebewilligungen gehort 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 Offentlichkeitsprinzips steht es interessierten Personen jedoch offen, die entsprechenden Informationen beim Gemeinderat anzufordern.
4.19	Zu §10 (Schlussbestimmungen)	Erganzung: "Verstosse gegen das Quartierplan-Reglement werden durch den Gemeinderat mit entsprechender Rechtsmittelbelehrung geahndet und publik gemacht (Gemeindeversammlung und Webseite)".	Grüne	Die vorgeschlagene Erganzung wird seitens Gemeinderat nicht unterstutzt. Die Rahmenbedingungen zum Vollzug von kommunalen Reglementen sind in der ubergeordneten Gesetzgebung geregelt. Verstosse gegen die Quartierplan-Vorschriften werden gleich wie Verstosse gegen andere Vorschriften der kommunalen Nutzungsplanung behandelt. Auch die aktive Kommunikation von Verstossen gegen die Vorschriften der Nutzungsplanung ist aus Sicht des Gemeinderats nicht zielfuhrend. Es widerspricht dem Grundsatz, dass Verstosse nach ihrer Ahndung durch angemessene Sanktionen (Ordnungsbussen, Ersatzvornahme etc.) als erledigt zu betrachten sind.
5.	**Planungsbericht**			
5.1	Richtprojekt	Setzung und Gebaudevolumen des neuen Baukorpers werden begrusst. Es fehlen allerdings verbindliche Vorgaben zum Wohnungsmix (siehe oben).	Grüne	Siehe Punkt 4.2.
5.2	Erschliessung / Parkierung / Verkehr	Es fehlen verbindliche Vorgaben zur Reduktion der Anzahl Autoparkplatze (siehe oben).	Grüne	Siehe Punkt 4.7-4.8.
5.3	Nachhaltigkeit	Die Erhohung des Nutzungspotenzials mit geringem baulichem Aufwand wird begrusst; ebenso die Absichten betr. Nachhaltigkeit und Energieversorgung. Es fehlen jedoch	Grüne	Zur Labelstufe: Siehe Punkt 4.10. Zur Energiebilanz: Siehe Punkt 4.11.

		verbindliche Vorgaben zur Verbesserung der Energiebilanz und zu den "Labelstufen" (siehe oben).		
5.4	Kulturguter und Naturwerte	Die Berucksichtigung des ISQS wird begrusst (Nutzungsdichte, Ausrichtung und Hohenentwicklung des neuen Baukorpers, Erhalt der Freiflachen entlang Lehengasse etc.).	Grüne	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?	Grüne	Der QP-Vertrag wurde wahrend der Mitwirkungsfrist erarbeitet und konnte daher nicht aufgelegt werden. Die zu regelnden Inhalte waren jedoch im Planungsbericht aufgefuhrt, 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 gemeinderatliche 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	Grüne	Kenntnisnahme, dies ist dem Gemeinderat bekannt. Das gemeinderatliche Mitspracherecht wird im Quartierplan-Vertrag geregelt. Die bestehenden Kommissionen (Baukommission, Freiraum- und Naturschutzkommission) werden im Rahmen der Verabschiedung der Planungsunterlagen uber die Inhalte des QP-Vertrags unterrichtet und konnen Inputs einbringen. Eine Involvierung der Planungskommission ist im vorliegenden Fall nicht moglich, 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 Qualitat des Grun- und Freiraums fehlt das im Quartierplan-Vertrag enthaltene Aussenraumkonzept	Grüne	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 Hohe?	Grüne	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 Kaufpreisnachbesserung ausgehandelt. Diese Kaufpreisnachbesserung entspricht einer Mehrwertabgabe. Nach Abschluss des Quartierplanverfahrens wird der Kaufpreis aufgrund der maximal moglichen Nutzung neu berechnet. Der Kaufpreis betragt dann neu CHF 650 pro m^ Bruttogeschossflache (BGF). Von diesem Betrag werden der bereits geleistete Basiskaufpreis sowie eine Pauschale fur die Schadstoffsanierung abgezogen. Die Mindestvorgabe der Gemeinde fur neuen Wohnraum belauft sich im Vertrag auf 2'000 m^ BGF. Der Quartierplan definiert 2'410 m^ BGF als maximal mogliche Nutzung. Die Kaufpreisnachbesserung ist zahlbar innert 30 Tagen nach Rechtskraft des Quartierplans. Die an der Gemeindeversammlung vom 19.12.2022 beschlossene Erhohung der Mehnwertabgabe auf 50% kommt fur die vorliegende Quartierplanung nicht zur Anwendung, da gegen diesen Beschluss das Referendum ergriffen wurde und die Urnenabstimmung erst im Qktober 2023 erfolgt.

Wochenblatt 30.3.2023

Mit Wirkung

Vergangenen Monat hatten wir alle die Möglichkeit unsere Stellungnahmen zu wichtigen Themen der Raumentwicklung und Raumplanung abzugeben. Die Grünen Münchenstein haben diese Möglichkeit gerne wahrgenommen. In der Arbeitsgemeinschaft Grüne Mobilität Birsstadt haben wir an der Vernehmlassung zum Mobilitätskonzept Birsstadt mitgearbeitet.

Dieses Mobilitätskonzept sieht für unsere Gemeinde u.a. die Verschiebung der Kantonsstrasse Arlesheim – Münchenstein in den Talboden vor. Die so zur kommunalen abklassierte Strasse im Dorfkern soll aus unserer Sicht nicht nur temporeduziert (Tempo 30), sondern zumindest in Teilabschnitten als Begegnungszone (Tempo 20) umgestaltet werden. So liesse sich die Attraktivität für Ladenlokale massiv steigern, und der Leitsatz, dass möglichst viele Bedürfnisse mit kurzen Wegen erfüllt werden können, hier realisieren.

Auch bei der Mitwirkung zum Quartierplan Lehengasse West war es uns ein Anliegen zugunsten von ressourcenschonenden und flächeneffizienten Verkehrsarten das Parkplatzangebot minimal zu halten. Die Gemeinde ist zudem aufgefordert ein Parkierungsreglement zu erarbeiten welches autoarmes und autofreies Wohnen ermöglicht. In unserem kommunalen Strassnetz soll in Zukunft der Fuss- und Veloverkehr bevorzugt werden. Dies erhöht die Wohnqualität und die Sicherheit aller. Wir begrüssen die Bestrebung zur inneren Verdichtung und die damit verbundenen Chancen. Damit diese für alle erfolgreich gelingen, fordern wir verbindliche qualitative Vorgaben.

Die ausführlichen Stellungnahmen finden Sie auf gruenemuenchenstein.ch. Falls auch Sie gerne mit uns mitwirken sind Sie herzlich dazu eingeladen.

Christof Flück, Vorstand Grüne Münchenstein

Gemeindeversammlung 27.9.2023

Auszug aus dem Protokoll

Traktandum 5
Quartierplanung Lehengasse West

…
Christof Flück, Grüne Münchenstein, bedankt sich bei Gemeinderat Daniel Altermatt für seine Ausführungen. Im Namen der Grünen Münchenstein bedankt sich Christof Flück für die seriös vorbereiteten Unterlagen seitens der Verwaltung und des Gemeinderates und für die Möglichkeit, dass sie im Rahmen des Mitwirkungsverfahrens ihre Ideen einbringen konnten. Der vorliegende Quartierplan zeigt, dass ihre Anliegen für einen seriösen und rücksichtsvollen Umgang mit Bestehendem (Gebautes) oder Gewachsenem mittlerweile als Standard gelten. Selbstverständlich wären die Grünen Münchenstein auch nicht böse gewesen, wenn das Projekt dem motorisierten Individualverkehr etwas weniger Raum eingeräumt hätte. Der Quartierplan zeigt offensichtlich, dass die Realisierungen mit hohen Anforderungen nach dem Gold Standard für Nachhaltiges Bauen sehr gut möglich sind, und das auch für die institutionellen Bauträger, in diesem Fall für Wohngenossenschaften, die ihren Mitgliedern guten und preisgünstigen Wohnraum verschaffen und erhalten wollen.

Wie Gemeinderat Daniel Altermatt aufzeigen konnte, führen auch Zusatzkosten für Abgaben, oder in diesem Fall für Kaufpreisnachbesserungen, die auf unverdientem Mehrwert basieren, nicht zu unbezahlbaren oder überteuerten Mieten.
Die Grünen Münchenstein sagen mit gutem Gewissen "Ja" zu diesem Quartierplan Lehengasse West. Falls jemand von den Anwesenden zu den glücklichen Investoren von einem der

bevorstehenden Quartierplanungen gehören, kann er ruhig und zufrieden sein, da sich seine Investitionen auf jeden Fall lohnen werden, auch wenn er oder sie, der Fairness halber, die Hälfte des Mehrwerts mit den Steuerzahlenden von Münchenstein teilen muss.

…

Christof Flück bemerkt, dass die Anträge von D. Huggel unseriös sind. Aufgrund einer Schattenberechnung soll das Projekt schlechter sein und man reduziert es deshalb um ein Stockwerk. Ch. Flück appelliert an die Stimmberechtigten, den Antrag des Gemeinderates, so wie er vorgelegt wurde, zu beurteilen und darüber abzustimmen. In der Gemeindeversammlung ist man kein Architekt, der in diesem Detailierungsgrad über ein Projekt urteilen sollte.

…

Da keine weiteren Wortmeldungen erwünscht sind, kommt es zur Schlussabstimmung über den Antrag des Gemeinderates wie folgt:
://:
1. Die Herauslösung der Parzellen Nrn. 904, 909 und 915 aus dem Perimeter der Gesamtüberbauung "Bündten-Seyis" wird beschlossen.

2. Die Mutation Parzelle Nr. 915 (Lehengasse), bestehend aus dem Plan Gesamtüberbauung Bündten-Seyis, Mutation Parzelle Nr. 915, im Massstab 1:1'000. wird beschlossen.

3. Die Quartierplanung "Lehengasse West", bestehend aus dem Quartierplanreglement und dem Quartierplan (Situation und Schnitte) im Massstab 1:500, wird beschlossen.

Diese Beschlüsse unterstehen dem fakultativen Referendum.

Die Abstimmung über den oben erwähnten Antrag ergibt folgendes Resultat:
://: 45 + 46 Ja-Stimmen zu 0 + 3 Nein-Stimmen und 8 Enthaltungen
://: Der Antrag wird mit 91 Ja-Stimmen zu 3 Nein-Stimmen und 8 Enthaltungen angenommen.
Diese Beschlüsse unterstehen dem fakultativen Referendum.