Nutzungskonzept Bruckfeld

Der Gemeinderat möchte das Bruckfeld (das Feld neben der KuSpo) überbauen. Dafür hat er einen Studienauftrag durchgeführt und ein Nutzungskonzept erstellt als Grundlage für die Investorensuche und die Quartierplanung. Im August 2022 schickt er die Ergebnisse des Studienplans und des Nutzungskonzepts in die Vernehmlassung. Die Grünen Münchenstein beteiligen sich mit einer ausführlichen Stellungnahme an diesem Mitwirkungsverfahren. Wir fordern insbesondere den SNBS-Standard Gold für alle Gebäude, sowie eine Reduktion der Parkplätze, sodass das oberirdische Parkhaus um ein Deck redimensioniert werden kann.

Unsere Stellungnahme

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

Gemeinde Munchenstein
Bauverwaltung
Schulackerstr. 4
4142 Münchenstein

Münchenstein, 16. September 2022

Eingabe zum Nutzungskonzept und überarbeiteten Studienauftrag Arealentwicklung Bruckfeld

Sehr geehrter Herr Lehmann
sehr geehrte Damen und Herren

Im Namen der Grünen Münchenstein erhalten Sie hiermit unsere Eingabe zum Nutzungskonzept und zum überarbeiteten Studienauftrag Arealentwicklung Bruckfeld.
Vorerst bedanken wir uns für die Möglichkeit unsere Anliegen einzubringen.
Wir anerkennen die Ausgangslage und das Bestreben zur inneren Verdichtung. Mit der Revision des Zonenplans Siedlung wurde 2017 das Areal Bruckfeld zurecht zu einer Zone mit Quartierplanpflicht zugeteilt.

Zur nun vorliegende Überarbeitung des Studienauftrags über die gewünschte städtebauliche Situation und das Vernehmlassungsdokument Nutzungskonzept Bruckfeld finden Sie nachstehend unsere Stellungnahme. Wir erlauben uns hiermit darin auch Anregungen und Forderungen zum weiteren Prozess und insbesondere zu den Anforderungen im bevorstehenden Investorenwettbewerb und die dafür aus unserer Sicht zwingend notwendigen Vorgaben.

Das mit der Arealentwicklung angestrebte Wachstum muss wohl überlegt und zeitlich auf andere Entwicklungen er Gemeinde Münchenstein abgestimmt sein. Die uns zur Verfügung stehenden Unterlagen zeigen aus unserer Sicht ein sorgfältiges Vorgehen und ein differenziertes Ergebnis. Es fehlen uns aber zusätzlich, auch zur Einordung in eine übergeordnete Strategie, für uns wichtige Angaben zu den Terminen der angestrebten Realisierungsetappen. Ebenso werden keine indirekten oder direkten Einflüsse hinsichtlich Infrastrukturausbau, Schulraumbedarf, Finanzen etc. aufgezeigt.

1. Quartierplan
• Wir gehen davon aus und fordern, dass ein Quartierplan über alle Schollen inklusive der Zone KUSPO erstellt wird.
• Die in der Plandokumentation zur Überarbeitung des Studienauftrags festgelegte Anzahl Geschosse und das Total der Geschossflächen ist pro Scholle für den weiteren Planungsprozess und den Quartierplan verbindlich.

2. Generell für alle Schollen und die Zone KUSPO soll zusätzlich zu den im Nutzungskonzept beschriebenen Qualitäts-, Nutzungs-, und Gestaltungsgrundsätzen folgendes verpflichtend festgelegt sein;
2.1 Zertifizierung nach Standard SNBS Gold
2.2 Anwendung der Grundsätze „Schwammstadt“
2.3 Regen- und Grauwassernutzung
2.4 Maximierung des Eigenversorgungsgrad Strom bzw. maximal mögliche Energieautarkie. Dazu sollen alle Investoren zusammen eine unabhängige Studie je Schollen in Auftrag geben müssen.
2.5 Die Reduktion der PP für alle Schollen ist auf das gesetzlich mögliche Minimum zu begrenzen, Ziel ≤ 0.59 PP/Wohneinheit. Für Gemeinschaftswohnungen sind entsprechende Anpassungsfaktoren festzulegen.
2.6 Der Wohnungsmix muss im Quartierplan für alle Schollen rechtsverbindlich festgehalten werden. Dies ermöglicht mehr Planungssicherheit für die Gemeinde.
2.7 Ein Entsorgungskonzept
2.8 Ein Mobilitätskonzept welches den motorisierten Individualverkehr reduziert. Dabei ist der eigentliche «Bruckfeldplatz» autofrei zu halten. Die Anzahl Parkplätze/Wohneinheit sind so zu reduzieren, dass die Plicht-Besucherplätze in den Tiefgaragen der einzelnen Schollen untergebracht werden können. Dadurch kann auch das oberirdische Parkhaus davon entlastet und um ein Parkdeck redimensioniert werden.

3. Investorenwettbewerb, Einbezug Planungskommission

• Die Planungskommission ist noch vor Verabschiedung der Ausschreibung zum Investorenwettbewerb einzubeziehen. Dies ist somit terminliche Vorgabe für den Start der zweiten Hälfte der 2. Planungsstufe.

4. Ergänzungen und Stellungnahme nach Schollen und Zone KUSPO

4.1 Scholle Nord

zu Alltägliche Lebensqualität:

• Generell fällt auf, dass in allen Schollen Wohnraum für ältere Menschen angeboten werden soll. Eine Durchmischung der Generationen ist aus unserer Sicht auch erwünscht. Was ist das angestrebte Verhältnis zwischen den Altersgruppen?

• Welches ist die erforderliche und vorgegebene Fläche für Gemeinschafts-/Multifunktionsraume?

Diese ist verbindlich zu definieren.

zu Verantwortung

• ≥ 50 % der GF ist an gemeinnützige Wohnbauträger zu vergeben. Diese haben sich an der Kostenmiete zu orientieren.

• Die Formulierung "Viele entsiegelte Flächen, Ruderalflächen…“ ist abzuändern. Das Mass versiegelter Flächen ist auf ein notwendiges Minimum zu beschranken.

• Der Naturraum als verbindenden Korridor ist in seiner Grösse zu definieren und baurechtlich festzuschreiben (Grünfläche und Gehölze).

• Gemeinschaftsgärten sind im Plan nicht erkennbar oder gekennzeichnet, wo sollen diese liegen und gibt es einen Zusammenhang mit den nördlich dem oberirdischen Parkhaus gelegen Pflanzgarten?

• Welches ist die vorgegebene Fläche für die "Naturproduktion" (Streuobstwiesen, Bienenstöcke etc.). Dies ist verbindlich festzulegen.

Termine, Finanzen

• Projektierungs- und Realisierungszeitraum bis Bezug?

• Zielvorgabe abgestimmt auf quartierplanbezogene und andere (Schulraumbedarf, Umsetzung Sport- und Freizeitanlagenkonzept etc.) Abhängigkeiten.

• Finanzielle Auswirkung auf FiPla (Baurechtszinsen, Investitionen etc.)

4.2 Scholle West

zu Alltägliche Lebensqualität

• Generell fällt auf, dass in allen Schollen Wohnraum für ältere Menschen angeboten werden soll. Eine Durchmischung der Generationen ist aus unserer Sicht auch erwünscht. Was ist das angestrebte Verhältnis zwischen den Altersgruppen? Dies ist über alle Stollen abzustimmen und zu steuern.

• Welches ist die erforderliche und vorgegeben Fläche für Gemeinschafts-/Multifunktionsraume? Dies ist verbindlich zu definieren

zu Verantwortung

• Das Gebäude mit seiner Lage am Quartierplatz soll von der Einwohnergemeinde Münchenstein erstellt werden und kann an einen Pächter oder eine Gesellschaft verpachtet oder vermietet werden. Dies zur Sicherstellung einer qualitätsvollen Nutzung an diesem bedeutenden Ort.

• ≥ 50 % der GF ist an gemeinnützige Wohnbauträger zu vergeben. Diese haben sich an der Kostenmiete zu orientieren.

Termine, Finanzen
• Projektierungs- und Realisierungszeitraum bis Bezug?
• Zielvorgabe abgestimmt auf quartierplanbezogene und andere (Schulraumbedarf, Umsetzung Sport- und Freizeitanlagenkonzept etc.) Abhängigkeiten.
• Finanzielle Auswirkung auf FiPla (Baurechtszinsen, Investitionen etc.)

4.3 Scholle Süd
zu Alltägliche Lebensqualität
• Wohnungsmix aus Familienwohnungen und Wohnen für andere
• Die Beschreibung ist auch hier sehr „seniorenlastig“

Termine, Finanzen
• Projektierungs- und Realisierungszeitraum bis Bezug?
• Zielvorgabe abgestimmt auf quartierplanbezogene und andere (Schulraumbedarf, Umsetzung Sport- und Freizeitanlagenkonzept, Finanzen etc.) Abhängigkeiten.
• Finanzielle Auswirkung auf FiPla (Baurechtszinsen, Investitionen etc.)

4.4 Zone KUSPO
Der ganze Bereich KUSPO ist nicht Teil einer Scholle, durch wen und wie soll dieser Bereich weiterentwickelt und die notwendige Finanzierung sichergestellt werden?

Verantwortung
• Für das oberirdische Parkhaus ist nebst der komplett für Urban-Gardening zu reservierende Dachflache die Fassade aktiv zu begrünen. Dies dient dem Lärmschutz und verhindert die Bildung einer Hitzeinsel.
• Die Bewässerung der Grünflachen soll über Regenwasserspeicher erfolgen (Konzept Schwammstadt).
• Das oberirdische Parkhaus ist von den Besucherparkplatzen der Schollen Nord, West und Süd zu entlasten und um 1 Parkdeck zu redimensionieren – vgl. 2.8.
• Das Parkangebot für KUSPO-Besucher ist auf das notwendige Minimum zu beschranken. Die heute bereits gute OV-Anbindung (Güteklasse B) ist dabei hervorzuheben.

Termine, Finanzen
• Projektierungs- und Realisierungszeitraum bis Bezug?
• Zielvorgabe abgestimmt auf quartierplanbezogene und andere (Schulraumbedarf, Umsetzung Sport- und Freizeitanlagenkonzept, Finanzen etc.) Abhängigkeiten.
• Was sind hierfür die ungefähren Investitions- und Unterhaltskosten, Einnahmen (Parkgebühren etc.) und die Auswirkungen auf den FiPla.

Es ist uns ein grosses Anliegen, dass das Wachstum und damit die notwendige Verdichtung qualitätsvoll erfolgt.

Wir danken Ihnen für Ihr Bestreben Münchenstein nachhaltig zu entwickeln.

Im Namen der Grünen Münchenstein

Christof Flück, Vorstand Stephan Schwarz, Vorstand