



Informationsveranstaltung QP Lehengasse West

Montag, 6. Februar 2023, KUSPO Münchenstein



Um was geht es heute?

- Informationen zur Quartierplanung Lehengasse West
- Informationen zur öffentlichen Mitwirkung
- Vorstellung der Grundeigentümerschaft
- Frage- / Diskussionsrunde zur Planung
- Persönlicher Austausch mit dem Planungsteam



Ablauf / Inhalt der Veranstaltung

1. Einleitung
2. Vorstellung Basler Wohngenossenschaft (BWG)
3. Quartier Lehengasse West – Rückblick und Ausblick
4. Der QP Lehengasse West im Detail
5. Die öffentliche Mitwirkung
6. Fragerunde
7. Weiteres Vorgehen im Planungsprozess
8. Apéro / Austausch mit dem Planungsteam



Wer ist heute anwesend?

- Felix Berchten, Präsident BWG (Grundeigentümerschaft)
- Mauro Filoni, Vorstand BWG (Grundeigentümerschaft)
- Swen Stehle, Verwalter BWG (Grundeigentümerschaft)

- ❖ Alban Rüdüsühli, Rüdüsühli Architekten (Verfasser Siegerprojekt)
- ❖ Andreas Tresp, Tresp Landschaftsarchitektur (Verfasser Siegerprojekt)

- Noémie Augustin, Stierli + Ruggli (Raumplanung) → **krankheitsbedingt entschuldigt**
- Arthur Luisoni, Rapp AG (Verkehrsplanung)

- Jeanne Locher-Polier, Gemeindepräsidentin
- Daniel Altermatt, Departementsvorsteher Raum & Umwelt
- Peter Heinzer, Leiter Bauverwaltung
- Andreas Berger, Leiter Raum & Umwelt
- Benjamin Kobler, Projektleiter Raumentwicklung



Vorstellung Basler Wohngenossenschaft (BWG)

Felix Berchten, Präsident BWG



BWG – Wer ist die BWG? Wie ist die BWG organisiert?

- Generalversammlung oberstes Organ (1 Mitglied = 1 Stimme)
- Vorstand bestehend aus 7 Personen
- Präsidium: Präsident*in, Vizepräsident*in
- **Felix Berchten**, Präsident seit 2009, im Vorstand seit 1993
- Revisionsstelle
- Professionelle Geschäftsstelle mit 5 Angestellten (total 400 Stellen%) : Liegenschaftsverwaltung, Bauverwaltung
- Teilzeitangestellte vor Ort: 26 Hausverwalter*innen, diverse Gärtner*innen, Abwart*innen.



BWG – Wesen der Genossenschaft

- Gemeinnützigkeit, Selbstverwaltung
- Alle Genossenschafter*innen sind Miteigentümer*innen
- Jede Genossenschafter*in zeichnet Anteilscheine
- Generalversammlung ist oberstes Organ
- **Kostenmiete:** Heisst kein Gewinn. Kapitalkosten, Betriebskosten, Erneuerungskosten und Abschreibung müssen gedeckt sein
- Interessen der Genossenschafter*innen sowie Gesamtinteresse der Körperschaft stehen im Vordergrund



Liegenschaften der BWG

- **500 Wohnungen**, 350 BS, 150 BL, davon 60 in Münchenstein
- **Sämtliche Liegenschaften** der BWG sind auch **im Eigentum der BWG**, keine Baurechte
- Strategie 1980-2013 Substanzerhaltung Liegenschaften, Teilsanierungen (Dächer, Fenster, Allgemeinräume), **Sanierung Wohnung für Wohnung** bei Mieterwechseln
- Strategie ab 2014 Gesamtsanierungen Überbauungen aus 1970er Jahren sowie Start Realisierung Neubauprojekte
- Energiestrategie: Fernwärme (BS, M'Stein), Fotovoltaik



BWG – an der Lehengasse in Münchenstein

- Überbauung von 1974: 60 Wohnungen in 6 Gebäuden
- 3,5-Zimmerwohnungen (28), 4,5-Zimmerwohnungen (32)
- Sanierungen 1998, 2007, 2015 insgesamt 8 Mio CHF
- Dez. 2016: Gemeinde verkauft Doppelkindergarten mit der Auflage: $\geq 2'000 \text{ m}^2$ neue Wohnfläche (genossenschaftlich)
- 2021 Studienwettbewerb: 30m-Haus, je 9 2-ZiWohnungen (60 m^2) und 9 4-ZiWo (99 m^2), Wohnungsmix Paare / Familien
- Projektbestandteil bildet auch: Aufwertung Aussenraum bezüglich Ökologie, Vielfalt und Aufenthaltsqualität



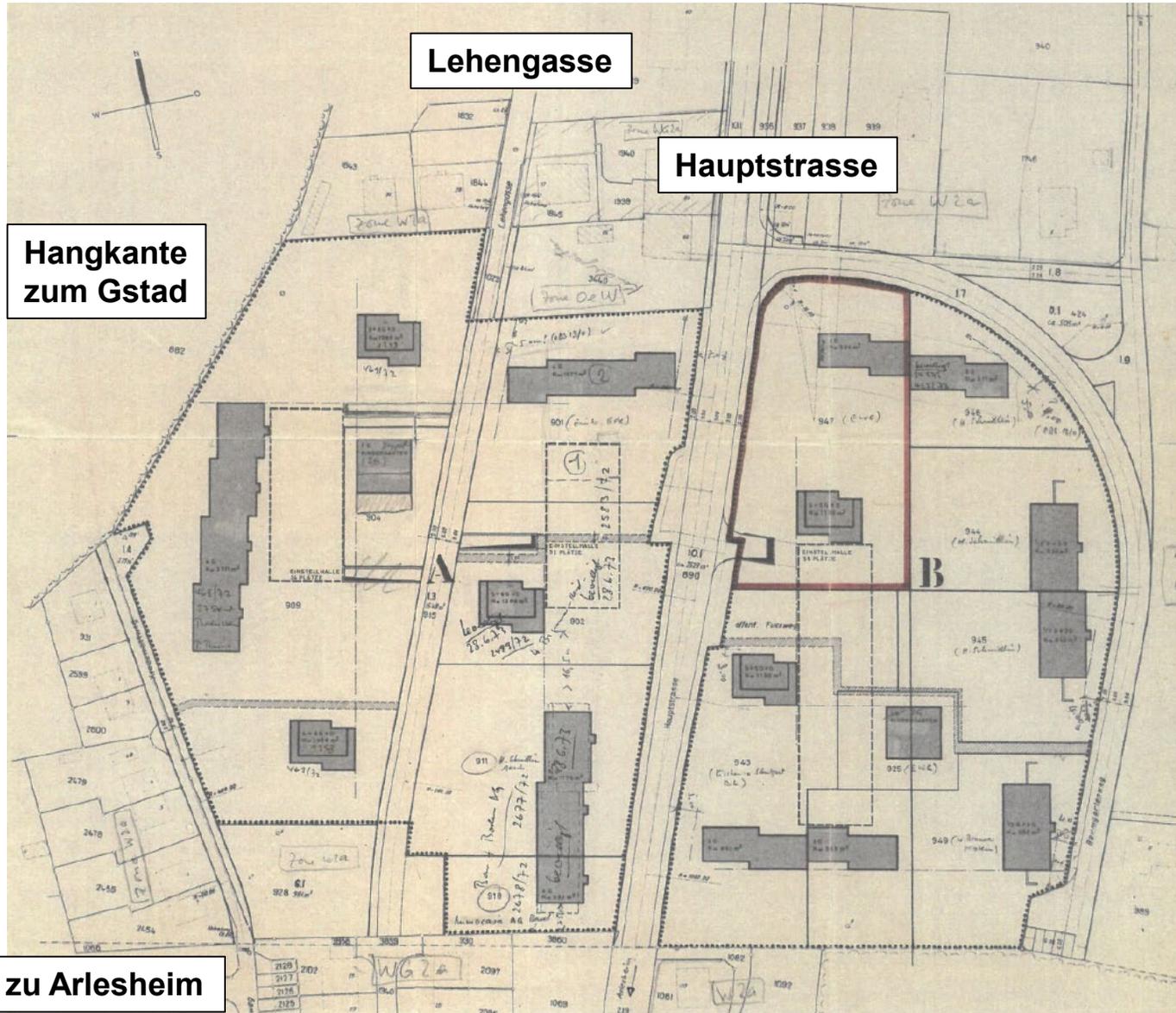
Quartier Lehengasse West

—

Rückblick und Ausblick

Daniel Altermatt, Departementsvorsteher Raum & Umwelt

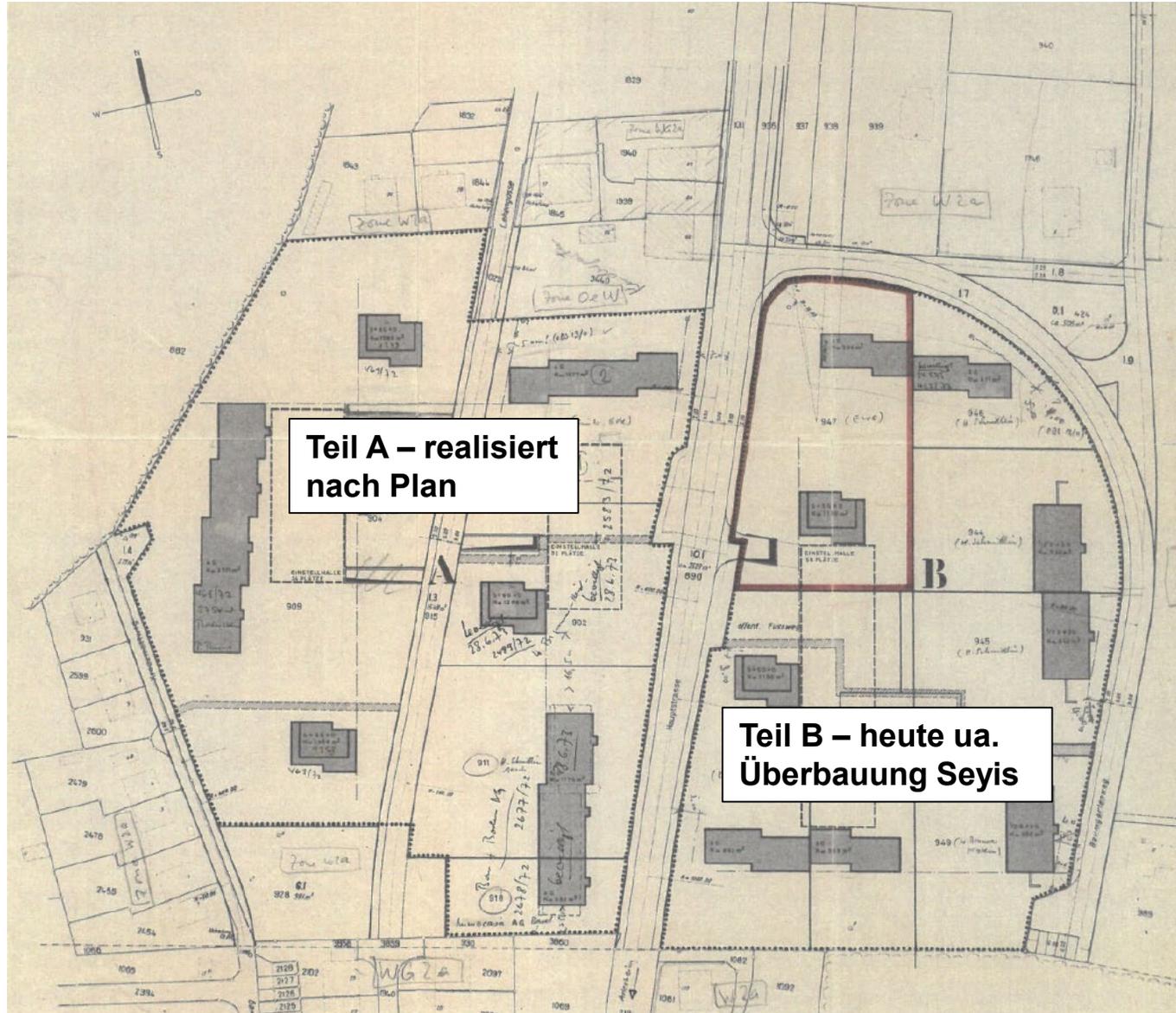
Gesamtüberbauung Bündten-Seyis



- Sondernutzungsplanung
- Planung bewilligt 1971/1972
- Baugesuche bewilligt 1973
- 6 Wohnbauten:
3 Hochpunkte, 3 Riegel
- Doppelkindergarten Bündten



Realisierung und erste Mutation

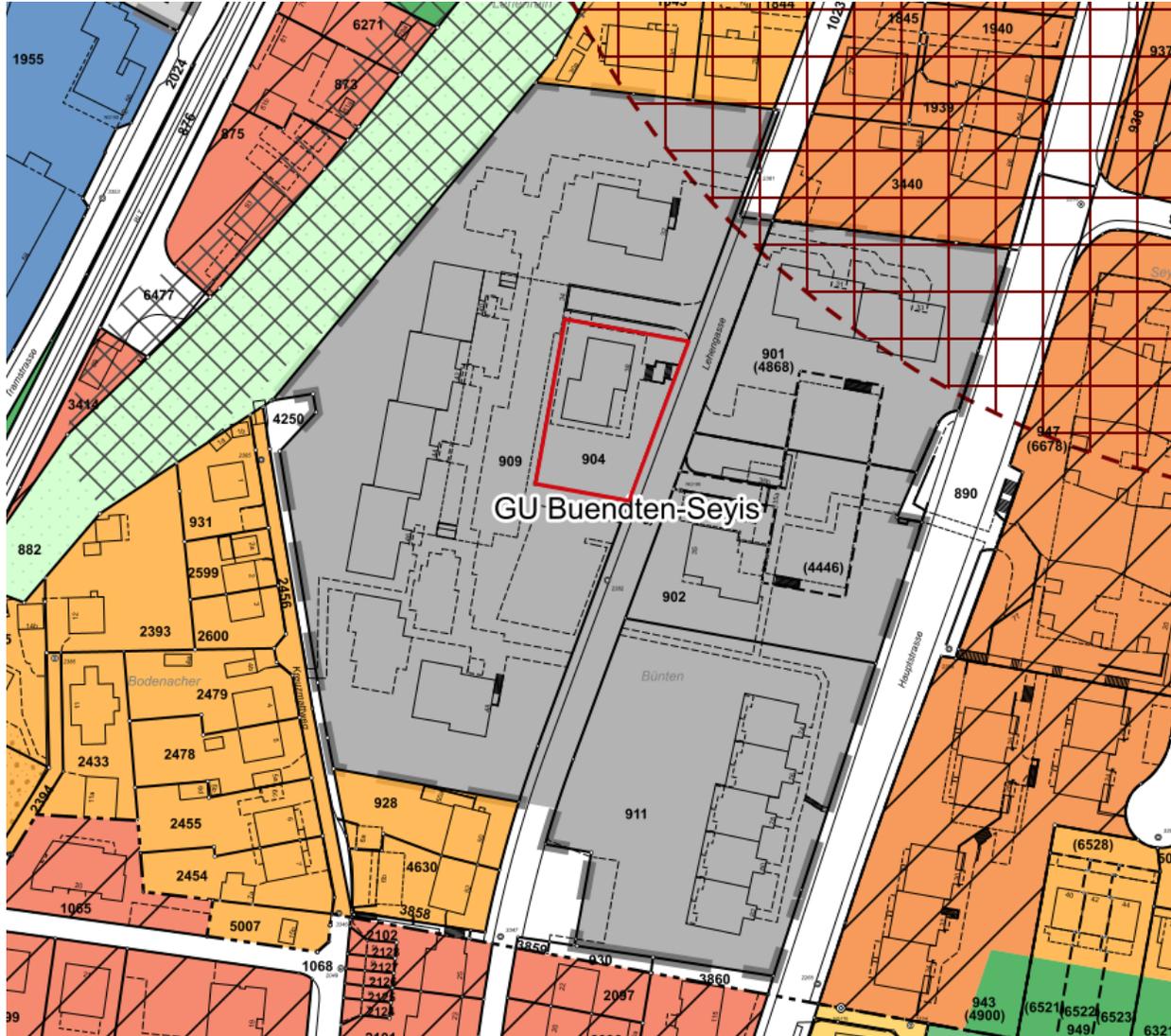


- Teil A
 - wurde ab 1973 realisiert
- Teil B
 - wurde nie realisiert
- Mutation 1985/1986
 - Herauslösung des Teils B aus der Gesamtüberbauung und Umzonung in Zone W2
- Heute im ehem. Teil B:
 - u.a. Überbauung «Seyis»





Verkauf des ehemaligen Kindergartens



- Ausbau Schulstandort Löffelmatt und Umzug der Kindergartenklassen
- Dezember 2016: Gemeinde verkauft die Parzelle 904 (ehem. Doppelkindergarten) an die BWG
- Der Verkauf ist an Auflagen gebunden (Quartierplanung, Vergütung des Mehrwerts)





Studienauftrag

- Vorgaben aus Kaufvertrag:
 - Durchführung eines Studienauftrags (mind. 3 Teams, Jury)
 - Ausarbeitung eines Quartierplans
 - Mind. 2'000 m² Bruttogeschossfläche (BGF) für Wohnnutzung neu schaffen
 - Quartierverträgliche Nutzung und städtebauliche Einfügung in Bestand
 - Kaufpreinsnachbesserung aufgrund der maximal möglichen BGF
- 5 eingeladene Teams (Architekten und Landschaftsarchitekten)
- 2 Gemeinderäte & mehrere Fachexperten in der Jury
- Gemeinsamer Anforderungskatalog von Gemeinde & BWG
- Studienauftrag: März – Juli 2021
- Jurierung: 19. August 2021



Studienauftrag – Anforderungen

- Städtebauliche Einfügung in Bestand, nicht höher als 30 m, Schattenwurf berücksichtigen, Holzbauweise bevorzugt
- Mindestens 2'000 m² Bruttogeschossfläche
- Aufwertung und Erneuerung des Quartiers
- Familienwohnungen und Ein- und Zweipersonenhaushalte
- Preisgünstiger Wohnraum gemäss Statuten BWG
- Qualitativ hochwertiger und vielfältiger Aussenraum (Ökologie & Freiraumangebot) auf Basis des Bestands
- Anpassung Parkplatzbedarf
- Energie-, Gebäudetechnik- und Gebäudehüllenkonzept: Minergie-P/-ECO; SNBS



Siegerprojekt «KAPLA»



Knapp 30 m hohes Gebäude als markanter, vierter Hochpunkt.

Lässt sehr viel Freiraum für Gestaltung.

Erfüllt alle Anforderungen aus dem Studienauftrag.

Siegerprojekt «KAPLA»

Normalgeschoss (1.-9. Obergeschoss) 1:50

Wohnungen und Gemeinschaftsräume

Die schmale Bandbreite des bestehenden Wohnungsangebotes (z.Z. 100% Dreizimmerwohnungen) wird ergänzt mit je 12% Zwei- und Vierzimmerwohnungen. Sie entwickeln sich dreiseitig orientiert entlang der Fassaden. Der Zugang erfolgt jeweils im Zentrum der Wohnung. Dimension und Orientierung können beim Betreten der Wohnung sogleich erfasst werden.

Zweizimmerwohnung

Die 60m² grosse Zweizimmerwohnung erscheint durch ihre loftartige Raumkonzeption entlang der Fassade enorm grosszügig. Sie ist dreiseitig orientiert und kann in Quer- wie in Längsrichtung räumlich zusammenhängend erlebt werden. Dem Wohnraum ist eine überock orientierte Loggia angeordnet. Sie öffnet den Ausblick in Richtung Nordwesten über das Bruderholz und die Stadt Basel hinweg in Richtung Sonnenuntergang über den Vogesen.

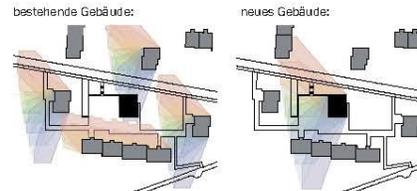
Vierzimmerwohnung

Die 99m² grosse Vierzimmerwohnung entwickelt sich dreiseitig längs entlang der Fassaden. Der gemeinschaftliche Wohnungsteil mit Kochen, Essen und Wohnen liegt an der nach Süden und Westen vorgelagerten grosszügigen Loggia mit Blick über das Briseck in Richtung Blauen ins Sundgau hinaus. Bäder und Stauraum gruppieren sich zentral um den Kern herum. Der Individualteil mit drei Zimmern ist in der Südostecke angeordnet. Alle Zimmer verfügen über jeweils zwei französische Fenster. Vom vierten Zimmer im Osten wird über den gemeinschaftlichen Bereich im Westen eine durchgehende Sichtachse in voller Raumtiefe aufgespannt. Das Panoramafenster mit Sitzbrüstung im Westen bietet einen grandiosen Ausblick aus den Wohnräumen über das Briseck.

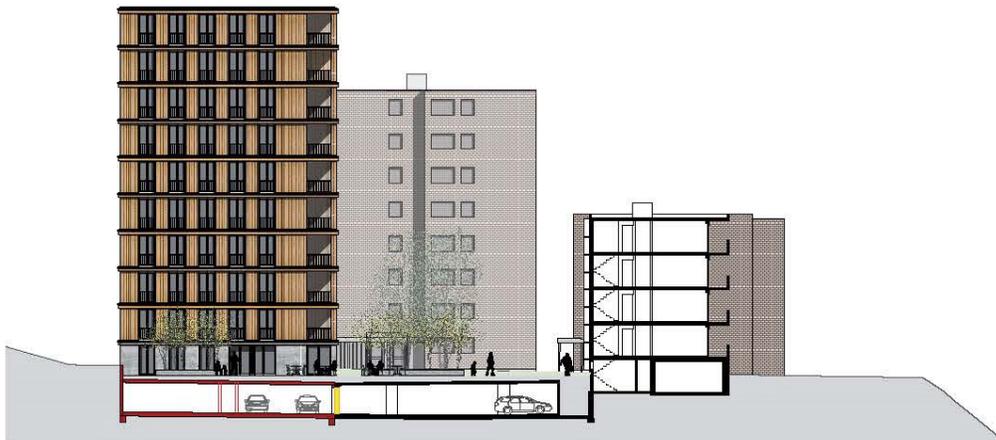


Schattenwurf zur Tag- und Nachtgleiche

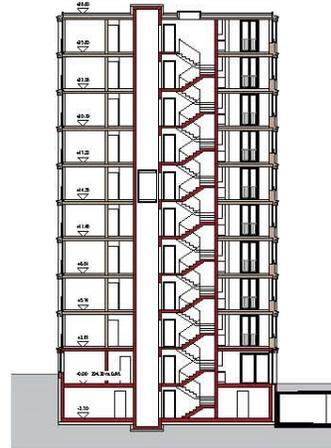
Einstdenschatten (ein Farbton pro Stunde von 09-16h)



Das kompakte Punkthochhaus minimiert den Schattenwurf auf die benachbarten Gebäude.



Nordfassade / Schnitt AEH 1:200



Schnitt 1:200

Begründung Wettbewerbsjury:

- Fussabdruck orientiert sich an Bestand
- Charakteristik des Bestands wird aufgenommen und zeitgenössisch interpretiert
- Allgemein sehr gute Einpassung in den Bestand
- Stimmungsvolles Freiraumangebot
- Stärkung der ökologischen Vielfalt
- Pragmatische und nutzerfreundliche Wohnungsgrundrisse
- Gut belichtete Wohnungen mit Aussicht



Bisherige Planungsschritte

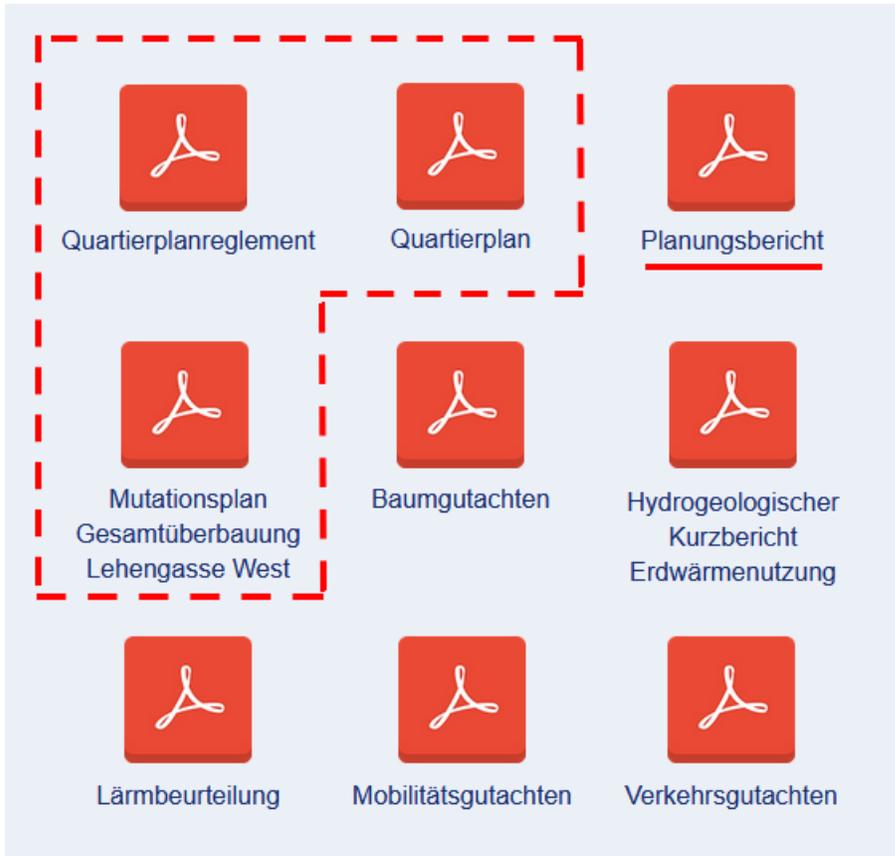
- 26. Oktober 2021:
Beschluss Quartierplanverfahren durch Gemeinderat
- 5. November 2021 – 3. Dezember 2021:
öffentliche Ausstellung Studienwettbewerb
- 10. Februar 2022:
Begutachtung durch kantonale Arealbaukommission
- 28. Juni 2022:
Gemeinderat erteilt Freigabe zur kantonalen Vorprüfung
- 1. Juli 2022 – 4. November 2022: Kantonale Vorprüfung
- November / Dezember 2022:
Detailanpassungen in den Planungsunterlagen aufgrund Vorprüfung
- 24. Januar 2023:
Gemeinderat erteilt Freigabe zur öffentlichen Mitwirkung



Der QP Lehengasse West im Detail



Bestandteile der Planung



*) öffentlich rechtlich

***) privatrechtlich

***) Zusammenfassung des Ablaufs

- Mutationsplan «Gesamtüberbauung Bündten-Seyis» *
- Quartierplan *
- Quartierplan-Reglement *
- Trennungsvertrag «Gesamtüberbauung Bündten-Seyis» (aktuell in Arbeit) **
- Quartierplan-Vertrag (aktuell in Arbeit) **
- Planungsbericht ***
- Verkehrsgutachten
- Mobilitätsgutachten
- Lärmbeurteilung (inkl. separatem Anhang)
- Aussenraumkonzept (Teil des Planungsberichts)
- Baumgutachten
- Hydrogeologischer Bericht Erdwärmenutzung



Mutationsplan «Gesamtüberbauung Bündten-Seyis»

Bündten-Seyis»



Gemeinde Münchenstein

Gesamtüberbauung Bündten-Seyis
Mutation Parzelle Nr. 915 (Lehengasse)

Situation 1:1'000

Exemplar **Stand Verfahren: Öffentliche Mitwirkung**
Stand Dokument: 16.01.2023

Inv. Nr.

Beschluss des Gemeinderates:
Beschluss der Gemeindeversammlung:
Referendumsfrist:
Abstimmung:
Publikation der Planaufgabe im Amtsblatt **Nr.**
Planaufgabe:

Namens des Gemeinderates
Die Gemeindepräsidentin: **Der Geschäftsleiter:**

Jeanne Locher-Polier

Stefan Friedli

Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft genehmigt
mit Beschluss Nr. vom

Publikation des Regierungsratsbeschlusses
im Amtsblatt Nr. vom

Die Landschaftsreberin:

Elisabeth Heer Dietrich

SR Stierli + Ruggli
Ingenieure + Raumplaner AG
Unterdorfstrasse 38
4415 Lausen 061 926 84 30

| Rev. | Datum | Projekt | Gez. | Geprüft | Freigabe |
|------|------------|---------|------|---------|----------|
| | 07.06.2022 | RC | BJ | RC | |
| a | 21.06.2022 | RC | BJ | RC | |
| b | 16.01.2023 | RC | NA | RC | |
| c | | | | | |

Planformat: 420 x 297 mm
Ausdruck: 17-01-2023
S:\Projekte\Münchenstein\43098_OP_Lehengasse_West\04_Plane\43098_Pla04_Mutation_ZPS_20230116_2d
GB-Grundlage: Geodaten des Kantons Basel-Landschaft (Bezug Via geoshop, Stand Nachführung 28.03.2022) / LV95



Legende

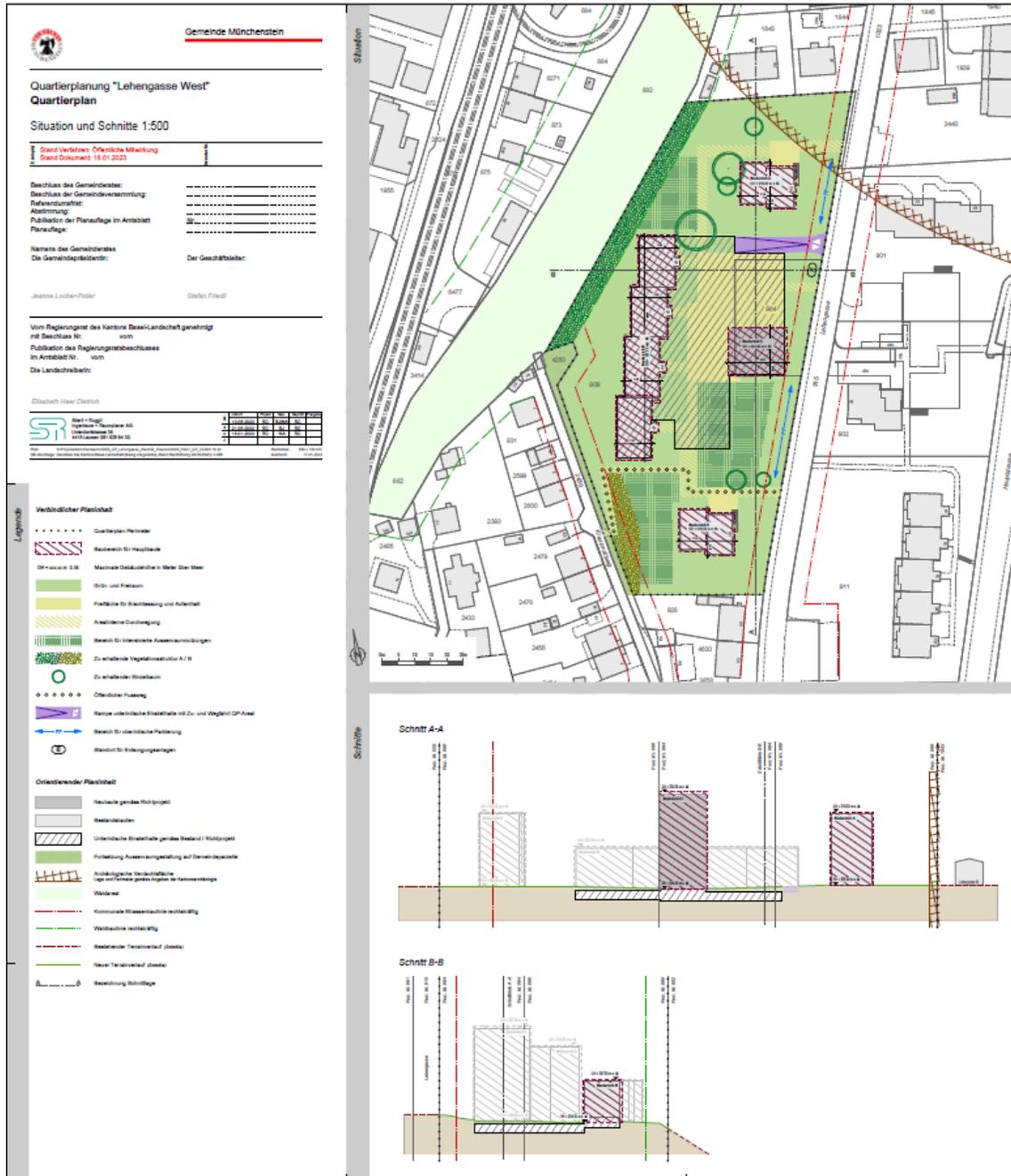
Verbindlicher Planinhalt

neu: Strasse innerhalb Zonenplan Siedlung
 bisher: Gesamtüberbauung Bündten-Seyis

Orientierender Planinhalt

Gesamtüberbauung Bündten-Seyis
 Quartierplanung Lehengasse West
 Waldareal
 Gemeindegrenze

0m 5 10 15 20 25m



Quartierplan I

Zeichnerische Darstellung der wichtigsten Elemente wie:

- Standorte der Gebäude
- Maximale Grundflächen der Gebäude
- Maximale Höhen und Breiten der Gebäude
- Zufahrten (Tiefgarage)
- Elemente der Umgebungsgestaltung mit Vorgaben zur Nutzung

Definition der verbindlichen Vorgaben und des orientierenden Inhalts



Legende

Verbindlicher Planinhalt

- Quartierplan-Perimeter
- Baubereich für Hauptbaute
- GH = xxx.xx m ü. M. Maximale Gebäudehöhe in Meter über Meer
- Grün- und Freiraum
- Freifläche für Erschliessung und Aufenthalt
- Arealinterne Durchwegung
- Bereich für intensivierte Aussenraumnutzungen
- Zu erhaltende Vegetationsstruktur A / B
- Zu erhaltender Einzelbaum
- o o o o o Öffentlicher Fussweg
- Rampe unterirdische Einstellhalle mit Zu- und Wegfahrt QP-Areal
- Bereich für oberirdische Parkierung
- Standort für Entsorgungsanlagen

Orientierender Planinhalt

- Neubaute gemäss Richtprojekt
- Bestandsbauten
- Unterirdische Einstellhalle gemäss Bestand / Richtprojekt
- Fortsetzung Aussenraumgestaltung auf Gemeindeparzelle
- Archäologische Verdachtsfläche
Lage und Perimeter gemäss Angaben der Kantonsarchäologie
- Waldareal
- Kommunale Strassenbaulinie rechtskräftig
- Waldbaulinie rechtskräftig
- Bestehender Terrainverlauf (Schnitte)
- Neuer Terrainverlauf (Schnitte)
- Bezeichnung Schnittlage

Quartierplan II

Verbindlicher Inhalt:

Neben den Vorgaben für die Gebäude und die Garagenzufahrt, detaillierte Definitionen für die Umgebungsgestaltung:

- Wege und Nutzflächen
- Spielräume
- Freiräume und Grünzonen
- Hecken und ähnliches
- Einzelne wichtige Bäume

Orientierender Inhalt:

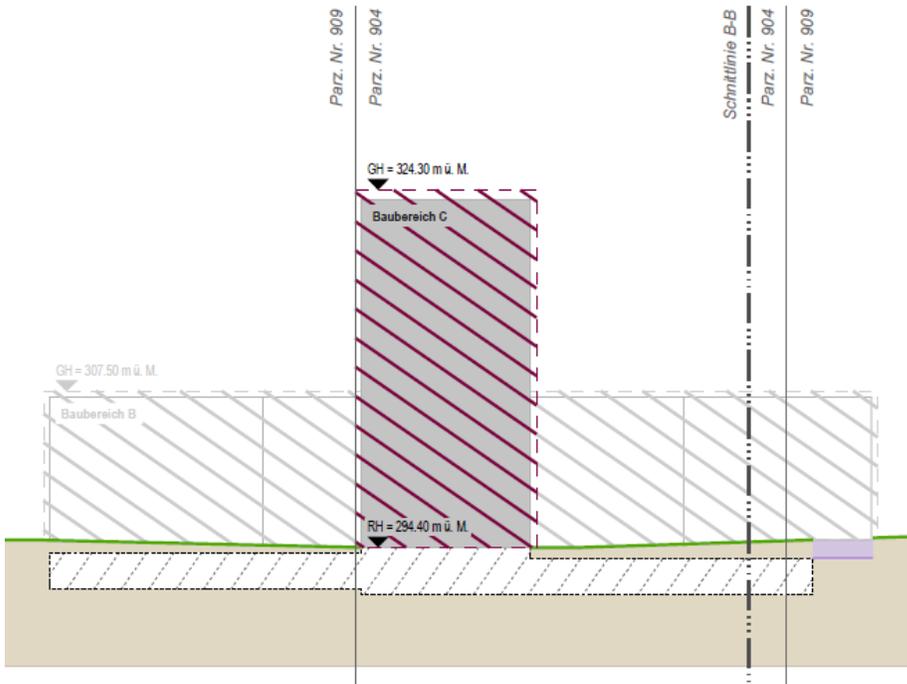
Bestehendes und Hilfslinien



Quartierplan III

Beispiel neues Wohnhaus im Baubereich C:

- Genauer Standort (Ecke Parzellengrenze / Strassenbaulinie)
- Maximale Grundfläche (18.1 m x 15.1 m)
- Maximale Höhe (29.9 m)
- Maximale Ausdehnung der Tiefgarage
- Flächen die zur Nutzung befestigt werden dürfen (gelb)
- Baum, der stehen bleiben muss
- Entsorgung (Unterflurcontainer)





QP-Reglement I

§ 2 Art und Mass der Nutzung

- Nutzungsart: Wohnnutzung
- Definition der baulichen Nutzung (Bruttogeschossfläche BGF)
- Baubereiche der bestehenden Bauten werden zwecks energetischer Sanierungen minim vergrössert
- Nutzungsmass: Total max. 8'445 m² BGF
 - Baubereich A (Bestand): 1'525 m² BGF
 - Baubereich B (Bestand): 2'985 m² BGF
 - Baubereich C (Neubau): 2'410 m² BGF
 - Baubereich D (Bestand): 1'525 m² BGF
- Nebenbauten: Total max. 340 m² Gebäudegrundfläche
 - Davon max. 135 m² zur Überdachung der Einstellhalle und max. 205 m² für weitere Nebenbauten
 - Veloabstellplatz auf dem Zentrumsplatz max. 80 m² Gebäudegrundfläche
 - andere Nebenbauten max. 30 m² Gebäudegrundfläche



QP-Reglement II

§ 3 Baubereiche

- Hauptbauten grundsätzlich innerhalb der Baubereiche
- Bauteile ausserhalb Baubereiche:
 - Baubereiche A/B/D: Balkone bis max. 2.0 m
 - Vordächer / Hauseingänge bis max. 3.0 m
 - Aussenliegende Treppen, Rampen, Hauseingänge u. dgl.
- Gebäudehöhe: Definition in Meter über Meer
- Nebenbauten: gedeckte Velounterstände, Überdachung Rampe Einstellhalle, Entsorgungseinrichtungen, etc.
 - Frei platzierbar unter Berücksichtigung der Baulinien und des Aussenraumkonzepts
 - Max. 3.50 m Gebäudehöhe, gemessen ab dem tiefsten Punkt bis Oberkante Fertigkonstruktion
- Technische Einrichtungen: Oberlichter, Lüftungs-/Entlüftungsbauteile, Liftüberfahrten, Anlagen zur Energiegewinnung, etc.
 - Dürfen zulässige Gebäudehöhe um max. 3.0 m überschreiten
 - Um das Mass ihrer Höhe von der Fassade abzurücken.



QP-Reglement III

§ 4 Gestaltung der Bauten

- Grundsatz: ästhetischer Gesamteindruck
- Abstellräume: für Velos, Kinderwagen, etc. innerhalb der Hauptbauten sowie gedeckte Veloabstellplätze im Aussenraum in der Nähe der Gebäudezugänge
- Dachgestaltung: Flachdach bei Hauptbauten
 - Ökologische Funktionen bei Neubauten und Dachsanierungen (z. B. extensive Begrünung, Nutzung Sonnenenergie, Regenwassersammlung für Brauchwasser)
 - Vorgaben zur Begrünung (Substratdicke, Modellierung mit Kleinstrukturen, Saatgut)
- Glasbauteile: So zu gestalten, dass das Risiko von Vogelkollisionen vermindert wird
- Bauteile im Aussenraum: So zu gestalten, dass keine Kleintierfallen entstehen
- Nisthilfen für Gebäudebrüter und/oder Fledermauskästen



QP-Reglement IV

§ 5 Nutzung und Gestaltung des Aussenraums

- Richtungsweisendes Aussenraumkonzept (Inhalt QP-Vertrag, da im Reglement nicht zugelassen)
- Freifläche für Erschliessung und Aufenthalt (Spielplätze, Grillplatz, zentraler Platz, etc.)
- Grün- und Freiraum (ökologische Grundsätze)
- Arealinterne Durchwegung (öffentlicher Durchgang)
- Vegetationsstrukturen (ökologische Einzelelemente)
- Bepflanzung (regional, Diversifikation)
- Entwässerung und Materialisierung (wenig Versiegelung, natürliche Materialien)
- Aussenraumbeleuchtung (Lichtverschmutzung)
- Terrain: Aufschüttungen und Abgrabungen
- Stützmauern (max. 1.20 m hoch und kleintiergerecht ausgestaltet)



QP-Reglement V

§ 6 Erschliessung und Parkierung

- Lage Erschliessungsanlagen gemäss Quartierplan
- Parkierung: unterirdische ESH & oberirdische PP entlang Lehengasse (ca. 10-15 PP)
 - PP-Reduktion mittels Mobilitätsgutachten: ca. 47 Stamm- und 14 Besucher-PP (Bestand + Richtprojekt)
 - ESH: so konzipieren, dass sie für Elektroladestationen geeignet ist
- Veloabstellplätze
 - Bedarfsermittlung gemäss VSS-Norm SN 640 065 (2019) (1 Veloabstellplatz/Zimmer); etappierte Realisierungsmöglichkeit
 - Ein Teil der Abstellplätze für Velos mit erhöhtem Platzbedarf (Anhänger, Cargobikes etc.)
 - Bei Neubauten sind Ladevorrichtungen für Elektrovelos vorzusehen



QP-Reglement VI

§ 7 Nachhaltigkeit

- Neubauten: Zertifizierung (z. B. SNBS Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz) und gemäss Minergie-P)
- Sanierungen Bestandesbauten (analog)
- Energietechnische Anlagen (neu – Ersatz – Sanierung: keine fossilen Energieträger, Optimierung Energiebilanz)

§ 8 Weitere Bestimmungen

- Etappierung:
 - Neubauten und Sanierungen als Einheit oder in Etappen möglich
 - Funktionsfähigkeit der bestehenden Überbauung muss gewährleistet werden
- Erstellung und Unterhalt:
 - erfolgt durch die Grundeigentümerschaft



Die öffentliche Mitwirkung

Montag, 6. Februar 2023 bis Freitag, 17. März 2023



Grundsätzliches zur Mitwirkung

- Zweck
 - demokratisches Grundprinzip
 - Qualitätsverbesserung von Planungen
 - Förderung mehrheitsfähiger Planungsergebnisse
- Wer darf mitwirken?
 - Einwohner/innen (auch aus umliegenden Gemeinden)
 - Juristische Personen
 - Grundeigentümer/innen
- Mitwirkungsbericht
 - Mitwirkungsergebnisse (Vorschläge, Forderungen, Vorbehalte, etc.) abbilden
 - Antworten des Gemeinderats zu Mitwirkungseingaben (berücksichtigen oder ablehnen mit Begründung, wird allen Mitwirkenden zugestellt)
 - Teil der Planungsunterlagen



Wie funktioniert die Mitwirkung?

- Mitwirkungsfrist von mindestens 1 Monat (hier knapp 6 Wochen)
- Schriftliche Stellungnahme zur Planung
 - Was sollte aus meiner Sicht am Projekt geändert werden? Und wieso?
 - Was wurde beim Projekt nicht bedacht? Was fehlt noch?
 - Wichtig: Bezugnahme v.a. auf Reglement und Plan
- Mitwirkungseingabe ist an den Gemeinderat zu richten
- Bearbeitung der Eingaben nach der Mitwirkung → Mitwirkungsbericht
- Versand des Berichts an alle Mitwirkenden nach Genehmigung des Mitwirkungsberichts durch den Gemeinderat



Fragerunde

Moderation: Jeanne Locher-Polier



Weiteres Vorgehen im Planungsprozess

Daniel Altermatt, Departementsvorsteher Raum & Umwelt

Benjamin Kobler, Projektleiter Raumentwicklung



Nächste Schritte Planungsprozess

- Öffentliche Mitwirkung (6. Feb. 2023 - 17. März 2023)
- Bearbeitung der Mitwirkungseingaben (März - April 2023)
- Beratung in den Kommissionen (Mai 2023)
- Verabschiedung Mitwirkungsbericht Gemeinderat (Mai 2023)
- Ausarbeitung Gemeindeversammlungsvorlage (Mai - Juni 2023)
- Beschlussfassung Gemeindeversammlung (September 2023)
- Referendumsfrist (30 Tage)
- Planaufgabe (30 Tage)
- Beschlussfassung Regierungsrat (ca. 1. Quartal 2024)



Mitwirkung QP Lehengasse West

- Eingaben bis spätestens Freitag, 17. März 2023 einreichen (Poststempel A-Post oder digital unter www.arele.mstein.ch/lehengasse)
- Adressieren an:
Gemeinderat, Schulackerstrasse 4, 4142 Münchenstein
- Unterlagen:
 - Von Montag, 6. Februar 2023 – Freitag, 17. März 2023 auf der Bauverwaltung öffentlich einsehbar während den Schalterstunden
 - Unterlagen digital unter www.arele.mstein.ch/lehengasse einsehbar
- Ansprechperson auf der Gemeinde: Benjamin Kobler
 - Tel.: 061 416 13 17
 - E-Mail: benjamin.kobler@muenchenstein.ch



Homepage zu den Arealen

<https://www.arele.mstein.ch/lehengasse>



Arealentwicklung

Areale

Lehengasse West

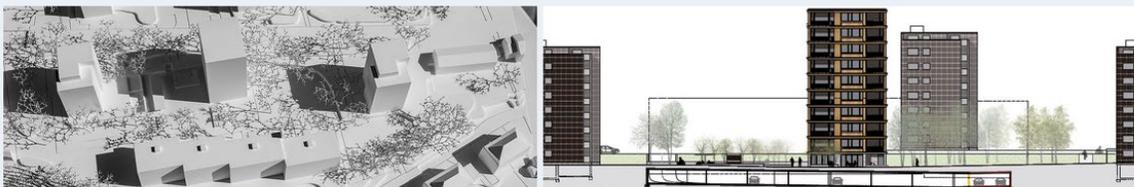


Bild: Basler Wohngenossenschaft (BWG)

Bild: Rückblick nach Architekten mit Temp Landschaftsarchitekten

Eigentümerin

- Basler Wohngenossenschaft (BWG)

Projektstatus

- Öffentliche Mitwirkung

Nächste Schritte

- Februar 2023 bis März 2023: öffentliche Mitwirkung Quartierplanentwurf
- Ende 2022: öffentliche Mitwirkung
- September 2023: Beschluss Quartierplanung durch Einwohnergemeindeversammlung Rechtskraft Quartierplanung

Wer hat Interesse an diesem Projekt?

Aufgrund der Tatsache, dass es sich um eine Entwicklung innerhalb eines bestehenden Quartiers handelt, ist davon auszugehen, dass die Hauptinteressen aus der bestehenden Anwohnerschaft sowie der Nachbarschaft hervorgehen. Dazu gehören gemäss aktuellem Kenntnisstand:

- Umgang mit Mehrverkehr durch Schaffung von zusätzlichem Wohnraum
- Mögliche Beeinträchtigungen während der Bauphase (Baustellenverkehr, Lärm, Bauplatzinstallationen, erschwerte Zufahrt/Zugänglichkeit etc.)

Vom Kindergarten zur Wohnquartierweiterung

Die Gesamtüberbauung «Bündten Seyis» stammt aus den 1970er-Jahren und umfasst verschiedene Wohnbauten sowie ein Kindergartengebäude. Dieser Kindergarten wird gemäss Schulraumplanung der Gemeinde nicht mehr benötigt. Deshalb soll das Areal westlich der Lehengasse inklusive dem ehemaligen Kindergartengebäude einer Arealentwicklung zugeführt werden. Ziel ist es, die bestehende Bebauung passend zum Quartier zu verdichten und als Ersatz für den Kindergarten zusätzlichen Wohnraum zu generieren.

Vom Studienauftrag zum Quartierplan

Um die gewünschte Bebauungsqualität sicherzustellen wurde im Frühjahr/Sommer 2021 ein einstufiger Studienauftrag mit fünf eingeladenen Planungsteams durchgeführt. Das Ergebnis wurde dem Bauausschuss und dem Gemeinderat der Gemeinde Münchenstein Ende Oktober 2021 präsentiert. Im Anschluss daran fand im November und Dezember 2021 eine öffentliche Ausstellung auf der Bauverwaltung statt. Diese bot der Bevölkerung die Möglichkeit das Ergebnis aus dem Studienauftrag einzusehen. Im Februar 2022 wurde das Projekt von der kantonalen Arealbaukommission begutachtet und zur Weiterbearbeitung empfohlen. Das aus dem Studienauftrag

Herausforderungen

- Es ist zu klären wie rechtlich mit dem Teil der Arealbebauung aus den 1970er Jahren umzugehen ist, der nicht Teil der Arealentwicklung Lehengasse West ist.
- Die Erdgeschossflächen sind sorgfältig zu planen bzw. auszugestalten, so dass diese sowohl eine Beziehung zum Aussenraum als auch zu den übrigen Gebäuden herstellen.
- Mit dem zusätzlichen Verkehrsaufkommen ist sorgfältig umzugehen, damit die Wohnqualität im Quartier nicht beeinträchtigt wird.



Bild: Basler Wohngenossenschaft (BWG)

Chancen und Möglichkeiten

- Das bestehende Quartier wird durch die Umstrukturierung und die Umnutzung des Kindergartens modernisiert und aufgewertet und bleibt somit auch zukünftig attraktiv.
- Es entsteht bezahlbarer Wohnraum.



Quartierplanreglement



Quartierplan



Planungsbericht



Multifunktions
Gesamtüberbauung
Bündten-Seyis



Baumgutachten



Hydrogeologischer
Kurzbericht
Erdkennzeichnung



Lärmbeurteilung



Mobilitätsgutachten



Verkehrsgutachten

Kontakt

Bauverwaltung Münchenstein

Benjamin Kobler

benjamin.kobler@muenchenstein.ch

061 416 13 17

| | |
|--|----------------------|
| Name * | E-Mail-Adresse * |
| <input type="text"/> | <input type="text"/> |
| Telefonnummer | Adresse |
| <input type="text"/> | <input type="text"/> |
| Betreff | |
| <input type="text"/> | |
| Lehengasse West | |
| Nachricht | |
| <input type="text"/> | |
| Datei hochladen + | |
| Unterstützte Datei hochladen (max. 15MB) | |
| <input type="button" value="Absenden"/> | |



Wie wahren Sie Ihre demokratischen Rechte?

- Öffentliche Mitwirkung: Vorschläge einbringen
- Gemeindeversammlung: Antragsmöglichkeit
- Referendumsfrist: 500 Unterschriften für Referendum nötig
- Planaufgabe: Einsprachemöglichkeit
- Baugesuch: Einsprachemöglichkeit



Schlusswort

Jeanne Locher-Polier, Gemeindepräsidentin