



# Übersicht Raumentwicklungsprojekte

---

ÖFFENTLICHES DOSSIER

**11. April 2023**

GEMEINDE MÜNCHENSTEIN | SCHULACKERSTRASSE 4 | 4142 MÜNCHENSTEIN

## ABKÜRZUNGS-

## VERZEICHNIS

<b>ABK</b>	Kantonale Arealbaukommission
<b>AEH</b>	Autoeinstellhalle
<b>ARE</b>	Bundesamt für Raumentwicklung
<b>ARP</b>	Amt für Raumplanung Baselland
<b>BGF</b>	Bruttogeschossfläche
<b>DHK</b>	Denkmal- und Heimatschutzkommission
<b>EGV</b>	Einwohnergemeindeversammlung
<b>ISOS</b>	Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz
<b>MIV</b>	motorisierter Individualverkehr
<b>ÖV</b>	öffentlicher Verkehr
<b>QP</b>	Quartierplan
<b>QPV</b>	Quartierplanvertrag
<b>RRB</b>	Regierungsratsbeschluss

## **Vorwort**

Bei verschiedenen Anlässen und Gelegenheiten wurde dem Gemeinderat Münchenstein zugetragen, dass die Bevölkerung umfassender, aktueller und vor allem transparenter über in der Gemeinde laufende Raumentwicklungsprojekte informiert werden möchten. Mit dem vorliegenden Dossier sowie der daraus entwickelten Website Arealentwicklungen, möchte der Gemeinderat diesem Informationsbedürfnis Rechnung tragen.

Es wurden für alle für die Gemeindeentwicklung relevanten Arealentwicklungen Steckbriefe erstellt. Diese zeigen auf, welche Areale aktuell einer Entwicklung unterliegen und welche Projekte momentan (noch) nicht weiterverfolgt bzw. pausiert werden. Gleichzeitig wird der jeweilige Planungsstand, die Planungsbeteiligten und der Planungshorizont (Beschluss Einwohnergemeindeversammlung, Erreichen der Rechtskraft von Planungsvorlagen, Realisierungszeiträume bei abgeschlossenen Planungen) aufgezeigt. Neben oben genannten Fakten enthält jeder Steckbrief eine Beschreibung des Entwicklungsgebietes, zeigt auf welche Abhängigkeiten zu anderen Planungen/Projekten bestehen und welche Chancen und Möglichkeiten die einzelnen Projekte bieten bzw. welche Herausforderungen angegangen werden müssen.

Insbesondere bei den Prognosen zur Dauer der einzelnen Planungsprozesse handelt es sich um eine aktuelle Einschätzung zur langfristigen Entwicklung. Diese sind meist nicht planbaren Veränderungen unterworfen, welche sowohl zu inhaltlichen Anpassungen, als insbesondere auch zu Anpassungen der jeweiligen Zeitpläne für die Planungsprozesse führen. Aus diesem Grund werden die im vorliegenden Dossier zusammengefassten Steckbriefe der Arealentwicklungen laufend nachgeführt und aktuellen Erkenntnissen und Entwicklungen angepasst.

## WAS IST EINE ÖV- GÜTEKLASSE?

Die öV – Güteklasse zeigt auf wie gut ein Quartier/Ort/Entwicklungsgebiet mit dem öffentlichen Verkehr erreichbar ist. Ausschlaggebend für die Einteilung in die jeweilige Güteklasse ist dabei die fussläufige Erreichbarkeit (Distanz im Meter) der nächsten Haltestelle von Bus, Bahn oder Tram.

Die öV- Güteklassen gemäss dem Bundesamt für Raumentwicklung entsprechen dabei folgenden

Distanzen:

A	< 300 m
B	300 -500 m
C	500 - 750 m

## **Was haben Arealentwicklungen mit dem Aufgaben- und Finanzplan zu tun?**

Der Aufgaben- und Finanzplan stellt die finanziellen Auswirkungen der vom Gemeinderat für die laufende Legislaturperiode definierten Legislaturziele bzw. den daraus abgeleiteten Massnahmen dar. Die Entwicklungsstrategie der Gemeinde Münchenstein legt den Fokus aktuell auf verschiedene Arealentwicklungen und damit verbunden die Attraktivitätssteigerung der Gemeinde. Aus jeder laufenden Arealentwicklung resultiert zusätzlicher Wohnraum bzw. daraus abgeleitet ein zukünftiges Einwohnerpotential für Münchenstein. Dieses hat einen direkten Einfluss auf die Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde. Deshalb werden laufende und geplante Arealentwicklungen im Aufgaben und Finanzplan unter der Rubrik "Bevölkerungs- und Arealentwicklung" abgebildet. Gleichzeitig bedeutet eine Veränderung der Einwohnerzahl auch immer eine Veränderung im kommunalen Steuerertrag. Bedingt durch das angestrebte Bevölkerungswachstum wird im Aufgaben- und Finanzplan 2021-2025 von einem leichten Anstieg des Bruttosteuerertrages bei natürlichen Personen ausgegangen.

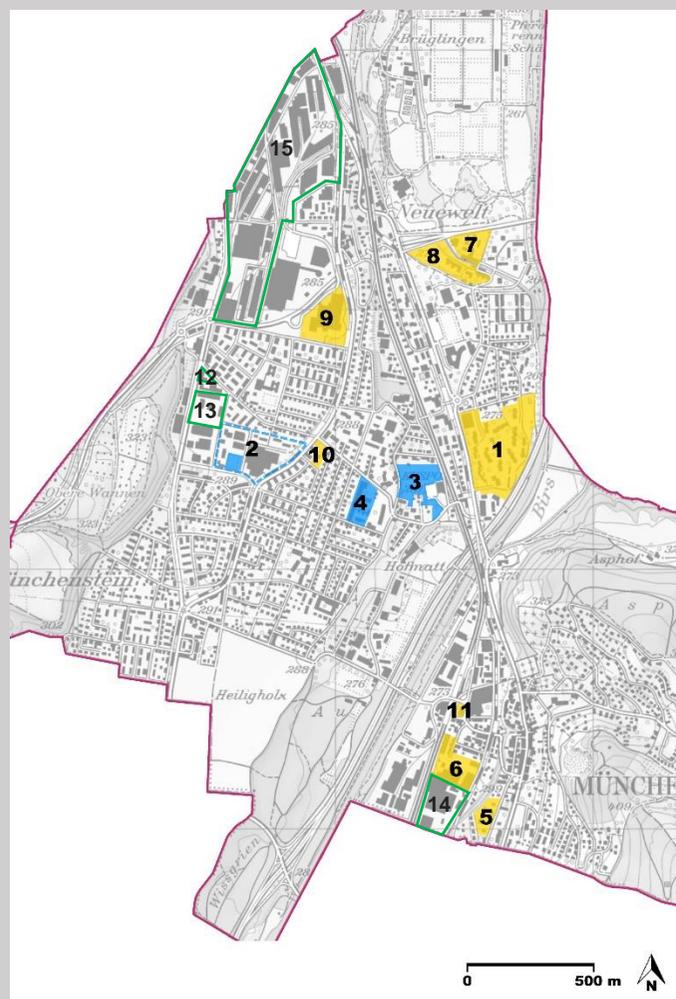
Umfangreiche Planungsprojekte benötigen seitens Gemeinde aber immer auch entsprechende Ressourcen für die inhaltliche Bearbeitung. Aus diesem Grund generieren die im Folgenden beschriebenen Arealentwicklungsprojekte immer auch Aufwand durch Personaleinsatz. Diese werden in die im Aufgaben- und Finanzplan abgebildete jährliche Erfolgsrechnung der Gemeinde einbezogen und abgebildet.

## **Wer trägt die Planungskosten?**

Die Planungskosten bei einer Mutation der Zonenvorschriften (Umzonung, Aufzonung) oder bei einer Quartierplanung werden von der Grundeigentümerschaft getragen. Für die Gemeinde Münchenstein bedeutet dies, dass sie die Planungskosten für die Arealentwicklungen, "Stöckacker", "Bruckfeld" und "Obere Loog" selbst zu leisten hat (Areale 2-4). Für alle übrigen nachfolgend beschriebenen Arealentwicklungen (Areale 5-15) treten die jeweils beteiligten Grundeigentümerschaften als Kostenträger auf.

Das Areal "Zollweiden" (Areal 1) ist in diesem Zusammenhang als Spezialfall anzuführen. Aufgrund der vielen Grundeigentümerschaften, übernimmt die Gemeinde Münchenstein hier die Planungskosten als Vorleistung. Im Quartierplanvertrag wird die genaue Kostenaufteilung zwischen allen Beteiligten geregelt und verbindlich festgeschrieben.





# Kennzahlen/Übersicht Arealentwicklungen

Nr.	Name	Grösse m <sup>2</sup>	Grundnutzungszone	Wohn-einheiten	Einwohner-potential	öV-Güte-klasse	Planungsstand
1	Zollweiden	84'500	Sondernutzungsplan QP Zollweiden (18.März 1980)		150	B	Kantonale Vorprüfung abgeschlossen
2	Stöckacker	38'000	Sondernutzungsplan QP Stöckacker (17. Februar 1979)		360	A	Entwurf Quartierplanung
3	Bruckfeld	20'000	Zone mit Quartierplanpflicht		400	B	Richtprojekt vorliegend Vernehmlassung Nutzungskonzept abgeschlossen
4	Obere Loog	11'000	Zone für öffentliche Werke und Anlagen/ Eignungsgebiet für Arealentwicklungen		140	B/C	Öffentliche Mitwirkung Umzonung abgeschlossen
5	Lehengasse West	9'500	GU Bündten Seyis (4. Dezember 1973)	20	40	B	Öffentliche Mitwirkung abgeschlossen
6	Van Baerle	21'000	Zone mit Quartierplanpflicht		--	B	Gebäuderückbau und Arealdekontamination
7	Dychrain Ost	13'500	Sondernutzungsplan QP Dychrain Ost (12. November 2019)	170	370	A/B	Baubeginn erfolgt (Abbruch)
8	Dychrain West +	25'000	Zone mit Quartierplanpflicht	210		A	Quartierplanentwurf vorliegend
9	Spengler	31'000	Gewerbezone G30 / Grünzone	180	250	A	Quartierplan genehmigt (RRB 7.6.2022)
10	Loogstrasse 41	3'500	Zone mit Quartierplanpflicht	35	70	A	Entwurf Quartierplanung
11	Parzelle 799	1'800	Sondernutzungsplan QP Parzelle 799 (18. September 2018)	80	100	A	Bauliche Fertigstellung 2023 erwartet
12	Bottmingerstrasse 65	1'680	Gewerbezone G12	30		B	1. Etappe gebaut
13	Areal Glanzmann	14'000	Gewerbezone G12/G15	--	--	B	Abwarten Planbeständigkeit
14	Areal Walzwerk	27'000	Gewerbezone G25	--	--	B	Abwarten Planbeständigkeit
15	Dreispietz	240'000	Industriezone J2 Sondernutzungsplan QP Kunstfreilager	--	--	B	Studienauftrag Hochschulstandort abgeschlossen



# Arealentwicklung Zollweiden (1)

## BETEILIGTE /

### EIGENTÜMER

- Gemeinde Münchenstein (Parzelle Nr. 2803)
- Baloise Immobilien Management AG
- BLPK
- BLT AG
- Helvetia schweizerische Lebensversicherungsgesellschaft AG
- Kanton Basel-Landschaft
- AXA Investment Managers
- Swiss Life AG
- 1291 Die Schweizer Anlagestiftung
- Immobiliengesellschaft Manuela AG
- Dürig Immobilien AG
- Diverse private Eigentümerschaften (v.a. REFH)

### PLANUNGSSTAND

- Rechtliche Abklärungen abgeschlossen
- Kantonale Vorprüfung neuer Quartierplan (MFH) abgeschlossen
- Information der Grundeigentümerschaften / Anwohner\*innen laufend

### BESONDERHEITEN

- Bestehender Quartierplan mit unterschiedlichen Bebauungsmustern aus REFH und MFH
- Viele beteiligte Eigentümerschaften
- Grossteil des Quartiers im Inneren autofrei
- Gemeinde mit eigener Parzelle beteiligt

## ÜBERSICHT

- Gesamtfläche ca. 84'500 m<sup>2</sup>  
Gemeindeparzelle Nr. 2803  
ca. 10'000 m<sup>2</sup>
- Sondernutzungsplan "QP Zollweiden" gem. RRB Nr. 918 vom 18. März 1980
- Hauptsächlich Wohnnutzung mit Gewerbeflächen
- Erschliessung mit den öffentlichen Verkehrsmitteln = Güteklasse B "gute Erschliessung" (gem. ARE CH)



## BESCHREIBUNG

Das Entwicklungsareal "Zollweiden" liegt grösstenteils östlich der Baselstrasse und reicht von dieser bis zur Birs. Im Norden wird es von einem in der Zone W2a liegenden Wohnquartier begrenzt.

Im Rahmen der vorgesehenen Arealentwicklung soll die bestehende Quartierplanung überarbeitet bzw. abgelöst werden. Dabei steht eine sanfte Verdichtung der bestehenden Nutzung (Wohnen) im Vordergrund, so dass der Charakter der Siedlung nicht markant verändert wird. Dafür wird das Areal Zollweiden in mehrere Entwicklungsbereiche unterteilt. Diese werden den gemäss Zonenplan definierten Nutzungszielen entsprechenden Zonen zugewiesen. Die Reiheneinfamilienhäuser sollen einer Wohnzone zugeordnet, die Mehrfamilienhäuser in eine Quartierplanung überführt werden. Die vorhandenen Bereiche mit Gewerbeliegenschaften werden aufgrund ihres Entwicklungspotentials separat beplant. Die gemeindeeigene Parzelle Nr. 2803 soll in eine Zone für öffentliche Werke und Anlagen überführt werden. Aktuell ist sie als neuer Standort des Wohnheims Dychrain vorgesehen.

## EINWOHNERPOTENTIAL

Durch die vorgesehene Aufstockung (1 Geschoss) der bestehenden Mehrfamilienhäuser und dem daraus resultierenden Wohnungsmix, kann ein Einwohnerpotential von rund 200 EinwohnerInnen generiert werden. Für die beiden Teilgebiete im Norden (westlich und südlich Kreisel orthodoxe Kirche) können aufgrund des aktuellen Projektstandes noch keine Prognosen gemacht werden.

### NÄCHSTE SCHRITTE

- Überarbeitung Quartierplan gem. Ergebnissen aus kantonaler Vorprüfung
- Durchführung öffentliches Mitwirkungsverfahren

### PLANUNGSHORIZONT

- **EGV:**  
Sommer 2024
- **Rechtskraft QP:**  
Frühling 2025

### ABHÄNGIGKEITEN

- Gemeinsam genutzte unterirdische Parkierung
- Wohn- und Beschäftigungsheim Dychrain: neuer Standort wird in absehbarer Zeit benötigt

### INTERESSENTEN

- Gemeinde (Umnutzung Gemeindeparzelle)
- Nachbarschaft (Verkehrsleitung)
- Grundeigentümerschaften (unterschiedliche Bedürfnisse Wohnraumerweiterung / Modernisierung)
- Anwohner\*innen (schonende Praxisumsetzung)

## Herausforderungen

- Schaffung einer sicheren Rechtsgrundlage für Arealentwicklungsplanung
- Einbindung / Kommunikation und Zustimmung der vielen unterschiedlichen Eigentümerschaften
- Verkehrserschliessung im Osten (kritische/besorgte Nachbarschaft, Vorgeschichte AEH)
- Für Anwohner\*innen möglichst schonende Praxisumsetzung

## Chancen und Möglichkeiten

- Aktivierung von siedlungsintern vorhandenem Potenzial.
- Langfristige Sicherung eines attraktiven autofreien Wohnquartiers mit direkt angeschlossenen Einkaufsmöglichkeiten und guter öV-Anbindung
- Durch transparente, direkte und aktuelle Kommunikation kann eine breit abgestützte Zustimmung zum Planungsvorhaben erreicht werden (--> weniger Einsprachen)

Bild: Gemeinde Münchenstein





# Arealentwicklung Stöckacker (2)

## BETEILIGTE / EIGENTÜMER

- Gemeinde Münchenstein
- Alfred Imhof AG
- Migros
- Coop
- Immo Neuenhofer AG
- Post
- Q11 AG
- F. Bauen

## PLANUNGSSTAND

- Richtprojekt vorliegend
- Quartierplanentwurf in Bearbeitung

## BESONDERHEITEN

- Bestehender Quartierplan zur Überarbeitung inkl. Anpassung des Planungsperimeters
- Gemeinde hat im Sinne einer aktiven Landpolitik Vorkaufsrecht geltend gemacht und Baurechte von Helvetia für Wohnliegenschaften entlang Kaspar Pfeiffer Strasse erworben
- Bestehendes "Hochhaus" als Identifikationspunkt bzw. –merkmal bei der Bevölkerung
- Vorhandene Verkaufsflächen haben wichtige Versorgungsfunktion über Gemeindegrenzen hinaus
- Der bestehende/zukünftige Energiebedarf wird in die Planung miteinbezogen.



## ÜBERSICHT

- Gesamtfläche ca. 38'000 m<sup>2</sup>
- Sondernutzungsplan "QP Stöckacker" gem. RRB Nr. 517 vom 17. Februar 1979
- Wohnnutzung kombiniert mit Gewerbe-, Büro- und Dienstleistungsflächen sowie wesentlicher Anteil Verkauf
- Vorgesehene Nutzfläche neu ca. 80'000 m<sup>2</sup> BGF (heute ca. 34'000 m<sup>2</sup>)
- Erschliessung mit den öffentlichen Verkehrsmitteln = Güteklasse A "sehr gute Erschliessung" (gem. ARE CH)

## BESCHREIBUNG

Das Quartier "Zentrum Gartenstadt" liegt zwischen der Emil Frey-Strasse und der Grabenackerstrasse im Westen von Münchenstein. Die bestehende Quartierplanung stammt aus dem Jahre 1979 und das vorhandene Einkaufszentrum weist wesentlichen Bedarf an Ladenraumerneuerung auf. Davon ausgehend wurden die gesamten Areal miteinbeziehende Weiterentwicklungsmöglichkeiten eruiert. Neben attraktiven Flächen für Verkaufs-, Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen soll auch neuer Wohnraum generiert werden, so dass daraus ein gemischt genutztes Quartier mit Zentrumscharakter entsteht. Durch den Erwerb der Baurechte von der Helvetia schweizerische Lebensversicherungen AG seitens der Gemeinde, konnte zudem eine für die zukünftige Arealentwicklung wichtige Entkopplung von Abhängigkeiten erreicht werden. Gleichzeitig kann die Gemeinde damit ihr politisches Ziel zukünftig bezahlbaren Wohnraum anzubieten bzw. zu sichern realisieren. Des Weiteren sicherte sich die Gemeinde damit eine langfristige Entwicklungsoption.

Das bestehende "Hochhaus" als Identifikationspunkt soll weiterhin Bestand haben und durch das Einfügen weiterer Hochpunkte im ähnlichen Rahmen ergänzt werden. Eine ganzheitliche Planung durch ein interdisziplinäres Planungsteam soll sicherstellen, dass trotz der wesentlichen Verdichtung keine zukünftig problematischen Brennpunkte innerhalb des Quartiers geschaffen werden.

## EINWOHNERPOTENTIAL

Aufgrund der Projektgrösse und der vielen Beteiligten ist von einer stufenweisen Realisierung der Arealentwicklung auszugehen. Insgesamt kann bis 2040 mit einem Einwohnerpotential von ca. 360 EinwohnerInnen ausgegangen werden.

## NÄCHSTE SCHRITTE

- Entwurf Quartierplanung ausarbeiten/ausformulieren
- Zustimmung Eigentümerschaften zu Quartierplan erwirken
- Infrastrukturverträge erarbeiten
- Kommunikation Richtprojekt

## PLANUNGSHORIZONT

- **2023:**  
Entwurf Quartierplan  
Im Anschluss:  
Zustimmung  
Eigentümerschaften erwirkt
- **EGV:**  
Frühling/Sommer 2024
- **Rechtskraft QP:**  
2025

## ABHÄNGIGKEITEN

- Zufahrt unterirdische AEH / Verbindung AEH
- "Quorum" muss für Überarbeitung bestehender QP erreicht werden.

## INTERESSNTEN

- Baurechtsnehmerschaft (neue Nutzungen)
- Gemeinde Münchenstein (Zentrumscharakter, Baurechtszins)
- Nachbarschaft (Verkehrsleitung)

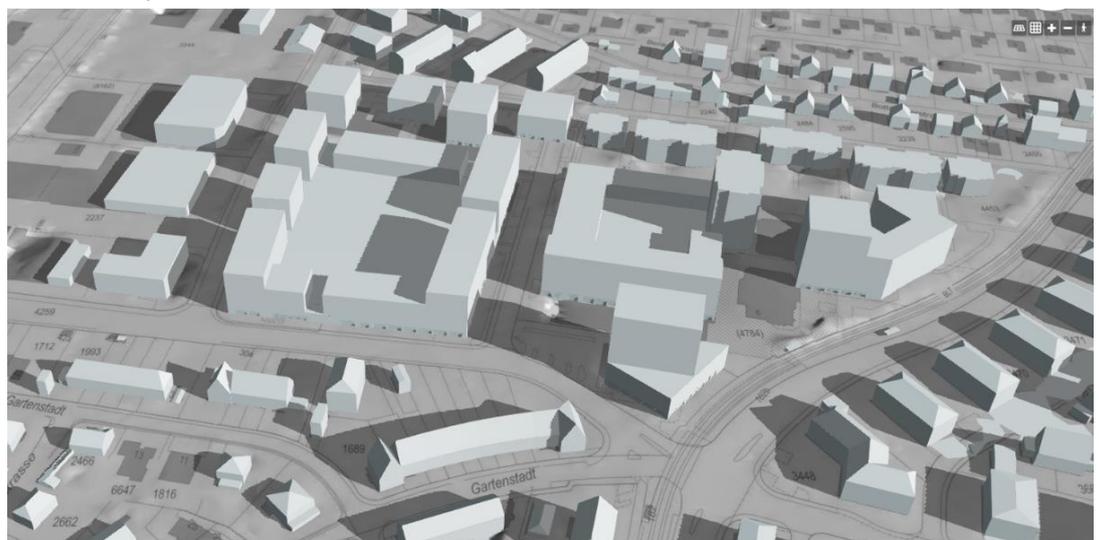
## Herausforderungen

- Möglichst vollständige Entkopplung aller Abhängigkeiten/Projektetappen erreichen, um eigenständiges Agieren der jeweiligen Grundeigentümerschaften zu ermöglichen. Insbesondere, da diese eine individuelle Agenda bzgl. der Umsetzung "ihrer" Projektetappe verfolgen.
- Unterschriftsreife Infrastrukturverträge inkl. Mehrwertabgaberegulung mit allen Beteiligten erreichen.
- Abschliessen neuer Baurechtsverträge.
- Erreichen einer unabhängigen und trotzdem für das gesamte Areal funktionalen Verkehrserschliessung (insbesondere unterirdische AEH).
- Akzeptanz/Unterstützung für das Projekt in der Bevölkerung erreichen.
- Die Nachbarschaft des Planungsareals regiert sensibel auf mögliche Veränderungen bzgl. Verkehrsaufkommen und Arealerschliessung. Akzeptierbare Lösungen müssen erarbeitet werden.

## Chancen und Möglichkeiten

- Schaffung eines attraktiven Versorgungs- und Wohnquartiers mit Zentrumscharakter über Gemeindegrenzen hinaus mit guter Erreichbarkeit für MIV und ÖV-NutzerInnen.
- Generieren einer langfristig gesicherten Einnahmequelle für die Gemeinde durch neue Baurechtsverträge.
- Der zukünftige Energiebedarf sowie das vorhandene Energiepotential können aufeinander abgestimmt und mit einer cleveren Energieplanung Synergien im Sinne einer nachhaltigen Energienutzung geschaffen werden.

Bild: Bachelard Wagner Architekten





# Arealentwicklung Bruckfeld (3)

## BETEILIGTE / EIGENTÜMER

- Gemeinde Münchenstein
- Div. Investoren  
(erst nach Abschluss  
Investorenwettbewerb  
bekannt)

## PLANUNGSSTAND

- Richtprojekt vorhanden  
(Überarbeitung Siegerprojekt  
aus Studienauftrag 2018  
abgeschlossen und vom GR  
2020 verabschiedet)
- Vernehmlassung  
Nutzungskonzept  
abgeschlossen

## BESONDERHEITEN

- Aktuell unbebautes Areal  
mitten im Siedlungsgebiet
- Gesamtes Areal befindet sich  
im Besitz der Gemeinde, zur  
Umsetzung der Planung  
werden jedoch Investoren  
gesucht/benötigt



## ÜBERSICHT

- Gesamtfläche ca. 20'000 m<sup>2</sup>
- Zone mit Quartierplanpflicht  
überlagert durch eine archäologische  
Schutzzone (frühmittelalterliches  
Gräberfeld Hofmatt), aktuell keine  
Bebauung
- Erschliessung mit den öffentlichen  
Verkehrsmitteln = Güteklasse B  
"gute Erschliessung"  
(gem. ARE CH)

## BESCHREIBUNG

Das Areal "Bruckfeld" liegt zentral innerhalb des Gemeindegebietes, unterhalb der katholischen Kirche, zwischen der Schul- und der Dammstrasse. Im Norden sowie im Süden wird es durch bestehende Wohnhäuser begrenzt. Gleichzeitig befindet sich das Kultur- und Sportzentrum direkt neben dem Planungsareal. Mit der zukünftig geplanten Bebauung des "Bruckfelds" erfolgt die Aktivierung einer bisher ungenutzten Potentialfläche bzw. einer gemeindeeigenen Baulandreserve. Ziel ist die Schaffung eines Quartiers, welches sich durch unterschiedliche Wohnformen und daraus resultierend, einer stark durchmischten Bewohnerschaft auszeichnet. Gleichzeitig soll sich das Quartier durch einen nachhaltigen Umgang mit Ressourcen für die Erstellung/Betrieb der Gebäude, sowie durch eine möglichst reduzierte Mobilität auszeichnen.

Als Planungsgrundlage wurde im Jahr 2018 ein Studienauftrag durchgeführt. Das Siegerprojekt desselben erfuhr anschliessend eine vertiefte Überarbeitung und wurde vom Gemeinderat 2020 verabschiedet. Für die Realisierung sollen mittels Investorenwettbewerb einer oder mehrere Investoren gesucht werden. Die Gemeinde will in der Ausschreibung zum Investorenwettbewerb Vorgaben zu den künftigen Nutzungen machen. Diese Vorgaben basieren auf einem Nutzungskonzept, welches der Bevölkerung im September 2022 zur Vernehmlassung unterbreitet worden ist. Die Ergebnisse der Vernehmlassung werden in einem Bericht zusammengefasst und veröffentlicht. Im Anschluss an den Investorenwettbewerb wird ein Quartierplan ausgearbeitet.

## EINWOHNERPOTENTIAL

Aufgrund des Investorenwettbewerbs und der damit wahrscheinlich verbundenen Beteiligung verschiedener Partner, ist von einer stufenweisen Realisierung der Arealentwicklung auszugehen. Insgesamt kann bis 2030 mit einem Einwohnerpotential von ca. 400 EinwohnerInnen ausgegangen werden.

## NÄCHSTE SCHRITTE

- Verabschieden definitives Nutzungskonzept durch Gemeinderat
- Investorenwettbewerb ausschreiben / durchführen
- Information der Bevölkerung / Nachbarschaft (Schliessen bestehende Informationslücke)

## PLANUNGSHORIZONT

- **2024:**  
Durchführung Investorenwettbewerb Quartierplanentwurf
- **EGV:**  
Herbst 2025
- **Rechtskraft QP:**  
2026

## ABHÄNGIGKEITEN

- Gemeinschaftlich genutzte Parkierungsanlage für gesamtes neues Wohnquartier
- Zusammenhängender Aussenraum

## INTERESSENTEN

- Gemeinde (Baurechtszins, Betriebssicherheit KUSPO)
- Nachbarschaft

## Herausforderungen

- Funktionalität KUSPO soll nicht beeinträchtigt werden, d.h. es müssen gute Lösungen für Zufahrtsverkehr, Parkierung und Lärm bei publikumsoffenen Anlässen ausgearbeitet werden, damit auch die Interessen des neuen Wohnquartiers gewahrt werden.
- Auf dem gemeindeeigenenen Land ist eine vorbildliche Planung zu realisieren (Schaffung eines nachhaltigen, Quartiers mit reduziertem Mobilitätsaufkommen). Diesem Anspruch ist bereits im Planungsprozess Rechnung zu tragen (Kommunikation, Transparenz, Miteinbezug Nachbarschaft/Bevölkerung etc.)
- Grosszügiger zusammenhängender Freiraum als verbindende Quartierstruktur über alle Teilbereiche realisieren.

## Chancen und Möglichkeiten

- Aktivierung von siedlungsintern vorhandenem Potential im Sinne der inneren Verdichtung.
- Generieren einer langfristig gesicherten Einnahmequelle für Gemeinde durch die Vergabe von Baurechtsverträgen.
- Schaffung eines nachhaltigen, attraktiven, durchmischten und lebendigen Wohnquartiers mit hoher Wohnqualität.
- Studienauftrag sowie Richtprojekt haben bereits mögliche Entwicklungspotentiale für die angrenzende Nachbarschaft im Sinne einer Weiterentwicklung des zukünftigen Quartiers Bruckfeld mitgedacht. Diese können unabhängig von der Realisierung der Quartierplanung Bruckfeld zu einem späteren Zeitpunkt umgesetzt werden.

Bild: Metron AG





# Arealentwicklung Obere Loog (4)

## BETEILIGTE / EIGENTÜMER

- Gemeinde Münchenstein

## PLANUNGSSTAND

- Öffentliche Mitwirkung  
Umzonung abgeschlossen  
Mitwirkungsbericht  
veröffentlicht  
Dezember 2022
- Realisierung  
Zwischennutzung

## BESONDERHEITEN

- Allfällige Reserve  
Schulraumplanung  
mitdenken / ausscheiden
- Umzonung anstatt  
Quartierplanverfahren
- Masstäblichkeit anpassen an  
umliegende Quartierstruktur
- Zwischennutzung Areal für  
Öffentlichkeit bis zur  
definitiven Bebauung



## ÜBERSICHT

- Gesamtfläche ca. 11'000 m<sup>2</sup>
- Zone für öffentliche Werke und Anlagen  
Zweck: Schule, Kultur, Sport, Freizeit (LES II);  
Eignungsgebiet für Arealentwicklungen
- Erschliessung mit den öffentlichen Verkehrsmitteln = Güteklasse B "gute Erschliessung" und Güteklasse C = "mittelmässige Erschliessung" (gem. ARE CH)

## BESCHREIBUNG

Das Entwicklungsgebiet "Obere Loog" liegt nördlich der Gemeindeverwaltung und war bis 2020 Standort der provisorischen Schulpavillons. Nach dem Abriss derselben, soll der freigewordene Raum zum Einen als Ergänzung bzw. Reserve für die Nutzung der Schulhauserweiterung Loog dienen. Zum Anderen, soll der nicht benötigte Teil des Areals einer Wohnnutzung zugeführt werden.

Im März 2021 wurde eine vereinfachte Testplanung mit drei beteiligten Architekturbüros durchgeführt. Dabei wurden Bebauungsmöglichkeiten in der Regelbauweise für verschiedene Grundnutzungszonen (W2, W3 oder W4) aufgezeigt. Die zukünftige Bebauung soll sich an der Arealumgebung/Nachbarstruktur orientieren und sich gut einfügen. Aus diesem Grund soll der Teil des Areals, welcher nicht für die notwendige Schulraumerweiterung benötigt wird, einer Zone W3 zugewiesen werden. Zur späteren Bebauung ist vorgesehen, das Areal im Baurecht zu vergeben.

Mit dem Abbruch der Pavillons auf dem Areal Obere Loog im Jahre 2020 entstand eine grosse Freifläche. Diese soll bis zur definitiven Bebauung des Areals, d.h. bis ca. 2025 bespielt und der Öffentlichkeit zugänglich gemacht werden. Zu diesem Zweck hat der Gemeinderat im Mai 2022 ein Zwischennutzungskonzept verabschiedet. Neben einer Velobahn finden sich auf dem Areal ein Picknick Platz, einer Wasserecke sowie verschiedene Sitzinseln.

## EINWOHNERPOTENTIAL

Da sich eine zukünftige Bebauung an der Masstäblichkeit der Nachbarschaft orientieren soll, ist von einer massvollen Verdichtung und damit verbunden von einem Einwohnerpotential von rund 140 EinwohnerInnen auszugehen.

### NÄCHSTE SCHRITTE

- Vorstellung Umzonung in der Planungskommission
- Beschlussfassung Gemeindeversammlung

### PLANUNGSHORIZONT

- **EGV:**  
Sommer 2023
- **Rechtskraft Umzonung:**  
Winter 2023

### ABHÄNGIGKEITEN

- Platzanspruch Schule hat wesentlichen Einfluss auf beplanbares Areal

### INTERESSENTEN

- Nachbarschaft (Verkehr/Quartierstruktur)
- Gemeinde Münchenstein (Schule)

## Herausforderungen

- Ermittlung des "richtigen" Platzanspruches für die Schulraumerweiterung
- Reduktion Parkplätze für motorisierten Individualverkehr

## Chancen und Möglichkeiten

- Aktivierung von siedlungsintern vorhandenem Potential.
- Schaffung eines attraktiven Wohnquartiers im Herzen von Münchenstein.
- Generieren einer langfristig gesicherten Einnahmequelle für die Gemeinde durch die Vergabe von Baurechtsverträgen.



# Arealentwicklung Lehengasse West (5)

## BETEILIGTE / EIGENTÜMER

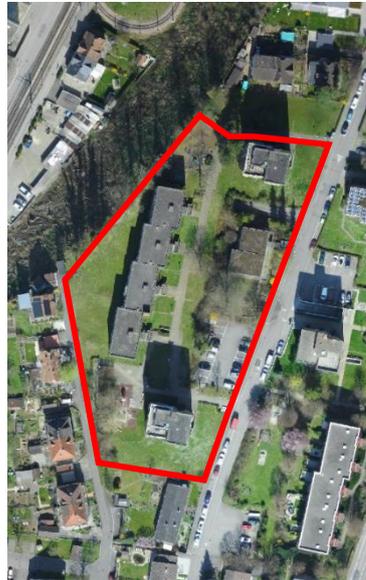
- Basler Wohngenossenschaft (BWG)

## PLANUNGSSTAND

- Öffentliche Mitwirkung abgeschlossen
- Prüfung und Bearbeitung Mitwirkungseingaben

## BESONDERHEITEN

- Planungsgebiet ist Teil einer Gesamtüberbauung, bestehende GU muss aufgeteilt werden
- Umnutzung ehemaliger Kindergarten, welcher gemäss Schulraumplanung Gemeinde nicht mehr benötigt wird.
- Schaffung von bezahlbarem Wohnraum als Ziel aufgrund Statuten BWG



## ÜBERSICHT

- Gesamtfläche ca. 9'500 m<sup>2</sup>
- GU Bündten Seyis vom 4.12 1973 mit Anpassungen vom 23. 02 1982 und 11.05 1993 (Sondernutzungsplan)
- Erschliessung mit den öffentlichen Verkehrsmitteln = Güteklasse B "gute Erschliessung"
- Schaffung von rund 2'000m<sup>2</sup> zusätzlicher BGF

## BESCHREIBUNG

Das Entwicklungsgebiet "Lehengasse West" liegt östlich der Birs bzw. westlich der Lehengasse und ist Teil einer bestehenden Wohnüberbauung aus den 1970er Jahren. Neben sechs Wohnbauten steht auf dem Areal auch ein Kindergartengebäude, welches gemäss Schulraumplanung der Gemeinde nicht mehr benötigt wird. Ziel der Arealentwicklung ist es, die bestehende Bebauung dem Quartier angemessen zu verdichten und zusätzlichen Wohnraum zu generieren. Die Eigentümerin, die Basler Wohngenossenschaft, beabsichtigt im Sinne ihre Ziele und Statuten qualitätsvollen und bezahlbaren Wohnraum zu schaffen.

Um die gewünschte Bebauungsqualität sicherzustellen wurde im Frühjahr/Sommer 2021 ein einstufiger Studienauftrag mit fünf eingeladenen Planungsteams durchgeführt. Das Ergebnis desselben 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. Das Richtprojekt aus dem Studienauftrag wurde in einen Quartierplan überführt und Ende Juni 2022 vom Gemeinderat für die kantonale Vorprüfung freigegeben. Das Ergebnis derselben ging bei der Gemeinde im November 2022 ein und wurde in die Planungsunterlagen eingearbeitet. Die öffentliche Mitwirkung fand vom 6. Februar 2023 – Freitag 17. März 2023 statt. Insgesamt sind sechs Mitwirkungseingaben eingegangen. Diese werden zurzeit sorgfältig geprüft und bearbeitet. Die Veröffentlichung des Mitwirkungsberichtes ist ca. anfangs Juni 2023 zu erwarten.

## EINWOHNERPOTENTIAL

Durch die Ergänzung des bestehenden Wohnquartiers um zusätzliche Wohnfläche ist von einem Einwohnerpotential von rund 40 EinwohnerInnen auszugehen.

## NÄCHSTE SCHRITTE

- Einarbeiten Ergebnisse  
öffentliche Mitwirkung
- Verabschiedung und  
Veröffentlichung  
Mitwirkunsbericht  
(ca. Juni 2023)
- Umgang mit übriger  
Gesamtüberbauung klären

## PLANUNGSHORIZONT

- **EGV:**  
Herbst 2023
- **Rechtskraft QP:**  
Frühjahr 2024

## ABHÄNGIGKEITEN

- Rechtlich gesicherter  
Umgang mit übriger  
Bebbauung / saubere  
Aufteilung bestehende GU

## INTERESSENTEN

- Anwohner/Nachbarschaft  
(Mehrverkehr/Beeinträchti-  
gungen während  
Bauphase)
- ARP (Umgang mit Teil GU  
welcher nicht im neuen  
QP)

## Herausforderungen

- Klärung der rechtlichen Grundlagen zur  
Aufteilung der GU bzw. zur Klärung  
Umgang mit übrigen Teil der GU,  
welcher nicht Teil der aktuellen Planung.
- Planerische Ausgestaltung der  
Erdgeschossflächen bzw. deren  
Beziehungen zu den übrigen Gebäuden  
und dem Aussenraum.
- Umgang mit aus Wohnraumerweiterung  
entstehenden zusätzlichen  
Verkehrsaufkommen.

## Chancen und Möglichkeiten

- Aufwertung eines bestehenden  
Wohnquartiers durch Umstrukturierung  
desselben, qualitätsvolle Umnutzung  
nicht mehr benötigtes KIGA-Areal.
- Schaffung von bezahlbarem Wohnraum  
innerhalb der Gemeinde.

Bild: Basler Wohngenossenschaft BWG





# Arealentwicklung van Baerle (6)

## BETEILIGTE / EIGENTÜMER

- Rietpark AG

## PLANUNGSSTAND

- Quartierplanung nach Referendum an Urnenabstimmung vom 26. September 2021

**abgelehnt**

## BESONDERHEITEN

- Ehemaliges Produktionsgelände eines Industriebetriebes.
- Umliegend finden sich viele im ISOS (Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz) inventarisierte Gebäude, welche im Rahmen der Schutz- und Schonzonenplanung zonenrechtlich besondere/erweiterte bauliche Bestimmungen erhalten sollen.



## ÜBERSICHT

- Gesamtfläche ca. 21'000 m<sup>2</sup>
- Zone mit Quartierplanpflicht
- Erschliessung mit den öffentlichen Verkehrsmitteln = Güteklasse B "gute Erschliessung" (gem. ARE CH)

## BESCHREIBUNG

Nach einem aufwendigen Planungsverfahren mit vorgelagertem digitalen Studienauftrag wurde die Quartierplanung "van Baerle" am 22. März 2021 von der Einwohnergemeindeversammlung Münchenstein beschlossen. Gegen diesen Beschluss wurde erfolgreich das Referendum ergriffen. Bei der entsprechenden Urnenwahl am 26. September 2021 wurde die Quartierplanung mit 1'908 zu 1'898 Stimmen abgelehnt. Aufgrund dieses Entscheids der Stimmbürgerschaft ist aktuell unklar, wie sich das weitere Vorgehen hinsichtlich der Arealentwicklung gestaltet.

Zwischenzeitlich wurde das van Baerle Areal an die Rietpark AG verkauft. Die neue Eigentümerin hat sich entschieden, das Areal zu dekontaminieren. In einer ersten Etappe werden sämtliche Gebäude rückgebaut, um den belasteten Untergrund ausheben und fachgerecht entsorgen zu können. Das Rückbauprojekt wird durch die Gemeinde und den Kanton eng begleitet. Die Rückbauarbeiten starten im April 2023 und dauern voraussichtlich bis Ende Oktober 2023.

## EINWOHNERPOTENTIAL

Aktuell keine Aussage möglich, da das weitere Vorgehen nach dem Abstimmungsergebnis vom 26. September 2021 zusammen mit der Grundeigentümerschaft noch geklärt werden muss.

### NÄCHSTE SCHRITTE

- Rückbau der Gebäude, Dekontamination des Areal

### PLANUNGSHORIZONT

- Aktuell keine Aussage möglich

### ABHÄNGIGKEITEN

- Politischer Entscheid wie mit dem Areal nach Abstimmungsergebnis weiter umgegangen werden soll

### INTERESSENTEN

- Nachbarschaft (Verkehr/Quartierstruktur)
- Denkmalpflege (ISOS-Gebäude in Nachbarschaft)
- Gemeinde Münchenstein (Energie/Realisierung von verkehrsarmem Wohnen/ Schulraumplanung)

## Herausforderungen

- In der Bevölkerung akzeptierte Quartierentwicklung erreichen, nach negativen Ergebnis Urnenabstimmung.
- Eruiieren Ursachen, welche zur Ablehnung der Quartierplanung an der Urne geführt haben. Vorgehen finden, welches Vertrauen gegenüber Quartierentwicklung wiederherstellt.

## Chancen und Möglichkeiten

- Aktivierung von siedlungsintern vorhandener grosser Potentialfläche mit für die Gemeindeentwicklung relevantem Einwohnerpotential.
- Besonderer Charme des Wohnen im Gstad weiterentwickeln bei gleichzeitiger Schaffung einer attraktiven Nachbarschaft (Quartierzentrum/Platz/ Treffpunkt/weniger Lärm) für die bestehenden Bewohner.
- Schaffung eines energetisch nachhaltigen, verkehrsreduzierten Quartiers.



# Arealentwicklung Lächerli Huus (Dychrain Ost) (7)

## BETEILIGTE / EIGENTÜMER

- Swisscanto Anlagestiftung
- Lächerli Huus AG
- Einwohnergemeinde Münchenstein

## PLANUNGSSTAND

- Quartierplanverfahren abgeschlossen
- **Baubeginn Oktober 2022**

## BESONDERHEITEN

- Gemeinsame Arealentwicklung mit angrenzendem Areal Dychrain West bis Mitwirkungsverfahren, danach separate Weiterführung Planungsverfahren.
- Realisierung autoreduziertes Wohnen (Reduktion Pflichtparkplatzzahl in Quartierplanreglement)
- Mit der Arealbebauung wird ein öffentlicher Aufenthaltsbereich entlang des St. Albanteichs geschaffen.
- Bebauung erfolgt in enger Anlehnung an die Anforderung der 2000 Watt Gesellschaft (z.B. keine fossilen Energieträger für Deckung Wärmeenergiebedarf zulässig)



## ÜBERSICHT

- Gesamtfläche ca. 13'500 m<sup>2</sup>
- Zone mit Quartierplanpflicht  
Quartierplan Dychrain Ost genehmigt mit RRB Nr. 1521 vom 12. November 2019
- Erschliessung mit den öffentlichen Verkehrsmitteln = Güteklasse A "sehr gute Erschliessung" und Güteklasse B "gute Erschliessung" (gem. ARE CH)

## BESCHREIBUNG

Im Jahr 2014 wurde das Areal Dychrain Ost zusammen mit dem benachbarten Areal Dychrain West in eine Zone mit Quartierplanpflicht überführt. Nach einem aufwendigen Planungsverfahren mit vorgelagertem Studienauftrag wurde die Quartierplanung "Dychrain Ost" am 12. November 2019 vom Regierungsrat Basel-Landschaft genehmigt. Im Rahmen des anschliessenden Baugesuchverfahrens mussten zwischen den beteiligten Grundeigentümerschaften noch einige privatrechtliche Regelungen überarbeitet werden. Das Baugesuch für das Areal Dychrain Ost konnte schliesslich am 23. November 2021 bewilligt werden. Seit Oktober 2022 läuft die erste Bauphase "Sanierung, Abbruch und Aushub". Diese beinhaltet die notwendige Altlastensanierung sowie den maschinellen Rückbau der bestehenden Gebäude. Ziel ist es, die Rückbauarbeiten bis Ende April 2023 abzuschliessen. Sämtliche Neuigkeiten zum sind unter [www.amdych.ch](http://www.amdych.ch) unter "Aktuelles" abrufbar.

## EINWOHNERPOTENTIAL

Insgesamt werden mit der Arealbebauung "Dychrain Ost" rund 18'000 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche realisiert. Dies entspricht gemäss bewilligtem Bauprojekt insgesamt 170 Wohnungen (von 2 Zimmern bis 4.5 Zimmer) bzw. einem Einwohnerpotential von rund 400 Einwohnerinnen.





# Arealentwicklung Dychrain West + (8)

## BETEILIGTE / EIGENTÜMER

- Christoph Merian Stiftung (CMS)
- Einwohnergemeinde Münchenstein

## PLANUNGSSTAND

- Weiterentwicklung Bebauungskonzept aus Studienauftrag 2013 abgeschlossen
- Quartierplanentwurf (technisches Dossier) vorliegend

## BESONDERHEITEN

- Gemeinsame Arealentwicklung mit angrenzendem Areal Dychrain Ost bis Mitwirkungsverfahren, danach separate Weiterführung Planungsverfahren.
- Realisierung eines autoarmen, nachhaltigen (Nutzung regenerativer Energie für Wärmeerzeugung und Strombedarf) Quartiers geplant.
- Integration von unter kantonalem Denkmalschutz stehendem Gebäude der Hammerschmiede in zukünftige Arealbebauung.



## ÜBERSICHT

- Gesamtfläche ca. 25'000 m<sup>2</sup>
- Zone mit Quartierplanpflicht
- Erschliessung mit den öffentlichen Verkehrsmitteln = Güteklasse A "sehr gute Erschliessung" (gem. ARE CH)

## BESCHREIBUNG

Im Jahr 2014 wurde das Areal Dychrain West zusammen mit dem benachbarten Areal Dychrain Ost in eine Zone mit Quartierplanpflicht zugewiesen. Parallel zu dieser Umzonung wurde bereits 2013 über beide Areale ein gemeinsamer Studienauftrag durchgeführt. Aufgrund der unterschiedlichen Zeitpläne der Grundeigentümerschaften wurden die Arealentwicklungen danach in zwei separate Planungsgeschäfte überführt. Nach dem Bekanntwerden des Wegzuges des Wohn- und Beschäftigungsheims Dychrain, wurde entschieden, den Quartierplan-Perimeter um das dadurch frei werdende Areal zu ergänzen. Durch diese Vergrößerung des Quartierplan-Areals musste das Bebauungskonzept angepasst / weiterentwickelt werden. Ende 2020 konnte dieser Planungsschritt abgeschlossen und der bereits bestehende Quartierplan-Entwurf entsprechend angepasst werden. Gleichzeitig ergibt sich aus der Erweiterung des Quartierplan-Perimeters aber auch die Notwendigkeit einer Neuberechnung des Planungsmehrwertes als Grundlage für die Berechnung der an die Gemeinde zu entrichtenden Mehrwertabgabe, sowie eine Überarbeitung des Infrastrukturvertrages. Neben der Neuberechnung werden die Planungsunterlagen aufgrund der Vorstellung im Bauausschuss und der Freiraum- und Naturschutzkommission nachgeführt. Die entsprechenden Verhandlungen mit der Grundeigentümerschaft (CMS) sind aktuell noch nicht abgeschlossen.

## EINWOHNERPOTENTIAL

Ursprünglich wies das Quartierplan-Areal Dychrain West ein Potential von rund 120 Wohneinheiten aus. Durch die Vergrößerung des Quartierplan-Perimeters (Dychrain West plus) um den Standort des Wohnheims Dychrain, wird aktuell von rund 210 zukünftigen Wohneinheiten ausgegangen.

## NÄCHSTE SCHRITTE

- Anpassung  
Infrastrukturvertrag  
(Neuberechnung Mehrwert  
Land aufgrund Wegzug  
Wohnheim Dychrain)
- Ergänzung  
Quartierplanvertrag
- Genehmigung  
Quartierplanentwurf durch  
Gemeinderat

## PLANUNGSHORIZONT

- **2023:**  
Kantonale Vorprüfung  
öffentliche Mitwirkung
- **EGV:**  
Herbst 2024
- **Rechtskraft QP:**  
Frühling/Sommer 2025

## ABHÄNGIGKEITEN

- Infrastrukturvertrag  
(Mehrwertabgabe)
- Quartierplanvertrag  
(vollständige Abbildung  
aller Dienstbarkeiten)
- Umzonung neuer Standort  
Wohnheim Dychrain  
(Parzelle Nr. 2803  
QP Zollweiden)

## INTERESSENTEN

- CMS (Entwicklung  
nachhaltiges Quartier)
- Nachbarschaft  
(Verkehr/Quartierstruktur)
- Denkmalpflege (ISOS-  
Gebäude in  
Nachbarschaft)
- Gemeinde Münchenstein  
(Energie/Realisierung von  
verkehrsarmem Wohnen/  
öffentliche  
Aussenräume/Fussweg-  
verbindungen)

## Herausforderungen

- Verhandlungsführung mit  
Grundeigentümerschaft bzgl.  
Infrastruktur- und Quartierplanvertrag  
(Einigung Mehrwertabgabe, vollständige  
Abbildung aller notwendigen  
Dienstbarkeiten).
- Schaffung von Rechtssicherheit für die  
Realisierung von autoarmem Wohnen  
aufgrund kantonaler Rechtsauslegung.
- Schaffung von Planungs- bzw.  
Rechtssicherheit für neuen Standort  
Wohn- und Beschäftigungsheim  
Dychrain (Umzonung Parzell Nr. 2803  
QP Zollweiden).
- Verlegung der bestehenden  
Rechenanlage im St. Albenteich (aktuell  
soll diese nach Norden auf die andere  
Seite der Bruderholzstrasse verlegt  
werden).
- Wasserableitung Meteorwasser in St.  
Albenteich / Grundwasserschutz

## Chancen und Möglichkeiten

- Aktivierung von siedlungsintern  
vorhandener grosser Potentialfläche mit  
für die Gemeindeentwicklung relevantem  
Einwohnerpotential.
- Schaffung eines energetisch  
nachhaltigen, verkehrsreduzierten  
Quartiers mit "Vorbildfunktion" für weitere  
Planungsareale.
- Schaffung von attraktiven öffentlichen  
Aussenräumen und Wegverbindungen  
mit Nutzen für die Einwohnerschaft der  
Gemeinde über das Quartier hinaus .



# Arealentwicklung Spengler (9)

## BETEILIGTE /

### EIGENTÜMER

- Credit Suisse Anlagestiftung
- Einwohnergemeinde Münchenstein

### PLANUNGSSTAND

- Quartierplanung rechtskräftig (RRB 7. Juni 2022)

### BESONDERHEITEN

- Auf dem Areal Spengler, soll mit einer Gebäudehöhe von rund 100m das höchste Haus von Münchenstein entstehen.
- Nachverdichtung auf bereits bebautem Areal inklusive Erhalt der bestehenden Nutzungen ergänzt mit Wohnraum.
- Gemeinde mit eigener Parzelle (4827 ca. 2'000 m<sup>2</sup>) beteiligt



## ÜBERSICHT

- Gesamtfläche ca. 31'000 m<sup>2</sup>
- Gewerbezone G30 Grünzone
- Erschliessung mit den öffentlichen Verkehrsmitteln = Güteklasse A "sehr gute Erschliessung" (gem. ARE CH)

## BESCHREIBUNG

Im Rahmen einer Entwicklungsstudie wurde 2012 durch die Grundeigentümerschaft eruiert, wie das bereits bebaute Areal Spengler nachverdichtet werden kann, unter Erhalt der heute bestehenden Nutzung. Daraus resultierte die Erkenntnis, dass ein Hochhaus sich am optimalsten in die bestehende Struktur einfügt. Gleichzeitig wird damit ein Orientierungspunkt geschaffen. Es wurde ein Quartierplan-Verfahren eingeleitet. Der Quartierplan Spengler wurde an der Einwohnergemeindeversammlung vom 16. Dezember 2019 beschlossen und an der Urnenabstimmung vom 27. September 2020 bestätigt. Nach der kürzlich erfolgten Verurkundung des Quartierplanvertrages, wurde der Quartierplan Spengler im Dezember 2021 beim Regierungsrat Basel-Landschaft zur Genehmigung eingereicht. Gegen das Projekt sind zwei Einsprachen eingegangen, welche im Rahmen des regierungsrätlichen Genehmigungsverfahrens behandelt werden mussten. Am 7. Juni 2022 hat der Regierungsrat Basel-Landschaft den Quartierplan Spenglerpark mit zwei Ausnahmen genehmigt. Die beiden zu behandelnden Einsprachen wurden vom Regierungsrat abgewiesen. Damit konnte eine weitere wichtige Wegmarke zur Entwicklung des südlichen Dreispitzareals erreicht werden.

## EINWOHNERPOTENTIAL

Im Rahmen der Quartierplanung Spengler kann von rund 180 Wohneinheiten ausgegangen werden. Daraus ergibt sich ein geschätztes Einwohnerpotential von ca. 250 EinwohnerInnen. Die Wohnnutzung beschränkt sich auf die oberen 70 Meter des Hochhauses. Die unteren 30 Meter sind auch zukünftig der gewerblichen Nutzung vorbehalten.

## NÄCHSTE SCHRITTE

- Baugesuchsverfahren

## PLANUNGSHORIZONT

- **Rechtskraft QP:**  
Juni 2022
- **Baugesuchsverfahren:**  
2023-2025

## ABHÄNGIGKEITEN

- Arealerschliessung:  
Entscheid offene  
Einsprachen Regierungsrat

## INTERESSENTEN

- Nachbarschaft  
(Verkehr/Beschattung/  
Lärm)
- Gemeinde Münchenstein  
(Energie/  
Schulraumplanung /  
Verkehrsaufkommen)
- Migros (Erschliessung  
/Funktionalität  
Verteilzentrum)
- CMS (Arealerschliessung  
/Ruchfeldstrasse)

## Herausforderungen

- Weiteres Vorgehen bzgl. allfälliger  
Übernahme Ruchfeldstrasse durch  
Gemeinde Münchenstein
- Klare Adressbildung Hochhaus, keine  
Schaffung von problematischen  
(Zwischen)räumen bei Zugang  
Hochhaus.
- Gewährleistung Funktionalität  
Verteilzentrum Migros insbesondere  
während Bauphase (Verkehr!).

## Chancen und Möglichkeiten

- Schaffung eines über die  
Gemeindegrenzen hinaus reichenden  
Orientierungspunktes mit  
Wiedererkennungswert (Landmark).
- Aktivierung von innerörtlichem Potential  
durch Nachverdichtung eines bebauten  
und bereits erschlossenen Areals.

Bild: Stierli + Ruggli Ingenieure + Raumplaner AG

### Verbindlicher Planinhalt

• • • • •	Quartierplan-Perimeter
	Baubereich für Hauptbaute A, Lagedefinition mittels Koordinatenpunkten (Gebäudehöhe: max. 30.00 m, ab Referenzhöhe 287.91 m ü. M.)
	Baubereich für Hauptbaute B, Lagedefinition mittels Koordinatenpunkten (Gebäudehöhe: min./max. 100.00 m, ab Referenzhöhe 287.91 m ü. M.)
	Option Wohnnutzung innerhalb Baubereich für Hauptbaute A
	Grünbereich / Vernetzungskorridor
	Erschliessungsfläche / Fahrbereich Anlieferung und Warenumschlag
	Befestigte und motorisiert nicht befahrbare Aussenbereiche
	Oberirdische Besucherparkplätze sowie allfällige Parkplätze für Car-Sharing-Anbieter (Lagebereich)
	Fuss- und Velowegverbindung (Lagebereich)
	Fusswegverbindung (Lagebereich)
	Sichere Ausgestaltung der Fuss- und Velowegverbindung
	Veloabstellplatz (Lagebereich)
	Andockstellen für Anlieferung und Warenumschlag
	Gebäudehauptzugänge (Lagebereich)
	Sicherstellen Zugänglichkeit für Langsamverkehr
	Gebäudeeintrags Haupterschliessung im Erdgeschoss (Lagebereich)
	Ein- und Ausfahrt unterirdische Einstellhalle (teilweise überdeckt, Lagebereich)
	Hauptzufahrt Quartierplan-Areal (Lagebereich)
	Neue kommunale Baulinie





# Arealentwicklung Loogstrasse 41 (10)

## BETEILIGTE /

### EIGENTÜMER

- Walter Bros. AG
- Gemeinde Münchenstein

## PLANUNGSSTAND

- Anforderungskatalog  
Quartierplanung  
verabschiedet  
(GRB vom 20.9.2022)
- Entwurf Quartierplan-  
vorschriften

## BESONDERHEITEN

- Baugeschichtlich für  
Münchenstein relevante  
Siedlung (BIB inventarisiert)  
mit speziellen  
Gestaltungsvorschriften  
(Parksiedlung) in direkter  
Nachbarschaft



## ÜBERSICHT

- Gesamtfläche ca. 3'500 m<sup>2</sup>
- Zone mit Quartierplanpflicht
- Erschliessung mit den öffentlichen  
Verkehrsmitteln = Güteklasse A  
"sehr gute Erschliessung"  
(gem. ARE CH)

## BESCHREIBUNG

Das Entwicklungsgebiet Loogstrasse 41 liegt inmitten des Siedlungsgebietes zwischen der schützenswerten Parksiedlung und einer Wohnzone W2 bzw. in der direkten Nachbarschaft der Alterssiedlung Aforum. Es handelt sich um zwei Parzellen an mit dem öffentlichen Verkehr bestens erschlossener Lage. Ein erstes Richtprojekt für die Bebauung des Areals wurde bereits im Dezember 2017 der kantonalen Arealbaukommission vorgestellt. Diese äusserte starke Bedenken am vorliegenden Projekt und empfahl eine sorgfältige Überarbeitung. Eine erste dem Bauausschuss der Gemeinde im November 2020 vorgestellte Überarbeitung genügte den Qualitätsvorstellungen nicht und wurde zur Weiterbearbeitung zurückgewiesen. Eine weitere Projektpräsentation bei der Gemeinde ist im Februar 2022 erfolgt. Der Bauausschuss hat das überarbeitete Projekt positiv bewertet. Im Mai 2022 erfolgte eine zweite Präsentation bei der kantonalen Arealbaukommission. Das Projekt wurde zur Weiterbearbeitung im Rahmen eines Quartierplanverfahrens empfohlen. Parallel dazu hat die Bauverwaltung einen Anforderungskatalog erarbeitet, welcher die durch die Quartierplan zu erfüllenden Aufgaben zusammenfasst. Der Anforderungskatalog wurde in ein Vernehmlassungsverfahren gegeben (Juli – August 2022). Die Ergebnisse aus der Vernehmlassung wurden in den Anforderungskatalog eingearbeitet und dieser vom Gemeinderat verabschiedet (September 2022). Im nächsten Schritt werden die Quartierplanvorschriften erarbeitet.

## EINWOHNERPOTENTIAL

Da sich eine zukünftige Bebauung an der Massstäblichkeit der Nachbarschaft orientieren soll, ist von einer massvollen Verdichtung und damit verbunden von einem Einwohnerpotential von rund 70 EinwohnerInnen (ca. 35 Wohneinheiten) auszugehen.

## NÄCHSTE SCHRITTE

- Entwurf  
Quartierplanvorschriften

## PLANUNGSHORIZONT

- **2022/23:**  
Quartierplanentwurf  
Kantonale Vorprüfung  
Öffentliche Mitwirkung
- **EGV:**  
Frühling 2024
- **Rechtskraft QP:**  
Herbst/Winter 2024

## ABHÄNGIGKEITEN

- Abstimmung mit Bau- und  
Strassenlinienplanung  
(Los 2)

## INTERESSENTEN

- Nachbarschaft  
(Verkehr/Quartierstruktur/  
Aussenraum)
- Gemeinde Münchenstein  
(Projekteinpassung  
Nachbarschaft)

## Herausforderungen

- Adäquate Einpassung in Nachbarschaft  
hinsichtlich Volumen, Körnigkeit,  
Nutzungsmass, Erschliessung und  
Parkierung.
- Abstimmung / Koordination auf bzw. mit  
Bau- und Strassenlinienplanung.

## Chancen und Möglichkeiten

- Aktivierung von siedlungsintern  
vorhandenem Potential an mit dem  
öffentlichen Verkehr hervorragend  
erschlossener Lage.
- Schaffung eines attraktiven  
Wohnquartiers im Herzen von  
Münchenstein.
- Erreichen einer hohen Akzeptanz der  
zukünftigen Arealbebauung durch frühen  
Miteinbezug der Nachbarschaft in  
angrenzender Zone W2a



# Arealentwicklung Parzelle 799 (11)

## BETEILIGTE / EIGENTÜMER

- Bricks Development  
Nord AG
- Gemeinde Münchenstein

## PLANUNGSSTAND

- Baugesuchsverfahren  
abgeschlossen
- **Bauliche Fertigstellung bis  
voraussichtlich Ende 2023**

## BESONDERHEITEN

- Durch Lage beim Bahnhof  
direkte Anbindung an  
überregionales öffentliches  
Fernverkehrsnetz.
- In unmittelbarer  
Nachbarschaft zu im ISOS  
inventarisierten  
schützenswerten Gebäuden  
im Gstad, welche Teil der  
Schutz- und  
Schonzonplanung sind.



## ÜBERSICHT

- Gesamtfläche ca. 1'800 m<sup>2</sup>
- Quartierplanung "Parzelle 799" gem.  
RRB 1422 vom 18. September 2018
- Erschliessung mit den öffentlichen  
Verkehrsmitteln = Güteklasse A  
"sehr gute Erschliessung"  
(gem. ARE CH)

## BESCHREIBUNG

Die Quartierplanung "Parzelle 799" wurde an der Einwohnergemeindeversammlung vom 12. März 2018 beschlossen und mit Regierungsratsbeschluss Nr. 1422 vom 18. September 2018 in Rechtskraft gesetzt. Nach Abschluss des Baugesuchsverfahrens im März 2021 wurde bereits im Frühling 2021 mit der baulichen Realisierung des Projektes begonnen. Aktuell befindet sich das Gebäude im Rohbau.

## EINWOHNERPOTENTIAL

Mit der baulichen Realisierung der Quartierplanung "Parzelle 799" entstehen rund 80 Kleinwohnungen (v.a. 2, 2.5 und 3.5 Zimmer Wohnungen) mit einem theoretischen Einwohnerpotential von ca. 100 EinwohnerInnen.

## NÄCHSTE SCHRITTE

- Bauliche Fertigstellung

## PLANUNGSHORIZONT

- **Realisierungszeitraum:**  
2022-2023
- **Bezug:**  
2024

## ABHÄNGIGKEITEN

- --

## INTERESSENTEN

- Nachbarschaft  
(Verkehr/Quartierstruktur/  
Aussenraum)
- Gemeinde Münchenstein  
(Projekteinpassung  
Nachbarschaft)
- Kantonale Denkmalpflege  
(ISOS)

## Herausforderungen

- Akzeptanz der  
Wohnungen/Wohnungsgrössen bei  
Vermietung muss sich noch beweisen.

## Chancen und Möglichkeiten

- Sicherstellung einer qualitativ  
hochwertigen, verdichteten Bebauung auf  
einer aufgrund ihrer Form und Lage nicht  
einfach zu bebauenden Parzelle.
- Aufwertung der Nachbarschaft bzw.  
sinnvolle Erweiterung/Weiterentwicklung  
des Quartiers Gstad in Richtung Bahnhof.

Bild: Bricks Development





# Arealentwicklung Bottmingerstrasse 65 (12)

## BETEILIGTE / EIGENTÜMER

- B 65 Invest AG

## PLANUNGSSTAND

- Bauliche Realisierung erste Etappe (Tankstelle) abgeschlossen

## BESONDERHEITEN

- Umsetzung des Projektes in zwei Etappen mit unterschiedlichen planungsrechtlichen Instrumenten (Zonenvorschriften Siedlung / Quartierplan)



## ÜBERSICHT

- Gesamtfläche ca. 1'680 m<sup>2</sup>
- Gewerbezone 12m G12
- Erschliessung mit den öffentlichen Verkehrsmitteln = Güteklasse B "gute Erschliessung" (gem. ARE CH)

## BESCHREIBUNG

Die Parzelle B 65 liegt an der Kreuzung Bottmingerstrasse/Reinacherstrasse und liegt in einer Gewerbezone. Im Jahre 2015 hat der Projektverfasser Architektur Rolf Stalder der Gemeinde eine Potentialanalyse für die Entwicklung dieser Parzelle präsentiert, welche auch die umliegenden Areale in die Gesamtbetrachtung miteinbezieht. Dabei wurde eine Entwicklung / Bebauung des Areals in zwei Etappen vorgesehen. Die erste Etappe umfasst ein Gebäude, welches sich im Rahmen der geltenden Zonenvorschriften Siedlung realisieren lässt. Die bauliche Umsetzung ist bereits erfolgt (Coop Tankstelle).

In einer zweiten Etappe ist vorgesehen in Richtung Reinacherstrasse eine Gebäudeaufstockung vorzunehmen, welche einen optischen / identitätsstiftenden Fixpunkt als Auftakt ins Lange Heid Quartier darstellt. Planungsrechtlich soll die Umsetzung der zweiten Etappe mittels eines Quartierplanverfahrens stattfinden. Aktuell hat die Grundeigentümerschaft nicht die Absicht, die Realisierung der zweiten Etappe in Angriff zu nehmen. Dieses Entwicklungsgebiet ist somit momentan als inaktiv zu bezeichnen.

## EINWOHNERPOTENTIAL

Die ursprüngliche Potentialanalyse geht von rund 30 Kleinwohnungen aus, welche in der zweiten Projektetappe realisiert werden könnten. Da aber kein konkretes Richtprojekt vorliegt, ist diese Zahl als grobe Schätzung zu verstehen.

## NÄCHSTE SCHRITTE

- Erstellen eines Richtprojektes als Grundlage für späteres Quartierplanverfahren

## PLANUNGSHORIZONT

- Areal aktuell inaktiv, warten auf Grundeigentümerschaft

## ABHÄNGIGKEITEN

- Planungshorizont Grundeigentümerschaft

## INTERESSENTEN

- Nachbarschaft (Verkehr/Schattenwurf/ Gebäudehöhe)
- Gemeinde Münchenstein (Projekteinpassung Nachbarschaft/ Funktionalität Nutzungsmix)

## Herausforderungen

- Abstimmung / Funktionalität Nutzung 2. Etappe mit bestehender Nutzung der ersten, bereits realisierten Etappe (Lärm, Verkehr, Wohnqualität usw.)

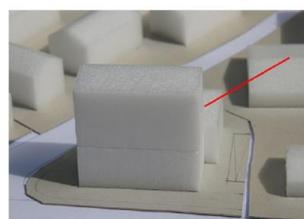
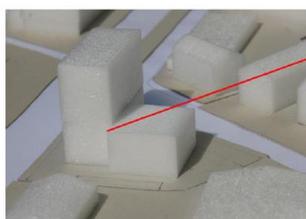
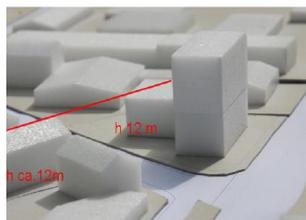
## Chancen und Möglichkeiten

- Schaffung eines identitätsstiftenden Fixpunktes als Auftakt zum Quartier Lange Heid im Sinne der angestrebten Quartierentwicklung.

Bild: Architektur Rolf Stalder

ARCHITEKTUR ROLF STALDER

### 2.4 Konzeptvariante mit interner Etappierung



#### Konzept

#### Etappe 1 gemäss Zonenreglement:

Sockelbau mit gleicher Fassaden-/ Gebäudehöhe wie umliegende Bebauung = Überleitung zum Wohngebiet

#### Etappe 2 mit Quartierplan:

Aufstockung hin zur Reinacherstrasse - Identität stiftender Fixpunkt



# Arealentwicklung Areal Glanzmann (13)

## BETEILIGTE / EIGENTÜMER

- Bernhard Glanzmann
- Thomas Glanzmann

## PLANUNGSSTAND

- Planbeständigkeit

## BESONDERHEITEN

- In zwei verschiedenen Grundnutzungszonen liegendes Gewerbeareal
- Grosse zusammenhängende Potentialfläche
- Erste Potentialanalyse bereits vorhanden (Architektur Rolf Stalder 2016)



## ÜBERSICHT

- Gesamtfläche ca. 14'000 m<sup>2</sup>
- Gewerbezone 12m/15m G12/G15
- Erschliessung mit den öffentlichen Verkehrsmitteln = Güteklasse B "gute Erschliessung" (gem. ARE CH)

## BESCHREIBUNG

Die Grundeigentümerschaften sind im Juli 2017 an den Gemeinderat gelangt mit dem Anliegen die Parzell Nr. 2244 einer Arealentwicklung zuzuführen. Der Gemeinderat hat das Anliegen geprüft und der Grundeigentümerschaft mit Schreiben vom 16. November 2017 bekannt gegeben, dass aufgrund der erfolgten Genehmigung der revidierten Zonenvorschriften Siedlung im August 2017 eine Arealentwicklung in naher Zukunft aufgrund der so genannten Planbeständigkeit (Rechtsicherheit neuer Zonenplan Siedlung) nicht denkbar ist. Nach 2030 d.h. langfristig ist eine solche aber durchaus vorstellbar und eine entsprechende Dialogbereitschaft der Gemeinde vorhanden.

## EINWOHNERPOTENTIAL

Eine entsprechende Prognose ist erst bei Vorliegen eines konkreten Richtprojektes möglich.

#### NÄCHSTE SCHRITTE

- Abwarten

#### PLANUNGSHORIZONT

- Planungsbeginn nicht vor 2030

#### ABHÄNGIGKEITEN

- Quartierentwicklung Lange Heid
- Quartierentwicklung Stöckacker/  
Einkaufszentrum  
Gartenstadt

#### INTERESSENTEN

- Nachbarschaft (Verkehr/
- Gemeinde Münchenstein (Energie/Verkehrsleitung/  
Quartierentwicklung Lange Heid / Schulraumplanung ...)

## Herausforderungen

- Arealerschliessung und Verkehrsleitung sowie Umgang mit Verkehrslärmbelastung / Verkehrsaufkommen Reinacherstrasse.

## Chancen und Möglichkeiten

- Weiterentwicklung Quartier entlang Reinacherstrasse ausgehend von Bottmingerstrasse 65 bzw. Schaffung einer zukünftig aufeinander abgestimmten Arealnutzung / Quartierstruktur (Potentialanalyse Architektur Rolf Stalder aus dem Jahr 2016 vorhanden).



# Arealentwicklung Walzwerk (14)

## BETEILIGTE / EIGENTÜMER

- SF Urban Properties AG
- Gemeinde Münchenstein
- Gemeinde Arlesheim

## PLANUNGSSTAND

- Planbeständigkeit

## BESONDERHEITEN

- Gesamtes Walzwerkareal erstreckt sich über das Gemeindegebiet von Münchenstein und Arlesheim (Koordination / enge Zusammenarbeit bei Entwicklung notwendig)
- Interessantes Konglomerat von Gewerbetreibenden vorhanden, gewerbliche Nutzung soll auch im Falle einer Entwicklung weiterhin stattfinden können.



## ÜBERSICHT

- Gesamtfläche ca. 27'000 m<sup>2</sup> (auf Gemeindegebiet Münchenstein)
- Gewerbezone 25m G25
- Erschliessung mit den öffentlichen Verkehrsmitteln = Güteklasse B "gute Erschliessung" (gem. ARE CH)

## BESCHREIBUNG

Das Walzwerkareal befindet sich zu 2/3 auf dem Boden der Gemeinde Münchenstein und zu rund 1/3 auf dem Gebiet der Gemeinde Arlesheim. Die SF Urban Properties AG hat das Walzwerkareal im Jahr 2017 erworben und nach dem Erwerb medial bekannt gegeben, dass sie dieses auch wohnbaulich nutzen möchte. Dadurch entstand grosse Unruhe bei den auf dem Areal ansässigen Gewerbetreibenden. Der Gemeinderat hat aufgrund der im August 2017 erfolgten in Rechtskraftsetzung des revidierten Zonenplanes Siedlung die Bekanntgabe der Grundeigentümerschaft relativiert und diese in mehreren Schreiben sowie Besprechungen auf die so genannte Planbeständigkeit (Rechtssicherheit revidierter Zonenplan Siedlung) hingewiesen. Eine in naher Zukunft konkret werdende Arealentwicklung ist deshalb nicht vorgesehen. Langfristig, d.h. ab 2030 ist eine Weiterentwicklung des Areals denkbar und die Dialogbereitschaft der Gemeinde durchaus vorhanden. Es ist aber zwingend notwendig, dass eine zukünftige Arealentwicklung unter Miteinbezug / zusammen mit der Gemeinde Arlesheim erfolgen muss.

## EINWOHNERPOTENTIAL

Eine entsprechende Prognose ist erst bei Vorliegen eines konkreten Richtprojektes möglich.

## NÄCHSTE SCHRITTE

- Abwarten

## PLANUNGSHORIZONT

- Planungsbeginn nicht vor 2030

## ABHÄNGIGKEITEN

- Zusammenarbeit mit Gemeinde Arlesheim

## INTERESSENTEN

- Nachbarschaft (Verkehr/Freiräume/Lärm ...)
- Gemeinde Münchenstein (Energie/Verkehrsleitung/ Schulraumplanung/Nutzungsmix/Funktionalität Quartier...)
- Gemeinde Arlesheim (gesamthafte Arealentwicklung über Gemeindegrenze hinaus)
- Ortsansässige Gewerbebetriebe (Erhalt Geschäftsstandort/Nutzungskonflikte...)

## Herausforderungen

- Arealentwicklung über Gemeindegrenze hinaus (Koordination / Zusammenarbeit mit Gemeinde Arlesheim)
- Funktionalität / Zusammenspiel gewerbliche und wohnbauliche Nutzung falls Wohnnutzung von Relevanz ist
- Verkehrsleitung bzw. Verkehrserschließung (auch arealintern)
- Energiegewinnung bzw. -nutzung

## Chancen und Möglichkeiten

- Arealentwicklung über Gemeindegrenze hinaus (Stärkung der überkommunalen Zusammenarbeit im Sinne der regionalplanerischen Bestrebungen).
- Schaffung von interessanten evtl. über das Areal hinausreichenden energieversorgerischen Lösungen
- Entstehung eines spannenden gemischt genutzten und lebendigen Quartiers mit Anziehungskraft über Gemeindegrenze hinaus



# Arealentwicklung Areal Dreispitz (15)

## BETEILIGTE / EIGENTÜMER

- Christoph Merian Stiftung (CMS)
- Gemeinde Münchenstein
- diverse Baurechtsnehmerschaften

## PLANUNGSSTAND

- Privater Studienauftrag für Hochschulstandort abgeschlossen
- Ansonsten aktuell keine Kenntnis von konkreten Planungsverfahren

## BESONDERHEITEN

- Areal liegt in zwei verschiedenen Kantonen (BS/BL)
- Grosses zusammenhängendes Industrieareal, welches eine tiefgreifende Transformation erfahren soll
- Entwicklung erfolgt schrittweise in unterschiedlichen Teilbereichen und über längere Zeit



## ÜBERSICHT

- Gesamtfläche ca. 240'000 m<sup>2</sup> (Teil Münchenstein)
- Quartierplan Kunstfreilager genehmigt mit RRB Nr. 357 vom 17. März 2009 Industriezone J2
- Erschliessung mit den öffentlichen Verkehrsmitteln = Güteklasse B "gute Erschliessung" (gem. ARE CH)

## BESCHREIBUNG

Das Areal Dreispitz erstreckt sich über die Gemeindgrenze hinaus und geht auf dem Gebiet von Basel Stadt weiter. Der angestrebte Transformationsprozess ist bereits im Gange und erste Entwicklungsschritte sind realisiert (Fachhochschule für Gestaltung, Quartierplan Kunstfreilager, Entfernung von Industriegleisen etc.). Grundsätzlich erachtet die Gemeinde folgende Ankerpunkte als essentiell für die zukünftige Entwicklung:

- Eine randlich verlaufende leistungsfähige Strasse;
- Die verkehrliche Querverbindung ist mit mindestens einer kommunalen Verbindungsstrasse herzustellen;
- Wird der neue Unistandort realisiert, muss das Parkhaus Ruchfeld zwingend ersetzt werden. Dieser Ersatzstandort sollte im Westen des Areals liegen;
- Keine Wohnnutzung im Westen des Dreispitz, dort soll sich das Gewerbe und die Logistik ansiedeln;
- Im Osten des Dreispitz sind Wohnen, Dienstleistungsnutzungen sowie Bildungseinrichtungen möglich;
- Der Anschluss ans Dorf im Osten des Dreispitzareals ist zwingend zu verbessern.

## EINWOHNERPOTENTIAL

Eine entsprechende Prognose ist aktuell nicht möglich, da die zukünftigen Entwicklungsabsichten nicht konkret genug bekannt sind.

### NÄCHSTE SCHRITTE

- Prüfung Umsetzung  
Universitätsstandort

### PLANUNGSHORIZONT

- Keine Aussage möglich

### ABHÄNGIGKEITEN

- sehr langfristiger Zeitplan  
Grundeigentümerschaft
- Laufzeit / spezielle  
Vereinbarungen  
Baurechtsverträge

### INTERESSENTEN

- Nachbarschaft (Verkehr/
- Gemeinde Münchenstein  
(Energie/Verkehrsleitung/  
Durchlässigkeit  
Langsamverkehr/  
Einwohnerpotential/  
Schulraumplanung/  
Gewerbeflächen/  
Funktionalität  
Nutzungsmix, -  
ansprüche/...)
- Kanton Basel-Landschaft  
(Arbeitsplatzgebiet von  
kantonaler Bedeutung)
- Baurechtsnehmerschaften
- Universität Basel (allfälliger  
neuer Hochschulstandort)
- ...

## Herausforderungen

- Verkehr:  
Verkehrsleitung, Verkehrsanschlüsse,  
Querverbindungen und Durchlässigkeit  
(MIV und Langsamverkehr) sowie  
Parkierung (z.B. Ersatz Parkhaus  
Ruchfeld)
- Umgang bzw. Einfluss zum Teil  
langfristig abgeschlossener  
Baurechtsverträge für gewerbliche  
Nutzung (insbesondere Bereich  
Wienstrasse West)

## Chancen und Möglichkeiten

- Entstehung eines über die Gemeinde und  
Kantonsgrenzen hinaus  
wahrgenommenen Hochschulstandortes  
(Universität Basel)--> Image
- Schaffung eines interessanten,  
lebendigen und vielfältig genutzten  
Quartiers mit eigenem Charakter
- Aktivierung von vorhandenen  
Potentialflächen durch nutzbar werdende  
Brachflächen