

Q U A R T I E R P L A N L O O G S T R A S S E 4 1 - M Ü N C H E N S T E I N



INHALTSVERZEICHNIS		Seite
1.	SITUATION / LUFTBILD	3
2.	VERGLEICH ABK 2017 - ABK 2022	4
2.1	ABK PROTOKOLL 2017	5
2.2	SITUATION	6
2.3	SCHWARZPLAN	7
2.4	VOLUMENMODELL	8
3.	QUARTIERPLAN 2022	9
3.1	PROJEKTBESCHRIEB	10
3.1	SCHWARZPLAN	11
3.2	SITUATION	12
3.3	GRENZABSTÄNDE	13
3.4	KENNZAHLEN AZ + BZ	14
3.5	VOLUMENMODELL	15
3.6	HÖHENPROFILE	16
4.	AUSSENRAUM	17
5.	PARKIERUNG AEH	18
6.	NUTZUNGEN	
6.1	GRUNDRISS EG	19
6.2	GRUNDRISSE 1.+2. OG	20
6.3	GRUNDRISSE 3.+4. OG	21
6.4	KENNZAHLEN WOHNUNGSMIX	22
6.5	ZIELPUBLIKUM	23
7.	VISUALISIERUNGEN	24-26
8.	BETEILIGTE	27





SITUATION - LUFTBILD



V E R S I O N S V E R G L E I C H



A B K 2 0 1 7



A B K 2 0 2 2

Kantonale Fachkommission zur  
Beurteilung von Arealüberbauungen  
Kreuzbodenweg 2  
Postfach  
4410 Liestal  
T 061 552 59 33  
raumplanung@bl.ch



2.1.2ul8

BASEL  
LANDSCHAFT  
BAU- UND UMWELTSCHUTZDIREKTION  
AMT FÜR RAUMPLANUNG

ORIGINAL : BV  
KOPIE : ZIRK. GE

Bau- und Umweltschutzdirektion, ARP/ABK, Kreuzbodenweg 2, 4410 Liestal

Gemeinderat Münchenstein  
4142 Münchenstein

Liestal, 22. Dezember 2017

**Quartierplanung "Residenz Loogstrasse", Münchenstein**

**Auszug aus dem Beschlussprotokoll der Kantonalen Arealbaukommission (ABK)**

Sehr geehrte Damen und Herren

Die kantonale Fachkommission zur Beurteilung von Arealüberbauungen (Arealbaukommission) hat an ihrer Sitzung vom 07.12.2017 die obgenannte Quartierplanung behandelt. Nachdem das Beschlussprotokoll dieser Sitzung als genehmigt gilt, erlauben wir uns, Sie über das Ergebnis wie folgt zu orientieren:

**Erwägungen**

- Grundsätzlich wird die vorgesehene Höhenstaffelung mit einem höheren Gebäude an der Emil Frey-Strasse und einem dahinterliegenden, niedrigeren Gebäude begrüsst.
- Die direkt am Gebäude vorgesehene Einstellhallenzufahrt erscheint als gute Lösung, die beibehalten werden sollte.
- Die angedachte Schaffung einer Torsituation durch ein sechsstöckiges Gebäude in Kombination zum gegenüberliegenden Gebäude des Quartierplans „Aforum“ an der Loogstrasse wird in Anbetracht der städtebaulichen Umgebung stark hinterfragt.
- Die Gebäudehöhe der vorgesehenen Baute an der Emil Frey-Strasse wird als zu hoch angesehen. Sie sollte jene des gegenüberliegenden, fünfstöckigen Gebäudes des Quartierplans „Aforum“ nicht übertreffen.
- Von der verschachtelten Bauweise des dreigeschossigen Gebäudes auf Parzelle Nr. 2387 wird stark abgeraten. Dabei wird insbesondere die Einpassung in die Umgebung und die Wohnqualität in Frage gestellt. Entsprechend wird eine Vereinfachung des dreistöckigen Gebäudes gewünscht (z.B. Mäander oder abgestuftes Gebäude). Zudem wird das Ineinanderschieben des grossen Volumens an der Emil Frey-Strasse und den kleinen Volumen zum Quartier hin als kritisch beurteilt.
- Auf dem Areal bestehen zwei unterschiedliche städtebauliche Situationen, die in der vorgestellten Projektstudie unzureichend berücksichtigt wurden. Die Situationen Emil Frey-Strasse und Quartierseite erfordern eine unterschiedliche Gestaltung der Gebäude und sollten nicht vermischt werden.
- Es wird empfohlen, ein Aussenraumkonzept zu erarbeiten, das detaillierter auf die Aussenraumgestaltung und die Durchwegung eingeht.

**POSITIVE BEURTEILUNG UND EMPFOHLENE PUNKTE ZUR WEITERBERARBEITUNG**

**Positive Beurteilung**

- + Unterschiedliche Gebäudehöhen. Höher bei der Emil Frey-Strasse und tiefer gegenüber den Einfamilienhäusern der Loogstrasse
- + Innerhalb eines Gebäudes vorgesehene Zufahrt der Fahrzeuge zur Autoeinstellhalle

**Empfohlene Punkte zur Weiterbearbeitung**

- Torsituation mit sechsgeschossigem Gebäude wird hinterfragt
- Neue Bauten sollen das fünfgeschossige Aforum nicht übertreffen
- Abratung von verschachtelter Bauweise, da Einpassung in die Umgebung und Wohnqualität in Frage gestellt werden
- Vereinfachung der dreigeschossigen Baukörper
- Aussenraumkonzept mit Aussenraumgestaltung und Durchwegung



A B K 2 0 1 7



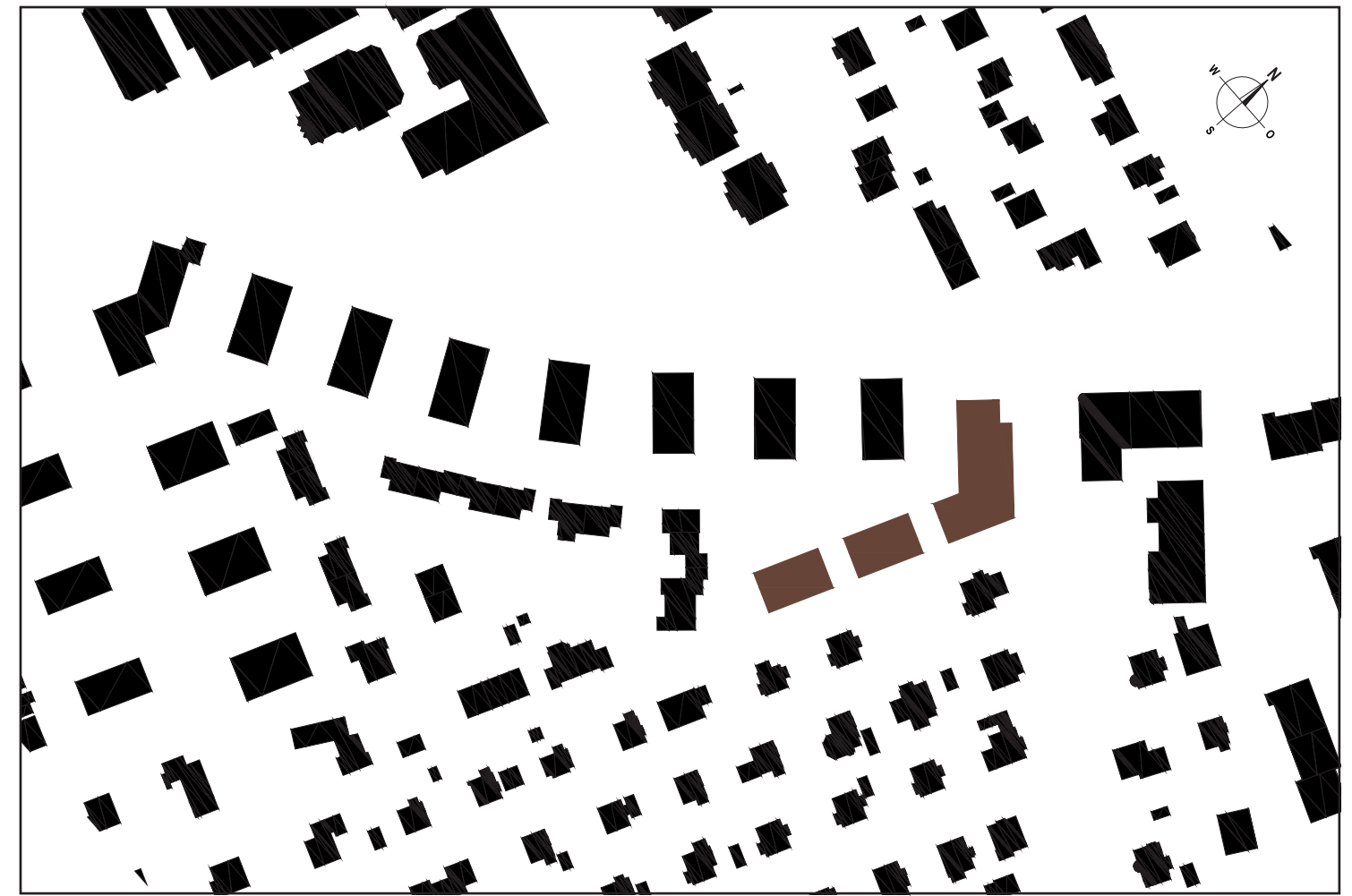
A B K 2 0 2 2

SITUATION





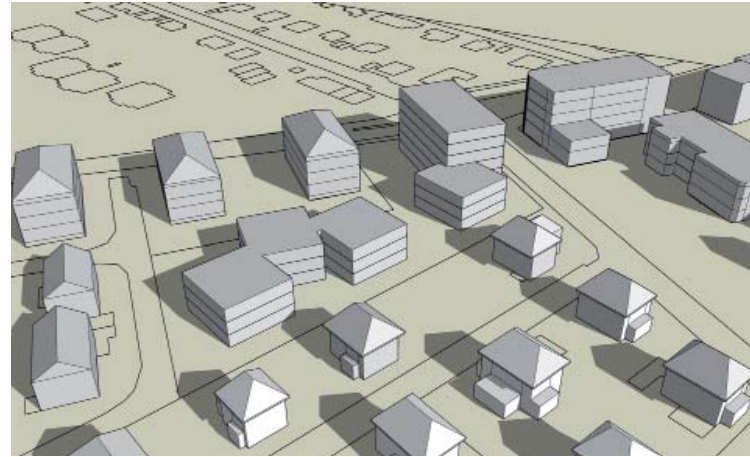
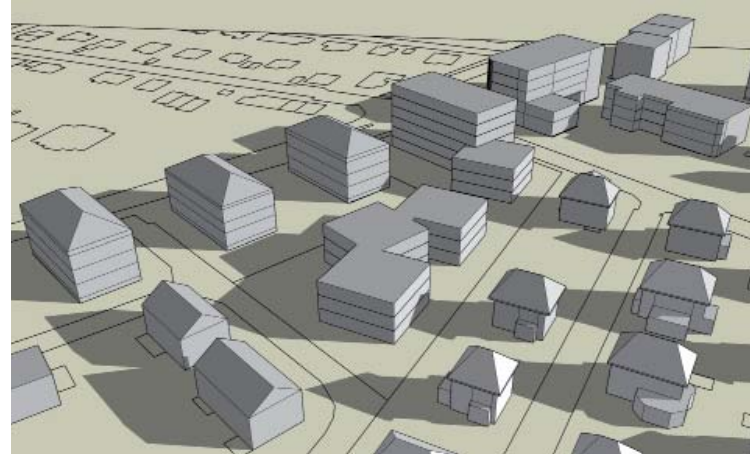
A B K 2 0 1 7



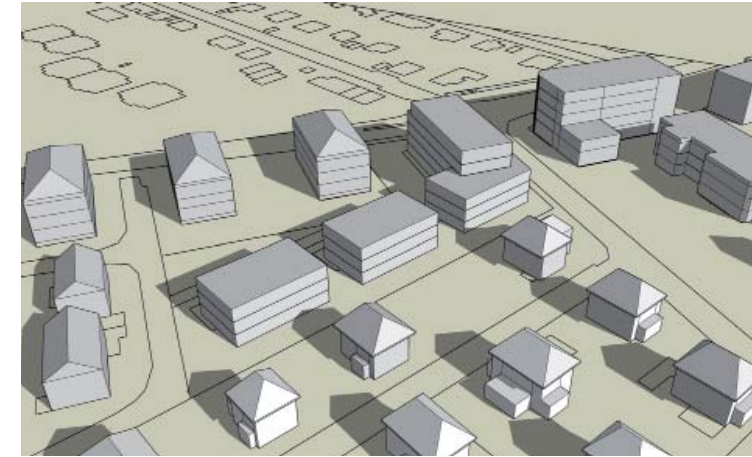
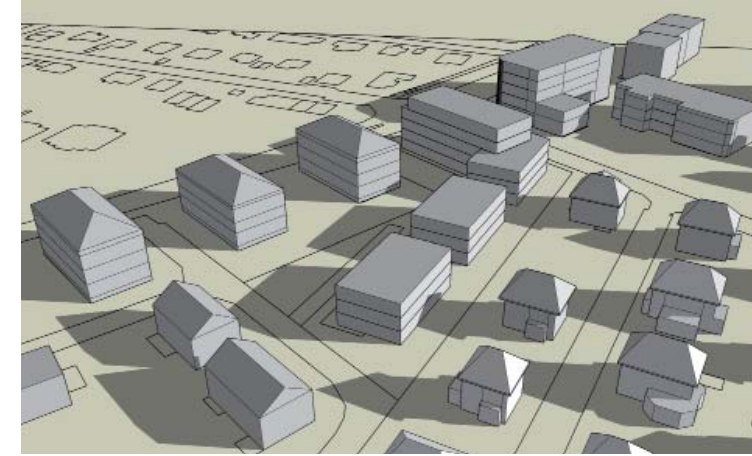
A B K 2 0 2 2

SCHWARZPLAN

A B K 2 0 1 7



A B K 2 0 2 2



VOLUMENMODELL



Q U A R T I E R P L A N L O O G S T R A S S E 4 1 - 2 0 2 2





## PROJEKT BESCHREIBUNG

### AUSGANGSLAGE

Das Areal der vorliegenden Quartierplanung liegt in unmittelbarer Nähe der Tramhaltestelle Loogstrasse, am Kreuzungspunkt der Hauptstrasse Emil Frey-Strasse (Hauptverbindungsachse Münchenstein-Basel mit parallel geführter Tramlinie) und der Quartierverbindenden Achse Bottmingerstrasse-Loogstrasse.

Auf den Parzellen No. 2387 und No. 3510 mit einer Gesamtfläche von 3'446 m<sup>2</sup> soll eine neue Überbauung entstehen. Die Parzellen sind gemäss Zonenreglement vom 18.08.2017 mit einer Quartierplanung einheitlich zu bebauen.

Die Parzellenflächen liegen einerseits im Schnittpunkt von 3-geschossigen, geschützten Gebäudekörpern der Parksiedlung, die sich an der Emil Frey-Strasse entlang von der Gartenstadt herkommend aufreihen und von 5-geschossigen Gebäuden in der Fortsetzung Richtung Basel. Die Einfahrt in das Quartier Loogstrasse ist eine wichtige Achse für das Quartier mit Anbindung an die Heilpädagogische Tagesschule mit Kindergärten, das Reformierte Kirchgemeindezentrum und Altersheim auf der nördlichen Seite, sowie dem Schulhauskomplex Loog und dem Römischkatholischen Pfarreizentrum weiter südlich im Quartier.

### PROJEKT

Der Quartierplanperimeter liegt teilweise in der WG3b Zone und teilweise in der Zone W2a. Im vorderen Bereich der Parzelle an der Emil Frey-Strasse sind 5 Vollgeschosse (aktuell 3-geschossige Wohn- und Geschäftszone) und im südöstlichen Bereich sind 3 Vollgeschosse vorgesehen (heute 2-geschossige Wohnzone mit Dachaufbau bzw. Attikageschoss).

Städtebaulich reagiert die vorgesehene Überbauung einerseits auf die neuen Nachbargebäude des Aforums vis-à-vis mit Übernahme von Massstab und Höhen und bildet mit einem Kopfbau einen Eingang ins Quartier. Mit den tieferen Bauten reagiert die Überbauung auf den Massstab des angrenzenden Einfamilienhausquartiers. Die bestehende Ausrichtung des Aforums und der angrenzenden Einzelbaukörper an der Emil Frey-Strasse werden im Kopfbau übernommen und durch Drehung der tieferen Bauten wird auf die Richtung der Einfamilienhausstruktur reagiert. Mit bewusster Ausspielung der beiden Siedlungsstrukturen und ihrer Ausrichtungen gegeneinander werden die Grossbauten mit der kleinmassstäblichen Einfamilienhausstruktur verflochten.

Die tieferen Baukörper sind parallel zu den Einfamilienhäusern angeordnet, während sich der höhere Baukörper in die Reihung zwischen Parksiedlung und Aforum einpasst. Dadurch entsteht gartenseitig zusammen mit den bestehenden Gebäuden der Parksiedlung ein grosszügiger, privater Aussenraum für alle Bewohner.

Die Erschliessung für Fussgänger und Fahrverkehr wird komplett getrennt. Eine Fussgängerführung/Erschliessung erfolgt über das Gelände zwischen Loogstrasse und Ringstrasse und soll auch der Öffentlichkeit zur Verfügung stehen. Die Zufahrt für Motorfahrzeuge zur Autoeinstellhalle ist von der Loogstrasse her in den höheren Gebäudekörper integriert. Es soll möglichst wenig von der Rampe sichtbar werden.

Durch ein Verkehrskonzept wird eine Reduktion der geforderten AEH-Plätze angestrebt, da die Überbauung sehr gut an das öffentliche Netz angeschlossen ist.

Im Projekt sind 34 Wohnungen vorgesehen. Es handelt sich um einen Mix von grosszügigen 2 ½- und 3 ½-Zimmer Wohnungen, da in der Gemeinde ein grosser Bedarf an Wohnraum für ältere und alleinstehende Personen vorhanden ist. Für eine gute soziale Durchmischung sind auch eine Anzahl 4 ½-Zimmer Familienwohnungen vorgesehen. Alle Wohnungen sind barrierefrei ausgebildet und verfügen über grosse Wohnterrassen gartenseitig. An der Emil Frey-Strasse ist ein Bereich vorgesehen, der an Stelle einer Wohnung auch als Arzt / Praxis genutzt oder als Therapieräume genutzt werden können.

Die Dachflächen der 3-geschossigen Wohnbauten sind begrünt und auf der Dachfläche des höheren Gebäudekörpers befindet sich eine Photovoltaikanlage für Eigenstromnutzung mit Batteriespeichern im Untergeschoss.

### ECKDATEN

#### Mass der Baulichen Nutzung

Parzellenfläche (No.2387 + No. 3510)		3'466 m <sup>2</sup>
Bebauung nach Regelbebauung	23 % / 25 %	818 m <sup>2</sup>
Bebauung Projekt nach QP	34 %	1'200 m <sup>2</sup>
Ausnutzung Projekt nach QP	123 %	4'260 m <sup>2</sup>
Freiflächen, Gärten, Wege	60 %	2'100 m <sup>2</sup>

Anzahl Wohnungen (davon 1 als Praxis) 34

#### Gestaltung der Baukörper

- Einheitliches Erscheinungsbild
- Einheitliche Materialisierung
- Lichtdurchflutete Wohnungen mit grossen Glasflächen
- Gartenseitige grosse Wohnbalkone
- Begrünte Dächer bei den 3-geschossigen Bauten, PV-Anlage auf dem Hauptdach des 5-geschossigen Baukörpers

#### Umgebungsgestaltung

- Fussweg durch Anlage als Erschliessungsachse zwischen Loogstrasse und Ringstrasse mit Durchgangsrecht für die Öffentlichkeit
- Gestaltete Parklandschaft, alle Bäume im natürlichen Terrain (nicht auf AEH-Dach)

#### Wohnungs-/Nutzungsmix

- 2 ½ Zi-Wohnungen und 3 ½ Zi-Wohnungen altersgerecht
- 4 ½-Zi-Familienwohnungen
- Arztpraxis / Therapieräume, Dienstleistungen (Pedicure, Coiffeur etc.)

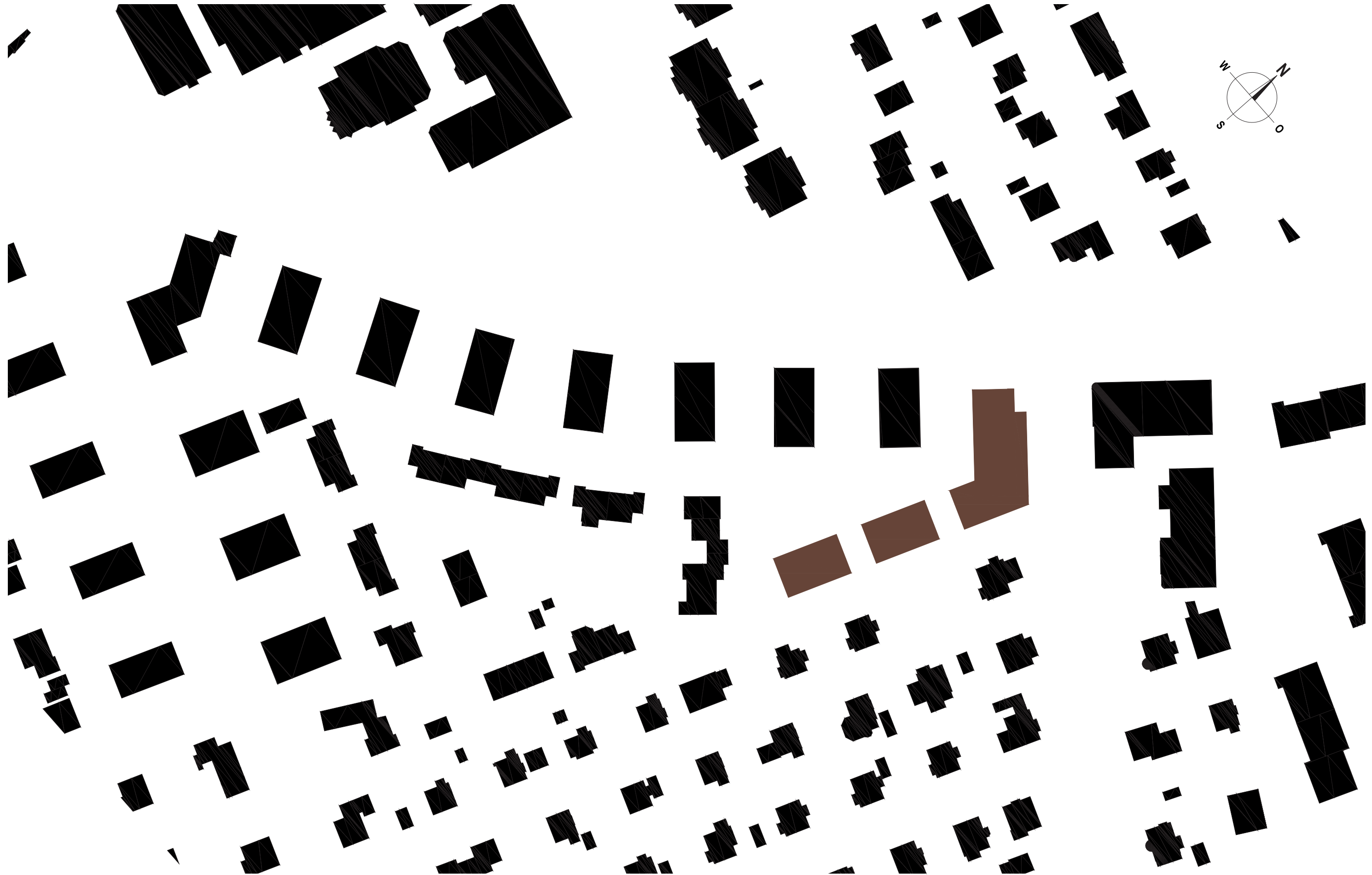
#### Fahrzeugschliessung

- Kein Fahrverkehr auf dem Areal
- Anzahl AEH-Plätze 35 (inkl. 10 für Besucher)
- Veloabstellplätze 100 (davon 20 oberirdisch)

#### Energiekonzept / Lüftung

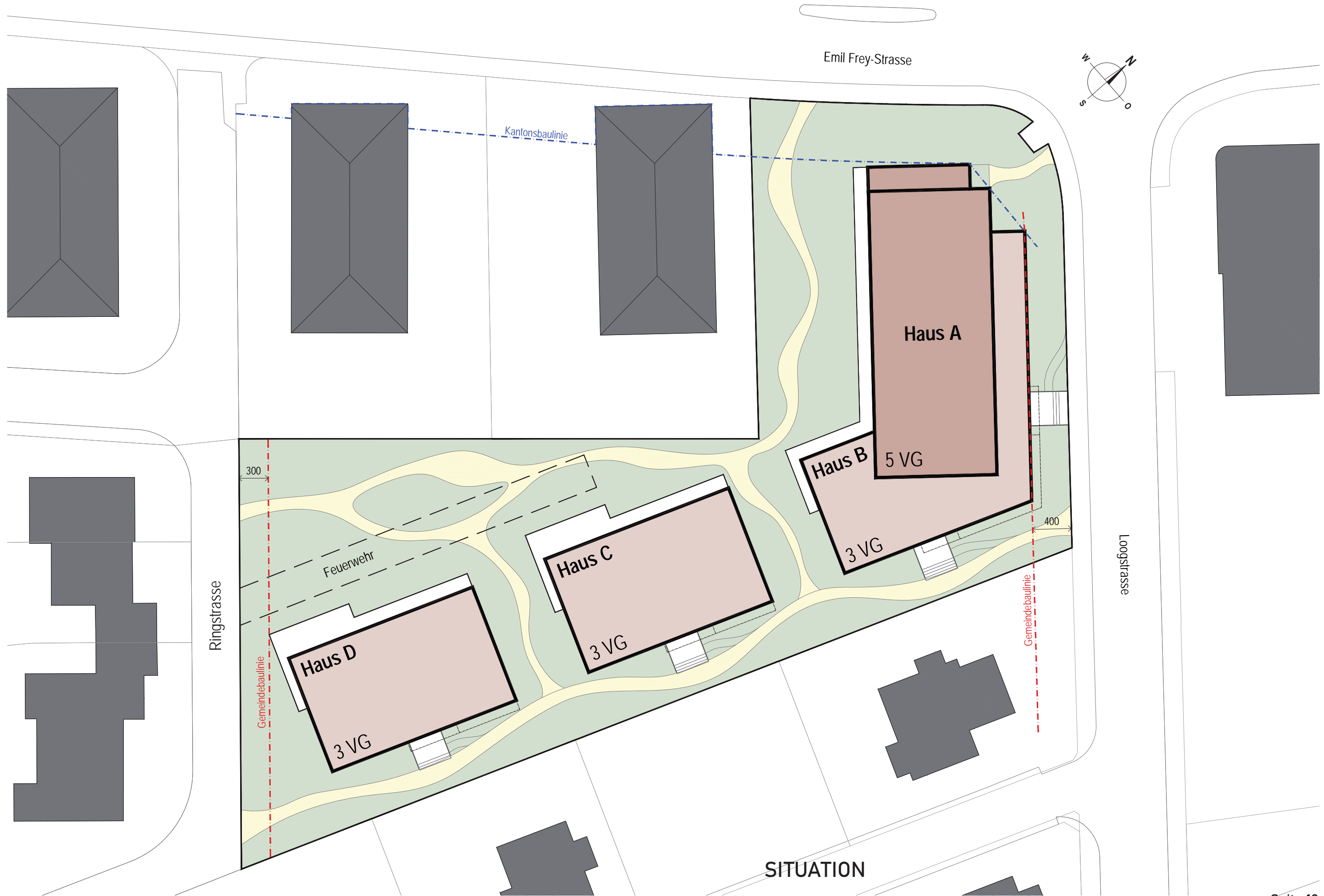
- Eigene Energieerzeugung (Wärmepumpen).
- Bauweise gemäss den diversen Minergie Standards, Verwendung von CO<sub>2</sub>-reduzierten Baustoffen
- Kontrollierte Wohnungslüftung bei lärmexponierten Wohnungen an der Emil Frey-Strasse
- Verkehrskonzept Mobility / Ladestationen
- PV-Anlage mit Eigenstromversorgung





SCHWARZPLAN







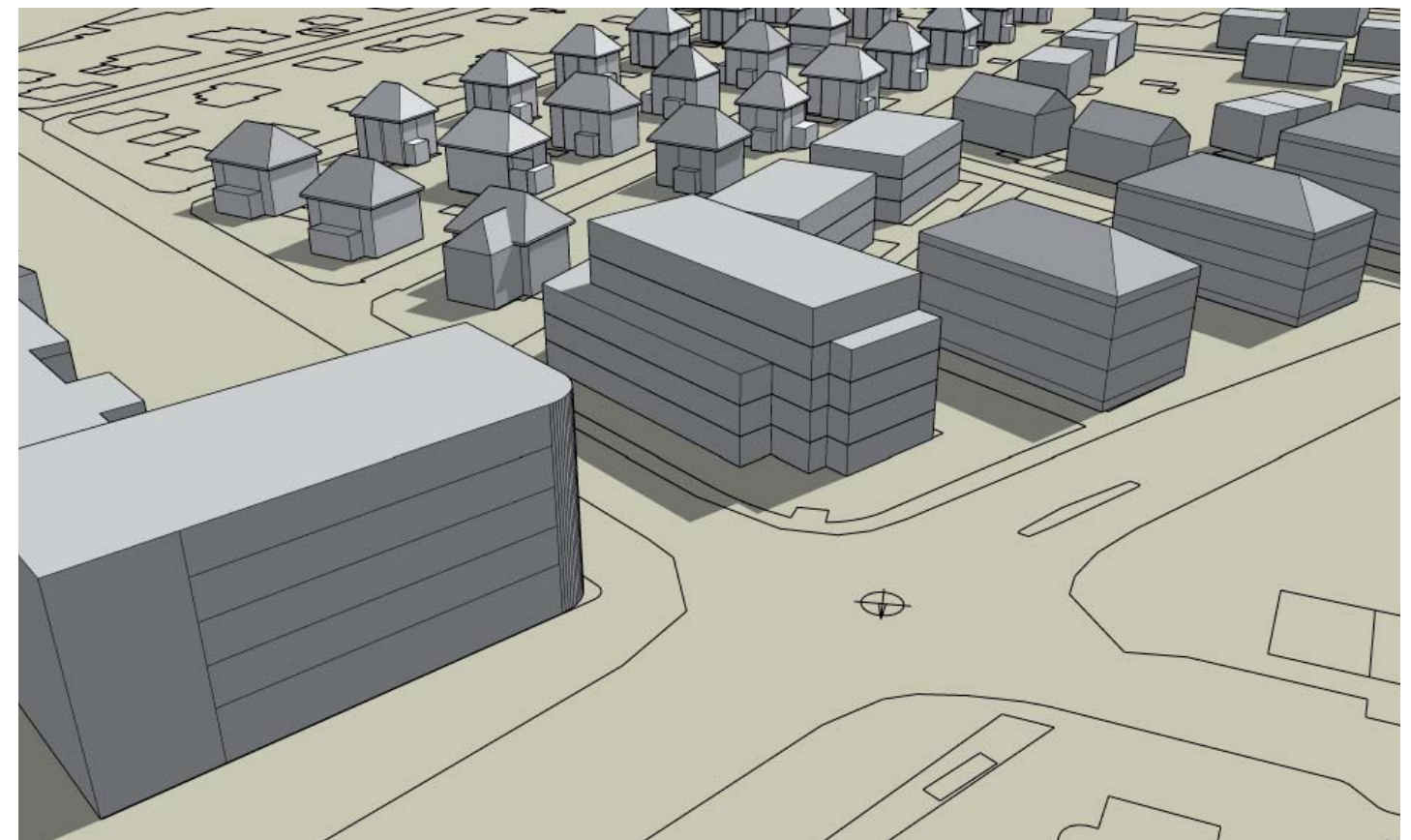
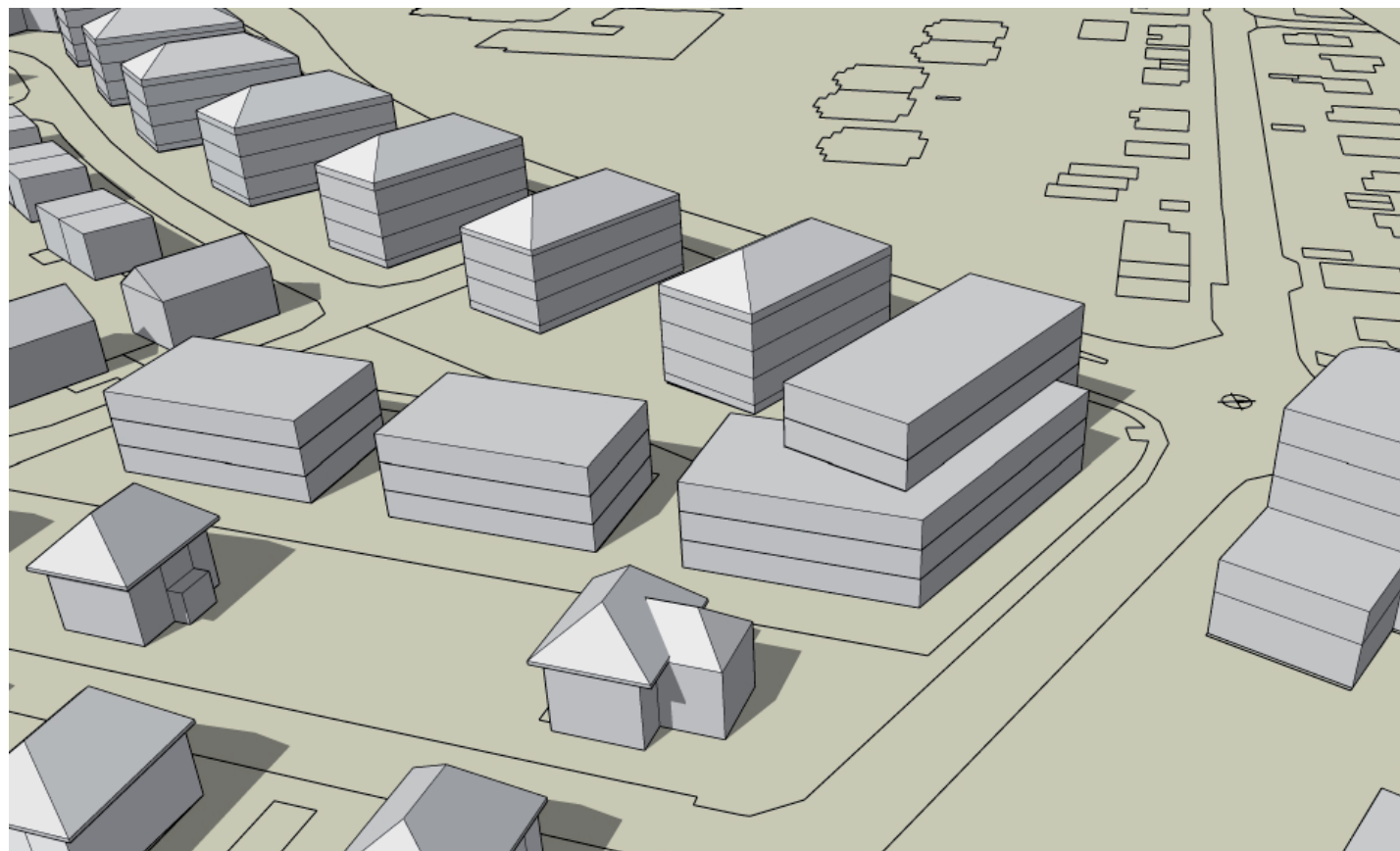
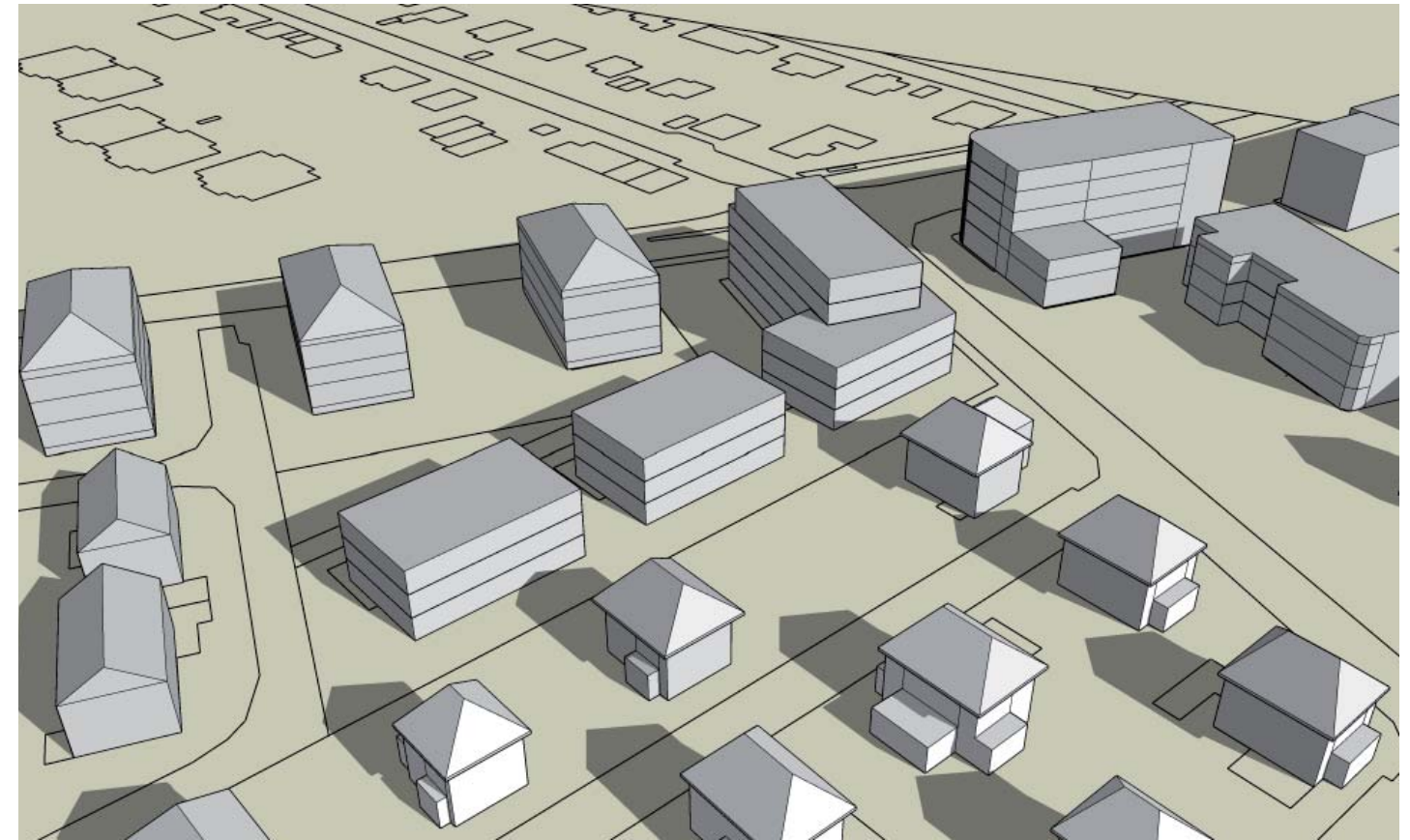
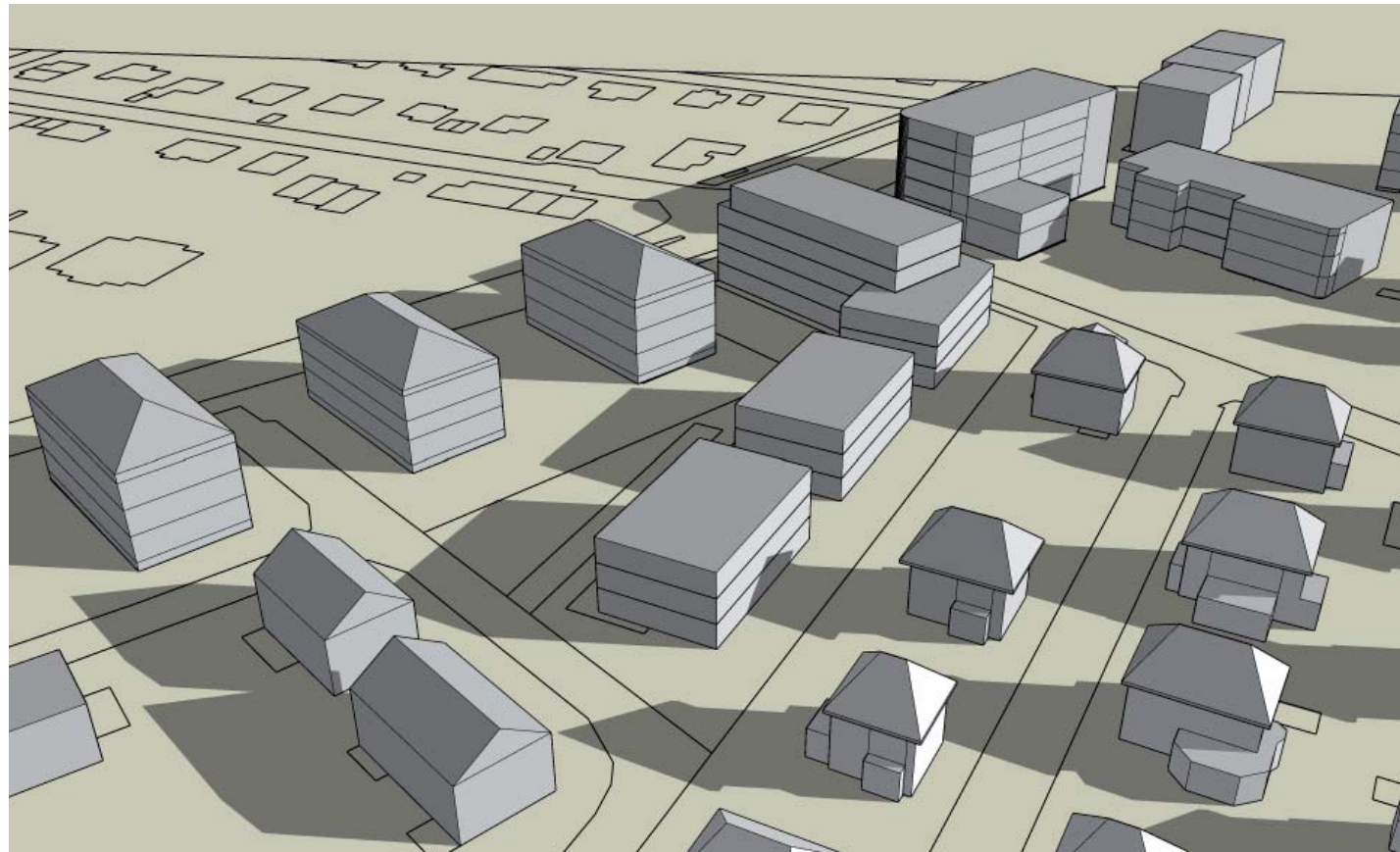


Kennzahlen Bebauung + Nutzung				
Parzellen	Parz. 2387	W2a	BZ = 0.23 AZ = k.A.	2'421 m2
	Parz. 3510	WG3	BZ = 0.25 AZ = k.A.	1'045 m2
	Total		Ø BZ = 0.24	3'466 m2
Bebauung	Haus A+B	649 m2		
	Haus C	258 m2		
	Haus D	258 m2		
	<b>Total Bebauung</b>	<b>1'165 m2</b>		
<b>Bebauungsziffer</b>				<b>0.34</b>
Nutzung	Haus A+B	2'711 m2		
	Haus C	774 m2		
	Haus D	774 m2		
	<b>Total BGF</b>	<b>4'259 m2</b>		
<b>Nutzungsziffer</b>				<b>1.23</b>

Bruttogeschossflächen BGF												
Haus A+B												
Haus C												
Haus D												
			<b>BGF</b>	<b>NWF</b>				<b>BGF</b>	<b>NWF</b>			
				0.78					0.78			
VG5			369.0	287.8								
VG4			395.0	308.1								
VG3			649.0	506.2	VG3	258.0	201.2	VG3	258.0	201.2		
VG2			649.0	506.2	VG2	258.0	201.2	VG2	258.0	201.2		
VG1			649.0	506.2	VG1	258.0	201.2	VG1	258.0	201.2		
<b>Total m2</b>			<b>2711.0</b>	<b>2114.6</b>	<b>Total m2</b>	<b>774.0</b>	<b>603.7</b>	<b>Total m2</b>	<b>774.0</b>	<b>603.7</b>		
<b>Total BGF</b>										<b>4'259 m2</b>		

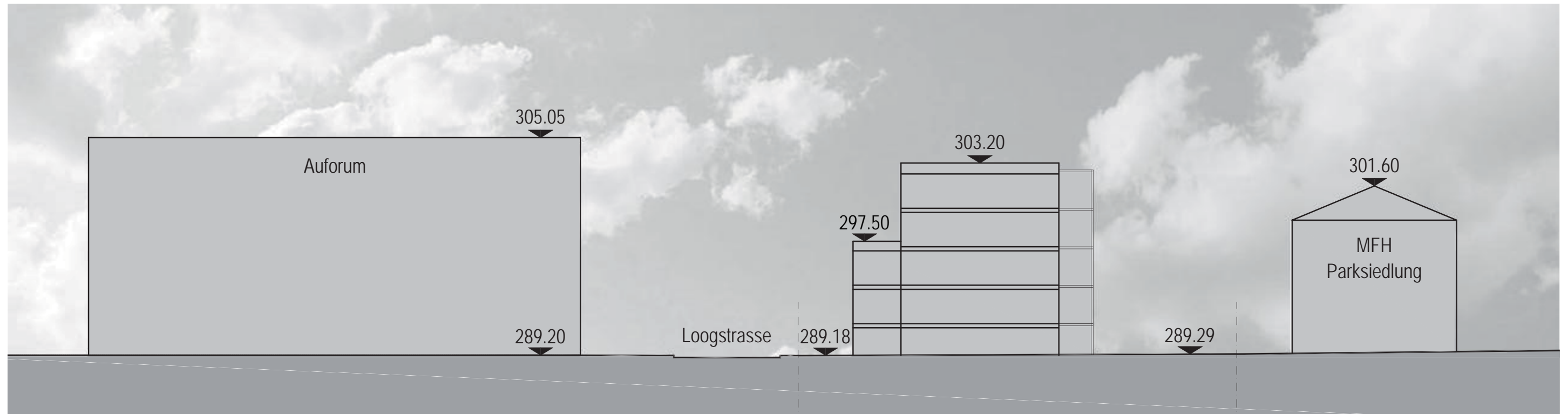
Kennzahlen Nachbarliegenschaften						
	Parzellenfläche		Bebauung		Nutzung	
	m2		Bebaute Fläche	Bebauungsziffer	Total BGF	Nutzungsziffer
Parz. 3509 (Parksiedlung)	989		282	0.29	846	0.86
Parz. 5982 (Parksiedlung)	989		282	0.29	846	0.86
Parz. 3557 (Auforum)	3'198		1'217	0.38	4'638	1.45

KENNZAHLEN AZ + BZ

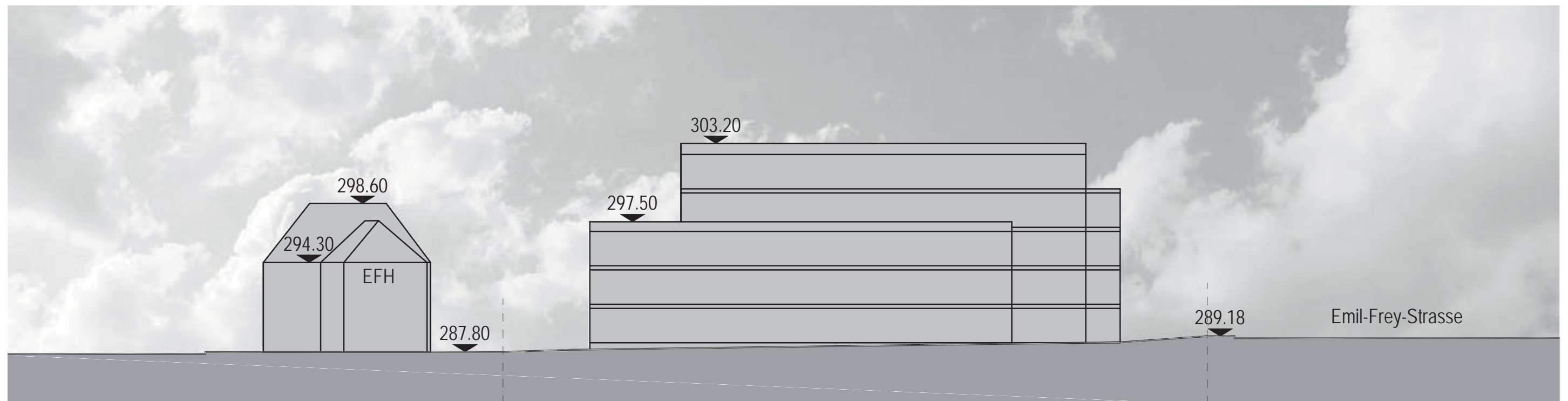


VOLUMENMODELL STÄDTEBAU





HÖHENPROFIL EMIL-FREY-STRASSE



HÖHENPROFIL LOOGSTRASSE



## QP Loogstrasse

1:500 | A3




### Konzept Aussenraum

17.6.2021  
Rev. 03.02.2022

Bauherr:  
Walter Bros

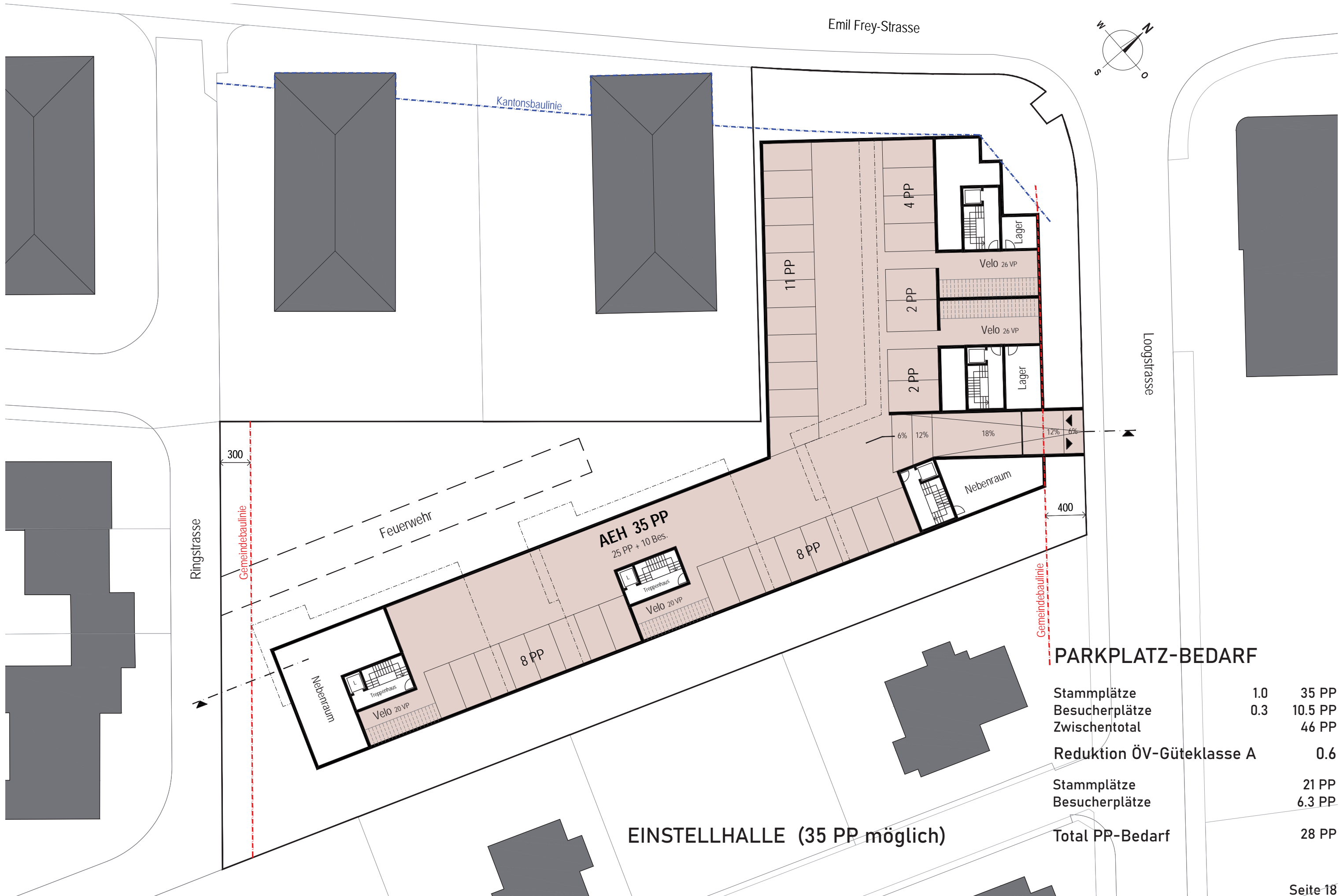
Architekt:  
kunz architekten

Landschaftsarchitektur:  
JACOB PLANUNG  
www.jacob-planung.ch

-  Quartiergrünfläche
-  Halböffentliche Erschliessung
-  Interne Erschliessung

## AUSSENRAUMKONZEPT





EINSTELLHALLE (35 PP möglich)

**PARKPLATZ-BEDARF**

Stammplätze	1.0	35 PP
Besucherplätze	0.3	10.5 PP
Zwischentotal		46 PP
Reduktion ÖV-Güteklasse A		0.6
Stammplätze		21 PP
Besucherplätze		6.3 PP
<b>Total PP-Bedarf</b>		<b>28 PP</b>

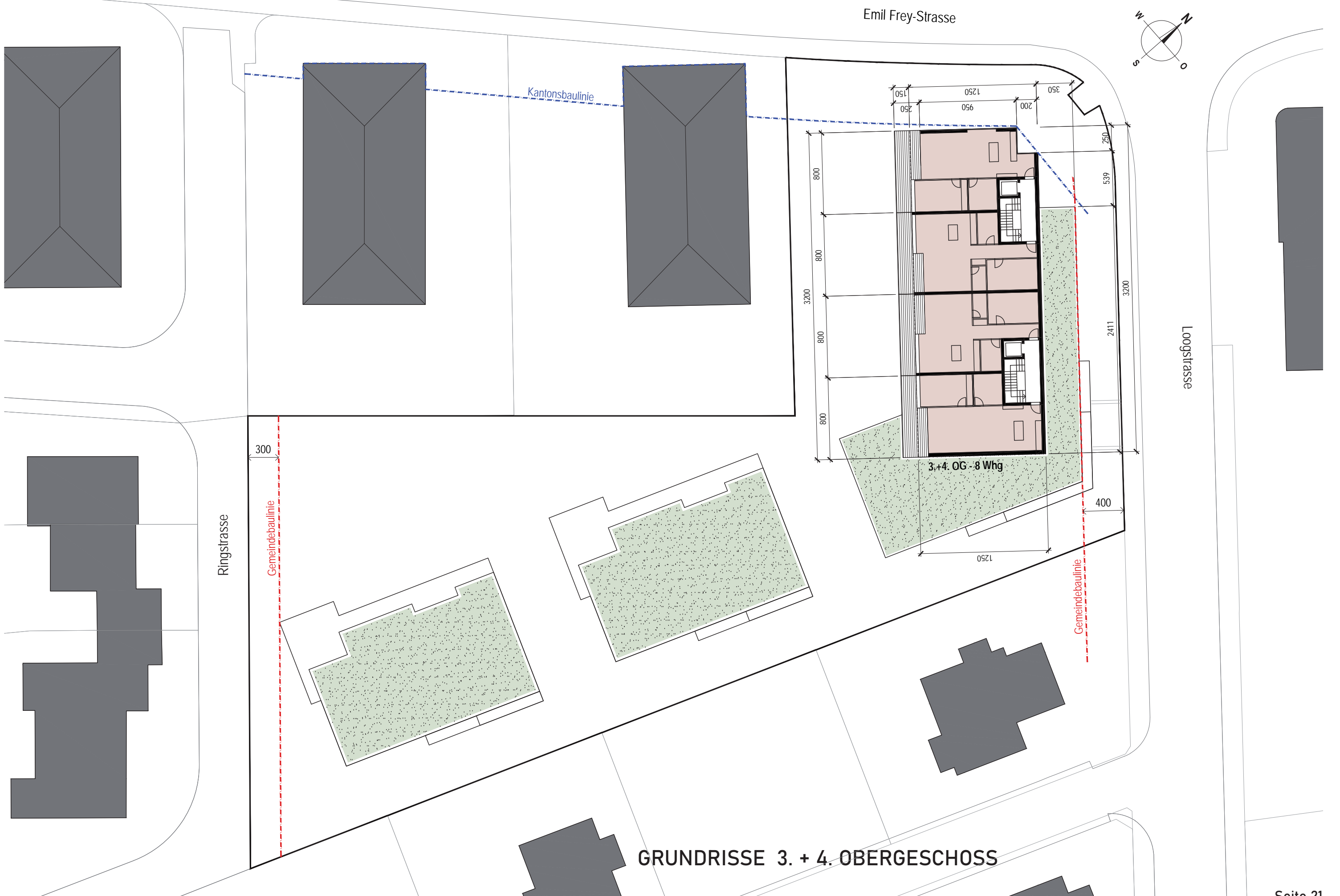


GRUNDRISS ERDGESCHOSS





GRUNDRISSE 1. + 2. OBERGESCHOSS



GRUNDRISSSE 3. + 4. OBERGESCHOSS



**Kennzahlen + Wohnungsmix**

	NWF1	NWF2	2-5 Zi-Whg		3-5 Zi-Whg		4-5 Zi-Whg		
			Zahlenprojekt	projektiert	Anz.	m2 (*)	Anz.	m2 (*)	Anz.
Haus A+B	VG5	288	272	2	76			1	120
	VG4	308	304	4	76				
	VG3	506	473	2	82	3	103		
	VG2	506	473	2	82	3	103		
	VG1	506	461	2	76	3	103		

Haus C	VG3	201	197			1	91	1	106
	VG2	201	197			1	91	1	106
	VG1	201	197			1	91	1	106

Haus D	VG3	201	197			1	91	1	106
	VG2	201	197			1	91	1	106
	VG1	201	197			1	91	1	106

<b>Wohnungsmix</b>	<b>12</b>	<i>2.5-Zi-Whg</i>	<b>15</b>	<i>3.5-Zi-Whg</i>	<b>7</b>	<i>4.5-Zi-Whg</i>
<b>Total Wohnungen</b>	<b>34</b>					

(\*) Durchschnittsgrösse Wohnung

**Nettowohnflächen NWF**

Haus A+B



Haus C



Haus D



	BGF	NWF
		0.78
VG5	369.0	287.8
VG4	395.0	308.1
VG3	649.0	506.2
VG2	649.0	506.2
VG1	649.0	506.2
<b>Total m2</b>	<b>2711.0</b>	<b>2114.6</b>

	BGF	NWF
		0.78
VG3	258.0	201.2
VG2	258.0	201.2
VG1	258.0	201.2
<b>Total m2</b>	<b>774.0</b>	<b>603.7</b>

	BGF	NWF
		0.78
VG3	258.0	201.2
VG2	258.0	201.2
VG1	258.0	201.2
<b>Total m2</b>	<b>774.0</b>	<b>603.7</b>

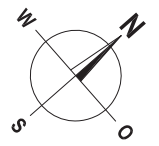
**Total NWF**

**3'322 m2**

**KENNZAHLEN + WOHNUNGSMIX**



Emil Frey-Strasse



Ringstrasse

Loogstrasse

**Haus A + B**  
Alterswohnungen

**Haus C**  
Familienwohnungen

**Haus D**  
Familienwohnungen

**ZIELPUBLIKUM**

Familienwohnungen und Alterswohnungen  
Praxisräume im EG Kopfbau





VISUALISIERUNG KOPFBAU (Mögliche Materialisierung)



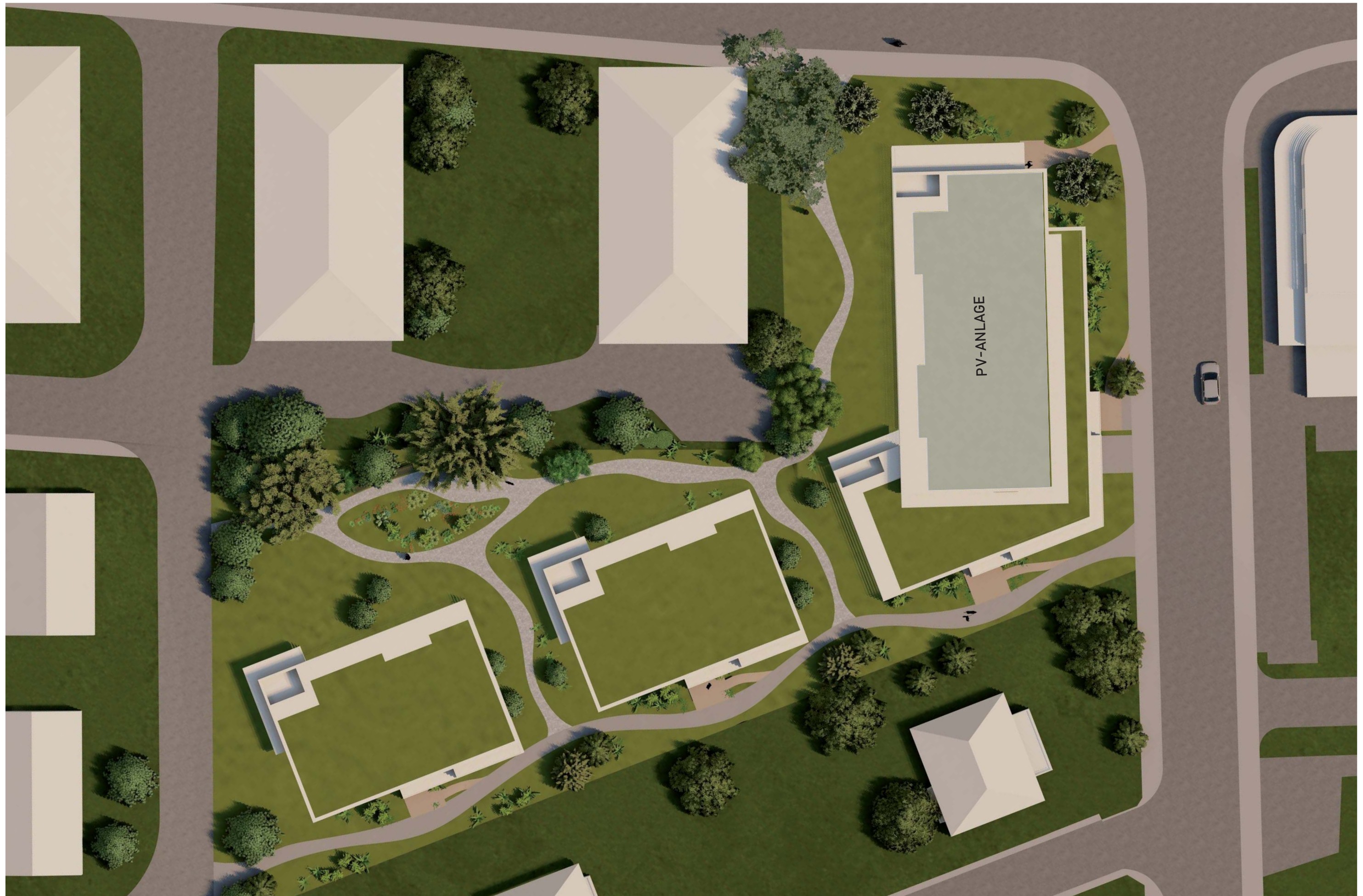


VISUALISIERUNG OSTFASSADE



VISUALISIERUNG WESTFASSADE





VISUALISIERUNG LUFTBILD





**6. BETEILIGTE**  
EIGENTÜMER

WALTER BROS AG  
RINGSTRASSE 9  
CH- 4123 ALLSCHWIL

ARCHITEKT

KUNZ ARCHITEKTEN AG  
DIPL. ARCHITEKTEN ETH/SIA/FH  
STEINENRING 49  
CH- 4051 BASEL

RAUMPLANER

STIERLI RUGGLI AG  
INGENIEURE + RAUMPLANER  
UNTERDORFSTRASSE 38  
CH- 4415 LAUSEN

LANDSCHAFTSPLANUNG

DONALD JACOB  
LANDSCHAFTSARCHITEKT SIA/ BSLA  
UNTERDORFSTRASSE 38  
CH- 4001 BASEL

GEMEINDE

GEMEINDE MÜNCHENSTEIN  
RENE NUSCH, GEMEINDERAT  
DIDIER DOGGE, TECHN. EXPERTE BAUGESUCHE  
BENJAMIN KOBLER, PL RAUMENTWICKLUNG  
CH- 4142 MÜNCHENSTEIN