



Übersicht Raumentwicklungsprojekte

ÖFFENTLICHES DOSSIER

September 2024

GEMEINDE MÜNCHENSTEIN | SCHULACKERSTRASSE 4 | 4142 MÜNCHENSTEIN

ABKÜRZUNGS-VERZEICH-

NIS

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

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?

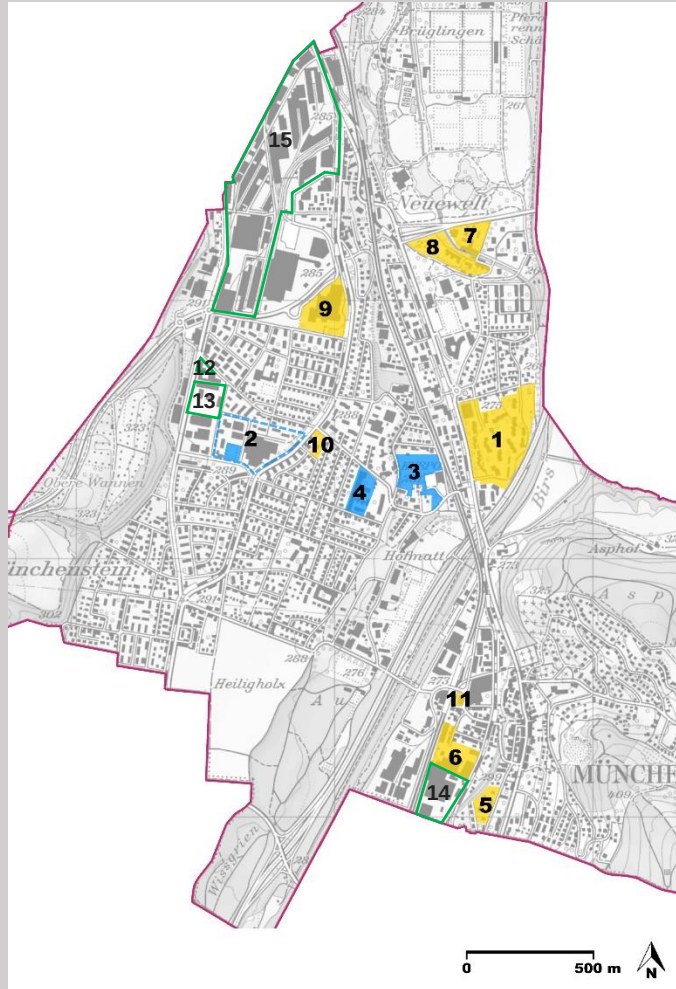
Der Aufgaben- und Finanzplan stellt die finanziellen Auswirkungen der vom Gemeinderat für die laufende Legislaturperiode definierten Legislaturziele bzw. den daraus abgeleiteten Massnahmen dar. Die Entwicklungsstrategie der Gemeinde Münchenstein legt den Fokus aktuell auf verschiedene Arealentwicklungen 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.



Kennzahlen/Übersicht Arealentwicklungen

Nr.	Name	Grösse m ²	Grundnutzungszone	Wohn-einheiten	Einwohner-potential	ÖV-Güte-klasse	Planungsstand
1	Zollweiden	84'500	Sondernutzungsplan QP Zollweiden (18.März 1980)		150	B	Planung sistiert
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 Nutzung- skonzept abgeschlossen
4	Obere Loog	11'000	Zone für öffentliche Werke und Anlagen/ Eignungsgebiet für Are- alentwicklungen		140	B/C	Rückweisung Geschäft durch EGV am 18.3.2024
5	Lehengasse West	9'500	GU Bündten Seyis (4. Dezember 1973)	18	40	B	Regierungsrätliches Genehmigungsverfahren
6	Van Baerle	21'000	Zone mit Quartierplanpflicht		--	B	Gebäuderückbau und Ar- ealdekontamination
7	Dychrain Ost	13'500	Sondernutzungsplan QP Dychrain Ost (12. November 2019)	170	370	A/B	Bauphase, Abschluss voraussichtlich Ende 2024
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	Bau abgeschlossen, Bezug erfolgt
12	Bottmingerstrasse 65	1'680	Gewerbezone G12	30		B	1. Etappe gebaut
13	Areal Glanzmann	14'000	Gewerbezone G12/G15	--	--	B	Bebauung in Regelbau- weise geplant
14	Areal Walzwerk	27'000	Gewerbezone G25	--	--	B	Abwarten Planbeständigkeit
15	Dreispietz	240'000	Industriezone J2 Sondernutzungsplan QP Kunstfreilager	--	--	B	Studienauftrag Hochschulstandort abges- chlossen



Arealentwicklung Zollweiden (1)

BETEILIGTE / EIGENTÜ-

MER

- Gemeinde Münchenstein (Parzelle Nr. 2803)
- Baloise Immobilien Management AG
- BLPK
- BLT AG
- Helvetia schweizerische Lebensversicherungs-gesellschaft 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

- Sistiert, Information betroffene Grundeigentümerschaften sowie Mieterschaft erfolgt per 27. August 2024

BESONDERHEITEN

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

ÜBERSICHT



- Gesamtfläche ca. 84'500 m²
Gemeindeparzelle Nr. 2803
ca. 10'000 m²
- 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

Der Quartierplan "Zollweiden" stammt aus dem Jahr 1980 und umfasst Gewerbeliegenschaften, Mehrfamilienhäuser und Reiheneinfamilienhäuser. Aufgrund seines Alters entspricht er nicht mehr den Ansprüchen an eine zeitgemässe Sondernutzungsplanung. Aus diesem Grund beabsichtigte die Gemeinde eine Erneuerung der Quartierplanvorschriften für die Mehrfamilienhäuser. Die Gewerbeliegenschaften sowie die Reiheneinfamilienhäuser sollten im Rahmen dieser Planungsmassnahme aus dem Quartierplanareal entlassen werden.

Der dafür notwendige Planungsprozess gestaltete sich aufgrund der vielen Beteiligten sowie deren unterschiedlichen und teilweise stark divergierenden Interessen anspruchsvoll, komplex, verhandlungs- und zeitintensiv. Während der kantonalen Vorprüfung der überarbeiteten Quartierplanvorschriften "Zollweiden" gründete die Mieterschaft der Mehrfamilienhäuser eine Interessengemeinschaft, um eine stärkere Vertretung ihrer Bedürfnisse sicherzustellen. Offene Fragen hinsichtlich der späteren baulichen Umsetzung der überarbeiteten Quartierplanvorschriften generierten im weiteren Befürchtungen über mögliche Leerkündigungen. Daraus ergab sich eine stark ablehnende Haltung der Mieterschaft gegenüber dem Planungsvorhaben.

In diesem Spannungsfeld aus unterschiedlichen Interessen, Bedürfnissen, Ängsten und Widerstand war es der Gemeinde aktuell nicht möglich, eine umsetzbare, planungsrechtliche Lösung zu finden. Aus diesem Grund entschied der Gemeinderat anlässlich seiner Sitzung vom 14. Mai 2024, die Überarbeitung der Quartierplanung "Zollweiden" vorerst zu sistieren (d.h. das laufende Planungsverfahren wird abgebrochen) und nach neuen Lösungsansätzen für eine mögliche zukunftsfähige Weiterentwicklung des Quartiers zu suchen.

Ein möglicher Lösungsansatz für die Ertüchtigung der Quartierplanvorschriften "Zollweiden" könnte in einer bevorstehenden Gesetzesänderung auf kantonaler Ebene liegen. Diese beabsichtigt eine Vereinfachung der Aufteilung von bestehenden Quartierplanungen. Die angesprochene Gesetzesänderung unterliegt jedoch dem politischen Entscheid des Landrates und liegt somit ausserhalb der Kompetenz der Gemeinde. Mit der Inkraftsetzung der Gesetzesanpassung ist frühestens Mitte 2025 zu rechnen. Der Gemeinderat ist zuversichtlich, dass eine entsprechend veränderte Ausgangslage für eine zukünftige Weiterentwicklung des Quartiers Zollweiden Hand bietet. Es gilt aber, auch bei veränderter Ausgangslage die verschiedenen Interessen und Bedürfnisse ernst zu nehmen, um eine tragfähige Lösung für das attraktive Wohnquartier zu finden.

Die direkt betroffenen Eigentümerschaften sowie die Bewohnerschaft des Quartiers Zollweiden wurden über den Entscheid des Gemeinderates informiert. Im Falle einer allfälligen Nachfolgeplanung wird allen Beteiligten sowie der Bevölkerung frühzeitig darüber Auskunft erteilt.

NÄCHSTE SCHRITTE

- Abwarten Gesetzesänderung auf kantonaler Ebene

PLANUNGSHORIZONT

- Aktuell unbestimmt aufgrund Sistierung

ABHÄNGIGKEITEN

- Gemeinsam genutzte unterirdische Parkierung

INTERESSENTEN

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

Herausforderungen

- Schaffung einer sicheren Rechtsgrundlage für Arealentwicklungsplanung
- Einbindung / Kommunikation und Zustimmung der vielen unterschiedlichen Eigentümerschaften
- Verkehrserschliessung im Osten (kritische/besorgte Nachbarschaft, Vorgeschiede 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 Planungssperimeters
- 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 m²
- 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 m² BGF (heute ca. 34'000 m²)
- 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 gesamte 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 Zentrumsscharakter 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

- **2024:**
Entwurf Quartierplan
Im Anschluss:
Zustimmung Eigentümerschaften erwirkt
- **EGV:**
Frühling/Sommer 2026
- **Rechtskraft QP:**
2027

ABHÄNGIGKEITEN

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

INTERESSANTEN

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

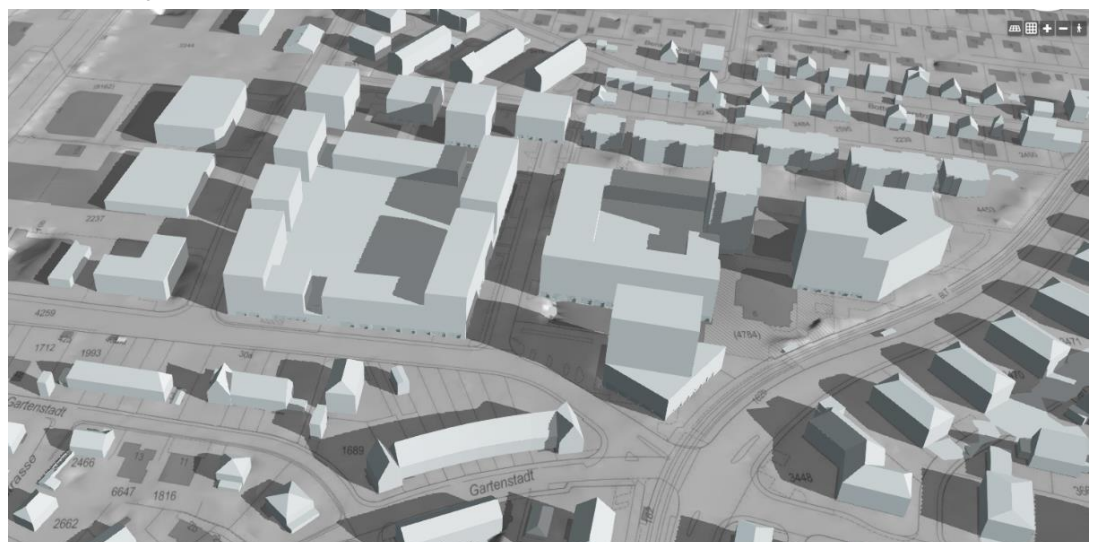
Herausforderungen

- 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. Mehrwertabgaberegulierung 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, Vernehmlassungsbericht in Arbeit

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 m²
- 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
- Wirtschaftlichkeitsprüfung
- Investorenwettbewerb aus-schreiben / durchführen
- Information der Bevölke-rung / Nachbarschaft (Schliessen bestehende In-formationslücke)

PLANUNGSHORIZONT

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

ABHÄNGIGKEITEN

- Gemeinschaftlich genutzte Parkierungsanlage für ge-samtes neues Wohnquar-tier
- Zusammenhängender Aus-senraum

INTERESSENTEN

- Gemeinde (Baurechtszins, Betriebssicherheit KUSPO)
- Nachbarschaft (Verkehrs-

Herausforderungen

- Funktionalität KUSPO soll nicht beein-trächtigt werden, d.h. es müssen gute Lösungen für Zufahrtsverkehr, Parkie-rung und Lärm bei publikumsoffenen An-lässen ausgearbeitet werden, damit auch die Interessen des neuen Wohn-quartiers gewahrt werden.
- Auf dem gemeindeeigenenen Land ist eine vorbildliche Planung zu realisieren (Schaffung eines nachhaltigen, Quartiers mit reduziertem Mobilitätsaufkommen). Diesem Anspruch ist bereits im Pla-nungsprozess Rechnung zu tragen (Kommunikation, Transparenz, Miteinbe-zug Nachbarschaft/Bevölkerung etc.)
- Grosszügiger zusammenhängender Freiraum als verbindende Quartierstruk-tur über alle Teilbereiche realisieren.

Chancen und Möglichkeiten

- Aktivierung von siedlungsintern vorhande-nem Potential im Sinne der inneren Ver-dichtung.
- Generieren einer langfristig gesicherten Einnahmequelle für Gemeinde durch die Vergabe von Baurechtsverträgen.
- Schaffung eines nachhaltigen, attraktiven, durchmischten und lebendigen Wohn-quartiers mit hoher Wohnqualität.
- Studienauftrag sowie Richtprojekt haben bereits mögliche Entwicklungspotentiale für die angrenzende Nachbarschaft im Sinne einer Weiterentwicklung des zu-künftigen Quartiers Bruckfeld mitgedacht. Diese können unabhängig von der Real-i-sierung der Quartierplanung Bruckfeld zu einem späteren Zeitpunkt umgesetzt wer-den.

Bild: Metron AG





Arealentwicklung Obere Loog (4)

BETEILIGTE / EIGENTÜMER

- Gemeinde Münchenstein

PLANUNGSSTAND

- Realisierung Zwischennutzung
- Wirtschaftlichkeitsprüfung abgeschlossen
- Beratung in der Planungskommission erfolgt
- Rückweisung durch EGV am 18. März 2024

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 m²
- 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 bespielt und der Öffentlichkeit zugänglich gemacht werden. Zu diesem Zweck hat der Gemeinderat im Mai 2022 ein Zwischenutzungskonzept 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

- Klärung weiteres Vorgehen aufgrund Rückweisung Umzonung durch EGV am 18. März 2024

PLANUNGSHORIZONT

- **EGV:**
18. März 2024 --> Rückweisung Umzonung
- **Rechtskraft Umzonung:**
?

ABHÄNGIGKEITEN

- Platzanspruch Schule (insbesondere Aussenraum) 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

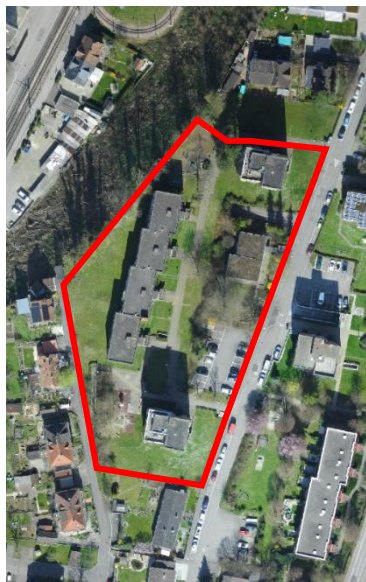
- Basler Wohngenossenschaft (BWG)

PLANUNGSSTAND

- Eingabe ins regierungsrätliche Genehmigungsverfahren erfolgt (Anfang Juli 2024)

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



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. Nach Abschluss der kantonalen Vorprüfung im November 2022 wurde die öffentliche Mitwirkung im Frühjahr 2023 durchgeführt. Die Mitwirkungsbeiträge wurden sorgfältig geprüft und bearbeitet und in einem Mitwirkungsbericht festgehalten. Die Quartierplanung Lehengasse West wurde am 27. September 2023 von der Gemeindeversammlung genehmigt. Gegen den Beschluss der Gemeindeversammlung wurde kein Referendum ergriffen. Die Planaufgabe wurde vom 11. Januar bis zum 9. Februar 2024 durchgeführt. Während dieser Zeit ist bei der Gemeinde eine Einsprache eingegangen. Nach Behandlung derselben wurde die Quartierplanung Anfang Juli 2024 beim Regierungsrat Basel-Landschaft zur Genehmigung eingereicht.

ÜBERSICHT

- Gesamtfläche ca. 9'500 m²
- 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 2'000m² zusätzlicher BGF

EINWOHNERPOTENTIAL

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

NÄCHSTE SCHRITTE

- Regierungsrätliches Genehmigungsverfahren

PLANUNGSHORIZONT

- **Rechtskraft QP:**
Herbst / Winter 2024

ABHÄNGIGKEITEN

- Rechtlich gesicherter Umgang mit übriger Bebauung / saubere Aufteilung bestehende GU
--> erfolgt durch Unterzeichnung einer Trennungsvereinbarung

INTERESSENTEN

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

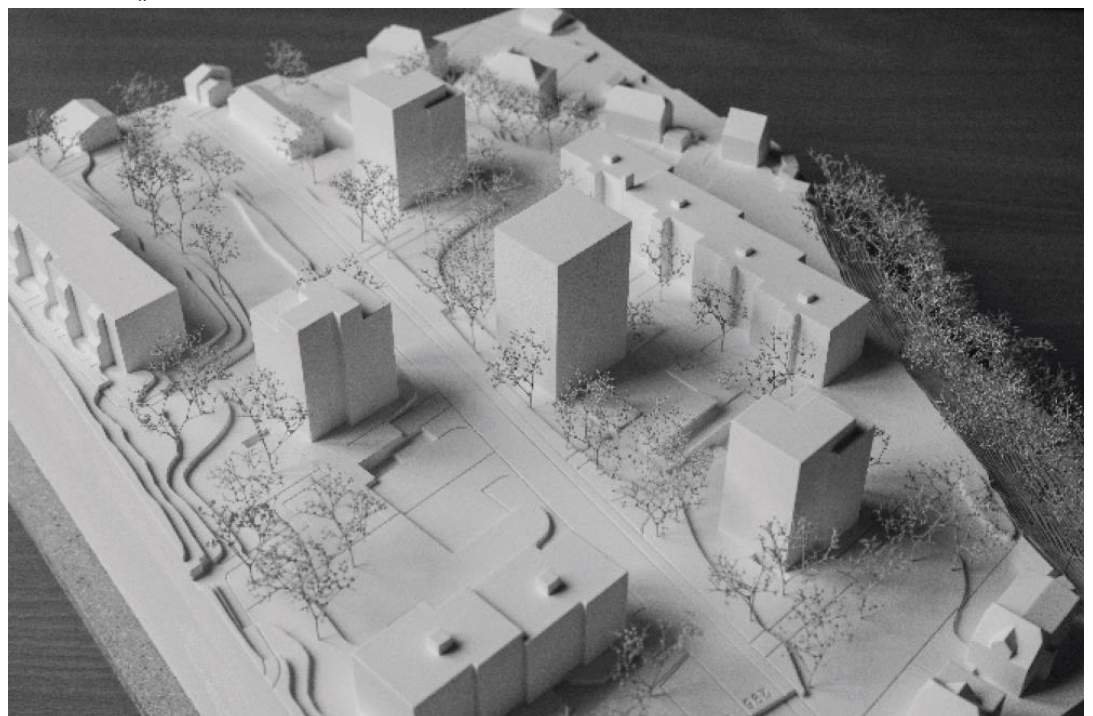
Herausforderungen

- Klärung der rechtlichen Grundlagen zur Aufteilung der GU bzw. zur Klärung Umgang mit übrigen Teil der GU, welcher nicht Teil der aktuellen Planung. (erfolgt durch Unterzeichnung einer Trennungsvereinbarung)
- 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 Schonzoneplanung zonenrechtlich besondere/erweiterte bauliche Bestimmungen erhalten sollen.



ÜBERSICHT

- Gesamtfläche ca. 21'000 m²
- 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 Herbst 2024. Es ist seitens der Grundeigentümerschaft aktuell nicht vorgesehen nach der Dekontamination eine Arealentwicklung zu initiieren.

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 Areals

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.
- Eruieren 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 m²
- 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 wird auf dem Areal fleissig gebaut. Die Bauphase dauert voraussichtlich bis Ende 2024. Ab Frühling 2025 ist der Bezug der neuen Wohnungen angedacht. Weitere Informationen zum Projekt können auch unter www.amdy.ch abgerufen werden.

EINWOHNERPOTENTIAL

Insgesamt werden mit der Arealbebauung "Dychrain Ost" rund 18'000 m² Bruttogeschossfläche realisiert. Dies entspricht gemäss bewilligtem Bauprojekt insgesamt 170 Wohnungen (von 2 Zimmern bis 4.5 Zimmer) bzw. einem Einwohnerpotential von rund 400 Einwohnerinnen.

NÄCHSTE SCHRITTE

- Neubau Quartierplanüberbauung
- Bezug ab Frühling 2025

PLANUNGSHORIZONT

- Planungsverfahren abgeschlossen

ABHÄNGIGKEITEN

- Vertraglich festgelegte Regelungen bzgl. Unterhalt und Erstellung öffentliche Aussenräume

INTERESSENTEN

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

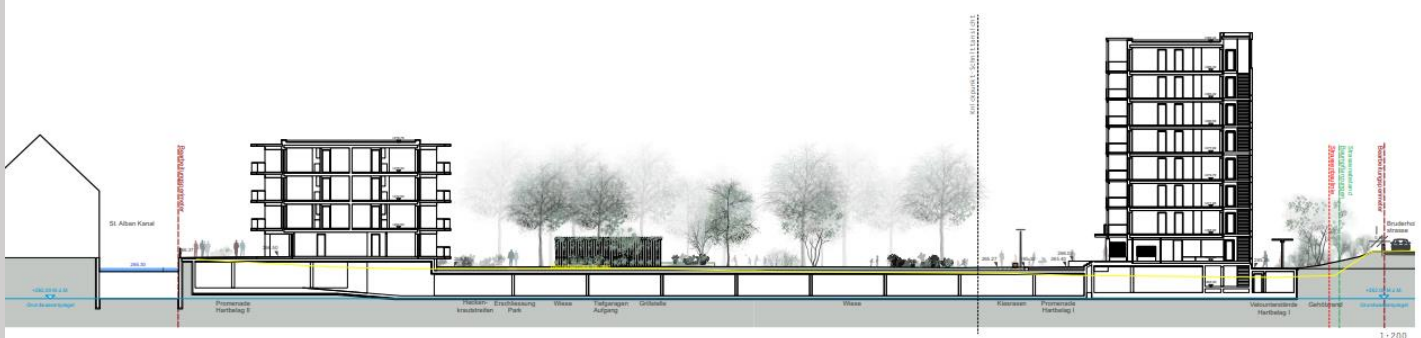
Herausforderungen

- Akzeptanz / Umsetzung Konzept Baustellenverkehr aufgrund kritischer/besorgter Nachbarschaft insbesondere entlang der Hardstrasse (Vorgeschichte Quartierplanverfahren) und Schulwegsicherheit.

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.

Bild: Metron AG





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 Hamerschmiede in zukünftige Arealbebauung.



ÜBERSICHT

- Gesamtfläche ca. 25'000 m²
- 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 Quartierplannentwurf durch Gemeinderat

PLANUNGSHORIZONT

ABHÄNGIGKEITEN

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

INTERESSENTEN

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

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)
- Aussenraumgestaltung gemäss Quartierplan vorgenommen

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 m²) beteiligt



ÜBERSICHT

- Gesamtfläche ca. 31'000 m²
- 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. 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. Ein erster Schritt zur Umsetzung des Quartierplans Spengler wurde bereits erreicht. Im Rahmen der vorgenommenen Umbauten an den bestehenden Gebäuden wurde der Aussenraum bereits nach den Vorgaben des Quartierplans gestaltet.

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

- Ab 2024 Baugesuchsverfahren
- Ab 2029 Bezug

PLANUNGSHORIZONT

- **Baugesuchsverfahren:** 2024-2025

ABHÄNGIGKEITEN

- Arealerschliessung: Entscheidung offene Einsprachen Regierungsrat

INTERESSENTEN

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

Herausforderungen

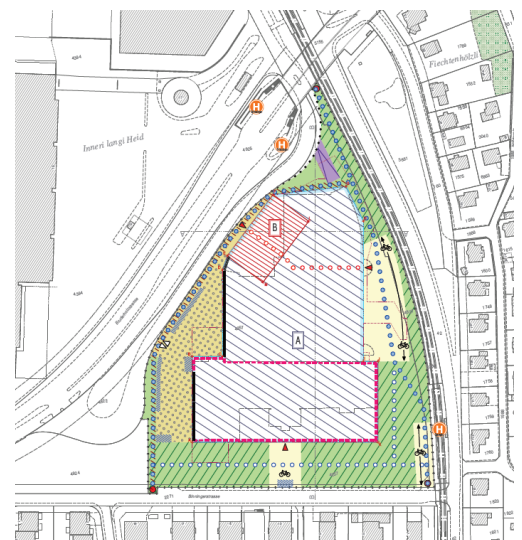
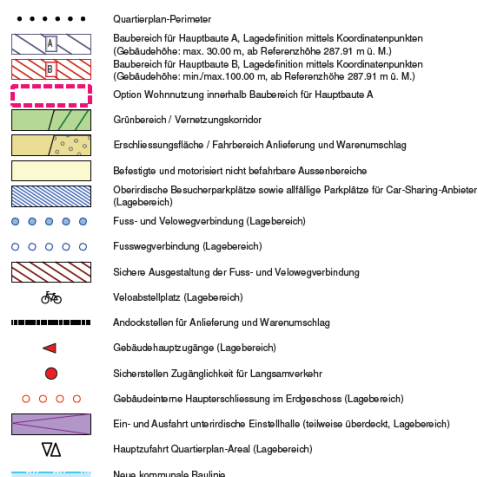
- Weiteres Vorgehen bzgl. allfälliger Übernahme Ruchfeldstrasse durch Gemeinde Münchenstein
- Klare Adressbildung Hochhaus, keine Schaffung von problematischen (Zwischen)räumen bei Zugang Hochhaus.
- Gewährleistung Funktionalität Verteilzentrum Migros insbesondere während Bauphase (Verkehr!).

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





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 m²
- 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

- **2023:**
Quartierplanentwurf
- **2024**
Kantonale Vorprüfung
- **2025**
Öffentliche Mitirkung
Einwohnergemeindeversammlung
- **2026**
Rechtskraft Quartierplanung erwartet

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

- Gebaut und bezogen

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 Schonzonesplanung sind.



ÜBERSICHT

- Gesamtfläche ca. 1'800 m²
- 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. Die bauliche Realisierung erfolgt zwischen 2021 bis 2023. Es sind rund 80 Kleinwohnungen entstanden. Hauptsächlich 2-Zimmer, 2.5-Zimmer und 3.5-Zimmer Wohnungen ergänzt wird das Wohnangebot von einem Co-Workingspace.

NÄCHSTE SCHRITTE

- Bezug erfolgt

PLANUNGSHORIZONT

- **Bezug erfolgt**

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 m²
- 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.)

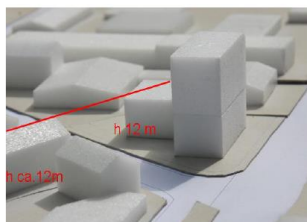
Chancen und Möglichkeiten

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

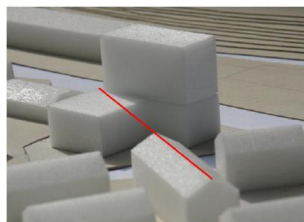
Bild: Architektur Rolf Stalder

ARCHITEKTUR ROLF STALDER

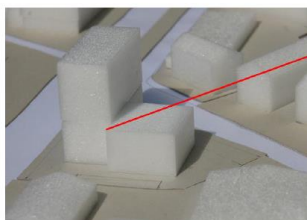
2.4 Konzeptvariante mit interner Etappierung



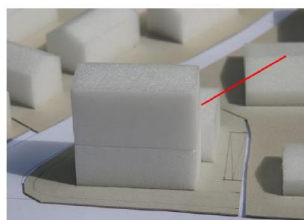
Perspektive Nord



Perspektive Ost



Perspektive Süd



Perspektive West

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

- Bebauung gemäss Zonen-
vorschriften Siedlung (Ge-
werbezone G12 bzw. G15)
vorgesehen.

BESONDERHEITEN

- In zwei verschiedenen
Grundnutzungszonen liegen-
des Gewerbeareal
- Grosse zusammenhängende
Potentialfläche
- Potentialanalyse vorhanden
(Architektur Rolf Stalder
2016)



ÜBERSICHT

- Gesamtfläche ca. 14'000 m²
- Gewerbezone 12m/15m G12/G15
- Erschliessung mit den öffentlichen
Verkehrsmitteln = Güteklasse B
"gute Erschliessung"
(gem. ARE CH)

BESCHREIBUNG

Das Glanzmannareal soll im Baurecht abgegeben werden. Die Baurechtsnehmerschaft beabsichtigt das Areal in naher Zukunft einer Weiterentwicklung im Rahmen der geltenden Zonen-
vorschriften Siedlung, d.h. Gewerbezone G12 bzw. G15, zuzuführen.

EINWOHNERPOTENTIAL

Da für das Areal keine Wohnnutzung vorgesehen ist und dieses zonenrechtlich in einer Gewerbe-
zone liegt wird die geplante Arealentwicklung keinen Einfluss auf die Einwohnerzahl von München-
stein haben.



Arealentwicklung Walzwerk (14)

BETEILIGTE / EIGENTÜMER

- SF Urban Porperties 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 m² (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 energiever-sorgerischen 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

- Machbarkeitsstudie Hochschulstandort laufend

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 m² (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 Gemeindengrenze 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 Uni-versitätsstandort

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