



Zonenvorschriften Siedlung

Zonenplan Siedlung, Mutation Teil Parzelle Nr. 1893

Planungsbericht

Berichterstattung nach Art. 47 der Verordnung zum Raumplanungsgesetz (RPV) des Bundes

Öffentliche Mitwirkung

Impressum



Stierli + Ruggli
Ingenieure + Raumplaner AG
Unterdorfstrasse 38, 4415 Lausen
Tel: 061 926 84 30

www.stierli-ruggli.ch

info@stierli-ruggli.ch

Bearbeitung Malaika Heusner, Ralph Christen

Stand 20. Juni 2022

Datei-Name 43086_Ber01_PBericht_oeffentliche_Mitwirkung.docx

Inhaltsverzeichnis

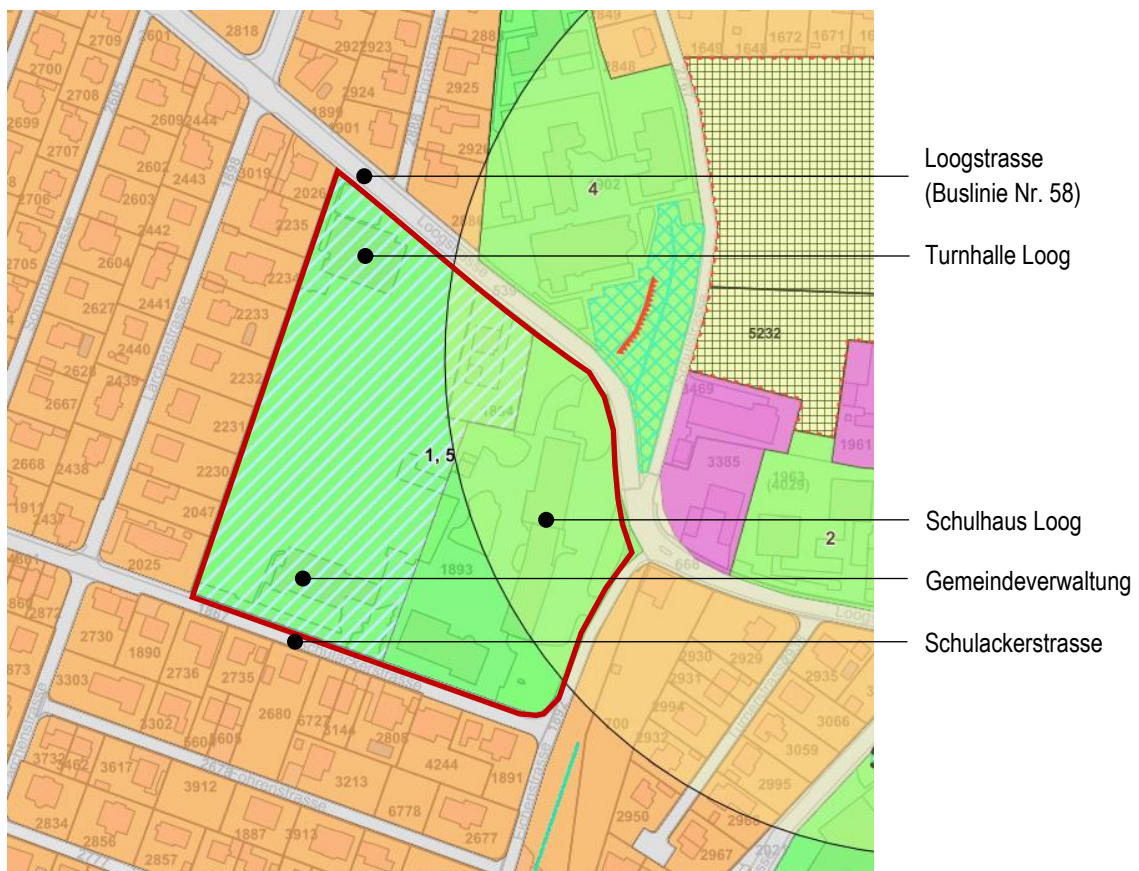
1	Einleitung	1
1.1	Ausgangslage	1
1.2	Raumplanerischer Handlungsbedarf.....	2
2	Erläuterungen zur Mutation	4
2.1	Gegenstand der Mutation	4
2.2	Beurteilung Bedarf Zone für öffentliche Werke und Anlagen	6
2.3	Interessensabwägung	7
3	Zwischennutzung "Oberer Loog"	13
3.1	Zeitplan Zwischennutzung und Umzonung Teil Parzelle Nr. 1893	13
4	Planerische Rahmenbedingungen	14
4.1	Übergeordnete Planungsgrundlagen	14
4.2	Verkehr und Infrastrukturen	15
4.3	Kulturgüter und Naturwerte.....	15
4.4	Umweltschutz	16
4.5	Sicherheit.....	16
5	Auswirkungen auf Planungen von Kanton und Gemeinde	17
5.1	Richtplanung Kanton	17
5.2	Zonenvorschriften Siedlung	17
5.3	Erschliessungsplanung	17
5.4	Bau- und Strassenlinienplanung.....	17
5.5	Infrastrukturplanung	17
6	Planungsverfahren	18
6.1	Beteiligte	18
6.2	Planungsablauf.....	18
6.3	Vorabklärung Kanton.....	18
6.4	Bauausschuss	19
6.5	Ergebnisse kantonale Vorprüfung	19
6.6	Mitwirkungsverfahren	19
6.7	Beschlussfassung	19
6.8	Auflageverfahren.....	19
7	Genehmigungsantrag	20
Anhang 1	Ergebnis Vorabklärung, Antwortschreiben Amt für Raumplanung, 15. Juli 2021	
Anhang 2	Protokoll Abschlusspräsentation Test Regelbauweise Parzelle 1893 (Obere Loog), 23. Februar 2021	
Anhang 3	Protokoll Bauausschuss, Nr. 723.09/2021, 14. Dezember 2021	
Anhang 4	Pflegemassnahmen "Erhaltenswerte Grünflächen und Gehölze", Mai 2022	
Anhang 5	Zwischennutzung "Oberer Loog" Plan, April 2022	

- Beilage 1** Gemeinderat, Beschluss-Nr. 75/2021, Obere Loog - Ergebnisse Testplanung - weiteres Vorgehen, 16. März 2021
- Beilage 2** Freiraumanalyse der Gemeinde Münchenstein 2019
- Beilage 3** Sport- und Freizeitanlagenkonzept der Gemeinde Münchenstein 2021
- Beilage 4** Machbarkeitsstudie Erweiterung Schulanlage Loog, Zwischenstand 2022

1 Einleitung

1.1 Ausgangslage

Das öW+A-Areal "Obere Loog" umfasst die Parzellen Nr. 1893 und 1894 mit einer Fläche von insgesamt rund 23'259 m². Das Areal befindet sich zwischen der Schulacker- und Loogstrasse gegenüber der reformierten Kirche. Die zonenrechtlichen Zweckbestimmungen der öW+A-Nutzung umfassen auf dem Areal die Nummern 1 (Schule, Kultur, Sport, Freizeit) und 5 (Gemeindeverwaltung). Im Zonenplan Siedlung ist der westliche Teil des Areals als Eignungsgebiet für Arealentwicklungen festgelegt.



- Zone für öffentliche Werke und Anlagen öW+A
 Zweckbestimmung: 1 Schule, Kultur, Sport, Freizeit (LES II) - 2 Heim (Altersheim, Behindertenheim, Asylheim etc.), Spital (LESII) - 4 Kirchliche Institutionen, Friedhof (LES II) - 5 Gemeindeverwaltung (LES II)
- öW+A mit Eignungsgebiet für Arealentwicklungen
- öW+A mit überlagernder Naturschutzzone, Zone zur Erhaltung der Aussicht Grundlinie (rot), verbindliches Objekt Naturschutz (grüner Strich)
- Wohnzone, 2-geschossig W2a
- Wohnzone, 4-geschossig W4
- Zone mit Quartierplanpflicht
- Archäologische Schutzzone

Abbildung 1 Zonenplan Siedlung, rote Umrandung; öW+A-Areal "Obere Loog" (Quelle: GeoViewBL)

Auf der Parzelle Nr. 1893 befinden sich die Gemeindeverwaltung, das Schulhaus Loog, die Feuerwehr und die Turnhalle. Auf der Parzelle Nr. 1894 steht ein Wohnhaus. Beide Parzellen befinden sich im Besitz der Gemeinde. Die Pavillons, welche sich im Westen der Parzelle Nr. 1893 befanden und vom Kanton als Schulräumlichkeiten genutzt wurden, wurden nicht mehr benötigt und darum im Herbst 2020 zurückgebaut. Für die Turnhalle Loogstrasse 21 besteht ein Baurechtsvertrag mit dem Kanton Basel-Landschaft. In diesem wird der maximale Nutzungszeitraum der Turnhalle bis am 31. Dezember 2025 festgelegt.




 Nicht mehr vorhandene Gebäude

Abbildung 2 Luftbild, Areal "Obere Loog"; rote Umrandung



Abbildung 3 Grundkarte GeoViewBL, Areal "Obere Loog" mit heutiger Bebauung; rote Umrandung

1.2 Raumplanerischer Handlungsbedarf

1.2.1 Öffentlicher Bedarf

Mit dem Abbruch der Pavillons sowie mit dem bevorstehenden Auslaufen des Baurechtsvertrags für die Turnhalle entfällt von Seiten Kanton der Bedarf an einer öffentlichen Nutzung (siehe Kapitel 2.2.1). Bereits mit der Zonenplanrevision machte sich die Gemeinde Gedanken über die weitere Nutzung des Areals. Schon damals war klar, dass wohl keine öW+A-Zone dieses Ausmasses mehr gebraucht wird, weshalb das Areal als Eignungsgebiet für Arealentwicklungen klassifiziert wurde.

1.2.2 Verwendung Restfläche

Weil es absehbar ist, dass nicht mehr die gesamte Fläche für eine öffentliche Nutzung benötigt wird (siehe Kapitel 2.2), steht die (Teil-) Umnutzung des Areals in eine Wohnnutzung im Vordergrund. Mit der Durchführung einer vereinfachten Testplanung im März 2021 wurden drei Architekturbüros mit der Ausarbeitung einer Bebauungsstudie (siehe Anhang 2) mit Wohnnutzung beauftragt. Der Fokus wurde dabei nicht auf eine Arealentwicklung im Sinne einer Quartierplanung gelegt, sondern es sollte

aufgezeigt werden, welche Bebauungsmöglichkeiten mit einer Regelbauweise im Rahmen der W2, W3 oder W4 möglich sind.

Dabei entschied der Gemeinderat, die frei zur Verfügung stehenden Flächen einer W3 und W4 zuzuführen. Die Bauverwaltung hat im Nachgang des Beschlusses folgende Überlegungen vorgenommen:

- Teilumzonung nur in dem Bereich, in dem kein Bedarf nach einer öW+A-Zone besteht.
- Die W2a-Zone in der Arealumgebung/Nachbarsstruktur ist prägend. Darum soll eine massvolle Verdichtung angestrebt werden. Aus diesem Grunde wurde von der Wohnzone W4 abgesehen.
- Die Unterteilung in zwei verschiedene Wohnzonen (W3 und W4) wäre erst bei einem grösseren Mutationsperimeter sinnvoll. Die zur Umzonung bestimmte Fläche und die Bautiefe sind dafür zu gering.
- Die Qualitätssicherung sowie städtebauliche Zusatzanforderungen (z.B. die Einforderung einer Grünzone als integraler Bestandteil des Aussenraumkonzeptes) werden durch vertragliche Vereinbarungen im Rahmen des Baurechts gewährleistet.
- Umzonung in eine Wohnzone als effiziente Planungsmassnahme.

Aus diesen Gründen empfiehlt die Bauverwaltung dem Gemeinderat, das Areal einer Wohnzone W3 zuzuführen.

Zurzeit wird das Areal bzw. die Parzelle 1893 im südlichen Teil durch die Verwaltung genutzt und auf dem östlichen Teil befinden sich die Gebäude und Aussenanlagen des Schulhauses Loog sowie das Feuerwehrmagazin. Der Standort der Verwaltung wird kurz- bis mittelfristig weiterhin benötigt. Die Schulnutzung am Standort Loog ist unbestritten.

Nebst dem Beschluss des Gemeinderats, einen Teil des Areals in eine Wohnzone umzuzonen, wurden auch die Prüfung des Schulraumbedarfs sowie eine Ergänzung des Schulraums am Standort Loog in Auftrag gegeben. Diese Abklärung hat einen wesentlichen Einfluss auf die konkrete Fläche, die umgezont werden soll.

Um die vorgesehene Teilumzonung als Mutation zum Zonenplan umzusetzen, ist als raumplanerische Rahmenbedingung seitens Gemeinde ein Bedarfsnachweis bzgl. der öW+A-Zone vorzunehmen. Bei der Zonenplanrevision im Jahr 2017 gingen die Gemeinde und der Kanton davon aus, dass die Pavillons mit Schulnutzungen usw. weiterbetrieben werden. Die damaligen Umstände deuteten zwar auf eine Veränderung der Nutzung der Pavillons hin, jedoch war unklar, wie lange die Pavillons im Sinne einer Übergangslösung noch genutzt werden sollten. Aus diesem Grund wurde das ganze Areal in der öW+A-Zone belassen. Mit Voraussicht auf eine mögliche Entwicklung wurde jedoch für die Parzelle Nr. 1894 und einen Teil der Parzelle Nr. 1893 die orientierende Schraffur "Eignungsgebiet für Arealentwicklungen" hinzugefügt.

Der bauliche Zustand der Pavillons liess eine weitere Nutzung nicht zu. Zudem hatte der Kanton schon länger keinen Bedarf mehr an der Nutzung der Pavillons, da er den Schulraumbedarf für die Sekundarschule Münchenstein am Standort vom Schulhaus Lärchen erneuert und erweitert hat. Dazu gehört auch eine neue Turnhalle (ab 2025), welche die alte Turnhalle an der Loogstrasse ersetzen wird. Mit der Erweiterung des Gymnasiums Münchensteins und dem daraus resultierenden Bedarf nach Schulraumprovisorien wurden die Gebäude wieder benötigt. Somit hatten die Pavillons lediglich provisorischen Charakter.

2 Erläuterungen zur Mutation

2.1 Gegenstand der Mutation

Gegenstand der Mutation ist die Umzonung des westlichen Teils der Parzelle Nr. 1893, welche von der Zone für öffentliche Werke und Anlagen öW+A neu in eine Wohnzone, 3-geschossig W3, umgezont werden soll. Zudem soll entlang der westlichen Parzellengrenze der Parzelle Nr. 1893 ein 5 m breiter Grünstreifen als überlagernde Bestimmung "Erhaltenswerte Grünflächen und Gehölz" ausgedehnt werden.

Die Mutation umfasst folgende Dokumente:

- Mutation Zonenplan Siedlung: Nr. 1893 (Teil)
- Planungsbericht (orientierende Berichterstattung gemäss Art. 47 Raumplanungsverordnung)

2.1.1 Wohnzone, 3-geschossig W3 (Bauzone)

Mit der vorliegenden Mutation werden ca. 7'522 m² der Parzelle Nr. 1893 der Wohnzone, 3-geschossig W3, gemäss Zonenvorschriften Siedlung der Gemeinde Münchenstein (Regierungsratsbeschluss Nr. 1083 vom 15. August 2017) zugewiesen.¹ Somit gelten für diesen Teil der Baugebietsfläche künftig folgende Bau- und Nutzungsparameter nach dem Zonenreglement Siedlung (ZRS):

Zonenparameter § 2 ZRS

- Bebauungsziffer: 25 %
- Vollgeschosszahl: 3
- Sockelgeschosshöhe
talseits: 1.5 m / bergseits: 1.0 m
- Fassadenhöhe: 9.0 m
- Gebäudehöhe: 12.0 m
- Gebäudelänge: 35.0 m
- Wohnungszahl pro Baukörper: –
- Dachform: frei
- Lärm-Empfindlichkeitsstufe: II

Wohnzonen (W) § 27 ZRS

Wohnzonen umfassen Gebiete, die in erster Linie der Wohnnutzung vorbehalten sind. Zugelassen sind nicht störende Betriebe, deren Bauweise der Zone angepasst ist.

2.1.2 Erhaltenswerte Grünflächen und Gehölze

Mit der vorliegenden Mutation werden 895 m² der Parzelle Nr. 1893 überlagernd der Wohnzone W3 sowie der öW+A-Zone die Signatur Erhaltenswerte Grünflächen und Gehölze gemäss Zonenvorschriften Siedlung der Gemeinde Münchenstein (RRB Nr. 1083 vom 15. August 2017) zugewiesen. Somit gelten für diesen Teil der Baugebietsfläche künftig folgende Bestimmungen:

Erhaltenswerte Grünflächen und Gehölze § 40 ZRS

¹ Erhaltenswerte Grünflächen und Gehölze umfassen ökologisch wertvolle Objekte. Sie sind im Bestand zu erhalten und zu pflegen.

² Zur Pflege der erhaltenswerten Grünflächen und Gehölze gelten folgenden Grundsätze:

- a) Grünflächen (ohne Gehölze) sind jährlich nach dem Versamen einmal zu mähen.
- b) Die Pflege der Gehölze (zurückschneiden, auslichten bzw. auf den Stock setzen, Neupflanzungen usw.) ist

¹ Diese Fläche ist in ihrer Grösse noch nicht abschliessend definiert. Erst mit der noch zu erarbeitenden Machbarkeitsstudie wird der östliche Abschluss der öW+A-Zone festgelegt.

mindestens alle 5 Jahre auszuführen. Der jeweilige Charakter des Gehölzes (Niederhecke, Feldgehölz u.a.) ist zu erhalten.

c) Bei den Gehölzen sind einheimische und standortgerechten Arten mit der Ausführung von Pflegemassnahmen zu fördern.

³ Für neue bewilligungspflichtigen Bauten ist ein Abstand zu diesen Objekten von mind. 3.0 m einzuhalten.

Innerhalb der Signatur Erhaltenswerte Grünflächen und Gehölze befinden sich seit Februar 2022 zwölf junge Obstbäume (Apfel und Kirsche; Malus Topaz und Galiwa sowie Prunus kordia und regina), deren Blüten eine kostbare Nahrungsquelle für diverse Insekten bieten. Des Weiteren sind bereits bestehende Obstbäume sowie eine Bestockung mit Sträuchern vorhanden.

In Rücksprache mit dem zuständigen Gemeindegärtner wurde ein Pflegekonzept (siehe Anhang 4) erstellt, das sowohl den gewünschten Zielzustand als auch die Massnahmen zu dessen Erreichung aufzeigt.



Abbildung 4 Vorhandene Bestockung



Abbildung 5 Neu gepflanzter Obstbaum

2.1.3 Verbleibende Zone für öffentliche Werke und Anlagen

Der restliche Teil der Parzelle Nr. 1893 verbleibt mit einer Fläche von ca. 14'462 m² (noch nicht definitiv) in der Zone für öffentliche Werke und Anlagen und behält seine Zweckbestimmungen bzw. ist nicht Gegenstand dieser Mutation.

2.1.4 Verbleibende Signatur Eignungsgebiet für Arealentwicklungen (orientierend)

Die Signatur Eignungsgebiete für Arealentwicklungen wird als orientierender Planinhalt weiterhin ausgewiesen. Damit strahlt das Areal weiterhin sein Verdichtungs- und Erneuerungspotenzial aus

(Signalwirkung). Gerade im Hinblick des heutigen Verwaltungsstandortes ist das Interesse der Gemeinde an einer langfristig ganzheitlichen Arealentwicklung hoch.

2.2 Beurteilung Bedarf Zone für öffentliche Werke und Anlagen

Die Umzonung von einer öW+A-Zone zu einer W3-Zone darf gemäss kantonalem Vorprüfungsbericht nicht zu neuen öW+A-Einzonungen führen. Nachfolgend wird die Bedarfsbeurteilung von öW+A-Nutzungen vorgenommen.

2.2.1 Kantonaler Bedarf

Weil die Pavillons sowie die Turnhalle auf der Parzelle Nr. 1893 durch den Kanton genutzt wurden, zählte dieses Areal nicht zum Bedarf an öW+A-Zonen der Gemeinde Münchenstein. Zudem besteht gemäss Schreiben des Kantons (siehe Anhang 1) kein Bedarf für eine andere öW+A-Nutzung an diesem Standort.

2.2.2 Kommunaler Bedarf

Im Rahmen der Gesamtrevision der Siedlungsplanung (2017) wurde der Bedarfsnachweis dargelegt und aufgrund dessen die öW+A-Zonen festgelegt. Gegenüber diesem Bedarfsnachweis haben sich zwischenzeitlich keine Änderungen ergeben bzw. es besteht kein Bedarf an neuen bzw. andersweitigen öW+A-Zonen für kommunale Nutzungen.

Die anschliessend an die Gesamtrevision der Siedlungsplanung erstellte Schulraumplanung (Jahr 2021), das Sport- und Freizeitanlagenkonzept (Jahr 2021) und eine Freiraumanalyse (Jahr 2019) haben nochmals bestätigt, dass die Gemeinde Münchenstein kurz- bis mittelfristig bzw. innerhalb der aktuellen Planungsperiode keine zusätzlichen öW+A-Zonen benötigt. Nachfolgend werden die diesbezüglich wichtigen Erkenntnisse aus den erwähnten Planungen aufgeführt.

2.2.3 Schulraumplanung

Die aktuelle Schulraumplanung hat folgendes ergeben:

- a. mittelfristiger Bedarf (bis 10 Jahre) an 8 Klassenzimmern. Dies entspricht einem vollständigen Klassenzug 1. bis 6. Primarklasse mit Nebenräumen
- b. langfristige Reserve (> 15 Jahre) eines weiteren Klassenzuges

Fazit: Auf der verbleibenden freien Fläche der öW+A-Zone kann ein vollständiges Schulhaus (2 Klassenzüge mit Nebenräumen) situiert werden (siehe Beilage 4).

Diese Ausbaumöglichkeit verdoppelt das Schulraumangebot am Standort Loog. Der mittel- bis langfristige Bedarf an Schulraum der gesamten Gemeinde kann am Standort Loog abgedeckt werden. Damit ist die Gemeinde für die Zukunft gut gerüstet, insbesondere auch weil die anderen Schulstandorte ebenfalls Ausbaureserven ausweisen können (Lange Heid, Neue Welt und Löffelmatt).

2.2.4 Freiraumanalyse

Die Freiraumanalyse zeigt einen Gesamtüberblick über die im Jahre 2019 vorhandenen Freiräume der Gemeinde in Bezug auf Lage, Typ und Zustand. Dabei wurden 50 Freiräume in drei verschiedene Kategorien unterteilt: Spielplätze und Schulanlagen, Freizeit- und Sportanlagen und Orte der Ruhe und Begegnung. Mittels der Freiraumanalyse wurden Quartiere mit einer defizitären Freiraumversorgung sowie Potentialgebiete für zukünftige Freiraum-Projekte eruiert.

Auf dem durch die Umzonung nicht tangierten Teil der Parzelle Nr. 1893 befindet sich das Schulhaus Loog, dessen Freiraum als "in gutem Zustand" befunden wird. Der Schulaussenraum beherbergt einen Hartplatz mit Fussballtoren und Basketballkörben sowie eine Halfpipe zum Skateboard-Fahren. An der Ecke zwischen der Schulacker- und Eichenstrasse befindet sich ein Ort der Ruhe und Begegnung (Verweilort Schulackerstrasse/Eichenstrasse mit Sitzgelegenheiten und einem kleinen Brunnen).

Im gesamten Gemeindegebiet von Münchenstein wurden zehn grössere Potentialgebiete für zukünftige Freiraumentwicklungen ausgeschieden. Das Areal "Obere Loog" zählt nicht dazu.

2.2.5 Sport- und Freizeitanlagenkonzept

Die Freiraumanalyse diente als Grundlage für die Ausarbeitung des Sport- und Freizeitanlagenkonzepts.

"Das Sport- und Freizeitanlagenkonzept Münchenstein aus dem Jahr 2021 hat eine qualitativ hochwertige und abwechslungsreiche Entwicklung der entsprechenden Freiräume in Münchenstein zum Ziel und trägt der Entwicklungsstrategie der Gemeinde in Bezug auf das angestrebte Bevölkerungswachstum Rechnung. Im Zentrum steht eine Aufwertung der bestehenden Sport- und Freizeitanlagen, die den Bedürfnissen der jeweiligen Anspruchsgruppen gerecht wird" (Sport- und Freizeitanlagenkonzept, siehe Beilage 3).

Für die angestrebte Aufwertung der bestehenden Sport- und Freizeitanlagen und wo nötig deren Erneuerung werden keine zusätzlichen öW+A-Zonen benötigt.

2.3 **Interessensabwägung**

Mit der vorliegenden Mutation wird ein Teil der Parzelle Nr. 1893 aus der Zone für öffentliche Werke und Anlagen entlassen und neu der Wohnzone W3 sowie überlagernd der Zone Erhaltenswerte Grünflächen und Gehölz zugewiesen. Es handelt sich somit um eine Mutation der Zonenvorschriften Siedlung.

Die Genehmigung der heute rechtskräftigen Zonenvorschriften Siedlung durch den Regierungsrat erfolgte mit RRB Nr. 1083 am 15. August 2017 und liegt somit rund vier Jahre zurück. Bereits zum Zeitpunkt dieser Gesamtrevision der Zonenvorschriften Siedlung bestand seitens der Gemeinde die Planungsabsicht das Areal "Obere Loog" zur gegebenen Zeit einer Wohnnutzung zuzuführen. Darum steht die vorliegende Mutation nicht im Widerspruch zur Planbeständigkeit.

In den nachfolgenden Kapiteln erfolgt eine Ermittlung und Bewertung der Interessen in Hinblick auf die geplanten Neuzuweisungen der Parzelle Nr. 1893 (Teil). Die anschliessende Schlussbeurteilung wägt die dokumentierten Interessen im Zusammenhang mit dem Planungsvorhaben gegeneinander ab und stellt das Fazit der Interessensabwägung dar.

2.3.1 Ermittlung der Interessen

Im Zusammenhang mit der übergeordneten Gesetzgebung resp. den übergeordneten Raumplanungsinstrumenten bestehen für das Areal folgende Interessen:

- Haushälterische Bodennutzung bzw. Siedlungsentwicklung nach innen (Verdichtung, Überbauung von Baulücken, Nutzung von unternutzten bzw. nicht genutzten Arealen) (→ RPG, KRIP BL)
- Zweckmässige Anordnung von Wohn- und Arbeitsgebieten sowie Planung an Orten, welche mit dem öffentlichen Verkehr angemessen erschlossen sind (→ RPG)
- Siedlungen sollen viele Grünflächen und Bäume enthalten (→ RPG)
- Grünraumvernetzung und ökologischer Ausgleich (→ NLG BL)
- Nutzung des Areals (→ Eigentümerschaft Parzelle Nr. 1893)
- Beständigkeit von Nutzungsplänen (→ RPG)

2.3.2 Bewertung der Interessen

Haushälterische Bodennutzung bzw. Siedlungsentwicklung nach innen (Verdichtung, Überbauung von Baulücken, Nutzung von unternutzten bzw. nicht genutzten Arealen)
(→ RPG, KRIP BL)

Mit der Teilrevision des RPG im Jahr 2014 wurden verschiedene Grundsätze darin verankert. Das bisherige Planungsziel der haushälterischen Bodennutzung wurde ergänzt durch die Verpflichtung von Bund, Kanton und Gemeinden, die Siedlungsentwicklung unter Berücksichtigung einer angemessenen Wohnqualität nach innen zu lenken (Art. 1 Abs. 2 lit. a^{bis}), um kompakte Siedlungen zu schaffen (Art 1. Abs 2 lit. b).

Einer haushälterischen Bodennutzung bzw. der Siedlungsentwicklung nach innen kommt folglich sowohl im eidgenössischen Raumplanungsgesetz wie auch im kantonalen Richtplan eine hohe Bedeutung zu. Die Siedlungsentwicklung nach innen sowie die Schaffung von kompakten Siedlungen sind im eidgenössischen Raumplanungsgesetz (RPG) konkret als Ziele der raumplanerischen Massnahmen von Bund, Kantonen und Gemeinden aufgeführt. Die Planungsgrundsätze im RPG spezifizieren, dass im Zusammenhang mit der Siedlungsentwicklung insbesondere Massnahmen zur besseren Nutzung von brachliegenden oder ungenügend genutzten Flächen in Bauzonen sowie Möglichkeiten zur Verdichtung der Siedlungsfläche geschaffen werden sollen.

Der Auftrag zur Siedlungsentwicklung nach innen wird im kantonalen Richtplan in der Konsequenz als Planungsgrundsatz von kantonalem Interesse aufgeführt (vgl. Objektblatt S 2.1). Die Siedlungsentwicklung nach innen sowie eine haushälterische Bodennutzung stellen damit ein gut dokumentiertes Interesse von nationaler und kantonaler Bedeutung dar.

Im Raumkonzept Baselland werden sämtliche Gemeinden des Handlungsraums Birstal dem Raumtyp des inneren Korridors zugewiesen. Das Entwicklungsziel für die Gemeinden des inneren Korridors lautet:

"In den Verdichtungsräumen ist stadtnahes Wohnen mit kurzen Wegen möglich. Das Raumkonzept zielt darauf ab, das Bevölkerungs- und Beschäftigtenwachstum verstärkt in diese Räume zu lenken. Damit verbunden sind das Ziel und zugleich die Herausforderung, durch Siedlungsverdichtung und -erneuerung das Geschossflä-

chenangebot zu erweitern und mit hohen Siedlungs- und Freiraumqualitäten aufzuwerten. In den inneren Korridoren liegen auch die strategischen Arbeitszonen mit den bedeutendsten Umnutzungs- und Erweiterungspotenzialen." (vgl. Richtplantext S. 19)

Der kantonale Richtplan formuliert somit insbesondere an die Gemeinden des inneren Korridors einen klaren Auftrag zur Siedlungsverdichtung und -erneuerung.



Abbildung 6 Auszug Karte Raumkonzept Baselland (Quelle: Kantonaler Richtplan BL)

Nach dem Rückbau der Schulpavillons im Herbst 2020 befindet sich eine grössere ungenutzte Bau- gebietsfläche im westlichen Teil der Parzelle Nr. 1893, welche sich zusätzlich vergrössern wird, wenn die Turnhalle nicht mehr benötigt wird. Der Planungssperimeter auf der Parzelle Nr. 1893 befindet sich mitten im gut erschlossenen Siedlungsgebiet. Zudem wird mit der in direkter Nachbarschaft liegenden Schule Loog insbesondere für Familien ein interessanter Wohnstandort geschaffen.

Mit der Zuweisung der Parzelle (Teil) zur Wohnzone W3 kann das Nutzungspotenzial des Areal für eine Wohnnutzung aktiviert werden. Für die Freiraumqualität und zur Sicherung der Bestockung so wie als Freiraumzäsur und Übergang wird ein 5 m breiter Grünstreifen entlang der Parzellengrenze hin zu den Einfamilienhäusern der überlagernden Zone erhaltenswerte Grünflächen und Gehölze zugewiesen. Durch die Einrichtung dieses Grünstreifens mittels § 40 ZRS (erhaltenswerte Grünflächen und Gehölze) müssen neue bewilligungspflichtige Bauten einen Abstand von 3.0 m einhalten. Somit wird praktisch ein Grünstreifen von mind. 11.0 m sichergestellt.

Zweckmässige Anordnung von Wohn- und Arbeitsgebieten sowie Planung an Orten, welche mit dem öffentlichen Verkehr angemessen erschlossen sind (→ RPG)

Aufgrund der Lage des Areal Obere Loog inmitten des Wohnquartiers und in nächster Nähe von öffentlichen Infrastrukturen wie Schul- und Sportanlagen bietet sich eine Teilumnutzung der Parzelle Nr. 1893 zu Wohnnutzung an. Das Wohngebiet, welches direkt an das Areal angrenzt, ist der Wohnzone W2 zugewiesen. Im Sinne der Verdichtung wird eine Wohnzone W3 für die Parzelle Nr. 1893 (Teil) als angemessen erachtet. Zudem wird mit dem Grünstreifen mittels §40 ZRS ein grösserer Abstand zur bestehenden W2-Bebauung im Westen hergestellt. Mit nur einem Geschoss mehr gegenüber der umgebenden Wohnzone W2 ist damit dennoch eine gute Einordnung in die bauliche Umgebung gewährleistet.

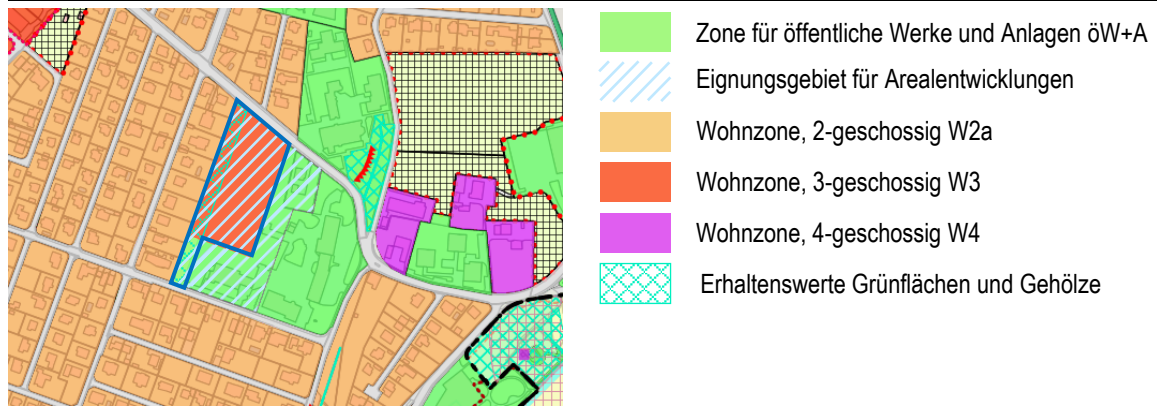


Abbildung 7 Einordnung Bebauungsstruktur W3 in die bauliche Umgebung, Mutationsperimeter; blaue Umrandung

Eine angemessene Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr ist unter anderem gewährleistet durch die sich nördlich des Planungsgebiets in unmittelbarer Nähe befindliche Bushaltestelle "Florastrasse". Diese wird durch die Buslinie Nr. 58 täglich im 30 Minuten-Takt bedient und bietet Anbindung in Richtung Bahnhof Münchenstein und – via das Einkaufszentrum Gartenstadt – an die Klinik Birshof. Das ÖV-Angebot der Haltestelle "Florastrasse" sowie die Parzelle Nr. 1893 entsprechen der Güteklasse B und somit weist der Mutationsperimeter eine gute ÖV-Erschliessung auf.

In 250 m bzw. 400 m Entfernung befinden sich zudem die Haltestellen "Loogstrasse" und "Gartenstadt" welche von den Tramlinie Nr. 11, E11 werktags im 7.5 Minuten-Takt (E11 nur zu Hauptverkehrszeiten) und auch der Buslinie Nr. 58 bedient werden. Die Tramlinien Nr. 11 und E11 verbinden Münchenstein mit der Basler Innenstadt.

Für die südliche fussläufige Erschliessung der neuen Wohnzone und um die direkte Verbindung zum Einkaufszentrum Stöckacker zu verkürzen kann von der Schulackerstrasse her, östlich parallel entlang des Grünstreifens, ein Fussweg angelegt werden. Diese Wegverbindung würde somit ausserhalb des Mutationsperimeters in der öW+A-Zone zu liegen kommen. In dieser Zone ist das Erstellen eines Gehweges möglich und verstösst nicht gegen die Zonenvorschriften.

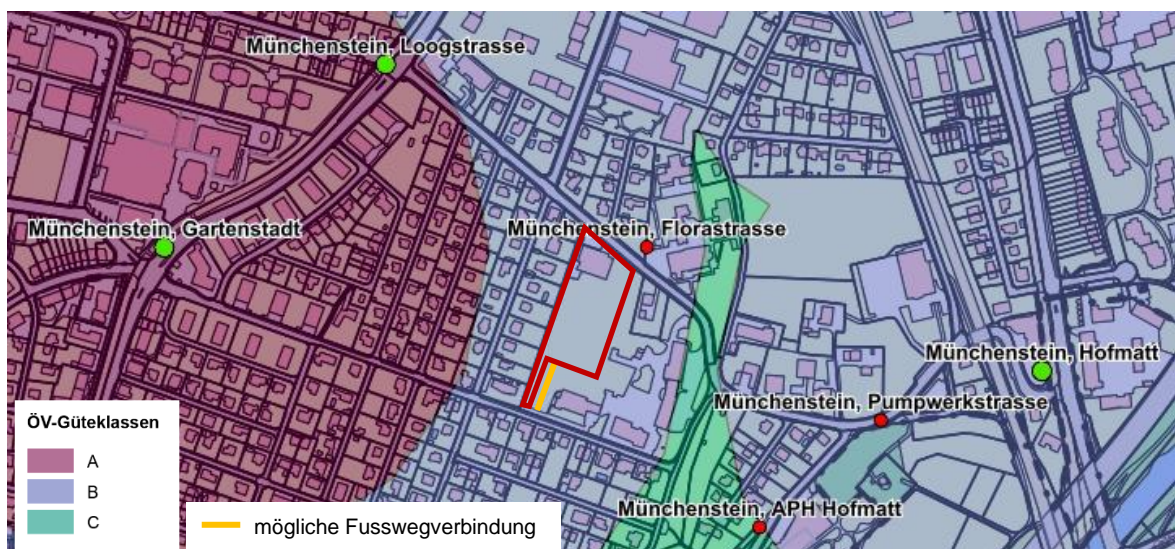


Abbildung 8 Güteklassen des öffentlichen Verkehrs in Münchenstein (Quelle: GeoView BL)

Siedlungen sollen viele Grünflächen und Bäume enthalten (→ RPG)

Grünraumvernetzung und ökologischer Ausgleich (→ NLG BL)

Heute ist beidseitig entlang der Parzellengrenze zu den Einfamilienhäusern im Westen der Parzelle teilweise eine Bestockung mit Sträuchern und Bäumen vorhanden. Diese soll erhalten und geschützt werden. Dieses Ziel wird auf der Parzelle Nr. 1893 mittels einer 5 m breiten zur Grundnutzung überlagernde Signatur (§40 ZRS, erhaltenswerte Grünflächen und Gehölze) sichergestellt. Dieser Grünstreifen fördert die Biodiversität und Grünraumvernetzung im Quartier, indem eine ununterbrochene Grünstruktur von 180 m Länge entsteht. Durch die Einrichtung eines Grünstreifens mittels § 40 ZRS (erhaltenswerte Grünflächen und Gehölze) müssen neue bewilligungspflichtige Bauten beidseits einen Abstand von 3.0 m einhalten. Somit wird praktisch ein Grünkorridor von mind. 11.0 m sichergestellt.

Weiter dient dieser Grünstreifen auch zur Abgrenzung gegenüber dem bestehenden Wohnquartier, welches in der Zone W2a liegt. Die dortigen Gärten ergänzen die ökologische Wirkung der Grünraumvernetzung.

Für die Parzelle Nr. 1893 ist ein Bestandesplan des Baumbestands aus dem Jahr 2020 vorhanden. Dieser beinhaltet die Situation inkl. der Pavillonbauten, macht aber keine Aussage zum qualitativen Zustand der Bäume. Mit dem Abbruch der Pavillons sind bereits Bäume weggefallen, welche nahe an den Bauten gewachsen sind. Darum stellt der Bestandesplan keine aktuelle Grundlage dar. Daher wird auf einen rechtsverbindlichen Eintrag im Zonenplan verzichtet. Stattdessen wird ein Teil des Baumbestandes mittels eines Grünstreifens mit der überlagernden Signatur "Erhaltenswerte Grünflächen und Gehölze" gesichert und künftig grosszügig ergänzt. In diesem Streifen wurden gemäss des Pflegekonzepts im Februar 2022 die ersten zwölf Kleinobstbäume gepflanzt (siehe Kapitel 2.1.2). Diese Obstbäume (Malus Topaz und Galiwa sowie Prunus kordia und regina) sind pflegeleicht und wenig krankheitsanfällig. Zudem haben sie in Münchenstein Tradition, da sie für die Bevölkerung erlebbar und nutzbar sind und einen hohen ökologischen Wert aufweisen.

Nutzung des Areals (→ Eigentümerschaft Parzelle Nr. 1893 (Teil), Gemeinde)

Die Gemeinde Münchenstein als Eigentümerin der Parzelle Nr. 1893 hat ein Interesse daran, dass das Areal einer dem Standort entsprechenden neuen baulichen Nutzung zugeführt werden kann. Deshalb möchte die Gemeinde die Parzelle Nr. 1893 (Teil), welche sich mitten in einem Wohnquartier befindet, weitestgehend einer Wohnzone zuweisen. Um dem Aspekt des haushälterischen Umgangs mit dem Boden, dem Anspruch der Innenverdichtung, aber auch der Einfügung in das umgebende Quartier gerecht zu werden, eignet sich eine Wohnzone W3 besonders.

Beständigkeit von Nutzungsplänen (→ RPG)

Die Ziele der Raumplanung und der Nutzungsplanung im Besonderen lassen sich nur erreichen, wenn den entsprechenden Planungsinstrumenten eine gewisse Beständigkeit eigen ist² (= Grundsatz der Planbeständigkeit).

² Hänni, Peter (2016): Planungs-, Bau- und besonderes Umweltschutzrecht. 6. Auflage. Stämpfli Verlag, Bern.

Für die Beurteilung der Planbeständigkeit wurde durch die Gemeinde eine Vorabklärung beim Amt für Raumplanung vorgenommen (siehe Kapitel 5.3 sowie Anhang 1). Aufgrund dessen wird kein Verstoß zur Planbeständigkeit gesehen.

2.3.3 Prüfung von Alternativen

Aufgrund der Ausgangslage mit dem Wegfall der kantonalen Nutzung und dem nicht vorhandenen Bedarf an einer kommunalen öW+A-Nutzung handelt es sich um eine arealbezogene Planungsmassnahme. Eine Prüfung anderer Standorte ist somit hierfür nicht erforderlich.

Mit dem Wegfall der öW+A-Nutzung stellt sich die Frage nach der künftigen Nutzung des Areals. Aufgrund der Lage im Siedlungsgebiet in hierfür attraktiver Lage ist eine Umzonung in eine Wohnzone für die Siedlungsentwicklung aus raumplanerischer Sicht die naheliegende und auch zweckmässige Planungsmassnahme. An diesem Standort eine andere Nutzung als Wohnen (z.B. eine gewerbliche Nutzung) zu etablieren, ist aus verschiedenen Gründen als nicht zweckmässig zu beurteilen.

2.3.4 Schlussbeurteilung

Im Zusammenhang mit der vorliegenden Mutation wurden 6 verschiedene Interessensfelder ausgemacht, welche durch die geplante Zuweisung der Parzelle Nr. 1893 (Teil) zur Wohnzone W3 tangiert werden. Drei dieser Interessensfelder (Siedlungsentwicklung nach innen / zweckmässige Anordnung Wohnnutzung und angemessene ÖV-Erschliessung / Nutzung des Areals) sprechen unmittelbar dafür, die Parzelle Nr. 1893 durch die vorliegende Mutation einer neuen baulichen Nutzung zuzuführen. Auch die weiteren Interessensfelder Grünraumversorgung / ökologischer Ausgleich sind positiv zu bewerten. Es wird zwar durch eine Bebauung des Areals Grünfläche verloren gehen, allerdings gilt es zu beachten, dass diese erst durch den Abbruch der Pavillons mit ihren versiegelten Flächen entstanden ist. Somit ist im Vergleich zum vorherigen Zustand eine Verbesserung der Grünflächen und Grünstrukturen zu erwarten. Zudem wird durch die vorliegende Mutation ein 5 m breiter und ca. 180 m langer Grünstreifen planungsrechtlich mit der Signatur Erhaltenswerte Grünflächen und Gehölze gesichert und dadurch langfristig vor einer möglichen Bebauung bewahrt. Gemäss Vorabklärungen beim Amt für Raumplanung ergibt sich mit der geplanten Mutation auch kein Verstoß gegen die Planbeständigkeit.

Die vorliegende Mutation erlaubt die Neunutzung der Parzelle Nr. 1893 (Teil) mit einer dichteren, jedoch typologisch in die umliegende Bebauungsstruktur eingepassten Bebauung. Die obenstehenden Beurteilungen der Interessenabwägung zeigen, dass eine Neunutzung des Areals im Einklang mit verschiedenen öffentlichen Interessen sowohl auf Kantons- wie auch auf und Bundesebene steht.

Die verlangte Dichte gemäss kantonalem Richtplan kann gut erreicht werden (siehe Kapitel 3.1). Durch die Umzonung kann das Wohnraumangebot der Gemeinde Münchenstein erweitert werden. Für den Standort "Obere Loog" eignet sich besonders gut die Zielgruppe Familienwohnen, welche mit Wohnungen für Einzelhaushalte jeden Alters ergänzt werden kann.

3 Zwischennutzung "Oberer Loog"

Mit dem Abbruch der Pavillons auf dem Areal Oberer Loog im Jahre 2020 entstand eine grosse Freifläche. Als Auflage der Gemeinde musste der Kanton auf der freigewordenen Fläche eine Wiese ansäen. Parallel zu diesen Vorgängen hat die Bauverwaltung die Planung für die zukünftige bauliche Nutzung des Areals gestartet. Zusätzlich wurden die Möglichkeiten für eine Zwischennutzung eruiert mit dem Ziel, die Fläche ab 2022 mit einer zeitlich beschränkten Nutzung zu bespielen. Mitte Januar 2022 wurde die Gemeindeverwaltung vom Gemeinderat beauftragt, die bisherigen Überlegungen weiterzuführen und dem Gemeinderat einen Konzeptvorschlag betreffend Zwischennutzung zur Beurteilung vorzulegen.

Anfang Februar 2022 konnte mit der Pflanzung einer Baumreihe im Westen des Areals bereits eine erste langfristige Nutzung realisiert werden. Die Baumreihe markiert den Auftakt zur Schaffung eines Naturkorridors, der sukzessive ausgestaltet werden soll.

Das Konzept zur Zwischennutzung "Oberer Loog" (siehe Anhang 5) ist nicht als Ergänzung des Schulstandorts Loog zu verstehen, sondern als Zwischennutzung für die Einwohnerinnen und Einwohner Münchensteins. Übergeordnetes Ziel ist die temporäre Bespielung der Oberen Loog mit festen Installationen und situativen Interventionen. Das Angebot soll in erster Linie Kinder, Jugendliche und Familien aus Münchenstein ansprechen und möglichst divers ausgestaltet sein.

3.1 Zeitplan Zwischennutzung und Umzonung Teil Parzelle Nr. 1893

Die Umsetzung der Zwischennutzung wird von Juni bis September 2022 stattfinden. Das Areal "Oberer Loog" soll danach ab Herbst 2022 bis spätestens 2025 für die Zwischennutzung zur Verfügung stehen. Je nach Zeitpunkt der erfolgten Umzonung der Teil Parzelle Nr. 1893 und der Baureife der ausgearbeiteten Wohnprojekte, muss die Zwischennutzung jedoch vor 2025 beendet werden, um eine Bebauung nicht unnötig zu verzögern.

4 Planerische Rahmenbedingungen

Die Berücksichtigung der gesetzlichen und planerischen Rahmenbedingungen wird nachfolgend in tabellarischer Form dargelegt.

4.1 Übergeordnete Planungsgrundlagen

Themenbereich / Sachverhalt	Relevanz / Berücksichtigung durch Mutation
Planungsgrundsätze gemäss RPG	Die Planungsgrundsätze gemäss § Art. 3 Abs. 3 RPG werden durch die Mutation eingehalten resp. umgesetzt.
Anforderungen an Bauzonen gemäss RPG	Die Parzelle Nr. 1893 gehört bereits zur Bauzone und befindet sich innerhalb des Siedlungsgebiets bzw. ist bereits einer baulichen Nutzung zugewiesen. Die Anforderungsbeurteilung für neue Bauzonen nach Art. 15 RPG kommt somit nicht zum Tragen.
Kantonaler Richtplan	<p>Im kantonalen Richtplan sind für das Gebiet der Parzelle Nr. 1893 keine spezifischen Festlegungen enthalten.</p> <p>Jedoch gelten für die Ausscheidung neuer Wohnbauzonen gemäss Objektblatt S 2.1 (Siedlungsentwicklung nach innen) zwei entscheidende Rahmenbedingungen:</p> <p>Vorgaben Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (WMZ) Mit einer WMZ-Auslastung in der Gemeinde Münchenstein von > 105 % ist die Vorgabe für eine Umzonung mit einer WMZ-Auslastung von > 95 % erfüllt.</p> <p>Vorgabe zu AZ-Äquivalent Mit der Umzonung in die Wohnzone W3 wird eine Ausnützungsziffer von rund 90 % erreicht (BZ = 25 %, 3 Vollgeschosse, Nutzung Dachgeschoss zu 2/3 des Vollgeschosses). Damit wird der Zielwert eines AZ-Äquivalents von 80 % erreicht.</p> <p>Zudem ist das Objektblatt S 1.2 (Bauzonen), welches unter anderem die Umzonung (Transformation) von öW+A Zonen in WMZ beinhaltet, zu beachten.</p> <p>Hohe städtebauliche Qualität Die Gemeinde beabsichtigt, das Areal Obere Loog im Baurecht abzugeben. Im Rahmen dessen wird es eine Ausschreibung geben, in welcher die Gemeinde Anforderungen an die städtebauliche Qualität stellen wird/kann. Diese Qualität muss danach im Baugesuch nachgewiesen werden.</p> <p>Erwartete Verkehrsaufkommen Das durch die Bebauung der neuen Wohnzone W3 erzeugte zusätzliche Verkehrsaufkommen wird sich in einem quartiersüblichen Rahmen befinden. Durch die geringe Grösse (ca. 7'500 m²) und die gute ÖV-Erschliessung des Areals (direkt bei Bushaltestelle "Florastrasse") wird kein grosser Mehrverkehr erzeugt. Der Verkehr wird zudem direkt über die Hauptsammelstrasse Loogstrasse auf das übergeordnete Verkehrsnetz geführt und nicht über kleine Quartiersstrassen.</p> <p>Die Verfügbarkeit sowie die zeitgerechte Überbauung Die Turnhalle in der nordwestlichen Ecke des Areals wird noch bis 2025 Bestand haben (vertraglich geregelt). Die Ausschreibung und der Pla-</p>

	nungsprozess können jedoch bereits vorher erfolgen. Mit einem entsprechenden Konzept kann sogar noch vor 2025 eine etappierte Bebauung erfolgen.
--	--

4.2 Verkehr und Infrastrukturen

Themenbereich / Sachverhalt	Relevanz / Berücksichtigung durch Mutation
Anschluss an das Weg- und Strassennetz	Die gemäss Strassennetzplan vorgesehene Erschliessung des Areals wird durch die vorliegende Mutation nicht beeinträchtigt und erfolgt über die Loogstrasse. Die strassenverkehrsmässige Anbindung erfolgt dabei über die Loogstrasse. Die Loogstrasse ist eine Sammelstrasse, welche zudem einen Abschnitt der siedlungsinternen Querverbindung darstellt (Bottmingerstrasse – Loogstrasse), welche die Reinacherstrasse mit der Emil Frey-Strasse und der Baselstrasse verbindet. Um das Areal von der südlichen Schulackerstrasse fussläufig zu erschliessen, kann parallel entlang des Grünstreifens ein Fussweg angelegt werden (siehe Kapitel 2.3.2).
Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr	Durch die unmittelbar nördlich an die Parzelle Nr. 1893 angrenzende Bushaltestelle "Florastrasse" ist eine angemessene Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr gewährleistet. Das Areal "Obere Loog" selbst wird der ÖV-Gütekategorie B zugewiesen (siehe Kapitel 2.3.2).
Auswirkungen Verkehr	Eine Bebauung des Areals gemäss Zone W3 generiert gegenüber der bisherigen Nutzung ein zusätzliches Verkehrsaufkommen. Mit dem vorhandenen Strassenausbau, dem Temporegime und der Netzfunktion der Loogstrasse ist davon auszugehen, dass der zusätzliche Verkehr problemlos aufgenommen werden kann. Feststellbare Auswirkungen auf die übergeordneten Verkehrsträger des Kantons (Strassen/Knoten) sind nicht zu erwarten. Darüber hinaus prüft die Gemeinde, ob das Temporegime der Loogstrasse von heute 50 km/h auf 30 km/h gesenkt werden soll. Diese Prüfung erfolgt im Rahmen der Prüfung aller T50-Strassen. Für die Temporeduktion an der Loogstrasse spricht die Ausweitung der Primarschulnutzung mit dessen einhergehenden Intensivierung der Fussgängerbeziehungen.

4.3 Kulturgüter und Naturwerte

Themenbereich / Sachverhalt	Relevanz / Berücksichtigung durch Mutation
Archäologie	Gemäss § 8 des Gesetzes über den Schutz und die Erforschung von archäologischen Stätten und Objekten (Archäologiegesezt) sind Kanton und Gemeinde zum Erlass von Schutzzonen im Rahmen der Nutzungsplanung zur Erhaltung der ortsfesten archäologischen Schutzobjekte verpflichtet. Der östliche Teil der Parzelle Nr. 1893 befindet sich in einer solchen archäologischen Schutzzone. Auf das Planungsgebiet entfällt davon aber nur ein sehr kleiner Teil.
Denkmal- und Ortsbildpflege	Keine geschützten Kulturobjekte / schützenswerten Gebäude im Planungsgebiet bzw. dessen Umfeld vorhanden.

Natur und Landschaft	Keine geschützten / inventarisierten Naturobjekte im Planungsgebiet vorhanden.
----------------------	--

4.4 Umweltschutz

Themenbereich / Sachverhalt	Relevanz / Berücksichtigung durch Mutation
Altlasten	Keine belasteten Standorte im Planungsgebiet vorhanden.
Grundwasserschutz	Das Planungsgebiet liegt innerhalb des Gewässerschutzbereichs A _u . Der mittlere Grundwasserspiegel liegt im Planungsgebiet ca. 20 m unter Terrainniveau und wird durch allfällige unterirdische Bauten nicht tangiert.
Lärmschutz	Die rechtskräftige Zuweisung zur Lärm-Empfindlichkeitsstufe ES II wird beibehalten. Die Einhaltung der damit einhergehenden Grenzwerte ist im Rahmen des Baugesuchsverfahrens nachzuweisen. Da im Umfeld keine massgebliche Lärmvorbelastung existiert, ist die Einhaltung der Grenzwerte unproblematisch.
Nicht-ionisierende Strahlung	Die Feldstärke der nicht-ionisierenden Strahlung beträgt im Planungsgebiet ca. 0.1– 0.2 V/m und ist somit unbedenklich (siehe NIS-Immissionskataster 2019).
Vernetzung und ökologischer Ausgleich	Die Vernetzung und der ökologische Ausgleich werden durch eine Bebauung der Parzelle Nr. 1983 (Teil) im Vergleich zur heutigen Situation nicht verschlechtert. Mit der Einführung eines Grünstreifens (erhaltenswerte Grünflächen und Gehölze) werden die Voraussetzungen betreffend Vernetzung und ökologischem Ausgleich langfristig sichergestellt. Innerhalb des Grünstreifens wurde und wird der Baumbestand grosszügig ergänzt (siehe Kapitel 2.3.2).
Umweltverträglichkeitsprüfung	Für das Planungsgebiet muss aufgrund der Nutzungen keine Umweltverträglichkeitsprüfung durchgeführt werden (Schwellenwert 500 Parkplätze wird nicht erreicht).
Energie	Der vorhandene Wärmeverbund "Loog" der Primeo, welcher u.a. das bestehende Schulhaus ³ und die Gemeindeverwaltung erschliesst, kann so erweitert werden, dass die neuen Gebäude ebenfalls nachhaltig mit Wärme versorgt werden können.

4.5 Sicherheit

Themenbereich / Sachverhalt	Relevanz / Berücksichtigung durch Mutation
Naturgefahren	Das Planungsgebiet liegt nicht im Einflussbereich von Naturgefahren.
Störfallvorsorge	Das Planungsgebiet liegt ausserhalb des Konsultationsbereichs der raumplanerischen Störfallvorsorge. Zudem existieren im Umfeld zum Areal auch keine störfallrelevanten Betriebe.

³ Das bestehende Schulhaus Loog dient sogar als Betriebsstandort für eine Heizanlage des Verbunds (Blockheizkraftwerk).

5 Auswirkungen auf Planungen von Kanton und Gemeinde

5.1 Richtplanung Kanton

Die aus der kantonalen Richtplanung hervorgehenden Rahmenbedingungen für die Umzonung werden eingehalten. Die Teilmutation der Parzelle Nr. 1893 hat keinen Einfluss auf die kantonale Richtplanung.

5.2 Zonenvorschriften Siedlung

Mit der Entlassung der Parzelle Nr. 1893 (Teil) aus der Zone für öffentliche Werke und Anlagen wird für diese neu die Wohnzone W3 gemäss Zonenvorschriften Siedlung der Gemeinde Münchenstein festgelegt. Die gesamte Parzelle Nr. 1893 gehört somit weiterhin zum Perimeter der Rahmennutzungsplanung und es gelten die Nutzungs- und Bebauungsvorschriften des Zonenreglements Siedlung der Gemeinde Münchenstein.

5.3 Erschliessungsplanung

Die Erschliessung des Areals geht aus den Festlegungen des kommunalen Strassennetzplans der Gemeinde Münchenstein hervor bzw. die Erschliessung des Areals kann dementsprechend erfolgen.

5.4 Bau- und Strassenlinienplanung

Die Bau- und Strassenlinienplanung wird von der Mutation nicht tangiert.

5.5 Infrastrukturplanung

Das Areal liegt innerhalb des Siedlungsgebiets und ist erschlossen. Damit muss für die Nutzung des Areals seitens Gemeinde auch keine Werkleitungerschliessung vorgenommen werden.

6 Planungsverfahren

6.1 Beteiligte

An der Planung bzw. dem Planungsverfahren beteiligte Akteure:

Planungsbehörde	Gemeinde Münchenstein (Bauverwaltung / Kommissionen / Gemeinderat)
Eigentümerschaft	Gemeinde Münchenstein
Öffentlichkeit	Bevölkerung (im Rahmen des Mitwirkungsverfahrens) Stimmberechtigte (im Rahmen der Beschlussfassung GV) Planungsbetroffene (im Rahmen des Auflageverfahrens)
Kanton Basel-Landschaft	Amt für Raumplanung sowie weitere kantonale Fachstellen (Vorprüfung) Regierungsrat (Genehmigungsbehörde)
Bearbeitung	Stierli + Ruggli Ingenieure + Raumplaner AG, 4415 Lausen

6.2 Planungsablauf

Die Teilmutation der Parzelle Nr. 1893 entspricht dem Verfahren über die Aufstellung von Zonenvorschriften (§ 31 RBG). Folglich ist für die vorliegende Mutation ebenfalls ein Planungsverfahren gemäss § 31 RBG notwendig.

Die wichtigsten Schritte des Planungsverfahrens sind untenstehend aufgeführt. Details zu den einzelnen Verfahrensschritten ab der öffentlichen Mitwirkung sind im vorliegenden Planungsbericht erläutert.

Entscheid Gemeinderat Zonenzuweisung Parzelle Nr. 1893 (Teil)	20. April 2021
Bauausschuss	14. Dezember 2021
Freigabe Mutation durch Gemeinderat für Eingabe in kantonale Vorprüfung	18. Januar 2022
Mitteilung Ergebnisse aus der kantonalen Vorprüfung	3. Mai 2022
Freigabe Mutation durch Gemeinderat für die Durchführung des öffentlichen Mitwirkungsverfahrens	14. Juni 2022
Durchführung des öffentlichen Mitwirkungsverfahrens	30. Juni 2022 - 2. September 2022
Beschlussfassung Gemeinderat
Beschlussfassung Gemeindeversammlung
Referendumsfrist
Planaufgabe

6.3 Vorabklärung Kanton

Im Zusammenhang mit der Fragestellung der Planbeständigkeit wurde für diese beabsichtigte Mutation seitens der Gemeinde eine schriftliche Vorabklärung beim Amt für Raumplanung vorgenommen.

Im Antwortschreiben des Amtes für Raumplanung vom 15. Juli 2021 wurde aufgeführt, dass der im Zonenplan Siedlung enthaltene Eintrag für das Areal als Eignungsgebiet für Arealentwicklung und

die dazugehörenden Erläuterungen im Planungsbericht zur Gesamtrevision der Zonenvorschriften Siedlung aus Sicht des Amtes keinen Widerspruch zur Planbeständigkeit bilden (siehe Anhang 1).

6.4 Bauausschuss

Der Bauausschuss der Gemeinde Münchenstein nahm am 14. Dezember 2021 Stellung zum Entwurf der Mutation Teil Parzelle Nr. 1893. Der Planungsvorschlag mit der Einrichtung einer Wohnzone und einer Grünfläche wird unterstützt. Der geplante Grünstreifen soll aber nicht als Signatur "Grünzone", sondern mittels überlagernder Signatur "Erhaltenswerte Grünflächen und Gehölze" eingerichtet werden. Zudem soll die Signatur "Eignungsgebiet für Arealentwicklungen" erhalten bleiben. Im Planungsbericht ist orientierend abzubilden, dass parallel zum Grünstreifen ein Fussweg zur südlichen Erschliessung der neuen Wohnzone angelegt werden kann (siehe Anhang 3).

6.5 Ergebnisse kantonale Vorprüfung

Der Gemeinderat hat die Mutation der Teilparzelle Nr. 1893 am 18. Januar 2022 zur kantonalen Vorprüfung frei gegeben. Mit Schreiben vom 3. Mai 2022 hat das Amt für Raumplanung die Ergebnisse der kantonalen Vorprüfung dem Gemeinderat mitgeteilt.

Die zwingenden Vorgaben zu Plan und Reglement wurden, bis auf die Vorgabe zu den schützenswerten Bäumen, berücksichtigt. Im Planungsbericht wurde beschrieben, warum auf die Vorgabe der schützenswerten Bäume nicht eingegangen wird (siehe Kapitel 2.3.2, Seite 11). Zudem wurde der Planungsbericht mit allen geforderten Erläuterungen ergänzt.

Auf eine separate Auflistung bzw. Darlegung des Umgangs mit den Vorprüfungsergebnissen wird daher verzichtet.

6.6 Mitwirkungsverfahren

..... wird nach Verfahrensabschluss ergänzt

6.7 Beschlussfassung

..... wird nach Verfahrensabschluss ergänzt

6.8 Auflageverfahren

..... wird nach Verfahrensabschluss ergänzt

7 Genehmigungsantrag

..... erfolgt mit der Endfassung des Planungsberichtes.

Anhang 1 Ergebnis Vorabklärung, Antwortschreiben Amt für Raumplanung, 15. Juli 2021



Basel-Stadt
Basel-Landschaft
Basel-Stadt
Basel-Landschaft

dass die Ausscheidung einer ÖWA-Zone mit dieser Zweckbestimmung nach erfolgter Umzonung in der nächsten Planungsperiode nicht mehr möglich ist.
Im Planungsbericht ist der sich veränderte Bedarf an der ÖWA-Zone darzulegen. Im Weiteren ist mit der angedachten Umzonung sicherzustellen, dass das Areal dicht überbaut wird respektive ein Ausnutzungsäquivalent von mindestens 0.8 aufweist.

Im Übrigen verweisen wir auf die «[Kantonalen Rahmenbedingungen Siedlung](#)»¹, die ebenfalls zu berücksichtigen sind.

Wir hoffen, dass Ihnen unsere Stellungnahme für die Weiterbearbeitung von Nutzen ist. Sollten sich noch Fragen ergeben, sind wir selbstverständlich gerne bereit, diese mit Ihnen zu besprechen.

Freundliche Grüsse

Philippe Pfister



Abteilung Ortsplanung
Philippe Pfister
Kontoplaner
Kreuzbodenweg 2
4410 Liestal
T 061 552 59 34
philippe.pfister@bl.ch
www.ar.p.bl.ch

Bau- und Umweltschutzdirektion, Rheinstrasse 29, 4410 Liestal
Gemeindeverwaltung Münchenstein
z.H. Herrn Andreas Berger
Schulackerstrasse 4
4142 Münchenstein

Liestal, 15. Juli 2021
BUD/ARP//e

Planungsabsichten «Obere Loog», Formelle Anfrage Reduktion OeWA-Zone Kantonale Vorabklärung

Sehr geehrte Damen und Herren, lieber Andreas

Mit Brief vom 17. Juni 2021 haben Sie sich bei uns erkundigt, ob wir Ihre Absicht einer Umzonung eines Teils des Areals «Obere Loog» von der rechtskräftigen Zone für öffentliche Werke und Anlagen (OeWA) mit der Zweckbestimmung «Schule, Kultur, Sport, Freizeit, Gemeindeverwaltung» in eine Wohnzone (W3/W4) unterstützen können und ob allfällige Probleme hinsichtlich der Planbeständigkeit zu erwarten sind resp. ob weitere Rahmenbedingungen bestehen.

Für Ihre Anfrage danken wir Ihnen. Unsere Abklärungen haben zu folgendem Ergebnis geführt:

Wie in Kapitel 6.14 des Planungsberichts zur Gesamtrevision der Zonenvorschriften Siedlung (RRB Nr. 1083 vom 8. August 2017) beschrieben, hat die Gemeinde für das Areal «Obere Loog» (im Planungsbericht «Schulackerareal» genannt) ein «Entwicklungspotential für eine künftige Wohnnutzung in attraktiver Umgebung» festgestellt. Entsprechend wurde das Areal im Zonenplan Siedlung orientierend als Eignungsgebiet für Arealentwicklungen dargestellt. Aus diesem Grund und basierend auf Ihren Erläuterungen, weshalb zum Zeitpunkt der Gesamtrevision der Zonenvorschriften Siedlung noch nicht über eine Nutzungsänderung befunden werden konnte, erkennen wir, dass die Planungsabsicht der Gemeinde, dieses Areal zur gegebenen Zeit einer Wohnnutzung zuzuführen, bereits zum Zeitpunkt der letzten Gesamtrevision der Zonenvorschriften Siedlung bestanden hatte. Unter dem Vorbehalt, dass im Falle einer Einsprache und der damit zusammenhängenden Interessenabwägung, insbesondere unter Beachtung neuer, einschlagrelevanter Argumente seitens der Einsprechenden, der Regierungsrat zu einer anderen Beurteilung kommen kann, steht die angedachte Umzonung aus unserer Sicht deshalb nicht im Widerspruch zur Planbeständigkeit.

Zu Ihrer Frage, welche Rahmenbedingungen zu beachten sind, weisen wir Sie darauf hin, dass bei Umzonungen in Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (WMZ) Objektballt S 1.2 des kantonalen Richtplans (KRIP) zu beachten ist. Demnach ist für eine Umzonung in eine Wohnzone eine Auslastung der WMZ von > 95 % erforderlich. Da die Auslastung der WMZ der Gemeinde Münchenstein bei > 105 % liegt, sind Umzonungen grundsätzlich möglich. Wir weisen jedoch darauf hin,

¹ www.ar.p.bl.ch > Ortsplanung > Randbedingungen > Siedlung (2019)

Anhang 2 Protokoll Abschlusspräsentation Test Regelbauweise Parzelle 1893 (Obere Loog),
23. Februar 2021



Gemeindeverwaltung

Bauverwaltung
Schulackerstrasse 4
4142 Münchenstein

061 416 11 50

Protokoll Abschlusspräsentation Test Regelbauweise Parzelle 1893 (Obere Loog)

Datum / Zeit Dienstag, 23. Februar 2021, 15:30 bis 18:00 Uhr
Ort Kuspo Münchenstein, Loogstrasse 2, Foyer

Teilnehmende			
	Daniel Altermatt	Gemeinderat	
	René Nusch	Gemeinderat	
	Peter Heinzer	BV, Leiter Bauverwaltung	
	Marcel Leutwyler	BV, Leiter Immobilien	
	Andreas Berger	BV, Leiter Raum & Umwelt	
	Martin Lehmann	BV, Projektleiter Raum & Umwelt	
	Jennifer Nusch	BV, Mitarbeiterin Raum & Umwelt	Protokoll
	Didier Doggé	BV, Techn. Experte Baugesuchswesen	
	Marina Vegh	BV, Praktikantin Raum & Umwelt	Protokoll

Gäste		
	Chris Dietz	Architektur Rolf Stalder AG
	Mathias Bürki	Architektur Rolf Stalder AG
	Cédric Bachelard	Bachelard Wagner Architekten AG
	Ingemar Vollenweider	Jessenvollenweider Architektur AG
	Martin Grund	Jessenvollenweider Architektur AG
	Ralph Christen	Stierli + Ruggli

Traktanden

15:30 bis 15:35	1. Begrüssung	A.Berger	5'
15:35 bis 16:05	2. Architektur Rolf Stalder AG: Vorstellung Ergebnisse / Diskussion	Gäste/alle	30'
16:05 bis 16:35	3. Bachelard Wagner Architekten AG: Vorstellung Ergebnisse / Diskussion	Gäste/alle	30'
16:35 bis 17:05	4. Jessenvollenweider Architektur AG: Vorstellung Ergebnisse / Diskussion	Gäste/alle	30'
17:05 bis 17:55	5. Gemeinsame Zielfindung / Festhalten der Erkenntnisse	alle	50'
17:55 bis 18:00	6. Abschluss	A.Berger	5'

Verteiler	
	• Teilnehmende
	• Gäste

Beilagen	
	• PDF mit Poster und Modellen der Präsentationen

Fazit

://: Der Wechsel von WG2 zu WG3 steigert die Nutzungsmöglichkeit um 40 %, zu WG4 sind es dann nochmals 40 %. Es ist zu beachten, dass je nach Wohnform ein unterschiedliches Klientel angesprochen wird. D.h. bei einer WG2-Bebauung sind die Wohnungen in der Fläche eher grösser als bei WG4. Die Zunahme der Anzahl Wohnungen ist somit nicht linear.

://: Der zukünftige Standort der Gemeindeverwaltung ist entscheidend für die weitere Entwicklung des Areals und muss vorgängig geklärt werden (Wirtschaftlichkeit, Repräsentation, etc.).

://: Bezüglich des Aussenraums bietet sich eine fussläufige Verbindungsachse mit Nord-Süd-Orientierung an. Liegt diese Achse zentral, kann ein Teil des Baumbestandes erhalten werden.

://: Die vorgestellten Varianten nach Regelbauweise sind zufriedenstellend. Jedoch wurde deutlich, dass differenzierte Höhen möglich sein sollten. Verschiedene Zonen ausscheiden?

://: Beim Areal an der Loogstrasse gegenüber der Kirche handelt es sich um einen markanten Ort mit Potenzial für eine Verdichtung. Zudem könnte ein "Platz" über die Strasse entstehen.

://: Das Statement der Architekten für einen QP hat entgegen den Zielen der Bauverwaltung seine Berechtigung. Insbesondere die hohe Anzahl Abstellplätze für Motorfahrzeuge in der Regelbauweise ist unverhältnismässig. Dies kann aktuell lediglich mit einem QP geregelt werden.

1. Begrüssung

A. Berger begrüsst alle Anwesenden und bedankt sich bei den drei teilnehmenden Architekturbüros für ihre Bereitschaft, am "Test Regelbauweise Obere Loog" mitzuwirken. Es folgt eine kurze Vorstellungsrunde.

2. Architektur Rolf Stalder AG: Vorstellung Ergebnisse / Diskussion

C. Dietz des Architekturbüros Rolf Stalder AG präsentiert drei verschiedene Varianten zur Regelbauzone WG2 (Wohn- und Geschäftszone mit 2 Vollgeschossen):

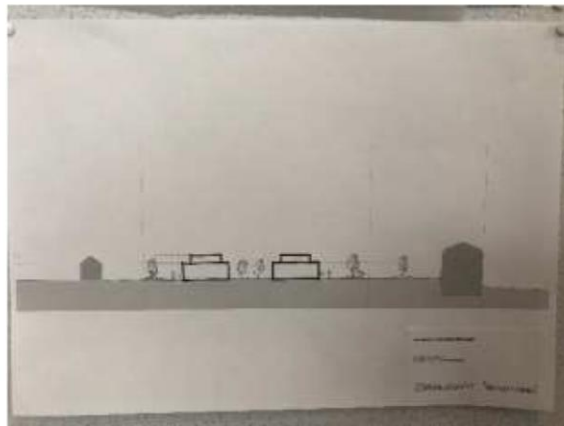
Variante 1: Reines Wohnen

Variante 2: mit Gemeindeverwaltung

Variante 3: Quartierzentrum Loog

Die Variante 1 "Reines Wohnen" besteht aus mehreren quadratischen (17m x 17m) Baukörpern, welche insgesamt 87 Wohnungen ergeben (alle Architekturbüros rechneten mit einer durchschnittlichen Wohnungsfläche von rund 80m²/Wg.). Die Baukörper werden im Osten und im Westen von Grünzonen umschlossen, welche sogleich zur Durchwegung dienen. Die

Haupterschliessung erfolgt von der Loogstrasse her. Es ist eine unterirdische Einstellhalle vorgesehen. Durch die Anordnung der Baukörper entsteht in der Mitte ein länglicher Hof, der sich von Norden nach Süden durch das Areal zieht. Der Innenhof und die aussenliegenden Grünzonen werden durch Bäume verbunden. Die Etappierung kann relativ gut von Norden nach Süden abgewickelt werden.



Variante 1 Architektur Rolf Stalder AG: Reines Wohnen

Bei der Variante 2 "mit Gemeindeverwaltung" wird in Richtung Schulhausplatz Loog (nebst dem bereits bestehenden Verwaltungsgebäude) ein freistehender Ergänzungsbau von ca. 1'900 m² Nutzfläche erstellt. Dies aus dem Grund, da sich neben einem öffentlichen Schulhausplatz eine Wohnnutzung weniger eignet. Der Pausenhof übernimmt neu eine Doppelfunktion zwischen den Gebäuden.

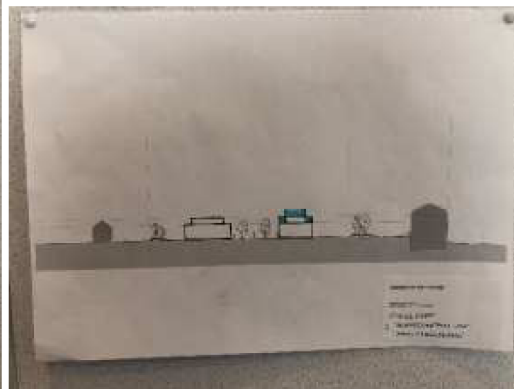
Die Wohnbauten ergeben 61 Wohnungen, welche sich in mehrere quadratische (17m x 17m) sowie längliche Wohnbauten (15m x 20m) aufteilen. Die Wohnhäuser sind um zwei offene Innenhöfe (kein Blockrand) gruppiert.

Wie bei Variante 1 erfolgt die Haupterschliessung über die Loogstrasse. Im Gegensatz zur Variante 1 ist eine Etappierung der Einstellhallen angedacht.



Variante 2 Architektur Rolf Stalder AG: mit Gemeindeverwaltung

Variante 3 "Quartierzentrum Loog" zeichnet sich durch den grossen öffentlichen Raum, welcher das Areal von Norden bis Süden durchzieht, aus. Dieser schafft eine Verbindung zum Vorplatz der Kirche und lädt das ganze Quartier zur Mitbenutzung ein. Insgesamt sind 85 Wohnungen, aufgeteilt in verschiedenen grosse Baukörper, vorgesehen. Richtung Osten sind drei Wohnhäuser angedacht, die voluminöser ausfallen. Bei diesen können ein zusätzliches Vollgeschoss (WG3) sowie öffentliche oder halböffentliche Nutzungen wie Alterswohnungen, Mittagstisch, Gemeinschaftsräume etc. im Erdgeschoss angedacht werden. Die Erkenntnis resultiert, dass es sinnvoll ist, westlich der grösseren Bestandesbauten höhere Bauten zu entwickeln. In Richtung Westen sind hingegen geringere Gebäudehöhen aufgrund der bestehenden Einfamilienhäuser ratsamer.



Variante 3 Architektur Rolf Stalder AG: Quartierzentrum Loog

3. Bachelard Wagner Architekten AG: Vorstellung Ergebnisse / Diskussion

C. Bachelard vom Architekturbüro Bachelard Wagner Architekten AG präsentiert zwei Varianten nach Regelbauweise WG3.

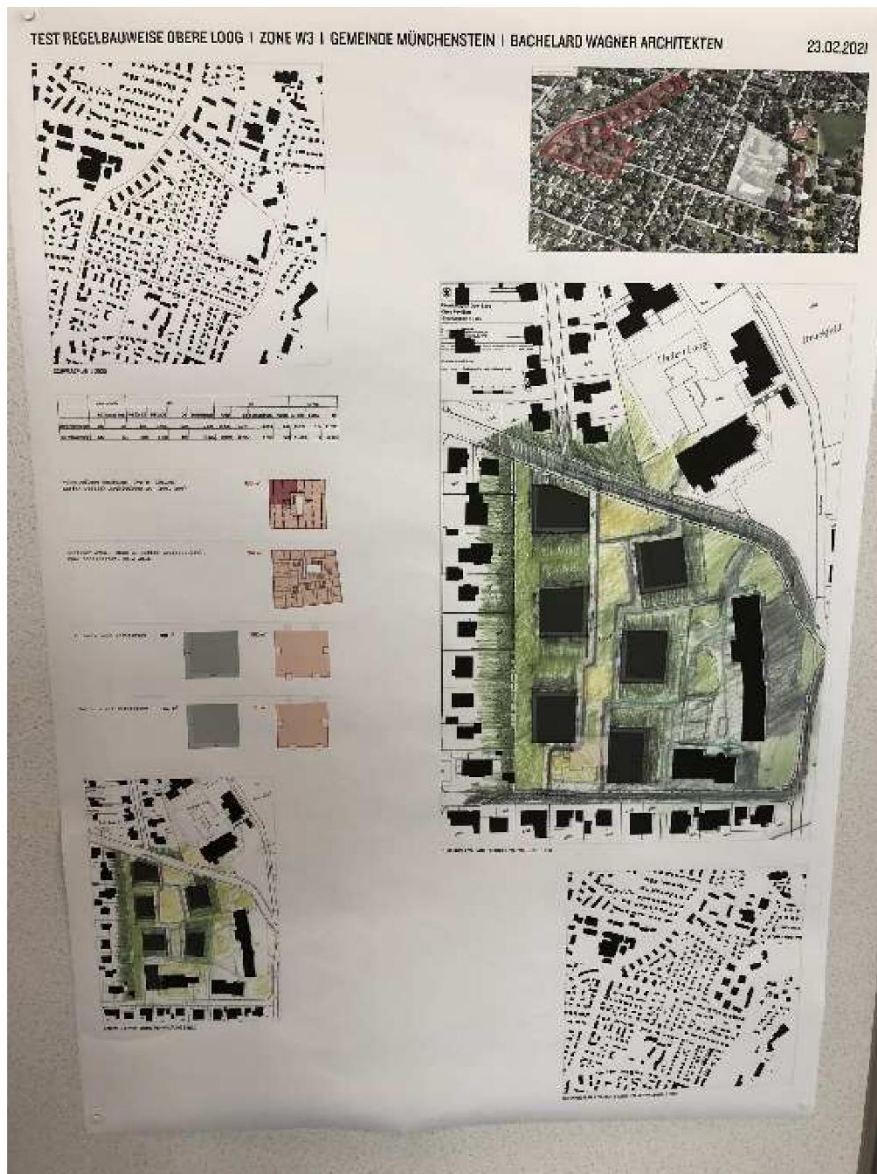
Variante 1: Abbruch Gemeindeverwaltung

Variante 2: Erweiterung Gemeindeverwaltung

C. Bachelard hält zunächst Folgendes fest: Das zu beplanende Areal hat eine recht grosse Fläche, weist aber keine Durchwegung auf. Um das Areal besteht jedoch ein gutes Strassennetz. Zudem liegt der Bearbeitungsperimeter inmitten einer grossen W2-Zone. Lediglich entlang der Emil Frey-Strasse gibt es dreigeschossige Gebäude, die aber keinen Angelpunkt für das Projekt bieten. Hingegen stehen die Kirche und das Schulgebäude in einer interessanten städtebaulichen Beziehung.

Für seine Variante 1 ging C. Bachelard vom Maximum aus, das in einer W3-Zone realisierbar ist. Mit einer Bebauungsziffer von 27.5% (bauen nach einheitlichem Plan) und Regelgeschossen mit 700m² könnten insgesamt sechs Wohngebäude entstehen, deren Eingänge zur Nord-Süd-Mittelachse der Parzelle orientiert sind. Es wird eine in Nord-Süd-Richtung verlaufende neue Durchwegung zwischen der Loogstrasse und der Schulackerstrasse geschaffen. Die Kirche mit

ihrem Vorplatz stellt einen interessanten öffentlichen Raum dar. Diesen greift C. Bachelard durch einen Freiraum im Norden des Planungsgebiets auf. Unter dem Areal ist eine Tiefgarage angedacht, deren Einfahrt sich im Norden befindet. Ausgehend von 190 Wohneinheiten mit durchschnittlich 80m² wären für das Areal in dieser Variante 250 Parkplätze (Faktor 1,3) nötig. Die hohe Anzahl Abstellplätze für Motorfahrzeuge in der Regelbauweise ist unverhältnismässig und sollte sorgfältig durchdacht sein, da es u.a. einen grossen Einfluss auf die Begrünung des Areals hat. Dennoch besteht die Möglichkeit zur Schaffung einer ökologischen Ausgleichsfläche. Zudem befindet sich um die Gebäude ein Streifen, in dem Privatgärten realisiert werden können.



Bachelard Wagner Architekten AG; Variante 1: Abbruch Gemeindeverwaltung (rechts oben) und Variante 2: Erweiterung Gemeindeverwaltung (links unten)

Für Variante 2, in welcher die Gemeindeverwaltung bestehen bleibt und erweitert wird, rechnet C. Bachelard mit einer Bebauungsziffer von 27.5% und Regelgeschossen von 642m². Hier sind fünf Wohngebäude angedacht, die sich um eine zentrale Freifläche gruppieren. Die Gemeindeverwaltung im Süden verhindert eine Nord-Süd-Verbindung über die ganze Parzelle, weshalb die Erschliessung um das Gebäude herumführt. An das Verwaltungsgebäude wird ein rechteckiger und höherer Baukörper angehängt.

Es gilt zu bemerken, dass der Wechsel von WG2 zu WG3 die Nutzungsmöglichkeit um 40 % steigert. Zu WG4 sind es dann nochmals 40 %. Es ist zu beachten, dass je nach Wohnform ein unterschiedliches Klientel angesprochen wird. D.h. bei einer WG2-Bebauung sind die Wohnungen in der Fläche eher grösser als bei WG4. Die Zunahme der Anzahl Wohnungen ist somit nicht linear.

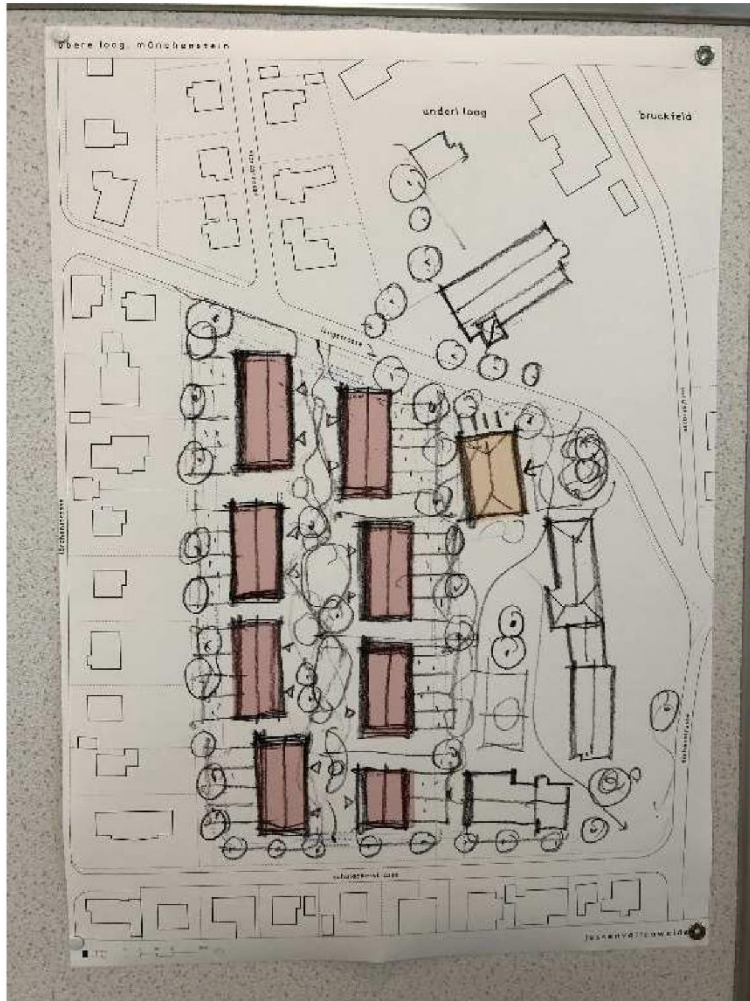
4. Jessenvollenweider Architektur AG: Vorstellung Ergebnisse / Diskussion

I. Vollenweider präsentiert zwei Varianten nach Regelbauweise WG4. Vor der Bearbeitung hat sich das Team die folgende Frage gestellt: Wo stehen viergeschossige Gebäude? W4-Zonen gibt es oft entlang von Hauptstrassen. Ansonsten gibt es noch die klassischen, viergeschossigen Wohnblöcke aus den 60er-Jahren. Eine weitere wichtige Frage ist, wie man mit einer viergeschossigen Bebauung Raum bilden kann.

Variante 1: Neubau Gemeindeverwaltung auf Parzelle 1893

Variante 2: Erweiterung Gemeindeverwaltung

Variante 1 weist einen klaren Erschliessungsraum und eine versetzte Bauweise auf. Acht überwiegend rechteckige und längliche Baukörper (mit oder ohne Satteldach) sind entlang einer Nord-Süd-Achse versetzt zueinander ausgerichtet (je vier pro Seite). In der nordöstlichen Ecke, gegenüber der Kirche, könnte das neue Gemeindezentrum entstehen. Für eine Überbauung dieser Art würden 230 Stellplätze (für insgesamt ca. 177 Wohnungen) benötigt werden.



Variante 1 Jessenvollenweider Architektur AG: Neubau Gemeindeverwaltung auf Parzelle 1893

In Variante 2 wird die Gemeindeverwaltung erweitert. Das Verwaltungsgebäude bleibt im Süden der Parzelle und wird zu einem dreigeschossigen Gebäude mit offenen Innenhof umgebaut bzw. erweitert. Im Norden der Parzelle werden vier voluminöse Baukörper gleicher Grösse errichtet, die zentral erschlossen werden. 172 Wohnungen sind so möglich. Im Gegensatz zu Variante 1 sind auch Attikawohnungen möglich, sodass insgesamt ca. 190 Wohnungen entstehen. Weniger Privatgärten und dafür mehr öffentlicher Raum ist vorgesehen. Während sich die Baukörper mit den Wohneinheiten aufeinander beziehen, ist das Verwaltungsgebäude auf sich selbst bezogen.



Variante 2 Jessenvollenweider Architektur AG: Erweiterung Gemeindeverwaltung

5. Gemeinsame Zielfindung / Festhalten der Erkenntnisse

Seitens Gemeinde wird festgehalten, dass alle Teams die Aufgabe gut erfüllt haben. Jedoch hat sich herauskristallisiert, dass vor allem die laut geltender kantonaler Gesetzgebung zu realisierende Parkplatzanzahl ein Thema darstellt, das einer vertieften Bearbeitung bedürfen wird. Eine Abwägung, ob das Areal mittels Regelbauweise oder Quartierplanung überbaut werden soll, muss stattfinden.

Zudem ist es wichtig zu beachten, dass es bei der Entscheidung für eine Variante bzw. bezüglich der Frage, ob die Gemeindeverwaltung auf dem Areal bleibt oder nicht, auch um finanzielle Aspekte und Wirtschaftlichkeit geht. Wird der Boden im Baurecht abgegeben? Bleibt die Gemeindeverwaltung? Wie schnell kann Geld verdient werden, um es anschliessend einem Verwendungszweck zuzuführen?

Alle präsentierten Ansätze lassen erkennen, dass eine nach innen geleitete Erschliessung als Thema aufgegriffen wurde. Auch das Zusammenspiel von Wohnen und öffentlicher Nutzung wurde von allen Teams gut eingearbeitet. Des Weiteren hat sich gezeigt, dass ein Stehenlassen der Gemeindeverwaltung zu einer anderen Ausgangslage führt, die sich auf den Städtebau auswirkt. Es ist daher für die weitere Planung sehr wichtig zu wissen, ob die Gemeindeverwaltung stehenbleibt oder nicht.

Wie würden die Teams das Areal beplanen, wenn sie frei entscheiden könnten? Würde es einen QP geben oder nicht? Die Gemeinde war eigentlich der Ansicht, dass auf dem Areal nicht hoch

gebaut werden kann und hat deshalb die Variante QP im Vorfeld ausgeschlossen. Die Architekten sind jedoch der Meinung, dass vor allem die Anzahl Parkplätze, die nach Regelbauweise erstellt werden müssen, für einen QP sprechen würde. Zudem ist die Heterogenität der Umgebung gross genug, dass auf dem Areal mit Höhen gespielt werden könnte. Zur Schule hin würde es gut mehr Höhe vertragen als gegenüber den Einfamilienhäusern und man möchte ja auch Akzente setzen. Bei den aktuellen Varianten bzw. einer Bebauung nach Regelbauweise gehen das Spiel mit den Höhen und die Möglichkeit, situativ zu reagieren, verloren. Zudem hat ein QP den Vorteil, dass die Gemeinde klar vorgeben kann, was sie will. Doch da das Land der Gemeinde gehört, kann sie das auch in der Regelbauweise. Zudem würde es noch die Möglichkeit einer Überbauung nach einheitlichem Plan gemäss § 50 RBG resp. § 48 Nachführungsreglement Siedlung geben, um die Nutzung etwas zu erhöhen, doch auch hier müsste man hinsichtlich der Parkplätze das Gespräch mit dem Kanton suchen.

Sobald man die Nutzung gegenüber der bestehenden Bebauung erhöht, stellt sich für die Gemeinde auch die Frage nach der Akzeptanz in der Bevölkerung. Jedoch wäre es u.a. aus diesem Grund wichtig, auf dem Areal mit den Gebäudehöhen und der Körnung spielen zu können, um die Ausnutzung zu optimieren. Bei allen Varianten der drei Architekturbüros stellt sich grundsätzlich die Frage, ob eine Wohnnutzung gegenüber einem Schulhaus geeignet ist. Diese Frage scheint bei Mietwohnungen weniger relevant zu sein, als bei Eigentumswohnungen.

Es wird festgestellt, dass das Bebauungsmuster (Grunderschliessung, Tiefgarageneinfahrt, Höhenentwicklung von Ost nach West steigend, etc.) bei allen Teams fast gleich ist. Offenbar ist die Nord-Süd-Erschliessung des Areals zentral. Sollte die Verwaltung auf dem Areal bleiben, so bildet sie einen Riegel im Süden der Parzelle, was dazu führt, dass sich die Wohngebäude im Norden um eine Art Hof gruppieren. Das Verwaltungsgebäude wirkt auf dem Areal wie eine Art Wellenbrecher, das die Zugänglichkeit in sowie durch die Siedlung erschwert. Kommt das Verwaltungsgebäude weg, ist eine strukturierte in der Linie aufgereichte Bebauung möglich.

Der jetzige Standort der Verwaltung ist unauffällig und nicht so repräsentativ. Daraus ergibt sich die Frage, ob das in Zukunft so bleiben wird oder nicht. Braucht es in der heutigen Zeit, in der vieles über das Internet erledigt werden kann, noch ein repräsentatives Verwaltungsgebäude und wie viel Flächenbedarf wird künftig nötig sein?

6. Abschluss / Weiteres Vorgehen

An der Klausursitzung vom 16. März 2021 werden die von den Architekten erarbeiteten Varianten dem Gesamtgemeinderat vorgestellt. Dieser wird über das weitere Vorgehen beschliessen und abwägen, was baulich und finanziell am meisten Sinn macht.

Versand Protokoll

Protokoll

- Teilnehmende
- Gäste

02.03.2021

Anhang 3 Protokoll Bauausschuss, Nr. 723.09/2021, 14. Dezember 2021



Gemeindeverwaltung

Bauverwaltung
Schulackerstrasse 4
4142 Münchenstein

061 416 11 50

Protokoll Bauausschuss

Nr. 723.09/2021

Datum / Zeit **Dienstag, 14. Dezember 2021, 16:30 bis 17:20 Uhr**
Ort Gemeindeverwaltung, Sitzungszimmer Gemeinderat

Teilnehmende			
René Nusch	Gemeinderat		Vorsitz
Daniel Altermatt	Gemeinderat		Mitglied
Charlotte Rey	Dipl. Architektin ETH SIA		Mitglied
Thomas Keller	Dipl. Architekt ETH SIA		Mitglied
			(entschuldigt)
Peter Heinzer	BV, Leiter Bauverwaltung		Mitglied
Andreas Berger	BV, Leiter Raum & Umwelt		Mitglied ber.
Didier Doggé	BV, Tech. Experte Baugesuche		Mitglied ber.
Martin Lehmann	BV, Projektleiter Raum & Umwelt		Beisitz
Jennifer Nusch	BV, Mitarbeiterin Raum & Umwelt		Protokoll

Traktanden

16:30 bis 16:35	1. Begrüssung und Traktandenliste / Protokoll Nr. 722.08 der letzten Sitzung vom 2. November 2021	RN	5'
16:35 bis 17:10	2. Planung Obere Loog, Mutation Teil Parzelle Nr. 1893	Alle	35'
17:10 bis 17:20	3. Diverses / Sitzungstermine erstes Halbjahr 2022	Alle	10'

Verteiler • alle BA-Mitglieder

Beilagen • Präsentation "Planung Obere Loog, Umzonung"

Diskussionsergebnisse Bauausschuss im Überblick

://: Der Planungsvorschlag mit der Einrichtung einer Wohnzone und einer Grünfläche wird unterstützt. Das in der öWA-Zone verbleibende Areal dient neben der bestehenden Schul- und Verwaltungsnutzung auch der Reservesicherung (Verwaltungserweiterung, ein vollständiges Schulhaus, ein Doppelkindergarten).

://: Der Grünstreifen soll mittels überlagernder Signatur "Erhaltenswerte Grünflächen und Gehölze" gemäss § 40 ZVS eingerichtet werden.

://: Die Signatur "Eignungsgebiet für Arealentwicklungen" soll erhalten bleiben.

://: Parallel zum Grünstreifen kann ein Fussweg zur südlichen Erschliessung der neuen Wohnzone eingerichtet werden. Dieser Sachverhalt soll orientierend im Planungsbericht abgebildet werden.

1. Begrüssung und Traktandenliste

R. Nusch begrüsst die Teilnehmenden. Die Traktandenliste wird in vorliegender Form genehmigt. Das Protokoll Nr. 722.08 vom 2. November 2021 wird genehmigt und verdankt.

2. Planung Obere Loog, Mutation Teil Parzelle Nr. 1893

A. Berger erläutert kurz die Ausgangslage. Ein Teil der Parzelle Nr. 1893 soll von einer öWA-Zone in eine Wohnzone umgezont werden. Die Grösse der noch verbleibenden öWA-Zone muss im Hinblick auf die Schulraumplanung so konzipiert werden, dass ein Schulhaus für zwei Klassenzüge sowie ein Doppelkindergarten Platz haben. Obwohl die Grösse der noch benötigten öWA-Zone bzw. der neuen Wohnzone noch nicht definitiv festgelegt ist, wird die Planung der Umzonung vorangetrieben, das das Amt für Raumplanung derzeit sehr lange für die Vorprüfung braucht. Zudem können die Grundsätze der Planung so bereits abgehandelt werden.

M. Lehmann erläutert die Planung (s. PowerPoint-Präsentation) und erklärt, dass die Bauverwaltung im Vorfeld Rücksprache mit dem Amt für Raumplanung bezüglich der Planbeständigkeit gehalten hat. Da auf der Parzelle Nr. 1893 die überlagernde Signatur "Eignungsgebiet für Arealentwicklungen" eingetragen ist, wird die Planbeständigkeit durch die geplante Umzonung nicht verletzt. Am westlichen Rand der Parzelle soll ein Grünstreifen eingerichtet werden, der als Vernetzungskorridor im ökologischen Bereich sowie als Puffer gegenüber der bestehenden W2-Zone fungieren soll. Der Grünstreifen kann als Grünzone gemäss § 34 ZVS (eigenständige Zone) oder als Streifen mit erhaltenswerten Grünflächen und Gehölzen gemäss § 40 ZVS (überlagernde Signatur) eingetragen werden kann. Die aktuelle Planung sieht die Einrichtung einer Grünzone vor.

Im Anschluss an M. Lehmanns Präsentation ergänzt A. Berger, dass man hinsichtlich des Verwaltungsgebäudes davon ausgeht, dass dieses noch länger genutzt wird. Es könnte entweder einen Anbau im Westen oder ein zusätzliches Gebäude im östlichen Bereich geben. Jedoch ist

hier noch die Frage offen, wie viele Abteilungen der Verwaltung in Zukunft an diesem Standort angesiedelt sein sollen (evtl. Rückverlagerung der Sozialen Dienste?).

R. Nusch weist darauf hin, dass im gezeigten Plan der Masstab nicht stimmt. Dies wird noch bereinigt.

D. Altermatt stellt die Frage, ob die Wohnzone nicht auch noch von Süden her erschlossen werden muss. Aktuell ist die Erschliessung von der Loogstrasse her geplant (für MIV).

P. Heinzer kann sich eine fussläufige Erschliessung von Süden her vorstellen, jedoch ist dieser Sachverhalt für die Vorprüfung noch nicht relevant.

C. Rey bemängelt, dass im Falle einer fussläufigen Erschliessung von Süden der Weg über den geplanten Grünstreifen verlaufen würde. D. Altermatt betont jedoch, dass dies seinerseits ausdrücklich nicht gewünscht ist. Es soll keine Erschliessung über den Grünstreifen erfolgen und dieser soll von der Gemeinde auch nicht abgegeben werden, um die richtige Pflege für den vorgesehenen Vernetzungskorridor sicherzustellen.

P. Heinzer merkt an, dass die Finanzstabilisierung sich nicht mit der Pflege des Grünstreifens durch die Gemeinde vereinbaren lässt. Er spricht sich deshalb für die Variante mit der überlagernden Signatur gemäss § 40 ZRS aus, damit die Fläche zur Nutzung gezählt werden kann, wodurch die Gemeinde einen höheren Baurechtszins erhält.

D. Altermatt ist der Meinung, dass der Unterhalt der Grünfläche nicht aus der Hand gegeben werden sollte, weil die Fläche dann nicht naturnah gepflegt wird. R. Nusch merkt jedoch an, dass die Gemeinde im Baurechtsvertrag die naturnahe Pflege der genannten Fläche einfordern kann.

D. Doggé ergänzt, dass man mit der überlagernden Signatur den fünf Meter breiten Streifen plus 3 Meter Abstand zu diesem einhalten muss. Somit hätte man einen äusserst grosszügigen Abstand von 8 Metern zur benachbarten W2-Zone.¹

C. Rey findet die Variante mit der überlagernden Signatur besser, weil der Abstand zur W2-Zone grösser ist und kein Fussweg innerhalb der Zone möglich ist.

D. Doggé möchte wissen, ob die überlagernde Signatur "Eignungsgebiet für Arealentwicklungen" bestehen bleibt. Das Gremium ist sich hier einig, dass die Signatur nicht gelöscht werden soll, weil man sich dadurch nicht einschränkt.

C. Rey möchte wissen, wovon genau die Ziehung der Zonengrenze im Osten abhängt. P. Heinzer erklärt, dass die Grösse der neuen Wohnzone bzw. der noch benötigten öWA-Zone mit der Schulraumplanung zusammenhängt. Aktuell läuft hierzu die Machbarkeitsstudie mit verschiedenen Varianten, wie der neue Schulraum aussehen könnte. Wenn man sich hier für eine Variante entschieden hat, kann die Zonengrenze definitiv festgelegt werden. Zudem gilt es, Folgendes zu beachten: Zont man öWA-Zonen um, so kann eine solche nicht einfach wieder neu eingerichtet werden, weder am jetzigen Standort noch sonst wo innerhalb der Gemeinde.

¹ Gemäss § 40 Abs. 3 ZVS ist für neue bewilligungspflichtige Bauten ein Abstand von min. 3 Metern zu einer Fläche mit erhaltenswerten Grünflächen und Gehölzen einzuhalten. Dies gilt – bezogen auf den vorliegenden Fall – natürlich beidseitig, wodurch auch die Gärten der angrenzenden W2-Zone tangiert sind.

://: Der Planungsvorschlag mit der Einrichtung einer Wohnzone und einer Grünfläche wird unterstützt. Das in der öWA-Zone verbleibende Areal dient neben der bestehenden Schul- und Verwaltungsnutzung auch der Reservesicherung (Verwaltungserweiterung, ein vollständiges Schulhaus, ein Doppelkindergarten).

://: Der Grünstreifen soll mittels überlagernder Signatur "Erhaltenswerte Grünflächen und Gehölze" gemäss § 40 ZVS eingerichtet werden.

://: Die Signatur "Eignungsgebiet für Arealentwicklungen" soll erhalten bleiben.

://: Parallel zum Grünstreifen kann ein Fussweg zur südlichen Erschliessung der neuen Wohnzone eingerichtet werden. Dieser Sachverhalt soll orientierend im Planungsbericht abgebildet werden.

Anhang 4 Pflagemassnahmen "Erhaltenswerte Grünflächen und Gehölze", Mai 2022



Gemeindeverwaltung

Bauverwaltung
Schulackerstrasse 4
4142 Münchenstein

061 416 11 50

Pflagemassnahmen "Erhaltenswerte Grünflächen und Gehölze"

Innerhalb des Streifens, der die überlagernde Signatur "Erhaltenswerte Grünflächen und Gehölze" erhalten soll, befinden sich bereits jetzt diverse wertvolle Strukturen. Dazu gehören u.a. ein alter Apfelbaum sowie mehrere Holunderbüsche.



Im Februar 2022 wurden ergänzend dazu zwölf junge Niederstamm-Obstbäume gepflanzt (Malus Topaz, Malus Galiwa, Prunus kordia und Prunus regina; jeweils vier pro Sorte).



Im Winter 2022 werden die Vorbereitungen für das Ansäen einer Blumenwiese beginnen. Diese wird im April 2023 in Streifen angesät.

Der Ökostreifen wird extensiv gepflegt und zweimal pro Jahr gemäht werden. Die erste Mahd wird Ende Juni / anfangs Juli erfolgen (inkl. Heuen), damit die gesäten Blumen sich vermehren können. Die zweite Mahd erfolgt jeweils im Herbst.

**Pflegemassnahmen "Erhaltenswerte Grünflächen
und Gehölze"**

Punktuell sollen Ast- und Steinhaufen in den Streifen eingebracht werden. Diese bilden wertvolle Lebensräume für Kleinsäuger, Amphibien und Reptilien und leisten einen wichtigen Beitrag zur Vernetzung verschiedener Habitate (Trittsteine). Zudem ist das Aufstellen von Bienenhäusern vorgesehen, um Wildbienen auf dem Areal anzusiedeln. Für Vögel werden Vogelhäuser in den Bäumen angebracht.

Anhang 5 Zwischennutzung "Oberli Loog" Plan, April 2022

Situation Areal Oberli Loog

Freifläche Zwischennutzung



Massstab 1: 500
Koordinaten 2'613'109, 1'263'263

Für die Richtigkeit und Aktualität der Daten wird keine Garantie übernommen.
Es gelten die Nutzungsbedingungen des Geoportals.
13.04.2022