



Gemeinde Münchenstein
Kanton Basel-Landschaft

Quartierplanung "Parzelle 799"

Planungsbericht

Berichterstattung nach Art. 47 RPV (Bund) und 39 RBG (BL)

Beschlussfassung



Impressum

Ersteller



Stierli + Ruggli
Ingenieure + Raumplaner AG
Unterdorfstrasse 38, Postfach
4415 Lausen 061 / 926 84 30

www.stierli-ruggli.ch
info@stierli-ruggli.ch

Bearbeitung

Ralph Christen, Franziska Herrmann, Noémie Augustin
in Zusammenarbeit mit Bauverwaltung Münchenstein und Bricks Development Nord AG

Datum

9. Januar 2018

Datei-Name

43058_Ber01_Planungsbericht_Beschlussfassung.docx

Inhalt

1	Einleitung.....	1
1.1	Ausgangslage und Planungsbedarf	1
1.2	Ziele	2
1.3	Bestandteile der Planung	2
2	Grundlagen und übergeordnete Planungen	3
2.1	Kantonale Richtplanung	3
2.2	Kantonales Hochhauskonzept sowie Entwurf des KRIP-Objektblatt S2.4.....	5
2.3	Räumliches Entwicklungskonzept und kommunales Hochhausprogramm.....	6
2.4	Kommunale Nutzungsplanung	7
2.5	Studienauftrag Gstad Münchenstein (2009).....	8
3	Konzipierung der Planung	9
3.1	Bebauungskonzept und Nutzung des Areals	9
3.2	Erschliessung und Umgebungsgestaltung	11
3.3	Empfehlungen des Beurteilungsgremiums.....	11
3.4	Beurteilung durch die kantonale Arealbaukommission sowie die Denkmal- und Heimatschutzkommission.....	12
4	Planerische Rahmenbedingungen	13
4.1	Verkehr und Infrastrukturen.....	13
4.1.1	Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr	13
4.1.2	Anschluss an das Weg- und Strassennetz.....	14
4.1.3	Abstellplätze / Verkehrsaufkommen.....	14
4.2	Kulturgüter und Naturwerte	15
4.2.1	Archäologie	15
4.2.2	Denkmal- und Ortsbildpflege.....	15
4.2.3	Natur und Landschaft.....	15
4.3	Umweltschutz.....	16
4.3.1	Altlasten	16
4.3.2	Energie.....	16
4.3.3	Gewässer- und Grundwasserschutz	16
4.3.4	Lärmschutz.....	16
4.3.5	Nichtionisierende Strahlung	17
4.4	Sicherheit.....	17
4.4.1	Naturgefahren	17
4.4.2	Störfallvorsorge	17
5	Auswirkungen auf das Ortsbild und die direkte Umgebung.....	17
5.1	Gliederung des Gebäudes und Einpassung in die direkte Umgebung	17
5.2	Sichtbeziehung zum historischen Ortskern	18
5.3	Schattenwurf	24

6	Weitere Konsequenzen der Planung	25
6.1	Auswirkungen auf rechtskräftige Planungen	25
6.2	Kostenfolgen zu Lasten der Gemeinde	25
6.3	Privatrechtlicher Regelungsbedarf	25
6.4	Abstandsvorschriften für Abgrabungen und Aufschüttungen	25
7	Planungsverfahren	25
7.1	Organisation und Ablauf.....	25
7.2	Kantonale Vorprüfung	26
7.3	Öffentliche Mitwirkung.....	28
7.4	Beschlussfassung	29
7.5	Auflage.....	29
8	Genehmigungsantrag.....	29

Anhänge

Anhang 1	Grundlagenverzeichnis	30
Anhang 2	Auszug aus dem Protokoll der Denkmal- und Heimatschutzkommission vom 27. Oktober 2016	31
Anhang 3	Auszug aus dem Protokoll des Bauausschuss vom 1. November 2016	32
Anhang 4	Protokoll der Besprechung vom 14. Februar 2017 mit der Delegation der ABK-/DHK	33
Anhang 5	Protokoll der Besprechung vom 15. März 2017 mit der Delegation der ABK-/DHK	37
Anhang 6	Auszug aus dem Protokoll der Denkmal- und Heimatschutzkommission vom 21. März 2017	39
Anhang 7	Fotodokumentation – Begehung vom 18. April 2017	40
Anhang 8	Schattenwurfdiagramme, erstellt durch die Gemeinde Münchenstein	51
Anhang 9	Visualisierung des Projektes von der Kreuzung Gutenbergstrasse / Eichenstrasse aus gesehen, erstellt von Jermann Ingenieure + Geometer AG.	52
Anhang 10	Vorschlag für Bepflanzung des Aussenrums, erstellt von Fontana Landschaftsarchitektur	54
Anhang 11	Beschluss Gemeinderat betreffend Mitwirkungseingabe der Denkmal- und Heimatschutzkommission sowie Höhenentwicklung Gstad (Auszug Gemeinderatsprotokoll vom 9. Januar 2018)	55

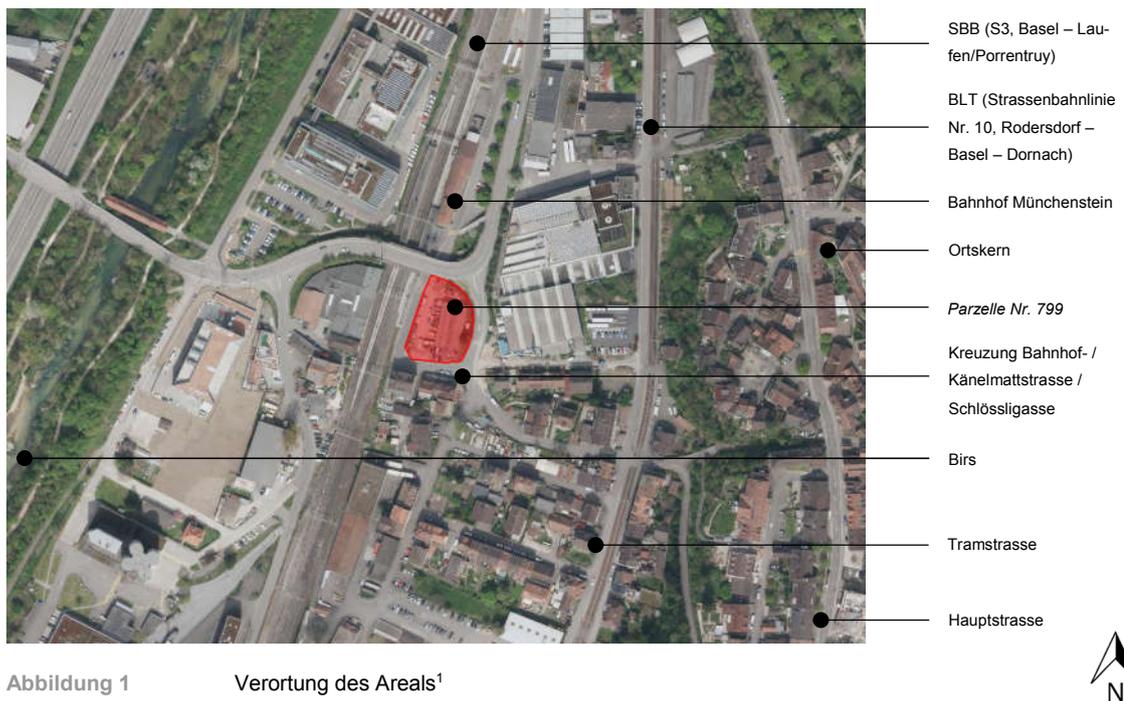
Beilagen

Beilage 1	Verkehrsgutachten vom 20. Oktober 2016, rev. 15. Januar 2018 (Glaser Saxer Keller AG)
Beilage 2	Quartierplanung "Parzelle 799", Geländeschnitte 1:1'000 (Stierli + Ruggli Ingenieure + Raumplaner AG)
Beilage 3	Lärmgutachten vom 9. November 2017 (Gruner AG)
Beilage 4	Beurteilung der nichtionisierenden Strahlung vom 24. Mai 2017 (maxwave AG)
Beilage 5	Mitwirkungsbericht, 17. Januar 2018

1 Einleitung

1.1 Ausgangslage und Planungsbedarf

Die Parzelle Nr. 799 befindet sich im Gebiet Gstad der Gemeinde Münchenstein und ist heute der Industriezone J3 zugewiesen. Das Gebiet liegt östlich der Birs zwischen den Gleisen der Bahnlinie S3, welche Basel und Laufen bzw. Porrentruy verbindet sowie der Strassenbahnlinie Nr. 10 Basel – Dornach. Im Osten des Areals befindet sich auf einer Anhöhe der historische Ortskern der Gemeinde Münchenstein. Dieser, wie auch ein Teil des Gstad-Quartiers, sind im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS) als "verstädertes Dorf" erfasst (Abbildung 1).



Das ursprünglich grossmehrheitlich industriell genutzte Teilgebiet Gstad Ost befindet sich heute im Umbruch und dürfte in der nächsten Dekade massgebliche strukturelle Veränderungen erfahren. So stehen durch die Umnutzung des Areals der ehemaligen Aluminium AG Münchenstein (Walzwerk) und den Verkauf des van-Baerle-Areals ca. 6.5 Hektaren Industrieareal (davon rund 5 Hektaren auf Münchener Boden) für eine städtebauliche Entwicklung zur Verfügung. Die gute Erschliessung durch S-Bahn und Tramlinie begünstigen die Weiterentwicklung des Gebietes zu einem gemischt genutzten urbanen Quartier. Im Jahr 2009 führte die Gemeinde Münchenstein einen Studienauftrag durch, um mögliche Ansätze für eine zukünftige städtebauliche Entwicklung der Ebene zwischen altem Dorfkern und Birs auszuloten.

¹ Luftbild: <http://geoview.bl.ch/>; abgerufen am 04.07.2016

1.2 Ziele

Mit der Bebauung der Parzelle Nr. 799, welche sich in unmittelbarer Nähe des Bahnhofs Münchensteins befindet, soll ein städtebaulicher Akzent gesetzt werden. Basierend auf dem Ergebnis des städtebaulichen Studienauftrags aus dem Jahr 2009, kam die Gemeinde Münchenstein zum Schluss, dass eine dichte und qualitätsvolle Bebauung des Areals mit einem markanten und hohen Gebäudevolumen zukünftig wesentlich zur Adressbildung des Gstad-Quartiers beitragen kann und soll. Die Parzelle bildet aufgrund ihrer verkehrstechnisch günstigen Lage einen wichtigen Mosaikstein innerhalb des Entwicklungsgebietes und hat das Potential zu einem Dreh- und Angelpunkt für die Quartierbewohnerschaft zu werden. Eine hohe städtebauliche Qualität und ein offenes und einladendes Erdgeschoss mit attraktivem Freiraumbereich sind an diesem Standort daher unerlässlich. Die zukünftige Bebauung sowie der dazugehörige Aussenraum sollen sich gegenüber der Umgebung öffnen und insbesondere auf der Fussgängerebene vermittelnd wirken. Es besteht die Vision, eine kleine Einkaufsmöglichkeit sowie einfache Gastronomie anzusiedeln, um den Ort als lokalen Treffpunkt zu etablieren. Um die gewünschte Urbanität und Belebung zu erreichen ist nicht nur ein ausreichendes Mass an baulicher sondern auch an sozialer Dichte erforderlich. Eine Vielzahl an kleineren bis mittleren Wohnungen soll das gewünschte Publikum in das Quartier ziehen und eine zukunftsgerichtete, innovative Architektur die Nachfrage nach den angebotenen Nutzflächen positiv beeinflussen. Gleichzeitig ist ein positiver Bezug zum historischen Dorfkern sicherzustellen und die Herausforderung zu meistern, das Gebäude ideal zwischen den Bahngleisen und der angrenzenden Strassenbrücke zu organisieren.

1.3 Bestandteile der Planung

Der Perimeter der Quartierplanung beschränkt sich auf die Parzelle Nr. 799 mit einer Fläche von 1891 m². Die Planung besteht aus:

- *Quartierplan (Situation und Schnitte, 1:500)*
- *Quartierplanreglement*

Die beiden öffentlich-rechtlichen Planungsdokumente werden ergänzt durch:

- *vorliegenden Planungsbericht zur orientierenden Berichterstattung gemäss Art. 47 RPV (Bund) und § 39 RBG (BL).*
- *Verkehrsgutachten vom 20. Oktober 2016, rev. 15. Januar 2018 (Glaser Saxer Keller AG) (Beilage zum Planungsbericht)*
- *Lärmgutachten vom 9. November 2017 (Gruner AG) (Beilage zum Planungsbericht)*
- *Beurteilung der nichtionisierenden Strahlung vom 24. Mai 2017 (maxwave AG) (Beilage zum Planungsbericht)*
- *Mitwirkungsbericht vom 17. Januar 2018*

Bis anhin besteht zwischen Gemeinde und Grundeigentümerschaft kein zusätzlicher, privatrechtlicher Regelungsbedarf, weshalb auf die Ausarbeitung eines *Quartierplanvertrags* gemäss § 46 RBG verzichtet wurde.

Mit der Quartierplanung werden die Zonenvorschriften Siedlung der Gemeinde Münchenstein für das betreffende Gebiet vollständig abgelöst und das Areal künftig der Zentrumsnutzung im Sinne von § 22 Abs. 2 RBG vorbehalten sein.

2 Grundlagen und übergeordnete Planungen

2.1 Kantonale Richtplanung

In der Richtplangesamtkarte wird das von der vorliegenden Quartierplanung betroffene Areal als "Arbeitsgebiet" ausgewiesen. Zudem definiert der kantonale Richtplan, dass das Gebiet um den Bahnhof Münchenstein aufzuwerten ist. (Abbildung 2)

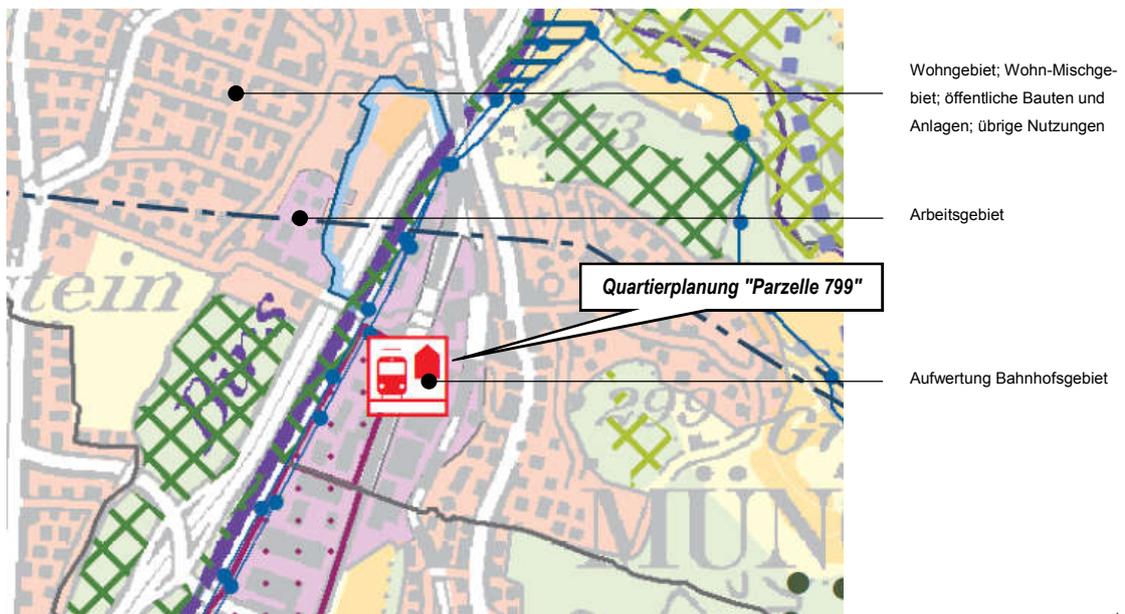


Abbildung 2 Auszug Richtplan-Gesamtkarte (Kt. Basel-Landschaft, Februar 2016)



Nachfolgend werden für das betroffene Gebiet massgebende Ziele, Planungsgrundsätze und –anweisungen aus dem Kantonalen Richtplangentext aufgeführt, welche der vorliegenden Planung zugrunde liegen.

Tabelle 1 Auszüge aus dem Richtplangentext²

Auszüge aus dem Richtplangentext	Bezug zur Quartierplanung
S1.1 Angestrebte Siedlungsentwicklung	
Planungsgrundsatz a) "Die Siedlungsentwicklung soll schwerpunktmässig im Einzugsbereich des nationalen und regionalen öffentlichen Verkehrs sowie im Einzugsbereich der bestehenden Versorgungsstätten mit Dienstleistungen und Gütern von regionaler Bedeutung erfolgen."	Das Quartierplanareal befindet sich in der durch den kantonalen Richtplan örtlich festgesetzten Siedlungsentwicklungsachse Leimental / Birseck in unmittelbarer Nähe des Bahnhofs Münchenstein. Durch den optimalen Anschluss an den öffentlichen Verkehr ist eine Versorgung mit Dienstleistungen und Gütern in den in Kürze erreichbaren Versorgungseinrichtungen in Münchenstein selber (bspw. Einkaufszentren "Zollweiden" und "Gartenstadt") sowie in Basel gewährleistet.

² (Kt. Basel-Landschaft, Februar 2016)

S1.4 Bahnhofsgebiete (Entwicklungsschwerpunkte)	
Ziel b) "Bahnhofsgebiete sollen städtebaulich als Orientierungspunkte konzipiert werden und entsprechend ihrer Bedeutung und Funktion im Siedlungsgebiet in Erscheinung treten. Erhaltenswerte Zeugnisse der Vergangenheit sind zu erhalten oder durch geeignete Umgestaltung neuen Zwecken zuzuführen."	Mit dem Ziel, den Bahnhof Münchenstein städtebaulich zu akzentuieren, wurde für das Areal der vorliegenden Quartierplanung im Jahr 2016 ein Studienauftrag durchgeführt.
Planungsgrundsatz a) "An einer intensiveren und multifunktionalen Nutzung der Bahnhofsgebiete und Umsteigstellen von regionaler Bedeutung besteht ein kantonales Interesse."	Die Quartierplanung soll einen weitergehenden Entwicklungsprozess im Bereich des Bahnhofs Münchenstein anstossen, einerseits durch einen sichtbaren städtebaulichen Akzent, andererseits durch eine merkliche Steigerung der lokalen Bevölkerungsdichte. Die Planung sieht daher eine Vielzahl insbesondere kleinerer und mittlerer Wohnungen vor, um Pendlerinnen und Pendler anzuziehen und zu einer Nutzungsintensivierung des benachbarten Bahnhofs beizutragen. Mit dem Programm des Studienauftrags wurde sichergestellt, dass das Erdgeschoss des Gebäudes einen öffentlichkeitsorientierten Charakter erhält, um sich als neuer "Dreh- und Angelpunkt" des Quartiers entwickeln zu können.
Planungsgrundsatz c) "Kanton und Gemeinden setzen sich für eine Optimierung der Umsteigebeziehungen sowie für die Bereitstellung von genügend P+R-Parkplätzen bzw. B+R-Veloabstellplätzen ein."	Aufgrund der geringen Arealgrösse stand die Ansiedlung von zusätzlichen P+R-Parkplätzen nicht im Vordergrund. Da eine öv- bzw. langsamverkehr-affine Bewohnerschaft angezogen werden soll, wurde hingegen Wert darauf gelegt, dass im Verhältnis zur Anzahl Wohneinheiten ausreichend und attraktive (überdeckte und ebenerdig zugängliche) Veloabstellplätze vorgesehen werden.
Planungsanweisung b) "Der Kanton unterstützt die Gemeinden bei der Planung."	Eine Delegation der Kantonalen Denkmal- und Heimatschutzkommission sowie der Arealbaukommission hat zusätzlich zur Tagung am 27. Oktober 2016 in Münchenstein an zwei Sitzungen verschiedene Fragen zur Einbettung der Planung in das Quartier sowie das Thema Sichtbezüge zum Ortskern gemeinsam mit der Gemeinde diskutiert.
S2.1 Siedlungsentwicklung nach innen	
Planungsgrundsatz a) "Die Siedlungsentwicklung nach innen (Optimierung der Nutzung) und insbesondere die Umnutzung und Neunutzung von Brachflächen ist von kantonalem Interesse."	Die Gemeinde ist bereits seit längerer Zeit bestrebt, das brach liegende Areal in der Umgebung des Bahnhof Münchensteins einer geeigneten Nutzung zuzuführen. Mit dem vorliegenden Projekt soll ein weitergehender Entwicklungsprozess angestossen werden (vgl. obige Ausführungen).
Planungsgrundsatz c) "Verdichtete Bauweise und Nachverdichtungen sollen insbesondere an mit ÖV erschlossenen Lagen quartier- und umweltverträglich (massgeschneidert) erfolgen und eine hohe Qualität in der Siedlungsstruktur und der Architektur aufweisen."	Vgl. hierzu Kapitel 3
Planungsanweisung b) "Städtisch geprägte Gemeinden schaffen die notwendigen planerischen Voraussetzungen, damit Projekte zur Siedlungsemeuerung bzw. Siedlungsverdichtung (Nachverdichtung) realisiert werden können. Dazu stellen sie fest, welche Areale sich dafür besonders eignen und welche Planungsinstrumente dazu dienlich sind."	Vgl. hierzu Kapitel 2.3

S2.2 Ortsbildschutz

Ziel a)

"Der Pflege des Ortsbildes und dem Erhalt der Kulturdenkmäler ist weiterhin grosse Aufmerksamkeit zu schenken. Dies ist insbesondere vor dem Hintergrund einer verstärkten Siedlungsentwicklung nach innen wichtig. Dabei muss eine zeitgemässe Nutzung der Liegenschaften gewährleistet werden."

Das geplante Gebäude befindet sich im Bahnhofs- und Gewerbequartier Gstad, welches im Inventar schützenswerter Ortsbilder der Schweiz (ISOS) aufgeführt ist. Zudem steht es in direkter Sichtbeziehung zum historischen Ortskern sowie der südlichen Vorstadt.

Ziel b)

"Eine gute Gestaltung und die städtebauliche Einbettung von qualitativ und räumlich herausragenden Einzelbauten und Ensembles wirken identitätsfördernd. Kanton und Gemeinden sind deshalb im Rahmen ihrer Möglichkeiten gefordert, den gestalterischen Aspekten der Siedlungserneuerung Beachtung zu schenken. (KORE)"

Mit dem Neubau soll das Ortsbild an dieser Stelle weiterentwickelt und dabei dem industriellen Charme des Gstad-Quartiers Rechnung getragen werden. Gleichzeitig markiert das Gebäude einen Übergang zum benachbarten Industriegebiet. Ziel ist es, dass durch den städtebaulichen Akzent beim Bahnhof das angrenzende Wohnmischquartier eine Belebung erfährt und an Attraktivität und Aufenthaltsqualität gewinnt.

Ziel c)

"Die erhaltenswerten Ortsbilder sind durch ortsplanerische Schutzmassnahmen zu sichern. Gleichzeitig ist eine angemessene Entwicklung des Ortsbildes zu ermöglichen."

Um die dazu erforderliche erhöhte Bewohnerdichte zu erreichen, sind eine hohe Ausnützung des Areals sowie die Planung einer Vielzahl kleinerer bis mittelgrosser Wohnungen essentiell. Eine schrittweise Entwicklung des Gstad-Quartiers dürfte sich langfristig auch positiv auf den heute topographisch "im Abseits" liegenden alten Ortskern der Gemeinde Münchenstein auswirken, welcher von der Entstehung eines stärker frequentierten Subzentrums "Gstad" profitieren könnte.

Vgl. zum Thema Ortsbildschutz und -entwicklung zudem Kapitel 4.2.2 sowie Kapitel 5.

Planungsgrundsatz a)

"An der langfristigen Erhaltung der gebauten Struktur und Substanz sowie der sinnvollen Weiterentwicklung der Nutzungsmöglichkeiten der typischen Baselbieter Ortsbilder und ihrer Umgebung besteht ein kantonales Interesse."

Planungsanweisung b)

"Gemeinden und Kanton ziehen das ISOS als Planungshilfe bei."

2.2 Kantonales Hochhauskonzept sowie Entwurf des KRIP-Objektblatt S2.4

Das Planungs- und Baugesetz des Kantons Basel-Landschaft enthält derzeit keine Definition für Hochhäuser. Die *Richtlinie für Feuerwehruzufahrten, Bewegungs- und Stellflächen* unterteilt Gebäude nach ihrer Höhe in drei Kategorien: Gebäude geringer Höhe (bis 11 m Gesamthöhe), Gebäude mittlerer Höhe (bis 30 m Gesamthöhe) sowie Hochhäuser (mehr als 30 m Gesamthöhe).³ Das geplante Gebäude zählt mit einer Gesamthöhe von 30 m gemäss dieser Unterteilung noch zur Kategorie der Gebäude mittlerer Höhe.

Die Frage, ob höhere Gebäude richtplanrelevant sind, verknüpft das kantonale Hochhauskonzept jedoch nicht nur mit der Gebäudehöhe selber, sondern auch mit der im Siedlungsgebiet, in welchem das Gebäude geplant wird, zulässigen Gebäudehöhe (Deltaregeln). Der relevante Perimeter wird dabei im Schlussbericht aus dem Jahr 2014 jedoch noch offen gelassen.⁴

Beim vorliegenden Planungsareal handelt es sich um eine Zone mit Quartierplanpflicht, welche umgeben ist von Zonen mit maximal zulässigen Gebäudehöhen von 12 bis 25 m (gemäss neuer Zonenplanung, Genehmigung zum Zeitpunkt der Erarbeitung der Quartierplanung noch ausstehend). Wendet man als Richtwert eine durchschnittlich maximal zulässige Gebäudehöhe von rund 20 m an, wäre ein Gebäude in diesem Gebiet ab einer Gebäudehöhe von 35 m als richtplanrelevant einzustufen (das zugehörige Objektblatt "S2.4 Standorte für Hochhäuser" befand sich im Jahr 2016 in Vernehmlassung). Vor diesem Hintergrund werden die (zum

³ (Feuerwehr Koordination Schweiz FKS, Februar 2015)

⁴ (Kanton Basel-Landschaft, Bau- und Umweltschutzdirektion (Hrsg.); Metron Raumentwicklung AG, Februar 2014)

Zeitpunkt der Entwicklung der Quartierplanung noch nicht in Kraft getretenen) Richtplanvorgaben betreffend Hochhäuser im vorliegenden Fall als nicht massgebend eingestuft.

Grundsätzlich bezeichnet das kantonale Hochhauskonzept das Gebiet im Bereich des Bahnhofs Münchenstein jedoch als Eignungsraum. Das heisst es handelt sich um einen Potentialraum, der aus bestehenden Planungen abgeleitet werden kann, eine grundsätzliche Eignung hinsichtlich Verdichtung, Transformation oder Zentralität und öV-Erreichbarkeit aufweist und zusätzlich weitere verkehrliche und räumliche Kriterien erfüllt. Ob eine tatsächlich "Hochhauseignung" (im vorliegenden Fall also, Eignung für Gebäude über 35 m Höhe) vorliegt, ist jedoch zusätzlich anhand von qualitativen Eignungskriterien zu eruieren. Die Gemeinde Münchenstein hat diesbezügliche Untersuchungen nicht nur für das Gebiet Gstad, sondern für das gesamte Gemeindegebiet angestellt und ein entsprechendes kommunales Hochhausprogramm erstellt, in welchem die Überlegungen und Vorgaben zu den einzelnen Gebieten dargelegt werden (vgl. hierzu Kapitel 2.3).

Unabhängig von der Frage der Verdichtungsform, wird das Gebiet Gstad in verschiedene Studien und Planungen als Entwicklungsgebiet bzw. als geeignetes Verdichtungsgebiet ausgewiesen.⁵

2.3 Räumliches Entwicklungskonzept und kommunales Hochhausprogramm

Bereits im Jahr 2011 definierte der Gemeinderat Münchenstein in seinem räumlichen Entwicklungskonzept ("Münchenstein 2030: Räumliches Entwicklungskonzept (REK)", verabschiedet durch den Gemeinderat am 30.08.2011) Parzelle Nr. 799 als innerörtliche Potenzialfläche und signalisierte ein grundsätzliches Interesse an der Entwicklung der Gebiete um den Bahnhof Münchenstein.

Am 6. September 2016 hat der Gemeinderat Münchenstein das kommunale Hochhausprogramm verabschiedet. Darin werden Eignungsräume, Möglichkeitsräume und Ausschlussräume für Hochhäuser innerhalb des Siedlungsgebietes der Gemeinde Münchenstein festgelegt. Die vorliegende Planung befindet sich im Eignungsraum E4 "Industrie Gstad/Widen, Umgebung Bahnhof Münchenstein, van Baerle (Verdichtung Gewerbe und Industrie sowie Transformation zu Wohnnutzung)". Für das Gebiet enthält das Hochhausprogramm die folgenden Empfehlungen:⁶

- *städtebauliche Betonung des Nordabschlusses (Bahnhofstrasse)*
- *Stärkung des Areals unmittelbar um den Bahnhof herum*
- *mögliche Hochhaus-Clusterbildung im gesamten Gebiet*
- *EG-Nutzung in Abstimmung mit der weiteren Gebietsentwicklung*
- *Sicherstellung von Freiräumen als Voraussetzung für eine Entwicklung im Gebiet*
- *Höhenobergrenze 40 m für den nördlichen und südlichen Bereich; dazwischen (Gebiet um Parzelle 799) aufgrund Sichtbeziehung Ortskern max. 30-35 m*
- *Voraussetzung für Hochhäuser: Varianzverfahren (Testplanungen, Kooperative Planung, Studienauftrag, Wettbewerb)*

⁵ Vgl. hierzu **Verdichtungsstudie Baselland** (Kt. Basel-Landschaft, Bau- und Umweltschutzdirektion (Hrsg.); Nissen & Wentzlaff Architekten BSA SIA AG, Januar 2011), **Raumkonzept Basel-Landschaft, Grundlagenbericht** (Kt. Basel-Landschaft, Bau- und Umweltschutzdirektion (Hrsg.); INFRAS, August 2015), **Raumkonzept Birsstadt 2035** (Gemeinden Aesch, Arlesheim, Birsfelden, Dornach, Münchenstein, Pfeffingen, Reinach (Hrsg.); Metron AG; Van de Wetering Atelier für Städtebau GmbH, Mai 2016) **Schlussbericht "Die Grenzen der Kernstadt Basel"** (Regionalplanungsstelle beider Basel (Hrsg.); raumplan wirz gmbh; Seiler & Seiler, Juni 2016), **Agglomerationsprogramm Basel, 3. Generation** (Geschäftsstelle Agglo Basel (Hrsg.), Oktober 2016)

⁶ (Gemeinde Münchenstein, September 2016)

Unter Berücksichtigung der genannten Punkte soll mit der vorliegenden Planung der erwünschte Entwicklungsprozess im Quartier Gstad angestossen werden.

2.4 Kommunale Nutzungsplanung

Der rechtskräftige Zonenplan Siedlung der Gemeinde Münchenstein weist die von der Quartierplanung umfasste Parzellen Nr. 799 aktuell der "Industriezone J3" zu. Mit der Revision der Zonenvorschriften Siedlung (von der Einwohnergemeindeversammlung beschlossen am 16. Juni 2016, Genehmigung durch den Regierungsrat zum Zeitpunkt der Entwicklung der Quartierplanung noch ausstehend) soll diese neu einer Quartierplanpflicht unterstellt werden (vgl. Abbildung 3). Mit der vorgesehenen Arealentwicklung wird die Planungsabsicht der Gemeinde für dieses Gebiet umgesetzt.

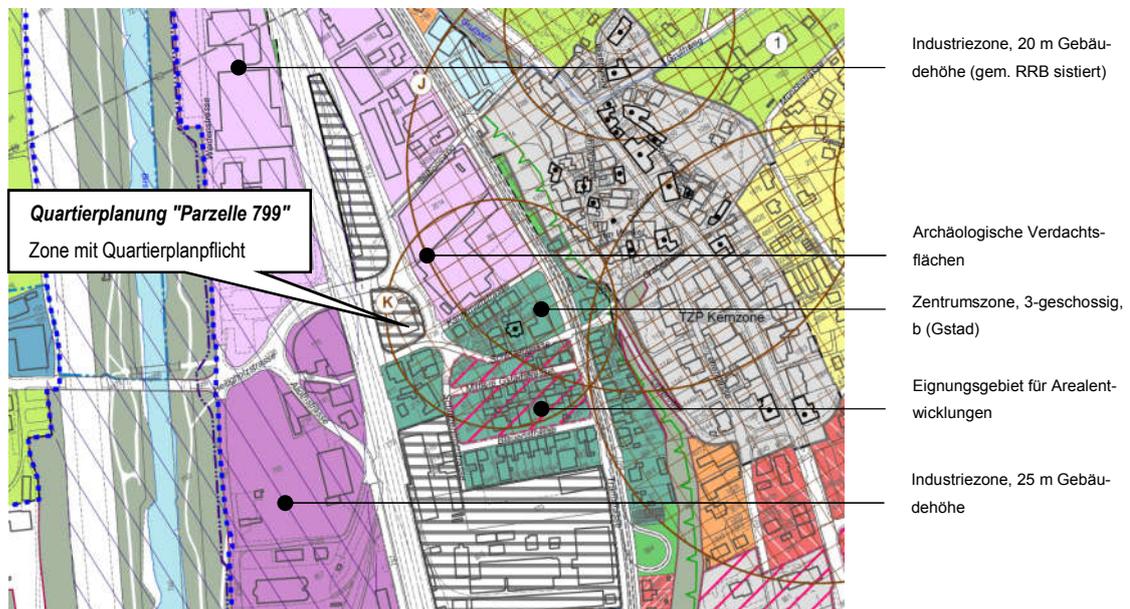


Abbildung 3 Ausschnitt aus dem revidierten Zonenplan Siedlung der Gemeinde Münchenstein⁷

Unter § 46 Abs. 3 des Zonenreglements Siedlung werden Kriterien festgelegt, welche bei der Ausarbeitung von Quartierplanvorschriften zu beachten sind.

Tabelle 2 Berücksichtigung der Kriterien für die Ausarbeitung von Quartierplanungen

Kriterien gemäss § 46 Abs. 3 ZRS	Berücksichtigung in der Quartierplanung
a) Einpassung in das Orts- und Landschaftsbild: gute städtebauliche bzw. ortsbauliche Einpassung, lage- und umgebungsgerechte Nutzungsdichte;	Zur Sicherstellung einer guten städtebaulichen Einpassung hat der Gemeinderat für das vorliegende Areal die Durchführung eines Variationsverfahrens eingefordert.
b) Wohnqualität und Wohnhygiene: attraktive Aussenraumgestaltung, zusammengefasste Parkieranlagen, zusammenhängende Grünflächen, naturnahe Gestaltung bzw. Bepflanzung, zweckmässige Erholungseinrichtungen im Aussenraum, optimaler Lärmschutz, Abstellräume in Mehrfamilienhäusern;	Im betroffenen Areal steht die Entwicklung eines intensiv genutzten Raumes mit urbanem Charakter im Vordergrund. Auf die Nähe zu den Bahngeleisen und der Heiligholzstrasse wird mit einer entsprechenden architektonischen Gestaltung reagiert (Ausrichtung der Wohnungen, Loggien). Die Parkieranlagen werden grösstenteils unterirdisch zusammengefasst und es sind attraktive Veloabstellplätze vorgesehen.

⁷ (Gemeinde Münchenstein, Juni 2016)

c) Auswirkungen auf die Nachbarschaft: nachbarschaftsverträgliche Nutzungsdichte und Nutzungsart, Verkehrsaufkommen, Beschattung;	Die Parzelle Nr. 799 ist vollständig von Strassenareal umgeben. Angrenzend befinden sich Industriebauten sowie Bahnanlagen. Lediglich im Süden befindet sich mit der Zentrumszone, 3-geschossig, b (Gstad) ein etwas sensiblerer Bereich. Der Bau soll die angrenzende Zentrumszone ergänzen und somit stärken. (Vgl. zudem Kapitel 5.3)
d) Anbindung an das kommunale Erschliessungsnetz: zweckmässige Erschliessung, Kapazität der Erschliessungsanlagen, Erschliessung mit öffentlichem Verkehr, Anbindung an das Fuss- und Radwegnetz;	Vgl. hierzu Kapitel 4.1
e) Sicherstellung von ökologischen Ausgleichsmassnahmen;	Im betroffenen Areal steht die Entwicklung eines intensiv genutzten Raumes mit urbanem Charakter im Vordergrund; die Aussenraumfläche auf der Parzellenfläche ist eher gering und die Belegung des Aussenraums hat eine hohe Priorität. Im Rahmen der Aussenraumgestaltung soll dennoch soweit wie möglich auf eine ökologisch wertvolle Gestaltung Wert gelegt werden. Zudem hat die Bebauung den Anforderungen von MINERGIE-ECO oder einem vergleichbaren Standard zu entsprechen.
f) Berücksichtigung einer rationellen Energienutzung: Festlegung Energiestandards, Anschlusspflicht an bestehende Wärmeverbünde, Vorgaben zur Verwendung von nicht fossilen Energieträgern.	Vgl. Kapitel 4.3.2.

2.5 Studienauftrag Gstad Münchenstein (2009)

Bereits im Jahr 2009 führte die Gemeinde Münchenstein einen Studienauftrag durch, um mögliche Ansätze für eine zukünftige städtebauliche Entwicklung der Ebene zwischen dem alten Dorfkern Münchensteins und der Birs auszuloten. Die Teilnehmenden sollten als interdisziplinären Teams (Architektur / Städtebau, Freiraumgestaltung, Verkehr, Lärmschutz) eine Gesamtentwicklungsvorstellung für das Gebiet "Gstad" erarbeiten. Das Gebiet wurde vorgängig seitens der Studienauftragsorganisation in Teilbereiche unterteilt und für jeden dieser Teilbereiche wurden spezifische Anforderungen festgelegt. Die Parzelle Nr. 799 wurde als eigener Teilbereich mit folgenden konzeptionellen Anforderungen definiert:

"Komplette Neugestaltung des Areals mit Geschäftsbauten (z.T. Verkauf im EG). Wohnungen im südlichen Teil denkbar, soweit die Lärmschutzanforderungen gegenüber Bahn, Strasse und angrenzenden Industriebetrieben eingehalten werden können (Nachweis!). Gute Fussgänger- und Radwegverbindung zwischen Bahnhof und Schössligasse sind zu gestalten. Das Areal eignet sich auch für eine grössere Quartierparkierungsanlage im UG oder auf lärmexponierten anderen Geschossen."⁸

Das Projekt "Frühling" von Buchner Bründler Architekten, welches vom Beurteilungsgremium zur Weiterbearbeitung empfohlen wurde, sieht im Bereich der Parzelle Nr. 799 einen neuen markanten städtebaulichen Akzent vor, welcher den Anfangspunkt des Gstad-Quartiers definieren soll. Das Markieren des Bahnhofes mittels eines höheren identitätsstiftenden Gebäudes wird vom Beurteilungsgremium als adäquate und in der vorhandenen Struktur logisch entwickelte Massnahme erachtet und begrüsst. Durch die vorgesehene Verdichtung im Bereich des Bahnhofs kann das Quartier belebt und die Nutzung des öffentlichen Verkehrs gefördert werden.^{9^}

⁸ (Planteam S AG, Mai 2009, S. 5-6)

⁹ (Planteam S AG, Mai 2009, S. 20-21)

Im Rahmen der städtebaulichen Studie von Buchner Bründler Architekten wurde von Bryum Büro für urbane Interventionen und Landschaftsarchitektur zudem ein Freiraumkonzept für das Gstad-Quartier erarbeitet. Im Bereich der Parzelle Nr. 799 wird die Entwicklung einer "Gstad-Promenade" vorgeschlagen.¹⁰ Zu deren Realisierung wäre der Einbezug des (derzeit teilweise privaten) Strassenareals nötig. Die Gemeinde hat parallel zur Entwicklung der Quartierplanung daher auch Verkaufsverhandlungen mit der Grundeigentümerin des Stationswegs aufgenommen, und plant im Falle einer Einigung, eine Neugestaltung des Strassenraums. Die in der Quartierplanung vorgesehene Erdgeschossnutzung sowie die geplante urbane Aussenraumgestaltung mit Sitzstufen nehmen das Thema "Gstad-Promenade" auf und ergänzen dieses.

3 Konzipierung der Planung

3.1 Bebauungskonzept und Nutzung des Areal

Die Bricks Development Nord AG (Eigentümerin der Parzelle Nr. 799) führte im Jahr 2016 in Zusammenarbeit mit der Gemeinde Münchenstein sowie der Stierli + Ruggli Ingenieure + Raumplaner AG einen Studienauftrag durch, in dessen Rahmen drei verschiedenen Architekturbüros eingeladen wurden, ein Bebauungskonzept für die Parzelle Nr. 799 auszuarbeiten. Das aus dem Studienauftrag hervorgegangene Siegerprojekt von Stähelin Architekten diente als Grundlage für die Erarbeitung der vorliegenden Quartierplanung (vgl. Abbildung 5 und Abbildung 4).

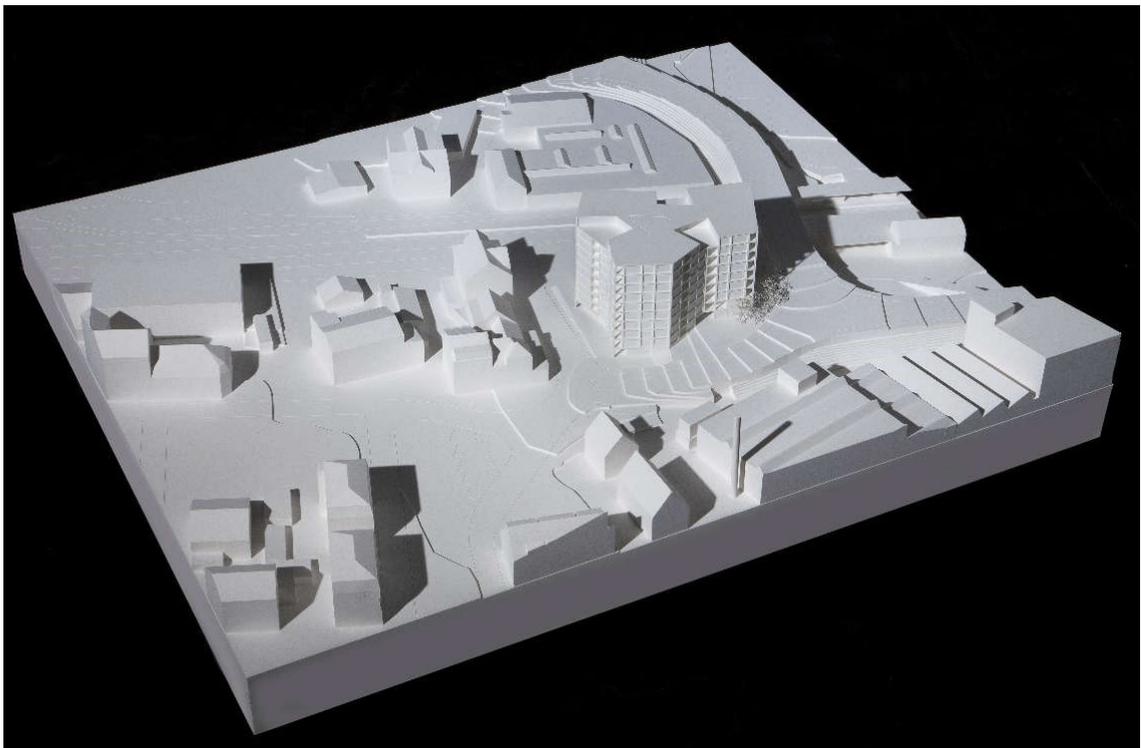


Abbildung 4 Model Siegerprojekt (Stähelin Architekten AG, 2016)

¹⁰ (BRYUM Büro für urbane Interventionen und Landschaftsarchitektur, Januar 2012)



Abbildung 5 Visualisierungen Siegerprojekt (Stähelin Architekten AG, 2016)

"Auf die komplexe städtebauliche Situation wird mit einer grosszügigen und schlichten Formsprache reagiert. Eine Betonrasterfassade nimmt Bezug auf die Industriebauten in der Umgebung, die grosszügigen Fenserelemente und die mit Holz ausgekleideten Loggien schaffen aber offene und behagliche Wohnräume. Die Erschliessung der Wohnungen über ein offenes Treppenhaus mit einem tageslichtdurchfluteten, zentralen Raum fördert Begegnungen im Gemeinschaftsbereich. Die abgewinkelte Gebäudeform, sowie die Anordnung von eingezogenen Loggien erlauben es, dass praktisch alle Wohnungen über mehrere Ausrichtungen verfügen und keine ausschliesslich nordorientiert ist. Die offene Organisation der Grundrisse schafft auch bei kleineren Wohnflächen ein grosszügiges Raumgefühl, welches es erlaubt Wohnen und Arbeiten zu vereinen. Aufgrund der heiklen Lärmimmissionen können die Schlafzimmer und Wohnzimmer auch über die Loggia belüftet werden, was Schlafen bei geöffneten Fenstern ermöglicht."

Die Materialisierung wird dem Zielpublikum entsprechen und urbanes Wohnen für junge Paare, Singles und Pendler reflektieren. Rohe, einfache Materialien widerspiegeln die Situation nahe der Bahn und der Industriebauten und offerieren eine spannende Ergänzung zum konventionelleren Vermietungsangebot." (Stähelin Architekten)

Die freie skulpturale Form stellt Bezüge zur Umgebung her. Trotz der programmbedingten Grösse integriert sich der freistehende Baukörper im Hinblick auf seine Massstäblichkeit gut in die direkte Umgebung und das Quartier. Durch Brüche in der Fassade wird der Bau facettiert.

Die vorgeschlagenen Wohnungsgrundrisse sind attraktiv und die Wohnungstiefen stellen eine ausreichende Belichtung sicher. Durch eine geschickte Anordnung der Keller und Wohnungen wird auch auf Brückenseite erst über Strassenniveau bzw. ab Hochparterre gewohnt, womit Beschattungsprobleme vermieden werden können. Die öffentlichen Nutzungen sind in Richtung Dorf orientiert.

3.2 Erschliessung und Umgebungsgestaltung

Mit der Brückensituation wird sorgfältig umgegangen. Eine sehr attraktive Ausgestaltung sorgt dafür, dass kein "Unort" sondern ein zusätzlicher öffentlicher Raum entsteht (vgl. Abbildung 4). So werden die feinen Höhenunterschiede generell geschickt genutzt, um Aussenplätze zu schaffen, die mal dem Haus, mal dem Quartier und dem Bahnhof zugeordnet sind. Der Rückzug der Fassaden im Erdgeschoss bzw. der Einschnitt auf den Längsfassaden schafft Aussenraumtaschen bzw. Vorplätze und damit einen Übergang zur unmittelbaren Umgebung. Die Platzbildungen durch den Rückzug des Baukörpers sind eher weich gehalten bzw. nicht geometrisch exakt definiert. Es bleibt Spielraum für die Gestaltung offen, da es sich nicht um festgelegte Formen handelt.

Das „Umfliessen“ wird auch praktisch mit Wegen entlang des Baus ermöglicht. Der Zugang für die Fussgänger ist (den Bereich der Tiefgaragenrampe ausgenommen) rund um das Gebäude gewährleistet. Es besteht die Möglichkeit, durch einen Rückzug des Gebäudes im Erdgeschoss eine Arkade auszubilden, welche die Fussgänger um den Bau in Richtung Bahnhof begleitet. Das Projekt verfügt über die diesbezüglich erforderliche Flexibilität. Auch die Velosituation im Erdgeschoss bzw. im 1. Obergeschoss ist insbesondere durch den ebenerdigen Zugang auf beiden Niveaus sehr gut gelöst.

"Die Zugänge für Fussgänger werden klar ersichtlich von den Zufahrten (Autos und Fahrräder) getrennt: Die Zufahrt zur zweigeschossigen Autoeinstellhalle erfolgt über eine Rampe entlang der Brücke und folgt der Strassenbiegung. Somit kann eine platzsparende und übersichtliche Parkierung angeordnet werden. Die ebenerdig zugänglichen Veloabstellplätze können auch extern vermietet oder als E-Bike-Ladestation verwendet werden. Die Fussgängererschliessung erfolgt über die besonnte Südfassade. Auch hier gilt es den Bezug zur Nachbarschaft in Form von einladenden und differenziert gestalteten Aussenräumen zu ermöglichen." (Stähelin Architekten)

3.3 Empfehlungen des Beurteilungsgremiums

Das Beurteilungsgremium, welches die im Rahmen des Studienauftrags eingereichten Projekte bewertete, unterstützte das Konzept von Stähelin Architekten und empfahl dieses einstimmig zur Weiterbearbeitung. Nachfolgende Tabelle 3 legt die Punkte dar, in welchen eine Überarbeitung des Projektes nahegelegt und wie darauf im Rahmen der Quartierplanung reagiert wurde.

Tabelle 3 Empfehlungen des Beurteilungsgremiums und deren Umsetzung

Empfehlungen des Beurteilungsgremiums ¹¹	Reaktionen / Umsetzung in der Quartierplanung
Die Gestaltung der Fassaden ist zu überdenken. Der hohe Glasanteil ist im Hinblick auf die Finanzierbarkeit und Unterhaltskosten zu reduzieren. Gleichzeitig ist die technische Bewilligungsfähigkeit sicherzustellen und das Thema Brandüberschlag zu berücksichtigen.	Das Quartierplanreglement enthält eine allgemeine Aussage zur Qualität der Gesamterscheinung. Die Konkretisierung der Fassadengestaltung erfolgt auf Stufe des Bauprojekts.
Die Organisation der Wohnungen ist zu überarbeiten. Es sind grössere Wohnungen vorzusehen und der Wohnungsmix anzupassen.	Die Konkretisierung der Wohnungsgrundrisse erfolgt auf Stufe des Bauprojekts. Das Projekt bietet jedoch die nötige Flexibilität in der Ausgestaltung der Wohnungsgrundrisse.
Es ist die Variante zu prüfen, anstelle der drei geplanten Dachterrassen gemeinschaftliche oder private Aufenthaltsbereiche (offen oder geschlossen) auf verschiedene Stockwerke zu verteilen. Dabei ist auch die Anordnung der Loggias zu überprüfen.	Die Konkretisierung allfälliger Dachterrassen oder Aufenthaltsbereiche erfolgt auf Stufe des Bauprojektes.
Die Adressbildung sollte über die Ost- (1. Obergeschoss) und Westseite (Erdgeschoss) des Gebäudes erfolgen. Bei einer solchen Disposition der Gebäudezugänge könnten diese gegebenenfalls intern über eine Treppe verbunden werden und die geplante Veloparkierung möglicherweise vermittelnd wirken. Mit der Verlegung des Haupteingangs von Süden nach Osten ist die Eingangssituation im 1. Obergeschoss zu präzisieren und im Zusammenhang mit dem Aussenraum aufzuwerten.	Der geplante Osteingang (Hochparterre bietet einen optimalen Anknüpfungspunkt an die kantonale Radroute, welche über die Brücke der Heiligholzstrasse führt, während sich der südliche Haupteingang (Erdgeschoss) zum Bahnhofs- und Gewerbequartier Gstad hin öffnet. Die Quartierplanung schreibt diese beiden Zugänge verbindlich vor. Insbesondere für Bewohnerinnen und Bewohner, welche mittels S-Bahn pendeln, wäre ein weiterer Zugang auf der Gebäudewestseite sinnvoll. Ein solcher ist optional ebenfalls möglich, wird jedoch nicht verbindlich festgeschrieben, um die Gestaltungsmöglichkeiten der Grundrisse im Erdgeschoss möglichst flexibel zu erhalten.
Es ist eine Weiterführung der Arkade auf westlicher Seite des Gebäudes zu prüfen.	Der Baubereich enthält Spielraum für die Ausbildung einer Arkade. Die Konkretisierung erfolgt jedoch erst auf Stufe des Bauprojektes.
Es stellt sich die Frage, ob die innenliegende Parkierung im Erdgeschoss öffentlich oder privat sein soll und ob die Anordnung richtig ist. Die Befahrbarkeit der beiden am Rande gelegenen Parkplätze ist fraglich.	Die Konkretisierung der gebäudeinternen Parkierung erfolgt auf Stufe des Bauprojektes.
Der Gestaltung des Raumes zwischen der Gebäudenordseite und der Brücke ist besondere Beachtung zu schenken. Generell ist in der Aussenraumgestaltung ein Bepflanzungsvorschlag und eine ausreichende Anzahl Bäume vorzusehen. Die Umgebung darf nicht zu einer Asphaltwüste werden. Zufahrt und Aufstellfläche für die Feuerwehr müssen in das Konzept der Aussenraumgestaltung integriert werden.	Die Konkretisierung der Aussenraumgestaltung erfolgt im Rahmen des Bauprojektes. Grundsätzlich soll der Aussenraum einen urbanen Charakter mit Aufenthaltsqualität aufweisen (bspw. lange Sitzstufen). Da die Parzelle zu einem grossen Teil unterkellert wird, ist die Anpflanzung von tiefwurzelnenden Bäumen nur sehr eingeschränkt bzw. nicht möglich. Es werden daher keine räumlichen Festlegungen im Quartierplan vorgenommen. Die Feuerwehrezufahrt ist im Rahmen des Baugesuchsverfahrens und der Konkretisierung der Aussenraumgestaltung sicherzustellen.

3.4 Beurteilung durch die kantonale Arealbaukommission sowie die Denkmal- und Heimatschutzkommission

Das der Quartierplanung zugrunde liegende Bebauungskonzept wurde der Kantonalen Arealbaukommission (ABK) sowie der Denkmal- und Heimatschutzkommission (DHK) im Rahmen der Münchensteiner Tagung am 27. Oktober 2016 vorgestellt. Nachfolgende Tabelle 4 legt die Punkte dar, in welchen eine Überarbeitung des Projektes nahegelegt und wie darauf im Rahmen der Quartierplanung reagiert wurde (siehe zudem Protokoll in Anhang 1).

¹¹ (Studienauftrag "Parzelle 799 - Münchenstein", Bericht des Beurteilungsgremiums, 14. Juli 2016)

Tabelle 4 Beurteilung durch die ABK und DHK (Stand 27. Oktober 2016) sowie Reaktionen darauf

Empfehlungen	Reaktionen / Umsetzung in der Quartierplanung
Die Einbettung in die Gesamtplanung des Gebietes Gstad sollte besser dargestellt werden. Die bestehenden Studien sind zusammenzufassen.	Siehe Kapitel 1.1 und Kapitel 2
Die gewählte Gebäudehöhe und die Breite haben Einfluss auf die Sicht zum Ortskern, dessen Ortsbild von nationaler Bedeutung von Westen her sichtbar bleiben sollte. Es bestehen grosse Bedenken bezüglich einer Verdeckung des historischen Ortskernes durch das geplante Gebäude. Die angestrebte Gebäudehöhe von 30 Metern ist sehr problematisch, wie aus den präsentierten Visualisierungen deutlich ersichtlich wurde.	Siehe Kapitel 5
Die Grösse des Volumens ist noch besser zu gliedern, insbesondere die Längsseite entlang der Bahn, ersichtlich von der Heiligholzbrücke. Die Machbarkeit der visualisierten Gliederung aller Fassaden soll in Grundrissen (Regelgeschoss) und ggf. Schnitten nachgewiesen werden.	Die Detailplanung und Konkretisierung der Fassaden erfolgt auf Stufe des Bauprojektes und kann von den aktuellen Visualisierungen noch abweichen. Aus statischen Gründen sowie im Hinblick auf die Wohnungsgrundrisse wäre eine Verstärkung des Fassadenknicks auf Seite der Bahnlinie jedoch sehr ungünstig und soll daher vermieden werden. Hingegen ist es denkbar, die Gliederung des Gebäudevolumens über einen stärker ausgeprägten Dacheinschnitt (Dachterrasse) auf Seite der Bahnlinie zu erzielen. Im Reglement wird eine diesbezügliche Bestimmung aufgenommen.
Aufgrund der Passantenlage ist die Erdgeschossnutzung und die entsprechende Raumhöhe zu überprüfen, insbesondere die Fussgängerführung dem Sockel entlang (heute sind auf beiden Seiten Treppen vorgesehen).	Die Detailplanung und Konkretisierung der Aussenraumgestaltung inklusive Treppen- und Rampenanlagen erfolgt auf Stufe des Bauprojektes.
Um die Einpassung in die Umgebung beurteilen zu können, sind noch Schnitte Nord – Süd (längs Bahn) und Ost – West (Eichenstrasse bis Ortskern) nötig.	Vgl. Beilage 2
Es wird empfohlen, allfällige Auflagen seitens Lärmschutz und NISV frühzeitig zu prüfen.	Vgl. Beilage 3 und Beilage 4

4 Planerische Rahmenbedingungen

4.1 Verkehr und Infrastrukturen¹²

4.1.1 Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr

Das Quartierplanareal ist durch seine Lage in direkter Nachbarschaft zum Bahnhof Münchenstein optimal mit dem öffentlichen Verkehr erschlossen. In unmittelbarer Nähe bestehen Zustiegsmöglichkeiten auf die Bahnlinie S3 sowie die Buslinien Nrn. 58 und 63. Auch die Haltestelle "Münchenstein Dorf" der Tramlinie Nr. 10 im Südosten des Quartierplanareals ist gut zu Fuss erreichbar (Fusswegdistanz: ~150 m). Das Quartierplanareal befindet sich in der kantonalen ÖV-Güteklasse B.¹³

Die vorliegende Planung entspricht damit den Vorgaben des kantonalen Richtplans: Dieser sieht vor, dass verdichtete Bauweise und Nachverdichtungen insbesondere an mit ÖV erschlossenen Lagen erfolgen sollen (S2.1, Planungsgrundsatz c).¹⁴

¹² Eine detaillierte Analyse der Verkehrssituation ist dem beiliegenden Verkehrsgutachten zu entnehmen (Beilage 1).

¹³ gemäss kantonalem Geoinformationssystem (<http://geoview.bl.ch/>), konsultiert am 08.11.2016

¹⁴ (Kt. Basel-Landschaft, Februar 2016)

Im Verkehrsgutachten wurde eine Beurteilung der Auswirkungen auf das öV-Netz vorgenommen. Diese kommt zum Schluss, dass die zusätzlichen öV-Benutzer durch die Quartierplanung kaum Auswirkungen auf das bestehende öV-Angebot haben.

4.1.2 Anschluss an das Weg- und Strassennetz

Auch im Hinblick auf den motorisierten Individualverkehr (MIV) sowie den Langsamverkehr (LV) ist das Quartierplanareal gut erschlossen. Der revidierte Strassennetzplan Siedlung und Landschaft der Gemeinde Münchenstein (von der Einwohnergemeindeversammlung beschlossen am 16. Juni 2016, Genehmigung durch den Regierungsrat zum Zeitpunkt der Berichterstattung noch ausstehend) definiert die Bahnhofstrasse östlich des Quartierplanareals sowie die Heiligholzstrasse, welche nördlich des Quartierplanperimeters verläuft, als Hauptsammelstrassen, auf welchen teilweise ein Wanderweg sowie eine Radroute von kantonaler Bedeutung verläuft (vgl. Abbildung 6).



Abbildung 6 Auszug aus dem revidierten Strassennetzplan Siedlung und Landschaft¹⁵

4.1.3 Abstellplätze / Verkehrsaufkommen

Das Verkehrsgutachten (Beilage 1) gibt Auskunft über die gemäss Verordnung zum Raumplanungs- und Baugesetz (§ 70 RBV bzw. Anhang 1, S. 11) für die derzeit vorgesehene Nutzung mindestens erforderliche Anzahl Parkplätze (PP). Es zeigt zudem auf, dass die umliegenden Verkehrsknoten heute problemlos funktionieren und den mit dem geplanten Neubau zu erwartenden Mehrverkehr gut aufnehmen können.

¹⁵ (Gemeinde Münchenstein, Juni 2016)

4.2 Kulturgüter und Naturwerte

4.2.1 Archäologie

§ 8 des Gesetzes über den Schutz und die Erforschung von archäologischen Stätten und Objekten (Archäologiestraatgesetz) verpflichtet Kanton und Gemeinden zum Erlass von Schutzzonen im Rahmen der Nutzungsplanung, zur Erhaltung der ortsfesten archäologischen Schutzobjekte.

Das Quartierplanareal ist zu einem grossen Teil von der archäologischen Schutzzone "Mittelalterliche Siedlung Känelmattweg" überlagert. Diese wird wie folgt beschrieben: "Bei Bauarbeiten wurden mehrere Mauerzüge sowie mittelalterliche Keramik freigelegt, die auf eine ehemalige Siedlung hinweisen."¹⁶ Diesem Umstand ist im Rahmen des Bauprojektes Rechnung zu tragen.

4.2.2 Denkmal- und Ortsbildpflege

Gemäss § 6 des Gesetzes über den Denkmal- und Heimatschutz (DHG) erlassen Kanton und Einwohnergemeinden im Rahmen der Nutzungsplanung Schutz- und Schonzone zur Erhaltung der schutzwürdigen Ortsbilder und der wertvollen Bausubstanz.

Auf dem betroffenen Areal selber befinden sich keine geschützten Kulturobjekte.¹⁷ Auch im Bauinventar Kanton Basel-Landschaft (BIB) sind keine schützenswerten Gebäude auf der von der Quartierplanung betroffenen Parzelle Nr. 799 eingetragen.¹⁸ Aufgrund des wertvollen Ortsbildes (Eintrag im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung ISOS) fand jedoch eine vertiefte Auseinandersetzung mit den möglichen Auswirkungen der Bebauung auf die Umgebung statt (vgl. hierzu Kapitel 5 sowie Kapitel 7.2.1).

4.2.3 Natur und Landschaft

§ 11 des Gesetzes über den Natur- und Landschaftsschutz (NLG) gibt vor, welche raumplanerischen Massnahmen in Bezug auf den Natur- und Landschaftsschutz zu treffen sind. Danach ist es Aufgabe von Kanton und Einwohnergemeinden die schützenswerten Landschaften und Naturobjekte zu erheben sowie die erforderlichen Schutz- und Schonzone entsprechend der Bestimmungen des Raumplanungs-, Bau- und Forstrechts zu erlassen.

Aktuell befinden sich keine geschützten Naturobjekte auf dem betroffenen Areal.¹⁹ Dieses präsentiert sich heute als "Restraum" mit geringer Aufenthaltsqualität. Ziel der vorliegenden Planung ist es, an dem heute unwirtschaftlichen Ort einen belebten urbanen Aussenraum mit Aufenthaltscharakter zu generieren, welcher sowohl Bewohnerinnen und Bewohner als auch Passanten anspricht. Da gerade Resträume für die Pflanzen- und Kleintierwelt durchaus attraktiv sein und wichtige ökologische Trittseine darstellen können, soll die kleine unzugängliche Nische oberhalb der Einstellhallenzufahrt mit einer ausreichenden Schicht an magerem Substrat überdeckt und naturnahe angelegt werden, um eine spontane und ungestörte Entwicklung von Vegetation zu ermöglichen.

¹⁶ gemäss kantonalem Geoinformationssystem (<http://geoview.bl.ch/>), konsultiert am 14.11.2016

¹⁷ gemäss kantonalem Geoinformationssystem (<http://geoview.bl.ch/>), konsultiert am 14.11.2016

¹⁸ (Kt. Basel-Landschaft, Kantonale Denkmalpflege, Oktober 2007)

¹⁹ gemäss kantonalem Geoinformationssystem (<http://geoview.bl.ch/>), konsultiert am 14.11.2016

Da das Quartierplanareal vergleichsweise klein und vollständig von Strassenraum umgeben ist, sind die Möglichkeiten zur ökologischen Aussenraumgestaltung in dem übrigen, sehr intensiv genutzten Bereich jedoch eingeschränkt. Erschwerend kommt hinzu, dass voraussichtlich eine nahezu vollständige Unterkellerung der Parzelle notwendig ist, um die gemäss übergeordneter Gesetzgebung erforderliche Anzahl Parkplätze realisieren zu können. Die Anpflanzung von tiefwurzelnden Bäumen ist damit auf dem Areal selber nicht möglich. Trotz der an diesem Ort bewusst angestrebten Nutzungsintensität und Urbanität ist der Gemeinde das Thema Ökologie jedoch ein wichtiges Anliegen. Das Gebäude ist nach MINERGIE-ECO oder vergleichbarem Standard zu realisieren. Zudem ist die Gemeinde sehr bestrebt, das angrenzende Strassenareal, welches sich derzeit in Privatbesitz befindet zu erwerben, um eine Neugestaltung dieses Raumes angehen und Baumpflanzungen in diesem Bereich vornehmen zu können.

4.3 Umweltschutz

4.3.1 Altlasten

Der Kataster belasteter Standorte Basel-Landschaft weist für die betroffenen Parzellen eine Belastung des Untergrundes aus (Ablagerungs-, Betriebszeitraum: 1955 bis 1981, belastet ohne Überwachungs- und Sanierungsbedarf).²⁰ Dieser Umstand ist im Rahmen des Bauprojektes zu berücksichtigen.

4.3.2 Energie

Die Quartierplanüberbauung ist nach dem zum Zeitpunkt der Baueingabe geltenden MINERGIE-ECO-Standard oder einem mindestens gleichwertigen Standard zu realisieren. Die Gemeinde erachtet einen Zwang zur Zertifizierung nicht als zielführend und sieht davon ab. Mindestens gleichwertige oder sogar bessere Lösungen sollen damit ebenfalls ermöglicht werden.

4.3.3 Gewässer- und Grundwasserschutz

Die Parzelle Nr. 799 befindet sich im Gewässerschutzbereich Au (unterirdisch). Die Grundwasserschutzzone der nahegelegenen Pumpwerke Hofmatt, Welschmatt und Ehinger befinden sich in Überprüfung (vgl. dazu auch Kapitel 7.2.5). Dies ist im Rahmen des Bauprojektes zu berücksichtigen.²¹

4.3.4 Entwässerung

Die Auflagen und Bewilligungen bzgl. Entwässerung der Neubauliegenschaft richten sich nach den gültigen Vorgaben des vom Regierungsrat bewilligten GEP Münchenstein. Konkretere Aussagen sind auf der Ebene Quartierplanung nicht möglich. Der Hinweis wird im Rahmen des ordentlichen Baugesuchsverfahrens behandelt.

4.3.5 Lärmschutz

Dem Areal ist derzeit die Lärmempfindlichkeitsstufe (ES) IV zugewiesen.²² Mit der Quartierplanung soll dem Areal neu die ES III zugewiesen werden. (Vgl. dazu Kap. 4.3.5 sowie Beilage 3)

²⁰ gemäss kantonalem Geoinformationssystem (<http://geoview.bl.ch/>), konsultiert am 22.12.2016

²¹ gemäss kantonalem Geoinformationssystem (<http://geoview.bl.ch/>), konsultiert am 22.12.2016

²² gemäss kantonalem Geoinformationssystem (<http://geoview.bl.ch/>), konsultiert am 22.12.2016

4.3.6 Nichtionisierende Strahlung

Das Quartierplanareal befindet sich in unmittelbarer Nähe zur Bahnlinie und auf dem Quartierplanareal selber befindet sich derzeit eine Transformatorenstation der EBM Netz AG. Das Thema nichtionisierende Strahlung (NIS) wurde untersucht und in einem separaten Fachgutachten behandelt. (Beilage 4).

4.4 Sicherheit

4.4.1 Naturgefahren

Die Naturgefahrenkarte Basel-Landschaft der Gemeinde Münchenstein weist für den Quartierplanperimeter keine Gefährdungen aus.²³

4.4.2 Störfallvorsorge

Das Quartierplanareal befindet sich in der Nähe des Störfallbetriebs von Baerle AG, innerhalb des Konsultationsbereichs für raumplanerische Störfallvorsorge.²⁴ Das Areal der von Baerle AG soll jedoch ebenfalls in naheliegender Zukunft einer anderen Nutzung zugeführt werden.

5 Auswirkungen auf das Ortsbild und die direkte Umgebung

5.1 Gliederung des Gebäudes und Einpassung in die direkte Umgebung

(*Stähelin Architekten:*) "Das Gebäude ist in drei Schichten gegliedert:

1. Den Sockel, der den Bezug und die Vernetzung zur Erschliessungsebene schafft: Obwohl die umgebenden Strassen, die Bahnlinie und die Brücke sich auf verschiedenen Höhen befinden, reagiert das Projekt präzise mit entsprechenden Funktionen, Ausrichtungen und Zugängen. Die angestrebte Vernetzung im Quartier ist gewährleistet.

2. Der Gebäudekörper, vom 1. - 8. Obergeschoss, faltet sich auf allen Geschossen und ermöglicht eine differenzierte Volumetrie, welche räumliche Bezüge zur näheren und entfernteren Umgebung schafft. Durch die Faltung und das somit entstehende Spiel von Licht und Schatten wird das Volumen nie als schwerfällig empfunden.

3. Der Abschluss im obersten Geschoss wird durch verschiedene Einschnitte geprägt. Einerseits wird so der Gebäudekörper gegen oben "aufgelöst", andererseits entsteht der Eindruck einer Volumetrie von zusammengeführten schlanken Baukörpern. Auf Seite der Bahnlinie, im Westen der Parzelle, läuft dieser Einschnitt bis über zwei Geschosshöhen, um die etwas längere und weniger gefaltete Fassade vertikaler erscheinen zu lassen. Durch diese Massnahme, welche im Wettbewerbsprojekt noch nicht umgesetzt worden war, wirkt das Gebäude auch aus der Ferne filigraner und schlanker.

²³ gemäss kantonalem Geoinformationssystem (<http://geoview.bl.ch/>), konsultiert am 22.12.2016

²⁴ gemäss kantonalem Geoinformationssystem (<http://geoview.bl.ch/>), konsultiert am 22.12.2016

Im Gegensatz dazu sind Versuche, die Westfassade stärker zu falten, um das Volumen weniger massiv erscheinen zu lassen, unbefriedigend ausgefallen. Einerseits wurde die angestrebte Wirkung nicht erreicht, andererseits war es durch die massive Reduktion der Geschossfläche nicht mehr möglich, bewohnbare Wohnungsgrundrisse zu gestalten."

5.2 Sichtbeziehung zum historischen Ortskern

Der alte Ortskern Münchensteins ist im Bundesinventars der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung ISOS unter der Kategorie "verstädtertes Dorf" aufgeführt. Parzelle Nr. 799 befindet sich innerhalb des inventarisierten Gebietes G3 Bahnhofs- und Gewerbequartier Gstad (vgl. Abbildung 7).

Die 1874/75 eröffnete Jura-Bahn von Basel nach Delsberg gab den entscheidenden Impuls für die Industrialisierung der Gegend im 19. und 20. Jahrhundert. So wurden nahe der Bahnstation mehrere Fabriken gebaut und um die Jahrhundertwende zudem erste grössere Wohnbebauungen errichtet. Im neu entstehenden Bahnhofsquartier liessen sich neben den Fabriken auch vielfältige Gewerbebetriebe sowie zahlreiche Restaurants und Hotels nieder. 1902 konnte die Birseckbahn (Tramlinie) eröffnet werden. Die Verschiebung des Schwerpunktes der Besiedlung vom alten Ortskern in die Birsebene, welche sich ab dem frühen 20. Jahrhundert vollzog, wurde verstärkt nach der Eröffnung der Strassenbahn von Basel nach Aesch westlich der Birs. Auf der linken Uferseite entstand der Ortsteil Neu-Münchenstein mit den Wohnsiedlungen Gartenstadt (1913) und Wasserhaus (1922). Das Wohnquartier Gstad konnte trotz des schlechten Erhaltungszustandes vieler Bauten seinen Charakter als typisches Bahnhofsquartier des ausgehenden 19. Jahrhunderts bis heute bewahren. Der Ortsteil ist mit seinen Wohn- und Industriebauten typologisch mindestens so interessant wie das alte Münchenstein am Hang.²⁵

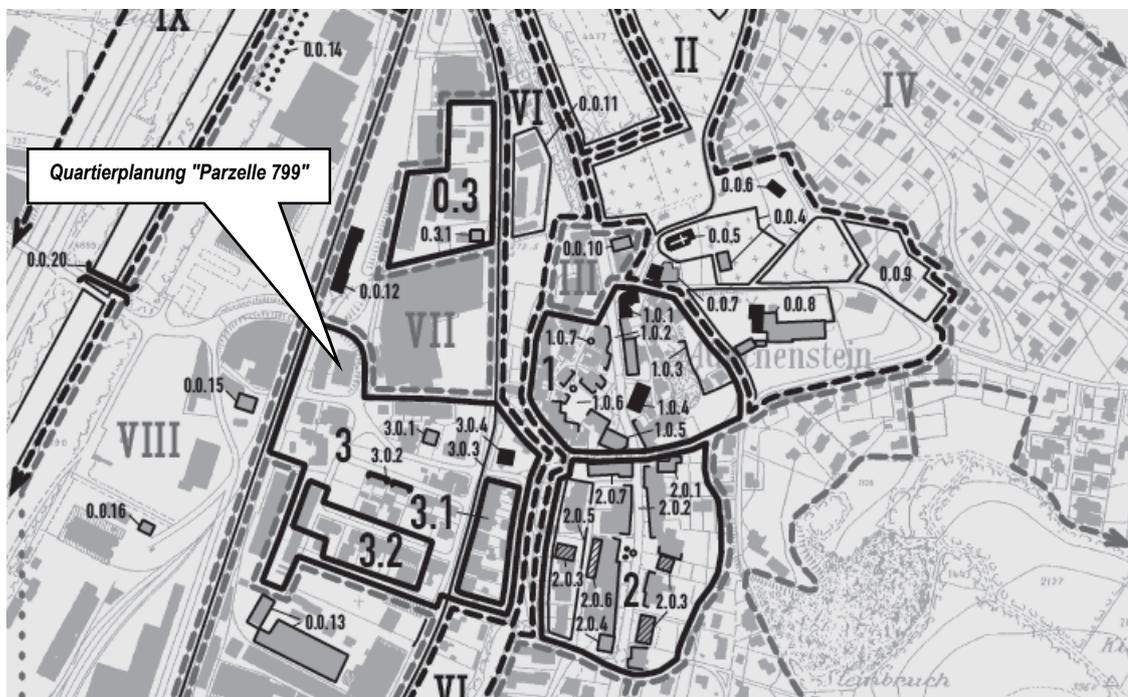


Abbildung 7

ISOS Aufnahmeplan²⁶

²⁵ (Bundesamt für Kultur BAK, Sektion Heimatschutz und Denkmalpflege (Hrsg.); Sybille Heusser, inventare.ch GmbH, September 2008)

²⁶ (Bundesamt für Kultur BAK, Sektion Heimatschutz und Denkmalpflege (Hrsg.); Sybille Heusser, inventare.ch GmbH, September 2008)

Basierend auf dieser Ausgangslage galt es das Gebiet in seinem heutigen Zustand einer Analyse zu unterziehen. Zu diesem Zweck wurden Begehungen vor Ort durchgeführt (eine Fotodokumentation befindet sich in Anhang 7). Zudem fand ein Austausch mit einer Delegation der kantonalen Kommissionen für Denkmal- und Heimatschutz (DHK) sowie für Arealüberbauungen (ABK) statt betreffend die Frage der Einpassung des Neubaus in das Gstadt-Quartier (vgl. die Protokolle in Anhang 4 bis Anhang 6). Aus ortsbildpflegerischer Sicht stellt die Einpassung des Projektes in das angrenzende Bahnhofs- und Gewerbequartier im Wesentlichen kein Problem dar. Im Vordergrund stand im Rahmen der Gespräche vielmehr die Frage, inwieweit der östlich am Hang gelegene historische Ortskern durch den geplanten Neubau verdeckt wird. Aus Sicht der DHK wäre zur Erhaltung der Sichtachsen auf den Ortskern eine Reduktion der ursprünglich geplanten Gebäudehöhe angezeigt. Die Gemeinde hat dieses Anliegen eingehend geprüft und legt nachfolgend ihre diesbezüglichen Überlegungen dar.

Ausgangslage:

- *Je nach Standort und Blickwinkel wird ein Teil des historischen Ortskerns bzw. der südlichen Vorstadt durch den geplanten Neubau auf Parzelle Nr. 799 verdeckt.*
- *Im Hinblick auf die relevanten Sichtachsen wurden mit der DHK hauptsächlich zwei Standorte bzw. Sichträume diskutiert: einerseits die Aussicht von der Eichenstrasse aus, andererseits der Blick von verschiedenen Punkten der Heiligholzstrasse aus in Richtung Ortskern.*

Die umgekehrte Blickrichtung von Ost nach West, z.B. vom Schlossfelsen oder vom Steinweg aus, war bei den Gesprächen kein Thema bzw. wurde auch von der DHK nicht als massgebend eingestuft.²⁷
- *Die Heiligholzstrasse dient als Hauptsammelstrasse. Westlich der Birs – unterhalb der Niederterrassenböschung – grenzt sie an ein Gewerbegebiet sowie an eine Zone für öffentliche Werke und Anlagen. In Richtung Osten überquert sie die Autobahn und führt in das Industriegebiet Gstadt, in welchem bereits heute bis zu 18 m hohe Gebäude möglich sind. Die Strasse bietet in diesem Abschnitt keine besonderen Aufenthaltsqualitäten und besitzt keinen Verweilcharakter. Sowohl der Strassenraum selbst, wie auch der Charakter der Bebauung vermitteln primär das Gefühl eines Durchgangsraums, welcher sich nicht in besonderem Masse für die Beurteilung der Sichtbeziehungen zum Ortskern eignet. (Vgl. hierzu Fotodokumentation unter Anhang 7, Abb. 13-18)*
- *Im Bereich oberhalb der Niederterrassenböschung (Einmündung Austrasse) blockiert Vegetation zu weiten Teilen die Sicht auf den historischen Ortskern. Der Blick durch Lücken in der Vegetation an der Hangkante zeigt zudem, dass auch der dichte Baumbestand im Tal, die durch das Gebäude betroffene Sichtachse bereits heute stark einschränkt. (Vgl. hierzu Anhang 7, Abb. 19-20)*
- *Anders verhält es sich bei der Eichenstrasse, welche sowohl im rechtskräftigen als auch in revidierten Zonenplan als Aussichtsschutzzone definiert ist. Je weiter südlich der Referenzpunkt gewählt wird, desto eher würde die Sichtachse auf den historischen Ortskern durch die geplante Bebauung tangiert (vgl. Abbildung 8).*
- *Die Gemeinde legt aufgrund der oben genannten Punkte die Kreuzung Eichenstrasse / Gutenbergstrasse als Referenzpunkt für die Beurteilung der Sichtbeziehung auf den Ortskern fest. Wenige Meter weiter südlich endet die Aussichtsschutzzone und Vegetation sowie Häuser verdecken die Sicht.*
- *Die Jermann Ingenieure + Geometer AG wurde beauftragt, eine georeferenzierte Visualisierung für den Fotostandort an der Kreuzung Eichenstrasse / Gutenbergstrasse zu erstellen. (Anhang 9)*

²⁷ Thematisiert wurde in dieser Hinsicht hingegen die Frage der Dachgestaltung bzw. Dachaufbauten. Eine sorgfältige Gestaltung der einsehbaren Flächen ist der Gemeinde ein wichtiges Anliegen. Es wurde daher eine entsprechende Bestimmung in das Quartierplanreglement aufgenommen.

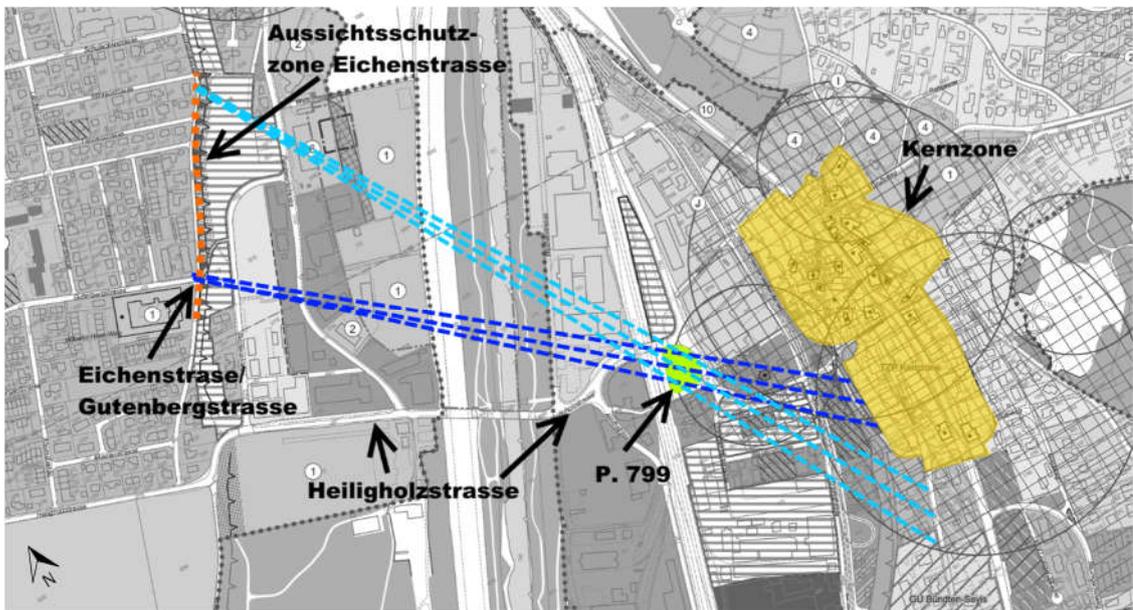


Abbildung 8 Betrachtete Standorte und Sichtachsen

- Abbildung 8 (unten), Abbildung 9 sowie die Visualisierung in Anhang 9 zeigen, dass von einer Beeinträchtigung der massgeblichen Sichtbeziehung in erster Linie Gebäude westlich der Lehengasse betroffen wären. Das ISOS beschreibt diese wie folgt: "Untere, bescheidenere zweigeschossige Gebäudezeile, Gewerbe- und Wohnbauten, Bauernhäuser, ehem. Restaurants, 19./A. 20. Jh." Ein separates spezifisches Erhaltungsziel wird nicht definiert. (Vgl. zudem Abbildung 7, Hinweis Nr. 2.0.5)
- Konkret würden durch die Bebauung auf der Parzelle Nr. 799, von dem gewählten Visualisierungspunkt auf der Eichenstrasse aus gesehen, vier Gebäude verdeckt. Es handelt sich hierbei um die Gebäude Lehengasse 8, 10, 12 sowie 14/16. Der Teilzonenplan mit den vier beschrifteten Gebäuden zeigt, dass ein sehr kleiner Abschnitt der Kernzone am Rand durch den Neubau betroffen wäre (vgl. Abbildung 9).
- Gemäss Teilzonenplan Siedlung handelt es sich bei der Lehengasse 8 um eine „Übrige Baute“. Diese wird im ISOS als Störfaktor bezeichnet. Eine Verdeckung wird entsprechend als unproblematisch angesehen.

- Das Gebäude an der Lehengasse 10 gilt als schützenswert, allerdings befinden sich talseitig Balkonbauten und Dachaufbauten. Talseitig wurden der Eigentümerschaft mehr Freiheiten eingeräumt, da der Schutz sich stärker auf das Bild innerhalb der Lehengasse bezieht. Folglich kann diese Verdeckung sogar als positiver Nebeneffekt des Neubaus auf der Parzelle Nr. 799 gewertet werden.
- Die übrigen genannten Bauten (Lehengasse 12 sowie 14/16) gelten zwar als „Bedeutende Bauten“, allerdings werden diese durch die Vegetation stark verdeckt. Da sie ohnehin nicht deutlich sichtbar sind, ist die Beeinträchtigung durch die Bebauung auf der Parzelle Nr. 799 minimal. Es ist in diesem Zusammenhang auch zu beachten, dass das Basisfoto von Abbildung 9 (oben) am 30. März aufgenommen wurde. Die Vegetation dürfte folglich zeitweise noch dichter sein.
- Grundsätzlich beschreibt das ISOS die Qualitäten der südlichen Vorstadt aus ihrem Inneren heraus, eine besondere Fernwirkung wird nicht im Speziellen hervorgehoben. Repräsentativ sind vor allem die nach Osten orientierten Gebäudevorderseiten (Anhang 7, Abb. 5-7). Auf den gen Westen ausgerichteten Gebäuderückseiten wurden der Eigentümerschaft im Hinblick auf Balkone, Dachaufbauten etc. mehr gestalterische Freiheiten eingeräumt und das Bild fällt somit talseitig bedeutend heterogener aus (Anhang 7, Abb. 8-10).

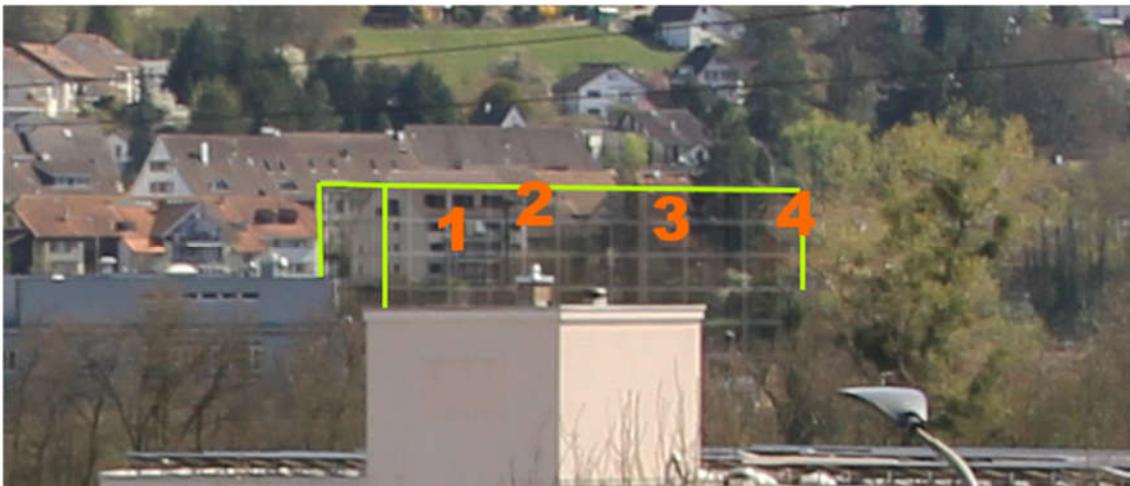


Abbildung 9

Gebäude, welche von einer Einschränkung der Sichtbeziehung ab dem gewählten Referenzpunkt beeinträchtigt würden (Fotos: Blick von der Eichenstrasse, herangezoomt)

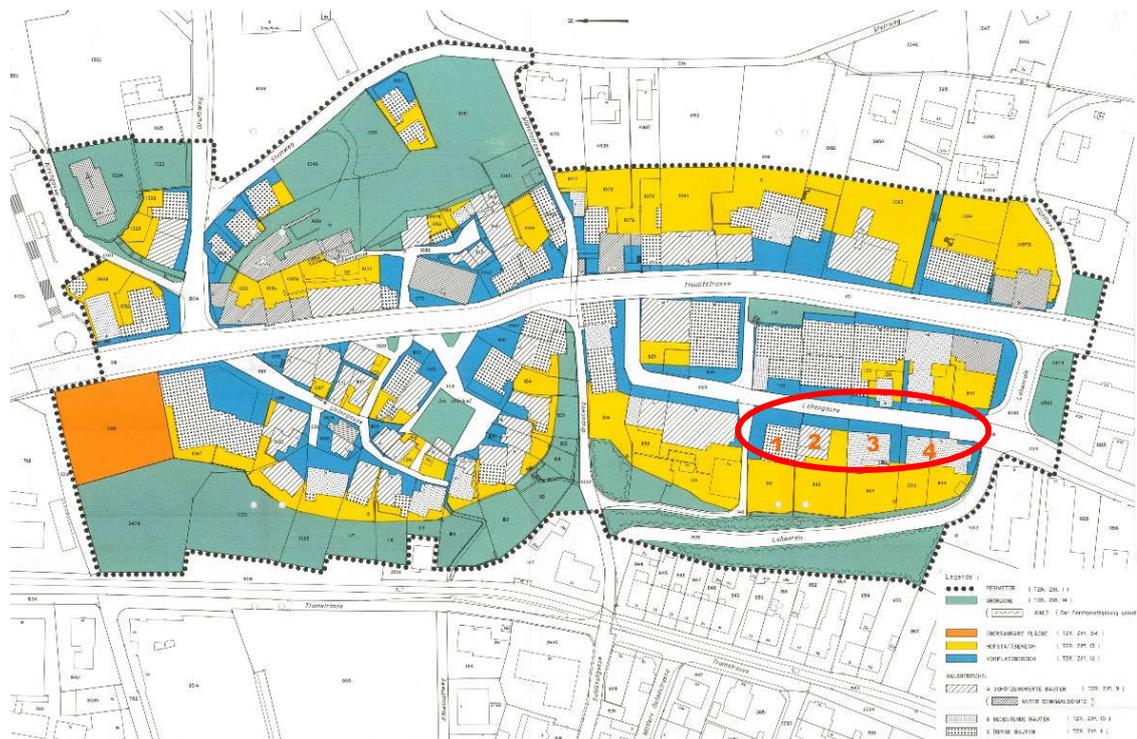


Abbildung 10 Teilzonenplan Ortskern, mit Bezeichnung der in der Abbildung 9 abgedeckten Bauten

- Grundsätzlich ist festzuhalten, dass der Münchener Ortskern nicht isoliert ist bzw. andere Bebauungen unmittelbar an den Ortskern angrenzen. Für einen Laien dürfte auch von der Eichenstrasse nicht klar ersichtlich sein, wie genau der Ortskern abgegrenzt ist. Die auf der Abbildung 8 (oben) deutlich sichtbare flächenhafte Markierung täuscht in dem Sinne über die Realität hinweg. Die Aufnahmen von der Eichenstrasse aus (Anhang 9) verdeutlichen dies.
- Die Sichtbeziehung Eichenstrasse-Ortskern wird weiter durch die bestehende Hochspannungsleitung beeinträchtigt. Je nach Standort und Perspektive treten die Leitungsmasten mehr in den Vordergrund. Zudem gehören auch die Industrie-/Gewerbebauten im Gstadt sowie die Gewerbebauten entlang der Pumpwerkstrasse zum Gesamtbild, welches von der Eichenstrasse aus sichtbar wird. Die erarbeiteten Geländeschnitte (Beilage 2) unterstreichen dieses Bild. Zudem zeigen sie, was gemäss Zonenrecht baulich möglich wäre.
- Der Ortskern Münchensteins besteht aus zwei Teilen mit unterschiedlicher Qualität. Der markante Teil mit dem Schlossfelsen liegt nördlich und wird – von der Eichenstrasse aus gesehen – durch den Neubau nicht beeinträchtigt. Dieser Bereich dürfte im Gegensatz zum südlichen Teil auch von Laien als Ortskern wahrgenommen werden.
- Neben dem geschlossenen Ortskern (G1) und der südlichen Vorstadt (G2), ist auch dem Bahnhofs- und Gewerbequartier Gstadt (G3) und seiner zukünftigen Entwicklung Beachtung zu schenken. "Mit seinen Wohn- und Industriebauten ist der Ortsteil typologisch mindestens so interessant wie das alte Münchenstein am Hang".²⁸ (Anhang 7, Abb. 3 und 4)
- Mit Ausnahme der räumlich begrenzten kleinteiligeren Wohn- und Gewerbebauten weist die Talsohle zwischen Birs und historischem Ortskern mit ihren Industriebauten eine grobkörnige Struktur auf.

²⁸ (Bundesamt für Kultur BAK, Sektion Heimatschutz und Denkmalpflege (Hrsg.); Sybille Heusser, inventare.ch GmbH, September 2008, S. 16)

Planungsabsichten:

- *Mit dem vorliegenden Projekt soll das übergeordnete raumplanerische Ziel der Innenentwicklung an geeignetem Standort konsequent verfolgt werden. Dass sich das Areal in unmittelbarer Nähe zum Bahnhof Münchenstein als Entwicklungsgebiet eignet wird in diversen übergeordneten Planungen bestätigt (vgl. Kapitel 2).*
- *Mit der geplanten Bebauung der Parzelle Nr. 799 soll das Gstadt-Quartier belebt und eine weitergehende Entwicklung angeschoben werden.*
- *Es wird eine merkliche Erhöhung der lokalen Bevölkerungsdichte angestrebt. Dies soll die Kundenfrequenz sowohl für den Bahnbetrieb wie auch für die lokalen Dienstleistungsanbieter positiv beeinflussen. Eine hohe Bewohnerdichte soll einerseits mit einer hohen baulichen Ausnützung und andererseits mit einer Vielzahl kleinerer Wohnungen erreicht werden. Damit soll auch ein Wohnungssegment gefördert werden, welches auf dem heutigen Wohnungsmarkt sehr gefragt ist, im Vergleich zur Nachfrage tendenziell jedoch zu wenig angeboten wird.²⁹*
- *Entlang der Brückenrampe besteht heute ein schlecht genutzter "Unort" (Anhang 7, Abb. 2). Mit dem geplanten Projekt, soll dieser Ort aufgewertet werden und Parzelle Nr. 799 auch auf der Ost-Seite eine ansprechende Adresse erhalten. Auch die Fussgängerführung soll damit an Attraktivität gewinnen.*
- *Das heute unscheinbare Bahnhofsareal (Anhang 7, Abb. 1) soll mit einem repräsentativen Bau einen sichtbaren Orientierungspunkt erhalten. Ein höheres Gebäude ist gerade an diesem Ort auch im Hinblick auf die unmittelbare Nachbarschaft und den Schattenwurf sinnvoll (Brücke/Rampe, Industriebaute).*

Abwägung der Interessen:

- *Eine erste Interessenabwägung fand bereits im Rahmen der Entwicklung des kommunalen Hochhausprogramms statt. In Rücksichtnahme auf den Ortskern wurde zum damaligen Zeitpunkt eine Höhenbeschränkung auf max. 30-35 m im Bereich der Parzelle Nr. 799 vorgenommen.*
- *Die Visualisierung des geplanten Gebäudes im Sichtfeld der Aussichtsschutzzone Eichenstrasse zeigt, dass in erster Linie der Blick auf die südlicheren Gebäude der Lehengasse beeinträchtigt würde. Begehungen vor Ort zeigen, dass jedoch gerade dieser Bereich beträchtlich durch das weithin sichtbare Mehrfamilienhaus an der Lehengasse Nr. 8 gestört wird (im ISOS als Störfaktor deklariert). Eine Verdeckung des auffälligen Gebäudes wäre daher durchaus begrüssenswert (vgl. hierzu Anhang 7, Abb. 10-16).*
- *Parzelle Nr. 799 bietet die am südlichsten gelegene Möglichkeit für einen Orientierungspunkt in Bahnhofsnähe. Eine hohe Bebauung des weiter nördlich gelegenen freien Areals, welches mit den revidierten Zonenvorschriften Siedlung ebenfalls einer Quartierplanpflicht unterliegt, würde die massgebenden Sichtachsen auf den geschlossenen Ortskern (G1) bedeutend stärker beeinträchtigen.*
- *Eine Reduktion der geplanten Gebäudehöhe auf Parzelle Nr. 799 würde die Gebäudeproportionen verändern und den städtebaulichen Entwurf schwächen. Eine gewisse Absetzung im Vergleich zur zulässigen Gebäudehöhe in den umliegenden Industriezonen hingegen ermöglicht es erst, Spannung in städtebaulicher Hinsicht aufzubauen und das Ortsbild in der Talsohle in seiner Eigenständigkeit weiterzuentwickeln.*
- *Das Gebäude besitzt einen grossen Fussabdruck. Durch die Knicke in der Fassade sowie die angedachten Dacheinschnitte wird es optisch jedoch in "drei Türme" gegliedert. Gegebenenfalls sind diese Türme verstärkt auszubilden, indem tiefere Eischeitungen (über zwei Geschosse) eingeplant werden. Eine Verstärkung des Fassadenknicks auf Seite der Bahnlinie wurde geprüft, würde aus statischen Gründen jedoch zu unverhältnismässigen Projektanpassungen führen und wird aus diesem Grund nicht weiterverfolgt. Mit der Fassadengestaltung soll der industrielle Charakter der Umgebung aufgenommen werden.*

²⁹ (Meier, 5/2017)

- *Mit der Weiterentwicklung der Talsohle zwischen der Birs und dem historischen Ortskern in Hanglage wird ein Prozess fortgesetzt, welcher bereits im frühen 20. Jahrhundert begann. Dies stellt eine grosse Chance für den topographisch im Abseits liegenden Ortsteil der Gemeinde Münchenstein dar, ein stärkeres und eigenständig funktionierendes Subzentrum zu entwickeln. Eine solche Entwicklung dürfte sowohl dem Bahnhofs- und Gewerbequartier Gstad wie auch dem historischen Ortskern und seiner südlichen Vorstadt zugutekommen.*

Ergebnis:

Aus den oben genannten Gründen soll an der geplanten Gebäudehöhe auf Parzelle Nr. 799 (welche das im kommunalen Hochhausprogramm vorgesehene Maximum von 35 m Gebäudehöhe bereits unterschreitet) festgehalten werden. Insbesondere ist es der Gemeinde ein Anliegen, am Bahnhof Münchenstein einen neuen Orientierungspunkt zu schaffen, der weithin sichtbar ist und zudem eine möglichst hohe Zahl neuer Bewohnerinnen und Bewohner in das Gstad-Quartier bringt. Damit sollen weitergehende Entwicklungen begünstigt werden, welche die besondere Charakteristik des Bahnhofs- und Gewerbequartiers Gstad besser zur Geltung zu bringen.

Der Gemeinderat anerkennt das Anliegen der DHK im Hinblick auf die Sichtbeziehungen insbesondere zwischen der Eichenstrasse und dem geschlossenen Ortskern (G1), welcher auch von weitem gut sichtbare Qualitäten und Identitätsmerkmale aufweist und beschliesst daher, auf dem nördlichen Areal mit Quartierplanungspflicht einen vorsichtigen Höhenumgang einzufordern, um die Sichtachsen auf den Dorfkern in diesem sensibleren Bereich weitgehend zu schützen.

5.3 Schattenwurf

Im Kanton Baselland besteht derzeit keine gesetzliche Vorgabe bezüglich des Schattenwurfs von höheren Gebäuden. Auch hat sich keine einheitliche Praxis in den Gemeinden etabliert. Auch wenn diesbezüglich keine Vorgabe seitens Kantons besteht, wurde der geplante Bau auf der Parzelle Nr. 799 bezüglich Schattenwurf untersucht.

Durch die Praxis in anderen Kantonen und durch Gerichtsentscheide gestützt wird der sogenannte 2-Stunden-Schatten, gemessen an einem mittleren Wintertag (z.B. 9. Februar, Kanton Zürich) oder aber bei der Tag-Nacht-Gleiche (21. März, Basel-Stadt). Der 2-Stunden-Schatten bezeichnet jene Fläche, welche durch einen neuen Bau dauerhaft 2-Stunden oder mehr an den vorher genannten Messtagen beschattet wird. Diese Fläche sollte nicht auf ein Wohnhaus fallen; Beschattung von Gewerbe- oder Industriegebieten sind unproblematisch. Die genannten Messtage sind beide zulässig und werden in den jeweiligen Kantonen bei Hochhausprojekten angewandt.

Bei den erstellten Schattendiagrammen (Anhang 8) ist die graue Fläche jene, die am Tag zwei Stunden oder mehr dauerhaft beschattet wird. Die farbigen Schattenumrandungen sind die Schatten zu einem bestimmten Zeitpunkt (08:30, 09:30...) und stellen in dem Sinne eine Momentaufnahme dar. Diese Momentaufnahme darf nicht als tatsächlich gegebener Schatten angesehen werden. Die Flächen dienen lediglich als Konstruktionshilfe für die 2-Stunden-Schattenfläche. Die Topographie, andere Gebäude oder die Vegetation werden bei der Konstruktion nicht berücksichtigt. Ein Schatten kann also theoretisch gemäss Papier zwar eine bestimmte Länge erreichen, allerdings kann es sein, dass er bereits vorher durch ein anderes Gebäude oder Vegetation gar nie den theoretisch konstruierten Punkt erreicht. Massgebend ist folglich lediglich die 2-Stunden-Fläche (auf den Plänen grau dargestellt) an den gewählten Messtagen.

Da noch keine kantonalen Vorgaben bestehen, hat die Gemeinde den Schattenwurf sowohl an einem mittleren Wintertag als auch bei der Tag-Nacht-Gleiche untersucht. Dabei zeigt sich, dass die in der Praxis gestützte 2-Stunden-Schattenregelung für die geplante Bebauung vollkommen unproblematisch ist. An beiden Messtagen ist keine Wohnnutzung durch den 2-Stunden-Schatten betroffen (Vgl. Anhang 8).

6 Weitere Konsequenzen der Planung

6.1 Auswirkungen auf rechtskräftige Planungen

Die Zonenvorschriften Siedlung der Gemeinde Münchenstein werden im Gebiet der vorliegenden Quartierplanung durch dieselbe vollständig abgelöst.

6.2 Kostenfolgen zu Lasten der Gemeinde

Nach heutigem Wissensstand ergeben sich für die Gemeinde durch die Quartierplanung keine zusätzlichen Kostenfolgen hinsichtlich kommunaler Infrastrukturen.

6.3 Privatrechtlicher Regelungsbedarf

Der Perimeter der Quartierplanung umfasst nur die Parzelle Nr. 799. Zu klären bleibt jedoch der Umgang mit bestehenden Dienstbarkeiten (Transformatorstation, Gasdruckreduzierstation, Leitungen).

6.4 Abstandsvorschriften für Abgrabungen und Aufschüttungen

Die Gemeinde Münchenstein hat ein Interesse daran, dass eine Anpassung des Geländes zwischen dem geplanten Gebäude und der Brückenrampe vorgenommen wird. Mit der Beschlussfassung der Quartierplanung bekundet sie daher ihre Zustimmung dazu, dass im Rahmen der Realisierung der Quartierplanung, soweit erforderlich, die gesetzlich vorgeschriebenen Abstände für Abgrabungen und Aufschüttungen gemäss § 93 Abs. 1 RBG unterschritten werden.

7 Planungsverfahren

7.1 Organisation und Ablauf

Tabelle 5 zeigt die an der Planung beziehungsweise dem Planungsverfahren beteiligten Akteure auf.

Tabelle 5 An der Planung bzw. dem Planungsverfahren beteiligte Akteure

Eigentümerschaft / Projektentwicklung	Bricks Development Nord AG, 4052 Basel
Architektur	Stähelin Architekten AG, 4057 Basel
Gemeinde Münchenstein	Bauverwaltung Bauausschuss Gemeinderat Gemeindeversammlung
Öffentlichkeit	Im Rahmen des Mitwirkungsverfahrens

Kanton Basel-Landschaft	Kantonale Arealbaukommission (ABK) (Beurteilung Bebauungskonzept) Denkmal- und Heimatschutzkommission (DHK) (Beurteilung Bebauungskonzept) Amt für Raumplanung sowie weitere diverse kantonale Fachstellen (Vorprüfung) Regierungsrat (Genehmigungsbehörde)	
Nutzungsplanung, Verfahrensbegleitung	Stierli + Ruggli Ingenieure + Raumplaner AG, 4415 Lausen	
Fachplaner / Gutachter	Glaser Saxer Keller AG, 4103 Bottmingen Gruner AG, 4020 Basel maxwave AG, 8050 Zürich	Verkehrsgutachten Lärmgutachten Beurteilung der nichtionisierenden Strahlung

Das Planungsverfahren gliedert sich im Wesentlichen in die unter Tabelle 6 aufgeführten Hauptschritte. Wurden diese erfolgreich durchlaufen, so kann die Planung anschliessend dem Regierungsrat zur Genehmigung eingereicht werden.

Tabelle 6 Hauptschritte im Planungsverfahren

Beurteilungstagung Studienauftrag	14. Juni 2016	
Beurteilung durch ABK / DHK	27. Oktober 2016	
1. Beurteilung durch den Bauausschuss	1. November 2017	
Besprechungen mit Delegation der ABK / DHK	14. Februar 2017, 15. März 2017	
2. Beurteilung durch den Bauausschuss	9. Mai 2017	
Mitteilung Ergebnisse der kantonalen Vorprüfung	5. September 2017	
Durchführung öffentliches Mitwirkungsverfahren	18. August bis 22. September 2017 (Mitwirkungsfrist)	
Beschlussfassung Gemeinderat		...ausstehend
Beschlussfassung Gemeindeversammlung		...ausstehend
Referendumsfrist		...ausstehend
Planaufgabe		...ausstehend

7.2 Kantonale Vorprüfung

Der Entwurf der Quartierplanung wurde dem Amt für Raumplanung zu kantonalen Vorprüfung eingereicht. Das Amt für Raumplanung BL teilte dem Gemeinderat Münchenstein mit Schreiben vom 5. September 2017 die Ergebnisse der kantonalen Vorprüfung mit.

7.2.1 Auswirkungen auf das Ortsbild

Betreffend Auswirkungen auf das Ortsbild (vgl. Vorprüfungsbericht, Kapitel 1) wurde in Absprache mit der kantonalen Denkmal- und Heimatschutzkommission das Quartierplan-Reglement ergänzt bzw. angepasst. Die Ergänzungen bzw. Anpassungen lauten:

§ 4 Abs. 6

Die Konkretisierung der Fassadengestaltung und einer allfälligen Arkade erfolgt in Absprache mit dem Gemeinderat vor Eingabe des Baugesuches. **Für die Farbgestaltung der Fassaden sowie für die Anordnung von technischen Einrichtungen auf dem Dach ist zudem die kantonale Denkmalpflege einzubeziehen.**

§ 4 Abs. 7

~~Technische Einrichtungen wie Entlüftungsbauteile, Liftüberbauten, Solaranlagen u. dgl. können das Dach der Hauptbaute überragen, auch wenn die zulässige Gebäudehöhe dadurch überschritten wird. Die Anordnung von technischen Einrichtungen auf der Dachfläche ist so vorzunehmen, dass keine negative Gestaltungswirkung von diesen ausgeht. Liftüberbauten müssen um das Mass ihrer Überhöhung von der Fassadenflucht zurückversetzt werden.~~ **Technische Einrichtungen sind in das Gebäudevolumen zu integrieren. Davon ausgenommen sind einzelne feine Elemente, wie z.B. Kamine und Entlüftungsrohre, welche die zulässige Gebäudehöhe überschreiten dürfen.**

Mit diesen Ergänzungen sowie einer Anpassungen des Hochhauskonzeptes betreffend einer von 30 m auf 20 m reduzierte Höhenentwicklung zum nördlich an das Quartierplan-Areal angrenzende Bahnhofareal (entsprechender Beschluss des Gemeinderates siehe Anhang 11) gelten die in der Vorprüfung sowie auch die im Rahmen des öffentlichen Mitwirkungsverfahrens gemachten Einwände zu den Auswirkungen auf den Ortskern als erledigt. Dies wurde seitens der kantonalen Denkmalpflege bestätigt (Herrn Walter Niederberger, Stv. Denkmalpfleger, E-Mail vom 4. Dezember 2017).

7.2.2 Störfall

Nachträglich zur Vorprüfung vorgenommene Abklärungen haben ergeben, dass das Quartierplan-Areal nicht Konsultationsbereich der im Vorprüfungsbericht erwähnten Hochdruckgasleitung liegt.

7.2.3 Aussenraumqualität

Betreffend Festlegungen Aussenraumqualität wurden folgende Anpassungen vorgenommen:

- Im Quartierplan wurde die Grünfläche erweitert.
- Im Quartierplanreglement wurde die "soll"-Formulierung in § 4 Abs. 1 angepasst. Neu ist, dass der Freiraum nach Möglichkeit mit einer Bepflanzung zu gestalten ist. Die Aussenraumgestaltung mit dazugehöriger Bepflanzung erfolgt zudem in Absprache mit dem Gemeinderat vor Eingabe des Baugesuches.

Aufgrund der kantonalen Vorprüfung wurde auch ein Vorschlag für eine Bepflanzung des Aussenraums ausgearbeitet (vgl. Anhang 10). Auf eine Aufnahme in die Quartierplanvorschriften als richtungweisender Anhang wurde jedoch bewusst verzichtet. Jedoch wird der Gemeinderat bei der im Quartierplan-Reglement definierten Absprache zur Aussenraumgestaltung auf diesen Plan zurückgreifen.

7.2.4 Umlegung Kantonsstrasse ins Tal

Die Umlegung der Kantonsstrasse ins Tal bzw. mit einer Linienführung über die Bahnhofstrasse und die Heiligholzstrasse im Bereich des Quartierplanareals ist eine planerische Absicht der Gemeinden Münchenstein und Arlesheim. Zum heutigen Zeitpunkt ist es jedoch ohne entsprechende planerische Sicherstellung auf Stufe Richtplanung und auch einer schwierigen Annahme der künftigen Verkehrsentwicklung dieser allfälligen Kantonsstrasse sowie der nicht bekannten Entwicklung von direkt daran liegenden Arealen nicht zweckmässig dies Auswirkungen auf die vorliegende Quartierplanung vorzunehmen.

7.2.5 Grundwasserschutz

Der im Vorprüfungsbericht dargelegte Sachverhalt zum Grundwasserschutz sowie der Auswirkungen durch die Ausscheidung einer Grundwasserschutzzone S3 sind dem Gemeinderat und dem Grundeigentümer (zgl. Arealentwickler) bekannt.

Aktuell läuft eine Studie bzgl. der zukünftigen Grundwasser-Förderstandorte, bei welcher neben der Gemeinde Münchenstein auch das Amt für Umweltschutz und Energie sowie die Gemeinden Muttenz und Birsfelden involviert sind. Für die Gemeinde Münchenstein werden Rahmen der Untersuchung verschiedene Varianten von bestehenden und künftigen Pumpwerkstandorten geprüft. Aus Gemeindesicht ist nach jetzigem Wissensstand die Zone S3 bei Parzelle 799 zwar rein theoretisch denkbar, jedoch wenig wahrscheinlich. Diese Einschätzung basiert auf folgenden Überlegungen, welche sich aus der übergeordneten Bedarfs- und Angebotssituation ergibt.

Angedacht wäre ein neues Pumpwerk in der Brüglinger Ebene. Sollte dieses realisiert werden können, ist eine Verringerung der notwendigen Förderleistungen beim Pumpwerk Hofmatt absehbar. Weiter könnte auch je nach Bedarf die Leistung beim Pumpwerk Au/Reinacher Heide erhöht werden. In Abhängigkeit der Berichtsergebnisse wäre in der Folge weiter eine Stilllegung des Pumpwerks Ehinger möglich. Idealerweise wäre mit den Pumpwerken Au/Reinacher Heide und Brüglinger Ebene genügend Leistung vorhanden, um evtl. sogar das Pumpwerk Hofmatt stillzulegen.

Die dargelegte Lösung wäre, sofern sie sich als machbar erweist, zukunftssträchtiger, da sich so Konflikte mit der Industriezone vermeiden lassen. Es gilt in diesem Zusammenhang zu beachten, dass die Untersuchungen derzeit noch laufen.

Aus Gemeindesicht wäre es grundsätzlich wünschenswert, bei der Projektrealisierung auf ein 2. UG zu verzichten, welches lediglich als Einstellhalle genutzt werden würde. So wäre man im Kontext Grundwasserthematik auf der sicheren Seite. Dies bedingt jedoch eine Verringerung der Anzahl Parkplätze. Der Anhang der Verordnung zum Raumplanungs- und Baugesetz lässt gemäss Wortlaut eine fallweise Betrachtung der Parkplatz-Anzahl bei Quartierplanungen zu, was seitens Kantons allerdings anders ausgelegt wird. Die relativ starre kantonale Handhabung der Verordnung führt dazu, dass auch an mit dem ÖV gut erschlossenen Lagen an Parkplätzen festgehalten wird, für die in diesem Ausmass kein Bedarf besteht. Diese Haltung erschwert bzw. verunmöglicht allenfalls eine Realisierung nach den S3-Vorgaben.

7.2.6 Zwingende Vorgaben zum Quartierplan-Reglement und Quartierplan

Die aus dem Vorprüfungsbericht gemäss Kapitel 7 und 8 hervorgehenden zwingenden Vorgaben zum Quartierplan-Reglement und zum Quartierplan wurden umgesetzt. Zudem sind auch verschiedene Empfehlungen und Hinweise berücksichtigt worden.

7.2.7 Ergänzungen zu Gutachten

Die im Vorprüfungsbericht geforderten Ergänzungen an den vorliegenden Lärm- und Verkehrsgutachten wurden vorgenommen.

7.3 Öffentliche Mitwirkung

Gemäss dem gesetzlichen Auftrag von Bund und Kanton führte der Gemeinderat für die Quartierplanung "Parzelle Nr. 799" das Mitwirkungsverfahren durch.

Tabelle 7 Ablauf des Mitwirkungsverfahrens

Öffentliche Informationsveranstaltung	EBM-Restaurant "Liechtboge"	17. August 2017
Publikation Mitwirkungsverfahren	Amtsblatt Kanton Basel-Landschaft, Nr. 33	17. August 2017
	Wochenblatt (Birseck und Dorneck), Nr. 33	17. August 2017
	Homepage Gemeinde Münchenstein	16. August 2017
Mitwirkungsfrist	vom 18. August bis 22. September 2017	
Mitwirkungseingaben	5 Mitwirkungseingaben	

Die Mitwirkungseingaben werden im Mitwirkungsbericht behandelt (vgl. Beilage zu diesem Planungsbericht). Aufgrund der Entscheidungen des Gemeinderates zu den Mitwirkungseingaben, mussten mit Annahme der Bestimmungen zu § 4 Abs. 6 und Abs. 7 betreffend Auswirkungen auf den Ortskern im Zusammenhang mit der kantonalen Vorprüfung sowie einer Ergänzung zu den Veloabstellanlagen keine Anpassungen an dem Entwurf der Quartierplan-Vorschriften vorgenommen werden.

Der Mitwirkungsbericht wurde mit Bekanntgabe des Traktandums der Beschlussfassung der vorliegenden Quartierplanung durch die Gemeindeversammlung öffentlich aufgelegt. Die Information der Bevölkerung über die öffentliche Auflage des Mitwirkungsberichtes erfolgt mit der Publikation der Einladung zur Gemeindeversammlung. Den Mitwirkenden wurde der Mitwirkungsbericht direkt zugestellt.

7.4 Beschlussfassung

...ausstehend

7.5 Auflage

...ausstehend

8 Genehmigungsantrag

...ausstehend

Anhang 1 Grundlagenverzeichnis

- BRYUM Büro für urbane Interventionen und Landschaftsarchitektur. (Januar 2012). *Freiraumkonzept Gstadt Münchenstein*.
- Bundesamt für Kultur BAK, Sektion Heimatschutz und Denkmalpflege (Hrsg.); Sybille Heusser, inventare.ch GmbH. (September 2008). *ISOS Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung. 2. Fassung*.
- Feuerwehr Koordination Schweiz FKS. (Februar 2015). *Richtlinie für Feuerwehruzufahrten, Bewegungs- und Stellflächen*.
- Gemeinde Münchenstein. (Juni 2016). Strassennetzplan Siedlung und Landschaft von der Gemeindeversammlung beschlossen am 16. Juni 2016.
- Gemeinde Münchenstein. (Juni 2016). Zonenplan Siedlung (Teilplan A) von der Gemeindeversammlung beschlossen am 16. Juni 2016.
- Gemeinde Münchenstein. (September 2016). *Hochhausprogramm Münchenstein*.
- Gemeinden Aesch, Arlesheim, Birsfelden, Dornach, Münchenstein, Pfeffingen, Reinach (Hrsg.); Metron AG; Van de Wetering Atelier für Städtebau GmbH. (Mai 2016). *Raumkonzept Birsstadt 2035, Schlussbericht verabschiedet von der RPLG am 17.05.16*.
- Geschäftsstelle Agglo Basel (Hrsg.). (Oktober 2016). *Agglomerationsprogramm Basel, 3. Generation*.
- Kanton Basel-Landschaft, Bau- und Umweltschutzdirektion (Hrsg.); Metron Raumentwicklung AG. (Februar 2014). *Hochhauskonzept Basel-Landschaft, Schlussbericht*.
- Kt. Basel-Landschaft. (Februar 2016). *Kantonaler Richtplan Basel-Landschaft, Richtplan-Gesamtkarte Massstab 1:50'000 (Landratsbeschluss vom 26. März 2009, Bundesratsbeschluss vom 8. September 2010, letzte Anpassung mit LRB vom 25. Feb. 2016)*.
- Kt. Basel-Landschaft. (Februar 2016). *Kantonaler Richtplan Basel-Landschaft, Richtplantext (Landratsbeschluss vom 26. März 2009, Bundesratsbeschluss vom 8. September 2010, letzte Anpassung mit LRB vom 25. Feb. 2016)*.
- Kt. Basel-Landschaft, Amt für Raumplanung. (November 2004). *Wegleitung, Bestimmung der Anzahl Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Velos/Mofas*.
- Kt. Basel-Landschaft, Bau- und Umweltschutzdirektion (Hrsg.); INFRAS. (August 2015). *Raumkonzept Basel-Landschaft, Grundlagenbericht*.
- Kt. Basel-Landschaft, Bau- und Umweltschutzdirektion (Hrsg.); Nissen & Wentzlauff Architekten BSA SIA AG. (Januar 2011). *Verdichtungsstudie Baselland - Potenziale und Visionen*.
- Kt. Basel-Landschaft, Kantonale Denkmalpflege. (Oktober 2007). *Bauinventar Kanton Basel-Landschaft (BIB)*.
- Meier, P. J. (5/2017). *Baustelle Wohnbau*. Beobachter.
- Planteam S AG. (Mai 2009). *Gemeinde Münchenstein. Studienauftrag Gstadt Münchenstein. Bericht des Beurteilungsgremiums*.
- Regionalplanungsstelle beider Basel (Hrsg.); raumplan wtz gmbh; Seiler & Seiler. (Juni 2016). *Die Grenzen der Kernstadt Basel. Schlussbericht*.
- Stähelin Architekten AG. (2016). Siegerprojekt des Studienauftrags.
- Stierli + Ruggli Ingenieure + Raumplaner AG. (14. Juli 2016). *Studienauftrag "Parzelle 799 - Münchenstein", Bericht des Beurteilungsgremiums*.
- Verein MINERGIE®. (Januar 2014). Reglement zur Nutzung der Qualitätsmarke MINERGIE®.

Anhang 2 Auszug aus dem Protokoll der Denkmal- und Heimatschutzkommission vom 27. Oktober 2016

Liestal, 14.11.2016

**Protokollauszug
 der 2. ausserordentlichen Sitzung der Kantonalen Denkmal- und Heimatschutzkommission,
 gemeinsam mit der Arealbaukommission, vom 27. Oktober 2016**

Sehr geehrte Damen und Herren

An ihrer letzten Sitzung hat die Kantonale Denkmal- und Heimatschutzkommission, gemeinsam mit der Arealbaukommission, bezüglich des unten aufgeführten Traktandums folgenden Beschluss gefasst, den wir Ihnen hiermit übermitteln:

4. Quartierplanung_Parzelle 799_Bahnhofstrasse

Erläuterungen

Das vorliegende Projekt beruht auf einem städtebaulichen Studienauftrag. Auf der ca. 1'900 m² grossen Parzelle soll eine Nutzung mit ca. 8'000 m² BGF realisiert werden. Vor- gesehen sind ca. 80 Wohnungen und ca. 3 Ladenlokale. Die Lage zeichnet sich durch die unmittelbare Nähe zur S-Bahnstation Münchenstein aus sowie die Fussgängerführung zum Tram 10 und zum alten Dorfkern, welcher ca. 23 m höher liegt. Das Gebäude soll eine Höhe von knapp unter 30 m erhalten. Je nach Blickwinkel verdeckt es vom Gebiet Eichenstrasse – Heiligholzbrücke Teile des Dorfkerns. Das Areal liegt bisher in der Industriezone, in welcher 20 m hohe Gebäude zulässig sind. Herausfordernd war die Berücksichtigung der Rampe zur Heiligholzbrücke, die im Norden zwei Stockwerkshöhen beeinflusst.

Erwägungen

- Die Einbettung in die Gesamtplanung des Gebietes Gstadt sollte besser dargestellt werden. Die bestehenden Studien sind zusammenzufassen.
- Die gewählte Gebäudehöhe und die Breite haben Einfluss auf die Sicht zum Ortskern, dessen Ortsbild von nationaler Bedeutung von Westen her sichtbar bleiben sollten. Es bestehen grosse Bedenken bezüglich einer Verdeckung des historischen Ortskernes

durch das geplante Gebäude. Die angestrebte Gebäudehöhe von 30 Metern ist sehr problematisch, wie aus den präsentierten Visualisierungen deutlich ersichtlich wurde. Die Grösse des Volumens ist noch besser zu gliedern, insbesondere die Längsseite entlang der Bahn, ersichtlich von der Heiligholzbrücke. Die Machbarkeit der visualisierten Gliederung aller Fassaden soll in Grundrissen (Regelgeschoss) und ggf. Schnitten nachgewiesen werden.

- Aufgrund der Passantenlage ist die Erdgeschossnutzung und die entsprechende Raumhöhe zu überprüfen, insbesondere die Fussgängerführung dem Sockel entlang (heute sind auf beiden Seiten Treppen vorgesehen).
- Um die Einpassung in die Umgebung beurteilen zu können, sind noch Schnitte Nord – Süd (langs Bahn) und Ost – West (Eichenstrasse bis Ortskern) nötig.
- Es wird empfohlen, allfällige Auflagen seitens Lärmschutz und NISV frühzeitig zu prüfen.

:/: - Für die Beurteilung des Studienauftrages sind noch Unterlagen im Sinne der Erwägungen notwendig. Ein Modell, das Ortskern, Gstadt und Industrieareal zeigt, wäre dazu sehr hilfreich.

Freundliche Grüsse



Walter Niederberger
 Der Aktuar

Anhang 3 Auszug aus dem Protokoll des Bauausschuss vom 1. November 2016

Bauverwaltung
4142 Münchenstein

Protokoll
Bauausschuss 682.09/2016

Dachaufbauten: Die Installationen sollen nicht wie Pilze auf dem Dach erkennlich sein. Dieser Meinung sind sich alle Akteure bewusst. Im Quartierplan-Reglement wird dies nicht so geregelt (siehe §3, Abs. 7). Dies soll besser formuliert und ins Reglement aufgenommen werden.

Velo- und Abstellplätze: L. Lauper erkundigte sich nach Velo- und Abstellplätze für den Neubau. Diese sind im Quartierplan festgehalten aber nur im Aussenbereich. Eine Aufnahme in den Hauptbaukörper sei gemäss Vorschlag Studienauftrag machbar und im Quartierplan-Reglement festzuschreiben.

Flügelmauer/Stützmauer: A. Berger weist darauf hin, dass sich die Überführung der Heiligholzstrasse mittels einer Stützmauer und einer Flügelmauer in die Parzelle 799 abstützt. Die Tiefgarageneinfahrt hat dies zu berücksichtigen. Der Projektentwickler P. Druel ist sich des Problems bewusst und meint, dass dies technisch lösbar sei (Ebene Baugesuch).

Herr Lauper bedankt sich bei den Gästen für die PowerPoint Präsentation und die offene Fragenrunde.

Empfehlung:

- .//. Die Geschosshöhe soll auf dem Quartierplan als verbindlicher Inhalt festgesetzt werden.
- .//. Es soll eine gute Formulierung, für die Beschränkung der Dachaufbauten entwickelt werden.
- .//. Die Formulierung zur „Energieeffizienz“ (§6 Quartierplan-Reglement) muss überprüft werden.
- .//. Das Thema des Vordachs soll erneut geprüft und im Bauausschuss nochmals diskutiert werden.
- .//. Die Velo- und Abstellplätze sollen im Hauptbaukörper aufgenommen und im Quartierplan-Reglement festgeschrieben werden.



Bauverwaltung
Schuldenstrasse 4
4142 Münchenstein

Telefon:
081 416 11 50
Fax:
081 416 11 97
E-Mail:
bauverwaltung@muenchenstein.ch

Protokoll
Nr. 682.09/2016

Dienstag, 1. November 2016

Versand:
Philippe Druel, Bricks Development Nord AG
Ralph Christen, Sterli + Ruggli Ingenieure + Raumplaner AG
Franziska Herrmann, Sterli + Ruggli Ingenieure + Raumplaner AG

Sitzung Bauausschuss Protokollauszug

2. Projektvorstellung „QP Parz. 799“

Das Projekt „QP Parz. 799“, wird im Bauausschuss auf der Ebene des Quartierplans vorgestellt und diskutiert. Danach werden Empfehlungen zuhanden des Gemeinderats abgegeben, welcher den Entscheid zur Weitergabe an die kantonale Vorprüfung beschliesst.

Herr Berger bittet die Gäste herein und Herr Lauper eröffnet das Traktandum. Die Erläuterungen des Quartiersplans erfolgt durch Herrn Christen (Sterli+Ruggli Ingenieure + Raumplaner AG) anhand einer PowerPoint-Präsentation (siehe Beilage).

Das Projekt ist die Umsetzung eines Studienauftrages und basiert auf dessen Ergebnissen. Dabei empfahl das Beurteilungsgremium folgendes: Der Fassadengestaltung soll mehr Beachtung geschenkt werden (Glasanteil). Die Situierung der Loggias und Balkone wurde überarbeitet, sind jedoch nicht Aufgaben auf Ebene des Quartierplanverfahrens. Die Eingänge (Adressierung) sind im Süden und Osten angeordnet, zusätzlich wäre auch ein Eingang bahnseitig möglich. Die Anzahl Geschosse sind auf 9 Vollgeschosse und ein Erdgeschoss angedacht. Das Gebäude wird auf 35m Höhe beschränkt. Insgesamt wird eine BGF von 8500 m² erstellt. Die maximale Bebauungsziffer beträgt 60%.

Die Frage bezüglich Geschossigkeit wurde ausdiskutiert. Die Geschossigkeit ist auf dem Quartierplan festgeschrieben; es ist jedoch nicht klar, ob dies ein orientierender oder verbindlicher Inhalt ist. Die 9 Vollgeschosse und ein Erdgeschoss sollen als verbindlicher Inhalt festgesetzt werden.

Herr Waldhauser weist auf die Fassadengestaltung hin. Grossflächig verglaste Fassaden sind energetisch nicht gut. Die Raumhöhe ist knapp bemessen.

Energieeffizienz: Ein weiterer Input durch Herr Waldhauser ist der Einwand zum Quartierplan-Reglement gegenüber § 6 Energieeffizienz. Die Quartierplanüberbauung soll nach dem Zeitpunkt der Bauvergabe geltenden MINERGIE-ECO-Standard zu realisieren sein und zu zertifizieren. Ob die Zertifizierung notwendig ist, soll nochmals geprüft werden. Eine weitere Möglichkeit für die Formulierung wäre: ... muss sich unterhalb des Grenzwertes befinden.

Vordach: Die Thematik mit dem im Quartierplan angedachten Vordach ist nochmals zu überdenken. Einerseits wird ein Vordach gewünscht, da dies die Beibehaltung fördern kann. Andererseits wurde auch der Gedanke, wie die im Wettbewerb angedeuteten Arkaden, diskutiert. Eine Lösung zeichnet sich noch nicht ab.

Anhang 4 Protokoll der Besprechung vom 14. Februar 2017 mit der Delegation der ABK-/DHK

Gemeinde Münchenstein | Seite 2

Protokoll ABK/DHK, Parz. 799



Gemeindeverwaltung

Bauverwaltung
Schuldenstrasse 4
4142 Münchenstein
061 416 11 50

Bauvorhaben an der Bahnhofstrasse in Münchenstein
Parzelle 799

Datum/Zeit 14. Februar 2017; 14.00 Uhr bis ca. 16.00 Uhr
Ort Gemeindeverwaltung Münchenstein, Sitzungszimmer gelb

Teilnehmende	Protokoll
Barbara Rentsch	Protokoll
Anne-Marie Wagner	
Konstanze Domhardt	
Katrin Oechslin	
Philipp Druel	
Ralph Christen	
Andreas Berger	
Florian Inneman	
Martin Lehmann	
Arealbaukommission	
Arealbaukommission	
Denkmal- und Heimatschutzkommission	
Bricks Immobilien	
Siterli + Ruggli	
Leiter Raum + Umwelt	
PL Raum + Umwelt	
Mitarbeiter Raum + Umwelt	

Traktanden	Protokoll
1. Begrüssung, Traktandenliste, Protokollauszug der DHK-/ABK-Sitzung (27.10.2016)	2
2. Einbettung in die Gesamtplanung	2
3. Begehung Eichenstrasse (Aussichtsschutzzone Eichenstrasse/Gulenbergstrasse)	6
4. Modellarbeit	7
5. Vorgehen	7
6. Diverses	8

1. Begrüssung, Traktandenliste, Protokollauszug der DHK-/ABK-Sitzung (27.10.2016)

A. Berger begrüsst die Teilnehmenden. Neben Mitgliedern der Arealbau- bzw. Denkmal- und Heimatschutzkommission sind F. Inneman (PL Gemeinde Münchenstein), P. Druel (Bricks) sowie R. Christen (Siterli + Ruggli) anwesend. M. Lehmann wird das Protokoll anstelle von F. Herrmann (Siterli + Ruggli) übernehmen.

F. Inneman erläutert die Traktandenliste. Es soll Stellung zu den Erwägungen des Protokollauszugs der 2. ausserordentlichen Sitzung der Kantonalen Denkmal- und Heimatschutzkommission, gemeinsam mit der Arealbaukommission, vom 27. Oktober 2016 bezogen und in einer Diskussion auf die Erwägungen eingegangen werden. Um das Verständnis zu schärfen, ist eine Begehung an der Eichenstrasse eingeplant. So kann konkret die Sichtverbindung von Westen (Eichenstrasse -> Erwägung Protokollauszug) auf den Dorfkern vor Ort überprüft werden.

Die Traktandenliste wird nicht ergänzt.

2. Einbettung in die Gesamtplanung

Erwägung 1: Die Einbettung in die Gesamtplanung des Gebietes Gstadt sollte besser dargestellt werden. Die bestehenden Studien sind zusammenzufassen.

R. Christen (Siterli + Ruggli) zeigt anhand einer PowerPoint-Präsentation die Einbettung in die Gesamtplanung des Gebietes Gstadt. So zeigen u.a. die Verdichtungsstudie des Kantons aus dem Jahr 2011, das kantonale (2014) und das kommunale Hochhauskonzept (2014/16), das Raumkonzept des Kantons Basel-Landschaft (2015) sowie der kantonale Richtplan, dass der vorgesehene Standort folgende Eigenschaften aufweist:

- hervorragende ÖV-Erschliessung
- grosses und sinnvolles Verdichtungspotential
- geeignet als Hochhausstandort

Die PowerPoint-Präsentation sowie die an der Sitzung vorgestellte Argumentation sind im Anhang des Protokolls zu finden. (siehe 43058_Prae02_DHK-ABK_20170214 und 43058_All01_20170207_Argumentarium)

K. Domhardt -> Gemäss den Erwägungen des Protokollauszugs der ABK/DHK-Tagung sollte die Einbettung in die Gesamtplanung besser dargestellt werden. Gesamtplanung ist hier im Sinne des städtebaulichen Zieles des Quartieres Gstadt zu verstehen. Aussagen zum städtebaulichen Konzept und zur räumlichen Gesamtkonzeption des betroffenen Quartieres und in Bezug auf den benachbarten Dorfkern sind nicht dargelegt worden.

A. Wagner -> Wenn nur der Bau auf der Parzelle 799 isoliert betrachtet wird und die restlichen Volumen nicht mitgedacht werden, dann ist der Bau massiv und die Wahrnehmung anders als in einem Gesamtkonzept. Was ist die heutige Absicht der Gemeinde? Wie funktioniert beispielsweise die Aussenraumgestaltung, ohne das räumliche Gesamtkonzept?

In der Studie von Buchner + Bründler (2009) ist der Hochpunkt die Parzelle 799. Diese bildet eigentlich den südlichsten Abschluss einer Zeilenstruktur. Wie sieht hier die weitere Entwicklung aus?

A. Berger -> Die Idee das Gebiet zu entwickeln ist für die Gemeinde Münchenstein nicht gestorben. Da es sich um Land der SBB handelt und die Grösse des Bahnhofes einen geringen Stellenwert für die SBB darstellt, ist die Ausgangslage schwierig. Um den Druck zu erhöhen, haben wir in der Gesamtrevision Zonenplanung neue Randbedingungen geschaffen, indem wir das Gebiet nördlich der Heiligholzbrücke (SBB-Areal) in eine Zone mit Quartierplanpflicht umgezogen haben.

Erwägung 2: Die gewählte Gebäudehöhe und die Breite haben Einfluss auf die Sicht zum Ortskern, dessen Ortsbild von nationaler Bedeutung von Westen her sichtbar bleiben sollte. Es bestehen grosse Bedenken bezüglich einer Verdeckung des historischen Ortskernes durch das geplante Gebäude. Die angestrebte Gebäudehöhe von 30 Metern ist sehr problematisch, wie aus den präsentierten Visualisierungen deutlich ersichtlich wurde.

Erwägung 3: Die Grösse des Volumens ist noch besser zu gliedern, insbesondere die Längsseite entlang der Bahn, ersichtlich von der Heiligholzbrücke. Die Machbarkeit der visualisierten Gliederung aller Fassaden soll in Grundrissen (Regelgeschoss) und ggf. Schnitten nachgewiesen werden.

Anmerkung des Protokollführenden: Diese beiden Erwägungen werden in der Folge zusammen diskutiert, da beide Aspekte voneinander abhängen

K. Domhardt -> Um über Gebäudehöhen zu diskutieren sind Schnitte in Ost-West-Richtung sowie Längsschnitte nötig. Am besten wäre dabei eine Veranschaulichung an einem Modell.

F. Inneman -> In diesem Bereich hat die Gemeindeverwaltung verschiedene Abklärungen vorgenommen. Ein physisches Modell wurde bis jetzt nicht erstellt. Dies hängt mit der Auslastung der Modelbauer, dem Platzbedarf bei der Wahl eines sinnvollen Massstabs sowie mit den Kosten zusammen. Die bestehenden Modelle zeigen lediglich das Gebäude und die nähere Umgebung ohne Ortskern. Auch ein digitales 3d-Modell wurde geprüft. Hier bestehen ebenfalls noch offene Fragen. Entscheidet man sich für einen Anbieter, ist man gebunden, was laufende Kosten nach sich zieht. Zudem hat die Gemeinde ev. noch Anforderungen im Hinblick auf die Möglichkeit von Schattenwurfberechnungen. Hier ist man aber noch daran, diese Vorgaben zu entwickeln. Zudem ist mit GoogleEarth aus Sicht der Gemeinde ein Tool vorhanden, dass sich für verschiedene Fragestellungen eignet.

K. Domhardt -> Für die Beurteilung der Höhen und der Massivität ist ein Modell nicht zwingend aber sinnvoll. Für die Beurteilung der Einbettung ist ein Schnitt am besten. Ein Schemaschnitt reicht aus, es muss kein Detailschnitt sein. Der Schnitt soll senkrecht durch das Objekt und durch die Hauptstrasse. Als Schnittanfang genügt vorerst die Birssohle. Wichtig ist eine Annäherung an den Dorf kern, wobei mehrere Perspektiven relevant sind.

A. Berger -> Die Aussichtsschutzzone Eichenstrasse ist für die Gemeinde Münchenstein der relevante Ausgangspunkt.

K. Oechslin -> Es ist schwierig den Visualisierungsinhalt zu prüfen.

A. Berger -> Die früheren Konzepte und Planungen haben eine andere Flughöhe als die aktuelle Planung auf der Parzelle, welche nochmals konkreter bzw. fortgeschrittener ist. Wir stehen im Moment vor dem Quartierplan-Entwurf. Das Gebäude ist ohne jeden Zweifel ein starkes Gebäude.

Seit dem 2009 durchgeführten Studienauftrag haben sich die Rahmenbedingungen geändert. Die zwei Parzellen an der Schützenmattstrasse, die bis vor kurzem im Besitz des Kantons waren, konnte die Gemeinde Münchenstein kaufen. Die zwei Parzellen sollen mit Vorgaben der Gemeinde belegt werden, die der räumlichen Entwicklung des Gstaad dienen und dann an einen Entwickler weiterverkauft werden. Dies zeigt das Interesse der Gemeinde an einer Gesamtkonzeption des Gebietes. Der im Studienauftrag (Buchner + Bründler, 2009) sehr dominant wahrgenommene Riegel soll austariert und an die Massstäblichkeit des Quartiers angepasst werden.

Auf der anderen Seite der Bahnlinie hat sich das Bild ebenso geändert. Hier ist die EBM, welche ihr Areal gerne auf eine Mischnutzung trimmen möchte. Aus Sicht der Gemeinde ist dies nicht erwünscht, was sich auch im neuen noch nicht rechtskräftigen Zonenplan widerspiegelt. Westlich der Geleise wurden Produktionsanlagen angesiedelt. Die Erogasleitung ist ein sicherheitstechnischer Grund dem Areal keine Wohnnutzung zuzufügen. Nebenan steht das Datacenter der Quickline, das mit seiner Struktur die grossindustriellen Strukturen aufnimmt und weiterführt.

Das Land nördlich der Parzelle 799 ist im Besitz der SBB-Immobilien. Verhandlungen mit der SBB haben gezeigt, dass das Areal für die SBB eine untergeordnete Priorität aufweist. Da die SBB auf einen unbestimmten Horizont keine Entwicklungsabsichten pflegt, ist die Gemeinde Münchenstein interessiert, allenfalls diese Liegenschaften zu erwerben und eine Entwicklung anzustreben. Um die Gemeindeinteressen zu dokumentieren, wurde im neuen Zonenplan eine Zone mit Quartierplanpflicht ausgewiesen. Damit muss jede bauliche Entwicklung mit der Gemeinde abgesprochen werden.

Der 2014 erfolgte Entscheid der vanBaerle AG, ihren Produktionsstandort in Münchenstein aufzugeben, hat für die Gesamtentwicklung im Gstaad grosse Auswirkungen. Mit der Möglichkeit zur Entwicklung des Areals kann das Freiraumkonzept von bryum in Kombination mit der Entwicklung der Parzelle 799 mit Nachdruck umgesetzt werden. Die Weiterführung des Freiraumkonzepts bis zum vanBaerle-Standort wird eine Vorgabe für den Studienauftrag sein, der im Zusammenhang mit dem vanBaerle-Areal vorgesehen ist. Das Freiraumkonzept basiert u.a. auf der Freihaltung einer Parzelle eines Privateigentümers. Diese hat bereits ein grundbuchlich gesichertes Bauverbot. Damit ist der „Gstaadplatz“ bereits gesichert. Das sind Beispiele der Anstrengungen, welche die Gemeinde unternimmt, um gesamtstädtische Lösungen anzustreben.

A. Wagner -> Im Konzept von Buchner + Bründler (2009) sind offene Bebauungen vorgesehen und in der Vision Birrsstadt 2035 sind Blöcke und Lagerhallen angedacht. Widerspricht sich das nicht?

A. Berger -> Die im Raumkonzept enthaltenen Darstellungen wurden bewusst von Hand skizziert. Es ging darum, ein Schema für die Verdichtung aufzuzeigen. Die kleinteiligen Strukturen entlang der Tramstrasse und Umgebung werden zweifelsohne bestehen bleiben. Die Blöcke dürfen nicht als Bebauungskonzept angeschaut werden, es ist mehr das Entwicklungsziel Verdichtung dargestellt. Daraus kann keine stadtbauliche respektive architektonische Ausdrucksweise abgeleitet werden.

A. Wagner -> Offensichtlich stimmen die Proportionen nicht richtig. Was will man damit erreichen. Meist hat man Angst aufgrund der Höhe. Grosse Höhen sind tabu, und als Resultat entsteht ein eher breites Volumen.

K. Domhardt -> Der Ortskern ist im ISOS von nationaler Bedeutung, da muss man auch mit genügend Vorsicht agieren.

R. Christen -> Die Wirkung durch die Visualisierung ist anders wahrnehmbar. Mit der Y-Form des Gebäudes (Hauptbereich Gebäude, siehe erste Folie Präsentation) wirkt das Volumen eleganter und gegliedert. Was die Visualisierung aktuell nicht leisten kann, sind die verschiedenen orientierten Fassadenteile, die immer andere Lichtspiele haben werden. Beispielsweise wird die Ostfassade nie als ganze Wand wahrgenommen werden, weil der Knick diese Effekte bewirkt. Das Gebäude wirkt schlanker.

Erwägung 4: Aufgrund der Passantenlage ist die Erdgeschossnutzung und die entsprechende Raumhöhe zu überprüfen, insbesondere die Fussgängerführung dem Sockel entlang (heute sind auf beide Seiten Treppen vorgesehen).

B. Rentsch -> Der Nutzungsmix ist vorhanden. Der Aussenraum kann die Gemeinde stark beeinflussen, es ist nach den Erläuterungen von A. Berger spürbar, dass mit Blick auf die Ebene Gesamtkonzeption etwas im Gange ist. Die Frage wie sich die räumliche Entwicklung einbinden lässt, hat sich geklärt. (SBB-Land, Hochhaus P. 799, Entwicklung der zwei Parzellen an der Schützenmattstrasse, Bauverbod Gstadtplatz)

Aus Sicht der Arealbaukommission ist eine Aussage wichtig, wie das Gebäude den Ort spürbar lebendiger macht. Der Umschwung darf nicht nur auf der Vorderseite des Gebäudes erlebbar sein.

P. Druel -> Die Aufwertung des Aussenraums, in diesem Fall die Strassen, sind wichtige Themen, die wir als Investor zu unseren Aufgaben zählen.

3. Begehung Eichenstrasse (Aussichtsschutzzone Eichenstrasse/Gutenbergstrasse)

Erwägung 5: Um die Einpassung in die Umgebung beurteilen zu können, sind noch Schnitte Nord – Süd (längs Bahn) und Ost- West (Eichenstrasse bis Ortskern) nötig.

A. Berger -> Ein weiterer Faktor auf die Sichtbeziehung zum Ortskern hat die Übertragungsleitung, welche das Ortsbild ebenfalls stört. Nicht zu vergessen ist der Einfluss durch die Vegetation, die nun Mitte Februar die Sichtbeziehung noch nicht tangiert. Dabei wird das im Sommer vorhandene Grün als positiv empfunden.

In der Diskussion wurde von einer Mehrheit anerkannt, dass die Höhen auf dem SBB-Areal zu einem späteren Zeitpunkt viel entscheidender sind, was die Sichtbeziehung auf den Dorfkern anbelangt, als jene der Parzelle 799. Allerdings stellt sich diesbezüglich die Frage nach einer Regelung, welche eine entsprechende Sichtbeziehung sicherstellen kann.

F. Innemann/A. Berger zum GoogleEarth-Tool -> GoogleEarth ermöglicht einem das Einfügen von groben Gebäudestrukturen in Form von Polygonen mit Höheninformationen. Auch ist es möglich, sogenannte KMZ-Dateien zu integrieren, welche je nach dem detaillierte Gebäudestrukturen enthalten können. Der Architekt lieferte das Objekt (ArchCAD) als KMZ-Datei. Dieses ist bereits georeferenziert respektive sieht am richtigen Ort. Das Architekturbüro hat darauf hingewiesen, dass es je nach dem zu Verzerrungen kommen kann. Um die Höhe zu überprüfen, wurde ein Vergleichspolygon erstellt. Vorteil des Tools ist die Überprüfbarkeit: Da es sich um eine Gratis-Software handelt, sieht diese offen für alle zur Verfügung. Inwiefern Höhen richtig wiedergegeben werden, kann an bestehenden Gebäuden (z.B. Wasserturm, Messeturm, Rocheturm) geprüft werden. Mittels dem GoogleEarth-Tool wurden bei der Sitzung verschiedene Höhen aus unterschiedlichen Perspektiven betrachtet und diskutiert.

Blick von der Kreuzung Heiligholzstrasse/Weidenstrasse:

B. Rentsch -> Das Volumen ist relevant, denn auch mit 20 m Höhe ist die Sichtverbindung beeinträchtigt. Das Volumen wird wichtiger, vor allem wenn das Objekt tiefer wird (20 m).

A. Wagner -> Und was passiert wenn die vier Baukörper auf dem SBB-Areal kommen?

R. Christen -> Das neue Zonenreglement lässt hier 20 m hohe Bauten zu.

K. Domhardt -> Ortskerntechnisch ist es besser mit 20 m Höhe zu arbeiten. Aber man sieht den Ortskern schon bei dieser Höhe nicht mehr. (Abstand Heiligholzbrücke, Höhe Quirkline Neubau)

A. Wagner -> Dabei stellt sich die Frage mit dem Umgang. Wenn man die Altstadt sehen will, dann geht man in die Altstadt. Je nach Perspektive/Standort kann ein Gebäude relativ gesehen immer zu hoch sein.

A. Berger -> Wir sind hier in einem Gebiet mit Verdichtungspotenzial, das erkennt man auch am neuen Datacenter der Quirkline (noch nicht in Google Earth). Der Dorfkern mit seinen wichtigen Objekten wie Kirche, Schlossfelsenerkenn man. Der Talboden ist geprägt durch Industriebauten, wie die Gebäude der EBM, welche heute bereits eine Sicht auf den Dorfkern verhindern. Die einzige Sichtbeziehung vom Talboden auf den Dorfkern ist von der Heiligholzstrasse möglich. Die Heiligholzstrasse ist eine Verbindungsstrasse zwischen dem alten Dorfkern und dem Heiligholzquartier. Sie hat Verbindungsfunktion, keinen Aufenthaltscharakter und führt zudem durch ein Industriegebiet. Entsprechend ist hier eine völlig andere Ausgangslage vorhanden, wie beispielsweise bei der Sichtbeziehung vom Kleinbasler Rheinufer auf die Grossbasler Altstadt-Silhouette. Für die Gemeinde ist die Eichenstrasse mit ihrer Aussichtsschutzzone relevant.

K. Domhardt -> Wenn andere öffentliche Interessen vorliegen (Raumplanung), dann würde ein hohes schmales Gebäude kein Problem darstellen. Das heutige Projekt wird gesamtkonzeptionell jedoch mit vier weiteren Bauten (Buchner + Bründler, 2009) begründet. Die Argumentationskette ist nicht kausal.

B. Rentsch -> Das Projekt auf der Parzelle 799 stammt aus einem ordentlichen städtebaulichen Verfahren heraus. Dieses entstand durch einen Projektwettbewerb, welcher wiederum u.a. die im Jahr 2009 (Buchner + Bründler) durchgeführte Studie berücksichtigt. Daher ist die Argumentationskette kausal.

Die Gemeinde hält in diesem Zusammenhang fest, dass dies nochmals eine andere Frage ist als jene der Überbauung der Parzelle 799. Für die ABK/DHK ist es aber wichtig, dass die Frage des Ortsbildschutzes auch über die Parzelle 799 hinaus geklärt ist.

Frau Domhardt erwähnt verschiedene Möglichkeiten zur verbindlichen Regelung:

- Im Quartierplanverfahren
- Masterplan Gemeinde -> räumliche Festlegung, also konzeptionell festhalten wie die Entwicklung weiter aussieht (siehe Stadt Liestal, Hr. Klostermann)
- Horizontlinie festlegen

Eine weitere Möglichkeit gemäss F. Inneman wäre die Präzisierung im Hochhaus-Programm der Gemeinde Münchenstein.

Für die Gemeinde ist zusätzlich die Regelung, dass nördlich der Parzelle 799 nicht höher als 20 m gebaut werden kann (siehe neuer Zonenplan), ebenso relevant. Die Erarbeitung eines Masterplanes würde quer zum laufenden Planungsprozess stehen und kann daher momentan nicht weiterverfolgt werden. Dafür sieht das Hochhausprogramm die Möglichkeit vor, Präzisierungen vorzunehmen - beispielsweise mit einer Einführung einer Horizontlinie.

4. Modellarbeit

Das Modell wird den Anwesenden gezeigt. Die Ausmasse sind (Massstab 1:5000) sehr gering. Hier ist es schwierig eine Aussage zu machen, da der Ortskern nicht abgebildet ist (nur Topographie).

5. Vorgehen

Man einigt sich, die folgenden Punkte aufzuarbeiten und/oder der ABK/DHK nachzuliefern. Aus terminlichen Gründen (zur nächsten Sitzung hin) sollen die einzelnen Punkte, nach Erarbeitung gleich den Kommissionen zugestellt werden.

- Schnitt (vorläufig von der Birsohle durch das Objekt und rechtwinklig durch die Hauptstrasse)
- Staffelfung der Höhen am vorgeschlagenen Bau prüfen
- Grundrisse EG mit dem unterschiedlichem Niveau (mit interner (Fein-) Erschliessung und dem Aussenraum) sowie ein Regelgeschoss darstellen
- Bestehendes 1:250 Modell mitnehmen, Wohnungsschnitte zeigen
- Auf eine Kurzstellungnahme seitens der kantonalen Kommissionen wird verzichtet (bei Bedarf kann diese Liste ergänzt werden)

Die nächste Sitzung findet am 15. März 2017, um 14.00 Uhr statt.

6. Diverses

Für das Protokoll
M. Lehmann

Anhang 5 Protokoll der Besprechung vom 15. März 2017 mit der Delegation der ABK-/DHK

Gemeinde Münchenstein | Seite 2

Protokoll ABK/DHK, Sitzung Nr. 2, Parz. 799

Gemeindeverwaltung

Bauverwaltung
Schulackerstrasse 4
4142 Münchenstein
061 416 11 50



Bauvorhaben an der Bahnhofstrasse in Münchenstein
Parzelle 799

Datum/Zeit	15. März 2017, 13.30 Uhr bis ca. 16.00 Uhr	
Ort	Gemeinde Münchenstein, Gemeinderatszimmer	
Teilnehmende	Barbara Rentsch Ueli O. Kräuchi Katrin Oechslin Jean-Philippe Stähelin Nuno Silva Philippe Druel Ralph Christen Franziska Hermann Andreas Berger Florian Inneman Martin Lettmann	Arealbaukommission Denkmal- und Heimatschutzkommission, i. V. von Konstanz Domhardt Denkmal- und Heimatschutzkommission Stähelin Architekten AG Stähelin Architekten AG Bricks Development Nord AG Siterli + Ruggli Siterli + Ruggli Leiter Raum + Umwelt PL Raum + Umwelt Praktikant Raum + Umwelt
Entschuldigt	Konstanz Domhardt Annemarie Wagner	Denkmal- und Heimatschutzkommission Arealbaukommission
Traktanden	1. Begrüssung, Ziel der Sitzung 2 2. Projektvorstellung 2 3. Schemaschnitte 2 4. Visualisierung Eichenstrasse 2 5. Diskussion 2	Protokoll
Beilagen	PowerPoint-Präsentation der Sitzung	

1. Begrüssung, Ziel der Sitzung

A. Berger begrüsst alle Anwesenden. Für die heutige Sitzung kann keine abschliessende Meinung der Kommissionsvertreter/-innen erwartet werden. Es sollen aber offene Punkte so gut wie möglich geklärt werden, so dass der Quartierplan bald zur kantonalen Vorprüfung eingereicht werden kann. Herr Kräuchi vertritt heute K. Domhardt, die sich wie A. Wagner für die heutige Sitzung entschuldigt hat.

2. Projektvorstellung

J.-P. Stähelin erläutert das Projekt in seinen Grundzügen (u.a. Ausführungen zu Verortung, Fassadengestaltung, Funktionsweise EG [Bodenleben], Parkierung, Auflockerung Loggien, Wohnungs- und Nutzungsmix, LV-Erschliessung, Zirkulation um das Gebäude, Orientierung auf verschiedenen Seiten, Wahrnehmung dreier Türme, Wohnungsschnitte). Es ist wichtig alle konzeptionellen Ideen zu verstehen welche dahinter stecken. (Vgl. auch PowerPoint-Präsentation Architektur)

3. Schemaschnitte

R. Christen erläutert die von Siterli + Ruggli erarbeiteten Schnitte. Die explizit gewünschten Schnitte zeigen einerseits die heutige Situation mit dem Projekt P. 799 sowie mögliche Bauten in den jeweiligen Zonen auf. Aus Sicht der Gemeinde und den Planern ist der wichtige bzw. wertvolle und auch visuell ersichtliche Dorfteil (Unterdorf sowie Schlosseisen) nicht durch das Projekt beeinträchtigt.

4. Visualisierung Eichenstrasse

Ausführungen von J.-P. Stähelin: Das Gebäude wurde auf der im Vorfeld versendeten Visualisierung in der PowerPoint-Präsentation verschoben bzw. wird dort nicht korrekt dargestellt. Dies wurde in der vorliegenden PowerPoint Präsentation korrigiert.
Die Visualisierung zeigt die Fassadengestaltung, welche unterschiedliche Kontraste aufweist. Dadurch wird die visuelle Dominanz des Gebäudes verringert (Einpassung in die Umgebung)
Aus der Ferne sind eher drei Türme, die zu einem Objekt „verwachsen“ erkennbar und nicht ein massives Einzelobjekt.

5. Diskussion

- EG Situation

Die Vernetzung des EG auf den verschiedenen Ebenen ist aus Sicht der ABK entscheidend.

J.-P. Stähelin/R. Christen: Die Sockelgeschossnutzung im Süden sowie die vielfältigen Zugänge auf den verschiedenen Niveaus tragen zu einer starken Vernetzung bei. Im ersten Obergeschoss ist ein Eingang geplant sowie auch erste Wohnungen. Keller- sowie Technikräume sind auf der Brückenseite bis ins zweite Obergeschoss angeordnet. Wohnraum wird auf dieser Seite erst über dem Brückenniveau geschaffen. Im Sockelgeschoss sollen öffentliche Nutzungen

untergebracht werden, angedacht ist ein Verkaufsladen. Dieser soll öffnend wirken und ist in der Planung der Strassenkreuzung zugewandt. So lässt sich hier ein zukünftiger Platz andeuten, was in der Weiterentwicklung des ganzen Quartiers einen wichtigen Schritt bedeutet.

P. Druel: Das Projekt überzeugte im Studienauftrag auch die Fachjury, da es einen Beitrag zum Quartier leistet (Beitrag zu einer Platzbildung) und die Anbindung an den Bahnhof (Verbesserung Fussgänger-situation SBB) sicherstellt

A. Berger: Die Gemeinde hat gegenüber der SBB bzgl. Kauf Strassenraum Interesse angemeldet. Es laufen Gespräche bez. einer Übernahme des Strassenraumes, sicherlich im Bereich des Neubauprojekts.

- Ortsschutz

Der Ortskern ist ein Ensemble-Ortsbild, den es zu berücksichtigen gilt. Hier stellt sich die Frage, wie man künftig damit umgehen will. Eine Möglichkeit ist ein Geschoss weniger hoch zu realisieren, was aus Sicht der Denkmalschutzkommission eine positive Auswirkung auf die Fernwirkung hätte.

B. Rentsch: Aus Sicht der Arealbaukommission stellt sich die Frage, ob bei einer Höhenreduktion (durch Entfernung eines Geschosses) das Verhältnis Breite und Höhe zueinander noch stimmt. Wenn jetzt auf ein ganzes Stockwerk verzichtet wird, bekommt das Objekt eine „seltsame/falsche“ Proportion und der Bau kommt nicht zur Geltung. Zudem hat eine Fachjury das Projekt beurteilt und das Projekt mit der jetzigen Höhe und Volumina für richtig angesehen.

J.-P. Stähelin: Die Westfassade parallel zur Bahnlinie ist die längste Fassadenseite. Diese Fassade ist mit Blick von der Eichenstrasse, in Richtung des Ortskernes, ersichtlich. Im Vergleich zu den anderen Seiten erfährt diese Fassade am wenigsten Bewegung (Ausrichtung Bahnlinie Lärmriegel). Hier könnte versucht werden, mehr Bewegung zu erzeugen (Verstärkung Knick, zusätzlicher Knick). Somit würde die Bauteile auch in der Distanz filigraner wirken.

Für die Gemeinde ist ein Akzent an diesem Ort wichtig. Entsprechend braucht es einen starken Bau.

Weitere Entwicklungen: Aus der Diskussion und Sicht aller Beteiligten wird klar, dass die Frage der Entwicklung auf dem SBB-Areal zentraler ist für die Sichtbeziehungen zum historischen Ortskern (Teil Unterdorf und Schlosseisen). Da es sich dort um eine Zone mit Quartierpflicht handelt, kann die Gemeinde Einfluss nehmen. Gegen Norden soll die Gebäudehöhe wieder abnehmen. Damit wird auch eine Verdeckung des Ortskernes verhindert.

Technische Dachaufbauten können eine negative Wirkung erzeugen, wenn deren Anordnung nicht bewusst und rücksichtsvoll vorgenommen wird. Hier ist man in Münchenstein bereits sensibilisiert (HGK und andere Bauten). Dies kann eine Aufgabe für das Quartierplan-Reglement sein.

Anhand der Diskussion hält die Gemeinde folgende Punkte fest:

- Gestaltung der Westfassade, ev. kann das Volumen besser aufgebrochen werden und so zu einer optisch besseren Wahrnehmung führen.
- Seitens der DHK ist ein Verzicht eines Stockwerkes am sinnvollsten, da dies die Sichtbarkeit des Ortskernes verbessern würde.
- Es wird zusätzlich zum Gemeinderats-Beschluss zur Freigabe des OP in Vorprüfung und Mitwirkung ein weiterer Beschluss angestrebt, welcher für die nördlichen Bereiche (SBB-Areal) ein vorsichtiger Umgang mit den Höhen fordert. Der GR-Beschluss wird an die jeweiligen Kommissionen zugesendet werden.
- Die geführte Diskussion veranlasst die Gemeinde, das Projekt nochmals zu überprüfen. Die gewählte Variante wird in einem digitalen Geländemodell konstruiert und dargestellt. Diese Unterlagen werden ins Vorprüfungsossier aufgenommen. Die Gemeinde verzichtet auf eine nochmalige Runde in der vorliegenden Zusammensetzung. Im Prozess der Vorprüfung können die kantonalen Kommissionen Stellung zur dann gewählten Variante nehmen.

A. Berger bedankt sich bei den Anwesenden für die Diskussion.

Für das Protokoll
M. Lehmann

Anhang 6 Auszug aus dem Protokoll der Denkmal- und Heimatschutzkommission vom 21. März 2017






Kantonale Denkmal- und Heimatschutzkommission
Dr. Walter Niederberger
Aktuar
Rheinstrasse 29
4110 Liestal
T 061 552 56 10
www.dhk.bi.ch

Bau- und Umweltschutzdirektion, ABP/KO, Rheinstrasse 29, 4110 Liestal
An den Gemeinderat Münchenstein
Schulackerstrasse 4
4142 Münchenstein

Liestal, 28.03.2017

Protokollauszug der Sitzung der Kantonalen Denkmal- und Heimatschutzkommission vom 21. März 2017

Sehr geehrter Herr Gemeindepräsident
Sehr geehrte Damen und Herren Gemeinderäte

An ihrer letzten Sitzung hat die Kantonale Denkmal- und Heimatschutzkommission bezüglich des unten aufgeführten Traktandums folgenden Beschluss gefasst, den wir Ihnen hiermit übermitteln:

2. Münchenstein, Parz. 799, Bericht der Delegation

Vgl. die Protokolle der Sitzungen vom 27. Oktober 2016 und vom 15. November 2016. Die gemeinsame Delegation von ABK und DHK hat am 14. Februar 2017 und am 15. März 2017 an Besprechungen des Projekts teilgenommen. Das Protokoll der zweiten Sitzung fehlt noch. Der QP-Entwurf soll aber nächstens dem Kanton zur Vorprüfung eingereicht werden.

Das geplante Hochhaus soll innerhalb des Wirkungs- und Sichtbereiches des historischen Ortskernes von Münchenstein, eines Ortsbildes von nationaler Bedeutung, errichtet werden. Die Beeinträchtigung des Ortsbildes durch die Überbauung ist massiv. Insbesondere die Gebäudehöhe und die Positionierung des Gebäudes mit seiner Breitseite vor dem Ortskern tragen zur Massivität des Eingriffes an diesem Ort bei. Ein Teilbereich des südlichen Abschnittes des Ortskernes wird von Westen her gesehen vom geplanten Gebäude verdeckt. Diese Beeinträchtigung des Ortskernes ist auch aus dem vorgestellten Geländeschnitt ersichtlich. Bei einer geplanten Gebäudehöhe von 30 m wird der Fusspunkt der Bebauung entlang der Hauptstrasse im historischen Ortskern deutlich überschritten. Die Massnahme, die die Massivität des Gebäudes aus der Nahsicht von Westen her reduzieren soll, nämlich die stärkere Gliederung der West-Fassade durch Reduktion des Mittelteils um ein Geschoss, kann sich für die Nahsicht günstig auswirken, bringt aber keine Verbesserung für die Fernsicht, da die Silhouette unverändert bleibt. Nur eine Reduktion der Gebäudehöhe kann dies leisten.

Die Gemeinde bestätigt, dass die südlich und nördlich an die Parzelle 799 anschliessende Überbauung deutlich niedriger als das geplante Gebäude ausfallen wird. Dies werde durch einen Gemeinderatsbeschluss festgehalten. Damit soll die Einbettung in die Gesamtplanung des Gebietes Gestad gewährleistet werden.

- !/: Die Denkmal- und Heimatschutzkommission sieht ihre bisher formulierten Forderungen noch nicht berücksichtigt.
- Das Bauvorhaben wurde nicht überarbeitet und ist nach wie vor zu massiv und verdeckt Teile des Ortsbildes von nationaler Bedeutung.
 - Es ist noch nicht ersichtlich, wie die Erwägungen gemäss Protokoll der Sitzung der Kantonalen Denkmal- und Heimatschutzkommission und der Arealbaukommission vom 27. Oktober 2016 im Projekt berücksichtigt werden.
 - Die Dachgestaltung (vorgesehene Freihaltung von Aufbauten) ist aufzuzeigen.
 - In der Nutzungsplanung ist für die nördlich an die Parzelle 799 anschliessende Überbauung – in Anlehnung an die bestehende Bebauung – eine Höhenbegrenzung von ca. 15 m festzulegen.

Freundliche Grüsse



Walter Niederberger
Der Aktuar

Anhang 7 Fotodokumentation – Begehung vom 18. April 2017



Abb. 1: Bahnhof Münchenstein – heutiges Ankunftsbild



Abb. 2: "Unort" zwischen Brückenrampe und bestehenden Bauten auf Parzelle Nr. 799



Abb. 3: Bahnhofs- und Gewerbequartier Gstadt – zwei dreigeschossige traufständige Doppelarbeiterhäuser mit Mansardwalmdächern und profilierten Kranzgesimsen, 1901 (ISOS)



Abb. 4: Bahnhofs- und Gewerbequartier Gstadt – Zeile von zusammengebauten Arbeiterhäusern, E. 19. Jh. (ISOS)



Abb. 5: Lehengasse – Gebäude Nrn. 4 und 6



Abb. 6: Lehengasse – Gebäude Nrn. 8 und 10



Abb. 7: Lehengasse – Gebäude Nrn. 12, 14, 16



Abb. 8: Gebäude der Lehengasse – Südwestansicht



Abb. 9: Gebäude der Lehengasse – Südwestansicht



Abb. 10: Lehengasse, Gebäude Nr. 8 – Westansicht



Abb. 11: Blick von der Brücke der Heiligholzstrasse in Richtung südliche Vorstadt (Zoom)



Abb. 12: Blick von der Brücke der Heiligholzstrasse in Richtung südliche Vorstadt



Abb. 13: Blick von der Heiligholzstrasse in Richtung südliche Vorstadt



Abb. 14: Blick von der Heiligholzstrasse in Richtung Ortskern / südliche Vorstadt



Abb. 15: Blick von der Heiligholzstrasse in Richtung südliche Vorstadt



Abb. 16: Blick von der Heiligholzstrasse in Richtung südliche Vorstadt



Abb. 17: Blick von der Heiligholzstrasse in Richtung südliche Vorstadt



Abb. 18: Blick von der Heiligholzstrasse in Richtung Ortskern / südliche Vorstadt

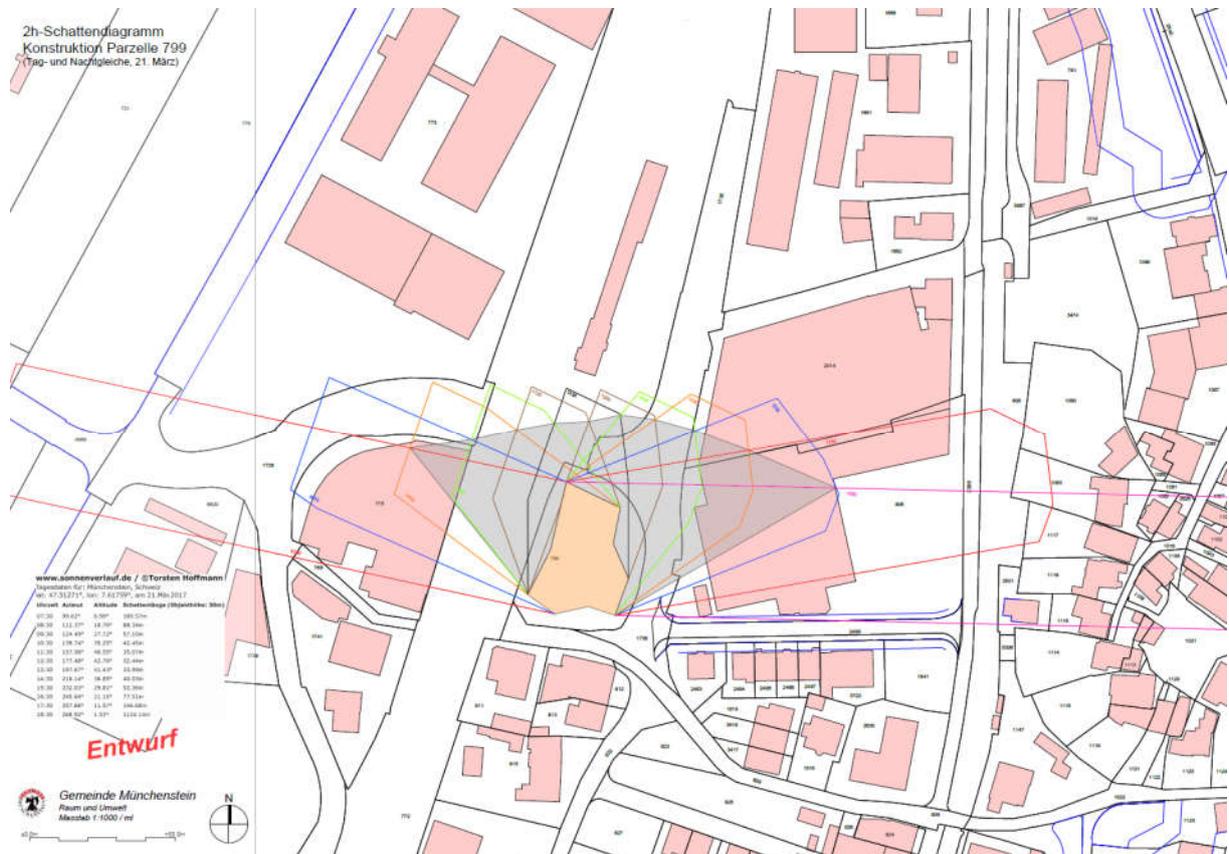


Abb. 19: Blick von der Einmündung Austrasse / Heiligholzstrasse in Richtung südliche Vorstadt



Abb. 20: Blick von der Einmündung Austrasse / Heiligholzstrasse in Richtung Ortskern / südliche Vorstadt

Anhang 8 Schattenwurfdiagramme, erstellt durch die Gemeinde Münchenstein



Anhang 9 Visualisierung des Projektes von der Kreuzung Gutenbergstrasse / Eichenstrasse aus gesehen, erstellt von Jermann Ingenieure + Geometer AG.³⁰



³⁰ Im Zentrum steht die geometrisch korrekte Positionierung des Bauprojektes im Bild – es handelt sich nicht um eine fotorealistische Darstellung. Die Farbgebung des Bauprojektes kann von der Realität abweichen.

Basisfoto zum Vergleich



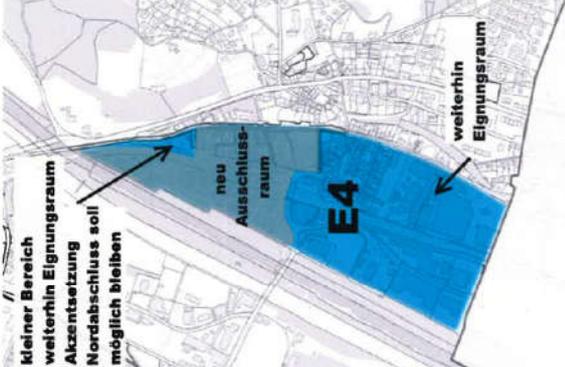
Anhang 10 Vorschlag für Bepflanzung des Aussenrums, erstellt von Fontana Landschaftsarchitektur



Anhang 11 Beschluss Gemeinderat betreffend Mitwirkungseingabe der Denkmal- und Heimatschutzkommission sowie Höhenentwicklung Gstad (Auszug Gemeinderatsprotokoll vom 9. Januar 2018)



Erwägungen:
Anpassung Hochhausprogramm
 Derzeit ist das gesamte Gstad-Quartier im kommunalen Hochhausprogramm als Eignungsraum definiert, wobei das Programm festhält, dass sich damit nicht automatisch jeder Standort im Perimeter für ein Hochhaus eignet. Da die Sichtbeziehung Eichenstrasse - Ortskern wichtig ist, wird der Eignungsraum neu in zwei Teile aufgeteilt. Im Bereich EBM/Bahnhof wird neu der bisherige Eignungsraum zum Ausschlussraum. Am nördlichen Zipfel östlich der Geleise soll die Möglichkeit für ein Hochhaus weiterhin bestehen bleiben (vgl. Skizze). Da sich beim „Nordabschluss“ westlich der Geleise Gebäude befinden, die im ISOS sind, kann das Gebiet auf dieser Seite als Ausschluss-Raum definiert werden.



Die derzeit mögliche Höhe im Industriegebiet EBM/Bahnhof beträgt gemäss Zonenreglement 20 m, was ohnehin unterhalb der Hochhausgrenze liegt (je nach Auslegung 25 m oder 30 m). Da die Parzelle Nr. 799 als städtebauliche Akzentsetzung am Bahnhof gedacht ist, sollte nicht gleich nebenan ein Hochhaus stehen. Entsprechend kann diese Änderung als logische Fortschreibung des Hochhausprogramms gewertet werden.

Weiter sind im Hochhausprogramm noch textliche Anpassungen vorzusehen, sodass das Thema Ortskernnähe für Eigentümer/Planer schnell sichtbar wird. In diesem Zusammenhang ist die Empfehlung vorzusehen, die Kantonale Denkmalpflege bei der Projektentwicklung früh miteinzubeziehen.

Da die Änderungen umfangreiche Kartenanpassungen nach sich ziehen, wird hier die Überarbeitung/Fortschreibung des Hochhausprogramms beantragt – die überarbeitete Version würde dann dem Gemeinderat zur Genehmigung vorgelegt (voraussichtlich im Januar/Februar 2018).

Klare Höhenvorgabe Parzelle Nr. 772
 Im Juni 2017 hat der Gemeinderat u. a. beschlossen, auf dem nördlich angrenzenden Areal mit Quartierplanpflicht (derzeit wegen ISOS noch siliert → altrechtliche Industriezone) einen vorsichtigen Höhenumfang einzufordern, um die Sichtachsen auf den Dorfkern (Gebiet 1 im ISOS) in diesem sensiblen Bereich zu schützen. Dies entspricht zwar grundsätzlich dem Anliegen der Denkmal- und Heimatschutzkommission, die Formulierung wirkte der Kommission allerdings zu unverbindlich. Entsprechend soll nun mit vorliegendem Antrag die

Seite 2



AUSZUG AUS DEM GEMEINDERATS PROTOKOLL

Aktenzeichen: 4/9
 Geschäfts-Nr.: 2
 Sitzung vom: 9. Januar 2018
 Versand: 11. Januar 2018

Eingang S+R
 17. Jan. 2018

Siterli + Ruggli
 Ingenieure + Raumplaner AG
 Ralph Christen
 Unterdorfstrasse 38
 4415 Lausen.

**Quartierplan Parzelle Nr. 799
 Mitwirkungseingabe Denkmal- und Heimatschutzkommission
 Weitere Höhenentwicklung Gstad**

Gäste
 Gemeindeverwaltung:
 - Peter Heinzer, Leiter Bauverwaltung
 - Florian Inneman, Projektleiter Raum & Umwelt

Sachverhalt:
 Vorliegende Unterlagen:
 1 GRB Nr. 268 vom 6. Juni 2017
 2 Denkmal- und Heimatschutzkommission, Mitwirkungseingabe vom 20. September 2017
 3 Denkmal- und Heimatschutzkommission, Protokollauszug vom 28. November 2017
 4 ISOS Gemeinde Münchenstein (Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung)

Beim Projekt auf der Parzelle Nr. 799 gab es intensive Diskussionen mit der Kantonalen Denkmal- und Heimatschutzkommission bezüglich des Sichtbezugs zum Ortskern (Massivität/Höhe). Auch eine entsprechende Mitwirkungseingabe fiel kritisch aus. Ein wesentlicher Kritikpunkt ist der Umstand, dass die Kantonale Denkmalpflege trotz Ortskernnähe (Ortskern befindet sich im ISOS, dem Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung) nicht frühzeitig in den Prozess miteinbezogen wurde.

Im Nachgang an die Mitwirkungseingabe wurde nochmals das Gespräch mit der Kantonalen Denkmalpflege gesucht, um eine Lösung zu finden. Dabei hat sich gezeigt, dass die Denkmal- und Heimatschutzkommission Befürchtungen bezüglich der weiteren Höhenentwicklung im Gstad hat und eine zurückhaltende Höhenentwicklung aufgrund der Ortskernnähe wünschenswert ist. Seitens der Denkmal- und Heimatschutzkommission wurde bei der Berücksichtigung verschiedener Anliegen ein Einspracheverzicht in Aussicht gestellt.

Mit vorliegendem Antrag wird der mit der Denkmal- und Heimatschutzkommission diskutierte Vorschlag erläutert und dem Gemeinderat zum Beschluss vorgelegt.

11. Januar 2018



Höhe klar begrenzt werden. Die Bauverwaltung schlägt vor, dass die Höhenobergrenze auf 20 m festgelegt wird, was der derzeitigen Höhe westlich (EBM) und östlich (Müller Verpackung) des Areals entspricht. Städtebaulich ist dies aufgrund des Aspekts Akzentsetzung auf der Parzelle Nr. 799 ohnehin sinnvoll.

Neben dem Gemeinderatsbeschluss ist im Rahmen der nächsten Mutation (Schutzvorschriften) die Höhenvorgabe im Zonenplan festzuhalten.

Technische Einrichtungen/Dachaufbauten

Weiter ist es der Denkmal- und Heimatschutzkommission ein Anliegen, dass auch technische Einrichtungen die 20 m nicht überragen bzw. ins Gebäudevolumen integriert werden. Dies gilt sowohl für die Parzelle Nr. 772 als auch für die weiteren Gebäude in den angrenzenden Industriegebieten im neuen Ausschlussraum. Fachlich gesehen ist eine aufgeräumte Dachlandschaft aufgrund der Sichtbeziehung Eichenstrasse - Ortskern durchaus sinnvoll.

Die derzeit rechtskräftigen Bestimmungen tragen diesem Anliegen im Grundsatz bereits Rechnung. So hält das Zonenreglement in § 16, Abs. 4 fest:

„In den Gewerbe- und Industriezonen sind Dachaufbauten nur innerhalb des Gebäudeprofils zulässig. Anordnung und Gestaltung von Dachaufbauten sowie von Dachschneitten sind frei.“

In § 10 ist zudem festgehalten:

„Sind einzelne Bauteile technisch bedingt und bezüglich Abmessungen von untergeordneter Bedeutung, so können sie die zulässige Fassaden- und Gebäudehöhe überschreiten.“

Weiter ist im Kommentar festgehalten, was als technisch bedingtes Bauteil gilt. Bei der Formulierung ist der Zusatz „und bezüglich Abmessungen von untergeordneter Bedeutung“ entscheidend. „Technisch bedingt“ alleine ist noch keine Legitimation für die Umsetzung einer Dachaufbaue; die Abmessungen spielen ebenfalls eine Rolle. Ein gewisser Handlungsspielraum lässt der Paragraph zu, da mit der Formulierung „bezüglich Abmessungen von untergeordneter Bedeutung“ keine exakte Definition gegeben ist.

Sinnvoll könnte aus Sicht der Bauverwaltung eine präzisere Erläuterung im Rahmen des Kommentars sein (der allerdings nur orientierenden Charakter hat). Auch wenn dort eine Lüfterröhre als technisch bedingtes Bauteil aufgeführt ist, gilt für diese ebenfalls die Einschränkung bezüglich den Abmessungen.

Vorgaben Parzelle Nr. 799

Aus Sicht der Denkmal- und Heimatschutzkommission wäre eine umfassende Projektüberarbeitung wünschenswert, was aber aus Sicht der Gemeinde und des Investors angesichts der bereits geleisteten Arbeiten (Studienauftrag) nicht in Frage kommt. Um den Anliegen der Kantonalen Denkmalpflege bzw. Denkmal- und Heimatschutzkommission unter Berücksichtigung des Projektstandes Rechnung tragen zu können, soll die Kantonale Denkmalpflege bei der Farbgestaltung der Fassade miteinbezogen werden. So kann die Fernwirkung optimiert werden. Weiter ist auch die Dachgestaltung ein wichtiges Thema. Technische Einrichtungen sollen in das Gebäude integriert werden. Im Quartierplanreglement sind diese Punkte entsprechend zu berücksichtigen.

Weiteres Vorgehen

Mit den formulierten Zusätzen kann das Dossier der Quartierplanvorschriften fertig gestellt werden, sodass es dem Gemeinderat in der zweiten Januarhälfte zum Beschluss, respektive zur Freigabe für die Einwohnergemeindeversammlung (März 2018) vorgelegt werden kann.

Nach diesem Beschluss werden alle Mitwirkende über die Ergebnisse informiert: Publikation Mitwirkungsbericht.



Kommunikation

Die Bauverwaltung empfiehlt dem Gemeinderat, mit der Kommunikation bis zur Publikation des Mitwirkungsberichts zu warten.

Beschluss des Gemeinderates

Das Hochhausprogramm ist gemäss den Erwägungen (Anpassung Eignungsraum Gestad; Überarbeitung Karten; textliche Anpassungen) durch die Bauverwaltung zu überarbeiten und dem Gemeinderat zur Genehmigung vorzulegen.

Tritt bei der Parzelle Nr. 772 (Bahnhof) die Quartierplanpflicht in Kraft, wird die Höhenobergrenze im Perimeter auf 20 m festgelegt. Technische Einrichtungen sind analog der Industriezone in das Gebäude zu integrieren. Die Höhenvorgabe ist bei der nächsten Mutation im Zonenplan zu integrieren.

Bezüglich § 10 und allenfalls § 16 des Zonenreglements sind, in Absprache mit der Kantonalen Denkmalpflege, Präzisierungen beim Kommentar vorzunehmen.

Das Quartierplan-Reglement des Projekts auf der Parzelle Nr. 799 ist zu ergänzen:

- Die Kantonale Denkmalpflege ist bei der Farbgestaltung der Fassaden einzubeziehen.
 - Technische Einrichtungen sind in das Gebäudevolumen zu integrieren. Davon ausgenommen sind einzelne feine Elemente, wie z. B. Kamine oder Entlüftungsröhre.
- Das Dossier der Quartierplanvorschriften ist durch die Bauverwaltung entsprechend zu ergänzen und inklusive der Gemeindeversammlungsbotschaft dem Gemeinderat zur Freigabe vorzulegen.

6. Die Kommunikation erfolgt mit Verabschiedung des Dossiers.

Mitteilung mit Protokollauszug an

- Amt für Raumplanung, Kantonale Denkmalpflege, Walter Niederberger, Rheinstrasse 29, 4410 Liestal
- Bricks Development Nord AG, Philippe Druel, St. Jakobsstrasse 3, 4052 Basel
- Sierli + Ruggli Ingenieure + Raumplaner AG, Ralph Christen, Unterdorfstrasse 38, 4415 Lausen
- A. Berger, Leiter Raum & Umwelt
- P. Heinzer, Leiter Bauverwaltung
- E. San Esteban, Leiterin Bausekretariat
- (F. Inneman, Projektleiter Raum & Umwelt)

Für den Gemeinderat

Der Präsident: Der Geschäftsleiter:



G. Lüthi
S. Friedli