



Gemeinde Münchenstein
Kanton Basel-Landschaft

Quartierplanung "Parzelle 799"

Mitwirkungsbericht

Berichterstattung nach § 2 RBV (BL) zum Mitwirkungsverfahren

17. Januar 2018



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

Datum

17. Januar 2018

Datei-Name

43058_Ber03_Mitwirkungsbericht_korr_20180117.docx

Inhalt

1	Einleitung.....	1
1.1	Gesetzlicher Auftrag zur Durchführung eines Mitwirkungsverfahrens.....	1
1.2	Zweck des Mitwirkungsverfahrens	1
2	Öffentliches Mitwirkungsverfahren.....	1
2.1	Gegenstand der Mitwirkung	1
2.2	Durchführung des Verfahrens	1
2.3	Mitwirkungseingaben	2
3	Behandlung der Mitwirkungseingaben.....	3
4	Bekanntmachung.....	8

1 Einleitung

1.1 Gesetzlicher Auftrag zur Durchführung eines Mitwirkungsverfahrens

Die Gemeinden sind, gestützt auf die Rahmengesetzgebung zur Raumplanung von Bund (Art. 4 RPG) und Kanton (§ 7 RBG BL), dazu verpflichtet, ihre Planungsentwürfe zu Nutzungsplanungen sowie auch zu allfälligen Mutationen von Nutzungsplanungen öffentlich bekannt zu machen. Die Bevölkerung kann zu diesen Entwürfen entsprechende Einwendungen erheben und Vorschläge einreichen. Der Gemeinderat hat die Einwendungen und Vorschläge zu prüfen und dazu Stellung zu nehmen. Die Ergebnisse des Mitwirkungsverfahrens sind in einem Bericht zusammenzufassen und öffentlich aufzulegen. Die Auflage ist zu publizieren.

1.2 Zweck des Mitwirkungsverfahrens

Das Mitwirkungsverfahren dient dazu, bereits in einer frühen Planungsphase, d.h. bevor rechtskräftige Beschlüsse gefasst werden, allfällige Problempunkte rechtzeitig zu eruieren. Damit können nicht erkannte Probleme und berechnete Anliegen, die evtl. später zur Ergreifung von Rechtsmitteln führen könnten, bereits in der Entwurfsphase der Planung gebührend berücksichtigt werden, wenn sie sich im Rahmen der Zielsetzung als sachdienlich erweisen.

2 Öffentliches Mitwirkungsverfahren

2.1 Gegenstand der Mitwirkung

Gegenstand des Mitwirkungsverfahrens war der Entwurf zur Quartierplanung "Parzelle Nr. 799", bestehend aus folgenden Dokumenten:

- Quartierplan (Situation und Schnitte, 1:500)
- Quartierplan-Reglement

Zudem waren der dazugehörige Planungsbericht (Berichterstattung nach Art. 47 RPV), eine Projektvisualisierung mit den entsprechenden Geländeschnitten (1:1'000) sowie die im Rahmen der Quartierplanung erstellten Gutachten zu Verkehr, Lärm und nichtionisierender Strahlung einsehbar.

2.2 Durchführung des Verfahrens

Gemäss dem gesetzlichen Auftrag von Bund und Kanton führte der Gemeinderat für die Quartierplanung "Parzelle Nr. 799" das Mitwirkungsverfahren durch (vgl. Tabelle 1).

Tabelle 1 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	

2.3 Mitwirkungseingaben

Insgesamt gingen auf der Bauverwaltung fünf Stellungnahmen ein. Folgende Personen und Organisationen (nachfolgend Mitwirkende genannt) haben innert Frist eine Stellungnahme eingereicht:

Name		Adresse	Schreiben vom
D. Reinhard und K. Richner	(RR)	Känelmattstrasse 15, 4142 Münchenstein	16. September 2017
Alfred Speiser	(AP)	Schlössligasse 4, 4142 Münchenstein	17. September 2017
SBB AG Immobilien – Immobilienrechte	(SBB)	Froburgstrasse 10, 4601 Olten	7. September 2017
Kantonale Denkmal- und Heimatschutzkommission Dr. Walter Niederberger, Aktuar	(DHK)	Kreuzbodenweg 2, 4410 Liestal	20. September 2017
Verkehrs-Club der Schweiz, Sektion beider Basel Stephanie Fuchs, Geschäftsführerin	(VCS)	Gellertstrasse 29, 4052 Basel	22. September 2017

3 Behandlung der Mitwirkungseingaben

Nr.	Eingabe	Thema	Anliegen (zusammengefasst)	Stellungnahme Gemeinderat	Umsetzung
1.		Allgemeines			
1.1.	AP	Mischnutzung	Wie vertragen sich die Bedürfnisse des Gewerbes mit denjenigen der QuartierbewohnerInnen (Lärm, Geruchs- und Verkehrsimmissionen)? Welche Vorkehrungen werden diesbezüglich getroffen?	Das Quartier ist historisch gewachsen, so dass sich heute Wohnen, Gewerbe und Industrie in unmittelbarer Nähe befinden. Dies kann situativ gewisse Konflikte nach sich ziehen. Rechtlich gesehen war bis im August 2017 das Wohnen eine zonenfremde Nutzung. Mit dem neuen Zonenplan wurden Voraussetzungen für eine gewisse Entflechtung der verschiedenen Nutzungen geschaffen: Westlich der Bahnlinie bleibt die gewerblich-industrielle Nutzung. Auch nördlich der Känelmattstrasse (Müller Verpackungen) bleibt die Industrie. Im Bereich südlich der Känelmattstrasse wird aber das Wohnen gestärkt. Mit der Umnutzung des vanBaerle-Areals findet eine weitere Entflechtung statt. Trotz der Entflechtung können auch in Zukunft situative Konflikte aufgrund der Nähe von Industrie/Gewerbe und Wohnen nicht ausgeschlossen werden, da sich das Gebiet in einem Transformationsprozess befindet. Bzgl. Verkehrsimmissionen gilt es festzuhalten, dass die Entwicklung in einem mit dem öffentlichen Verkehr hervorragend angeschlossenen Gebiet geschieht: Neben S-Bahn und Tram wird das Quartier (zumindest teilweise) durch die Buslinie 63 und den Ortsbus erschlossen. Bei der S-Bahn wird mittelfristig eine Taktverdichtung angestrebt. Untersuchungen in der Gemeinde zeigen, dass bei einer guten ÖV-Erschliessung der Anteil an Fahrzeugen pro Haushalt im Vergleich zu Gebieten mit schlechterer ÖV-Erschliessung geringer ist. Es wird also verhältnismässig weniger Autoverkehr "produziert." Grundsätzlich, und dies entspricht auch den Vorgaben des kantonalen Richtplans, sind Entwicklungen an gut erschlossenen Lagen vorzusehen – hierzu gehören klar die Parzelle 799 und auch weitere Teile des Gstad-Quartiers.	Kenntnissn.
2.		Erschliessung für Langsamverkehr allgemein			
2.1.	VCS		Die Öffnung des Aussenraumbereichs für die Öffentlichkeit wird begrüsst. Wege sollten möglichst sowohl für FussgängerInnen wie auch für VelofahrerInnen zugelassen sein; zur Vermeidung von Konflikten soll die Signalisation "Fussweg mit Velozulassung" (Vortritt für FussgängerInnen) verwendet werden.	Die betroffene Parzelle des Quartierplanes ist mit weitgehend verkehrsberuhigten Strassen umgeben. Der Veloverkehr kann – wie bereits heute – sicher abgewickelt werden. Für FussgängerInnen werden die Wege über das Areal – vom und zum Bahnhof – verbessert und attraktiver gestaltet.	Kenntnissn.
3.		Veloparkplätze			
3.1.	VCS	Anzahl	Die Erstellung einer ausreichenden Anzahl an Veloabstellplätzen wird begrüsst, die derzeitige Vorgabe ist jedoch ungenügend. Die Mindestanzahl an Veloabstellplätzen soll verbindlich auf 1 pro Zimmer, mindestens jedoch 200 festgelegt werden.	Die Anzahl der Veloabstellplätze richtet sich nach der kantonalen Wegleitung. Aufgrund der Nutzung muss nicht davon ausgegangen werden, dass ein erhöhter Bedarf entsteht.	Kenntnissn.
3.2.	VCS	Zugänglichkeit	Es soll explizit erwähnt werden, dass unter «gut zugänglich» zu verstehen ist, dass die Veloabstellplätze fahrend erreichbar sind.	"Gut zugänglich" bezieht sich auf die Erreichbarkeit der Veloabstellplätze, welche innerhalb des Gebäudes angeordnet werden sollen. Nach Möglichkeit sollen dabei die Veloabstellräume direkt im Eingangsbereich erstellt werden. Aufgrund der Höhenverhältnisse sowie der Anforderlichkeit, dass das Untergeschoss aufgrund der Grundwassersituation teilweise über das Terrain hinausragt, ist eine ebenerdige Zufahrt nur im Bereich des südöstlichen Areals möglich.	✗

Nr.	Eingabe	Thema	Anliegen (zusammengefasst)	Stellungnahme Gemeinderat	Umsetzung
3.3.	VCS	Qualität	Eingangsnähe und wettergeschützte Veloabstellplätze sollen zwingend zu erstellen sein. Oberirdische Veloparkierungen sollten nahe an den beiden Haupteingängen platziert werden und müssen fahrend erreichbar, wettergeschützt und sicher gestaltet sein. Es sind dabei auch genügend Abstellplätze für Veloanhänger und Cargobikes vorzusehen.	<i>In reduzierter Form kann dies aufgenommen werden, Formulierungsvorschlag: "Veloabstellplätze, welche im Gebäude vorgesehen sind, sind im Eingangsbereich zu erstellen. Aussenliegende Veloabstellplätze sind wettergeschützt zu erstellen."</i>	(✓)
4.		MIV			
4.1.	VCS	Luftschadstoffbelastung	Es ist nicht zulässig, den Reduktionsfaktor R2 bei 1.0 zu lassen, ohne die lufthygienische Umweltvorbelastung abzuklären. Der Reduktionsfaktor R2 muss mindestens 0.7, idealerweise 0.6 betragen.	<i>Gemäss Konsultation der Luftqualitätskarten im GeoViewBL befindet sich das Quartierplan-Areal nicht in einem lufthygienisch vorbelasteten Gebiet mit Grenzwertüberschreitungen. Somit ist die Anwendung des Reduktionsfaktors R2 von 0.7 bzw. 0.6 nicht gerechtfertigt. Zudem wurden im Rahmen der kantonalen Vorprüfung, bei welcher das Verkehrsgutachten ebenfalls zur Prüfung vorlag, keine Vorgaben zur Herabsetzung des Reduktionsfaktors R2 gemacht.</i>	✗
4.2.	VCS	Mobilitätskonzept	Ein ausgereiftes und belastbares Mobilitätskonzept soll (nicht kann-Formulierung) als verbindliche Anforderung in das QP-Reglement aufgenommen werden.	<i>Die Gemeinde unterstützt ein Mobilitätskonzept. Im aktuellen Fall ist es zweckdienlicher, dass dieses im Rahmen des Baugesuches erstellt wird (alle Nutzungen im Detail bekannt).</i>	✗
4.3.	VCS	Anzahl Parkplätze	Das QP-Reglement soll mindestens eine Halbierung der gemäss Anhang 11 RBV-BL zu berechnenden Anzahl Parkplätze vorschreiben.	<i>Die geforderte Halbierung des nach Anhang 11 RBV-BL berechneten Bedarfes an Autoabstellplätzen würde vom Gemeinderat begrüsst, ist aber aufgrund der aktuellen kantonalen Auslegung der gesetzlichen Vorgaben nicht möglich. Der Gemeinderat und der Investor werden eine Reduktion im Rahmen des Baugesuchsverfahrens (§ 70 Abs. 2 RBV-BL) beantragen.</i>	✗
5.		Aussenraumgestaltung			
5.1.	AP	Öffentlicher Raum	Sind Beruhigungsmassnahmen und Erholungsräume für Jung und Alt vorgesehen?	<i>Im Zusammenhang mit der Entwicklung des vanBaerle-Areals soll auch Freiraum entstehen, der nicht nur den ArealbewohnerInnen, sondern der gesamten Quartierbevölkerung zur Verfügung steht. Die Ausgestaltung des Freiraums ist aber noch offen. Da beim vanBaerle-Areal auch Familien erwünscht sind, wäre auch ein Spielplatz angedacht. Weiter wäre, wie auch im Schreiben von A. Speiser festgehalten, ein öffentlicher Platz auf der Parzelle 825 wünschenswert. Diese Haltung teilt auch die Gemeinde. Allerdings ist der Handlungsspielraum bei der Parzelle 825 begrenzt, da sie sich in privatem Besitz befindet. Die Gemeinde sucht das Gespräch mit dem Grundstückseigentümer. Grundsätzlich gilt, dass neue öffentliche Freiräume einen Mehrwert für das gesamte Quartier und insbesondere für das nähere Wohnumfeld mit sich bringen. Nicht nur BewohnerInnen, sondern auch EigentümerInnen profitieren von der Aufwertung des Wohnumfelds. Abschliessend gilt es festzuhalten, dass sich der Gemeinderat der Wichtigkeit von neuen und qualitätsvollen Freiräumen bewusst ist. So ist das Themenfeld Freiraum ein gemeinderätlicher Schwerpunkt der Legislatur 2016-2020.</i>	Kenntnissn.
5.2.	VCS	Sicherheit	Die Fusswege sollen eine optimale Beleuchtung erhalten, um die soziale Sicherheit der FussgängerInnen zu berücksichtigen. Dies betrifft die Wege in und durch das Areal sowie auch jene von den oberirdischen Veloabstellplätzen zu den Eingängen. Lichtverschmutzung ist dabei zu vermeiden.	<i>Die optimale Beleuchtung aller Fusswege ist ein generelles Ziel des Gemeinderates. Aktuell läuft ein mehrjähriges entsprechendes Erneuerungsprogramm. Die neu entstehenden Fusswege werden entsprechend beleuchtet.</i>	Kenntnissn.

Nr.	Eingabe	Thema	Anliegen (zusammengefasst)	Stellungnahme Gemeinderat	Umsetzung
5.3.	VCS	Baugesuch	Es wird begrüsst, dass im Rahmen des Baugesuchverfahrens der Nachweis zu erbringen ist, dass die Vorgaben der QP-Vorschriften bzgl. Aussenraumgestaltung eingehalten werden. Im Nachweis sollen auch die Lage, Dimensionierung und Materialisierung der Veloabstellanlagen im Aussenraum dargelegt werden.	Der erwähnte Nachweis umfasst u.a. auch die geforderten Angaben zu Veloabstellanlagen im Aussenraum.	Kenntnissn.
5.4.	SBB	Art der Bepflanzung	Baum- und Gehölzpflanzungen entlang der Bahnlinie sind so zu gestalten und unterhalten, dass die entsprechenden Richtlinien der SBB eingehalten werden (SBB R I-20025). Die maximale Wuchshöhe der Sträucher und Bäume ist so zu begrenzen, dass ab dem Bankett ein Winkel von 45° eingehalten wird.	Kenntnisnahme.	Kenntnissn.
6.		Ortsbild			
6.1.	AP	Schlössli Gstad	Würde das Gebäude die Sicht aufs Schlössli Gstad von der Strasse her zusätzlich beeinträchtigen?	Nachweislich eines der ersten Gebäude im Quartier, erhält das Schlössli Gstad immer wieder Beeinträchtigungen, weil darum herum gebaut wurde und wird. Der Gemeinderat ist der Meinung, dass der vorhandene Abstand zum Quartierplanareal ausreichend ist und die geplante Gebäudehöhe somit gerechtfertigt werden kann.	Kenntnissn.
6.2.	AP / RR	Gebäudehöhe	Der geplante Gebäudekomplex wird im Vergleich zum heutigen Quartierbestand als zu hoch empfunden.	Die Parzelle bildet aufgrund ihrer verkehrstechnisch günstigen Lage einen wichtigen Mosaikstein innerhalb des Gstad-Quartiers. Entsprechend soll mit dem geplanten Gebäudekomplex ein städtebaulicher Akzent gesetzt werden, der zukünftig auch wesentlich zur Adressbildung dieses Ortsteils beiträgt. Des Weiteren sei darauf hingewiesen, dass nördlich und süd-westlich im direkten Umfeld von Parzelle 799 ebenfalls Gebäudehöhen bis zu 25 m erlaubt sind, sodass das Gebäude in diesem Kontext nicht übermässig hoch in Erscheinung treten sollte.	✘
6.3.	DHK	Sichtbeziehungen zum historischen Ortskern	Die Beurteilung der Sicht auf den historischen Ortskern darf nicht nur von einem einzigen Referenzpunkt aus erfolgen. Es müssen dafür mehrere Referenzpunkte berücksichtigt werden, darunter auch solche, welche sich nicht in einer Aussichtschutzzone befinden. Wichtige Sichtbezüge zum Ortskern bestehen insbesondere im oberen und unteren Bereich der Heiligholzstrasse und sind in die Betrachtung mit einzubeziehen.	Detaillierte Ausführungen bzgl. der Sichtbeziehung zum Ortskern sind in Kapitel 5.2 des Planungsberichts dargelegt. Am 10. November 2017 reichte die Gemeinde der Ortsbildpflege einen Vorschlag ein, wie eine Höhenbegrenzung auf den Arealen zwischen Birs und Tram, nördlich einer Linie entlang der Heiligholzstrasse / Känelmattstrasse, im kommunalen Hochhausprogramm mit Gemeinderatsbeschluss verankert werden könnte. Neu soll über diesen Teil des bisherigen Eignungsraums für Hochhäuser (E4) ein Ausschlussraum gelegt werden, der das oben beschriebene Gebiet umfasst. In diesem Gebiet sind gemäss geltendem Zonenrecht maximal 20 Meter hohe Gebäude realisierbar. Ausserdem soll der Gemeinderat verabschieden, dass für den Baubereich der Parzelle 772 mit Quartierplanpflicht (Genehmigung derzeit sistiert) die Höhenobergrenze zukünftiger Gebäude ebenfalls auf 20 Meter festgelegt ist. Darüber hinaus soll ein Passus in das Hochhausprogramm aufgenommen werden, der generell den frühen Einbezug der Kantonalen Denkmalpflege bei der Projektentwicklung empfiehlt.	(✓)
6.4.	DHK	Beeinträchtigung des Ortsbilds	Von der Überbauung mit einer angestrebten Gebäudehöhe von 30m ist eine wesentliche Beeinträchtigung des Ortsbildes von Münchenstein zu erwarten. Um dieser entgegenzuwirken, wurden von Seiten der DHK verschiedene Massnahmen vorgeschlagen, welche im Rahmen des Planungsprozesses jedoch als „unverhältnismässig“ und somit nicht realisierbar bewertet wurden. Diese Einschätzung wird von der DHK jedoch nicht geteilt. Es wird verlangt, die Quartierplanung entsprechend anzupassen bzw. zu überarbeiten, da das raumplanerische Ziel der Innenentwicklung nicht per se als dem Ortsbildschutz übergeordnet betrachtet werden kann.	Die DHK stimmt dem von Seiten der Gemeinde eingebrachten Vorschlag der Definition eines Ausschlussraumes im kommunalen Hochhausprogramm und der Anpassung der Bestimmungen für die quartierplanpflichtige Parzelle 772 zu. Gemäss Protokoll vom 17. Oktober 2017 ist die DHK bereit, bei Gewährleistung der untenstehenden Punkte von einer allfälligen Einsprache abzusehen: - Für alle bestehenden und zukünftigen Gebäude innerhalb des geplanten Ausschlussraums muss nutzungsplanerisch gesichert sein, dass diese sowie auch allfällige technische Einrichtungen aller Art die zulässige Gebäudehöhe von 20 Metern nicht überragen. - Die vorgeschlagene Anpassung des kommunalen Hochhausprogramms sowie die Bestimmungen in Bezug auf die Höhenbeschränkung für die quartierplanpflichtige Parzelle 722 müssen per Gemeinderatsbeschluss vorliegen.	(✓)

Nr.	Eingabe	Thema	Anliegen (zusammengefasst)	Stellungnahme Gemeinderat	Umsetzung
				- Die oben beschriebene Anpassung bezüglich der technischen Einrichtungen muss im Rahmen der laufenden Nutzungsplanungsrevision vorgenommen werden. - Durch den Quartierplan der Parzelle 799 muss gesichert sein, dass bei einer maximal zulässigen Gebäudehöhe von 30 Metern sämtliche technischen Einrichtungen* in das Gebäudevolumen integriert werden. Des Weiteren ist die Kantonale Denkmalpflege in die Farbgestaltung der Fassaden einzubeziehen. *Gemäss Mail von W. Niederberger vom 4. Dezember 2017 dürfen einzelne feine Elemente wie Kamine oder Entlüftungsrohre u. dgl. die zulässige Gebäudehöhe überschreiten. Nicht zulässig ist eine Überschreitung der Gebäudehöhe hingegen bei Liftüberfahrten, Lüftungsanlagen u. dgl.	
7.		Bauphase			
7.1.	SBB	Erschütterungen und Körperschall	Die Bauherrschaft hat während der Bauphase für einen angemessenen baulichen Schutz gegen Erschütterungen und Körperschall zu sorgen. Insbesondere ist auf eine möglichst erschütterungsempfindliche Bauweise zu achten.	Kenntnisnahme: Derartige Vorkehrungen sind Gegenstand des Baugesuchs bzw. der Bauphase.	Kenntnisn.
7.2.	AP	Auswirkungen auf Umgebung	Wie würde sich die Bauphase auf die Schössligasse auswirken in Bezug auf Verkehr und Lärm? Würden die Baufahrzeuge die Schössligasse umfahren müssen? Würde auf Nacht- und Wochenendarbeit verzichtet?	Die Baustellenerschliessung ist nicht Gegenstand der Quartierplanung. Grundsätzlich wird angestrebt, dass die Quartierstrassen nicht unnötig belastet werden. Ziel der Gemeinde ist, dass der Baustellenverkehr von Norden her über die Bahnhofstrasse abgewickelt wird. Entsprechende Auflagen können in der Baubewilligung formuliert werden. Ein gewisses Mass an Baulärm ist auch in der Schössligasse nicht zu vermeiden. Nacht- und Wochenendarbeit ist aber nicht vorgesehen.	Kenntnisn.
7.3.	AP	Koordination	Wird das Bauprojekt auf Parzelle Nr. 799 mit anderen im Quartier geplanten Bauvorhaben koordiniert, um den Baulärm zu konzentrieren?	Wenn es sich um Bauprojekte von Privaten handelt, hat die Gemeinde keinen Einfluss auf den Realisierungszeitpunkt. Bei der Abstimmung von grösseren Projekten versucht die Gemeinde, ihren Einfluss geltend zu machen	Kenntnisn.
8.		Weiteres			
8.1.	AP	Nachfrage	Wie viele neue BewohnerInnen und Firmen können im Quartier Gstad insgesamt angesiedelt werden?	Die Gemeinde rechnet im Gstad-Quartier (inklusive Entwicklung Areal vanBaerle) mit einem Bevölkerungswachstum in der Grössenordnung von ca. 800-1'000 neuen BewohnerInnen. Dies wird allerdings über einen längeren Zeitraum stattfinden (>10 Jahre). Eine exakte Prognose bzgl. den Firmen lässt sich nicht machen. Derzeit konkret ist lediglich eine Ansiedlung einer grösseren Firma westlich der Bahngleise. Verkehrlich wird dadurch das innere Gstad nicht tangiert. Im inneren Gstad selbst sollen mit den diversen Bauvorhaben Möglichkeiten geschaffen werden, dass sich Geschäfte und kleinere Firmen ansiedeln können. Dies würde dem Quartier dienen und es beleben.	Kenntnisn.
8.2.	AP	Soziale Durchmischung	Ist eine soziale Durchmischung der Bevölkerung in der neuen Überbauung geplant?	Eine Durchmischung ist grundsätzlich gewünscht. Die Gemeinde wirkt insofern ein, als dass dieses Thema bei allen Planungen mit den Entwicklern diskutiert wird. Die Projekte selbst sollen dann eine Mischung im Wohnungsangebot (Anzahl Zimmer; Fläche; Ausbaustandard, Höhe der Miete; Anteil Wohneigentum) enthalten. Diese Aspekte werden aber i.d.R. nicht im Quartierplan-Reglement festgeschrieben, da dies zu starr wäre und man nicht mehr auf veränderte Rahmenbedingungen reagieren könnte. In der Vergangenheit hat sich eine solche flexible Lösung bewährt. Eine weitere Einflussmöglichkeit seitens Gemeinde liegt bei der Schaffung von Freiräumen – so hat das Wohnumfeld ebenfalls Einfluss auf die Zusammensetzung der Bewohnerschaft. In diesem Bereich arbeitet die Gemeinde an konkreten Ideen wie z.B. an einem grösseren öffentlichen Freiraum im vanBaerle-Areal. Weiter ist bei der Überbauung der Parzelle 799 angedacht, einen Teil der Wohnungen als Alterswohnungen vorzusehen. Allerdings sind diese Überlegungen derzeit noch in einer frühen Phase und bedürfen weiterer Abklärungen.	Kenntnisn.

Nr.	Eingabe	Thema	Anliegen (zusammengefasst)	Stellungnahme Gemeinderat	Umsetzung
8.3.	RR	Schattenwurf Gebäude	Es wird gebeten zu prüfen, ob die Ausdehnung des Gebäudes minimiert werden kann, um den Schattenwurf in Richtung der Wohnhäuser an der Bahnhofstrasse / Känelmattstrasse zu reduzieren.	<i>Bei der Betrachtung der Schattenwurfthematik von höheren Gebäuden (>25 m) spielt in vielen Kantonen und durch Bundesgerichtsentscheide gestützt der sogenannte 2h-Schatten, gemessen an einem mittleren Wintertag oder bei der Tag-Nacht-Gleiche, eine Rolle. Dies lässt sich u.a. damit begründen, dass zu dieser Jahreszeit die Sonnenscheindauer kurz und Licht wohngygienisch entsprechend wichtig ist. An beiden möglichen Messtagen besteht keine Beeinträchtigung von Wohnhäusern.</i> <i>Eine Minimierung des Schattenwurfs würde grössere Projektanpassungen nach sich ziehen und hätte eine geringere Nutzung zur Folge. Dies wäre aufgrund von übergeordneten Interessen (Innenverdichtung, Wohnraum für die Bevölkerung schaffen) und städtebaulichen Überlegungen aus Gemeindesicht nicht wünschenswert.</i>	x
8.4.	AP	Sanierung Umgebung	Ist vorgesehen, die Schössligasse irgendwann zu sanieren oder gar auszubauen?	<i>Der Zustand ist der Gemeinde bekannt. Gemäss Finanzplan der Gemeinde ist vorgesehen, die Schössligasse voraussichtlich in der Grössenordnung 2020-2022 zu sanieren und gestalterisch aufzuwerten, allenfalls mit einem neuen öffentlichen Platz. Diese Massnahmen werden das Erscheinungsbild des inneren Gtads wesentlich aufwerten. Aufgrund der grossen Veränderung auf dem vanBaerle-Areal wird die Gesamtverkehrskonzeption im Quartier geprüft und angepasst.</i>	Kenntnisn.

4 Bekanntmachung

Der Mitwirkungsbericht wird mit Bekanntgabe des Traktandums der Beschlussfassung der Quartierplanung "Parzelle 799" durch die Gemeindeversammlung öffentlich aufgelegt. In Ergänzung dazu wird der Mitwirkungsbericht auf der Homepage der Gemeinde Münchenstein aufgeschaltet. Die Information der Bevölkerung über die öffentliche Auflage des Mitwirkungsberichtes erfolgt mit der Publikation der Einladung zur Gemeindeversammlung. Den Mitwirkenden wird der Mitwirkungsbericht direkt zugestellt.

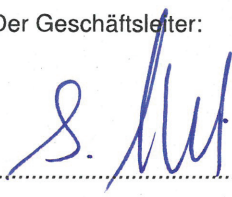
Münchenstein, 7. Februar 2018

GEMEINDERAT MÜNCHENSTEIN

Der Gemeindepräsident:


Giorgio Lüthi

Der Geschäftsleiter:


Stefan Friedli