



Mutation "Schutz- und Schonzonenplanung" zu den
Zonenvorschriften Siedlung

Planungsbericht

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

Beschlussfassung Einwohnergemeindeversammlung

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

Brigitte Bauer / Katharina Huber

Datum

03. Juli 2020

Datei-Name

43.077_Ber01_Planungsbericht_20200703_Beschlussfassung_EGV.docx

Inhaltsverzeichnis

1.	Einleitung	1
1.1	Denkmal- und Ortsbildschutz in Münchenstein	1
1.2	Perimeter Schutz- und Schonzonesplanung	2
1.3	Zusammenhang mit der Gesamtrevision Siedlungsplanung	3
1.4	Ziele Schutz- und Schonzonesplanung	4
1.5	Revision kantonales Denkmal- und Heimatschutzgesetz	4
2.	Organisation und Planungsablauf	6
2.1	Schutz- und Schonzonesplanung im Allgemeinen	6
2.1.1	Organisation	6
2.1.2	Planungsablauf	8
2.2	Denkmalschutzzonen	13
2.2.1	Denkmalschutzzone "Gartenstadt"	13
2.2.2	Denkmalschutzzone "Wasserhaus"	17
2.2.3	Denkmalschutzzone "Park Villa Ehinger"	17
2.3	Einzelschutzobjekte	17
2.4	Ortsbildschonzones	17
2.4.1	Ortsbildschonzone "Schmidholzstrasse"	17
2.4.2	Ortsbildschonzone "Lärchenstrasse – Tannenstrasse"	17
2.4.3	Ortsbildschonzone "Blauenstrasse / mittlere Gstadtstrasse / Tramstrasse"	17
2.4.4	Ortsbildschonzone "Weidenstrasse"	18
2.5	Gestaltungsvorschriften	19
2.5.1	Gestaltungsvorschriften "Wasserhaus Süd"	19
2.5.2	Gestaltungsvorschriften "Reiheneinfamilienhaus-Siedlungen"	19
2.5.3	Gestaltungsvorschriften "Parksiedlung"	19
2.6	Weitere Planungsmassnahmen	19
2.6.1	Freihaltebereich Siedlung	19
3.	Berücksichtigung der Planungsgrundlagen	20
3.1	ICOMOS-Gartenliste	20
3.2	Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS)	20
3.3	Kantonaler Richtplan	23
3.4	Bauinventar Basel-Landschaft (BIB)	23
3.4.1	Arbeitsgruppe BIB	25
3.4.2	Umsetzungskonzept BIB	25
3.4.3	Schutzstrategie Gemeinderat	28
3.4.4	Umsetzung der Schutzstrategie	29
3.5	Planungstätigkeiten auf Grundlage Umsetzungskonzept BIB	43
3.5.1	Parksiedlung Gestaltungsvorschriften	43
3.5.2	Verdichtungsstudie REFH-Siedlungen	44
3.5.3	Verdichtungsstudie Grellingerstrasse	46
3.5.4	Quartierentwicklung Gstad	47

3.5.5	Revision Zonenvorschriften Siedlung (Gesamtrevision Siedlungsplanung).....	49
3.5.6	Quartierplan "Gstad +"	49
3.5.7	Quartierplan "Parzelle 799 (Bahnhof)".....	50
3.5.8	Schutzvorschriften "Siedlung Wasserhaus".....	50
3.6	Raumkonzept Birsstadt	52
3.6.1	Areal Primeo Energie AG, vormals EBM (Ortsbildschonzone "Weidenstrasse").....	53
3.6.2	Gstad: Koord.gebiet Gstad Widen, Entwicklungsschwerpunkte Zentrum und Mischgebiet.....	53
3.6.3	weitere Schonzonnen und Gestaltungsvorschriften	54
3.7	Zonenvorschriften Siedlung 1967	54
3.8	Münchenstein 2030: Räumliches Entwicklungskonzept	54
3.9	Siedlungsstrategie Gemeinde Münchenstein	56
4.	Erläuterungen zu den Schutz- und Schonzonnenvorschriften	57
4.1	Für alle Objekte der Schutz- und Schonzonnenplanung geltende Bestimmungen	57
4.1.1	Systematik.....	57
4.1.2	Bauliche Vorabklärungen	57
4.1.3	Finanzielle Beitragsleistungen.....	57
4.2	Denkmalschutzzone "Wasserhaus"	58
4.3	Denkmalschutzzone "Gartenstadt"	59
4.3.1	Würdigung der Siedlung.....	59
4.3.2	Ziel des Gemeinderats	59
4.3.3	Öffentliches Interesse an der Unterschutzstellung der Siedlung Gartenstadt.....	60
4.3.4	Gesetzlicher Auftrag.....	61
4.3.5	Folgen der Unterschutzstellung.....	61
4.3.6	Werte und Ziele für die Gartenstadt	62
4.3.7	Grundlagen zur Denkmalschutzzone Gartenstadt.....	64
4.3.8	Erläuterung der Vorschriften für die Denkmalschutzzone "Gartenstadt"	67
4.3.9	Planungszone "Denkmalschutzzone Gartenstadt"	86
4.4	Denkmalschutzzone "Park Villa Ehinger".....	87
4.5	Einzelobjekt.....	87
4.5.1	Einzelobjekt "Baselstrasse 96".....	88
4.5.2	Einzelobjekt "Lärchenstrasse 1 – 5".....	89
4.5.3	Einzelobjekt "Pfarrgasse 7".....	90
4.5.4	Einzelobjekt "Gutenberstrasse 1".....	91
4.5.5	Einzelobjekt "Tramstrasse 29"	92
4.5.6	Einzelobjekt "Gruthweg 8".....	93
4.6	Ortsbildschonzonnen.....	94
4.6.1	Ortsbildschonzone "Schmidholzstrasse"	94
4.6.2	Ortsbildschonzone "Blauenstrasse / Mittlere Gstadstrasse / Tramstrasse"	96
4.6.3	Ortsbildschonzone "Weidenstrasse".....	97
4.6.4	Ortsbildschonzone "Lärchenstrasse – Tannenstrasse".....	98
4.7	Gestaltungsvorschriften.....	99
4.7.1	Gestaltungsvorschriften "Reiheneinfamilienhaus-Siedlungen".....	99
4.7.2	Gestaltungsvorschriften "Wasserhaus Süd"	100
4.7.3	Gestaltungsvorschriften "Parksiedlung".....	100

4.8	Weitere Planungsmassnahmen	100
4.8.1	Freihaltebereich.....	100
4.8.2	Höhenbeschränkung Zone mit Quartierplanpflicht Parzelle Nr. 772.....	102
4.8.3	Grundnutzungszonen	102
4.8.4	Gewässerraum	102
5.	Nutzungsplanungsverfahren	105
5.1	Kantonale Vorprüfung	105
5.1.1	Vorgespräche mit dem Amt für Raumplanung.....	105
5.1.2	Kantonale Vorprüfung	105
5.1.3	Inhalte kantonaler Vorprüfungsbericht.....	106
5.2	Öffentliche Mitwirkung	114
5.2.1	Vorgehen.....	114
5.2.2	Resultat	114
5.2.3	Mitwirkungsbericht.....	115
5.3	Beschlussfassung	115
5.3.1	Beschlussfassung durch den Gemeinderat.....	115
5.3.2	Einwohnergemeindeversammlung	115

Anhangverzeichnis

- Anhang 1 Umsetzung Schutzstrategie Gemeinderat
- Anhang 2 Stellungnahme öffentliches Interesse Gemeinde an Unterschutzstellung Siedlung Gartenstadt
- Anhang 3 Begründung Schutzwürdigkeit Liegenschaft Baselstrasse 96, kantonale Denkmalpflege, 3. Juni 1998

1. Einleitung

1.1 Denkmal- und Ortsbildschutz in Münchenstein

Die Entstehungsgeschichte der Siedlung von Münchenstein soll auch für künftige Generationen erlebbar bleiben. Deshalb hat der Denkmal- und Ortsbildschutz seinen festen Platz im Alltag der ganzheitlichen Siedlungsplanung, und gleichzeitig misst die Gemeinde der fachlichen Beratung bei Baugesuchen schutzwürdiger Bauten sehr grosse Bedeutung bei. So werden Bauvorhaben im Ortskern seit 1968 durch die Dorfkernplanungskommission begleitet.

Aber auch ausserhalb des eigentlichen Ortskerns ist mit der Unterschutzstellung der Schriftgiesserei, des Bauernhauses an der Baselstrasse 96, der Siedlung Wasserhaus und dem Erlass von Gestaltungsvorschriften für die Parksiedlung an der Emil Frey-Strasse der bewusste Umgang mit schutzwürdigen Bauten und Siedlungsteilen merklich gewachsen.

Eine systematische und priorisierende Betrachtung der schutzwürdigen Bauten im Siedlungsgebiet erfolgte im Jahr 2005 mit dem Erscheinen des kantonalen Bauinventares (BIB). Münchenstein befasste sich intensiv mit den fundierten Beurteilungen im kantonalen Bauinventar. So wurde von einer eigens eingesetzten Arbeitsgruppe ein Umsetzungskonzept erarbeitet. Dieses diente als Grundlage, für die im Jahr 2011 vom Gemeinderat verabschiedete, kommunale Schutzstrategie. Letztere stellt sicher, dass ein für das ganze Gemeindegebiet gültiger Kriterienkatalog bezüglich Unterschutzstellung von Einzelgebäuden und Siedlungsteilen zur Anwendung kommt. Ziel ist es, kultur- bzw. siedlungshistorisch, städtebaulich und architektonisch bedeutende Bauten und Ensembles als Zeugnisse der Siedlungsentwicklung von Münchenstein zu erhalten, so dass diese auch zukünftig Teil der Identitätsfindung sind.

Die Schutzstrategie des Gemeinderats befindet sich seit einigen Jahren in Umsetzung. Mit der Inkraftsetzung der Zonenvorschriften für die Siedlung Wasserhaus 2013 konnte die Gemeinde einen ersten Meilenstein erreichen. Zahlreiche Studien wurden zudem als Grundlage ausgearbeitet, um die mögliche Weiterentwicklung verschiedener Quartiere zu beleuchten. Diese Erkenntnisse flossen in der Folge in die seit 2012 laufende Gesamtrevision der Siedlungsplanung ein und führten so zu einem grossen Umsetzungsschritt der Schutzstrategie.

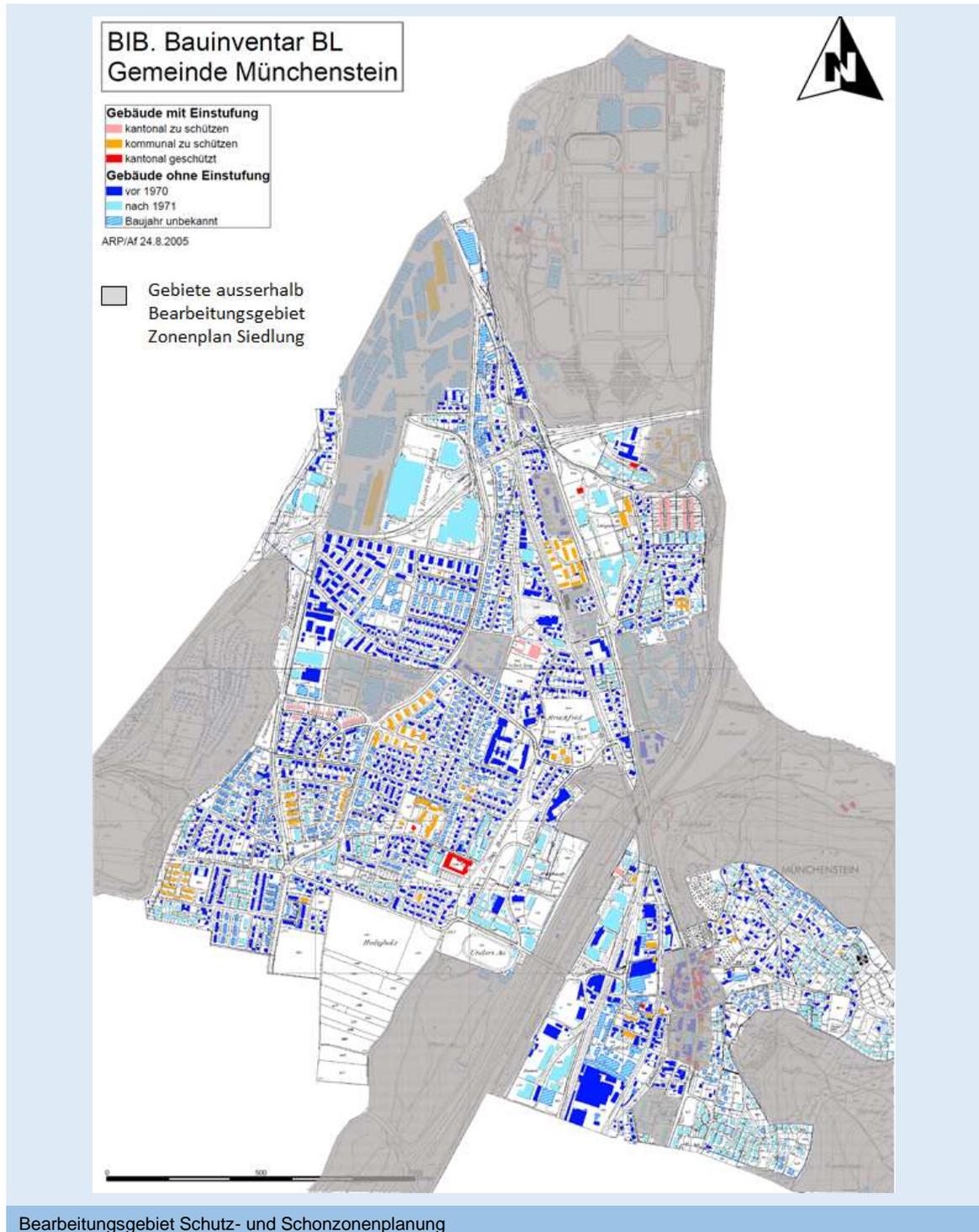
Die Gesamtrevision Siedlungsplanung wurde Anfang 2016 der Bevölkerung im Rahmen der öffentlichen Mitwirkung präsentiert. Zur Schutz- und Schonzonesplanung ergaben sich zahlreiche Rückmeldungen. Der Gemeinderat beschloss daher, die Schutz- und Schonzonesplanung aus der Gesamtrevision heraus zu lösen und fortan separat zu beplanen (siehe Kapitel 1.3). Die separate Schutz- und Schonzonesplanung wurde in der Gemeinde ab Mai 2016 intensiv angegangen. Es wurde eine Steuerungsgruppe eingesetzt, welche sich mit den Schutz- und Schonzones sowie Einzelschutzobjekten auseinandersetzt. Die Steuerungsgruppe ist aus Fachpersonen, Politiker, Verwaltungspersonen, der kantonalen Denkmalpflege – und je nach Thema einer Vertretung der Grundeigentümerschaften – zusammengesetzt.

Die Gemeinde kümmert sich seit Jahrzehnten aktiv um den Erhalt des baulichen und kulturellen Erbes in Münchenstein. Sie nutzt dazu die neusten Grundlagen von Bund und Kanton, wie z.B. das Bauinventar oder das Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS), und schafft, wo keine solchen vorhanden sind, eigene Grundlagen (eigene Inventare, Studien). Der Gemeinderat beabsichtigt auch in Zukunft einen umsichtigen Umgang mit der schützenswerten Bausubstanz und investiert viel in eine allseits akzeptierte Schutz- und Schonzonesplanung.

1.2 Perimeter Schutz- und Schonzonienplanung

Der Perimeter der Schutz- und Schonzonienplanung umfasst den Perimeter des Zonenplans Siedlung. Rechtskräftige Quartierplanungen, Teilzonienplanungen und altrechtliche Gesamtüberbauungen sowie das sistierte Areal Dreispitz sind nicht Inhalt dieser Planung.

Die Gemeinde beabsichtigt, die Umsetzung des Bauinventars Basel-Landschaft (BIB) sowie des Inventars der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) in den nicht behandelten Gebieten zum Zeitpunkt der Revision der jeweiligen Planungsinstrumente anzugehen.



Bearbeitungsgebiet Schutz- und Schonzonienplanung

1.3 Zusammenhang mit der Gesamtrevision Siedlungsplanung

Die Gesamtrevision Siedlungsplanung wurde ursprünglich inkl. Schutz- und Schonzonplanung im Jahr 2012 angegangen. Die auf dem Umsetzungskonzept BIB basierende Schutzstrategie aus dem Jahr 2011 und die verschiedenen in der Zwischenzeit erarbeiteten Planungsgrundlagen wurden dabei in die Gesamtrevision eingearbeitet.

Vom 14.01.-19.03.2016 fand die öffentliche Mitwirkung der Gesamtrevision Siedlungsplanung statt. Dabei wurden fünf Informationsveranstaltungen durchgeführt, wovon eine explizit dem Thema Denkmal- und Ortsbildschutz gewidmet war. An dieser Veranstaltung nahmen insgesamt 60 Personen teil, überwiegend direkt betroffene Grundeigentümerschaften. Aus ihren Voten an diesem Anlass ging deutlich hervor, dass eine vertiefte Diskussion der Schutzbestimmungen notwendig ist. Daneben machten sie deutlich, dass der Miteinbezug der betroffenen Grundeigentümerschaften in den bisherigen Prozess der Schutz- und Schonzonplanung als mangelhaft empfunden wurde.

Während der Mitwirkungsfrist gingen beim Gemeinderat insgesamt 76 Mitwirkungseingaben ein. Rund die Hälfte davon nahm Stellung zum Thema Denkmal- und Ortsbildschutz. Neben mehreren koordinierten Sammeleingaben gingen auch zahlreiche Eingaben einzelner Grundeigentümerschaften ein. Dabei ging es im Wesentlichen um zwei Punkte:

- inhaltliche Änderungswünsche an den Schutz- und Schonzonenvorschriften
- Separierung der Schutz- und Schonzonplanung von der Gesamtrevision Siedlungsplanung und Behandlung in einem eigenen Planungsverfahren unter verstärktem und direktem Miteinbezug der betroffenen Grundeigentümerschaften

Anlässlich der Sitzung vom 22. März 2016 hat der Gemeinderat den von den Mitwirkenden gestellten Antrag auf Verfahrenstrennung intensiv diskutiert und mit Gemeinderatsbeschluss Nr. 127 beschlossen, der beantragten Separierung der beiden Planungsverfahren zuzustimmen. Die Revision der Siedlungsplanung ohne Schutz- und Schonzonplanung wurde daraufhin am 16. Juni 2016 von der Gemeindeversammlung beschlossen und mit RRB Nr. 1083 vom 15. August 2017 vom Regierungsrat Basel-Landschaft in Rechtskraft gesetzt. Der Regierungsratsbeschluss formuliert die Schutz- und Schonzonplanung bzw. die nutzungsplanerische Behandlung der im ISOS und im BIB inventarisierten Objekte als zwingende Aufgabe. Bereits vor Erlass des RRB Nr. 1083 vom 15. August 2017 rechtskräftige Schutzzonen sind weiterhin gültig. Für alle ausserhalb des Ortskerns liegenden ISOS-Objekte mit Erhaltungsziel A sowie die im BIB als kantonal schützenswert bezeichneten Objekte wurden die neuen Zonenvorschriften Siedlung sistiert bis die Schutz- und Schonzonplanung abgeschlossen ist. Die im BIB als kommunal zu schützen bezeichneten Objekte gelten als pendent. Mit der Schutz- und Schonzonplanung setzt die Gemeinde Münchenstein somit eine wesentliche Planungspendenz um.

In den nach der Verfahrenstrennung bereits im Sommer 2016 gestarteten Planungsprozess zum Thema Denkmal- und Ortsbildschutz sind nicht nur die betroffenen Grundeigentümerschaften, sondern auch die kantonale Denkmal- und Ortsbildpflege direkt beteiligt. In verschiedenen parallel verlaufenden Prozessen werden schützenswerte Siedlungen, Ensembles und Einzelobjekte intensiv bearbeitet. Bis Mitte 2020 sollen beschlossene und vom Regierungsrat genehmigte Schutz- und Schonzonbestimmungen vorliegen, welche dereinst in die Zonenvorschriften Siedlung integriert werden können.

Der Gemeinderat ist davon überzeugt, mit diesem Vorgehen breit abgestützte und nachhaltige Lösungen für die schützenswerten Siedlungsteile und Einzelobjekte zu ermöglichen, welche von den Grundeigentümerschaften auch getragen und gelebt werden. Die langfristige Pflege und der Erhalt der kulturhistorisch wertvollen Gebäude und Ensembles kann somit sichergestellt werden.

1.4 Ziele Schutz- und Schonzonesplanung

Die Weiterbearbeitung der Schutz- und Schonzonesplanung erfolgte gemäss den Ausführungen in Kapitel 1.3 im Austausch mit den betroffenen Grundeigentümerschaften und den kantonalen Fachstellen. Grundlage für dieses separate Planungsverfahren bildeten die vorhandenen Grundlagen und Entscheide des Gemeinderates sowie die Inhalte der Mitwirkungseingaben aus dem Verfahren zur Gesamtrevision der Zonenvorschriften Siedlung. Es sollen Schutzregelungen geschaffen werden, welche die folgenden Bedingungen erfüllen:

- kommunaler Schutz für kulturhistorisch wertvolle Liegenschaften, Siedlungsteile und Ensembles, so dass die Geschichte der Siedlungsentwicklung von Münchenstein auch für künftige Generationen nachvollziehbar bleibt
- lebbare Schutzvorschriften, welche den Erhalt und die Pflege der schützenswerten Liegenschaften sicherstellen (u.a. Ermöglichung einer zeitgemässen Wohnqualität und eines angemessenen Energiestandards)
- direkter Miteinbezug der betroffenen Eigentümer und der kantonalen Denkmalpflege in das Verfahren (partizipativer Prozess)
- Übernahme der durch den Schutz entstehenden Mehrkosten bei Renovationen durch die Gemeinde

1.5 Revision kantonales Denkmal- und Heimatschutzgesetz

Am 8. Februar 2018 hat der Landrat des Kantons Basel-Landschaft einer Änderung des kantonalen Denkmal- und Heimatschutzgesetzes (DHG) zugestimmt. Im Wesentlichen beinhaltet diese Gesetzesänderung die folgenden Punkte:

- Zulässigkeit einer angemessenen und zeitgemässen Nutzung von Kulturdenkmälern
- Veröffentlichungspflicht von Fachinventaren sowie Ergebnissen von wissenschaftlichen Erforschungen von Kulturdenkmälern
- Die Aufnahme von kantonal schützenswerten Kulturgütern in das Inventar der kantonal geschützten Kulturdenkmäler (=kantonale Unterschutzstellung) bedingt zwingend das Einverständnis der jeweiligen Grundeigentümerschaft
- Präzisierung des Umgebungsbegriffs

Insbesondere die Tatsache, dass auf kantonaler Ebene nun das Einverständnis der betroffenen Grundeigentümerschaft eine zwingende Voraussetzung für die Möglichkeit einer Unterschutzstellung ist, warf die Frage auf, ob dieselbe Handhabung nun auch auf kommunaler Ebene erfolgen muss.

Dies ist aus mehreren Gründen klar zu verneinen: Einerseits bezieht sich die neu ins kantonale DHG aufgenommene Formulierung ausschliesslich auf die Aufnahme von schützenswerten Objekten ins kantonale Inventar der geschützten Kulturdenkmäler (DHG BL § 8 Abs. 1) und somit auf kantonale Unterschutzstellungen.

Andererseits sieht das kantonale Denkmal- und Heimatschutzgesetz die Ausscheidung von kommunal schützenswerten Kulturdenkmälern in Zonenplänen explizit vor (DHG BL § 5 Abs. 1). In der Landratsvorlage 2015/070 vom 10. Februar 2015 wird weiter klar darauf verwiesen, dass kantonal und kommunal geschützte Bauten bzw. Objekte voneinander zu unterscheiden sind. Als kommunale Schutzobjekte werden Bauten und Anlagen bezeichnet, welche die Gemeinden im Rahmen ihrer Nutzungsplanung ausscheiden. Der Umfang der entsprechenden Schutzvorschriften/-auflagen wird in den dazugehörenden kommunalen Reglementen (Zonenreglement Siedlung / Landschaft / Ortskern etc.) von den Gemeinden festgelegt. Der Schutzzumfang umfasst dabei gemäss den Ausführungen in der genannten Landratsvorlage im Wesentlichen das Äussere der schützenswerten Liegenschaften sowie deren Erscheinungsbild, die Fassadenstruktur und die Situierung der Bauten. Gleichzeitig wird der Umbau und die Sanierung solcher Objekte in der Praxis jeweils von der kantonalen Denkmalpflege (Abteilung Ortsbildpflege) fachlich begleitet. Die Gemeinden können dabei nicht nur Schutz- sondern auch Schonzonen ausscheiden. Diese können folgende Objekte umfassen:

- Gebäude oder Baugruppen
- Bäume
- Vorgärten
- Hofbereiche
- Weiteres

Im Weiteren hält die Landratsvorlage 2015/070 vom 10. Februar 2015 eindeutig fest, dass das DHG BL in erster Linie die Sicherstellung und den fachgerechten Unterhalt von kantonal geschützten Kulturdenkmälern regelt. Aus Sicht der Gemeinde Münchenstein resultiert daher aus den gesetzlichen Anpassungen des DHG BL kein Handlungsbedarf bzw. die Voraussetzungen für die kommunale Unterschutzstellung von schützenswerten Objekten im Rahmen der vorliegenden Schutz- und Schonzonplanung ändern sich nicht. In diesem Sinne ist auch das Einverständnis der betroffenen Grundeigentümerschaft für die Rechtmässigkeit einer kommunalen Unterschutzstellung nicht vorauszusetzen.

2. Organisation und Planungsablauf

2.1 Schutz- und Schonzonesplanung im Allgemeinen

2.1.1 Organisation

Für die Bearbeitung der Schutz- und Schonzonesplanung hat der Gemeinderat eine Projektsteuerungsgruppe eingesetzt, welche das Verfahren begleitet und koordiniert. Seitens der Gemeinde nehmen Vertreter des Gemeinderates, Vertreter der Planungskommission Revision Nutzungsplanung und Vertreter der Bauverwaltung darin Einsitz. Bei der Denkmalschutzzone Gartenstadt war auch die kantonale Denkmalpflege und ein Vertreter aus dem Quartier in diesem Gremium vertreten. Die fachliche Begleitung auf raumplanerischer Ebene erfolgt durch das Ingenieur- und Raumplanungsbüro Stierli + Ruggli AG. Des Weiteren wird der Prozess, wie bereits im Falle der Unterschutzstellung der Siedlung Wasserhaus, von Regula Waldner kommunikativ begleitet. Die Mehrheit der Politiker sowie der Verwaltungs- und Fachpersonen waren bereits mit der Gesamtrevision der Siedlungsplanung betraut und gewährleisten so die Weiterführung der Planung im Sinne der Gesamtrevision.

Bei kantonal zu schützenden Objekten gemäss Bauinventar Basel-Landschaft (BIB) oder bei ISOS-A Gebieten (Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz) wurde die kantonale Denkmalpflege eng in die Planung miteinbezogen. Sei es mit einer Einbindung in die Projektsteuerung oder im Rahmen bilateraler Besprechungen mit Teilen der Projektleitung.

Je nach Themenschwerpunkt fand ein unterschiedlicher Miteinbezug der betroffenen Grundeigentümerschaften statt. Bei der Denkmalschutzzone "Gartenstadt" war dies eine Vertretung innerhalb der Projektsteuerung bzw. die Bildung einer Arbeitsgruppe mit einer Grundeigentümerversammlung pro Häuserzeile. Bei anderen Schutz- und Schonzones fanden Besprechungen, Augenscheine vor Ort etc. statt (siehe auch Kapitel 2).

Dem Gemeinderat ist es ein grosses Anliegen, dass eine sorgfältige und umfassende Interessenabwägung stattfindet. Deshalb werden der direkte und offene Austausch mit der kantonalen Denkmalpflege sowie die engagierte Mitarbeit der direktbetroffenen Grundeigentümerschaften sehr geschätzt.

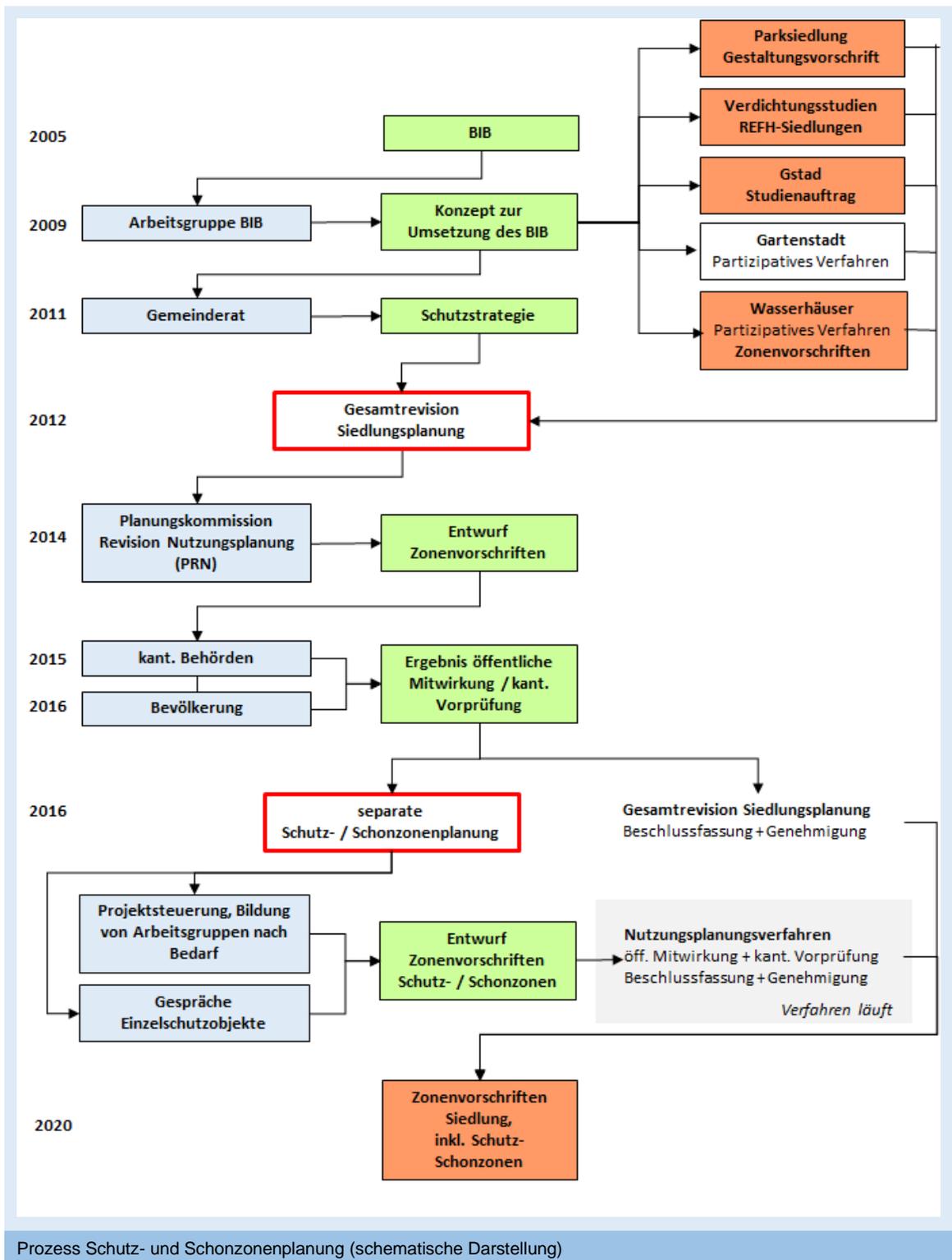
Projektsteuerung

Vertretung Planungskommission Revision Nutzungsplanung (PRN)	Lukas Lauper, Gemeinderat, Vorsitz Giorgio Lüthi, Gemeindepräsident Edi Grass, SP Jiri Oplatek, FDP
Vertretung Bauverwaltung	Peter Heinzer, Abteilungsleiter Bauverwaltung
Vertretung kantonale Denkmalpflege	nach Bedarf
Eigentümerversammlung	nach Bedarf

Projektleitung

Vertretung Bauverwaltung	Andreas Berger, Bereichsleiter Raum / Umwelt Katharina Huber, Projektleiterin Raum / Umwelt (bis August 2018) Martin Lehmann, Projektleiter Raum / Umwelt (ab August 2018)
Kommunikation	Regula Waldner, oekoskop
Raumplanung	Brigitte Bauer, Stierli + Ruggli AG Ralph Christen, Stierli + Ruggli AG

2.1.2 Planungsablauf



Die Gemeinde wählte für die Schutz- und Schonzonenplanung folgendes Vorgehen:

2005	<u>Veröffentlichung BIB</u>
2009	<p><u>kommunales Umsetzungskonzept BIB</u></p> <p>Das BIB bildete mit weiteren Grundlagen (siehe Kapitel 3, Berücksichtigung der Planungsgrundlagen) die Ausgangslage für die Schutz- und Schonzonenplanung der Gemeinde Münchenstein. Zur Prüfung der Umsetzung des BIBs setzte die Gemeinde Ende 2005 die Arbeitsgruppe BIB ein. Die Arbeitsgruppe BIB erarbeitete zuhanden des Gemeinderats ein Konzept, welches eine Einschätzung und Würdigung der Empfehlung des BIBs enthielt und nahm eine Triage vor, wie mit den verschiedenen BIB-Objekten umgegangen werden soll.</p>
2009	<p><u>Planungstätigkeiten aufgrund des Umsetzungskonzepts BIB</u></p> <p>Auf Grundlage dieses Konzepts wurden von der Gemeinde verschiedene Planungstätigkeiten initiiert:</p> <ul style="list-style-type: none"> • partizipativer Prozess Wasserhäuser • partizipativer Prozess Gartenstadt • Studienauftrag Gstad • Verdichtungsstudie Reiheneinfamilienhäuser • Gestaltungsvorschriften Parksiedlung
2011	<p><u>Verabschiedung kommunale Schutzstrategie</u></p> <p>Auf Grundlage des Umsetzungskonzepts BIB verabschiedete der Gemeinderat im Jahr 2011 eine Schutzstrategie. Auf Basis dieser Schutzstrategie entschied der GR welche Objekte kommunal unter Schutz gestellt werden sollen. (Tabelle gemäss GRB vom 29.11.2011, siehe Anhang 1)</p>
2012 - 2015	<p><u>Gesamtrevision Siedlungsplanung: Entwurf</u></p> <p>2012 wurde die Gesamtrevision Siedlungsplanung von der Gemeinde angegangen. Es wurde die Planungskommission Revision Nutzungsplanung (PRN) eingesetzt. Damit verbunden war auch die Umsetzung der gemeinderätlichen Schutzstrategie in die kommunale Nutzungsplanung bzw. die darauf basierenden Entscheidungen des Gemeinderates (vgl. oben).</p> <p>Die Zonenvorschriften Wasserhäuser wurden in die Zonenvorschriften übernommen. Die Zonenvorschriften Gartenstadt nach deren Vorbild gestaltet.</p>
2015	<p><u>Gesamtrevision Siedlungsplanung: kantonale Vorprüfung</u></p> <p>Die kantonale Vorprüfung fand vom 06.02. – 15.06.2015 statt. Der Kanton verlangte in seinem Prüfbericht vom 15.06.2015 eine Übernahme aller kantonal und kommunal zu schützenden Bauten sowie aller ISOS-Objekte mit Erhaltungsziel A als geschützte Bauten bzw. Strukturen in die kommunale Nutzungsplanung. Für Abweichungen forderte er eine konkrete Begründung zum einzelnen Objekt.</p>

2016	<p><u>Gesamtrevision Siedlungsplanung: öffentliche Mitwirkung</u> <u>Entkoppelung Schutz- und Schonzonenplanung von der Gesamtrevision</u></p> <p>Im Rahmen der öffentlichen Mitwirkung Anfang 2016 gingen zahlreiche Stellungnahmen zu den Schutz- und Schonzonen sowie Einzelschutzobjekten ein. Der Gemeinderat beschloss am 22.03.2016, die Schutz- und Schonzonenplanung von der Gesamtrevision der Siedlungsplanung zu entkoppeln.</p> <p>Eine Ausnahme bildeten die Zonenvorschriften zur Parksiedlung, welche mit der Gesamtrevision weiterbehandelt wurden.</p>
2016	<p><u>Beschlussfassung Gesamtrevision Siedlungsplanung</u></p> <p>Die Gesamtrevision der Siedlungsplanung wurde am 16. Juni 2016 ohne Schutz- und Schonzonen sowie Einzelschutzobjekte von der Gemeindeversammlung beschlossen. Die Referendumsfrist blieb ungenutzt. Die Einsprachen wurden behandelt. Die Genehmigungseingabe erfolgte im Februar 2017.</p>
2017	<p><u>Genehmigung Gesamtrevision Siedlungsplanung</u></p> <p>Mit RRB Nr. 1083 vom 15. August 2017 hat der Regierungsrat Basellandschaft die neuen Zonenvorschriften Siedlung genehmigt. Bereits vor dem RRB rechtskräftige Schutzzonen haben weiterhin Bestand. Für alle ausserhalb des Ortskerns liegenden ISOS-Objekte mit Erhaltungsziel A sowie die im BIB als kantonal schützenswert bezeichneten Objekte wurden die neuen Zonenvorschriften Siedlung sistiert bis die Schutz- und Schonzonenplanung abgeschlossen ist. Die im BIB als kommunal zu schützen bezeichneten Objekte gelten als pendent.</p>
April 16 – April 18	<p><u>Entwurf separate Schutz- und Schonzonenplanung</u></p> <p>Folgende neue Schutzobjekte wurden im Rahmen der Schutz- und Schonzonenplanung eruiert und behandelt:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Denkmalschutzzone "Gartenstadt", inkl. "Freihaltebereich Siedlung" • Denkmalschutzzone "Park Villa Ehinger" • Einzelschutzobjekt "Reformiertes Kirchgemeindezentrum, Lärchenstrasse 1-5" • Einzelschutzobjekt "Pfarrhaus, Pfarrgasse 7" • Einzelschutzobjekt Gasthaus Tramstation, Tramstrasse 29 • Einzelschutzobjekt "Schulhaus Löffelmatt, Gruthweg 8" • Ortsbildschonzone "Schmidholzstrasse" • Ortsbildschonzone "Lärchenstrasse – Tannenstrasse" • Ortsbildschonzone "Blauenstrasse / Mittlere Gstadstrasse / Tramstrasse" • Ortsbildschonzone "Weidenstrasse" • Gestaltungsvorschriften Reiheneinfamilienhaus-Siedlungen <p>Folgende Schutzobjekte waren bereits bestehend und wurden im Rahmen der Schutz- und Schonzonenplanung überprüft:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Einzelschutzobjekt "Baselstrasse 96" • Einzelschutzobjekt Haas'sche Schriftgiesserei, Gutenbergstrasse 1

	<p>Folgende Objekte wurden 2013 (Mutation Schutzzone Wasserhaus) bzw. 2017 (Revision Siedlungsplanung) genehmigt und unterliegen erhöhten Anforderungen betreffend Planbeständigkeit. Es fanden nur marginale Anpassungen statt:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Denkmalschutzzone Wasserhaus • Gestaltungsvorschriften Wasserhaus Süd • Gestaltungsvorschriften Parksiedlung
Mai / Juni 2018	<p><u>Vorgespräch Amt für Raumplanung und kantonale Denkmalpflege</u></p> <p>Im Hinblick auf die kantonale Vorprüfung wurden am 18. Mail 2018 und 19. Juni 2018 zwischen Gemeinde und Amt für Raumplanung Abteilungen Ortsplanung und kantonale Denkmalpflege zwei Gespräche geführt. Aufgrund dieser Besprechungen wurden folgende wesentlichen Veränderungen vorgenommen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Farb- und Gestaltungskonzepte als Nachweisinstrumente im Baugesuchsverfahren • Integration der bislang rechtsverbindlichen Planausschnitte aus den Objektblättern in den Zonenplan (Zoomfenster) bzw. Verschiebung in den orientierenden Reglements-inhalt • Solaranlagen gemäss übergeordneten gesetzlichen Bestimmungen RPG/RBG/RBV • Schonzones: Änderung des Begriffs "erhaltenswerte Objekte" in "schützenswerte Objekte"
Aug. 18 – Mai 19	<p><u>Kantonale Vorprüfung</u></p> <p>Die Unterlagen zur Schutz- und Schonzonesplanung wurden am 15. August 2018 von der Gemeinde beim Amt für Raumplanung eingereicht und fanden mit dem definitiven Vorprüfungsbericht vom 8. Mai 2019 ihren Abschluss. Am 19. März 2019 fand ein Vorgespräch zum Entwurf des kantonalen Vorprüfungsberichts zwischen Projektleitung und Amt für Raumplanung statt.</p>
Sept. – Nov. 19	<p><u>Öffentliche Mitwirkung</u></p> <p>Die öffentliche Mitwirkung fand vom 26.09. – 21.11.2019 statt. Wo die Grundeigentümerschaften noch nicht direkt in die Planung miteinbezogen wurden, fanden Begehungen statt (Gstad und Reihen-Einfamilienhäuser). Die Bauverwaltung bot Sprechstunden an. Es gingen insgesamt 44 Mitwirkungseingaben ein. Details sind dem Mitwirkungsbericht zu entnehmen.</p>
Feb. 20	<p><u>Gemeinderatsbeschluss</u></p> <p>Am 04.02.2020 erfolgte der Beschluss des Gemeinderats.</p>
März 20	<p><u>Gemeindeversammlung</u></p> <p>Die auf den 23.03.2020 terminierte Gemeindeversammlung musste aufgrund der COVID-19-Epidemie verschoben werden.</p>
Juni 20	<p><u>Gemeinderatsbeschluss - Anpassung der Unterlagen</u></p> <p>Das Informationsangebot der Bauverwaltung für die Schutz- und Schonzonesplanung vor der abgesagten Gemeindeversammlung vom 23.03.2020 wurde rege genutzt. Im Rahmen der Gespräche wurde klar, bei welchen Themen Änderungsanträge an der Gemeindeversammlung</p>

zu erwarten sind. Aufgrund der Neuansetzung des Versammlungstermins nutzte der Gemeinderat die Zeit, sich mit den zu erwartenden Änderungsanträgen auseinanderzusetzen und wo vertretbar, Anpassungen vorzunehmen (GR-Beschluss vom 16.06.2020):

Angepasst wurde in der Folge die Grundnutzungszone des Einzelschutzobjekts "Pfarrhaus, Pfarrgasse 7". Der Gemeinderat stimmte einer Umzonung der Parzelle von der Zone für öffentliche Werke und Anlagen in die Wohnzone W1a zu, die Schutzbestimmungen zur Liegenschaft bleiben bestehen.

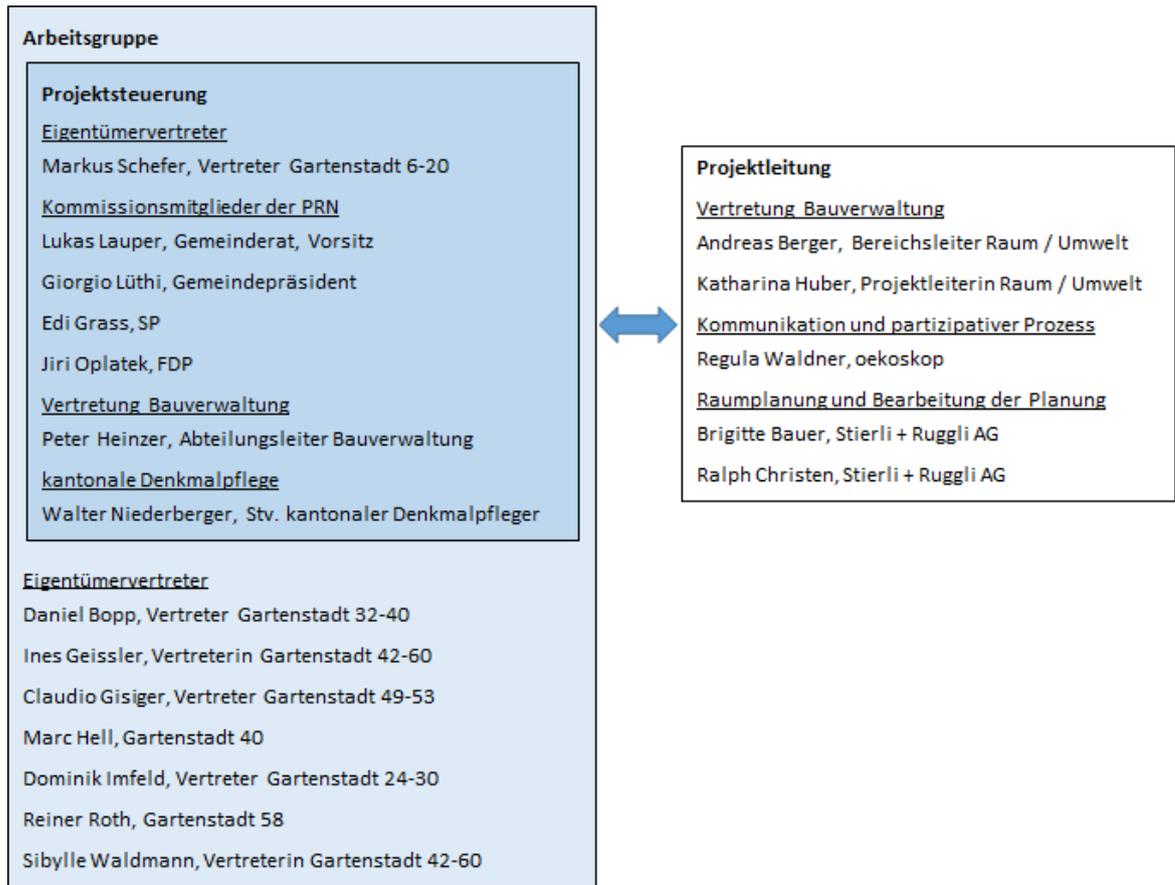
Des Weiteren wurde seitens der Bauverwaltung festgestellt, dass wenige redaktionelle, respektive geringfügige Änderungen am Reglement notwendig sind. Der Kommentar zu § 41 ZRS wurde angepasst und die Grafik zu den Gärten der Gartenstadt aktualisiert (S. 69 ZRS).

2.2 Denkmalschutzzonen

2.2.1 Denkmalschutzzone "Gartenstadt"

Organisation

Die Planungsarbeiten für die Denkmalschutzzone Gartenstadt wurden im Mai 2016 begonnen. Es wurde eine Projektsteuerungsgruppe zur Vorberaterung des Geschäfts sowie eine Arbeitsgruppe eingesetzt. In beiden Gremien sind die kantonale Denkmalpflege sowie die Grundeigentümer vertreten.



Planungsablauf

Nachfolgende Planungsschritte fanden statt:

Datum	Planungsschritte
31.3.2011	<p><u>Gespräch mit der kantonalen Denkmalpflege</u></p> <p>Frau Regula Waldner (oekoskop) führte mit Herrn Walter Niederberger ein Gespräch zu den Schutzanliegen der kantonalen Denkmalpflege zur Gartenstadt-Siedlung.</p>
16.05.2011	<p><u>Quartierbesichtigung</u></p> <p>Walter Niederberger, Stv. kt. Denkmalpfleger, und Dorothee Huber, Kunsthistorikerin erläuterten den 22 anwesenden Anwohnenden, den Vertretern des Gemeinderats und der Verwaltung die siedlungshistorische und ortsbildpflegerische Bedeutung der Gartenstadtsiedlung.</p>
24.05.2011	<p><u>Gespräch mit der kantonalen Denkmalpflege</u></p>
15.06.2011	<p><u>Workshop "Bedürfniserhebung der Bevölkerung"</u></p> <p>Am Workshop nahmen über 30 Personen aus dem Gartenstadt-Quartier teil. Die Befindlichkeit und Bedürfnisse der Einwohnerschaft wurden aufgenommen, mit den Anliegen der kantonalen Denkmalpflege verglichen und daraus Empfehlungen für das weitere Vorgehen abgeleitet.</p>
	<p>Beurteilung aktueller Zustand: "Das Gartenstadtquartier besticht aus Sicht seiner Einwohner durch die gute Lage innerhalb Münchensteins und durch das innere Gepräge, welches durch die eigentlichen Gartenstadthäuser und durch das grosszügige Grün im Umfeld zustande kommt. Man pflegt offenbar einen guten Austausch miteinander, was durch die als familiär empfundene Quartierstruktur unterstrichen wird (oekoskop 2011: S. 5)." Bei den negativen Nennungen wurde hauptsächlich der Strassenraum als Problemzone wahrgenommen.</p> <p>Erfassung gewünschte Zukunft: Die Workshopteilnehmenden wünschten sich grösstenteils eine Beibehaltung des Charakters der heutigen Fassaden, gleichzeitig wurde auch die Fassadenisolation als Wunsch geäussert. Wichtig war zudem die Gestaltungsfreiheit in den Gärten. Auch die Dachgestaltung mit Dachflächenfenster und Solaranlagen waren Thema. Das weitere Gartenstadtquartier soll als Wohnquartier weiter bestehen. Für die Gartenstadt-Strasse wünschen sich die Anwesenden das Ausbilden einer gewissen Einheit mit den Nachbarliegenschaften sowie einen attraktiv gestalteten Strassenraum. Des Weiteren wird auch eine Verkehrsberuhigung auf der Stöckackerstrasse gewünscht.</p>
	<p><u>Fragebogen "Bedürfniserhebung der Bevölkerung"</u></p> <p>Im Nachgang zum Workshop wünschten sich die Teilnehmenden eine Zusammenstellung der Voten in Fragebogenform, um eine Gewichtung vornehmen zu können. Alle Haushalte wurden mit einem Fragebogen bedient. 19 Fragebogen wurden ausgefüllt und anschliessend ausgewertet.</p>

	<p>Folgende Hauptanliegen können zusammengefasst werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Schutz der Gebäude vor Abbruch • Dachgestaltung: Ermöglichung grosser Dachfenster und Sonnenkollektoren • Fassadengestaltung: divergierende Meinungen • Isolationen ermöglichen • individueller Innenausbau • individuelle Gartengestaltung • Velounterstände im Vorgarten • Verkehrsberuhigung Gartenstadt-Strasse • Lärmschutz gegenüber Reinacher- bzw. Stöckackerstrasse • Gartenstadtquartier soll Wohnquartier bleiben • Vorgärten sollen bestehen bleiben • Miteinbezug Restaurant Gartenstadt (damals lag ein Bauprojekt vor)
	<p>Im Vergleich der Bedürfnisse der Gartenstadt-Bewohner mit den Anliegen der Denkmalpflege fiel auf, dass markante Übereinstimmungen vorhanden waren. So wird die Umgebung der Gartenstadthäuser als relevant für das ganze Ambiente betrachtet. Bei der Fassade besteht ein gewisser Interessenskonflikt mit dem Wunsch nach individueller Gestaltbarkeit durch die Eigentümer und Aussenisolationen. Weitere Konfliktpunkte sind die Möglichkeiten betreffend Dachgestaltung sowie die Vorgartengestaltung.</p>
	<p>Aufgrund Workshop und Befragung empfiehlt oekoskop (2011: S.16) den Planungsperimeter um das Gegenüber der historischen Gartenstadthäuser, inkl. dem Restaurant Gartenstadt, zu erweitern und in einem weiter gefassten Perimeter die Quartierentwicklung anzugehen. Oekoskop empfiehlt zudem eine enge Zusammenarbeit mit der kantonalen Denkmalpflege. Des Weiteren seien parallel zur Ausformulierung der Schutzzonenbestimmungen fachliche Abklärungen betreffend Gestaltung, Bauphysik etc. anzugehen (vgl. oekoskop: Planung Siedlung Gartenstadt, Bedürfniserhebung bei der ansässigen Wohnbevölkerung, 05.09.2011).</p>
08.09.2011	<u>Begehung der Gartenstadt-Siedlung durch den Bauausschuss</u>
01.11.2011	<u>Empfehlung Bauausschuss zum Vorgehen Zonenvorschriften Gartenstadt</u> Der Bauausschuss empfiehlt dem Gemeinderat, sich in einem ersten Schritt bei der Schutzplanung auf die im BIB aufgeführten Liegenschaften zu konzentrieren. Zu einem späteren Zeitpunkt sei die Einrichtung einer Schonzone für den Umgebungsschutz denkbar.
13.12.2011	<u>Gemeinderatsbeschluss zum Thema Gartenstadt-Siedlung (GRB Nr. 716)</u> Die Weiterbearbeitung der Denkmalschutzzone Siedlung Gartenstadt soll gemäss den im BIB ausgewiesenen Häusern (2 bis 60 und 49 bis 53) gemäss GRB Nr. 692 von 29.11.2011 vorgenommen werden.
2012	<u>Gesamtrevision Siedlungsplanung</u> Im März 2012 starten die Arbeiten zur Gesamtrevision Siedlungsplanung mit der Planungskommission Nutzungsplanung (PRN). Parallel zur Erarbeitung der Zonenvorschriften Gartenstadt im Bauausschuss diskutiert die PRN den Umgang mit dem BIB sowie verschiedene Schutz- und Schonzonien.

2013	<p><u>Behandlung der Schutzzonenvorschriften im kommunalen Bauausschuss</u></p> <p>Der Bauausschuss der Gemeinde Münchenstein beschäftigte sich an seinen Sitzungen vom 29.03.2012, 03.05.2012, 19.02.2013, 19.03.2013 und 21.05.2013 mit den Schutzvorschriften Siedlung Gartenstadt. Am 21.05.2013 verabschiedet er den Entwurf zuhanden des Gemeinderats.</p>
27.01.2014	<p><u>Behandlung der Denkmalschutzzone "Siedlung Gartenstadt" in der Planungskommission Nutzungsplanung</u></p> <p>Der Entwurf zu den Zonenvorschriften Denkmalschutzzone "Siedlung Gartenstadt" wird von der PRN verabschiedet.</p>
2015	<p><u>Kantonale Vorprüfung</u> (siehe Kapitel 1.3, Zusammenhang mit der Gesamtrevision Siedlungsplanung und Kapitel 2.1.2, Planungsablauf)</p>
2016	<p><u>Öffentliche Mitwirkung</u> (siehe Kapitel 1.3, Zusammenhang mit der Gesamtrevision Siedlungsplanung und Kapitel 2.1.2, Planungsablauf)</p> <p>Für die Siedlung Gartenstadt gingen bei der öffentlichen Mitwirkung der Ortsplanungsrevision einige Sammeleingaben sowie Einzeleingaben ein. Der Widerstand seitens Grundeigentümerschaften war offensichtlich. Die Hauptthemen dabei waren:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Wunsch nach Fortsetzung partizipativer Prozess • grundsätzliche Ablehnung einer Unterschutzstellung der Liegenschaften • differenzierte Schutzzeitenbestimmungen pro Häuserzeile aufgrund unterschiedlicher Ausgestaltung • konkrete Anliegen: Kunststoffenster, Dach- und Fassadenisolation, bauliche Erweiterungen, liberalere Bestimmungen zu Gärten und Vorgärten etc. • Entwicklung Gebiet nördlich Stöckackerstrasse (QP Stöckacker) als Widerspruch zu Unterschutzstellung Gartenstadt-Siedlung • Gestaltung Stöckackerstrasse
22.03.2016	<p><u>Gemeinderatsentscheid separate Schutz- und Schonzonnenplanung</u></p> <p>(siehe Kapitel 1.3, Zusammenhang mit der Gesamtrevision Siedlungsplanung und Kapitel 2.1.2, Planungsablauf)</p>
03.05.2016	<p><u>Einsetzung Projektsteuerung Schutz- und Schonzonnenplanung</u></p>
Mai 2016 – Nov. 2017	<p><u>Entwurf Zonenvorschriften Denkmalschutzzone Gartenstadt</u></p> <p>Zwischen Mai 2016 und November 2017 fanden insgesamt 17 Sitzung der Projektsteuerung und 5 Sitzungen der Arbeitsgruppe statt. Am 2. November 2017 verabschiedete die Projektsteuerung den Entwurf der Zonenvorschriften Denkmalschutzzone Gartenstadt z.H. des Gemeinderats.</p>
05.12.2017	<p><u>GR-Beschluss Verabschiedung z.H. kantonale Vorprüfung</u></p>
danach	<p><u>Eingliederung in die Schutz- und Schonzonnenplanung</u></p>

2.2.2 Denkmalschutzzone "Wasserhaus"

Die Denkmalschutzzone "Wasserhaus" wurde vom Regierungsrat mit RRB 1351 vom 20. August 2013 in Kraft gesetzt. Die rechtskräftigen Zonenvorschriften entstanden damals in Zusammenarbeit mit den Grundeigentümerschaften im Rahmen eines partizipativen Prozesses. Im Rahmen der Schutz- und Schonzonienplanung werden bei den Vorschriften zur Denkmalschutzzone "Wasserhaus" nur punktuelle Änderungen vorgenommen, so dass keine speziellen Veranstaltungen stattfanden.

2.2.3 Denkmalschutzzone "Park Villa Ehinger"

Für die Denkmalschutzzone "Park Villa Ehinger" finden keine speziellen Veranstaltungen statt.

2.3 Einzelschutzobjekte

Die Bauverwaltung organisierte für alle Einzelschutzobjekte Gespräche mit den Grundeigentümerschaften. Diese haben im Sommer 2016 stattgefunden. Dabei legte die Gemeinde ihre Absichten für die einzelnen Liegenschaften dar und holte die Meinung der Grundeigentümerschaften dazu ein. Auf dieser Basis fand anschliessend eine Interessenabwägung statt.

2.4 Ortsbildschonzone

2.4.1 Ortsbildschonzone "Schmidholzstrasse"

Im Rahmen einer Dialogveranstaltung vor Ort wurden den interessierten Grundeigentümerschaften die Planungsentwürfe am 01.03.2018 vorgestellt. Sie erhielten die Möglichkeit, ihre Meinung zur Planung zu äussern. Auf dieser Basis fand anschliessend eine Interessenabwägung statt.

2.4.2 Ortsbildschonzone "Lärchenstrasse – Tannenstrasse"

Die Ortsbildschonzone "Lärchenstrasse – Tannenstrasse" besteht aus zwei Liegenschaften. Das Vorgehen entsprach jenem der Einzelschutzobjekte.

2.4.3 Ortsbildschonzone "Blauenstrasse / mittlere Gstadtstrasse / Tramstrasse"

Für die Ortsbildschonzone "Blauenstrasse / mittlere Gstadtstrasse / Tramstrasse" hat kein spezifischer partizipativer Anlass stattgefunden, weil im Rahmen des öffentlichen Mitwirkungsverfahrens zur Gesamtrevision der Zonenvorschriften Siedlung kaum Rückmeldungen zu den geplanten Ortsbildschonzone bei der Gemeinde eingegangen sind und sich auch nach entsprechendem Aufruf keine Interessenten für die Mitarbeit in einer Arbeitsgruppe gemeldet haben. Die Betroffenen Grundeigentümerschaften wurden aber jeweils über alle relevanten Planungsschritte informiert und die Ansprechpartner auf der Bauverwaltung der Gemeinde Münchenstein standen im Falle von Fragen jederzeit zur Verfügung.

Im Rahmen der öffentlichen Mitwirkung fand am 19. September 2019 eine Begehung der Ortsbildschonzone "Blauenstrasse / mittlere Gstadtstrasse / Tramstrasse" statt.

2.4.4 Ortsbildschonzone "Weidenstrasse"

Organisation

Vertretung Bauverwaltung	Andreas Berger, Bereichsleiter Raum / Umwelt Katharina Huber, Projektleiterin Raum / Umwelt Roger Desvoignes, Technischer Experte Baugesuchswesen
Vertretung kantonale Denkmalpflege	Konstanze Domhardt
Vertretung Primeo Energie AG	Priscilla Leimgruber Claude Tissot Stephan Spichy, ffbk Architekten AG Marta Kossakowska, ffbk Architekten AG

Planungsablauf

Datum	Planungsschritte
28.09.2016	Startbesprechung mit Primeo Energie AG, Bauverwaltung, kantonaler Denkmalpflege Themen: Ziele für das Areal seitens Primeo Energie AG, Gemeinde, kantonale Denkmalpflege
05.07.2016	Zwischenbesprechung ohne kantonale Denkmalpflege Themen: kommunale Schutzstrategie; Zustandsanalyse Liegenschaft Weidenstrasse 8 und Potentialstudie nördliches Areal
05.08.2016	Stellungnahme der kantonalen Denkmalpflege betreffend Ortsbildschonzone "Weidenstrasse"
15.08.2016	Formulierung der Entwicklungsziele für das Areal seitens Primeo Energie AG
Mai 2017	Ergänzung II zu Potentialstudie Areal Nord (ffbk Architekten AG)
Frühjahr 2018	Besprechungen mit Gasverbund Mittelland Weiteres Vorgehen auf Grundlage "Störfallgutachten für die Erdgasleitung der GVM" (Basler & Hofmann, Zürich 6.8.2017)
03.07.2018	Austausch Weiterentwicklung – Gde - Erdgashochdruckleitung
danach	Eingliederung in die Schutz- und Schonzonienplanung

2.5 Gestaltungsvorschriften

2.5.1 Gestaltungsvorschriften "Wasserhaus Süd"

Die Ortsbildschonzone "Wasserhaus Süd" wurde mit der Denkmalschutzzone "Siedlung Wasserhaus" vom Regierungsrat mit RRB 1351 vom 20. August 2013 in Kraft gesetzt. Die rechtskräftigen Zonenvorschriften entstanden damals in Zusammenarbeit mit den Grundeigentümerschaften im Rahmen eines partizipativen Prozesses. Im Rahmen der Schutz- und Schonzonnenplanung wurde die Ortsbildschonzone "Wasserhaus Süd" in eine Zone mit Gestaltungsvorschriften überführt, um eine einheitliche inhaltliche Systematik bei der Ausscheidung von Ortsbildschonzonnen zu gewährleisten. Inhaltlich erfuhren die Bestimmungen für den Siedlungsteil "Wasserhaus Süd" kaum Veränderungen.

2.5.2 Gestaltungsvorschriften "Reiheneinfamilienhaus-Siedlungen"

Für die Verdichtung und Entwicklung von bestehenden Reiheneinfamilienhäusern fanden 2010 intensive Planungsmaßnahmen, inkl. Partizipation der betroffenen Grundeigentümerschaften statt (Mutation ZRS EB Nr. 29. Zone zur Verdichtung und Entwicklung von bestehenden Reiheneinfamilienhäusern mit einheitlicher Bebauung 2010). Im Rahmen der Schutz- und Schonzonnenplanung wurde für die Gestaltungsvorschriften "Reiheneinfamilienhaus-Siedlungen" kein partizipativer Prozess geführt.

Im Rahmen der öffentlichen Mitwirkung wurde am 14. Oktober 2019 eine Begehung in der Gustav Bay-Strasse durchgeführt.

2.5.3 Gestaltungsvorschriften "Parksiedlung"

Die Gestaltungsvorschriften "Parksiedlung" wurden im Rahmen der Gesamtrevision beschlossen. Im Rahmen der Schutz- und Schonzonnenplanung wurden sie im Grundsatz unverändert übernommen. Einige allgemeine Regelungen für die Gestaltungsvorschriften im Allgemeinen gelten neu auch für die Parksiedlung.

2.6 Weitere Planungsmassnahmen

2.6.1 Freihaltebereich Siedlung

Am 22.03.2018 fand ein Informationsanlass für alle Grundeigentümerschaften, welche vom Freihaltebereich Siedlung betroffen sind, statt. Mehrheitlich wurde der Freihaltebereich positiv aufgenommen. Die Grundeigentümerschaften wiesen darauf hin, dass im Bereich der Reinacherstrasse und Schmidholzstrasse die Baulinien für die bauliche Entwicklung hinderlich seien und sich der Lärm der Reinacherstrasse negativ auf die Wohnqualität auswirkt.

3. Berücksichtigung der Planungsgrundlagen

3.1 ICOMOS-Gartenliste

Die Landesektion von ICOMOS (International committee of monuments and sites) erfasste 1995-2014 eine Liste der historischen Gärten und Anlagen in der Schweiz. Für die drei in der Gemeinde Münchenstein gelisteten Gärten ist folgender Schutz bestehend, bzw. mit der Schutz- und Schonzonplanung vorgesehen:

Objekt	Schutz / Planungsinstrument	Status
Merian Park	OeWa-Zone Botanischer Garten Denkmalschutzzonen	bestehend
Bruckgut	Kulturgutzzone	bestehend
Landgut Ehinger	Denkmalschutzzone	neu

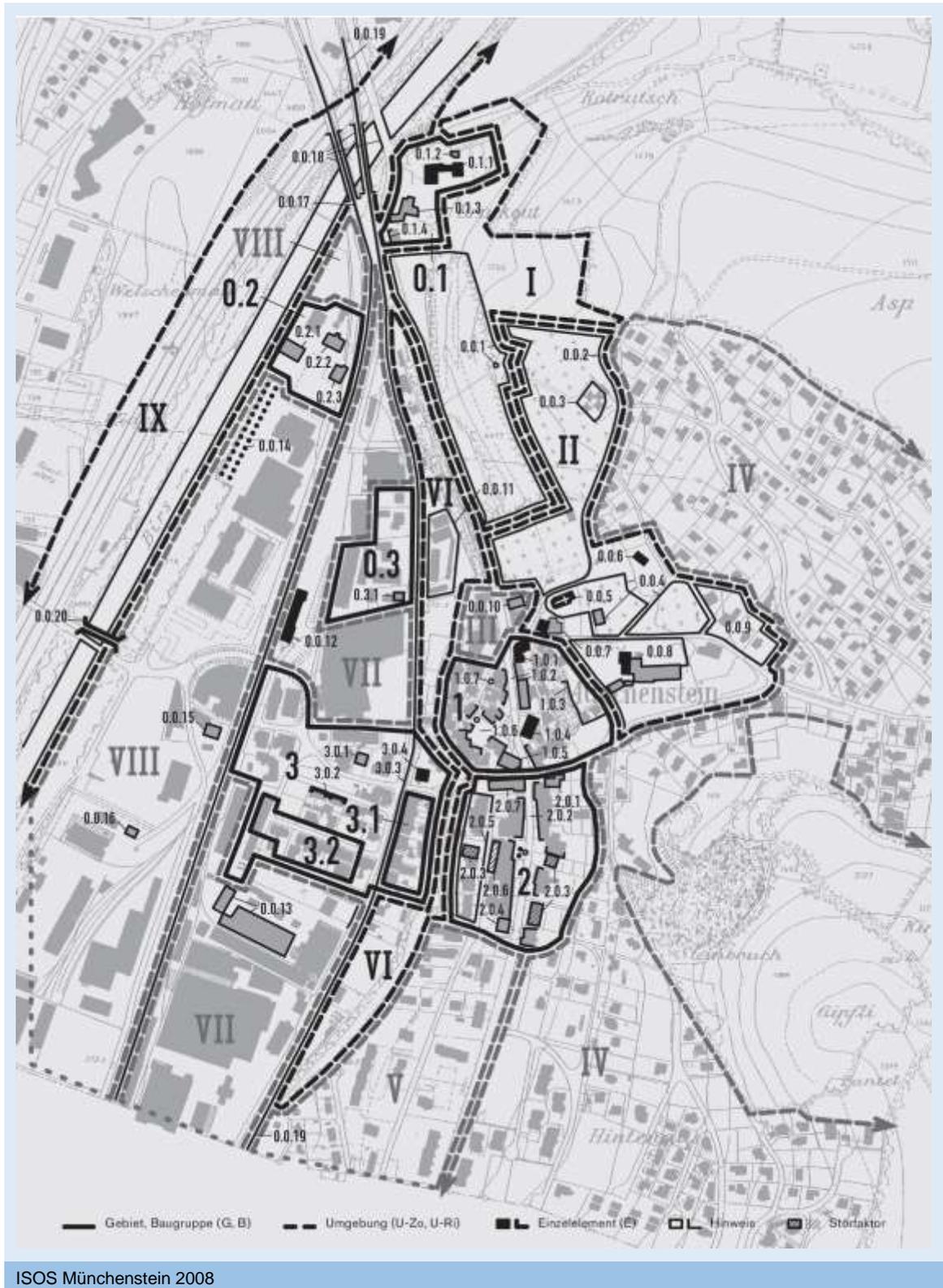
3.2 Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS)

Das ISOS ist ein eidgenössisches Inventar, welches diejenigen Ortsbilder aufführt, welchen in besonderem Masse eine ungeschmälerete Erhaltung zukommen soll (Ortsbilder von nationaler Bedeutung).

Das ISOS von Münchenstein beschränkt sich auf zwei Teilgebiete der Gemeinde:

- Münchenstein Ortskern: "Die Aufnahme Münchensteins behandelt den historischen Siedlungskern des Orts sowie die mit diesem räumlich in Beziehung stehenden Quartiere und Bauten. Diese Teile lassen sich klar von den anderen Orten in der ausgedehnten Gemeinde abtrennen. Sie bilden im Sinne des ISOS eine eigenständige Ortschaft (ISOS Münchenstein, S. 13)." Namentlich sind dies der Ortskern, der Landsitz Bruckgut, das Areal des ehemaligen Elektrizitäts- und Unterwerks, Wohnsiedlungen im Gstad sowie einige Einzelbauten. Die historisch, städtebaulich und architektonisch wichtigen Gartenstädte (Wasserhäuser, Gartenstadt) wurden nicht berücksichtigt, "weil sie räumlich völlig von den im ISOS erfassten Ortsteilen abgesetzt sind (ISOS Münchenstein, S. 18)."
- Münchenstein Brüglingen – ausserhalb des Perimeters Zonenplan Siedlung und daher nicht Inhalt dieser Planung

Bundesinventare haben bei der Erfüllung von Bundesaufgaben eine unmittelbare und bei allen anderen Aufgaben eine mittelbare Verbindlichkeit. Das heisst, auch bei der Erfüllung von kantonalen und kommunalen Aufgaben sowie im konkreten Einzelfall ist das ISOS zu berücksichtigen. Dabei geht es insbesondere darum, dass eine aktive Auseinandersetzung mit dem Objekt stattfinden muss. Falls eine Unterschutzstellung nicht erfolgt, ist eine Interessenabwägung notwendig, welche die Interessen am Schutz und andere, gegenläufige Interessen, aufführt und gewichtet (siehe auch Kantonsgerichtsurteil im Fall QP Ziegelhof, Liestal, für das Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz vom 28.01.2015).



Entsprechend der Wegleitung der kantonalen Denkmalpflege betreffend die Umsetzung des ISOS in der kommunalen Nutzungsplanung vom 5. Oktober 2016 fanden mit einer Vertretung der kantonalen Denkmalpflege diverse Begehungen in Münchenstein statt, um die in der Schutz- und Schonzonenplanung zu berücksichtigenden ISOS-A-Objekte und -Perimeter festzulegen.

Folgende Inhalte des ISOS befinden sich innerhalb des Perimeters Zonenplan Siedlung und sind damit innerhalb der Schutz- und Schonzonenplanung zu behandeln.

Nr.	Objekt	Erhaltungsziel ISOS ¹	Berücksichtigung in der Schutz- und Schonzonenplanung
3.0.2	Mittlere Gstadstrasse 10-16	A	Ortsbildschonzone
3.0.4	Gasthaus Tramstation Tramstrasse 29	A	Einzelschutzobjekt
3.1	Tramstrasse 31-53	A	Ortsbildschonzone
3.2	Blauenstrasse 3a-21 Schützenmattstrasse 8-14	A	Ortsbildschonzone Arealentwicklung "van Baerle" Areal
0.2	Areal EBM (heute: Primeo Energie AG)	A	Ortsbildschonzone
II	Hang und Terrasse mit Friedhof	a	OeWa-Zone
0.0.6	Pfarrhaus Pfarrgasse 7	A	Einzelschutzobjekt
0.0.8	Schulhaus Löffelmatt Gruthweg 8	A	Einzelschutzobjekt
0.0.12	Bahnhof	A	Areal mit Quartierplanpflicht, Verzicht auf Unterschutzstellung Anlässlich einer Begehung aller ISOS-Objekte mit der kantonalen Denkmalpflege (K. Domhardt) vom 14. Juni 2017 wurde auch die Schutzwürdigkeit des Bahnhofsgebäudes fachlich beurteilt. Die Besichtigung der Liegenschaft ergab, dass seit ihrer Inventarisierung im ISOS eine starke Veränderung des Umfeldes sowie der Struktur und der Substanz der Liegenschaft selbst stattgefunden haben. Der bauzeitliche Zustand der Liegenschaft ist durch viele bauliche Eingriffe, bedingt durch Funktionsänderungen, stark vermindert. Insbesondere da die einzelnen Um- und Ausbautetappen deutlich erkennbar sind. Die für die Inventarisierung im ISOS ursprünglich vorhandenen Alleinstellungsmerkmale sind somit eindeutig nicht mehr vorhanden. In Absprache und mit dem Einverständnis der kantonalen Denkmalpflege wird deshalb auf eine Unterschutzstellung der Liegenschaft an der Bahnhofstrasse 2 (Bahnhofsgebäude) verzichtet.

¹ Gebiet oder Baugruppen

Erhaltungsziel A = ursprüngliche Substanz → erhalten der Substanz

Erhaltungsziel B = ursprüngliche Struktur → erhalten der Struktur

Umgebungszone oder Umgebungsrichtung

Erhaltungsziel a = unerlässlicher Teil des Ortsbildes → erhalten der Beschaffenheit

Erhaltungsziel b = empfindlicher Teil des Ortsbildes → erhalten der Eigenschaften

Quelle: Erläuterungen zum ISOS (<https://www.bak.admin.ch/bak/de/home/kulturerbe/heimatschutz-und-denkmalpflege/isos/das-isos-in-kuerze.html>)

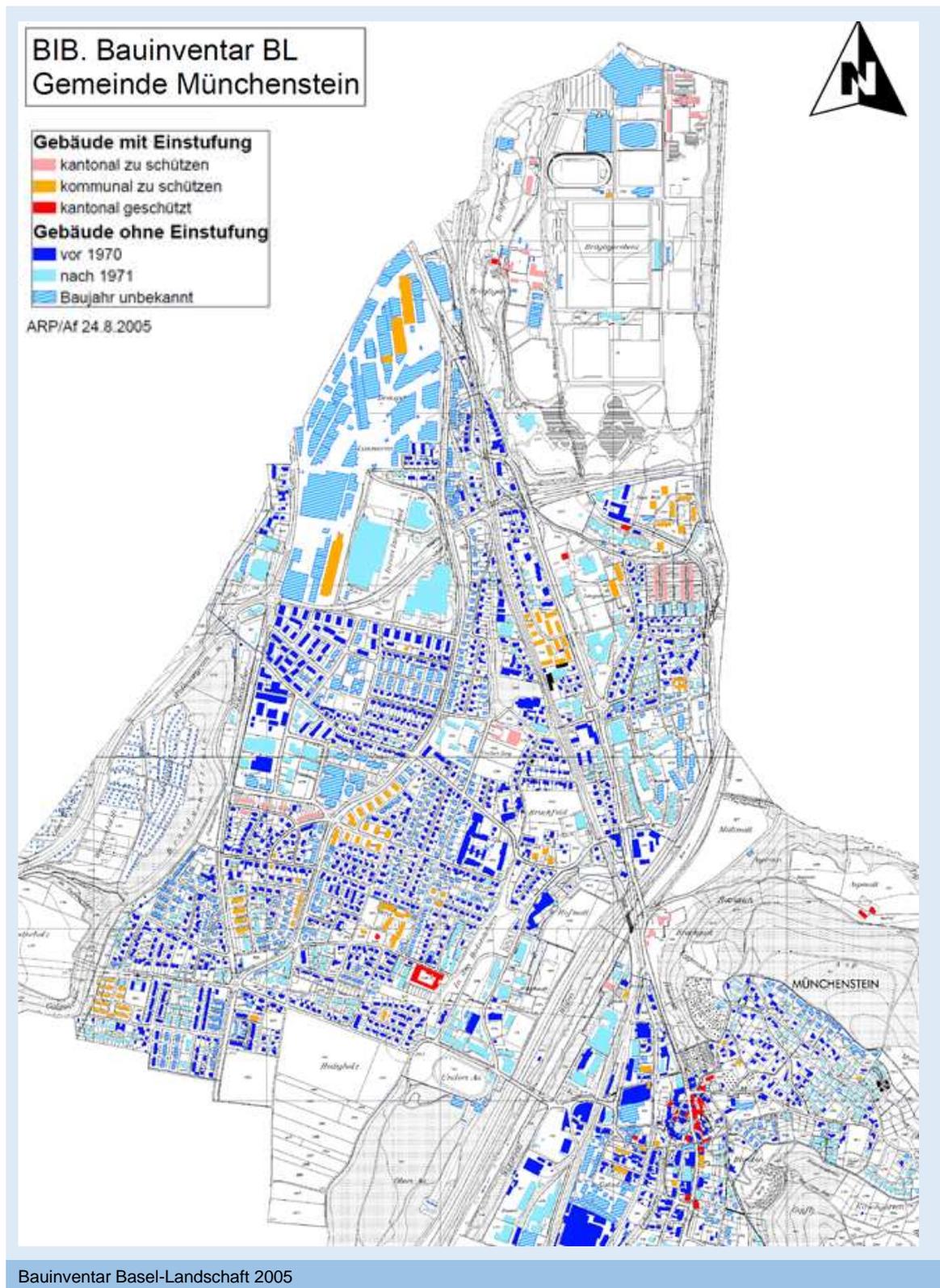
3.3 Kantonaler Richtplan

Der kantonale Richtplan beinhaltet betreffend Schutz- und Schonzonen die beiden ISOS-Objekte Brüglingen und Ortskern, sie sind bei Nutzungsplanungen zu beachten (siehe dazu Kapitel 3.2).

3.4 Bauinventar Basel-Landschaft (BIB)

Das Bauinventar Basel-Landschaft für die Gemeinde Münchenstein wurde 2005 im Auftrag der kantonalen Denkmalpflege von Claudio Affolter erstellt. Beurteilt wurden sämtliche Bauten im Siedlungsgebiet, welche vor 1970 erbaut worden sind. Die Gebäude wurden den Kategorien "kantonal geschützt", "kantonal zu schützen", "kommunal zu schützen" sowie Gebäude ohne Einstufung zugeordnet. Für die Gemeinde Münchenstein wurden 28 kantonal geschützte Bauten, 8 kantonal zu schützende und 39 kommunal zu schützende Bauten und Ensembles verzeichnet.

Gemäss Denkmal- und Heimatschutzgesetz § 2 und Raumplanungs- und Baugesetz § 29 sind Gemeinden verpflichtet im Rahmen der kommunalen Nutzungsplanung, schützenswerte Objekte zu bezeichnen. Mit dem BIB wurde eine fachliche Grundlage geschaffen, welche im Sinne eines Hinweisinventars bei Planungsarbeiten zu berücksichtigen ist (siehe schriftliche Antwort des Regierungsrats auf die Interpellation 2008/217 "Handhabung und Rechtsverbindlichkeit des Bauinventars BL" vom 4.11.2008 sowie Bericht zum Postulat 2009/261 vom 24.09.2009: "Rechtsgrundlage Bauinventar BL"). Es ist dabei eine aktive Auseinandersetzung mit den verschiedenen als schutzwürdig deklarierten Bauten notwendig.



3.4.1 Arbeitsgruppe BIB

Für die Vorbereitung der Umsetzung des BIBs setzte der Gemeinderat 2005 eine Arbeitsgruppe ein. Sie setzte sich folgendermassen zusammen:

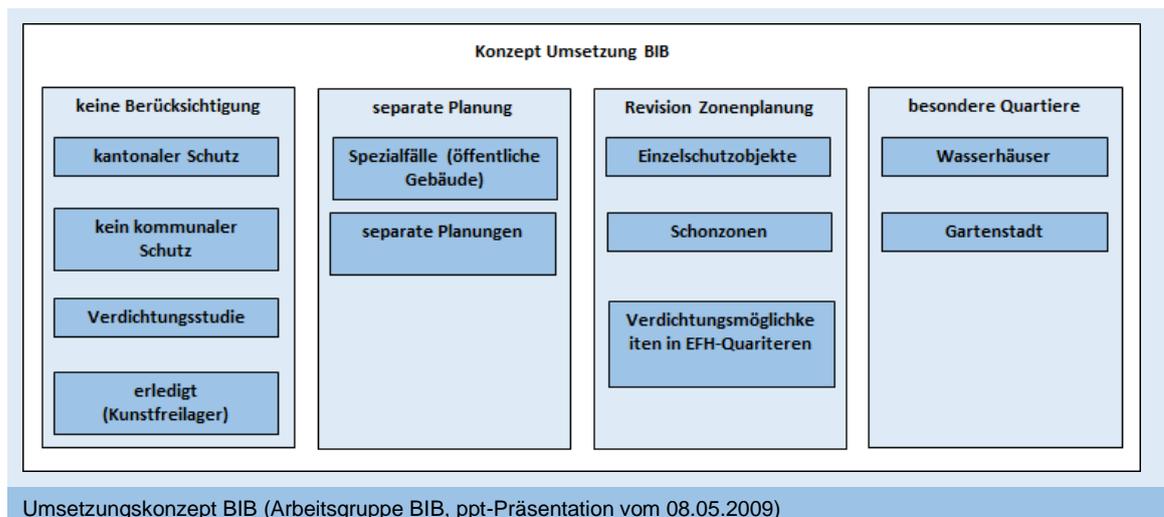
Mitglieder der Arbeitsgruppe BIB

- Astrid Peissard, Architektin, Vorsitz
- Lukas Lauper, Gemeinderat
- Gilbert Davet, Bauverwalter
- Dorothee Huber, Kunsthistorikerin, später Peter Trauffer, Mitglied Bauausschuss

3.4.2 Umsetzungskonzept BIB

Die Arbeitsgruppe BIB stellte 2009 dem Gemeinderat ein Umsetzungskonzept BIB vor. Dieses unterschied vier Kategorien von Schutzobjekten:

- Schutzobjekte, welche keine Berücksichtigung in der kommunalen Planung erfahren;
- Schutzobjekte welche in separaten Planungen behandelt werden;
- Schutzobjekte welche im Rahmen der Gesamtrevision Siedlungsplanung (damals Revision Zonenplanung) bearbeitet werden;
- besondere Quartiere, welche vor der Gesamtrevision der Siedlungsplanung bearbeitet werden sollten.



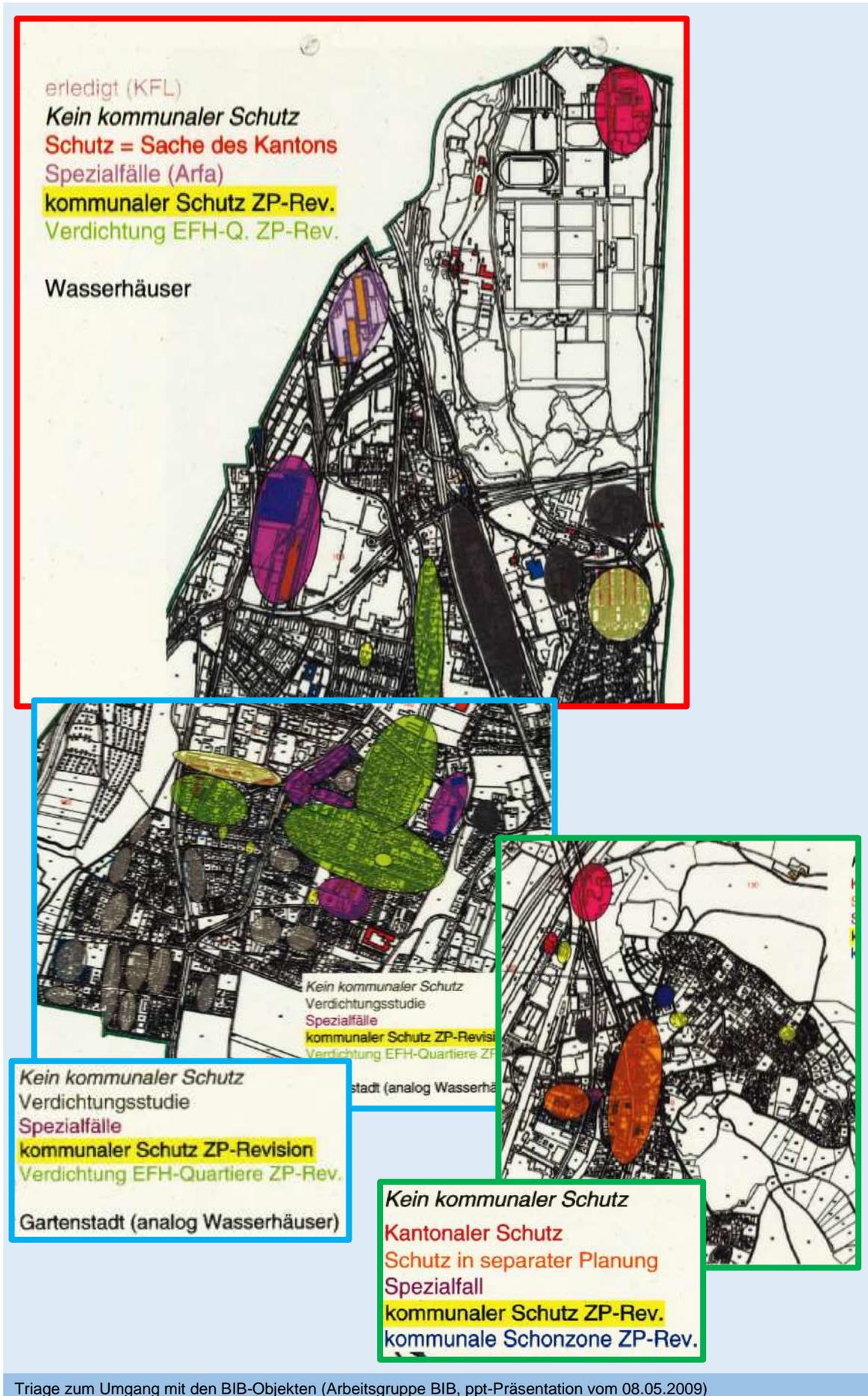
Folgende Überlegungen bestanden für die vier verschiedenen Umsetzungskategorien:

keine Berücksichtigung	
kantonaler Schutz	Objekte unter kantonalem Schutz geniessen einen weitergehenden Schutz als kommunal geschützte Bauten und bedürfen daher keiner kommunalen Unterschutzstellung
kein kommunaler Schutz	Objekte, welche aus Sicht der Arbeitsgruppe nicht die Qualität oder Bedeutung aufweisen, welche eine Unterschutzstellung rechtfertigen
Verdichtungsstudie	Quartiere mit erhaltenswerten Strukturen, welche keinen substanziellen Schutz benötigen. Mit Verdichtungsstudien soll die Weiterentwicklung der Quartiere in die richtigen Bahnen gelenkt werden.
erledigt	mit der Quartierplanung Kunstfreilager wurden die dortigen schutzwürdigen Objekte abschliessend behandelt

separate Planungen:	
Spezialfälle	Es gibt in der Gemeinde diverse Spezialfälle (z.B. Dreispitz), teilweise auch in Form öffentlicher Gebäude (z.B. Schulhaus Lärchenstrasse). Diese werden in separaten Planungen behandelt, so z.B. in Quartierplanungen oder im Fall von Zonen für öffentliche Werke und Anlagen in projektspezifischen Planungen.
separate Planungen	Die Teilzonenplanung Siedlung Kernzone ist von der Revision Siedlungsplanung ausgeklammert. Das Gebiet Gstad sah die Arbeitsgruppe ebenso als separate Planung.

Revision Zonenplanung	
Einzelschutzobjekte	Unterschutzstellung einzelner Gebäude, in der Regel Substanzschutz
Schonzonen	Unterschutzstellung von Quartierstrukturen, Gebäudegruppen, Freiräumen etc.
Verdichtungsmöglichkeiten in EFH-Quartieren	Verdichtung unter Erhaltung der Quartierstruktur

Besondere Quartiere	
Wasserhäuser	Erhaltung der Gartenstadtsiedlung mit Gebäuden und Aussenräumen
Gartenstadt	Erhaltung der Gartenstadtsiedlung mit Gebäuden und Aussenräumen



3.4.3 Schutzstrategie Gemeinderat

Die Schutzstrategie des Gemeinderats formuliert insgesamt neun Beurteilungskriterien für die im BIB als schützenswert inventarisierten Objekte. In der Folge sind diese Kriterien im positiven wie auch im negativen Sinn entsprechend aufgeführt (Bauverwaltung, 11.11.2011):

1. Bereits heute geschützte Gebäude sollen ihren Schutz behalten.
2. Das "hundertjährige Erbe" soll erhalten werden. Die laut BIB schützenswerten Gebäude, welche vor der eigentlichen modernen Siedlungsentwicklung entstanden sind, z.B. Unterbrüglingen, Vorderbrüglingen. Die bereits geschützten Häuser im Ortskern gehören auch in diese Kategorie.
3. Interessante Einzelobjekte, welche generell für die Identifikation der Bevölkerung mit dem Ort wichtig sind, z.B. ehemaliger Verwaltungsbau EBM (heute: Primeo Energie AG).
4. Interessante Gebäudegruppen, welche als typische Vorstadthäuser in den Jahren um 1900 entstanden sind. Z.B. Häuser an der Blauen- oder mittleren Gstadtstrasse.
5. Die Beispiele des gestalterischen Schaffens einzelner Architekten sollen nur im Ausnahmefall unter Schutz gestellt werden (auf Antrag Besitzer). Z.B. kein Schutz für Mittelweg 59 (Nachbildung eines Gestaltungsprinzips eines anderen Architekten).
6. Kein Schutz für in der Region oft vorhandene (Industrie-)bauten wie z.B. Frankfurtstrasse 90 (Robusta). Gemäss Arbeitsgruppe BIB und der Testplanung Südspitze von 2008 kann dieser Bau neben anderen auch in eine neue Nutzung überführt werden. Das Gebäude erhält so eine identitätsstiftende Wirkung. Das Areal Dreispitz wurde in der Revision zur Siedlungsplanung sistiert.
7. Kein Schutz für die gemeindeeigenen Schulhausbauten der 50er und 60er Jahre. Der sorgfältige Umgang mit der Bausubstanz ist durch den öffentlichen Besitz gewährleistet; z.B. Schulhaus "Lärchenstrasse". Zusätzlich könnte bei solchen Objekten auch ein vollständiger Ersatz in Frage kommen, wenn das öffentliche Interesse dafür vorhanden ist und die Nachfolgebauten sich durch eine qualitätsvolle Architektur auszeichnen.
8. Kein Schutz für Gebäudegruppen, welche mittels einer Gesamtüberbauung (GÜ) oder eines Quartierplanes (QP) entstanden sind. Z.B. Siedlung Teichweg oder Birseckstrasse. Durch das Vorhandensein dieses Bewilligungstyps ist eine Veränderung / Ergänzung nur im Blick auf die Erhaltung der Einheit möglich. Die Gemeinde hat somit ausreichend Einwirkungsmöglichkeiten.
9. Kein Schutz für in der Region oft vorhandene Gebäude oder für regionale atypische Bauten. Beispiele sind Anlehnung an Tessiner-Villa oder Toskana Baustil. Diese Gebäude entsprechen nicht dem Schutzinteresse der Gemeinde und sind für sie auch nicht repräsentativ.

Schutzstrategie des Gemeinderats vom 29.11.2011

Anhand dieser neun Beurteilungskriterien wurden alle im BIB für Münchenstein aufgeführten 47 Schutzobjekte durch den Gemeinderat auf ihre Schutzwürdigkeit hin überprüft (GRB vom 29.11.2011). Die Ergebnisse dieser fachlich vertieften Auseinandersetzung wurden in einer so genannten Gesamtobjektschau übersichtlich zusammengefasst (vgl. Anhang 1). Nach der erfolgten Entscheid-Findung des Gemeinderates wurden die betroffenen Grundeigentümerschaften sowie die kantonale Denkmalpflege über dieselben informiert. Die auf Grundlage der beschriebenen Schutzstrategie erfolgten Objektbeurteilung diente als Grundlage für die Behandlung des Themas Denkmal- und Ortsbildschutz in der Planungskommission Revision Nutzungsplanung und war somit Basis für den Vorschlag zum Umgang mit der schutzwürdigen Bausubstanz, welcher der Bevölkerung im Rahmen des öffentlichen Mitwirkungsverfahrens vorgestellt worden ist. In diesem Sinne bildet

er auch die Grundlage für das durch den Gemeinderat am 22. März 2016 beschlossene separate Verfahren zum Thema Denkmal- und Ortsbildschutz.

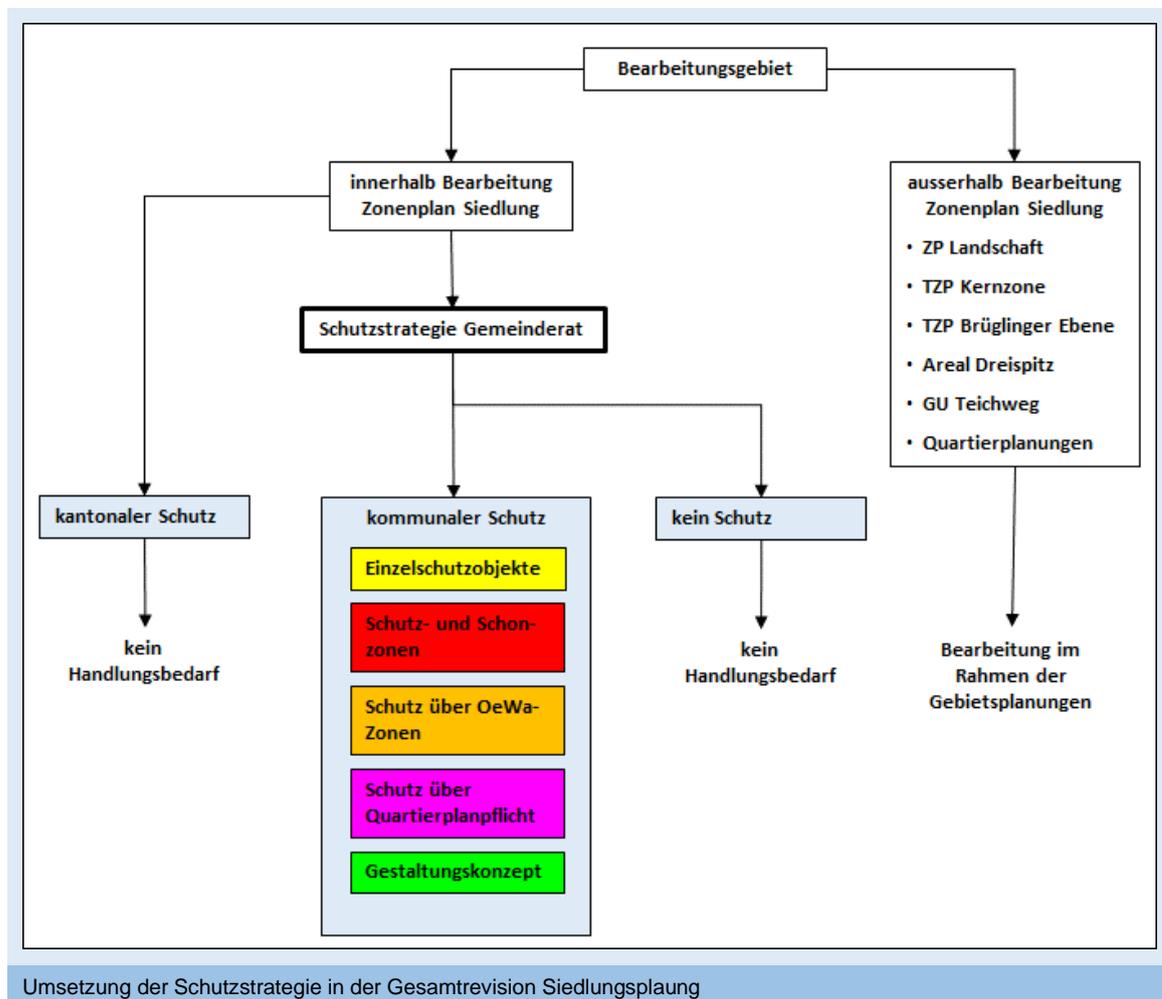
3.4.4 Umsetzung der Schutzstrategie

Gemeinderatsbeschluss

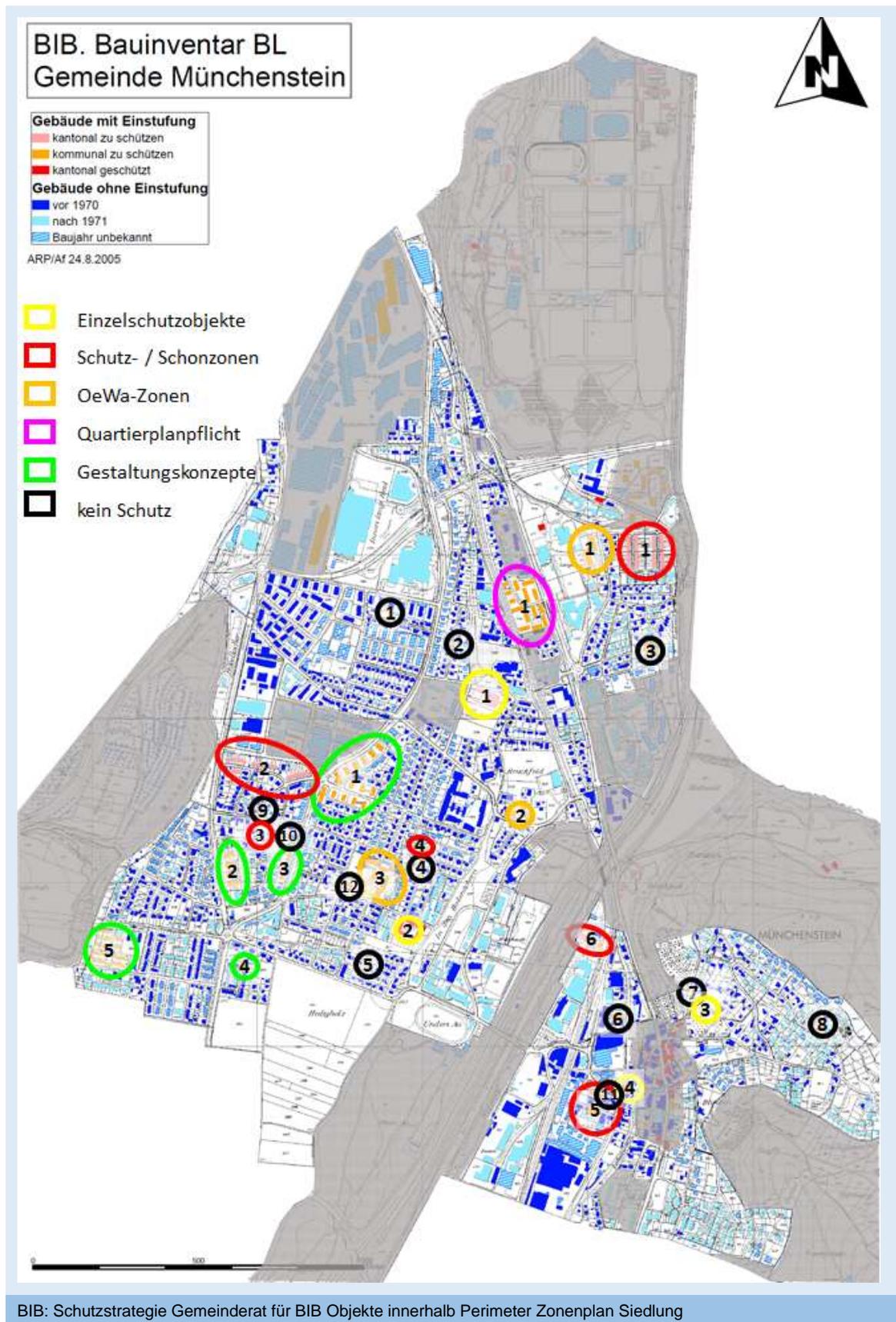
Zeitgleich mit der Schutzstrategie beschloss der Gemeinderat am 29.11.2011 auch deren Umsetzung (Arbeitspapier, Empfehlungen der Bauverwaltung zur Gesamtobjektschau BIB vom 30.11.2011 – siehe Anhang 1).

Übersicht und Vorgehen

Aufgrund der zahlreichen Mitwirkungseingaben wurde die Schutz- und Schonzonenzonplanung von der Gesamtrevision Siedlungsplanung abgekoppelt und wird fortan separat weitergeführt. Die Schutz- und Schonzonenzonplanung wird in Zusammenarbeit mit der kantonalen Denkmalpflege sowie den betroffenen Grundeigentümern erarbeitet.



Planungsinstrumente



Einzelerschutzobjekte

Der Gemeinderat hat auf Grundlage des Umsetzungskonzepts BIB folgende Bauten als Einzelerschutzobjekte eingestuft.

1. Lärchenstrasse 1, 3, 5	Reformiertes Kirchgemeindezentrum
2. Gutenbergstrasse 1	Haas'sche Schriftgiesserei
3. Pfarrgasse 7	Reformiertes Pfarrhaus
4. Tramstrasse 29	Gasthaus, Tramstation, heute Jugendhaus

Die Bauverwaltung ist mit allen Grundeigentümerschaften im Gespräch. Ein Austausch mit der kantonalen Denkmalpflege betreffend Einstufung der Gebäude hat im Vorfeld der kantonalen Vorprüfung stattgefunden (vgl. Kapitel 5.1.1).

Schutz- und Schonzonnen

In den Schutz- und Schonzonnen werden massgeschneiderte Vorschriften für den Erhalt eines Quartiers oder einer Gebäudegruppe erarbeitet. Die Bestimmungen können sich neben den Gebäuden auch auf die Aussenräume beziehen.

Für folgende Gebiete sieht der Gemeinderat eine **Denkmalschutzzone** vor:

1. Wasserhaus	Integration der bestehenden Denkmalschutzzone "Siedlung Wasserhaus" ins Zonenreglement Siedlung
2. Gartenstadt	Denkmalschutzzone "Gartenstadt"

Für folgende Gebiete sieht der Gemeinderat eine **Ortsbildschonzone** vor:

3. Schmidholzstrasse 59	Ortsbildschonzone "Schmidholzstrasse"
4. Lärchenstrasse 59 Tannenstrasse 16	Ortsbildschonzone "Lärchenstrasse – Tannenstrasse"
5. Mittlere Gstadstrasse 10-16 Blauenstrasse 5-15	Ortsbildschonzone "Blauenstrasse / Mittlere Gstadstrasse / Tramstrasse"
6. Weidenstrasse 1,5 und 8	Ortsbildschonzone "Weidenstrasse" (Areal Primeo Energie AG, vormals EBM)

OeWa-Zonen (siehe Schutzstrategie Nr. 7)

In den OeWa-Zonen erfolgte eine Interessenabwägung zwischen der künftigen Nutzbarkeit des Areals und der Schutzwürdigkeit der Bauten. In zwei Fällen wird die künftige Nutzbarkeit zum jetzigen Zeitpunkt höher gewichtet als die zwingende Erhaltung der Bauten. Im Falle einer Nutzungsänderung kann dereinst die Interessenabwägung im Rahmen eines konkreten Projekts nochmals diskutiert werden. Diese Möglichkeit besteht, da das Budget für öffentliche Bauprojekte von Gemeinderat und Gemeindeversammlung verabschiedet werden muss und sich dabei ein neues Fenster für diese Diskussion ergibt.

Folgende BIB-Objekte liegen in OeWa-Zonen:

1. Hardstrasse 35 - 37	Schulanlage
2. Loogstrasse 6,10, 12	Alterssiedlung, Für die Alterssiedlung Loogstrasse bestehen in den Zonenvorschriften Siedlung detaillierte Nutzungsbestimmungen.
3. Lärchenstrasse 56 – 62	<p>Schulanlage</p> <p>Bei der Liegenschaft Lärchenstrasse 56 handelt es sich um das im BIB als kantonal schützenswert eingestufte Lärchenschulhaus (Sekundarschule). Basierend auf den Grundsätzen der Schutzstrategie des Gemeinderates, keine Schulhäuser welche sich im Besitz der öffentlichen Hand befinden zu schützen, wird im Rahmen der Schutz- und Schonzonenplanung auf eine Unterschutzstellung der Lärchenstrasse 56 verzichtet. Insbesondere, da sich das Lärchenschulhaus im Besitz des Kantons Basel-Landschaft genauer des kantonalen Hochbauamtes befindet. Die Besitzerin selbst spricht sich mit Verweis auf ihren Leistungsauftrag ebenfalls gegen eine Unterschutzstellung aus, denn darin wird der sorgfältige Umgang mit historisch wertvollen Bauten bereits verbindlich festgeschrieben. Die jüngste Vergangenheit zeigt deutlich, dass dieser Pflicht seitens des Hochbauamtes Basel-Landschaft aktiv nachgekommen wird. Die kantonale Denkmalpflege war eng in den im Jahr 2016 für die notwendige Schulhauserweiterung durchgeführten Studienauftrag eingebunden bzw. involviert.</p> <p>Das öffentliche Interesse an einer flexiblen Schulraumplanung des Kantons (Hochbauamt) wird höher gewichtet als eine Unterschutzstellung. Kantonsintern wird die Denkmalpflege bei Bauprojekten am Objekt miteinbezogen.</p>

Quartierplan-Pflicht (siehe Schutzstrategie Nr. 8)

Ein BIB-Objekt befindet sich innerhalb einer Zone mit Quartierplanpflicht. Der Gemeinderat übernimmt in diesen Arealen die Federführung bei der Ausarbeitung einer Quartierplanung. Dabei werden die Grundlagen zur kommunalen Raumordnung und die arealspezifischen Rahmenbedingungen berücksichtigt (§ 33 ZRS). Im Rahmen der Quartierplanung wird auch die Auseinandersetzung mit dem betroffenen BIB-Objekt erfolgen.

Es handelt sich dabei um folgendes Objekt:

- | | |
|----|------------------------|
| 1. | Birseckstrasse 23 – 62 |
|----|------------------------|

Gestaltungsvorschriften

Mittels einer Verdichtungsstudie und daraus ableitbaren Zonenvorschriften beabsichtigte der Gemeinderat, die Quartierstruktur in verschiedenen Quartieren zu erhalten. Ziel war es, bauliche Massnahmen zu definieren, welche eine Verdichtung und eine energetische Optimierung erlauben, ohne die einheitliche Bebauungsstruktur nachteilig zu beeinflussen. Der ausgearbeitete Vorschlag wurde vom Amt für Raumplanung im Rahmen der Vorprüfung nicht gutgeheissen, worauf für das Gebiet Grellingerstrasse exemplarisch eine vertiefte Bearbeitung stattfand. Dies scheiterte am notwendigen Einverständnis aller Eigentümer (siehe Kapitel 3.5).

Weil die Verdichtungsstudie scheiterte, war die Gemeinde gezwungen, diese Gebäude nochmals zu beurteilen. Aufgrund nachfolgender Begründungen sieht sie von der Ausscheidung einer Schutz- oder Schonzone ab, weist die nachfolgenden REFH-Siedlungen aber einer Zone mit Gestaltungsvorschriften zu. Dabei ist jeweils die gesamte Siedlung Teil der Zone mit Gestaltungsvorschriften, nicht nur die daraus im BIB inventarisierten einzelnen Gebäudegruppen (Erhalt der gesamten Struktur nicht nur eines exemplarischen Teils bzw. Gleichbehandlung).

Ziel der Gestaltungsvorschriften ist es, die Bebauungsstruktur der Siedlungen zu erhalten und dabei eine zeitgemässe Wohnfläche und Infrastruktur zu gewährleisten.

1.	Parksiedlung Emil Frey Strasse	Gestaltungsvorschriften Parksiedlung
2.	Grellingerstrasse 2 – 56	Gestaltungsvorschriften REFH-Siedlungen
3.	Emil-Frey-Strasse 174 – 188	Gestaltungsvorschriften REFH-Siedlungen
4.	Concordiastrasse 11 – 17	Gestaltungsvorschriften REFH-Siedlungen
5.	Dillackerstrasse / Klusstrasse	Keine Gestaltungsvorschrift, da Überbauung auf einem Richtplan basiert.

kein Schutz

Folgende BIB-Objekte werden nicht geschützt:

<p>1. Amselstrasse 16</p>	<p><u>Quartier</u> Die Liegenschaft Amselstrasse 16 liegt im Quartier Lange Heid, mit einer Mischung aus Mehrfamilien- und Einfamilienhäusern.</p> <p><u>Gebäude</u> Das zweigeschossige Gebäude mit Satteldach ist 1946 in einem ländlichen Baustil, nach klassizistischem Vorbild in Ableitung einer Tessinervilla erstellt worden. Damit ist es ein fremdes Element im Quartier. Die Architektur des Hauses lässt ausserdem keinen schutzwürdigen Ansatz erkennen.</p> <p><u>Schutzstrategie Gemeinderat</u> Der Gemeinderat stuft es in seiner Schutzstrategie als nicht gemeinderepräsentativ und atypisch ein. Der Gemeinderat hat zudem beschlossen, dass grundsätzlich das "100-jährige Erbe" geschützt werden soll, dafür ist das Gebäude zu jung.</p> <p><u>Übergeordnete planerische Grundlagen</u> Das Quartier liegt zentral in Münchenstein, zwischen den Entwicklungsschwerpunkten Dreispitz und Stöckacker. Gemäss Räumlichem Entwicklungskonzept (REK) vom 30.08.2011 soll das Quartier einer Erneuerung sowie einer zurückhaltenden Verdichtung zugeführt werden. Als Gemeinde des inneren Korridors, ist Münchenstein gemäss kantonalem Richtplan als Verdichtungsraum vorgesehen. Für die Nachverdichtung sind die Einfamilienhausgebiete im Quartier prädestiniert, so auch die Liegenschaft Amselstrasse 16.</p> <p><u>Interessenabwägung</u> Die Gemeinde gewichtet das private Interesse an der Baufreiheit sowie das öffentliche Interesse an einer massvollen Verdichtung an dieser zentralen Lage höher als das Interesse an der Unterschutzstellung eines ortsuntypischen Gebäudes. Es erfolgt daher keine Unterschutzstellung (siehe Schutzstrategie Nr. 9).</p>
<p>2. Fichtenwaldstrasse 23</p>	<p><u>Quartier</u> Die Liegenschaft Fichtenwaldstrasse 23 liegt in einem Quartier aus den 1920er Jahren. Die freistehenden Einfamilienhäuser sind im Heimatstil gehalten.</p> <p><u>Gebäude</u> Im Gegensatz zu einigen baugleichen Nachbargebäuden, wirkt die 1923 erbaute Liegenschaft Fichtenwaldstrasse 23 rustikaler, da die</p>

	<p>Dachuntersicht mit Holz geschwungen verschalt ist und strassenseitig der Fassade ein hölzerner Balkon vorgelagert ist. Ausser durch seine etwas aufgesetzt wirkende Rustikalität unterscheidet sich das Objekt jedoch nicht von der durchschnittlichen Produktion der damaligen Zeit.</p> <p><u>Schutzstrategie Gemeinderat</u></p> <p>Der Gemeinderat stuft die Liegenschaft in seiner Schutzstrategie als atypisch ein. Die Voraussetzung des "100-jährigen Erbes", welches einen Schutz rechtfertigt, wird von diesem Gebäude knapp nicht erreicht.</p> <p><u>Übergeordnete planerische Grundlagen</u></p> <p>Das Quartier liegt zentral gelegen, östlich der Emil Frey-Strasse. Gemäss Räumlichem Entwicklungskonzept (REK) vom 30.08.2011 soll das Quartier einer Verdichtung zugeführt werden. Als Gemeinde des inneren Korridors, ist Münchenstein gemäss kantonalem Richtplan als Verdichtungsraum vorgesehen. Für die Nachverdichtung sind die Einfamilienhausgebiete im Quartier prädestiniert, so auch die Liegenschaft Fichtenwalstrasse 23.</p> <p><u>Interessenabwägung</u></p> <p>Die Gemeinde gewichtet das private Interesse an der Baufreiheit sowie das öffentliche Interesse an einer massvollen Verdichtung an dieser zentralen Lage höher als das Interesse an der Unterschutzstellung eines ortsuntypischen Gebäudes. Es erfolgt daher keine Unterschutzstellung (siehe Schutzstrategie Nr. 9).</p>
3. Entenweidstrasse 3-15	<p><u>Quartier</u></p> <p>Die Liegenschaften Entenweidstrasse 3-9 mit den vier Garagen (Entenweidstrasse 9a, 11, 13, 15) liegen im Quartier in den Zollweiden, welches in den 1930er-Jahren angelegt wurde. Die grösste bauliche Entwicklung fand jedoch erst ab den 1960er-Jahren bis in die 1990er Jahre statt. Aufgrund dieser langen Zeitspanne der Überbauung ist das Quartier heterogen. Neben freistehenden Einfamilienhäusern gibt es auch Doppelhäuser, Reiheneinfamilienhäuser und Mehrfamilienhäuser unterschiedlichster Ausprägung.</p> <p><u>Gebäude</u></p> <p>Bei den Liegenschaften Entenweidstrasse 3-9 handelt es sich um ein Ensemble von vier eingeschossigen Atrium-Bauten aus dem Jahr 1963 von Architekt Urs Berger. Wie für eine Atriumbebauung typisch, ist die Siedlung introvertiert. Der private Aussenraum liegt innerhalb der Siedlung, durch die Gebäudekörper vom öffentlichen Raum abgeschirmt. Die Parzellen sind betreffend Fussabdruck übernutzt.</p>

	<p>Das Ensemble zeigt eine typologische Verwandtschaft mit der von Löw & Manz 1959 in Reinach erstellten Atriumsiedlung "In den Gartenhöfen" mit 41 EFH, welche mit ihrer neuartigen Siedlungsform für die Schweiz wegweisend war und überregionale Beachtung fand. Die Siedlung war Vorbild für die Überbauungen "Im Pfeiffengarten" (Reinach, 1961, 37 EFH + 2 MFH) und "Im Meiriacker" (Binningen, 1965, 24 EFH) derselben Architekten.</p> <p>Mit den Atriumsiedlungen in Reinach und Binningen bestehen in der Region exemplarische Atriumüberbauungen, welche aufgrund ihrer Grösse und Ausgestaltung architekturhistorisch eine grosse Relevanz haben. Die Liegenschaften an der Entenweidstrasse hat mit vier Einfamilienhäusern untergeordnete Relevanz und ist in der Gemeinde ein Einzelfall.</p> <p><u>Schutzstrategie Gemeinderat</u></p> <p>Der Gemeinderat stuft es in seiner Schutzstrategie als nicht gemeinderepräsentativ und atypisch ein. Der Gemeinderat hat zudem beschlossen, dass grundsätzlich das "100-jährige Erbe" geschützt werden soll, dafür ist das Gebäude zu jung. Zudem sollen Gebäudegruppen, welche mittels Gesamtüberbauung oder Quartierplanung entstanden sind, nicht unter Schutz gestellt werden, da aufgrund dieses Bewilligungstyps eine Veränderung nur im Blick auf die Erhaltung der Einheit möglich ist.</p> <p><u>Übergeordnete planerische Grundlagen</u></p> <p>Als Gemeinde des inneren Korridors, ist Münchenstein gemäss kantonalem Richtplan als Verdichtungsraum vorgesehen. Das Räumliche Entwicklungskonzept (REK) legt an dieser Stelle keine ausdrückliche Verdichtungsabsicht fest.</p> <p><u>Interessenabwägung</u></p> <p>Die Gemeinde gewichtet das private Interesse an der Baufreiheit sowie das öffentliche Interesse an einer massvollen Verdichtung höher als das Interesse an der Unterschutzstellung eines ortsuntypischen Gebäudes. Es erfolgt daher keine Unterschutzstellung (siehe Schutzstrategie Nr. 8+9).</p>
4. Tannenstrasse 17, 19	<p><u>Quartier</u></p> <p>Die Liegenschaft Tannenstrasse 17/19 liegt in einem Quartier, welches in den 1920er-Jahren angelegt und mehrheitlich zwischen 1930 und 1970 überbaut wurde. Es handelt sich überwiegend um freistehende Ein- oder kleinere Mehrfamilienhäuser im mehr oder weniger ausgeprägten Landhausstil.</p> <p><u>Gebäude</u></p> <p>Bei der Liegenschaft Tannenstrasse 17/19 handelt es sich um ein zweigeschossiges Doppelhaus mit schwach geneigtem Satteldach.</p>

	<p>Das Gebäude aus dem Jahr 1961 wirkt mit der strengen, geometrisch gegliederten Fassade und dem kompakten Baukörper im sonst einheitlichen Strassenzug zu distanziert. Die minimalen Abstände zu seitlichen Grundstücksgrenzen lassen ausserdem die für das Quartier sonst typische Durchlässigkeit quer zum Strassenraum vermissen.</p> <p><u>Schutzstrategie Gemeinderat</u></p> <p>Der Gemeinderat stuft die Liegenschaft in seiner Schutzstrategie als nicht typisch für Münchenstein ein. Der Gemeinderat hat zudem beschlossen, dass grundsätzlich das "100-jährige Erbe" geschützt werden soll, dafür ist das Gebäude zu jung.</p> <p><u>Übergeordnete planerische Grundlagen</u></p> <p>Gemäss Räumlichem Entwicklungskonzept (REK) vom 30.08.2011 soll das Quartier einer zurückhaltenden Verdichtung zugeführt werden. Als Gemeinde des inneren Korridors, ist Münchenstein gemäss kantonalem Richtplan als Verdichtungsraum vorgesehen.</p> <p><u>Interessenabwägung</u></p> <p>Die Gemeinde gewichtet das private Interesse an der Baufreiheit sowie das öffentliche Interesse an einer massvollen Verdichtung höher als das Interesse an der Unterschutzstellung eines ortsuntypischen Gebäudes. Es erfolgt daher keine Unterschutzstellung (siehe Schutzstrategie Nr. 9).</p>
5. Eschenstrasse 9 - 11	<p><u>Quartier</u></p> <p>Die Liegenschaft Eschenstrasse 9-11 liegt in einem Quartier, welches ab den 1950er-Jahren mit einem Schwerpunkt in den 1960er-Jahren überbaut wurde. Es handelt sich um ein heterogenes Quartier mit Mehrfamilien- und Einfamilienhäusern.</p> <p><u>Gebäude</u></p> <p>Bei der Liegenschaft an der Eschenstrasse 9-11 handelt es sich um ein zweigeschossiges Mehrfamilienhaus mit Walmdach aus dem Jahr 1955. Die zwei hervorspringenden Treppenhäuser mit den markanten Vordächern und die dazwischen liegenden Balkone gliedern die Fassade. An der Akazienstrasse 2/4 liegt ein ähnliches Mehrfamilienhaus, welches aber nachteilig verändert wurde. Das Gebäude bildet kein Ensemble mit seinen Nachbarn und ist nicht typisch für Münchenstein.</p> <p><u>Schutzstrategie Gemeinderat</u></p> <p>Der Gemeinderat stuft die Liegenschaft in seiner Schutzstrategie als nicht typisch für Münchenstein ein. Der Gemeinderat hat zudem beschlossen, dass grundsätzlich das "100-jährige Erbe" geschützt werden soll, dafür ist das Gebäude zu jung.</p>

	<p><u>Übergeordnete planerische Grundlagen</u></p> <p>Das Inventar von Mirjam Brunner, 2005, führt die Siedlung ohne Schutzeinstufung auf.</p> <p>Das Quartier soll gemäss Räumlichem Entwicklungskonzept (REK) vom 30.08.2011 einer zurückhaltenden Verdichtung zugeführt werden. Als Gemeinde des inneren Korridors, ist Münchenstein gemäss kantonalem Richtplan als Verdichtungsraum vorgesehen.</p> <p><u>Interessenabwägung</u></p> <p>Die Gemeinde gewichtet das private Interesse an der Baufreiheit sowie das öffentliche Interesse an einer massvollen Verdichtung höher als das Interesse an der Unterschutzstellung eines ortsuntypischen Gebäudes. Es erfolgt daher keine Unterschutzstellung (siehe Schutzstrategie Nr. 9).</p>
6. Tramstrasse 14, 20	Die Gebäude wurden abgebrochen.
7. Kirchgasse 10	<p><u>Quartier</u></p> <p>Die Liegenschaft an der Kirchgasse 10 liegt in einem Einfamilienhausquartier am Südhang direkt oberhalb der Kirche in Münchenstein.</p> <p><u>Gebäude</u></p> <p>Bei der Liegenschaft Kirchgasse 10 aus dem Jahr 1961 handelt es sich um eines von vier ähnlichen Einfamilienhäusern in direkter Nachbarschaft, welche sich eingeschossig mit einem markanten Pultdach in den Hang einfügen. Im Gegensatz zu den anderen Gebäuden ist dasjenige an der Kirchgasse 10 zwar äusserlich in weiten Teilen original erhalten, seine durchschnittliche gestalterische Qualität rechtfertigt jedoch eine Unterschutzstellung nicht. Die Dacheindeckung wurde durch eine vollflächige Solaranlage ersetzt.</p> <p><u>Schutzstrategie Gemeinderat</u></p> <p>Das Gebäude wird von der Schutzstrategie des Gemeinderats als nicht gemeinderepräsentativ für Münchenstein eingestuft. Der Gemeinderat hat zudem beschlossen, dass grundsätzlich das "100-jährige Erbe" geschützt werden soll, dafür ist das Gebäude zu jung.</p> <p><u>Übergeordnete planerische Grundlagen</u></p> <p>Das Quartier soll gemäss Räumlichem Entwicklungskonzept (REK) vom 30.08.2011 einer zurückhaltenden Verdichtung zugeführt werden. Als Gemeinde des inneren Korridors, ist Münchenstein gemäss kantonalem Richtplan als Verdichtungsraum vorgesehen.</p> <p><u>Interessenabwägung</u></p> <p>Die Gemeinde gewichtet das private Interesse an der Baufreiheit sowie das öffentliche Interesse an einer zurückhaltenden Verdichtung</p>

	höher als das Interesse an der Unterschutzstellung eines ortsuntypischen, modernen Gebäudes. Es erfolgt daher keine Unterschutzstellung (siehe Schutzstrategie Nr. 9).
8. Mittelweg 59	<p><u>Quartier</u></p> <p>Die Liegenschaft am Mittelweg 59 liegt in einem Einfamilienhausquartier am Südhang oberhalb der Kirche in Münchenstein, welches ab den 1940er-Jahren überbaut wurde. In den 1960er-Jahren wurden mehrere Flachdachbauten erstellt.</p> <p><u>Gebäude</u></p> <p>Beim modern wirkenden Wohnhaus mit Baujahr 1961 handelt sich um einen zweiteiligen Flachdachbau, welcher sich durch seine Grundrissorganisation und ursprünglich in Sichtbeton erstellten Fassaden an Bauten von Mies van der Rohe anlehnt. Durch die nachträglich angebrachte verputzte Wärmedämmung hat das Haus aber viel von seiner Eleganz eingebüsst.</p> <p><u>Schutzstrategie Gemeinderat</u></p> <p>Das Gebäude wird von der Schutzstrategie des Gemeinderats als nicht typisch für Münchenstein eingestuft. Der Gemeinderat hat zudem beschlossen, dass grundsätzlich das "100-jährige Erbe" geschützt werden soll, dafür ist das Gebäude zu jung. Zudem sollen nur im Ausnahmefall Beispiele des gestalterischen Schaffens einzelner Architekten unter Schutz gestellt werden (hier Nachbildung eines Gestaltungsprinzips von der Rohe).</p> <p><u>Übergeordnete planerische Grundlagen</u></p> <p>Das Quartier soll gemäss Räumlichem Entwicklungskonzept (REK) vom 30.08.2011 einer zurückhaltenden Verdichtung zugeführt werden. Als Gemeinde des inneren Korridors, ist Münchenstein gemäss kantonalem Richtplan als Verdichtungsraum vorgesehen.</p> <p><u>Interessenabwägung</u></p> <p>Die Gemeinde gewichtet das private Interesse an der Baufreiheit sowie das öffentliche Interesse an einer massvollen Verdichtung höher als das Interesse an der Unterschutzstellung eines ortsuntypischen, modernen Gebäudes. Es erfolgt daher keine Unterschutzstellung (siehe Schutzstrategie Nr. 9).</p>
9. Merkurstrasse 9	<p><u>Quartier</u></p> <p>Die Liegenschaft an der Merkurstrasse 9 liegt in einem Einfamilienhausquartier in der Gartenstadt. Das Gartenstadt-Quartier ist charakterisiert durch eine typische Gartenstadt-Bebauung eingangs 20. Jahrhunderts mit Reihen-Einfamilienhäusern und freistehenden Einfamilienhäusern.</p>

	<p><u>Gebäude</u></p> <p>Bei der Merkurstrasse 9 handelt es sich um ein Wohnhaus mit Flachdach und Attika, welches in einer Mischung aus konservativer und moderner Bautradition 1930 erstellt wurde. Mit seinem abgetreppten, dreigeschossigen Volumen sowie der Flacheindeckung wird das Objekt als quartierfremd eingestuft. Der Gemeinderat hat zudem beschlossen, dass grundsätzlich das "100-jährige Erbe" geschützt werden soll, dafür ist das Gebäude zu jung.</p> <p><u>Schutzstrategie Gemeinderat</u></p> <p>Das Gebäude wird von der Schutzstrategie des Gemeinderats als weit verbreiteter Typ und nicht im Gemeindeinteresse eingestuft.</p> <p><u>Übergeordnete planerische Grundlagen</u></p> <p>Das Quartier soll gemäss Räumlichem Entwicklungskonzept (REK) vom 30.08.2011 verdichtet und weiterentwickelt werden. Als Gemeinde des inneren Korridors, ist Münchenstein gemäss kantonalem Richtplan als Verdichtungsraum vorgesehen.</p> <p><u>Interessenabwägung</u></p> <p>Die Gemeinde gewichtet das private Interesse an der Baufreiheit sowie das öffentliche Interesse an einer Verdichtung höher als das Interesse an der Unterschutzstellung eines weit verbreiteten Gebäudetyps. Es erfolgt daher keine Unterschutzstellung (siehe Schutzstrategie Nr. 9).</p>
10. Rauracherstrasse 4	<p><u>Quartier</u></p> <p>Die Liegenschaft an der Rauracherstrasse 4 liegt in einem Einfamilienhausquartier in der Gartenstadt. Das Gartenstadt-Quartier ist charakterisiert durch eine typische Gartenstadt-Bebauung eingangs 20. Jahrhunderts mit Reihen-Einfamilienhäusern und freistehenden Einfamilienhäuser.</p> <p><u>Gebäude</u></p> <p>Das freistehende Einfamilienhaus an der Rauracherstrasse 4 wurde 1954 erbaut. Es ist damit ein Zeuge des Baustils der 1950er-Jahre, ohne besondere, schutzwürdige architektonische Merkmale.</p> <p><u>Schutzstrategie Gemeinderat</u></p> <p>Das Gebäude wird von der Schutzstrategie des Gemeinderats als weit verbreiteter Typ und nicht im Gemeindeinteresse eingestuft. Der Gemeinderat hat zudem beschlossen, dass grundsätzlich das "100-jährige Erbe" geschützt werden soll, dafür ist das Gebäude zu jung.</p> <p><u>Übergeordnete planerische Grundlagen</u></p> <p>Das Quartier soll gemäss Räumlichem Entwicklungskonzept (REK) vom 30.08.2011 einer zurückhaltenden Verdichtung zugeführt werden. Als Gemeinde des inneren Korridors, ist Münchenstein gemäss kantonalem Richtplan als Verdichtungsraum vorgesehen.</p>

	<p><u>Interessenabwägung</u></p> <p>Die Gemeinde gewichtet das private Interesse an der Baufreiheit sowie das öffentliche Interesse an einer Verdichtung höher als das Interesse an der Unterschutzstellung eines weit verbreiteten Gebäudetyps. Es erfolgt daher keine Unterschutzstellung (siehe Schutzstrategie Nr. 9).</p>
11. Tramstrasse 30	<p><u>Quartier</u></p> <p>Die Liegenschaft Tramstrasse 30 liegt im Gstad, in einem Arbeiterquartier, welches um die Jahrhundertwende des letzten Jahrhunderts in Zusammenhang mit der industriellen Entwicklung der Gemeinde errichtet wurde.</p> <p><u>Gebäude</u></p> <p>Das Wohn- und Geschäftshaus an der Tramstrasse 30 wurde 1890 vom selben Bauherr wie die Arbeiterhäuser an der Mittleren Gstadstrasse erbaut.</p> <p><u>Schutzstrategie Gemeinderat</u></p> <p>Die Unterschutzstellung wurde im Rahmen der Schonzonenplanung Blauenstrasse / Mittlere Gstadstrasse / Tramstrasse geprüft.</p> <p><u>Übergeordnete planerische Grundlagen</u></p> <p>Im Quartier soll gemäss Räumlichem Entwicklungskonzept (REK) vom 30.08.2011 eine Verdichtung und Weiterentwicklung sowie eine Erneuerung Bestehendes stattfinden. Als Gemeinde des inneren Korridors, ist Münchenstein gemäss kantonalem Richtplan als Verdichtungsraum vorgesehen.</p> <p><u>Interessenabwägung</u></p> <p>Der Gemeinderat ist der Ansicht, dass mit der Schonzone Blauenstrasse / Mittlere Gstadstrasse / Tramstrasse die wesentlichen Elemente des Arbeiterquartiers Gstad erhalten werden. Im Gegensatz zu den Liegenschaften in der Schonzone, bei welchen jeweils mehrere ein Ensemble bilden, handelt es sich bei der Liegenschaft Tramstrasse 30 um ein Einzelgebäude. Das Erdgeschoss ist zudem stark verändert. Die Gemeinde gewichtet daher das private Interesse an der Baufreiheit sowie das öffentliche Interesse an einer Verdichtung höher als das Interesse an der Unterschutzstellung. Es erfolgt daher keine Unterschutzstellung.</p>
12. Birkenstrasse 19	<p><u>Quartier</u></p> <p>Das nähere Umfeld der Liegenschaft Birkenstrasse 19 ist von schulischen Nutzungen geprägt, durch die benachbarten Sekundarschulanlage Münchenstein und den Kindergarten mit Spielplatz Ameisenhölzli. Das restliche Quartier besteht aus Einfamilien- und Reiheneinfamilienhäusern, welche ab den 1930er-Jahren und schwerpunktmässig ab den 1950er-Jahren entstanden.</p>

	<p><u>Gebäude</u></p> <p>Es handelt sich um ein eingeschossiges, symmetrisch gegliedertes Landhaus im Heimatstil mit einem hohen Walmdach. Dieses steht in einem weitläufigen Garten. Es wurde vom Baumeister Albert Kissling erbaut, welcher weitere Bauten in Münchenstein nach den jeweiligen Vorstellungen der Eigentümerschaften erstellte, so u.a. die benachbarte Villa Menth.</p> <p><u>Schutzstrategie Gemeinderat</u></p> <p>Laut der Schutzstrategie des Gemeinderats vom 29.11.2011 soll die Liegenschaft Birkenstrasse 19 nicht unter kommunalen Schutz gestellt werden. Die Liegenschaft wird als nicht gemeinderepräsentativ und als Beispiel gestalterischen Schaffens eines einzelnen Architekten eingestuft.</p> <p><u>Übergeordnete planerische Grundlagen</u></p> <p>Als Gemeinde des inneren Korridors ist Münchenstein gemäss kantonalem Richtplan als Verdichtungsraum vorgesehen. Das Räumliche Entwicklungskonzept (REK) legt an dieser Stelle keine ausdrückliche Verdichtungsabsicht fest.</p> <p><u>Interessenabwägung</u></p> <p>Die Gemeinde gewichtet das private Interesse an der Baufreiheit sowie das öffentliche Interesse an einer Verdichtung höher als das Interesse an der Unterschutzstellung einer nicht gemeinderepräsentativen Baute, welche zudem das Schaffen eines einzelnen Baumeisters repräsentiert, welcher Unterschiedliches nach Geschmack der Bauherrschaft erschuf. Es erfolgt daher keine Unterschutzstellung (siehe Schutzstrategie Nr. 5).</p>
<p>Kantonal geschützte Gebäude</p>	
<p>diverse</p>	<p>Die Gemeinde verzichtet grundsätzlich darauf, kantonal geschützte Gebäude zusätzlich mit einem kommunalen Schutz zu belegen, da der kantonale Schutz i.d.R. weitreichender ist als kommunale Schutzvorschriften. Der Fortbestand der betreffenden Objekte wird somit durch die Gemeinde als gesichert erachtet.</p>

3.5 Planungstätigkeiten auf Grundlage Umsetzungskonzept BIB

3.5.1 Parksiedlung Gestaltungsvorschriften

Die Parksiedlung an der Emil Frey-Strasse soll gesamthaft in ihrem Ausdruck und Charakter erhalten werden. Sie entstand in den Jahren 1951 bis 1955 und charakterisiert sich durch schlichte Gebäudefassaden, das hölzerne Walmsparrendach und die filigranen Balkone. Die die Gebäude umgebende Grünfläche ist eine durchgehende Rasenfläche mit vereinzelt lichten Baumbestand umgeben von einer Buchenhecke.

Renovations- und Ergänzungsvorhaben (Balkonanbauten, Wärmedämmung, Dachausbau) an einzelnen Gebäuden bzw. zur Parksiedlung gehörenden Gebäudegruppen, lösten eine intensive Diskussion mit der kantonalen Denkmalpflege bzw. mit der kantonalen Denkmal- und Heimatschutzkommission über mögliche Ausbauvarianten aus. Am 27. März 2014 fand vor diesem Hintergrund eine gemeinsame Begehung (Gemeinde und Denkmal- und Heimatschutzkommission) der Parksiedlung statt. Anlässlich der darauffolgenden Sitzung vom 28. April 2014 behandelte die kantonale Fachkommission das Thema der Parksiedlung bzw. die von der Gemeinde Münchenstein beschriebenen Entwicklungsmöglichkeiten (Balkonanbauten, Dachaufstockung). Im Rahmen dieser Diskussion war insbesondere die geplante Möglichkeit zur Dachaufstockung (Laterne) umstritten. Aus Sicht der kantonalen Denkmal- und Heimatschutzkommission geht damit eine starke Veränderung des Erscheinungsbildes sowie des Charakters der Siedlung einher. Nach erneuten Gesprächen mit der Gemeinde Münchenstein gab die Denkmal- und Heimatschutzkommission deshalb bekannt, dass vor diesem Hintergrund die Ausscheidung einer Schutzzone bzw. einer Ortsbildschonzone nicht als das geeignete rechtliche Instrument erachtet wird um die Parksiedlung zonenrechtlich zu behandeln. Als Folge dieses Beschlusses entschied die Gemeinde auf die ursprünglich angedachte Ausscheidung einer Ortsbildschonzone "Parksiedlung" zu verzichten und so genannte Gestaltungsvorschriften zu erlassen.

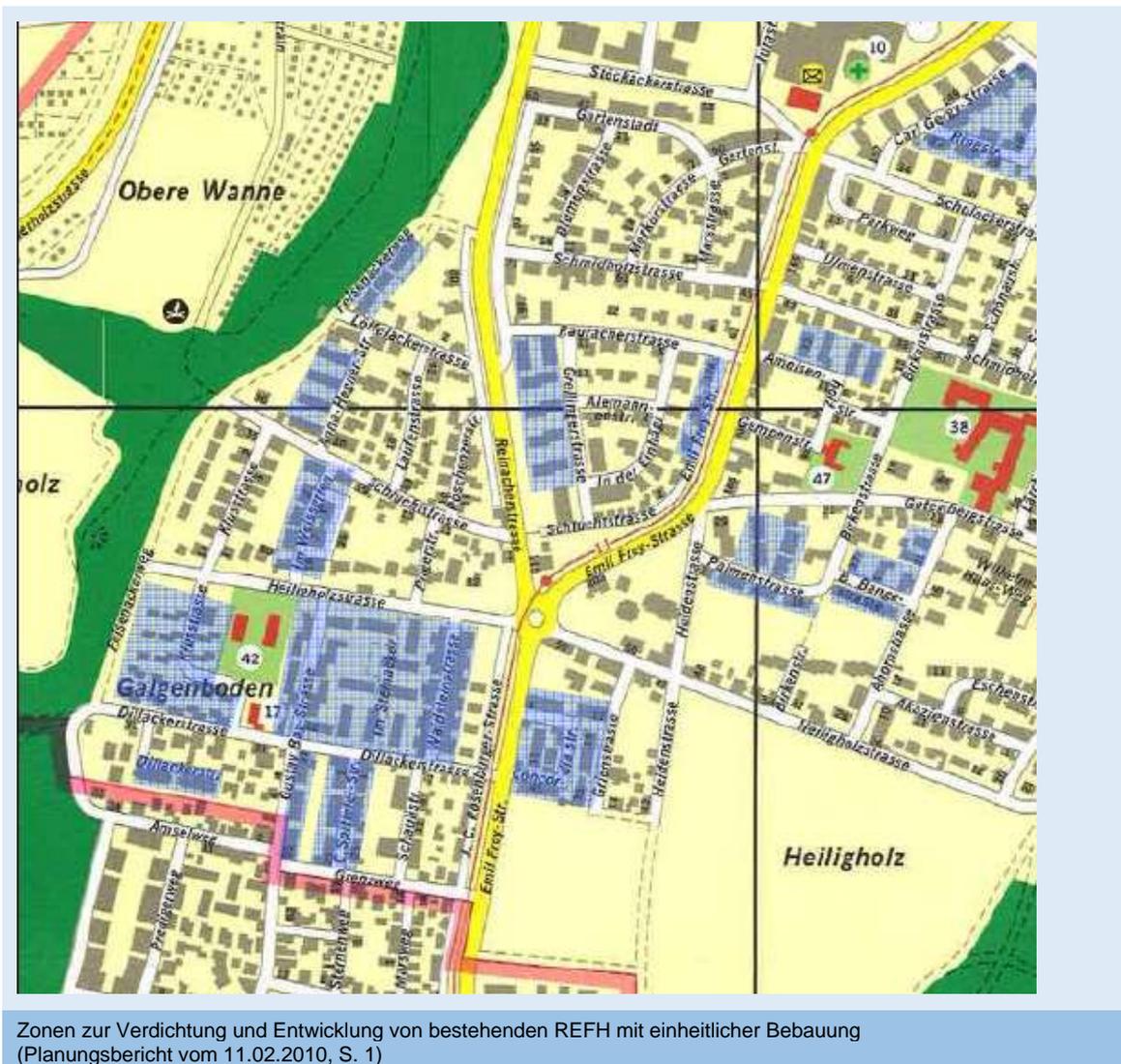
Damit wird eine ganzheitliche Behandlung der im BIB als kommunal schützenswert bezeichneten Siedlung gewährleistet und es werden allen Liegenschaftseigentümern dieselben Erweiterungsoptionen ermöglicht. Somit muss nicht erst bei Vorliegen eines konkreten Projektes eine Beurteilung im Einzelfall erfolgen. Alle bisher erarbeiteten Ausbauvarianten flossen als so genannte Module für alle Liegenschaften in die Gestaltungsvorschriften ein. Die einzelnen Hausbesitzer haben so die Möglichkeit ihre Gebäude etappenweise auszubauen und es kann langfristig wieder ein einheitliches Siedlungsbild entstehen.

Die detaillierten Gestaltungsvorschriften für die Parksiedlung wurden im Rahmen der Gesamtrevision der Siedlungsplanung erarbeitet und sowohl der "Planungskommission Revision Nutzungsplanung" als auch dem "Bauausschuss" als kommunale Fachgremien zur Beurteilung vorgelegt. Diese verabschiedeten die Gestaltungsvorschriften Parksiedlung zuhanden des Gemeinderates. Anschliessend wurden sie in die Zonenvorschriften Siedlung integriert. Die Denkmal- und Heimatschutzkommission wurde im November 2014 über dieses Vorgehen informiert. Da es sich im Falle der Gestaltungsvorschriften Parksiedlung nicht um eine Schutzzone im klassischen Sinne handelt, wurden sie auch nach dem Beschluss des Gemeinderates das Thema Denkmal- und Ortsbildschutz in einem separaten Verfahren zu behandeln, in den Zonenvorschriften Siedlung belassen und zur Genehmigung an den Regierungsrat eingereicht. Gleichzeitig zeigen die bereits abgeschlossenen Umbauten an den Liegenschaften der Parksiedlung, dass die praktische Umsetzung der Gestaltungsvorschriften funktioniert und diese damit dem Ziel der Gemeinde entsprechen, eine nachhaltige Lösung zu erarbeiten, welche die langfristige Pflege und den Erhalt der kulturhistorisch wertvollen Siedlung sicherstellt. Mit RRB Nr. 1083 vom 15. August 2017 wurden die Gestaltungsvorschriften Parksiedlung genehmigt und vom Regierungsrat in Rechtskraft gesetzt.

Mit der Schutz- und Schonzonenzonierung werden die Gestaltungsvorschriften Parksiedlung grundsätzlich unverändert übernommen. Es werden aber im Zonenreglement allgemeine Bestimmungen wie Ziel und Zweck der Gestaltungsvorschriften, Schutzzumfang, Abbruch/Ersatzneubauten, Gestaltungsanforderungen und bauliche Massnahmen im Innern ergänzt.

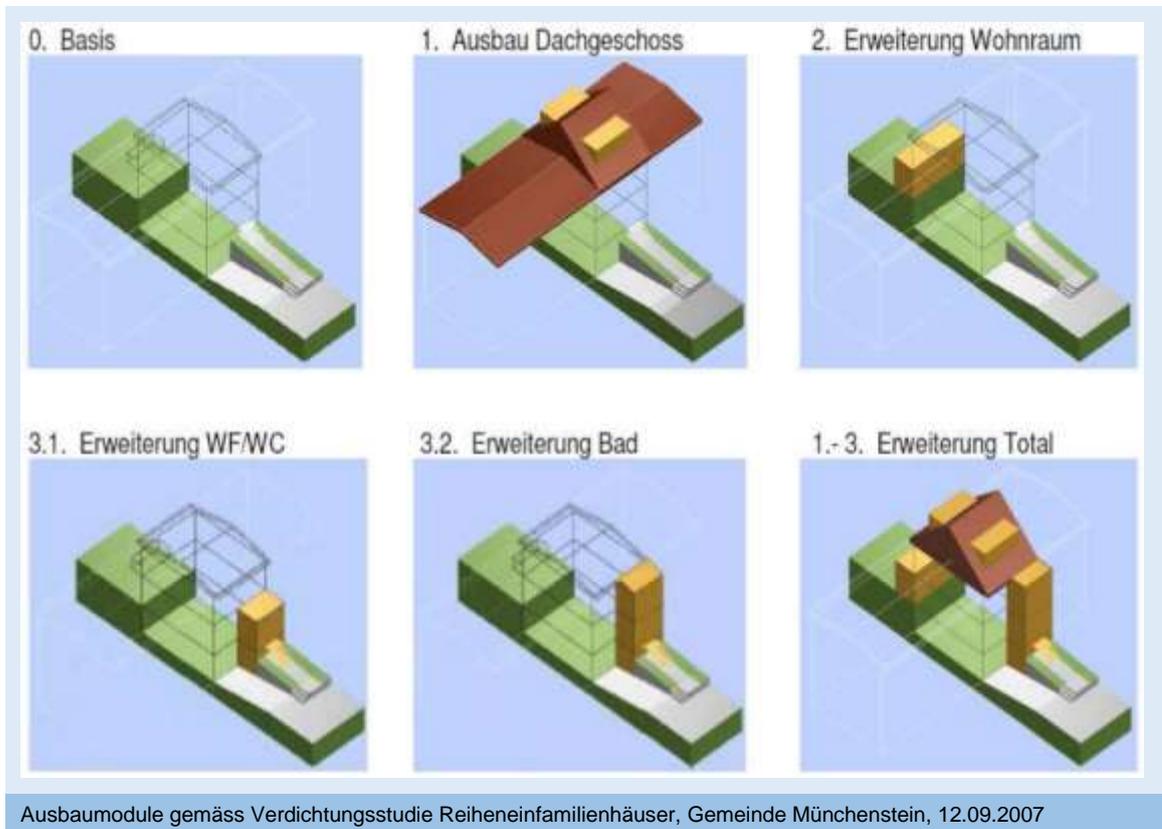
3.5.2 Verdichtungsstudie REFH-Siedlungen

Die Quartiere zwischen der Siedlung Gartenstadt und der Gemeindegrenze zu Reinach wurden in den 50er- bis 70er-Jahren des 20. Jahrhunderts mit Reiheneinfamilienhaus- und Doppelreiheneinfamilienhaus-Quartieren überbaut. Diese Reiheneinfamilienhäuser machten 2007 insgesamt 9% des Gesamtwohnungsbestandes in Münchenstein aus.



Für heutige Verhältnisse verfügen die Reiheneinfamilienhaus-Siedlungen über knappen Wohnraum und weisen Sanierungsbedarf auf. Ausgelöst vom dringenden Bedürfnis, die Reiheneinfamilienhäuser den heutigen Platz- und Raumbedürfnissen anpassen bzw. ausbauen zu können, beauftragte die Gemeinde im Jahr 2007 eine Studie, mit dem Ziel Verdichtungsmöglichkeiten für die einzelnen Reiheneinfamilienhaus-Quartiere zu eruieren. Für alle Gebäudetypen wurde das vorhandene Ausbaupotential analysiert und entsprechende Ausbaustandards definiert. Ergebnis der Studie war ein Katalog von Ausbaumodulen, mit welchem eine Steigerung der Attraktivität und der Wohnwert der einzelnen Liegenschaft ermöglicht wurde. Die Verdichtungsstudie

basiert auf einem ganzheitlichen Ansatz, so dass die vorgeschlagenen Eingriffe die Wohnqualität verbessern ohne das Wohnumfeld, d.h. die Nachbarschaft und die Umgebung, nachteilig zu beeinflussen. Der Charakter der Reiheneinfamilienhaus-Siedlungen würde so auch weiterhin erhalten bleiben. Gleichzeitig erachtete die Gemeinde die Verdichtungsstudie als Chance bestehende Potentiale zur Mobilisierung von Nutzungsreserven innerhalb der gebauten Siedlung zu aktivieren.



Mit Verabschiedung der Verdichtungsstudie Reiheneinfamilienhäuser am 29. August 2007 beschloss der Gemeinderat Münchenstein eine zonenplanerische Umsetzung der Studienergebnisse. Diese wurde im Jahr 2009 angegangen. Die Umsetzung der Ergebnisse aus der Verdichtungsstudie in die Zonenvorschriften Siedlung sollte auf der Grundlage folgender Überlegungen erfolgen:

- Erhaltung der einheitlichen Bebauungsstruktur: Die zulässigen baulichen Massnahmen sollten die bestehende, einheitliche Bebauungsstruktur nicht nachteilig beeinflussen.
- Energieeffizienz: Die Massnahmen zur Verdichtung sollten gleichzeitig auch eine energetische Optimierung der Liegenschaften ermöglichen.
- Anwendbarkeit/Akzeptanz: Die nutzungsplanerischen Vorschriften sollen in der Praxis gut anwendbar und sowohl seitens der Behörden als auch seitens der Eigentümerschaften auf breite Akzeptanz und Unterstützung stossen.

Zur Umsetzung dieser Ziele war die Einführung einer überlagernden Zone mit dem Namen "Zone zur Verdichtung und Entwicklung von bestehenden REFH oder einheitlicher Bebauung" vorgesehen. Als Zonenzweck wurde der Erhalt des bestehenden Siedlungscharakters sowie der einheitlichen und harmonischen Siedlungsstruktur festgeschrieben. Die zulässigen baulichen Verdichtungsmassnahmen wurden mit entsprechenden Massbegrenzungen und Gestaltungskriterien beschrieben und eindeutig definiert (z.B. Aufstockung Dachge-

schoss). Um die daraus resultierenden grenzbaurechtlichen Fragen für alle betroffenen Liegenschaftseigentümer gleichermaßen zu lösen, sollte in den Reiheneinfamilienhaus-Quartieren die geschlossene Bauweise gemäss § 94 Abs. 4 lit a RBG vorgeschrieben werden. Im Jahr 2010 wurde die Mutation zu den Zonenvorschriften Siedlung zur kantonalen Vorprüfung an das Amt für Raumplanung überwiesen.

Im Rahmen der kantonalen Vorprüfung wurde klar, dass das vorgesehene automatische Grenzbaurecht als Planungsinstrument für diesen Fall aus Sicht der kantonalen Behörden nicht angewendet werden kann. Das Amt für Raumplanung machte geltend, dass die geschlossene Bauweise gem. § 94 Abs. 4 lit a lediglich innerhalb von Kernzonen zur Anwendung gelangen kann.² Zudem sei bei Gestaltungskonzepten über mehrere zusammengebaute Häuser die Zustimmung aller betroffenen Grundeigentümerschaften notwendig. Die Gemeinde liess daraufhin ein Rechtsgutachten erstellen, welches eindeutig zum Schluss kommt, dass die Anwendung von § 94 Abs. 4 lit a (geschlossene Bauweise) nicht auf Kernzonen beschränkt ist. Vor dem Hintergrund dieses Ergebnisses entschied sich die Gemeinde in der Folge, die übrigen Erkenntnisse aus der Vorprüfung der geplanten "Zone zur Verdichtung und Entwicklung bestehender REFH oder einheitlicher Bebauung" in der Verdichtungsstudie Grellingerstrasse als Pilotprojekt zu verarbeiten.

3.5.3 Verdichtungsstudie Grellingerstrasse

Die Reiheneinfamilienhaus-Siedlung an der Grellingerstrasse bzw. Rauracherstrasse entstand im Jahr 1969 und umfasst insgesamt 28 Wohneinheiten. Alle Wohneinheiten sind zweigeschossig. Diejenigen an der Grellingerstrasse weisen ein Flachdach auf, diejenigen an der Rauracherstrasse sind mit einem Satteldach ausgeführt. Geplant wurde die Siedlung gesamthaft auf einer grossflächigen Parzelle gemäss den geltenden Zonenparametern für die Zone W2a (BZ = 21% und NZ = 38%). Die Abparzellierung der einzelnen Grundstücke erfolgte erst nach Abschluss der baulichen Realisierung mit dem Verkauf der Wohneinheiten. Die Parzellierung führte dazu, dass die Grundstücke der Mittelhäuser nach geltendem Zonenrecht grundsätzlich "übernutzt" und die der Eckhäuser "unternutzt" sind.

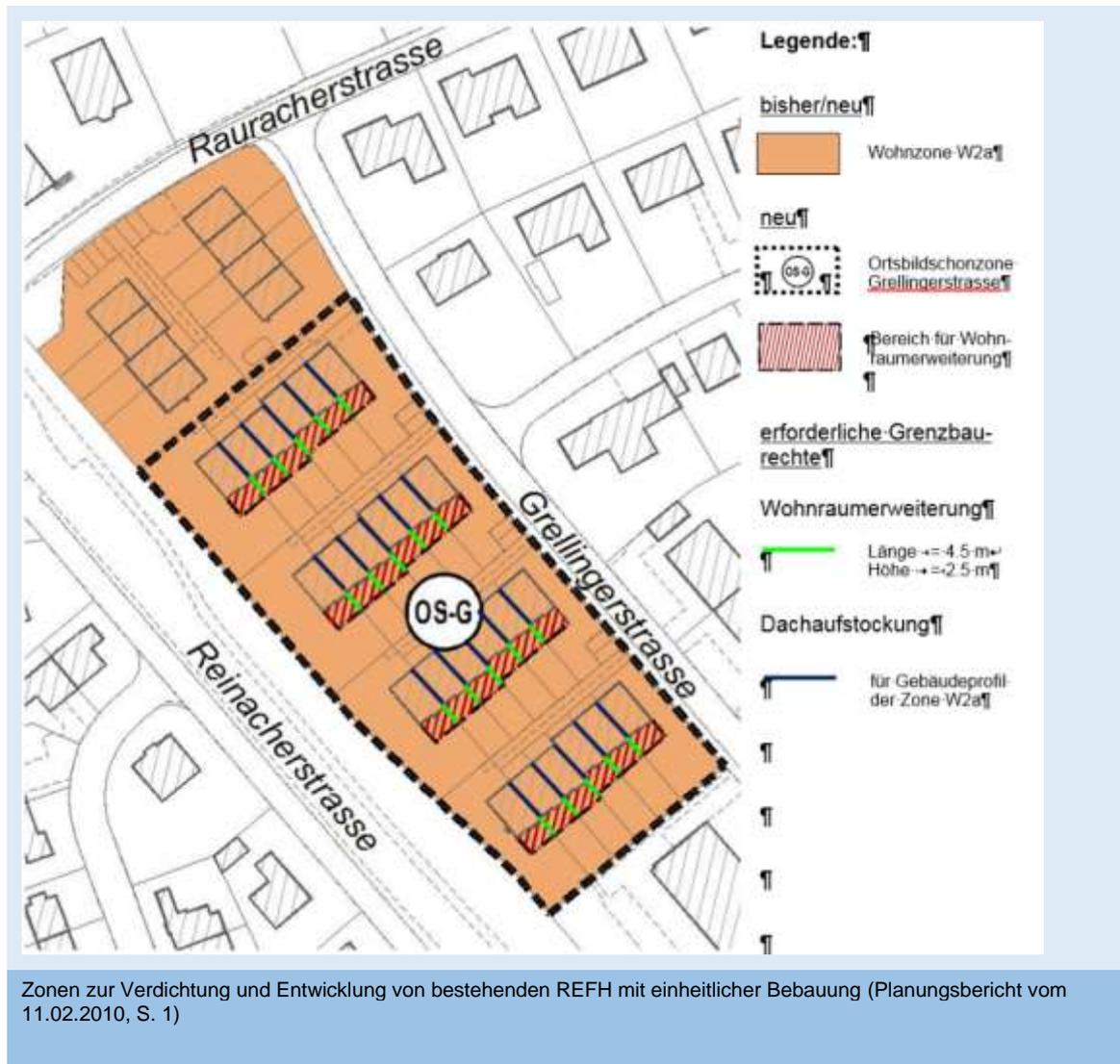
Zur Sicherstellung der Rechtsgleichheit aller Grundeigentümer in der REFH-Siedlung wurde deshalb im Grundbuch eine für alle betroffenen Grundstücke geltende Baubeschränkung eingetragen, welche sicherstellt, dass das Nutzungsmass über die gesamte Siedlung gemäss der ursprünglichen Planung auch zukünftig eingehalten wird. Aufgrund des zwischenzeitlich gestiegenen Anspruches an den Raumbedarf, wurde seitens der Grundeigentümerschaften der REFH-Siedlung gegenüber der Gemeinde verschiedentlich das Bedürfnis geäussert, eine Dachgeschossnutzung oder einen Wintergarten realisieren zu können.

Im Grundsatz sollten diese Wohnraumerweiterungen möglichst einfach auf zonenplanerischer Stufe realisiert werden. Die bisherige Grundnutzungszone W2a sollte weiterhin Bestand haben und mit einer Ortsbildschonzone "Grellingerstrasse" überlagert werden. Die entsprechenden Reglementsbestimmungen zu dieser Zone umschreiben die Ausbaumöglichkeiten. Da es sich im Falle von Reihenhauses-Bebauungen jedoch um eine Grenzbausituation handelt, ist für alle Parzellen von den jeweiligen Nachbarn ein so genannt "erweitertes Grenzbaurecht" (=privatrechtliche Vereinbarung) einzuholen. Mit folgender Formulierung im Zonenreglement sollte dieses für alle innerhalb der Ortsbildschonzone liegenden Grundstücke passieren: "[...] Die notwendigen Grenzbaurechten gelten als erteilt [...]". Um dem Anspruch des Amtes für Raumplanung, sprich das Vorliegen der Zustimmung aller Grundeigentümerschaften nachzukommen, sollte dieses Einverständnis vorab schriftlich bei den einzelnen Liegenschaftsbesitzern eingeholt werden. Am 03.06.2014 wurden die Grundeigentümer

² Diese Praxis ist unterdessen überholt. Das automatische Grenzbaurecht wird nach wie vor sehr restriktiv vom Kanton bewilligt.

zu einer Informationsveranstaltung eingeladen. Anlässlich dieser Informationsveranstaltung wurde die beschriebene Planungsmassnahme vorgestellt und es wurde auf die Notwendigkeit einer allseitigen Einverständniserklärung verwiesen.

Leider konnte nicht wie erhofft die Zustimmung aller Grundeigentümerschaften für die zonenplanerische Verankerung der Verdichtungsmöglichkeiten gewonnen werden.



Weil die Verdichtungsstudie scheiterte, war die Gemeinde gezwungen, diese Gebäude nochmals zu beurteilen. Sie wies die Gebäude in der Folge einer Zone mit Gestaltungsvorschriften zu.

3.5.4 Quartierentwicklung Gstad

Das heterogene Gebiet Gstad zwischen dem alten Dorfkern und der Birs war im Zonenplan 1967 einheitlich einer Industriezone zugeordnet. Dieses Industriegebiet entwickelte sich zwischenzeitlich sehr heterogen. Im Zentrum zwischen Tramlinie und Bahnhof entwickelte sich ein gemischtes Wohn- und Kleingewerbegebiet, da so genannte "Innere Gstad". Das Quartier hat so seinen Charakter als typisches Arbeiter- und Bahnhofsviertel des ausgehenden 19. Jahrhunderts bewahrt. Die übrigen Areale sind mit mittleren bis grösseren Industriebetrieben belegt. Aufgrund der Heterogenität des Quartiers kam die Gemeinde zum Schluss, dass dieses zukünftig differenzierter entwickelt werden muss und die flächendeckende Zuweisung in die Industriezone

nicht mehr angemessen ist. Als Grundlage für den zukünftigen raumplanerischen Umgang mit dem Quartier Gstad wurde deshalb im Jahr 2009 ein Studienauftrag ausgelobt, welcher der Gemeinde Klarheit über die künftige Entwicklung des Gebiets verschaffen sollte. Ziel des Studienauftrags war, die eigenständige Entwicklung der gemischt genutzten Zentrumsgebiete und deren attraktive Gestaltung und der Entwurf einer gesamtheitlichen städtebaulichen Entwicklungskonzeption als Grundlage für die zukünftige Nutzungsplanung. Dieser Entwicklungskonzeption wurde ein Verkehrskonzept zu Grunde gelegt, mit dem Ziel das Quartier von quartierfremdem Verkehr zu entlasten und die Arbeitsgebiete möglichst direkt an das übergeordnete Verkehrsnetz anzuschliessen. Aufgrund seiner Heterogenität wurde das Quartier in verschiedene Teilbereiche aufgeteilt, zu welchen im Rahmen des Studienauftrages konkrete Bau- und Entwicklungsmassnahmen aufgezeigt werden sollten.

Das Projekt "Frühling" von Buchner Bründler AG (Architektur), Bryum Landschaftsarchitekten und Stierli + Ruggli Ingenieure und Raumplaner AG (Verkehr) ging als Sieger aus dem Studienauftrag hervor und wurde zur Weiterbearbeitung empfohlen. Vorgeschlagen wurde von diesem Team eine Siedlungsentwicklung entlang der Gleise (Begleitung), eine Verdichtung Richtung Westen und das Markieren des Bahnhofes mittels eines höheren Gebäudes. Im Fokus steht eine robuste, langfristig entwicklungsfähige Grundstruktur mit einfachen Baukörpern, welche einen hohen Grad an Flexibilität aufweisen und die bestehende Parzellenstruktur berücksichtigen. Diese flexiblen Strukturen lassen eine differenzierte Nutzung und Entwicklung zu. Damit wird eine Aufwertung des Bereichs zwischen Birs und Hangkante möglich, womit eine wichtige Verbindung zwischen Alt- und Neu-Münchenstein geschaffen wird. Im Bereich des Bahnhofes soll eine Verdichtung angestrebt werden, welche die Nutzung des öffentlichen Verkehrs und die S-Bahnhaltestelle Gstad belebt.



Studienauftrag Gstad Münchenstein: Siegerprojekt (Buchner Bründler, Bryum Landschaftsarchitekten, Stierli + Ruggli)

Die nutzungsplanerische Umsetzung der Ergebnisse aus dem Studienauftrag erfolgt(e) auf unterschiedlichen Ebenen: Einerseits über die Gesamtrevision Siedlungsplanung (Zentrumszone), andererseits über den Quartierplan "Parzelle 799" sowie die Arealentwicklung "vanBaerle". Die Quartierplanung "Gstad +" gelangte bis anhin trotz intensiver Bemühungen nicht zur Umsetzung, da nicht mit allen involvierten Grundeigentümerschaften eine Einigung erzielt werden konnte.

3.5.5 Revision Zonenvorschriften Siedlung (Gesamtrevision Siedlungsplanung)

Mit den neuen Zonenvorschriften Siedlung findet eine auf den Ergebnissen aus dem oben beschriebenen Studienauftrag basierende nutzungsplanerisch differenzierte Behandlung des Quartiers Gstad statt. Diese beruht auf folgenden Grundsätzen:

- Der Bereich zwischen Birs und Bahn ist der industriellen Produktion vorbehalten und wird deshalb weiterhin der Industriezone zugewiesen.
- Der Charakter des gemischten Wohn- und Gewerbegebietes soll für den Bereich zwischen Bahnlinie und Hangkante erhalten und weiterentwickelt werden.

Das "Innere Gstad" wird einer 3-geschossigen Zentrumszone zugewiesen. Um die vorgesehene Verdichtung und Akzentuierung des Bahnhofs von Münchenstein zu erreichen, werden die Parzellen Nr. 799 sowie der Bahnhof selbst mit einer Zone mit Quartierplanpflicht belegt. Aufgrund der Betriebsaufgabe der van Baerle AG bzw. deren Umzug an einen neuen Standort ausserhalb von Münchenstein, soll das rund 2 ha grosse ehemalige Produktionsareal einer neuen Nutzung zugeführt werden. Schwerpunkt dieser neuen Nutzung soll das Wohnen sein. Gleichzeitig ist es aber auch Aufgabe dieses Areals einen Übergang zum südlich anschliessenden Walzwerkareal zu schaffen. Um der Komplexität der anstehenden Arealentwicklung gerecht werden zu können, wird auch das Gebiet van Baerle einer Zone mit Quartierplanpflicht zugewiesen.

Das Areal Walzwerk erstreckt sich über das Gemeindegebiet von Münchenstein und Arlesheim und wird aktuell von einer Vielzahl verschiedenster (Klein-) Gewerbebetrieben genutzt. In Abstimmung auf die Zonenzuweisung der Arealhälfte in Arlesheim sowie in Kenntnis der Entwicklungsabsichten der Arealverwaltung wurde das Areal Walzwerk mit den revidierten Zonenvorschriften Siedlung der Gewerbezone zugewiesen.

3.5.6 Quartierplan "Gstad +"

Für die bauliche Entwicklung des so genannten "Inneren Gstad" (Geviert zwischen Blauenstrasse und Schlössligasse) war ursprünglich der Erlass einer Quartierplanung vorgesehen. Die entsprechenden Planungsarbeiten wurden im Anschluss an die Durchführung des Studienauftrages im Jahr 2010 angegangen und sahen eine direkte Umsetzung des Studienauftrages für dieses Planungsgebiet vor. Zentrales Element war der so genannte Gstadplatz als neues Quartierzentrum. Dieser sollte im Westen mit einem 5-geschossigen Baukörper akzentuiert werden. Dieser Eingangsbau war gleichzeitig als Quartierauftakt gedacht. Mit der Errichtung einer unterirdischen Tiefgarage sollte der Strassenraum von parkierten Autos befreit und einer neuen Gestaltung gemäss entsprechendem Freiraumkonzept zugeführt werden.

Das Projekt wurde anlässlich einer gemeinsamen Informationsveranstaltung von Gemeinde und Kanton Basel-Landschaft am 14. Juni 2012 den betroffenen Grundeigentümerschaften vorgestellt. Ziel dieser Veranstaltung war es, das gesamte Quartier für die geplante Quartierentwicklung zu gewinnen. Das vorgesehene Bebauungskonzept berücksichtigte die bestehende Parzellenstruktur, so dass die bauliche Realisierung der Quartierplanbebauung etappiert erfolgen hätte können. Finanziell wurde die Planung von den drei grössten Grundeigentümerschaften (Kanton BL, Gemeinde Münchenstein, private Eigentümerschaft) getragen.

Die der Gemeinde Münchenstein nach der Informationsveranstaltung zugetragenen Rückmeldungen waren hauptsächlich positiv und so wurde das Projekt 2013 der kantonalen Arealbaukommission und 2014 der kantonalen Denkmal- und Heimatschutzkommission vorgestellt. Beide kantonalen Fachgremien unterstützten die geplante Quartierentwicklung mittels Quartierplan. Bedauerlicherweise hat sich die wesentlich beteiligte private Grundeigentümerschaft zwischenzeitlich entschieden, das initiierte Quartierplanverfahren nicht mehr zu unterstützen. Ohne die Parzellen des entsprechenden Eigentümers ist die Realisierung der Quartierplanung

jedoch nicht möglich. Aus diesem Grund wurde das Planungsverfahren abgebrochen. Aus Sicht der Gemeinde ist eine Wiederaufnahme zu einem späteren Zeitpunkt nicht ausgeschlossen. Der neue Zonenplan Siedlung von Münchenstein bezeichnet das "Innere Gstad" deshalb als "Eignungsgebiet für Arealentwicklungen".

3.5.7 Quartierplan "Parzelle 799 (Bahnhof)"

Aus dem 2009 durchgeführten Studienauftrag ging hervor, dass eine städtebauliche Akzentuierung des Bahnhofs mittels eines markanten und hohen Bauvolumens wesentlich zur Adressbildung des Gstad-Quartiers beitragen kann und soll. Die Parzelle 799 hat vor diesem Hintergrund und durch ihre verkehrstechnisch günstige Lage das Potential zu einem wichtigen Dreh- und Angelpunkt für die Quartierbewohnerschaft zu werden. Um die gewünschte städtebauliche Qualität der baulichen Entwicklung dieses Areals zu erreichen, wurde 2016 ein Studienauftrag durchgeführt, zu welchem insgesamt drei Architekturbüros eingeladen worden sind. Neben Städtebau und Architektur bildeten auch die Themen Erschliessung, Freiraum, Lärmschutz sowie Nutzungskonzept thematische Schwerpunkte bzw. Beurteilungskriterien. Als Sieger ging das Projekt von Stähelin Architekten aus Basel aus dem Studienauftrag hervor. Dieses wurde anlässlich einer so genannten Münchesteiner-Tagung am 27. Oktober 2016 der kantonalen Arealbaukommission sowie der kantonalen Denkmal- und Heimatschutzkommission vorgestellt. Für die Begleitung der Weiterbearbeitung des vorgestellten Entwicklungsprojektes wurde eine Vertretung aus ABK und DHK delegiert. Sowohl das basellandschaftliche Bauinventar als auch das ISOS weisen für das Gebiet Gstad schutzwürdige Häuserzeilen bzw. Gebäude-Ensembles aus. Die Behandlung dieser potenziellen Schutzobjekte erfolgt im Rahmen des laufenden Verfahrens. Denkmal- und Ortsbildschutz wurde aber in den beschriebenen Studienaufträgen und Planungsüberlegungen jeweils bereits mitgedacht. In Kapitel 4.6.3 wird ausführlich auf den geplanten Umgang mit den schutzwürdigen Gebäudeensembles eingegangen.

Die Quartierplanung wurde am 18.09.2018 vom Regierungsrat genehmigt.

3.5.8 Schutzvorschriften "Siedlung Wasserhaus"

Die Siedlung "Wasserhaus" in Münchenstein stammt aus den 20er-Jahren des letzten Jahrhunderts. Sie wurde nach den Vorstellungen der Gartenstadtbewegung geplant, jedoch nicht vollständig realisiert. Mit 60 von ursprünglich 100 geplanten Reiheneinfamilienhäusern bildet sie neben der Siedlung "Freidorf" in Muttenz und der "Gartenstadt" in Münchenstein ein wichtiges Zeugnis des Siedlungs- bzw. Wohnungsbaus im Kanton Basel-Landschaft aus dieser Zeit. In den 1990er Jahren wurde die Siedlung südseitig, auf dem Areal der ehemaligen Pflanzgärten, erweitert.

Für die Siedlung Wasserhaus wurden bereits im Jahr 1989 Schutzzonenvorschriften erlassen. Diese stellten einen umfassenden Schutz der Siedlung, inkl. der in den 1990er Jahren vorgenommenen südlichen Erweiterung sowie der Aussenräume und Gärten sowie dem Gebäudeinneren, dar.

Bis ins Jahre 2001 wurde die Siedlung "Wasserhaus" genossenschaftlich verwaltet. Anschliessend wurden die einzelnen REFH-Wohnungen durch die Firma Wasserhaus AG an Einzelpersonen verkauft. Mit dieser neuen Situation zeigte es sich, dass die Durchsetzung des bisher integralen Schutzes insbesondere im Aussenraum sowie im Gebäudeinneren schwierig wurde. Die neuen Hauseigentümer nahmen an den Bauten sowie insbesondere am Aussenraum verschiedene bauliche und gestalterische Veränderungen vor. Diese Veränderungen (Umgestaltung des Aussenraums, Installationen wie Beleuchtungselemente und Sonnenmarkisen, Platzierung von Nebenbauten wie überdeckte Veloabstellanlagen und Gartenhäuser, etc.) führten zu

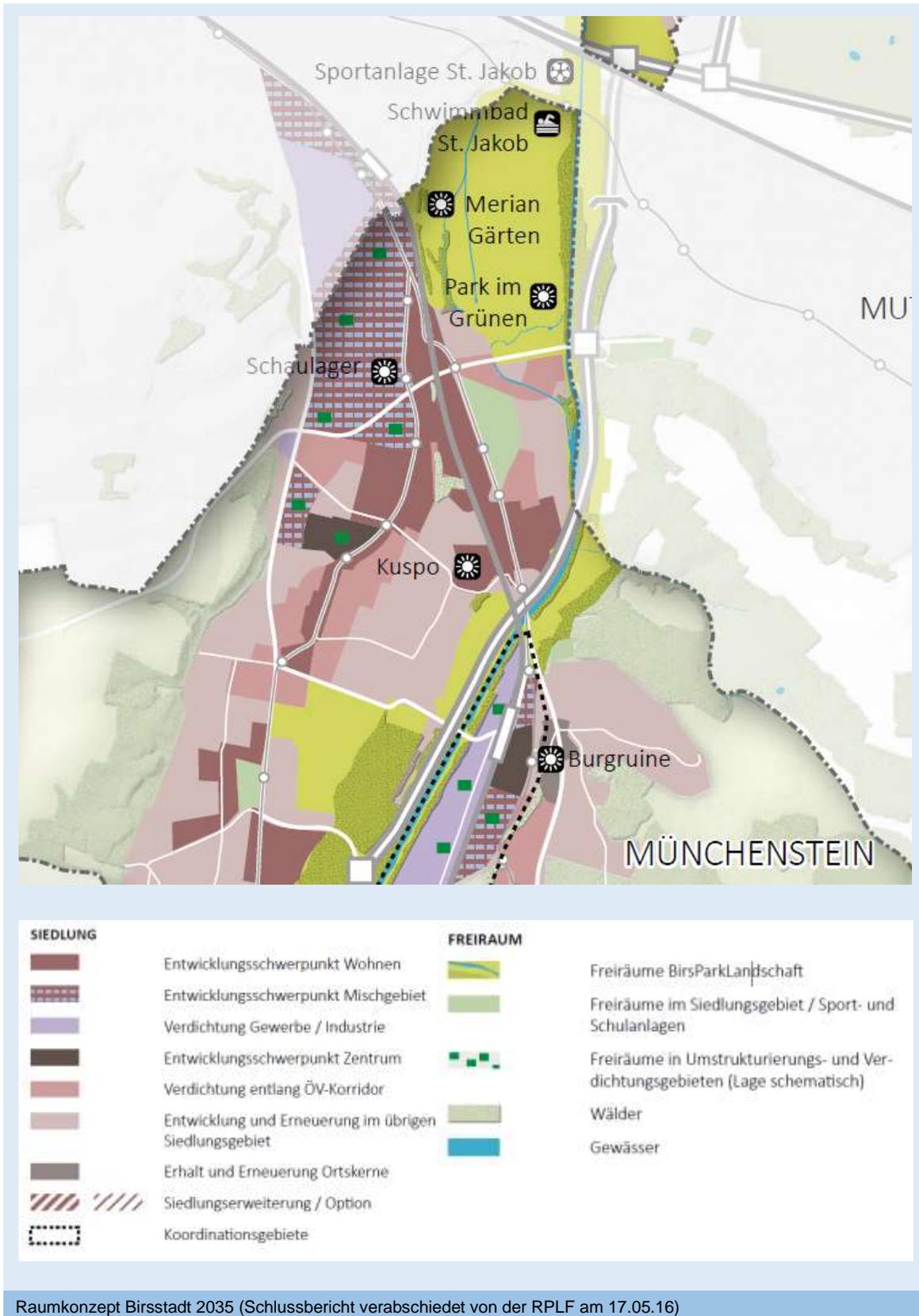
einer wahrnehmbaren Veränderung des ursprünglich einheitlichen Erscheinungsbildes der Siedlung. Die Veränderungen wurden meist ohne Rücksprache mit der Gemeinde vorgenommen. Gemäss den bisherigen Bestimmungen zur Schutzzone "Wasserhaus" erforderten alle baulichen und gestalterischen Änderungen eine Baubewilligung bzw. Sonderbaubewilligung des Gemeinderates. Zudem standen diese Veränderungen mehrheitlich im Widerspruch zu den eigentlich geltenden Schutzbestimmungen. Seitens der Eigentümerschaft lagen der Gemeinde verschiedene Petitionen vor, welche mehr Gestaltung- und Veränderungsmöglichkeiten bzw. somit eine Aufhebung oder Aufweichung der rechtskräftigen Schutzbestimmungen forderten.

Der Gemeinderat entschloss sich aufgrund dieser Ausgangslage, die Bestimmungen zur Schutzzone Wasserhaus zu überprüfen. Die Bestimmungen sollten gegenüber der ebenfalls eingeleiteten Revision der Nutzungsplanung vorgezogen behandelt bzw. entsprechend angepasst werden.

Im Jahr 2009 wurden in Zusammenarbeit mit den Grundeigentümerschaften und in enger Begleitung der kantonalen Denkmalpflege die Zonenvorschriften Wasserhäuser angegangen. Es fanden Begehungen sowie ein Workshop statt. Die Denkmalschutzzone "Siedlung Wasserhaus" sowie die Ortsbilschonzone "Wasserhaus" (Siedlungserweiterung 1990er Jahre) wurden vom Regierungsrat mit RRB 1351 vom 20. August 2013 in Kraft gesetzt.

Die Denkmalschutzzone "Siedlung Wasserhaus" soll in der bestehenden Form als Denkmalschutzzone "Wasserhaus" weitergeführt werden. Einzig die finanziellen Beitragsleistungen, die Möglichkeiten der Dachanhebung für Einzelhäuser sowie die Möglichkeit für Abgasrohre an der Gartenfassade sollen denjenigen der Denkmalschutzzone "Gartenstadt" angepasst werden. Die Ortsbilschonzone "Wasserhaus" wird in einen Bereich mit Gestaltungsvorschriften umgewandelt. Damit kann die Systematik im gesamten Regelwerk vereinheitlicht werden.

3.6 Raumkonzept Birsstadt

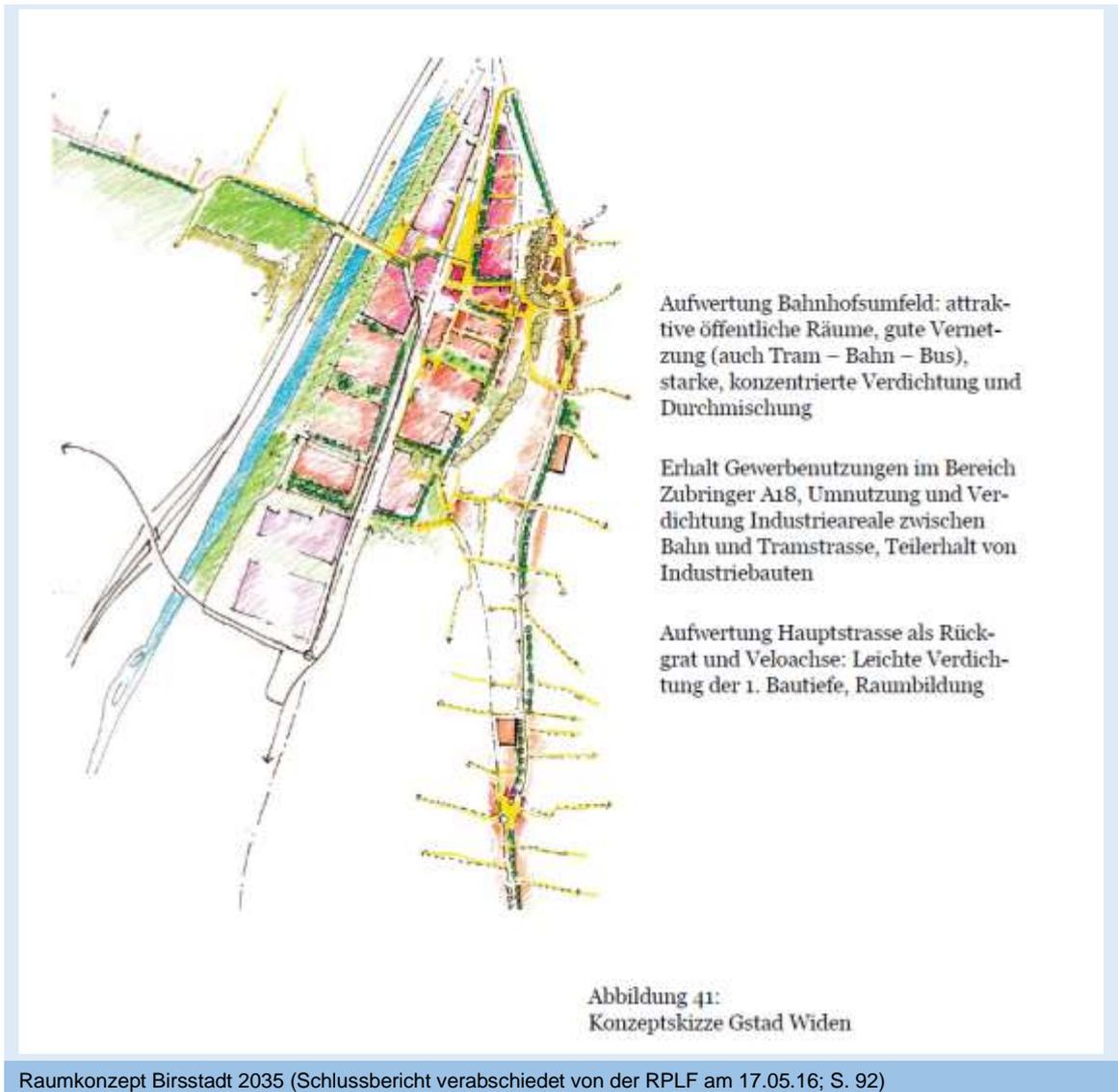


Das Raumkonzept Birsstadt macht Aussagen im Bereich der nachfolgenden Elemente der Schutz- und Schonzonenplanung.

3.6.1 Areal Primeo Energie AG, vormals EBM (Ortsbildschonzone "Weidenstrasse")

Das Areal der Primeo Energie AG befindet sich innerhalb des Bereichs "Verdichtung Gewerbe / Industrie". Die Gemeinde gewichtet den Erhalt des städtebaulich, architektonisch und historisch bedeutsamen Ensembles höher als die völlig freie Verdichtung des Areals als Gewerbe- und Industriegebiet. Die Weiterentwicklung des Areals wird zudem durch die Schonzonenbestimmungen in einem fürs Ensemble verträglichen Mass zugelassen.

3.6.2 Gstad: Koordinationsgebiet Gstad Widen, Entwicklungsschwerpunkte Zentrum und Mischgebiet



Die Prüfung des entsprechenden Koordinationsblattes (Raumkonzept Birsstadt 2035, S. 105) hat ergeben, dass insbesondere die Zielsetzung "Umstrukturierung für Mischnutzung / Zentrumsnutzung im Norden (hohe Dichte)" mit der geplanten Ausscheidung der Schonzonen "Blauenstrasse / Mittlere Gstadstrasse / Tramstrasse" zu beachten ist. Als Massnahmen werden diesbezüglich "Umnutzung und Umzonierung im Umfeld des Bahnhofs Münchenstein" genannt. Dies wird mit der Schutz- und Schonzonenplanung und der damit verbundenen Umzonung von der Industriezone in eine Zentrumszone vollzogen. Gleichzeitig lassen die jeweiligen Bestimmungen zu den Ortsbildschonzonen eine Realisierung der baulichen Nutzung gemäss geltender Grundnutzungszone (Zentrumszone Z3b) zu.

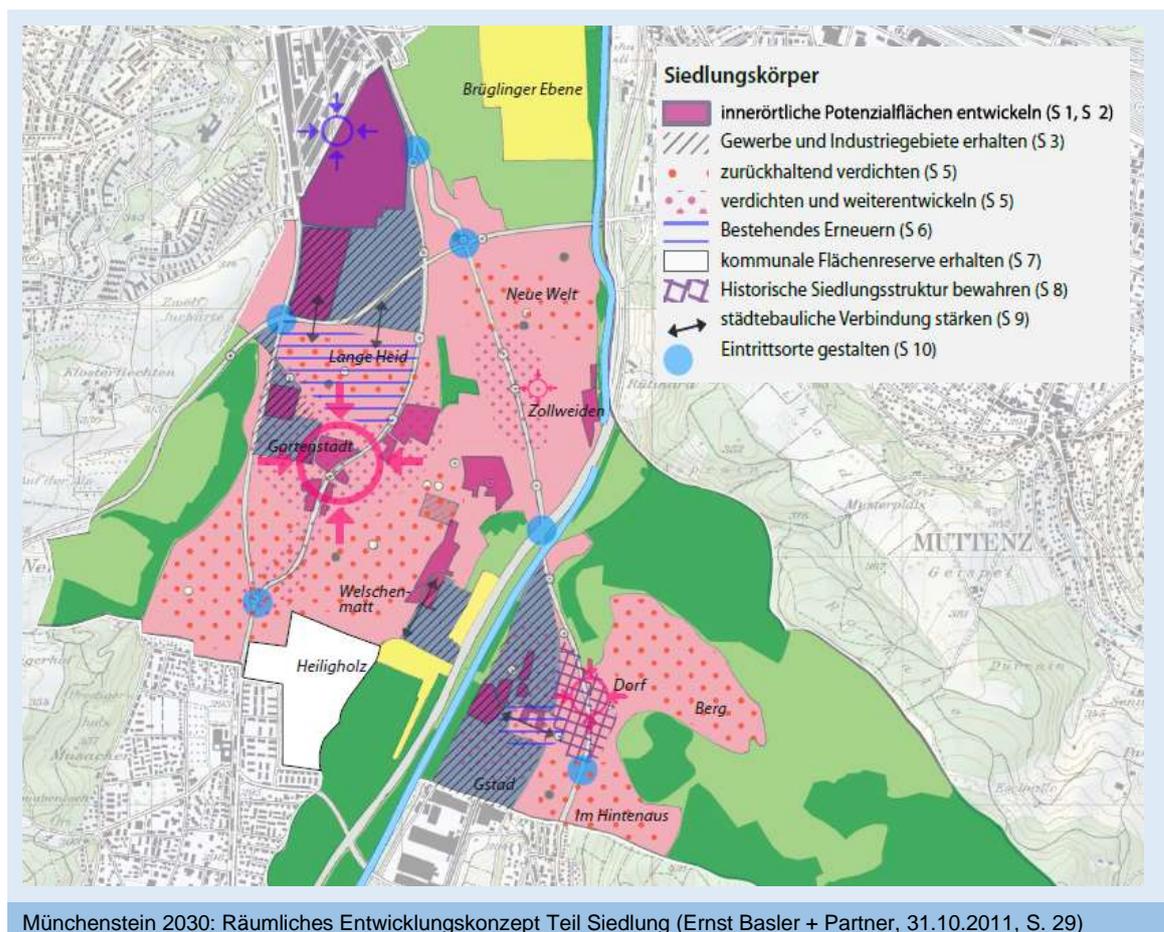
3.6.3 weitere Schonzonen und Gestaltungsvorschriften

Weitere Schonzonen und Gestaltungsvorschriften sind von den Bereichen "Verdichtung entlang ÖV-Korridor" oder "Entwicklung und Erneuerung im übrigen Siedlungsgebiet" betroffen. Die vorgesehenen Vorschriften stehen in keinem Widerspruch zu den Festlegungen im Raumkonzept Birsstadt. Die Gestaltungsvorschriften "Reiheneinfamilienhaus-Siedlung" fördern sogar die weitere Verdichtung nach innen.

3.7 Zonenvorschriften Siedlung 1967

Innerhalb des Perimeters Zonenplan Siedlung (exkl. Ortskern) waren in den Zonenvorschriften 1967 einzig die "Schutzzone Schriftgiesserei" und die "Schutzzone Bauernhaus Baselstrasse 96, Teil der Parzelle 697" enthalten. Diese Bestimmungen wurden in der vorliegenden Planung sinngemäss übernommen.

3.8 Münchenstein 2030: Räumliches Entwicklungskonzept



Das Räumliche Entwicklungskonzept wurde vom Gemeinderat am 30.08.2011 verabschiedet. Die folgenden Siedlungs-Strategien sind für die Schutz- und Schonzonnenplanung von Relevanz:

	Strategie	betroffene Schutz- / Schonzone	Umsetzung
S1	Die innerörtlichen Potenzialflächen werden aktiv entwickelt.	ESO ³ "Haas'sche Schriftgiesserei, Gutenbergstrasse 1"	Das öffentliche Interesse am Schutz der Schriftgiesserei überwiegt das Interesse an einer freien Entwicklung auf dem Areal. Mit der Schulnutzung besteht für die Liegenschaft zudem eine sinnvolle, zukunftsfähige Nutzung.
S3	Die bestehenden Gewerbe- und Industriegebiete bleiben erhalten und werden den neuen Bedürfnissen entsprechend weiterentwickelt.	OSZ "Weidenstrasse"	Der heute mittelbar bei Baugesuchen etc. zur Anwendung gelangende ISOS-A-Perimeter wurde im Rahmen der Schutz- und Schonzonnenplanung untersucht und konnte bei der Umsetzung in die Zonenplanung verkleinert werden. Die OSZ schafft die Voraussetzung für eine Weiterentwicklung des Areals, unter Berücksichtigung der schützenswerten Objekte.
S5a	Der Fokus der Siedlungsentwicklung liegt bei den Zentren und an den Achsen des öffentlichen Verkehrs.	DSZ "Gartenstadt", OSZ "Blauenstrasse / Mittlere Gstadtstrasse / Tramstrasse"	Die bestehende Ausnützung in beiden Quartieren ist aufgrund der mehrheitlich geschlossenen Bauweise zeitgemäss. Mit den Schutz- bzw. Schonzonnenvorschriften besteht daher kein Widerspruch zur Verdichtung nach innen.
S5b	Nachverdichtung wird auch in anderen Quartieren angestrebt.	DSZ "Wasserhaus" OSZ "Lärchenstrasse-Tannenstrasse" GV "Wasserhaus Süd" GV "Reiheneinfamilienhaus-Siedlungen"	Mittels der Schutz- und Schonzonnenplanung wurde die Interessenabwägung zwischen völlig freier Innenentwicklung und Schutz der entsprechenden Liegenschaften durchgeführt. Für die REFH-Siedlung wird gar eine Verbesserung der Ausnützung durch die Schutz- und Schonzonnenplanung erreicht.
S6	Quartiere werden erneuert und aufgewertet.	OSZ "Blauenstrasse / Mittlere Gstadtstrasse / Tramstrasse"	Durch die Schonzonnenvorschriften wird die Basis für eine Quartiererneuerung geschaffen.
E1	Die Energie wird effizient genutzt.	allgemein	Die Ermöglichung eines angemessenen Energiestandards ist Inhalt der Zielsetzungen in den Schutz- und Schonzonnenvorschriften.

³ ESO = Einzelschutzobjekt
OSZ = Ortsbildschonzone
DSZ = Denkmalschutzzone
GV = Zone mit Gestaltungsvorschriften

4. Erläuterungen zu den Schutz- und Schonzonenvorschriften

4.1 Für alle Objekte der Schutz- und Schonzonienplanung geltende Bestimmungen

4.1.1 Systematik

Bei den Objekten der Schutz- und Schonzonienplanung (Denkmalschutzzonien, Einzelschutzobjekten, Ortsbildschonzonien und Gestaltungsvorschriften) handelt es sich um überlagernde Festlegungen zur Grundnutzung. Die überlagernden Bestimmungen regeln demzufolge die Abweichungen zu den Zonenvorschriften der Grundnutzung. Wo keine Festlegungen zu einem Thema vorhanden sind, gelten grundsätzlich die Vorschriften gemäss Grundnutzungszone. Dabei zu beachten sind jedoch die in den Schutzvorschriften enthaltenen Gestaltungsanforderungen etc. Es ist daher z.B. im Falle der Dachgestaltung möglich, dass nicht das gesamte zugelassene Mass an Dachaufbauten gemäss § 16 ZRS umgesetzt werden kann. Damit im Falle einer Bauabsicht möglichst rasch Klarheit über die konkreten Möglichkeiten erlangt wird, wird die bauliche Vorabklärung empfohlen.

4.1.2 Bauliche Vorabklärungen

Die Schutz- und Schonzonienplanung wurde im Hinblick auf die Gesamtsituation einer Siedlung oder einer Liegenschaft entwickelt. Die so entstandenen Normen sind zwar detailliert, können aber nicht jede individuelle Bauabsicht im Voraus konkret abbilden. Die Schutz- und Schonzonienvorschriften bedürfen im Vollzug daher einer Auslegung. Bei einer Bauabsicht ist es daher sinnvoll, möglichst frühzeitig die Bauverwaltung der Gemeinde Münchenstein und die kantonale Denkmalpflege zu kontaktieren. Aus diesem Grund wird die Vorabklärung im Zonenreglement Siedlung als Empfehlung verankert. Damit kann sichergestellt werden, dass die Bauherrschaft bereits vor dem Baugesuchverfahren angemessen beraten werden kann. Eine Vorabklärungspflicht einzuführen ist nicht möglich, da die kantonale Raumplanungs- und Baugesetzgebung das Baugesuchverfahren abschliessend regelt.

4.1.3 Finanzielle Beitragsleistungen

Erhöhte bauliche Anforderungen durch Schutzvorschriften verursachen höhere Baukosten. Im Kanton Basel-Landschaft können je nach Schutzstatus der Liegenschaft finanzielle Beitragsleistungen sowohl bei der kantonalen Denkmal- und Heimatschutzkommission als auch bei der Gemeinde beantragt werden. Im Weiteren existieren im Kanton Basel-Landschaft auch Stiftungen, wie z.B. die Hans Schmidt Stiftung mit Sitz in Liestal, welche Renovationsarbeiten an kommunal geschützten Liegenschaften finanziell unterstützen.

Seitens der kantonalen Behörden ist die Denkmal- und Heimatschutzkommission zuständig für die Vergabe von finanziellen Beitragsleistungen an kantonal geschützte oder zu schützende Bauten. Sie legt die Vergabe von finanziellen Beitragsleistungen aufgrund des tatsächlichen denkmalpflegerischen Mehraufwandes fest. Für die Beantragung von kantonalen Subventionen ist vor Baubeginn ein entsprechendes Gesuch an die Denkmal- und Heimatschutzkommission einzureichen.

Die Art der Regelung bzw. die Höhe für die finanziellen Beitragsleistungen der Gemeinde wurden intensiv diskutiert. Ursprünglicher Vorschlag war die Übernahme der Finanzierungsregelung der rechtskräftigen Denkmalschutzzone Siedlung Wasserhaus. Diese sieht fixe prozentuale Beiträge an Materialkosten bzw. die Übernahme von bestimmten Dienstleistungen (Gratis-Abfuhr und Entsorgung, Baumpflege/Baumschnitt etc.) durch die Gemeinde vor. Dieser Vorschlag stiess bei den involvierten Grundeigentümerversprechungen auf wenig Zuspruch, da er verschiedene Faktoren wie die Preisentwicklung, erhöhter Arbeitsaufwand oder den allenfalls notwendigen Beizug teurer Spezialunternehmen nicht berücksichtigt. Die Gemeinde stimmte diesem Anliegen zu und entschloss sich, den Grundsatz der kantonalen Denkmal- und Heimatschutzkommission, sprich die Abgeltung des denkmalpflegerischen Mehraufwandes, zu übernehmen. Die neu formulierte Reglementsbestimmung lässt ausserdem genügend Spielraum, um auf objektspezifische Besonderheiten Rücksicht zu nehmen. Gleichzeitig bildet die Reglementsbestimmung die in der Gemeinde bereits heute zur Anwendung gelangende Regelung mit finanziellen Beiträgen im Ortskern ab. Langfristig soll damit eine über das gesamte Gemeindegebiet einheitliche Regelung / Praxis etabliert werden.

4.2 Denkmalschutzzone "Wasserhaus"

Im Siedlungsgebiet von Münchenstein gibt es insgesamt zwei Siedlungen, welche gesamthaft unter Schutz gestellt werden: Die Siedlung Wasserhaus und die Siedlung Gartenstadt. Beide sind als typische Repräsentanten der Gartenstadt Bewegung zu bezeichnen. Die Gartenstädte entstanden zu Beginn des 20. Jahrhunderts als Reaktion auf die misslichen Wohnverhältnisse in den Städten als gesunde Wohnsiedlungen "mit Licht, Luft und Sonne". Die Realisierung erfolgte auf genossenschaftlicher Basis und umfasste meist eine grössere Neubebauung. Gartenstadt Siedlungen zeichnen sich dadurch aus, dass sie lagemässig ausserhalb der damals bestehenden Städte und Dorfkern im "Grünen" erstellt wurden. So waren sie die ersten Siedlungsteile, welche in Münchenstein ausserhalb des Ortskerns entstanden sind. Jede Wohneinheit verfügte ausserdem über einen eigenen Nutzgarten. Im Weiteren umfassten solche Siedlungen auch immer gemeinschaftliche Einrichtungen (z.B. Gemeinschaftshaus, Schulhaus etc.).

Sowohl die Siedlung Wasserhaus als auch die Siedlung Gartenstadt waren gemäss den ihnen zu Grunde liegenden Bebauungsplänen viel grösser geplant, aufgrund der finanziellen Lage der als Bauherrschaft auftretenden Genossenschaften konnte aber eine vollständige Umsetzung nicht realisiert werden. Als wichtige Zeugen der Siedlungsentwicklungsgeschichte von Münchenstein, welche den Grundstein für den heutigen Charakter des Siedlungsgebiets (Polyzentralität) legten, soll eine vollständige Unterschutzstellung beider Gartenstadt-Siedlungen mittels Ausscheidung einer Denkmalschutzzone vorgenommen werden.

Die Denkmalschutzzone "Siedlung Wasserhaus" sowie die Ortbildschonzone "Wasserhaus" (Siedlungserweiterung 1990er Jahre) wurden vom Regierungsrat mit RRB 1351 vom 20. August 2013 in Kraft gesetzt (siehe Kapitel 2.2.2).

Im Rahmen der Schutz- und Schonzonienplanung wird die Denkmalschutzzone "Siedlung Wasserhaus" in Denkmalschutzzone "Wasserhaus" umbenannt. Der Inhalt der Zonenbestimmungen bleibt weitgehend unverändert. Einige Begriffe, die finanziellen Beitragsleistungen, die Erhöhung des Daches bei Sanierung von Einzelliegenschaften sowie die Möglichkeiten für die gartenseitige Führung eines Abgasrohres werden angepasst.

4.3 Denkmalschutzzone "Gartenstadt"

4.3.1 Würdigung der Siedlung

Die Bebauung umfasst insgesamt fünf Gebäudezeilen mit Reihenhäusern, welche vorwiegend als Einfamilienhäuser erstellt wurden. Die Siedlung Gartenstadt basiert auf dem Projekt des Architekten Emil Dettwiler, welcher sich auf die städtebaulichen Theorien Camillo Sittes stützte. Die insgesamt 31 von geplanten 250 Häusern sind in fünf Etappen zwischen 1912 und 1920 errichtet worden. Realisiert wurde nur der nördlichste Abschnitt der ursprünglich vorgesehenen Gartenstadt. Diese hätte sich zwischen der Emil-Frey- und der Reinacher- bzw. der Stöckacker- und der Schluchtstrasse erstreckt. Die Bauherrschaft oblag der 1912 eigens für den Bau der Siedlung gegründeten Gartenstadt-Baugenossenschaft. Der Erste Weltkrieg, der Anstieg der Baukosten nach dem Ersten Weltkrieg sowie die Wirtschaftskrise anfangs der 20er-Jahre und Rechtsstreitigkeiten mit verschiedenen Bauherren, welche gegen die massive Überschreitung der Baukosten klagten, führten am Ende dazu, dass die Baugenossenschaft 1923 aufgelöst wurde. Mit der Auflösung der Baugenossenschaft fand auch die Realisierung der Siedlung Gartenstadt ihr Ende.

Die unterschiedlichen Wohnhaustypen sind zu Dreier- bis Zehnerreihen zusammengefasst. Die Gebäudezeilen werden durch die Dachgestaltung mit verschiedenen Dachaufbauten, Risaliten und Erkern einer gliedernden Ordnung mit Mitten- und Eckbetonungen unterstellt. Durch die unterschiedlichestellungszeit, vor und nach dem Ersten Weltkrieg, lassen sich die Gebäudezeilen in 2 Gruppen unterteilen. Vor dem Ersten Weltkrieg wurden die Gebäudezeilen Gartenstadt 2-20 (1912), Gartenstadt 42-60 (1913) und Gartenstadt 24-30 (1914) erstellt. Diese Gebäudezeilen zeichnen sich durch variantenreiche Dachaufbauten sowie durch vorspringende und mit Quergiebeln versehene Eckbauten (Risalite) durch eine starke Mitten- und Eckbetonung aus. Nach dem Ersten Weltkrieg wurden die Gebäudezeilen Gartenstadt 32-40 (1919) und Gartenstadt 49-53 (1920) erstellt. In der architektonischen Gestaltung sind diese Gebäudezeilen nicht mehr so ausgeprägt. Die Eckbetonung ist nicht mehr vorhanden und die Dachgestaltung ist einfacher ausgeführt worden.

Die Gründer der Gartenstadt-Baugenossenschaft Basel und Umgebung können als eigentliche Pioniere auf dem Gebiet des modernen Schweizer Städtebaus bezeichnet werden. Zu Planungsbeginn besichtigten sie die neuen Gartenstadt-Siedlungen in Hellerau (bei Dresden), Mannheim, Magdeburg und Leipzig.

Die fünf Häuserzeilen der Siedlung Gartenstadt in Münchenstein bilden zusammen mit den rückseitigen Gärten und den dekorativen Vorgärten die Siedlungstypologie einer Gartenstadt-Siedlung des beginnenden 20. Jahrhunderts. Stilistisch ist die Architektur dem Heimatstil verpflichtet, was insbesondere durch die belebte Dachgestaltung sowie die vielen gestalterischen Details zum Ausdruck kommt.

4.3.2 Ziel des Gemeinderats

Der Erhalt der Gartenstadt Siedlung als Pionierleistung der Gartenstadt-Bewegung, als architektonisch und städtebaulich herausragende Siedlung sowie als Kristallisationspunkt der polyzentrischen Siedlungsentwicklung hat für den Gemeinderat hohe Priorität. Im Sinne des Umsetzungskonzepts BIB der Arbeitsgruppe BIB initiierte der Gemeinderat nach Abschluss der Planungsarbeiten zur Siedlung Wasserhaus das partizipative Verfahren Siedlung Gartenstadt. Dabei sollten die Schutzbestrebungen der Gemeinde mit den Nutzungsinteressen der Bewohnerschaft abgeglichen und somit die Grundlage für allseits akzeptable Zonenvorschriften geschaffen werden.

4.3.3 Öffentliches Interesse an der Unterschutzstellung der Siedlung Gartenstadt

Die Schutzwürdigkeit der Siedlung Gartenstadt wird vom Gemeinderat aus folgenden Gründen bejaht:

a. Gärten als Identifikationsmerkmal und eigenständige Qualität

Die Gemeinde Münchenstein ist eine beliebte Wohngemeinde. Grund dafür ist die ausgeprägte und vielfach geschätzte Durchgrünung in den ein- und zweigeschossigen Wohnquartieren. Es sind die Gärten, die den Quartieren einen grosszügigen Charakter verleihen und wertvollen Erholungsraum schaffen – trotz grosser räumlicher Nähe zur Stadt Basel. Bereits vor hundert Jahren wurde beim Bau der Siedlung Gartenstadt der Wert solcher Gärten als Kontrapunkt zu reinem städtischem Wohnraum erkannt, so dass zwar relativ dicht gebaut, die Umgebung aber grosszügig mit Grün- und Freiflächen ausgestaltet wurde. "Licht, Luft und Ruhe im Grünen" waren die wegweisenden Aspekte bei der schrittweisen Realisierung von Gartenstadt-Häuserzeilen. Dieses programmatische Gedankengut strahlt bis in die heutige Zeit und bis in andere Quartiere aus.

b. Gartenstadt als historischer Wegbereiter für Münchensteins Polyzentralität

Grundstein für die Entwicklung des oben beschriebenen Siedlungscharakters bildete die so genannte Gartenstadtbewegung. Mit ihr wurden für Arbeitnehmende in der Stadt die ersten dörflichen Siedlungsstrukturen ausserhalb des eigentlichen Dorfkerns der Gemeinde geschaffen. Aus dieser Siedlungsentwicklungsgeschichte ging nicht zuletzt die heute vorhandene und für Münchenstein typische Polyzentralität hervor. Die Siedlung Gartenstadt ist somit ein wichtiges Zeugnis der Geschichte von Münchenstein und korreliert eng mit der Wirtschaftsgeschichte der gesamten Region. Dieses Zeugnis soll auch für zukünftige Generationen erkennbar bleiben.

c. Einmaliger gestalterischer Ausdruck widerspiegelt die (einstige) gesellschaftliche Lebensart

Im Unterschied zu anderen Siedlungen der Gartenstadtbewegung (z.B. Siedlung Wasserhaus) weist das Gartenstadtquartier von Münchenstein keinen strengen einheitlichen architektonischen Ausdruck auf, sondern zeichnet sich durch eine gewisse Verspieltheit (z.B. Dachaufbauten, geschwungene Strassenzüge) und Individualität (keine uniforme Arbeitersiedlung, sondern bewusst geschaffener Wohnraum zum Verweilen) aus. Trotz der eindeutigen und augenfälligen Unterschiede in der architektonischen Ausführung, welche auch auf die jeweilige finanzielle Situation der damaligen Bauherrschaft zurückzuführen sind, bleiben die fünf Häuserzeilen und ihr "Dazwischen" als zusammengehörender und harmonischer Siedlungsteil erkennbar. Diese Einheit in der Vielfalt bildet das wesentliche Charakter- bzw. Identitätsmerkmal der Siedlung Gartenstadt.

d. Verantwortung bezüglich schweizerischen Kulturerbes

Die Siedlung Gartenstadt ist als Pionierleistung der national stattfindenden Gartenstadt-Bewegung zu betrachten, da sie eine der ersten Gartenstadtsiedlungen in der Schweiz überhaupt ist. Zudem hat das Quartier eine weit über Münchenstein hinausreichende Bedeutung in der Geschichte der Wohnbaugenossenschaften, welche nach dem ersten Weltkrieg einen ersten Boom erlebten. Genossenschaften basieren auf Werten wie Selbsthilfe und Solidarität. Nicht nur die wirtschaftliche Förderung des Mitglieds, sondern auch der Mensch als soziales Wesen und als Nachbar steht im Vordergrund. Als Mitglied ist man nicht nur für die eigene Wohnung, sondern auch für die ganze Genossenschaft als soziales System mitverantwortlich.⁴ Der Gartenstadt- und Genossenschaftsgedanke, welcher sich in der Siedlung Gartenstadt abbildet, soll auch in Zukunft transportiert werden.

⁴ SCHMID PETER, unveröffentlichte Masterarbeit für die Wohnbaugenossenschaften der Schweiz, unveröff. Masterarbeit. Der Autor ist Präsident der Allg. Baugenossenschaft Zürich und des Schweizerischen Verbands für Wohnungswesen, Sektion Zürich

4.3.4 Gesetzlicher Auftrag

Mit der Unterschutzstellung der Siedlung Gartenstadt nimmt die Gemeinde ihren gesetzlichen Auftrag gemäss Art. 17 RPG und § 2 Denkmal- und Heimatschutzgesetz Basel-Landschaft (DHG BL) wahr. Der geplante Erlass einer Schutzzone ist gemäss § 6 DHG BL die dafür geeignete Massnahme im Rahmen der kommunalen Nutzungsplanung. Die Frage, ob es sich bei der Siedlung Gartenstadt um ein schutzwürdiges Objekt handelt, kann gemäss Bundesgerichtsentscheid (BGE) 135 I 176.3 im Falle der Siedlung Gartenstadt (vgl. Ausführungen a-d) eindeutig bejaht werden. Die geforderte fachliche Gesamtbeurteilung des Schutzobjektes fand im Rahmen des aktuellen breit abgestützten Planungsprozesses statt. Zusammen mit Vertretern der kantonalen Denkmalpflege und Anwohnern der Siedlung Gartenstadt, wurde eine differenzierte Betrachtung der einzelnen Häuserzeilen vorgenommen. Mittels umfassender Interessenabwägung wurde eruiert, welche Elemente der Siedlung für die Bewahrung ihres Charakters gezielt zu schützen sind und welche im Sinne der individuellen Wohnraumgestaltung bedürfnisspezifisch verändert werden können. Als fachliche Grundlage diente unter anderem das basellandschaftliche Bauinventar (BIB) aus dem Jahr 2005, welches der Siedlung Gartenstadt aufgrund der vorhandenen Qualität sowie der festgestellten Alleinstellungsmerkmale eine hohe Schutzwürdigkeit zuschreibt.

Wichtig scheint hier auch der Hinweis, dass zu einem Denkmal immer auch die unmittelbare Umgebung gehört. Im Falle der Siedlung Gartenstadt, sind dies die das Quartier prägenden und namensgebenden Gärten (und Strassenzüge). Die Gärten sollen deshalb basierend auf der fachlichen Gesamtbeurteilung der Siedlung Gartenstadt in die Schutzzone integriert und mit entsprechenden Reglementsbestimmungen langfristig als Gärten erhalten werden. Bei der Ausgestaltung der Reglementsbestimmungen wurde auf die unterschiedliche Funktionalität und Nutzung der vorhandenen Gartenbereiche (Vorgärten und Gärten) Rücksicht genommen.

4.3.5 Folgen der Unterschutzstellung

Aus der Unterschutzstellung lässt sich seitens der Eigentümerschaften kein grundsätzlicher Entschädigungsanspruch ableiten. Dies ist gemäss WALDMANN⁵ nur dann der Fall, wenn durch die Unterschutzstellung auf einem Grundstück eine bestimmungsgemässe, wirtschaftlich gute Nutzung nicht mehr möglich ist. Mit dem Erlass einer Schutzzone entsteht keine Nutzungseinschränkung (Nutzungsart) für die Siedlung Gartenstadt. Die Häuser können weiterhin zu Wohnzwecken genutzt und aktuellen Wohnraumbedürfnissen angepasst werden (Erweiterungs- und Anbaumöglichkeiten). Der in Zukunft mögliche Ertrag einer Liegenschaft bzw. eines Grundstücks ohne eine Unterschutzstellung (erzielt durch Neu- oder Umbau) ist dabei für die juristische Beurteilung dieser Frage nicht massgebend. Eine von der Adimmo AG im März 2017 durchgeführte unabhängige Liegenschaftsschätzung für die Gartenstadt 26 bestätigt, dass durch die Unterschutzstellung kein Wertverlust in der Gartenstadt resultiert. Im Gegenteil: Mit der Unterschutzstellung werden gleichzeitig die allfällige Übernutzung der Grundstücke (v.a. bei den Reihenmittelhäusern) sowie die über der zulässigen Gebäudehöhe in der Zone W2a liegende "Überhöhe" der Liegenschaften legalisiert. Bei der Gartenstadt 26 handelt es sich um ein Mittelhaus ohne Baulandreserve.

⁵ Waldmann Bernhard 2003, Bauen und Denkmalschutz, S. 5

4.3.6 Werte und Ziele für die Gartenstadt

Anliegen der Grundeigentümerschaft

Anlässlich der ersten Arbeitsgruppensitzung wurden die Hauptanliegen der Grundeigentümerschaft nochmals verdeutlicht. Die Grundeigentümervereiter betonten, dass ein Grossteil der Eigentümerschaften sich grundsätzlich gegen eine Unterschutzstellung ausspricht. Wichtige Themen für die Eigentümer sind:

- Verfahrenstrennung von der Gesamtrevision Siedlungsplanung
- differenzierte Betrachtung der einzelnen Reiheneinfamilienhaus-Zeilen
- kein Abbruch
- klare Zuständigkeit Bewilligung
- Möglichkeit für energetische Sanierungen
- Individuelle Gestaltung des Gebäudeinnern
- Vorgarten und Garten (hinter dem Haus) differenzieren
- Dachgestaltung freier als heute
- Gartengestaltung frei
- Parkierungsmöglichkeiten an der Stöckackerstrasse
- Rücksichtnahme auf die Gartenstadt bei Planungsarbeiten im näheren Umfeld
- Wahrung von Lebensqualität und Privatsphäre

Anliegen der Grundeigentümer für die Planung Siedlung Gartenstadt, Arbeitsgruppensitzung vom 03.06.2016

Anliegen der kantonalen Denkmalpflege

Walter Niederberger, Stv. Kantonaler Denkmalpfleger, erläutert an der ersten Arbeitsgruppensitzung die Bedeutung der Gartenstadt-Siedlung aus denkmalpflegerischer Sicht:

1. Historische Bedeutung, Pionierleistung
Die Siedlung ist eine der ersten Siedlungen der Gartenstadtbewegung in der Schweiz. Als Vorbild dienten bereits realisierte und heute ebenfalls noch bedeutsame Gartenstadt Siedlungen in Deutschland z.B. Hellerau.
2. Städtebauliche Qualität
Differenzierte Ausgestaltung des Strassennetzes und des Strassenraumes (Strasse mit Bogen, Einfriedungen, Vorgärten), bewusste Inszenierung Übergang öffentlicher – privater Raum (Strasse (öffentlich) - Vorgarten ("Begegnungsraum") – Gebäude mit Garten (privat)), Abstände der Gebäude zur Strasse, Gärten.
3. Architektonische Qualität
Differenziertheit des einzelnen Hauses in der Einheitlichkeit der Gartenstadt-Siedlung (gutes Vorbild für heutige Siedlungen, welche oft uniform daherkommen), Vorder- und Rückseiten unterschiedlich, differenzierte Dachgestaltung.

Bedeutung der Gartenstadt Siedlung aus Sicht kantonale Denkmalpflege, Arbeitsgruppensitzung vom 03.06.2016

Hauptanliegen der kantonalen Denkmalpflege ist ein Schutz der gesamten Gartenstadt-Siedlung. Dabei geht es W. Niederberger nicht darum, den heutigen Zustand einzufrieren (Käseglocke). Die Ermöglichung einer zeitgemässen Nutzung ist zentrale Voraussetzung für einen funktionierenden Schutz, da nur so der Unterhalt der Gebäude sichergestellt ist. Es ist wichtig, die zentralen Charakterelemente der Siedlung zu erhalten. Dabei sind die Bedürfnisse der Bewohner-/Eigentümerschaft zu berücksichtigen. Auf der Rückseite der Häuser besteht mehr Spielraum für Veränderungen als auf der Strassenseite. Gesetzliche Grundlage ist das kantonale Denkmal- und Heimatschutzgesetz.

Werte der Gartenstadt aus Sicht der Grundeigentümerschaft

Gemeinsam mit den Grundeigentümern wurden anlässlich der ersten Arbeitsgruppensitzung die Werte der Gartenstadt eruiert:

- haushälterische Bodennutzung, das Quartier hat bereits eine zeitgemässe Dichte (Pioniercharakter)
- Kombination von öffentlichem Miteinander und Rückzugsmöglichkeiten
- gute soziale Durchmischung
- mehrheitlich gute Nachbarschaft
- lebendiges Quartier
- Vielfalt innerhalb gemeinsamer Strukturen, keine Uniformität
- grosser Erneuerungsbedarf
- aufwendiger Unterhalt von Bauten und Gärten
- schlechte Bausubstanz, ringhörig
- Stöckackerstrasse sehr laut (vor allem nachts), Lärmschutz nötig
- Wohnwert mit Defiziten (Ringhörigkeit, Isolation, etc.)
- Entwicklung mit der Zeit (Gesellschaft + Technik) berücksichtigen

Werte der Siedlung Gartenstadt, Arbeitsgruppensitzung vom 03.06.2016

Ziele für die Planung Siedlung Gartenstadt

Gemeinsam mit Grundeigentümern, Gemeinderäten, Bauverwaltung und Fachpersonen wurden an der zweiten Arbeitsgruppensitzung Ziele für die Planung Siedlung Gartenstadt formuliert.

<u>Leitziel I:</u>	<u>Leitziel II:</u>
Das Gartenstadtquartier ist ein lebendiger Wohnort und bildet mit seiner Ausstrahlung ein Herzstück von Münchenstein-Nord.	Das Gartenstadt-Quartier mit seiner hohen Wohnqualität bleibt ein architektonisches und städtebauliches Zeitzeugnis von überkommener Ausstrahlung.
Teilziele zu Leitziel I	Teilziele zu Leitziel II
<ul style="list-style-type: none"> a. Die ausgewogene Alters- und Sozialstruktur (sprich: etwa junge Familien bis Senioren) bleibt im Quartier erhalten. b. Attraktiver und zeitgemässer Wohnraum steht zur Verfügung. c. Der Aussenraum weist Begegnungs- und Rückzugsmöglichkeiten auf. d. Die Ablesbarkeit als eigenes Quartier fördert die Identitätsfindung und Verbundenheit mit dem Quartier. e. Das Quartierumfeld wird funktionell und optisch integriert. 	<ul style="list-style-type: none"> a. Die städtebaulich hohen Wohnqualitäten werden erhalten und weiterentwickelt. b. Die architektonischen Leitlinien sind erkennbar. c. Die namensgebenden Gärten / Grünflächen sind existent.
Ziele für die Planung Siedlung Gartenstadt, Arbeitsgruppensitzung vom 23.09.2016	

In der gemeinsamen Definition der Werte sowie der Leit- und Teilziele für die zukünftige Entwicklung der Siedlung Gartenstadt konnte zusammen mit der Arbeitsgruppe der erste Schritt der Konsensbildung abgeschlossen werden, bildeten die oben aufgeführten Punkte doch die Grundlage für die Ausformulierung der Schutzvorschriften der Siedlung Gartenstadt. Sie stellen damit einen ersten wichtigen Meilenstein innerhalb des Planungsprozesses dar.

4.3.7 Grundlagen zur Denkmalschutzzone Gartenstadt

Die Gemeinde liess im Rahmen ihrer Möglichkeiten zur finanziellen Unterstützung der Eigentümerschaften von schutzwürdigen Liegenschaften mehrere Fachgutachten als Basis für die Entwicklung der Schutzvorschriften Siedlung Gartenstadt erstellen. Die daraus gewonnenen Erkenntnisse sind teilweise auch auf Schutzobjekte ausserhalb der Siedlung Gartenstadt übertragbar.

Bauphysikalisches Gutachten

Die Firma Prona AG, Biel, erstellte ein bauphysikalisches Gutachten für die Siedlung Gartenstadt (Gutachten Gartenstadt Münchenstein vom 26.06.2017). Die Liegenschaft Gartenstadt Nr. 20 diente dabei als Fallbeispiel. Die anhand der Liegenschaft Gartenstadt 20 erreichten Erkenntnisse wurde verallgemeinert, so dass sie auf die übrigen Liegenschaften der Siedlung Gartenstadt übertragen werden können. Die Prona AG beschreibt insbesondere mögliche Einzelsanierungsmassnahmen relevanter Bauteile (Fassade, Kellerboden, Kehlboden, Dach). Alle im Gutachten beschriebenen Sanierungsmassnahmen wurden mit Hilfe eines so genannten Beurteilungskompasses bewertet (Beurteilungskompass Einzelmassnahmen vom 19.06.2017) und

mit einer Grobkostenschätzung versehen. Ausgehend vom so eruierten Kosten-Nutzenverhältnis der einzelnen Sanierungsmöglichkeiten konnte eine Sanierungs-Priorisierung erstellt werden. Diese ist als erstes Indiz für die Effektivität zu betrachten, macht aber noch keine Aussage über die tatsächliche Heizkostensparnis, da in der Berechnung der Anteil der Wärmeverluste über die einzelnen Bauteile am Gesamtwärmebedarf des Hauses nicht berücksichtigt worden ist.

In einem zweiten Dokument untersuchte die Prona AG zusätzlich drei verschiedene Dachsanierungslösungen (Gartenstadt Münchenstein: Bericht Überprüfung verschiedener Dachsanierungslösungen, ohne Datum). Die Projektsteuerung nahm anschliessend die Beurteilung vor, welche der drei untersuchten Varianten als denkmalverträglich eingestuft werden kann.

Das bauphysikalische Gutachten ist auf der Gemeinde einsehbar und dient den Grundeigentümerschaften der Siedlung Gartenstadt künftig als Leitfaden für Sanierungsmassnahmen. Im Sinne der obigen Ausführungen ist es aber kein objektspezifisches Sanierungskonzept.

Sichtbare energetische Massnahmen

Das Architekturbüro Rosenmund + Rieder AG, Liestal, erstellte einen Vorschlag zu sichtbaren energetischen Massnahmen (Gartenstadt Münchenstein: Vorschlag zu sichtbaren energetischen Massnahmen vom 21.03.2017). Sie empfehlen darin Massnahmen für die Dachbereiche und die Fassaden. Das Dokument diente als Grundlage für die Entwicklung der Schutzvorschriften Siedlung Gartenstadt. Im Rahmen diverser Interessenabwägungen wurden die darin abgehandelten Themen durch die Gemeinde weiterbearbeitet. Dem Bericht kommt daher in seiner Ursprungsform keine weitere Verwendung zu.

Wertentwicklung

Seitens der Eigentümerschaften bestand dringlicher Klärungsbedarf hinsichtlich der Wertentwicklung ihrer Liegenschaft nach erfolgter Unterschutzstellung. Im Raum stand die Befürchtung einer wesentlichen Wertminderung und damit einhergehend die Forderung nach entsprechenden Entschädigungszahlungen durch die öffentliche Hand. Die Gemeinde gab zur Klärung dieser Fragestellung bei der Adimmo AG, Basel, eine Schätzung des Verkehrswerts einer Liegenschaft mit und ohne Unterschutzstellung in Auftrag. Die Wahl fiel dabei bewusst auf ein Reihenmittelhaus (Schätzungsbericht 5.5-Reiheneinfamilienhaus Gartenstadt 26, 4142 Münchenstein vom 19.04.2017). Die Immobilienbewertung ergab, dass für ein Reihenmittelhaus ohne Bauzonenreserven durch eine Unterschutzstellung kein Wertverlust resultiert. Begründet ist dieses Ergebnis darin, dass aus der Unterschutzstellung für die Liegenschaften der Siedlung Gartenstadt keine Nutzungseinschränkung entsteht (Verbleib in Wohnzone, bauliche Nutzungsreserven können realisiert werden, Überhöhung der Gebäude wird legalisiert, keine Einschränkung der Gestaltung im Gebäudeinneren), da die Schutzvorschriften sich hauptsächlich auf die Gestaltung und den Erhalt des äusseren Erscheinungsbildes beschränken. Im Falle des Verkaufs einer geschützten Liegenschaft ist aber möglicherweise mit einem eingeschränkten Kreis potentieller Käuferschaft zu rechnen. Der Bericht ist aufgrund sensibler privater Daten nicht öffentlich zugänglich.

Umgestaltung Stöckackerstrasse und Gartenstadt-Strasse

Die Verkehrsbelastung und die daraus resultierende Lärmbelastung der Stöckackerstrasse auf die benachbarten Wohnliegenschaften der Siedlung Gartenstadt wird seitens der Bewohner als sehr negativ wahrgenommen. Im Sinne einer erkennbaren Wertschätzung der kulturhistorisch wichtigen Siedlung Gartenstadt soll diese Situation durch die Gemeinde zukünftig verbessert werden. Aufgrund der geplanten Quartierentwicklung Stöckacker bietet sich die Chance einer Umgestaltung des entsprechenden Strassenraumes. Auch das Verkehrsaufkommen im Quartier selbst ist ein wichtiges Anliegen der Bewohnerschaft.

Als Grundlage für die Behandlung dieser Fragestellungen hat das Ingenieur- und Architekturbüro Glaser, Saxer, Keller AG aus Bottmingen im Auftrag der Gemeinde für die Stöckackerstrasse sowie für die Gartenstadt-Strasse und das angrenzende Quartier ein Gestaltungskonzept erarbeitet.

Die Quartierentwicklung Stöckacker ist in Bearbeitung, es liegen noch keine definitiven Resultate vor.

Stöckackerstrasse

Die verkehrstechnische Betrachtung der Stöckackerstrasse hat ergeben, dass diese in der Breite wesentlich reduziert werden kann. Diese Redimensionierung ist zwar nicht auf der gesamten Länge in gleichem Masse möglich, aber es entsteht mit Sicherheit ein Reaktionsraum, welcher neu bespielt werden kann. Dieser soll zu Gunsten der Siedlung Gartenstadt genutzt werden, so dass die Stöckackerstrasse ein Stück von den Gartenstadthäusern wegrückt.

Die Quartierentwicklung Stöckacker ist in Bearbeitung, es liegen noch keine definitiven Resultate vor.

Gartenstadt-Strasse

Die Gemeinde strebt eine Sanierung der Gemeindestrassen im gesamten Gartenstadt-Quartier an. Das Ingenieur- und Architekturbüro arbeitete insgesamt vier mögliche Lösungsansätze aus, mit unterschiedlichen Strassenhierarchien und Gestaltungen. Je nach Strassenhierarchie sind sowohl Trottoirs im eigentlichen Sinne als auch optische Trottoirs denkbar. Eine Schlüsselstelle für die historische Gartenstadt-Siedlung ist die Gartenstadtstrasse zwischen dem Restaurant Gartenstadt und der Merkurstrasse. Der Verkehrsausschuss der Gemeinde Münchenstein hat die verschiedenen Varianten an der Sitzung vom 14. März 2017 beraten und sich für die Variante 2 entschieden.



Gartenstadt Quartier, Massnahmen bei Strassensanierungen, Gestaltungsvorschlag – Variante 2 (Glaser Saxer Keller, November 2016)

Der Entscheid des Verkehrsausschusses begründet sich in folgenden Argumenten:

- Eine Umgestaltung des Bereiches zwischen der Einmündung Marsstrasse und der Kreuzung Gartenstadt - Emil Frey-Strasse ist anzustreben, da sie wesentlich zu einer Optimierung der Strassenraumgestaltung des Quartiers beiträgt. Voraussetzung für die Realisierbarkeit einer solchen Lösung ist jedoch die Zusammenarbeit mit bzw. die Zustimmung des betreffenden privaten Grundeigentümers (Gartenstadt 1, 3 und 5).
- Die Gartenstadtstrasse und die Marsstrasse sollen durchgehend ein einseitiges den geltenden Normen entsprechendes Trottoir erhalten (heute beidseits z.T. zu schmale Trottoirs vorhanden)
- Im öffentlichen Strassenraum sollen auch nach der Umgestaltung Parkmöglichkeiten zur Verfügung stehen (sind gleichzeitig auch verkehrsberuhigende Elemente)
- Auf Basis dieses Gestaltungskonzeptes soll zu einem späteren Zeitpunkt das konkrete Strassenbauprojekt ausgearbeitet werden.

Aus Sicht der kantonalen Denkmalpflege sollten im Rahmen des Ausführungsprojektes folgende Punkte beachtet werden (Hinweise):

- Im Falle von Baumpflanzungen, sollten diese nicht direkt vor den Gartenstadthäusern vorgesehen werden. Sie sind auf der gegenüberliegenden Strassenseite anzudenken.
- Die unterschiedliche Hierarchisierung der Strassenzüge im Quartier sollten nicht durch eine unterschiedliche Materialisierung betont werden, sondern es ist eine einheitliche Materialisierung (Belag) vorzusehen.
- Die Ein- und Ausfahrt zum Quartier Gartenstadt sollte weiterhin über den Knoten Gartenstadt - Emil Frey-Strasse abgewickelt werden.

Umsetzung Strassenumgestaltung

Die Studie der Glaser Saxer Keller AG wurde als weitere Grundlage für das Eruiieren der Gestaltungsmöglichkeiten sowie der Klärung der Frage nach der Abgrenzung des Perimeters der Denkmalschutzzone Siedlung Gartenstadt erstellt. Die Strassengestaltungsprojekte sind eingebunden in die Unterhaltspläne der Gemeinde und abhängig von anderen Projekten, wie z.B. die Quartierplanung Stöckacker. Sie können daher nicht direkt mit der Unterschutzstellung der Siedlung Gartenstadt verbunden werden. Im Reglement wird aber eine Absichtserklärung aufgenommen, welche die Gemeinde verpflichtet, sich für einen angemessenen Strassen- und Begegnungsraum einzusetzen.

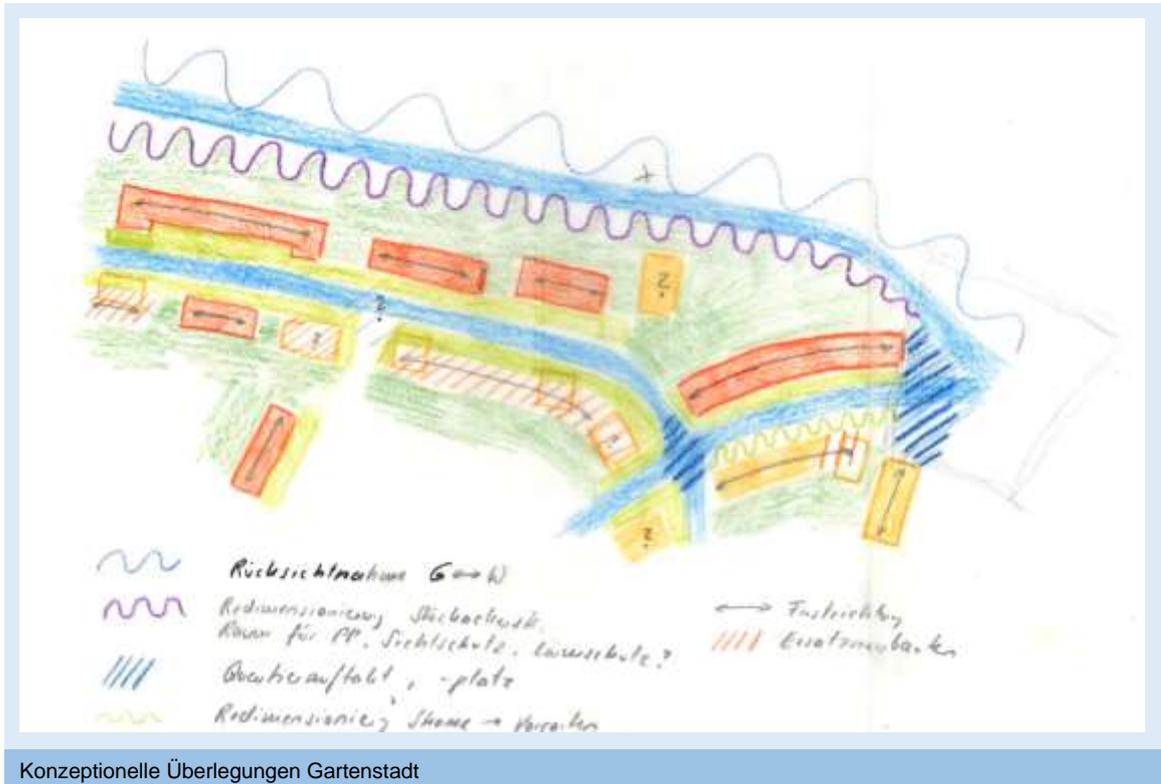
4.3.8 Erläuterung der Vorschriften für die Denkmalschutzzone "Gartenstadt"

Perimeter

Der Perimeter der Denkmalschutzzone Gartenstadt umfasst das Geviert Gartenstadt(strasse)-Stöckackerstrasse-Reinacherstrasse sowie die südlich der Gartenstadt-Strasse liegenden Vorgärten.

Ausgangslage der Überlegungen zum Perimeter war das Bauinventar Baselland (BIB) mit den darin enthaltenen Liegenschaften Gartenstadt Nrn. 2-20, 24-30, 32-40, 42-60, 49-53. Mit Entscheid vom 27. November 2012 hat der Gemeinderat beschlossen, die Denkmalschutzzone Siedlung Gartenstadt auf die im BIB bezeichneten Objekt bzw. Gebäudegruppen zu beschränken. Im Rahmen der Planungsarbeiten wurde diese Ausgangslage bzw. der gefällte Grundsatzentscheid kritisch hinterleuchtet.

Im Rahmen eines ersten Planungsschrittes wurden konzeptionelle Überlegungen zur Siedlung Gartenstadt angestellt und insbesondere funktionale und städtebauliche Zusammenhänge aufgezeigt.



Folgende Themen wurden im Zusammenhang mit der Definition des Perimeters der Denkmalschutzzone Siedlung Gartenstadt diskutiert:

Liegenschaften Gartenstadt Nrn. 17 und 22

Die Liegenschaften Gartenstadt Nrn. 17 und 22 werden in den Perimeter integriert, da sie in den Gärten der ursprünglichen Gartenstadt-Liegenschaften gebaut wurden. Damit soll langfristig sichergestellt werden, dass im Falle von Ersatzneubauten eine dem Quartier angepasste Lösung gefunden wird. Ausserdem wird durch den Miteinbezug der beiden "neuen" Gebäude eine gesamtheitliche Betrachtung gewährleistet.

Areal südlich der Gartenstadt-Strasse

Die südlich gelegenen Vorgärten (Vorgärten B) werden in den Perimeter integriert. Wird die Unterschutzstellung der Gartenstadtliegenschaften ganzheitlich im Sinne eines Ensembles betrachtet, so gehört zur städtebaulichen Konzeption der Gartenstadt auch der Strassenraum. Dieser erstreckt sich über die Gartenstadt-Strasse hinweg von Fassade zu Fassade. Wichtig dabei sind stimmige Proportionen, welche sich aus der Stellung und dem Volumen der Gebäude sowie der Dimension der Vorgärten und der Strasse ergeben. Ein weiteres wichtiges Element ist die Nutzung der Vorgärten als Grünraum sowie deren Abgrenzung mit einem Gartenzaun.

Dem Entscheid betreffend Perimeter-Abgrenzung und Regelungstiefe für die Nachbarliegenschaften ist eine Interessenabwägung voraus gegangen. Das öffentliche Interesse am Schutz der Gartenstadt-Liegenschaften als Ensemble und damit an der aktiven Gestaltung des Strassenraums wurde dem privaten Interesse der Eigentums- und Baufreiheit gegenübergestellt. Dabei wurde klar, dass eine Reglementierung die Bauten betreffend (Lage des Gebäudes, Lage des Eingangs, Gebäudehöhe, Traufhöhe, Dachform etc.) zu weit ginge,

da dies die Baufreiheit massiv beschneiden würde. Ebenso wäre eine verbindliche Festlegung der Nutzung des Vorgartens als Grünraum mit einer Abgrenzung in Form eines Zauns zu einschränkend, da die Grundeigentümerschaften ihrer gesetzlichen Verpflichtung Parkplätze zu erstellen nachkommen müssen. Der Gemeinderat entschloss sich daher nur das Kernelement des Strassenraums zu schützen, nämlich die Proportionen der beiden Vorzonen (Vorgärten / Vorplatz) und des Strassenraums. Die Vorgärten B dürfen daher, mit Ausnahme von Velounterständen, nicht bebaut werden. Eine Bebauung derselben ist aufgrund der bestehenden Baulinien ohnehin stark eingeschränkt. Mit der Schutz- und Schonzonienplanung kommt nun neu dazu, dass z.B. keine Carports errichtet werden dürfen.

Blumenstrasse Nrn. 6 - 12

Diskutiert wurde auch die Integration des Ensembles an der Blumenstrasse 6 – 12. Dieses liegt gemeinsam mit der Gartenstadt 49 – 53 südlich der Gartenstadt(strasse) und weist dieselben architektonischen und siedlungsstrukturellen Merkmale wie die übrigen Liegenschaften der Gartenstadtsiedlung, wurde aber 2005 nicht ins BIB aufgenommen. Im Sinne des durch den Gemeinderat gefällten Grundsatzentscheidendes, die Ausdehnung der Denkmalschutzzone Siedlung Gartenstadt auf die im BIB inventarisierten Objekte zu beschränken wurde auf eine Ausdehnung der Denkmalschutzzone auf die Blumenstrasse verzichtet.

Stöckackerstrasse

Überlegungen zu Perimeter-Ausweitungen fanden auch in Richtung Stöckackerstrasse statt. Die Umgestaltung sowie die Redimensionierung der Stöckackerstrasse im Rahmen eines separaten Strassenbauprojektes sind seitens der Gemeinde unbestritten. Aufgrund der unterschiedlichen Zeitachsen der Schutz- und Schonzonienplanung und der Strassenumgestaltung sowie der Tatsache, dass die Stöckackerstrasse wichtige Schnittstelle zum nördlichen Stöckacker-Quartier ist, erschien es nicht sinnvoll, das Projekt Stöckackerstrasse mit dem Projekt Schutzzonienplanung Gartenstadt zu kombinieren.

Schutzumfang

Neben den Gebäuden sind in der Gartenstadt auch die Vorgärten und Gärten als Aussenräume für die städtebauliche Qualität und die Wohnqualität sehr zentral. Die Vorgärten mit ihrer Nutzung als Gartenanlagen und ihren Einfriedungen tragen massgeblich zur städtebaulichen Qualität der Gartenstadt Siedlung bei. Der Bewohnerschaft steht es offen, sich je nach Bedürfnis im einsehbaren Vorgarten mit einem halböffentlichen Charakter oder im rückwärtigen Garten mit privatem Charakter aufzuhalten. Die Gärten wiederum sind untrennbar mit dem Konzept der Gartenstädte verbunden.

Zweck und Ziel (§§ 38 und 38b Abs. 2 ZRS)

Zweck der Denkmalschutzzone ist "die Koordination zwischen Erhaltung und Weiterentwicklung der historisch bedeutsamen Gartenstadt-Siedlung (...)".

"Ziel der Denkmalschutzzone Gartenstadt ist ...

- *... die Erhaltung der städtebaulichen Gesamtanlage...*

Die 5 Reihenhaus-Gebäudezeilen wirken nicht nur als Einzelobjekte, sondern vor allem auch als städtebauliche Gesamtanlage. Wichtig sind demnach sowohl die Lage, das Volumen und die Gestaltung der Bauten, als auch die Stellung der Bauten zueinander, die Proportionen des Strassenraums mit den Vorgärten und den Nachbarliegenschaften sowie die rückwärtigen Gärten.

- *... unter Berücksichtigung einer zeitgemässen Wohnqualität...*
Den Grundeigentümerschaften ist die Erhaltung einer zeitgemässen Wohnqualität sehr wichtig, dies betrifft Themen wie Wohnungsgrundriss, Bäder, Küche, Belichtung etc.
- *...und eines angemessenen Energiestandards."*
Eine angemessene Isolation der Gebäude sowie die Möglichkeit für Solaranlagen waren den Grundeigentümerschaften sehr wichtig. Aus diesem Grund wurde das bauphysikalische Gutachten erstellt. Aufgrund dessen wurden detaillierte Regelungen zur energetischen Sanierung der Gebäudehülle getroffen.

Abbruchverbot (§ 38 Abs. 3 ZRS)

Das Abbruchverbot wurde in der Arbeitsgruppe intensiv diskutiert. Es bestand Konsens darin, dass grundsätzlich ein Abbruchverbot für die Hauptbauten bestehen soll. Den Grundeigentümerschaften war es aber wichtig, dass falls eine Liegenschaft nicht mehr saniert werden kann, ein Abbruch möglich ist. Damit Baulücken verhindert werden können, wird eine Abbruchbewilligung erst nach Vorlage eines baubewilligungsreifen Ersatzprojekts ausgestellt.

Randbedingungen für einen Ersatzneubau (§ 38 Abs. 4 ZRS)

Damit eine Gebäudezeile auch mit Ersatzneubau stimmig ist, sind für das Volumen die Abmessungen des ursprünglichen Baus massgebend. Insbesondere die Lage des Ersatzneubaus (Abstimmung auf bestehende Fassadenfluchten) sowie die Übernahme der Gebäude- und Fassadenhöhe und damit die Höhe der Traufe sind dabei zentral. Damit dies realisiert werden kann, finden die Zonenparameter nach § 2 ZRS ausdrücklich keine Anwendung. Insbesondere die Gebäudehöhen der Zone der Zone W2a wären dafür zu niedrig.

Des Weiteren ist davon auszugehen, dass im Rahmen der sorgfältigen Einpassung des Ersatzneubaus u.a. die Lage und Proportionen der Fassadenöffnungen, der horizontale Fries im 1. Obergeschoss sowie die Dachgestaltung und die Anordnung der Dachaufbauten vom ursprünglichen Bau übernommen werden müssen.

Dabei geht es darum, ein für die betroffene Gebäudezeile harmonisches Gesamtbild zu erreichen. Eine detailgetreue Kopie des Originals ist ausdrücklich nicht erwünscht. Es soll bei genauerem Hinsehen ersichtlich sein, dass es sich bei der betroffenen Liegenschaft um einen Ersatzneubau handelt.

Gestaltungsanforderungen (§ 38 Abs. 36ZRS)

Für die Grundeigentümerschaften ist zentral, dass die Liegenschaften zeitgemäss unterhalten werden können. Ein funktionaler Ersatz von einzelnen Bauteilen muss für sie möglich sein. So soll z.B. schadhafte Mauerwerk geflickt und kaputte Fenster, Läden, Ziegel, Verputz etc. ausgetauscht werden können.

Die Gestaltungsanforderungen unterscheiden:

- Eine Reparatur bzw. Renovation aller Bauteile ist möglich. Dies betrifft auch Bauteile mit langer Lebensdauer wie die Grundsubstanz (z.B. Mauerwerk oder Dachstuhl). Ist für die Reparatur ein Austausch von Teilen der Grundsubstanz unumgänglich, ist dies ebenfalls zulässig (z.B. Ersatz morscher Dachbalken).
- Bauteile mit niedriger oder mittlerer Lebensdauer können ersetzt werden. Dabei sind die "ergänzende Bestimmungen" im Anhang zu beachten (z.B. betreffend Gestaltung und Materialisierung Fenster). Die Erhaltung der originalen Bausubstanz ist wünschenswert.

Aus denkmalpflegerischer Sicht braucht es für Um- und Anbauten keine Materialisierungsvorschriften, sie müssen sich aber architektonisch gut einpassen. Es ist empfehlenswert, bei Bauabsichten frühzeitig mit der

Gemeinde (Bauverwaltung) und der kantonalen Denkmalpflege in Kontakt zu treten, damit die Randbedingungen gemeinsam besprochen werden können.

Farb- und Gestaltungskonzepte (§ 38 Abs. 7 und 8 ZRS)

Bei Baumassnahmen, welche sich auf das Gesamtbild einer Gebäudezeile auswirken, muss im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens nachgewiesen werden, dass die Gestaltungsanforderungen eingehalten werden. Dies ist in der Regel nur mit einem Konzept nachzuweisen. Das Einreichen eines Konzepts wird daher von der Gemeinde in der Regel bei der Baubewilligungsbehörde beantragt.

Der Gemeinde war es ein grosses Anliegen die Vielfarbigkeit, welche das Quartier zweifelsfrei auszeichnet, zu erhalten. Durch die Erstellung eines Farbkonzeptes wird die gute Einpassung einer Liegenschaft hinsichtlich ihres farblichen Ausdrucks nachgewiesen und somit gewährleistet, dass das Ensemble der Gartenstadthäuser nicht auseinanderfällt. Dies ist auch im Sinne der zu Beginn verabschiedeten Leitzielen (Erhalt Stimmung und Charakter des Quartiers). Aufgrund der bereits erfolgten Farbänderungen erscheint der Gemeinde die Verwendung des Ursprungsfarbtönen nicht als zielführend für eine möglichst gute Einpassung eines Reiheneinfamilienhauses in die Gebäudezeile.

Die kantonale Denkmalpflege hat sich im Rahmen des Planungsprozesses dafür eingesetzt, dass im Falle einer geplanten Farbänderung bzw. im Rahmen der Ausarbeitung eines Farbkonzeptes versucht wird, die Originalfarbigkeit der Liegenschaft zu eruieren. Die "neue" Farbwahl sollte dann im Sinne der Originalfarbigkeit erfolgen. Im Weiteren sollte das Farbkonzept nicht nur das zu streichende Gebäude umfassen, sondern auch die Farben der direkten Nachbargebäude aufzeigen, um eine abschliessende Beurteilung zu ermöglichen.

Seitens Vertretung Grundeigentümerschaft wurde die Pflicht zur Erstellung eines Farbkonzeptes als unnötige Ästhetik-Regelung empfunden. Es besteht die Befürchtung, dass ein Überstreichen von "alter" Farbe damit verunmöglicht wird. Zudem ist die Ausarbeitung eines Farbkonzeptes mit einem erhöhten Zeitaufwand und entsprechenden Mehrkosten für die Grundeigentümerschaft verbunden, da im Falle eines Neuanstrichs eine Baubewilligung eingeholt werden muss. Der Grundeigentümerschaft geht damit auch die Gestaltungsfreiheit an ihrer Liegenschaft verloren.

Als Nachweis für die Einhaltung der Gestaltungsanforderungen wird die Gemeinde in der Regel bei der Bauherrschaft ein Farbkonzept einfordern, welches alle Elemente des betroffenen Hauses (Fassade, Läden, Türen, Gesimse etc.) und die Nachbarhäuser berücksichtigt.

Gebäudeinneres (§ 38 Abs. 9 ZRS)

Seitens Denkmalpflege sowie Teile der Projektsteuerung wäre ein Schutz des Gebäudeinneren wünschenswert gewesen. Seitens der Grundeigentümerschaft wurde diesbezüglich grösstmögliche Gestaltungsfreiheit gefordert.

Die Gemeinde gewichtete das private Interesse an der Gestaltungsfreiheit im Innern der Liegenschaften höher als das öffentliche Interesse an einem Erhalt allfällig denkmalpflegerisch erhaltenswerten Elementen. D.h. das einzelne Reiheneinfamilienhaus bzw. die wenigen Mehrfamilienhäuser können im Innern verändert werden (z.B. Veränderung des Grundrisses).

Hingegen gewichtete sie das öffentliche Interesse am Erhalt der Grundstruktur der Siedlung höher als die bedingungslose Gestaltungsfreiheit der Grundeigentümerschaften. Bauliche Veränderungen sind daher nur innerhalb der bestehenden Brandmauern zulässig. Würden die Brandmauern durchbrochen, so würde die für den Charakter des Quartiers massgebende Parzellenstruktur aufgegeben. Im Weiteren würde sich durch die

Vereinigung von zwei Liegenschaften zu Etagenwohnungen, der Charakter der Gebäude wesentlich verändern und damit würde das Erscheinungsbild sowie die Wahrnehmung der Siedlung Gartenstadt stark verändert.

Strassenraumgestaltung (§ 38 Abs. 10 ZRS)

Wie im Kapitel 4.3.6 festgehalten, ist für die Wirkung der städtebaulichen Gesamtanlage der Strassenraum essentiell. Die Gemeinde wird über die Regelung in Absatz 3 in die Pflicht genommen, bei der Strassenraumgestaltung auf die funktionalen (Funktion der Strasse: Auto-, Fuss-, Veloverkehr, Parkierung, Begegnungs- und Spielort etc.) und städtebaulichen (Proportionen des Strassenraums, Gestaltung etc.) Ansprüche und Strukturen der Gartenstadt-Siedlung Rücksicht zu nehmen.

Fassaden (§ A 4.2.1 ff ZRS)

Ein wichtiges Anliegen der Grundeigentümerschaften war die differenzierte Betrachtung der Schutzwürdigkeit. Ein Hauptmerkmal der Gartenstadt sind die sorgfältig gestalteten Fassaden. Dies gilt in besonderem Masse für die Fassadenteile, welche vom Strassenraum her einsehbar sind.

Um mehr Sicherheit in dieser Frage zu erlangen, hat die Gemeinde bei Rosenmund + Rieder Architekten eine Analyse der Möglichkeit zum Umgang mit Fassaden und Dachflächen in Auftrag gegeben (Gartenstadt Münchenstein: Vorschlag zu sichtbaren energetischen Massnahmen, Liestal, 21.03.2017).

Rosenmund + Rieder Architekten kamen zum Schluss, dass seitens des Strassenraums Gartenstadt-Strasse aufgrund der historisch weitgehend intakten, gut einsehbaren Fassaden und Dachflächen keine neuartigen Elemente eingefügt werden sollen. Diese fachlich unabhängige Meinung deckte sich mit der Haltung von Gemeinde und Denkmalpflege.

In der Folge fand eine konsequente Differenzierung der Reglements-Bestimmungen zwischen strassen- und gartenseitiger Gebäudeseite statt. Während die Schutzbestimmungen strassenseitig umfassend sind, wurde auf der Gebäuderückseite mehr Gestaltungsfreiheiten eingeräumt.

Einteilung Strassen- und Gartenfassaden

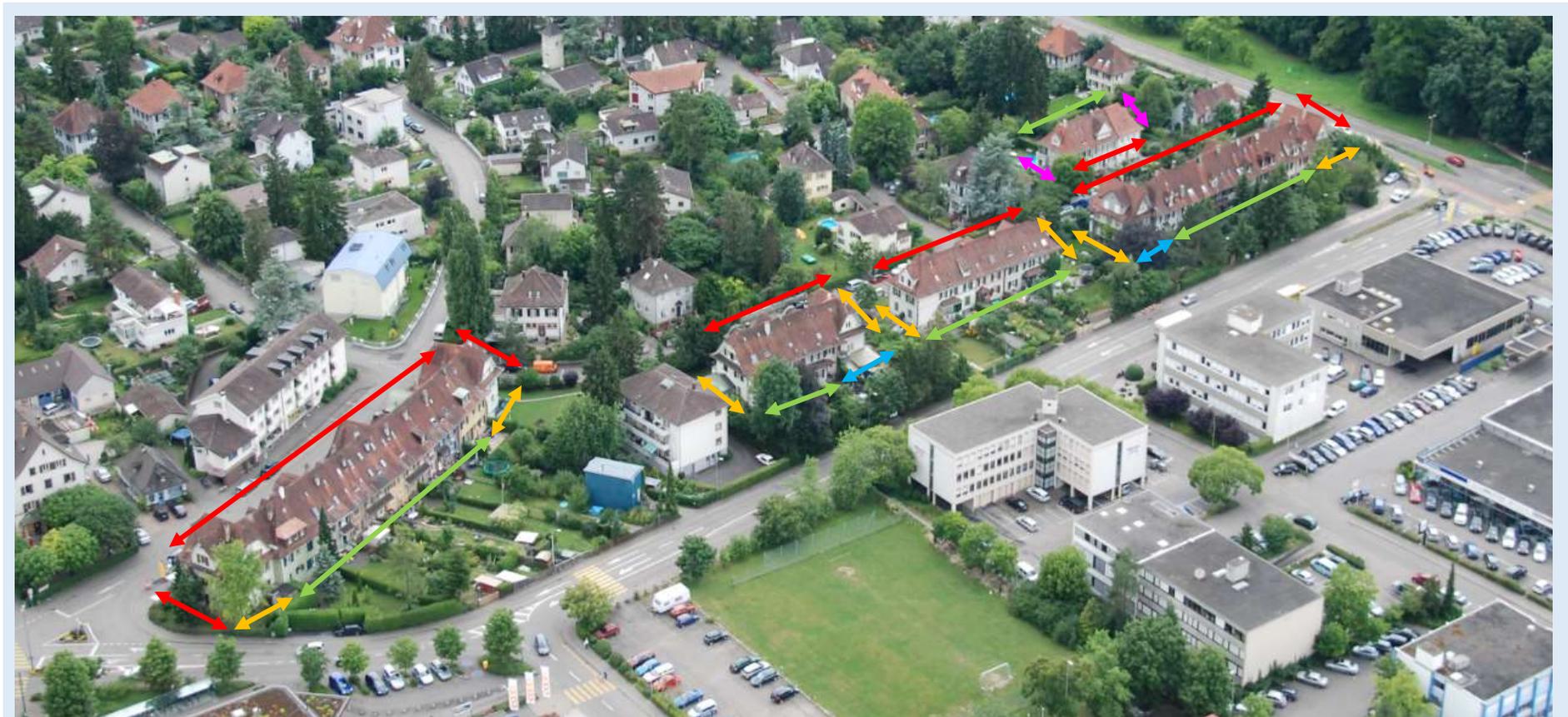
Die Einteilung in Strassen- und Gartenfassaden erfolgte in Abhängigkeit von der Ausgestaltung der Fassade und der Einsehbarkeit vom öffentlichen Strassenraum.

Wo die Fassaden vom öffentlichen Strassenraum her einsehbar sind, gewichtet die Gemeinde das öffentliche Interesse am Erhalt höher als das private Interesse an der Baufreiheit. Hier sind "Strassenfassaden" mit Erhaltungsbestimmungen ausgeschieden.

Umgekehrt ist dies im Falle von Fassaden, welche kaum vom öffentlichen Strassenraum her einsehbar sind. Hier gewichtet die Gemeinde das private Interesse an der Baufreiheit höher als das öffentliche Interesse am Erhalt. Hier sind "Gartenfassaden" ausgeschieden, welche nur rudimentäre Auflagen in der Gestaltung vorsehen. Die Einteilung erfolgte unabhängig vom aktuellen Bewuchs.

Nachfolgende Grafik gibt Auskunft über die Einteilungskriterien der verschiedenen Fassadenteile

.



Einteilung Strassen- und Gartenfassaden (Luftbild 08. Juli 2009, Quelle: kantonale Denkmalpflege)

Farbe	Ausgestaltung Fassade	Lage	Einsehbarkeit vom öffentlichen Raum	Einteilung Strassen- und Gartenfassaden gemäss Anhang ZRS
Red	sorgfältige Gestaltung	an öffentlicher Strasse	gut	Strassenfassade
Yellow	sorgfältige Gestaltung	im rechten Winkel zur öffentlichen Strasse	EG kaum / OG gut	EG Gartenfassade / OG Strassenfassade
Blue	sorgfältige Gestaltung	gartenseitig	kaum	Gartenfassade
Magenta	keine Gestaltung	im rechten Winkel zur öffentlichen Strasse	EG kaum / OG gut	Gartenfassade
Green	funktionale Gestaltung	gartenseitig	kaum	Gartenfassade

Strassenfassaden

Die Strassenfassaden mit ihren originalen Fassadenöffnungen und Gliederungselementen sollen erhalten bleiben. Damit keine Unsicherheit im Vollzug entsteht, hat die Gemeinde bewusst eine sehr detaillierte Regelung gewählt und die zu erhaltenden Gliederungselemente in einer Skizze graphisch dargestellt. So ist auf den ersten Blick erkennbar, welche Elemente zu erhalten sind bzw. nicht verändert werden dürfen. Die Bauverwaltung hat diese Pläne basierend auf Fotografien und Plänen der Siedlung erstellt und anlässlich einer Begehung verifiziert. Die Definition der Gliederungselemente erfolgte "zeilenspezifisch".

Neben den gut erkennbaren Gliederungselementen, wie Fenster- und Türgewände, horizontales Gesims, Bögen über den Türen etc. wurde von der kantonalen Denkmalpflege auch der so genannte Viertelstab (Übergang von Fassade zum Dach) als wichtiges Element eingestuft. Wurden solche Gliederungselemente im Rahmen früherer Renovationen entfernt, so sollen sie bei einer Fassaden-Renovation wiederhergestellt werden (z.B. nicht mehr vorhandene Bögen über den Türen).

Auch die Sockel und Treppen zu den Eingangstüren sollen erhalten bleiben. Den Grundeigentümerschaften ist die Möglichkeit der Einrichtung eines behindertengerechten Zugangs sehr wichtig. Dies ist in den "ergänzende Bestimmungen" im Anhang entsprechend eingeflossen. Für die Lösungsfindung erfolgt individuell unter Miteinbezug aller Gebäudeseiten.

Anbauten sowie auf der Fassade laufende technische Einrichtungen sind unzulässig. Kamine, Lüftungsrohre, Lifte und dergleichen müssen an der Gartenfassade angebracht werden.

Gartenfassaden

Die Gartenfassaden dürfen im Rahmen der allgemeinen Gestaltungsrichtlinien verändert werden. Es sind hier auch Veränderungen der Fassadenöffnungen (z.B. grössere Durchbrüche) oder Anbauten möglich. Vollständige Glasfassaden oder Bandfenster sollen vermieden werden, da sie den Ausdruck des Hauses wesentlich verändern. In den "ergänzende Bestimmungen" im Anhang wird daher festgeschrieben, dass Fenster im Obergeschoss hochrechteckig sein müssen.

Ein wichtiges Anliegen der Grundeigentümerschaften war die Möglichkeit eines Lifts. Aus denkmalpflegerischer Sicht kann dies im Bereich der Gartenfassaden realisiert werden. Wichtig ist dabei allerdings, dass die Trauflinie durch den Lift nicht durchstossen wird.

Verputz (§ A 4.2.4 ZRS)

Der Verputz wurde sowohl in der Projektsteuerung als auch in der Arbeitsgruppe sehr intensiv diskutiert. Dabei ging es einerseits um die Art des Verputzes, auf der anderen Seite um das Thema der Fassadenisolation.

Art des Verputzes

Ursprünglich hatte der Originalputz eine Kellenwurf-Struktur. Dieser ist über weite Teile heute noch im Quartier vorhanden und nur an einzelnen Gebäuden ersetzt worden. Aus denkmalpflegerischer Sicht muss die Art des Verputzes erhalten bleiben, da er sehr typisch und auf die restlichen Elemente der Fassade abgestimmt ist. Wichtig ist zudem, dass die vorhandenen Gliederungselemente wie Tür- und Fenstergewände, Friese etc. erhalten bleiben. Die Grundeigentümervvertretungen sehen in der Pflicht zur Beibehaltung des Kellenwurf-Putzes eine starke und kostenintensive Einschränkung ihrer Gestaltungsfreiheit.

Die Gemeinde nahm hinsichtlich der Art des Verputzes folgende Gewichtungen vor:

- Sie gewichtet das private Interesse an einer Sanierung der Fassade höher als das öffentliche Interesse am Erhalt des Originalputzes. Ein Ersatz des Putzes ist daher zulässig.
- Sie gewichtet das öffentliche Interesse am Erhalt eines Kellenwurf-Putzes höher als das private Interesse an der Wahlfreiheit des Putzes. Der Verputz muss daher auch in Zukunft als Kellenwurf angebracht werden.

Fassadenisolation (§ A 4.2.4 ZRS)

Die Möglichkeit einer Fassadenisolation wurde von den Grundeigentümerschaften stark gefordert. Als Möglichkeiten stehen die Aussendämmung und die Innendämmung zur Verfügung.

Die Gemeinde liess die Möglichkeiten einer Fassadenisolation von Rosenmund + Rieder Architekten aus architektonisch-gestalterischer Sicht (Gartenstadt Münchenstein: Vorschlag zu sichtbaren energetischen Massnahmen, Liestal, 21.03.2017) und von der Prona AG (Bauphysikalisches Gutachten Gartenstadt Münchenstein, Biel, 19.06.2017) aus technischer Sicht beurteilen.

Innendämmung

Die Prona AG weist darauf hin, dass bei einer Innendämmung insbesondere bei den Fenstern Wärmebrücken entstehen können, welche die Schimmelpilzbildung begünstigen. Um dies zu vermeiden, müssten die Fensterlaibungen mitgedämmt werden. Falls dafür nicht genügend Platz vorhanden ist, müsste der Einbau kleinerer Fenster erfolgen. Aus Sicht der Projektsteuerung ist diese Aussage der Gutachtenstiefe entsprechend richtig. Eine Konkretisierung ist nur in Kenntnis der tatsächlichen Platzverhältnisse möglich. Diese sind im Falle einer geplanten Sanierung durch eine Fachperson objektspezifisch zu untersuchen. Eine Veränderung der Fenstergrösse widerspricht hingegen dem Beschluss, dass die Strassenfassaden mit ihren originalen Fassadenöffnungen zu erhalten seien und kann nicht als Option gesehen werden.

Aussendämmung

Rosenmund + Rieder Architekten kommen aus architektonisch-gestalterischer Sicht zum Schluss, dass von einer aussenliegenden Fassadenisolation abzuraten sei, da die strukturierten Fassaden mit den horizontalen Friesen und anderen Verzierungen, den scharrierten Fenster- und Türgewänden bei einer Dämmputzstärke von 6 cm, aber auch bei der Verwendung von Aerogel von 3 cm überdeckt würden.

Die Prona AG, mit einem rein technischen Ansatz kommt zum Schluss, dass ein Aerogel-Dämmputz bei einer Entfernung des Originalputzes eine Lösung sein kann.



Profil der Gliederungselemente (Quelle: Gartenstadt Münchenstein: Vorschlag zu sichtbaren energetischen Massnahmen, Rosenmund + Rieder Architekten AG, Liestal, 21.03.2017)

Interessenabwägung

Es ist ein grosses privates Interesse an einer Fassadendämmung seitens der Grundeigentümerschaften vorhanden. Seitens der Öffentlichkeit besteht sowohl das öffentliche Interesse am Erhalt der Gliederungselemente als auch das öffentliche Interesse an einen zeitgemässen Energieverbrauch von Liegenschaften.

Die Gemeinde nimmt folgende Gewichtungen der Interessen vor:

- Sie gewichtet das private und öffentliche Interesse an einer energetisch sanierten Fassade hoch.
- Sie gewichtet das öffentliche Interesse an der Erhaltung der Gliederungselemente der Gartenfassaden stärker als das private Interesse an der freien Wahl der Art der Fassadenisolation. Für die Ästhetik wichtig ist dabei, dass die Gliederungselemente auch nach einer Fassadenisolation ein gewisses Profil zur Fassade aufweisen, d.h. gegenüber der Fassade hervorstehen. Eine klassische Fassadenisolation mit Isolationsschicht und Hinterlüftung vor der eigentlichen Hauswand ist daher ausgeschlossen.

Dämmputz

Die Projektsteuerung hat auf Basis dieser zwei Untersuchungen die Profile der Gliederungselemente weiter analysiert. Die Gewände haben zum heutigen Putz ein Profil von 4 – 5 cm. Wird der alte Putz entfernt, können ein 3 cm starker Dämmputz (z.B. Aerogel) sowie darüber ein Kellenwurfputz angebracht werden.

Dies ist nur bei den "auskragenden" Gliederungselementen möglich, wie z.B. bei den Tür- und Fenstergewänden und horizontalen Friesen. Bei den planen oder nur wenig vorstehenden Elementen, wie z.B. den Halbkreisen oberhalb der Türen bei der Zeile Gartenstadt Nrn. 32 – 40 oder den nur schwach hervorstehenden Zierelementen an den Erkern der Gartenstadt Nrn. 2 – 20 ist dies unmöglich. Hier muss individuell nach einer Lösung gesucht (z.B. dünnerer Verputz) werden oder die Zierelemente werden als Reproduktion auf dem neuen Verputz angebracht.

Türen (§ A 4.2.5 ZRS)

Die Türen stellen ein wichtiges Bauteil für die Gebäude dar und waren bauzeitlich sehr sorgfältig gestaltet. Teilweise bestehen die ursprünglichen Türen noch, teilweise wurden sie bereits ausgetauscht. Die Projektsteuerung war sich einig, dass die Ausgestaltung der Haustüren das Erscheinungsbild und den Charakter der Liegenschaft massgeblich mitbestimmt. Denkmalpflegerisch ist der Erhalt der Originaltüren sehr wünschenswert. Die Grundeigentümerversammlung stellt sich gegen eine Erhaltungspflicht, aufgrund der hohen Kosten für

eine Sanierung und der schlechteren Funktionalität (Dichtigkeit, Isolation, Einbruchschutz). Die Gemeinde gewichtet das private Interesse an einer qualitativ guten Türe höher als das öffentliche Interesse am Erhalt der Originalsubstanz. Gleichzeitig gewichtet sie das öffentliche Interesse am historisch korrekten Ausdruck der Türe höher als das private Interesse an der Wahlfreiheit für eine Türe. Das Reglement sieht daher vor, dass der Erhalt der originalen Haustüren zwar wünschenswert ist, dass aber ein Ersatz möglich bleibt. Beim Ersatz ist die ursprüngliche Gestaltung der Haustüre hinsichtlich Materialisierung und Proportionen zu übernehmen.

Fenster und Fensterläden (§ A 4.2.6 ZRS)

Fenster

Als Leitziel II wurde formuliert, dass die Siedlung Gartenstadt als architektonisches und städtebauliches Zeitzeugnis zu erhalten sei. Die Projektsteuerung war sich einig, dass die Fenster ein entscheidendes Element für den Ausdruck der Gebäude sind. Wenig Diskussion gab die Flügligkeit der Fenster. Einflüglige Fenster wirken als "Löcher" und wirken sich daher sehr negativ auf den Ausdruck der Gebäude aus. Es sind daher Fenster mit zwei Flügeln mit oder ohne Kämpfer (mit Kämpfer insgesamt vierflüglig) einzusetzen.

Die Materialisierung der Fenster wurde in der Projektsteuerung intensiv diskutiert. Es ist ein denkmalpflegerisches Grundprinzip, dass beim Ersatz von Bauteilen die bauzeitliche Materialisierung übernommen werden muss. Die Grundeigentümerversammlung wehrte sich dagegen, da die Holzfenster intensiver im Unterhalt sind als Kunststofffenster oder Holz-Metallfenster. Das Interesse an der bauzeitlichen Materialisierung wurde von der Gemeinde höher gewichtet als die Bedenken der Grundeigentümer betreffend Unterhalt und Kosten.

Bei der Frage der Sprossen konnte in der Projektsteuerung ebenfalls keine Einigung erzielt werden. Bauzeitlich waren – mit wenigen Ausnahmen – überall Sprossenfenster eingesetzt. Allerdings wurden diese bei sehr vielen Liegenschaften in der Zwischenzeit durch sprossenlose Fenster ersetzt. Die Grundeigentümerversammlung war aufgrund der Befürchtung eines Lichtverlustes und der Einschränkung der Durchsicht (Gefängnisoptik) gegen eine Sprossenpflicht. Ein Lichtverlust ist allerdings nicht zu befürchten, da gegenüber den handelsüblichen Kunststofffenstern bei Holzfenstern eine feinere Profilierung erreicht werden kann. Die Gemeinde gewichtete das öffentliche Interesse am Ausdruck der Fassade höher als das private Interesse an einem sprossenlosen Fenster.



Bauzeitliche Fenster (Quelle: Fotos "Brodbeck" Gemeindearchiv)

Damit bei allfälligen Um- oder Anbauten der Gartenfassade eine gewisse Flexibilität in der Fensterwahl besteht und auch Panoramafenster eingesetzt werden können, sieht das Reglement für diesen Fall Ausnahmen vor.

Fensterläden

Die Fensterläden stehen in engem Zusammenhang mit den Fenstern und sind ebenfalls sehr wichtig für den Ausdruck des Gebäudes. Die Projektsteuerung war sich daher einig, dass eine Pflicht für das Anbringen von Fensterläden bestehen soll. Bei gewissen Fenstern wurden bauzeitlich keine Fensterläden angebracht – so z.B. bei den WC-Fenstern im Erdgeschoss. Hier müssen auch künftig keine Fensterläden angebracht werden. Ebenso geniessen bestehende Storen Bestandesgarantie.

Aus denkmalpflegerischer Sicht wären Holzläden im Sinne einer historisch korrekten Materialisierung wünschenswert. Noch wichtiger als das Material ist aus Warte der Denkmalpflege die Ausgestaltung der Läden mit Lamellen. Die Grundeigentümerversammlung plädierte hinsichtlich der Materialisierung auf mehr Entscheidungsfreiheit für die Grundeigentümerschaften. Die Gemeinde gewichtete die Freiheit der Grundeigentümerschaften betreffend Materialisierung höher als die Wiederverwendung der bauzeitlichen Materialisierung. Es sind daher sowohl Holz- als auch Metallläden denkbar. Die Ausgestaltung mit Lamellen war unbestritten, sie können sowohl beweglich als auch fix ausgeführt werden.

Regenrinnen und Fallrohre (§ A 4.2.7 ZRS)

Damit sich Regenrinnen und Fallrohre gut in die Fassade einpassen, sind sie mit nicht reflektierenden Materialien in passendem Farbton auszuführen. Mit dieser Regelung soll verhindert werden, dass metallisch glänzende Materialien etc. eingesetzt werden.

Damit das Gesamtbild einer REFH-Zeile weiterhin symmetrisch und stimmig bleibt, sind Schwanenhälsen und Rinnenkästen in ihrer ursprünglichen Formgebung beizubehalten. Das Material darf ersetzt werden.



Rinnenkästen (rosa) und Schwanenhälsen (rot) an verschiedenen REFH-Gebäudezeilen

Dachlandschaft (§ A 4.2.8 ff ZRS)

Die Dächer der Siedlung Gartenstadt wurden durch die Architekten bewusst gestaltet. Das gesamte Dach ist streng symmetrisch angelegt, mit verschiedenen Dachflächen, Wiederkehren und Dachaufbauten. Die verschiedenen REFH werden durch das grosse gemeinsame Dach als Einheit zusammengefasst. Die Dachlandschaft bildet zusammen mit den Fassaden die herausragende Qualität der Gartenstadt-Bauten.

Bei den Dächern steht das öffentliche Interesse an der Erhaltung derselben dem privaten Interesse an einer optimalen Belichtung des Dachstockes und einer Nutzung der Dachflächen für Energiezwecke entgegen. Die

Möglichkeit neuer Elemente auf dem Dach (Dachaufbauten, Dachflächenfenster, Solaranlagen, Technische Einrichtungen) wurde in der Projektsteuerung intensiv diskutiert.

Ansicht der Dachlandschaft von Süden



Ansicht der Dachlandschaft von Norden



Dachlandschaft Siedlung Gartenstadt
(Quellen: Foto A.Berger vom 17.09.2012); Flugaufnahmen kt. Denkmalpflege vom 08.07.2009)

Die Gemeinde hat diesbezüglich folgende Gewichtung vorgenommen:

- Wichtig für den Ausdruck der Siedlung Gartenstadt ist das grosse, gemeinsame Dach pro REFH-Gebäudezeile. Die durchgehende Trauf- und Firstlinie gibt dafür den Rahmen und die einheitliche Eindrückung mit Biberschwanzziegeln die Leinwand für die darauf arrangierten Dachaufbauten. Es ist für den Erhalt dieses Bildes sehr wichtig, diese Grundelemente beizubehalten. Die Gemeinde gewichtet aus

diesen Gründen das öffentliche Interesse an der Erhaltung von Trauf- und Firstlinie sowie Biber-schwanzziegel-Eindeckung höher als das private Interesse an einer vollumfänglichen Gestaltungsfreiheit. Betreffend Dachisolation werden gewisse Anpassungen toleriert – siehe im nachfolgenden Kapitel.

- Augenfälligstes Merkmal der Dachlandschaft sind die strassenseitig sorgfältig symmetrisch angeordneten Dachflächen, Wiederkehre und Dachaufbauten. Aufgrund dieser vielen Elemente sind die Dachgeschosse strassenseitig meist gut belichtet. Aufgrund der sensiblen Dachlandschaft und der relativ guten Belichtung der Dachgeschosse gewichtet die Gemeinde das öffentliche Interesse an der Erhaltung der strassenseitigen Dachlandschaft höher als das private Interesse an einer vergleichsmässig kleinen Verbesserung der Belichtung. Neue Elemente auf dem Dach sind daher strassenseitig unzulässig.
- Gartenseitig besteht eine weitaus geringere architektonische Gestaltung der Dachflächen. Meist bestanden bauzeitlich nur eine Reihe Ochsenaugen. Dementsprechend fanden auch bereits viele Veränderungen in Form von Dachaufbauten oder Dachflächenfenstern statt. Die Gemeinde gewichtet daher gartenseitig das private Interesse an einer angemessenen Belichtung der Dachgeschosse höher als das öffentliche Interesse an der Erhaltung der bereits stark veränderten rückwärtigen Dächer.

Als erste Idee wurde die Erstellung eines Anordnungskonzepts für neue Elemente auf dem Dach in Analogie zur heutigen Verwaltungspraxis bei der REFH-Zeile Gartenstadt 2-20 diskutiert. In Zusammenhang mit der strassenseitigen stark eingeschränkten Gestaltungsfreiheit der Grundeigentümerschaften und der bereits vorhandenen starken Veränderungen der Dachlandschaft wurde beschlossen, dass gartenseitig keine denkmalschutzzonen-spezifischen Einschränkungen bestehen sollen. Einzig die originalen Ochsenaugen und bei der REFH-Zeile Gartenstadt Nrn. 2 – 20 die Kamine müssen erhalten bleiben. Ansonsten gelten die Vorschriften gemäss der Zone W2a.

Dachisolation

Die Möglichkeit der Dachisolation war seitens der Grundeigentümerschaften ein zentraler Wunsch. Grundsätzlich gibt es die Möglichkeit das Dach von aussen oder von innen zu dämmen:

- Die Dachisolation von aussen ist problematisch, weil damit die einheitliche Firstlinie gestört wird. Zudem haben die Dachaufbauten mit ihren Fenstern meist nur kleine Abstände zur Dachfläche, was bei einer Anhebung des Daches zu einem "versinken" der Dachaufbauten ins Dach führt.

Das Dach der Liegenschaft Gartenstadt 53 wurde zu Isolationszwecken um 7 cm angehoben. Dies ist aus Sicht der Denkmalpflege in diesem Fall verträglich. Allerdings gibt es auf diesem Dach nicht die feingliedrigen Dachaufbauten früherer Bauetappen.



Dachisolation Gartenstadt Nr.53

- Die Dachisolation von innen muss sorgfältig geplant werden, damit kein Kondenswasser entsteht und Feuchtigkeitsschäden daraus folgen. Zudem kann die Dichtigkeit zum Problem werden bei Ziegelschäden etc. Der Verlust an Raumhöhe ist mit 4-6 cm gering.

Die Projektsteuerung hat das Thema intensiv diskutiert. Im Rahmen einer Interessenabwägung war eine Mehrheit der Meinung, dass eine Dachisolation möglich sein sollte und dass eine Innenisolation aufgrund der bekannten Schwierigkeiten nicht als einzig zulässige Massnahme festgelegt werden sollte. Auf Basis des bauphysikalischen Gutachtens und in Anbetracht der geringen Abstände zwischen den Fenstern der Dachaufbauten und der Dachfläche wurden 6 cm als Anhebungshöhe festgelegt. Diese 6 cm gelten absolut, so dass bei einer Anhebung aller Dächer im Endresultat wieder eine durchgängige Dachfläche entstehen kann. Damit die Firstlinie nicht unterbrochen wird und auch seitlich keine Spenglerarbeiten notwendig sind, muss die angehobene Dachfläche gegenüber den Nachbardächern ausgestrichen werden. Details zum Thema sind dem bauphysikalischen Gutachten zu entnehmen.

Solaranlagen (§ A 4.2.12 ZRS)

Das Thema Solaranlagen war für die Grundeigentümerschaften ein wichtiges Anliegen.

Grundsätzlich sind mit der neuen Regelung von Art. 18a RPG die genügend angepasste Solaranlagen grundsätzlich überall zulässig. Nur auf Kulturdenkmälern von kantonaler oder nationaler Bedeutung bedürfen Solaranlagen einer Baubewilligung. Sie dürfen solche Denkmäler nicht wesentlich beeinträchtigen. Zudem kann das kantonale Recht in Schutzzonen eine Baubewilligungspflicht vorsehen.

Mit § 104b RBG hat der kantonale Gesetzgeber die Bewilligungspflicht in Kernzonen, Ortsbildschutzzonen oder Denkmalschutzzonen begründet. Er macht zudem zur Vorgabe, dass solche Solaranlagen genügend auf das Dach angepasst sein müssen (§ 104b Abs. 2 RBG). Bei Kulturdenkmälern von kantonaler und nationaler Bedeutung darf durch Solaranlagen keine wesentliche Beeinträchtigung stattfinden (§ 104b Abs. 3 RBG).

Trotz kantonaler Schutzwürdigkeit gemäss BIB kommt bei der Gartenstadt-Siedlung aufgrund der fehlenden kantonalen Unterschutzstellung und des fehlenden ISOS-Eintrags der mildere § 104b Abs. 2 RBG zur Anwendung. Demnach müssen Solaranlagen genügend angepasst sein.

Im Falle der Siedlung Gartenstadt sind die strassenseitigen Dächer mit verschiedenen Dachflächen, Wiederkehren und Dachaufbauten stark symmetrisch gegliedert. Dieser Gestaltung misst die Gemeinde grosse Bedeutung zu (siehe dazu auch Kapitel "Dachlandschaft"). Eine Solaranlage mit herkömmlichen Solarpaneelen dürfte daher aus Sicht der Gemeinde die Vorgabe einer genügenden Anpassung nicht erfüllen. Evtl. könnten einstweilig auf dem Markt verfügbare neue Systeme, welche sich wesentlich besser ins Dach einfügen, wie z.B. Solarziegel oder Systeme unter den Ziegeln, eine Lösung bilden.

Freiräume – allgemein

Die Freiräume sind wichtig für die Siedlungsqualität und den Charakter der Siedlung Gartenstadt, sie sind aber gleichzeitig einem hohen Nutzungsdruck ausgesetzt. Unter dem Leitziel II: "Das Gartenstadt-Quartier mit seiner hohen Wohnqualität bleibt ein architektonisches und städtebauliches Zeitzeugnis von überkommunaler Ausstrahlung." wurde mit der Arbeitsgruppe folgendes Teilziel II c formuliert: "Die namensgebenden Gärten / Grünflächen sind existent."

Basis der Überlegungen waren einerseits die Qualitäten der Freiräume und andererseits die Ansprüche der Grundeigentümerschaften an dieselben.

Qualitäten der Freiräume	
Gärten <ul style="list-style-type: none"> wichtiger Teil des Gartenstadtansatzes zusammenhängende Grünfläche hoher Durchgrünungsgrad 	Vorgärten <ul style="list-style-type: none"> wichtiger Teil des Gartenstadtansatzes Teil des Strassenraums mit guten Proportionen klare Gestaltung mit Einfriedung, Vorgarten, Zugangstreppe denkmalpflegerisch wertvolle Einfriedung mit Mauersockel, Pfosten und Aufsätzen
Ansprüche an die Freiräume	
Gärten <ul style="list-style-type: none"> Grün- und Aussenraum Privatsphäre Sichtschutz / Lärmschutz Bebauung⁶ Parkierung 	Vorgärten <ul style="list-style-type: none"> Zugang Begegnungsort Veloparkierung teilweise Parkierung

Bei der Reglementierung fand eine umfassende Interessenabwägung zwischen den privaten Ansprüchen an die Freiräume und dem öffentlichen Interesse an der Erhaltung der Freiraumqualitäten statt. Ziel dabei war

⁶ Die bauliche Ausnützung des Quartiers wurde abgeschätzt. Aufgrund der oftmals kleinen Parzellenflächen besteht bei vielen Parzellen keine Bebauungsreserve mehr. Mit der Ortsplanungsrevision 2017 sind zusätzlich Flächen für Wintergärten und Nebenbauten hinzugekommen. Die Bebauungsreserven der einzelnen Parzellen sind in die Interessenabwägung mit eingeflossen.

es, sowohl den privaten Ansprüchen als auch dem öffentlichen Interesse an der Erhaltung der Freiflächen in ihren Kernbedürfnissen gerecht zu werden.

Vorgärten A (§ A 4.2.13 ZRS)

Bei den Vorgärten A handelt es sich um die ursprünglichen Vorgärten der historischen Gartenstadt-Liegenschaften. Sie sind original mit einer Betonmauer mit Pfosten und Aufsätzen begrenzt. Bei den meisten Liegenschaften sind diese Einfriedungen noch vorhanden. Sie sind städtebaulich und denkmalpflegerisch ein wichtiges Element des Strassenraums. Ihr Erhalt war in der Projektsteuerung unbestritten, in der Arbeitsgruppe gab es aber auch Voten für eine Entfernung, sei es für einen Parkplatz oder einen modernen Ersatz.

Die Gemeinde wertet die Einfriedungen als wesentliches Element für den Ausdruck des Strassenraums. Das öffentliche Interesse an ihrem Erhalt und am einheitlichen Gesamtbild wird daher stärker gewichtet als das private Interesse an einer freien Gestaltung des Vorgartens. Was die Gemeinde weniger stark wertet, ist die Ausfachung zwischen den Mauerpfosten. Ursprünglich sind dort Holzstaketen oder Metallelemente vorhanden. Sie können ersetzt werden. Allerdings muss die Ausfachung halbdurchlässig gestaltet werden, d.h. man muss durchsehen können.

Prägend für den Strassenraum und das gesamte Siedlungsbild sind die begrünten Vorgärten. Sehr störend sind in diesem Zusammenhang die vereinzelt realisierten versiegelten Parkplätze. Die Denkmalschutzzone Gartenstadt sieht die Parkierung für die nördlich der Gartenstadt-Strasse liegenden Parzellen – mit Ausnahme der Parzelle Nr. 1689 - an der Stöckackerstrasse vor. Damit kann der Parkierungsbedarf ausserhalb der Vorgärten gedeckt werden. Die Gemeinde gewichtet vor diesem Hintergrund das öffentliche Interesse an den begrünten Vorgärten stärker als das private Interesse an einem Parkplatz im Vorgarten.

Die Vorgärten wurden bewusst etwas um die Gebäudeecken an die Seitenfassaden gezogen. Dies damit ein etwaiger Anbau einen gewissen Rücksprung zur Strassenfassade einhalten muss und sich somit dem Hauptbau unterordnet.

Vorgärten B (§ A 4.2.14 ZRS)

Siehe Kapitel 4.3.8, Unterkapitel "Areal südlich der Gartenstadt-Strasse"

Gärten (§ A 4.2.15 ZRS)

Die Gärten sind das Gegenstück zu den Vorgärten – Überlegungen zu deren Abgrenzung finden sich im vorhergehenden Kapitel "Vorgärten".

Die Parzellen Nrn. 1967 und 1691 (Gartenstadt 17 und 22) sowie der dazwischenliegende Teil der Parzelle Nr. 5504 wurden nicht als Garten ausgeschieden. Diese Parzellen befanden sich bislang in der Zone W2a mit einer entsprechenden Ausnützung. Der Miteinbezug der Parzellen hätte eine massive Nutzungseinbusse zur Folge, da innerhalb der Gärten nur eingeschossig gebaut werden darf. Dazu kommt, dass an dieser Stelle im ursprünglichen Bebauungsplan auch eine kürzere REFH-Gruppe vorgesehen war. Aus diesem Grund wurden diese Parzellen nicht in die Gärten integriert.

Die Gärten der Gartenstadt-Siedlung sind traditionellerweise begrünte Gartenanlagen. Grossflächige Steingärten entsprechen daher nicht der ursprünglichen Gartenidee und würden den Charakter der Siedlung wesentlich verändern. In der Projektsteuerung wurde intensiv über das Thema Gartengestaltung diskutiert. Das öffentliche Interesse an den namensgebenden Gärten wurde dem privaten Interesse an einer freien Gartengestaltung gegenübergestellt. Im Sinne eines Kompromisses wurde schliesslich im Reglement verankert, dass die Gärten als Gartenanlagen zu gestalten und mehrheitlich als Grünfläche anzulegen sind.

Freihaltebereich (§ A 4.2.16 ZRS) und Bebauung (§§ A 4.2.17 und A 4.2.18 ZRS)

Grundprinzip

Die Kernbereiche der Gärten sollen zusammenhängend erhalten werden. Dies war der Leitgedanke für die Abgrenzung der Freihaltebereiche. Zusätzlich sollen die Grundeigentümerschaften die Möglichkeit erhalten, allfällige Bebauungsreserven als Anbauten an die bestehenden REFH zu realisieren. Für die Grundeigentümerschaften ist es zudem wichtig, dass entlang der Stöckackerstrasse die Möglichkeit für Carports besteht.

Die Breite des Freihaltebereichs ist abhängig von seinem Abstand von den Gartenfassaden und von der Stöckackerstrasse. Entlang der Stöckackerstrasse soll die Erstellung eines Carports mit einer Tiefe von 6 m möglich sein. Bei den Liegenschaften Gartenstadt Nrn. 24 – 60 wurde der Freihaltebereich demnach in einer Distanz von 6 m zur Stöckackerstrasse festgelegt. Bei den Liegenschaften Gartenstadt Nrn. 4 - 14 musste diese Distanz auf 8.5 m erhöht werden, so dass trotz geschwungener Parzellengrenze ein entsprechender Carport erstellt werden kann. Der Bau- und Strassenlinienplan befindet sich aktuell in Überarbeitung.

Der Abstand zwischen den Gartenfassaden und dem Freihaltebereich wurde je nach Parzellengrösse und der damit zusammenhängenden Bebauungsreserve unterschiedlich gewählt: Bei den Liegenschaften mit kleineren Parzellen (Gartenstadt 24 – 30, 32 – 40, 42 – 60) beträgt der Abstand zwischen Fassade und Freihaltebereich 3 m, bei den grösseren Parzellen der Gartenstadt 2 – 20 5 m. Ein Spezialfall bildet die südlich der Gartenstadt-Strasse gelegene REFH-Zeile Gartenstadt 49 – 53. Hier wurde bauzeitlich im Garten eine Betonplatte mit einer Tiefe von 6 m ab Fassade erstellt. Im Gegensatz zu den nördlich der Gartenstadt-Strasse gelegenen REFH-Zeilen fehlt der REFH-Zeile Gartenstadt 49-53 ein weiterer Baubereich für Carports etc. Der Freihaltebereich beginnt daher erst in einer Distanz von 6 m ab Fassade. Ergänzend wurde südlich der REFH-Zeile Gartenstadt 49 – 53 liegende erhaltene Gartenraum mit einem "Freihaltebereich Siedlung" gesichert.

Sonderfall Kopfbauten REFH-Zeilen 1 – 20 und 42 - 60

Einen Sonderfall bilden die Kopfbauten der REFH-Zeilen 1 - 20 und 42 – 60. Aufgrund ihrer Ausgestaltung als Kopfbauten und ihrer Stellung im Raum ist es wichtig, dass die nördliche, dem Garten zugewandte Gebäudeecke, welche gleichzeitig auch den Abschluss der Gebäudezeile markiert, auf der gesamten Höhe (d.h. vertikal) sichtbar bleibt. Damit dies gewährleistet ist, wurde der Freihaltebereich bis an die Fassade gezogen. Damit die Baureserve gleichwohl realisiert werden kann, wurden folgende Regelungen getroffen:

- Gartenstadt 2: Die Parzelle Nr. 1698 ist Eigentum der Gemeinde. Auf die Realisierungsmöglichkeit des gemäss Zonenvorschriften Siedlung zulässigen Wintergartens und der Nebenbauten wird verzichtet.
- Gartenstadt 20: Auf der Parzelle Nr. 1689 wurde der Freihaltebereich im Westen der Parzelle zurückgenommen, so dass ein eingeschossiger Hauptbau realisiert werden kann. Dies ist städtebaulich und denkmalpflegerisch keine optimale Lösung. Allerdings ist denkmalpflegerisch gesehen ein freistehender Pavillon an der vorgesehenen Stelle verträglicher als ein Anbau im Bereich der wichtigen nördlichen Gebäudeecke. Die Gemeinde gewichtet das private Interesse an der Realisierung der Bebauungsreserve von knapp 60m² höher als das öffentliche Interesse an der Freihaltung des gesamten Freiraums. In der Folge gewichtet sie das öffentliche Interesse an der Freihaltung der nördlichen Gebäudeecke höher als das private Interesse an der Freiheit zur Platzierung eines Neu- oder Anbaus.
- Gartenstadt 60: Der Freihaltebereich wurde an die nördliche Gebäudeecke der Liegenschaft Gartenstadt 60 herangezogen und umschliesst die Ecke. Ein Anbau ist gegen die Parzellengrenze zur Liegenschaft Gartenstadt 58 denkbar.
- Gartenstadt 42: Aufgrund seiner Lage ist die nördliche Gebäudeecke vom öffentlichen Raum her kaum einsehbar. Hier wird daher auf eine Einschränkung der Anbaumöglichkeiten verzichtet.

Markant ist bei den Kopfbauten der REFH-Zeilen Gartenstadt 2-20 und 42-60 auch der Gebäuderücksprung gegenüber den angrenzenden Liegenschaften. Dieser bildet jeweils eine Art Klammer, welche die betreffende Häuserzeile fasst. Sollte dieser erhalten bleiben, würde dies für die Grundeigentümerschaften der Kopfbauten eine starke Einschränkung betreffend Bebaubarkeit bedeuten, da keinerlei Anbauten mehr möglich wären. Das private Interesse an der Baufreiheit und der Realisierung von Anbauten wird hier höher gewichtet als das öffentliche Interesse am Erhalt dieses Rücksprungs.

Sichtschutzmassnahmen

Sichtschutzmassnahmen im Garten sind ein grosses Anliegen der Grundeigentümerschaften. Aufgrund der engen Parzellenstruktur haben sie je nach nachbarschaftlichem Verhältnis das Bedürfnis für einen Sichtschutz. Die ursprünglich angedachte Möglichkeit für Sichtschutz im Bereich zwischen Gartenfassaden und Freihaltebereich ist aus Sicht Grundeigentümerschaft nicht ausreichend. Aufgrund des starken Widerstands seitens Grundeigentümerschaft und da Sichtschutzmassnahmen innert nützlicher Frist wieder rückgebaut werden können, gewichtete die Gemeinde das private Interesse an den Sichtschutzeinrichtungen stärker als das öffentliche Interesse an den zusammenhängend in Erscheinung tretenden Gärten. Im Reglement sind daher Einrichtungen der Gartengestaltung zulässig (z.B. Sichtschutzwände).

Gartenstadt 17 und 22

Die neueren Bauten Gartenstadt 17 und 22 wurden in die Gärten der Gartenstadt-Siedlung gebaut. Im Bereich dieser Liegenschaften war zwar im ursprünglichen Bebauungsplan eine kleinere REFH-Gruppe vorgesehen, die erstellten Liegenschaften entsprechen in Volumen und Stellung jedoch nicht dieser Absicht. In Abstimmung mit der kantonalen Denkmalpflege wurde der Freihaltebereich bei der Liegenschaft Gartenstadt 22 über den der Stöckackerstrasse zugewandten Gebäudeteil gezogen. Dieser Gebäudeteil wird künftig Bestandesgarantie geniessen und darf im Rahmen von § 109 RBG erhalten, angemessen erweitert, umgebaut oder in ihrem Zweck teilweise geändert werden.⁷ Bei einem Abbruch des Gebäudes müsste es nach Süden, ausserhalb des Freihaltebereichs rücken. Hier grenzt es direkt an den Raum für eine eingeschossige Baute auf der Parzelle Nr. 1689. Im Gegensatz dazu ist bei der Parzelle Nr. 1967 eine zweigeschossige Bebauung möglich. Durch die Konzentration dieser beiden Bebauungsmöglichkeiten können die Gärten bestmöglich vor einer dispersen Bebauung geschont werden. Die Gemeinde gewichtet das öffentliche Interesse an der zusammenhängenden Gartenanlage höher als das private Interesse an der freien Überbaubarkeit der Parzelle.

Haupt-, An- und Nebenbauten

Haupt-, An- und Nebenbauten, wie z.B. Wohnbauten, Wintergärten, überdachte Sitzplätze, Carports, Geräteschuppen etc. müssen im Garten ausserhalb des Freihaltebereichs angeordnet werden. Eine Ausnahme bilden Veloabstellanlagen, welche auch im Vorgarten zulässig sind.

Hauptbauten

Freistehende Hauptbauten sind aufgrund der bereits bestehenden Ausnützung nur auf wenigen Parzellen denkbar. Es handelt sich dabei um folgende Parzellen:

- Die Parzellen Nrn. 1691 und 1967 mit heute bereits bestehenden Neubauten können auch künftig zweigeschossig überbaut werden (siehe auch vorangehendes Kapitel "Gärten").

⁷ Es wird davon ausgegangen, dass es sich bei der Überlagerung mit dem Freihaltebereich um eine Änderung der Zonierung handelt und darum § 109 RBG und nicht § 110 RBG zur Anwendung gelangt.

- Parzelle Nr. 1689 kann eine eingeschossige, freistehende 60 m²-grosse Hauptbaute realisieren (siehe auch vorangehendes Kapitel "Gärten").
- Parzellen Nrn. 1989 und 1712 haben jeweils eine Bebauungsreserve von ca. 60m². Diese Bebauungsreserve kann hier im Gegensatz zu Parzelle Nr. 1689 als eingeschossiger Anbau realisiert werden. Die Gemeinde gewichtet das Interesse an der Erhaltung eines durchgängigen Freiraums in den Gärten höher als das private Interesse an der freien Anordnung einer Baute auf der Parzelle.

Innerhalb der "Gärten" der Siedlung Gartenstadt sind nur eingeschossige Bauten zulässig. Diese Regelung wurde getroffen, damit sich etwaige An- und Hauptbauten der historischen Siedlung Gartenstadt unterordnen. Dies wäre bei einer zweigeschossigen Bebauung mit entsprechendem Volumen nicht der Fall. Die Gemeinde gewichtet daher die Einpassung allfälliger Neubauten ins Ensemble der Siedlung Gartenstadt höher als das private Interesse an der vollen Ausnützung der gemäss Zone W2a möglichen zweigeschossigen Bebauung.

Anbauten

Für die Realisierung der Anbauten ist in der Regel ein Näher- oder Grenzbaurecht notwendig. Die Möglichkeit eines automatischen Grenzbaurechts gemäss § 94 Abs. 4 RBG wurde mit der Arbeitsgruppe diskutiert und wurde von den Grundeigentümervvertretungen abgelehnt.

Situation an der Stöckackerstrasse

Aufgrund der bestehenden Strassenbaulinie, welche in 6 m Distanz zur Stöckackerstrasse verläuft, sind mehrheitlich nur Bauten und Anlagen, welche zwischen Bau- und Strassenlinien gemäss § 54 RBG zulässig sind, realisierbar. Dies gilt z.B. für Carports, nicht aber für Garagen.

Parkierung und Garagen

Die Gemeinde gewichtet das private Interesse an der Realisierung der gesetzlich vorgeschriebenen Parkierungsanlagen sehr stark. Bis auf die gemeindeeigene Liegenschaft Gartenstadt 2 sind für alle Liegenschaften Flächen vorgesehen worden, welche die Realisierung eines Carports ermöglichen würden. Eine geschlossene Garage müsste einen Abstand von 5 m von der Strassenlinie einhalten und käme so mitten im Garten zu liegen. Dies würde der Absicht, die Kerngebiete der Gärten zusammenhängend zu erhalten, entgegenlaufen. Die Gemeinde gewichtet in diesem Fall die Erhaltung des Kerngebiets der Gärten stärker als das private Interesse an einer geschlossenen Garage.

4.3.9 Planungszone "Denkmalschutzzone Gartenstadt"

Mit Beschluss vom 5. Dezember 2017 hat der Gemeinderat von Münchenstein im Rahmen des Planungsverfahrens zur Schutz- und Schonzonenplanung die Schutzvorschriften für die Denkmalschutzzone Siedlung Gartenstadt z.H. der kantonalen Vorprüfung verabschiedet. Mit Schreiben vom 11. Dezember 2017 wurde die Bauverwaltung Münchenstein darüber informiert, dass bei einer Liegenschaft in der Siedlung Gartenstadt das Dach energetisch saniert werden soll. Es wurde geplant, die Dachfläche um rund 12cm anzuheben und gegenüber der benachbarten Dachfläche ein Kupferblech als Abschluss anzubringen. Das Bauvorhaben zur Dachsanierung widersprach den vom Gemeinderat am 5. Dezember 2017 verabschiedeten Schutzvorschriften Siedlung Gartenstadt insbesondere in zwei Punkten, gemäss nachfolgender Aufzählung:

- Eine Anhebung des Daches zu Isolationszwecken von 6 cm ist zulässig.

- Gegenüber der benachbarten Dachfläche ist die angehobene Dachfläche auszustreichen. D.h. zwischen der angehobenen Dachfläche und der benachbarten Dachfläche wird ein sanfter Übergang hergestellt, so dass kein abrupter Niveauunterschied zwischen den zwei Dächern entsteht.

In mehreren Gesprächen mit der Grundeigentümerschaft als auch mit der beauftragten Unternehmung wurde versucht eine Projektanpassung im Sinne einer den Schutzvorschriften Siedlung Gartenstadt entsprechenden Lösung zu erreichen, was leider trotz intensiver Bemühungen misslungen ist. Im Sinne eines klaren Bekenntnisses zur siedlungshistorischen Bedeutung der Siedlung Gartenstadt sowie zu den im bisherigen langwierigen und breit abgestützten Arbeitsprozess erreichten Ergebnissen entschied der Gemeinderat deshalb am 19. Dezember 2017 über die Grundstücke der zukünftigen Denkmalschutzzone Siedlung Gartenstadt eine Planungszone gemäss § 54 RBG BL zu erlassen.

Vor dem Versand der entsprechenden Verfügungen am 11. Januar 2018 fand am 10. Januar 2018 eine Informationsveranstaltung für alle Betroffenen Grundeigentümerschaften statt. Dabei wurde erläutert was eine Planungszone ist und welche Konsequenzen sie für die Betroffenen im Falle von baulichen Vorhaben hat. Ausserdem bot der sehr gut besuchte Anlass den besagten Liegenschaftsbesitzern die Möglichkeit ihre Fragen zum Thema direkt an die Behördenvertreter (Gemeinderat/Bauverwaltung) zu richten.

4.4 Denkmalschutzzone "Park Villa Ehinger"

Der Park der Villa Ehinger ist in der ICOMOS-Gartenliste aufgeführt (siehe dazu Kapitel 3.1). Im Rahmen der kantonalen Vorprüfung empfahlen die kantonalen Behörden eine Unterschutzstellung. Diese erfolgt nun mittels einer Denkmalschutzzone. Die Gemeinde hat sich für eine Unterschutzstellung entschlossen, um die Grünanlage langfristig zu erhalten und deren Bedeutung im Vollzug sichtbar zu machen (Baugesuchswesen, Pflege).

Die Denkmalschutzzone "Park Villa Ehinger" umfasst die zur Villa Ehinger gehörende Parkanlage. Der Schutz umfasst die Erhaltung des Parkcharakters, insbesondere die Wegführung sowie der in Gruppen angeordnete Baumbestand. Eine Bebauung ist grundsätzlich unzulässig. Soll trotzdem eine Bebauung umgesetzt werden, so ist dies in Form einer Ausnahme zu bewilligen. Im Ausnahmeantrag ist eine Interessenabwägung durchzuführen, welche das öffentliche Interesse am Schutz der Parkanlage dem öffentlichen Interesse an einer Überbauung gegenüberstellt. Das Schutzziel – die Erhaltung des Parkcharakters – muss dabei berücksichtigt werden.

Das Areal der Villa Ehinger ist im Eigentum von Kanton und Gemeinde. Weil es sich dabei um die öffentliche Hand handelt, sind keine finanziellen Beitragsleistungen an Pflege-Mehraufwendungen seitens Gemeinde vorgesehen.

4.5 Einzelschutzobjekte

Basierend auf der von der Gemeinde verabschiedeten Schutzstrategie, hat der Gemeinderat eine Beurteilung aller BIB-Objekte innerhalb des Gemeindegebietes von Münchenstein vorgenommen (vgl. Kapitel 3.4.3 und Anhang 1). Daraus gingen insgesamt 5 Einzelschutzobjekte hervor (vgl. Kapitel 3.4.4). Anlässlich einer Begehung mit der kantonalen Denkmalpflege am 14. Juni 2017 wurde zudem eine Beurteilung aller im ISOS mit

dem Erhaltungsziel A inventarisierten Gebäude vorgenommen. Daraus resultierte die Aufnahme einer weiteren Liegenschaft (Löffelmattschulhaus, Gruthweg 8) als Einzelschutzobjekt. Unter Einzelschutzobjekten werden Liegenschaften bzw. Liegenschaftsgruppen verstanden, welche alleine stehen und aufgrund ihres architektonischen Ausdrucks die Siedlungsentwicklung von Münchenstein repräsentieren. Im Gegensatz zu den schutzwürdigen Gebäudeensembles kommunizieren die Einzelschutzobjekte nur bedingt mit ihrem Quartierumfeld. Deshalb sind entsprechend objektspezifische Schutzbestimmungen notwendig.

Im Jahr 2016 hat die Gemeinde Münchenstein das direkte Gespräch mit allen Eigentümerschaften von Einzelschutzobjekten gesucht. Im Rahmen dieser Gespräche hat die Gemeinde ihre Schutzabsichten bzw. den vorgesehenen Schutzzumfang erläutert und die Liegenschaftsbesitzer hatten die Möglichkeit ihre Anliegen und Interessen zu kommunizieren. Basierend auf den Ergebnissen dieser Gespräche wurde ein Vorschlag zum Umgang mit den Einzelschutzobjekten erarbeitet. Dieser basiert auf folgenden Grundsätzen:

- Auf die kommunale Unterschutzstellung von bereits kantonale geschützten Objekten wird verzichtet, da der integrale kantonale Schutz weitreichender ist, als es kommunale Schutzvorschriften sind. Aus diesem Grund ist der Gemeinderat der Ansicht, dass die Erhaltung und Weiterentwicklung dieser Liegenschaften auch zukünftig sichergestellt sind. Die betroffenen Bauten werden im Zonenplan Siedlung mit einer entsprechenden Hinweissignatur (=kantonales Schutzobjekt) versehen.
- Bereits in den alten Zonenvorschriften Siedlung bestehende Schutzbestimmung und -vorschriften werden fortgeführt bzw. übernommen (z.B. Baselstrasse 96).
- Die Formulierung der Schutzvorschriften erfolgte objektspezifisch, unter Berücksichtigung der Lage sowie des architektonischen Ausdrucks des entsprechenden Schutzobjektes. Sie sollen im Grundsatz sowohl eine energetische Weiterentwicklung bzw. Bauanpassung als auch eine Anpassung an aktuelle Wohnraumbedürfnisse zulassen.

Die objektspezifischen Schutzziele sowie die daraus resultierenden Schutzvorschriften werden nachfolgend beschrieben.

4.5.1 Einzelschutzobjekt "Baselstrasse 96"

Bei der Liegenschaft an der Baselstrasse 96 handelt es sich um ein lokaltypisches Bauernhaus aus dem 19. Jahrhundert mit hohem Situationswert. Die Liegenschaft bildet zusammen mit dem Hofgut Bruckgut ein Ensemble, welches den Brückenkopf des Birsübergangs markiert.

Mit Erlass der Zonenvorschriften Siedlung 1969 wurde die Bauzonengrenze mitten über das Grundstück der Parzelle Nr. 697 und durch das bestehende Bauernhaus gelegt. Damit lagen rund 1'058 m² innerhalb der Bauzone und ca. 923 m² in der Landwirtschaftszone. Die Gründe für diese Grenzziehung zwischen Siedlungs- und Landschaftsgebiet sind aus heutiger Sicht nicht mehr nachvollziehbar. Mit Erlass des neuen Raumplanungs- und Baugesetzes im Jahr 1998 führte der Verlauf der Bauzonengrenze zu einer wesentlichen Beeinträchtigung der baulichen Nutzbarkeit der Parzelle Nr. 697, da ausserhalb der Bauzone liegende Parzellenteile nun nicht mehr in die Berechnung der zulässigen baulichen Nutzung miteinbezogen werden konnten. Im Rahmen des Planungsverfahrens der Teilzonenvorschriften Landschaft "Au/Welschmatt" sollte der Verlauf des Perimeters im Bereich der Parzelle Nr. 697 bereinigt werden. Im Sinne der Einholung der kantonalen Rahmenbedingungen für die Landschaftsplanung "Au/Welschmatt" holte die Gemeinde Münchenstein auch eine Stellungnahme bzgl. der Schutzwürdigkeit der Liegenschaft Baselstrasse 96 von der kantonalen Denkmalpflege ein (vgl. Anhang 3). Diese ergab eine Einstufung des Bauernhauses als kommunal schützenswerte Baute. Ein erster Entwurf der Teilzonenvorschriften Landschaft "Au/Welschmatt" sah vor, die gesamte Par-

zelle Nr. 697 dem Landschaftsgebiet zuzuweisen und die Liegenschaft an der Baselstrasse 96 als Denkmalschutzobjekt auszuscheiden. Eine Unterschutzstellung wurde seitens der Eigentümerschaft nicht abgelehnt, sie wehrte sich jedoch vehement gegen das Verschieben der gesamten Parzelle in die Landwirtschaftszone und beantragte eine vollständige Zuweisung in die Bauzone. Nach langen Verhandlungen wurde entschieden die Parzelle Nr. 697 der Bauzone zuzuschlagen und gleichzeitig mit einer Schutzzone zu überlagern. Mit RRB Nr. 1743 vom 6. November 2001 wurde die kommunale Schutzzone Baselstrasse 96 in Kraft gesetzt.

Aufgrund des der Liegenschaft bescheinigten Situationswertes wurden insbesondere die Südost- sowie die Nordostfassade mit entsprechenden Schutzvorschriften versehen. So soll die vorhandene Dreiteilung des Gebäudes in Wohn-, Tenn- und Stallteil erkennbar bleiben. Daraus resultiert die Auflage, dass die vorhandenen Fassadenöffnungen der beiden genannten Gebäudeseiten in Lage und Dimensionierung nicht verändert werden dürfen. Gleichzeitig soll auch die Sicht auf diese beiden Fassaden gewährleistet sein. Aus diesem Grund besteht die Auflage den Vorplatz der Liegenschaft im Grundsatz von Bauten freizuhalten. Sorgfältig platzierte eingeschossige Nebenbauten sind dennoch zulässig. Diese bereits im Jahr 2001 in der kommunalen Nutzungsplanung verankerten Schutzvorschriften, werden im Rahmen der vorliegenden Schutz- und Schonzonenplanung weitergeführt.

4.5.2 Einzelschutzobjekt "Lärchenstrasse 1 – 5"

Das reformierte Kirchgemeindezentrum wurde 1961 vom Architekten Hermann Frey erbaut und besteht aus dem Kirchgemeindehaus mit freistehendem Glockenturm sowie zwei eingeschossigen Wohnbauten. Im bassellandschaftlichen Bauinventar (BIB) sind die Gebäude an der Lärchenstrasse 1-5 als kantonal schützenswert bezeichnet. Aufgrund der im BIB ausgewiesenen kantonalen Schutzwürdigkeit, betrachtete der Gemeinderat die Unterschutzstellung der Gebäudegruppe als Aufgabe des Kantons und verzichtete auf einen kommunalen Schutz. Im Rahmen der kantonalen Vorprüfung der Zonenvorschriften Siedlung (vgl. Vorprüfungsbericht vom 15. Juni 2015) formulierte das Amt für Raumplanung die zwingende Vorgabe, dass die Liegenschaften an der Lärchenstrasse 1-5 als kommunale Schutzobjekte auszuweisen sind. Im Rahmen der vorliegenden Schutz- und Schonzonenplanung wird dieser Auflage somit entsprochen und die Forderung der kantonalen Fachstelle wird erfüllt.

Im Sommer 2016 hat die Gemeinde ein Gespräch mit der Grundeigentümerschaft, d.h. der reformierten Kirchgemeinde geführt und die Schutzabsichten dargelegt. Aufgrund der abnehmenden Mitgliederzahlen der Kirchgemeinde, sowie der damit verbundenen Reduktion an Raumsprüchen und zur Verfügung stehenden finanziellen Mitteln, spricht sich die Eigentümerschaft gegen eine Unterschutzstellung aus. Durch den Erlass von Schutzvorschriften sieht sie ihre Handlungsfreiheit hinsichtlich Bewirtschaftung und baulicher Veränderung der Liegenschaften verringert. Die Gemeinde versteht die Bedenken der reformierten Kirchgemeinde, an einer Unterschutzstellung wird aufgrund der obigen Ausführungen jedoch festgehalten.

Die Gebäudegruppe zeichnet sich vor allem durch ihre raumbildende Wirkung mit den streng geometrisch um den zentralen Platz angeordneten Liegenschaften aus. Die Schutzvorschriften sollen somit insbesondere die Anordnung bzw. das Ensemble schützen und die Freihaltung des Platzes gewährleisten. Um die raumbildende Wirkung des Ensembles nicht zu gefährden sind Aufstockungen grundsätzlich nicht zugelassen. Im hinteren Teil der beiden eingeschossigen Wohnbauten dürfen jedoch bauliche Erweiterung vorgenommen werden. Damit können die bestehenden Liegenschaften aktuellen Wohnraumbedürfnissen angepasst werden. Im Sinne einer umfassenden Interessenabwägung ist die Gemeinde der Meinung, damit einen für beide Seiten umsetzbaren und lebhaften Kompromiss gefunden zu haben.



Lärchenstrasse 1 -5 , Aufnahme Gemeinde 2017

4.5.3 Einzelschutzobjekt "Pfarrgasse 7"

Das ehemalige Pfarrhaus wurde 1908 erbaut, liegt erhöht oberhalb von Kirche und Friedhof und bildet mit diesen zusammen ein bedeutendes Ensemble in "Alt-Münchenstein". Die Liegenschaft ist sowohl im Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS; Erhaltungsziel A) als auch im basellandschaftlichen Bauinventar (kommunal schützenswert) inventarisiert.

2011 hat der Gemeinderat deshalb entschieden, eine Unterschutzstellung der Liegenschaft im Rahmen der Siedlungsplanung zu prüfen. Anlässlich einer gemeinsamen Begehung mit der kantonalen Denkmalpflege vom 9. August 2017 konnte die Liegenschaft nicht nur von aussen, sondern auch von innen besichtigt werden. Dabei wurde festgestellt, dass viele bauzeitliche Charakteristika (z.B. Treppenhaus) noch erhalten sind und die Liegenschaft damit auch innen einen grossen kulturhistorischen Wert hat. Die Schutzvorschriften für die Liegenschaft an der Pfarrgasse 7 gehen deshalb so weit, dass sie auch das Gebäudeinnere miteinbeziehen. In die "ergänzende Bestimmungen" im Anhang wurde deshalb die Auflage mitaufgenommen, dass bauzeitliche Elemente im Falle von Umbau-, Renovations- und Sanierungsmassnahmen nach Möglichkeit zu erhalten sind.

Daneben stehen auch der Fortbestand der Fassade mit all ihren Öffnungen sowie des architektonischen Ausdrucks des Gebäudes im Fokus der Schutzvorschriften. Fenster, Türen, bestehende Lauben und das Mansarddach mit seinen Dachaufbauten und dem Vordach sind zu erhalten.

Aktuell besteht seitens der Mieterschaft des Gebäudes (Verein für Sozialpsychiatrie) das Bedürfnis, eine Pergola zu errichten. Dieses Anliegen wurde von Gemeinde und kantonalen Denkmalpflege an der oben erwähnten Begehung im August 2017 geprüft. Diese Überprüfung vor Ort ergab, dass zurückhaltend gestaltete, eingeschossige Nebenbauten gartenseitig auf der gesamten Länge des Sockelgeschosses möglich sind. Durch den Verlauf des Geländes (Hang fällt zum Friedhof hin ab) ordnen sich diese dem Hauptbau unter und konkurrieren diesen nicht. Die Breite (=Tiefe) des entsprechend ausgewiesenen Baubereichs von 5.0m entspricht

dem aktuellen Pergola-Projekt. Die Erkenntnisse aus diesem Projekt wurden in die Schutzvorschriften übernommen. Ansonsten ist die direkte Umgebung des Pfarrhauses baulich freizuhalten. Diese Auflage bedeutet kaum eine zusätzliche Einschränkung aufgrund des geltenden gesetzlich einzuhaltenden Abstandes von 20 m vom Friedhof.

Die heute rechtskräftige Grundnutzungszone (OeWa-Zone mit Zweckbestimmung Friedhof) bedeutet für die Nutzung der Liegenschaft grosse Einschränkungen. Die aktuelle Nutzung als Wohnheim ist nicht zonenkonform. In Abstimmung mit der Grundeigentümerschaft wird daher neu eine Zone W1a festgelegt.



Pfarrgasse 7, Aufnahme Gemeinde 2017

4.5.4 Einzelschutzobjekt "Gutenberstrasse 1"

An der Gutenbergstrasse 1 steht die Haas'sche Schriftgiesserei, welche auch Kulturdenkmal von kantonaler Bedeutung ist und sowohl unter kantonalem als auch kommunalem Schutz steht. Genutzt wird die Liegenschaft aktuell von der Rudolf-Steiner-Schule.

Die bereits bestehenden kommunalen Schutzvorschriften gehen in einem Punkt über die kantonalen Schutzvorschriften hinaus, da sie auch den Aussenraum bzw. die Innenhöfe umfassen und neben dem Erhalt auch den fachgerechten Unterhalt der bestehenden Aussenraumanlagen vorschreiben. Vor diesem Hintergrund hat die Gemeinde die Rudolf-Steiner-Schule im Jahr 2017 mit einem finanziellen Beitrag an die notwendigen Unterhaltsarbeiten (Baumschnitt) unterstützt. Aufgrund der speziellen Anlage (Anordnung der eingeschossigen Liegenschaften um einen rechteckigen Innenhof) sind die Aussenraumanlagen bzw. deren Erhalt von zentraler Bedeutung für die Wirkung des Gebäudekomplexes. Die Gemeinde hat sich deshalb entschieden, den kommunalen Schutz im bisher bereits bestehenden Sinne weiterzuführen, um den Fortbestand und die fachgerechte Pflege des Aussenraums auch zukünftig sicherzustellen.

4.5.5 Einzelschutzobjekt "Tramstrasse 29"

Das ehemalige Restaurant Birseckbahn aus dem Jahr 1905 befindet sich im Besitz der Gemeinde Münchenstein und wird heute als Jugendhaus genutzt. Es handelt sich um ein Fachwerkhaus im Heimatstil, welches aufgrund seines eng mit der Anlage der Birseckbahn verknüpften Entstehungszusammenhangs ein wichtiger Zeitzeuge für das 100jährige Erbe der Siedlungsgeschichte darstellt. Das Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) führt das Jugendhaus als Liegenschaft mit dem höchsten Erhaltungsziel A auf. Im basellandschaftlichen Bauinventar (BIB) wird der Tramstrasse 29 eine kommunale Schutzwürdigkeit zugesprochen.



Tramstrasse 29, Aufnahme Gemeinde 2017

Die von der Gemeinde erarbeitete Schutzstrategie hat sich zum Ziel gesetzt insbesondere diese Gebäude durch nutzungsplanerische Massnahmen zu sichern, welche das genannte 100jährige Erbe repräsentieren. Gleichzeitig möchte die Gemeinde mit gutem Beispiel vorangehen und das in seinem Erscheinungsbild gut erhaltene Gebäude langfristig sichern. Die Liegenschaft an der Tramstrasse 29 wird somit unter Schutz gestellt. Ziel der Schutzvorschriften ist insbesondere der Erhalt des architektonischen Ausdrucks der Liegenschaft. Dazu zählen die Symmetrie des Gebäudes in Fassade und Dach, das Sicht-Fachwerk mit den Ecklisenen, die Veranda, der Wartesaal sowie der rückseitige Laubengang im ersten Obergeschoss. Diese Zielsetzungen wurden anlässlich einer Objektbegehung mit der kantonalen Denkmalpflege am 9. August 2017 vor Ort als elementar beurteilt (Alleinstellungsmerkmale), verifiziert und anschliessend in die Schutzvorschriften übernommen.

4.5.6 Einzelschutzobjekt "Gruthweg 8"

Der im Jahr 1900 erbaute alte Teil des Löffelmattschulhauses ist zwar im Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) als Liegenschaft mit Erhaltungsziel A deklariert, hat aber keine Aufnahme ins basellandschaftliche Bauinventar gefunden. Auf den ersten Blick und vor dem in der Schutzstrategie der Gemeinde formulierten Grundsatz, dass keine im Eigentum der öffentlichen Hand liegenden Schulhäuser geschützt werden sollen, wurde eine kommunale Unterschutzstellung zuerst nicht in Erwägung gezogen.

Am 14. Juli 2017 fand eine Begehung aller ausserhalb des Ortskerns liegenden ISOS Objekte in Münchenstein mit der kantonalen Denkmalpflege statt. Dabei stellte sich heraus, dass das Schulhaus am Gruthweg 8 von augenfälliger Qualität ist und aus denkmalpflegerischer Sicht wesentliche Alleinstellungsmerkmale vorhanden sind. Wesentlich sind vor allem die gut erhaltene bauzeitliche Substanz mit zahlreichen eklektizistischen Baudetails, z.B. der im Erdgeschoss umlaufenden Rustikaquadrierung und der reich verzierten Eingangstüren. Gegenüber anderen Schulhausbauten im Kanton Basel-Landschaft aus der gleichen Bauepoche sticht die Staffelung des Bauvolumens sowie die asymmetrische Lage des repräsentativen Eingangs mit Säule im Schnittpunkt der beiden verschränkten Gebäudekuben hervor.

Damit das Gebäudeinnere an die jeweils aktuellen Bedürfnisse der schulischen Nutzung (Raumaufteilung, Klassengrössen etc.) angepasst werden kann, beschränkt sich der in den Schutzvorschriften definierte Schutzzumfang auf das äussere Erscheinungsbild des Gebäudes (Erhalt der wesentlichen architektonischen Elemente, Fassadensymmetrie, Fenster- und Türgewände etc.) sowie die Freihaltung der Nord- und Westseite des Gebäudes.



Gruthweg 8, Aufnahme Gemeinde 2017

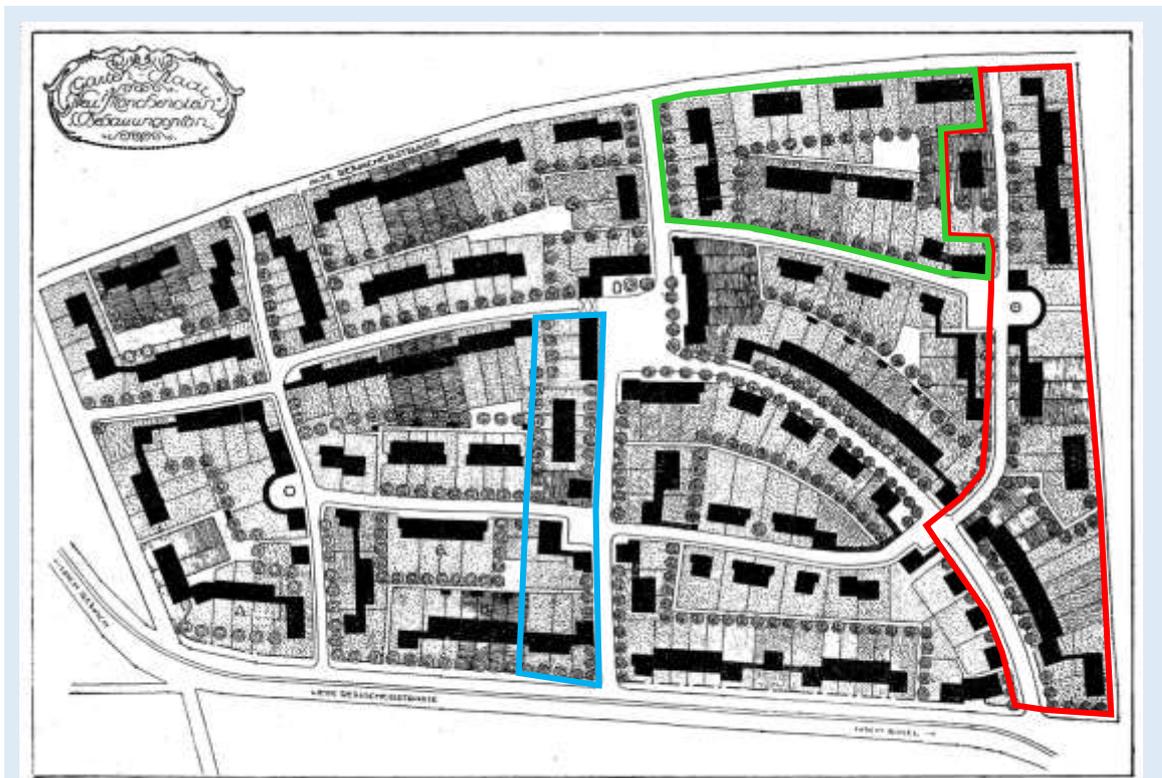
4.6 Ortsbildschonzone

Neben den schutzwürdigen Einzelobjekten und den Siedlungen gibt es innerhalb des Gemeindegebietes von Münchenstein verschiedene Gebäudeensembles, welche als ortstypische Siedlungsteile erhalten werden sollen. Dabei stehen insbesondere der räumliche Zusammenhang sowie das Erscheinungsbild dieser Gebäudegruppen im Vordergrund. Sie repräsentieren jeweils wichtige Entwicklungsschritte der Siedlungsgeschichte von Münchenstein und prägen den Charakter des umliegenden Quartiers massgeblich. Basierend auf der kommunalen Schutzstrategie hat der Gemeinderat entschieden, insgesamt vier Gebäudeensembles unter Schutz zu stellen. Aufgrund der beschriebenen Erhaltungsziele (räumlicher Zusammenhang, äusseres Erscheinungsbild) sieht er dafür die Ausscheidung von Ortsbildschonzone gemäss § 17 RBV BL vor. Um einen sorgfältigen und dem jeweiligen Schutzobjekt angepassten Umgang mit den schutzwürdigen Gebäudeensembles sicherzustellen, werden die Schutzvorschriften mit entsprechenden "ergänzende Bestimmungen" im Anhang ergänzt.

Für folgende Strassenzüge bzw. Gebäudeensembles ist die Ausscheidung einer Ortsbildschonzone vorgesehen.

4.6.1 Ortsbildschonzone "Schmidholzstrasse"

Der ursprüngliche Bebauungsplan der Siedlung Gartenstadt umfasste das Areal zwischen Stöckackerstrasse, Zwingenstrasse, Reinacherstrasse und Emil Frey-Strasse. Das Strassennetz wurde weitgehend nach diesen Plänen gebaut. Bei der Bebauung konzentriert sich die planmässige Umsetzung des Bebauungsplans auf die REFH-Zeilen der Gartenstadt-Strasse ("Denkmalschutzzone Gartenstadt"). Die städtebauliche Struktur des Gevierts Reinacherstrasse – Gartenstadt-Strasse – Blumenstrasse – Schmidholzstrasse sowie der Liegenschaften Nrn. 45 – 65 an der Schmidholzstrasse ist ebenfalls vom Geiste der Gartenstadt-Bewegung inspiriert.



ursprünglicher Plan der Gartenstadt Münchenstein (Emil Dettwiler, Die Gartenstadt Neu-Münchenstein, 1912)



Die Gartenstadt-Bewegung hat die Siedlungsentwicklung Münchensteins massgebend geprägt. Sie nahm mit der Siedlung Gartenstadt im Quartier Gartenstadt ihren Anfang. Das Gartenstadt-Quartier mit seinen Strukturen hat daher für die Gemeinde einen hohen kulturhistorischen Wert und soll langfristig erhalten werden. Abgestimmt auf den architektonischen und kulturhistorischen Wert der jeweiligen Siedlungsteile wird dafür die Denkmalschutzzone, die Ortsbildschonzone oder der Freihaltebereich gewählt.

Der Bebauungsplan von Emil Dettwiler wurde an der Schmidholzstrasse nicht originalgetreu umgesetzt. Anstatt REFH-Zeilen wurden Einzelhäuser erbaut. Trotzdem weisen die sich in der Ortsbildschonzone Schmidholzstrasse befindlichen Liegenschaften die für die Gartenstadt-Bewegung charakteristischen städte-baulichen Elemente auf. Sie repräsentieren die damaligen Ziele "Licht und Luft" und den Wunsch nach "Ruhe im Grünen". In diesem Sinn stehen alle Bauten mit einem kompakten Grundriss an der Schmidholzstrasse, mit nördlich liegenden Vorgärten und südlich liegenden Gärten. Je nach Erbauungsjahr, Budget und Nutzungszweck sind die Liegenschaften unterschiedlich ausgestaltet. Allen gemein ist dabei eine sorgfältig gestaltete Fassade, die teilweise sehr schlicht gehalten und teilweise reichhaltiger ausgeschmückt ist.

Ausschlaggebend für die Ausscheidung der Schonzone an der Schmidholzstrasse sind die Qualitäten der städte-baulichen Anlage sowie der Architektur der Bauten, der Zusammenhang mit der Siedlung Gartenstadt und der gemeinsame Bebauungsplan Gartenstadt Neu-Münchenstein vom Emil Dettwiler. Unterstützt wird dies durch die Aufnahme der Liegenschaft Schmidholzstrasse 59 ins Bauinventar Basel-Landschaft, mit Erwähnung der Nachbarliegenschaften Schmidholzstrasse 55 bis 63. Dem Gemeinderat ist es bewusst, dass er mit der Abgrenzung der Ortsbildschonzone weiter geht als das basellandschaftliche Bauinventar, welches

lediglich eine exemplarische Erhaltung / Unterschutzstellung der Liegenschaft Schmidholzstrasse Nr. 59 vorschlägt.

Im Rahmen des Miteinbezugs der Grundeigentümerschaften in die Planung wurden sowohl Stimmen für eine Ausdehnung der Schonzone als auch Stimmen für einen Verzicht auf die Schonzone laut. Der Gemeinderat ist der Ansicht, dass er mit der gewählten Abgrenzung diejenigen Liegenschaften der Schonzone zugewiesen hat, welche den oben dargelegten Gartenstadt-Charakter möglichst gut repräsentieren. Hier gewichtet er das öffentliche Interesse am Erhalt dieser Bebauungsform und damit dem Erhalt des baukulturellen Erbes höher als die Baufreiheit der Grundeigentümerschaften.

4.6.2 Ortsbildschonzone "Blauenstrasse / Mittlere Gstadtstrasse / Tramstrasse"

Die Wohnbauten im Quartier Gstad entstanden im Zuge der industriellen Entwicklung der Gemeinde Münchenstein (Quartierentwicklung Gstad vgl. Kapitel 3.5.4). Insgesamt konnte das Quartier Gstad seinen Charakter als typisches Arbeiter- und Bahnquartier des ausgehenden 19. Jahrhunderts bewahren. Im Zuge der Schutz- und Schonzonienplanung sollen die Arbeiterhäuser als wichtige Repräsentanten der industriellen Entwicklung erhalten werden. Sie bezeugen einen wichtigen Schritt in der Siedlungsgeschichte von Münchenstein. Dies geht auch aus den fachlichen Grundlagen hervor. Sowohl das Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) als auch das basellandschaftliche Bauinventar (BIB) haben mehrere Siedlungsteile im Gstad als erhaltenswerte bzw. als kommunal zu schützende Objekte inventarisiert. Die Gemeinde beabsichtigt im Gebiet Gstad drei Ortsbildschonzonen auszuscheiden. Es sind dies:

- Blauenstrasse 3a-21
- Mittlere Gstadtstrasse 10-16
- Tramstrasse 31-53

Mit der Zuweisung dieser drei Gebäudeensembles in eine Ortsbildschonzone soll sowohl die Erhaltung des äusseren Erscheinungsbildes (wesentliches Charaktermerkmal des Quartiers), des architektonischen Ausdrucks und der symmetrischen Gliederung der Fassaden bzw. die Betonung der Fenster und Türen erhalten bleiben. Der Fokus des Schutzes liegt dabei auf den Strassenfassaden, die Rückfassaden dürfen verändert werden. Der Schutz der Dächer ist unterschiedlich geregelt:

- Blauenstrasse
Die durchgehende Trauf- und Firstlinie ist ein wichtiges städtebauliches und architektonisches Element der Gebäudezeile an der Blauenstrasse. Die Traufe der Häuserzeile Blauenstrasse 5-15 ist beidseitig nahezu unverändert. Die Häuserzeile und insbesondere das Dach sind rückwärtig von Süden gut einsehbar. Zudem ist die Gebäudezeile im Bauinventar Basel-Landschaft als kommunal zu schützen vermerkt. Die Dächer sind daher strassen- und gartenseitig zu erhalten. Dachaufbauten und Dachflächenfenster sind zulässig.
- Mittlere Gstadtstrasse
Die Mansarddächer sind auf den Gebäudekubus abgestimmt und sind zu erhalten. Die Bauten sind zudem im Bauinventar Basel-Landschaft als kommunal zu schützende Bauten vermerkt. Dachaufbauten sind aufgrund der Dachform unzulässig. Dachflächenfenster können eingebaut werden.
- Tramstrasse
Die rückwärtigen Dächer und Fassaden der Häuserzeile Tramstrasse 31-41 sind nur schwer einsehbar (im Winter, wenn die Hecke kein Laub trägt). Zudem ist der Kopfbau Tramstrasse 31 bereits mit einem Anbau und einer Anhebung des Daches belastet. Die Häuserzeile ist auch nicht im Bauinventar Basel-

Landschaft vermerkt. Die Gemeinde legt bei dieser Häuserzeile daher den Fokus auf den Erhalt der Strassenfassaden. Eine Anhebung der Traufe mit dem Zweck, mehr Wohnraum im Dach zu generieren ist daher zulässig.

Die Bau- und Strassenlinienplanung wird auf die Schutz- und Schonzonplanung abgestimmt. Dies betrifft insbesondere die Ecke Tramstrasse – Blauenstrasse, welche mit einer Gestaltungsbaulinie städtebaulich fixiert werden soll.

4.6.3 Ortsbildschonzone "Weidenstrasse"

Die Gebäude an der Weidenstrasse 5 und 8 sind als Solitärbauten konzipiert und bilden zusammen mit der Liegenschaft an der Weidenstrasse 1 ein städtebauliches Ensemble. Durch dieses Ensemble hindurch führt eine (auch für die historische Entwicklung) wichtige Erschliessungsachse. Alle drei Gebäude liegen innerhalb eines vom ISOS mit Erhaltungsziel A versehenen Schutzgebietes. Da Erhaltungsziel A vergibt das ISOS an Baugruppen oder Gebiete mit einer ursprünglichen Bausubstanz, welche substantiell erhalten werden sollen. Gleichzeitig sind die Bauten an Weidenstrasse 5 und 8 auch im basellandschaftlichen Bauinventar aufgeführt. Die Liegenschaft an der Weidenstrasse 8 wird dabei als kantonal zu schützen, diejenige an der Weidenstrasse 5 als kommunal zu schützen eingestuft.

Mitte des Jahres 2016 hat die Eigentümerin der benannten Liegenschaften, die Primeo Energie AG, ein Architekturbüro damit beauftragt, eine Zustandsanalyse der Liegenschaft Weidenstrasse 8 (Museum) sowie eine Potentialstudie für den gesamten Nordteil des Areals zu verfassen. Im Rahmen dieser Arbeiten haben mehrere Gespräche zwischen der Primeo Energie AG, der Gemeinde Münchenstein sowie der kantonalen Denkmalpflege (vertreten durch K. Domhardt) stattgefunden. Im Rahmen dieser Gespräche ist man übereingekommen, dass alle oben aufgeführten Beteiligten als Diskussionsgrundlage für die weiteren Gespräche ihre Ziele für das Areal Nord formulieren. Die daraus hervorgehenden Zielkataloge wurden anlässlich einer gemeinsamen Besprechung vom 28. September 2016 intensiv diskutiert. Aus dieser Besprechung resultierten folgende Zwischenergebnisse:

- Die kantonale Denkmalpflege beabsichtigt bei Vorliegen eines konkreten Bauvorhabens für die Liegenschaft an der Weidenstrasse 8 eine kantonale Unterschutzstellung einzuleiten. Die Definition der erhaltenswerten Bauteile erfolgt im Rahmen dieses Prozesses zusammen mit der kantonalen Denkmalpflege.
- Aufgrund der zwischenzeitlich vorgenommenen baulichen Eingriffe an der Liegenschaft Weidenstrasse 1 sind die aus dem ISOS resultierenden Schutzziele für dieses Einzelobjekt nicht mehr gerechtfertigt. Ein Ersatzneubau ist somit denkbar.
- Der räumliche Bezug der Bauten sowie die Erschliessungsachse sollen erhalten werden.
- Die von der Primeo Energie AG benötigte Fläche für den periodisch anstehenden Ersatzneubau eines Unterwerkes (südlich Liegenschaft Weidenstrasse 5) ist zu garantieren.
- Eine bauliche Weiterentwicklung aller drei Liegenschaften soll auch im Falle einer kommunalen Unterschutzstellung möglich sein.

Aufgrund dieser diskutierten Grundsätze wurde durch die kantonale Denkmalpflege angeregt, seitens der Gemeinde auf den ursprünglich vorgesehenen Einzelobjektschutz zu verzichten und stattdessen die Ausscheidung einer Ortsbildschonzone vorzunehmen. Aufgrund der Ensemblewirkung der drei Liegenschaften vertritt auch die Gemeinde die Ansicht, dass die Zuweisung in eine Ortsbildschonzone der nutzungsplanerisch

richtige Umgang mit diesem drei Gebäuden darstellt. Neben für alle drei Liegenschaften gültigen grundeigentümergehörigen Vorschriften ("ergänzende Bestimmungen" im Anhang) z.B. der Erhalt der Wirkung als Solitärbaute innerhalb eines Ensembles im Falle eines Neu- und/oder Ergänzungsbaus, enthalten die Reglementsbestimmungen zur Ortsbildschonzone Weidenstrasse gebäudespezifische Aussagen für alle drei Objekte. Damit wird dem aus dem BIB ableitbaren differenzierten Schutzgrad der drei Liegenschaften Rechnung getragen.

Ausgehend von der vorhandenen Bausubstanz, der architektonischen Ausführung der historischen Bedeutung der drei Gebäude wurde der Schutzgrad der Liegenschaft Weidenstrasse 8 als am höchsten sowie der der Weidenstrasse 1 als am "niedrigsten" eingestuft. Im Falle der Weidenstrasse 8 wird bewusst darauf verzichtet, bereits konkrete Aussagen zu einer allfälligen Gebäudeerweiterung zu machen da diese sehr projektspezifisch zu beurteilen sind und deshalb zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht abschliessend festgeschrieben werden können. Gebäudeerweiterungen z.B. mit einem Ergänzungsbau auf der angrenzenden Baurechtsparzelle Nr. 6646, welche ebenfalls Teil der Ortsbildschonzone ist, sind aber durchaus denkbar. Für einen Neu- oder Ergänzungsbau auf der Parzelle Nr. 6646 wurden deshalb allgemeine Auflagen bzw. Randbedingungen für ein zukünftiges Bauprojekt formuliert, so dass eine Einpassung ins vorhandene Ensemble gewährleistet ist. Eine direkte bauliche Verbindung mit dem Gebäude an der Weidenstrasse 8 wird grundsätzlich nicht ausgeschlossen.

Gleichzeitig wird mit der Ausscheidung der Ortsbildschonzone fachlich begründet eine Anpassung des im ISOS definierten Schutzperimeters vorgenommen. Die im Norden der Liegenschaft Weidenstrasse 1 liegenden Garagenbauten werden aus der Ortsbildschonzone ausgeklammert, da an der Erhaltung derselben keinerlei öffentliches Interesse besteht. Im Süden der Weidenstrasse 5 wird der Perimeter der Ortsbildschonzone so gelegt, dass eine langfristige Sicherung des Standortes für den periodisch notwendigen Ersatzneubau eines betrieblich notwendigen Unterwerks garantiert ist.

Nordwestlich des Areals der Primeo Energie AG verläuft die Erdgashochdruckleitung des Gasverbundes Mittelland. Das damit verbundene Störfallrisiko hat einen wesentlichen Einfluss auf die mögliche zukünftige Nutzung des Areals. Aktuell laufen deshalb bereits Gespräche zwischen der Gemeinde, der Primeo Energie AG sowie dem Gasverbund Mittelland, mit dem Ziel die geeigneten Massnahmen zur Risikominimierung auf dem Firmenareal der Primeo Energie AG zu eruieren und mit den zukünftigen Entwicklungszielen der Primeo Energie AG sowie den Schutzbestrebungen der Gemeinde zu koordinieren bzw. abzustimmen.

4.6.4 Ortsbildschonzone "Lärchenstrasse – Tannenstrasse"

Sowohl die Liegenschaft an der Tannenstrasse 16 als auch jene an der Lärchenstrasse 59 werden im BIB als kommunal schutzwürdige Objekte inventarisiert. Basierend auf seiner Schutzstrategie hat der Gemeinderat am 29. November 2011 beschlossen, dass eine Unterschutzstellung dieser beiden Liegenschaften im Rahmen der Gesamtrevision Zonenvorschriften Siedlung geprüft werden soll. Aufgrund ihrer Stellung, ihres Volumens sowie ihrer architektonischen Ausführung prägen die beiden Liegenschaften das Erscheinungsbild bzw. die Wahrnehmung des gesamten Quartiers massgeblich. Zu diesem Schluss kam auch die Planungskommission Revision Nutzungsplanung (PRN) anlässlich einer Begehung des Quartiers im August 2013. Gleichzeitig wurde dabei auch deutlich, dass die beiden Gebäude eine als zusammengehörig wahrnehmbare und quartierprägende Einheit bilden. So lebt auch mit ihnen, der in den Wohnquartieren von Münchenstein besonders geschätzte Gartenstadtcharakter mit hoher Siedlungsdurchgrünung. Der Gemeinderat hat der von der PRN vorgeschlagenen Unterschutzstellung der beiden Liegenschaften mit Beschluss vom 21. Oktober 2014 zugestimmt. Aufgrund der Ensemblewirkung wurde eine Schonzone ausgeschieden.

Bereits im Juli 2016 hat die Gemeinde das Gespräch mit den betroffenen Grundeigentümerschaften gesucht. Die ersten Reaktionen derselben auf die geplante Unterschutzstellung waren vorsichtig positiv.

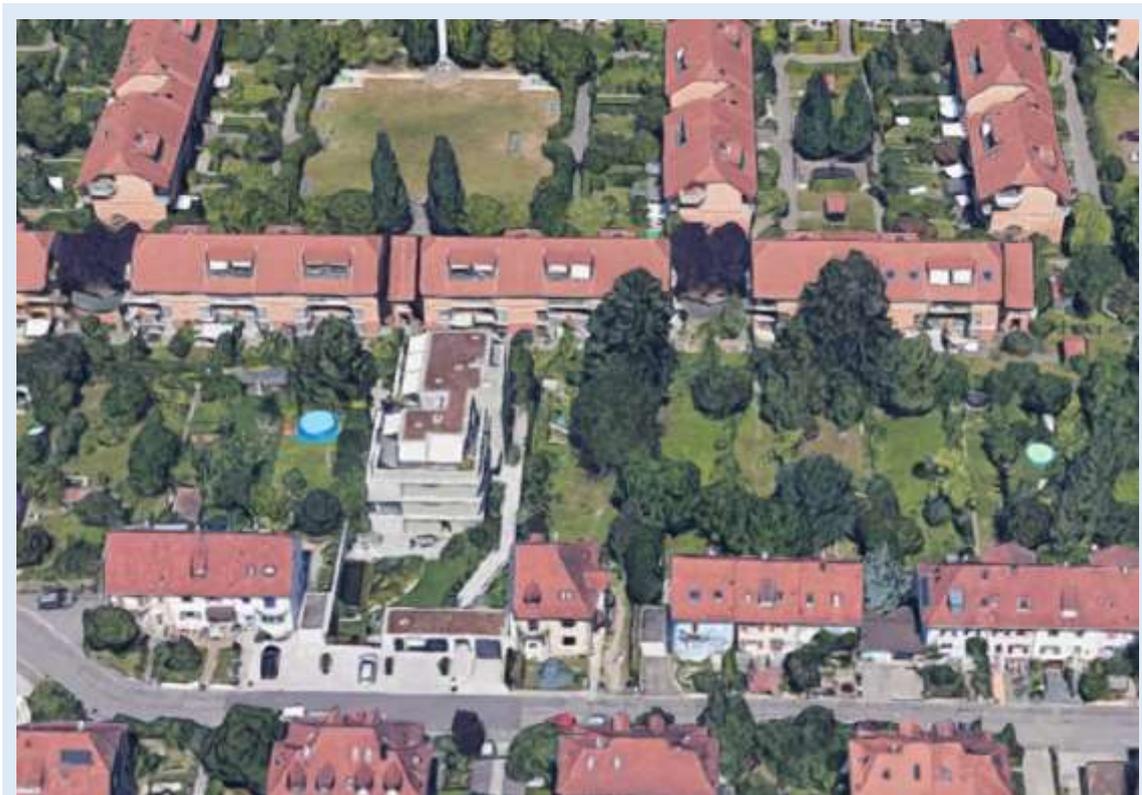
4.7 Gestaltungsvorschriften

4.7.1 Gestaltungsvorschriften "Reiheneinfamilienhaus-Siedlungen"

Im Rahmen der von der Gemeinde veranlassten Studien zu den Reiheneinfamilienhaus-Siedlungen (REFH-Siedlungen) wurde erkannt, dass Verdichtungsbestrebungen nach innen nicht mit Schonzonen nach RBG kompatibel sind (siehe auch Kapitel 3.5.2, 3.5.3). Daraufhin wurden in Absprache mit der kantonalen Denkmalpflege die Gestaltungsvorschriften als Mittel für eine geordnete Verdichtung von Siedlungen gewählt.

Ziel der Gestaltungsvorschriften REFH-Siedlung ist es, die grundsätzliche Bebauungsstruktur der Siedlungen zu erhalten und dabei eine zeitgemässe Wohnfläche und Infrastruktur zu gewährleisten.

Die Schutzwürdigkeit der REFH-Zeilen liegt gemäss der Gemeinde in erster Linie in der städtebaulichen Anlage, welche sich durch die Lage der Hauptbaukörper zueinander ausdrückt. Der kommunale Schutz umfasst daher die Lage der Hauptbaukörper. Dabei soll verhindert werden, dass mit dem Hauptbaukörper von der ursprünglichen Lage abgewichen und somit die bauliche Gesamtanlage zerstört wird (siehe Beispiel an der Pappelstrasse in Allschwil).



Zerstörung einer Reiheneinfamilienhaus-Zeile an der Pappelstrasse in Allschwil (Quelle: google.maps)

Die REFH sind mit einer Bruttogeschossfläche von 95 – 130 m² als Familienwohnungen für heutige Wohnbedürfnisse zu klein. Dementsprechend lebten 2007 gemäss Verdichtungsstudie Reiheneinfamilienhäuser vom 12.09.2007 1.6 – 2.2 Personen in einem REFH. Diese Zahl dürfte sich nicht wesentlich verändert haben.

Zudem entspricht die Infrastruktur (z.B. Bad) nicht den heutigen Standards. Vor dem Hintergrund der häuslicher Bodennutzung und der Verdichtung nach innen soll die Möglichkeit geschaffen werden, die REFH so zu erweitern, dass sie den heutigen Wohnbedürfnissen von Familien entsprechen. Dadurch kann die Bewohnerzahl pro REFH wesentlich gesteigert werden.

Die Erweiterung soll einerseits mit einer Dachaufstockung (Wohnraumerweiterung) und andererseits mit einem strassenseitigen Anbau (Verbesserung Infrastruktur, Bad) erfolgen. Auf die in der Verdichtungsstudie angedachte gartenseitige Wohnraumerweiterung wurde verzichtet, da im Rahmen der Ortsplanungsrevision die Freifläche für Wintergärten eingeführt wurde. Damit eine Realisierung dieser Anbauten auf den zumeist übernutzten Parzellen überhaupt realisiert werden kann, zählen diese Anbauten nicht zur Nutzung. Von der Systematik her entsprechen sie der Freifläche für Wintergärten.

Eine gewisse Veränderung des Erscheinungsbildes der Siedlungen lässt sich mit dem Ausbau des Dachgeschosses und insbesondere mit den strassenseitigen Erweiterungen nicht vermeiden. Die Verdichtung nach innen, welche durch diese vergleichsweise moderaten Eingriffe in die Bebauungsstruktur erreicht wird, gewichtet der Gemeinderat höher als der absolute Schutz dieser Siedlungen. Nur wenn die heutigen Bedürfnisse an den Wohnraum gedeckt werden können, bleiben die Quartiere in ihrer heutigen Form, Qualität und Sozialstruktur erhalten. Werden keine Erweiterungsmöglichkeiten angeboten, ist eine schleichende Abwertung sowie Entvölkerung der Quartiere zu erwarten. Die Bewohnerdichte pro REFH nimmt weiter ab, was dem öffentlichen Interesse an der Verdichtung nach innen widerspricht.

Die angestrebten Erweiterungsmöglichkeiten werden einerseits mit den neuen Gestaltungsvorschriften REFH-Siedlungen in den Zonenvorschriften Siedlung und andererseits mit der sich in Arbeit befindlichen Bau- und Strassenlinienplanung umgesetzt.

4.7.2 Gestaltungsvorschriften "Wasserhaus Süd"

Damit die Einstufung der Siedlungen in die verschiedenen Schutzkategorien konsistent ist, wurde die Schonzone "Wasserhaus Süd" in Gestaltungsvorschriften umgewandelt. Dies insbesondere, da es sich um eine neuzeitliche Siedlung ohne historische Bausubstanz handelt. Sie ist nicht mit den neu zu erlassenden Schonzonen zu vergleichen. Die Bestimmungen wurden sinngemäss übernommen.

4.7.3 Gestaltungsvorschriften "Parksiedlung"

Die Gestaltungsvorschriften für die Parksiedlung wurden mit der Gesamtrevision der Siedlungsplanung beschlossen. Das Verfahren ist daher abgeschlossen (siehe Kapitel 3.5.1).

4.8 Weitere Planungsmassnahmen

4.8.1 Freihaltebereich

Geviert Reinacherstrasse – Gartenstadt-Strasse - Blumenstrasse – Schmidholzstrasse

Im Geviert Reinacherstrasse – Gartenstadt-Strasse - Blumenstrasse – Schmidholzstrasse wurde die Grundstruktur des Bebauungsplans von Emil Dettwiler für die "Gartenstadt Neu-Münchenstein" fortgeführt, wenn auch gegenüber dem Bebauungsplan 1912 in einer leicht abgeänderten Form (siehe auch Kapitel Nr. 4.6.1).

Das Zentrum bilden die für die Gartenstadt-Bewegung so zentralen Gärten, welche eine grosse, zusammenhängende Grünfläche bilden. Gesäumt wird diese Grünfläche von einer strassenbegleitenden Bebauung, welche grösstenteils Gartenstadtcharakter aufweist.

Diese Gartenstadt-Struktur ist aus folgenden Gründen schützenswert:

- Die städtebauliche und aussenräumliche Struktur des Gevierts ist in Zusammenhang mit der Struktur der Siedlung Gartenstadt ("Denkmalschutzzone Gartenstadt") zu lesen und hat in diesem Zusammenhang einen hohen städtebaulichen und kulturhistorischen Wert.
- Besondere Bedeutung hat die zentrale Grünfläche für die geschützte REFH-Zeile Gartenstadt Nrn. 49 – 53. Hier bilden die anschliessenden Gärten den für diese Bebauungsform üblichen rückwärtigen Grünraum, welcher durch eine Überbauung desselben beschnitten würde.
- Die zentrale Grünfläche sichert eine hohe Wohn- und Aussenraumqualität für die Liegenschaften im Geviert.

Die vorhandene Bebauung wurde entlang der Gartenstadt-Strasse, der Reinacherstrasse und der Blumenstrasse Nrn. 6 – 12 mehrheitlich im Sinne der Gartenstadt-Bewegung erbaut. Mit Ausnahme der REFH-Zeile an der Gartenstadt Nrn. 49 – 53 erreicht sie allerdings nicht die kultur- oder architekturhistorische Bedeutung, als dass sie ins Bauinventar Basel-Landschaft aufgenommen worden wäre. Der Gemeinderat legte im Rahmen des Umsetzungskonzepts BIB fest, dass grundsätzlich nur Liegenschaften, welche im BIB aufgeführt werden, substantiell unter Schutz gestellt werden. Aus diesem Grund beschränkt sich die Denkmalschutzzone Gartenstadt südlich der Gartenstadt-Strasse auf die REFH-Zeile Gartenstadt Nrn. 49 – 53.

Die schützenswerten Gartenstadt-Struktur liegt insbesondere in der grossen, zusammenhängenden, zentralen Grünfläche. Diese soll mit dem die Wohnzone W2a überlagernden "Freihaltebereich Siedlung" langfristig erhalten werden. Dieser umfasst ein Bauverbot für Hauptbauten. Nebenbauten und Anlagen der Gartengestaltung sind weiterhin zulässig. Die Abgrenzung des "Freihaltebereichs Siedlung" wurde so gewählt, dass die gemäss Zonenvorschriften Siedlung mögliche Nutzung auf der Parzelle entlang der Strassen realisiert werden kann.

Die Zonenvorschriften Siedlung traten am 15.08.2017 in Kraft. Für die Parzellen der Denkmalschutzzone Gartenstadt wurde die Zonenplanrevision sistiert, um die laufende Schutzzonenplanung nicht zu präjudizieren. Für die weiteren Parzellen im Geviert besteht keine solche Sistierung. Aufgrund der Planbeständigkeit ist daher die Einrichtung eines "Freihaltebereichs Siedlung" nicht ganz einfach. Als Grundregel gilt nach Hänni⁸, dass Nutzungspläne nur aus gewichtigen Gründen abzuändern sind: Je neuer ein Plan ist, umso mehr darf mit seiner Beständigkeit gerechnet werden, und je einschneidender sich die beabsichtigte Änderung auswirkt, umso gewichtiger müssen die Gründe sein, die für die Planänderung sprechen.

Erst durch die Bearbeitung der Denkmalschutzzone Gartenstadt wurden der Gemeinde die Qualitäten der Gartenstadt-Siedlung über die Denkmalschutzzone hinaus bewusst. Die geplante Freihaltezone wirkt sich positiv auf die Siedlung Gartenstadt, die REFH-Zeile Gartenstadt Nrn. 49 – 53, aber auch auf das gesamte Geviert aus (siehe Aufzählung oben). Eine Möglichkeit zur Umsetzung besteht, wenn die betroffenen Grundeigentümerschaften der Massnahme zustimmen. Am 22. März 2018 wurden deshalb alle betroffenen Liegenschaftsbesitzer an einem speziellen Informationsanlass über die geplante Ausscheidung des Freihaltebereichs Siedlung informiert. Neben einigen wenigen kritischen Stimmen erhielt die Gemeinde dabei auch viel positives

⁸ Hänni Peter 2016: Planungs-, Bau- und besonderes Umweltschutzrecht, Bern, S. 98

Feedback mit der Begründung, dass somit langfristig die Wohnqualität innerhalb des Quartiers und somit auch der Wert der entsprechenden Liegenschaften gesichert werden kann.

4.8.2 Höhenbeschränkung Zone mit Quartierplanpflicht Parzelle Nr. 772

Im Rahmen des Studienauftrags Gstad wurde eine Akzentuierung des Bahnhofs mit einem höheren Gebäude vorgeschlagen. Der beabsichtigte Umsetzungsvorschlag löste intensive Diskussionen mit der kantonalen Denkmal- und Heimatschutzkommission aus. Inhaltlich ging es dabei vor allem um den Erhalt bzw. Minimierung der Beeinträchtigung des Sichtbezuges vom westlich der Birs liegenden Ortsteil zum alten Ortskern.

Im Rahmen des Quartierplanverfahrens "Parzelle 799" konnte schliesslich eine vom Gemeinderat und der kantonalen Denkmal- und Heimatschutzkommission unterstützte Lösung gefunden werden. Diese gestaltet sich folgendermassen: Auf dem nördlichen an die Parzelle 799 anschliessenden Areal mit Quartierplanpflicht (Bahnhofsareal) wird ein vorsichtiger Höhenumgang eingefordert, um die Sichtachsen auf den Dorfkern in diesem sensiblen Bereich zu schützen (GR-Beschluss vom 6. Juni 2017). Um diesen verbindlich festzuschreiben, wird in die Zonenvorschriften Siedlung nun mit der vorliegenden Planung eine Höhenbeschränkung von maximal 20 m auf diesem Areal aufgenommen. Gleichzeitig erfolgte eine Anpassung des Hochhausprogrammes in Form der Reduktion des Eignungsbereiches E4. Damit ist gewährleistet, dass die gemeinsam mit der kantonalen Denkmal- und Heimatschutzkommission erreichte Lösungsfindung zukünftig auch umgesetzt wird.

4.8.3 Grundnutzungszonen

Wo mit der Genehmigung der Ortsplanungsrevision durch den Regierungsrat eine Sistierung der Planung vorgenommen wurde und die altrechtlichen Festlegungen der Planung von 1967 gelten, werden mit der Schutz- und Schonzonnenplanung die Grundnutzungszonen gemäss Ortsplanungsrevision erneut festgelegt.

4.8.4 Gewässerraum

Der Gewässerraum wird im Rahmen der Schutz- und Schonzonnenplanung nur im Bereich der Ortsbildschonzone "Weidenstrasse" behandelt. Die restlichen Gewässer im Siedlungsgebiet wie die Birs und der restliche Gruthbach müssen als Ganzes beurteilt werden und bleiben als Planungspendenz der Gemeinde bestehen.

Der Gruthbach ist ein schmales Fliessgewässer, welches innerhalb des Siedlungsgebietes von Münchenstein durchgehend eingedolt ist.



Gewässernetz Münchenstein (Quelle: geoview.bl.ch, abgerufen am 20.01.2020)

Die Daten zum kantonalen Gewässernetz beinhalten keine Angaben zur mittleren Breite der Gewässersohle. Zur Berechnung der Breite des minimalen Gewässerraums muss daher die natürliche Gerinnesohlenbreite hergeleitet werden.

Der theoretische, minimale Gewässerraum für den Gruthbach, welcher durch die kantonale Fachstellen berechnet und der Gemeinde zur Verfügung gestellt wurde, hat eine Breite von 11.0 Metern. Entsprechend wurde für die Berechnung von einer natürlichen Gerinnesohlenbreite von weniger als 2.0 Metern ausgegangen (Art. 41a Abs. 2 lit. a. GSchV).

Gemäss Leitungskataster hat das Rohr, in dem der Gruthbach fliesst, einen maximalen Durchmesser von 900 mm. Dies weist darauf hin, dass die Annahme einer natürlichen Gerinnesohlenbreite von weniger als 2.0 Metern zutrifft.

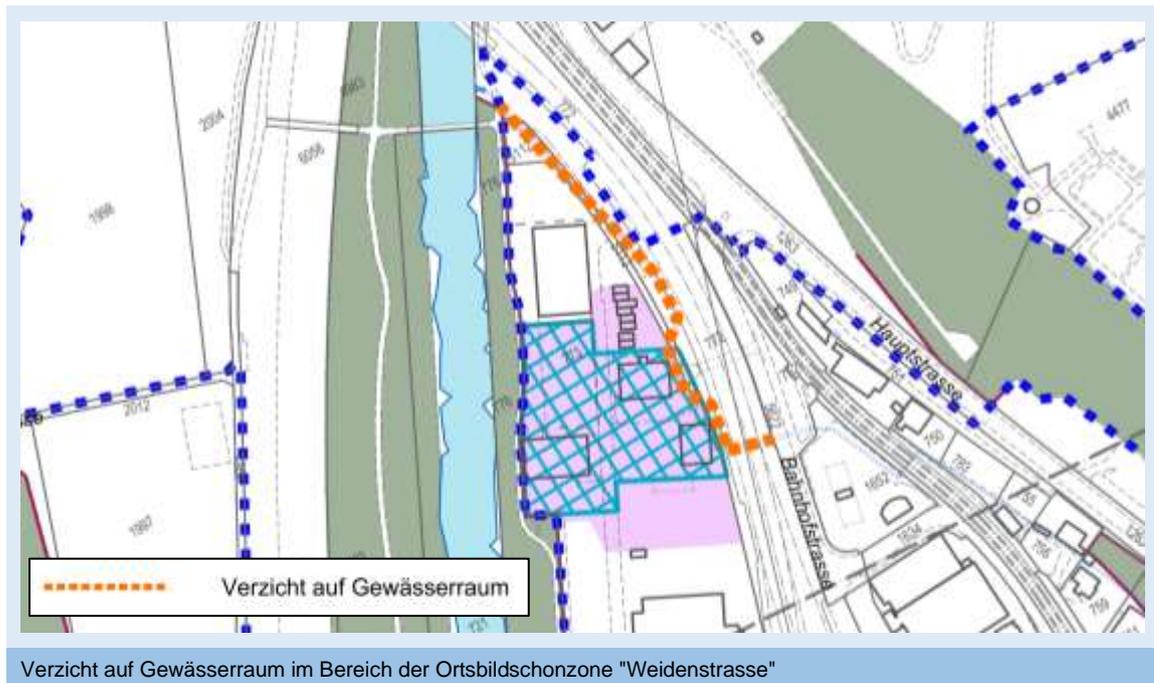
Das Gewässer liegt weder in einem Biotop von nationaler Bedeutung noch in einem kantonalen Naturschutzgebiet, in einer Moorlandschaft von besonderer Schönheit und nationaler Bedeutung, in einem Wasser- und Zugvogelreservat von internationaler oder nationaler Bedeutung, in einer Landschaft von nationaler Bedeutung oder in einem kantonalen Landschaftsschutzgebiet.

Gemäss Berechnungsmethode der eidgenössischen Gewässerschutzverordnung (Art. 41a Abs. 2 lit. a.) hat der minimale Gewässerraum folglich eine Breite von 11 Metern.

Das kantonale Wasserbaukonzept sieht für den Gruthbach keine Hochwasserschutzmassnahmen vor. Zudem befinden sich keine Gefahrenbereiche Überschwemmung mit erheblicher Gefährdung im Bereich entlang des Fliessgewässers. Entsprechend ist eine Verbreiterung des Gewässerraums zu Gewährleistung des Schutzes vor Hochwasser nicht notwendig.

Die strategische Revitalisierungsplanung sieht ebenfalls keine Massnahmen für den Gruthbach vor. Entsprechend ist auch eine Verbreiterung des minimalen Gewässerraums zur Gewährleistung des für eine Revitalisierung erforderlichen Raumes nicht notwendig.

Wie bereits erwähnt, ist der Gruthbach jedoch im Siedlungsgebiet durchgehend eingedolt. So auch im Bereich zwischen der Bahnlinie und der Einmündung in die Ergolz. Daher ist, gestützt auf Art. 41a Abs. 5 lit. b. GSchV, der Verzicht auf die Ausscheidung eines Gewässerraums in den eingedolten Abschnitten zu prüfen.



Der eingedolte Bach verläuft im Bereich der Ortsbildschonzone "Weidenstrasse" entweder unter der Eisenbahnlinie, im Bereich eines weitgehend überbauten Industriareals oder unter einem gemäss Strassennetzplan öffentlichen Fuss- und Wanderwegs. Das Potential für eine Ausdolung ist daher nicht vorhanden. Entsprechen ist eine Freilegung des Bachs aufgrund des fehlenden Platzes auch langfristig nicht möglich bzw. topographisch nicht realisierbar. Auf eine Ausscheidung des Gewässerraumes wird daher in diesen Abschnitten mit Verweis auf Art. 41a Abs. 5 GSchV verzichtet.

5. Nutzungsplanungsverfahren

5.1 Kantonale Vorprüfung

5.1.1 Vorgespräche mit dem Amt für Raumplanung

Im Hinblick auf die kantonale Vorprüfung der Entwürfe der Schutz- und Schonzonesplanung führte eine Vertretung der Bauverwaltung Münchenstein und des beauftragten Planungsbüros mit den zuständigen kantonalen Behörden zwei Gespräche.

Das erste am 18. Mai 2018 fand mit einer Vertretung des Amtes für Raumplanung Abteilungen Ortsplanung und kantonale Denkmalpflege statt. Dabei wurden insbesondere die formellen Aspekte des Planungsgeschäfts beleuchtet. Insbesondere die Formulierungen betreffend Konzepte für Gestaltung, Farben etc. sowie betreffend Solaranlagen wurden daraufhin angepasst.

Am zweiten Gespräch vom 19. Juni 2018 ging es zusammen mit K.Domhardt, kantonale Denkmalpflege, um inhaltliche Themen. Wobei aufgrund der Zusammenarbeit mit der kantonalen Denkmalpflege in der Entwurfsphase keine tiefgreifenden Änderungen notwendig waren.

5.1.2 Kantonale Vorprüfung

Die Unterlagen zur kantonalen Vorprüfung wurden von der Gemeinde am 15. August 2018 beim Amt für Raumplanung eingereicht. Am 19.03.2019 wurde der Entwurf des kantonalen Vorprüfungsberichts zwischen Gemeinde und Amt für Raumplanung besprochen. Der definitive Vorprüfungsbericht wurde am 8. Mai 2019 erstellt. Nachfolgend ist der Bericht und der Umgang mit den Vorprüfungsergebnissen zusammengefasst.

5.1.3 Inhalte kantonaler Vorprüfungsbericht

Nr.	In- str.	Thema	Seite	Vorprüfungsergebnisse zusammengefasst [zwingende Vorgabe (Z) / Empfehlung (E) / Hinweis (H) / redaktionelle Korrektur (rK)]	Stellungnahme Gemeinderat		
1. Baubewilligungsverfahren							
1a	Allg.	Abschliessende Regelung Baubewilligungsverfahren	1	Baubewilligungswesen ist im RBG/RBG abschliessend geregelt. Gemeinden können keine zusätzlichen Bewilligungsverfahren einführen oder Restriktionen erlassen. → bei bewilligungsfreien Bauten und Anlagen ist keine Reglementierung möglich → zusätzliche Baugesuchsunterlagen können nicht definiert werden (sofern für Beurteilung von Baugesuchen notwendig, kann der GR zusätzliche Unterlagen beim BIT beantragen)	H	K	Wird zur Kenntnis genommen. Umsetzung siehe in den nachfolgenden konkreten Vorgaben des Kantons.
1b	ZRS	Farbkonzept	4	Forderung eines Farbkonzeptes unzulässig: Umformulierung: <u>"Soweit für die Beurteilung von Baugesuchen erforderlich, kann der Gemeinderat bei der Baubewilligungsbehörde beantragen, dass ein Nachweis zur Einhaltung dieser Vorgaben mittels Farbkonzept bzw. Bemusterungen einzureichen ist."</u> Betrifft: 3.3.4, § 39 Abs 8 - DSZ Gartenstadt 3.4.1, § 40 Abs. 4 – Einzelerschutzobjekte 4.7.2, § A 6.3.2 - Ortsbildschonzone Blauenstrasse/Mittl. Gstadstrasse/Tramstrasse 4.8.1, § A 6.4.2 - Ortsbildschonzone Weidenstrasse	Z	✓	Umformulierung wird umgesetzt
1c	ZRS	Gestaltungskonzept Aussenbauteile	4,5	Forderung eines Gestaltungskonzeptes unzulässig, ersatzlos streichen Betrifft: 3.3.5, § 39 Abs. 9 – DSZ Gartenstadt 4.7.2b, § A 6.3.2 - Ortsbildschonzone Blauenstrasse/Mittl. Gstadstrasse/Tramstrasse ----- 3.2.1, § 38 Abs. 6 – DSZ Wasserhaus 4.9, § A 7.1.2 - Gestaltungsvorschriften Wasserhaus Süd	Z	(✓)	Ersatzformulierung: <u>...soweit für die Beurteilung von Baugesuchen erforderlich, kann der Gemeinderat bei der Baubewilligungsbehörde beantragen, dass ein Nachweis zur Einhaltung dieser Vorgabe mittels Gestaltungskonzept einzureichen ist.</u>
1d	ZRS	Abbruchverbot	4	Betrifft: 3.3.2, § 39 Abs. 6 – DSZ Gartenstadt Forderung eines unabhängigen Fachgutachtens für Abbruch ist unzulässig (siehe 1). Ersatzformulierung: <u>"Soweit für die Beurteilung von Baugesuchen erforderlich, kann der Gemeinderat bei der Baubewilligungsbehörde beantragen, dass ein Nachweis zur</u>	Z	✓	wird umgesetzt

Nr.	In-str.	Thema	Seite	Vorprüfungsergebnisse zusammengefasst [zwingende Vorgabe (Z) / Empfehlung (E) / Hinweis (H) / redaktionelle Korrektur (rK)]	Stellungnahme Gemeinderat
1e	ZRS	Abbruchverbot	6	<p><u><i>Einhaltung der Voraussetzungen für den Abbruch und der Anforderungen an den Ersatzneubau einzureichen ist.</i></u></p> <p>Betrifft: 3.5.1b, § 41 Abs. 4 - Ortsbildschonzone</p> <p>"Schützenwerte Bauten (...) dürfen nicht abgebrochen werden. (...) Die Bewilligungsbehörde entscheidet in Absprache mit dem Gemeinderat und der kantonalen Denkmalpflege über den Abbruch."</p>	Z ✓ wird umgesetzt
2. Zonenplan Siedlung					
2.1a	ZPS	Grundwasserschutz	2	Die altrechtlichen Grundwasserschutzzone "Hofmatt und Welschmatt" und "Ehinger" werden überarbeitet. Es besteht kein räumlicher Zusammenhang zwischen dieser Planung sowie der Schutz- und Schonzonenplanung.	E K Wird zur Kenntnis genommen.
2.1b	ZPS	Grundwasserschutz	2	Die Gesetzgebung zum Grundwasser kann die in den Zonenvorschriften Siedlung festgelegten Nutzung einschränken (Statik, Einbautiefe etc.)	E K Wird zur Kenntnis genommen.
2.1c	ZPS	Grundwasserschutz	2	Um Rechtssicherheit zu erlangen, wird der Gemeinde empfohlen, die Grundwasserschutzzoneplanung voranzutreiben.	E K Wird zur Kenntnis genommen.
2.1d	ZPS	Grundwasserschutz	2	Grundwasserschutzzone sollen orientierend im ZPS dargestellt werden.	E x Sind in Überarbeitung, daher keine Darstellung
2.2	GEP	Genereller Entwässerungsplan	2	Bei massgeblichen baulichen Änderungen ist der Generelle Entwässerungsplan zu berücksichtigen.	H K Wird zur Kenntnis genommen.
2.3	TZPK	Teilzonenplan Kernzone	2	TZP Kernzone soll aus dem Perimeter ZPS ausgeschlossen werden.	E ✓ wird umgesetzt
2.4	ZPS	Gewässerraum	2/3	Gewässerraumplanung im Perimeter ZPS ist umzusetzen, bis dann gilt der provisorische Gewässerraum.	Z x/✓ Der Gewässerraum wird für den Gruthbach im Bereich der Festlegungen der Schonzone "Weidenstrasse" festgelegt. Bei den restlichen Gewässern und Gewässerabschnitten wird dies im Rahmen einer Gesamtplanung vorgenommen, bis dahin gilt der Gewässerraum nach Übergangsbestimmungen GSchV.
3. Zonenreglement Siedlung					
3.1 Allgemeines zu Kapitel E2 (überlagernde Zonen und Festlegungen: Ortsbild- und Denkmalschutz)					
3.1.1	ZRS	Objekte mit Gestaltungsvorschriften	3	Ergänzung allgemeine Bestimmungen für Objekte mit Gestaltungsvorschriften (Einpasseungsgebot, Qualitätssicherung im Planungsprozess)	Z ✓ wird umgesetzt
3.1.2	ZRS	Denkmalschutzzone	3	Ergänzung Zweckbestimmung	Z ✓ wird umgesetzt
3.1.3	ZPS	Park Villa Ehinger	3	Die ICOMOS-Gartenliste umfasst für Münchenstein den Merian Park, das Bruckgut und die Villa Ehinger. Der Merian Park und das Bruckgut sind mit Denkmalschutzzone gesichert, für den Park der Villa Ehinger sollte dies ergänzt werden	E ✓ Es wird eine "Denkmalschutzzone Park Villa Ehinger" eingeführt. Es erfolgt keine Finanzierung von Unterhaltsarbeiten etc. durch die Gemeinde → Ergänzung in § 37 Beitragsleistungen.

Nr.	In- str.	Thema	Seite	Vorprüfungsergebnisse zusammengefasst [zwingende Vorgabe (Z) / Empfehlung (E) / Hinweis (H) / redaktionelle Korrektur (rK)]	Stellungnahme Gemeinderat
3.2 § 38, Denkmalschutzzone Wasserhaus					
3.2.1	ZRS	Gestaltungskonzept Aussenbauteile	4	siehe 1c	Z x siehe 1c
3.2.2	ZRS	Verweis Objektblätter	4	§ 38 Abs. 7: Verweis auf "ergänzende Bestimmungen" im Anhang in Objektblättern und nicht auf ganze Objektblätter (inkl. orientierende Inhalte)	Z x siehe 1c
3.2.3	ZRS	Verweis	4	§ 38 Abs. 8: Verweisfehler (Verweis auf Anhang 9 statt 4.1)	redK ✓ wird umgesetzt
3.3 § 39, Denkmalschutzzone Gartenstadt					
3.3.1b	ZRS	Fussnote	4	§ 39 Abs. 5: Fussnote in Abs. 5 integrieren <i>"In Ausnahmefällen ist der Abbruch einer geschützten Baute zulässig, wenn dies aus wohnhygienischen oder bautechnischen Gründen unumgänglich ist¹..."</i> <i>¹ d.h. die Liegenschaft ist nicht mehr sanierbar und bewohnbar</i>	E (✓) Verschiebung in Kommentar
3.3.2	ZRS	Abbruchverbot	4	siehe 1d	Z ✓ siehe 1d
3.3.3	ZRS	Formulierung	4	§ 39 Abs. 7: Umformulierung: "Bauliche Massnahmen sind...zulässig... und haben im Sinne der ursprünglichen Gestaltungsabsicht zu erfolgen..."	Z ✓ wird umgesetzt
3.3.4	ZRS	Farbkonzept	4	siehe 1b	Z ✓ siehe 1b
3.3.5	ZRS	Gestaltungskonzept Aussenbauteile	5	siehe 1c	Z (✓) siehe 1c
3.3.6	ZRS	Verweis Objektblätter	5	§ 39 Abs. 12: Verweis auf "ergänzende Bestimmungen" im Anhang in Objektblättern und nicht auf ganze Objektblätter (inkl. orientierende Inhalte)	Z ✓ wird umgesetzt
3.4 § 40, Einzelschutzobjekte					
3.4.	ZRS	Begriffe klären	5	§ 40: Begriffe in § 40 sind einheitlich zu verwenden: geschützte Bausubstanz, schutzwürdige Substanz	Z ✓ wird umformuliert
3.4.a	ZRS	Begriffe klären	5	§ 40 Abs. 1: "Bauten, welche im Zonenplan als geschützte Bausubstanz qualifiziert sind <u>Einzelschutzobjekt bezeichnet</u> sind, haben als Bestandteil des gewachsenen Dorfbilds einen hohen Stellenwert..."	E ✓ wird umformuliert
3.4.b	ZRS	Begriffe klären	5	§ 40 Abs. 3: "Bauliche Massnahmen ... sind nur unter Wahrung der schutzwürdigen Substanz des Einzelschutzobjekts zulässig..."	E x wird umformuliert
3.4.c	ZRS	Veränderungen im Innern	5	§ 40 Abs. 5: "Im Innern sind bauliche Veränderungen soweit möglich, als dadurch wertvolle Bauteile nicht beeinträchtigt werden..." → Es ist zu klären, um welche Bauteile es sich handelt.	? x In der Rahmennutzungsplanung ist es nicht möglich, alle Einzelschutzobjekte im Detail so zu untersuchen, dass alle wertvollen Bauteile bezeichnet werden können. Üblicherweise werden die Objekte von aussen beurteilt. Die gewählte Formulierung entstammt dem Muster-Teilzonenreglement

Nr.	In-str.	Thema	Seite	Vorprüfungsergebnisse zusammengefasst [zwingende Vorgabe (Z) / Empfehlung (E) / Hinweis (H) / redaktionelle Korrektur (rK)]	Stellungnahme Gemeinderat
					Siedlung "Ortskern" des Kantons BL und wurde in diversen Zonenvorschriften in dieser Form genehmigt (z.B. Füllinsdorf RRB 2011, Frenkendorf RRB 2011, Ziefen RRB 2016).
3.4.1	ZRS	Farbkonzept	5/6	siehe 1b	Z ✓ siehe 1b
3.4.2	ZRS	Verweis Objektblätter	6	§ 40 Abs. 6: Verweis auf "ergänzende Bestimmungen" im Anhang in Objektblättern und nicht auf ganze Objektblätter (inkl. orientierende Inhalte)	Z ✓ wird umgesetzt
3.5 § 41, Ortsbildschonzone					
3.5	ZRS	Begriff klären	6	§ 41: Klärung des Begriffes "Objekte" notwendig, da unterschiedliche Verwendung	Z ✓ wird umformuliert
3.5.1a	ZRS	Abbruchverbot	6	§ 41 Abs. 4: " Schützenswerte Bauten innerhalb der Ortsbildschonzone sind vor Zerfall zu schützen...". Der Begriff "schützenswert" ist zu streichen, da gemäss Abs. 2 alle Gebäude innerhalb der Ortsbildschonzone schützenswert sind.	Z (✓) Es sind nicht alle Bauten zu schützen, sondern die genannten Hauptbauten. wird umformuliert
3.5.1b	ZRS	Abbruchverbot	6	siehe 1e	Z ✓ siehe 1e
3.5.1c	ZRS	Abbruchverbot	6	§ 41 Abs. 4 (Abbruchverbot): "... Ein Ersatzneubau ist nur dann möglich, wenn dies aus wohnhygienischen oder bautechnischen Gründen unumgänglich ist und ein baubewilligungsfähiges Ersatzprojekt vorliegt. " Ein baubewilligungsfähiges Ersatzprojekt erzielt keine Wirkung, daher Empfehlung zur Streichung.	E x Das baubewilligungsfähige Ersatzprojekt hat die Wirkung, dass sich die Bauherrschaft mit dem Gebäude auseinandersetzen muss. Die Formulierung bleibt bestehen.
3.5.1d	ZRS	Fussnote	4	§ 41 Abs. 4: Fussnote in Abs. 5 integrieren "Ein Ersatzneubau ist nur dann möglich, wenn dies aus wohnhygienischen oder bautechnischen Gründen unumgänglich ist ¹ ..." ¹ d.h. die Liegenschaft ist nicht mehr sanierbar und bewohnbar	E (✓) Verschiebung in Kommentar
3.6 § 57 Abs. 2, Inkrafttreten					
3.6	ZRS	Inkrafttreten	6	Die aufzuhebenden Beschlüsse sind zu überprüfen (ZVS 2017 werden nicht aufgehoben)	Z ✓ wird umgesetzt
4. Anhang des Zonenreglements Siedlung					
4.1 Verbindliche Inhalte Objektblätter					
4.1.a	ZRS _A	Formatierung	6/7	Im Anhang ist explizit zu kennzeichnen, dass ausschliesslich die "ergänzende Bestimmungen" im Anhang rechtsverbindlich sind. Empfehlung "ergänzende Bestimmungen" im Anhang grau hinterlegt (nicht die Titel), Ergänzung Verweis zu ZRS: " <u>"ergänzende Bestimmungen" im Anhang gemäss § x Abs. y ZRS."</u>	Z ✓ wird umgesetzt E ✓ wird umgesetzt
4.1.b	ZRS _A	Orientierende Inhalte	7	Lesbarkeit ZRS aufgrund umfangreicher orientierender Inhalte erschwert. Beschränkung auf rechtsverbindliche Inhalte prüfen, separater orientierender Teil.	E x Die Gemeinde möchte das System in dieser Form beibehalten.

Nr.	In-str.	Thema	Seite	Vorprüfungsergebnisse zusammengefasst [zwingende Vorgabe (Z) / Empfehlung (E) / Hinweis (H) / redaktionelle Korrektur (rK)]	Stellungnahme Gemeinderat
4.2 Solaranlagen					
4.2.a	ZRS _A	Allgemein	7	§ 104b RBG, §§ 94 Abs. 1 lit e und 94a RBV regeln Solaranlagen abschliessend.	Z ✓ Wird zur Kenntnis genommen.
4.2.b	ZRS _A	DSZ Gartenstadt	7	§ A 4.2.8: "Neue Elemente auf dem Dach (Dachaufbauten, Dachflächenfenster, Solaranlagen etc.) sind strassenseitig unzulässig. Davon ausgenommen sind genügend angepasste Solaranlagen. " § A 4.2.12: Gartenseitige Gestaltungsmöglichkeiten Dachfläche: " Genügend angepasste Solaranlagen sind zulässig. "	Z ✓ wird umgesetzt Ergänzung in beiden §§: <u>Für Solaranlagen gelten die Bestimmungen von § 104b RBG ...</u>
4.2.c	ZRS _A	DSZ Wasserhaus GV Parksiedlung	7	§ A 4.1.3. vierter Aufzählungspunkt: " ...Photovoltaikanlagen sind nicht gestattet. " § A 7.3.2 vierter Aufzählungspunkt: "Kamine oder Solaranlagen sollen nur bei einem einheitlichen Gesamtkonzept bewilligt werden."	E x DSZ Wasserhaus und GV Parksiedlung werden nicht nochmals beschlossen.
4.3 Anhang 4.1.6 Wasserhaus, Linden-Allee					
4.3	ZRS _A	Linden-Allee	7	§ A 4.1.6: Skizze falsch platziert	rK ✓ wird korrigiert
4.4 Anhang 4.2 Denkmalschutzzone Gartenstadt					
4.4.1	ZRS _A	Kommentare	7/8	Empfehlung: Verzicht auf Kommentare (siehe Punkt 4.1.b). Wiederholung "ergänzende Bestimmungen" im Anhang, Zusatzinformationen etc. in Kommentaren schränken Lesbarkeit und Anwendbarkeit des Reglements ein.	E x Die Gemeinde möchte das System in dieser Form beibehalten. E x Die Gemeinde möchte das System in dieser Form beibehalten.
4.4.2	ZRS _A	Erhaltenswerte Gliederungs- elemente Strassenfassaden	8	§ A 4.2.2: Verweis falsch	rK ✓ wird korrigiert
4.4.3	ZRS _A	Gartenfassaden	8	§ A 4.2.3: Verweis ergänzen: "Die Gartenfassaden können im Rahmen der allgemeinen <u>Gestaltungsanforderungen gemäss § 39 Abs. 7 ZRS</u> verändert werden."	Z ✓ wird umgesetzt
4.4.4	ZRS _A	Gestaltung Vorgärten	8	§ A 4.2.13: Anpassung Titel: "Gestaltung Vorgärten <u>A</u> "	rK ✓ wird umgesetzt
4.5 Anhang 5 Einzelschutzobjekte					
4.5.1a	ZRS _A	Kantonal geschützte Bauten	8	Empfehlung kantonal geschützte Bauten auch kommunal zu schützen, da sie die Anforderungen für einen kommunalen Schutz ebenfalls erfüllen	E x Schutzstrategie des Gemeinderats sieht von einem kommunalen Schutz ab.
4.5.1b	ZRS _A	Kantonal geschützte Bauten	8	Unverständlich warum nur Haas'sche Schriftgiesserei kommunal schutzwürdig sein soll, die anderen kantonal geschützten Gebäude aber nicht	E x Aussenraumpflege Haas'sche Schriftgiesserei wird von Gemeinde mitfinanziert, kommunaler Schutz als Grundlage für finanzielle Beitragsleistungen.
4.5.1c	ZRS _A	Kantonal geschützte Bauten	8	Kantonal geschützte Objekte könnten als Liste im Zonenreglement aufgeführt werden, ohne eigene Bestimmungen	E x Schutzstrategie des Gemeinderats sieht von einem kommunalen Schutz ab.

Nr.	In-str.	Thema	Seite	Vorprüfungsergebnisse zusammengefasst [zwingende Vorgabe (Z) / Empfehlung (E) / Hinweis (H) / redaktionelle Korrektur (rK)]	Stellungnahme Gemeinderat
4.5.2a	ZRS _A	"ergänzende Bestimmungen" im Anhang	8/9	Die Bestimmungen zu § 40 ZRS "Einzelschutzobjekte" werden im Anhang pro Einzelschutzobjekt genauer ausgeführt. Es heisst jeweils: <i>"Der Schutz gemäss § 40 ZRS umfasst insbesondere..."</i> Gemäss § 40 Abs. 6 ZRS enthält der Anhang "spezifische "ergänzende Bestimmungen" im Anhang" zu den jeweiligen Einzelschutzobjekten. Mit dem Einschub "insbesondere" wird das Gebot der Bestimmtheit des Rechtssatzes verletzt. Betroffene Liegenschaftseigentümer haben keine Gewissheit, wie sie mit ihren geschützten Bauten umgehen dürfen.	Z x In der Rahmennutzungsplanung ist es nicht möglich, alle Einzelschutzobjekte im Detail so zu untersuchen, dass alle wertvollen Bauteile abschliessend bezeichnet werden können. Zudem ist dies auch abhängig vom jeweiligen Projekt. Mit dem gewählten Ansatz haben die Grundeigentümerschaften mehr Gewissheit als bei einer traditionellen Kernzonenplanung wo gemäss Muster Teilzonenreglement Siedlung Ortskern BL folgende Bestimmung üblich ist: Geschützte Bauten: <i>"Diesen Bauten kommt als Einzelobjekt und als Bestandteil des gewachsenen Ortsbildes ein hoher Stellenwert zu. Sie sind vor Zerfall zu schützen und dürfen nicht abgebrochen werden. Bauliche Massnahmen sind nur unter Wahrung der schutzwürdigen Substanz und der Struktur zulässig und haben mit aller Sorgfalt zu erfolgen."</i> Mit dem Einschub "insbesondere" wird gewährleistet, dass die Grundeigentümerschaften Kenntnis von den wichtigsten schützenswerten Strukturen haben, es bleibt aber noch Spielraum für Gemeinde und Denkmalpflege im Baugesuchsverfahren. § 39 ZRS "Einzelschutzobjekte" (vormals § 40) wird diesbezüglich angepasst, als dass auf ergänzende Bestimmungen verwiesen wird und nicht auf spezifische "ergänzende Bestimmungen" im Anhang.
4.5.2b	ZRS _A	Wertvolle Bauteile im Innern	9	siehe 3.4.c	E x siehe 3.4c
4.6 Anhang 6.1 Ortsbildschonzone "Schmidholzstrasse"					
4.6	ZRS _A	Merkurstrasse 9, Rauracherstrasse 4	9	Es wird empfohlen, die BIB-Objekte Merkurstrasse 9 und Rauracherstrasse 4 in die Ortsbildschonzone zu integrieren. → siehe 5.3	E x Siehe Schutzstrategie GR 29.11.11
4.7 Anhang 6.3 Ortsbildschonzone "Blauenstrasse/Mittlere Gstadtstrasse/Tramstrasse"					
4.7.1	ZRS _A	Gebiete Ia + Ib	9	Zu den Gebieten Ia und Ib gibt es keine rechtsverbindlichen Vorschriften. Die Gebäude sollen unter Schutz gestellt oder aus der Schonzone entlassen werden.	Z ✓ Gebiete werden aus der Schonzone entlassen. Die Gebäude sind nicht im BIB enthalten.
4.7.2a	ZRS _A	Farbkonzept	9	siehe 1b	Z ✓ siehe 1b
4.7.2b	ZRS _A	Gestaltungskonzept	9	siehe 1c	Z ✓ siehe 1c
4.7.3	ZRS _A	Tramstrasse 31-53	10	<i>"(Dach)aufbauten sind nur bei Dachneigungen von mehr als 35° a.T. gestattet. Dachaufbauten sind nur auf zwei einander gegenüberliegenden Dachflächen zulässig."</i> Zweiter Satz ist unverständlich.	Z ✓ Aufgrund der bereits nach altem Recht realisierten Dachaufbauten soll auf dieser Gebäudezeile die Bestimmungen der alten Zonenvorschriften 1967 weiterbestehen. Der zweite Satz ist bei Satteldächern nicht von Bedeutung und kann weggelassen werden. Tramstrasse 31 – 49 haben Satteldächer, Tramstrasse 51-53 ein Walmdach mit Wiederkehr/Dachaufbau. Bei einer Aufstockung der Tramstrasse 51-53 ist ein Satteldach vorgeschrieben.

Nr.	In-str.	Thema	Seite	Vorprüfungsergebnisse zusammengefasst [zwingende Vorgabe (Z) / Empfehlung (E) / Hinweis (H) / redaktionelle Korrektur (rK)]	Stellungnahme Gemeinderat
4.8 Anhang 6.4 Ortsbildschonzone "Weidenstrasse"					
4.8.1	ZRS _A	Farbkonzept	10	siehe 1b	Z ✓ siehe 1b
4.8.2	ZRS _A	Veränderungen im Innern Weidenstrasse 5	10	siehe 3.4c	Z x siehe 3.4c
4.8.3	ZRS _A	Veränderungen im Innern Weidenstrasse 8	10	<i>Bauzeitliche Elemente wie (...) sind möglichst zu erhalten nach Möglichkeit zu erhalten.</i>	Z ✓ wird korrigiert
4.9 Anhang 7.1 Gestaltungsvorschriften "Wasserhaus Süd"					
4.9	ZRS _A	Gestaltungskonzept Aussenbauteile	10	siehe 1c	Z x siehe 1c
4.10 Anhang 7.2 Gestaltungsvorschriften "Reiheneinfamilienhaus-Siedlungen"					
4.10	ZRS _A	Aufstockungen, Geschossflächenerweiterungen	10/ 11	"ergänzende Bestimmungen" im Anhang sind zu pauschal formuliert und berücksichtigen kaum die spezifischen städtebaulichen und architektonischen Ausprägungen der einzelnen Siedlungen. Strassenseitige Geschossflächenerweiterung und Ausbau Dachgeschoss bei REHF-Siedlungen mit Satteldach ermöglichen massive Beeinträchtigung der architektonischen und städtebaulichen Wirkung der Siedlungen. Sollte sich die Gemeinde für einen Schutz entscheiden, so müssen pro REFH-Siedlung spezifische Bestimmungen erarbeitet werden. Ohne spezifische Bestimmungen ist eine Zonenplanmutation aufgrund der Planbeständigkeit nicht möglich.	Z x Die Schutzwürdigkeit der REFH-zeilen liegt gemäss der Gemeinde in der städtebaulichen Anlage, welche sich durch die Lage der Hauptbaukörper zueinander ausdrückt. Der kommunale Schutz umfasst daher die Lage der Hauptbaukörper. Damit soll verhindert werden, dass einzelne Bauten abgebrochen werden und der Ersatzneubau im Garten erstellt wird. Die REFH sind mit einer Bruttogeschossfläche von 95 – 130 m ² als Familienwohnungen für heutige Wohnbedürfnisse zu klein. Dementsprechend lebten 2007 gemäss Verdichtungsstudie Reiheneinfamilienhäuser vom 12.09.2007 1.6 – 2.2 Personen in einem REFH. Diese Zahl dürfte sich nicht wesentlich verändert haben. Zudem entspricht die Infrastruktur (z.B. Bad) nicht den heutigen Standards. Vor dem Hintergrund der haushälterischen Bodennutzung und der Verdichtung nach innen soll die Möglichkeit geschaffen werden, die REFH so zu erweitern, dass sie den heutigen Wohnbedürfnissen von Familien entsprechen. E Dies soll einerseits mit einer Dachaufstockung (Wohnraumerweiterung) und andererseits mit einem strassenseitigen Anbau (Verbesserung Infrastruktur, Bad) erfolgen. Die Gemeinde gewichtet das öffentliche Interesse an einer haushälterischen Bodennutzung und der Verdichtung nach innen höher als das öffentliche Interesse an der vollständigen Erhaltung des städtebaulichen Ausdrucks der Siedlungen.

Nr.	In-str.	Thema	Seite	Vorprüfungsergebnisse zusammengefasst [zwingende Vorgabe (Z) / Empfehlung (E) / Hinweis (H) / redaktionelle Korrektur (rK)]		Stellungnahme Gemeinderat	
5. Planungsbericht							
5.10	PB	Allgemeines	11	Formelle Anforderungen an den Planungsbericht	Z	K	wird zur Kenntnis genommen
5.2	PB	Hauptüberschrift	12	Korrektur Titel: Schutz- und Schonzonenplanung Mutation " Schutz- und Schonzonenplanung zu den Zonenvorschriften Siedlung "	Z	✓	wird korrigiert
5.3a	PB	Umgang mit BIB	12	Begründung für Schutzverzicht " <i>nicht ortstypisch</i> ", " <i>für Münchenstein untypisch</i> " ist unzureichend. Genau diese Merkmale können ein Alleinstellungsmerkmal darstellen, das erst die Schutzwürdigkeit begründet.	H	K	Schutzstrategie GR vom 11.11.2011, Punkt 9: <i>Kein Schutz für in der Region oft vorhandene Gebäude oder für regional atypische Bauten. Beispiele sind Anlehnung an Tessiner-Villa oder Toskana Baustil. Diese Gebäude entsprechen nicht dem Schutzinteressen der Gemeinde und sind für sie auch nicht repräsentativ.</i>
5.3b	PB	Umgang mit BIB	12	Folgende BIB-Objekte sind als Einzelobjekte zu schützen, in Ortsbildschonzonen aufzunehmen, oder die Nichtberücksichtigung präziser zu begründen: <ul style="list-style-type: none"> • Amselstrasse 16 • Fichtenwaldstrasse 23 • Entenweidsstrasse 3-15 • Tannenstrasse 17, 19 • Mittelweg 59 • Merkurstrasse 9 • Rauracherstrasse 4 	Z	✓	wird im Planungsbericht begründet

5.2 Öffentliche Mitwirkung

5.2.1 Vorgehen

Die öffentliche Mitwirkung der Bevölkerung wurde vom 26. September bis am 21. November 2019 durchgeführt. Die Einladung erfolgte ordnungsgemäss in den Wochenblättern vom 12. und 26. September 2019 sowie dem kantonalen Amtsblatt vom 19. September 2019. Zudem wurde die öffentliche Mitwirkung und die dazugehörigen Unterlagen auf der Gemeindehomepage aufgeschaltet. Im Wochenblatt wurden drei Reportagen zum Thema abgedruckt. Alle von der Planung betroffenen Grundeigentümerschaften wurden zudem mit einer Zusammenfassung der Unterlagen versorgt. Auf der Gemeindeverwaltung gab es eine Ausstellung zur Thematik und die Bauverwaltung bot Sprechstunden an. Für die Ortsbildschonzone "Blauenstrasse / Mittlere Gstadtstrasse / Tramstrasse" sowie die Gestaltungsvorschriften "Reiheneinfamilienhäuser", wo im Rahmen der Schutz- und Schonzonenplanung noch kein Direktkontakt mit den Grundeigentümerschaften stattgefunden hatte, wurden am 19. September bzw. am 14. Oktober 2019 Begehungen abgehalten.

5.2.2 Resultat

Das breit angelegte Informationsangebot sowie die Möglichkeit zum Entwurf der Schutz- und Schonzonenplanung Stellung zu nehmen wurden rege genutzt. Innerhalb der Mitwirkungsfrist sind bei der Gemeinde insgesamt 44 Stellungnahmen eingegangen. Es wurden 24 Sprechstunden abgehalten.

Im Mitwirkungsbericht sind die Ergebnisse aus dem durchgeführten Mitwirkungsprozess dokumentiert (Mitwirkungseingaben und diesbezügliche Stellungnahmen des Gemeinderates). Aus dem Mitwirkungsverfahren resultierten folgende wesentliche Anpassungen am Zonenplan und Zonenreglement:

- Verzicht auf die Unterschutzstellung der Liegenschaft Birkenstrasse Nr.19
Die ursprüngliche Schutzstrategie des Gemeinderates sah keine Unterschutzstellung der Birkenstrasse Nr. 19 vor. Die nachträgliche Unterschutzstellung hat sich bei der Überprüfung als Verletzung des Rechtsgleichheitsprinzips erwiesen.
- Verzicht auf Gestaltungsvorschriften Reiheneinfamilienhäuser an der Palmenstrasse
Die Liegenschaften an der Palmenstrasse sind bereits stark verändert und verfügen zudem grösstenteils über verhältnismässig grosse Parzellen, es besteht daher kein Bedarf an Gestaltungsvorschriften.
- Möglichkeiten für Dachaufbauten an der Blauenstrasse
Die Liegenschaften an der Blauenstrasse erhalten dieselben Möglichkeiten für Dachaufbauten wie diejenigen an der Tramstrasse.
- Lockerung der rückwärtigen Entwicklungsmöglichkeiten an der Tramstrasse
Auf der strassenabgewandten Seite darf das Dach verändert werden.
- Möglichkeit für Abgasrohre auf der gartenseitigen Fassade der Denkmalschutzzone "Wasserhaus"
- Beibehaltung Bestimmungen zu Mehrwertabgabe
Die Gemeinde Münchenstein hält an den Bestimmungen zur Mehrwertabgabe fest, obgleich diese dem Gesetz über die Abgeltung von Planungsmehrwerten vom 27. September 2018 widerspricht.

5.2.3 Mitwirkungsbericht

Zum Abschluss des Mitwirkungsverfahrens wird der Mitwirkungsbericht, gestützt auf § 2 der Verordnung zum Raumplanungs- und Baugesetz (RBV) mit Bekanntgabe des Traktandums der Beschlussfassung der Zonenvorschriften Siedlung 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 erfolgte mit der Publikation der Einladung zur verschobenen Gemeindeversammlung vom 23. März 2020.

5.3 Beschlussfassung

5.3.1 Beschlussfassung durch den Gemeinderat

Der Gemeinderat hat die Schutz- und Schonzonesplanung am 4. Februar 2020 beschlossen.

Am 16. Juni 2020 beschloss der Gemeinderat die Nachführung der Planung mit folgenden Änderungen:

- Grundnutzung Einzelschutzobjekt "Pfarrhaus, Pfarrgasse 7": Wohnzone W1a anstatt OeWa-Zone (Ursprünglicher Beschluss 10. März 2020)
- Anpassung Kommentar zu § 41 ZRS und Aktualisierung Grafik zu Gärten in der Denkmalschutzzone Gartenstadt (S. 69 ZRS)

5.3.2 Einwohnergemeindeversammlung

Die Einwohnergemeindeversammlung war ursprünglich auf den 23. März 2020 terminiert. Aufgrund der Covid-19-Epidemie musste sie verschoben werden.

Anhang 1: Umsetzung Schutzstrategie Gemeinderat

Empfehlungen der Bauverwaltung zur Gesamtobjektschau BIB;				BESCHLUSS GR-SITZUNG VOM 29.11.11		Stand 30.11.2011
Nr.	Objekt	Beschreibung	Foto	Neuer Kommunalere Schutz: Ja/ Nein / Prüfung	Begründung/ Instrument/ Schutzstrategienummer	Befund GR
Kantonale Schutzbegehren						
1	Gartenstadt 2-60, 49-53 Wohnhaus, Siedlung Gartenstadt, 1912	Pioniersiedlung der Gartenstadtbewegung von Emil Dettwiler, bauliche Details und Zierelemente prägen die Siedlung, leicht geschwungene Strassen eröffnen Perspektiven, variantenreiche Dachlandschaft, Siedlung weitgehend im ursprünglichen Zustand		Ja	e1) Kommunale Unterschutzstellung mit speziellem Verfahren 2, 3, 4	ok
2	Grosse Allee 1 Gesundheitsbau, Gartenbad St.Jakob, 1954	Bedeutendstes Gartenbad seiner Zeit in der Schweiz, Schutz über ganzes Areal		Nein	f) Kantonaler Schutz, Sache des Kantons 3	ok
3	Hauptstrasse 1-5 Wohnhaus, Bruckgut, 1759	Landsitz im französischen Rokokostil mit mehreren Nebenbauten und Parkanlage, Schutz über ganzes Areal		nein	f) Kantonaler Schutz, Sache des Kantons kommunaler Schutz besteht bereits 1, 2	ok
4	Lärchenstrasse 1-5 Kirche, Ref. Kirchgemeindehaus, 1961	Nordisch inspiriertes Kirchgemeindezentrum aus Sichtbackstein, bestehend aus 3 Bauten und Glockenträger		nein	f) Kantonaler Schutz, Sache des Kantons	ok

G:\Bauverwaltung\04_Leistung\01_RUmw\01_RaumZonenplanung\01_Richtpl Zonprev\BIB_2005\06_PROJ\Gesamtobjektschau_2011\1128.doc

Seite 1 von 13

5	Unter Brüglingen 2-6 Gutshof, Brüglingerhof, 1600	Gutshof von Christoph Merian in englischem Landschaftsgarten		nein	f) Kantonaler Schutz, Sache des Kantons kommunaler Schutz besteht bereits in TZP Brüglinger Ebene 2, 8	ok
6	Vorder Brüglingen 4, 5 Gutshof, Botanischer Garten, 1837	Pächterhaus und Scheune von Melchior Berri in toskanischen Gutshof-Traditionen		nein	f) Kantonaler Schutz, Sache des Kantons kommunaler Schutz besteht bereits in TZP Brüglinger Ebene 2, 8	ok
7	Wasserhaus 1-60 Wohnhaus, Siedlung Wasserhaus, 1921	Von Hans Bernoulli entworfen und von Wilhelm Brodtbeck ausgeführte Siedlung in der Übergangszeit zur Moderne		Ja	e1) Kommunale Schutzzone in Bearbeitung TZP Wasserhaus Kantonaler Schutz, Sache des Kantons 3, 4	ok
8	Weidenstrasse 8 Verwaltungsbau, Elektra Birseck, 1932	Werkgebäude von Alban Gerster mit streng klassizistischen Gliederung, viel Originalsubstanz		Nein	f) Kantonaler Schutz, Sache des Kantons 3	ok

Nr.	Objekt	Beschreibung	Foto	Neuer Kommunalen Schutz: Ja/ Nein / Prüfung	Begründung/ Vorgehen/ Instrument	Befund GR
Kommunale Schutzbegehren						
9	Amselstrasse 16 Wohnhaus, Haus Stumm, 1946	Ländliches bauen, nach klassizistischem Vorbild, Ableitung von Tessinervilla		Nein	a) Keine Aktivität Nicht Gemeinde repräsentativ und atypisch 9	ok
10	Birkenstrasse 19 Wohnhaus, 1928	Landhaus im Heimatstil von Albert Kissling nach Stuttgarter Schule, symmetrisch gegliedertes Wohnhaus mit hohem Walmdach, zwei polygonale Erkern und eingemittete Loggia, enger Bezug Haus - Garten		Nein	a) Keine Aktivität Nicht Gemeinde repräsentativ 5	Gemäss GR von e2 zu a geändert
11	Birseckstrasse 23-39, 34-62 Wohnhaus, Siedlung Birseckstrasse, 1953	1950er typische MFH mit Sattel- und Sparrenvordach, ursprünglicher Charakter gewahrt		Nein	b) Bestehende Sondernutzungsplanung GU bietet ausreichenden Schutz 8	ok

12	Blauenstrasse 5-15, 7 Wohnhaus, 1898	Typischer Arbeiterhäuser der ersten Generation, Zeugen der industriellen Entwicklung M'Stein, viel Originalsubstanz		Prüfen	e2) Gesonderter Schutz im Rahmen TZP Gstad prüfen 2, 4	ok
13	Concordiastrasse 11-17 Wohnhaus, 1942	REFH in schlichter 2. Weltkriegmanier, mit Charaktergebenden Eckfenster und Eingangsportale, abwechslungsreiche Aussenräume		Nein	c) Alternatives Instrument im Rahmen der Verdichtungsstudie 9	ok
14	Emil Frey-Strasse 145-157 Wohnhaus, Parksiedlung Gartenstadt, 1951	Die Parksiedlung Gartenstadt ist Zeuge der M'Stein Siedlungsgeschichte der 1950er		Prüfen	e2) Im Rahmen der ZP Gesamtrevision prüfen 4, 9	ok
15	Emil Frey-Strasse 174-188 Wohnhaus, 1951	Die drei REFH zeigen schlichte soliden Charakter im Heimatstil der späten 1940er		Nein	c) Alternatives Instrument im Rahmen der Verdichtungsstudie 9	ok

16	Entenweidstrasse 3-15 Wohnhaus, 1963	Drei nordisch inspirierte Atrium- Winkelbauten mit Charakteristischen Ho- rizontalholzverschalung und gut proporti- onierten Fenstern		Nein	b) Bereits geschützt (funktiona- ler Schutz, da übernutzte Par- zelle) 8, 9	ok
17	Eschenstrasse 9-11 Wohn- haus, 1955	Reizvolles Spiel unterschiedlicher Fass- denschichten, vorspringenden Treppen- häuser und kantigen Balkone		Nein	a) Keine Aktivität Andere Beispiele sind besser erhalten 9	ok
18	Fichtenwaldstrasse 23 Wohnhaus, 1923	Landhaus mit markanten Mansardwalm- dach und charakteristischen Ründe und Holzlaube		Nein	a) Kein Schutz atypisch für M'Stein 9	ok
19	Frankfurt-Strasse 90 Indust- riebau, Robusta, 1955	Keine Würdigung im BIB		Nein	a) Kein Schutz atypisch für M'Stein 9	ok

20	Grellingerstrasse 10-56 Wohnhaus, 1969	Bestes Zeugnis von Werner Sutters umfangreicher Siedlungsbautätigkeit der 1960er		Nein	c) Alternatives Instrument im Rahmen der Verdichtungsstudie 5, 9	ok
21	Hardstrasse 35-37 Schulhaus, Primarschule Neue Welt, 1968	2 Moderne Flachdachbauten in Sichtbeton mit skulpturalem Charakter		Nein	a) Kein Schutz Im Gemeindebesitz und Verfügungsgewalt 7	ok
22	Hauptstrasse 29 Wohnhaus, 1580	Wohnhaus aus Übergangszeit Historismus /Jugendstil, Rückfassade mit Holzlaube akzentuiert		Ja	e1) Im Rahmen der Revision des TZP Dorfkern aufnehmen 2	ok
23	Hauptstrasse 35 Wohn-, Geschäftshaus, Ruch & Moser, 1898	In Zeile eingebundenes Historismus/ Jugendstil Haus, differenzierte Detailgestaltung mit grossem Mittelrisalit		Nein	d) Bereits kommunal im TZP Dorfkern geschützt 1, 2, 8	ok

24	Hauptstrasse 37 Bauernhaus, 1688	Barockes Fachwerk Bauernhaus mit Satteldach und Holzlaube.		Nein	d) Bereits kommunal im TZP Dorfkern geschützt 1, 2, 8	ok
25	Helsinki-Strasse 7 Industriebau, 1964	Keine Würdigung im BIB		Nein	b) Bestehender Schutz im QP Kunstfreilager 6, 8	ok
26	Kirchgasse 10 Wohnhaus, 1961	Modernes Wohnhaus mit Bezug zum natürlichen Gefälle		Nein	a) Kein Schutz nicht Gemeinderepräsentativ 9	Gemäss GR von e2 zu a geändert
27	Klus- und Dillackerstrasse Wohnhaus, Siedlung Dillacker, 1970	Einheitliches Siedlungsensemble mit Typenreichtum und asymmetrischen Satteldächer, im Stil skandinavischen 1950er Architektur		Nein	c) Alternatives Instrument im Rahmen der Verdichtungsstudie 8	ok

28	Lärchenstrasse 56 Schulhaus, Sekundarschulhaus, 1952	Schulhaus hat gute architektonische Eingliederung in die Umgebung		Nein	a) Kein Schutz, unspektakulär, nicht im Gemeindeinteressen 7, 9	ok
29	Lärchenstrasse 59 Wohnhaus, 1931	Repräsentatives Landhaus vom Münchensteiner Emil Helfenstein, gut erhalten Details mit viel Originalsubstanz, proportionierte Fassade mit Runderker sowie Quergiebel, üppig eingewachsener Ziergarten		Prüfen	e2) im Rahmen der Gesamtzonenplanrevision Schutzmassnahmen prüfen 5	Gemäss GR von e1 auf e2 geändert
30	Lehengasse 12 Bauernhaus, 1916	Historismus typisches Bauernhaus, original erhaltene Holzlaube mit Aussentreppe		Prüfen	e2) Im Rahmen der Revision des TZP Dorfkern prüfen 2	ok
31	Loogstrasse 6, 10, 12 Wohnhaus, Alterswohnheim Loog, 1966	Vertreter der 1960er typischen kubischen Flachdachbauten, Störung des Gliederungsrhythmus durch spätere Metallverkleidung		Nein	a) Kein Schutz OeWA-Zone und nicht im Originalzustand 9	ok

32	Merkurstrasse 9 Wohnhaus, 1930	Flachdachhaus mit Attika, Mischung aus konservativer und moderner Bautradition		Nein	a) Kein Schutz weit verbreiteter Typ und nicht im Gemeindeinteressen 9	ok
33	Mittelweg 59 Wohnhaus, 1960	Einfamilienhaus von Hanspeter Zink das sich gut an die Topografie anschmiegt, eleganter zweiteiliger Flachdachbau mit klarer Grundrissorganisation, Sichtbeton		Nein	a) Kein Schutz nicht typisch für M'stein 9	ok
34	Mittlere Gstadstrasse 10-12, 14-16 Wohnhaus, 1901	Zeugen der Anfänge der industriellen . Entwicklung, geschnittene Kuben, orientalisches geschmückte Fensterstürze, viel Originalsubstanz		Prüfen	e2) Gesonderter Schutz im Rahmen TZP Gstad prüfen 2, 4, 8	ok
35	Oslo-Strasse 3-7 Industriebau, Freilager, 1922 Oslo-Strasse 8-14 Industriebau, Freilager, 1934	Keine Würdigung im BIB		Nein	b) Bestehender Schutz im QP Kunstfreilager 6, 8	ok

36	Pfarrgasse 7 Pfarrhaus, Ref. Pfarrhaus, 1908	Herrschaftliches Pfarrhaus bildet mit Kirche bedeutendes Ensemble, mit Lauben, Loggien und Dachgauben ist der Baukörper allseitig aufgebrochen, Architektur verbindet sachliche und romantische Züge zu einem regionalistischen Stil		Ja	e1) Kommunale Unterschutzstellung bei Gesamtzonenplanrevision 2, 3	ok
37	Rauracherstrasse 4 Wohnhaus, 1954	Zeuge der 1950er, Quer- und Längsbauzügen, rationelle Erschliessung des T-förmigen Grundriss, gepflegter Garten		Nein	a) Kein Schutz Verbreiteter Typ 9	ok
38	Schmidholzstrasse 59 Wohnhaus, 1928	Neubarockes Einfamilienhaus von Hans Portmann, im original Zustand (ausser und innen) mit feinen Details und gepflegtem Ziergarten, streng vornehme Fassadengliederung mit symmetrischen Hauptfassaden und asymmetrischen Rückfassade		Prüfen	e2) Kommunale Unterschutzstellung bei Gesamtzonenplanrevision prüfen 5	Gemäss GR von e1 zu e2 geändert
39	St. Jakobspromenade 6 Gasthaus, Kiosk St. Jakob, 1934	Kiosk im klassischen Moderne Stil mit grossem Sonnendeck, viel originale Bau-details (Antenne und Satellitenempfänger sind von Uhrturm zu entfernen)		prüfen	e2) Im Rahmen der Revision des TZP Brüglinger Ebene prüfen 3	ok

40	Tannenstrasse 16 Wohnhaus, 1931	Repräsentatives Landhaus von Emil Helfenstein, gut erhalten, viel Originalsubstanz, gut proportionierte Fassade, Mittelrisalit und Erker beeindrucken durch starke Präsenz		Prüfen	e2) Kommunale Unterschutzstellung bei Gesamtzonenplanrevision prüfen 5	Gemäss GR von e1 zu e2 geändert
41	Tannenstrasse 17-19 Wohnhaus, 1961	Doppelfamilienhaus von Rasser und Vadi mit flachem Satteldach, kompakte Erscheinung, lebt vom strengen Raster an den beiden Längsseiten, charakteristisch gedeckter Vorplatz, Fenster und Türen im Originalzustand		Nein	a) Kein Schutz nicht typisch für M'stein 9	ok
42	Teichweg/Christoph Merian-Strasse Wohnhaus, Siedlung Teichweg, 1969	Charakteristisches Siedlungsbild der 1960er in grosszügig dimensionierten Umgebung		Nein	b) Bestehende Sondernutzungsplanung GU 8	ok
43	Tramstrasse 14 Industriebau, IMAG AG, 1954	Charakteristisches Eisenbetonskelett und Ausfachung mit Zementsteinen		Nein	a) Kein Schutz unspektakuläres Industriebäude 9	ok

44	Tramstrasse 20 Verwaltungsbau, Ernst Müller AG, 1963	Disziplinierter moderner Bau von Flum & Arber ist im Zustand der Bauzeit erhalten		Nein	a) Kein Schutz nicht typisch für M'stein 9	ok
45	Tramstrasse 29 Gasthaus, Tramstation, 1905	Ehemaliges Gasthaus "Restaurant zur Birseckbahn" von Fritz Löw mit Sichtfachwerk, Warteraumanbau, Veranda und Holzlaube, im Heimatstil, äusserlich erhaltene Originalsubstanz		Ja	e1) Kommunale Unterschutzstellung bei Gesamtzonenplanrevision 2, 3	ok
46	Tramstrasse 30 Wohn-, Geschäftshaus, 1890	Bau zwischen Neubarock und Jugendstil, spez. Schmuck am Dachgiebel und wertvolle Steinmetzarbeiten		Prüfen	e2) Im Rahmen des TZP Gstadt prüfen 2, 3	ok
47	Weidenstrasse 5 Verwaltungsbau, Elektra Birseck, 1911	Verwaltungsbau im Übergangsstil Historismus / Jugendstil von Fritz Schulin, reich verziert und geschmückt mit Ziergitter und Vierpassmotiven		Ja	e1) Kommunale Unterschutzstellung bei Gesamtzonenplanrevision 2, 3	ok

Zusammenfassung der 47 durch das BIB vorgeschlagenen zu schützenden Objekten und Ensemble:

Status	Anzahl
a) Verzicht auf Unterschutzstellung	15
b) Schutz durch Sondernutzungsplanung GU, QP, TZP (bestehend)	5
c) Alternatives Vorgehen (Versichtungsstudie)	4
d) Bereits kommunal geschützt	2
e1) Kommunal als Einzelobjekt zu schützen	6
e2) Prüfung einer Unterschutzstellung im Rahmen eines raumplanerischen Verfahrens.	9
f) Kantonal zu schützen	6
Total	47

Anhang 2: Stellungnahme öffentliches Interesse Unterschutzstellung Siedlung Gartenstadt vom Gemeinderat verabschiedet am 17. Oktober 2017



Gemeindeverwaltung

Bauverwaltung I Raum und Umwelt
Schulackerstrasse 4
4142 Münchenstein

061 416 11 50

Siedlung Gartenstadt

Stellungnahme Gemeinde – öffentliches Interesse Unterschutzstellung

Denkmal- und Ortsbildschutz in Münchenstein –Vorbemerkung

Die Entstehungsgeschichte der Siedlung von Münchenstein soll auch für künftige Generationen erlebbar bleiben. Deshalb hat der Denkmal- und Ortsbildschutz seinen festen Platz im Alltag der ganzheitlichen Siedlungsplanung, und gleichzeitig misst die Gemeinde der fachlichen Beratung bei Baugesuchen schutzwürdiger Bauten sehr grosse Bedeutung bei. So werden Bauvorhaben im Ortskern seit 1968 durch die **Dorfkernplanungskommission** begleitet. Aber auch ausserhalb des eigentlichen Ortskerns ist mit der Unterschutzstellung der Schriftgiesserei, des Bauernhauses an der Baselstrasse 96, der Siedlung Wasserhaus und dem Erlass von Gestaltungsvorschriften für die Parksiedlung an der Emil Frey-Strasse der bewusste Umgang mit schutzwürdigen Bauten und Siedlungsteilen merklich gewachsen. Eine systematische und priorisierende Betrachtung der schutzwürdigen Bauten im Siedlungsgebiet erfolgte im Jahr 2005 mit dem Erscheinen des **kantonales Bauinventares (BIB)**. Münchenstein befasste sich intensiv mit den fundierten Beurteilungen im kantonalen Bauinventar. So wurde von einer eigens eingesetzten Arbeitsgruppe ein **Umsetzungskonzept** erarbeitet. Dieses diente als Grundlage für die im Jahr 2011 vom Gemeinderat verabschiedete **kommunale Schutzstrategie**. Letztere stellt sicher, dass ein für das ganze Gemeindegebiet gültiger Kriterienkatalog bezüglich Unterschutzstellung von Einzelgebäuden und Siedlungsteilen zur Anwendung kommt. Ziel ist es kultur- bzw. siedlungshistorisch, städtebaulich und architektonisch bedeutsame Bauten und Ensembles als Zeugnisse der Siedlungsentwicklung von Münchenstein zu erhalten, so dass diese auch zukünftig Teil der Identitätsfindung sind. Die Gartenstadthäuser besitzen aus dieser Optik eine ähnliche Bedeutung für Münchenstein wie beispielsweise die Villa Merian, die Villa Ehinger oder die Siedlung Wasserhaus.

Kulturdenkmal Siedlung Gartenstadt

Vor diesem Hintergrund versteht sich die Gemeinde Münchenstein als Vertreterin des öffentlichen Interesses an einer Unterschutzstellung der Siedlung Gartenstadt. Sie folgt damit den Weisungen des Bundesgerichts, wonach die Unterschutzstellung einer Baute oder einer Siedlung zu erfolgen hat, um diese als Ausdruck einer historischen, gesellschaftlichen, wirtschaftlichen und technischen Situation zu erhalten.

Die Schutzwürdigkeit der Siedlung Gartenstadt wird aus folgenden Gründen bejaht:

a. Gärten als Identifikationsmerkmal und eigenständige Qualität

Die Gemeinde Münchenstein ist eine beliebte Wohngemeinde. Grund dafür ist die ausgeprägte und vielfach geschätzte Durchgrünung in den ein- und zweigeschossigen Wohnquartieren¹. Es sind die Gärten, die den Quartieren einen grosszügigen Charakter verleihen und wertvollen Erholungsraum schaffen – trotz grosser räumlicher Nähe zur Stadt Basel. Bereits vor hundert Jahren wurde beim Bau der Siedlung Gartenstadt der Wert solcher Gärten als Kontrapunkt zu reinem städtischem Wohnraum erkannt, so dass zwar relativ dicht gebaut, die Umgebung aber grosszügig mit Grün- und Freiflächen ausgestaltet wurde. „Licht, Luft und Ruhe im Grünen“ waren die wegweisenden Aspekte bei der schrittweisen Realisierung von Gartenstadt-Häuserzeilen. Dieses programmatische Gedankengut strahlt bis in die heutige Zeit und bis in andere Quartiere aus.

b. Gartenstadt als historischer Wegbereiter für Münchensteins Polyzentralität

Grundstein für die Entwicklung des oben beschriebenen Siedlungscharakters bildete die so genannte Gartenstadtbewegung. Mit ihr wurden für Arbeitnehmende in der Stadt die ersten dörflichen Siedlungsstrukturen ausserhalb des eigentlichen Dorfkerns der Gemeinde geschaffen. Aus dieser Siedlungsentwicklungsgeschichte ging nicht zuletzt die heute vorhandene und für Münchenstein typische Polyzentralität hervor. Die Siedlung Gartenstadt ist somit ein wichtiges Zeugnis der Geschichte von Münchenstein und korreliert eng mit der Wirtschaftsgeschichte der gesamten Region. Dieses Zeugnis soll auch für zukünftige Generationen erkennbar bleiben.

¹ Darauf wurde auch im Rahmen der Revision der Zonenvorschriften Siedlung Rücksicht genommen. So wurde das zulässige bauliche Nutzungsmass in den zweigeschossigen Wohnzonen nur moderat erhöht, um den Bebauungsgrad der betroffenen Grundstücke gegenüber der bestehenden Wohnqualität verträglich auszugestalten und trotzdem ein gewisses Mass an baulicher Verdichtung zuzulassen.

c. einmaliger gestalterischer Ausdruck widerspiegelt die (einstige) gesellschaftliche Lebensart

Im Unterschied zu anderen Siedlungen der Gartenstadtbewegung (z.B. Siedlung Wasserhaus) weist das Gartenstadtquartier von Münchenstein keinen einheitlichen architektonischen Ausdruck auf, sondern zeichnet sich durch eine gewisse Verspieltheit (z.B. Dachaufbauten, geschwungene Strassenzüge) und Individualität (keine uniforme Arbeitersiedlung, sondern bewusst geschaffener Wohnraum zum Verweilen) aus. Trotz der eindeutigen und augenfälligen Unterschiede in der architektonischen Ausführung, welche auch auf die jeweilige finanzielle Situation der damaligen Bauherrschaft zurückzuführen sind, bleiben die fünf Häuserzeilen und ihr „Dazwischen“ als zusammengehörender und harmonischer Siedlungsteil erkennbar. Diese Einheit in der Vielfalt bildet das wesentliche Charakter- bzw. Identitätsmerkmal der Siedlung Gartenstadt.

d. Verantwortung bezüglich schweizerischen Kulturerbes

Die Siedlung Gartenstadt ist als Pionierleistung der national stattfindenden Gartenstadt-Bewegung zu betrachten, da sie eine der ersten Gartenstadtsiedlungen in der Schweiz überhaupt ist. Zudem hat das Quartier eine weit über Münchenstein hinausreichende Bedeutung in der Geschichte der Wohnbaugenossenschaften, welche nach dem ersten Weltkrieg einen ersten Boom erlebten. Genossenschaften basieren auf Werten wie Selbsthilfe und Solidarität. Nicht nur die wirtschaftliche Förderung des Mitgliedes sondern auch der Mensch als soziales Wesen und als Nachbar steht im Vordergrund. Als Mitglied ist man nicht nur für die eigene Wohnung, sondern auch für die ganze Genossenschaft als soziales System mitverantwortlich². Der Gartenstadt- und Genossenschaftsgedanke, welcher sich in der Siedlung Gartenstadt abbildet, soll auch in Zukunft transportiert werden.

e. Gesetzlicher Auftrag

Mit der Unterschutzstellung der Siedlung Gartenstadt nimmt die Gemeinde ihren gesetzlichen Auftrag gemäss Art. 17 und § 2 Denkmal- und Heimatschutzgesetz Basel-Landschaft (DHG BL) wahr. Der geplante Erlass einer Schutzzone ist gemäss § 6 DHG BL die dafür geeignete Massnahme im Rahmen der kommunalen Nutzungsplanung. Die Frage, ob es sich bei der Siedlung Gartenstadt um ein schutzwürdiges Objekt handelt, kann gemäss

² SCHMID PETER, unveröffentlichte Masterarbeit für die Wohnbaugenossenschaften der Schweiz, unveröff. Masterarbeit. Der Autor ist Präsident der Allg. Baugenossenschaft Zürich und des Schweizerischen Verbands für Wohnungswesen, Sektion Zürich

0:\Bauverwaltung\04_Unterung\01_Komm\01_BauNutzungsplanung\01_Buf\04
JosephVOR_SchutzSchonzone\07_BSP\02_Seltenstoff\02_Stellungnahme_Schutzwürdigkeit_2017\Schutzwürdigkeit_SiedlungGartenstadt_StellungnahmeGmde_20200303_auftrik.docx

Bundesgerichtsentscheid (BGE) 135 I 176.³ im Falle der Siedlung Gartenstadt (vgl. Ausführungen a-d) eindeutig bejaht werden. Die geforderte fachliche Gesamtbeurteilung des Schutzobjektes findet im Rahmen des aktuellen breit abgestützten Planungsprozesses statt. Zusammen mit Vertretern der kantonalen Denkmalpflege und Anwohnern der Siedlung Gartenstadt, wird eine differenzierte Betrachtung der einzelnen Häuserzeilen vorgenommen. Mittels umfassender Interessenabwägung wird eruiert, welche Elemente der Siedlung für die Bewahrung ihres Charakters gezielt zu schützen sind und welche im Sinne der individuellen Wohnraumgestaltung bedürfnisspezifisch verändert werden können. Als fachliche Grundlage dient unter anderem das basellandschaftliche Bauinventar aus dem Jahr 2005, welches der Siedlung Gartenstadt aufgrund der vorhandenen Qualität sowie der festgestellten Alleinstellungsmerkmale eine hohe Schutzwürdigkeit zuschreibt.

Wichtig scheint hier auch der Hinweis, dass zu einem Denkmal immer auch die unmittelbare Umgebung gehört.⁴ Im Falle der Siedlung Gartenstadt, sind dies die das Quartier prägenden und namensgebenden Gärten (und Strassenzüge). Die Gärten sollen deshalb basierend auf der fachlichen Gesamtbeurteilung der Siedlung Gartenstadt in die Schutzzone integriert und mit entsprechenden Reglementsbestimmungen langfristig als Gärten erhalten werden. Bei der Ausgestaltung der Reglementsbestimmungen ist auf die unterschiedliche Funktionalität und Nutzung der vorhandenen Gartenbereiche (Vorgärten und Gärten) Rücksicht zu nehmen.

Folgen der Unterschutzstellung

Aus der Unterschutzstellung lässt sich seitens der Eigentümerschaften kein grundsätzlicher Entschädigungsanspruch ableiten. Dies ist gemäss WALDMANN nur dann der Fall, wenn durch die Unterschutzstellung auf einem Grundstück eine bestimmungsgemässe, wirtschaftlich gute Nutzung nicht mehr möglich ist.⁵ Mit dem Erlass einer Schutzzone entsteht keine Nutzungseinschränkung (Nutzungsart) für die Siedlung Gartenstadt. Die Häuser können weiterhin zu Wohnzwecken genutzt und aktuellen Wohnraumbedürfnissen angepasst werden (Erweiterungs- und Anbaumöglichkeiten). Der in Zukunft mögliche Ertrag einer Liegenschaft

³ "Bei der Prüfung ob, ein Objekt Schutz verdient, hat eine sachliche, auf wissenschaftliche Kriterien abgestützte Gesamtbeurteilung Platz zu greifen, welche den kulturellen, geschichtlichen, künstlerischen und städtebaulichen Zusammenhang eines Bauwerks mitberücksichtigt. Eine Baute soll als Zeuge und Ausdruck einer historischen, gesellschaftlichen, wirtschaftlichen und technischen Situation erhalten bleiben. [...]"

⁴ WALDMANN BERNHARD 2003, Bauen und Denkmalschutz, Kapitel 2.1, S.5.

⁵ WALDMANN, Kapitel 3.1.1, S. 21.

0:\Bauverwaltung\01_Ordnung\01_Komm\01_Bauzonenplanung\01_Buf\01
JosephVOR_SchutzSchonzone\01_BSP\02_Schutzstuf\02_Stellungnahme_Schutzwürdigkeit_2017\Schutzwürdigkeit_SiedlungGartenstadt_StellungnahmeGmde_2017\0003_auftritt.docx

Schutzwürdigkeit Siedlung Gartenstadt
Stellungnahme Gemeinde
10. Oktober 2017

bzw. eines Grundstücks ohne eine Unterschutzstellung (erzielt durch Neu- oder Umbau) ist dabei für die juristische Beurteilung dieser Frage nicht massgebend.⁶

Eine von der Adimmo AG im März 2017 durchgeführte unabhängige Liegenschaftsschätzung für die Gartenstadt 26 bestätigt, dass durch die Unterschutzstellung kein Wertverlust in der Gartenstadt resultiert. Im Gegenteil: Mit der Unterschutzstellung werden gleichzeitig die allfällige Übernutzung der Grundstücke (v.a. bei den Reihenmittelhäusern) sowie die über der zulässigen Gebäudehöhe in der Zone W2a liegende "Überhöhe" der Liegenschaften legalisiert.

⁶ WALDMANN, Kapitel 3.1.1, S 22.

0:\bauverwaltung\04_Leitung\01_Kontroll\01_BauZonenplanung\01_Recht\LangfristVOR_SchutzSchonzone\07_BSP\02_Seltenstuf\02_Stellungnahme_Schutzwürdigkeit_2017\Schutzwürdigkeit_SiedlungGartenstadt_StellungnahmeGmde_2017\0003_Auftritt.docx

Anhang 3: Schutzwürdigkeit Liegenschaft Baselstrasse 96, kantonale Denkmalpflege, 3. Juni 1998

Seite 2



Rheinstrasse 24
Postfach
4410 Liestal
Telefon 061 925 55 80
Telefax 061 925 69 24

Abteilung: Kantonale Denkmalpflege

Herrn
M. Bayard
Bauverwaltung
Schulackerstrasse 4
4142 Münchenstein

Reg. Nr.
GK-Nr. 98-2002

Liestal, 3. Juni 1998 BFH/rm

Münchenstein, Liegenschaft Baselstrasse 96

Sehr geehrter Herr Bayard

Ich habe Ihre schriftliche Anfrage zur Bewertung der obigen Liegenschaft erhalten. Da ich die Liegenschaft im Anschluss an Ihre telephonische Anfrage bereits besichtigt habe, kann ich Ihnen nun wie folgt Auskunft geben:

Die Bewertung eines Objektes erfolgt nach Kriterien, die sowohl den Eigenwert wie den Situationswert berücksichtigen.

Die obige Liegenschaft stammt aufgrund ihrer stilistischen Ausformung aus dem 19. Jahrhundert und wurde in der Folgezeit umgebaut und erneuert. Der Typus des Bauernhauses mit anschliessendem Ökonomieeil unter durchlaufendem First ist in unserem Kanton weit verbreitet und stellt keinen besonderen Eigenwert dar. Ebenso kommt der Liegenschaft Baslerstrasse 96 bezüglich des historischen und kunsthistorischen Eigenwertes kein signifikanter Eigenwert zu.

Hingegen ist der Situationswert von Bedeutung: Zusammen mit dem 1888 nach dänischem Vorbild erbauten Hofgut Bruckgut auf der gegenüberliegenden Strassenseite bildet die Liegenschaft Baselstrasse 96 ein Ensemble, welches augenfällig den Brückenkopf markiert.

Die Kantonale Denkmalpflege erreichen Sie vom Bahnhof Liestal aus in knapp 5 Gehminuten (Richtung Kantonalsbank). Die Bushaltestelle „Kantonsspital“ der Linien 70, 75, 77 befindet sich direkt vor dem Haus.

0:\MOPDAT\ENTWURF\KORRESP\MUEH1.DOC

Siedlungsgeschichtlich ist der Birsübergang insofern von Interesse, als die Birs die Grenze bildete und beim Bruckgut sich deshalb das Zollhaus befand.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass die Liegenschaft Baselstrasse 96 als kommunal erhaltenswerte Baute einzustufen ist, dh. der Kategorie B (Reglement Teilzonenplan Siedlung Kernzone: bedeutende Bauten) zugeordnet werden kann.

Ich hoffe, Ihnen mit diesen Angaben gedient zu haben.

Mit freundlichen Grüssen

AMT FÜR ORTS- UND REGIONALPLANUNG
Kantonale Denkmalpflege

Brigitte Frei-Heitz
Brigitte Frei-Heitz