



Quartierplanung "vanBaerle"

Mitwirkungsbericht

Berichterstattung nach § 2 RBV-BL zum Mitwirkungsverfahren

20. Januar 2021

Beschlussfassung Gemeinderat

Impressum

Auftraggeber	Halter AG Freilager-Platz 4 4142 Münchenstein
Auftragnehmer	Stierli + Ruggli Ingenieure + Raumplaner AG Unterdorfstrasse 38 4415 Lausen
Bearbeitung	Jennifer Vogel, Ralph Christen
Version	20. Januar 2021
Datei-Name	43075_Ber05_Mitwirkungsbericht_Beschlussfassung.docx

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung.....	1
2	Organisation des Mitwirkungsverfahrens.....	1
2.1	Gegenstand der Mitwirkung	1
2.2	Durchführung des Verfahrens.....	1
2.3	Mitwirkende.....	2
3	Schwerpunktt Themen der Mitwirkung	2
4	Behandlung der Mitwirkungseingaben	3
5	Bekanntmachung	18

1 Einleitung

Gemäss der Rahmengesetzgebung zur Raumplanung von Bund (Art. 4 RPG) und Kanton (§ 7 RBG BL) sind die Gemeinden dazu verpflichtet, ihre Planungsentwürfe für Neuerlasse oder für Mutationen von Nutzungsplanungen sowie von Sondernutzungsplanungen (= Quartierplanungen) öffentlich bekannt zu machen.

Die Bevölkerung kann zu diesen Entwürfen Einwendungen und Vorschläge einreichen, welche der Gemeinderat zu prüfen hat. Die Ergebnisse des Mitwirkungsverfahrens sind in einem Bericht zusammenzufassen. Der Bericht ist gemäss den gesetzlichen Vorgaben zur Einsichtnahme aufzulegen und die Auflage ist zu publizieren.

2 Organisation des Mitwirkungsverfahrens

2.1 Gegenstand der Mitwirkung

Gegenstand des Mitwirkungsverfahrens war der Entwurf zur Quartierplanung "vanBaerle". Nachfolgend aufgeführte Dokumente waren im Rahmen des Mitwirkungsverfahrens einsehbar:

- Quartierplan (Situation und Schnitte, 1:500)
- Quartierplan-Reglement
- Quartierplan-Vertrag
- Planungsbericht (Berichterstattung nach Art. 47 RPV und § 39 RBG)
- Beilage 1: Mobilitätsgutachten mit Anhang
- Beilage 2: Verkehrsgutachten
- Beilage 3: Lärmbeurteilung mit Anhang
- Beilage 4: NISV Beurteilung
- Beilage 5: Freiraumkonzept
- Beilage 6: Foundation Grundwassereinbauten
- Beilage 7: Windsimulation
- Beilage 8: Baugrunduntersuchung
- Beilage 9: Höhenkoten Bestand Schützenmattstrasse

2.2 Durchführung des Verfahrens

Gemäss dem gesetzlichen Auftrag von Bund und Kanton führte der Gemeinderat Münchenstein für die Quartierplanung "vanBaerle" ein Mitwirkungsverfahren durch.

Publikation Mitwirkungsverfahren	Amtsblatt Kanton Basel-Landschaft, Nr. 41:	8. Oktober 2020
	Wochenblatt (Birseck und Dorneck), Nr. 42:	15. Oktober 2020
	Homepage der Gemeinde Münchenstein:	11. November 2020
Mitwirkungsfrist	15. Oktober bis 27. November 2020	
Mitwirkungseingaben	10 Eingaben	

2.3 Mitwirkende

Insgesamt gingen bei der Gemeinde insgesamt 10 Stellungnahmen ein. Folgende Personen und Organisationen (nachfolgend Mitwirkende genannt) haben eine Stellungnahme zur Quartierplanung "vanBaerle" eingebracht:

Name	Kurzbez.
Baselbieter Heimatschutz, Ruedi Riesen und Georg Stebler, Spitzackerstrasse 26, 4410 Liestal	BH
Christina und Martin Raimann, Tramstrasse 35, 4142 Münchenstein	C/M R
David Huggel, Untergasse 24, 4142 Münchenstein	DH
Verein Eckstein Birseck, Michel Heitz, Tramstrasse 58, 4142 Münchenstein	EB
Grüne Münchenstein, Thomas C. Fetsch, Freilager-Platz 7, 4142 Münchenstein	GM
Müller AG Immo, Roland Tanner, Tramstrasse 20, 4142 Münchenstein	MI
Patric Van der Haegen, Florastrasse 6, 4142 Münchenstein	PVdH
SF Urban Properties AG, Martina Vogel und Adrian Murer, Seefeldstrasse 275, 8008 Zürich	SFP
SP Münchenstein, Dieter Rehmann, Drosselstrasse 19, 4142 Münchenstein	SP
BLT Baselland Transport AG, Andreas Büttiker und Fredi Schödler	BLT

3 Schwerpunktthemen der Mitwirkung

Die im Rahmen der öffentlichen Mitwirkung eingegangenen Stellungnahmen sind in thematischer Gliederung in Kapitel 4 aufgeführt. Im Folgenden sind die Schwerpunktthemen aufgeführt:

- Bauliche Verdichtung und Einpassung in die Umgebung
- Nachhaltigkeit und Energie
- Freiraumgestaltung
- Erschliessung und Verkehrsaufkommen

4 Behandlung der Mitwirkungseingaben

Nr.	Thema	Anliegen / Einwendungen	Eingabe	Stellungnahmen Gemeinderat
1. Bebauung				
1.1.	Bauliche Verdichtung	Grundsätzlich unterstützen die Mitwirkenden Bestrebungen der baulichen Entwicklung und bestehende Strukturen wo möglich zu verdichten. Bei Massnahmen zur inneren Verdichtung ist es den Mitwirkenden wichtig, dass die identitätsstiftenden Elemente eines Quartiers aufgewertet bzw. erhalten werden. Obwohl die Mitwirkenden grundsätzlich die Verdichtung an diesem Standort begrüssen, möchten sie folgendes bemerken: Eine Verdichtung an diesem Standort wird grundsätzlich begrüsst, jedoch ist die AZ und BZ ausserordentlich hoch. Die aus der Bebauung resultierende Bevölkerungsdichte wird als zu hoch empfunden. Die Gebäude mit 4 bis 15 Geschossen werden aus Sicht der Mitwirkenden mit sehr geringen Gebäudeabständen erstellt. Im Vergleich zu der vom Kanton vorgeschriebenen Mindestdichte von 125 Einwohner/innen pro Hektare übersteigt diese Überbauung nach Meinung der Mitwirkenden die Mindestdichte fast um das Dreifache. Umgekehrt müsste man sich bei diesem Projekt Gedanken um die maximale Dichte machen, denn die Ausnützungsziffer ist mit 226% ausserordentlich hoch. Für die Mitwirkenden bedeutet weniger Dichte mehr Freiraumfläche, weniger Dichtestress, eine ausgeglichene Stromverbraucher Bilanz, weniger Infrastrukturkosten (Schulerweiterung) zu Lasten der Gemeinde, weniger Siedlungsdruck zu Lasten der Natur (Birsraum) und letztendlich auch weniger Wachstum. Die vom Kanton vorgegebene Mindestdichte von 125 Einwohner und/oder Beschäftigte pro Hektare Land bei Neubauten würde immer noch eingehalten werden. Vor allem in Bezug zur Höhe erscheint dieses Projekt den Mitwirkenden als völlig unangemessen. Die Ensemble Wirkung würde auch durch die flächenmässig grossen Kuben mit Bauhöhen um 35 Meter erreicht werden, analog der schon bestehenden Zementsilos. Die Mitwirkenden befürchten bei der Umsetzung des QPs, dass die Gefahr von Dichtestress besteht, welcher zu einer Entmischung führen könnte mit Folgekosten für die Gemeinde (weniger Steuern, Sozialhilfe). Dieser Gefahr wird laut Einschätzung der Mitwirkenden nicht Rechnung getragen. Es wird daher gebeten, dass der Gemeinderat eine Strategie vorstellt, um die damit zusammenhängende Infrastruktur vorausschauend gewährleisten zu können. Die Gebäude der Quartierplanung vanBaerle-Areal erreichen eine Gebäudehöhe von bis zu 50 m. Auch die Fussabdrücke, Typologie und Nutzung sowie die Verschattung der Gebäude sind ungewohnt am jetzigen Standort. Der Massstabsprung zu den direkt anschliessenden Parzellen und Bauten wirken zumindest fragwürdig. Es stellt sich hier die Frage, ob Angesichts der extremen Nutzungserhöhung	BH - Die innere Verdichtung des bestehenden Siedlungsraums ist eines der Grundanliegen der schweizerischen Raumplanung. Damit verbunden ist auch ein im Bundesrecht bzw. bei der letzten Revision des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes ein entsprechender Auftrag an die Gemeinden aufgenommen worden. In der Gemeinde Münchenstein wurde im März 2013 die Abstimmung zur Revision mit 73 % und damit über dem kantonalen Abstimmungsergebnis von 70 % angenommen. - Desgleichen ist es ein Anliegen des Raumkonzeptes Birsstadt 2035, baulich zu verdichten, bspw. Transformationsgebiete, entlang der ÖV-Korridore oder durch Transformation/Verdichtung der bestehenden Wohngebiete (Ziff. 4.1.3, 4.1.4 Raumkonzept Birsstadt 2035). - Das Quartier Gstad wird zudem im Raumkonzept Birsstadt 2035 explizit als Gebiet ausgewiesen, dass sich für starke, konzentrierte Verdichtung und Durchmischung eignet (Ziff. 8.1 Raumkonzept Birsstadt 2035). DH - Der Standort des vanBaerle-Areals mit Lage innerhalb des Siedlungsgebiets in der Talebene, der vorhandenen öV-Erschliessung, der Anbindung an Anschluss an die A18 und der Grösse Areals ermöglichen eine starke, konzentrierte Verdichtung. - Dementsprechend wurde mit der Gemeinde für das vanBaerle-Areal eine anzustrebende Nutzfläche von rund 50'000 m² (entspricht einer AZ von 2.26) vereinbart (Ziff. 2.2.3 Planungsvereinbarung & Infrastrukturvertrag). - Im Gegenzug wird an anderen Lagen im Siedlungsgebiet bzw. bei anderen Arealen mit Verdichtungspotential im Gebiet Gstad eine bauliche Verdichtung durch Faktoren wie Gewährleistung Sichtbezug auf den Dorfkern eingeschränkt (Areal Bahnhof). Dieser Faktor kam bereits bei der Quartierplanung zur Parzelle 799 massgeblich zum Tragen. - Der vorliegende Städtebau und Stadtraum resp. die Architektur und Landschaftsarchitektur sind Resultat eines 2-stufigen Wettbewerbsverfahrens, das von einer qualifizierten Jury begleitet wurde und zur Weiterbearbeitung empfohlen wurde. GM - Sowohl die Arealbaukommission / Denkmal- und Heimatschutzkommission (ABK/DHK), wie auch die kantonalen Fachstellen im Rahmen der kantonalen Vorprüfung würdigten den Prozess sowie die Ergebnisse des Wettbewerbs und des darauf aufbauenden Richtprojekts (Auszug aus dem Beschlussprotokoll der Arealbaukommission (ABK); Bericht kantonale Vorprüfung). - Die Empfehlungen, Hinweise und zwingenden Vorgaben aus diesen beiden Dokumenten (Beschlussprotokoll ABK sowie Bericht zur kantonalen Vorprüfung) wurden im Richtprojekt und in der Quartierplanung vollumfänglich berücksichtigt (Kommentierung der Ergebnisse im Planungsbericht). - Für die Beurteilung der Höhenentwicklung stehen ein städtebauliches Modell sowie diverse Darstellungen der künftigen Silhouette zur Verfügung.	

Nr.	Thema	Anliegen / Einwendungen	Ein- gabe	Stellungnahmen Gemeinderat
		und der grossen zusammenhängenden Kubaturen ein qualitativvolles Verdichten erreicht wird. Damit anlässlich des Mitwirkungsverfahrens diese neue Höhe an diesem Ort für alle nach-vollziehbar beurteilt werden kann, regen wir an, ein hochmassstäbliches Schnittprofil zur Visualisierung zu erstellen. Dieses erstreckt in der Grössenordnung Gruth-Bruderholz		
		Die Mitwirkenden begrüssen verdichtetes Bauen an Tramlinien, besonders in der Nähe der Tramstation Münchenstein Dorf.	BLT	Kenntnisnahme
		Verdichtetes Bauen an hervorragend erschlossenen Standorten und die Schaffung von neuen urbanen Zentren mit hochwertigen siedlungsinternen Freiräumen wird von den Mitwirkenden unterstützt.	SFP	Kenntnisnahme
1.2.	Gestaltung der Bauten	Die Erhaltung der bestehenden Bauten B2, B3 und B4 und die damit verbundene äussere Gebäude- und Dachstruktur wird begrüsst, sowie die Erstellung des Baubereichs B5 in architektonischer Anlehnung an die bereits bestehenden Gebäude.	SP	Kenntnisnahme
		Elemente zur Fassadenbegrünung können Gerüste für Kletterpflanzen oder andere Vorkehrungen sein. Es ist dabei sinnvoll, insbesondere bei gut zugänglichen Fassadenteilen eine Bepflanzung vorzusehen, die für die künftige Bewohnerschaft von Nutzen sein kann.	GM	- Im QP-Reglement werden die Rahmenbedingungen für die Fassadenbegrünungen festgesetzt (Abs. 3 § 5 QP-Reglement).
		Es wird als wichtig empfunden, die ursprüngliche Architektur und in diesem Falle die wenigen Überbleibsel der industriellen Architektur sichtbar zu halten. Da dieser QP östlich der Bahnlinie verläuft, werden ursprüngliche industrielle Bauten verdeckt oder ignoriert. Hierbei geht es den Mitwirkenden wiederum nicht nur darum, die Aussichtszone Eichenstrasse zu berücksichtigen, sondern auch die Blickrichtung Ost-West, wie zum Beispiel von der Lehengasse aus oder vom Schlossfelsen oder vom Steinbruch. Bemerkenswert positiv hingegen empfinden die Mitwirkenden die Entscheidung die Baukörper B2, B3 und B4 in ihrer äusseren Form zu erhalten und sanft zu sanieren. Mit dem Baukörper B5 wird eine wirkliche Transformation von alt zu neu angestrebt, was als sehr gut erachtet wird. Dieser Baukörper B5 und die Passerelle über die Eisenbahn werden aus architektonischer Sicht die Schlüsselausbauten sein und über Erfolg oder Misserfolg der gesamten Architektur entscheiden. Dennoch wird mit diesem Projekt aus Sicht der Mitwirkenden nicht angemessen auf die bestehende Industrie- und Gewerbezone, wie auch auf die im Norden angrenzende Zentrumszone eingegangen.	DH	- Auf dem Areal sind keine Bauten mit einer besonderen industriellen Architektur vorhanden. Es handelt sich dabei um eine Ansammlung von im Laufe der Zeit hinzugekommenen Zweckbauten. Dies wird dadurch bestätigt, dass weder im ISOS der Gemeinde Münchenstein noch im kantonalen Bauinventar BL einzelne Industriebauten vermerkt sind. Hingegen werden die gründerzeitlichen Wohnbauten an der Schützenmattstrasse 8 – 14 im ISOS erwähnt, welche mit der Quartierplanung erhalten werden. Mit der Erhaltung der Bauten an der Schützenmattstrasse 8 – 14 (Baubereiche B2, B3 und B4) wird zusammen mit der unter kommunalen Schutz gestellten Bebauung an der Blauenstrasse eine vorbestandene Bebauungsstruktur mit prägendem Charakter für das Gebiet Gstad erhalten. - Die Berücksichtigung der das Quartier prägenden Bebauung erfolgt noch weitergehend, so wird der Gebäudezeile entlang der Blauenstrasse mit den rückseitigen Gärten mit den Bauten der Baubereiche C1 und C2 eine Art Pendant gegenübergestellt. Die beiden Hochpunkte befinden sich hinter dieser Ergänzung in 2. oder 3. Bautiefe. - Aus Sicht des Gemeinderats muss nicht auf die Bauten der Industrie- und Gewerbezone Rücksicht genommen werden, sondern auf die nördliche Bauungsstruktur. Dies erachtet der Gemeinderat als sehr gut gelöst, was auch im Rahmen der Beurteilungen durch die kantonalen Fachstellen (ABK/DHK) auf der Grundlage des Ergebnisses aus dem qualitätssichernden Verfahren mittels 2-stufigem Wettbewerb, bestätigt wurden. Des Weiteren ist festzuhalten, dass die Quartierplanung mit den verschiedenen Festlegungen zur Bebauung und zum Aussenraum, von einem starken Gestaltungswillen geprägt ist. Zudem hat der Gemeinderat ein Mitspracherecht bei der Gestaltung der Bauten und des Aussenraums.
		Die Mitwirkenden verlangen für die Bauherrschaft verpflichtende Bedingungen hinsichtlich Auflagen an die Fassadenbegrünung, wie zum Beispiel mindestens 60% aller vertikalen Flächen eines Baukörpers zu begrünen. Es stellt sich ausserdem die Frage warum eine Fassadenbegrünung nicht bei den Gebäuden B2 bis B5 und C1		

Nr.	Thema	Anliegen / Einwendungen	Ein- gabe	Stellungnahmen Gemeinderat
		und C2 angedacht wird und was die Aussage aus dem QP „vanBaerle“ Planungsbericht, S.50, Abschnitt 7.3.4 – «Fassadenbegrünung bei Gebäuden...ff» bedeutet: sowie bei ausgewählten Fassaden der Baubereiche D1, D2 und D4. Es stellt sich für die Mitwirkenden die Frage warum das Pultdach des Baubereich A2 (QP „vanBaerle“ Planungsbericht, S.23) den First auf der Westseite trägt. Aus architektonischer Sicht tragen alle Gebäude auf der Flucht der Bahnlinie entlang (Nord-Süd-Achse) den First auf der Ostseite und zweitens soll der „Kiosk“ oder dieses „Dienstleistungsgebäude“ doch für die Bevölkerung vom Areal eine zu dieser Seite öffnende Wirkung haben und nicht für die vorbeifahrenden Züge. Im Hinblick auf allfällige Kultur-Events ist es weder praktikabel noch ästhetisch.		mit welchem sich der Gemeinderat in den weiteren Planungsprozess einbringen kann und wird.
1.3.	Art und Mass der Nutzung	Die Mitwirkenden empfinden die Überbauung als nicht innovativ, da diese weder der ursprünglichen durch Industrie geprägten Architektur noch dem Gewerbe Rechnung trägt und sind der Meinung, dass von einer Mischnutzung nicht die Rede sein kann. Der Gewerbeanteil dieser Überbauung (Sockelgeschosse A1, A3 und A4, sowie A2 und B1, insgesamt ca.2760 qm) liegt bei 5.5% im Bezug zur gesamten Bruttogeschossfläche, die augenscheinlich komplett als Wohnfläche ausgestaltet werden soll ($x / 2760 \text{ qm} = 100\% / 50160 \text{ qm}$). Wird die Freiraumfläche B fix als komplett nutzbare Gewerbefläche dazu gezählt, kommen ca. 700qm Gewerbefläche dazu ($x / 3460 \text{ qm} = 100\% / 50160 \text{ qm}$). Dies ergibt einen Anteil von 6.6% im Bezug zur gesamten Bruttogeschossfläche, was nicht mal einem 12tel der gesamten BGF entspricht. Die Mitwirkenden empfehlen, dass mindestens die Sockelgeschosse der Baukörper D1, D2 und D4 als Rohbauten fertig gestellt und zur individuellen gewerblichen Nutzung geplant werden.	DH	Kenntnisnahme
1.4.	Innenraumkonzept	Erfreulicherweise wird ein detailliertes Aussenraumkonzept vorgestellt. Die Mitwirkenden weisen allerdings darauf hin, dass es unbedingt auch ein Innenraumkonzept zumindest für die geplanten Gemeinschafts- und Hobbyräume bräuchte.	DH	- Die EG der Baufelder D1 und D2 für eine individuelle Aneignung in Form von Ateliers, Kleingewerbe oder Atelierwohnen zu nutzen, wird in die Überlegungen der weiteren Projektierung miteinbezogen (auch im Kontext mit den Entwicklungsabsichten der südlich angrenzenden Bebauungsstruktur auf dem Walzwerk-Areal), umso mehr, als es sich bei diesen Baufeldern um gemeinnützigen Wohnungsbau handelt. - Das EG des Baufeldes D4 – ebenfalls gemeinnütziger Wohnungsbau – ist schon jetzt für die individuelle Aneignung in Form von Ateliers, Atelierwohnen, Gemeinschaftsräumen und Joker- oder Pensionszimmer vorgesehen. - Ferner werden im EG des Baubereiches B1 kleingewerbliche Flächen angeboten. - Der Ansatz der Mischnutzung muss über die Arealgrenze des vanBaerle-Areals hinausgehend betrachtet werden. So kann im Quartier Gstad durchaus von einer Mischnutzung gesprochen werden, denn neben Wohnen, sind innerhalb des Quartiers Gstad auch grossflächig Arbeits-, Gewerbe-, Industrie- und Logistikbetriebe vertreten.
1.5.	Gemeinnützigkeit / Partizipation	Gemäss Reglement sind die Baubereiche D1, D2 und D4 dem gemeinnützigen Wohnungsbau vorbehalten, was die Mitwirkenden sehr begrüßen. Unverständlich mutet in diesem Zusammenhang an, dass entgegen der oben genannten Definition des gemeinnützigen Wohnungsbaus, die Prinzipien des bezahlbaren oder gar sozialen Wohnungsbaus im Vordergrund zu stehen scheinen, indem die künftige Bewohnerschaft ein bestimmtes Einkommen und ein bestimmtes Vermögen nicht überschreiten darf. Eine solche Beschränkung unterbindet den "Nutzermix". Es ist den Mitwirkenden ausserdem unklar, wie und wann die Vergabe der Baubereiche D1, D2 und D4 an den oder die Bauträger durchgeführt werden soll. Die Beschreibung der Projekte muss gemäss Definition zu einem Zeitpunkt erfolgen, in dem der Bauträger und damit die künftigen Bewohner/-innen an der Entwicklung des Projekts massgeblich mitwirken können. Es wird daher dem Gemeinderat empfoh-	GM	Kenntnisnahme, ein Innenraumkonzept ist jedoch nicht Gegenstand einer Quartierplanung, sondern wird im Baubewilligungsverfahren behandelt werden
			GM	- Mit der Definition einer Einkommens- und Vermögensobergrenze soll sichergestellt werden, dass der gemeinnützige Wohnungsbau denjenigen Bewohner/innen zur Verfügung gestellt wird, die effektiv auf preisgünstiges Wohnen angewiesen sind. - Die breite Nutzungskonzeption (studentisches Wohnen, Wohnen für Singles, Paare, Familien und Ältere, Atelierwohnen, Clusterwohnen, Wohnen in Miete, in Eigentumswohnungen, im gemeinnützigen Wohnungsbau, ergänzt mit quartierdienlichen, kommerziellen und publikumsorientierten Nutzungen und kleingewerblichen Strukturen), welche durch die im Quartierplan definierten Bebauungskonzeption auf dem vanBaerle-Areal ermöglicht wird, fördert die Durchmischung, womit auch der Gentrifizierung wirksam begegnet wird. - Im gemeinnützigen Wohnungsbau wird die Partizipation der künftigen Bewohner/innen damit gefördert, dass sowohl Innen- als auch Aussenräume für die individuelle Aneignung zur Verfügung gestellt werden (bspw. Gemeinschaftsflächen, gemeinschaftliche Aussenräume, gemeinschaftliches Urban Gardening).

Nr.	Thema	Anliegen / Einwendungen	Ein- gabe	Stellungnahmen Gemeinderat
		len mit dem Investor folgende Frage differenziert zu klären: Werden zur Ausschreibung Plattformen wie die der Dachverbände der gemeinnützigen Wohnbauträger in der Schweiz avisiert? Wo die Wohnsituation, die Wohnanlage und die Wohnungen einen hohen Gebrauchswert aufweisen und deren Bewohnerschaft in die Gestaltung der Aussenräume einbezogen wird zeigt es sich, dass sich dies positiv auf deren Identifikation mit dem Wohnumfeld und dem Quartier auswirkt. Zudem werden die Aussenräume besser genutzt, ausgestaltet und gepflegt. Die Mitwirkenden beantragen folgende Ergänzung / Änderung im Reglement. § 3 Art und Mass der Nutzung, Abs. 1 Nutzungsart und Lärmempfindlichkeitsstufe (...) vorbehalten. <u>Insbesondere gilt dabei die Anwendung des Prinzips der Kostenmiete, wobei die durchschnittliche Nettomiete unter dem Marktmittel liegen muss. Die Belegung der Wohnungen darf die Formel Bewohnerzahl = Zimmerzahl -1 nicht überschreiten, wobei bei Nichteinhaltung innerhalb Jahresfrist in eine andere Wohnung gewechselt werden muss (sofern in der Siedlung eine Wohnung mit angemessener Grösse vorhanden ist). Die Nettowohnfläche von 32 m² je Bewohner/in darf im Durchschnitt innerhalb eines Baubereichs nicht überschritten werden. Die gemeinnützigen Bauträger bzw. die Genossenschaft(en) werden bereits zum Zeitpunkt des Vorprojekts in die Entwicklung der Gebäude, der Grundrisse, der Nutzungen sowie der dazugehörigen Aussenräume partizipativ eingebunden. Die Bewertung durch das Wohnungs-Bewertungs-System (WBS) muss eine Punktzahl von mindestens 70 betragen. (...)</u> Der Zuschnitt der Baubereiche D1, D2 und D4 für gemeinnützigen Wohnungsbau wird begrüsst.		- Die Gemeinde will, dass ein durchmisches Quartier entsteht. Mit dem sehr breiten Nutzungsspektrum und Wohnraum für alle sozialen Schichten und Lebensphasen wird eine sehr gute Durchmischung erreicht. Mit dieser Quartierplanung wird dies im möglichen nutzungsplanerischen Rahmen mit dieser Quartierplanung zweckmässig umgesetzt. - Der Vorschlag zur Ergänzung im Reglement wird nicht berücksichtigt, da dies aus Sicht der Gemeinde im Rahmen der Quartierplanung zu weit geht, zudem wird auch die Praktikabilität in Frage gestellt. Mit der Quartierplanung werden insgesamt drei Baubereiche (D1, D2 und D4) für den gemeinnützigen Wohnungsbau vorbehalten. Dies erfolgte auf eigen Vorschlag der Eigentümerschaft / des Entwicklers hin und die Gemeinde begrüsst dies sehr. Damit wird ein beachtliches Wohnbaupotential für den gemeinnützigen Wohnungsbau geschaffen. Die weitergehende und konkrete Umsetzung dessen, soll in der Hand der Eigentümerschaft bzw. des Entwicklers bleiben.
	2. Aussenraum			
	2.1. Einpassung in die Umgebung des Gebietes Gstaad	Der sozialen Struktur sollte mehr Beachtung geschenkt werden, um die Geschichte des Ortes, ein Ergebnis der Industrialisierung Münchensteins und Arlesheim nicht auszulöschen. Das neue Quartier wird mit seiner Höhe und Dichte das historische Quartier als Ganzes negativ verändern. Die Bebauung an der Blauen- und an der Mittleren Gstaadstrasse (beide BIB BL) ist bescheiden und wird von der neuen Nachbarschaft erschlagen werden, insbesondere die Rückseite der fast noch geschlossenen Blauenstrasse. Die Mitwirkenden sind der Ansicht, dass diese Überbauung hinsichtlich Höhe und Dichte in keiner Weise auf das historische Gstaad Quartier eingeht und durch seine Wucht die umliegenden Gebäude erdrücken wird. Es wird darauf hingewiesen, dass die von der kantonalen Arealbaukommission genannten Erwägungen (QP „vanBaerle“ Planungsbericht, S.9) bezüglich den Sichtbeziehungen zum Dorfkern nicht	SP Kenntnisnahme BH DH	- Siehe auch Stellungnahme unter Ziffer 1.1. - Die Sichtbeziehungen zum historischen Dorfkern wurden überprüft, womit festgestellt wurde, dass diese Sichtbezüge nicht beeinträchtigt werden, da das vanBaerle-Areal – bezogen auf die Aussichtsschutzzone Eichenstrasse – die Sichtbezüge aufgrund seiner Lage, deutlich südlich des historischen Dorfkerns, nicht stört (Ziff. 7.2.2 QP-Planungsbericht). - Aufgrund der kantonalen Vorprüfung wurden keine Mängel bei der Beurteilung der Sichtbeziehung zum historischen Ortskern vorgebracht. - Aus diesen oben aufgeführten Gründen sowie mit Verweis auf die Stellungnahme unter Ziffer 1.1 verzichtet der Gemeinderat auf eine erneute Beurteilung der Sichtbeziehungen.

Nr.	Thema	Anliegen / Einwendungen	Ein- gabe	Stellungnahmen Gemeinderat
		gründlich durchgeführt wurden. Des Weiteren wurden die Planungsgrundsätze/ -anweisungen (QP „vanBaerle“ Planungsbericht, S.34) nicht vollständig eingehalten. Dies begründen die Mitwirkenden wie folgt: 1. Es wurde nur eine unzureichende Ortsbegehung zur Prüfung der Sichtlinien gemacht. 2. Die Fotodokumentation (QP „vanBaerle“ Planungsbericht, S.48) kann aufgrund der Darstellung nicht objektiv beurteilt werden. 3. Die Aussichtszone ist nicht bis zum Eck Eichenstrasse/Heiligholzstrasse vervollständigt worden. Die Fernwirkung des QP wird nicht ausreichend zur industriellen Architektur des Gstad-Gebiets in Bezug gestellt (= weitere Aussichtszone bedenken) 4. Die Fern- und Nahwirkung zur weiteren und unmittelbaren Umgebung, wird im Bezug zur Lage mangelhaft begründet. Zum Beispiel wird nichts zum Bezug (Betrachtung, Eingliederung) der Höhenlinien der bestehenden Hangkanten gesagt. (siehe dazu auch: QP „vanBaerle“ Planungsbericht, S.1, Abschnitt 1.2 Verortung, Ende erster Satz: ...vermittelnde Blockkanten zum Hangfuss...ff) Darunter muss eine Bauhöhe von max. 35 m verstanden werden, da ansonsten alles was darüber hinausgeht nicht mehr als vermittelnd, sondern als verdeckend verstanden werden muss.		
2.2.	Freiraumgestaltung	Es wird bezweifelt, dass genügend Freiräume, die das historische Gstad-Gebiet aufwerten sollen, im Quartierplanareal bereitgestellt bzw. gesichert werden. Die aktuell vorgesehene Aussenraumgestaltung wird der Forderung des ARP aus der Vorprüfung, die Quartierplanvorschriften hinsichtlich Grün- und Freiraumversorgung zu überarbeiten, gemäss Einschätzung der Mitwirkenden nicht gerecht. Die Mitwirkenden empfinden die Flächen für die Freiraumversorgung der hohen Bewohnerzahl als zu klein. Im QP besteht ein Missverhältnis von ca. 50'000 m² GF gegenüber gut 8000 m² Freiflächen. Hier besteht grosser Bedarf nach Nachbesserungen des vorliegenden QP, da ein Freiraumkonzept im QP fehlt. Die Verknüpfung bzw. Erschliessung potenzieller Erholungszone(n) sind im vorliegenden QP nicht erkennbar. Vor Genehmigung des QP vanBaerle braucht es ein übergeordnetes, kommunales Freiraumkonzept. Für eine ausgewogene Umgebungsgestaltung und insbesondere zur Neutralisierung von Lärmimmissionen durch die Bewohner/-innen, das Gewerbe, sowie den Zugverkehr sollten Wasserspiele/Brunnen (mit laufendem Wasser/Grauwasser/Kreislaufwasser) zwingend eingeplant und erstellt werden. Gerade für das klimaangepasste Bauen werden Wasserelemente zur Kühlung von Aussenräumen und Innenhöfen immer wichtiger - Wasser hat einen grossen kühlenden Effekt und schwächt Hitzeinsel-Effekte effizient ab.	BH - Im QP-Reglement sind bezüglich Freiraumgestaltung das Planungsziel (§ 1), dessen Umsetzung (§ 6) und die notwendige Qualitätssicherung (§9 Gestaltungsbeirat) ausführliche Regelungen vorhanden. - Es liegt ein Freiraumkonzept vor, dass u.a. präzise Angaben zu den unterschiedlichen Qualitäten und Flächen des Frei- und Aussenraums macht. - Daraus geht hervor, dass die Umgebungsfläche rund 14'000 m² beträgt und davon rund 9'000 m² als Erschliessungs-, Grün, und Freifläche für Begegnung, Aufenthalt und Spiel zur Verfügung stehen, davon über 5'000 m² öffentlich zugänglich. GM - Der Bericht der kantonalen Vorprüfung verweist betreffend Freiraumversorgung auf Ziele, die sich die Stadt Zürich gesetzt hat: Eine gute Freiraumversorgung gilt als erreicht, wenn pro Einwohner/in 8 m² und 5 m² pro Arbeitnehmer/in zur Verfügung steht (Ziff. 4.2.3 Bericht kantonale Vorprüfung). - Den rund 900 Bewohner/innen des neuen Quartiers (Einschätzung beruht auf statistischen Daten des Bundesamtes für Statistik: Wohnverhältnisse, Wohndichte: Indikator Wohndichte, Anzahl Personen/Zimmer für 2018 und des Statistischen Amtes Basel-Landschaft; Wohnbevölkerung nach Fünfjahresklassen für 2019) werden demnach rund 10 m² Freiraum/Person zur Verfügung stehen. - Soweit Biodiversität nicht schon in der QP berücksichtigt wird, wird ihr in der weiteren Projektplanung Rechnung getragen, dies mit Ruderalflächen, mit einheimischen Pflanzen und	

Nr.	Thema	Anliegen / Einwendungen	Ein- gabe	Stellungnahmen Gemeinderat
		Die Mitwirkenden schätzen die Einplanung des Urban Gardenings sowie der individuellen Pflanzmöglichkeiten bei den privaten Aussenräumen sehr. Zudem sollen attraktive Aussenräume u.a. mit einem öffentlichen Platz mit qualitätssichernden Verfahren gewährleistet werden, was ebenfalls geschätzt wird. Die Mitwirkenden beantragen folgende Ergänzung / Änderung im Reglement: § 5 Gestaltung der Bauten. Abs. 3 Fassadenbegrünungen (...) zur Fassadenbegrünung auszustatten. <u>An gut zugänglichen Stellen sind dabei frucht- und erntefähige Pflanzen (bspw. Weintrauben) zu wählen.</u> (...) § 6 Nutzung und Gestaltung des Aussenraums. Abs. 3 Platz: (...) Zulässig sind (...) <u>Brunnen / Wasserspiele</u> (...) Der Platz darf für Ausnahme-fahrten befahren werden. <u>In der Platzgestaltung müssen Brunnen / Wasserspiele vorgesehen werden, wobei wo möglich mit Regenwassernutzung und -retention kombiniert wird.</u> § 6 Nutzung und Gestaltung des Aussenraums. Abs. 12 Bepflanzung: <u>f) Die Bepflanzung besteht zu einem überwiegenden Anteil aus frucht- und erntefähigen Pflanzen. Sämtliche Bäume sind frucht- und erntefähig (bspw. Äpfel, Birnen, Zwetschgen, Quitten, Baumnüsse, Marroni, Buchen, Eichen, Linden etc.).</u> <u>g) Mindestens 5% der erdgeschossigen Aussenraumfläche ist als Ruderalfläche zu halten</u> Die Freiraumversorgung wird für die sehr dichte urbane Situation als zu knapp empfunden. Zieht man die Privaten Gärten der Gebäude C1 und C2 von der gesamten Erschliessungs- und Freifläche (9'043 m²) ab, bleiben noch 8'178 m². Die Dachflächen können auch nicht als Freiflächen eingerechnet werden, sind sie doch nur Wohnbesitz spezifisch zugänglich. Somit ergeben sich nur noch 9.1 m² Freiraumfläche pro Arealbewohner. Im Vergleich zu anderen Quartierplänen ist die bebaute Fläche mit 36 % der gesamten Arealfläche sehr hoch.		Gehölzen, die die Jahreszeiten erlebbar machen, mit Obstbäumen, mit intensiv und extensiv begrünten Dachflächen und mit der Dachfläche für Urban Gardening sowie mit den Fassadenbegrünungen. - Die vorgeschlagenen Ergänzungen und Änderungen in § 5 und § 6 werden ausfolgenden Gründen als nicht zweckmässig beurteilt: - Die Vorgabe, wonach frucht- und erntefähige Pflanzungen bei Fassadenbegrünungen sowie im Aussenraum zu wählen sind, geht zu weit (Anforderungen Klima, Anforderungen Boden, Ernteverzicht und damit einhergehende Verschmutzung des Aussenraums bzw. darunterliegenden Gebäudeteile oder Fassaden durch Herunterfallen etc.). - Die Vorgabe, wonach Brunnen / Wasserspiele bei der Platzgestaltung erstellt werden müssen, wird nicht aufgenommen, da dies im Freiraumkonzept bereits berücksichtigt wird. Die konkrete Ausgestaltung ist Sache des folgenden Planungsprozesses. Zudem hat die Gemeinde nach § 9 QP-Reglement ein Mitspracherecht, welches auch bei der Gestaltung und Ausstattung des Aussenraums zur Anwendung kommt. Somit ist auch für die Freiraumgestaltung eine Qualitätssicherung resp. Einflussnahme der Gemeinde sichergestellt. - Die Vorgabe, wonach ein Minimalanteil von 5% des Aussenraumfläche als Ruderalfläche zu halten ist, als einzige Vorgabe zur konkreten Nutzung des bepflanzbaren Aussenraums wird nicht aufgenommen. Die detaillierte Ausgestaltung des Aussenraums und dessen Flächenanteile erfolgt im Rahmen der bevorstehenden Projektierung und des Baugesuchverfahrens. - Die im Quartierplan definierten Baubereiche inkl. der Bestandsbauten lassen flächenmässig eine Bebauung von genau 40 % zu. Das Bebauungskonzept umfasst jedoch eine bebaute Fläche von 36 %. Zwecks genauer Anordnung und präziser Lagedefinition der Bauten sowie um allfällige konstruktive Mehrstärken bei den Aussenwänden ohne Verluste von Nettogeschossflächen auffangen zu können, wurden bei den Baubereichen je nach städtebaulicher Lage bei den Baubereichsdefinitionen ein begrenzter Spielraum zugestanden. Erfahrungsgemäss wird der Baubereich in der Fläche mit dem definitiven Bebauungskonzept nicht vollständig beansprucht. Im Weiteren umfassen die Baubereiche im Quartierplan auch verschiedene Durchgänge bzw. Arkadenbereiche, die aufgrund des überragenden Gebäudedetails zur Bebauungsziffer angerechnet werden müssen, aber die Arkaden und Durchgänge im Erdgeschoss funktional dem Aussenraum zuteilen sind. - Dem Vorbehalt der hohen Bebauungsziffer von 40 % (anstatt 36% gemäss Mitwirkungseingabe) ist entgegenzuhalten, dass in der nördlich an das Quartierplan-Areal angrenzenden Zentrumszone Z3b eine Bebauungsziffer von 40 % zulässig ist. Somit können im eigentlichen Zentrum des Gstadt-Gebiets selbst mit Anwendung der zonenrechtlichen Regelbauweise Neubauten mit einer Bebauungsziffer von 40 % erstellt oder eine entsprechende Nachverdichtung bis zu diesem Mass vorgenommen werden. Im Weiteren ist anzumerken, dass in gewerblich oder industriell genutzten Zonen meist eine deutlich höherer Flächenanteil durch die Bebauung beansprucht wird und der meisten versiegelte Aussenraum vorwiegend der Erschliessung und Parkierung dient.

Nr.	Thema	Anliegen / Einwendungen	Ein- gabe	Stellungnahmen Gemeinderat
2.3.	Landschaftsraum (Birs)	Die öffentliche Zugänglichkeit der multifunktionalen Flächen wird begrüsst. Die Mitwirkenden sind der Ansicht, dass die Freiraumanteile im Quartierplanareal oder in unmittelbarer Nähe bereitgestellt werden sollten und nicht in den empfindlichen Landschaftsraum (Birs) ausgelagert werden dürfen. Ein wichtiger Aspekt für die Mitwirkenden betrifft den Siedlungsdruck auf die umliegende Natur. Da im Zusammenhang mit dem QP vanBaerle auch eine Gleisquerung in Richtung zur Birs hin geplant ist, wird davon ausgegangen, dass der Naturschutzraum Birs als Naherholungsraum durch die Bewohner des Quartiers in Anspruch genommen wird. Ohne eine vernünftige Besucherlenkung wird die Artenvielfalt im Naturraum Birs leiden bzw. weichen müssen. Eine Naturschutzzone aber als Naherholungsgebiet für den Menschen anzupreisen, kann verheerende Folgen für Natur und Umwelt nach sich ziehen. Die Konflikte der querenden Fussgänger, zu der in Nord-Süd-Achse schnell fahrenden Zweiräder werden auch zunehmen. Das Birsufer ist in erster Linie Naturraum für Pflanzen und Tiere da und darf nur unter genau geregelten Massnahmen als Freizeit- und Naherholungsraum für Menschen genutzt werden. Die Mitwirkenden fordern eine Studie zum Siedlungsdruck auf den Naturraum Birs und ein entsprechendes Konzept.	SP BH DH	Kenntnisnahme - Mit der Quartierplanung wird ein hochwertiger Freiraum mit ausreichenden Flächen für die geplante Überbauung bzw. deren Bewohner gewährleistet (siehe Ziffer 2.2). Die Bereitstellung in unmittelbarer Umgebung ist nur möglich, wenn solche Möglichkeiten vorhanden sind und diese auch umgesetzt werden können. Es wird darauf hingewiesen, dass die Gemeinde seit längerem auch ein Freiraumkonzept für das Zentrum des Gstad verfolgt. - Das Areal vanBaerle ist eingebettet im Siedlungskörper und dessen Anbindungen an den Landschaftsraum. Daraus ergibt sich ein räumliches Netzwerk innerhalb dessen sich Bewohner/innen, Besucher/innen und Arbeitnehmende aufhalten, leben und bewegen. Daher müssen Arealentwicklungen über die Arealgrenzen hinausgedacht und geplant werden. - Die Herstellung der Zugangsmöglichkeiten zu Erholungsgebieten ist daher von zentraler Bedeutung. Die Gemeinde verfolgt diese Strategie kontinuierlich und setzt sich für entsprechenden Vernetzung ein. Ein anderes aktuelles Beispiel dazu, bildet die Verbindung des Dreispitzareals mit den Merian Gärten mittels einer Passerelle über die Verkehrsanlagen. - Betreffend Birsraum sei auf den Aktionsplan Birspark Landschaft verwiesen. Die sechs Gemeinden Aesch, Arlesheim, Dornach, Münchenstein, Muttens und Reinach haben im März 2016 den Aktionsplan Birspark Landschaft verabschiedet. Dieser verbindet den Schutz und die Nutzung des Flussraumes und der Umgebung zwischen Angenstein und der Birmündung. Insbesondere soll der Aktionsplan die Anliegen von Natur und Erholung vereinen. Damit wird belegt, dass es der Gemeinde nicht nur um die Anbindung an die Landschaftsräume geht, sondern auch die Anliegen der Natur berücksichtigt werden.
2.4.	Ökologischer Wert	Eine ökologische Aufwertung könnte mit der Anbringung von Nistplätzen an Gebäuden für Fledermäuse und Mauersegler erreicht werden.	SP	- Der Einrichtung von Nistplätzen wird im Rahmen des Baugesuchs Rechnung getragen. Details hierzu werden in der weiteren Projektierung festgelegt.
3. Planung und Abstimmung mit übergeordneten Planungen				
3.1.	Projekt	Die Mitwirkenden begrüßen die Arealentwicklung, zumal sie wichtige Erkenntnisse aus vergangenen Quartierplanungsverfahren integriert. Sie wird im Zusammenhang mit der raumplanerischen, demographischen und wirtschaftlichen Entwicklungsstrategie der Gemeinde Münchenstein gesehen und bezieht wichtige Anliegen der umfassenden Nachhaltigkeit mit ein. Damit ist eine nachvollziehbare Entwicklungsplanung entstanden. Die Mitwirkenden empfinden, dass das Projekt sehr gut ausgearbeitet wurde und dass vielschichtige Bedürfnisse darin berücksichtigt und umgesetzt worden sind. Das vanBaerle Areal stellt für das Walzwerk-Areal städtebaulich wie auch nutzungstechnisch eine sehr wichtige Nachbarin dar. Unter einigen Vorbehalten und Hinweisen stehen die Mitwirkenden der Planung positiv gegenüber.	GM MI SFP	Kenntnisnahme Kenntnisnahme Kenntnisnahme

Nr.	Thema	Anliegen / Einwendungen	Ein- gabe	Stellungnahmen Gemeinderat
3.2.	Raumkonzept Birsstadt 2035	Es wird bewiesen, dass die Gemeinde zeitgemässe Strategien bezüglich Mobilität, Infrastrukturen sowie Wohn- und Arbeitsformen und damit eine Veränderung in den gesellschaftlichen Strukturen erkannt hat und umsetzen kann. Nichtsdestotrotz ist aus dem vorliegenden QP keine Abstimmung mit dem Raumkonzept Birsstadt 2035 ersichtlich. Der Entwurf des QP steht im Einklang mit dem Raumkonzept Birsstadt 2035, welche das Areal als «Entwicklungsschwerpunkt Mischgebiet» benennt. Die Mitwirkenden nehmen Bezug auf die Kernaussage des Raumkonzepts Birsstadt 2035 bezüglich Wachstum: „Die Birsstadt soll in Übereinstimmung mit dem Kantonalen Richtplan bis 2035 Wohnraum für 10'000 - 12'000 zusätzliche Einwohner/innen und Raum für die Wirtschaftsentwicklung mit einem geeigneten Flächenangebot für zusätzlich 8'000 bis 10'000 Beschäftigte bereitstellen.“ Da die Mitwirkenden im Falle des QP vanBaerle von Wohnnutzung ausgehen und in der Gemeinde Münchenstein diverse andere Quartierpläne fast ausschliesslich für Wohnen erschaffen wurden und werden, verlangen die Mitwirkenden, dass die Einwohnerzahlen in Bezug zum Wachstum gründlicher untersucht werden, denn die Berechnungen der Mitwirkenden ergeben ein Total von ca. 1'719 neuen Einwohner/innen für die Gemeinde Münchenstein, womit die Empfehlung des Raumkonzepts Birsstadt 2035 bezüglich Wachstum jetzt schon überschritten werden (zukünftige, bereits geplante QPs nicht eingerechnet). Die Mitwirkenden haben das Gefühl, dass die Wachstumspläne der Gemeinde schon in den 1960er Jahren eine Fehleinschätzung waren und es stellt sich die Frage, welche Beweggründe die Gemeinde hat, ein solch hohes Bevölkerungswachstum anzustreben.	GM SFP DH	Die Entwicklung des Areals vanBaerle erfolgt in Abstimmung mit den Raumentwicklungsziele für das Gebiet Gstad gemäss Raumkonzept Birsstadt 2035 (Seite 76, Raumkonzept Birsstadt 2035). Kenntnisnahme - Gemäss dem räumlichen Entwicklungskonzept der Gemeinde Münchenstein wird in den potenziellen Entwicklungsgebieten bis zum Jahr 2030 ein Bevölkerungswachstum von etwa 2'000 Einwohner/innen angestrebt werden (Ziff. 3.1 Münchenstein 2030: Räumliches Entwicklungskonzept REK). - Die Realisierung des vanBaerle-Areals wird aus heutiger Sicht im Jahr 2028 abgeschlossen sein und trägt mit rund 900 zusätzlichen Einwohner/innen zu rund 45% zur Erreichung dieses kommunalen Wachstumsziels bei. - Der Gemeinderat verfolgt das Ziel einer Entwicklung mit einem kontinuierlichen Wachstum. Zudem ist auch Münchenstein von einer Abnahme der Wohnungsbelegungszahl betroffen. Hinzu kommt, dass ein Wachstum in den Regelbauzonen nicht mehr erzielt werden kann, da diese bis auf einzelne Ausnahmen weitgehend überbaut sind. Aus diesen Gründen muss, schon nur um die jetzige Einwohnerzahl zu halten, ein Wohnungszuwachs stattfinden, denn ohne Wohnungszuwachs nimmt die Einwohnerzahl ab. Aus diesem Grunde sind für den Gemeinderat grössere Arealentwicklungen, welche mittels Quartierplanung realisiert werden können, ein wichtiges Instrument um a) neue Wohnangebote zu schaffen und b) das gemäss REK erwünschte Bevölkerungswachstum zu ermöglichen. Zudem können zentrumsnah und gut erschlossene Areale mit einer Quartierplanung konzentriert verdichtet werden, während dem dies mit einer Umzonung in eine Regelbauzone nicht oder nur bedingt möglich ist. Mit effizienten Quartierplanungen wird somit den vorgenannten und negativen Entwicklungen (mehr Flächenverbrauch pro Einwohner/in, tiefere Wohnungsbelegungszahlen) entgegengesteuert.
3.3.	Kantonales und kommunales Hochhauskonzept	Das van Baerle Areal wie auch das Walzwerk Areal liegen in Bezug auf die Eignung für Hochhäuser im kantonalen Eignungsraum E4. Auch gemäss kommunalem Hochhausprogramm Münchens teins liegen die Areale zumindest teilweise in diesem Eignungsraum. Somit sind Hochhäuser auf beiden Arealen (Anm. der Gde.: gemeint sind das vanBaerle- und Walzwerk-Areal) möglich und der QP Entwurf steht im Einklang mit den kantonalen und kommunalen Hochhauskonzepten.	SFP	Kenntnisnahme

Nr.	Thema	Anliegen / Einwendungen	Ein- gabe	Stellungnahmen Gemeinderat
		Der Baubereich A4 mit einer Möglichkeit für ein Hochhaus von 49 m scheint aus Sicht der Mitwirkenden im Widerspruch zur im kommunalem Hochhausprogramm Münchensteins formulierten Obergrenze von 40 m zu stehen. Dennoch begrüssen die Mitwirkenden die vorgesehene Höhe, der Standort städtebaulich als geeignet erachtet wird. Die Mitwirkenden empfinden es als befremdend, dass im Hochhausprogramm der Gemeinde Münchenstein für das Gebiet E4 Gstad/Widen im südlichen Bereich des Bahnhofs eine Höhenobergrenze der zukünftigen Gebäude von 40 m festgehalten wurde und diese nun um bis zu 10 m überschritten werden darf.	SFP DH	- Bei den im kommunalen Hochhauskonzept enthaltenen Angaben zur Höhenentwicklung von Hochhäusern für die unterschiedlichen Eignungsgebiete, handelt es sich um Richtwerte. Mit einem qualifizierten Entwicklungsprozess, wie dies beim vanBaerle-Areal mit dem 2-stufigen Wettbewerbsverfahren der Fall war, kann eine Überschreitung der Richtwerte städtebaulich begründet und seitens der Gemeinde gutgeheissen werden. - Des Weiteren sei angemerkt, dass die Höhenentwicklung bei der Beurteilung des städtebaulichen Gesamtkonzepts durch die kantonalen Fachkommissionen (ABK / DHK) sowie bei der kantonalen Vorprüfung der Quartierplanung resp. die Abweichung gegenüber dem kommunalen Hochhauskonzept geprüft und für gut befunden wurde. - Die Höhe des Hochhauses im Baubereich A4 beträgt 47 m (Ziff. 2 Planungsbericht).
3.4.	Kantonaler Richtplan	Der präsentierte Entwurf des QP (inklusive Richtprojekt, QP Vertrag und Reglement) steht im Einklang mit dem kantonalen Richtplan BL, welcher die Grundstücke im Gstad als «Entwicklungsgebiete» ausweist.	SFP	Kenntnisnahme
4.	Verkehr			
4.1.	Belastung Tramstrasse	Es wird befürchtet, dass die sehr enge Tramstrasse und anschliessende Industriestrasse auf dem BLT-Grundstück eine deutliche Mehrbelastung erfahren werden. Daher weisen die Mitwirkenden darauf hin, dass die Tramstrasse auch regen Velo- und Fussgängerverkehr aufweist und gleichzeitig die zentrale Erschliessung zu den Grundstücken der BLT und des Walzwerks ist. Es muss aus Sicht der Mitwirkenden sichergestellt werden, dass der Zugang zu den Grundstücken und die Verkehrssicherheit gewährleistet bleiben. Die Tramstrasse ist mit dem jetzigen Verkehr in Stosszeiten ausgelastet (Schwerverkehr, Velo, Fussgänger). Die Mitwirkenden fordern vom Gemeinderat eine eingehende Prüfung der Verkehrssituation auf der Tramstrasse und entsprechend entlastende Lösungsvorschläge vor der Genehmigung des Bauvorhabens vanBaerle. Die Mitwirkenden schlagen folgende Lösungsansätze vor: - Neue Beschilderung der Autobahnausfahrt bei der Ausfahrt «Reinach Nord/Arlesheim Industrie» mit dem Zusatz «Münchenstein Süd» - Neue Beschilderung für die Ausfahrt der neuen Überbauung auf die Tramstrasse mit einem Autobahnschild Richtung Sundgauer Viadukt zur Autobahneinfahrt Reinach Nord (resp. Münchenstein Süd). - Bei der Waschanlage an der Bahnhofstrasse, sollte der Kundenverkehr so geleitet werden, dass er nicht die Tramstrasse belastet, sondern mittels Autobahnschild via Aliothstrasse zur Autobahneinfahrt Münchenstein Süd geführt wird. - Eine zusätzliche Brücke von der neuen Überbauung auf die Aliothstrasse könnte die Tramstrasse entlasten.	BLT C/M R	- Mit der Reduktion der Parkplätze und den Mobilitätsmassnahmen ergibt sich folgender Modalsplit: MIV 29%, öV-Anteil 30%, Fuss-/Veloverkehr 41% (Ziff. 4.3 Verkehrsgutachten Rapp Trans AG). Die Arealentwicklung vanBaerle erzeugt somit ein zusätzliches MIV-Verkehrsaufkommen von rund 1'000 Fahrten pro Tag sowie rund 1'350 zusätzliche öV-Fahrten pro Tag (Ziff. 4 Verkehrsgutachten Rapp Trans AG). - Die Aufteilung des künftigen motorisierten Individualverkehrs (MIV) erfolgt von/nach Norden/Süden. Dies entspricht auch den kommunalen Rahmenbedingungen für die Entwicklung des vanBaerle-Areals (siehe Ziff. 2.2.6 Planungsvereinbarung & Infrastrukturvertrag). Durch die lagemässig verteilte Anordnung der Ein-/Ausfahrten der unterirdischen Einstellhalle ist davon auszugehen, dass sich das Verkehrsaufkommen von/nach Norden/Süden auf die Schützenmattstrasse und die Tramstrasse aufteilen wird. - Zudem ist mit der Quartierplanung vorgesehen, dass im Abschnitt der Quartierplanung entlang der Tramstrasse Massnahmen zur Aufwertung und damit verbunden zur Verbesserung der Verkehrssicherheit vorgesehen sind (QP-Vertrag, Ziffer 3.5.). Im Weiteren gilt im Gebiet Gstad auch die Tempo-30-Zone. - Allfällige Massnahmen zur Verkehrslenkung und Beschilderung werden bei Bedarf vom Gemeinderat geprüft und mit den zuständigen Stellen (Kanton/ASTRA) koordiniert. - Eine neue Brücke vom vanBaerle-Areal auf die Aliothstrasse ist nicht möglich (Finanzierung, Flächenbedarf für die Zufahrtsrampen sowie das eigentliche Brückenbauwerk).

Nr. Thema	Anliegen / Einwendungen	Ein- gabe	Stellungnahmen Gemeinderat
4.2. Erschliessung Quartier und Parkierung	Die Mitwirkenden machen den Vorschlag, die dauerhafte Zu- und Wegfahrt zum neuen Quartier von und in Richtung Süden zu führen, über die Tramstrasse-Industriestrasse-Sundgauerstrasse oder Bahnhofstrasse. Die Zu- und Wegfahrt über die Tramstrasse oder Bahnhofstrasse sollten dann mit geeigneten Massnahmen, wie z.B. Fahrverbote oder Abbiegeverbote Richtung Norden belegt werden. Die Erschliessung auf der Tramstrasse von Süden her, erachten die Mitwirkenden als nicht geeignet. Vorgeschlagen wird, dass das vanBaerle Areal von Norden und das Walzwerkareal von Süden her erschlossen wird. Dies führe ausserdem zu einer Verkehrsberuhigung zwischen den beiden Arealen. Die Mitwirkenden stellen fest, dass die Verkehrs- und Parkplatzsituation speziell im Bezug zur neuen Überbauung vanBaerle im Gstad nicht gelöst ist. Schon länger zeigt sich eine prekäre Parksituation im Gstad. Zur Sicherstellung der Durchlässigkeit und Vernetzung der beiden Areale (Walzwerk-Areal und vanBaerle-Areal) sollen gemeinsame interne Fussgängerachsen ausgearbeitet werden. Die Mitwirkenden bitten, sicherzustellen, dass die Mobilitätsmassnahmen gemäss §7 des QP-Reglements und die Abminderung der Stammparkplätze nicht zu einem «Wildparken» auf den Quartierstrassen des Gstad oder auf dem Walzwerk-Areal führen. Zwischen dem vanBaerle-Areal und dem Walzwerk-Areal sollten interne Fussgängerachsen ausgearbeitet werden, mit dem Ziel Fussgänger zu leiten und so die in beiden Arealen entstehenden Grünräume und Plätze zu verbinden. Die Reduzierung der Anzahl Parkplätze und damit die Reduktion unterbauter Freifläche, wird von den Mitwirkenden begrüsst, ebenso die Durchwegungen innerhalb des vanBaerle-Areals.	MI SFP C/M R SFP SFP SFP SP	- Eine dauerhafte Zu- und Wegfahrt des künftigen motorisierten Individualverkehrs (MIV) nur von/nach Süden wird als nicht sinnvoll erachtet. Sinnvoll ist eine ausgewogene Aufteilung des dauerhaften Verkehrs nach Norden und Süden. - Dies entspricht auch den kommunalen Rahmenbedingungen für die Entwicklung des van-Baerle-Areals (siehe Ziff. 2.2.6 Planungsvereinbarung & Infrastrukturvertrag). - Eine Durchlässigkeit und Vernetzung des vanBaerle-Areals zum/vom Walzwerk-Areal ist seitens des Arealentwicklers des vanBaerle-Areals erwünscht. Dementsprechend berücksichtigt die vorliegende QP die Durchlässigkeit und Vernetzung. Siehe hierzu die in der QP-Situation zum Walzwerk-Areal hinführenden resp. vorgesehenen öffentlichen Geh- und Fahrrechte. - Die Parkierungssituation im übrigen Gebiet Gstad ist dem Gemeinderat bekannt, ist jedoch nicht Gegenstand dieser Quartierplanung. - Um dem erwähnten «Wildparken» entgegenzuwirken kann die Gemeinde entsprechende Massnahmen einführen. - Eine Dienstbarkeit im Sinne eines Geh- und Fahrrechts für die Erschliessungsstrasse an der Südgrenze des vanBaerle-Areals zu Gunsten SFUP ist im QP-Vertrag bereits enthalten. Kenntnisnahme
4.3. Baustellenverkehr	Die Mitwirkenden bitten, die Baustelleneinfahrt von der Westseite des vanBaerle Areals einzurichten, damit die Tramstrasse in beide Richtungen für den Verkehr geöffnet bleibt und auch für die Fussgänger und Kinder sicher bleibt. Die Mitwirkenden schlagen vor, die Zu- und /Wegfahrt des Baustellenverkehrs Richtung Süden zu führen, über die Tramstrasse-Industriestrasse-Sundgauerstrasse oder Bahnhofstrasse-Aliothstrasse-Schorenweg-Sundgauerstrasse. Die Zu- und Wegfahrt über die Tramstrasse oder Bahnhofstrasse Richtung Basel sollte dann mit geeigneten Massnahmen verhindert werden, wie z.B. Fahrverbote oder Abbiegeverbote Richtung Norden. Ausserdem sollte der Baubetrieb die Parkplätze der Umgebung nicht belasten und die Tramstrasse freihalten.	EB MI	Baustellenverkehr - Eine ausschliessliche Baustellenerschliessung von der Westseite – gemeint ist wohl über die Bahnhof-/Heiligholzstrasse von Norden – wird als nicht sinnvoll erachtet. - Zu- und Wegfahrten des Baustellenverkehrs nur nach Süden werden als nicht sinnvoll erachtet, da damit die verkehrsberuhigte Tramstrasse übermässig belastet würde. - Die Zugänge zum Walzwerk-Areal während der Bauzeit werden sichergestellt. - Sinnvoll ist eine ausgewogene Aufteilung der Baustellenverkehrs nach Norden und Süden. - Mit der Bauplatzinstallationsplanung wird ein entsprechendes Konzept ausgearbeitet, das die Verkehrs- und Fussgängersituation im Gstad Ost zu berücksichtigen hat (Verkehrssicherheitskonzept).

Nr.	Thema	Anliegen / Einwendungen	Ein- gabe	Stellungnahmen Gemeinderat
		Die Mitwirkenden beantragen ein Verkehrssicherheitskonzept hinsichtlich des Baustellenverkehrs und dies in Abhängigkeit der Realisierung der verschiedenen Bauteppen. Es wird darauf hingewiesen, dass das Querprofil der Tramstrasse nicht ausreicht, damit sich LKWs, Velofahrer und PKWs kreuzen können. Ausserdem sollte die Parkierung der Handwerker sichergestellt sein. Die Baustellenlogistikflächen müssten auf dem vanBaerle-Areal arrangiert werden und dürfen die Zugänglichkeit des Walzwerk-Areals für die Gewerbeschaffenden und Besucher nicht beeinträchtigen.	SFP	Baustellenparkierung - Die Parkierung der Fahrzeuge von Unternehmern während der Bauzeit erfolgt ausschliesslich auf dem Bauplatz resp. auf dem vanBaerle-Areal. - Mit der Bauplatzinstallationsplanung wird ein entsprechendes Konzept ausgearbeitet. Baustellenlogistik - Die Baustellen-Logistikflächen befinden sich ausschliesslich auf dem Bauplatz resp. auf dem vanBaerle-Areal. Damit wird die Befahrbarkeit der Tramstrasse nicht beeinträchtigt. - Mit der Bauplatzinstallationsplanung wird ein entsprechendes Konzept ausgearbeitet.
4.4.	Anschlussknoten	Der direkte Anschluss der Aliothstrasse an den Autobahnanschluss Reinach über die Sundgauerstrasse sollte nach Meinung der Mitwirkenden vor Baubeginn des vanBaerle Areals realisieren werden. Es wird darauf hingewiesen, dass die Auslastung der umliegenden Verkehrsknoten deutlich ansteigen wird. Mit den zusätzlichen Fahrten werden die Kapazitätsreserven der wichtigen Knoten um den Nationalstrassenanschluss Reinach-Nord weiter ausgeschöpft. Dafür braucht es zukunftsorientierte Lösungen für die Anschlussknoten mit einer Gesamtbetrachtung der verschiedenen, sich in Entwicklung befindlichen Areale. Eine solche Gesamtplanung muss zusammen mit der Gemeinde Arlesheim, aber auch dem Kanton Basel-Landschaft angegangen werden.	MI BLT	- Die Realisierung des Ausbaus der Aliothstrasse zur Kantonsstrasse und deren Terminierung ist Sache des Kantons. - Die Knoten des umliegenden untergeordneten Strassennetzes können die zusätzlichen Verkehrsmengen gut aufnehmen (Ziff. 6 Verkehrsgutachten Rapp Trans AG). - Das ASTRA hat in seiner Stellungnahme aufgrund des Verkehrsgutachtens (Rapp Trans AG) bestätigt, dass die Arealentwicklung vanBaerle die Verkehrssituation am Anschluss Reinach Nord nicht massgeblich beeinflusst und dass eine Zunahme der Wartezeiten in erster Linie auf die allgemeine Verkehrszunahme zurückzuführen ist. - Das vanBaerle-Areal ist in der übergeordneten bzw. kantonalen Verkehrsplanung einbezogen.
4.5.	Öffentlicher Verkehr	Die Mitwirkenden wissen, dass der öV-Modalsplit direkt abhängig ist von der Fussdistanz zur nächsten Haltestelle. Dieser Umstand wird sich positiv auf die Nutzung des öffentlichen Verkehrs, aber auch auf die Standortattraktivität der Überbauung auswirken, was die Mitwirkenden begrüssen.	BLT	Kenntnisnahme
4.6.	Veloabstellplätze	§7, Abs. 8 Die Mitwirkenden haben bedenken, dass für die über 1'300 Veloabstellplätze ausreichende Aussenflächen angeboten werden können, da diese hauptsächlich oberirdisch erstellt werden sollen.	SFP	- Im § 7 Abs. 8 QP-Reglement wird lediglich von Aussenraumbereichen für Veloabstellplätze gesprochen, jedoch nicht davon, dass sich alle gemäss der Vorgabe der Gemeinde zu realisierenden Veloabstellplätze (pro Zimmer ein Veloabstellplatz, resultierend gemäss Richtprojekt 1'310 Stk.) im Aussenraum untergebracht werden müssen. - Geplant sind unter Berücksichtigung von VSS-Norm SN 640 065 rund 350 oberirdische Veloabstellplätze, rund 960 Veloabstellplätze werden in Gebäudeinnenräumen realisiert.
4.7.	Mobilitätsmassnahmen	Die Mitwirkenden erachten die vorgeschlagene Reduktion der Stammparkplätze als konzeptionell richtig, wie auch die dazugehörigen Mobilitätsmassnahmen gemäss §7 des Reglements. Insbesondere auch e-Mobilität wird in Zukunft verstärkt angefragt werden. Dies muss jedoch vorausschauend eingeplant und finanzielle Mittel müssen dafür bereitgestellt werden. Zudem bevorzugen Menschen ab dem jugendlichen Lebensalter vermehrt, sich zur freien Entwicklung und Entfaltung aus dem Quartier heraus zu bewegen. Dies bedingt entsprechende Verkehrsinfrastrukturen. Wie hoch ist der dazu reservierte Budgetbetrag des Infrastrukturbeitrags?	SFP GM	Kenntnisnahme - Innerhalb des vanBaerle-Areals werden Einrichtungen (bspw. Parkplätze für E-Autos, E-Bike-Stationen) für die E-Mobilität realisiert werden, Details werden im Rahmen der weiteren Projektplanung festgelegt werden (Ziff. 5 Mobilitätsgutachten Rapp Trans AG).

Nr.	Thema	Anliegen / Einwendungen	Ein- gabe	Stellungnahmen Gemeinderat
4.8.	Geplante Passerelle	Vor dem Hintergrund der möglicherweise notwendigen Einbeziehung des Bundes (hier SBB) beim geplanten Bau der Passerelle, stellt sich den Mitwirkenden die Frage, ob dies tatsächlich realisierbar sein wird. Wie kompatibel sind Passerelle und der QP vanBaerle mit dem Projekt "Talstrasse" zur Entlastung der Hauptstrasse? Besteht darüber hinaus eine übergeordnete Planung zum Gstad?	GM	- Die Kompatibilität mit dem Ausbau der Aliothstrasse wurde im Rahmen der kantonalen Vorprüfung mit dem Tiefbauamt BL besprochen und soweit als möglich koordiniert.
4.9.	Geh- und Fahrrecht	Die Mitwirkenden erachten es als notwendig, dass im Quartierplan-Vertrag unter Punkt 3.2 eine Dienstbarkeit für Geh- und Fahrrecht eingeräumt wird. Damit kann sichergestellt werden, dass zukünftig im Norden des Walzwerk-Areals liegende Baufelder und Tiefgaragen darüber erschlossen werden können.	SFP	- Ein derartiges Geh- und Fahrrecht ist mit dem erwähnten Quartierplan-Vertrag bereits vorgesehen.
5. Nachhaltigkeit und Energieerzeugung				
5.1.	Haushälterischer Umgang mit Ressourcen und sozialen Werten	Es ist den Mitwirkenden ein grosses Anliegen, dass mit dem Boden, den Ressourcen und den sozialen Werten haushälterisch umgegangen wird. Eine klimapositive Siedlung würde dabei einen wesentlichen Beitrag leisten können. Dieses Bestreben ist im gesamten zur Verfügung gestellten Material des Mitwirkungsverfahrens sichtbar und spürbar.	GM	- Mit dem von der Gemeinde verlangten SNBS-Standard (Standard nachhaltiges Bauen Schweiz) wird aus Sicht des Gemeinderats ein zweckmässiger Standard zur Nachhaltigkeit festgelegt. Diese Vorgabe ist im QP-Reglement unter § 10 Abs. 1 enthalten.
5.2.	Sekundärbaustoffe	Die Mitwirkenden fordern im Quartierplan Reglement in § 10 Nachhaltigkeit, den technisch grösstmöglichen Einsatz von Sekundärbaustoffen, da es technisch gut möglich ist, den gesamten Hochbau mit über 70% Sekundärrohstoffen auszuführen und damit die Ressourcen zu schonen. Die Mitwirkenden beziehen sich hier auf die seit 2014 gültige Bauprodukteverordnung (BauPV") Anhang 1 Ziffer 7, in der die Verwendung von Sekundärbaustoffen für alle Bauwerke vorgeschrieben ist.	P. VdH	- Die Bauprodukteverordnung (BauPV) ist bekannt und wird berücksichtigt. Dort wo technisch möglich, werden Sekundärbaustoffe (wie bspw. Recyclingbeton) eingesetzt. - Im QP-Reglement sind lediglich die für die bauliche Nutzung und Gestaltung des Areals erforderlichen nutzungsplanerischen Bestimmungen festzuschreiben. Wiederholungen von übergeordneten Bestimmungen oder Bestimmungen, die aus dem Sachverhalt zur Anwendung kommen, sind nicht Gegenstand von Quartierplan-Vorschriften. Dies entspricht auch der kantonalen Genehmigungspraxis bei Quartierplanungen.
5.3.	Energieerzeugung	Der maximale Eigenversorgungsgrad von Solarstrom als wichtigster Energieträger, der im Quartier selbst produziert werden kann, ist noch nicht in das Reglement eingeflossen. Dieser kann nur durch eine grösstmögliche Belegung der Dachflächen mit Photovoltaikanlagen erreicht werden. Abgesehen derjenigen Dachflächen, die für technische Einrichtungen, den Aufenthalt und Urban Gardening vorgesehen sind, sollten alle Dachflächen zwingend mit Photovoltaik- und/oder Solaranlagen versehen werden müssen. Wärmepumpen und Elektrofahrzeuge können zur Zwischenspeicherung der erzeugten Energie eingesetzt werden, was im Mobilitätskonzept mit einer hohen Anzahl an Ladestationen berücksichtigt werden sollte.	GM	- Anlagen zur Sonnenenergienutzung sind auf den Dachflächen aller Baubereiche, ausgenommen Baubereiche A2, B2, B3 und B4, zulässig (Abs. 2b § 5 QP-Reglement). - Mit der Einhaltung des Minergie-P-Standards resp. der Minergie-Kennzahl bei Neubauten (Abs. 2 § 10 QP-Reglement), müssen mindestens 10 Watt/m² EBF mit Eigenbedarfsoptimierungen durch Photovoltaik erzeugt werden. - Die beantragten Ergänzungen/Änderungen zum QP-Reglement werden nicht berücksichtigt, da aus Sicht des Gemeinderats ausreichende Regelungen im Sinne von minimalen Zielvorgaben vorhanden sind und für den Lösungsansatz auf Stufe Baugesuch entsprechender Spielraum gelassen werden soll.
		Die Mitwirkenden beantragen folgende Ergänzung / Änderung im Reglement. § 5 Gestaltung der Bauten, Art. d): Bei den Baubereichen A1, A3 und A4 sind mindestens 25% der jeweiligen Dachflächen intensiv zu begrünen. Die Dachflächen dieser 3 Gebäude dienen als Aufenthaltsflächen für die Bewohner/innen des jeweiligen Hauses. Bei den übrigen Baubereichen mit Flachdächern – die nur für Servicezwecke begehbar sind – ist eine		

Nr.	Thema	Anliegen / Einwendungen	Ein- gabe	Stellungnahmen Gemeinderat
		<u>extensive Begrünung vorzunehmen die Kombination von Photovoltaik- und/oder Solaranlagen mit einer extensiven Begrünung vorzunehmen.</u> § 10 Nachhaltigkeit und Energieerzeugung, Abs. 3 Energieerzeugung: (...) In zweiter Priorität können lokale, erneuerbare Energieträger (z.B. Sonnenenergie für Wärme und Photovoltaik Strom) verwendet werden, <u>wobei zur Maximierung des Eigenversorgungsgrades mit Solarstrom sämtliche Dachflächen mit Photovoltaik- und/oder Solaranlagen versehen werden müssen, die nicht für technische Einrichtungen, den Aufenthalt und Urban Gardening vorgesehen sind. Möglichst grosse Flächen für das Urban Gardening geniessen dabei eine höhere Gewichtung als Anlagen zur Energieerzeugung.</u>		
		Die Energiegewinnung aus Photovoltaik insbesondere auf den Dachflächen sollte erhöht werden.	SP	
5.4.	Wärmeerzeugung	Die Art der Wärmeerzeugung beurteilen die Mitwirkenden als «Black-Box». Positiv hervorgehoben wird, dass auf fossile Energieträger verzichtet wird. Durch die SNBS und Minergie Standards wird der Wärmeverbrauch im Winter nicht so hoch, allerdings dürfen zur Kühlung im Sommer keine stromverbrauchenden Klimaanlage verbaut werden. Einer Berechnung der Mitwirkenden zufolge ist die Zielformulierung unter Abschnitt 5.2 (siehe QP „vanBaerle“ Planungsbericht, S.20. -Sicherstellung einer energieeffizienten...ff) nicht gegeben. Es kann aber festgehalten werden, dass unter optimalen Bedingungen mindestens die Hälfte des Stromverbrauches der Überbauung durch Eigenproduktion gedeckt wird. Der Eigenverbrauch liegt ohne Batterie nur bei 35-40%, das heisst, die gesamte produzierte Energie kann nicht direkt auf dem Areal verbraucht werden. Falls die Gebäude aber in einen ZFE (Zusammenführen für Eigenverbrauch) Verbund gestellt werden und eine zusätzliche Batterie auf dem Areal geplant wird, erhöht sich dieser Prozentsatz um einiges und die Bewohner der Überbauung können auch grünen Ökostrom beziehen. Dies ist vor dem Baugesuchverfahren unbedingt zu prüfen.	DH	- Im QP-Reglement werden die Rahmenbedingungen der Energieerzeugung (Strom und Wärme) sowie die Nachhaltigkeitsziele festgesetzt (Zertifizierung nach SNBS. Einhaltung des Grenzwertes für den Gesamtenergiebedarf für Neubauten nach Minergie-P-Standard. Minergie-Kennzahl: Gesamtenergiebilanz 50 kWh/m²a inkl. PV (§ 10 QP-Reglement). - Die detaillierten Konzepte für die Energieerzeugung, aufbauend auf den im QP-Reglement festgesetzten Rahmenbedingung, erfolgt im Rahmen der weiteren Projektierung. Die entsprechenden Nachweise sind Bestandteile des Baugesuchs.
6.	Emissionen	Die Mitwirkenden befürchten zukünftige Auseinandersetzungen mit Mietern aufgrund derzeitiger Emissionen (z. B. Staub, Lärm, Warenumsatz) ausgehend von bestehenden Handwerksbetrieben und Gewerbe. Hinsichtlich dessen fordern die Mitwirkenden die Prüfung entsprechender baulichen Änderungen am Projekt der geplanten Wohnsiedlung. Damit es nicht zu möglichen Konflikten kommt, weisen die Mitwirkenden darauf hin, dass die bestehenden Betriebe, vor allem im nördlichen Bereich des Areals Lärmemissionen verursachen. Es sollten daher bei der Realisierung von angrenzenden Wohnraum entsprechende bauliche Schutzmassnahmen zwischen Gewerbe und Wohnen eingeplant werden.	C/M R SFP	- Sowohl das Walzwerk- als auch das heutige vanBaerle-Areal sowie das nördlich angrenzende Mischgebiet sind der Lärmempfindlichkeitsstufe III (LES III) zugewiesen. Hingegen befindet sich die Müller AG, wie auch das westlich der SBB-Gleise liegende Industrieareal in der Lärmempfindlichkeitsstufe IV (LES IV), für die höhere Belastungsgrenzwerte gelten. Die Erfahrung zeigt, dass in neue Mischgebiete zuziehende Bewohner/innen sich auf Immissionen, bspw. von Handwerksbetrieben, einstellen. Personen, die sich an den in Mischgebieten möglichen Emissionen stören, werden nicht zuziehen. - Mit der Quartierplanung (Wohn- und Geschäftsnutzung) wird gemäss § 21 Abs. 3 RBG die LES III festgelegt. Somit gilt auf dem Walzwerk-Areal, dem vanBaerle-Areal und dem nördlich angrenzenden Mischgebiet dieselbe LES-Stufe, mässig störende Betriebe und Nutzungen zulässt. Der bauliche Lärm- und Schallschutz in Bezug auf Industrie- und Gewerbelärm

Nr.	Thema	Anliegen / Einwendungen	Ein- gabe	Stellungnahmen Gemeinderat
		Die Mitwirkenden weisen auf Probleme bzw. Zielkonflikte eines verdichteten Wohnens und angrenzender Industrie hin (Lärm, Geschmack, Licht, Parkplätze, Verkehr etc.). Die Mitwirkenden vermuten, dass aus Sicht der Industrie eine Umzonung von Industrie zu einem Areal mit QP-Pflicht nicht ideal ist, da sich mögliche Problemstellungen von Wohnen/Gewerbe gegenüber Industrie im Gstad damit akzentuieren könnten.	MI	ist bei der Planung des vanBaerle-Areals entsprechend zu berücksichtigen. Bei der Arealentwicklung sind die Anforderungen sowie die arealspezifischen Ausgangslagen berücksichtigt worden. Im Weiteren mussten im Rahmen der Quartierplanung entsprechende Nachweise erbracht werden, welche von der zuständigen kantonalen Fachstellen im Rahmen der kantonalen Vorprüfung des Quartierplans geprüft wurden (Lärmbeurteilung Rapp Infra AG). - Die Müller AG, wie auch das westlich der SBB-Gleise liegende Industrieareal liegen in der Lärmempfindlichkeitsstufe IV (LES IV). - Der räumliche Abstand von südlichen Rand der Müller AG zum nördlichen Rand der neuen Bebauung Baubereich B1, beträgt rund 100 m, zu den Baubereichen C1 und C2 rund 160 m. Zudem befinden sich zwischen dem QP-Areal und dem Standort der Müller AG verschiedene bestehende Bauten, teilweise mit zusammengebaute bzw. geschlossener Bauweise, welche allfällige Immissionen stark abmindern. Bezogen auf das vanBaerle-Areal, werden Immissionen des nördlich der Känelmattstrasse liegenden Areals der Müller AG als unkritisch erachtet.
7. Realisierung Bauprojekt				
7.1.	Etappierung	Bei der Etappierung würden die Mitwirkenden das Vorziehen der Etappe 3 begrüßen.	SP	- Das Vorziehen der Realisierungsetappe 3 steht im Widerspruch zu der mit dem/der Bauausschuss/FNK festgelegten Etappierung. - Der/Die Bauausschuss/FNK verlangte sinnvollerweise eine etappierte Realisierung von Norden nach Süden, damit als erstes ein städtebaulicher Abschluss zur Nachbarbebauung an der Schützenmatt- und Blauenstrasse gebildet werden kann. - Ein Vorziehen der geplanten dritten Etappe vor die geplante zweite Etappe wird aus baulogistischen Gründen nicht möglich sein.
		Die Mitwirkenden entnehmen aus dem Gespräch mit der Gemeinde, dass die Aussenraumsituation auch im Kontext mit den umgebenden Arealen angeschaut wird. Die mitwirkenden schlagen u. a. deshalb vor, dass die 3. Etappe des vanBaerle-Areals (angrenzend an die nördliche Grenze des Walzwerk-Areals) erst dann realisiert wird, wenn klar ist, wie die Aussenraumsituation auf dem Walzwerkareal umgesetzt wird. Die Etappierung könnte im Quartierplanreglement festgelegt und im Quartierplanvertrag mit den Eigentümern des Walzwerkes vereinbart werden. Damit könnte bauzonentern eine befriedigende und Raumplanungsgesetz konforme Aussenraumsituation geschaffen werden.	BH	- Eine Verknüpfung der Realisierung des vanBaerle-Areals mit der noch offenen Entwicklung auf dem Walzwerk-Areal und einer damit verbundenen Bedingung betreffend Realisierung der 3. Etappe der Quartierplanung vanBaerle wird abgelehnt. - Eine Herstellung einer Abhängigkeit ausserhalb des Geltungsbereichs der Quartierplanung ist nicht möglich und entspricht auch nicht dem Wesen einer Quartierplanung, da es bei einer Quartierplanung um eine eigenständige Arealplanung handelt. Diese muss unabhängig von Planungen und Entwicklungen ausserhalb des Quartierplanperimeters vollständig realisierbar sein.
7.2.	Bauzeit	Die Mitwirkenden bitten um eine deutliche Verkürzung der Bauzeit, die mit 6 Jahren angesetzt wurde.	MI	- Gemäss der derzeitigen Terminplanung wird von einer Bauzeit von ca. 5 Jahren ausgegangen. - Eine deutliche Verkürzung wird aus baulogistischen Gründen und aus Absorptionsgründen am Wohnungsmarkt nicht möglich sein.

8. Infrastruktur und Schulraumbedarf

- 8.1. Infrastrukturbeitrag
- Auch wenn der vertraglich vereinbarte oder zumindest vorgesehene Infrastrukturbeitrag eine beträchtliche Höhe aufweist, so ist abgesehen von der Passerelle und Durchwegung zum Birsraum noch nicht klar, wohin dieser Beitrag fliessen soll. Gewisse Parameter sind bereits heute bekannt und sollten im Zusammenhang mit dem Betrag definiert sein.
- Es ist nicht von der Hand zu weisen, dass die Gemeinde Münchenstein viel in die Planung und Finanzierung der Machbarkeitsstudien für dieses Projekt investiert hat. Es stellt sich den Mitwirkenden die Frage, wie die Gemeinde dafür entschädigt wird. Wird die Planungsvereinbarung und der Infrastrukturvertrag zwischen der Gemeinde und den Grundeigentümern nach über 3 Jahren angepasst, (QP „vanBaerle“ Planungsbericht, S.3 unten) oder geschieht das sowieso nach Abschluss des bewilligten Baugesuchverfahrens? Dies könnte bei zukünftigen Quartierplänen transparenter gehandhabt werden.
- 8.2. Schulen
- Insbesondere für folgende Elemente sollten Beträge vorreserviert werden.
- Kindertagesstätte / Mittagstisch:
Die Anzahl von 90 Kindern erscheint sehr tief gerechnet. Es ist realistisch, dass 200-300 Kinder (0-16 Jahre) im Quartier wohnen werden. Um eine Siedlung für Familien attraktiv zu machen, müssen entsprechende Angebote von vornherein vorgesehen werden. Dies ist der Fall, was die Mitwirkenden sehr begrüßen. Allenfalls verhandelt der Gemeinderat eine Vereinbarung zur Miete von Gewerberäumlichkeiten in den erdgeschossigen Gebäuden des vanBaerle-Areals, um eine gemeindeeigene Kindertagesstätte / Tagesstruktur anbieten zu können.
 - Kindergarten / Primarschule:
Ähnliche Überlegungen wie zu den Kindertagesstätten / Mittagstisch sind auch bei den etwas älteren Kindern im (Vor-) Schulalter von Bedeutung. Kindergarten- und Primarschulkinder sollten der Ansicht der Mitwirkenden nach weitgehend im Quartier ihrer Schulpflicht nachgehen können. Die Mitwirkenden regen an, dass, unabhängig von der Schätzung der Halter AG, die Gemeinde ein Konzept für die Infrastrukturplanung erarbeitet.
- Eine Annahme von zusätzlich 90 Kindern auf dem geplanten Areal wird angezweifelt. Bei einer Rechnung von etwa 100 Kindern bedeutet dies, dass auf die 8 Schulstufen ca. 9,4 Kinder pro Stufe dazu kommen werden, wenn ein Viertel der Kinder des Areals anderswo unterrichtet wird (z. B. bei R. Steiner, Oberstufe usw.). Folgende Rechnung wurde gemacht: 100 Kinder - ein Viertel davon = 75 Kinder; 75 Kinder / 8 Schulstufen = 9,4 zusätzliche Kinder pro Schulstufe im Schnitt. Diese Reserve ist im Löffelmattschulhaus nicht vorhanden.
- Abgesehen von der Frage des hinreichenden Schulraumes ist auch der Schulweg zu überdenken. Nach vorliegendem Planungsstand müssten die Kinder die Tramstrasse benutzen und bei der Tramhaltestelle Münchenstein Dorf eine Kreuzung überqueren, bei der sie schwer erkennen können, welches für sie der gefahrloseste Weg sein kann. Hier sind weitere Überlegungen unabdingbar.
- GM
- Die Verwendung des Infrastrukturbeitrags wurde mit der Gemeinde festgelegt. Die/Der entsprechende Planungsvereinbarung & Infrastrukturvertrag wird vor der Beschlussfassung durch die Einwohnergemeindeversammlung abgeschlossen und offengelegt.
- DH
- Die Finanzierung der gesamten Arealentwicklung (2-stufiges Wettbewerbsverfahren, Erarbeitung und Durchführung der Quartierplanung) erfolgt nicht durch die Gemeinde, sondern wird vollständig durch die Grundeigentümerin getragen.
 - Darüber hinaus leistet die Grundeigentümerin einen substanziellen finanziellen Beitrag von insgesamt über CHF 6 Mio. in Form eines Infrastrukturbeitrags in der Höhe von rund CHF 4 Mio. sowie weiteren rund CHF 2 Mio. in Form von verschiedenen Sachleistungen zu Gunsten der Gemeinde. Der Infrastrukturbeitrag wird für Massnahmen innerhalb sowie auch ausserhalb des Quartierplan-Areals verwendet.
- GM
- Die Einschätzung der zu erwartenden Kinder beruht auf statistischen Daten des Bundesamtes für Statistik (Wohnverhältnisse, Wohndichte: Indikator Wohndichte, Anzahl Personen/Zimmer für 2018) und des Statistischen Amtes Basel-Landschaft (Wohnbevölkerung nach Fünfjahresklassen für 2019). Daraus ergibt sich die Anzahl von 90 Kindern im Alter von 5 – 14 Jahren.
 - Die Nutzungskonzeption des dem Quartierplan zugrunde liegenden Richtprojektes sieht die Realisierung einer KITA vor und definiert explizit eine Fläche, die sich für die Einrichtung einer KITA eignet (EG des Baubereiches A4).
 - Sofern seitens Gemeinde Bedarf für einen Kindergarten auf dem Areal besteht, kann ein solcher realisiert werden. Eine entsprechende Regelung ist in der/im Planungsvereinbarung/Infrastrukturvertrag enthalten.
 - Der Schulweg zum Löffelmattschulhaus wird aus Sicht der der Gemeinde als zumutbar erachtet, zumal bereits heute Kinder aus dem Gebiet Gstad in diesem Schulhaus zu Schule gehen und die bekannten Schulwege zwischen Wohnadresse und Schulhaus nutzen.
 - Der ermittelte Zuwachs von Kindern, aufgeteilt in die verschiedenen Schulklassen, führt zu keinem zusätzlichem Schulraumbedarf. In der Schulraumbedarfsplanung sind zudem entsprechende Reserven mitenthaltend. Auf einen fallweisen zusätzlichen Raumbedarf durch zusätzliche Klassen könnte mit den vorhandenen Schulräumlichkeiten reagiert werden.
- DH

5 Bekanntmachung

Der Mitwirkungsbericht wird spätestens mit Bekanntgabe des Traktandums der Beschlussfassung der Quartierplanung "vanBaerle" durch die Gemeindeversammlung Münchenstein zur Einsichtnahme öffentlich aufgelegt. Die Bevölkerung wird über die öffentliche Auflage des Mitwirkungsberichtes informiert. Den Mitwirkenden wird dieser Mitwirkungsbericht direkt zugestellt.

Der Gemeinderat Münchenstein dankt den Mitwirkenden für ihre Beiträge.

Münchenstein, 28. Januar 2021

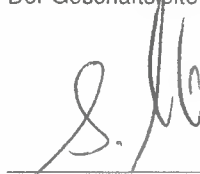
Namens des Gemeinderates

Die Gemeindepräsidentin



Jeanne Locher

Der Geschäftsleiter



Stefan Friedli

