

Protokoll der Gemeindeversammlung

2. Sitzung vom 23. September 2020 im KUSPO Bruckfeld

<u>Anwesend vom Gemeinderat:</u>	Daniel Altermatt (ab 19.45 Uhr), Andreas Knörzer, Jeanne Locher, Ursula Lüscher, David Meier, René Nusch, Dieter Rehmann Stefan Friedli, Geschäftsleiter Gemeindeverwaltung Andreas Berger, Leiter Raum und Umwelt
<u>Entschuldigt:</u>	Gemeindekommission: Sandra Guex, Markus Reich Felix Brodbeck Ursula und Pierre Gallandre Eveline Reich André Schenker
<u>Vorsitz:</u>	Jeanne Locher-Polier, Gemeindepräsidentin
<u>Rednerliste:</u>	René Nusch, Vizepräsident
<u>Protokoll:</u>	Eva Somalvico
<u>Stimmzähler:</u>	Fritz Hänni, David Scherz, Sergio Viva
<u>Dauer der Sitzung:</u>	19.30 Uhr bis 22.45 Uhr

Traktanden

1. Protokoll der Gemeindeversammlung vom 27. August 2020
2. Teilrevision Polizeireglement
3. Schutz- und Schonzoneplanung
4. Verschiedenes
 - Mündliche Beantwortung der Anfrage nach § 69 Gemeindegesetz; Grüne Münchenstein i.S. gemeinnütziger und bezahlbarer Wohnraum

Gemeindepräsidentin J. Locher begrüsst die rund 163 Einwohnerinnen und Einwohner zur Gemeindeversammlung. Die Medien sind vertreten durch Caspar Reimer, Wochenblatt Birseck und Basellandschaftliche Zeitung bz.

Weiter weist die Gemeindepräsidentin J. Locher auf das Covid-19-Sicherheitskonzept hin und bedankt sich bei den Anwesenden für das Einhalten dieser Regeln. Beim Eingang wurden Schutzmasken verteilt. Das Tragen der Schutzmasken ist obligatorisch, die Rednerinnen und Redner dürfen die Maske ablegen. Die Stimmrechtsausweise werden pro Block eingesammelt und während 14 Tagen aufbewahrt, damit im Fall einer Ansteckung mit Covid-19 festgestellt werden kann, wer in welchem Block gesessen ist. Anschliessend werden die Stimmrechtsausweise wieder vernichtet.

Weiter gibt die Gemeindepräsidentin die Entschuldigungen bekannt und informiert, dass Gemeinderat D. Altermatt etwas später eintreffen wird. Sie stellt Herrn Andreas, Berger, Leiter Raum und Umwelt vor, der am Gemeinderatstisch Platz genommen hat.

Als Stimmzähler werden Fritz Hänni, David Scherz und Sergio Viva bestimmt.

Anschliessend informiert die Gemeindepräsidentin J. Locher, dass Nichtstimmberechtigte im abgetrennten Bereich im Saal Platz nehmen müssen.

Die Einladungen wurden ordnungsgemäss nach § 55 des Gemeindegesetzes und rechtzeitig versandt sowie im amtlichen Anzeiger veröffentlicht. J. Locher gibt die weiteren Regeln für den Ablauf der Gemeindeversammlung bekannt. Die Rednerliste wird von Vizepräsident René Nusch geführt.

Traktandum 1

Protokoll der Gemeindeversammlung vom 27. August 2020

://: Das Protokoll der Gemeindeversammlung vom 27. August 2020 wird genehmigt.

Gemeindepräsidentin J. Locher: erkundigt sich, ob es einen Wunsch zur Änderung der Reihenfolge der Traktanden gibt, was nicht der Fall ist.

://: Die Traktandenliste wird genehmigt.

Traktandum 2

Teilrevision Polizeireglement

Gemeindepräsidentin J. Locher präsentiert das Traktandum mittels einer PowerPoint Präsentation. Sie informiert, dass das heute geltende Polizeireglement vor 13 Jahren erlassen wurde. Knapp zwei Jahre später wurde es teilweise revidiert: Es wurden sehr rudimentäre Litteringbestimmungen eingeführt und ein teilweises Versammlungsverbot zwecks gemeinsamen Alkoholkonsum festgelegt – dies vor dem Hintergrund des damals populären Harassenlaufs entlang der Birs.

In den vergangenen neun Jahren wurden keine Änderungen des Polizeireglements mehr vorgenommen. Heute beantragen wir der Gemeindeversammlung eine Teilrevision mit den Zielen

- Anpassung an aktuelle Gegebenheiten
- Vereinfachung der administrativen Abläufe
- Schaffung von Rechtssicherheit bei strafbaren Übertretungen

Sämtliche Inhalte, die in diesem Reglement zur Änderung oder Ergänzung beantragt werden, wurden von der kantonalen Sicherheitsdirektion vorgeprüft und für gut befunden.

Das aktuelle Verfahren, in dem die Übertretungen des Polizeireglements geahndet werden, ist das sogenannte Bussenanerkennungsverfahren. Dieses Verfahren gleicht im Streitfall einer Art Gerichtsverhandlung auf kommunaler Stufe.

Der Aufwand für diese Gerichtsverhandlungen ist sehr gross und weder für die Betroffenen noch für die Gemeinde angenehm und schon gar nicht effizient.

Für die betroffenen ist oftmals unklar, mit welcher Sanktion sie im Endeffekt rechnen müssen. Mit der Einführung einer Ordnungsbussenliste wird für alle klar ersichtlich, mit welchen Bussen zu rechnen ist, und das Verfahren ist auch für die Betroffenen einfacher.

Die Vorteile des Ordnungsbussenverfahrens sind, dass die Bussenhöhe klar definiert ist, ebenso die Rechtssicherheit für alle Beteiligten und ein einfacherer administrativer Ablauf.

Die Voraussetzungen für die Anwendung des Ordnungsbussenverfahrens sind, dass Übertretungen samt Bussenbetrag in einem Reglement bezeichnet sein müssen sowie eine Ordnungsbussenliste (Anhang I zum Polizeireglement).

Dass die Gemeindepolizei ein richtiges Polizeiorgan ist und nicht nur ein blosser Ordnungsdienst, ist für die Gemeinde wichtig. Deshalb soll auch im Reglement klar festgehalten werden, dass die Polizei uniformiert und auch bewaffnet ist.

Die Regelung zum befristeten Platzverweis findet in der Praxis vor allem bei Ruhestörungen Anwendung, wenn sich die Störefriede nicht einsichtig zeigen und zum Beispiel am selben Abend wiederholt zu Beschwerden Anlass bieten.

Weiter präsentiert Gemeindepräsidentin J. Locher die einzelnen Vorschläge zu den Reglementsänderungen und informiert, dass grundsätzlich nicht mehr vorgesehen ist, für Sachverhalte die mit Bussen belegt sind, zusätzlich auch noch Aufwandgebühren zu verlangen.

Falls jedoch ein Einsatz mit einem übermässigen Aufwand verbunden ist, dann können die Kosten der Kantonspolizei, die der Gemeinde in Rechnung gestellt werden, weiterverrechnet werden und die Gemeindepolizei kann auch ihre eigenen Kosten verrechnen. Anwendungsbeispiele sind etwa, wenn Ruhestörer ein mehrmaliges Ausrücken der Polizei zum selben Anlass provozieren oder auch wenn sich Personen weigern, ihre Identität bekannt zu geben und deshalb zur Identifikation die Kantonspolizei herbeigerufen werden muss.

Die Beweislast, ob ein polizeilicher Einsatz mit einem übermässigen Aufwand verbunden war, liegt bei der Gemeinde. Der Sachverhalt, der zu einer Verrechnung von Kosten führt, ist ausreichend klar definiert. Es muss sich um einen Polizeieinsatz handeln, der Aufwand hierfür muss in erheblicher Weise vom Aufwand für vergleichbare Einsätze abweichen und von der betroffenen Person verursacht worden sein.

Gemeindepräsidentin J. Locher informiert, dass für das Rechtsmittelverfahren gegen Bussenverfügungen bzw. Strafbefehle des Gemeinderates neu § 82 des kantonalen Gemeindegesetzes gilt.

Im Anschluss präsentiert Gemeindepräsidentin J. Locher noch die Ordnungsbussenliste, die als Anhang zum Polizeireglement gehört.

Anschliessend übergibt Gemeindepräsidentin J. Locher das Wort an den Präsidenten der Gemeindekommission, Stefan Haydn.

S. Haydn, Präsident der Gemeindekommission, erläutert, dass über beide Traktanden, d. h. Traktandum 2 und 3 sowohl von der alten, wie auch von der neuen Gemeindekommission befunden wurde, aufgrund der Situation mit Covid-19. Die alte Gemeindekommission hatte ihre Sitzung im März 2020, knapp vor dem Lockdown. Da wegen des Lockdown keine Gemeindeversammlung stattfinden konnte, wurden beide Geschäfte noch nicht von der Gemeindeversammlung behandelt und werden deshalb an dieser September-Gemeindeversammlung präsentiert.

In der Zwischenzeit hat die neue Legislaturperiode begonnen, weshalb sowohl die alte, wie auch die neue Gemeindekommission über die Traktanden 2 und 3 abgestimmt hat.

Der Teilrevision des Polizeireglements steht die Gemeindekommission grundsätzlich positiv gegenüber, allerdings mit zwei Änderungsanträgen von Patrick Rickenbach.

P. Rickenbach erachtet die Einführung des Ordnungsbussenverfahrens als sinnvoll, er appelliert aber an das Legalitätsprinzip, damit Bürger sich danach richten können. Er bemängelt § 11 Kostenersatz bzw. Aufwandgebühr mit dem pauschalen Zusatz unter Punkt g. "übermässiger Aufwand"; was seines Erachtens dem Legalitätsprinzip nicht genügt, weshalb er empfiehlt, den Punkt g) "übermässiger Aufwand" zu streichen. Weiter empfiehlt er, dieselbe Lösung wie die Kantonspolizei, anzuwenden. Diese sieht folgendes vor: "Für angebrochene Stunden wird bis 30 Minuten die Hälfte davon erhoben, darüber hinaus die volle Gebühr". R. Rickenbach plant, vor der Gemeindeversammlung einen Änderungsantrag zu stellen.

Die beiden Anträge von P. Rickenbach wurden in der neuen Gemeindekommission wie folgt abgestimmt:

://: Polizeireglement Änderungsantrag § 11 Kostenersatz bzw. Aufwandgebühr Abs. 3: Streichung Punkt g) "*übermässiger Aufwand*".

Abstimmung: 8 Ja-Stimmen, 2 Nein-Stimmen, 2 Enthaltungen (Anwesenheit von 12 GK-Mitgliedern).

://: Polizeireglement Änderungsantrag § 11 Kostenersatz bzw. Aufwandgebühr Abs. 4: ⁴Die Aufwandgebühr beträgt pro Polizist/in "*pro angebrochene halbe Stunde CHF 50.00*".

Abstimmung: 11 Ja-Stimmen, 1 Nein-Stimme, 1 Enthaltung (Anwesenheit von 13 GK-Mitgliedern).

Die Teilrevision des ganzen Polizeireglements mit diesen oben erwähnten Änderungen wurde von der neuen Gemeindekommission einstimmig angenommen.

Bei der alten Gemeindekommission wurde die Teilrevision des Polizeireglements (ohne Änderungsanträge) ebenfalls einstimmig mit 9 JA-Stimmen angenommen.

Gemeindepräsidentin J. Locher bedankt sich beim Präsidenten der Gemeindekommission, Stefan Haydn, für seine Ausführungen und erkundigt sich, ob das Eintreten bestritten ist.

://: Das Eintreten wird nicht bestritten.

Wortmeldungen zu diesem Traktandum:

Da keine Wortmeldungen zu diesem Traktandum gewünscht sind, zitiert Gemeindepräsidentin J. Locher nochmals die beiden Anträge der Gemeindekommission und bittet die Gemeindeversammlung, darüber abzustimmen wie folgt:

://: Polizeireglement Änderungsantrag § 11 Kostenersatz bzw. Aufwandgebühr Abs. 3: Streichung Punkt g) "*übermässiger Aufwand*".

://: Der Antrag wird mit 99 Ja-Stimmen zu 26 Nein-Stimmen angenommen.

://: Polizeireglement Änderungsantrag § 11 Kostenersatz bzw. Aufwandgebühr Abs. 4: ⁴Die Aufwandgebühr beträgt pro Polizist/in "*pro angebrochene halbe Stunde CHF 50.00*".

://: Der Antrag wird mit grossem Mehr angenommen.

Weiter zitiert Gemeindepräsidentin J. Locher den Antrag des Gemeinderates wie folgt:

Die Gemeindeversammlung beschliesst die Teilrevision des Polizeireglements vom 27. März 2007 inkl. Anhang I (Ordnungsbussenliste) mit den oben beschlossenen Änderungen.

Die Reglementsänderungen treten nach der Genehmigung durch die Sicherheitsdirektion Basellandschaft in Kraft.

Dieser Beschluss untersteht dem fakultativen Referendum.

://: Die Abstimmung zu diesem Antrag ergibt folgendes Resultat:

://: Der Antrag des Gemeinderates wird mit den oben erwähnten Änderungen mit grossem Mehr angenommen.

Traktandum 3

Schutz- und Schonzonplanung

Gemeinderat D. Allematt erläutert das Traktandum mittels PowerPoint-Präsentation. Er will der Gemeindeversammlung aufzeigen, dass die Schutz- und Schonzonplanung Vorteile bringt für alle. Es bringt eine gewisse Rechtssicherheit, indem man weiss, was man machen darf und was nicht. Das, was man machen darf, wird dann auch schneller bewilligt. Weiter gibt es eine eindeutige Ausscheidung von Schutzgebieten und Gebieten ohne Schutz. In gewissen Gebieten werden Ausbauten ermöglicht, die heute so gar nicht machbar wären. Für den Mehraufwand bei Renovationen können Subventionen beantragt werden.

Weiter informiert Gemeinderat D. Altermatt, dass man mit der Schutz- und Schonzonenplanung einem gesetzlichen Auftrag aus dem eidg. Natur- und Heimatschutzgesetz (NHG) und dem kantonalen Denkmal- und Heimatschutzgesetz (DHG) nachkommen will. Bei der Gesamtrevision des Zonenreglements wurde die Schutz- und Schonzonenplanung absichtlich nicht miteinbezogen, da sie für diese separate Vorlage aufgespart wurde. Jetzt möchte man diese Pendezenz abschliessen.

Bei dieser Vorlage geht es vor allem um die Erhaltung von baulichen Zeugnissen von besonderem historischen Wert und um die kommunale Unterschutzstellung von einzelnen Gebäuden und Ensembles. Es geht dabei darum, zu definieren, wie der Schutz genau sein soll, sowohl für einzelne Objekte wie auch im Verbund.

Auch soll die historische Entwicklung von Münchenstein für künftige Generationen erlebbar gemacht und gesichert werden. Zudem soll es einen Gegenpol zu den Quartierplanungen bilden, bei denen relativ hoch und zeitgemäss gebaut wird. Es besteht aber auch das Ziel, nicht zu schützen soviel es geht, sondern nur das zu schützen, was geschützt werden muss, ohne Übertreibung. Entwicklungen sollen auch im Rahmen des Schutzes weiterhin möglich sein. Es soll eine Basis für die Unterstützung durch Subventionen bei Renovationen gelegt werden.

Das Ganze ist nicht von heute auf morgen entstanden, sondern es wurde bereits 15 Jahre daran gearbeitet und viel Papier produziert. Gemeinderat D. Altermatt zitiert den Planungsablauf mit der Einsetzung einer Projektsteuerungsgruppe, dem Miteinbezug der kantonalen Denkmalpflege und der betroffenen Grundeigentümerschaften, die gründlich fundierte Bearbeitung in mehr als 30 Kommissionssitzungen, rund 10 Gemeinderatssitzungen, unzählige Besprechungen mit Betroffenen und Beteiligten sowie die Grundlagen ISOS und BIB und die Kantonale Vorprüfung und das Mitwirkungsverfahren.

Gemeinderat D. Altermatt betont, dass dabei der Bund, der Kanton und die Gemeinde zusammenspielen müssen und zitiert die gegenseitigen Abhängigkeiten und Auflagen.

Die Strategie des Gemeinderates besteht darin, dass bereits heute geschützte Gebäude ihren Schutz behalten sollen und das «hundertjährige Erbe» erhalten werden soll (vor der modernen Siedlungsentwicklung ab ca. 1940 entstanden).

Es sollen interessante Einzelobjekte, die generell für die Identifikation der Bevölkerung mit dem Ort wichtig sind, z. B. ehemaliger Verwaltungsbau EBM (heute: Primeo Energie AG) sowie interessante Gebäudegruppen, die als typische Vorstadthäuser in den Jahren um 1900 entstanden sind, z. B. Häuser an der Blauen- oder Mittleren Gstadtstrasse, geschützt werden.

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).

Weiter soll kein Schutz für in der Region oft vorhandene (Industrie-)bauten wie z. B. Frankfurtstrasse 90 (Robusta) gewährt werden. 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.

Ebenfalls soll kein Schutz für die gemeindeeigenen Schulhausbauten der 1950er- und 1960er-Jahre gewährt werden. 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.

Weiter besteht kein Schutz für Gebäudegruppen, die mittels einer Gesamtüberbauung (GÜ) oder eines Quartierplanes (QP) entstanden sind, z. B. Siedlung Teichweg oder Birseckstrasse. Durch das Vorhandensein dieses Bewilligungstyps ist eine Veränderung bzw. Ergänzung nur mit Blick auf die Erhaltung der Einheit möglich. Die Gemeinde hat somit ausreichend Einwirkungsmöglichkeiten.

Auch soll kein Schutz für in der Region oft vorhandene Gebäude oder für regional atypische Bauten gewährt werden. Beispiele sind Anlehnungen an Tessiner-Villa oder Toskana-Baustil. Diese Gebäude entsprechen nicht dem Schutzinteresse der Gemeinde und sind für sie auch nicht repräsentativ.

Daraus wurden fünf Schutzzonen wie folgt definiert: Einzelschutzobjekte, Denkmalschutzzonen, Ortsbildschonzone, Zonen mit Gestaltungsvorschriften und Freihaltebereich Siedlung. Gemeinderat D. Altermatt erläutert die einzelnen Schutzzonen und die dazugehörigen Siedlungen, Gebäude und Aussenräume.

Bei der Erarbeitung fanden mit allen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern Gespräche statt. Dabei legte die Gemeinde ihre Absichten für die einzelnen Liegenschaften dar und holte die Meinung der Eigentümer dazu ein. Auf dieser Basis fand danach eine Interessensabwägung statt.

Bei den Einzelschutzobjekten und Denkmalschutzzonen ist der Schutz von Gebäudehülle, baulichen Details, Lage und Umgebung am strengsten reglementiert. Bauliche Veränderungen sind nur unter Wahrung der schutzwürdigen Substanz und ein Abbruch nur im Ausnahmefall möglich.

Bei der Siedlung Wasserhaus werden die bestehenden Bestimmungen übernommen und «nur» kleine Anpassungen vorgenommen. Die Vila Ehinger ist als Einzelobjekt schon lange geschützt.

Bei den Zonen mit Gestaltungsvorschriften geht es um den Volumenschutz und meist um den Gesamteindruck von Fassadenfluchten, der auch bei An- und Umbauten bewahrt bleiben soll. Ein Abbruch ist möglich. Es gilt ein erhöhter architektonischer Anspruch bei baulichen Massnahmen. Vereinfacht gesagt, ist eine Weiterentwicklung der Bauten weiterhin möglich, einfach unter bestimmten Gestaltungsvorschriften.

Bei den Ortsbildschonzone stehen die typischen Kubaturen, die Situierung, besondere stilistische Details und die strassenseitigen Ansichten im Fokus. Bei baulichen Massnahmen gilt ein erhöhter architektonischer Anspruch. Abbrüche sind zum Teil möglich.

Nach allen diesen Planungen haben ein langes Mitwirkungsverfahren (September bis November 2019) sowie Sprechstunden, öffentliche Begehungen stattgefunden und es wurden mehrere Publi-reportagen veröffentlicht. Im Mitwirkungsverfahren hat es dementsprechend relativ viele Eingaben (44 Eingaben) gegeben mit sehr unterschiedlichen Begehren von mehr Schutz bis keinen Schutz, auf die im Mitwirkungsbericht detailliert eingegangen wird.

Anschliessend erläutert Gemeinderat D. Altermatt das weitere Vorgehen. Das Zonenreglement Siedlung, enthaltend die Mutationen «Schutzzone Wasserhaus» von 2013 und «Mehrwertabgabe» von 2018, wurde bereits 2017 beschlossen. In dieses Reglement wird jetzt die Mutation zu den Schutz- und Schonzone eingearbeitet.

Alle Änderungen mit Bezug zu Schutz- und Schonzone können diskutiert und ggf. angepasst werden. Alle bereits beschlossenen Bestimmungen ohne direkten Bezug zu Schutz- und Schonzone sind abschliessend beschlossen und der Beratung entzogen.

Alle Änderungen sind immer vorbehältlich rechtlicher Zulässigkeit und der Genehmigung durch den Regierungsrat (die aktuelle Vorlage ist aufgrund der Vorprüfung grundsätzlich genehmigungsfähig).

Nach Annahme der Mutation läuft eine 30-tägige Referendumsfrist. Danach folgt eine Planaufgabe mit Möglichkeit für Einsprachen. Zuletzt folgt die kantonale Prüfung und Genehmigung durch den Regierungsrat. Am Schluss tritt die Mutation in Rechtskraft.

Damit bekommen alle Beteiligten klare Vorgaben und somit Rechtssicherheit. Alle Bewilligungsverfahren sind an die Vorgaben gebunden.

Es werden Subventionen für Mehraufwendungen aufgrund der Zonenbestimmungen gesprochen (Kanton und Gemeinde)

Bei Ablehnung der Mutation bleiben alle bisherigen Bestimmungen unverändert bestehen. Alle mit der Mutation vorgesehenen zusätzlichen Nutzungen wie Aufhebung von Nutzungsziffern, Ermöglichen von Wintergärten und Nebenbauten etc., kommen nicht zum Tragen.

Die Schutz- und Schonzoneplanung muss neu gestartet werden, da sie ein gesetzlicher Auftrag ist und der bisherige Aufwand ist zu grossen Teilen verloren. Bis die neue Planung beschlossen ist, besteht Rechtsunsicherheit. Jedes Bewilligungsverfahren muss als Einzelfall beurteilt werden, Entscheide haben keine Rechtsgrundlage und sind somit potentiell willkürlich. Entsprechend ist mit übermässig vielen langwierigen Verfahren zu rechnen

Deshalb beantragt der Gemeinderat der Gemeindeversammlung, die Schutz- und Schonzoneplanung Münchenstein, bestehend aus dem Zonenplan Siedlung, Mutation Schutz- und Schonzoneplanung (Situation 1:4000) und dem Zonenreglement Siedlung, Mutation Schutz- und Schonzoneplanung, zu beschliessen. Der Beschluss untersteht dem fakultativen Referendum.

Gemeindepräsidentin J. Locher bedankt sich bei Gemeinderat D. Altermatt für seine Ausführungen und übergibt das Wort an den Präsidenten der Gemeindekommission, Stefan Haydn. Gleichzeitig informiert Gemeindepräsidentin J. Locher, dass Fotos gemacht werden für die Website der Gemeinde. Falls jemand mit diesem Vorgehen nicht einverstanden ist, kann er sich im Anschluss an die Gemeindeversammlung an Sarah Wenger, Mitarbeiterin Kommunikation, wenden.

S. Haydn, Präsident der Gemeindekommission erläutert, dass die neue und alte Gemeindekommission über dieses Traktandum befunden hat.

Bei der neuen Gemeindekommission hat dieses Traktandum zu einigen Diskussionen geführt. Bei der Abstimmung der neuen Gemeindekommission wurde die Vorlage mit 11 Ja-Stimmen und 2 Nein-Stimmen angenommen.

Bei der Abstimmung der alten Gemeindekommission wurde die Vorlage mit 9 Ja-Stimmen und 2 Nein-Stimmen ebenfalls angenommen.

Gemeindepräsidentin J. Locher bedankt sich beim Präsidenten der Gemeindekommission, Stefan Haydn, für seine Ausführungen und erkundigt sich, ob das Eintreten bestritten ist.

://: Das Eintreten wird nicht bestritten.

Wortmeldungen zu diesem Traktandum:

Jiri Oplatek spricht für die FDP. Er erläutert, dass die Vorlage anlässlich der Parteiversammlung länger diskutiert wurde. Aus den nachfolgenden Gründen möchte die FDP die Zustimmung zu dieser Vorlage empfehlen:

1. Das Reglement ist ein sehr guter und ausgewogener Kompromiss zwischen den privaten und öffentlichen Interessen. Das öffentliche Interesse ist das Interesse aller Bewohner dieser Gemeinde auf ein gepflegtes bauliches und kulturelles Erbe an die kollektive Erinnerung auf die Gemeinde in 10, 20 oder mehr Jahren.
2. Im Reglement werden differenzierte Schutzbestimmungen festgelegt. Das Reglement ist angepasst an die jeweilige architektonische und städtebauliche Qualität und Situation.
3. Der Kanton war an den Verhandlungen beteiligt mit ihrem Inventar der Bauten und durch die Denkmalpflege. Nicht alles, was im kantonalen Inventar steht, wurde durch die Gemeinde übernommen. Die kantonale Denkmalpflege hat vieler ihrer Vorstellungen und Schutzvorschriften nicht realisieren können. Es musste nach vielen Kompromissen für die privaten und die öffentlichen Interessen gesucht werden.

J. Oplatek war lange Zeit in einer solchen Kommission und warnt deshalb vor dem "Herauszipfen" eines Paragraphen aus den Vorschriften, da das ganze Konstrukt zusammengehört. Die FDP empfiehlt die Annahme dieser Vorlage.

Daniel Bopp vertritt die Mehrheit der Gartenstadt-Besitzer und bemerkt, dass es genügend Unklarheiten gibt. Die Thematik Coronavirus und seine Auswirkungen ist nicht zu übersehen. D. Bopp ist jedoch der Meinung, dass das Virus "Schutz- und Schonzone" bereits seit mehreren Jahren um sich greift. Wie die Befallenen geheilt werden können, ist unklar. Das Mittel dagegen ist ein klares "Nein".

Er bezieht sich primär auf die Schutzandrohung Gartenstadt und ist der Meinung, dass das Mitwirkungsverfahren eine reine Farce war, um dem gesetzlichen Rahmen Genüge zu tun. Ein Kompromiss wurde aus der Sicht der Gartenstadt-Besitzer nicht erzielt. Es war ein Diktat, das Ergebnis stand schon vor der Veranstaltung fest. Dies ist auch einer der Gründe, weshalb alle «Gartenstädter» die Vorlage vehement ablehnen. Er empfindet die Vorlage als Diktatur des Heimatschutzes.

Es ist aus seiner Sicht auch eine unakzeptable Situation, dass beim kantonalen Heimatschutz eine Unterschutzstellung nur mit dem Einverständnis des Eigentümers erfolgen kann, der Schutz auf Gemeindeebene jedoch von der Gemeinde diktatorisch gegen den Willen des Eigentümers verhängt werden kann. Ein Umstand, der mit dem Verständnis des Rechtsstaates unvereinbar ist.

Die Gartenstadthäuser zeigen sich heute, rund 100 Jahre nach dem Bau, in einem äusserst guten und gepflegten Zustand. Gewissenhafter Unterhalt und Pflege durch die Eigentümer sowie die bisherigen Bauvorschriften haben vollauf genügt, um dieses Ergebnis zu erzielen.

Zum Dank will nun der Gemeinderat die Häuser vor den Besitzern schützen. In der Vergangenheit war die Gemeinde die grösste Gefahr für die Existenz der Gartenstadthäuser. 1977 plante die Gemeinde Münchenstein, die Liegenschaft Gartenstadt 32 für den Bau einer Durchgangsstrasse abzureissen. Nur durch den gemeinsamen Widerstand des ganzen Quartiers konnte dieser Unsinn gestoppt werden.

Für den Gemeinderat scheint es im öffentlichen Interesse zu liegen, dass alle Gartenstadthäuser in Zukunft Sprossenfenster und einen Kellenwurfverputz haben, die Dächer und Fassaden nicht nach modernen Gesichtspunkten renoviert werden dürfen und überhaupt für jeden Griff am und um das Haus zuerst ein kostenpflichtiges Baugesuch eingereicht werden muss. So werden für den Hausbesitzer die Kosten unnötig und sinnlos in die Höhe getrieben. Der einzige Profiteur in diesem Prozess ist wohl die Gemeindekasse.

Man weiss nicht, ob die zunehmende Hitze in den regenlosen Sommern oder die Kälte im Winter in den nicht isolierten hundertjährigen Häusern das grössere Problem sein wird. Mit dem Denkmalschutz wird jedenfalls jeglicher Schutz gegen Hitze und Kälte auf immer verboten, obwohl der Souverän in den letzten Jahren sich unmissverständlich für Klimaschutz und CO₂-Reduktion ausgesprochen hat. So fördert der Kanton Basel-Land aktiv die Erstellung von entsprechenden Installationen inkl. Solaranlagen auf bestehenden privaten Häusern mittels des Baselbieter Energiepaketes.

Weiter kommt D. Bopp auf den Begriff des "erheblichen öffentlichen Interesses" zu sprechen. Es ist sehr fragwürdig, ob Sprossenfenster und Kellenwurfverputz einem erheblichen öffentlichen Interesse dienen sollen. Andererseits muss man durch die gezielte Verunmöglichung von energetischer Massnahmen durch den Gemeinderat davon ausgehen, dass für den Gemeinderat der Schutz von Klima und Umwelt nicht von erheblichem öffentlichen Interesse ist.

Anschliessend spricht D. Bopp Charles Darwin und seine Evolutionstheorie an. Es geht dabei um die Anpassung an die veränderte Umwelt. Diese Theorie gilt auch heute und in naher Zukunft für die Gartenstadt-Häuser. Sie müssen die Chance bekommen, sich an die Erfordernisse der Zukunft anzupassen, um zu überleben. Das neue Schutzreglement greift auch massiv in die Gestaltung und Bepflanzung der Gärten ein. Nach Meinung der Schutzinitianten sollen zukünftig alle Gärten einsehbar sein. Sogar ein Zolli-Affe hat gemäss D. Bopp mehr Privatsphäre in seinem Aussengehege als der Gartenstädter in seinem eigenen Garten. Auch am Ballenberg werden die Häuser in ihrem Originalzustand erhalten. Es gibt jedoch einen entscheidenden Unterschied zwischen dem Ballenberg und der Gartenstadt. Der Ballenberg ist ausserhalb der Öffnungszeiten menschenleer, verlassen und blosse Kulisse. Die Gartenstadt dagegen ist ein Quartier voller Leben. Das soll auch so bleiben.

Deshalb appelliert D. Bopp an die Gemeindeversammlung mitzuhelfen, die Gartenstadt so zu erhalten und die Gartenstädter vor einem Ballenberg zu bewahren, indem sie Nein stimmen.

Gemeinderat D. Altermatt erläutert, dass es bereits zwei Baugesuche gibt aus der Gartenstadt, die schon von den Subventionen profitiert haben. Weiter erläutert er, dass es nicht darum geht, alles einzufrieren und nichts mehr zu bewegen. Im Gegenteil, man will die Isolation ermöglichen, einfach auf eine kontrollierte Art. Deshalb wird auch erlaubt, die Dächer zu heben, um die Dächer ausbauen und isolieren zu können. Die Frage ist nur, wie hoch man sie heben kann und welche Art von Isolation eingesetzt wird. Man kann auch mit dem Kellenwurf innen und aussen isolieren. In den Gärten gilt es, das Bild zu erhalten.

In der Gartenstadt 2, die der Gemeinde gehört, wurde letztes Jahr gemäss den Vorgaben des Heimatschutzes renoviert. Die gesamten Mehraufwände wurden vom Kanton übernommen, so wie es auch bei den anderen Häusern, die renoviert werden, durch die Subventionen des Kantons sein wird. So muss sich niemand vor den Kosten fürchten. Eventuell ist bei der Renovation mit etwas mehr Zeitaufwand zu rechnen.

Kathrin Hasler spricht für die Grünen Münchenstein. Die Grünen Münchenstein befürworten diese Mutation. Historisch gewachsene Quartiere, die funktionieren und schon manchen Generationenwechsel mit Bravour mitgetragen haben, sind sehr wertvoll. Oft sind sie sehr grün und die Gebäude auch Liebhaberobjekte. Genau solche Quartiere tun den Menschen gut und können als Naherholungsgebiete betrachtet werden. Sie dienen auch zum Ausgleich zu den Quartierplänen, die eine grössere Verdichtung anstreben und sind einfach schön.

In Münchenstein gibt es einige solcher Quartiere. Es sind solche, die sich durch eine bautypologische und bauzeitliche Ähnlichkeit ausweisen. Es sind Quartiere, in denen das Zusammenspiel von Gebäuden und Gärten sehr gut funktioniert. Für einige Eigentümer ist es aber schon schwierig zu akzeptieren, dass ihre eigene Liegenschaft Teil einer Schutz- oder Schonzone werden soll. Der Geschmack von Ungleichbehandlung bleibt nicht aus und deshalb ist ihre Angst vor Enteignung und ihr Unverständnis verständlich. Man weiss auch nicht, was schon weiter in diesen Quartieren geplant ist.

Energetische Sanierungen sollten kreativer angegangen werden, als es sonst üblich ist. Dabei sollte man sich aber auch vor Augen halten, dass die Verdichtung nach innen oft zu Bausünden verführt. Es geht um Kosten und Aufwand und zeitgemässes ästhetisches Empfinden.

Die grösste Angst der Eigentümerinnen und Eigentümer ist aber wohl die Entwertung oder mindestens die Wertverminderung ihrer Liegenschaft, was auch verständlich ist. Man war sich ja gewöhnt, dass der Wert steigt. Jede erneute Verkehrswertschätzung hat gezeigt, dass das Vermögen, ohne etwas dafür zu tun, zugenommen hat.

Man sollte jedoch in die Zukunft schauen. Bei vorgesehenem Zonenplan gehen die Schritte in die richtige Richtung. Man wird später stolz sein, dass man wenige Zeitzeugen und Ausgleichsflächen für die Zukunft retten konnte. Die Schutz- und Schonzoneplanung ist eigentlich eine Auszeichnung für kulturell hochwertiges Bauen und Planen. Man weiss auch vom Gemeinderat, dass die Auszeichnung auf freiwilliger Basis durch eine anerkennende Tafel mit historischem Nachweis gewürdigt werden kann. Man sollte aber auch berücksichtigen, dass historisch gewachsene Quartiere aus dem Gleichgewicht geraten können, wenn einzelne Gebäude oder Gebäudegruppen, stellvertretend für ein ganzes Quartier, geschützt oder geschont werden sollen.

Deshalb würden es die Grünen Münchenstein sehr begrüssen, wenn der Gemeinderat mehrere Quartiere, wo die erwähnten Attribute zutreffen, als Ganzes sehr behutsam behandeln würde.

Hanni Huggel empfiehlt, 200 Jahre zurück nach Münchenstein zu gehen. Es besteht aus wenigen Höfen und Gebäuden. Es ist ein Dorf, das geschlossen für sich ist. Münchenstein ist als schützenswert klassiert worden.

Das war leider nicht immer so. Man hat das Dorf eine zeitlang etwas verwaarloosen lassen. Dies hatte zwar auch den Vorteil, dass nichts abgerissen oder gebaut wurde. Es wurde einfach so belassen wie es war und man konnte damit die gute Bausubstanz erhalten. Darum wurde Münchenstein jetzt im ISOS aufgenommen.

Auf dem Dorfplatz hat ein Bauernhaus gestanden, das abgerissen wurde. Ein funktionaler Bau konnte gerade noch verhindert werden. So konnte der Dorfplatz als schönes Zentrum erhalten bleiben. Ein Dorfplatz gibt Identität und vermittelt Heimat.

Alle Quartiere haben ihre Eigenheiten und ihre Schönheiten. Es lohnt sich, diese für die Nachwelt zu schützen und ein Stück baulicher Kultur zu erhalten.

Die SP hat lange über die Vorschläge des Gemeinderates gesprochen. Oft ist es subjektiv, was geschützt werden soll. Man will sich nicht etwas aufzwingen lassen. Jedoch ist sich die SP einig, dass es sich lohnt, diese Vorschläge des Gemeinderates umzusetzen. Längere Diskussion wurden über das Gstad geführt. Es ist wünschenswert, dass die Gemeinde gerade im Gstad nochmals über die Bücher geht und Anpassungen vorlegt. H. Huggel zitiert einzelne Strassen, die berücksichtigt wurden und andere nicht (z. B. Schützenmattstrasse). Grundsätzlich soll das Gstad aufgewertet werden und Familien mit niedrigem Einkommen und Migrantinnen und Migranten Platz geben, so wie das bereits heute ist. Der SP ist es sehr wichtig, dass Münchenstein Raum für alle Schichten gibt und kulturelle Bausubstanz erhält sowie den Menschen in den Quartieren eine Heimat gibt. Der Denkmalschutz, das Ortsbild, die Schonungszonen, die Gestaltungsvorschriften – das alles ist eine gute Lösung und deshalb bittet die SP die Gemeindeversammlung, dieser Vorlage zuzustimmen.

Gemeinderat D. Altermatt erläutert, wieso die Schützenmattstrasse nicht berücksichtigt wurde. Sie gehört zum Quartierplan vanBaerle und der Investor hat bereits geplant, die Häuser zu erhalten und durch ein neues Haus zu ergänzen, das in die Strassenzeile passt, d. h. es muss seitens der Gemeinde nichts unternommen werden.

Markus Schefer wohnt an der Gartenstadt 20 und ist deshalb von der Schutzzone Gartenstadt direkt betroffen. Er hat Erfahrung mit dem Dossier, da er in einer Kommission Einsitz hatte, die mit 16 Sitzungen in je 2-3 Std. jeden Stein und jedes Holz umgekehrt hat.

Die Schutzzone Gartenstadt ist "das" Beispiel eines Kompromisses. Die Diskussionen mit dem Denkmalpfleger haben fast zu esoterischen Diskussion geführt. Die Denkmalpflege wurde mit dem Millimetermass betrieben. Das hat nichts mit Identitätsstiftung zu tun, das ist etwas anderes. Trotzdem, im Gegensatz zu seinem Nachbar, ist M. Schefer dafür, dieser Vorlage zuzustimmen. Es ist ein guter Kompromiss, mit dem aber niemand wirklich zufrieden ist. Herr Niederberger von der Denkmalpflege musste viel einstecken und viele Kompromisse eingehen. Zum Beispiel gibt es viel mehr Schutz auf der Vorderseite der Häuser als auf der Rückseite, auf der man sogar neue Fenster bauen darf.

Der grosse Mangel an der jetzigen Regelung sind die energetischen Massnahmen. M. Schefer versteht nicht, wieso das der Grünen Partei nicht aufgefallen ist. Es ist nicht nur die Frage der Kreativität, sondern auch der Genauigkeit, d. h. wie genau man es nimmt und wo man auch etwas zulässt. Jetzt besteht die Regel, dass das Dach 6 cm angehoben werden darf. Damit man die Erhöhung der 6 cm nicht sieht, muss das Dach zum Nachbargrundstück abgeflacht werden, d. h. man darf keine Abgrenzung machen. Wenn man also das Pech hat, in der Mitte zu wohnen, dann muss man von beiden Nachbarn zuerst die Zustimmung haben, ob sie einverstanden sind, dass man auf ihrem Dach herumbaut. Zudem genügen die 6 cm für eine Isolation, die auch die Wärme abhebt, nicht. Die Kreativität wäre eine Isolierung nach innen. Das bedeutet aber, wenn man den Innenausbau bereits beendet hat, müsste alles wieder für die Isolation herausgerissen werden. M. Schefer lebt ab dem 2. Stock unter Dachschrägen, weshalb ein sehr grosser Teil davon betroffen ist. Deshalb ist diese Regelung nicht sinnvoll.

Aus diesem Grund hat M. Schefer bereits am 9. März 2020 einen Antrag eingereicht, um den Anhang entsprechend anzupassen.

Der Antrag lautet, das Dach von 6 cm auf 12 cm anheben zu können, mit der Möglichkeit von vertikalen Abgrenzungen, damit man nicht noch mit den Nachbarn verhandeln muss.

Die Situation in der Gartenstadt wird sich mit dem Quartierplan Stöckacker ändern. Der Schutz der Gartenstadt-Häuser ist deshalb gerechtfertigt, damit der Druck auf diese Häuser nicht noch grösser wird und damit es auch anständig aussieht. So muss man in Kauf nehmen, dass man z. B. Sprossenfenster machen muss oder nur gewisse Farben benutzen darf. Das ist ein tragbarer Kompromiss, wenn der Antrag angenommen wird.

Petra Knecht wohnt in der Gartenstadt 9. Sie ist vor vier Jahren dort eingezogen. Sie zeigt ein Foto ihres Hauses. Kurz bevor sie eingezogen ist, wurde neben ihrem Haus ein Haus gebaut, von dem sie ebenfalls ein Foto zeigt. P. Knecht erläutert, dass ihr Haus nicht unter Denkmalschutz steht. Trotzdem darf sie bis auf 5 m von der Strasse entfernt nichts bauen. Im Vergleich, was im Haus daneben gebaut ist, hat P. Knecht ein Verständnisproblem, nämlich, welche Bestimmungen bestehen, wenn sie einen Carport bauen möchte.

Gemeinderat D. Altermatt erläutert, dass die Strassenbaulinie für feste Bauten mit Wänden gilt. Der Carport ist davon nicht betroffen, sofern er nicht in einer Schutz- und Schonzone gebaut wird, wo besondere Bestimmungen gelten. Selbstverständlich muss aber für den Carport ein Baugesuch gestellt werden. Da der Carport kein geschlossener Bau ist, also ohne Wände, darf er näher an die Strasse gebaut werden.

Ulrich Ohnmacht wohnt in der Gartenstadt 10. Er ist gegenüber der Unterschutzstellung nicht gänzlich abgeneigt, allerdings auch für ein paar Anpassungen. Er unterstützt ebenfalls den Antrag von Herrn M. Schefer bezüglich der energetischen Massnahmen, damit eine zeitgemässe Wohnqualität und ein angemessener Energiestandard umgesetzt werden können. Es liegt ihm deshalb viel daran, dass das Ziel gemäss Ratschlag Punkt 3.1.4 auch aufgegriffen wird.

Ein weiterer Punkt, der aus der Sicht von U. Ohnmacht fehlt, ist im Anhang 4.2 Freihaltebereich definiert. Der Freihaltebereich ist sicher auch noch an anderen Stellen umstritten, insbesondere darum, weil der Freihaltebereich nach den aktuellen Bestimmungen bei grosser Hitze schwer nutzbar ist. Aus diesem Grund stellt U. Ohnmacht folgenden Antrag:

§ A 4.2.16 lautet im Entwurf des Gemeinderates folgendermassen:

Freihaltebereich

Im Freihaltebereich ist die Erstellung von Haupt-, An- und Nebenbauten unzulässig. Anlagen und Einrichtungen der Gartengestaltung sind zulässig (z. B. Sichtschutzwände).

Es wird beantragt, diesen § folgendermassen zu formulieren:

Im Freihaltebereich ist die Erstellung von Haupt-, An- und Nebenbauten unzulässig. *Einstöckige, unbeheizte Nebenbauten bis zu einer Grundfläche von 12 m² und einer Höhe von 2.5 m (Gartenhäuschen, Pergola u.dgl.), sowie Anlagen und Einrichtungen der Gartengestaltung sind zulässig (z. B. Sichtschutzwände).*

Die 12 m² sind die Grösse, die von der Gemeinde bewilligt werden kann.

Gemeinderat D. Altermatt zeigt eine Skizze mit den Gärten der Gartenstadt und deren verschiedene Bereiche. Es ist nicht ganz verunmöglicht, in diesen Gärten etwas zu bauen, sondern, es darf nur in einem bestimmten Bereich gebaut werden. Somit handelt es sich wieder um eine Kompromisslösung. Die Sicht in die Anlage darf nicht mit zusätzlichen Bauten zu stark eingemauert werden.

Susanne Wermuth wohnt in einem Wasserhaus und erkundigt sich nach den dortigen Freihalte-zonen. Sie sieht sich betreffend den Auflagen zu den Häusern mit der Gartenstadt gleichgestellt und möchte wissen, wie die Freihalte-zonen in den Wasserhäusern geschaffen werden sollen. Gewisse Pflanzen und Bäume dürfen nicht gesetzt werden.

Gemeinderat D. Altermatt erläutert, dass Freihalte-zonen in den Schutz- und Schon-zonen in den Wasserhäusern gar nicht definiert sind. Bei den Wasserhäusern geht es um den Einblick in die Anlage, ähnlich wie bei den Gartenstadthäusern. Man möchte auch dort die Sicht nicht zumauern. Es handelt sich aber nicht um einen Freihaltebereich. Betreffend der Schutzbestimmungen ändern sich dort nichts zu den heutigen, bereits bestehenden Bestimmungen.

Susanne Wermuth erläutert, dass eine Zensur bei gewissen Pflanzen, Hecken und Bäumen besteht, die nicht gepflanzt werden dürfen. Die Frage ist deshalb, ob die Gemeinde gewisse Pflanzen, Bäume und Abgrenzungen wegnehmen wird, was die Qualität dieses Quartiers sehr verringern würde.

Gemeinderat D. Altermatt erläutert, dass es keine Vorschriften betreffend der Baum- und Heckenart, die gepflanzt werden dürfen, gibt. Das einzige Kriterium ist die Durchsichtigkeit. Es dürfen keine "gemauerten" Hecken oder Pflanzen gepflanzt werden.

Susanne Wermuth bezieht sich auf den Wortlauf, wo es von allen Seiten her zu allen Wohnungen einsichtig sein muss. Das könnte heissen, dass gewisse Bäume oder Sträucher im Weg sind und entfernt werden müssen. Es ist auch für alle unangenehm, wenn von allen Seiten hereingeschaut werden kann.

Gemeinderat D. Altermatt zeigt Beispiel-Fotos, was erwünscht ist und was nicht.

Andreas Lüthi ist ein Wasserhäusler und wohnt seit drei Jahren dort. Als er dort eingezogen ist, hat er viel umgebaut, weshalb er das Reglement gut kennt. Bezüglich dem Einwand von M. Schefer zum Dach ist er mit diesem Antrag einverstanden.

Er hat mit der Gemeinde bereits verschiedene Gespräche geführt und einige Punkte wurden angepasst. Wenn alle diese Punkte umgesetzt werden, hat er grundsätzlich nichts gegen die Schutz- und Schon-zonen. Für die Wasserhäusler ist dies eine Verbesserung, die aus ökologischen Gründen sinnvoll ist. Somit kann er sich mit den Regeln einverstanden erklären, auch wenn es nicht ideal ist, dass alle in seinen Garten schauen können.

Da A. Lüthi jung ist und eine Familie hat, macht es für ihn Sinn, jetzt noch einige Änderungen umzusetzen. Aus diesem Grund stellt er für die Wasserhäuser folgende Anträge:

Anträge:

1. Anhebung vom Dach zu Isolationszwecken um mindestens 12 cm.
2. Warmwasserkollektoren auf dem Dach (Abstand von 3 auf 2 Ziegellängen ersetzen)
3. Der ökologische Aspekt sollte mehr gewichtet werden, z. B. mit Sonnenkollektoren. Auf günstig ausgerichteten Dachflächen sollten Warmwasserkollektoren gebaut werden können.
4. Betreffend dem Garten geht es um die harten Sichtschutzmassnahmen: Im hinteren Drittel und im vorderen Drittel des Gartens sollte es möglich sein, einen anständigen Sichtschutz zu

installieren. Die harten Sichtschutzmassnahmen sollten gestrichen werden. Bei den Nutzgärten sollte mehr Freiheit herrschen. Dass der mittlere Drittel frei gelassen werden muss, ist OK.

David Scherz, lebt seit Geburt in der Gemeinde und wohnt seit gut 20 Jahren an der Reinacherstrasse 87, wo er auch seine Kinder grossgezogen hat. Er bezieht sich auf den "Freihaltungsbereich Siedlung", da seine und 14 weitere Parzellen in der Nutzung dermassen eingeschränkt werden, dass es sich fast um eine Teilenteignung handelt.

Die Häuser, die jetzt dort stehen, werden von Westen her durch die Baulinie (kantonale Strassenlinie) so beschränkt, dass wenn auf der anderen Seite von Osten her die Häuser in einen Freihaltungsbereichzone eingefügt würden, bei einem Abriss dieser Häuser, der bebaubare Platz zu klein wird, um ein neues Haus zu bauen.

Die Argumentation der Gemeinde, dass es sich dabei um ein öffentliches Interesse handelt, ist sehr fragwürdig. Die Gärten sollen für die Öffentlichkeit zugänglich sein, was schon heute nicht der Fall ist. Es handelt sich um 15 einzelne Gartenanlagen, die zum Teil abgetrennt und unterschiedlich gestaltet sind.

Erschwerend kommt hinzu, dass der Regierungsrat am 15.8.2017 den Zonenplan Siedlung genehmigt hat. Da bereits wieder nach drei Jahren Änderungen kommen, hat das mit Planungssicherheit nicht zu tun. Normalerweise spricht man von 15 Jahren in so einem Bereich. D. Scherz ist der Meinung, dass dies das Hauptargument ist, das berücksichtigt werden müsste.

Die Verhältnisse im Quartier haben sich auch nicht grundlegend verändert, sodass kein Bedürfnis besteht, Änderungen vorzunehmen.

Die Befürchtung der Enteignung oder Auszonung führt dazu, dass sich einige Grundeigentümer überlegen werden, Entschädigungsforderungen zu beantragen.

Es macht keinen Sinn, dass wegen 15 Parzellen, die als "Sonderopfer" ausgezont werden, nachher millionenhohe Entschädigungsforderungen auf die Steuerzahler zukommen, vorallem darum, weil die restlichen Einwohner keinen Nutzen davon haben.

Deshalb beantragt D. Scherz, den § 45 "Freihaltungsbereich Siedlung" aus dem Zonenplan komplett zu streichen.

Daniel Bopp bezieht sich auf den Kompromissvorschlag von Markus Schefer. Er erläutert, dass anlässlich der Sitzungen, eines seiner Anliegen war, dass Photovoltaik auch bei den Gartenstadthäusern erlaubt ist. Es handelt sich nicht um eine illusorische Forderung. Wenn man über die Landesgrenzen schaut, dann ist es dort bereits normal, dass auch denkmalgeschützte Objekte mit Photovoltaik ausgestattet werden können. D. Bopp ist überzeugt, dass es auch ein Schlüssel zu einem gut schweizerischen Kompromiss ist. Nicht nur Isolierung, sondern auch Photovoltaik muss, auch auf der Südseite, möglich sein, was auch von einem zukunftsgerichteten Denken zeugt. Leider wird bis jetzt Heimatschutz mit einer Optik von vor 150 Jahren betrieben, doch in einer neuen Zeit gibt es neue Erfordernisse und der Trend geht in die energetische Unabhängigkeit von Gebäuden. Das muss auch für geschützte Objekte unbedingt möglich sein und könnte auch denjenigen, die den Antrag bisher ablehnen, eine Möglichkeit geben, ja zu stimmen.

Gemeindepräsidentin J. Locher erkundigt sich, ob es sich um einen Antrag handelt.

Daniel Bopp erläutert, dass es sich unbürokratisch um ein Angebot für einen Kompromiss handelt. Es muss eine Möglichkeit geben, dass auch ein geschütztes Haus umweltgerecht betrieben werden kann. Das muss im Reglement festgelegt werden.

Gemeinderat D. Altermatt erläutert, dass betreffend der Photovoltaik kantonale Vorgaben bestehen, über die sich die Gemeinde nicht hinwegsetzen kann. In der Zonenplanung im § 4.2.8 ist dies geregelt für Dachlandschaften, wo explizit darauf hingewiesen wird, dass es strassenseitig nicht zugelassen ist und betreffend Solaranlagen gilt der § 104 Abs. 2 vom Raumplanungsgesetz des Kantons, in dem das genau geregelt ist. Die Gemeinde kann sich nicht darüber hinwegsetzen. Bei der Gartenstadt-Siedlung ist das Pech, dass die Südseite strassenseitig liegt, ausser beim letzten Block, der die Sonnenseite auf der Rückseite des Hauses hat.

Markus Schefer erkundigt sich, ob es sicher ist, dass es der Kanton nicht zulässt. Diese Frage wurde bereits eingehend diskutiert und das Argument ist so nie gekommen, auch seitens der Denkmalpflege nicht. Markus Schefer schlägt vor, einen Antrag zu stellen, die Regelungen betreffend der Photovoltaik dahingehend zu ergänzen, dass sie auch strassenseitig zugelassen

werden. Wenn der Regierungsrat dann der Meinung ist, dass dies das kantonale Bau- und Planungsrecht nicht zulässt, kann er immer noch die Genehmigung verweigern.

Gemeinderat D. Altermatt erläutert, dass er lediglich zitiert hat, was in der Zonenplanung festgehalten ist. Dort steht explizit drin, dass für Solaranlagen § 104 Abs. 2 vom Raumplanungsgesetz gilt. Wenn es beim Kanton ändert, ändert es sich auch automatisch bei der Gemeinde. Die Gemeinde hat jedoch keinen Einfluss darauf.

Therese Imfeld lebt auch in den Gartenstadthäusern. Der Antrag in den Wasserhäusern, explizit betreffend der Dachhöhe um die 12 cm, hat sie nachdenklich gestimmt.

In den Gartenstadthäusern bestehen die gleichen Auflagen betreffend Sichtschutz, die Gärten müssen auch durchlässig sein. Die Gärten der Gartenstadthäuser gehen hinten zur Stöckackerstrasse, wo Durchgangsverkehr vom Einkaufszentrum herrscht sowie von der Tankstelle, wo die Leute einkaufen gehen. Dies erzeugt sehr viel Lärm und Motorengeräusche und es gibt immer wieder viele Menschen, die winken. Zusätzlich ist geplant, dass gegenüber erhöht gebaut werden soll. Wenn es nicht möglich ist, hinten einen Sichtschutz hinzustellen, dann fühlt sich T. Imfeld wirklich ausgestellt. Falls dies separat beantragt werden muss, stellt T. Imfeld den Antrag, dass ein Sichtschutz auch in der Gartenstadt auf der äusseren Seite gestellt werden darf.

Gemeinderat D. Altermatt erläutert, dass auf der Seite der Stöckackerstrasse, im Unterschied zu den Wasserhäusern, keine Vorschriften bestehen.

Therese Imfeld zieht, aufgrund der Erläuterung von Gemeinderat D. Altermatt, ihren Antrag zurück.

Andreas Lüthi stellt die Frage, ob er dem Regierungsrat schreiben soll, wegen den Sonnenkollektoren auf dem Dach.

Gemeinderat D. Altermatt schlägt ihm vor, die Bauverwaltung aufzusuchen, um den Einzelfall anschauen zu können und abzuklären, was möglich ist.

Arnold Amacher erkundigt sich, was der Unterschied ist zwischen einer Photovoltaik-Anlage im Wasserhaus und einer in der Gartenstadt.

Gemeinderat D. Altermatt erläutert, dass er die kantonale Gesetzgebung nicht so genau im Kopf hat und nachschauen müsste.

Hansueli Rolli erläutert, dass die Gemeinde sich schon einsetzen muss, dass Solarzellen installiert werden können, da es in der heutigen Zeit "ein Muss" ist, dass die Sonnenenergie genutzt werden kann.

Gemeindepräsidentin J. Locher erläutert, dass "Nachhaltigkeit" ein ganz wichtiges Thema des Gemeinderates und der Gemeinde ist, das sicher behandelt werden wird.

Anschliessend fasst sie nochmals die einzelnen Anträge zusammen.

- Antrag M. Schäfer: Dachhebung von 6 auf 12 cm
- Antrag U. Ohnmacht: Bebauung Freihaltebereich mit Gartenhäusern
- Antrag A. Lüthi:
 1. Dachhebung von 6 auf 12 cm
 2. Warmwasserkollektoren Dach: Abstand 2 statt 3 Ziegellängen
 3. Ökologischer Aspekt: Sonnen- u. Warmwasserkollektoren
 4. Keine harten Sichtschutzmassnahmen
- Antrag D. Scherz: Streichung "Freihaltebereich Siedlung"

Die Anträge werden von Geschäftsleiter S. Friedli, Gemeinderat D. Altermatt und A. Berger, Leiter Raum und Umwelt vorbereitet.

In der Zwischenzeit weist Gemeindepräsidentin J. Locher darauf hin, dass schon bald, nämlich am 28. Oktober 2020, die nächste Gemeindeversammlung stattfindet.

Geschäftsleiter S. Friedli weist darauf hin, dass die Anträge so gestellt werden können, jedoch der Kanton einen entsprechenden Passus wieder streichen kann. Es ist auch möglich, dass der Kanton das Ganze streicht und von den Änderungsanträgen nichts übrig bleibt.

Arnold Amacher erkundigt sich, worin der Unterschied zwischen Warmwasserkollektoren und Solaranlagen liegt. Er stellt den Antrag, dass "Photovoltaik-Anlagen nicht gestattet sind" herausgestrichen wird. A. Amacher erläutert, dass er sieben Jahre lang mit der Denkmalpflege für eine Warmwasseranlage gekämpft hat. Am Schluss haben sie das bewilligt, was sie vor 7 Jahren nicht bewilligt haben. Deshalb lohnt es sich, hier etwas hart und am Ball zu bleiben.

Die Abstimmung über die einzelnen Anträge ergibt folgende Resultate:

1) § 45 ZRS Freihaltebereich Siedlung

Aktuelle Fassung

Der Freihaltebereich Siedlung dient der Erhaltung der Gärten in direktem Bezug zur Denkmalschutzzone "Gartenstadt". Der Freihaltebereich Siedlung ist dauerhaft vor Überbauung frei zu halten. Die Erstellung von Nebenbauten und Anlagen der Gartengestaltung ist zulässig. Die Parzellenteile innerhalb des Freihaltebereichs Siedlung können in die Berechnung der baulichen Nutzung miteinbezogen werden.

Fassung gemäss Änderungsantrag

- Gestrichen

://: Der Antrag wird mit 79 zu 26 Stimmen angenommen.

2) § A 4.2.16 Freihaltebereich Gartenstadt

Aktuelle Fassung

Im Freihaltebereich ist die Erstellung von Haupt-, An- und Nebenbauten unzulässig. Anlagen und Einrichtungen der Gartengestaltung sind zulässig (z. B. Sichtschutzwände)

Fassung gemäss Änderungsantrag

Im Freihaltebereich ist die Erstellung von Haupt-, An- und Nebenbauten unzulässig. **Einstöckige, unbeheizte Nebenbauten bis zu einer Grundfläche von 12 m² und einer Höhe von 2.5 m (Gartenhäuschen, Pergola u.dgl.),** sowie Anlagen und Einrichtungen der Gartengestaltung sind zulässig (z. B. Sichtschutzwände).

://: Der Antrag wird mit 101 zu 23 Stimmen angenommen.

3) § A 4.2.8 Dachlandschaft, DSZ Gartenstadt

Aktuelle Fassung

Eine Anhebung des Daches zu Isolationszwecken um einheitlich 6 cm ist zulässig. Gegenüber der benachbarten Dachfläche ist die angehobene Dachfläche auszustreichen, so dass ein gleichmässiger Übergang entsteht. Die über die gesamte Gebäudezeile auf einer einheitlichen Höhe durchlaufende Dachrinne ist beizubehalten. Bei Liegenschaften mit gemeinsamer Dachaufbaute kann die Anhebung des Daches nur gemeinsam erfolgen.

Fassung gemäss Änderungsantrag

Eine Anhebung des Daches zu Isolationszwecken um einheitlich **6-12** cm ist zulässig. Gegenüber den benachbarten Dachflächen **sind vertikale Abgrenzungen zulässig. ist die angehobene Dachfläche auszustreichen, so dass ein gleichmässiger Übergang entsteht.** Die über die gesamte **Dachzeile Gebäudezeile** auf einer einheitlichen Höhe durchlaufende Dachrinne ist beizubehalten. **Bei Liegenschaften mit gemeinsamer Dachaufbaute kann die Anhebung des Daches nur gemeinsam erfolgen.**

://: Der Antrag wird mit grossem Mehr angenommen.

4) § A 4.1.3 Dach, DSZ Wasserhaus

Aktuelle Fassung

Dach: Erhaltung einheitliche bzw. durchlaufende Traufhöhe sowie Firsthöhe und -lage bzw. Dachniveau, Ziegeleindeckung (Form und Farbgebung), einheitliche Gestaltung und Anordnung von Dachaufbauten und Kaminen, Erhaltung des Walms am Ende der Gebäudezeile. Bei einer gemeinsamen Sanierung der Dachflächen einer Gebäudezeile ist eine Anhebung der Dachfläche von maximal 10 cm zulässig. Bei einer Sanierung eines einzelnen Daches kann die Firsthöhe um einheitlich 6 cm angehoben werden. Gegenüber den angrenzenden

Firsthöhen muss die Firsthöhe der sanierten Dachfläche angepasst werden (ausstreichen), so dass eine durchgehende Fassadenlinie erhalten bleibt.

Fassung gemäss Änderungsantrag

Dach: Erhaltung einheitliche bzw. durchlaufende Traufhöhe sowie Firsthöhe und -lage bzw. Dachniveau, Ziegeleindeckung (Form und Farbgebung), einheitliche Gestaltung und Anordnung von Dachaufbauten und Kaminen, Erhaltung des Walms am Ende der Gebäudezeile.

Eine Anhebung des Daches zu Isolationszwecken um einheitlich 12 cm ist zulässig. Gegenüber den benachbarten Dachflächen sind vertikale Abgrenzungen zulässig.

://: Der Antrag wird mit grossem Mehr angenommen.

5) § A 4.1.6 Nutzgärten, DSZ Wasserhaus

Aktuelle Fassung

Harte Sichtschutzmassnahmen (z. B. Sichtschutzelemente aus Holz) sowie geflochtene Matten (z. B. Bambusmatten) sind nicht gestattet.

Zwischen den Nutzgärten, in Ergänzung zu den bestehenden Trennmauern, sind nur senkrechte Holzstaketen oder grossmaschige Drahtzäune erlaubt (Höhe max. 0.9 m).

Fassung gemäss Änderungsantrag

~~Harte Sichtschutzmassnahmen (z.B. Sichtschutzelemente aus Holz) sowie geflochtene Matten (z.B. Bambusmatten) sind nicht gestattet.~~

~~Zwischen den Nutzgärten, in Ergänzung zu den bestehenden Trennmauern, sind nur senkrechte Holzstaketen oder grossmaschige Drahtzäune erlaubt (Höhe max. 0.9 m).~~

://: Der Antrag wird mit 56 Ja zu 53 Nein angenommen.

Geschäftsleiter S. Friedli erläutert, dass es drei Anträge gibt, die sich teilweise gegenseitig ausschliessen. Deshalb wird Gemeindepräsidentin J. Locher diese Anträge gegeneinander ausmehren. Der Antrag, der dann mehr Stimmen hat, hat gegenüber den anderen Anträgen obsiegt. Der obsiegende Antrag wird dann noch dem Antrag mit den Ziegellängen gegenübergestellt, da sich diese ebenfalls wieder gegenseitig ausschliessen. Der schlussendlich obsiegende Antrag ersetzt dann den Antrag des Gemeinderates, wenn ihm so zugestimmt wird.

6) § A 4.1.3 Dach Antrag 1, DSZ Wasserhaus

Fassung gemäss Änderungsantrag

Warmwasser-Kollektoren sind nur auf der strassenabgewandten Seite zulässig. Sie sind als Einheit und unter der unteren Niveaulinie der Dachflächenfenster anzuordnen. Traufseitig ist mindestens ein Abstand von ~~3~~ **2** Ziegellängen frei zu halten. Photovoltaikanlagen sind nicht gestattet.

://: Der Antrag ist in Ausmehrung gegen Dach Antrag 3 unterlegen.

7) § A 4.1.3 Dach Antrag 2, DSZ Wasserhaus

Aktuelle Fassung

Warmwasser-Kollektoren sind nur auf der strassenabgewandten Seite zulässig. Sie sind als Einheit und unter der unteren Niveaulinie der Dachflächenfenster anzuordnen. Traufseitig ist mindestens ein Abstand von 3 Ziegellängen frei zu halten. Photovoltaikanlagen sind nicht gestattet. Das obere Drittel der Dachfläche ist von Aufbauten und technischen Anlagen frei zu halten, davon ausgenommen sind Kaminzüge und Abluftrohre.

Fassung gemäss Änderungsantrag

Auf günstig ausgerichteten Dachflächen sind Warmwasser-Kollektoren und Solaranlagen gestattet. ~~sind nur auf der strassenabgewandten Seite zulässig. Sie sind als Einheit und unter der unteren Niveaulinie der Dachflächenfenster anzuordnen. Traufseitig ist mindestens ein Abstand von 3-2 Ziegellängen frei zu halten. Photovoltaikanlagen sind nicht gestattet. – Das obere Drittel der Dachfläche ist von Aufbauten und technischen Anlagen frei zu halten, davon ausgenommen sind Kaminzüge und Abluftrohre.~~

://: Der Antrag ist in Ausmehrung gegen Dach Antrag 3 unterlegen.

8) § A 4.1.3 Dach Antrag 3, DSZ Wasserhaus

Aktuelle Fassung

Warmwasser-Kollektoren sind nur auf der strassenabgewandten Seite zulässig. Sie sind als Einheit und unter der unteren Niveaulinie der Dachflächenfenster anzuordnen. Traufseitig ist mindestens ein Abstand von 3 Ziegellängen frei zu halten. Photovoltaikanlagen sind nicht gestattet. Das obere Drittel der Dachfläche ist von Aufbauten und technischen Anlagen frei zu halten, davon ausgenommen sind Kaminzüge und Abluftrohre.

Fassung gemäss Änderungsantrag

Auf günstig ausgerichteten Dachflächen sind Photovoltaik- und Solaranlagen gestattet. ~~sind nur auf der strassenabgewandten Seite zulässig. Sie sind als Einheit und unter der unteren Niveaulinie der Dachflächenfenster anzuordnen. Traufseitig ist mindestens ein Abstand von 3-2 Ziegellängen frei zu halten. Photovoltaikanlagen sind nicht gestattet. – Das obere Drittel der Dachfläche ist von Aufbauten und technischen Anlagen frei zu halten, davon ausgenommen sind Kaminzüge und Abluftrohre.~~

://: Der Antrag ist in Ausmehrung gegen Dach Antrag 1 und 2 mit grossem Mehr beschlossen.

Da keine weiteren Wortmeldungen erwünscht sind, zitiert die Gemeindepräsidentin, J. Locher, den Antrag des Gemeinderates wie folgt:

Die Schutz- und Schonzoneplanung Münchenstein, bestehend aus dem Zonenplan Siedlung, Mutation Schutz- und Schonzoneplanung (Situation 1:4'000) und dem Zonenreglement Siedlung, Mutation Schutz- und Schonzoneplanung, wird, mit den genehmigten Änderungsanträgen, beschlossen

Dieser Beschluss untersteht nicht dem fakultativen Referendum.

://: Die Abstimmung zu diesem Antrag ergibt folgendes Resultat:

://: Der Antrag des Gemeinderates wird mit 94 Ja-Stimmen zu 44 Nein-Stimmen angenommen.

Traktandum 4**Verschiedenes****Mündliche Beantwortung der Anfrage nach § 69 Gemeindegesetz; Grüne Münchenstein i. S. gemeinnütziger und bezahlbarer Wohnraum**

Gemeindepräsidentin J. Locher erläutert, dass es sich um einen Fragekatalog mit 28 Fragen handelt. Da dem Gemeinderat die Zusammenarbeit mit den politischen Parteien sowie den Kommissionen und den Einwohnerinnen und Einwohnern wichtig ist und alle Fragen ernst genommen werden, wird der Katalog auch beantwortet. Da die Fragen departementsübergreifend sind, werden sie von den jeweiligen Departementsvorstehern beantwortet.

1. Unterstützt der Gemeinderat die Forderung nach bezahlbarem Wohnraum?

Gemeinderat R. Nusch bejaht diese Frage, da aus diesem Grund das Vorkaufsrecht Helvetia Liegenschaften der Gemeindeversammlung zur Genehmigung beantragt und anlässlich der letzten Gemeindeversammlung mit grossem Mehr beschlossen wurde.

2. Unterstützt der Gemeinderat die Förderung des bezahlbaren Wohnraums?

Gemeinderat D. Altermatt bejaht diese Frage, da es selbstverständlich findet. Überall dort, wo Arealentwicklung möglich ist, wird im Rahmen des Quartierplans Einfluss genommen, damit eine möglichst gute Durchmischung entsteht, da die ganze Sache nur durchmischte Sinn macht. Anhand des Quartierplans "vanBaerle", der in Kürze in die Mitwirkung kommt, kann dies festgestellt werden, da es sich dabei um ein klassisches Beispiel handelt, wo dies stattfindet.

3. Wie gedenkt der Gemeinderat, bezahlbaren Miet- sowie Eigentumswohnraum zu halten und zu fördern?

Gemeinderat D. Allematt erläutert, dass die Frage ist, in welcher Form sich eine Gemeinde überhaupt einsetzen kann. Als Investorin kann die Gemeinde nicht überall auftreten, dafür hat die Gemeinde gar nicht die finanziellen Mittel und Möglichkeiten. Die Gemeinde kann mit den Quartierplänen Einfluss nehmen und über Bestandesbauten Anpassungen veranlassen sowie durch städtebauliche Optimierungen (Dichte) dafür sorgen, dass der entsprechend bezahlbare Wohnraum auch mitentwickelt wird.

4. Wie kann bezahlbarer und/oder gemeinnütziger Wohnungsbau bei zukünftigen Neubauten und Grosssanierungen gehalten und gefördert werden?

Gemeinderat R. Nusch erläutert, dass dies durch genossenschaftliche Wohnbauten, durch einfache Bauweisen und Ausbaustandards sowie durch die Reduktion der Wohnflächen pro Person möglich ist.

5. Teilt der Gemeinderat die Ansicht, dass Münchenstein den gemeinnützigen Wohnungsbau fördern soll?

Gemeinderat R. Nusch erläutert, dass es bei grösseren Überbauungen erwünscht ist, dass ein Teil der Liegenschaften gemeinnützigen Wohnraum enthalten soll. Wenn dies möglich ist, nimmt die Gemeinde hier Einfluss via Quartierplan oder versucht, Hand zu bieten.

6. Existieren diesbezüglich bereits Erfahrungswerte oder Strategieentwürfe?

Gemeinderat D. Allematt bezieht sich diesbezüglich erneut auf den Quartierplan vanBaerle. Dort wurde eine Planungsänderung vorgenommen, was dazu führt, dass ein sehr grosser Teil der Wohnungen als gemeinnütziger Wohnungsbau, also genossenschaftliche Wohnungen, entstehen wird. Man hat sich in diesem Teil vorgenommen, mindestens 15 % unter dem Marktpreis zu bleiben. Der Investor hat für solche Fälle eine Wohnbaustiftung gegründet und versucht, dies so umzusetzen. Erfahrungswerte aus anderen Gemeinden liegen diesbezüglich nicht vor, es steht keine Systematik zur Verfügung.

7. Ist der Gemeinderat bereit, durch entsprechende Rahmenbedingungen auch andere alternative Wohnformen (z. B. Wohngemeinschaften) zu fördern und zu unterstützen?

Gemeinderat D. Allematt erläutert, dass eine gute Durchmischung der Nutzung und Wohnformen sowie Wohntypen über das gesamte Gemeindegebiet wichtig ist und entscheidend für eine lebendige Gemeinde, was der Gemeinderat natürlich unterstützt. In erster Linie soll aber die Nachfrage auch das Angebot schaffen, da es keinen Sinn macht Wohnungen zu bauen, die niemand will. Der Gemeinderat wird der geeigneten Durchmischung auch areal-spezifisch Rechnung tragen. Es wird aber auch Areale geben, in denen nicht im Areal selber eine Durchmischung stattfindet, jedoch gesamthaft über alle Areale hinweg.

8. Ist es für den Gemeinderat denkbar, durch gemeinnützige Bauträger erstellte Projekte von höheren Ausnutzungsanteilen des Baulandes profitieren zu lassen?

Gemeinderat D. Allematt erläutert, dass Quartierplanungen – im Moment gibt es einen Quartierplan, der jetzt entsteht, mit gemeinnützigem Wohnungsbau, wo eine Genossenschaft der Bauträger ist – diese Möglichkeiten bestehen und an gewissen Stellen höhere Ausnutzungen mit den Quartierplänen umgesetzt werden können. Der Gemeinderat kann dies jedoch nur unterstützen, da er nicht die sogenannte "letzte Instanz" ist. Diese ist immer die Gemeindeversammlung und schlussendlich die Bevölkerung, die solche Planungen zu beurteilen und die zusätzliche Ausnutzung zu bewilligen hat.

9. Was versteht der Gemeinderat allgemein unter bezahlbarem, gemeinnützigem und genossenschaftlichem Wohnungsbau?

Gemeindepräsidentin J. Locher erläutert, dass der Wohnraum dann bezahlbar ist, wenn die Kosten nicht mehr als einen Drittel des Einkommens der Mieterschaft ausmachen. Gemeinnützig ist der Wohnraum, wenn er von Bauträgern betrieben wird, die gemäss Gesetz oder Statuten das Prinzip der Kostenmiete anwenden oder der Wohnraum der Spekulation entzogen wird. Genossenschaftlich ist der Wohnraum, wenn er von den Beteiligten zu kostendeckenden Preisen selbst genutzt wird.

10. Ist der Gemeinderat gewillt, die Begrifflichkeiten rund um den bezahlbaren, gemeinnützigen und genossenschaftlichen Wohnungsbau inklusive dessen Varianten (Miet- und Eigentumssektor) zu klären und Abgrenzungen zum «sozialen Wohnungsbau» zu definieren? Ist er gewillt, diese Klärungen durch Dritte durchführen zu lassen?

Gemeindepräsidentin J. Locher erläutert, dass die Definitionen der Begrifflichkeiten – durch übergeordnete Elemente (Politik, Wirtschaft, Wissenschaft, etc.) – gegeben sind. Sie grenzen sich gegenseitig ausreichend ab. Münchenstein muss diese Begriffe weder neu erfinden noch selber definieren.

11. Vertritt der Gemeinderat die Haltung, dass künftige Quartierpläne durch grosse Akteure der Immobilienbranche bewirtschaftet werden sollen oder dass künftig anteilmässig die Wohnbevölkerung die Wohnprojekte mittragen soll?

Gemeinderat D. Allematt bezieht sich auf seine vorhergehende Aussage. Die Gemeinde kann nicht bei allen Quartierplänen den gleichen Massstab ansetzen. Es ist die gesamte Gemeinde und die Durchmischung zu beurteilen. Es gibt Quartiere, wo individuell gewisse Wohntypen der gleichen Art entstehen können und in anderen Quartieren wieder andere Wohntypen zum Tragen kommen. Über das Ganze gesehen entsteht dann so die wirtschaftliche, kulturelle, soziale und ökologische Durchmischung.

12. Welches ist die Haltung des Gemeinderats zum Umstand, dass ohne regulierende Einflussnahme durch die Gemeinde spekulativer Wohnungsbau mit hohen Renditeanteilen zugunsten der Investoren an dieser äusserst vorteilhaften Lage, die Münchenstein als Gemeinde innehat, weiterhin der Regelfall sein dürfte?

Gemeinderat A. Knörzer erläutert, dass man zuerst anschauen muss, wer im Wesentlichen in Immobilien investiert. Rund 20 % des Pensionskassenvermögens in der Schweiz sind in Immobilien investiert, was knapp CHF 200 Milliarden ausmacht, mit ungefähr 4 Mio aktiv versicherten Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmern und einer grossen Menge von Rentnern. Es handelt sich hierbei um Investoren, die auf Langfristigkeit aus sind und die Rendite brauchen. Ohne Rendite wird der Investor nicht bereit sein, Geld zu investieren. Eine vernünftige Rendite ist nicht als spekulativ zu bezeichnen. Wenn man schaut, wer die Investoren sind, über die wir uns hier und bei Abstimmungen unterhalten, dann sind es z. B. beim Spenglerpark der CS Anlagefond, beim Läckertlihuus Swissscanto, wo Vorsorgegelder drin sind und beim Areal vanBaerle ist es auch ein langfristiger orientierter Investor.

13. Mit welchen Mitteln / Instrumenten gedenkt der Gemeinderat, diesem Umstand entgegenzutreten?

Gemeinderat A. Knörzer bemerkt, dass bezüglich von Fördermassnahmen bereits Erläuterungen stattgefunden haben. Zusätzlich bleibt noch zu erwähnen, dass es wichtig ist, dass der Standort Münchenstein genug attraktiv ist, damit die Pensionskassen, die langfristig orientiert sind, nach Münchenstein kommen. Dies ist auch die Aufgabe des Gemeinderates, dass diese Art von Investoren gepflegt und behandelt werden.

14. Ist der Gemeinderat bereit, bei Arealentwicklungen und bei Baurechtvergaben gemeinnützigen Bauträgern einen gewissen Anteil zuzugestehen oder gar den Vorrang zu geben, um damit Wohnraum der Spekulation zu entziehen?

Gemeinderat D. Allematt erläutert, dass auf eigenem Grund und Boden, wie zum Beispiel im Areal Bruckfeld, die Gemeinde Einfluss nehmen kann, was gebaut wird und hat das Planungsmonopol, das auch in diese Richtung geht. Bezüglich Spekulation ist es immer schwierig. Wer eine Wohnung baut, ist nicht automatisch ein Spekulant. Die diesbezügliche Antwort wurde bereits von A. Knörzer gegeben. Wer in der Gemeinde Münchenstein investiert, kann man kaum als Spekulanten bezeichnen.

15. Beabsichtigt die Gemeinde, bei künftigen Arealentwicklungen oder Käufen von Wohnsiedlungen ein Leitbild zur Anwendung zu bringen, in dem die grundlegende Haltung der Gemeinde, insbesondere auch deren Haltung zum gemeinnützigen und bezahlbaren Wohnungsbau sowie weitere Aspekte eines Bestrebens um Nachhaltigkeit (sozialer, ökonomischer sowie ökologischer Art) geklärt sind?

Gemeinderat D. Allematt erläutert, dass die Grundhaltung bereits bekannt gegeben wurde. An jedem einzelnen Standort wird geklärt, was der Standort leisten kann und was möglich ist, welche Dichte sinnvoll ist, wie die Beeinträchtigung auf die Nachbarn minimiert werden kann, welcher Wohnungsmix angestrebt werden kann (hier kann die Gemeinde nicht nur sozialen Wohnungsbau betreiben, da sie auch auf die Steuereinnahmen angewiesen ist). Zu diesem Thema existiert auch bereits ein Leitbild.

16. Hat der Gemeinderat Kenntnis über den Anteil an Wohnungen, der aufgrund der Beitragshöhen der Sozialleistungen (EL) künstlich hochgehalten wird? Welche Instrumente sieht der Gemeinderat vor, um solche Wohnungen zu Gunsten von bezahlbarem Wohnraum für alle (Familien, Alters-WG etc.) zu steuern?

Gemeinderat D. Rehmann erläutert, dass keine Übersicht existiert. Zudem fehlen die entsprechenden Steuerelemente. Die Mietkosten von Sozialhilfeempfängern werden jeweils geprüft und, falls notwendig, angefochten.

17. Wäre der Gemeinderat bereit, bei zukünftigen Quartierplänen einen Prozentsatz an bezahlbarem und gemeinnützigem Wohnraum vorzuschreiben

Gemeinderat D. Rehmann erläutert, dass, wie bereits erwähnt, die Möglichkeiten eines Areals individuell zu beurteilen sind. Wo dies sinnvoll ist, strebt der Gemeinderat durchaus verbindliche Vereinbarungen über den Nutzungsmix an.

18. Kann sich der Gemeinderat vorstellen, auf gemeindeeigenen Baurechtspartellen (z. B. Bruckfeld, Loog oder Gartenstadt) soziale Bauträger oder Genossenschaften zu favorisieren?

Gemeinderat D. Rehmann erläutert, dass auf gemeindeeigenen Arealen der Gemeinderat Vergaben an gemeinnützige Bauträger und Genossenschaften sicher prüfen wird. Schlussendlich wird aber die Gemeindeversammlung über diese Vergaben entscheiden.

19. Ist der Gemeinderat bereit, als Zwischennutzungen auch Kleinwohnformen (z. B. Tiny-Houses) in Betracht zu ziehen oder gar aktiv zu fördern? Oder kommt auf einem der Areale gar eine Kleinwohnform-Siedlung als Pioniersiedlung in Frage? (nähere Angaben zu den Kleinwohnformen unter www.kleinwohnformen.ch)

Gemeinderat R. Nusch erläutert, dass Tiny-Houses im Verhältnis zu den Bewohnern sehr viel Land benötigen. Diese Wohnform wird betreffend dem häuslicheren Umgang mit dem Boden als eher negativ beurteilt. Zum Teil 2: Wenn eine Möglichkeit besteht, ist der Gemeinderat sicher bereit, diese in Betracht zu ziehen.

20. Teilt der Gemeinderat die Ansicht, dass durch die Unterstützung gemeinnütziger Bauträger eine verlässliche Einwohnergruppe zum Wohlergehen (Steuern, Mitwirkung, Nachbarschaftshilfe) einer lebendigen Dorfgemeinschaft beitragen kann.

Gemeindepräsidentin J. Locher bejaht diese Frage und erläutert, dass der Gemeinderat diese Einschätzung als richtig erachtet.

21. Zeitgemässer gemeinnütziger Wohnungsbau impliziert eine Wohnbevölkerung, die sich bereits in der Planungsphase mit dem künftigen Bauprojekt auseinandersetzt und potentiell aktiv partizipiert und sozial vernetzt ist. In der Siedlung sowie der Gemeinde. Ist der Gemeinderat daran interessiert, die Gemeinde für aktive Bürgerinnen und Bürger durch die Möglichkeit von Teilnahme und Einflussnahme attraktiver zu machen?

Gemeinderat R. Nusch erläutert, dass partizipative Planungen durch Kommissionen (BA, PRN, FNK etc.) bereits heute stattfinden. Frühzeitige Infos werden gefördert und auch schon Echos, Meinungen etc. (siehe Läckerkacker, Schutz-/Schonzoneplanung), welche logischerweise in die Planungen einfließen. Wer aktiv sein will, hat in Münchenstein bereits heute viele Möglichkeiten, zum mitmachen. Zum Teil 2: Wenn die Trägerschaft einer gemeinnützigen Bauweise (Stiftung, Genossenschaft) in einem Teil der Baurechtsflächen der Gemeinde gefunden wird, ist es ein Vorteil, wenn sich mietwillige Bürgerinnen und Bürger (Genossenschafterinnen und Genossenschafter) bereits in der Planungsphase mit dem künftigen Bauprojekt auseinandersetzen und potentiell aktiv partizipieren und sich sozial vernetzen.

22. Wie gedenkt der Gemeinderat sicherzustellen, dass bei bestehenden Wohnsiedlungen die Bezahlbarkeit und der Verbleib der Mietparteien in den Wohnungen gewährleistet werden kann?

Gemeinderat R. Nusch erläutert, dass dort, wo der Gemeinderat Einfluss nehmen kann, dies tut durch gute Infrastruktur und ein gut ausgebautes Angebot an Leistungen der Gemeinde.

23. Welche Strategie will der Gemeinderat verfolgen, um Wohnangebote in der Gemeinde zu erhalten und zu fördern, in denen sich Menschen langfristig niederlassen wollen?

Gemeinderat R. Nusch erläutert, dass durch gute Infrastrukturen und ein gut ausgebautes Angebot an Leistungen der Gemeinde ein Beitrag geleistet werden kann.

24. Ist der Gemeinderat daran interessiert, auch künftig um einen ausgewogenen Mix an Steuerzahlenden besorgt zu sein?

Gemeinderat A. Knörzer erläutert, dass der Mix an Steuerzahlenden derzeit vom Gemeinderat mit grösster Priorität verfolgt wird, da die Steuerkraft pro Kopf der Gemeinde Münchenstein unterdurchschnittlich ist im Vergleich zu Referenzgemeinden.

25. Wie schätzt er die Möglichkeiten ein, durch die Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus eine Verbesserung des Steuersubstrats zu erzielen?

Gemeinderat A. Knörzer bemerkt, dass die Möglichkeiten bezüglich den Fördermassnahmen bereits erläutert wurden. In einer langfristigen Betrachtung hängt das Steuersubstrat mit der Entwicklung von Wert und Unterhalt der Liegenschaften in der gesamten Gemeinde ab, was von grösster Wichtigkeit ist.

26. Wir lesen im Zusammenhang mit dem Kaufanliegen der Siedlung Stöckacker der Helvetia, dass sie den vorhandenen günstigen Wohnraum erhalten will. Entspricht dies auch einer Aussage für die Zukunft, dass bezahlbarer Wohnraum gefördert werden soll?

Gemeinderat R. Nusch bejaht diese Frage. Wenn die Gemeinde die Möglichkeit hat, Einfluss zu nehmen, dann nimmt sie Einfluss.

27. Wie lautet die Strategie des Gemeinderats, als Investorin in und Eigentümerin von Wohnliegenschaften mittelfristig Wohnraum und Siedlungen für Menschen mit angemessenen Ressourcen zu fördern?

Gemeinderat R. Nusch erläutert, dass die Liegenschaften der Gemeinde durch werterhaltende Investitionen und einen ausreichenden Unterhalt den heutigen Nutzergruppen erhalten werden bleiben, was heisst, dass nicht übermodernisiert und teure Wohnungen daraus gemacht werden. Dort, wo der Einfluss möglich ist, verfolgt der Gemeinderat die Strategie der aktiven Landpolitik (Bsp. Helvetia).

28. Ist der Gemeinderat bereit, die in obigen Fragen erläuterten Themenbereiche durch eine Arbeitsgruppe oder Kommission (Experten, Parteivertretungen, Einwohner) vertieft prüfen zu lassen, um die Ausarbeitung eines entsprechenden Antrags zu unterstützen?

Gemeindepräsidentin J. Locher erläutert, dass die Entwicklung der Gemeinde Münchenstein im Sinne der oben abgegebenen Antworten vorangetrieben werden soll, was der Entwicklungsstrategie des Gemeinderates entspricht. Die Umsetzung dieser Strategie ist schon länger im Gang und muss nicht von einer Arbeitsgruppe angestossen werden.

Gemeindepräsidentin J. Locher bedankt sich beim Gemeinderat für seine Ausführungen und erkundigt sich, ob Wortmeldungen erwünscht sind.

Wortmeldungen zu diesem Traktandum:

Keine erwünscht.

Diverses

Gemeindepräsidentin J. Locher erkundigt sich, ob Wortmeldungen unter Diversem erwünscht sind.

Wortmeldungen zu diesem Traktandum:

Gemeindepräsidentin J. Locher informiert, dass sie von Miriam Locher, SP Münchenstein, eine Anfrage nach § 69 Gemeindegesetz erhalten hat, die anlässlich der nächsten Gemeindeversammlung beantwortet wird, zu folgendem Thema:

Anfrage nach § 69 Gemeindegesetz, SP Münchenstein, i. S. Schottergärten auf gemeindeeigenem Boden.

Da keine weiteren Wortmeldungen gewünscht sind, informiert Gemeindepräsidentin J. Locher, dass die nächste Gemeindeversammlung am Mittwoch, 28. Oktober 2020 um 19.30 Uhr stattfinden wird und zitiert die Traktanden.

Anschliessend bedankt sich Gemeindepräsidentin J. Locher im Namen des Gemeinderates bei allen Anwesenden, dass sie an der Gemeindeversammlung teilgenommen haben und wünscht allen einen guten Heimweg.

Sie bittet die Anwesenden, beim Herausgehen um etwas Geduld und die Beachtung des Abstandes sowie der Anweisungen der Gemeindepolizistin, Franziska Bogni.

Gemeindepräsidentin J. Locher schliesst die Versammlung um 22.45 Uhr.

Für die Richtigkeit des Protokolls

Der Gemeindepräsidentin:

Die Protokollführung:

Jeanne Locher-Polier

Eva Somalvico