



---

Zonenvorschriften Siedlung

Zonenplan Siedlung, Mutation Teil Parzelle Nr. 1893

## **Mitwirkungsbericht**

Berichterstattung nach § 2 RBV (BL) zum Mitwirkungsverfahren

---

**Impressum**

Ersteller Gemeinde Münchenstein  
Bearbeitung Jennifer Nusch, Martin Lehmann  
Datum Dezember 2022

## Inhalt

1	EINLEITUNG .....	1
1.1	Gesetzlicher Auftrag zur Durchführung eines Mitwirkungsverfahrens .....	1
1.2	Zweck des Mitwirkungsverfahrens .....	1
2	ÖFFENTLICHES MITWIRKUNGSVERFAHREN .....	2
2.1	Gegenstand der Mitwirkung .....	2
2.2	Durchführung des Verfahrens .....	2
2.3	Mitwirkungseingaben .....	2
3	BEHANDLUNG DER MITWIRKUNGSEINGABEN .....	3
4	BEKANNTMACHUNG .....	14

## **1 Einleitung**

### **1.1 Gesetzlicher Auftrag zur Durchführung eines Mitwirkungsverfahrens**

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

### **1.2 Zweck des Mitwirkungsverfahrens**

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

## 2 Öffentliches Mitwirkungsverfahren

### 2.1 Gegenstand der Mitwirkung

Gegenstand des Mitwirkungsverfahrens war die Mutation zum Zonenplan Siedlung, Mutation Teil Parzelle Nr. 1893, bestehend aus folgenden Dokumenten:

- Zonenplan Siedlung, Mutation Teil Parzelle Nr. 1893, Stand öffentliche Mitwirkung
- Planungsbericht, Stand öffentliche Mitwirkung

### 2.2 Durchführung des Verfahrens

Gemäss dem gesetzlichen Auftrag von Bund und Kanton führte der Gemeinderat für die Mutation zum Zonenplan Siedlung, Mutation Teil Parzelle Nr. 1893, das Mitwirkungsverfahren durch:

Publikation Mitwirkungsverfahren	Amtsblatt Kanton Basel-Landschaft, Nr. 26	30. Juni 2022
	Wochenblatt für das Birseck und Dorneck, Nr. 26	30. Juni 2022
	Homepage Gemeinde Münchenstein	30. Juni 2022
	Reminder nach den Ferien, Wochenblatt für das Birseck und Dorneck, Nr. 32	11. August 2022
	Reminder nach den Sommerferien, Homepage Gemeinde Münchenstein	11. August 2022
Mitwirkungsfrist	30. Juni bis 2. September 2022	

### 2.3 Mitwirkungseingaben

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

	Name	Krz.	Adresse	Schreiben vom	Gespräche
1	Michael Gerber	MG	Ahornstrasse 30 4142 Münchenstein	18. August 2022	kein Gespräch gewünscht
2	Grüne Münchenstein Christof Flück	GM	Loogstrasse 7 4142 Münchenstein	1. September 2022	12. Oktober 2022
3	SP Münchenstein Patrick Rickenbach, Co-Präsident	SP	Anna Hegner-Strasse 32 4142 Münchenstein	2. September 2022	28. Oktober 2022
4	David Huggel	DH	Untergasse 24 4142 Münchenstein	2. September 2022	24. Oktober 2022

Die Bauverwaltung führte mit den Mitwirkenden jeweils Einzelgespräche durch, um die spezifischen Eingaben zu besprechen und die möglichen Lösungsansätze zu diskutieren. Die Spalte "Stellungnahme Gemeinderat" gibt neben der fachlichen Einschätzung der Bauverwaltung auch die Ergebnisse der Gespräche wider, welche die Bauverwaltung mit den Mitwirkenden geführt hat.

### 3 Behandlung der Mitwirkungseingaben

Nr.	Eingabe	Anliegen (zusammengefasst)	Stellungnahme Gemeinderat	Umsetzung
1.	MG	<p>Das Areal "Obere Loog" bietet zwar gutes Bauland, jedoch wäre es ideal, wenn die öffentliche Freifläche weiter bestehen bleibt und durch die Bevölkerung genutzt werden kann. Die zentrale Grünfläche gilt es zumindest teilweise zu erhalten, auch in Anbetracht der Schulhauserweiterung. Grünflächen und Begegnungszonen sind zu erhalten und zu fördern, damit die Bevölkerung Anreize hat, sich in der Gemeinde und im Quartier anzusiedeln.</p>	<p><i>Aufgrund der zentralen Lage und der guten Erschliessung mit öffentlichen Verkehrsmitteln eignet sich das Areal sehr gut für eine Bebauung. Die derzeitigen Nutzungen auf dem Areal sind eine Testphase für die kommenden Nutzungen auf dem Areal Welschmatt 2. Der dortige Sportplatz wird künftig (nach Inbetriebnahme der neuen Sportanlage Au) aufgehoben und in eine Art Erlebnispark umfunktioniert. Somit wird dem Anliegen des Mitwirkenden entsprochen, da es in Münchenstein eine neue zentrale Begegnungszone mit Grünflächen geben wird. Das konkrete Konzept für das Areal Welschmatt 2 soll in einem partizipativen Prozess gemeinsam mit der interessierten Bevölkerung ausgearbeitet werden. Die aktuellen Nutzungsangebote auf dem Areal Obere Loog können im Welschmatt 2 integriert werden. Mit Beschluss an der Gemeindeversammlung vom 22. März 2021 im Rahmen des Sport- und Freizeitanlagenkonzepts wurde ein Verpflichtungskredit für den Erlebnispark Welschmatt 2 von 1'140'000 CHF gesprochen. Die überlagerte Zone "erhaltenswerte Grünflächen und Gehölze" auf dem Areal Obere Loog sichert auf einer Breite von 5m die bestehenden Frei- und Grünflächen und wertet diesen Bereich qualitativ auf.</i></p>	<p style="text-align: center;">✓</p> <p style="text-align: center;"><b>Umsetzung im Rahmen der Neunutzung Welschmatt 2 möglich</b></p>
2.	GM	<p>Die Mitwirkenden anerkennen die Ausgangslage und das Bestreben zur inneren Verdichtung. Der vorgesehenen Teilumnutzung der gem. heute geltendem Zonenplan als Eignungsgebiet für Arealentwicklungen ausgeschiedenen Fläche in eine W3 Zone, können sie zum jetzigen Zeitpunkt auf Grund ihrer Beurteilung und der ihnen zur Verfügung stehenden Grundlagen nicht zustimmen.</p> <p>Die durch die angestrebte Umzonung resultierende Reduktion der heutigen Zone für öffentliche Werke und Anlagen darf nur erfolgen, wenn für mittel- und langfristige Bedürfnisse die notwendigen Flächen garantiert sind. Auf Grund der zur Verfügung stehenden Unterlagen sehen die Mitwirkenden das bei weitem nicht nachgewiesen.</p>	<p><b>Kenntnisnahme</b></p>	<p style="text-align: center;">•</p>
2.1		<p>Einfluss der Umzonung auf verbleibende Zone öW+A, Annahmen und Abhängigkeiten</p> <p>Ist die verbleibende Zone für öWA genügend gross und richtig zugeschnitten, sodass für die künftigen Bedürfnisse darin genügend Raum und Freifläche garantiert ist? Gemäss Aussagen im Planungsbericht ist dies gewährleistet. Welche Grundlagen für diese Annahmen sind für die Öffentlichkeit zusätzlich einsehbar:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• zur umfassenden Schulraumplanung, gem. Planungsbericht Schulraumplanung (Jahr 2021)?</li> <li>• zur baulichen Strategie für die Gemeindeverwaltung?</li> <li>• zum Zustand und Sanierungs- bzw. Renovationsbedarf bestehende Schulbauten Loog?</li> <li>• zum Zustand und Sanierungs- bzw. Renovationsbedarf Feuerwehmagazin?</li> </ul>	<p><b>Die genannten Punkte sind nicht Gegenstand der vorliegenden Planung, wurden jedoch im Gespräch mit den Mitwirkenden wie folgt erläutert:</b></p> <p><i>Da sich die Schulraumplanung noch in Erarbeitung befindet, wurden die entsprechenden Unterlagen im Rahmen der Mitwirkung nicht öffentlich aufgelegt. Auf Nachfrage wurden die Unterlagen den Mitwirkenden jedoch zugestellt. Für Details zur Schulraumplanung wird auf die Stellungnahme zu Punkt 2.6 verwiesen.</i></p> <p><i>Eine bauliche Strategie für die Gemeindeverwaltung liegt zum aktuellen Zeitpunkt nicht vor. Im Planungsbericht wird erläutert, dass die Verwaltung kurz- bis mittelfristig weiterhin am Standort Obere Loog bleiben wird. Mit der Teil-Umzonung des Areals bleiben Reserven vorhanden, um die Verwaltung mit einem Ergänzungsbau zu erweitern. Wird die Verwaltung mittel- bis langfristig an einen anderen Standort verlegt, kann im Umkehrschluss die öWA-Zone, auf der sich die Verwaltung befindet, auch in eine Wohnzone umgezont werden. Diese Option ermöglicht die Weiterführung einer Bauungsstruktur (je nach Siedlungsstruktur), die mit der anstehenden Umzonung konzipiert wird.</i></p> <p><i>Zum aktuellen Zeitpunkt liegt für die Schulanlage Loog kein Sanierungsbedarf vor. Eine strukturierte Liegenschaftsstrategie in Form einer Sanierungsplanung aller gemeindeeigenen Objekte liegt vor. Beim</i></p>	<p style="text-align: center;">✓</p> <p style="text-align: center;"><b>Ergänzung Planungsbericht</b></p>

Nr.	Eingabe	Anliegen (zusammengefasst)	Stellungnahme Gemeinderat	Umsetzung
			<p>Feuerwehrmagazin ist eine Erdbebenertüchtigung vorgesehen. Ansonsten besteht zurzeit kein Sanierungsbedarf.</p> <p><b>Im Planungsbericht werden die Thematiken, falls noch nicht vorhanden, aufgenommen und ergänzt.</b></p>	
2.2		<p>Es ist unverständlich, weshalb die im Planungsbericht erwähnte und zur Beurteilung derart wichtige Beilage 4 nicht auf den Webseiten bereitgestellt wurde. Dieser Umstand eröffnet unnötigen Raum für Spekulationen.</p>	<p><b>Die von den Mitwirkenden genannte Machbarkeitsstudie zur Erweiterung der Schulanlage Loog ist weder Gegenstand der vorliegenden Planung, noch Gegenstand der durchgeführten Mitwirkung. Im Gespräch mit den Mitwirkenden wurde jedoch wie folgt Stellungnahme dazu genommen:</b></p> <p>Die Machbarkeitsstudie wurde für die kantonale Vorprüfung benötigt. Während der Mitwirkung wurde versucht, die Unterlagen so kompakt wie möglich zu halten, um eine Informationsflut zu vermeiden. Auf Nachfrage der jeweiligen Mitwirkenden sind die Unterlagen zugestellt worden. Bei weiteren Mitwirkungen wird darauf geachtet werden, dass alle Unterlagen aufgeschaltet werden. Grundsätzlich werden jedoch keine Unterlagen publiziert, die vorgängig nicht vom Gemeinderat beschlossen wurden.</p>	•
2.3		<p>Zudem finden sich in der auf Wunsch zugestellten Unterlage keinerlei Angaben für Sporträume oder gar Turnhallen.</p>	<p><b>Die Machbarkeitsstudie zur Erweiterung der Schulanlage Loog sowie deren Inhalt sind nicht Gegenstand der vorliegenden Planung bzw. des durchgeführten Mitwirkungsverfahrens.</b></p> <p>In zumutbarer Nähe zur Schulanlage Loog befinden sich die alte Turnhalle an der Loogstrasse und das KuSpo. Die ersten und zweiten Klassen könnten die Schulsporthalle nutzen, während die dritten bis sechsten Klassen das KuSpo nutzen können. Zudem würde die Möglichkeit bestehen, im Schulhaus Loog durch Unterkellerung eine weitere Turnhalle zu schaffen.</p> <p><b>Die Thematik wird im Planungsbericht ergänzt</b></p>	<p>✓</p> <p><b>Ergänzung Planungsbericht</b></p>
2.4		<p>Bei einem etwaigen Ausbau (Aufstockung) ist zudem anzunehmen, dass dieser Flächenbedarf, aber auch der Flächenbedarf für Nutzungen wie die der Tagesstrukturen steigt. Solche Abhängigkeiten sind nicht oder zu wenig berücksichtigt.</p>	<p><b>Der Flächenbedarf der Tagesstrukturen ist Teil der Schulraumplanung. Diese wiederum ist nicht Gegenstand der vorliegenden Planung. Die Thematik wurde jedoch im Gespräch mit den Mitwirkenden erläutert:</b></p> <p>Der Flächenbedarf für die Tagesstrukturen wurde in die Machbarkeitsstudie einbezogen. Aktuell ist dieser im Fussabdruck integriert.</p> <p><b>Die Thematik wird im Planungsbericht ergänzt</b></p>	<p>✓</p> <p><b>Ergänzung Planungsbericht</b></p>
2.5		<p>Der zur Verfügung stehende Aussenraum/Pausenhof wäre beim Totalausbau auf 3 volle Klassenzüge 1.-6. Klasse, pro Klasse gegenüber heute wahrscheinlich weniger als ein Drittel.</p> <p>Die zum jetzigen Zeitpunkt vorliegende Machbarkeitsstudie besteht ausschliesslich aus Plänen ohne darzulegen, auf welchen Vorgaben sie beruht. Mündlich wurde mitgeteilt, man habe mit maximal 12 zusätzlichen Klassen und einem Doppelkindergarten geplant. Trotzdem bleibt der</p>	<p><b>Die Grösse der Aussenräume bzw. Pausenhöfe ist in der Machbarkeitsstudie zur Erweiterung der Schulanlage Loog erläutert. Diese ist jedoch nicht Gegenstand der vorliegenden Planung bzw. des durchgeführten Mitwirkungsverfahrens. Aus Gründen der Transparenz wurden die Mitwirkenden am Gespräch wie folgt darüber informiert:</b></p>	<p>✓</p> <p><b>Ergänzung Planungsbericht</b></p>

Nr.	Eingabe	Anliegen (zusammengefasst)	Stellungnahme Gemeinderat	Umsetzung
		<p>Aussenraum des Schulhauses gleich gross oder wird sogar etwas kleiner. Es gebe keine gesetzlichen Vorgaben, wie gross der Aussenraum (Pausenhof, Schulaktivitäten im Aussenraum, Schulgarten, Sport, Freizeitaktivitäten von Kindern, Jugendlichen und Erwachsenen aus dem Quartier) sein sollte. Es scheint den Mitwirkenden aber logisch, dass bei der Verdoppelung der Klassenzahl und einem zusätzlichen Doppelkindergarten auch die für das Schulhaus zur Verfügung stehende Aussenfläche grösser werden, um nicht zu sagen doppelt so gross werden muss.</p>	<p><i>Die Grösse des Pausenhofs war im Rahmen der Machbarkeitsstudie einer der wichtigsten Punkte. Seitens Kanton Basel-Landschaft gibt es für Primarschulanlagen keine Vorgaben zur Grösse der Aussenflächen. Bei Sekundarschulanlagen werden die folgenden Richtgrössen angewendet: Pausenhallen offen (gedeckter Bereich) 7.5m<sup>2</sup> pro Klasse und Pausenplatz (nicht gedeckt) 72 m<sup>2</sup> pro Klasse. Somit wird bei einer Auslastung von 14 Klassen eine Pausenhoffläche von rund 1'008 m<sup>2</sup> benötigt. Der heutige Pausenhof weist bereits eine Fläche von über 2'000 m<sup>2</sup> auf. Geht man nun von der Maximalvariante von 20 Klassen (sechs bestehende Klassen am Standort Loog plus Maximalvariante aus der Machbarkeitsstudie mit 14 Klassen) aus, so werden 1'440 m<sup>2</sup> beansprucht. Andere kantonale Richtgrössen (siehe Kanton Schwyz) gehen von einem Bedarf von 3-4 m<sup>2</sup> pro Schüler/in aus. Basierend auf der Annahme der Maximalanzahl an Schüler/innen je Klasse und der theoretischen Anzahl von 20 Klassen (Maximalausbau) wird ein Bedarf an Aussenflächen von 1'900 m<sup>2</sup> benötigt. Gemäss dieser Richtgrössen wird der Bedarf durch den heutigen Pausenhof somit bereits abgedeckt. Zusätzlich muss erwähnt werden, dass künftig auch weitere Flächen rund um das Schulhaus Loog zur Disposition stehen (Parkplätze Eichenstrasse), welche langfristig dem Schulstandort zugutekommen könnten. Mit den genannten Berechnungen ist der Nachweis erbracht, dass für den künftigen Schulstandort Loog genügend Aussenraumflächen vorhanden sind. Im Falle eines Ausbaus der Schulanlage muss der Aussenraum jedoch qualitativ und abwechslungsreich (um-)gestaltet und aufgewertet werden.</i></p> <p><b>Die Thematik wird im Planungsbericht ergänzt</b></p>	
2.6		<p><b>Die Mitwirkenden fordern eine umfassende Machbarkeitsstudie zur verbleibenden Zone öW+A</b></p> <p>Eine Machbarkeitsstudie, welche von Mindest- bis Maximalannahmen (mini, midi, maxi) für die Bedürfnisse des zentralen Schulstandorts ausgeht, scheint für die Mitwirkenden unerlässlich.</p> <p>Die Mitwirkenden sind der Auffassung, dass dafür die umfassende Situationsanalyse über den gesamten Schulraumbestand und die künftigen Schulraumbedürfnisse der Gemeinde vorliegen müssen, welche jährlich nachgeführt werden muss. Dies gilt natürlich für Klassenräume, Gruppenräume wie auch für Räumlichkeiten und Aussenanlagen für den Sportunterricht oder Musik. Was ist hier der Stand? Berücksichtigen die im Planungsbericht aufgeführten mittel- und langfristigen Annahmen den Bedarf aus allen bekannten, angestrebten und für eine Zentrumsschule relevanten Arealentwicklungen? Wie gross sind die in den Standorten Lange Heid, Neue Welt, Löffelmatt und Dillacker möglichen Ausbaureserven? Wann würden diese gebraucht? Ohne diese Erkenntnisse sehen die Mitwirkenden nicht, wie seriöse Annahmen für den Raumbedarf eines zentralen Schulstandorts möglich sind.</p>	<p><b>Gegenstand der vorliegenden Planung ist die Umzonung einer Teilfläche der Parzelle Nr. 1893 von einer öWA- in eine W3-Zone. Die von den Mitwirkenden geforderte Machbarkeitsstudie liegt bereits vor und ist nicht Gegenstand der vorliegenden Planung und des in deren Rahmen durchgeführten Mitwirkungsverfahrens.</b></p> <p><i>Die Machbarkeitsstudie geht von einem Neubau aus, der zwischen acht und maximal 14 Schulklassen aufnehmen kann. Zudem berücksichtigt die Studie ein zusätzliches Gebäude für einen Doppelkindergarten mit einer eigens ausgewiesenen Aussenraumfläche. Dabei gibt die demographische und bauliche Entwicklung einen Bedarf von mindestens acht Klassen vor, zu welchem eine Reserve von weiteren sechs Klassen hinzugerechnet wurde (insgesamt also 14 Klassen). Im Rahmen der Machbarkeitsstudie wurde geprüft, ob der generell benötigte Schulraum (inkl. SEB und weitere Bedürfnisse) auf dem Areal Obere Loog realisiert werden kann. Die Studie hat schliesslich ergeben, dass auf der verbleibenden öWA-Zone ein Schulgebäude für insgesamt 14 Klassen (mit Nebenräumen) und ein separates Gebäude mit einem Doppelkindergarten möglich sind. Stellt man dies in Relation zur Gesamtzahl der Klassen in Münchenstein (40 Schulklassen), könnte der Standort gegenüber der heutigen Gesamtkapazität zusätzlich 20% - 35% mehr Schulklassen aufnehmen. Dies stellt eine langfristige Reserve dar. Bei einer linearen Entwicklung der heutigen Einwohnerzahlen würde dies einem Wachstum auf über 15'000 Einwohner/innen entsprechen. Der gesamte Prozess der Schulraumplanung wird breit abgestützt und berücksichtigt die Gesamtsituation. Zusammen mit der Schulleitung wird aktuell ein Schulrauminventar erarbeitet, wodurch abschätzbar wird, wann und wie gross ein möglicher Ausbau des Schulhauses Loog notwendig wird. Aus Sicht der Gemeinde ist eine jährliche Nachführung der Situationsanalyse danach nicht mehr sinnvoll (Detaillierungsgrad). Grundsätzlich sind die verschiedenen Themenbereiche Schulraumplanung und andere öffentliche Nutzungen nicht miteinander zu vermischen, ausser es wird eine hybride Lösung (z. B. das Errichten von</i></p>	<p style="text-align: center;">✓</p> <p style="text-align: center;"><b>Ergänzung Planungsbericht</b></p>

Nr.	Eingabe	Anliegen (zusammengefasst)	Stellungnahme Gemeinderat	Umsetzung
			<p>Schulraum auf dem Feuerwehrmagazin) angestrebt. Zudem können mit der Umzonung nicht künftige Entscheide des Gemeinderats vorweggenommen werden. Dies betrifft u a. den künftigen Verwaltungsstandort.</p> <p><b>Die vollständige Umsetzung des Anliegens ist im Rahmen der Umzonung nicht möglich, jedoch auch nicht notwendig, weil für das Areal Obere Loog eine ausreichende Reservebetrachtung besteht. Die Herleitung zum Schulraumbedarf wird im Planungsbericht eingearbeitet und transparent dargelegt.</b></p>	
2.7		<p>Ebenfalls sollen in dieser Machbarkeitsstudie alle bestehenden Bauten der verbleibenden Zone für öW+A integral beurteilt werden. Darin sind auch die künftigen Bedürfnisse für das Feuerwehrmagazin und die Gemeindeverwaltung zu berücksichtigen. Was sind die Abhängigkeiten, Risiken oder möglichen Chancen z.B. im Falle einer sich aufdrängenden Erdbebenerüchtigung, Schadstoffsanierung, Dach- und Fachsanierung der Bestandsbauten? Gibt es Synergien zwischen den Neubauten in der erweiterten Wohnzone und den Bestandesbauten, z.B. bei der Wärmeerzeugung, bzw. bei der Erschliessung durch einen bestehenden, ausgebauten oder neuen Wärmeverbund.</p>	<p><b>Die Beurteilung der bestehenden Bauten in der verbleibenden öWA-Zone ist nicht Gegenstand des vorliegenden raumplanerischen Verfahrens.</b></p> <p>Die von den Mitwirkenden angesprochenen Synergien (z. B. Wärmeverbund) sind vorhanden und im Planungsbericht abgebildet.</p>	✓
2.8		<p>Ebenfalls sollen Möglichkeiten der gemeinsamen Verkehrserschliessung wie z.B. für eine gemeinsame Tiefgaragenein- und Ausfahrt geprüft werden</p>	<p>Schulbauten sind mit so wenig Parkplätzen wie möglich auszustatten. Aus diesem Grund wird für die Schulanlage keine Tiefgarage zur Verfügung stehen, wodurch sich die Frage nach einer gemeinsamen Tiefgaragenzufahrt erübrigt.</p>	x
2.9		<p>Dabei sind auch der Realisierungszeitraum, die terminlichen Abhängigkeiten und daraus notwendigen Etappierungen und Ausbauschritte und deren Einflüsse auf den Schulstandort aufzuzeigen.</p>	<p><b>Kenntnisnahme</b></p> <p>Aussagen zu Realisierungszeitpunkt, notwendige Etappierungen und Ausbauschritte sind im Rahmen der Schulraumplanung zu treffen. Im Rahmen der Umzonung kann lediglich die Herleitung des Platzbedarfs für den Schulstandort erläutert und dargelegt werden (Reservebetrachtung).</p>	•
2.10		<p><b>Bedingungen zum Eintreten auf Vorlage zur Umzonung</b></p> <p>Die Mitwirkenden sind bereit auf eine entsprechende Vorlage einzutreten, aber erst, wenn die ihnen fehlenden Unterlagen und Erkenntnisse vorliegen und genügend Zeit zum Studium und zur Debatte gewährt wird, dies damit eine ergänzende Vernehmlassung und Beurteilung möglich ist.</p> <p>Darunter verstehen die Mitwirkenden insbesondere die Schulraumplanung, eine ausführliche Machbarkeitsstudie, die die oben erwähnten Fragen abdeckt und eine Klärung der Frage, wie gross der Aussenraum in m<sup>2</sup> für ein zukünftiges, erst in Konturen angedachtes Schulzentrum (Zentrumsschule) maximal betragen muss (vgl. Punkt 1.3.).</p> <p>Die Mitwirkenden würden sich auch wünschen, dass der Gemeinderat dem Schulrat als strategischem Gremium den Auftrag gibt,</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• seine Pläne für ein Schulzentrum hinsichtlich Raumbedarf zu konkretisieren</li> <li>• eine Studie über die mittel- und langfristige Entwicklung der Schülerzahlen vorzulegen und</li> </ul>	<p><b>Kenntnisnahme</b></p> <p>Die Gemeinde passt die Dauer der Mitwirkungsfrist jeweils der Komplexität der Planung an. Es wird jedoch darauf geachtet, dass die Mitwirkungsfrist mindestens einen Monat dauert. Für die vorliegende Planung wurde die Mitwirkungsfrist aufgrund der Schulsommerferien auf neun Wochen festgelegt.</p> <p>Die Herleitung des Platzbedarfs für den Schulstandort Obere Loog kann den Stellungnahmen zu den Punkten 2.5 und 2.6 entnommen werden.</p> <p>Wie bereits unter 2.6 erwähnt, erfolgt die Erarbeitung der konkreten Schulraumplanung breit abgestützt. Die Schulleitung resp. der Schulrat werden dabei integral in die Planung miteinbezogen.</p>	•

Nr.	Eingabe	Anliegen (zusammengefasst)	Stellungnahme Gemeinderat	Umsetzung
		<ul style="list-style-type: none"> <li>zur vorbestehenden Auszonung, sowie zur Frage, ob dann für seine Pläne (Schulzentrum oder Zentrumsschule) seiner Ansicht nach genügend Fläche in der verbleibenden Zone für öW+A vorhanden ist, schriftlich Stellung zu beziehen.</li> </ul>		
2.11		<p><b>Planungskommission, Investorenwettbewerb und Baurechtsvertrag</b></p> <p>Begleitung der Arealentwicklung durch die Planungskommission</p> <p>Die nach der Umzonung anstehende Arealentwicklung ist zwingend durch die noch zu bildende Planungskommission vorzubereiten, zu steuern, zu begleiten und zu überwachen. Dies beinhaltet u.a. die Festlegung der Bedingungen und die Evaluation in einem mehrstufigen Investorenwettbewerb (Eignung des Bieters mit Organisation, Vorgehensvorschlag bzw. Machbarkeitsstudie) und das Vorgeben von qualitativen und quantitativen Anforderungen zum Baurechtsvertrag.</p>	<p>Die Mutation zum Zonenreglement Siedlung betreffend ständige beratende Kommissionen befindet sich derzeit in der Genehmigung. Die Pflichtenhefter aller Kommissionen sind in Erarbeitung. Die Planungskommission wird sich aller laufenden Planungen annehmen, sobald die Mitglieder gefunden und vom Gemeinderat gewählt wurden. Dem Gemeinderat ist es ein Anliegen, sich bei solch komplexen Planungen unterstützend von der Planungskommission beraten zu lassen.</p>	✓
2.12		<p><b>Investorenwettbewerb, Chancen im Baurechtsvertrag</b></p> <p>Die im Rahmen des Investorenwettbewerbs durch die Bieter zu erbringende Machbarkeitsstudie muss auch die Erfordernisse und Ansprüche auf Grund der angrenzenden Zone für öffentliche Werke und Anlagen aufzeigen. Dafür ist die verbleibende Zone für öW+A noch vor der Ausschreibung zum Investorenwettbewerb näher zu beschreiben (vgl. Punkt 2).</p> <p>Im Baurechtsvertrag sind alle Kriterien, wie sie im Rahmen eines Quartierplanungsverfahrens festgelegt würden, zu berücksichtigen und zu steuern. So etwa umweltrelevante und ökologische Aspekte wie auch der für die nachhaltige Entwicklung der Gemeinde erforderliche Wohnungsmix. Nur so bietet sich tatsächlich eine Chance, wertvollen Wohnraum auch für die Gemeinde langfristig gewinnbringend zu entwickeln.</p>	<p><b>Der Hinweis betreffend die durch die Bieter/innen zu erstellende Machbarkeitsstudie wird für den weiteren Verlauf der Planung aufgenommen.</b> Spätestens bei der Investorensuche muss die verbleibende öWA-Zone näher beschrieben werden. Dies kann jedoch erst erfolgen, wenn vertiefte Erkenntnisse zur Schulraumplanung vorliegen.</p> <p>Da sich das Land im Eigentum der Gemeinde befindet, wird die Gemeinde im Rahmen der Investorensuche resp. im Baurechtsvertrag Forderungen an die Investoren stellen können. Dem Anliegen der Mitwirkenden kann also entsprochen werden.</p>	✓
2.13		<p>Es ist den Mitwirkenden ein grosses Anliegen, dass notwendige Entwicklungen breit abgestützt und von den Betroffenen mitgetragen werden. Die Mitwirkenden danken für das Bestreben, Münchenstein nachhaltig zu entwickeln.</p>	<b>Kenntnisnahme</b>	•
3.	SP	<p>Die SP befürwortet die Beweggründe des Gemeinderats (Aktivierung von siedlungsinternem vorhandenem Potenzial, Schaffung eines attraktiven Wohnquartiers und Vergabe eines Baurechtsvertrages) betreffend die Umzonung eines Teils des Areals "Obere Loog".</p>	<b>Kenntnisnahme</b>	•
3.1		<p>In Frage gestellt wird jedoch die Vorgehensweise. Anders als der Gemeinderat spricht sich die SP jedoch für eine Umzonung in eine Zone mit Quartierplan-Pflicht aus. Die Ausarbeitung einer Quartierplanung mag aufwendig und intensiv sein, schafft jedoch vielfältige Anreize und Vorteile für die zukünftigen Bewohnerinnen und Bewohner, die Gemeinde und die Öffentlichkeit.</p>	<p>Da das Bauland im Besitz der Gemeinde ist und im Baurecht abgegeben werden soll, kann die Gemeinde dem künftigen Baurechtsnehmer Vorgaben machen. Zudem kann die Gemeinde bereits bei der Investorensuche einen Anforderungskatalog mit Kriterien erstellen, die der Baurechtsnehmer zu erfüllen hat. Viele der von den Mitwirkenden genannten Punkte sind daher nicht als Argumente für eine Quartierplanung zu werten, da sie von der Gemeinde im vorliegenden Fall im Rahmen der Investorensuche oder im Baurechtsvertrag eingefordert und erfüllt werden können. Eine Quartierplanung ist demnach nicht das einzige Instrument für die Qualitätssicherung. Aus dem Gemeinderatsbeschluss gehen die Überlegungen hervor, wieso eine Umzonung in eine W3-Zone als zielführender erachtet wird. Die</p>	• <b>Ergänzung Planungsbericht</b>

Nr.	Eingabe	Anliegen (zusammengefasst)	Stellungnahme Gemeinderat	Umsetzung
			<p>raumplanerische Analyse und Untersuchung ergab, dass ein zu massiver Massstabsprung gegenüber dem angrenzenden Quartier als schwierig erachtet wird. Das räumliche Entwicklungskonzept (REK) der Gemeinde Münchenstein sieht je nach Areal unterschiedliche Arten einer verdichteten Bauweise vor. Nicht jedes Areal eignet sich für eine sehr hohe Verdichtung. Das Areal Obere Loog wurde im REK nicht als Areal deklariert, das sich für eine hohe Verdichtung eignet.</p> <p><b>Der Planungsbericht wird ergänzt, indem eine Abwägung (pro / kontra) erstellt wird, welche die Vor- und Nachteile einer W3-Zone gegenüber anderen Zonen aufzeigt.</b></p>	
3.2		<p>Folgende Punkte sind ausschlaggebend für diese Forderung:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• höhere Lebensqualität und Wohnhygiene für die Bewohnerinnen und Bewohner;</li> <li>• bessere städtebauliche und architektonische Gestaltungsmöglichkeiten;</li> <li>• differenzierte Anpassung an die Bedürfnisse der Quartierbewohnerinnen und -bewohner (private, halbprivate und öffentliche Bereiche, Wohnungsmix etc.);</li> <li>• Förderung sowohl der Privatsphäre als auch von Gemeinschaftsräumen und Begegnungsplätzen, Kinderspielplätzen, Spielwiesen etc.;</li> <li>• grösserer Spielraum für eine ökologische und qualitätsvolle Gestaltung der Freiflächen und Aussenräume;</li> <li>• breiteres Angebot an Wohnformen hinsichtlich sozialer und nutzungsmässiger Durchmischung;</li> <li>• Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus, des preisgünstigen Wohnens oder des Alterswohnens;</li> <li>• höhere Ausnutzung aufgrund der hohen Wohn- und Siedlungsqualität und häuslicher Bodennutzung.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Allein mit der Durchführung einer Quartierplanung wird keine höhere Lebensqualität und Wohnhygiene für die Bewohnerschaft sichergestellt. Die Qualitätssicherung erfolgt entweder vorgängig zur Quartierplanung oder im Nachgang durch ein qualitätssicherndes Verfahren (z. B. städtebaulicher / architektonischer Wettbewerb). Bei der Investorensuche werden in der Regel ein Angebot und ein Projektvorschlag verlangt, der vor der Vergabe auf die definierten Kriterien geprüft wird. Werden die qualitativen Kriterien nicht eingehalten, wird der Vorschlag ausgeschlossen oder es wird eine entsprechende Nachbesserung des Konzepts verlangt. So kann aus Sicht der Gemeinde ein effizientes Vorgehen sichergestellt werden.</li> <li>• Die differenzierte Anpassung an die Bedürfnisse der Quartierbewohner/innen ist unabhängig der Verfahrenswahl sicherzustellen. Dazu eignen sich in der vorliegenden Planung Vorgaben zu Vergabekriterien im Rahmen der Investorenausschreibung. Ob die Vorgaben auch tatsächlich den Bedürfnissen der Quartierbewohner/innen entsprechen, ist jedoch zu hinterfragen. Aus Erfahrung sind sowohl Über- wie auch Unterreglementierungen nicht sinnvoll, da ansonsten die Gefahr besteht, eine zu starre oder zu laxe Planungsgrundlage zu haben, die eben nicht dynamisch auf die Bedürfnisse der künftigen Bewohnerschaft reagieren kann. Im Sinne einer bedürfnisgerechten Siedlungsentwicklung empfehlen sich aus planerischer Sicht andere Massnahmen die in der weiteren Planung eingefordert werden können. Solche Massnahmen haben aber im Umkehrschluss eine Auswirkung z.B. auf die Mietkosten.</li> <li>• Die Forderung nach einem breiten Angebot an Wohnraum soll als Qualitätskriterium bei der Ausschreibung zur Investorensuche aufgenommen werden. Dem Gemeinderat ist es ein Anliegen, ein breites Angebot an Wohnformen zu schaffen, um eine gute Durchmischung sicherzustellen.</li> <li>• Bezüglich der Thematik des gemeinnützigen Wohnungsbaus, des preisgünstigen Wohnens und des Alterswohnens sind in einem ersten Schritt die Begrifflichkeiten zu klären. Der gemeinnützige Wohnungsbau orientiert sich an der Kostenmiete. Unter dem Begriff "preisgünstiges Wohnen" werden Wohnungen verstanden, die im Vergleich zu ähnlichen Wohnungen in der Gemeinde bzw. im Quartier und der Region einen günstigeren Preis aufweisen. Viele Parameter sind noch zu definieren (Betrachtungssperimeter, Vergleichsmöglichkeiten, Ausbaustandard, Mikrolage, etc.). Die Definition von Alterswohnen lässt ebenso Spielraum (barrierefreies Wohnen, vergünstigte Wohnungen für Senior/innen, Pflege- und Betreuungsangebote etc.). Nach erfolgter Definition stellt sich die Frage, ob diese Forderung mit den weiteren Punkten vereinbar ist. Grundsätzlich führt das Einfordern erhöhter Qualitätsstandards auch zu teureren Wohnungen. Hier gilt es, sich zu überlegen, worauf der Schwerpunkt gelegt werden soll.</li> </ul>	<p style="text-align: center;">✓ <b>Ergänzung Planungsbericht</b></p>

Nr.	Eingabe	Anliegen (zusammengefasst)	Stellungnahme Gemeinderat	Umsetzung
			<ul style="list-style-type: none"> <li>Wie im Planungsbericht dokumentiert, werden die vorgegebenen kantonalen Mindestdichten eingehalten und entsprechen den Vorgaben einer Verdichtung nach innen.</li> </ul> <b>Der Planungsbericht wird ergänzt, indem aufgezeigt wird, wo die Gemeinde im weiteren Verlauf der Planung Einfluss nehmen kann.</b>	
3.3		Vor diesem Hintergrund erscheint der SP das gewählte Vorgehen des Gemeinderates als einigermaßen fantasielos und in erster Linie dem Wunsch nach einer möglichst effizienten und umstandslosen Planung folgend.	<b>Kenntnisnahme</b> , siehe 3.1	•
3.4		Die Schulraumplanung ist selbst politisch interessierten Einwohnerinnen und Einwohnern unbekannt und scheint in Münchenstein ein "Mauerblümchendasein" zu fristen. Die in Kapitel 2.2.3 des Planungsberichts aufgeführten Angaben zum mittel- bis langfristigen Bedarf an Schulraum sind daher nicht ohne Weiteres nachvollziehbar. Für den Nachweis, dass zukünftig keine zusätzlichen öWA-Zonen mehr benötigt werden, bedarf es aus Sicht der SP einer transparenten und demokratisch legitimierten Schulraumplanung.	<b>Die Schulraumplanung ist nicht Gegenstand der vorliegenden Planung, jedoch wurde der Sachverhalt mit den Mitwirkenden gemäss den Stellungnahmen zu Punkt 2.1 bis 2.6 besprochen. Siehe daher entsprechende Ausführungen zur Schulraumplanung unter 2.1 bis 2.6</b> <b>Die Herleitung zum Schulraumbedarf und die daraus erfolgte Reservebetrachtung für das Areal Obere Loog wird im Planungsbericht eingearbeitet und transparent dargelegt.</b>	✓ <b>Ergänzung Planungsbericht</b>
4.	DH	Ein wesentlicher Punkt, den es zu dieser Ausgangslage unbedingt festzuhalten gilt, ist die Tatsache, dass es sich bei der Parzelle um eine grosse UNVERSIEGELTE, ökologische Ausgleichsfläche handelt.	Seit dem Abbruch der Provisorien liegt das Areal brach und es wurde eine Zwischennutzung etabliert. Das Areal ist zurzeit unversiegelt, jedoch zonenrechtlich einer öWA-Zone mit der Zweckbestimmung Schule, Kultur, Sport und Freizeit zugewiesen. Es handelt sich aber nicht um eine gesicherte ökologische Ausgleichsfläche im Sinne einer Schutzzone oder desgleichen. Innerhalb des Siedlungsgebietes hat die Gemeinde die Aufgabe, sogenannte Baulücken und unternutzte Flächen zu verdichten, um die Zersiedlung zu stoppen und unbebaute Flächen ausserhalb des Siedlungsgebietes zu erhalten. Um den ökologischen Aspekten innerhalb des Siedlungsgebietes gerecht zu werden, erarbeitet die Gemeinde ein Grünraum- und Vernetzungskonzept, das im Rahmen von laufenden Arealentwicklungen berücksichtigt werden muss. Wie im Planungsbericht beschrieben, wird mit der Umzonung auch eine ökologische Vernetzung verbindlich sichergestellt. Der Grünstreifen erfuhr bereits erste Aufwertungsmassnahmen (Baumpflanzung, Stein- und Asthäufen etc.).	•
4.1		Die übergeordnete Gesetzgebung und übergeordneten Raumplanungsinstrumente sind das eine, die Klimakrise, die Inflation und der Volkswille das andere! Es ist wichtig zu verstehen, dass eine grosse, der öWA-Zone zugehörige und entscheidend eben unversiegelte Fläche mittel- oder langfristig von enorm grosser Bedeutung für uns alle sein kann, bzw. wird. Die schon organisierten, aber auch kommenden Zwischennutzungen zeigen, dass sehr vieles möglich ist. Sicher wäre da aber auch noch mehr möglich! (ein paar Ideen dazu: grosser öffentlicher Gemeinde-, bzw. Stadtgarten, Zirkuswiese, Pflanzplätze für alle, schliesslich kommunal zentral und gut erreichbar, Zentrumscharakter bilden mit Kaffee und Früchte/Gemüsemarkt, autarke Energieproduktions- und Speicherzone).	Der Gemeinderat nimmt die Vorschläge des Mitwirkenden gerne entgegen, jedoch sieht er solche Nutzungen eher nicht an einem ruhigen Wohnstandort. Bereits im Rahmen der Vernehmlassung des Konzepts für die Zwischennutzung gingen mehrere Eingaben von Anwohner/innen ein, welche die Ruhe im Quartier gefährdet sahen. Die vom Mitwirkenden vorgeschlagenen Nutzungen sind jedoch auf dem Areal Welschmatt 2 zu prüfen (siehe Stellungnahme zu Punkt 1). Gerade der Ansatz einer autarken Energieproduktions- und Speicherzone ist ein spannender Ansatz.	✓ <b>Umsetzung im Rahmen der Neunutzung Welschmatt 2 prüfen</b>
4.2		Wenn der Ertrag aus dem Baurechtszins für die neue Wohnzone der einzige Nutzen für die Gemeinde ist, ist der öffentliche Nutzen obsolet.	<b>Kenntnisnahme</b>	•

Nr.	Eingabe	Anliegen (zusammengefasst)	Stellungnahme Gemeinderat	Umsetzung
4.3		<p>Um noch kurz auf die Bedeutung der Interessen der häuslicher Bodennutzung bzw. der Siedlungsentwicklung nach innen und die sowohl im eidgenössischen Raumplanungsgesetz wie auch im kantonalen Richtplan festgehaltenen Ziele einzugehen, müssen unbedingt die von der Politik formulierten Ziele gründlicher betrachtet werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Zweckmässige Anordnung von Wohn- und Arbeitsgebieten sowie Planung an Orten, welche mit dem öffentlichen Verkehr angemessen erschlossen sind (→ RPG)</li> <li>• Siedlungen sollen viele Grünflächen und Bäume enthalten (→ RPG)</li> <li>• Grünraumvernetzung und ökologischer Ausgleich (→ NLG BL)</li> </ul> <p>Zu allen diesen Punkten muss in Betracht gezogen werden, dass diese Zielformulierungen unmöglich nur auf den Perimeter "Obere Loog" angewendet werden können. Es bedarf hier einer genaueren Betrachtung des Perimeters von der Hofmatt bis zur Gartenstadt hin, zumal die Areale "Bruckfeld" und "Stöckacker" mittelfristig auch Planungsgrundlagen bilden. Es kommt hinzu, dass mit Voraussicht auf eine mögliche Entwicklung der Parzellen Nr. 1894 und Teile der Parzelle Nr. 1893 die orientierende Schraffur "Eignungsgebiet für Arealentwicklungen" erhalten bleiben und diese nach wie vor gelten.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Zweckmässige Anordnung von Wohn- und Arbeitsgebieten sowie Planung an Orten, welche mit dem öffentlichen Verkehr angemessen erschlossen sind (→ RPG): Die Umzonung in eine W3-Zone entspricht den kantonalen Mindestvorgaben bzgl. der WMZ (Wohn-, Misch- und Zentrumszonen).</li> <li>• Siedlungen sollen viele Grünflächen und Bäume enthalten (→ RPG): Der Investor muss neben dem Angebot auch einen Konzeptvorschlag erarbeiten, welcher unter anderem auch Qualitäten im Aussenraum aufzuzeigen hat. Dabei soll z.B. aufgezeigt werden wie der bestehende Baumbestand mit besseren Lösungen kompensiert werden kann.</li> <li>• Grünraumvernetzung und ökologischer Ausgleich (→ NLG BL): Wie im Plan festgelegt und im Planungsbericht beschrieben, wird mit einer überlagernden Zone "erhaltenswerte Grünflächen und Gehölze" entlang der westlichen Parzellengrenze langfristig ein Vernetzungskorridor verbindlich gesichert. Dieser wurde im Rahmen eines Pflegeeinsatzes mit Obstbäumen aufgewertet und wurde am Naturschutztag 2022 mit Stein- und Asthaufen ergänzt.</li> </ul> <p>Die übergeordneten Interessen von Bund und Kanton wurden transparent ermittelt und sorgfältig gegeneinander abgewogen (siehe Planungsbericht, Kapitel "Interessenabwägung"). Die Zielformulierungen werden bei jeder planerischen Umsetzung überprüft und arealspezifisch angewendet. Um die jeweiligen Planungsmassnahmen raumwirksam aufeinander abzustimmen, ist im Planungsbericht der Nachweis zu erbringen, dass alle übergeordneten Planungsinstrumente berücksichtigt wurden und die vorliegende Planung diesen nicht widerspricht.</p>	✓
4.4		<p>Hier ist festzuhalten, dass wenn dem Ziel der häuslicher Bodennutzung bzw. der Siedlungsentwicklung nach innen (Verdichtung, Überbauung von Baulücken, Nutzung von unternutzten bzw. nicht genutzten Arealen) Rechnung getragen werden soll, definitiv mindestens eine Wohnzone W4, wenn nicht gar eine Zentrumszone Z4 angemessen wäre. In diesem Zusammenhang stellt sich natürlich die Frage, wo die Gemeindeverwaltung zukünftig stehen wird, aber angesichts der geografischen Lage, die für alle, egal ob von West oder Ost, Süd oder Nord, fast gleichweit oder nah entfernt ist, kann auch gesagt werden, dass dieser Standort von der Erreichbarkeit für alle Einwohner/innen als fair bezeichnet werden kann. Wäre dem denn so, dass die Gemeindeverwaltung zukünftig am bestehenden Ort bliebe, wäre dies auch ein Argument für eine höhere Ausnutzungsziffer, wie beispielsweise eine Zentrumszone; zum einen, weil dann evtl. mehr Grün-, bzw. Freifläche erhalten bleiben könnte bei gleich hoher Wohnnutzfläche, zum andern aber auch, weil ein profanes Zentrum rund um die Gemeindeverwaltung etabliert werden könnte!</p> <p>Der Entscheid des Gemeinderats Teile der Parzelle einer W3- und W4-Zone zuzuführen, ist dann auch höher zu gewichten, als die Empfehlung der Bauverwaltung, das Areal nur einer Wohnzone W3 zuzuführen.</p> <p>Interessanterweise geht auch aus Anhang 2 des Planungsberichtes, „Protokoll Abschlusspräsentation Test Regelbauweise Parzelle 1893“, hervor, dass</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. der zukünftige Standort der Gemeindeverwaltung diskutiert werden muss</li> <li>2. die Regelbauweise W3 oder W4 gegenüber einem Quartierplan oder einer Zentrumszone nochmals abgewogen werden muss und</li> </ol>	<p>Bei der Untersuchung der unterschiedlichen Bebauungsmöglichkeiten wurde eine W2-, eine W3- und eine W4-Zone geprüft. Dabei wurde schlüssig aufgezeigt, dass eine W4-Zone eine zu hohe Zäsur gegenüber der angrenzenden W2-Zone aufweist und die möglichen Baukörper einen massiven Übergang darstellen. Dabei ist zu erwähnen, dass die Dichtevorgaben seitens Kanton mit einer W3-Zone gut einhalten werden. Aufgrund der Lage des Areals Obere Loog inmitten einer umliegenden, ruhigen W2-Zone hat sich die Gemeinde ganz bewusst dafür entschieden, eine W3-Zone vorzusehen. Zudem befindet sich auf dem Areal Stöckacker bereits ein Zentrum, das im Rahmen der Revision der Quartierplanung "Stöckacker" neu entwickelt wird. Aus Sicht der Gemeinde gibt es andere Entwicklungsareale, welche für die vom Mitwirkenden vorgeschlagene Nutzung besser geeignet sind. Auf dem Areal Obere Loog ist der Zentrumscharakter zu gering.</p>	x

Nr.	Eingabe	Anliegen (zusammengefasst)	Stellungnahme Gemeinderat	Umsetzung
		3. die ungenügend grosse Betrachtungsweise der Siedlungsentwicklung bezüglich der Raum- und Ökologie-Erweiterung in Ost-West Ausrichtung (Bruckfeld bis Stöckacker) vergessen ging und deswegen unbedingt in die Diskussion miteinbezogen werden muss! Warum wurde nur aufgezeigt, welche Bebauungsmöglichkeiten mit einer Regelbauweise im Rahmen der W2 bzw. W3 möglich sind? Und warum sind die Überlegungen bezüglich einer grösseren Betrachtung der Entwicklungsareale nicht in den Planungsbericht miteinbezogen worden?		
4.5		Der Mitwirkende geht in seiner Eingabe kurz auf die Architektur der verschiedenen Bebauungsvorschläge der Architekturbüros ein, die an der Testplanung mitgewirkt haben [siehe Eingabe für Details].	<b>Kenntnisnahme</b> <i>Die vorliegende Planung betrifft lediglich die Umzonung des Areals Obere Loog. Die Architektur der Testplanung ist nicht Gegenstand der Planung oder des Mitwirkungsverfahrens. Zudem handelt es sich bei den Bebauungsvorschlägen der Architekturbüros lediglich um eine Testplanung, was in den Unterlagen auch klar festgehalten wurde. Daher wird nicht auf diesen Teil der Mitwirkungsingabe eingegangen.</i>	•
4.6		Es muss diskutiert werden, dass zukünftig die Entwicklungsareale der Gemeinde zueinander im Einklang stehen können bzw. aufeinander abgestimmt sind! Als Beispiel möchte der Mitwirkende folgende Fragen aufwerfen, um eben aufzuzeigen, dass eine Umzonung mitten in der Gemeinde, nahe an diversen anderen Entwicklungsgebieten, so allein betrachtet, nicht viel Sinn macht.	<i>Die Gemeinde achtet bei der Planung ihrer Entwicklungsareale auf eine Diversifizierung der Nutzungen. Das bedeutet, dass jedes Areal auf die Eignung für die jeweiligen Nutzungs- und Zielgruppen geprüft wird und die Kriterien dementsprechend eingefordert werden. Beim Spengler-Areal wird beispielsweise eine andere Zielgruppe gesucht, als dies auf den Arealen Bruckfeld oder Obere Loog der Fall ist.</i>	✓ <b>Abstimmung unter den einzelnen Entwicklungsarealen erfolgt</b>
4.7		Wird eigentlich überall nur Wohnen geplant? auf dem Areal "Bruckfeld" vierstöckig und auf dem Areal "Obere Loog" auch und im Stöckacker auch und an der Ecke Emil Frey-Strasse / Loogstrasse auch?	<i>Die Strategie der Gemeinde bzgl. der Schaffung von Wohnraum geht auf das REK aus dem Jahr 2011 zurück. Da die Gemeinde wachsen will, muss auch entsprechend Wohnraum geschaffen werden.</i>	•
4.8		Was bestehen für Möglichkeiten um unversiegelte Flächen zu erhalten? Bruckfeld? Obere Loog? Fussballplatz auf dem Stöckacker?	<i>Die Gemeinde erarbeitet derzeit ein Grünraum- und Vernetzungskonzept, das im Rahmen der laufenden und kommenden Arealentwicklungen stets berücksichtigt wird. So wird es auf den Arealen Bruckfeld, Obere Loog sowie Stöckacker Ökostreifen geben, welche der Vernetzung dienen.</i>	•
4.9		Ist beim QP "Stöckacker" nur Wohnen vorgesehen oder auch Gewerbe?	<i>Der aktuelle Planungsstand der Quartierplanung "Stöckacker" sieht vor, dass in den Erdgeschossen Gewerbe und Dienstleistungen angesiedelt werden, um das Zentrum zu stärken. In den Obergeschossen ist Wohnnutzung vorgesehen, um eine Nutzungsdurchmischung zu erreichen. Das Gewerbe wird auf jeden Fall nicht vom Areal verdrängt werden.</i>	•
4.10		Könnte auf der oberen Loog auch stilles Gewerbe angesiedelt werden?	<i>Nichtstörendes Gewerbe bzw. Geschäfte und Läden, wie sie in den Zonenvorschriften und im Raumplanungs- und Baugesetz BL als der Zone angepasst definiert sind, sind auf dem Areal Obere Loog erlaubt und führen zu einer sinnvollen Ergänzung in der Wohnsiedlung.</i>	✓
4.11		Wäre es nicht sinnvoller, die öWA- Zone bei der oberen Loog zu erhalten, wenn rundherum Wohnen gebaut wird?	<i>Nein, denn bei der Umzonung einer Teilfläche des Areals Obere Loog in eine Wohnzone hat sich primär die Frage gestellt, wieviel Fläche die Gemeindeverwaltung und die Schulanlage Loog benötigen. Der Teil</i>	x

Nr.	Eingabe	Anliegen (zusammengefasst)	Stellungnahme Gemeinderat	Umsetzung
			<i>der Fläche, der für keine der beiden Nutzungen benötigt wird, soll umgezont werden. öWA-Flächen sollten in ihrer Grösse dem Bedarf angepasst sein.</i>	
4.12		Oder eben doch einen Teil als Zentrumszone oder Zone mit Quartierplanpflicht auszuscheiden, falls auf dem Areal Bruckfeld oder Stöckacker kein, bzw. weniger Boden versiegelt würde?	<i>Der Zentrumscharakter auf dem Areal Obere Loog ist aus Sicht der Gemeinde zu gering. Zudem gibt es auf dem Areal Stöckacker ein Zentrum, das im Rahmen der Quartierplanung "Stöckacker" weiter gestärkt werden soll. Aufgrund der Lage des Areals Obere Loog in einer ruhigen W2-Zone sieht die Gemeinde den Massstabsprung zu einer Zentrumszone oder einer Zone mit Quartierplanpflicht als zu massiv an. Dies auch unter dem Aspekt, dass bereits im Rahmen der Vernehmlassung des Konzepts für die Zwischennutzung von Anwohner/innen Bedenken geäussert wurden, dass die Ruhe im Quartier gestört werden könnte.</i>	x
4.13		Könnte dann mehr davon auf dem Areal Obere Loog versiegelt werden? Oder umgekehrt?	<i>Mit der Umzonung werden die zonenrechtlichen Parameter festgelegt. Die Zonenvorschriften Siedlung machen keine Vorgaben zu einem maximalen Versiegelungsgrad (z. B. Grünflächenziffer). Im weiteren Planungsverlauf (z. B. Ausschreibung, Projektausarbeitung) soll eine möglichst geringe Versiegelung vorgegeben werden.</i>	✓
4.14		Wird die Gemeindeverwaltung an diesem Standort bestehen bleiben?	<i>Die Gemeindeverwaltung wird bis auf Weiteres auf dem Areal Obere Loog verbleiben. Im Rahmen der Machbarkeitsstudie zur Schulraumplanung wurde auch die Möglichkeit eines Erweiterungsbaus für die Gemeindeverwaltung in die Betrachtung miteinbezogen. Die hierfür benötigte Fläche wird im Rahmen der Umzonung berücksichtigt. Eine Umsetzung ist jedoch noch nicht beschlossen. Im Umkehrschluss bedeutet dies aber auch, dass im Falle eines Wegzugs der Gemeindeverwaltung (langfristiges Szenario) die Möglichkeit bestehen würde, die frei werdende öWA-Zone ebenfalls einer Wohnzone zuzuführen.</i>	✓
4.15		Soll überhaupt ein Zentrum rund um die neue Gemeindeverwaltung entstehen oder wird sie sowieso in eine bestehende Zone, die schon Zentrumsfunktion hat, verschoben?	<i>Siehe 4.12</i>	x
4.16		Persönlich ist sich der Mitwirkende nicht sicher, ob es immer der richtige Weg ist, dass wir uns dem Dogma der Verdichtung nach innen verschreiben und dabei die wesentlichen Dinge, wie die Entwicklung unserer Demographie, den zunehmenden Leerwohnungsbestand und das Überbauen von für uns wichtigen Freiflächen ignorieren. Je nach Bauprojekt ist es eben nicht sehr nachhaltig, noch ist es ökologisch weitsichtig und auch nicht sehr intelligent in Bezug auf die aktuelle Weltlage! Hinzu kommt, dass die Materialien fürs Bauen in jüngster Zeit enorme Preissteigerungen erfahren haben wie es die Gemeinde kürzlich auch erfahren musste. (Beispiel Dillacker Schulraumsanierung)	<b>Kenntnisnahme</b> <i>Die Siedlungsentwicklung nach innen ist ein Grundsatz aus dem eidgenössischen Raumplanungs- und Baugesetz, um die Zersiedlung zu stoppen und unbebaute Flächen ausserhalb des Siedlungsgebiets zu erhalten. Mit der vorliegenden Planung setzt die Gemeinde diesen Grundsatz um.</i> <i>Der Wohnungsleerstand in Münchenstein liegt aktuell bei 65 Wohneinheiten, was einer Leerstandsziffer von rund 1.1 % entspricht (Quelle: Statistisches Amt BL, 2022). Für einen funktionierenden Markt und das Marktumfeld ist eine Leerstandsziffer von rund 1% als gesund einzuschätzen. Zudem muss hier zwischen Eigentums- und Mietobjekten sowie der Zimmeranzahl der Objekte differenziert werden. Hier zeigt sich, dass bei den 3- und 4-Zimmer-Wohnungen der Markt eher gesättigt ist, jedoch bei Wohnungen mit fünf Zimmern und mehr sowie bei Wohnungen mit bis zu zwei Zimmern praktisch kein Leerstand vorherrscht resp. ein Mangel an Wohnraum besteht.</i>	•
4.17		In der aktuellen Situation könnte es auch schwierig werden einen Investor für das Projekt zu finden, zumal es (sinnvollerweise) im Baurecht vergeben wird und allenfalls noch Genossenschaftswohnen geplant werden könnte.	<b>Kenntnisnahme</b>	•

Nr.	Eingabe	Anliegen (zusammengefasst)	Stellungnahme Gemeinderat	Umsetzung
4.18		Allgemein sind in der vorliegenden Planung noch zu viele Punkte unklar. Der Mitwirkende geht davon aus, dass die bald eingesetzte Planungskommission sich diesen offenen Fragen stellt.	<i>Die Mutation zum Zonenreglement Siedlung betreffend ständige beratende Kommissionen befindet sich derzeit in der Genehmigung. Die Pflichtenhefter aller Kommissionen sind in Erarbeitung bzw. Überarbeitung. Die Planungskommission wird sich aller laufenden Planungen annehmen, sobald die Mitglieder gefunden und vom Gemeinderat gewählt wurden. Dem Gemeinderat ist es ein Anliegen, sich bei solch komplexen Planungen unterstützend von der Planungskommission beraten zu lassen.</i>	✓

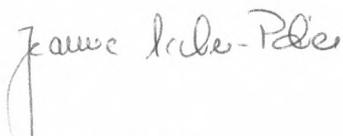
#### 4 Bekanntmachung

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

Münchenstein, den 11.01.23

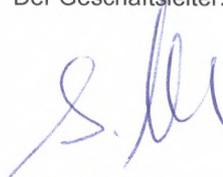
##### Namens des Gemeinderats

Die Gemeindepräsidentin:



Jeanne Locher-Polier

Der Geschäftsleiter:



Stefan Friedli