



Polit-Apéro vom Freitag, 17. August 2018

Fragen und Antworten

FRAGEN DES MODERATORS PATRICK KÜNZLE, STV. LEITER REGIONALJOURNAL SRF

Wie stark will Münchenstein noch wachsen? Was ist das Wachstumsziel?

Gemeindepräsident Giorgio Lüthi:

Der Gemeinderat beschäftigt sich seit rund zehn Jahren intensiv mit dieser Frage. Genau vor sieben Jahren, nämlich am 30. August 2011, hat sie der Gemeinderat mit der Verabschiedung des räumlichen Entwicklungskonzepts „Münchenstein 2030“ beantwortet. Er hat sich für einen Bevölkerungszuwachs von rund 2'000 Personen oder eben für ein Wachstumsziel auf 14'000 Einwohner ausgesprochen. Die Bevölkerungsentwicklung zu planen ist eine strategische und damit langfristige Aufgabe des Gemeinderates. So überrascht es nicht, dass sich an dieser Zielsetzung bis heute nichts geändert hat.

Weshalb sollen so viele Menschen nach Münchenstein kommen – statt in andere Gemeinden?

Gemeindepräsident Giorgio Lüthi:

Münchenstein profitiert von der direkt an das Wirtschaftszentrum Basel angrenzenden Lage – das ist aber nur ein Drittel der Wahrheit. Münchenstein kann vor allem deshalb von dieser Lage profitieren, weil wir sehr viel in unsere Infrastruktur investiert haben. Die beiden Tramlinien mit den zwölf Haltestellen haben die Gemeinde viel Geld gekostet. Von diesen Investitionen profitieren wir nun zu recht. Auch unsere Infrastruktur im Bildungsbereich kann sich sehen lassen. Vom Kindergarten bis zur Hochschule verfügen wir über ein lückenloses Angebot. Besonders wichtig ist uns auch unser Naherholungsraum. Es gibt in Münchenstein nicht nur den Park im Grünen und die Birs. Wir haben viele weitere Plätze und Biotope - sozusagen vor der Haustüre - die für unsere Einwohner und eben auch für Neuzuzüger sehr attraktiv sind.

Weshalb soll gerade jetzt das Wachstum gefördert werden? Ist es nicht sinnvoller, den kommenden Generationen auch Landreserven zu erhalten?

Gemeindepräsident Giorgio Lüthi:

Ja – es ist sinnvoll und wichtig, dass die Gemeinde auch eine sehr langfristige Entwicklungsperspektive hat – oder wie Sie es formuliert haben, auch die kommenden Generationen über Landreserven verfügen können. Die eigentliche grosse Landreserve in der Gemeinde will der Gemeinderat für die kommenden Generationen erhalten. Ich spreche vom Gebiet Heiligholz. Das Heiligholz ist mit etwa 150'000 m² die grösste Landreserve und soll als solche erhalten bleiben. Dies, obwohl der Kanton der Gemeinde verschiedentlich beliebt gemacht hat, diese Reserve ebenfalls zu nutzen.

Die Arealentwicklung in der Gemeinde ist keine kurzfristige, spontane Idee des aktuellen Gemeinderates. Die Vorbereitungen und Planungen dauern schon seit etwa zehn Jahren an. Die Realisierung wird mindestens gleich viel Zeit in Anspruch nehmen. Insgesamt beschäftigt das Thema Arealentwicklung die Gemeinde über einen Zeitraum von mehr als 20 Jahren. Es wird also mehr als eine Generation in diese Projekte eingebunden. Heute allerdings stehen wir

kurz vor der Mitwirkung von wichtigen Arealaufwertungen. Im Vordergrund stehen das Zentrum Gartenstadt, das van Baerle Areal und das Areal Läcklerli-Huus.

Gibt es genügend Schulraum für die zusätzlichen Kinder, die in den neuen Arealen wohnen werden, oder müssen dann neue Schulhäuser und Kindergärten gebaut werden?

Vizepräsidentin Jeanne Locher (Dep. Bildung, Freizeit, Familie):

Die aktuell fünf Schulstandorte in Münchenstein (Loog, Lange Heid, Löffelmatt, Dillacker, Neue Welt) decken die geplante Entwicklung gut ab. Es wird nach heutigen Erkenntnissen keine neuen Schulstandorte geben – an den Standorten Löffelmatt und Lange Heid haben wir mit den bereits realisierten Erweiterungsbauten von 2015 und 2018 auch eine entsprechende Bevölkerungsentwicklung eingeplant. Die Sanierung und Erweiterung der Standorte Loog, Neue Welt und Dillacker ist bereits im Aufgaben- und Finanzplan eingestellt – auch da wird es kaum Überraschungen geben.

Wie sieht es mit den Angeboten Mittagstisch, Schulergänzende Betreuung und Kindertagesstätten aus? Sind solche Angebote in den neuen Überbauungen vorgesehen?

Vizepräsidentin Jeanne Locher (Dep. Bildung, Freizeit, Familie):

Der Gemeinderat hat in Zusammenhang mit den Erweiterungen der Schulanlagen Lange Heid und Löffelmatt seine Strategie umgesetzt, wonach die schulergänzende Betreuung direkt an den Schulstandorten angeboten wird. Es ist nicht geplant, von diesem Grundsatz abzuweichen. In den neuen Überbauungen ist keine schulergänzende Betreuung vorgesehen. Das Angebot an Kindertagesstätten ist in Münchenstein sehr umfassend und basiert, abgesehen von unserer eigenen Kindertagesstätten, auf privaten Angeboten. Wir gehen davon aus, dass in den grösseren Überbauungen auch neue private Kindertagesstätten und Spielgruppen entstehen werden.

Gibt es in den Überbauungen neue Spielplätze oder werden die bestehenden Spielplätze aufgewertet?

Vizepräsidentin Jeanne Locher (Dep. Bildung, Freizeit, Familie):

Es ist beides vorgesehen. Wir haben die Notwendigkeit einer Aufwertung der bestehenden Spielplätze erkannt. Diese ist bereits im Aufgaben- und Finanzplan eingesetzt. Die Schaffung neuer Spielplätze direkt in den Überbauungen wird in den jeweiligen Quartierplanungen geregelt.

Gibt es nicht schon genug Wohnungen? Wie viele Wohnungen stehen in Münchenstein eigentlich bereits leer?

Gemeinderat David Meier (Dep. Finanzen):

Es gibt in Münchenstein ganz klar zu wenig Wohnungen, aktuell sind auf rund 6'000 Wohnungen etwa 40 Wohnungen frei. Das entspricht einem Leerstand von gut 0.6%. Das ist zwar bereits etwas mehr als im Jahr 2013, damals betrug der Leerstand 0.2% - allerdings haben wir in Münchenstein und auch grundsätzlich in Basel und der Agglomeration Basel, gemeinsam mit Zug und Genf die schweizweit tiefsten Wohnungsleerstände.

Kann der Gemeinderat Einfluss nehmen auf Wohnungsart oder die Wohnungspreise?

Gemeinderat David Meier (Dep. Finanzen):

Solange die Gemeinde nicht selber in Wohnungen investiert – und dies ist in Münchenstein nicht vorgesehen – ist die direkte Einflussnahme beschränkt. Über die Quartierplanung könnte zwar ein grundsätzlicher Wohnungsmix vereinbart werden, allerdings birgt dieses

Vorgehen mehr Risiken als Nutzen, da die Gefahr sehr gross ist, dass am Markt vorbeigeplant wird.

Lohnt sich das Wachstum für die Gemeinde überhaupt, oder müssen die Einwohnerinnen und Einwohner danach noch mehr Steuern bezahlen?

Gemeinderat David Meier (Dep. Finanzen):

Ein geregeltes Wachstum lohnt sich für die Gemeinde in zweifacher Hinsicht. Da die Gemeinde sehr viel eigenes Land besitzt, profitiert sie direkt über die Zahlung der Baurechtszinsen. Da das Wachstum in Gebieten stattfinden soll, die bereits weitgehend über die nötige Infrastruktur verfügen, können die Kosten dieser Infrastruktur auf mehr Einwohner verteilt werden.

Der Gemeinderat geht auch davon aus, dass die Arealentwicklungen zu einem Zuwachs im Steuerertrag führt, der höher ist als die mit den zusätzlichen Einwohnern verbundenen Ausgaben. Ein ungezügelt Wachstum hingegen könnte sich finanziell durchaus als Boomerang erweisen. Deshalb hat der Gemeinderat bereits im Rahmen des räumlichen Entwicklungskonzepts 2011 klare Wachstumsziele gesetzt und hält weiter an diesen Zielen fest.

Was unternimmt der Gemeinderat, dass die Werke der Gemeinde (Strassen, Wasser, Abwasser etc.) nicht überfordert werden oder laufend ausgebaut werden müssen?

Gemeinderat Daniel Altermatt (Dep. Tiefbau):

Die Gemeinde hat über die letzten Jahre die Infrastruktur analysiert und für jeden Abschnitt detailliert aufgezeichnet. Wir wissen also z. B. in jeder Strasse für jedes Rohr Durchmesser, Alter, Material und Zustand. Das erlaubt uns für jede mögliche Arealentwicklung rasch eine allfällige Notwendigkeit von Erweiterungen zu bestimmen. Für die aktuell geplanten Arealentwicklungen zeigt sich, dass diese keinen wesentlichen Aus- oder Neubau unserer Infrastrukturen bedingen. Notwendig sind allenfalls lokal zusätzliche Anschlüsse oder auch mal ein zusätzlicher Bypass.

Wer bezahlt die nötigen Anpassungen oder Erweiterungen der Strassen-, Wasser- und Abwasseranlagen?

Gemeinderat Daniel Altermatt (Dep. Tiefbau):

Da muss man unterscheiden, denn es betrifft drei verschiedene Kassen: Wasser und Abwasser haben je eine eigenen Regie-Kasse, die über Gebühren finanziert werden. Das sind quasi "Selbstläufer": Je mehr Anschlüsse desto mehr Gebühreneinnahmen. Die Strassen dagegen werden vorab über Steuern finanziert. Hier muss ein Arealigentümer respektive Investor seinen Betrag an die notwendige Erschliessung leisten. Das geschieht in der Regel über Infrastrukturverträge bei der Quartierplanung, andernfalls über die Mehrwertabgabe. Die Infrastrukturverträge legen die Finanzierungsbeiträge an die Gemeinde für den Ausbau unserer Infrastruktur fest. Der dadurch ermöglichte Ausbau dient nicht nur der Arealentwicklung, sondern führt normalerweise zu einem Mehrwert für die Allgemeinheit. Unter dem Strich also ein Gewinn für die Gemeinde und eine Entlastung für den Steuerzahler.

Gibt es Auflagen für die Arealentwicklungen z. B. im Bereich Parkierung?

Gemeinderat Daniel Altermatt (Dep. Tiefbau):

Selbstverständlich, und zwar nicht nur bei Entwicklungen auf Land der Gemeinde, sondern allgemein. Im Quartierplanverfahren wird teils sehr detailliert festgelegt, wie der

Langsamverkehr gefördert werden soll, welche Massnahmen zur Beruhigung und Regulierung des motorisierten Individualverkehrs zu ergreifen sind oder wie viele Parkplätze pro Wohneinheit oder Arbeitsplatz zu erstellen sind. Eine nachhaltige Entwicklung ist das Kernziel des Gemeinderates und wir möchten dabei in der Regel weitergehende Vorgaben machen, als uns der Kanton zugestehen will. Dies ist ein fortwährendes Ringen, denn Münchenstein ist derart gut mit ÖV erschlossen, dass der Individualverkehr nicht die gleiche Wichtigkeit hat wie andernorts. Aber da sind zurzeit grosse politische Debatten im Gang, in die sich der Gemeinderat direkt oder via Landrat einzubringen sucht.

Der Gemeinderat erklärt, die Infrastruktur sei solide – aber vorletztes Wochenende ist eine grosse Wasserleitung geborsten. Ist die Münchener Infrastruktur wirklich solide?

Gemeinderat Daniel Altermatt (Dep. Tiefbau):

Ganz bestimmt. Grundsätzlich gibt ein Einzelereignis keine Auskunft zum Gesamtzustand, in diesem Fall schon gar nicht. Zur Erinnerung: In der Nacht zum Sonntag, 5. August, barst in der Schotterterrasse zwischen Stiftung Hofmatt und Eichenstrasse eine Transitleitung mit 40 cm Durchmesser. Innert kürzester Zeit verloren wir 2.8 Mio. Liter Trinkwasser und ein Teil von Münchenstein lag für ca. zwei Stunden trocken. Um ein Bild zu bekommen: Füllt man die 2.8 Mio. Liter Wasser in diesen Saal, dann steht hier das Wasser drei bis vier Meter hoch – eine riesige Menge ... Aber das ist nicht einmal ein Tagesbedarf von Münchenstein. Wir brauchen über 3 Mio. Liter pro Tag, also diesen Saal gefüllt bis zur Decke. Die geborstene Leitung ist zwar über 70 Jahre alt, aber grundsätzlich noch in gutem Zustand. Das Problem ist das Material des Rohrs: Eine Gussleitung hat immer irgendwo kleine Einschlüsse, die mit den Jahren zu Löchern führen können, aus denen dann Wasser entweicht. Auch hier war der Beginn des Risses ein solches Loch. Hitze und Trockenheit führten im Schotter möglicherweise zu leichten Geländeschiefungen und somit zu mechanischen und thermischen Belastungen der Leitung. Als dann in der Nacht alle Pumpen zum Nachfüllen des Reservoirs einschalteten, führte wohl der kurze Druckanstieg zum endgültigen Bersten der Leitung. Also alles Sondereffekte, die nicht zur Beurteilung des Zustands der Leitungen herangezogen werden können.

Ist diese Weiterentwicklung von 18 Arealen für Münchenstein nicht einfach zu viel? Es wurden doch bereits andere Quartierplanungen genehmigt?

Gemeinderat René Nusch (Dep. Immobilien, Hochbau):

Sie haben Recht, es wurden bereits Quartierplanungen genehmigt und sehr gute Projekte realisiert – das Kunstfreilager, der Stollturm und das AUFORUM entsprechen unseren Zielen sehr gut. Der Strukturwandel hat vor Münchenstein nicht halt gemacht. Arealintensive industrielle Nutzungen werden eingestellt oder verlagert. Aktuelle Beispiele dazu sind unter anderem „van Baerle“ und „Läckerli-Huus“ und das Arfa-Areal. Der Gemeinderat muss auf solche Entwicklungen in geeigneter Weise reagieren.

Wir sind zuversichtlich, dass auch die zukünftigen Quartierplanungen mit der Unterstützung unserer Stimmbürgerinnen und Stimmbürger genauso gut realisiert werden können.

Wird Münchenstein zu „Little Manhattan“ mit all diesen vielen Hochhäusern? Wie viele (weitere) Hochhäuser wird es sonst noch geben in Münchenstein? Gibt es eigentlich ein Hochhaus-Konzept?

Gemeinderat René Nusch (Dep. Immobilien, Hochbau):

Ein Manhattan wird es in Münchenstein nicht geben, aber wir streben eine innere Verdichtung an, die auch Hochhäuser beinhalten kann. Diese befinden sich in den vier Gebieten Dreispitz, Baselstrasse, Zentrum Gartenstadt und im Gstad.

In Zusammenarbeit mit den kantonalen Instanzen wie z. B. der Denkmal- und Heimatschutzkommission haben wir ein Hochhausprogramm erarbeitet, das die vier Eignungsräume und auch die Ausschlussräume für Hochhäuser definiert. Die Definition, welche Gebiete für Hochhäuser geeignet und in welchen Gebieten es keine Hochhäuser geben soll, trägt den städtebaulichen Aspekten von unserer Gemeinde Rechnung.

Hat sich der Gemeinderat auch energiepolitische Ziele für die geplanten Arealbebauungen gesetzt? Werden den privaten Investoren Vorgaben zur Energienutzung gemacht?

Gemeinderat Lukas Lauper (Dep. Raum & Umwelt):

Mit den Arealentwicklungen wollen wir eine rationelle Energienutzung sicherstellen. Dazu werden im Rahmen der Quartierplanungen auch entsprechende Auflagen definiert oder mit den Investoren vereinbart. Konkret geht es um die Definition von Energiestandards, Anschlusspflicht an bestehende Wärmeverbände und Vorgaben zur Verwendung von nicht fossilen Energieträgern.

Die Möglichkeiten zur rationellen Energienutzung werden für jedes Areal und Projekt individuell beurteilt damit die wirksamsten Möglichkeiten für jedes Areal und Projekt festgelegt werden können. Verstärkt in den Fokus rücken müssen wir in Zukunft nebst der rationellen Energienutzung das Thema der Sommerhitze.

Einige der grossen Arealentwicklungen befinden sich auf privatem Grund und Boden. Kann der Gemeinderat sicherstellen, dass die Freiräume und Spielplätze von der Öffentlichkeit auch tatsächlich genutzt werden können oder stehen diese Freiräume dann nur den Bewohnern dieser Areale zur Verfügung?

Gemeinderat Lukas Lauper (Dep. Raum & Umwelt):

Ja, wir können die öffentliche Nutzung von Freiräumen und Spielplätzen auch auf privaten Arealen sicherstellen und wir werden dies auch in jedem Fall tun. Dem Gemeinderat steht dabei die Quartierplanung zur Verfügung, in der die nötigen Vorgaben gemacht werden können. Mit den Infrastrukturverträgen wird die Abgeltung solcher öffentlicher Nutzungen geregelt werden. In den Quartierplanentwürfen und auch in den Infrastrukturverträgen zum „van Baerle Areal“ und zum Areal „Läckerli-Huus“ sind solche Vereinbarungen enthalten.

Was bedeutet das Abstimmungsergebnis i. S. sozialem Wohnungsbau und Mieterschutz in Basel für Münchenstein?**Gemeinderat Lukas Lauper (Dep. Raum & Umwelt):**

Wir gehen heute davon aus, dass die Annahme dieser Initiativen für Investoren noch längere Zeit Rechtsunsicherheiten beinhaltet und dass somit das Interesse der Investoren weiter zunimmt, in der unmittelbaren Agglomeration Wohnbauprojekte zu lancieren. Für Münchenstein ist dabei wichtig, dass wir weiterhin den Fokus auf eine ausgewogene Arealnutzung und Gemeindeentwicklung halten und uns nicht „in der Gunst der Stunde“ zu Schnellschüssen hinreissen lassen.

Wird es auch Alterswohnungen geben und unterstützt die Gemeinde die Senioren bei der Wohnungssuche?**Gemeinderat René Nusch, stellvertretend für Gemeinderätin Heidi Frei (Dep. Gesundheit, Soziales):**

Münchenstein weist bereits heute eine überdurchschnittliche Anzahl an älteren Einwohnerinnen und Einwohnern auf. Wir gehen davon aus, dass diese Zahl noch weiter zunehmen wird und das aktuelle Angebot an Alterswohnungen in Münchenstein bei weitem nicht ausreicht. Es ist uns sehr wichtig, dass unsere Einwohner auch im Alter in Münchenstein bleiben können und ein attraktives und ausreichendes Angebot an Alterswohnungen zur Verfügung steht. Ein idealer Ort für Alterswohnungen sehen wir in der Arealentwicklung des Zentrums Gartenstadt. Mit der Aufwertung unseres Zentrums soll insbesondere auch für ältere Menschen ein Ort geschaffen werden, an dem die alltäglichen Angebote direkt vor der Haustüre zur Verfügung stehen.

Wir unterstützen unsere Senioren mit der gemeindeeigenen Beratungs- und Koordinationsstelle für das Alter in allen möglichen Belangen – dazu gehört auch die Unterstützung bei der Wohnungssuche.

Wird es auch günstigen Wohnraum wie zum Beispiel Sozialwohnungen geben, oder sind nur Luxus- und Eigentumswohnungen geplant?**Gemeinderat René Nusch, stellvertretend für Gemeinderätin Heidi Frei (Dep. Gesundheit, Soziales):**

Für uns ist ein breiter Nutzungs- und Preismix über das gesamte Gemeindegebiet wichtig. Wir wollen, dass zusätzlicher Wohnraum für alle Anspruchsgruppen geschaffen wird, von der Erstwohnung junger Menschen über Familienwohnungen bis hin zu Alterswohnungen. Wir beabsichtigen nicht, bestimmte Nutzergruppen oder Preissegmente in irgendeiner Weise zu bevorzugen. Viel wichtiger ist uns, dass die baulichen Konzepte die arealspezifischen Eignungen berücksichtigen. Der Gemeinderat beabsichtigt auch nicht, als Investor für den sozialen Wohnungsbau aufzutreten – dies wäre praktisch nur auf den Arealen im Gemeindeeigentum möglich. Für die Nutzung unserer eigenen Areale hat der Gemeinderat klare finanzielle Ziele formuliert. Wir wollen diese Areale im Baurecht abgeben und sicherstellen, dass die Gemeinde auch langfristig wesentliche zusätzliche Einnahmen erzielt. Mit dem zusätzlichen Angebot an bezahlbarem Wohnraum wird der heute grosse Preisdruck auch für Wohnungen im tiefen Preissegment deutlich abnehmen und die Mieter dieser Wohnungen werden so ebenfalls von der Entwicklung profitieren.

Wann, wie und wo kann ich meine Meinung einbringen und mitentscheiden? Was sind meine rechtlichen Mittel?**Gemeindepräsident Giorgio Lüthi:**

Die Arealentwicklungen unterliegen dem Quartierplanverfahren. In diesem Verfahren haben die Einwohnerinnen und Einwohner mehrere Möglichkeiten, sich einzubringen und mitzuentcheiden. In jedem Quartierplanverfahren wird ein Mitwirkungsverfahren durchgeführt. In diesem Verfahren können Stellungnahmen abgegeben und Vorschläge eingebracht werden. Der Gemeinderat beurteilt diese Eingaben und verfasst dazu einen schriftlichen Bericht, der der Öffentlichkeit zur Verfügung steht. Weiter muss jede Quartierplanung der Gemeindeversammlung vorgelegt werden. Die Gemeindeversammlung beurteilt diese Planungen, kann Änderungen oder Ergänzungen beschliessen und die Planung insgesamt gutheissen oder ablehnen. Selbstverständlich stehen zusätzlich die üblichen politischen Rechte und Rechtsmittel zur Verfügung. So kann z.B. ein Quartierplan über ein Referendumsbegehren der Volksabstimmung unterstellt und/oder mit einer Beschwerde beim Regierungsrat angefochten werden.

Es gibt also sehr viele Möglichkeiten zur Einflussnahme. Wir setzen uns dafür ein, dass unsere Planungen den Bedürfnissen der Bevölkerung auf Anhieb gerecht werden und hoffen, dass keine Referenden oder Beschwerden gegen diese Planungen geführt werden müssen.

Wann, wie und wo kann ich meine Meinung einbringen und mitentscheiden? Was sind meine rechtlichen Mittel?**Gemeindepräsident Giorgio Lüthi:**

Die Arealentwicklungen unterliegen dem Quartierplanverfahren. In diesem Verfahren haben die Einwohnerinnen und Einwohner mehrere Möglichkeiten, sich einzubringen und mitzuentcheiden. In jedem Quartierplanverfahren wird ein Mitwirkungsverfahren durchgeführt. In diesem Verfahren können Stellungnahmen abgegeben und Vorschläge eingebracht werden. Der Gemeinderat beurteilt diese Eingaben und verfasst dazu einen schriftlichen Bericht, der der Öffentlichkeit zur Verfügung steht. Weiter muss jede Quartierplanung der Gemeindeversammlung vorgelegt werden. Die Gemeindeversammlung beurteilt diese Planungen, kann Änderungen oder Ergänzungen beschliessen und die Planung insgesamt gutheissen oder ablehnen. Selbstverständlich stehen zusätzlich die üblichen politischen Rechte und Rechtsmittel zur Verfügung. So kann z.B. ein Quartierplan über ein Referendumsbegehren der Volksabstimmung unterstellt und/oder mit einer Beschwerde beim Regierungsrat angefochten werden.

Es gibt also sehr viele Möglichkeiten zur Einflussnahme. Wir setzen uns dafür ein, dass unsere Planungen den Bedürfnissen der Bevölkerung auf Anhieb gerecht werden und hoffen, dass keine Referenden oder Beschwerden gegen diese Planungen geführt werden müssen.

Die Beantwortung der Fragen aus dem Publikum am Polit-Apéro sowie jener, die via Feedbackbogen und per E-Mail eingegangen sind, ist momentan noch in Arbeit und wird in Kürze ergänzt.