



Schutz- und Schonzonesplanung

Mitwirkungsbericht

Berichterstattung nach § 2 RBV (BL) zum Mitwirkungsverfahren

Impressum

Ersteller



Stierli + Ruggli
Ingenieure + Raumplaner AG
Unterdorfstrasse 38, Postfach
4415 Lausen 061 / 926 84 30

www.stierli-ruggli.ch
info@stierli-ruggli.ch

Bearbeitung

Jennifer Nusch, Brigitte Bauer

Datum

21. Januar 2020

Datei-Name

43.077_Ber02_Mitwirkungsbericht_20200121_Beschlussfassung.docx

Inhalt

1	Einleitung.....	1
1.1	Gesetzlicher Auftrag zur Durchführung eines Mitwirkungsverfahrens.....	1
1.2	Zweck des Mitwirkungsverfahrens.....	1
2	Öffentliches Mitwirkungsverfahren.....	1
2.1	Gegenstand der Mitwirkung.....	1
2.2	Durchführung des Verfahrens.....	2
2.3	Mitwirkungseingaben.....	3
3	Behandlung der Mitwirkungseingaben.....	6
4	Bekanntmachung.....	26

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 der Entwurf zur Schutz- und Schonzonenplanung, bestehend aus folgenden Dokumenten:

- Zonenplan Siedlung, Mutation Schutz- und Schonzonenplanung (Situation 1:4'000), Stand 26. Juli 2019
- Zonenreglement Siedlung, Mutation Schutz- und Schonzonenplanung, Stand 26. Juli 2019
- Planungsbericht (Berichterstattung nach Art. 47 RPV), Stand 26. Juli 2019

Zudem waren folgende Dokumente im Rahmen der Planung einsehbar:

- Exemplarischer Schätzungsbericht im Hinblick auf die geplante "unter Schutz-Stellung" Gartenstadt 26, Stand 19. April 2017 (Adimmo AG)
- Konzept Vorschlag zu sichtbaren energetischen Massnahmen Siedlung Gartenstadt, Stand 21. März 2017 (Rosenmund + Rieder Architekten BSA SIA AG)
- Bauphysikalisches Gutachten (Siedlung Gartenstadt), Stand 19. Juni 2017 (Prona AG)

2.2 Durchführung des Verfahrens

Gemäss dem gesetzlichen Auftrag von Bund und Kanton führte der Gemeinderat für die Schutz- und Schonzonenplanung das Mitwirkungsverfahren durch (vgl. Tabelle 1).

Tabelle 1 Ablauf des Mitwirkungsverfahrens

Publikation Mitwirkungsverfahren	Amtsblatt Kanton Basel-Landschaft, Nr. 38	19. September 2019
	Wochenblatt für das Birseck und Dorneck, Nr. 37	12. September 2019
	Wochenblatt für das Birseck und Dorneck, Nr. 39	26. September 2019
	Homepage Gemeinde Münchenstein	25. September 2019
Mitwirkungsfrist	vom 26. September bis 21. November 2019	
Begehungen	Gstad (Tramstrasse 33)	19. September 2019
	Gustav Bay-Strasse	14. Oktober 2019
Sprechstunden	Claudia Clauss, Emil Frey-Strasse 184	08. Oktober 2019
	Erwin Streit, Emil Frey-Strasse 182	08. Oktober 2019
	Daniel Raschle, Emil Frey-Strasse 180	08. Oktober 2019
	David und Gabriella Rihs, Emil Frey-Strasse 178	08. Oktober 2019
	Marianne Weibel, Emil Frey-Strasse 176	08. Oktober 2019
	Seyhan Arabaci, Dillackerstrasse 26	08. Oktober 2019
	Marcel Schneider, Concordiastrasse 39	09. Oktober 2019
	Reto Ringli, Blauenstrasse 3a + 3	10. Oktober 2019
	Reto und Salome Müller-Flügel, Schmidholzstrasse 47	10. Oktober 2019
	Katharina Obrecht, Schmidholzstrasse 49	10. Oktober 2019
	Pasquale die Salvatore, Schmidholzstrasse 49	10. Oktober 2019
	Werner und Sibylle Anwander, Mittelweg 17	14. Oktober 2019
	Patricia Rauser, Blumenstrasse 14	16. Oktober 2019
	Rolf und Ursula Mazzoleni, Schmidholzstrasse 45	16. Oktober 2019
	Angelika und Beat Weber, Schmidholzstrasse 51	18. Oktober 2019
	Alfred Schuler, Waidsteinstrasse 11	23. Oktober 2019
	Jean-Marc Hess, Anna Hegner-Strasse 42	23. Oktober 2019
	Jürg und Adelheid Hasler-Wanner, Schmidholzstrasse 59	23. Oktober 2019
	Ulrich Ohnmacht, Gartenstadt 10	06. November 2019
	Markus Hohl, Gartenstadt 8	06. November 2019
Nicole Ritzmann Airaghi, Gartenstadt 14	06. November 2019	
Markus Schefer, Gartenstadt 20	06. November 2019	
Hans-Rudolf und Claudia Kissling, Wasserhaus 2	11. November 2019	
Lukas Amman und Christian Bühlmann, Schulvorstand Rudolf Steiner Schule, Gutenbergstrasse 1	14. November 2019	
Mitwirkungsangaben	Mitwirkungsangaben	

2.3 Mitwirkungseingaben

Insgesamt gingen auf der Bauverwaltung 44 Stellungnahmen ein. Folgende Personen und Organisationen (nachfolgend Mitwirkende genannt) haben eine Stellungnahme eingereicht:

	Name	Krz.	Adresse	Schreiben vom
1	Rolf Giersch	RG	Palmenstrasse 10, 4142 Münchenstein	16. September 2019
2	Martin Innerbichler. Stiftung Kirchengut Baselland	MI	Rathausstrasse 45, 4410 Liestal (Eigentümerin Pfarrgasse 7, 4142 Münchenstein)	18. September 2019
3	Peter Tanner und Beatrice Isenegger-Nietispach	PT/BIN	Wasserhaus 55, 4142 Münchenstein	18. September 2019
4	Salome Müller-Flügel	SMF	Schmidholzstrasse 47, 4142 Münchenstein	19. September 2019
5	Margaritha Tschopp-Vögeli	MTV	Gustav Bay-Strasse 25, 4142 Münchenstein	26. September 2019
6	Heinrich Degelo	HD	St. Jakobstrasse 54, 4052 Basel (Eigentümer Tramstrasse 33)	01. Oktober 2019
7	Josef Kapfhammer	JK	Wasserhaus 86, 4142 Münchenstein	08. Oktober 2019
8	Kurt Waldner-Stadler	KWS	Palmenstrasse 4, 412 Münchenstein	08. Oktober 2019
9	Reto Ringli, Schreinerei Ringli AG	RR	Eigentümer Blauenstrasse 3a + 3, 4142 Münchenstein	10. Oktober 2019
10	Claudio Gisiger	CG	Gartenstadt 53, 4142 Münchenstein	14. Oktober 2019
11	Christian und Béatrice Haas-Blum (Baader Rechtsanwälte)	CHB	Birkenstrasse 19, 4142 Münchenstein	15. Oktober 2019
12	Reto und Salome Müller-Flügel	RSMF	Schmidholzstrasse 47, 4142 Münchenstein	22. Oktober 2019
13	Werner und Sibylle Anwander	WSA	Mittelweg 17, 4142 Münchenstein (Eigentümer Schmidholzstrasse 61 und 63)	25. Oktober 2019
14	Karin und Patrick Stöckli	KPS	Grellingerstrasse 54, 4142 Münchenstein	25. Oktober 2019
15	Bernhard und Sandra Jauslin	BSJ	Schmidholzstrasse 53, 4142 Münchenstein	29. Oktober 2019
16	Rosmarie Erb-Müller	REM	Schmidholzstrasse 65, 4142 Münchenstein	29. Oktober 2019
17	Katharina Obrecht	KO	Schmidholzstrasse 49, 4142 Münchenstein	30. Oktober 2019
18	Pasquale Di Salvatore	PDS	Schmidholzstrasse 49, 4142 Münchenstein	30. Oktober 2019
19	Daniel Bopp	DB	Gartenstadt 32, 4142 Münchenstein	03. November 2019
20	Conrad Amman und Stephan Naef, Primeo Energie	PE	Weidenstrasse 27, 4142 Münchenstein	07. November 2019
21	Paul Schlupf	PS	Ringstrasse 10, 4142 Münchenstein	08. November 2019
22	Hilde Heitzmann	HH	Gustav Bay-Strasse 6, 4142 Münchenstein	11. November 2019
23	Ulrich Ohnmacht	UO	Gartenstadt 10, 4142 Münchenstein	11. November 2019
24	Jürg und Adelheid Hasler-Wanner	JAHW	Schmidholzstrasse 59, 4142 Münchenstein	14. November 2019
25	Urs-Peter und Margot Rinderer	UPMR	Gartenstadt 24, 4142 Münchenstein	16. November 2019

26	Anke Breer und Kurt van Moer	AB/KVM	Wasserhaus 1, 4142 Münchenstein	17. November 2019
27	Dominik und Thérèse Imfeld	DTI	Gartenstadt 30, 4142 Münchenstein	17. November 2019
28	Beat und Angelika Weber	BAW	Schmidholzstrasse 51, 4142 Münchenstein	18. November 2019
29	HEV Münchenstein	HEV	Emil Frey-Strasse 140, 4142 Münchenstein	20. November 2019
30	Lukas und Anita Eichenberger	LAE	Neuhofweg 14, 4102 Binningen (Eigentümer Emil Frey-Strasse 141 und 143)	20. November 2019
31	Zarko Bogoevski	ZB	Gustav Bay-Strasse 4, 4142 Münchenstein	20. November 2019
32	Ines Geissler	IG	Gartenstadt 56, 4142 Münchenstein	20. November 2019
33	Anton Bischofberger, Präsident Grüne Münchenstein	AB	Zollweidenstrasse 15, 4142 Münchenstein	20. November 2019
34	Hans-Rudolf Kissling	HRK	Wasserhaus 2, 4142 Münchenstein	21. November 2019
35	David Huggel	DH	Untergasse 24, 4142 Münchenstein	21. November 2019
36	Peter Tanner und Beatrice Isenegger-Nietispach	PT/BIN	Wasserhaus 55, 4142 Münchenstein	21. November 2019
	Claudia Färber und Edgar Carrasco	CF/EC	Wasserhaus 45, 4142 Münchenstein	
	Hans Peter und Katharina Aebi-Burki	HPKAB	Wasserhaus 47, 4142 Münchenstein	
	Werner und Heidi Dietiker-Trachsler	WHDT	Wasserhaus 23, 4142 Münchenstein	
	Remo und Corinne Codemo-Kissling	RCKK	Wasserhaus 23, 4142 Münchenstein	
	Jürg und Rita Zumbrennen-Hediger	JRZH	Wasserhaus 58, 4142 Münchenstein	
	Rocco und Gabriella Olimpio-Münger	RGOM	Wasserhaus 40, 4142 Münchenstein	
	Jürg und Gertrud Christen-Hertner	JGCH	Wasserhaus 38, 4142 Münchenstein	
	Serge und Sylvia van Egmond	SSVE	Wasserhaus 43, 4142 Münchenstein	
	Andreas Erbe und Esther Godi	AE/EG	Wasserhaus 32, 4142 Münchenstein	
	Emmanuel Wilhelm und Sibylle Winter-Wilhelm	EW/SWW	Wasserhaus 56, 4142 Münchenstein	
	Flurina Schmid	FS	Wasserhaus 59, 4142 Münchenstein	
	Kurt van Moer und Anke Breer	KvM/AB	Wasserhaus 1, 4142 Münchenstein	
	Leo und Sabina Gebbia	LSB	Wasserhaus 16, 4142 Münchenstein	
Andreas Mathys und Ursula Frey Mathys	AM/UFM	Wasserhaus 13, 4142 Münchenstein		
Moreno und Claudia Negroni	MCN	Wasserhaus 31, 4142 Münchenstein		
Brigitte Rey	BR	Wasserhaus 42, 4142 Münchenstein		
Céline Soley Suter	CSS	Wasserhaus 44, 4142 Münchenstein		
Domenico und Beatrice Ammaturo-Lattarulo	DBAL	Wasserhaus 9, 4142 Münchenstein		
Andreas Lüthi	AL	Wasserhaus 59, 4142 Münchenstein		
37	Peter und Silvia Baltermia	PSB	Gartenstadt 49, 4142 Münchenstein	21. November 2019
	Verena Castells-Büchle	VCB	Gartenstadt 51, 4142 Münchenstein	
	Claudio und Sandra Gisiger	CSG	Gartenstadt 53, 4142 Münchenstein	
	Johannes und Monica Gysin	JMG	Gartenstadt 6, 4142 Münchenstein	
	Cathrin Gysin	CGy	Gartenstadt 16, 4142 Münchenstein	
	Marc Hell	MHe	Gartenstadt 40, 4142 Münchenstein	
	Markus Hohl	MH	Gartenstadt 8, 4142 Münchenstein	
	Dominik und Thérèse Imfeld	DTI	Gartenstadt 30, 4142 Münchenstein	
	Ulrich und Sabine Ohnmacht	USO	Gartenstadt 10, 4142 Münchenstein	
	Martin Preisig und Catherine Rapp	MP/CR	Gartenstadt 46, 4142 Münchenstein	
	Urs-Peter und Margot Rinderer	UPMR	Gartenstadt 24, 4142 Münchenstein	
Claude und Nicole Ritzmann Airaghi	CNRA	Gartenstadt 14, 4142 Münchenstein		
Markus Schefer	MS	Gartenstadt 20, 4142 Münchenstein		
Sibylle Waldmann	SW	Gartenstadt 44, 4142 Münchenstein		
38	Claude und Nicole Ritzmann Airaghi	CNRA	Gartenstadt 14, 4142 Münchenstein	21. November 2019
39	Roland und Susan Wermuth-Ott	RSWO	Wasserhaus 6, 4142 Münchenstein	21. November 2019
40	Rolf und Ursula Mazzoleni	RUM	Schmidholzstrasse 45, 4142 Münchenstein	21. November 2019
41	Andreas Fischer	AF	Grellingerstrasse 8, 4142 Münchenstein	21. November 2019

42	David Scherz (Simon Furler, Advokat MLaw)	DS	Tannenstrasse 1, 4142 Münchenstein (Eigentümer Reinacherstrasse 87)	21. November 2019
43	Dr. Lucy Koechlin	LK	Austrasse 59, 4051 Basel (Eigentümerin Schmidholzstrasse 57)	29. November 2019
44	Lukas Amman und Christian Bühlmann, Schulvorstand Rudolf Steiner Schule	LA/CB	Gutenbergstrasse 1, 4142 Münchenstein	17. Dezember 2019

3 Behandlung der Mitwirkungseingaben

Nr.	Eingabe	Thema	Anliegen (zusammengefasst)	Stellungnahme Gemeinderat
1.	Denkmalschutz zonen			
1.1.	PT/BIN	Wasserhaus 55	In Wasserhaus 55 soll zusätzlich zum existierenden Schwedenofen eine neue kondensierende Heizung eingebaut werden. Aus Platzgründen muss die Führung des Abluftrohrs für diese Heizung an der gartenseitigen Fassade hochgezogen werden, was nicht erlaubt wäre. Die Eigentümer hoffen, dass eine vernünftige Lösung gefunden werden kann.	Ist die Führung des Abluftrohrs für eine zusätzliche Heizung innerhalb des bestehenden Kamins nicht möglich, so soll es möglich sein, gartenseitig ein Abluftrohr zu erstellen. Der Gemeinderat passt das Reglement entsprechend an.
1.2.	AB/KVM	Wasserhaus 1	Der Nutzgarten dieser Liegenschaft liegt an einem stark frequentierten Fussgängerweg, weshalb die Eigentümerschaft zum Schutz ihrer Privatsphäre einen Holzlatenzaun aufstellt hat. Ohne Zaun wäre es unmöglich, den Sitzplatz im Garten in Ruhe zu nutzen. Die Eigentümerschaft bittet darum, diesen Umstand in der Mutation zu berücksichtigen.	Bei der Denkmalschutzzone Wasserhaus handelt es sich um rechtskräftige Zonenvorschriften aus dem Jahr 2013. Im Sinne der Planbeständigkeit werden hier nur ausnahmsweise Änderungen vorgenommen. Die durchgehenden Gärten sind ein wesentliches Merkmal der Siedlung Wasserhaus, welche im Rahmen der Gartenstadt-Bewegung erbaut worden ist. Es besteht daher ein wesentliches öffentliches Interesse am Erhalt und der Sichtbarkeit der durchgehenden Gärten. Im Rahmen der Erarbeitung der Bestimmungen zur Denkmalschutzzone Siedlung Wasserhaus wurde dieses öffentliche Interesse dem privaten Interesse an Privatsphäre gegenübergestellt. Es entstand dabei folgende, heute rechtskräftige Regelung betreffend Sichtschutzeinrichtungen (§ A 4.1.6 ZRS): <ul style="list-style-type: none"> • Sichtschutzwände gartenseitig am Haus auf einer maximalen Länge von 3.5 m ab Fassade zulässig • Nebenbauten am Gartenende mit einer Grundfläche von max. 10 m² und einer Höhe von max. 2.5 m • Harte Sichtschutzelemente aus Holz) sowie geflochtene Matten sind nicht gestattet Der Gemeinderat ist der Ansicht, dass mit den rechtskräftigen Bestimmungen und einer Bepflanzung die Privatsphäre genügend gewahrt werden kann und hält an der bestehenden Formulierung fest.
1.3.	HRK	Wasserhaus 2	Bei dieser Liegenschaft handelt es sich um ein Eckhaus, das an die geschützte Lindenallee grenzt. Auf dem Grundstück stehen fünf Lindenzweige. Der Garten ist vom Gehweg und den daran angrenzenden Parkplätzen aus ohne einen Sichtschutz gänzlich einsehbar. Die im neuen Reglement vorgeschlagene Lösung, mittels einheimischer Sträucher für einen Sichtschutz zu sorgen, ist aufgrund der Lindenzweige nicht realisierbar (Trockenheit, wenig Licht, Tropfen während der Blütezeit). Daher bittet die Eigentümerschaft die Gemeinde, nach einer Lösung zu suchen, durch die sowohl die Lindenallee als auch die Privatsphäre der Liegenschaftsbesitzer sichergestellt werden kann.	Siehe 1.2 Eine den Standortansprüchen angepasste Bepflanzung unter den Linden ist möglich.
1.4.	PT/BIN CF/EC HPKAB WHDT RCKK JRZH	Denkmalschutzzone Wasserhaus	Die Eigentümerschaften befragen, dass im neuen Reglement viele Merkmale aufgenommen sind, welche die Qualität der Siedlung stärken und langfristig das Gesamtkonzept und den Charakter der Wasserhäuser erhalten. Man wünscht sich den konstruktiven Austausch mit den Behörden, damit das Reglement langfristig seine Wirkung entfalten kann. Da der Ausbaustandard und die Grundrissituation der einzelnen Liegenschaften sehr unterschiedlich sind, müssen individuelle Lösungen im Reglement Platz finden.	Bei der Denkmalschutzzone Wasserhaus handelt es sich um rechtskräftige Zonenvorschriften aus dem Jahr 2013. Im Sinne der Planbeständigkeit werden hier nur ausnahmsweise Änderungen vorgenommen. Bei den Zonenvorschriften handelt es sich um generelle Bestimmungen, welche für die Gesamtheit der Bauten in einer Zone gelten. Bei den Schutz- und Schonzonen steht bei allen baulichen Massnahmen stets das Schutzziel im Fokus. Sollte mit einer dem Reglement widersprechenden baulichen Massnahme eine bessere Einpassung in die erhaltenen Baustruktur erreicht werden können, so kann gemäss § 54 ZRS und § 7 Abst. 2 lit. b eine Ausnahme bei der Baubewilligungsbehörde beantragt werden.

Nr.	Eingabe	Thema	Anliegen (zusammengefasst)	Stellungnahme Gemeinderat
	RGOM JGCH SSVE AE/EG EW/SWW FS KvM/AB LSB AM/UFM MCN BR CSS DBAL AL		<p>Die Eigentümerschaften wünschen sich im Reglement einen Zusatzartikel, in dem für spezielle Bedürfnisse aufgrund der Lage oder des Ausbaustandards eines Hauses Möglichkeiten für eine individuelle Lösung bestehen.</p> <p>Dachisolierungen haben grosses Energiepotenzial. Die Eigentümerschaften schlagen vor, dass sich die im Reglement vorgeschlagene Anhebung des Daches von 5 cm, bzw. der daraus resultierende Höhenunterschied, auf das Nachbardach bezieht. So können Dachter, die auf der Sparreninnenseite nicht mehr gedämmt werden können und deren Nachbardach bereits angehoben wurde, die gesetzlichen Anforderungen besser erfüllen.</p> <p>Die Eigentümerschaften bleiben laut Reglement nur 4-5 Ziegelreihen Platz, doch ein solches Standardprodukt existiert nach dem Wissen der Eigentümerschaften nicht auf dem Markt. Daher wünscht man sich hier eine Lösung, die technisch funktioniert und die ins Reglement einfließen soll.</p> <p>Es besteht ein grosses Bedürfnis, zusätzlich zur Gasheizung einen Schwedenofen zu betreiben. Da der vorhandene Kaminzug eng ist, raten Fachleute davon ab, zwei Rohre im Kamin zu führen. Für dieses Problem soll in Zusammenarbeit mit den Behörden eine Lösung gefunden werden. Ein möglicherer Ansatz, der geprüft werden soll, ist das Führen des LAS-Rohres der Gasheizung entlang der Gartenfassade.</p> <p>Die Mitwirkenden wünschen die Möglichkeit, eine Wärmepumpe zu installieren.</p>	<p>Die Siedlung Wasserhaus ist städtebaulich und architektonisch klar strukturiert. Die Gebäudekörper haben eine strenge Formsprache mit linear angeordneten Gebäudekörpern und einem über alle Reiheneinfamilienhäuser durchgehenden Dach. Diese wesentlichen Merkmale der Siedlung sollen erhalten werden.</p> <p>Mit der im Reglement vorhandenen Möglichkeit der Anhebung des Daches zu Isolationszwecken um 5 cm pro Einzelzelle schafft oder 10 cm für die gesamte Zeile wurde ein Kompromiss zwischen energetischer Sanierung und Denkmalschutz gefunden. Ziel dabei war es, die verschiedenen Dächer dereinst wieder auf ein Niveau zu bringen. Wird die maximale Erhöhung wie vorgeschlagen ab dem Nachbardach gemessen, so kann dieses Ziel nicht erreicht werden. Es entsteht eine unruhige Dachlandschaft mit verschiedenen Niveaus.</p> <p>Gestützt auf das bauphysikalische Gutachten Gartenstadt und in Analogie zur Denkmalschutzzone Gartenstadt wird die Anhebung eines einzelnen Daches von 5 cm auf absolut 6 cm erhöht. Das Mass für die Anhebung des Daches über die gesamte Reiheneinfamilienhauszeile von 10 cm bleibt bestehen.</p> <p>Für die thermische Solaranlage eines Einfamilienhauses ist eine Kollektorfläche von 3-4 m² notwendig. Die bei der Siedlung Wasserhaus vorgesehene Fläche ist dafür ausreichend. Es gibt Paneele mit einer Breite von 1.0 m auf dem Markt. Der Gemeinderat hält an der bestehenden Regelung fest.</p> <p>Bei der Denkmalschutzzone Wasserhaus handelt es sich um rechtskräftige Zonenvorschriften aus dem Jahr 2013. Im Sinne der Planbeständigkeit werden hier nur ausnahmsweise Änderungen vorgenommen.</p> <p>Gemäss den heute rechtskräftigen Bestimmungen zu der Denkmalschutzzone Siedlung Wasserhaus und den Lärmschutzvorschriften können Wärmepumpen nur im hinteren Teil des Gartens aufgestellt werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Vorgarten: Verbot von Nebenbauten mit Ausnahme von Voloabstellanlagen im Vorgarten (§ A 4.1.5 ZRS) • Nutzgarten direkt am Haus: Im nahen Umfeld der Gebäude kommen Wärmepumpen aufgrund der Lärmentwicklung nicht in Frage (gemäss Merkblatt "Lärmbegrenzung bei Luft-Wasser-Wärmepumpen" vom Amt für Raumplanung beträgt der Mindestabstand der leisensten Wärmepumpe zum Nachbargebäude in der LES II 4 m). • Nutzgarten, mittlerer Gartenteil: Freihaltungsgebot (§ A 4.1.6 ZRS) <p>Die gemäss Reglement mögliche Anordnung der Wärmepumpen im hinteren Teil des Gartens ist technisch ungünstig, da eine lange Übertragungsleitung von der Wärmepumpe zum Haus nötig wäre. Daraus folgt, dass Wärmepumpen im Innern der Gebäude untergebracht werden müssen (Keller).</p> <p>Der Gemeinderat gewichtet das öffentliche Interesse an der Freihaltung der Vorgärten und des mittleren Teils der Gärten gemäss ZRS höher als die private Eigentumsfreiheit bzw. Baufreiheit. Er hält daher an der heutigen Bestimmung fest.</p>

Nr.	Eingabe	Thema	Anliegen (zusammengefasst)	Stellungnahme Gemeinderat
1.5.	RSWO	Wasserhaus 6	<p>Aufgrund der Verkehrssituation sollen insbesondere für die Eckhäuser, deren Gärten direkt an die Strasse grenzen, besondere Bestimmungen gelten, da dort ein offener Garten sehr fragwürdig ist.</p> <p>Es ist kaum erstrebenswert, dass alle Nachbarn freie Sicht auf alle anderen haben. Eine abwechslungsreiche Bepflanzung zur Strasse hin lockert auf und unterstreicht den baulichen Kubus. Zudem sind für viele Wildtiere höhere Gewächse ein wichtiger Lebensraum.</p>	<p>Siehe 1.2</p> <p>Bei der Denkmalschutzzone Wasserhaus handelt es sich um rechtskräftige Zonenvorschriften aus dem Jahr 2013. Im Sinne der Planbeständigkeit werden hier nur ausnahmsweise Änderungen vorgenommen.</p> <p>Die bestehenden Zonenvorschriften zur Denkmalschutzzone Wasserhaus ermöglichen eine vielfältige Gestaltung des Gartens. Eine zentrale Qualität der Überbauung sind die durchgehenden Gärten. Unter Berücksichtigung des Interesses an Privatsphäre und damit einem Sichtschutz wurde der Garten in drei Teile aufgeteilt:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Sitzplatzbereich am Haus mit der Möglichkeit einer Sichtschutzwand • mittlerer Gartenteil, welcher unbebaut bleiben soll, • hinterer Gartenteil mit Möglichkeit von Nebenbauten <p>Betreffend Bepflanzung sind einzig Parkbäume und grosskronige Bäume wie Blutbuche, Nussbaum, Zeder und Föhre unzulässig. Diese Bäume sind in der kleinteiligen Gartenstruktur nicht verträglich und würden zudem einen weiten Schattenschwurf erzeugen. Andere höhere Gewächse wie Büsche, kleinere Bäume etc. sind zulässig. Der Gemeinderat hält an der Bestimmung fest.</p>
			<p>Laut neuem Reglement sind Photovoltaikanlagen nicht erlaubt. Doch wurde das Anbringen von gartenseitigen Solarpanelen nicht kürzlich erlaubt?</p>	<p>Bei der Denkmalschutzzone Wasserhaus handelt es sich um rechtskräftige Zonenvorschriften aus dem Jahr 2013. Im Sinne der Planbeständigkeit werden hier nur ausnahmsweise Änderungen vorgenommen.</p> <p>Solaranlagen werden neu kantonal abschliessend geregelt. Gemäss § 104 Abs. 2 RBG müssen Solaranlagen in Ortsbildungszonen genügend eingepasst werden. Der Gemeinderat sieht von einer Anpassung der rechtskräftigen Zonenvorschriften ab.</p>
			<p>Der finale Abschluss, der den Kubus dieser Siedlung betonen soll, war doch seit jeher der Lehhag, der die Allee abschliesst, nicht die Linden selbst (die Hecke war vor einigen Jahren vom Gemeindegärtner unterbrochen worden, damit die Schottischen Hochlandrinder Zugang zum abfallenden Wiesenbord erlangen).</p>	<p>Die Lindenallee ist im Ortsbild weit prägender als der Lehhag. Das öffentliche Interesse am Erhalt des Lebhags wird nicht so hoch gewichtet, als dass eine Unterschutzstellung gerechtfertigt werden würde.</p>
			<p>Die Bestimmungen zu den Gärten sollen gelockert werden.</p>	<p>Die Siedlung Wasserhaus wurde im Geiste der Gartenstadt-Bewegung in einer streng linearen Form mit zusammenhängenden Gärten erbaut. Die in ihrer Gesamtheit weitläufigen Aussenräume stellen eine wichtige Qualität der Siedlung dar, die erhalten werden soll. Die bereits rechtskräftigen Zonenvorschriften enthalten daher Standortbestimmungen für Nebenbauten sowie Bestimmungen für Sichtschutzeinrichtungen. Die Begrünungspflicht auf 2/3 der Gartenfläche dient dazu, den grünen Charakter der Gärten zu erhalten. Das Verbot für Parkbäume sichert die Nachbarschaft gegen eine zu starke Verschattung ab. Der Gemeinderat hält an den rechtskräftigen, in Zusammenarbeit mit den Grundeigentümern entwickelten Bestimmungen fest.</p>
1.6.	DB CG	Gartenstadt 32 und 53	<p>Die Liegenschaften der Gartenstadt sollen nicht unter Denkmalschutz gestellt werden. Nicht nur auf kantonaler, sondern auch auf kommunaler Ebene sollte diesbezüglich das Einverständnis der Eigentümerschaft als Voraussetzung gelten. Die Grundvoraussetzung</p>	<p>Jede Unterschutzstellung beinhaltet eine Interessenabwägung u.a. zwischen dem öffentlichen Interesse am Erhalt des baulichen und kulturellen Erbes sowie dem privaten Interesse an der Baufreiheit. Besteht ein erhebliches öffentliches Interesse am Erhalt der Baute und überwiegt das öffentliche das private Interesse, so ist eine Unterschutzstellung ungeachtet der</p>

Nr.	Eingabe	Thema	Anliegen (zusammengefasst)	Stellungnahme Gemeinderat
			<p>für eine Denkmalschutzstellung, nämlich ein erhebliches öffentliches Interesse, wird seitens der Gemeinde nicht nachgewiesen. Ein Beweis dafür ist die Tatsache, dass die Häuser an der Blumenstrasse 8-12, die den gleichen Baustil aufweisen und zur selben Siedlung gehören, nicht unter Denkmalschutz gestellt werden sollen. Auch die Argumentation mit dem BIB wirkt an den Haaren herbeigezogen, da dieses nicht rechtsverbindlich ist.</p>	<p>Zustimmung der Grundeigentümerschaft zulässig. Das öffentliche Interesse am Erhalt der Siedlung Gartenstadt hat die Gemeinde in Kapitel 4.3.3 des Planungsberichts dargelegt. Der Gemeinderat hält an der Unterschutzstellung fest.</p>
			<p>Die Eigentümer der Liegenschaften 32 und 53 beantragen, die Bestimmung bezüglich der Sprossenfenster als klare Empfehlung zu formulieren. Es handelt sich hierbei einerseits um eine nicht zeitgemässe Rückentwicklung, andererseits weisen mehr als die Hälfte der Gartenstadt-Häuser keine solchen Fenster mehr auf. Es kann nicht im Interesse der Öffentlichkeit sein, solch unterhaltensintensive Fenster zu verbauen, da in der heutigen Zeit doch viel bessere Materialien zur Verfügung stehen.</p>	<p>Ursprünglich waren in der Siedlung Gartenstadt Sprossenfenster eingebaut. Heute weisen ca. 50% der Liegenschaften keine Sprossenfenster mehr auf. Die Fenster mit Sprossen sind ein wesentliches Element des architektonischen Ausdrucks der Siedlung Gartenstadt und sollen erhalten bzw. bei einem Ersatz der Fenster wiederhergestellt werden. Die Sprossen müssen gemäss Reglement (§ A 4.2.6 ZRS) nur aussen vorhanden sein, innen kann auf die Sprossen verzichtet werden. Als Material wird, dem denkmalpflegerischen Grundsatz der Authentizität des Materials folgend, Holz vorgeschrieben. Nur mit Holz kann zudem die ursprünglich vorhandene, feine Profilierung erreicht werden, welche auch ein Maximum an Licht einlässt. Die Vorschritt, feinprofilerte, weisse Holzfenster mit Sprossen zu verwenden, wird beibehalten. Ebenso bleibt die Möglichkeit für Ausnahmen bei rückwärtigen Um- und Anbauten bestehen.</p>
			<p>Die Forderung, dass im Falle einer Isolation das Dach zur Nachbarschaft hin ausgestrichen werden soll, entspricht weder den SIA-Normen, noch ist sie bautechnisch sinnvoll oder bauphysikalisch machbar.</p>	<p>Die Möglichkeiten zur Dachisolation wurden in der Gemeinde und der Arbeitsgruppe eingehend besprochen. Das Ausstreichen des Daches wurde als beste Möglichkeit ermittelt, die Mehrhöhe des isolierten Dachs gegenüber den nicht isolierten Nachbardächern einzupassen. Der Gemeinderat hält an der Bestimmung fest.</p>
			<p>Im Falle einer Fassadenisolation mit Aerogel ist eine dem neuen Reglement entsprechende Fassadengestaltung nicht möglich, ohne dass gewisse Architekturtteile im Putz versinken. An dieser Stelle ist das Reglement also nicht korrekt. Mit der Denkmalschutzstellung wird jede vernünftige, bauphysikalisch sinnvolle Möglichkeit zur Isolation der Liegenschaften verunmöglicht.</p>	<p>Am Erhalt der Siedlung Gartenstadt als Zeitzeuge städtebaulicher und architektonischer Baukunst besteht ein erhebliches öffentliches Interesse. Wesentliche Merkmale sind die Dachlandschaft mit ihren sorgfältig gestalteten Dachaufbauten sowie die Fassaden mit ihren vielgestaltigen Gliederungselementen (Fenstergewände, Simse, Zierleisten etc.). Das öffentliche Interesse am Erhalt der Siedlung Gartenstadt steht dem öffentlichen Interesse an einer zeitgemässen Energiebilanz der Liegenschaften gegenüber.</p> <p>Der Gemeinderat misst beiden Interessen ein hohes Gewicht bei. Aufgrund der Einmaligkeit der Siedlung Gartenstadt und ihrer grossen Bedeutung für die Gemeinde Münchenstein überwiegt das spezifische Interesse am Erhalt der architektonischen Eigenheiten der Siedlung Gartenstadt das allgemeine öffentliche Interesse an einer optimalen Energiebilanz. Der Gemeinderat strebt daher eine Kompromisslösung an, welche erlaubt, energetische Massnahmen zu treffen, so lange die architektonischen Eigenheiten in Fassade und Dach noch ablesbar bleiben. Als Entscheidungsgrundlage hat er ein bauphysikalisches Gutachten in Auftrag gegeben. Daraus hat er die im ZRS festgelegten Vorschriften zur Aussendämmung von Dach und Fassade abgeleitet.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Anhebung des Daches zu Isolationszwecken um 6 cm möglich (§ A 4.2.8 ZRS) • Die 6 cm wurden so gewählt, dass die Dachaufbauten nicht im isolierten Dach versinken. Bei einem höheren Aufbau müsste zur Sicherstellung der Belichtung ein Dacheinschnitt erstellt werden. Zudem würde bei einer entsprechenden Isolationsstärke der Dachaufbauten deren Feingliederigkeit verloren gehen. • Fassadenisolation mittels Dämmputz (§ A 4.2.4 ZRS) • Der für die Fassade vorgeschriebene Abstand zwischen Putz und Gliederungselementen wie Fenstersimsen und Zierleisten von mind. 2 cm schränkt die Anwendung des Dämmputzes teilweise ein (bestehende Profiltiefe Putz-Gewände: 4-6 cm, Aufbau Aerogel gemäss bauphysikalischem Gutachten 4 cm).

Nr.	Eingabe	Thema	Anliegen (zusammengefasst)	Stellungnahme Gemeinderat
				<p>Die geltenden Energievorschriften können mit den beschriebenen Möglichkeiten zur Aussendämmung nicht eingehalten werden. Mit Massnahmen zur Innendämmung sind die Grenzwerte zu erreichen. Hier sind Herausforderungen betreffend Feuchtigkeit zu bewältigen. Die Energieverordnung BL (EnV BL) enthält die Möglichkeit, die Anforderungen betreffend Energieeffizienz zu reduzieren, wenn ein anderes öffentliches Interesse vorgeht (§ 1 Abs. 2 EnV BL). Eine weitere Priorisierung der Energie würde eine Aufgabe der oben erwähnten, wesentlichen architektonischen Merkmale bedeuten, was die Sinnhaftigkeit der Unterschutzstellung der Siedlung Gartenstadt in Frage stellen würde. Der Gemeinderat hält an der Bestimmung fest.</p>
			<p>Bezüglich der bestehenden Garagen in den Vorgärten gilt es, den status quo zu wahren und dies zu dokumentieren.</p>	<p>Es gilt die Bestandesgarantie gemäss § 110 RBG.</p>
1.7.	USO	Gartenstadt 10	<p>Die Eigentümerschaft bemängelt, dass nach der aktuellen Planung auf den Grundstücken Gartenstadt 4 bis 14 keine ausreichend grossen Carports errichtet werden können, da diese Grundstücke schräg auf die Stöckackerstrasse zuliegen. Zudem wäre es wichtig, unter dem Carport auch einen Geräteschuppen errichten zu dürfen, da das in der geplanten Freihaltezone nicht möglich ist.</p>	<p>Der Freihaltebereich wird angepasst und entlang der Stöckackerstrasse so dimensioniert, dass ein Carport mit einer Tiefe von 6.0 m auf den erwähnten Parzellen erstellt werden kann. Parallel zur Schutz- und Schonzonnenplanung findet eine Revision der Bau- und Strassenlinienplanung statt. Die Baulinien entlang der Stöckackerstrasse werden neu in einem Abstand von 3.0 m zur Strasse festgelegt. Damit besteht zwischen Baulinie und Freihaltebereich sowie zwischen Gebäude und Freihaltebereich die Möglichkeit, Geräteschuppen zu errichten.</p>
1.8.			<p>Die Eigentümerschaft wünscht sich, dass es keine Freihaltezone in den Gärten gibt. Eine Einschränkung bezüglich einstöckiger Gartenhäuser ist völlig ausreichend. Der Quartierplan Stöckacker und der starke Verkehr an der Stöckackerstrasse widersprechen der offenen Gestaltung der Gärten. Dem Bedürfnis nach Privatsphäre und Lärmschutz muss Rechnung getragen werden.</p>	<p>Die durchgängigen Gärten sind ein zentrales Thema der Gartensiedlungsbewegung. Sie haben einen wesentlichen Anteil an der städtebaulichen hohen Qualität der Siedlung. Dem steht das private Interesse der Eigentümerschaft (Baufreiheit + Gestaltungsfreiheit) gegenüber. Besondere Bedeutung kommt dabei dem Schutz der Privatsphäre zu. Im Rahmen einer Interessenabwägung wurde folgender Kompromiss gefunden:</p> <ul style="list-style-type: none"> • entlang der Hauptbauten Möglichkeit für Anbauten • zentraler Bereich: Freihaltebereich, Bauten unzulässig, Gartengestaltung zulässig (Kinderspielgeräte, Sichtschutzwände etc.) • entlang Stöckackerstrasse Möglichkeit für Carports. <p>Mit dieser Lösung wurde das private Interesse an der Gestaltungsfreiheit bereits hoch gewichtet. Eine weitere Reduktion des Regelungsinhaltes zu den Gärten würde das öffentliche und private Interesse an der Beibehaltung der Gärten gänzlich aufheben. Der Gemeinderat hält daher am Freihaltebereich Gartenstadt fest.</p>
1.9.	UPMR	Gartenstadt 24	<p>Die Eigentümerschaft ist gegen eine Denkmalschutzstellung ihrer Liegenschaft. Bis heute konnte kein öffentliches Interesse dafür nachgewiesen werden, obwohl dies laut Rechtsprechung gegeben sein muss.</p>	<p>Das öffentliche Interesse an der Unterschutzstellung der Siedlung Gartenstadt wird im Planungsbericht Kapitel 4.3.3 erläutert.</p>
			<p>Das Dach muss um 12 cm angehoben werden, um eine zeitgemässe Sanierung zu ermöglichen. Die Forderung nach Ausstreichen des Daches zum Nachbarn hin ist ersatzlos zu streichen, da sie gegen die baurechtlichen Normen verstösst.</p>	<p>In der Denkmalschutzzone Siedlung Gartenstadt gilt im Falle einer Isolation des Daches eine Aufbauhöhe von 6 cm. Diese Höhe wurde auf Basis des bauphysikalischen Gutachtens, in Beachtung der Dachgestaltung der Gartenstadt-Liegenschaften und in Abwägung öffentlicher und privater Interessen festgelegt. Mit einer Anhebung des Daches um 12 cm gingen die schutzwürdigen Feinheiten des Daches verloren. Die Dächer der Gartenstadt-Liegenschaften sind eines der zentralen Schutzelemente der Siedlung. Der Gemeinderat hält an den Bestimmungen zu den Dächern fest.</p>

Nr.	Eingabe	Thema	Anliegen (zusammengefasst)	Stellungnahme Gemeinderat
			Beim Ersatz von Fenstern soll man das Material frei wählen dürfen, wobei auf Sprossen gänzlich verzichtet werden darf.	Zur Interessenabwägung betreffend öffentliches Interesse am Erhalt der Siedlung Gartenstadt und öffentliches Interesse an einer zeitgemässen Energiebilanz der Liegenschaften siehe Mitwirkungspunkt Nr. 1.6. Betreffend Ausstreichen des Daches siehe ebenfalls Mitwirkungspunkt Nr. 1.6.
			Die Eigentümerschaft unterstützt zudem alle Argumente gegen eine Denkmalschutzsteigerung, die von anderen Eigentümerschaften der Gartenstadt eingegangen sind.	Siehe Mitwirkungspunkt Nr. 1.6
			Die Denkmalschutzstellung der Gartenstadt-Häuser stellt eine Enteignung dar. Die Mehrkosten und besonders die zukünftig steigenden Energiekosten werden den Eigentümerschaften angelastet, ohne dass diese die Möglichkeit einer Effizienz Anpassung in Eigeninitiative haben.	Wird zur Kenntnis genommen.
			Der Denkmalschutz muss den Entwicklungen in den Bereichen Isolation von Gebäuden und Reduktion von Energieverbrauch aufgrund der gesellschaftlichen Wahrnehmung der Klimawärmer mehr Rechnung tragen, v.a. für privat genutzten Wohnraum. Als Bewohner alter und schlecht isolierter Häuser wird man mit steigenden Kosten konfrontiert sein und der Verkehrswert solcher Häuser wird im Zuge ihres Rufes als Energieschleudern sinken. Im aktuellen Entwurf der Schutz- und Schonzonnenplanung sind die Möglichkeiten zur Fasadensanierung zu einschränken. Um mit Aerogel in einen effizienten Isolationsbereich zu kommen, muss bezüglich der Schichtdicke mehr Flexibilität möglich sein. Für das Problem der Kältebrücken an den Fensterläden wird keine Lösung geboten. Ausserdem sind die Möglichkeiten für die Gartenfassade unklar.	Gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung wird eine entschädigungspflichtige materielle Enteignung angenommen, <ul style="list-style-type: none"> wenn die Einschränkung betreffend Nutzung der Parzelle besonders schwer wiegt. Ist eine bestimmungsgemässe, wirtschaftlich sinnvolle und gute Nutzung noch möglich, so wird keine materielle Enteignung angenommen. Die Liegenschaften der Siedlung Gartenstadt werden heute als Wohngebäude genutzt, was auch nach Inkrafttreten der Denkmalschutzzone möglich sein wird. wenn eine einzelne Person besonders stark betroffen ist. Dies ist im Falle der Denkmalschutzzone Gartenstadt nicht der Fall. Der Gemeinderat geht daher nicht von einer entschädigungspflichtigen materiellen Enteignung aus. Die Gemeinde hat für eine Liegenschaft der Gartenstadt den Verkehrswert mit oder ohne Unterschutzstellung ermitteln lassen. Bei einem Reihenmittelhaus ohne Baulandreserve ergibt sich kein nennenswerter Wertverlust durch die Unterschutzstellung.
1.10.	DTI	Gartenstadt 30	Zudem beschäftigt die Eigentümerschaft der steigende Verkehr an der Stöckackerstrasse, auch im Hinblick auf den Quartierplan Stöckacker. Es kann nicht sein, dass man aufgrund des Denkmalschutzes gegen die Stöckackerstrasse keinen Sicht- und Lärmschutz errichten darf. V.a. im Bereich der Kreuzung mit der Grabenackerstrasse ist die Belastung durch Staub und Lärm unerträglich.	Siehe Mitwirkungspunkt Nr. 1.6
				Mit Ausnahme der Vorgärten sind Sicht- und Lärmschutzmaßnahmen unter Einhaltung der gesetzlichen Bestimmungen (Grenzabstände, gesetzliche Abstände zur Strasse etc.) zulässig. Die Gemeinde hat die Situation an der Stöckackerstrasse durch einen Verkehrsplan analysieren lassen. Es ist geplant, das Strassenprofil einzuzengen. Es handelt sich dabei um eine separate Planung, welche nicht mit der Zonenplanung verknüpft werden kann.

Nr.	Eingabe	Thema	Anliegen (zusammengefasst)	Stellungnahme Gemeinderat
1.11.	HEV	Denkmalschutzzone Gärtenstadt	<p>Betreffend der Denkmalschutzzone Gärtenstadt schlägt der HEV folgende Änderungen an den genannten Paragraphen vor:</p> <p>§ 38b, Anhang A, § A 4.2.4 Art des Verputzes und minimales Profil Der Verputz ist als Kellenwurf fachmännisch auszuführen, dabei ist ein minimales Profil zu den ausragenden Gliederungselementen (Tür- und Fenstergewände, horizontaler Friès, etc.) von 2 cm einzuhalten. Gemessen wird zwischen den Körnern.</p> <p>Es ist schwierig, heutzutage Kies mit der passenden Körnung zu finden und die Maurer kennen den Kellenwurf kaum noch.</p>	<p>Beim Kellenwurfputz handelt es sich um ein wesentliches Element des gestalterischen und architektonischen Ausdrucks der Siedlung Gärtenstadt. Der Gemeinderat hält an der ursprünglichen Formulierung fest.</p>
			<p>§ 38b, Anhang A, § A 4.2.6 Fenster und Fensterläden Es sind zweiflügelige Fenster oder vierflügelige Fenster mit Kämpfer Oberlicht einzusetzen. Wo ursprünglich andere Fenster vorhanden waren, können diese Formen weiterverwendet werden.</p>	<p>Beim Begriff "Kämpfer" handelt es sich um den fachlich korrekten Begriff. Der Begriff "Oberlicht" wird in der Regel für lichtdurchlässige Öffnungen oberhalb von Türen oder für Lichtkuppeln in Flachdächern oder Dachflächenfenster verwendet und ist daher in Zusammenhang mit den Fenstern missverständlich. Der Gemeinderat hält an der ursprünglichen Formulierung fest.</p>
			<p>Die Fenster sind als feinprofilierter, weisse Holzfenster Fenster aus marktüblichem Material ohne oder mit Sprossen auszuführen. Die Sprossen müssen aussen fest mit dem Rahmen verbunden sein, inwendig sind keine Sprossen vorgesehen können ausserhalb oder innerhalb der Mehrfachverglasung eingebaut werden. Die Sprossenteilung hat den bauzeitlichen Gegebenheiten zu entsprechen. Bei rückwärtigen Um- und Anbauten sind Ausnahmen möglich.</p> <p>Sprossenfenster sind ein Überbleibsel aus der Zeit, als Fensterglas noch nicht ausreichend stabil war und entsprechen nicht mehr den heutigen Standards.</p>	<p>Betreffend Materialisierung der Fenster vgl. Mitwirkungsangabe Nr. 1.6</p> <p>Der ursprüngliche architektonische Ausdruck der Strassenfassaden soll erhalten bleiben, bzw. wiederhergestellt werden. Dazu gehören Sprossenfenster. Eine Platzierung der Sprossen innerhalb der Mehrfachverglasung widerspricht diesem Anspruch. Der Gemeinderat hält an der ursprünglichen Formulierung fest.</p>
			<p>§ 38b, Anhang A, § A 4.2.7 Regenrinnen und Fallrohre Regenrinnen und Fallrohre sind gestrichen oder in Kupfer zu halten mit nicht reflektierenden, korrosionsbeständigen Materialien in passendem Farbton auszuführen. Kupfer ist sehr duktil, was im unteren Fassadenbereich oft zu Schäden führt.</p>	<p>Die Formulierung wird dem Vorschlag entsprechend angepasst.</p>
			<p>§ 38b, Anhang A, § A 4.2.8 Dachlandschaft Eine Anhebung des Daches zu Isolationszwecken ist bis max. 6.25 cm zulässig.</p> <p>Bei den Dächern muss man zwischen Warm- und Kaltdach unterscheiden, wobei ersteres bei bewohntem Dachstock zur Anwendung kommt. Da eine Aufsparrenwärmedämmung wesentlich weniger Wärmebrücken hat, ist sie der Zwischensparrenwärmedämmung vorzuziehen. Dazu ist eine ausreichende Anhebung des Daches notwendig. Das Argument, dass die Dachaufbauten darin versinken würden, zählt nicht, da diese ebenfalls isoliert und dadurch grösser werden.</p>	<p>Siehe Mitwirkungspunkte Nrn. 1.6 und 1.9</p>

Nr.	Eingabe	Thema	Anliegen (zusammengefasst)	Stellungnahme Gemeinderat
1.12.	IG	Gartenstadt 56	§ 38b ZRS: Die Forderungen zu den Solaranlagen sind nicht zielführend, da die Sonneneinstrahlung insbesondere die Strassenseite trifft.	Solaranlagen werden kantonal abschliessend geregelt. Im ZRS wird daher in § A 4.2.8 auf § 104 Abs. 2 RBG verwiesen. Demnach müssen Solaranlagen in Ortsbildschutzzonen genügend eingepasst werden. Der Begriff der genügenden Einpassung ist auslegungsbedürftig. Ein wesentliches Schutzmerkmal der Gartenstadt sind die sorgfältig und feingliedrig gestalteten Dächer. Es ist daher davon auszugehen, dass herkömmliche Solaranlagen dem Anspruch der genügenden Einpassung nicht gerecht werden. Dies ist im Kommentar zu § A 4.2.8 ZRS so dokumentiert. Es wird zudem angemerkt, dass mit Untergiezellösungen oder Solarziegeln allenfalls eine genügende Anpassung erreicht werden könnte. Der Gemeinderat hält am Kommentar fest.
			§ A 4.2.6: Sprossenfenster gab es nie. Im Winter wurden Vorfenster eingesetzt.	Siehe Mitwirkungspunkt Nr. 1.6
			§ A 4.2.14: Ein Bebauungsverbot für die Vorgärten B ist abzulehnen, da beispielsweise ein Pavillon eine schöne Ergänzung wäre.	Die Vorgärten der Gartenstadt sind traditionellerweise unbebaut. Der Strassenraum erstreckt sich von Fassade zu Fassade. Werden grössere Nebenbauten erstellt, so ist der Strassenraum in seiner ursprünglichen Form nicht mehr ablesbar, zudem konkurrieren Nebenbauten in den Vorgärten die zu schützenden Hauptbauten. Der Gemeinderat hält an der Bestimmung fest.
			§ A 4.2.16: Der Freihaltebereich ist abzulehnen, da er erhebliche Einschränkungen mit sich bringt. Es sollten Garagen gebaut werden können, da diese auch gegen nächtlichen Vandalismus schützen.	Siehe Mitwirkungspunkt Nr. 1.8
1.13.	PSB VCB CSG JMG CGy MHe MH DTI USO MP/CR UP/MR CNRA MS SW	Denkmalschutzzone Gartenstadt	Eine Anhebung des Daches zu Isolationszwecken um max. 6 cm ist zu restriktiv. Um den heutigen Anforderungen gerecht zu werden, ist eine Abhebung um 12 cm unumgänglich. Die von der Denkmalpflege vorgeschlagene Innendämmung ist abzulehnen, weil die Kosten unverhältnismässig hoch und die Eingriffe in die bestehenden Räume zu tiefgreifend sind. Die von Gemeinde und Kanton in Aussicht gestellten Subventionen würden übermässig beansprucht. Auf ein Ausstreichen des Daches zum Nachbarn ist zu verzichten, da zahlreiche nachbarrechtliche und finanzielle Fragestellungen in diesem Zusammenhang ungeklärt bleiben.	Siehe Mitwirkungspunkte Nrn. 1.6 und 1.9
			Solaranlagen auf der strassenseitigen Dachfläche sollen zulässig sein, da Solaranlagen lediglich ästhetische Anliegen des Denkmalschutzes, nicht aber die Substanz der Gebäude und deren Erhalt tangieren. Das öffentliche Interesse an nachhaltiger Energieproduktion überwiegt das ästhetische Interesse der Denkmalpflege.	Siehe Mitwirkungspunkt Nr. 1.12

Nr.	Eingabe	Thema	Anliegen (zusammengefasst)	Stellungnahme Gemeinderat
			Die im neuen Reglement geforderten Fenster sind für die Gesamterscheinung der Gartencstadt-Häuser von untergeordneter Bedeutung. Das verwendete Material ist nur für Fachleute erkennbar und Kämpfer und Sprossen führen zu einer Beeinträchtigung der Belichtung der Innenräume. Zudem ist der Unterhaltsaufwand von Holzfenstern gegenüber zeitgemässen Materialien höher.	Siehe Mitwirkungspunkt Nr. 1.6
			Im Freihaltebereich sollen kleine Bauten erlaubt sein, wobei es eine maximale Grösse festzulegen gilt, die den Bedürfnissen Rechnung trägt.	Siehe Mitwirkungspunkt Nr. 1.8
			Die gartenseitigen Fassaden sollen mit einer energetisch robusten Isolation ausgestattet werden können.	Siehe Mitwirkungspunkt Nr. 1.6
			Die administrative Vergesslichkeit bezüglich der vier Häuser an der Blumenstrasse muss korrigiert werden, unabhängig davon, ob die Liegenschaften im BIB aufgenommen sind oder nicht.	Das Bauinventar Basel-Landschaft diene als Abgrenzung für die Denkmalschutzzone Gartenstadt. Der Gemeinderat hält an der Abgrenzung fest.
			§ 37 Abs. 1 des Entwurfs ist durch einen Rechtsanspruch auf Übernahme aller denkmalpflegerisch begründeten Mehrkosten durch die Gemeinde zu ergänzen.	Der Gemeinderat möchte der Gemeindeversammlung die Kompetenz zur Festlegung des jährlichen Budgets überlassen. Er hält daher an der bestehenden Formulierung fest.
			In Anbetracht der derzeit diskutierten Lenkungsabgaben wäre es angebracht, § 37 des Reglements um eine Bestimmung zu ergänzen, die festhält, unter welchen Voraussetzungen und in welchem Umfang Lenkungsabgaben auf Energie von der Gemeinde kompensiert werden.	Die Lenkungsabgaben Energie werden aktuell politisch diskutiert. Die genaue Ausgestaltung ist noch nicht bekannt. Sollen für Bauten in Denkmalschutzonen keine Ausnahmen gewährt werden, so kann das Reglement zu gegebener Zeit überprüft werden.
1.14.	CNRA	Denkmalschutzzone Gartenstadt	Die Eigentümerschaft fordert die Gemeinde auf, alles dafür zu tun, dass die Stöckerstrasse zur Begegnungszone wird. Es kann nicht sein, dass in Anbetracht des Quartierplans Stöckacker direkt hinter dem Gartenzaun der Gartenstadt-Häuser eine Autobahn beginnt. Wenn es die Gemeinde mit der Bewahrung des Gartenstadt-Gedankens tatsächlich ernst meint, dann soll sie sich dafür einsetzen, dass dieser Gedanke nicht auf der Südseite der Häuser nach dem Gartenzaun endet. Stattdessen soll die Zone weiter gefasst werden.	Siehe Mitwirkungseingabe Nr. 1.10
1.15.	HEV	Ortsbild- und Denkmalschutz allg.	Der HEV schlägt betreffend der Ortsbild- und Denkmalschutz-Zonen konkrete Änderungen des Zonenreglements vor. Diese lauten wie folgt:	
			§ 36, Abs. 1: Um unnötige Investitionen und Fehlplanungen zu verhindern, wird den werden die Grundeigentümerschaften und Bauinteressenten empfohlen verpflichtet , Absichten über bewilligungspflichtige Neu-, Um- und Anbauten sowie Renovationen, Zweckänderungen u.dgl. in einem frühen Planungs- oder Projektierungsstadium (Vorstellungen,	Das Baugesuchsverfahren ist abschliessend im RGB/RBY geregelt. Der Kanton lässt leider keine Ergänzungen in der vorgeschlagenen Form zu. Der Gemeinderat hält daher an der bestehenden Formulierung fest.

Nr.	Eingabe	Thema	Anliegen (zusammengefasst)	Stellungnahme Gemeinderat
			<p>Skizzen, Entwürfe) spätestens vor der Submission des Baugesuchs mit der Gemeinde und den zuständigen kantonalen Fachstellen vorzubereiten und vorabzuklären. Die Formulierung in diesem Paragraph ist zu schwammig und steht sogar im Widerspruch zum Planungsbericht (s. S. 54 ebenda).</p>	
			<p>§ 37, Abs. 2: Die Unterstützung der Gemeinde umfasst kann folgende Förderbeiträge oder Dienstleistungen umfassen:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) Bauberatung / Baubegleitung b) Finanzierung von Fachgutachten, Expertisen, Studien, Dokumentationen c) Förderbeiträge an Material- und / oder Baukosten d) Kostenübernahme für die bauliche Wiederherstellung oder Renovation historischer Elemente / Bauteile e) Kostenübernahme für Abfuhr und Entsorgung (z.B. bei Rückbau nicht historischer Bauteile) 	<p>Siehe Mitwirkungseingabe Nr. 1.13</p>
			<p>Für die Denkmalschutzzone Wasserhaus im Speziellen:</p> <ul style="list-style-type: none"> f) Abfuhr Strauch- und Baumschnitt sowie Sichtschutzelemente. Beitrag Gemeinde: 100% g) Nebenbauten gemäss Typenverschlagn der Gemeinde. Beitrag Gemeinde: 10% an Materialkosten h) Rückbau von bestehenden Nebenbauten. Beitrag Gemeinde: 100% an Abfuhr- sowie Entsorgungskosten 	<p>Der Gemeinderat hält an den speziellen Bestimmungen der Denkmalschutzzone Wasserhaus fest, da sie in einem früheren Planungsprozess unter Miteinbezug der Grundeigentümerschaften entstanden und bereits rechtskräftig sind.</p>
			<p>Förderbeiträge in Schutz- und Schonzonnen sollen generell geschuldet sein und nicht als Kann-Formulierungen dargestellt werden. Die bevorzugte Behandlung einzelner Zonen ist zu vermeiden. Falls nötig, sollte dafür ein separater Paragraph erstellt werden.</p>	<p>Siehe Mitwirkungseingabe Nr. 1.13</p>
			<p>§ 37, Abs. 4: Im Falle einer Überschneidung mit finanziellen Beitragsleistungen des Kantons werden in Abhängigkeit der Auszahlung des Kantons seitens der Gemeinde partielle Förderbeiträge gesprochen. Bei der "Denkmalschutzzone Park-Villa Ehinger" werden keine Förderbeiträge ausgerichtet. Die bevorzugte Behandlung einzelner Zonen ist zu vermeiden. Falls nötig, sollte dafür ein separater Paragraph erstellt werden.</p>	<p>Eigentümern der mit der Denkmalschutzzone Park Villa Ehinger belegten Liegenschaften sind der Kanton und die Gemeinde. Der Gemeinderat sieht davon ab, dem Kanton Förderbeiträge auszurichten und hält an der bestehenden Formulierung fest.</p>
			<p>Der HEV schlägt einen neuen Paragraphen zur Sicherstellung der kommunalen Förderbeiträge vor.</p> <p>§ 37, Abs. 6^{bis}: Die kommunalen Förderbeiträge werden in ihrer jährlichen Gesamtheit durch einen zu budgetierenden "Schutz- und Schonzonnenfond" sichergestellt.</p>	<p>Siehe Mitwirkungseingabe Nr. 1.13</p>

Nr.	Eingabe	Thema	Anliegen (zusammengefasst)	Stellungnahme Gemeinderat
			<p>Zudem empfiehlt der HEV einen separaten Paragraphen (§ 37a) mit dem Titel <i>Spezielle finanzielle Beitragsleistungen</i>. Dieser umfasst verschobenen Text aus § 37, Abs. 2 und § 37, Abs. 4:</p> <p>§ 37a, Abs. 1: <i>Für Die Förderbeiträge für die Denkmalschutzzone Wasserhaus beitragen im Speziellen:</i></p> <p>f) <i>Abfuhr Strauch- und Baumschnitt sowie Sichtschutzelemente. Beitrag Gemeinde: 100%. Bemerkungen: 2 x jährlich, nach Ankündigung durch die Gemeinde</i></p> <p>g) <i>Nebenbauten gemäss Typenvorschlag der Gemeinde. Beitrag Gemeinde: 10% an Materialkosten</i></p> <p>h) <i>Rückbau von bestehenden Nebenbauten. Beitrag Gemeinde: 100% an Abfuhr- sowie Entsorgungskosten</i></p> <p>§ 37a, Abs. 2: <i>Bei der "Denkmalschutzzone Park Villa Ehinger" werden keine Förderbeiträge ausgericht.</i></p>	<p>Der Gemeinderat sieht keinen Mehrwert in der Umorganisation der Reglementsbestimmung und hält an der bestehenden Formulierung fest.</p>
2.				
2.1.	MI	Pfarrgasse 7	<p>Keine Unterschutzstellung der Liegenschaft Pfarrgasse 7: Bei der Liegenschaft in der Pfarrgasse 7 fehlen die wesentlichen Elemente für eine Unterschutzstellung. Es besteht weder ein öffentliches Interesse an der Erhaltung der Liegenschaft, noch gibt es schützenswerte Einzelwerke oder eine schutzwürdige Ausstattung.</p> <p>Die Liegenschaft soll in eine entsprechende Wohnzone umgezont werden: Am Angebot, im Rahmen einer Erweiterung der Kernzone um die Parzelle 1552 (Wohnhaus) bei gleichzeitigem Verzicht auf eine Unterschutzstellung, wird festgehalten. Mit der Integration in die Kernzone wäre auch ein sorgfältiger Umgang im Falle von baulichen Veränderungen an der Liegenschaft sichergestellt.</p>	<p>Das Pfarrhaus ist im ISOS mit Erhaltungsziel A aufgeführt und auch Inhalt des Bauinventars Basel-Landschaft. Am Erhalt des Pfarrhauses als Teil des Ensembles der reformierten Kirche besteht ein erhebliches öffentliches Interesse (siehe dazu Bauinventar Basel-Landschaft S. 96, ISOS Münchenstein S. 10). Der Gemeinderat hält an der Unterschutzstellung fest.</p> <p>Das öffentliche Interesse am Erhalt der Liegenschaft Pfarrgasse 7 ist hinreichend dokumentiert (siehe oberer Abschnitt). Würde die Parzelle Nr. 1552 in die Kernzone umgezont, würde sie auch dort einer Schutzkategorie zugeteilt, voraussichtlich der Schutzkategorie A mit Substanzschutz. Die Ausgangslage betreffend Unterschutzstellung würde sich mit einer Umzonung demnach nicht ändern. Der Gemeinderat möchte die Planungspondenz betreffend Schutz- und Schonzonenplanung aus der Revision der Siedlungsplanung für den gesamten Perimeter des Zonenplans Siedlung aufarbeiten und hält an der bestehenden Zonierung fest.</p> <p>Die Schutzstrategie des Gemeinderates vom 29.11.2011 zeigt auf, dass der Gemeinderat ursprünglich von einer Unterschutzstellung abgesehen hat.</p> <p>Mit der Revision der Siedlungsplanung wurde die Parzelle im Jahr 2017 von der Zone für öffentliche Werke und Anlagen (OeWa) in die Wohnzone W2a umgezont. In der Zone OeWa waren Veränderungen am Gebäude ohne vorherige Konsultation der Gemeinde unmöglich, was implizit einem Schutz des Gebäudes gleichkam. In der Wohnzone W2a wird, nach Abschluss der Schutz- und Schonzonenplanung, eine freie Bebaubarkeit der Parzelle im Rahmen der Bauvorschriften möglich. Diese neue Situation hat den Gemeinderat in Abweichung zur ursprünglichen gemeinderätlichen Schutzstrategie nachträglich zur Unterschutzstellung der Liegenschaft bewegen.</p> <p>Aufgrund des Widerstands der Eigentümerschaft gegen die Unterschutzstellung überprüfte der Gemeinderat seinen Ent-</p>
2.2.	CHB	Birkenstr. 19	<p>Es soll vollumfänglich von einer Unterschutzstellung der Liegenschaft Birkenstrasse 19 (Parzelle Nr. 2665) abgesehen werden. Die vorgeschlagene Unterschutzstellung beruht auf unsachlichen und willkürlichen Kriterien, die einen blossen Schönheitswert ansprechen. Die Begründung, dass die Liegenschaft auf den Architekten Albert Kissling zurückgeht, ist nachweislich falsch. Dieser war lediglich Baumeister. Die Liegenschaft ist kein Repräsentant des Gartenstadt-Charakters von Münchenstein und wurde der Zone W2a zugewiesen, weshalb von Schutzwürdigkeit keine Rede sein kann. Zudem kam der Gemeinderat 2011 zum Schluss, dass die Liegenschaft Birkenstrasse 19 nicht schutzwürdig ist, da sie nicht ortstypisch und für die Gemeinde nicht repräsentativ sei. Die angeblich schützenswerte Gartengestaltung ist heute nicht mehr nachvollziehbar und gänzlich verloren. Der Gemeinderat ist sich bewusst, dass eine fachliche Begründung für eine Unter-</p>	

Nr.	Eingabe	Thema	Anliegen (zusammengefasst)	Stellungnahme Gemeinderat
2.3.	LA/OB	Gutenbeigstrasse 1	<p>schutzstellung fehlt, versucht aber über einen Zusammenhang mit der benachbarten Liegenschaft an der Gutenbergstrasse 12 eine architekturhistorische Bedeutung der Birkenstrasse 19 zu kreieren. Das wahre Motiv für eine Unterschutzstellung ist der Erhalt der grosszügigen Gartenanlage. Mit der Unterschutzstellung lässt der Gemeinderat nicht nur die Baufreiheit der Eigentümer ausser Acht, sondern auch das öffentliche Interesse an einer verdichteten Überbauung. Mit der Unterschutzstellung läge eine materielle Enteignung der Eigentümerschaft vor und die Gemeinde Münchenstein wäre dieser gegenüber entschädigungspflichtig. Die Liegenschaft würde zudem eine starke Wertminderung erfahren, was einen besonders schweren Eingriff in das Eigentum darstellt.</p> <p>Die Liegenschaft Birkenstrasse 19 ist nicht schutzwürdig, weshalb von einer Unterschutzstellung abzusehen ist. Es besteht kein überwiegendes öffentliches Interesse an einer Unterschutzstellung. Die privaten und öffentlichen Interessen an einer Verdichtung der Parzelle überwiegen das öffentliche Interesse an einer Unterschutzstellung. Die Unterschutzstellung der Liegenschaft wäre ein Verstoß gegen das Gleichbehandlungsgebot und käme einer materiellen Enteignung gleich, für welche die Eigentümer voll zu entschädigen wären. Das Vorgehen des Gemeinderates ist willkürlich.</p> <p>Die Eigentümerschaft wünscht eine Erweiterung des Schutzzumfangs auf den Innenhof, da die Schule durch Veranstaltungen für einen Teil der Öffentlichkeit eine Einsehbarkeit erhält.</p>	<p>Mit der Schutzstrategie des Gemeinderates vom 29.11.2011 wurden alle kommunal zu schützenden Objekte des Bauinventars Basel-Landschaft in der Gemeinde Münchenstein nach einheitlichen Kriterien geprüft. Ein kommunaler Schutz der Birkenstrasse 19 wurde damals verneint. Begründet wurde dies mit der fehlenden Gemeinderespräsentativität und dem Grundsatz, Beispiele gestalterischen Schaffens einzelner Architekten nur in Ausnahmefällen und auf Antrag der Eigentümerschaft unter Schutz zu stellen (Schutzstrategie Nr. 5). Der faktische Schutz durch die OeWa-Zone wird in der gemeinderätlichen Schutzstrategie nicht als Argumentation für den Verzicht auf die Unterschutzstellung verwendet. Solche Umstände wurden in der Strategie durchaus berücksichtigt (siehe Schutzstrategie Nr. 8 für Gesamtüberbauungen und Quartierplanüberbauungen).</p> <p>Die Beurteilung aller BIB-Objekte nach dem einheitlichen Kriterienkatalog der gemeinderätlichen Schutzstrategie stellt die rechtsgleiche Behandlung aller Eigentümerschaften sicher. Die Kriterien, welche bei der Birkenstrasse 19 zum ursprünglichen Entscheid des Gemeinderates geführt haben, auf einen Schutz zu verzichten, bleiben auch nach dem Wegfall des faktischen Schutzes durch die Umzonung bestehen. Die Unterschutzstellung der Birkenstrasse 19 ist daher nicht mit der gemeinderätlichen Schutzstrategie vom 29.11.2011 und einer rechtsgleichen Behandlung aller Grundeigentümerschaften vereinbar. Der Gemeinderat verzichtet daher auf eine Unterschutzstellung.</p> <p>Der Innenhof ist grundsätzlich bereits im Schutzzumfang enthalten ("Ausseraum"), wird aber neu explizit aufgeführt.</p>
3.	Ortsbildschonzone			
3.1.	SMF	Schmidholzstr. 47	<p>Die Häuser in der Schmidholzstrasse werden durch die Schonzone an Wert verlieren und die Hausbesitzer werden bei Renovations- und Ausbautarbeiten eingeschränkt. Es gibt noch mehr Vorschriften seitens der Gemeinde. Die Auswahl der schützenswerten Häuser erscheint willkürlich und die Bedeutung der Schonzone trifft nicht auf Haus Nr. 47 zu. Die Beschreibung, dass es sich um freistehende Häuser handelt, trifft nicht auf das Haus Nr. 47 zu.</p>	<p>Die Gartenstadt-Bewegung hat die Siedlungsentwicklung Münchensteins massgebend geprägt. Sie nahm mit der Siedlung Gartenstadt im Quartier Gartenstadt ihren Anfang. Die Schmidholzstrasse war Teil des ursprünglichen Bebauungsplans. Obwohl anders als ursprünglich vorgesehen ausgeführt, weisen die sich in der Ortsbildschonzone Schmidholzstrasse befindlichen Liegenschaften die für die Gartenstadt-Bewegung charakteristischen städtebaulichen Elemente auf. Sie repräsentieren die damaligen Ziele "Licht und Luft" und den Wunsch nach "Ruhe im Grünen". In diesem Sinn stehen alle Bauten mit einem kompakten Grundriss an der Schmidholzstrasse, mit nördlich liegenden Vorgärten und südlich liegenden Gärten. Je nach Erbauungsjahr, Budget und Nutzungszweck sind die Liegenschaften unterschiedlich ausgestaltet. Allen gemein ist dabei eine sorgfältig gestaltete Fassade, die teilweise sehr schlicht gehalten und teilweise reichhaltiger ausgeschmückt ist. Ausschlaggebend für die Ausscheidung der Schonzone an der Schmidholzstrasse sind die Qualitäten der städtebaulichen Anlage sowie der Architektur der Bauten, der Zusammenhang mit der Siedlung Gartenstadt und der gemeinsame Bebauungsplan Gartenstadt Neu-Münchenstein von Emil Dettwiler. Unterstützt wird dies durch die Aufnahme der Liegenschaft Schmidholzstrasse 59 ins Bauinventar Basel-Landschaft, mit Erwähnung der Nachbarliegenschaften Schmidholzstrasse 55 bis 63. Andere, ebenfalls vom Gartenstadt-Gedanken inspirierte Quartiere weisen nicht diesen Hintergrund auf.</p> <p>Der Gemeinderat gewichtet das öffentliche Interesse am Erhalt des Ensembles als siedlungsgeschichtliches Erbe höher als das private Interesse an einer vollumfänglichen Baufreiheit. Der Gemeinderat hält an der Abgrenzung der Ortsbildschonzone Schmidholzstrasse fest.</p>

Nr.	Eingabe	Thema	Anliegen (zusammengefasst)	Stellungnahme Gemeinderat
3.2.	RSMF WSA BSJ REM KO PDS	Schmidholzstr. West, Nr. 45-65	<p>Die zehn Liegenschaften an der Schmidholzstrasse sind von unterschiedlichster Ausprägung. Es handelt sich um sechs freistehende Einfamilienhäuser, ein Doppelhaus, zwei Dreifamilienhäuser und ein angebautes Einfamilienhaus. Nicht nur die Kuben, sondern auch die Eingänge sind anders angeordnet (zwei befinden sich sogar auf der Ostseite). Auch die Anordnung der Fenster und die Gestaltung der Vorgärten inkl. der Zäune ist unterschiedlich. Nur die Objekte Schmidholzstrasse 53, 55 und 59 weisen die vom Gemeinderat genannten und auf das BIB gestützten Kriterien auf. Überdies ist nur die Liegenschaft 59 im BIB erfasst, sodass sich gemäss kantonomer Einschätzung nur für dieses Objekt eine Unterschutzstellung rechtfertigen würde.</p> <p>Der Verweis, dass die Schmidholzstrasse eine Fortsetzung der Gartenstadt-Entwicklung ist, kann ebenfalls nicht nachvollzogen werden. Einerseits liegen zwischen der Schmidholzstrasse und der Gartenstadt ganz unterschiedliche Bebauungen. Andererseits kann unter Nichteinbezug der nördlichen Seite der Schmidholzstrasse, die ebenfalls eine andersartige Bebauung aufweist, nicht von einem Ensemble die Rede sein. Zudem gibt es in der Umgebung der Gartenstadt wesentlich einheitlicher erhaltene Strasse (z. B. Schönaustrasse, Sonnmattstrasse), die das Ortsbild jener Zeit viel stärker wiedergeben. Ausserdem stellt sich die Frage, warum beispielsweise die Liegenschaften an der Hardstrasse als Bezug zu den Wasserhäusern oder der Nelkenweg und die Baslerstrasse als Zeugen der Stadtfucht nicht in eine Schonzone eingegliedert wurden.</p> <p>Die Absicht, den westlichen Teil der Schmidholzstrasse unter Schutz zu stellen, ist auf keine objektiven Kriterien gestützt. Sachliche Gründe fehlen, weshalb es sich um reine Willkür handelt, die das Gleichheitsprinzip stark verletzt. Sollte die Gemeinde an dieser Planung festhalten, behalten sich die Eigentümer vor, rechtliche Schritte zu prüfen und diese gegebenenfalls in die Wege zu leiten.</p> <p>Die Eigentümer beantragen, den Strassenzug Schmidholzstrasse West (Nrn. 45 bis 65) nicht der Ortsbildungschonzone zu unterstellen.</p>	<p>Siehe Mitwirkungseingabe Nr. 3.1</p>
3.3.	JAHW	Schmidholzstr. 59	<p>Die Eigentümerschaft unterstützt die gesamte Schonzone Schmidholzstrasse Nr. 45 bis 65. Um den Charakter der "Gartenstadt" in ihrer ursprünglichen Bedeutung zu erhalten, sollen folgende Massnahmen ergriffen werden:</p> <p>Es sollte eine eingeschränkte WZa-Zone geben, in der die Nutzungsziffer beschränkt ist, sodass z.B. Flachdächer nicht erlaubt sind.</p> <p>Die Gebäudehöhen sollen der Umgebung angepasst sein, wobei Neubauten nur beschränkt erstellt werden dürfen und ihre Gestaltung zum Charakter der Gartenstadt passen sollte.</p> <p>Weisse Fassaden sollten vermieden werden.</p> <p>Die Gärten sollten – mit individuellen Gestaltungsmöglichkeiten – traditionell gestaltet werden, wobei Bäume bestehen bleiben oder falls nötig ersetzt werden sollten. Steingärten sollten vermieden werden.</p>	<p>Die Bauten in der Ortsbildungschonzone Schmidholzstrasse gelten als erhaltenswerte Bauten. Sie sind gemäss § 40 Abs. 4 ZVS betreffend Lage, Volumen und Gliederung bedeutend für das Ortsbild und dürfen in der Regel nicht abgebrochen werden. Alle baulichen und gestalterischen Massnahmen haben erhöhte Gestaltungsanforderungen zu erfüllen und dürfen den Charakter der Siedlung nicht beeinträchtigen. Die in der Mitwirkungseingabe implizit geforderten Rahmenbedingungen für eine gute Einpassung der Bauten in die Umgebung bestehen bereits.</p> <p>Bei der Gartenanlage sieht der Gemeinderat ein erhöhtes öffentliches Interesse an der Lage der Bauten entlang der Strasse. Dies wird mit § A 6.1.2 ZVS "Bebauungsmuster" gesichert. Betreffend Gestaltung der Gärten wertet der Gemeinderat das private Recht an der Eigentümerschaft höher als das öffentliche Interesse an einem traditionellen Garten. Bei den Vorgärten empfiehlt er, die Einfriedungen zu erhalten (§ A 6.1.5 ZVS). Der Gemeinderat sieht von weiteren Auflagen für die Liegenschaften in der Ortsbildungschonzone Schmidholzstrasse ab.</p> <p>Betreffend Unterschutzstellung weiterer Häuserzeilen siehe 3.1.</p>

Nr.	Eingabe	Thema	Anliegen (zusammengefasst)	Stellungnahme Gemeinderat
3.4.	BAW	Schmidholzstr. 51	Zudem gibt es in der Gemeinde Münchenstein durchaus weitere Häuserzeilen mit charaktervollen Bauten, die es wert wären, in eine Schonzone überführt zu werden. Die Eigentümerschaft unterstützt die vorgesehene Schonzone Schmidholzstrasse, versteht jedoch nicht, wieso nicht ein ganzes Quartier oder wenigstens eine ganze Strasse beidseitig geschont wird, z.B. mit eingeschränkter W2a-Zone, in der keine Flachdächer erlaubt sind. Die ganze Häuserzeile Schmidholzstrasse 45 bis 65 muss lückenlos geschont werden, wobei die Vorgärten auf beiden Strassenseiten erhalten bleiben sollen. Für allfällige Fassadenanstriche sind gedämpfte Farben zu wählen.	<i>Eine Unterschutzstellung bedeutet eine Einschränkung der Eigentumsfreiheit bzw. Baufreiheit der Grundeigentümerschaft und bedingt eine gesetzliche Grundlage, ein öffentliches Interesse, Verhältnismässigkeit sowie die Wahrung des Kerngehaltes des Rechts. Das kantonale Denkmal- und Heimatschutzgesetz sieht als Voraussetzung gar ein erhebliches öffentliches Interesse am Erhalt der Liegenschaft vor. Dieses erhebliche öffentliche Interesse lässt sich für die Liegenschaften ausserhalb der Schutz- und Schonzonnen sowie des Freihaltebereichs Siedlung im Quartier Gartenstadt nicht nachweisen, weswegen eine weitergehende Unterschutzstellung für den Gemeinderat nicht opportun ist.</i>
			Wie gedenken die Verantwortlichen, mit einer allfälligen Strassenbeleuchtung in der Schmidholzstrasse umzugehen?	<i>Die Umsetzung einer neuen Strassenbeleuchtung ist nicht Teil der Schutz- und Schonzonnenplanung und kann daher aktuell nicht detailliert behandelt werden.</i>
3.5.	RUM	Schmidholzstr. 45	Die Eigentümerschaft befürwortet die Schonzonnenplanung an der Schmidholzstrasse 45 bis 65.	<i>Wird zur Kenntnis genommen.</i>
3.6.	LK	Schmidholzstrasse 57	Die Eigentümerschaft befürwortet die Schonzonnenplanung an der Schmidholzstrasse 45 bis 65.	<i>Wird zur Kenntnis genommen.</i>
3.7.	HD	Tramstr. 33	Durch die Schutz- und Schonzonnenplanung wird die Erhaltung des Ortsbildes an der Tramstrasse nachhaltig gefördert und es werden bessere Rahmenbedingungen geboten. Da die Rückfassade schon bei vielen Bauten stark verändert wurde, ist die Ensemblewirkung meist nicht mehr vorhanden und zudem für das Strassenbild nicht relevant. Beidseitig der Hoffassade sollten daher die Festlegungen gelockert werden und es sollten dort insbesondere Attikausbauten, Dachaufbauten und Balkone möglich sein.	<i>Die linearen Strukturen von Fassaden-, First- und Trauflinien der Häuserzeilen im Gstad sind grundsätzlich ein wichtiges, zu schützendes architektonisches und städtebauliches Element. Die rückwärtigen Dächer und Fassaden der Häuserzeile Tramstrasse 31-47 sind allerdings nur schwer einsehbar (im Winter, wenn die Hecke kein Laub trägt). Zudem ist der Kopfbau Tramstrasse 31 bereits mit einem Anbau und einer Anhebung des Daches belastet. Die Häuserzeile ist auch nicht im Bauinventar Basel-Landschaft vermerkt. Die Gemeinde legt bei dieser Häuserzeile daher den Fokus auf den Erhalt der Strassenfassaden. Eine Anhebung der Traufe mit dem Zweck, mehr Wohnraum im Dach zu generieren wird daher neu in den Zonenvorschriften Siedlung verankert.</i>
3.8.	RR	Blauenstr. 5	An der Blauenstrasse 5 sollen Terrassen angebaut werden. Daher wäre es gut, wenn im neuen Reglement Dachaufbauten sowohl strassen- als auch gartenseitig möglich wären. Der Eigentümer wünscht sich eine grössere Dachanhebung an der Gartenfassade, um die gesamte Terrasse zu überdachen.	<i>Die linearen Strukturen von Fassaden-, First- und Trauflinien der Häuserzeilen im Gstad sind grundsätzlich ein wichtiges, zu schützendes architektonisches und städtebauliches Element. Die Traufe der Häuserzeile Blauenstrasse 5-15 ist beidseitig nahezu unverändert. Die Häuserzeile und insbesondere das Dach sind rückwärtig von Süden gut einsehbar. Zudem ist die Gebäudzeile im Bauinventar Basel-Landschaft als kommunal zu schützen vermerkt. Einer rückwärtigen Anhebung des Daches kann der Gemeinderat daher nicht zustimmen. Jedoch soll künftig eine Belichtung der Dachgeschosse mittels Dachaufbauten und Dachflächenfenster möglich sein. Dafür werden die Bestimmungen zur Tramstrasse übernommen.</i>
			Des Weiteren sind Balkontüren, welche eine Fassadenänderung zur Folge hätten, wünschenswert. Aus diesem Grund sollen die Gartenfassaden mit Nebenbauten aus der Schonzone ausgeschlossen werden.	<i>An der Hoffassade sind Änderungen der Fassadenöffnungen zulässig, strassenseitig nicht.</i>
3.9.	DH	Gstad	Der Mitwirkende unterstützt im Grundsatz die Unterschutzstellung identitätsstiftender, architekturgeschichtlich bedeutender Liegenschaften.	<i>Wird zur Kenntnis genommen.</i>


Nr.	Eingabe	Thema	Anliegen (zusammengefasst)	Stellungnahme Gemeinderat
			<p>Mitwirkung: Es wurde für die Betroffenen im Gstad zu wenig transparent informiert. Ein fehlender spezifischer Partizipationsanlass wird vermisst.</p>	<p>Im Mai 2016 wurden die Grundeigentümerschaften im Gstad schriftlich um die Teilnahme an einer Arbeitsgruppe zur Ausarbeitung der Schongzonnenvorschriften für die Schongzone "Blauenstrasse/Mittlere Gstadtstrasse/Tramstrasse" gebeten. Daraufhin gab es keine Rückmeldungen, weswegen auf die Einsetzung einer Arbeitsgruppe verzichtet wurde. Die ausgearbeitete Planung wurde im Rahmen der öffentlichen Mitwirkung mittels einer Begehung der interessierten Bevölkerung vorgelegt.</p>
			<p>Das Innere Gstad zu erhalten macht durchaus Sinn. Wenn aber eine Aufwertung des Quartiers vorzustattgehen soll, muss die Entwicklung neu angedacht werden. Das Scheitern des Studienauftrags Gstad+ bedeutet umso mehr, das Projekt alternativ weiter zu verfolgen.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
			<p>Es stellt sich die Frage, warum folgende Objekte nicht in die Ortsbildschongzone aufgenommen wurden, da doch im neuen Reglement festgehalten ist, dass das hundertjährige Erbe erhalten werden soll:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Tramstrasse 30, 32 und 38 - Blauenstrasse 1 - Schützenmattstrasse 2, 4, 8, 10, 12 und 14 - Bahnhofstrasse 4 und 6 - Aliothstrasse 3 - Känelmattstrasse 9, 11, 13 und 15 <p>Die genannten Liegenschaften sind ebenfalls Teil der Arbeiterwohnsiedlungen des eingehenden 20. Jahrhunderts und somit ein wahres Monument der Architekturgeschichte. Daher sollten auch diese Liegenschaften als erhaltenswerte Bauten Eingang in die Schongzonnenplanung finden. Dies trifft v. a. auf die genannten Bauten in der Schützenmattstrasse zu, da sie bezüglich Fassadengestaltung zum gleichen Typus gehören wie die bereits für die Schongzonnenplanung vorgesehenen Bauten im Gstad.</p> <p>Die Känelmattstrasse sowie die Verlängerung ihrer Achse bilden eine Grenze der Bauzonen zwischen dem Inneren Gstad und der angrenzenden Industriezone. Daher verdienen die entsprechenden oben genannten Häuser eine besondere Beachtung.</p>	<p>Eine Unterschutzstellung bedeutet eine Einschränkung der Eigentumsfreiheit bzw. Baufreiheit der Grundeigentümerschaft und bedingt eine gesetzliche Grundlage, ein öffentliches Interesse, Verhältnismässigkeit sowie die Wahrung des Kerngehaltes des Rechts. Das kantonale Denkmal- und Heimatschutzgesetz sieht als Voraussetzung gar ein erhebliches öffentliches Interesse am Erhalt der Liegenschaft vor.</p> <p>Grundlage für die Abgrenzung der Ortsbildschongzone Blauenstrasse/Mittlere Gstadtstrasse/Tramstrasse bilden das Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) sowie das Bauinventar Basel-Landschaft (BIB).</p> <p>Alle Liegenschaften und Ensembles mit Erhaltungsziel A im ISOS sowie kommunal zu schützende Liegenschaften gemäss BIB wurden in die Ortsbildschongzone aufgenommen. Einzige Ausnahme bildet die Liegenschaft Tramstrasse 30 (siehe dazu Kapitel 3.1.4 im Planungsbericht). Die in der Mitwirkungsangabe erwähnten Liegenschaften weisen nicht dieselbe Schutzwürdigkeit auf. Der Gemeinderat gewichtet das private Interesse an der Eigentumsfreiheit bzw. Baufreiheit höher als das öffentliche Interesse am Schutz der städtebaulichen Strukturen oder gar der einzelnen Bausubstanz.</p>
			<p>Die Schutz- und Schongzonnenplanung steht im Konflikt zu den bestehenden Bau- und Strassenlinien im Gstad. Da zurzeit die Strassenlinien dieses Quartiers oft hinter der Fassade verlaufen, entsteht durch die Schongzonnenplanung ein neuer Konflikt. Wieso wird das im Planungsbericht und im Zonenreglement nicht erwähnt? Eine Anpassung wäre z. T. sinnvoll, v.a. bei den von der Gemeinde zur Aufnahme in die Schongzone vorgeschlagenen Liegenschaften sowie den oben aufgelisteten.</p>	<p>Die Bau- und Strassenlinienplanung befindet sich derzeit in Bearbeitung und berücksichtigt die Schutz- und Schongzonnenplanung.</p>
			<p>Die Schutz- und Schongzonnenplanung ist ein gutes Instrument dafür, Bewährtes zu erhalten, aber auch verdichten zu können. Im Falle des Gstad und seiner Bewohner ist eine Erhaltung sinnvoll, da dort v.a. finanziell schwächer gestellte Menschen leben, die sich</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>

Nr.	Eingabe	Thema	Anliegen (zusammengefasst)	Stellungnahme Gemeinderat
			<p>keinen teuren Wohnraum in hübschen Überbauungen leisten können. Daher soll der Gemeinderat bitte begründen, wieso die oben genannten Liegenschaften nicht Teil der Schonzonenplanung sind.</p> <p>Weitere Fragen: Wie entsteht eine Aussichtszone? Wie ist sie definiert? Ist die kantonal geschützt? Welche Voraussetzungen müssen erfüllt sein, dass eine neue entstehen kann oder eine alte wegfällt?</p>	<p>Die Aussichtszone bilden ein kommunales Planungsinstrument zur Sicherung von Aussichtsflächen im öffentlichen Interesse. Eine Aussichtszone bedeutet in der Regel die Einschränkung der Grundrechte der Grundeigentümerschaft. Sie kann errichtet werden, wenn ein öffentliches Interesse besteht, eine gesetzliche Grundlage für deren Ausschreibung vorhanden ist, wenn sie verhältnismässig ist und wenn der Kerngehalt des Grundrechtes gewahrt bleibt. Wird das öffentliche Interesse am Erhalt der Aussichtszone im Rahmen einer Revision der Zonenvorschriften nicht mehr als gegeben betrachtet, so kann die Aussichtszone wieder aufgehoben werden.</p>
3.10.	AB	Ortsbildschiene Blauenstr. Mittlere Gstadtstr. Transstr.	<p>Die Grünen Münchenstein beantragen im Zusammenhang mit der zukünftigen Quartierplanung von Baerle die Aufnahme folgender Liegenschaften in die Ortsbildschiene, da sie einen wichtigen Bestandteil des Quartiers Gstadt bilden und sich nicht von den bereits integrierten Liegenschaften unterscheiden:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Tramstrasse 30, 32 und 38/Blauenstrasse 1 - Schützenmattstrasse 2, 4, 6, 8, 10, 12 und 14 - Bahnhofstrasse 4 und 6 - Aliothstrasse 3 und Schloßgasse 4 (ausserhalb des Gstadt-Kerngebiets) <p>Sollte der Gemeinderat anderer Meinung sein, bitten die Grünen Münchenstein, dies für die einzelnen Liegenschaften zu begründen.</p> <p>Überdies sind die Grünen Münchenstein gegen eine Aufhebung von § 48 Zonenreglement Siedlung (Mehrwertabgabe), solange nicht alle diesbezüglichen Gerichtsverfahren rechtsgültig beendet sind.</p>	<p>Siehe 3.9</p> <p>Der Paragraph zur Mehrwertabgabe wird im Reglement belassen.</p>
3.11.	PE	Weidenstr. 5 und 8	<p>Die Primo Energie sieht im Vorschlag der Gemeinde zur Ortsbildschiene Weidenstrasse innerhalb der Industriezone J20 ihre Interessen gut vertreten und stimmt dem Vorschlag zu.</p> <p>Zum Anhang 6.4 wird folgende Ergänzung im Beschreibungstext gewünscht: Weidenstrasse Nr. 5 wurde 1911 als Verwaltungs- und Magazingebäude mit einem holzgefärbten Verwaltungssaal im 1. OG erstellt. Es dient heute als Schulungsgebäude.</p> <p>Weidenstrasse Nr. 8 wurde 1932 als Zählerwerkstatt und Laden erstellt. Hinter den rhythmisierten Fenstern befand sich je ein Zählermontageplatz, der auf Tageslicht angewiesen war. Im Gebäude befindet sich heute das Elektrizitätsmuseum.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird angepasst</p> <p>Wird angepasst</p>

Nr.	Eingabe	Thema	Anliegen (zusammengefasst)	Stellungnahme Gemeinderat
4.			Gestaltungsvorschriften	
4.1.	RG	Palmenstr. 10	Die Häuser in der Palmenstrasse wurden z.T. erheblich umgebaut. Zudem wurden Garagen und Carports hinzugefügt. Von architektonischer Einheit und gestalterischem Wert kann heute nicht mehr ausgegangen werden. Der Strassenzug soll überprüft werden.	Die Gebäude weisen architektonisch keine speziellen Ausführungen auf und sind heute teilweise sehr stark umgebaut. Zudem befinden sich die Objekte nicht im Bauinventar Basel-Landschaft. Die Parzellen sind eher grosszügig, sodass noch Nutzungsreserven genutzt werden können, ohne den vorgesehenen strassenseitigen Anbau zu beanspruchen. Aus diesen Gründen hat sich der Gemeinderat dazu entschieden, den Strassenzug Palmenstrasse aus der Schutz- und Schonzonenplanung zu entlassen.
4.2.	KWS	Palmenstr. 4-16	Die Liegenschaften an der Palmenstrasse sollen für Kleinfamilien attraktiv bleiben, was aber nur möglich ist, wenn das Dachgeschoss und der Eingangsbereich aufgestockt werden können. Die Liegenschaften in der Palmenstrasse 4 bis 10 und die Dreifamilienhäuser 12 bis 16 bilden kein erkennbares Ensemble mehr und weisen verschiedene architektonische Richtungen auf, weshalb sie aus der Schutz- und Schonzonenplanung zu entfernen sind.	Siehe Mitwirkungseingabe Nr. 4.1
4.3.	JK	Wasserhaus 86	Die vorgesehenen Gestaltungsanforderungen für die Wasserhaus-Siedlung sind viel zu restriktiv und führen zu einem vollständigen Veränderungsverbot. Bezogen auf die Siedlung Wasserhaus Süd ist dies besonders problematisch, da dort nun die Zeit kommt, in der Unterhaltsarbeiten und Modernisierungen anfallen. Diese haben auch Einfluss auf das äussere Erscheinungsbild der Siedlung. Es ist unmöglich, dass ein Eigentümer für die Renovation seiner Liegenschaft ein Gesamtkonzept mit allen anderen Eigentümern erstellt, was am Ende ein vollständiges Veränderungsverbot bedeutet. Daher muss jetzt ein entsprechendes Gesamtkonzept erstellt und zur Konkretisierung als Beilage dem vorliegenden Entwurf beigelegt werden. Die Siedlung Wasserhaus Süd ist eigentlich ein Neubaugebiet, was die erhöhten Gestaltungsanforderungen nicht rechtfertigt. Die Anforderungen für die übrigen Reiheneinheitsanhaus-Siedlungen genügen völlig. Heizungersatz: Besteht die Möglichkeit zur Installation einer Solaranlage oder Photovoltaikanlage auf dem Dach? Fensterersatz: Im Moment sind alle Fenster mit Mittelsteg ausgefüllt. Besteht die Möglichkeit einer anderen Fenstergestaltung? Können Fenster mit farbigen statt weissen Fensterrahmen verwendet werden? Besteht die Möglichkeit zur Vergrösserung einzelner Fenster? Als Beispiel sind hier die Balkontüren zum Garten zu nennen: Könnten die nun vorhandenen drei Einzeltüren durch eine durchgängige Fensterfront ersetzt werden? Schiebeläden: Können die Holzschiebeläden durch Kunststoff- oder Aluminium-Schiebeläden ersetzt werden? Ist die Farbgestaltung frei oder vorgeschrieben? Markisen: Dürfen diese nur durch gleichartige ersetzt werden? Welche Farben sind zulässig? Ist der Ersatz durch eine Pergola möglich?	Bei den Gestaltungsvorschriften Wasserhaus Süd handelt es sich um rechtskräftige Zonenvorschriften aus dem Jahr 2013 im Sinne der Planbeständigkeit werden hier nur ausnahmsweise Änderungen vorgenommen. Zur Auslegung verschiedener Fragestellungen ist die Bauverwaltung zu konsultieren.

Nr.	Eingabe	Thema	Anliegen (zusammengefasst)	Stellungnahme Gemeinderat
			Dacheindeckung: Dürfen einzelne Häuser isoliert und neu eingedeckt werden oder muss jeweils eine ganze Häuserreihe oder die ganze Siedlung gleichzeitig neu eingedeckt werden? Fassade: Können einzelne Häuser separat neu gestrichen werden oder nur ganze Häuserzeilen? Welche Farben sind zulässig? Diese Gestaltungsanforderungen Wasserhaus Süd beantworten all diese Fragen nicht.	
4.4.	HEV	Wasserhaus Süd	Der HEV weist darauf hin, dass eine gewisse Ambiguität (=Mehrfachdeutigkeit eines Sachverhalts) zwischen der Denkmalschutzzone Wasserhaus und den Gestaltungsvorschriften Wasserhaus Süd besteht. Ist die Denkmalschutzzone Wasserhaus in Nord und Süd gegliedert?	In den heute rechtskräftigen Zonenvorschriften aus dem Jahr 2013 werden die Begriffe die Denkmalschutzzone Siedlung Wasserhaus und die Ortsbildschonzone Wasserhaus Süd eingeführt. Diese werden in der Schutz- und Schonzonenplanung sinngemäss übernommen.
4.5.	MTV	Gustav Bay-Str. 25	Die Eigentümerin dankt der ausführlichen Dokumentation und begrüsst, dass Erweiterungsmöglichkeiten geschaffen werden.	Wird zur Kenntnis genommen.
4.6.	HH	Gustav Bay-Str. 6	Die Eigentümerin befürwortet die Gestaltungsvorschriften für die Gustav Bay-Strasse.	Wird zur Kenntnis genommen.
4.7.	ZB	Gustav Bay-Str. 4	Der Eigentümer befürwortet einen strassenseitigen Anbau bis zur Hälfte der Hausbreite, damit im Parterre eine Nassezelle eingebaut werden kann. Die Dachaufstockung ist je bereits möglich.	Wird zur Kenntnis genommen.
4.8.	KPS	Grellingerstr. 54	Die Eigentümerschaft der Liegenschaft Grellingerstrasse 54 befürwortet die Zone mit Gestaltungsvorschriften, da sich die Möglichkeit eines Attikageschosses eröffnet, wodurch für Familien mit mehreren Kindern mehr Platz in den Häusern geschaffen wird.	Wird zur Kenntnis genommen.
4.9.	AF	Grellingerstr. 8	Die Eigentümerschaft weist darauf hin, dass die Liegenschaften 2 bis 8 an der Grellingerstrasse entgegen dem Reglement kein Flachdach, sondern ein Firstdach aufweisen. Die Eigentümerschaft der Grellingerstrasse 8 möchte das Dach energetisch sanieren und evtl. auch Dachfenster, Lukarnen und eine Photovoltaikanlage einbauen. Es stellt sich daher die Frage, ob das zulässig wäre, weil das neue Reglement entweder ein Flachdach oder ein Attika-Geschoss vorschreibt. Die Eigentümerschaft bittet daher darum, § 41 der Gestaltungsvorschriften in der Weise anzupassen, dass die Liegenschaften der Grellingerstrasse 2 bis 8 nicht zur Reihenhaussiedlung Grellingerstrasse zählen oder dass die Vorschriften zur Dachform (Flachdach, Attika) für die erwähnten vier Liegenschaften keine Anwendung finden.	Es gilt für die Dächer die Bestandesgarantie gemäss § 110 Raumplanungs- und Baugesetz. Demnach dürfen die Dächer unterhalten und angemessen erneuert werden.
4.10.	PS	Ringstr. 10	Die Notwendigkeit einer Schutzzone wird angesichts des Anbaus an der Ringstrasse 2 in Frage gestellt.	Der Anbau an der Ringstrasse 2 stellt aus Sicht des Gemeinderats nicht die gesamten Gestaltungsvorschriften an der Ringstrasse / Carl Geigy-Strasse in Frage. Der Gemeinderat hält an den Gestaltungsvorschriften für die Reiheneinfamilienhäuser an der Ringstrasse / Carl-Geigy-Strasse fest.

Nr.	Eingabe	Thema	Anliegen (zusammengefasst)	Stellungnahme Gemeinderat
4.11.	LAE	Emil Frey-Str. 141 und 143	Die Eigentümerschaft geht davon aus, dass ihre Liegenschaften durch die neuen Zonenvorschriften Siedlung an Wert verlieren werden. Damit könnte sich die Eigentümerschaft jedoch arrangieren, sofern durch die Quartierplangpflicht auf den angrenzenden Parzellen 3510 und 2387 nicht weitere Nachteile entstehen, so beispielsweise, wenn der geplante Bau auf den genannten Parzellen höher wird als fünf Stockwerke. Diesbezüglich bittet die Eigentümerschaft um eine Stellungnahme.	Die Liegenschaften Emil Frey-Strasse 141 und 143 liegen innerhalb des Perimeters der rechtskräftigen Gestaltungs- und Zonenvorschriften Siedlung. Mit der Schutz- und Schonzonenplanung ändert sich nichts Grundsätzliches am Regelungsinhalt zu den Gestaltungsvorschriften Parksiedlung und daher auch nicht am Wert der Liegenschaften. Die genannten angrenzenden Parzellen liegen in einer Zone mit Quartierplangpflicht. Gemäss § 38 Raumplanungs- und Baugesetz wird mit einem Quartierplan eine architektonisch (...) gute, der Umgebung angepasste (...) Überbauung bezweckt. § 46 des Zonenreglements Siedlung (ZRS) bzw. neu § 51 ZRS legt weitere Kriterien für Quartierplanungen fest. Die genaue Geschossigkeit wird erst im Rahmen der Quartierplanung unter Berücksichtigung aller Kriterien individuell festgelegt.
5.		Freihaltebereich Siedlung		
5.1.	DS	Freihaltebereich allg.	<p>Die geplante Einrichtung des Freihaltebereichs Siedlung im Geviert Gartenstadt – Reinacherstrasse – Schmidholzstrasse – Blumenstrasse widerspricht den Grundsätzen der Raumplanung, da so eine verdichtete Raumentwicklung verhindert wird. Die Ziele der haushälterischen Bodennutzung und der Verdichtung der Siedlungsfläche sowie das raumplanerische Ziel, attraktiven Wohnraum nach den Bedürfnissen der Bevölkerung zu schaffen, werden nicht erreicht.</p> <p>Die Einrichtung des geplanten Freihaltebereichs Siedlung ist nicht im öffentlichen Interesse. Der Freihaltebereich erstreckt sich über 15 Parzellen, ist weder von jeder Parzelle aus frei erreichbar, noch bildet er eine zusammenhängende Grünfläche. Nur die jeweiligen Eigentümer können die jeweilige Gartenfläche einsehen und nutzen, weshalb die Öffentlichkeit keinen Nutzen aus der Errichtung des Freihaltebereichs hat. Der Freihaltebereich führt überdies zu einer starken Beschränkung der baulichen Nutzung bis hin zu einer Zementierung des jetzigen baulichen Zustands.</p> <p>Der geltende Zonenplan Siedlung wurde mit Beschluss des Regierungsrates des Kantons Basel-Landschaft 2017 rechtskräftig. Der Planungshorizont für Bauzonen beträgt 15 Jahre. Eine Überprüfung und allfällige Anpassung, kann nur erfolgen, wenn sich die Verhältnisse erheblich verändert haben. Derzeit liegen die Voraussetzungen für eine erneute Änderung des Zonenplans nicht vor, weshalb die von der Gemeinde vorgeschlagene Änderung gesetzeswidrig ist. Obwohl dies im Planungsbericht indirekt zugestanden wird, hält die Gemeinde weiterhin an der Umsetzung des Freihaltebereichs fest.</p> <p>Durch den Freihaltebereich wird den Eigentümern untersagt, ihre Parzelle wie üblich im Rahmen der geltenden Bauvorschriften uneingeschränkt zu bebauen. Hier gilt es anzumerken, dass Liegenschaften mit Baubeschränkungen schwieriger zu verkaufen sind und niedrigere Verkaufserlöse erzielen als Liegenschaften ohne Baubeschränkungen. Die Eigentümerschaft kommt im Falle einer Einführung des Freihaltebereichs mit einer Enteignung gleich, die voll entschädigungspflichtig wäre. Somit sähe sich die Gemeinde mit hohen Entschädigungsforderungen der Eigentümerschaft konfrontiert. Es kann daher nicht im Sinne der Steuerzahler sein, den Freihaltebereich durchzusetzen, da dieser der Öffentlichkeit keinen Nutzen bringt.</p>	<p>Der Freihaltebereich trägt massgeblich zur Erhaltung der Wohn- und Aussenraumqualität des Quartiers bei und bildet den rückwärtigen Bereich der kantonal zu schützenden Siedlung Gartenstadt.</p> <p>Das Nutzungsmass gemäss Zonenvorschriften Siedlung wird grundsätzlich nicht eingeschränkt. Aufgrund der durch den Freihaltebereich Siedlung bedingten Anordnungsbeschränkung bedeutet dies für Parzellen mit einer eher langgezogenen Parzellenform allerdings, dass die bisher mögliche bauliche Ausnutzung der Parzelle durch die Erstellung eines zweiten Hauptbaus nicht mehr möglich ist. Vielmehr ist für die bauliche Ausnutzung der Parzelle ein Abbruch der Bestandesliegenschaft und ein Neubau nötig. Dies betrifft auch die Parzelle Nr. 2487 der Mitwirkenden.</p> <p>Die Voraussetzungen für eine Entschädigungspflicht der Gemeinde in Folge materieller Enteignung wird nicht angenommen. Materielle Enteignung wird nur entschädigt, falls die Eigentumsbeschränkung einer Enteignung gleichkommt. Der Gebrauch einer Sache wird untersagt oder in einer Weise eingeschränkt, die besonders schwer wiegt, weil der betroffenen Person eine wesentliche aus dem Eigentum fließende Befugnis entzogen wird. Geht der Eingriff weniger weit, so wird eine materielle Enteignung angenommen, falls einzelne Personen so betroffen werden, dass ihr Opfer gegenüber der Allgemeinheit unzumutbar erschiene (PETER HÄNNI (2008): Planungs-, Bau- und besonderes Umweltschutzrecht. 5. Auflage, Bern, Staempfli Verlag, S. 591). Dies ist beim Freihaltebereich Siedlung nicht der Fall.</p> <p>Aus Sicht des Gemeinderates überwiegt das öffentliche Interesse an einem zusammenhängenden Aussenraum das private Interesse an einer freien Bebaubarkeit der Parzellen. Bei einem Verzicht auf den Freihaltebereich Siedlung ist mit einer Zerstörung des Aussenraums zu rechnen, wie das Beispiel an der Pappelstrasse in Allschwil zeigt (Quelle google.maps, abgerufen am 12.01.2020): Der Gemeinderat hält am Freihaltebereich Siedlung fest.</p>

Nr.	Eingabe	Thema	Anliegen (zusammengefasst)	Stellungnahme Gemeinderat
			<p>Kurzum entspricht der Freihaltebereich nicht den geltenden Grundsätzen der Raumplanung und die öffentlichen Interessen überwiegen die privaten Interessen nicht. Die Einführung des Freihaltebereichs würde die Eigentumsrechte verletzen, was zu Entschädigungsforderungen gegenüber der Gemeinde führen und die Steuerzahlenden unnötig belasten würde.</p> <p>Aus diesem Grund wird beantragt, den Freihaltebereich bereits im jetzigen Planungsstadium ersatzlos aus der Schutz- und Schonzonnenplanung zu streichen und der Gemeindeversammlung nicht zur Abstimmung zu unterbreiten.</p>	 <p>Betreffend Planbeständigkeit beruft sich der Gemeinderat auf seine Planungspflicht für die Siedlung Gärtenstadt, welche sich aus dem Regierungsratsbeschluss Nr. 2017-1083 vom 15.08.2017 zur Revision der Zonenvorschriften Siedlung ergibt. Dabei wurde der Genehmigungsbeschluss für die Siedlung Gärtenstadt sisitiert, bis Schutzbestimmungen erlassen werden. Der Freihaltebereich Siedlung hat als rückwärtiger Grünraum der in der Gärtenstadt-Überbauung wichtigen Aussenräume eine zentrale Funktion.</p>
6.	Sonstiges			
6.1.	AB	Vorgehen und Auswahlkriterien	Das Mitwirkungsverfahren zur Schutz- und Schonzonnenplanung überschneidet sich zeitlich mit nationalen Abstimmungen, dem Quartierplan Spenglerpark und anstehenden Gemeindevahlen. Dadurch droht die angestrebte Mitwirkung zur Farce zu werden und die Gemeinde riskiert, dass aus Zeitgründen nicht alle Aspekte besprochen und eventuelle Streitpunkte oder Ansinnen erst an der Gemeindeversammlung vorgebracht werden.	Die Mitwirkungszeit wurde aufgrund der Komplexität des Projektes auf zwei Monate ausgedehnt. Nebst zwei Begehungen zur Ortsbildschonzone im Gstad und den Reiheneinfamilienhaus-Siedlungen sind Sprechstunden angeboten worden.
			Es ist nicht nachvollziehbar, nach welchen Kriterien Objekte oder Strassenzüge (z.B. Schmidholzstrasse, Tannenstrasse) ausgewählt wurden, während bauphysikalisch und bauzeitlich vergleichbare Häuser im gleichen Quartier keine Berücksichtigung finden.	Die Schutz- und Schonzonnenplanung basiert auf dem Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) sowie dem Bauinventar Basel-Landschaft.

4 Bekanntmachung

Der Mitwirkungsbericht wird mit Bekanntgabe des Traktandums der Beschlussfassung der Schutz- und Schonzonnenplanung 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, 31.01.2020

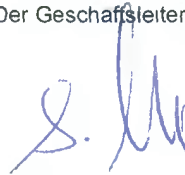
Namens des Gemeinderates

Der Gemeindepräsident



Giorgio Luthi

Der Geschäftsleiter



Stefan Friedli