



Gemeinde Münchenstein

Vorlage für die kommunale Volksabstimmung vom 26. September 2021

Quartierplanung (QP) «vanBaerle»



Die Gemeindeversammlung hat am 22. März 2021 die Quartierplanung «vanBaerle» mit 176 JA- zu 42 Nein- Stimmen beschlossen. Gegen diesen Beschluss wurde das Referendum ergriffen, weshalb am 26. September 2021 die Urnenabstimmung durchgeführt wird.

A. In Kürze

ARGUMENTE des Gemeinderates:

- Die Quartierplanung erfüllt die hoch gesetzten Anforderungen an eine nachhaltige Gemeindeentwicklung in ökologischer, ökonomischer und sozialer Hinsicht nahezu perfekt.
- Zukunftsträchtige Wohnformen (Single- Paar- und Familienwohnungen, studentisches Wohnen, Wohnen für Ältere, Clusterwohnen, Atelierwohnen und genossenschaftliches Wohnen) sind in einer guten Durchmischung geplant.
- Die neuen Einwohnerinnen und Einwohner werden nicht nur das heutige Industrieareal beleben, sondern auch das Gebiet «Gstad" wieder mit mehr Leben und Angeboten erfüllen - so wie dies früher der Fall war.
- Energieeffizienz, Nachhaltigkeit und Umweltverträglichkeit erfüllt die Quartierplanung mit dem derzeit höchsten Minergie-Standard (Minergie A), dem Einsatz ausschliesslich erneuerbarer Energien und einer «Gold-Zertifizierung" des Standards nachhaltiges Bauen Schweiz (SNBS).

Die wohnbauliche Nutzung des heutigen Industrie-Areals wirkt der Stagnation unserer Bevölkerung und den damit verbundenen strukturellen Defiziten entgegen. Die Grundeigentümerin leistet einen Infrastrukturbeitrag von CHF 6.21 Mio. zu Gunsten der Infrastrukturprojekte der Gemeinde.

ARGUMENTE des Referendumskomitees:

- Es ist fraglich, ob gute Steuerzahler angezogen werden. Mit zunehmendem Wachstum steigen auch die Kosten für die öffentlichen Aufgaben der Gemeinde (Schule, Soziales, Verkehr).
- Die Quartierplanung priorisiert die Rendite des Investors vor der Wohnqualität für die zukünftigen Einwohner/Innen.
- Die Quartierplanung nimmt keine Rücksicht auf die Umgebung und vorhandenen Ressourcen, weder architektonisch/raumplanerisch noch geschichtlich oder materiell.
- Durch die zusätzlichen ca. 1'000 Velos plus Autos sind Verkehrsprobleme vorprogrammiert und der Weg für die Fussgänger von und zur Tramhaltestelle wird unsicher.

Wird die Quartierplanung abgelehnt, hat der Investor die Möglichkeit, einen neuen Quartierplan vorzulegen, der besser zum Areal passt.

B. Abstimmungsgegenstand

Für die Gemeinde Münchenstein ist das «vanBaerle»-Areal ein wichtiger Baustein zur städtebaulichen Entwicklung und Umnutzung des industriell geprägten «Gstad» in ein urbanes Quartier. Daher soll dort ein vielfältiges und attraktives Wohnquartier entstehen.

Das Areal des QP «vanBaerle» befindet sich im Quartier «Gstad» zwischen der Tramstrasse im Osten und der SBB-Linie im Westen. Nördlich grenzt das Areal an die Häuserzeile der Blauenstrasse und im Süden an das Walzwerkareal.

Das gesamte QP-Areal weist eine Fläche von 22'197 m² auf und befindet sich in einer Zone mit Quartierplanpflicht. Mit der Quartierplanung soll das derzeit industriell genutzte Areal in ein Wohnquartier transformiert werden. Insgesamt werden 12 Gebäude mit rund 415 Wohneinheiten entstehen. Etwa 1'600 m² stehen quartierdienlichen Nutzungen wie Verkauf, Gastronomie, Kleingewerbe etc. zur Verfügung. Die vier bestehenden Bauten an der Schützenmattstrasse Nr. 8 bis 14 werden erhalten und im Bestand saniert.

Der Quartierplan setzt in verschiedenen Bereichen vorbildliche Massstäbe. Die Gebäude werden nach den Standards «nachhaltiges Bauen Schweiz» zertifiziert und nach «Minergie A» Standard erstellt. Weiter werden rund 90 gemeinnützige Wohnungen erstellt, welche die soziale Durchmischung fördern und mindestens 15% unter den üblichen Marktmieten angeboten werden. Damit kann der politischen Forderung nach preisgünstigem Wohnraum entsprochen werden. Zudem wird eine Begrünung der neuen Strassen und Plätze vorgenommen. Diese werden öffentlich zugänglich sein.

An der Gemeindeversammlung vom 22. März 2021 wurde der Quartierplan mit 176 Ja- zu 42 Nein-Stimmen beschlossen.

Lage des Quartierplanareals (blau eingefärbt)



Auf der Fläche von 22'197 m² soll ein vielfältiges Wohnquartier entstehen.

Abb. 1

Ziele der Quartierplanung

✓ Neunutzung des ehemaligen Industrieareals

Die Quartierplanung ermöglicht ein verdichtetes Wohnquartier mit sehr differenzierten Angeboten, welche viele unterschiedliche Ansprüche an das Wohnen abdecken und über eine hohe städtebauliche und stadträumliche Qualität verfügen. Zudem wird dadurch eine Industriebrache mit ungewisser Zwischennutzung verhindert.



Abb. 2

✓ Attraktive Wohnungen an einer gut erschlossenen Lage, ohne neues Bauland oder Grünflächen zu verbauen

Die Quartierplanung entspricht der Entwicklungsstrategie des Gemeinderates. Es können maximal 415 neue Wohnungen in Münchenstein entstehen. Dafür wird ein Industrieareal, auf dem keine Grünflächen vorhanden sind, überbaut. Mit der Quartierplanung werden rund 10'000m² neue Gründflächen am Boden und auf den Dachflächen geschaffen.

Das Areal ist hervorragend durch den öffentlichen Verkehr (Zug-Linie S3, Buslinien 58/63, Tramlinie 10) erschlossen. Es liegt im Einzugsgebiet von mehreren Haltestellen, welche sich innerhalb einer Fusswegdistanz von 200 bis 250 Metern befinden.

✓ Aussenraumgestaltung und Durchwegung

Der bestehende Aussenraum wird durch die Quartierplanung ökologisch sinnvoll aufgewertet. Die Rietpark Immobilien AG, als Eigentümerin leistet einen Infrastrukturbeitrag von CHF 6.2 Mio. unter anderem für folgende Aufwertungen:

- einen öffentlichen Quartierplatz innerhalb des Areals, Erschliessungen und Werke
- Aufwertung der Parzelle Nr. 1997 (Welschmatt II) für eine öffentliche und publikumsintensive Nutzung im Rahmen des Sport- und Freizeit-anlagenkonzepts Münchenstein
- Aufwertung und Erneuerung der Schützenmattstrasse
- Aufwertung und Erneuerung der Langsamverkehrsverbindung des «vanBaerle»-Areal und des «Inneren Gstad» mit dem Bahnhof Münchenstein
- Finanzierung des Landerwerbs zur Erstellung eines neuen Quartierplatzes im «Gstad»
- Aufwertung und Erneuerung des Kreuzungsbereiches Bahnhofstrasse – Schützenmattstrasse – Schössligasse

✓ Energieeffizienz, Nachhaltigkeit und Umweltverträglichkeit

Für die gesamte Überbauung gilt der «Minergie A»-Standard. Zudem werden die Neubauten des Quartierplans nach dem Standard «nachhaltiges Bauen Schweiz» (SNBS) mindestens mit der Stufe Gold zertifiziert.

✓ Erschliessung und Parkierung

Die Anzahl der Autoparkplätze wird auf 352 Stellplätze (davon 143 Besucherparkplätze) begrenzt. Nur 40 Autoparkplätze werden oberirdisch erstellt. Es werden insgesamt 1'310 Veloparkplätze zur Verfügung stehen. Es gibt Vorgaben zur Einrichtung eines Car-Sharing-Angebots, zur Parkraumbewirtschaftung für die Besucherparkplätze und zur Einrichtung von Ladestationen für Elektrofahrzeuge. Die Zufahrt erfolgt von Süden via Tramstrasse und von Norden über die Schützenmattstrasse.

C. Standpunkte des Referendumskomitees

Der Gemeinderat begründet das jährliche finanzielle Defizit mit der Stagnation des Bevölkerungswachstums in Münchenstein. Mit den schon bewilligten Quartierplänen (QP Parzelle 799, QP Dychrain Ost, QP Spenglerpark) wird die Bevölkerung in Münchenstein nicht stagnieren, sondern wachsen. Somit wird neues Steuersubstrat generiert werden.

Bei dem extrem verdichteten QP vanBaerle ist jedoch fraglich, ob gute Steuerzahler angezogen werden. Mit zunehmendem Wachstum steigen auch die Kosten für die öffentlichen Aufgaben der Gemeinde (Schule, Soziales, Verkehr).

Die Rechnung kann sich auch schnell ins Gegenteil wenden, wenn das neu gewonnene Steuersubstrat zu gering ist.

Mit einer Ausnutzungsziffer von 2.26 ist die Dichte des Bauvorhabens immens (zum Vergleich: QP Dychrain Ost hat eine Ausnutzungsziffer von 1.32).

Beim QP vanBaerle steht die Rendite des Investors jedoch klar vor der Wohnqualität für die zukünftigen Einwohner/Innen:

- völlig isoliert, zwischen Industrie, SBB-Gleisen und Tramlinie 10 soll ein beispiellos verdichtetes Stadtquartier entstehen, das nach Integration aussehen wird
- architektonisch kein innovatives, identitätsstiftendes Projekt mit Strahlkraft über die Kantonsgrenzen hinaus; wird zur anonymen Wohnsiedlung
- die Höhe von 49 Meter überschreitet die von der Gemeinde vorgeschlagene Obergrenze klar (40 m) und beeinträchtigt das Landschaftsbild
- zu wenig echtes Kleingewerbe und zu viel Wohnen für diesen Standort
- keine Rücksicht auf die Umgebung und vorhandenen Ressourcen, weder architektonisch/raumplanerisch noch geschichtlich oder materiell
- ein Grossteil der Grün- und Freiflächen sowie die Gärten werden von Herbst bis Frühling von den eigenen überdimensionierten Wohntürmen beschattet
- «Urban Gardening» und Fassadenbegrünung sind reine Kosmetik (nur 2,4 % der Gesamtfläche für Urban Gardening; Fassadenbegrünung wird den Mietern überlassen)
- energetisch keine Autarkie möglich (netto Null), weil zu wenig Photovoltaik vorgesehen ist (keine Fassaden PV)
- mit 415 Personen/Hektare ist die Dichte beispiellos hoch und vermindert die Wohnqualität enorm (übliche Dichte: 150 Personen/Hektare)
- mit nur 9 m² Fläche pro Person steht den Bewohner/Innen zu wenig Freiraum zur Verfügung. Dieses Problem wurde vom Kanton BL auch schon bei der Vorprüfung bemängelt

Für unsere Kinder und künftigen Generationen dürfen wir solch wertvolles Bauland nicht mit dieser Allerwelt-Renditearchitektur verbauen!

Das im Bildungsgesetz verankerte Quartierprinzip der Schuleinteilung kann nicht eingehalten werden; das Schulhaus Löffelmatt hat jetzt schon fast keine Ressourcen mehr. Bei ca. 8 zusätzlichen Kindern pro Schulstufe wird der Weg ins Schulhaus Loog unausweichlich.

Die Kapazitätsgrenze der schmalen Tramstrasse ist schon erreicht. Durch die zusätzlichen ca. 1'000 Velos plus Autos sind Verkehrsprobleme vorprogrammiert und der Weg für die Fussgänger von und zur Tramhaltestelle wird unsicher. Die Vorstellung, dass beim Kreuzen von Fahrzeugen das Trottoir überfahren werden muss, und dies auch der Weg der Schulkinder ist, macht schon Angst!

Im «Gstad» mit über 1'100 neuen Einwohnern sind grössere Detailhandelsflächen dringend notwendig. Der Gemeinderat hat es verpasst, dies beim Investor einzufordern.

Art 15 Siedlungsentwicklung gemäss kant. Raumplanungs- und Baugesetz:
Die verdichtete Bauweise muss eine hohe Siedlungs- und Wohnqualität sowie eine gute Einfügung in die landschaftliche und bauliche Umgebung gewährleisten.

Der Quartierplan vanBaerle ist weit davon entfernt, diese Kriterien zu erfüllen!

Wird der QP vanBaerle abgelehnt, besteht die Quartierplanpflicht für das Areal weiter. Der Investor hat die Möglichkeit, einen neuen Quartierplan vorzulegen, der besser zum Areal passt und mit geringerer Verdichtung eine wertvollere Siedlungs- und Wohnqualität bietet.

Münchenstein verdient bessere Quartierpläne, deshalb empfiehlt das Referendumskomitee:

NEIN zu diesem qualitativ ungenügenden Quartierplan!

Weitere Infos:

www.muenchenstein.ga

D. Standpunkte des Gemeinderates

Die Quartierplanung «vanBaerle» verdient die Zustimmung der Münchensteinerinnen und Münchensteiner aus nachfolgenden Gründen:

Im Zentrum der Raumentwicklung liegt die nachhaltige, wohnbauliche Nutzung von Arealen, die bereits heute bebaut und insbesondere mit öffentlichen Verkehrsmitteln sehr gut erschlossen sind – der Fokus liegt genau auf Arealen wie «vanBaerle». Die neue Zonenplanung definiert die Eignungsgebiete für die Arealentwicklung. Zu diesen ausgewiesenen Eignungsgebieten gehört das Areal «vanBaerle».

Quartierplan und Richtprojekt sind das Resultat eines langjährigen und mehrstufigen städteplanerischen Verfahrens, in dessen Verlauf Zwischenresultate öffentlich vorgestellt wurden.

Die Gemeindeversammlung hat am 22. März 2021 die Quartierplanung «vanBaerle» mit 176 Ja-Stimmen zu 42 Nein-Stimmen beschlossen.

Folgende politischen Parteien haben sich zu einem pro-Komitee zusammenschlossen und unterstützen die Quartierplanung «vanBaerle».



www.pro-vanbaerle.ch

- Das vanBaerle-Areal ist ein wichtiger Baustein bei der städtebaulichen Entwicklung und Umnutzung des «Gstad». Dabei ist das mit der Tramlinie 10 und der S-Bahn hervorragend erschlossene «Gstad Ost» neben dem Dreispitzareal für die Gemeinde Münchenstein das wichtigste Entwicklungsgebiet für hochwertige, urbane Mischnutzungen.
- Die Quartierplanung ermöglicht die Schaffung von neuem, attraktivem Wohnraum im Umfang von ca. 415 Wohnungen ohne zusätzlichen Verschleiss von Boden und Grünflächen.
- Die Quartierplanung sichert eine gute Durchmischung der Wohnangebote und damit der zu erwartenden Bewohnerinnen und Bewohnern, was den Erhalt der Wohnqualität im Quartier garantiert.
- Das Quartier verfügt über vielfältige Frei- und Spielflächen in genügender Menge und guter Qualität. Dazu gehören auch eine Kita und ein Kindergarten mit den entsprechenden Aussenräumen.
- Das neue Wohnquartier liegt in unmittelbarer Nähe von vielen Arbeitsplätzen (Uptown, Walzwerk, etc.) und fördert damit kurze Arbeitswege.
- Mit der Quartierplanung wird ein zukunftsgerichtetes Energie- und Nachhaltigkeitskonzept definiert (Minergie A (neu für Wohnquartiere) und Zertifizierung nach dem Standard nachhaltiges Bauen Schweiz (SNBS), nur erneuerbare Energien).

- Gemäss dem Beschluss der Gemeindeversammlung besteht die Verpflichtung, soweit der benötigte Strom auf den Dachflächen des QP-Areals nicht selbst produziert werden kann, Ökostrom mit dem «naturremade star» Gütesiegel einzukaufen. Damit wird die Einhaltung der Ziele des Klimaschutzabkommens 2050 erreicht.

Wenn die raumplanerischen Ziele «nach innen zu entwickeln» und «freie Grünflächen zu erhalten», ernst genommen werden sollen – wo soll dann neuer Wohnraum erstellt werden? – Wenn nicht auf einem zentral gelegen und bereits mit Industrieanlagen bebauten Areal wie dem «vanBaerle-Areal»?

- Das Ergebnis von 8 Jahren Planungsarbeit und in Übereinstimmung mit der Zonenplanung
- ca. 415 Wohnungen ohne einen Quadratmeter neuen Baulandes zu benötigen
- an verkehrstechnisch optimal erschlossener Lage
- mit kurzen Wegen zu vielen Arbeitsplätzen
- erstellt im Minergie-A-Standard und zertifiziert nach dem Gold-Standard nachhaltiges Bauen Schweiz (SNBS)
- mit Aussicht auf signifikante Steuererträge für die Gemeinde

Ein Projekt, das Ihre Unterstützung verdient!

Als Stimmbürgerin und als Stimmbürger haben Sie die Möglichkeit mit Ihrer Zustimmung zu dieser Quartierplanung einen aktiven Beitrag zu einer ökologisch sinnvollen, baulichen Entwicklung nach innen zu leisten.

Sie tragen zum Erhalt und zur Aufwertung der bestehenden Grünzonen, Freiräume und Sportanlagen bei.

Sie ermöglichen der Gemeinde eine sinnvolle Nutzung des Bodens und die Vermeidung einer langjährigen Industriebrache.

Nicht zuletzt unterstützen Sie damit die Entwicklung und die finanzielle Leistungsfähigkeit der Gemeinde Münchenstein.

Der Gemeinderat empfiehlt Ihnen, die von der Gemeindeversammlung beschlossene Quartierplanung «vanBaerle» mit einem JA zur Abstimmungsfrage zu bestätigen.

E. Abstimmungsfrage

Wollen Sie der Quartierplanung «vanBaerle», die von der Gemeindeversammlung am 22. März 2021 mit 176 JA- zu 42 Nein-Stimmen beschlossen wurde, zustimmen?

Was bewirkt ein JA?

Bei einem Ja wird die Quartierplanung «vanBaerle» bestätigt und das öffentliche Auflage- und Einspracheverfahren wird durchgeführt. Mit allen Einsprechenden werden Verständigungsverhandlungen abgehalten. Anschliessend wird die Quartierplanung inkl. aller Einsprachen dem Regierungsrat zur Beurteilung vorgelegt. Die Voraussetzungen für das öffentliche Baugesuchsverfahren und für eine neue Nutzung des heutigen Industrieareals werden geschaffen.

Was bewirkt ein NEIN?

Bei einem Nein wird der Beschluss der Gemeindeversammlung abgelehnt und die vorliegende Quartierplanung «vanBaerle» wird gegenstandslos. Das heutige Industrieareal «vanBaerle» verbleibt in der bereits heute geltenden Zone mit Quartierplanpflicht. Wie und ob dieses Areal weiterentwickelt wird bleibt offen.