

Vorlage an die Gemeindeversammlung

GRB 20.07.2010

Quartierplan Areal Stoll

1 Ausgangslage und Anlass zur Planung

Die Familie Stoll betrieb ihre Gärtnerei an der Baselstrasse über Jahrzehnte. 2007 wurden der Verkaufsladen und die Nutzung der Gewächshäuser eingestellt. Auf private Initiative wurde ein Bebauungskonzept entwickelt, welches auch der Gemeinderat überzeugte.

2 Ziele des Quartierplans Areal Stoll

Ziele des Quartierplanes sind:

- Umnutzung des stillgelegten gewerblichen Nutzung in eine künftige Wohnnutzung;
- Städtebauliche Aufwertung sowie Verdichtung innerhalb des Siedlungsgebietes;
- Realisierung einer attraktiven Wohnüberbauung mit einem Hochhaus und einem erdüberdeckten Haus in Anbetracht der Lage zwischen der Bahnlinie der SBB und der Tramlinie bzw. der Baselstrasse;
- Reduktion der Lärmimmissionen für das Quartierplanareal und für die benachbarten Quartiere;
- Sicherstellung einer energieeffizienten Bauweise;
- Sicherstellung einer hochwertigen Aussenraumgestaltung mit attraktiven Aufenthaltsbereichen ohne motorisierten Verkehr.

3 Bestimmungen der Quartiersvorschriften Areal Stoll

Die Quartierplanvorschriften bestehen aus folgenden verbindlichen Instrumenten:

- Quartierplan, Situation und Schnitte Massstab 1 : 500
- Quartierplanreglement

Zur Quartierplanung wurde ein Bericht ausgearbeitet, welcher die Planungsinhalte erläutert und die einzelnen Planungsschritte dokumentiert. Dieser Bericht wird nicht rechtsverbindlich, liegt jedoch zum besseren Verständnis den Beschlussdokumenten bei. Ein Quartierplanvertrag wurde in der vorliegenden Planung nicht notwendig, da alle Bestimmungen sich auf eine einzige vom Vorhaben betroffene Parzelle beziehen.

Die wichtigsten Festlegungen sind:

- Baubereiche für je ein Hochhaus und ein Erdhaus;
- maximale Höhe des Hochhauses auf 42.2 m und des Erdhauses auf 7.5 m beschränkt;
- maximale Bruttogeschossflächen von 4'090 m² für das Hochhaus und 1'360 m² für das Erdhaus
- Anlegung und Gestaltung von grosszügigen Grün- und Freiflächen
- Tiefgarage mit einer ins Gebäude integrierten Einfahrt
- Strenge Anforderungen bezüglich Energieerzeugung (Verzicht auf fossile Energien) und Energieeinsparung (Minergie-Standard)

Das Erdhaus, welches entlang der Bahnlinie entstehen soll, wirkt für sich, das neue Hochhaus und für die nördlich und südlich angrenzenden Quartiere als Lärmschutz. Damit kann ein grosser Teil des Bahnlärms und des Lärms aus dem Gewerbegebiet entlang der Dammstrasse abgeschirmt werden. Das Erdhaus wird lediglich Richtung Südosten Fensterfronten aufweisen. Die anderen Fassaden sind in einem begrüntem Erdwall integriert. Dadurch wird der Eindruck entstehen, dass das Hochhaus in einem grosszügigen Park steht. Das Hoch-

haus selbst gesellt sich als bauliche Ergänzung zu den bereits bestehenden Hochhäusern an der Baselstrasse.

Insgesamt sollen 36 neue Wohnungen mit unterschiedlicher Zimmerzahl erstellt werden.

4 Vorprüfung Kanton

Der Entwurf der Quartierplanung wurde den kantonalen Fachstellen zur Vorprüfung eingereicht. Zudem beurteilten die Arealbaukommission und die Denkmal- und Heimatschutzkommission das Vorhaben.

Alle kantonalen Stellen befürworteten den vorliegenden Vorschlag.

5 Mitwirkungsverfahren

Die Mitwirkung der Bevölkerung wurde vom 27. Mai bis am 18. Juni 2010 durchgeführt. Die Einladung dazu erfolgte ordnungsgemäss im Wochenblatt vom 20. Mai 2010. Zusätzlich wurde diese im kantonalen Amtsblatt publiziert (ebenfalls 20.05.2010) und am 27. Mai 2010 wurde eine öffentliche Informationsveranstaltung durchgeführt. Die Anstösser wurden von der Bauverwaltung schriftlich informiert.

Insgesamt sind 12 Mitwirkungseingaben eingegangen. Zudem wurde an der Mitwirkungsveranstaltung ein Protokoll geführt. Die hauptsächlichen Eingaben und die gemeinderätliche Reaktionen darauf sind:

Verkehr

Mit der Anbindung der Überbauung des Stoll - Areals an den nördlichen Ast der Langgackerstrasse befürchten die Anwohner auf diesem Strassenabschnitt einen nicht zumutbaren Mehrverkehr. Die Anwohner fordern, dass diese Belastung dadurch gemildert wird, indem das Stoll - Areal entweder direkt an die Baselstrasse angebunden wird (neuer Übergang über Tramlinie) oder eine andere Erschliessung gewählt wird (via Birseck- oder Dammstrasse etc.). Diverse Abklärungen der Bauverwaltung haben gezeigt, dass alle vorgeschlagenen Möglichkeiten andere, ebenfalls verkehrsarme Quartiere tangieren, mit Strassenbau und Landabtretungen verbunden sind oder auf gesetzliche Randbedingungen (Tramübergang) stossen.

Bei der vorgeschlagenen Erschliessung über die nördliche Langgackerstrasse sind die Beeinträchtigungen eindeutig am geringsten. Gemäss erstelltem Verkehrsgutachten der Firma Glaser Saxer Keller AG, Bottmingen vom 16. Juni 2010 ist der durch die neuen Bauten verursachte Verkehr mit dem aktuellen Ausbau der Langgackerstrasse bezüglich des Verkehrsaufkommens und der Fussgängersicherheit problemlos bewältigbar. Im Gutachten wird festgestellt, dass der zukünftige Verkehr sogar rund 30 % geringer ist als zu Zeit, als die Gärtnerei Stoll mit ihrem Laden noch in Betrieb war. Der Gemeinderat prüft trotzdem, ob durch geeignete Massnahmen die Verkehrssicherheit weiter erhöht werden kann (Gestaltung Strasse, Spiegel bei Ausfahrt Nelkenweg, Parkplatzanordnung).

Bei der BLT wurde eine Anfrage für einen neuen Tramübergang deponiert.

Städtebauliche Einpassung des Hochhauses

Einzelne Mitwirkungseingaben befassten sich mit der Art der Bebauung. Dabei wurde angebracht, dass das Hochhaus als Gebäude nicht in das Quartier passt. Zu Beginn der Planung liess der Gemeinderat durch den Bauausschuss prüfen, welche Bebauungsvarianten vorliegen. Dabei wurde erkannt, dass z.B. eine Wohnblockbebauung wie an der Birseckstrasse oder eine (Reihen-)Einfamilienhaussiedlung bei der vorgegebenen Situation (Parzellenform,

Linien SBB und Tram, Topographie, etc.) weniger Vorteile bieten wie der aktuelle Bebauungsvorschlag. Diese städtebauliche Beurteilung wird auch von der kantonalen Arealbaukommission und von der Denkmal- und Heimatschutzkommission gestützt. Entlang der Baselstrasse bestehen bereits heute verschiedene Hochhäuser. Das Vorhaben gliedert sich in diese Reihe ein.

Lärmschutz

Einzelne Mitwirkungseingaben weisen darauf hin, dass durch die Nutzung des neu und attraktiv gestalteten Aussenraumes ein Potential für Lärmimmissionen entsteht. Der Gemeinderat kann diese Argumentation bis zu einem gewissen Grad nachvollziehen, ist jedoch der Meinung, dass das geltende Polizeigesetz bereits heute die verschiedenen Bedürfnisse (Ruhezeiten) ausreichend regelt.

Für die Bevölkerung und interessierte Kreise kann der ausführliche Mitwirkungsbericht im Internet unter www.muenchensteinplant.ch (Stichwort 'QP Areal Stoll') abgerufen oder bei der Bauverwaltung, Tel. 061 416 11 50 bestellt werden.

6 Massnahmen und Kosten im Zuständigkeitsbereich der Gemeinde

Die Kosten für die Erarbeitung der QP-Vorschriften wurden vom projektierenden Architekten getragen. Es entstanden für die Gemeinde keine Kosten. Die zukünftige Umsetzung der Quartierplanung ist für die Gemeinde nicht mit Kosten verbunden.

7 Antrag

Der Gemeinderat beantragt der Gemeindeversammlung:
Der Quartierplanung Areal Stoll, bestehend aus dem Quartierplanreglement und dem Quartierplan Situation und Schnitte im Massstab 1:500 wird zugestimmt.

Der Beschluss untersteht dem fakultativen Referendum.

Beilagen

- Quartierplan, Situation und Schnitte Massstab 1 : 500
- Quartierplanreglement

Die Pläne sind im Foyer angeschlagen / liegen auf und können auf der Homepage muenchensteinplant.ch (Stichwort 'QP Areal Stoll') oder bei der Bauverwaltung eingesehen werden.)