

Quartierplanung "Stein 2"

Mitwirkungsbericht

Berichterstattung zum Mitwirkungsverfahren gemäss § 2 RBV (BL)

29. Januar 2019

Inhaltsverzeichnis

1.	Einleitung	1
1.1	Gesetzlicher Auftrag zur Durchführung eines Mitwirkungsverfahrens	1
1.2	Zweck des Mitwirkungsverfahrens	1
2.	Gegenstand und Durchführung des Mitwirkungsverfahrens	1
2.1	Gegenstand der Mitwirkung	1
2.2	Durchführung des Verfahrens	1
2.3	Information für Mieter- und Anwohnerschaft	2
3.	Behandlung der Mitwirkungseingaben	3
4.	Mitwirkende	7
5.	Bekanntmachung	8

Anhang 1: Dossier zum Info-Anlass für Mieter- und Anwohnerschaft vom 17. Mai 2018

Anhang 2: Übersichtsplan Bebauung (Stand Mitwirkungsverfahren)

1. Einleitung

1.1 Gesetzlicher Auftrag zur Durchführung eines Mitwirkungsverfahrens

Gemäss der Rahmengesetzgebung zur Raumplanung von Bund (Art. 4 RPG) und Kanton (§ 7 RBG BL) sind die Gemeinden dazu verpflichtet, ihre Planungsentwürfe für Neuerlasse oder für Mutationen von Nutzungsplanungen sowie von Sondernutzungsplanungen (= Quartierplanungen) öffentlich bekannt zu machen.

Die Bevölkerung kann zu diesen Entwürfen Einwendungen und Vorschläge einreichen, welche der Gemeinderat zu prüfen hat. Die Ergebnisse des Mitwirkungsverfahrens sind in einem Bericht zusammenzufassen. Der Bericht ist zur Einsichtnahme aufzulegen und die Auflage ist zu publizieren.

1.2 Zweck des Mitwirkungsverfahrens

Das Mitwirkungsverfahren dient dazu, bereits in einer frühen Planungsphase, d.h. bevor Beschlüsse gefasst werden, allfällige Problempunkte 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 berücksichtigt werden, wenn sie sich im Rahmen der Zielsetzung als sachdienlich erweisen.

2. Gegenstand und Durchführung des Mitwirkungsverfahrens

2.1 Gegenstand der Mitwirkung

Gegenstand des Mitwirkungsverfahrens war der Entwurf zur Quartierplanung "Stein 2". Folgend aufgeführte Dokumente waren im Rahmen des Mitwirkungsverfahrens einsehbar:

- Quartierplan (Situation und Schnitte, 1:1'000)
- Quartierplan-Reglement
- Planungsbericht (Berichterstattung nach Art. 47 RPV)
- Verkehrsgutachten
- Lärmschutznachweis

Mit der Quartierplanung "Stein 2" (= Gegenstand des Mitwirkungsverfahrens) werden die Zonenvorschriften des bestehenden Quartierplans Stein ersetzt.

2.2 Durchführung des Verfahrens

Gemäss dem gesetzlichen Auftrag von Bund und Kanton führte der Gemeinderat Aesch für die Quartierplanung "Stein 2" ein Mitwirkungsverfahren durch.

Publikation Mitwirkungsverfahren	Amtsblatt Kanton Basel-Landschaft, Nr. 23	6. Juni 2018
	Wochenblatt Birseck Nr. 23	7. Juni 2018
	Homepage der Gemeinde Aesch (Rubrik "Aktuelles")	8. Juni 2018
Informationsveranstaltung	13. Juni 2018	
Mitwirkungsfrist	14. Juni – 16. Juli 2018	
Ergebnis	5 Eingaben und diverse Voten aus der Informationsveranstaltung	

Dieses Dokument ist der Bericht des Gemeinderates Aesch, in welchem die eingegangenen Mitwirkungseingaben behandelt werden.

2.3 Information für Mieter- und Anwohnerschaft

In Absprache mit der Gemeinde und den Grundeigentümern Basellandschaftliche Gebäudeversicherung BGV, Spaini Immobilien AG und Wincasa (für Credit Suisse) wurde im Vorfeld des Mitwirkungsverfahrens am 17. Mai 2018 eine separate Veranstaltung für Mieter- und Anwohnerschaft durchgeführt. Nachdem die Mieter- und Anwohnerschaft über das geplante Vorhaben informiert wurde, gab es die Möglichkeit Fragen zu stellen, welche von Gemeinde, Eigentümern und Architekten beantwortet wurden. Im Anhang befindet sich das Dossier zum Info-Anlass sowie eine Zusammenstellung der Fragen und Antworten.

3. Behandlung der Mitwirkungseingaben

Nr.	Thema	Anliegen / Einwendungen (zusammengefasst) / Verweis auf Eingabe [Mx]	Stellungnahmen Gemeinderat Aesch	Ergebnis
1. Verkehr				
1.1.	Besucherparkplätze	Der geplante Standort der Besucherparkplätze zwischen den Bauten H4 und H5 stellt aufgrund der begrenzten Sicht im Kurvenbereich ein Sicherheitsrisiko dar. Weiter entsteht durch den gewählten Standort Zusatzverkehr in der Traugott-Meyer-Strasse. Durch einen Standort weiter im Süden könnte der Verkehr aus dem Zentrum des Quartiers ferngehalten werden. [M1]	Die Sicherheit der Bewohner ist dem Gemeinderat ein wichtiges Anliegen, deshalb wurde die Erschliessung und Parkierung bezüglich der zukünftigen Parkierungssituation von einem Verkehrsplaner geprüft, ein entsprechendes Verkehrsgutachten liegt vor. Gemäss der Untersuchung ist die Sicherheit im Strassenbereich des Besucherparkplatzes gewährleistet. Eine Verlegung der Parkplätze zwischen den Gebäuden H4+H5 Richtung Süden wäre nicht sinnvoll, da die Besucherparkplätze diesen Baukörpern zugeordnet sind und für Gehbehinderte etc. möglichst nahe bei den Häusern liegen sollten. Eine Verschiebung ist zudem kaum möglich mangels geeigneter Flächen (Konflikte mit Grundstückszufahrten und bereits vorhandenen Parkplätzen).	✘
		Die Besucherparkplätze in der Autoeinstellhalle (AEH) sollten zur einfachen Orientierung beschildert und eventuell nachts beleuchtet werden. [M4]	Eine Beschilderung der Besucherparkplätze soll vorgenommen werden.	✓
		Es ist festzulegen, wer die Beschriftung bzw. Beschilderung der Besucherparkplätze in der Autoeinstellhalle bezahlt und unterhält. [M4]	Für die Beschilderung sowie für den Unterhalt der Parkplätze kommen die Eigentümer auf.	✓
		Es wird darauf hingewiesen, dass ein Teil der Bewohner ihre Parkplätze verkauft haben. Um dies zu verhindern, sollten die Parkplätze mit dem Wohneigentum im Grundbuch dinglich verknüpft werden. [M4]	Dies ist dem Gemeinderat bekannt. Die Gemeinde kann die geforderte Verknüpfung mit Grundbucheintrag nicht verlangen.	✘
		Der bestehende Aussen- und Besucherparkplatz (Besucherparkplatz Baselweg) soll erweitert werden. Ist dafür ein Sonder- oder Wegrecht vorhanden? [M2]	Die entsprechenden Rechte für die Erweiterung und Benutzung sind im Grundbuch eingetragen.	✓
		Wie wird es baulich aussehen, da der zusätzliche Besucherparkplatz (Besucherparkplatz Baselweg) auf der bestehenden Autoeinstellhalle liegt? Die Parkierungssituation ist teilweise unklar. [M2]	Die bestehende Autoeinstellhalle wird unterirdisch vergrössert, indem man sie verlängert. Die bestehenden Ein-/Ausfahrten werden übernommen und eine zusätzliche Ein-/Ausfahrt auf die Pfeffingerstrasse ist vorgesehen. Von der Vergrösserung der Autoeinstellhalle sind die oberirdischen Parkplätze nicht betroffen.	✓
		Die Einstellhalle (Baselweg) ist in der künftigen Bebauung nicht eingezeichnet. [M2]	Die unterirdische Einstellhalle, welche vom Baselweg aus erschlossen wird, ist im Plan durch eine schwarz gestrichelte Linie dargestellt.	A
1.2.	Optimierung ÖV-Anbindung	Durch die bauliche Verdichtung, welche der QP Stein 2 ermöglicht, werden zukünftig mehr Menschen am Areal leben. Aktuell wird das Quartier der ÖV - Güteklasse C zugeordnet. Um die Anbindung zum Siedlungszentrum zu verbessern, soll das Quartier mit einem Bus erschlossen werden. [M5]	Die Gemeinde hat planerische Überlegungen zur zukünftigen Verkehrsabwicklung im kommunalen Richtplan «Aesch Nord» festgehalten und ist um eine Anpassung des Verkehrs an die Bevölkerungsentwicklung bemüht. Die Abklärung mit dem Kanton dazu läuft.	A
1.3.	Veloerschliessung	Eine südliche Veloerschliessung von Aesch Nord soll untersucht werden. [M5]	Die Veloerschliessung des Areals wird gesamthaft im Gesamtkonzept zum Entwicklungsgebiet «Aesch Nord» behandelt.	A

Legende letzte Spalte:

✓ berücksichtigt

(✓) teilweise berücksichtigt

✘ nicht berücksichtigt

K Kenntnisnahme

A Beantwortung Fragestellung

★ im Gespräch geklärt

H Hinweis

Nr.	Thema	Anliegen / Einwendungen (zusammengefasst) / Verweis auf Eingabe [Mx]	Stellungnahmen Gemeinderat Aesch	Ergebnis
1.4.	Baustellenverkehr	Es stellt sich die Frage, über welche Strasse der Baustellenverkehr abgewickelt werden soll. Insbesondere wird gefragt, ob die Baustelle über eine Verlängerung des Andlau-Rings erschlossen wird. [M2]	Wie der Baustellenverkehr geführt werden soll, wird nicht im Quartierplan sondern erst im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens festgelegt. Die angesprochene Variante über eine Verlängerung des Andlaurings würde nur für den Baukörper H2 eine sinnvolle Variante darstellen.	A
2. Bebauung / Dichte				
2.1.	Allgemein	Ein geruhiges und gut funktionierendes Quartier wird mit diesem Eingriff zerstört, statt aufgewertet. Zudem würde auch der Verkehr massiv zunehmen. Die bewilligten Quartierpläne sollen zuerst fertig gebaut und bezogen werden, bevor solche abenteuerlichen Pläne in Angriff genommen werden. [M3]	Dem Gemeinderat ist es ein Anliegen, dass sich die einzelnen Quartiere unabhängig voneinander weiterentwickeln können und dies in einem akzeptablen und verträglichen Mass. Aufgrund der Rückmeldungen aus dem Quartier wird die neue Nutzung von 1.12 auf 0.99 reduziert und der Aussenraum als Ganzes neugestaltet. Das Areal Stein weist im heute gültigen Quartierplan eine Nutzung von ca. 0.7 aus.	(✓)
		Mehrere Voten an der Informationsveranstaltung hatten zum Inhalt, dass mit dem vorliegenden Quartierplan das Quartier zu stark verdichtet würde. Dabei wird auf die bestehende, gut funktionierende Bebauung und den attraktiven Grünanteil verwiesen. [M6]		
		Eine Nachverdichtung des Areals ist aus heutiger Sicht sinnvoll, das Areal verträgt die geplante Nachverdichtung 112 %. [M4]	Kenntnisnahme.	K
		Es wird begrüsst, dass an bestehendem Ort – nach dem Grundsatz der inneren Verdichtung, verdichtet wird. [M5]	Kenntnisnahme.	K
		Der Überbauung der Parzelle Nr. 1119 wird zugestimmt. [M5]	Kenntnisnahme.	K
2.2.	Geschossigkeit und Haus H3a	Um ein mehrheitsfähiges Projekt zu gewährleisten, wird angeregt, die Gebäudehöhen um jeweils ein Geschoss zu reduzieren und/oder auf 9-geschossige Gebäude zu verzichten. [M5]	Bei der Entwicklung eines Neubaus wurde das Augenmerk auf ortsbauliche Qualität und eine gute Einpassung der Höhenentwicklung der Bauten in das Quartier gelegt. Der Standort für ein zusätzliches, höheres Gebäude (H3a) ist aufgrund des Sonnenverlaufs (Beschattung) in der Nordwestecke richtig gewählt, da so die Wohnqualität bei den bestehenden Gebäuden nicht beeinträchtigt wird.	(✓)
		Der Standort und die Geschossigkeit des Neubaus H3a wird in verschiedenen Voten hinterfragt. Dabei wird der Standort des Neubaus generell hinterfragt aber auch der Verlust des Spielplatzes wird mehrfach als grosser Verlust angemeldet. [M6]	Der Spielplatz wird nicht aufgehoben, sondern nach innen verlegt. Weiter wird der gesamte Aussenraum neugestaltet und die Bewohner werden im Rahmen der Planung miteinbezogen. So erhält das Quartier eine deutliche Aufwertung des Aussenraumes.	
			Auf die Aufstockung des Gebäudes H5 wird aufgrund der Eingaben aus dem Quartier verzichtet.	
	Haus H2	Muss die Gebäudehöhe unbedingt von 4-5 Geschossen auf 6-9 Geschosse ansteigen? Spain-Bau wird als zu hoch empfunden. [M2]	Die Höhe des Gebäudes H2 ermöglicht es die Grundfläche zu verkleinern, dadurch kann mehr Freifläche realisiert werden. Um eine bessere Proportion des Gebäudevolumens zu erhalten, wurde die Gebäudelänge um 4.00 m gekürzt.	(✓)

Legende letzte Spalte:

✓ berücksichtigt

(✓) teilweise berücksichtigt

✗ nicht berücksichtigt

K Kenntnisnahme**A** Beantwortung Fragestellung

★ im Gespräch geklärt

H Hinweis

2.3.	Grenz- und Gebäudeabstände Baute H3a	Die Grenz- und Gebäudeabstände der 9-geschossigen Neubaute (H3a) im Nordwesten der Parzelle Nr. 1129 sind grenzwertig. [M4]	Die Stellung und die Ausrichtung des Gebäudes H3a lassen den gewählten Grenzabstand durchaus zu.	H
2.4.	Anbau H6a	Das Gebäude H6 auf Parzelle 2528 wurde erst vor wenigen Jahren saniert. Die heutigen Bewohner des Gebäudes, speziell jene der stirnseitigen Wohnungen gegen Süden, wären von der Erweiterung gemäss QP direkt betroffen. Aufgrund des Wegfalls von Fenstern müsste der Grundriss der Wohnungen angepasst und verändert werden. Entsprechende Votanten an der Informationsveranstaltung innerhalb des Mitwirkungsverfahrens lehnten in der Folge den Anbau ab, resp. votierten für eine Ablehnung des Quartierplans. [M6] Stockwerkeigentümer des Gebäudes H7 bemängeln den, durch das neue 7-geschossige Gebäude H6a, entstehenden Schattenwurf auf ihre Liegenschaft, speziell in den Stunden des späteren Nachmittags. Die eigene Liegenschaft H6 auf der Parzelle werde „geschenkt“, das Gebäude H7 jedoch erleide eine Wertminderung. [M6]	Auf den Kopfbau H6a wird verzichtet und durch ein Gebäudevolumen, ähnlich dem bestehenden Gebäude H5, ersetzt. Diese Lösung respektiert die Anliegen der Bewohner der Gebäude H6 und H7 und fügt sich homogen in die bestehende Bebauungsstruktur ein.	✓
3. Aussenraum				
3.1.	Spiel- und Freizeitanflächen	Die Verlegung des Spielplatzes angrenzend an die Traugott-Meyer-Strasse stellt aufgrund des Verkehrs ein Sicherheitsrisiko dar. [M1] Der Spielplatz soll naturnah gestaltet werden und Bewegungsfreiheit bieten. [M5] Es wird angeregt, zur Gestaltung der Aussenraumnutzungen, insbesondere des Spielplatzes zusätzlich zum Landschaftsarchitekten auch die Bewohnerschaft des Quartiers beizuziehen. [M4] [M5]	Durch die Einführung von Tempo 30 wurde der Verkehr in der Traugott-Meyer-Strasse beruhigt. Der Spielplatz soll durch eine Abtrennung vom Strassenraum abgeschirmt werden. Diesem Anliegen wird Rechnung getragen und wird im Rahmen der Umsetzung berücksichtigt. Die Umgebungsgestaltung wurde, aufgrund der Mitwirkung, mit dem Landschaftsplaner weiterentwickelt. Die BewohnerInnen werden frühzeitig vor der Konkretisierung kontaktiert und miteinbezogen. Diese Absicht wird im QP-Reglement oder QP-Vertrag verankert.	A ✓ ✓
3.2.	Grünflächen	Aktuell sind die Bauten von viel Grünflächen umgeben, dieser Charakter des Aussenraums soll erhalten bleiben bzw. der Quartierplan soll möglichst naturnahe gestaltet werden. [M5] Grünflächenziffer sei zu erhöhen, auf Schottergärten soll verzichtet werden. [M5]	Vorgaben zur naturnahen Gestaltung sind bereits im Quartierplan Reglement enthalten. Mit der baulichen Weiterentwicklung ist eine Erhaltung der heute vorhandenen Grünflächenziffer nicht möglich. Explizit wurde im Reglement festgehalten, dass nicht beanspruchte Flächen naturnah zu gestalten sind, damit wurde dem Antrag Rechnung getragen. Heute sind zwar grosse Grünflächen erhalten, diese sind aber nicht alle als ökologisch hochwertig einzustufen.	✓ A
4. Mehrwert				
4.1.	Grundsatz	Bei Auf- und Umzonungen soll Mehrwert zugunsten der Bevölkerung abgeschöpft werden. [M5]	Die Gemeinde verlangt bei Auf- und Umzonungen eine Mehrnutzungsabgeltung ab. Diese Gelder werden zum Erhalt und zur Verbesserung der kommunalen Infrastruktur verwendet.	A
4.2.	Verwendung	Mit dem Infrastrukturbeitrag soll eine Veloerschliessung von Süden her sowie ein Spielplatz im Quartier finanziert werden. [M5]	Die Veloerschliessung wird in Zusammenhang mit dem Gesamtkonzept Aesch Nord untersucht. Der Spielplatz wird von den Eigentümern BGV und Spaini Immobilien AG finanziert.	A
4.3.	Information	Die Bevölkerung sollte transparent über den Einsatz dieser Mittel informiert werden. [M5]	In der Regel werden die Mittel aus der Mehrnutzungsabgeltung in einen Fonds gelegt. Über die Entnahme kann dann nachvollzogen werden wie die Mittel eingesetzt wurden (z.B. Erstellen von Infrastruktur).	H

Legende letzte Spalte:

✓ berücksichtigt

(✓) teilweise berücksichtigt

✗ nicht berücksichtigt

K Kenntnisnahme**A** Beantwortung Fragestellung

★ im Gespräch geklärt

H Hinweis

5. Kostenfolgen				
5.1.	Festlegung Mietzinsobergrenze	Die Sanierung der bestehenden Bauten könnte sich auf den Mietzins auswirken. Damit es aufgrund eines Mietzinsanstiegs nicht zu Verdrängungseffekten kommt, sollte der Investor für einen Teil der Wohnungen eine Mietobergrenze festlegen, die der aktuellen Miethöhe entspricht. [M5]	Die Bauten stammen aus den 1975er Jahren und wurden seit ihrer Erstellung nicht umfassend erneuert, eine Sanierung und Anpassung insbesondere an heutige Wohnstandards ist nötig. Die Festlegung der Mietpreise ist Sache der Grundeigentümer. Die Gemeinde greift nicht aktiv in den Wohnungsmarkt ein.	H
5.2.	Kosten neue Garageneinfahrt	Spain AG findet die Garageneinfahrt zu eng. Wer übernimmt Kosten für Umbau und Weiterführung der Garage. [M2]	Die Umbaukosten der unterirdischen Einstellhalle werden von Spain Immobilien AG getragen.	A
6. Lärm				
6.1.	Temporeduktion Pfeffingerring	Erfreut, dass auf dem Pfeffingerring im Rahmen der Lärmschutzsanierung eine Temporeduktion umgesetzt wurde. [M5]	Kenntnisnahme.	K
6.2.	Grenzwertüberschreitungen	Die Immissionsgrenzwerte auf dem Pfeffingerring sollen nicht übertreten werden. [M5]	Das Verkehrsgutachten kommt zum Schluss, dass durch die Realisierung des Quartierplans keine Immissionsgrenzwerte überschritten werden.	✓
7. Energie				
7.1.	Energieeffizienz	Anpassung des Reglements an den Planungsbericht: Wie im Planungsbericht beschrieben soll der MINERGIE-Standard nur für Neu- und Anbauten gelten, die Aufstockungen von bestehenden Bauten sollen ausgenommen werden. [M4]	Der Hinweis ist korrekt, die Angaben werden wie im Planungsbericht angepasst.	✓

Legende letzte Spalte:

✓ berücksichtigt

(✓) teilweise berücksichtigt

✗ nicht berücksichtigt

K Kenntnisnahme**A** Beantwortung Fragestellung

★ im Gespräch geklärt

H Hinweis

4. Mitwirkende

<i>Eingabe-Nr.</i>	<i>Name / Vorname</i>	<i>Adresse</i>
M1	<i>Familie Lombardi</i>	<i>Traugott-Meyer-Strasse 20, 4147 Aesch</i>
M2	<i>Milly Rechsteiner</i>	<i>Baselweg 101, 4147 Aesch</i>
M3	<i>Hansjörg Dill</i>	<i>Traugott-Meyer-Strasse 1, 4147 Aesch</i>
M4	<i>Karl Stöcklin</i>	<i>Hauptstrasse 7c, 4147 Aesch</i>
M5	<i>SP Aesch-Pfeffingen, Jan Kirchmayr</i>	<i>Schlossstrasse 15, 4147 Aesch</i>
M6	<i>Mitwirkungsveranstaltung vom 13.06.2018</i>	

Legende letzte Spalte:

✓ berücksichtigt

(✓) teilweise berücksichtigt

✗ nicht berücksichtigt

K Kenntnisnahme

A Beantwortung Fragestellung

★ im Gespräch geklärt

H Hinweis

5. Bekanntmachung

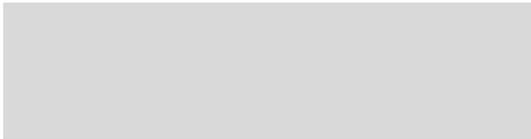
Der Mitwirkungsbericht wird öffentlich publiziert. Die Publikation wird im Wochenblatt Birseck und auf der Homepage der Gemeinde bekanntgegeben. Den Mitwirkenden wird der Mitwirkungsbericht direkt zugestellt (bei Sammeleingaben jeweils an den Eingabeadressaten).

Der Gemeinderat Aesch dankt den Mitwirkenden für ihre Beiträge.

Aesch,

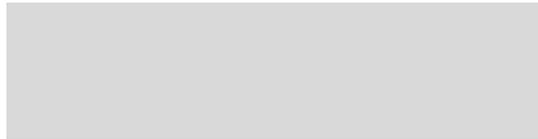
Namens des Gemeinderates

Die Gemeindepräsidentin:



Marianne Hollinger

Der Verwaltungsleiter:



Matthias Gysin



DOSSIER ZUM INFO-ANLASS «QUARTIERPLAN STEIN»

Donnerstag, 17. Mai 2018, 18.30 – 20.30 Uhr / Aula Schulhaus Neumatt, Aesch

Plan mit künftiger Bebauung siehe Beilage.

1. INFORMATIONEN ZUM PROJEKT

1.1 Wer plant?

Das Areal des QP Stein 2 im nordwestlichen Wohngebiet von Aesch umfasst eine Fläche von rund 24'500 m² und ist in fünf Parzellen unterteilt. Die Besitzer dieser Parzellen sind neben zwei Stockwerkeigentümer-Gemeinschaften, die Basellandschaftliche Gebäudeversicherung (BGV) mit dem flächenmässig grössten Anteil, die Credit Suisse Anlagestiftung Real Estate Switzerland, vertreten durch Wincasa AG, und die Spaini Immobilien AG.

1.2 Was ist der Auslöser?

Die BGV hatte «Flubacher Nyfeler Partner Architekten» beauftragt eine Zustandserfassung ihrer vier- und fünfgeschossigen Mehrfamilienhäuser aus den 1980er-Jahren, sowie eine Analyse zu erarbeiten, um die anstehende Gebäudesanierung als eine zukunftsorientierte, gemeinsame Gesamtstrategie anzugehen.

1.3 Welche Entwicklung ist geplant?

Die Liegenschaften der Gebäudeversicherung sollen umfassend saniert werden. Aufgrund der lockeren Anordnung der Bebauung, der noch unbebauten Parzelle Nr. 1119 und den grosszügigen Aussenraumflächen weist die Überbauung ein Potential für eine bauliche Nachverdichtung auf.

Die heutigen Wohnbauten sind in der Höhe gestaffelt und variieren zwischen einer vier- und fünf-Geschossigkeit. Die neuen, ergänzenden Baukörper folgen diesem Rhythmus des ursprünglichen Baukonzepts in ihrer Ausrichtung und schreiben die Höhenstaffelung fort.

An der Nordwestecke, auf der Parzelle der Gebäudeversicherung Baselland, ist ein zusätzlicher, schlanker und neugeschossiger Wohnbau geplant. Der markante neue Baukörper akzentuiert den Siedlungsrand des Wohnquartiers im Übergang zu den grossmassstäblichen Gewerbebauten. Seine Lage gewährleistet eine freie Aussicht gegen Südwesten.

Das senkrecht zum Pfeffingerring stehende, viergeschossige Haus, kann auf Grund der geeigneten Gebäudestruktur mit zwei Geschossen aufgestockt werden, wodurch der grosszügige Freiraum erhalten bleibt.

Der fünfgeschossige Zeilenbau auf der Parzelle der Credit Suisse wird durch einen siebengeschossigen Anbau bis zur Baulinie am Herrenweg verlängert.

Die Spaini Immobilien AG erstellt auf ihrer unbebauten Parzelle entsprechend dem erhöhten Nutzungsmass einen achtgeschossigen Baukörper mit allseitiger Orientierung der Wohnungen.

1.4 Was bedeutet dies für das Quartier "Stein"?

Es entstehen neu rund 90 Mietwohnungen mittlerer Grösse, die das heutige Angebot zu einem Mehrgenerationenwohnen ergänzen. Die Vielfalt an Wohnungen ermöglicht es Bewohnenden, die nach der Familienphase eine kleinere Wohnung suchen, weiterhin im Quartier verbleiben zu können.

Das gewählte Mass entspricht den raumplanerischen Vorgaben betreffend nachhaltigem Umgang mit Baulandressourcen innerhalb des Siedlungsraums.



Die Qualität der vorhandenen, durchgrünten Aussenräume bleibt erhalten und wird mit den zusätzlichen Parkplätzen und einer neu gestalteten Umgebung aufgewertet.

1.5 Wann ist Baubeginn?

Nach dem öffentlichen Mitwirkungsverfahren muss die Bevölkerung an der Gemeindeversammlung Ende November 2018 über den neuen Quartierplan abstimmen und diesen genehmigen. Bei einem positiven Ergebnis wird der neue Quartierplan voraussichtlich Mitte 2019 rechtsgültig in Kraft treten, sodass frühestens Mitte 2020 mit den ersten Sanierungs- und Bauarbeiten begonnen werden kann. **Die BGV wird die Mieterschaft zu einer speziellen Info-Veranstaltung Ende 2019 einladen und über die bevorstehende Sanierung konkret informieren.**

1. ANTWORTEN ZU DEN FRAGEN DER MIETERSCHAFT

	FRAGE MIETERSCHAFT	ANTWORT GRUNDEIGENTÜMER / GEMEINDE
1	Wie gross ist der Bestand an leerstehenden Wohnungen in Aesch heute?	<i>Gemeinde Aesch: 49 Wohnungen sind derzeit leer. Dies entspricht ca. 1% sämtlicher Wohnungen (Stand 2017 Statistisches Amt BL).</i>
2	Tisch Wincasa: Was geschieht beim Kopfbau Haus 6 mit den stirnseitigen Wohnungen (Süden)? Was passiert mit diesen Fenstern (und Zimmern)?	<i>Architekt: Idee ist, dass man die Fenster verschliesst und die Küchen dorthin verlegt. Denkbar ist auch Durchbruch zum anliegenden Wohnzimmer (= grössere Wohnküche, dafür 1 Zimmer weniger). Allgemein: Für den äussersten Strang von Haus 6 wird es schwierig, um während der Sanierung in der Wohnung zu verbleiben.</i>
3	Haus 3 Sanierung: Wie viel Mehrwert? Wie viel Instandstellung? Zeithorizont: Wie lange dauert die Sanierung?	<i>Architekt: Sanierung von Haus 3 wird zusammen mit dem Neubau der Einstellhalle gemacht. Dauer ca. 9 Monate.</i>
4	Was beinhaltet die Sanierung 2020 (Haus 3)? Was bedeutet überhaupt sanieren (Küche, Badezimmer und Fenster)?	<i>Architekt: Schadstoffsanierung, Ersatz Küche/Bad, Einbau einer Lüftung in den innenliegenden Nasszellen, Erdbeben-ertüchtigung gem. Norm SIA2018, Aufwertung der Allgemein-Räume und Umgebung. Ersatz Heiz- und Sanitärzentrale, Anpassungen Elektroinstallationen, Glasersatz bei den Fenstern.</i>



	FRAGE MIETERSCHAFT	ANTWORT GRUNDEIGENTÜMER / GEMEINDE
5	Sind die Neubauten Mietwohnungen oder Stockwerkeigentum (Haus 2 und Haus 3a)?	<i>BGV: Es sind ausschliesslich Mietwohnungen geplant, die das Angebot im Quartier bedarfsgerecht und generationenfreundlich ergänzen sollen.</i>
6	Warum muss der Block Haus 3a auf diesen kleinen Ex-Spielplatz eingezwängt werden?	<i>BGV: Diese Ecke des Areals ist von aussen am besten direkt zugänglich. Zudem werden dort, quasi im toten Winkel, die Sicht- und Lichtverhältnisse der bestehenden Bauten am wenigsten beeinträchtigt.</i>
7	Bedeutet Asbestsanierung für die Mieter, dass es Leerkündigungen gibt?	<i>BGV: Sie saniert verantwortungsvoll. Bei Asbestsanierung kann man nicht dort wohnen bleiben. BGV hilft bei der Suche nach einer Ersatzwohnung während der Sanierung.</i>
8	Was passiert mit den Mietern? Erhalten die Mieter während der Sanierung eine Ersatzwohnung?	<i>Nein, nicht generell. Die BGV unterstützt jedoch ihre Mieter/-innen auf Wunsch bei der Suche und kann selber einige Wohnungen in der Gemeinde sowie in der nahen Umgebung zur Vermietung anbieten.</i>
9	Woran sieht man, dass die Bauherrschaft Interesse daran hat, dass die bisherigen, langjährigen Mieter im Quartier bleiben?	<i>BGV: Dauer der Sanierung ca. acht bis zwölf Monate. Erfahrung in Sissach zeigt, dass 70% der Mieter in Wohnung zurückkehren. BGV informiert sehr früh und transparent.</i>
10	Steigt der Mietzins nach dem Umbau für langjährige Mieter oder bleiben die Mietverhältnisse bestehen? In welchem Bereich liegen die Mieten der neuen Wohnungen (familien- und altersfreundlich)? Wie sieht die Mietzinsentwicklung bei der BGV aus (in %)?	<i>BGV: Die Wohnungen werden nach der Sanierung teurer sein, doch die Mietpreiserhöhung kann zum heutigen Zeitpunkt nicht in % definiert werden. BGV hält sich an die mietrechtlichen Vorgaben und reizt den Spielraum nicht aus.</i>
11a	Haben alte Mieter Vorrecht auf neue Wohnungen?	<i>BGV: Die bisherigen Mieter haben die Möglichkeit sich für die Wohnungen nach der Sanierung sofort auf die Warteliste setzen zu lassen.</i>
11b	Erhalten alle die Kündigung, mit der Option zurückzukehren?	<i>BGV: Für ihre frühere Wohnung geniessen die Mieter/-innen der BGV Vorrang bei der Neuvergabe.</i>



	FRAGE MIETERSCHAFT	ANTWORT GRUNDEIGENTÜMER / GEMEINDE
12	Wo ist die Win-Win-Situation für die Mieterschaft?	<i>BGV: Substanz- und Werterhalt der Bauten Komfortsteigerung für die Bewohnerschaft Mehrwert durch zusätzliches Parkplatzangebot Zusätzlicher, generationenfreundlicher Wohnraum im attraktiven Wohnquartier Aufwertung der heutigen Aussenräume</i>
13	Wieviele Jahre wird gebaut? Wie viel Baulärm gibt es?	<i>BGV: Es ist eine gestaffelte Ausführung in Etappen geplant, um das Vorhaben in Teilschritten geordnet abwickeln zu können. Die genaue Ablaufplanung für Quartierplan Stein wird frühestens im Jahr 2019 vorgenommen.</i>
14	Was bedeutet die Bauphase für die heutigen, langjährigen Mieter (Dauer etc.)?	<i>BGV: Für die Sanierung je Haus resp. Bauetappe BGV sind gemäss Architekten 8-12 Monate erforderlich. Siehe auch Antworten 8 und 13.</i>
15	Haus 6: Wann ist die Erweiterung geplant?	<i>Wincasa: Die Eigentümerschaft, Credit Suisse, hat sich über den genauen Zeitpunkt der Erweiterung noch nicht geäussert. Wir werden unsererseits anfragen, ob bereits eine Angabe gemacht werden kann.</i>
16	Haus 6: Hat es bei der Sanierung 2012 Abklärungen gegeben, ob es bei uns auch Asbest hatte? Wie lautete die Antwort. Falls es keine Abklärungen gab: Warum nicht?	<i>Wincasa: Bei der Sanierung wurde ein Schadstoffgutachten durch die Firma Ecosens AG erstellt. Es wurden von asbestverdächtigen Materialien (Fliesenkleber, Kleber Bodenbelag, PVC-Belag etc.) Proben entnommen und im Labor geprüft. In den Wohnungen wurde kein Asbest festgestellt, lediglich vereinzelt in den technischen Räumen welche während dem Bauarbeiten saniert wurden.</i>
17	Haus 6: Ist die Zufahrt und Einfahrt ins Parkhaus bzw. in die Einstellhalle während den Bauarbeiten gewährleistet?	<i>Architekt: Ja.</i>



	FRAGE MIETERSCHAFT	ANTWORT GRUNDEIGENTÜMER / GEMEINDE
18	Wo befindet sich die Belüftung der neuen Einstellhalle bei Haus 3?	<i>Architekt: Die Zuluftfassung wird von den Wohnungen abgewandt platziert.</i>
19	Sind Zweieinhalb-Zimmerwohnungen geplant?	<i>Architekt: Ja, in der Überbauung sind ca. 30 2 ½-Zimmer Wohnungen geplant.</i>
20	Was passiert, wenn der Quartierplan abgelehnt wird? Was wird wie, wann und wo umgesetzt bei der Sanierung der Häuser 3 und 4?	<i>BGV: Die BGV wird ihre Häuser sanieren, auch wenn der Quartierplan abgelehnt wird. Spain Immobilien AG: Auf dem Bauland, das der Firma Spain Immobilien AG gehört, kann bereits heute mit der geltenden Zonenordnung in der Regelbauweise gebaut werden.</i>
21	Wenn der Neubau abgelehnt wird, wird dann die Sanierung vorverlegt?	<i>BGV: Sanierung ist nicht vom Quartierplan abhängig. Auch der Zeitpunkt bleibt gleich: 2020.</i>

2. ANTWORTEN ZU DEN FRAGEN DER ANWOHNERSCHAFT

	FRAGE ANWOHNERSCHAFT	ANTWORT GRUNDEIGENTÜMER / GEMEINDE
22	Wie ist der Zugang von Haus 7 zu Einstellhalle Haus 6 geregelt? Bisher integrierte Parkplätze über Treppe erreichbar?	<i>Architekt: Treppe wird versetzt und neu gebaut. Parkplätze können behalten werden oder gegen einen besseren Standort getauscht werden</i>
23	Ist gewährleistet, dass für die Traugott Meier-Strasse 30-36 das Ein- und Ausladen immer möglich ist?	<i>Architekt: Grundsätzlich Ja.</i>
24	Behalten die Eigentümer von Haus 7 ihre bestehenden Parkplätze in der Einstellhalle von Haus 6?	<i>Architekt: Ja, eventuell können die Parkplätze näher zum Treppenaufgang verschoben werden.</i>
25	Wie funktioniert der Baustellenverkehr?	<i>Architekt: Das anliegende Gewerbeareal ist eine grosse Chance. Man kann eine Stichstrasse machen und den Bauverkehr am Quartier vorbeilenken.</i>



	FRAGE ANWOHNERSCHAFT	ANTWORT GRUNDEIGENTÜMER / GEMEINDE
26	Kann der Quartierplan noch abgeändert werden? 1 neues Gebäude weniger? (Traugott-Meyer-Strasse / Herrenweg)	<i>Raumplaner: Der Quartierplan liegt noch nicht in definitiver Fassung vor. Es muss noch die kantonale Vorprüfung sowie das öffentliche Mitwirkungsverfahren durchgeführt werden. Aufgrund dessen können noch Änderungen am Quartierplan erfolgen. Erst wenn dies erfolgt ist, wird der definitive Quartierplan für die Beschlussfassung durch die Gemeindeversammlung erstellt.</i>
27	Kommt an der Gemeindeversammlung vom November 2018 im Rahmen des Quartierplans die Anzahl der Geschosse zur Abstimmung?	<i>Raumplaner: Der Quartierplan wird als «Gesamtes» bzw. als «Paket» an der Gemeindeversammlung zur Beschlussfassung vorgelegt. Im Quartierplan sind die Geschosse der einzelnen Bauten definiert. Mittels Antrag kann über eine Änderung der Geschosshöhe befunden werden.</i>
28	Es sind 90 neue Wohnungen geplant. Wie viele sind es bisher?	<i>Architekt: Heute gibt es 127 Wohnungen auf dem Areal. Nachher werden es 210 bis 220 Wohnungen sein. Es werden alle 90 neuen Wohnungen Mietwohnungen sein, es wird keine Eigentumswohnungen geben. (Applaus des Publikums) Gemeinde Aesch: Ob es einen zusätzlichen Kindergarten braucht, entscheidet die Gemeinde aufgrund der Kinderzahlen. Bei Bedarf wird entsprechend ein Raum im Quartier gemietet.</i>



4. WEITERE BEMERKUNGEN DER TEILNEHMENDEN

- Anwohner Haus 4: In Haus 4, wie auch in den umliegenden, wohnen diverse Schichtarbeitende. Wie stellen Sie sich dies vor, wenn der Spielplatz direkt vor den Schlafzimmern liegt? Generell, bei diesem mehrjährigen Baulärm?
- Ein Spielplatz sollte unseres Erachtens dort sein, wo Kinder laut sein dürfen und Umgebung (Mieter) nicht stört! (Standort Neubau Haus 3a)
- Anwohner Haus 4: Wie fänden Sie es, wenn in unmittelbarer Nähe ein 9-stöckiges Gebäude gebaut wird, mit direkter Sicht und nur wenigen Metern Abstand auf Ihr Wohnzimmer und Ihren Balkon?
- E. Koerfgen, Traugott-Meyer-Strasse 9: Ein Gebäude auf dem jetzigen Spielplatz = NEIN, weil: 1) Zu nahe an der Strasse 2) Lärm- und Geruchsemissionen vom Bürgergemeindehof 3) Was passiert mit dem bisherigen Weg? (Durchgang Pfeffingerring zum Tram) Der Spielplatz ist jetzt ideal, dort wo er ist!
- Wie kann man ein Gebäude bauen neben dem Forstbetrieb der Bürgergemeinde? Der Lärm beim Schreddern ist katastrophal!
- Habe noch einen Pflanzkübel auf der Terrasse aus Asbest. Wird dieser von euch abgeholt? So rasch als möglich? *BGV: Ist nicht nötig, solange dieser nicht mechanisch bearbeitet wird.*

Bebauung Stand: Mitwirkung

- H1:
- mögliche Erweiterung
der Erschliessung und
der Balkone
- H2:
- 8 Geschosse, Neubau
- 5 Whg / Geschoss
- H3a:
- 9 Geschosse, Neubau
- 3 Whg / Geschoss
- H5:
- 6 Geschosse, Aufstockung
- 3 Whg / Geschoss
- H6a:
- 7 Geschosse, Neubau
- 3 Whg / Geschoss
- H7:
- mögliche Erweiterung
der Balkone

