



Vereinbarung

Zwischen

Christoph Merian Stiftung (CMS)

und

Gemeinde Münchenstein (GM)

Betreffend

Mutation der Zonenvorschriften Siedlung, Dreispitz Münchenstein

1 Einleitung und Ausgangslage

Das Dreispitzareal umfasst rund 50 Hektar und erstreckt sich über zwei Kantone und zwei Gemeinden: Die Stadt Basel im Kanton Basel-Stadt und die Gemeinde Münchenstein im Kanton Basel-Landschaft. Der Dreispitz vereinigt Gewerbe, Dienstleistungs- und Detailhandelsbetriebe, Kultur, Bildung, Freizeit und Wohnen.

Der Dreispitz befindet sich – soweit auf basellandschaftlichem Boden liegend – gemäss den altrechtlichen Zonenbestimmungen in der Industriezone J20 und in der Wohn- und Geschäftszone WG3b und ist im Kantonalen Richtplan (KRIP) als Arbeitsgebiet von kantonaler Bedeutung festgesetzt. Darüber hinaus existiert ein rechtskräftiger Quartierplan «Kunstfreilager» mit gemischter Nutzung.

Auf basel-städtischem Boden befindet sich der Dreispitz in der Industrie- und Gewerbezone Zone 7. Zudem gilt hier die Verordnung über Bauten auf dem Dreispitz-Areal (DreispitzV) vom 19. Juni 1950 (GS 685.320). Für das Areal Dreispitz Nord wird derzeit ein Bebauungsplan für gemischte Nutzungen erarbeitet.

Eigentümerin der Grundstücke ist die CMS. Mit Ausnahme der meisten Verkehrsflächen (Wege, Strassen, Plätze, Bahngleise) sind die Grundstücke grösstenteils mit Baurechten und Unterbaurechten zugunsten Dritter belastet.

2 Zweck der Vereinbarung

Mit dieser Vereinbarung werden folgende Zwecke beabsichtigt:

- a. Koordination der Mutation „Zonenvorschriften Siedlung“, Dreispitz Münchenstein zwischen CMS, GM
- b. Aufbau und Betrieb einer entsprechenden Organisation
- c. Regelungen betreffend Information, Kommunikation und Finanzierung

3 Ziele der Transformation

Mit dem Plan Guide hat die CMS ihre Entwicklungsziele für die langfristige und nachhaltige Transformation des Dreispitz festgehalten, die bestehenden und erwarteten Rahmenbedingungen beschrieben und mögliche Vorgehensvorschläge skizziert.

Eine der wesentlichen Voraussetzung zur Transformation vom monofunktionalen Gewerbeareal zu einem durchmischten genutzten urbanen Stadtteil ist die Adaption der planungsrechtlichen Rahmenbedingungen sowohl den basellandschaftlichen, in der Gemeinde Münchenstein liegenden Arealteil, als auch den auf baselstädtischen Boden liegenden Arealteil, wobei für die Umsetzung der übergeordneten Nutzungsziele unterschiedliche Instrumente zur Verfügung stehen.

Auch im Räumlichen Entwicklungskonzept Münchenstein (REK, 2011) sowie im Raumkonzept Birsstadt 2035 ist festgehalten, dass der Dreispitz zu einem durchmischten Gebiet mit urbanem Wohnen, Dienstleistungen, Gewerbe, Bildung, Kultur und Sport entwickeln werden soll. Dieser Absicht stehen jedoch die derzeit geltenden, altrechtlichen Zonenvorschriften entgegen.

CMS und GM vereinbaren, die Zonenvorschriften Siedlung, Dreispitz Münchenstein unter Berücksichtigung der oben genannten sowie im Plan Guide formulierten Ziele dahingehend zu mutieren, dass folgende Arealentwicklungsziele erreicht werden können:

- Entwicklung eines durchmischten Siedlungsgebietes mit qualitativ hochwertigen Freiräumen (gemäss Freiraumkonzept Dreispitz 2025) und attraktivem Nutzungsmix (Wohnen, Bildung, Kultur, Gewerbe, Dienstleistung, Quartiersversorgung) für die Bewohner:innen und das gesamte Umfeld
- Ansiedlung von hochwertigen Betrieben, Schul- und Bildungseinrichtungen
- Schaffung eines breiten Wohnungsangebotes

Des Weiteren sind folgende Vorgaben der Gemeinde massgebend und im weiteren Prozess auszuarbeiten bzw. zu vertiefen:

- Im Teilgebiet westlich der Frankfurt-Strasse sind primär Arbeitsnutzungen vorzusehen. Angestrebt werden Nutzer mit einer möglichst grossen finanziellen Wertschöpfung.
- Das Teilgebiet östlich der Frankfurt-Strasse soll im Kantonalen Richtplan neu als Entwicklungsgebiet festgelegt werden. Es ist eine Mischnutzung anzustreben, in deren Rahmen Wohnen ermöglicht wird. Der Quartierplan Kunstfreilager soll inhaltlich in seiner vorliegenden Form bestehen bleiben.
- Im weiteren Planungsprozess ist aufzuzeigen, wie der Ortsteil in sich selbst funktioniert in Bezug auf Infrastruktur und Versorgung (Erschliessung, Bereitstellung von adäquatem Schulraum und Freiraum, Quartiersversorgung). Zudem ist eine Wirtschaftlichkeitsberechnung vorzunehmen (Personenmix, Steuererträge, notwendige Infrastruktur, Mehrwertabgabe).

4 Perimeter

4.1 Betrachtungsperimeter

Der Betrachtungsperimeter umfasst das gesamte Transformationsareal Dreispitz Basel-Münchenstein (vgl. rot markierter Bereich Abb. 1) sowie dessen unmittelbare Umgebung. Für die Koordination der Planungen für den gesamten Dreispitz und die nähere Umgebung sind bereits Koordinationsgremien konstituiert (vgl. Abb. 3: Projektorganisation, Spalte „Dreispitz übergeordnet“).

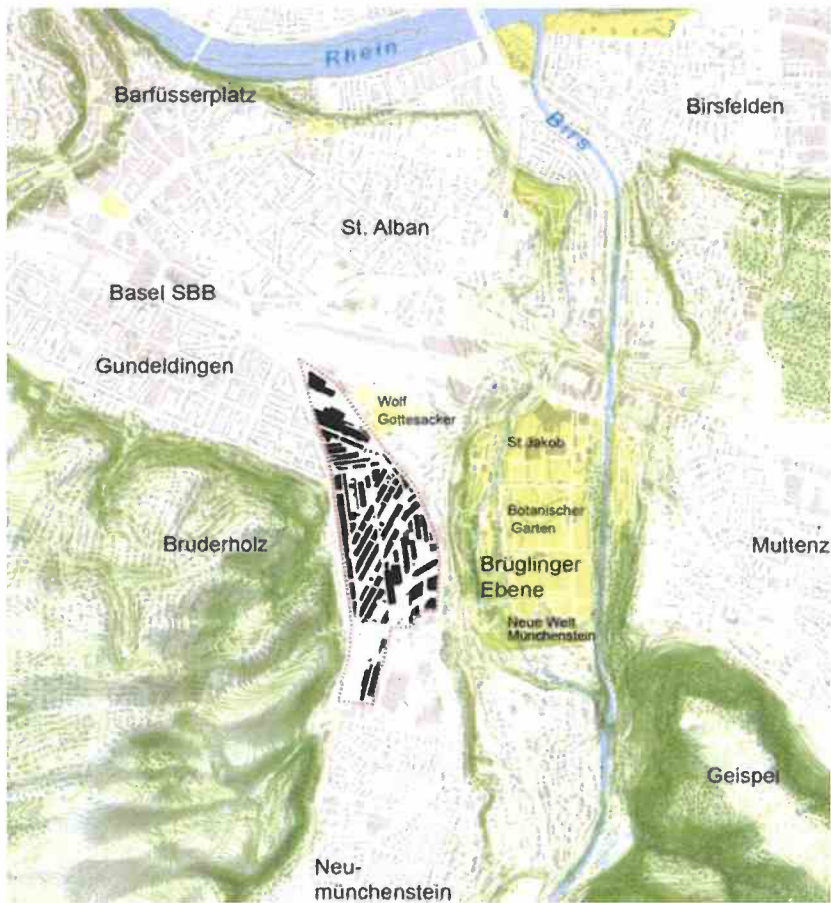


Abb. 1: Transformationsareal Dreispitz Basel-Münchenstein (Rot)

4.2 Bearbeitungsperimeter

Der Bearbeitungsperimeter diese Vereinbarung betreffend, umfasst das Areal Dreispitz auf Boden der Gemeinde Münchenstein liegend. Der gesamte Bearbeitungsperimeter, liegt mit Ausnahme des rechtskräftigen Quartierplans Kunstfreilager heute in der Zone J20 (Industriezone 20 m Gebäudehöhe) und in der Zone WG3b (Wohn- und Geschäftszone, 3-geschossig).

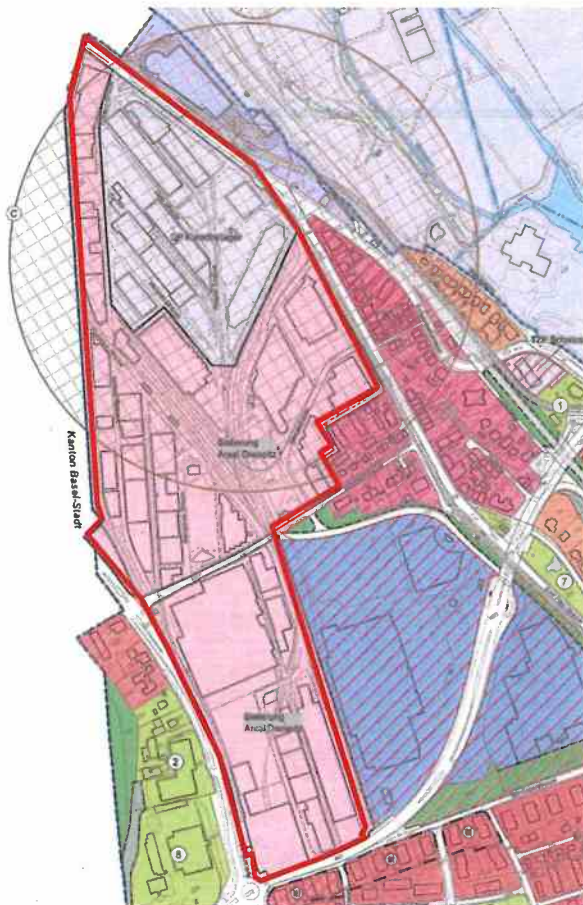


Abb. 2: Transformationsareal Dreispitz Münchenstein (Rot umrandet), Abbildung Zonenplan Gemeinde Münchenstein

5 Projektorganisation

CMS und GM vereinbaren, zur Bearbeitung der raumplanerischen Massnahmen die Mutation „Zonenvorschriften Siedlung“, Dreispitz Münchenstein betreffend, eine **Projektorganisation** einzurichten. Sie setzt sich zusammen aus der Projektsteuerung, dem Projektteam und den notwendigen Fachplanenden.

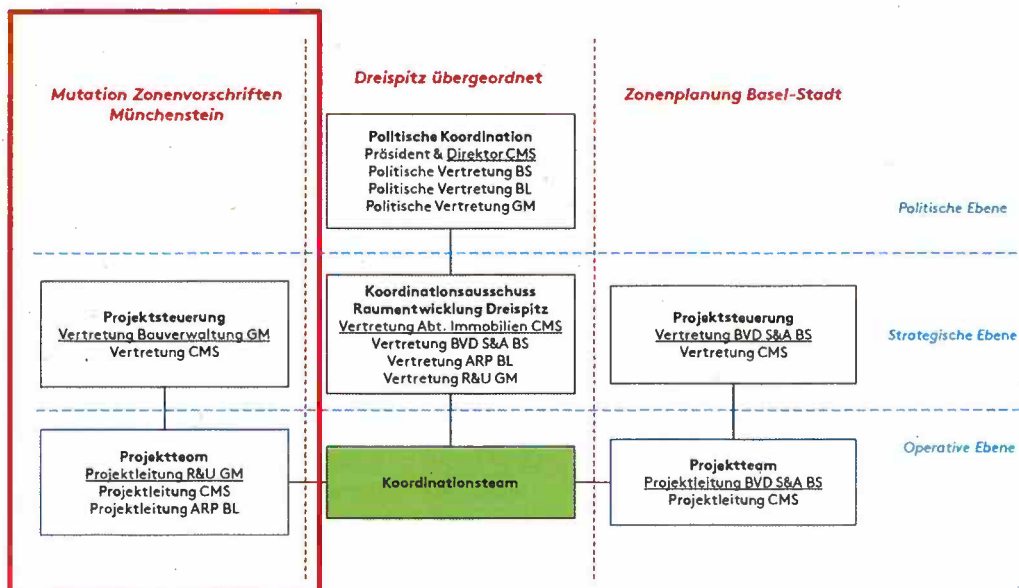


Abb. 3: Projektorganisation, Rot umrandet die Projektorganisation diese Vereinbarung betreffend

5.1 Rollen

5.1.1 Projektsteuerung

Die Projektsteuerung beauftragt das Projektteam und behält strategisch den Überblick über den Gesamtprozess. Die Projektsteuerung fungiert als Eskalationsstufe für das Projektteam, nimmt Resultate ab und fällt beantragte Entscheide. Vorsitz hat die Gemeinde Münchenstein. Entscheide werden konsensual gefällt.

5.1.2 Projektteam

Das Projektteam übernimmt den Auftrag der Projektsteuerung und verantwortet auf operativer Ebene die Ergebnisse des Prozesses „Mutation Zonenvorschriften Siedlung, Dreispitz Münchenstein“. Das Projektteam konstituiert sich aus Vertreter:innen von GM, CMS und Kt. BL. Vorsitz hat die Gemeinde Münchenstein. Das Projektteam formuliert Entscheidungsvorlagen zuhanden der Projektsteuerung und setzt diese über die Ergebnisse des Prozesses in der erforderlichen Regelmässigkeit stufengerecht in Kenntnis. Je eine Vertretung aus BS und GM nimmt zur Abstimmung der Prozesse bei Bedarf Einsitz (ohne Stimmrecht) im jeweils anderen Projektteam (s. Abb. 3).

5.1.4 Koordinationsteam

Um die Planungen bzw. Prozesse der Mutation Zonenordnungen in Basel-Stadt und Münchenstein zu begleiten und koordinieren wird eine externe Koordinationsstelle in Form eines Raumplanungsbüros von den Parteien beauftragt.

5.1.5 Einbezug Gemeinderat und Kommissionen

Der Gemeinderat und die zuständigen Kommissionen der Gemeinde Münchenstein werden im üblichen Rahmen eines nutzungsplanerischen Verfahrens in den Prozess einbezogen.

6 Kommunikation

Die Kommunikation zu Ergebnissen aus dem Prozess Mutation Zonenvorschriften Siedlung erfolgt in jeweils gegenseitiger Absprache und gemeinsam.

Für die Einbindung bzw. Beteiligung von Baurechtnehmenden, Interessensverbänden, Politischen Akteuren, zukünftigen Nutzer:innen sowie der Bevölkerung der Gemeinde Münchenstein wird ein Konzept erarbeitet.

7 Finanzierung

Die für die Mutation der „Zonenvorschriften Siedlung“, Dreispitz Münchenstein notwendigen Drittleistungen von externen Dienstleistern (Kommunikation, Raumplanung, Städtebau, Verkehr, etc.) werden je hälftig von CMS und GM getragen. Die externe Koordinationsstelle (vgl. 5.1.4.) wird zusätzlich von Planungspartnern BL und BS finanziert.

Die Vertragsparteien nehmen die nachfolgenden Rahmenbedingungen betreffend Finanzierung zur Kenntnis:

- Die Genehmigung der finanziellen Mittel der Gemeinde obliegt der Gemeindeversammlung im Rahmen der Budgetgenehmigung
- Die Genehmigung der finanziellen Mittel der CMS obliegt der Stiftungskommission im Rahmen der Budgetgenehmigung
- Die Gemeinde hat sich bei der Vergabe von Drittleistungen durch externe Dienstleister an das Submissionsgesetz zu halten
- Die Freigabe der Aufträge seitens Gemeinde obliegt den Bestimmungen betreffend die Finanzkompetenzen der Gemeinde
- Die Freigabe der Aufträge seitens CMS obliegt den Bestimmungen betreffend die Finanzkompetenzen der CMS

Eigenleistungen der Parteien sind durch diese selbst zu tragen.

8 Gültigkeit

Diese Planungsvereinbarung behält ihre Gültigkeit bis zur Rechtskraft der Mutation Zonenvorschriften Siedlung im Perimeter Dreispitz. Kommt es bei einer Partei zu einer Rechtsnachfolge, müssen die aus dieser Vereinbarung resultierenden Rechte und Pflichten entsprechend dem Rechtsnachfolger überbunden werden.

9 Genehmigungsvorbehalt

Die Gültigkeit dieser Vereinbarung steht seitens Gemeinde Münchenstein unter dem Vorbehalt der Genehmigung durch den Gemeinderat.

10 Unterschriften

Basel, den

Christoph Merian Stiftung



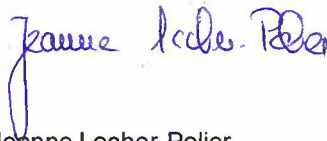
Dr. Lukas Faesch
Präsident



Baschi Dürr
Direktor

Münchenstein, den 11.12.2025

Gemeinde Münchenstein



Jeanne Locher-Polier
Gemeindepräsidentin



Stefan Friedli
Geschäftsleiter