



Quartierplanung "Spenglerpark"

Mitwirkungsbericht

Berichterstattung nach § 2 RBV (BL) zum Mitwirkungsverfahren

Beschluss Gemeinderat vom 10. September 2019



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

Noémie Augustin, Florian Inneman, Martin Lehmann

Datum

5. September 2019

Datei-Name

43037_Ber05_Mitwirkungsbericht_VerabschiedungGR Unterschriften_20190924 korr.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.....	1
2.3	Mitwirkungseingaben.....	2
3	Behandlung der Mitwirkungseingaben.....	3
4	Bekanntmachung.....	23

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 BRG 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 Quartierplanung "Spenglerpark", bestehend aus folgenden Dokumenten:

- Quartierplan (Situation und Schnitte, 1:1000)
- Quartierplan-Reglement
- Planungsbericht (Berichterstattung nach Art. 47 RVP)

Zudem waren zwei Projektvisualisierungen sowie folgende im Rahmen der Quartierplanung erstellte Fachgutachten einsehbar:

- Verkehrsgutachten inkl. Mobilitätskonzept (Gruner AG, 15. März 2019)
- Umweltverträglichkeitsbericht (UVB) (Gruner AG, 29. April 2019)

Auf Anfrage wurde auch der Infrastrukturvertrag herausgegeben.

Durchführung des Verfahrens

Gemäss dem gesetzlichen Auftrag von Bund und Kanton führte der Gemeinderat für die Quartierplanung "Spenglerpark" das Mitwirkungsverfahren durch (vgl. Tabelle 1).

Tabelle 1 Ablauf des Mitwirkungsverfahrens

Öffentliche Informationsveranstaltung	Areal Spenglerpark, Restaurant hundertpunkt	2. Mai 2019
Publikation Mitwirkungsverfahren	Amtsblatt Kanton Basel-Landschaft, Nr. 17	25. April 2019
	Wochenblatt (Birseck und Dorneck), Nr. 17	25. April 2019
	Homepage Gemeinde Münchenstein	30. April 2019
Mitwirkungsfrist	vom 2. – 31. Mai 2019 (verspätet eingetroffene Eingaben wurden ebenfalls berücksichtigt)	
Mitwirkungsangaben	18 Mitwirkungsangaben (davon 2 Sammeleingaben)	

2.2 Mitwirkungseingaben

Insgesamt gingen auf der Bauverwaltung 18 Stellungnahmen ein, wovon 2 als Sammeleingaben durch 26 resp. 6 verschiedene Parteien unterstützt wird. Folgende Personen und Organisationen (nachfolgend Mitwirkende genannt) haben eine Stellungnahme eingereicht:

	Name	Krz.	Adresse	Schreiben vom
1	Aebi Katharina / Stettler Hans ¹	AS	Nollenrain 6	im Mai 2019
2	Familie Becker ¹	FB	Fichtenwaldstrasse 15	27. Mai 2019
3	Breda Francesca R. ¹	BF	Fichtenwaldstrasse 17	27. Mai 2019
4	Brunner Rolf	BR	Blumenstrasse 8	30. Mai 2019
5	Bucher Sobotkiewicz Beatrice / Sobotkiewicz-Bucher Olivier ¹	BS	Nollenrain 4	1. Juni 2019
6	Dumas Sylvia und Markus ¹	D	Nollenrain 6	27. Mai 2019
7	Frei Dieter	FD	Tunnelweg 12	9. Mai 2019
8	Grüne Münchenstein / Bischofberger Anton	G	Zollweidenstrasse 15	31. Mai 2019
9	Hirt-Steiner Sarah / Hirt Stephan	HS	Fichtenwaldstrasse 29	31. Mai 2019
10	Liechti Christian	LC	Birseckstrasse 20	14. Mai 2019
11	Maier Werner und Astrid ¹	M	Lärchenstrasse 4	27. Mai 2019
12	Nordmann Sonja	NS	Höhenweg 26	6. Mai 2019
13	Riedwyl Peter	RP	Amselstrasse 6	15. Mai 2019
14	Schneller Myriam / Schneller Daniel	S	Seltisbergerstrasse 7, 4059 Basel	2. Juni 2019
15	Sozialdemokratische Partei / Rehmann Dieter	SP	Drosselstrasse 19	29. Mai 2019
16	Zurfluh Christian / Zurfluh Naomi ¹	Z	Emil Frey-Strasse 97a	2. Juni 2019
17	Sammeleingabe Clowes / Ohayon / Rolli / Siegrist	SE1		27. Mai 2019
	Familie Clowes		Fichtenwaldstrasse 3b	
	Familie Ohayon		Fichtenwaldstrasse 10	
	Familie Rolli		Fichtenwaldstrasse 8	
	Familie Sigrist		Fichtenwaldstrasse 3a	
	Aebi Katharina / Stettler Hans		Nollenrain 6	
	Familie Becker		Fichtenwaldstrasse 15	
	Becht Karolina und Hoffmann Ulrich		Fichtenwaldstrasse 23	
	Breda Francesca R.		Fichtenwaldstrasse 17	
	Bucher Sobotkiewicz Beatrice / Sobotkiewicz-Bucher Olivier		Nollenrain 4	
	Fam. O. Dergeloo Duschletta		Fichtenwaldstrasse 14	
	Dumas Sylvia und Markus		Nollenrain 6	
	Eler Jozef und Snezana		Nollenrain 13	
	Gagliano Giovanna		Röschenzerstrasse 9	
	Gartmann Peter / Minder Gartmann Susanne		Lärchenstrasse 10	
	Gubler Alexandra		Lärchenstrasse 8	
	Kunzelmann Isabelle		Fichtenwaldstrasse 11	
	Maier Werner und Astrid		Lärchenstrasse 4	
	Mann Alice		Fichtenwaldstrasse 9	
	Mayer Henrike		Drosselstasse 31	
	Meyer Markus		Emil Frey-Strasse 97	
	Fam. Rahm Yvonne, Markus und Caroline		Fichtenwaldstrasse 21	
	Renz Alexandra und Raphael		Fichtenwaldstrasse 26	
	Schmuckli Claudia und Stefan		Emil Frey-Strasse 111	
	Stuker Marjorie		Emil Frey-Strasse 95	
	Zimmermann Lukas / Zimmermann Seong-Ja		Fichtenwaldstrasse 7	
	Zurfluh Christian / Zurfluh Naomi		Emil Frey-Strasse 97a	
18	Sammeleingabe Wälchli/Naef	SE2		28. Mai 2019
	Sabina Wälchli / Thomas Wälchli		Fichtenwaldstrasse 27	
	Naef Stephan		Emil Frey Strasse 113	
	Naef Christophe		Emil Frey Strasse 113	
	Naef Chantal		Emil Frey Strasse 113	
	Naef Cédric		Emil Frey Strasse 113	
	Pescatore Naef Viviane		Emil Frey Strasse 113	

¹ Zusätzliche Anmerkung im Rahmen der Sammeleingabe oder aber zusätzliche Eingabe neben der Sammeleingabe

3 Behandlung der Mitwirkungseingaben

✓ = berücksichtigt, (✓) = teilweise berücksichtigt, x = nicht umgesetzt, ○ = zur Kenntnis genommen / keine Umsetzung verlangt

Nr.	Eingabe	Thema	Anliegen (zusammengefasst)	Stellungnahme Gemeinderat	Umsetzung
1. Verfahren / Kommunikation					
1.1.	AS, BS, Z	Kommunikation	Es besteht der Eindruck, dass seitens der Gemeinde einseitig bzw. beschönigend über das Hochhausprojekt informiert wurde (z. Bsp. Themen Schattenwurf und Verkehr). Es wird erwartet, dass der Gemeinderat in Zukunft einen objektiveren Kommunikationsstil pflegt und die Bevölkerung korrekt über die Vor- und Nachteile dieses Projekts informiert.	<i>Kenntnisnahme.</i>	○
1.2.	BS	Einbezug Anwohnerschaft	Die Mitwirkenden hätten sich gewünscht, dass die Gemeinde die Bedürfnisse der Anwohnerschaft in einer frühen Planungsphase im direkten Gespräch abgeholt und in den Planungsprozess einfließen gelassen hätte.	<i>Im Rahmen des Planungsverfahrens wurde für die Anwohnerschaft keine aktive Partizipationsveranstaltung (Workshop o. ä.) durchgeführt. Das Projekt bzw. die zur Diskussion stehenden Varianten wurden jedoch in einem frühen Planungsstadium am 10. Februar 2017 im Rahmen einer Auftaktveranstaltung vorgestellt und waren anschliessend bis zum 10. März 2017 auf der Bauverwaltung einsehbar. Die Anwohnerschaft war eingeladen, während dieser Zeit Fragen zu stellen und Anregungen zu äussern. Dies wurde sowohl über das Wochenblatt und die Homepage der Gemeinde sowie auch mittels Einladungen an das benachbarte Umfeld kommuniziert. Dieses Angebot wurde leider kaum genutzt. Nichtsdestotrotz wird der Gemeinderat künftig eine vermehrte Partizipation der Bevölkerung für grössere Planungsvorhaben prüfen.</i>	○
1.3.	G, BS, Z	Dauer Mitwirkungsfrist	In Anbetracht der umfangreichen Dokumentation und der Komplexität des Vorhabens war die Mitwirkungsfrist [4 Wochen] sehr bzw. zu kurz bemessen.	<i>Die Mitwirkungsfrist von einem Monat entspricht der allgemein üblichen Frist. Für künftige Planungen wird der Gemeinderat eine fallweise Verlängerung der Mitwirkungsfrist prüfen.</i>	(✓)
1.4.	G	Gemeindeversammlung	Angesichts der Grösse und der Bedeutung des Projekts für die Zukunft Münchensteins soll das Geschäft an einer separaten Gemeindeversammlung vorgelegt werden. Im entsprechenden Ratschlag sollen der Reglementstext mit dem dazugehörigen Quartierplan abgedruckt werden. Der Hinweis auf die im Internet abrufbaren Planungsdokumente ist ungenügend.	<i>Bisher konnten auch komplexe Planungsgeschäfte jeweils innerhalb der normalen Gemeindeversammlungen behandelt werden. Der Gemeinderat sieht deshalb keinen Anlass, dies für die vorliegende Quartierplanung anders zu handhaben. Analog zur kürzlich behandelten Quartierplanung Dychrain Ost soll im Vorfeld der Gemeindeversammlung jedoch eine zusätzliche Informationsveranstaltung abgehalten werden, um noch allfällige Fragen im Zusammenhang mit der Quartierplanung Spenglerpark zu klären.</i>	(✓)
2. Städtebau / Architektur					
2.1.	G	Arealentwicklung	Die Arealentwicklung mit Errichtung eines neuen Turms wird grundsätzlich begrüsst. Ebenfalls wird befürwortet, dass Projekte zur Weiterentwicklung der Gemeinde sich vorwiegend nach oben richten.	<i>Kenntnisnahme.</i>	○

✓ = berücksichtigt, (✓) = teilweise berücksichtigt, x = nicht umgesetzt, ○ = zur Kenntnis genommen / keine Umsetzung verlangt

Nr.	Eingabe	Thema	Anliegen (zusammengefasst)	Stellungnahme Gemeinderat	Umsetzung
2.2.	BS	Qualitätsmerkmale	Das Hochhaus lässt besondere Qualitäten hinsichtlich Nachhaltigkeit oder Wohnraumangebot vermissen. Auf den Bau des Hochhauses soll verzichtet und ein alternativer, ortsverträglicher Quartierplan mit einem innovativen, nachhaltigen Bauprojekt ausgearbeitet werden.	<p><i>Der Gemeinderat verfolgt die Strategie, dass auf Gemeindeebene die Bereitstellung eines vielseitigen Wohnraumangebots für unterschiedliche Zielgruppen angestrebt wird. Dabei kann nicht jedes Areal das ganze Spektrum an verschiedenen Wohnungstypen für alle Zielgruppen abdecken, was u.a. mit dem Standort und der Fläche zusammenhängt (sei dies z.B. bzgl. Haushaltsgrösse, Altersgruppe oder Mietpreis). Am Standort Spenglerpark ist ein Wohnungsspektrum von 2- bis 4-Zimmerwohnungen vorgesehen. Aus Sicht des Gemeinderats eignet sich der Standort für die vorgesehene Wohnnutzung.</i></p> <p><i>Das Quartierplan-Areal bietet heute bzgl. Städtebau und Energieeffizienz wenig Qualitäten. Mit der vorliegenden Quartierplanung werden ökologisch wertvolle Aussenraumflächen und erhöhte Anforderungen im Energiebereich langfristig gesichert. So ist durch das Quartierplanreglement der Minergie-P-Standard Pflicht. Minergie-P bezeichnet Niedrigstenergie-Bauten. Auch wird auf bereits versiegelter Fläche gebaut. Aus Sicht des Gemeinderats ist das Projekt deshalb nachhaltig.</i></p>	x
2.3.	BS	Verdichtete Bauweise	Die Mitwirkenden unterstützen die Idee des verdichteten Bauens zum Schutz von unbebauten Flächen. Ein Missbrauch zur Realisierung von überdimensionierten Projekten soll jedoch verhindert werden. Der Gemeinderat soll deshalb aufzeigen, welche Grundstücke konkret in Münchenstein nicht überbaut werden, wenn das Hochhaus gebaut werden sollte.	<p><i>Das Gebiet markiert den südlichen Abschluss des Gesamtareals Dreispitz, welches viele grossmassstäbliche Bauten enthält. Im nördlichen Bereich auf Basler Boden sind dabei drei bis zu 160 m hohe Wohntürme geplant. Entsprechend ist "überdimensioniert" eine Frage der subjektiven Wahrnehmung. Weiter weist der Gemeinderat darauf hin, dass die Gemeinde ein kommunales Hochhauskonzept mit arealspezifischen Aussagen zur Höhenentwicklung der Hochhäuser erstellt hat. Das Projekt "Spenglerpark" hält die im Hochhauskonzept formulierte Maximalhöhe von 100 m ein.</i></p> <p><i>In Münchenstein bestehen viele 2-geschossige Wohnzonen mit einer hohen Wohnqualität. Im Zusammenhang mit der kürzlich erfolgten Zonenplanrevision wurden diese Zonen in ihrer Qualität gesichert. Damit die Gemeinde dennoch bzgl. Bevölkerungszahl wachsen kann, konzentriert sich die Gemeinde auf die Entwicklung von spezifischen Arealen, wie z.B. das Areal Spenglerpark, Gebiete im Dreispitz oder aber das vanBaerle-Areal. Durch diese Strategie können die bestehenden Wohnzonen ihre Qualität behalten. Zudem beschloss die Gemeinde im Zusammenhang mit der Zonenplanrevision, dass das Gebiet Wissgrien/Heiligholz (Zone mit unbestimmter Nutzung) weiterhin unbebaut bleiben soll. Im unmittelbaren Umfeld des Spenglerparks sind die Parzelle Nr. 3681 (Schiffliparzelle; öW+A-Zone mit Zweckbestimmung "Freiräume, Grünanlagen") und der Grünstreifen entlang der Binningerstrasse (Grünzone) aufgrund der nutzungsplanerischen Festlegung langfristig gesichert.</i></p>	○
2.4.	LC		Quartiere mit verdichteter Bauweise werden heute begrünt und es werden Begegnungszonen sowie Wohnraum für ganze Generationen geschaffen. Dies ist beim Projekt Spenglerpark nicht ersichtlich. Das Hochhaus wird deshalb nicht als zeitgemässes	Vgl. Punkt 2.2.	○

✓ = berücksichtigt, (✓) = teilweise berücksichtigt, x = nicht umgesetzt, ○ = zur Kenntnis genommen / keine Umsetzung verlangt

Nr.	Eingabe	Thema	Anliegen (zusammengefasst)	Stellungnahme Gemeinderat	Umsetzung
			Wahrzeichen der Gemeinde erachtet. Auch werden die Möglichkeiten für eine verdichtete Bauweise nicht optimal genutzt.	<i>Mit der vorliegenden Quartierplanung wird ein weitgehend bereits überbautes Areal unter Beibehaltung der bestehenden Bebauung umgenutzt. In Anbetracht des geringen Gebäudedefussabdrucks und der geschaffenen Wohnfläche findet mit dem Projekt Spenglerpark eine Verdichtung im eigentlichen Sinn statt. Die Möglichkeiten zur Schaffung von zusätzlichen Freiräumen / Begegnungszonen sind aber aufgrund der bestehenden Bebauung naturgemäss eingeschränkt. Rund um das Areal bestehen jedoch bereits heute Grünflächen von hohem ökologischem Wert. Zudem wird derzeit geprüft, wie die Parzelle Nr. 4824 (Pflanzgarten Binnerstrasse) einer grösseren Öffentlichkeit zur Nutzung dienen könnte.</i>	
2.5.	LC	Bedarf	Warum braucht eine Gemeinde wie Münchenstein ein Hochhaus als Wahrzeichen? Wo wird seitens Gemeinde der Nutzen des Hochhauses gesehen?	<i>Im Rahmen der Projektentwicklung wurden verschiedene Verdichtungsvarianten mit und ohne Hochhaus geprüft (siehe Planungsbericht). Die vorliegende Variante mit Hochhaus überzeugte die Eigentümerschaft wie auch den Gemeinderat aufgrund des geringen Gebäudedefussabdrucks, der guten Kombinierbarkeit mit der bestehenden Überbauung und sowie auch aufgrund der Vereinbarkeit der unterschiedlichen Nutzungen auf dem Areal. An hervorragend erschlossener Lage kann damit in Münchenstein ein attraktives Wohnangebot geschaffen und eine beispielhafte Nachverdichtung umgesetzt werden.</i>	○
2.6.	G	Architektur	Das Projekt wird als architektonisch gelungener Wurf empfunden und kann zu Recht als Leuchtturmprojekt bezeichnet werden. Die Entwicklung des Dreiecks am Boden zum Rechteck in der Höhe macht den Bau interessant und gibt ihm von verschiedenen Seiten ein wechselndes Aussehen. Dies wird ausdrücklich begrüsst.	<i>Kennntnisnahme.</i>	○
2.7.	SE1		Der Spenglerpark zeigt in den zur Verfügung gestellten Visualisierungen eine hohe architektonische Qualität. Es wird darauf hingewiesen, dass diese auch beim folgenden Bauprojekt eingehalten werden soll und eine Verbindlichkeit bei der Umsetzung erwirkt werden muss.	<i>Die Sicherstellung der architektonischen Qualität im Hinblick auf die Realisierung ist dem Gemeinderat ebenfalls ein wichtiges Anliegen. Aus diesem Grund werden im Reglement unter § 5 qualitätssichernde Bestimmungen für die Realisierung des Hochhauses festgelegt: – Typologie des architektonischen Ausdrucks gemäss Darstellung im Anhang (Richtprojekt) – Zwingende Umsetzung folgender Merkmale: – Erkennbare Ausbildung des Hochhauses als lesbarer, weiterer Gebäudeteil zum bestehenden Gebäudekomplex hinsichtlich Materialisierung und Fassadengestaltung; – Hochhaus ohne Sockelausbildung bzw. Hochhaus steht erkennbar auf Aussenraumniveau;</i>	✓

✓ = berücksichtigt, (✓) = teilweise berücksichtigt, x = nicht umgesetzt, ○ = zur Kenntnis genommen / keine Umsetzung verlangt

Nr.	Eingabe	Thema	Anliegen (zusammengefasst)	Stellungnahme Gemeinderat	Umsetzung
				<p>– Verformung von dreieckähnlicher Grundform im Anschluss zum bestehenden Gebäudekomplex zu einer rechteckähnlichen Grundform in der Höhenentwicklung</p> <p>Der Gemeinderat ist der Ansicht, dass eine qualitätsvolle Umsetzung der Quartierplanung mit diesen Festlegungen gewährleistet ist.</p>	
2.8.	NS		Das Gebäude wirkt brutal und einfallslos. Es widerspricht mit der nach oben breiter werdenden Form dem natürlichen Empfinden nach Verjüngung nach oben. Die Architektur des Hochhauses im Gebiet Zollweiden wird als ansprechender empfunden.	<p>Die Formgebung des Hochhauses wurde durch verschiedene Fachleute auf kommunaler und kantonaler Ebene begutachtet und konnte nachvollzogen werden.</p> <p>Das Projekt erklärt sich aus dem spezifischen Kontext unter den Prämissen der architektonischen Integration in den Gebäudebestand, einer plastisch angemessenen Form und einer wirtschaftlichen und nachhaltigen Bauweise.</p> <p>Der schmalere Fussabdruck drängt sich aufgrund des Gebäudebestandes, der Strassenlinie und der effizienten Gründung auf. Die Ausweitung des Gebäudekörpers erlaubt die ausgewogene und effiziente Anordnung der Wohnungen.</p>	○
2.9.	BF		Mich erschreckt ein solch grotesk-giganteskes Profilierungsobjekt in dermassen unmittelbarer Nähe zu einem (noch) lebenswerten Quartier.	<p>Der Spenglerpark bildet den Abschluss des Dreispitz-Areals. An dieser Schnittstelle kommen grossmassstäbliche Bebauungsformen naturgemäss mit den kleinteiligen Wohnquartieren zusammen. Die Schiffliparzelle funktioniert dabei als Puffer zwischen diesen unterschiedlichen Bebauungsformen und deren Nutzungen.</p> <p>Mit der Entwicklung des Spenglerparks wird der Auftrag zur Innenverdichtung an einem Standort mit passender städtebaulicher Funktion und guter Erschliessung umgesetzt. Aufgrund der Lage des Hochhauses im Nordwesten des Areals sind hauptsächlich die angrenzenden Nichtwohnzonen vom Schattenwurf des Baus betroffen. Die angrenzenden Wohngebiete werden durch das Hochhaus hingegen nur geringfügig beeinflusst.</p>	○
2.10.	NS, BS	Varianten	Bei einem solchen Projekt sollten mehrere Architekturentwürfe mit z. Bsp. abwechselnder Fassadengestaltung und Begrünung angeboten werden.	<p>Im Rahmen eines Entwicklungsverfahrens wurden verschiedene städtebauliche Entwürfe geprüft. Die Entwicklung erfolgte unter mehrmaligen Einbezug der Gemeinde mit Diskussion der Entwicklungsüberlegungen. Aus Sicht des Gemeinderats konnten die Anliegen der Gemeinde auf diesem Weg besser eingebracht werden als bei Durchführung eines Wettbewerbs. Weiter wurde das Projekt auch den kantonalen Fachkommissionen zur Begutachtung vorgelegt (Arealbaukommission sowie Denkmal- und Heimatschutzkommission) und aufgrund von deren Rückmeldungen optimiert. Der Gemeinderat ist der Ansicht, dass aufgrund der engen Zusammenarbeit mit dem qualifizierten Architekturbüro und der erfolgten Beurteilung durch die kantonalen Fachkommissionen eine sehr gute Grundlage für die Quartierplanung erarbeitet werden konnte.</p>	x

✓ = berücksichtigt, (✓) = teilweise berücksichtigt, x = nicht umgesetzt, ○ = zur Kenntnis genommen / keine Umsetzung verlangt

Nr.	Eingabe	Thema	Anliegen (zusammengefasst)	Stellungnahme Gemeinderat	Umsetzung
2.11.	BS	(Fern-) Wirkung	Es wird befürchtet, dass die Lebensqualität der AnwohnerInnen durch die Höhe und Masse des Turms sowie durch die Lichtverschmutzung bei Nacht abnehmen wird. Mit dem Bau des Hochhauses erfährt das Ortsbild einschneidende Veränderungen, da der Turm überall in Münchenstein sichtbar sein wird.	<p>Thema Lichtverschmutzung vgl. Punkt 7.9-14.</p> <p>Die Wirkung des geplanten Hochhauses wird von den Fachstellen als ortsbildverträglich eingeschätzt. Weiter handelt es sich bei dem Hochhaus um eine punktuelle Verdichtung an einer Lage, welche eine städtebauliche Hervorhebung gut trägt. Der Gemeinderat ist deshalb der Ansicht, dass die Sichtbarkeit des Hochhauses aufgrund von dessen architektonischer Qualität nicht per se ein negatives Merkmal ist.</p> <p>Davon abgesehen ist die Sichtbarkeit des Hochhauses stark von der unmittelbaren Umgebung abhängig.</p>	○
2.12.	BS		Je nach Gestaltung der Fassade (Glas / Stahl) befürchten wir Reflexionen und zusätzliche Wärmestrahlung.	<p>Die genaue Ausgestaltung der Fassade steht zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht fest. Im Reglement ist festgehalten, dass die Fassadengestaltung vor Eingabe des Baugesuchs in Absprache mit dem Gemeinderat konkretisiert wird. In diesem Zusammenhang wird auch auf die Thematik Vermeidung von übermässigen Reflexionen geachtet.</p>	○
2.13.	S		Wurden zur Prüfung der Auswirkung auf das weiträumige Landschaftsbild Visualisierungen erstellt, die das Hochhaus im Birstal zeigen (bspw. vom Wartenberg, Gempen oder Bruderholz aus gesehen)?	<p>Für die Begutachtung des Projekts durch die kommunalen und kantonalen Fachgremien wurden Visualisierungen erstellt, welche die optische Fernwirkung des Hochhauses in verschiedene Blickrichtungen zeigen. Das Hochhaus ordnet sich dabei gut in die Landschaft aus bereits bestehenden Hochpunkten im Stadtgebiet Basel ein. Die entsprechenden Bilder werden zur Dokumentation im Planungsbericht ergänzt.</p>	✓
2.14.	S	Grundlagen	Wurde das Projekt auf das Hochhauskonzept des Kantons Basel-Stadt abgestimmt? Gibt es ein Hochhauskonzept für den Kanton Basel-Landschaft, und inwiefern ordnet sich das geplante Hochhaus in dieses ein?	<p>Das Hochhauskonzept des Kantons Basel-Stadt sieht u.a. Hochhäuser entlang der Bahnlinie im Gebiet Dreispitz vor. So sind im nördlichen Bereich des Dreispitz-Areals auf Basler Boden drei bis zu 160 m hohe Wohntürme geplant. Für Baselland macht das Konzept keine Aussagen. Von der Platzierung her ist eine städtebauliche Akzentuierung des südlichen Abschlusses kein Widerspruch zum Konzept.</p> <p>Auch der Kanton Basel-Landschaft verfügt über ein Hochhauskonzept, welches den Standort Spenglerpark als Eignungsgebiet für Hochhäuser ausweist. Das geplante Hochhaus ist entsprechend in Übereinstimmung mit dem kantonalen Hochhauskonzept.</p> <p>In Ergänzung dazu präzisiert das Hochhausprogramm der Gemeinde Münchenstein die kantonalen Vorgaben und erläutert, wo vorhanden, allfällige Abweichungen aus kommunaler Sicht. Das Hochhausprogramm ist auf der Homepage der Gemeinde verfügbar.</p> <p>Genauere Erläuterungen zur Einordnung in die übergeordneten Hochhauskonzepte finden sich im Planungsbericht, Kapitel 4.1.7.</p>	✓

✓ = berücksichtigt, (✓) = teilweise berücksichtigt, x = nicht umgesetzt, ○ = zur Kenntnis genommen / keine Umsetzung verlangt

Nr.	Eingabe	Thema	Anliegen (zusammengefasst)	Stellungnahme Gemeinderat	Umsetzung
2.15.	G	Dachgestaltung	§ 4 Abs. 7: Begriff "PV-Anlage" mit "Photovoltaikanlage" ausschreiben, da die Abkürzung vielen Menschen nicht geläufig ist.	Wird umgesetzt.	✓
2.16.	G		§ 4 Abs. 7: "oder als Aufenthaltsbereiche" streichen, da Nutzung der Dachflächen wenig wahrscheinlich ist.	Im Rahmen des Baugesuchsverfahrens muss notwendigerweise ein Photovoltaik-Konzept erarbeitet werden, welches technisch mögliche und wirtschaftlich sinnvolle Standorte für PV-Anlagen aufzeigt. Im Reglement wird zudem ergänzt, dass Photovoltaik-Anlagen im Nachweis zur Dachgestaltung verortet werden müssen. Damit wird die Nutzung der Dachflächen konkretisiert und die gemeinderätliche Mitsprache auch diesbezüglich sichergestellt. Ein Teil der Dachfläche wäre als Aufenthaltsbereich nutzbar und soll nicht ausgeschlossen werden.	(✓)

✓ = berücksichtigt, (✓) = teilweise berücksichtigt, x = nicht umgesetzt, ○ = zur Kenntnis genommen / keine Umsetzung verlangt

Nr.	Eingabe	Thema	Anliegen (zusammengefasst)	Stellungnahme Gemeinderat	Umsetzung
3. Schattenwurf					
3.1.	SE1	Kompensationsmassnahmen	Auch bei Einhaltung des 2h-Schattens stellt der Turm eine visuelle Beeinträchtigung der Nachbarschaft dar und führt zu einem Wertverlust der Häuser im Osten des Turms. Es wird beantragt, dies durch eine Aufwertung des angrenzenden Wohnquartiers mit Akzent auf familienfreundlichem und verkehrsberuhigtem Wohnen durch Infrastrukturbeiträge zu kompensieren.	<p><i>Im Infrastrukturvertrag werden mögliche Verwendungszwecke des Infrastrukturbeitrags definiert. Dazu gehören u.a.:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> – Erneuerung/Umgestaltung Strassenraum Binnerstrasse – Erneuerung Parzelle Nr. 3681 vis-à-vis Spenglerpark (Schiffliparzelle) – Umgestaltung Pflanzgartenareal Binnerstrasse <p><i>Weitere Umgestaltungsmassnahmen zur Verkehrsberuhigung / erhöhte Wohnorientierung sind im Rahmen der periodischen Strassenerneuerungen möglich. Diese Massnahmen sind jedoch unabhängig von der vorliegenden Quartierplanung.</i></p>	(✓)
3.2.	SE1	Höhenbeschränkung	Es wird beantragt, dass der bestehende Baukörper A seine aktuelle Höhe behält (keine zusätzliche Erhöhung) und keine andere Baute, mit Ausnahme des Baukörpers B, auf dem Areal Spenglerpark höher werden darf.	<i>Die im Quartierplan festgelegte Gebäudehöhe für den Baubereich A entspricht der heute zulässigen Gebäudehöhe im Areal Spenglerpark aufgrund der Gewerbezone G30.</i>	x
3.3.	FD	Beeinträchtigung Solaranlagen	Der Schatten des Hochhauses kommt zwischen 13.00 und 15.00 Uhr auf dem Dach des Mitwirkenden zu liegen. Dies führt zu einer Energieeinbusse der sich auf dem Dach befindlichen Solaranlagen. Der Mitwirkende behält sich vor, aufgrund dieser Tatsache Einsprache zu erheben und gegebenenfalls aufgrund der Umsatzeinbusse eine Forderung nach Schadenersatz zu stellen.	<p><i>Die Beschattungszeiten für die betroffene Liegenschaft wurden analysiert:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> – Von Mitte März bis Mitte Oktober nicht vom Hochhaus Schatten betroffen – Übrige Monate: Beschattung in der Grössenordnung von ca. 30-45 Min. <p><i>Auf dem Gebäude des angrenzenden Schaulagers befinden sich ebenfalls Solaranlagen, welche stärker durch das Hochhaus beschattet werden. Der Energieverlust für diese Solaranlagen wurde im Rahmen eines Gutachtens analysiert und auf ca. 2% eingeschätzt. Es wird entsprechend davon ausgegangen, dass die Energieeinbusse durch die in den Wintermonaten vorhandene Beschattung der Liegenschaft Tunnelweg Nr. 12 im technischen Schwankungsbereich der Solaranlagen liegen wird.</i></p> <p><i>Weiter wird darauf hingewiesen, dass im Kanton Basel-Landschaft keine gesetzliche Regelung zum Schattenwurf von Hochhäusern existiert. Die Gemeinde hält sich allerdings an die vielerorts etablierte Rechtspraxis des sogenannten 2-Stunden-Schattens. Aus Sicht der Gemeinde gibt es keine Grundlage für eine allfällige Schadenersatzforderung.</i></p>	○
4. Nutzung / Bewohnerschaft					
4.1.	SE1	Nutzungsmix und Bewohnerschaft	Im Quartierplan sollen auch Überlegungen zur angestrebten Bewohnerschaft und deren Bedürfnissen, zur sozialen Durchmischung und zu Quartierangeboten angestellt werden. Zudem soll geprüft werden, inwiefern sich die gewerblichen Nutzungen mit der Wohnnutzung vertragen.	<p><i>Wohnungsmix / Bewohnerschaft vgl. Punkt 2.2</i></p> <p><i>Quartierpläne legen die Vorschriften für die Nutzung und Überbauung von spezifischen Arealen fest. Das strategische Beeinflussen der sozialen Durchmischung eines Quartiers oder von Quartierinfrastrukturen sind hingegen nicht Bestandteil der Quartierplanung. Bis zu einem gewissen Grad finden diese Überlegungen allerdings</i></p>	x

✓ = berücksichtigt, (✓) = teilweise berücksichtigt, x = nicht umgesetzt, ○ = zur Kenntnis genommen / keine Umsetzung verlangt

Nr.	Eingabe	Thema	Anliegen (zusammengefasst)	Stellungnahme Gemeinderat	Umsetzung
				<p>übergeordnet statt: Quartierangebote (Freiraum, Schule, Kindergarten) müssen vorhanden sein oder allenfalls neu entstehen. Auch stellt sich die Gemeinde übergeordnet die Frage, welches Areal sich für welche Wohnnutzungen eignet. In Anbetracht der vorwiegenden Ein- und Mehrfamilienhaus-Struktur in der Nachbarschaft kann davon ausgegangen werden, dass die im Spenglerpark geplanten Wohnungen das Wohnangebot in Münchenstein und vor allem im näheren Umfeld diversifizieren.</p> <p>Bei den gewerblichen Nutzungen auf dem Areal handelt es sich um Büro- und Schulnutzungen bzw. Dienstleistungsnutzungen. Diese sind mit der Wohnnutzung grundsätzlich gut vereinbar. Zudem sind auf der Höhe des bestehenden Gebäudekomplexes im Richtprojekt keine Wohnungen geplant. Es werden deshalb keine Konflikte aufgrund der Kombination von Wohn- und Gewerbenutzung auch aufgrund der konzeptionell geplanten Anordnung der Wohnnutzung erwartet.</p>	
4.2.	SP	Wohnungsmix	Derzeit sind viele 2-3-Zimmerwohnungen vorgesehen. Damit das Hochhaus auch von Familien bewohnt wird, wünschen wir uns eine grössere Anzahl an 4- und 5-Zimmerwohnungen.	Der derzeit vorgesehene Wohnungsmix umfasst 2- bis 4-Zimmer-Wohnungen. Allerdings wird der Wohnungsmix im Quartierplan nicht festgeschrieben, da eine gewisse Flexibilität notwendig ist, um auf laufende Entwicklungen im Wohnungsmarkt reagieren zu können. Da vom Zeitpunkt Erstellung Quartierplan bis zur Realisierung des Projekts jeweils die Situation auf dem Wohnungsmarkt ändern kann, verzichtet die Gemeinde darauf, einen Wohnungsmix im Quartierplan festzuschreiben. Dies würde auch allfällige spätere Wohnungsumstrukturierungen erschweren. Weiter wird darauf hingewiesen, dass in der Gemeinde unterschiedliche Areale entwickelt werden, die wiederum unterschiedliche Zielgruppen haben können (vgl. 2.2).	x
4.3.	BS	Bewohnerschaft	Es wird befürchtet, dass sich im geplanten Hochhaus vor allem Personen mit wenig Bezug zu Münchenstein ansiedeln werden. Im ungünstigsten Fall wären diese in Münchenstein nicht einmal steuerpflichtig (z. Bsp. WochenaufenthalterInnen), sodass der Gemeinde durch den Turm keine zusätzlichen Steuereinnahmen erwachsen würden.	Ein massvolles Siedlungswachstum gehört zu den strategischen Zielen der Gemeinde Münchenstein (vgl. Siedlungsstrategie Münchenstein). Entsprechend wird das Hinzukommen von neuen EinwohnerInnen grundsätzlich begrüsst. Eine alleinige Belegung der neuen Wohnungen durch WochenaufenthalterInnen oder andere Personen ohne Bezug zu Münchenstein ist jedoch unwahrscheinlich: Die Erfahrung mit den bisher in Münchenstein realisierten Arealentwicklungen ist, dass neue Wohnungsangebote in Münchenstein auch durch bereits in Münchenstein wohnhafte Personen genutzt werden.	○
4.4.	Z		Es wird beantragt, dass die CS offenlegt, welches Zielsegment an MieterInnen sie ansprechen und wie sie die Gewerbeflächen zu füllen gedenken.	Die CS beabsichtigt, die im Spengler-Turm geplanten Wohnungen zu marktgerechten Preisen zu vermieten. Die Mietzinsen der einzelnen Wohnungen werden sich in abhängig von Höhenlage, Ausrichtung etc. in einem gewissen Spektrum bewegen. Bzgl. Gewerbeflächen vgl. Punkt 4.5.	x

✓ = berücksichtigt, (✓) = teilweise berücksichtigt, x = nicht umgesetzt, ○ = zur Kenntnis genommen / keine Umsetzung verlangt

Nr.	Eingabe	Thema	Anliegen (zusammengefasst)	Stellungnahme Gemeinderat	Umsetzung
4.5.	BS	Bedarfsabklärung	Es gibt keine Bedarfsabklärung für die zukünftigen Wohnungen und Gewerberäumlichkeiten. Im Verkehrsgutachten (Kapitel 2.4.2) wird lediglich ein Vergleich mit dem Transitlager und dem Dreispitz gemacht. Dabei handelt es sich aber keineswegs um vergleichbaren Wohnraum. Die Gebäude dort sind deutlich niedriger als das geplante Hochhaus auf dem Spengler-Areal. Es wird bezweifelt, dass am Standort Spengler-Areal zusätzlicher Bedarf an Gewerberäumlichkeiten existiert. Es wird erwartet, dass als Teil des Quartierplan-Verfahrens eine Bedarfsabklärung für die geplante Art von Wohnungen und Gewerberäumlichkeiten durchgeführt wird.	<p>Die im Spengler-Turm geplanten Wohnungen sowie auch die Option Wohnnutzung im Baubereich A ergänzen das Wohnungsangebot in Münchenstein. Die durch die CS durchgeführten Marktanalysen bestätigen, dass im Agglomerationsraum Basel grundsätzlich eine Nachfrage nach derartigen Wohnformen besteht.</p> <p>Die Gewerberäumlichkeiten werden nur begrenzt erweitert. Weiter sind die Nutzungen für den Bereich A relativ offen: So sind neben Geschäfts- und Gewerbenutzungen auch Bildungs- und Kulturnutzungen zugelassen. So können die Gewerberäumlichkeiten ein breites Spektrum an Nutzungsbedürfnissen abdecken.</p> <p>Der Leerwohnungsbestand in der Gemeinde Münchenstein liegt auf tiefem Niveau bei 0.7 % (Stand 2017, Quelle: statistische Amt, BL, Zahlen 2018 sind noch nicht abrufbar).</p>	x
4.6.	BS	Mietpreise	Es wurde als störend empfunden, dass der Investor [an der Informationsveranstaltung] keine Aussage darüber machen wollte, was die Wohnungen kosten werden. Es wird vermutet, dass sozial benachteiligte Personen und Familien nicht zur Zielgruppe gehören, obwohl gerade sie günstigen Wohnraum bräuchten. Der Investor soll ausweisen, in welcher Bandbreite sich die Mietzinse für die neuen Wohnungen befinden werden.	An der Informationsveranstaltung wurde die Absicht der CS kommuniziert, die geplanten Wohnungen zu marktgerechten Preisen zu vermieten. Dies ist aufgrund der hohen Investitionskosten für den Neubau notwendig. Die Mietzinsen der einzelnen Wohnungen werden sich in abhängig von Höhenlage, Ausrichtung etc. in einem gewissen Spektrum bewegen (vgl. Punkt 4.3). Die Schaffung von bewusst günstigem Wohnraum (d.h. Mietzinsen unter Marktniveau) ist jedoch nicht beabsichtigt.	x
4.7.	LC		Werden an die Wohnungen irgendwelche Bedingungen geknüpft (bspw. bzgl. Mietpreis, Stichwort bezahlbare Wohnungen)?	vgl. Punkt 4.4.	○
4.8.	HS	Nutzung	Es wird ein Verbot eines gewerbemässigen Betriebens des Turms oder Teilen davon als Hotel oder Aparthotel gefordert. Insbesondere soll das gewebemässige Betreiben von sogenannten "serviced apartments" verboten werden. Die geplante Grösse der Wohnungen lässt den Verdacht aufkommen, dass so etwas geplant sein könnte.	Das gemeinsame Ziel von Gemeinde und Investor ist es, mit der vorliegenden Quartierplanung ein Wohnraumangebot an diesem Standort zu schaffen. Der Betrieb eines Aparthotels oder von "serviced apartments" ist nicht vorgesehen und der Standort ist aufgrund der fehlenden Zentralität nicht geeignet.	x
4.9.	Z		Es wird beantragt, dass auf die Aufstockung des Spenglerparks mit Wohnungen (= Option Wohnen) verzichtet wird. Diese Wohnnutzung wird als Überstrapazierung des Spenglerparks empfunden.	Gemeinderat und Investor sind der Ansicht, dass durch die Option Wohnnutzung das Wohnangebot im Spenglerpark sinnvoll diversifiziert wird und dies vollkommen quartierverträglich ist. Die im Rahmen der Option Wohnnutzung geplanten Wohnungen werden sich hinsichtlich Wohnungstyp und auch Preiskategorie von jenen im Hochhaus unterscheiden.	x
4.10.	Z	Bevölkerungsentwicklung	Es wird beantragt, dass der Gemeinderat ein schlüssiges Gesamtkonzept bzgl. Bevölkerungswachstum erstellt bzw. offenlegt.	Der Gemeinderat verabschiedete 2011 ein räumliches Entwicklungskonzept. Demnach strebt die Gemeinde eine Bevölkerungszahl von 14'000 EinwohnerInnen an, was einem Bevölkerungszuwachs von rund 2'000 Personen entspricht. Die vorhandene Infrastruktur deckt dieses Wachstum gut ab. Wie bei Punkt 2.3 erwähnt, soll dieses Wachstum primär in spezifischen Arealen erfolgen.	(✓)

5.		MIV und ÖV			
5.1.	G	Erschliessung	§ 7 Abs. 1: Ergänzung "Die Arealerschliessung durch den motorisierten Individualverkehr erfolgt <u>ausschliesslich</u> ab der Bruderholzstrasse..."	<p><i>Im Quartierplan ist die Erschliessung des Areals resp. der Einstellhalle über die Bruderholz- und die Ruchfeldstrasse vorgesehen. Alternative Erschliessungsvarianten sind aufgrund der Festlegungen zum Aussenraum wenig wahrscheinlich, sollen jedoch auch nicht ausgeschlossen werden, da die Zugänglichkeit des Areals für Personen mit eingeschränkter Mobilität unter Umständen erschwert wird.</i></p>	x
5.2.	SP	Erschliessung	<p>Dank der ausgezeichnet erschlossenen Lage durch den öffentlichen Verkehr mit den Tram- und Bushaltestellen in unmittelbarer Nähe, wird sich die Zunahme des motorisierten Individualverkehrs (MIV) in Grenzen halten.</p> <p>Die vorgesehene Arealerschliessung des MIV inkl. Zufahrt in die Tiefgarage über die Bruderholzstr. wird begrüsst.</p>	<p><i>Kenntnisnahme.</i></p>	○
5.3.	G	Verkehrssituation	<p>Seitens der Quartierbevölkerung kommen grosse Ängste zum Ausdruck, dass sich der Verkehr im Quartier mit dem Neubau verstärkt. Diese Ängste sind ernst zu nehmen. Insbesondere ist das Parkieren im Quartier durch BewohnerInnen und BesucherInnen des Spenglerparks zu unterbinden. Unabhängig von der Quartierplanung ist zu prüfen, ob allenfalls der Preis der Dauerparkkarte für BewohnerInnen Münchensteins erhöht werden müsste, oder ob es Sinn macht, die Gemeinde in verschiedene Zonen aufzuteilen. Widerrechtliches Parkieren in der blauen Zone ist durch die Ortspolizei strikt zu unterbinden (Kontrollen).</p>	<p><i>Die vorgesehene Anzahl Parkplätze ist aufgrund der Lage des Quartierplan-Areals ausreichend – dies wird durch Erfahrungen aus anderen Projekten bestätigt. Es kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass trotz ausreichender Parkplatzzahl BewohnerInnen des Spenglerparks das Angebot der Dauerparkkarte nutzen werden. Die Einführung von präventiven Massnahmen wird nicht als zielführend erachtet. Eine Änderung des Gebührenregimes für Parkplätze in der blauen Zone kann durch die Bevölkerung per Antrag an der Gemeindeversammlung erwirkt werden. Dabei handelt es sich jedoch um einen politischen Prozess, welcher unabhängig ist von der vorliegenden Quartierplanung. Eine allfällige Änderung des Parkkartenregimes müsste zudem auf die gesamte Gemeinde angewendet werden. Die Gemeindepolizei führt bereits regelmässig Kontrollen durch, um widerrechtlichem Parkieren in der blauen Zone entgegenzuwirken. Im Reglement wird eine Ergänzung vorgenommen, welche eine periodische Überprüfung des Verkehrszustands (Monitoring) verlangt. Sollte sich zeigen, dass die Situation nicht wie erwartet funktioniert, kann der Eigentümer auf ein Mobilitätsmanagementkonzept verpflichtet werden. Ein solches Konzept hat das Ziel, das Fahrtenaufkommen des motorisierten Individualverkehrs zu reduzieren.</i></p>	x
5.4.	BS		<p>Es wird davon ausgegangen, dass durch die höhere Bevölkerungsdichte auch zusätzlicher Verkehr wie z. Bsp. Lieferverkehr für Päckli, Post, Lebensmittel etc. entsteht. Des Weiteren besteht die Befürchtung, dass BewohnerInnen des Spenglerparks zu Stosszeiten im Quartier und erst später in der Autoeinstellhalle parkieren werden. Beides führt zu Mehrverkehr im Quartier und ist im Verkehrsgutachten nicht berücksichtigt.</p>	<p><i>Bei den angesprochenen Fahrten handelt es sich um Dienstleistungen, welche nur periodisch in Anspruch genommen werden. Es ist deshalb davon auszugehen, dass diese Fahrten das Verkehrsaufkommen in den angrenzenden Quartieren nicht signifikant beeinflussen werden.</i></p> <p><i>Bzgl. Parkplatznutzung vgl. Punkt 5.3</i></p>	○
5.5.	PL, BR	Anwohner-Parkkarten	<p>Die Verkehrssituation im Quartier Lange Heid ist aufgrund des Parkplatz-Suchverkehrs und damit zusammenhängender Wendemanöver von Autos heute unbefriedigend. Zusätzlicher Suchverkehr durch die künftige Bewohnerschaft des Spenglerparks soll unbedingt vermieden werden. Es wird eine Beschränkung der räumlichen Gültigkeit von</p>	<p><i>Bzgl. Änderung des Parkkartenregimes vgl. Punkt 5.3</i></p>	x

			Anwohnerparkkarten gefordert. Zudem muss gewährleistet werden, dass die künftigen BewohnerInnen des Spenglerparks das Parkplatzangebot im Areal nutzen und nicht auf allfällig günstigere Anwohnerparkkarten ausweichen (z. Bsp. durch Anpassung der Mietkosten für Parkplätze in der Autoeinstellhalle nach unten).		
5.6.	M		Kein Verkauf von Anwohner-Parkkarten an die BewohnerInnen des Spenglerparks und auch nicht an die Angestellten / Firmen im Spenglerpark.	<i>Das Parkierreglement der Gemeinde Münchenstein legt fest, dass alle EinwohnerInnen Münchensteins zum Bezug von Anwohnerparkkarten berechtigt sind. Eine Vergabebeschränkung für bestimmte EinwohnerInnen ist somit nicht möglich und, in Berücksichtigung der Gleichberechtigung aller EinwohnerInnen Münchensteins, auch nicht wünschenswert.</i>	x
5.7.	SE1, HS, Z, SE2, M	Zubringerdienst	Zur Vermeidung von zusätzlichem Parkplatz-Suchverkehr wird beantragt, dass für die Quartierstrassen Emil Frey-Strasse 91 – 101, den Nollenrain und die Lärchenstrasse Zubringerdienst eingeführt wird.	<i>Bzgl. Anzahl Parkplätze und dem zu erwartenden Verkehrsaufkommen vgl. Punkt 5.3. Die Einführung von Zubringerdienst entspricht zudem nicht der Praxis der Gemeinde und stellt eine Ungleichbehandlung dar. Bei Bedarf können andere verkehrsberuhigende Massnahmen geprüft und ergriffen werden. Die präventive Umsetzung von Massnahmen ist aus Gemeindesicht nicht sinnvoll.</i>	x
5.8.	SE1		Die mit Zubringerdienst verkehrsberuhigten Strassen sollen zu Begegnungszonen umgebaut werden.	<i>Derzeit bestehen in Münchenstein noch keine Begegnungszonen. Von einer Einzelslösung wird abgesehen bzw. dies hat im Rahmen einer Gesamtkonzeption zu erfolgen. Die Einrichtung von verkehrsberuhigenden Strassengestaltungsmassnahmen ist im Rahmen der periodischen Unterhaltsarbeiten an den genannten Strassen denkbar. Dies ist jedoch unabhängig von der vorliegenden Quartierplanung. Weiter können entsprechende Anträge bspw. im Rahmen einer Gemeindeversammlung eingebracht werden.</i>	x
5.9.	G	Pflicht Einstellhallenplätze	§ 7 Ergänzung Absatz: "Für BewohnerInnen, die ein eigenes Motorfahrzeug besitzen, ist die Miete eines privat zugewiesenen Parkplatzes obligatorisch."	<i>Die Einführung einer Parkplatzmietpflicht für Motorfahrzeuge würde eine starke Einschränkung für die künftigen MieterInnen darstellen und wird deshalb als nicht verhältnismässig erachtet.</i>	x
5.10.	SE1, BR, HS, SE2		Zur Vermeidung von zusätzlichem Parkplatz-Suchverkehr wird beantragt, die zukünftigen BewohnerInnen des Spenglerparks zu verpflichten, für jedes von ihnen gehaltene Fahrzeug einen Einstellhallenplatz zu mieten. Der Verkauf von Anwohnerparkkarten an die BewohnerInnen sollte nicht möglich sein, damit die Quartiere nicht unter einer zu knapp berechneten Autoeinstellhalle zu leiden haben.	<i>Vgl. Punkt 5.3 Punkt 5.6 sowie Punkt 5.9.</i>	x
5.11.	Z		Jeder Mieter des geplanten Hochhauses soll verpflichtet werden, einen Einstellplatz zu mieten, welcher weitervermietet werden kann, wenn z. B. der Mieter über kein Auto verfügt.	<i>Vgl. Punkt 5.9.</i>	x
5.12.	BS	Berechnung PP-Bedarf	Die Berechnungsweise des Parkplatzbedarfs im Verkehrsgutachten erscheint willkürlich. Es wird bezweifelt, dass die genannte Anzahl Parkplätze für das geplante Objekt ausreicht.	<i>Die Ermittlung des Parkplatzbedarfs entspricht dem Vorgehen gemäss kantonaler Wegleitung. Darin sind zulässige Reduktionsfaktoren in Abhängigkeit der geplanten Nutzungen, der Lage, den Erfahrungen mit ähnlichen Projekten und der Erschliessung definiert. Eine kürzlich durch den Kanton Basel-Landschaft publizierte Analyse</i>	○

			<p>bestätigt, dass der Parkplatzbedarf an gut durch den ÖV erschlossenen Lagen (Gütekategorie A / B) und bei kleinen Wohnungen deutlich unterhalb des gesetzlich vorgeschriebenen Bedarfs von 1.0 PP/Whg liegt.</p> <p>Der QP-Perimeter liegt in der Güteklasse A. Daher besteht eher die Befürchtung, dass die geplanten Stellplätze nur ungenügend ausgelastet werden.</p>		
5.13.	G	Car-Sharing	<p>Das bestehende Car-Sharing-Angebot auf dem Areal Spenglerpark wird in Anbetracht der künftigen Nutzungen als zu gering eingeschätzt. Es wird beantragt, dass in der definitiven Fassung des Quartierplan-Reglements eine Anzahl Car-Sharing-Plätze festgeschrieben wird, die zur gegebenen Zeit mit dem entsprechenden Anbieter abzusprechen ist.</p>	<p>Seitens Investor besteht ein Interesse daran, genügend Car Sharing-Angebote bereitzustellen. Die genaue Anzahl an Car Sharing-Angeboten richtet sich jedoch nach der Nachfrage. Eine bedarfsgerechte Aufstockung des Angebots ist problemlos möglich.</p>	x
5.14.	SE1, HS, SE2, M		<p>Die oberirdisch geplanten Carsharing-Standorte sollen in der Autoeinstellhalle untergebracht werden, damit die oberirdischen Freiräume nicht zusätzlich eingeschränkt werden.</p>	<p>Car Sharing-Angebote sollen nicht nur durch die BewohnerInnen des Spenglerparks, sondern auch durch die Quartierbewohnerschaft genutzt werden können. Ein sichtbarer Standort ist für die Nutzbarkeit von Car Sharing-Angeboten entsprechend wichtig, denn die Unterbringung derartiger Fahrzeuge in der Einstellhalle ist für NutzerInnen aus dem umliegenden Quartier wenig attraktiv.</p>	x
5.15.	M	Besucherparkplätze	<p>Bereitstellen von genügend Besucherparkplätzen für BewohnerInnen, Gewerbe und Dienstleistungserbringer (Spitex, Reinigung, Unterhalt etc.).</p>	<p>Vgl. Punkt 5.12.</p> <p>Aufgrund der heutigen Leerstände in der Einstellhalle ist davon auszugehen, dass für die Quartierplanung genügend Besucher-PP vorhanden sind.</p>	(✓)
5.16.	SE1, Z	Ausbau ÖV-Angebot	<p>Die Kapazität der Tramlinie 11 scheint schon heute zu Stosszeiten an ihre Grenzen zu stossen. Damit eine ÖV-Nutzung in Zukunft für alle AnwohnerInnen möglich ist, braucht es eine Ausweitung des Angebots. Der Gemeinderat wird aufgefordert, sich bei der Linie 12 [zusätzliche Tramlinie Basel–Reinach] und generell für genügend Kapazitäten des ÖV einzusetzen.</p>	<p>Die Gemeinde ist sich bewusst, dass die Tramlinie Nr. 11 heute zu Stosszeiten stark ausgelastet ist und setzt sich für eine Kapazitätserhöhung auf dieser Linie ein. Die ÖV-Planung wird jedoch durch den Kanton im Rahmen von 5-Jahresplanungen vorgenommen und liegt nicht in der Kompetenz der Gemeinde. Eine allfällige Kapazitätserhöhung würde somit im Rahmen der nächsten 5-Jahresplanung vorgenommen werden. Die Tramlinie Nr. 12 könnte bereits 2025 realisiert sein und wird zu einer Verbesserung der ÖV-Kapazität entlang der Achse Reinach-Münchenstein-Basel führen.</p>	○
5.17.	BS	Tramlinie 11	<p>Es besteht die Befürchtung, dass die Tramlinie Nr. 11 durch die zusätzlichen Fahrgäste der Quartierplanung zu Stosszeiten überlastet wird. Dies insbesondere, da die Inbetriebnahme der neuen Linie Nr. 12 [zusätzliche Tramlinie Basel–Reinach] erst mittelfristig (Horizont 2040) vorgesehen ist.</p>	<p>Vgl. Punkt 5.16.</p>	○
6.		Langsamverkehr			
6.1.	SP	Langsamverkehr	<p>Mit dem vorliegenden Projekt wird das Gebiet aufgrund der geplanten Durchwegungen für Fussgänger und Velos für den Langsamverkehr attraktiver.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>	○

6.2.	G	Veloabstellplätze	<p>Im Quartierplan-Reglement ist eine Bestimmung zur minimalen Gesamtanzahl an Veloabstellplätzen erforderlich.</p> <p>– Wohnnutzung: Die Anzahl Veloabstellplätze soll sich nach der VSS-Norm NS 640.065 (i.d.R. 1 Veloparkplatz pro Zimmer) und die Anordnung der Veloabstellplätze nach der VSS-Norm NS 640.066 richten.</p> <p>Gewerbenutzungen: Es sind ebenfalls die entsprechenden geltenden VSS-Normen zu berücksichtigen.</p>	<p><i>Im Richtprojekt wurden Veloabstellplätze bereits nach VSS-Norm NS 640.065 bzw. NS 640.066 und nach Verkehrsbericht Berechnungen/ Empfehlungen geplant. Entsprechend wird in der nächsten Projektphase und nach der Definition des genauen Wohnungsmixes die endgültige Anzahl der Veloabstellplätze und deren genaue Verteilung angepasst. Die Bestimmung im Reglement wurde entsprechend ergänzt.</i></p>	✓
6.3.	SE1	Ausbau Radrouten	<p>Die Schranken bei der Kreuzung Freilager benachteiligen VelofahrerInnen gegenüber dem motorisierten Verkehr und auf der Kreuzung Dreispitz fehlt der Platz für durchgehende Fahrradstreifen. Dies ist ungenügend für eine Verkehrsplanung, die darauf baut, dass die zukünftigen AnwohnerInnen und NutzerInnen des Spenglerparks sich statt eines Autos ein Velo kaufen werden. Es wird beantragt, die übergeordnete Veloanbindung nach Basel über das Dreispitzareal zu verbessern, wobei die neuen Fahrradwege zeitgleich mit dem Gebäude fertigzustellen sind.</p>	<p><i>Die genannten Verkehrspunkte liegen ausserhalb des Quartierplan-Perimeters und können im Rahmen der vorliegenden Quartierplanung somit nicht direkt beeinflusst werden. Die Problematik an der Kreuzung Freilager für VelofahrerInnen ist der Gemeinde aber bekannt. Die Schwachstelle wurde bereits im Rahmen einer Studie der Birsstadt zur Optimierung des Langsamverkehrsnetzes erfasst. Ein Zeithorizont für die Verbesserung der Situation kann allerdings nicht angegeben werden, da die Zuständigkeiten primär Kanton und BLT betreffen. Die Gemeinde zielt aber klar auf eine Verbesserung der Situation.</i></p>	✓
6.4.	SE1	Umlegung Radrouten	<p>Die Lärchen- und Fichtenwaldstrasse soll von der kommunalen Veloroute entlastet werden, um dort eine Begegnungszone einrichten zu können. Die bestehende kommunale Veloroute kann in die neu verbesserte Anbindung des Spenglerparks integriert werden.</p>	<p><i>Die genannte Radroute ist im Strassennetzplan der Gemeinde festgelegt und kann somit nicht beliebig verlegt werden. Für VelofahrerInnen östlich der Emil Frey-Strasse ist dies eine sinnvolle Route. Ein Wechsel auf die andere Strassenseite auf das Spengler-Areal würde die Veloverbindung weniger attraktiv machen und ist somit hinsichtlich Förderung des Veloverkehrs nicht zielführend.</i></p> <p><i>Bzgl. Begegnungszone vgl. Punkt 5.8.</i></p>	x
6.5.	SE1	Fussgängersicherheit	<p>Der bestehende Fussgängerstreifen für die Querung der Emil Frey-Strasse bietet zu wenig Sicherheit (Sichtbarkeit FussgängerInnen, Abbiegeverkehr Binnergasse, Tram etc.). Da davon ausgegangen werden kann, dass durch die allgemeine Mehrnutzung des Spenglerparks auch mehr Verkehrsteilnehmer zu erwarten sind, sollte die Situation geprüft und verbessert werden. Die Gemeinde wird aufgefordert, sich beim Kanton für eine verbesserte Signalisation am bestehenden Fussgängerstreifen und einen zweiten Fussgängerstreifen zur Tramhaltestelle in Richtung Basel einzusetzen.</p>	<p><i>Die Emil Frey-Strasse ist eine Kantonsstrasse. Allfällige Anpassungen der Fussgängerführung müssen entsprechend durch den Kanton Basel-Landschaft vorgenommen werden. Aus Sicht der Gemeinde handelt es sich im vorliegenden Fall um eine normale Überquerungssituation. Die Signalisation wird seitens Gemeinde als unproblematisch beurteilt. Fussgängerstreifen im Einzugsbereich von Kreuzungen oder Tramübergängen sind per se nicht aussergewöhnlich. Eine Prüfung und allfällige Änderung der Situation kann jedoch im Rahmen einer Gesamtbetrachtung für ein Sanierungsprojekt Tramhaltestellen / Strasse erfolgen. Die nächste Strassensanierung erfolgt, nach derzeitigem Wissensstand, in der Grössenordnung ca. ≥ 5 Jahre.</i></p>	○
7.		Aussenraum			
7.1.	G	Bepflanzung	<p>§ 6 Abs. 3 lit. c: "vorwiegend" streichen, es sollen ausschliesslich einheimische Pflanzenarten verwendet werden.</p>	<p><i>Die Verwendung von ausschliesslich einheimischen Pflanzenarten wurde in der kommunalen Freiraum- und Naturschutzkommission intensiv diskutiert und man kam zum Schluss, dass ein gewisser Freiraum bei der Wahl der Bepflanzung gegeben werden soll. Das Wort "vorwiegend" wird entsprechend belassen. Damit ist nach wie vor sichergestellt, dass für die Bepflanzung mehrheitlich einheimische Pflanzenarten verwendet werden.</i></p>	x

7.2.	SE1	Aufenthalts- und Freizeittflächen	Im Quartierplan sind keine neuen Flächen für Aufenthalt und Freizeit ersichtlich. Wo sollen sich die Kinder und Jugendlichen der neu zuziehenden Familien in der Freizeit aufhalten? Wo sollen sich die BewohnerInnen treffen?	<i>Im Umfeld des Spenglerparks existieren bereits Freiraumangebote im Quartier Lange Heid sowie auch im nahegelegenen Park im Grünen. Zudem klärt die Gemeinde derzeit ab, inwiefern auf der Parzelle Nr. 4824 (Pflanzgärten) zusätzliche Freiraumangebote geschaffen werden können. Gleichzeitig sei darauf hingewiesen, dass sich das geplante Wohnungsangebot des Spenglerparks an ein diverses Zielsegment mit unterschiedlichen Bedürfnissen an Freiraumflächen richtet. Familien werden entsprechend nicht die einzige Zielgruppe sein.</i>	○
7.3.	SE1, HS		Das Angebot an Grün- und Freifläche auf dem Quartierplan-Areal soll erweitert bzw. maximiert werden und der Fauna, Flora und einem ausgeglichenen Mikroklima Rechnung tragen. Dies unter anderem durch Dach- und Fassadenbegrünungen, und der Verlagerung von oberirdischen Nutzungen (z. Bsp. Carsharing) unter die Erde.	<i>Da es sich bei der vorliegenden Quartierplanung um eine Weiterentwicklung einer bestehenden Überbauung handelt, sind die Möglichkeiten zur Schaffung zusätzlicher Freiraumflächen eingeschränkt. In Anbetracht der Ausgangslage wird mit der vorliegenden Quartierplanung ein adäquates Angebot an Grün- und Freiflächen geschaffen bzw. sichergestellt:</i> <ul style="list-style-type: none"> – Bestehende Grünflächen werden sichergestellt und die Anforderungen an deren ökologische Qualität erhöht – Nicht für Photovoltaik-Anlagen oder Aufenthaltsbereiche verwendete Dachflächen müssen ökologische Funktionen erfüllen, welche zu einem ausgeglichenen Mikroklima beitragen. – Zwischen den Wohnnutzungen im Baubereich A und / oder B und allfälligen Gewerbenutzungen muss zudem ein Abstand eingehalten werden, welcher als begrünte Gartenanlage zu gestalten ist. <i>Auf eine Verlagerung der Car Sharing-Plätze unter die Erde wird aus Gründen der öffentlichen Zugänglichkeit und Sichtbarkeit abgesehen (vgl. Punkt 5.13).</i>	x
7.4.	SE1		Der Gemeinderat soll sich bei einer künftigen Sanierung der Emil Frey-Strasse auf der Höhe Spenglerpark dafür einsetzen, dass der Strassenraum reduziert und der Grünanteil maximal erweitert wird.	<i>Die Strassengestaltung der Emil Frey-Strasse (Kantonsstrasse) liegt in der Kompetenz des Kantons Basel-Landschaft. Anliegen im Zusammenhang mit der Strassengestaltung der Emil Frey-Strasse können bei der zuständigen kantonalen Fachstelle (Tiefbauamt, Fachbereich Kantonsstrassen) angebracht werden.</i>	○
7.5.	SE1, Z	Schiffliparzelle	Eine Verlagerung der Freizeitnutzungen auf umliegende Parzellen (bspw. "Schiffliparzelle") muss verhindert werden. Der Nutzungsdruck dort ist bereits jetzt hoch und soll nicht weiter zunehmen. Es ist sicherzustellen, dass die Schiffliparzelle nicht zum Erlebnispark wird und im Einklang mit der Natur aufrechterhalten wird.	<i>Der Gemeinderat geht mit den Mitwirkenden einig, dass eine Intensivierung der Freiraumnutzungen auf der Schiffliparzelle nicht wünschenswert ist. Die dortige Grünfläche hat einen gewissen ökologischen Wert und dieser soll beibehalten werden. Ein konkretes Aufwertungsprojekt besteht derzeit noch nicht, würde aber tendenziell auf eine Verbesserung der ökologischen Qualitäten zielen. .</i>	(✓)
7.6.	D		Wir beantragen, dass die Schiffliparzelle (Parzelle Nr. 3681) so belassen bleibt wie jetzt, mit Bäumen, Wiesenblumen, Fröschen und Weiher und Brunnen.	<i>Vgl. Punkt 7.5.</i>	(✓)
7.7.	Z		Es wird beantragt, dass allfällige Pläne bzgl. der Schiffliparzelle so rasch wie möglich offengelegt werden.	<i>Vgl. Punkt 7.5.</i>	○

7.8.	SE1		Der südliche Teil der "Schiffliparzelle" resp. die Trottoirfläche auf der Strassenparzelle Nr. 42 auf Höhe Emil Frey-Strasse 109 / 111 soll noch stärker begrünt und mit Bäumen ergänzt werden.	Vgl. Punkt 7.4 und 7.5.	○ / (✓)
7.9.	G	Lichtemissionen	§ 6 Abs. 3 lit. h: Ergänzung "Beleuchtungsanlagen sind so einzurichten, dass sie den Boden beleuchten und nicht nach oben abstrahlen; nachts sollen sie reduziert werden". Damit sollen Lichtverschmutzung und Energieverbrauch reduziert werden.	<i>Im Reglement wird bereits festgelegt, dass Aussenraumbeluchtungen die Umgebung nicht übermässig beeinträchtigen sollen und auf das Notwendige zu beschränken sind. Zudem wird im Umweltverträglichkeitsbericht vorgeschrieben, dass der 5-Punkteplan und die Massnahmen zu "Beleuchtung von Nachtarbeitsplätzen im Freien" der SIA-Norm 491 sowie die Empfehlungen der Schweizerischen Vogelwarte und von BirdLife Schweiz zu beachten sind. Der Gemeinderat ist der Ansicht, dass das Thema Beleuchtung mit dieser Bestimmung ausreichend geregelt ist. Eine extensive Beleuchtung des Areals oder von Gebäudeteilen ist somit nicht möglich. Im Bereich von Hauszugängen, Veloabstellplätzen etc. ist eine Beleuchtung aus Sicherheitsgründen jedoch unumgänglich. Für den bestehenden Gebäudekomplex ist eine Änderung des Beleuchtungsregimes schwieriger. Im Rahmen der Sanierung soll jedoch geprüft werden, inwiefern technische Massnahmen zur Reduktion von Lichtemissionen (z. Bsp. automatische Steuerungsmöglichkeit) umgesetzt werden können.</i>	(✓)
7.10.	SE1		Im Quartierplan sollen Massnahmen zur Einschränkung von Lichtemissionen von Seiten Spenglerpark aufgenommen werden.	Vgl. Punkt 7.9.	(✓)
7.11.	Z		Das Beleuchtungskonzept soll sich nicht an den gesetzlichen Vorgaben orientieren, sondern die Lichtemissionen minimieren.	Vgl. Punkt 7.9.	(✓)
7.12.	Z		Es wird beantragt, dass das Beleuchtungskonzept des Spenglerparks 30 Tage vor der geplanten Gemeindeversammlung vorliegt und öffentlich publiziert wird.	<i>Das Beleuchtungskonzept wird zusammen mit der Aussenraumgestaltung erst in einer späteren Projektphase ausgearbeitet. Insofern ist eine Publikation vor der Gemeindeversammlung nicht möglich und wäre auch nicht stufengerecht. Beleuchtung im Nachweis zur Aussenraumgestaltung ergänzen?</i>	x
7.13.	SE1		Die bereits bestehenden Lichtemissionen auf dem Spengler-Areal sollen untersucht und minimiert werden.	Vgl. Punkt 7.9.	(✓)
7.14.	AS		Als Amateurastronom lege ich Wert auf eine schwache Lichtverschmutzung.	Vgl. Punkt 7.9.	○
7.15.	BS	Auswirkungen Tierwelt	Es wird eine Studie über die Auswirkung auf die Tierwelt vermisst. Was bedeutet dieser Bau z. Bsp. durch Vögel?	<i>Der Gebäud Fussabdruck des Spenglerparks und die Aussenraumflächen werden beibehalten bzw. teilweise aufgewertet (Sicherung Vernetzungskorridor), und es werden keine neuen versiegelten Flächen geschaffen. Insofern kann davon ausgegangen werden, dass die vorliegende Quartierplanung auf bodengebundene Lebewesen im Betrieb keine negativen Auswirkungen hat. Zu den Auswirkungen auf die Vogelwelt wurde keine Studie erstellt, da das Thema durch spezialisierte Organisationen wie Birdlife Schweiz und die Vogelwarte Sempach bereits umfassend dokumentiert ist und entsprechende Wegleitungen vorhanden</i>	○

sind. In Berücksichtigung dieser Erkenntnisse ist im Reglement eine Bestimmung betreffend Fassadengestaltung/Vogelschutz enthalten. Im Umweltverträglichkeitsbericht wird zudem vorgeschrieben, dass die Empfehlungen der Schweizerischen Vogelwarte und von BirdLife Schweiz umgesetzt werden sollen.

Aufgrund des Vorkommens der sonnenliebenden Weissen Heideschnecke (*Xerolenta obiva*) wird der Grünbereich mit dem ursprünglichen Schneckenvorkommen unverändert belassen. Weiter wird ein auf die Weissen Heideschnecke abgestimmtes Pflege- und Aufwertungskonzept erstellt, um diese bedrohte Art im Grünflächenbereich des Spenglerparks als Zielart zu fördern.

8. Energie					
8.1.	G	Eigenstromproduktion	Mit der geplanten Photovoltaikanlage auf den Dachflächen ergibt sich nur eine bescheidene Eigenstromproduktion. Die Fassade soll deshalb zwingend für die Eigenstromproduktion einbezogen werden.	Die Effizienz von in die Fassade integrierten Photovoltaikanlagen ist im Vergleich zu Dachflächenanlagen deutlich reduziert und das Kosten-Nutzen-Verhältnis deshalb nicht gegeben. Zudem werden im Rahmen der vorliegenden Quartierplanung für Neubauten bereits hohe Anforderungen an die Energieeffizienz gestellt (MINERGIE-P). Auf eine Pflicht zum Einbezug der Fassade in die Eigenstromproduktion wird deshalb verzichtet.	x
8.2.	SP	Eigenstromproduktion	Die Erstellung einer Photovoltaikanlage auf dem Dach wird begrüsst. Es wird gefordert, dass die Fassade ähnlich wie beim Grosspeter-Tower ebenfalls für PVA genutzt wird.	Vgl. 8.1	
8.3.	G		§ 8 neuer Absatz: "Die Eigenstromproduktion richtet sich nach den Mustervorschriften der Kantone im Energiebereich (MuKE 2014)."	Die Bauherrschaft verpflichtet sich gemäss QP-Reglement für Neubauten den Minergie-P-Anforderungen nachzukommen (§ 8): „Für Neubauten gilt der zum Zeitpunkt der Baueingabe geltende Grenzwert des MINERGIE-P Standards (Gesamtenergiebedarf). Der Grenzwert richtet sich nach der jeweiligen Nutzungsart der Neubauten.“ Bei den Minergie-P-Anforderungen ist festgehalten: "Eigenstromproduktion mindestens gemäss MuKE 2014 (10 W/m ² EBF) (vgl. www.minergie.ch/de/zertifizieren/minergie-p/). Die Eigentümerin folgt damit auch bei dieser Liegenschaft und im Rahmen von Neubauten einer nachhaltigen Strategie mit hohen Anforderungen.	(✓)
8.4.	SP	Minergie-P	Minergie-P-Standard oder gleichwertige Zertifizierung wird für Hochhaus und allfällige Aufstockung gefordert.	Der Minergie-P-Standard wird gemäss QP-Reglement verlangt, allerdings wird derzeit keine Zertifizierung eingefordert, da der Mehrwert einer Zertifizierung nicht gesehen wird. Auszug QP-Reglement: Für Neubauten gilt der zum Zeitpunkt der Baueingabe geltende Grenzwert des MINERGIE-P-Standards (Gesamtenergiebedarf).	(✓)
8.5.	G	Heizung	Der Anteil des mit Heizöl betriebenen Spitzenlastkessels am Wärmebedarf wird als sehr hoch erachtet (16.5% gemäss UVB) und könnte mit dem neuen Hochhaus bzw. der Gewerbeaufstockung noch zunehmen. In Anbetracht der Langfristigkeit des Projekts sowie der angestrebten Energiewende soll im Reglement festgeschrieben werden: – Zur Abdeckung der Spitzenlast darf kein Erdöl verwendet werden;	Die ursprüngliche und wenig effiziente Wärmeerzeugung aus dem Jahr 1990 mit zwei Blockheizkraftwerken wurde nach dem Kauf der Liegenschaft durch die neue Eigentümerin mit der Grossinvestition einer redundanten Holzschnitzelanlage ersetzt, welche zu den grössten und modernsten Anlagen der Schweiz zählt. Diese Anlage aus 2010 ist somit neuwertig und entspricht hohen Anforderungen an die Nachhaltigkeit. Die Öl-Zusatzheizung wird zur Bewältigung von Spitzenlasten beim Betrieb des bestehenden Gebäudes sowie der im Rahmen der Quartierplanung geplanten Bauten	

		<p>– Wenn die Holzschnitzelheizung in Zukunft ersetzt werden muss, so ist diejenige Heizform zu wählen, die zum dannzumaligen Zeitpunkt am wenigsten CO₂, NO_x und (Russ) Partikel in die Umwelt ausstösst.</p>	<p>verwendet. Da Neubauten die Anforderungen gemäss MINERGIE-P einhalten müssen, wird deren Energieverbrauch im Verhältnis deutlich geringer ausfallen. Dies trifft auch für den Betrieb der Öl-Zusatzheizung zu. Auf eine Auflage zu Folgekonzepten ist zu verzichten, da zum heutigen Zeitpunkt keine Kenntnis zu solchen Konzepten vorliegt und darüber hinaus damit zusammenhängende Kosten (z.B. Contracting Modell) nicht abgeschätzt werden können. Mit Minergie-P als Anforderung für Neubauten gemäss QP-Reglement besteht bereits eine sehr hohe Auflage im Energiebereich.</p>		
8.6.	LC	<p>Warum wird das Hochhaus noch mit einer Öl-Zusatzheizung geheizt (hoher Energieverbrauch)?</p>	<p>vgl. 8.5</p>	○	
9. Lärm					
9.1.	RP	Lärmemissionen	<p>Die Lüftungs- / Heizungsanlagen des bestehenden Gewerbekomplexes führen heute insbesondere nachts zu einer beträchtlichen Lärmbelastung der benachbarten Häuser (AnwohnerInnen Binningerstrasse / Amselstrasse). Zu einem früheren Zeitpunkt wurde den AnwohnerInnen zugesichert, dass die Lüftungs- / Heizungsanlagen verschoben werden und die Lärmbelastung damit wegfallen würde. Dies ist bis heute nicht geschehen.</p>	<p>Für das Lärmgutachten wurde auch die Lärmbelastung bei den umliegenden Liegenschaften ermittelt. Bei den dem Spenglerpark am nächsten liegenden Liegenschaften entlang der Binningerstrasse, der Emil Frey-Strasse und der Oberwilerstrasse werden die Planungswerte sowohl tagsüber als auch nachts eingehalten. Die Lärmemissionen des Spenglerparks bewegen sich somit im gesetzlich zulässigen Bereich. Mit der Schaffung von Wohnraum auf dem Spengler-Areal werden erhöhte Anforderungen hinsichtlich Lärmschutz eingehalten werden müssen. Es ist möglich, dass in diesem Zusammenhang eine Optimierung der Lärmemissionen im Spenglerpark erfolgt.</p>	○
9.2.	BS	Zunahme Umgebungslärm	<p>Die Lärmemissionen werden zunehmen, sowohl durch die neuen Geschäftsräumlichkeiten wie auch durch den überdimensionierten Wohnturm. Neben der deutlich grösser dimensionierten Belüftungsanlage geht der Park in einen 7×24h-Betrieb über und generiert Lärm durch Bewohner und Besucher in der Nacht, an den Wochenenden und an Feiertagen.</p>	<p>Vgl. Punkt 9.1.</p>	
10. Infrastrukturvertrag					
10.1.	SE1	Berechnung	<p>Der Infrastrukturbeitrag soll basierend auf der durch den Quartierplan neu möglichen Mehrnutzung berechnet werden und nicht basierend auf wirtschaftlichen Erfolgs- und Rentabilitätsberechnungen des Bauprojekts.</p>	<p>Die Gemeinde hat bei der Festlegung von Infrastrukturbeiträgen ein festgelegtes Verfahren, dass bei den verschiedenen Arealen/Investoren einheitlich gehandhabt wird. Beide Vertragsparteien einigen sich hierbei auf eine Gutachterfirma, welche mit der sogenannten Residualwertmethode den Boden- bzw. Planungsmehrwert errechnet. Die Höhe des Infrastrukturbeitrags richtet sich im Wesentlichen nach der beabsichtigten neuen Nutzfläche und der Art der Nutzung und dem daraus resultierenden Pla-</p>	(✓)

			<p>nungsmehrwert aus dem Quartierplan und beträgt 25% vom diesem Mehrwert. Konkret resultiert bei der vorliegenden Planung ein Infrastrukturbeitrag in der Höhe von CHF 2'350'000.</p> <p>Die Regelung stützt sich auf § 49 des Zonenreglements Siedlung (Mehrwertabgabe). Basierend auf dem Abstimmungsergebnis von 10. Februar 2019 gilt seit dem 1. Mai ein neues kantonales Gesetz über die Abgeltung von Planungsmehrwerten. Die Gemeinden sind gemäss § 2 Abs. 2 des Gesetzes über die Abgeltung von Planungsmehrwerten nicht berechtigt, weitergehende Mehrwertabgaben zu erheben. Mit der Inkraftsetzung dieses Gesetzes steht § 49 des Zonenreglements Siedlung der Gemeinde Münchenstein im Widerspruch zum übergeordneten kantonalen Recht. Um für Investoren klare Verhältnisse zu schaffen, deckt sich die Höhe des Infrastrukturbeitrags mit der Höhe der Mehrwertabgabe, so wie sie gemäss § 49 der kommunalen Zonenvorschriften gefordert wäre. Dieses Vorgehen hat also nicht eine Rentabilitätsrechnung der Bauherrschaft als Basis, sondern bezieht sich auf die Standortqualität und die beabsichtigte Mehrnutzung.</p>	
10.2. Z	Beitragshöhe	Der Infrastrukturbeitrag ist auf mindestens CHF 5 Mio. festzulegen. Damit können die zusätzlichen Infrastrukturkosten von knapp CHF 5 Mio. gedeckt werden und das Projekt bleibt für die CS nach wie vor attraktiv.	<p>Zur Beitragshöhe vgl. Punkt 10.1.</p> <p><i>Die Gemeinde hat ein klares Vorgehen bei der Berechnung und hat im Dialog mit dem Investor von Anfang an konsequent die 25 % des Planungsmehrwerts eingefordert. Von der Beitragshöhe hat man sich auf das kommunale Zonenreglement abgestützt: Auch wenn der entsprechende § 49 nicht rechtskräftig ist, besteht für die Höhe des Betrags eine demokratische Legitimation durch die Münchensteiner Stimmbevölkerung. Eine Änderung des Betrags wäre aus Sicht der Gemeinde nicht vertretbar: Die Gemeinde wäre so kein zuverlässiger Verhandlungspartner. Eine Änderung des Betrags wäre somit auch im Hinblick auf weitere laufende Planungen mit einem erheblichen Imageschaden für die Gemeinde verbunden und könnte Investoren abschrecken.</i></p>	(✓)
10.3. SE1	Öffentliche Bekanntgebung	Die Höhe und die Berechnungsweise des Infrastrukturbeitrags soll vor der Gemeindeversammlung, in welcher über den Quartierplan abgestimmt wird, zugänglich gemacht werden.	<p><i>Der Infrastrukturvertrag wird auf Anfrage herausgegeben und ist somit zugänglich.</i></p>	(✓)
10.4. Z		Der Infrastrukturvertrag ist so rasch wie möglich gegenüber ALLEN Bürgern offenzulegen. Die Bürger sind darüber aufzuklären, dass es sich beim Infrastrukturvertrag um einen individuellen Vertrag handelt und der Beitrag deshalb auch über den 25 % [Höhe Mehrwertabgabe gem. Gemeindebeschluss 2013] liegen kann, ohne dem Gemeindebeschluss 2013 zu widersprechen.	<p><i>Inhaltlich ist die Aussage korrekt, da der Kanton keine Vorgaben zur Höhe des Infrastrukturbeitrags macht. Wie bei Punkt 10.2. dargelegt, hat die Gemeinde aber bisher konsequent die 25 % eingefordert und sich somit auf den Entscheid der Gemeindeversammlung abgestützt. Eine Änderung der Beitragshöhe zum jetzigen Zeitpunkt entspricht sinnbildlich einer Änderung der Spielregeln während dem Spiel. Weiter gilt es zu beachten, dass der Investor neben dem Infrastrukturbeitrag beim Bau mit stark erhöhten Auflagen, z.B. im Energiebereich, konfrontiert ist.</i></p>	x

10.5.	SE1	Verwendung	Es wird beantragt, mit dem Infrastrukturbeitrag eine Aufwertung des angrenzenden Wohnquartiers mit Akzent auf familienfreundliches und verkehrsberuhigtes Wohnen zu finanzieren. Dies als Kompensation für die Beeinträchtigung des Quartiers durch den Schattenwurf des Spengler-Turms.	<p><i>Im Infrastrukturvertrag sind mehrere mögliche Verwendungsmöglichkeiten des Infrastrukturbeitrags aufgeführt. Dazu gehört u.a.:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Erneuerung Strassenraum Binningerstrasse zwecks Steigerung Aufenthaltsqualität und Verbesserung der fussläufigen Durchlässigkeit zwischen dem angrenzenden Quartier Lange Heid und dem Areal des Spenglerparks - Erneuerung der Parzelle 3681 (Schiffliparzelle) mit dem Ziel der ökologischen Aufwertung zwecks Steigerung der Aufenthaltsqualität - Umgestaltung Pflanzgartenareal Binningerstrasse (P. 4824) - Weitere Vorhaben zur Verbesserung von Fuss- und Radwegverbindungen, zur Erhöhung der Aufenthaltsqualität und zur ökologischen Aufwertung im weiteren Umfeld des Spenglerparks 	(✓)
10.6.	BR		Die Mehrwertabgabe [neu: Infrastrukturbeitrag] soll sinn voll genutzt werden. Es wird vorgeschlagen, damit z. Bsp. einen neuen Spiel- und Ruheplatz auf dem Areal der heutigen Schrebergärten zu erstellen. Die MieterInnen der Schrebergärten könnten als Ersatz auf das Bruderholz (Fohrlisrain) wechseln.	<i>Wie dargelegt, ist die Umgestaltung des genannten Areals ein möglicher Verwendungszweck des Infrastrukturbeitrags. Die Gemeinde hat erste Schritte eingeleitet und das Areal vom Familiengartenverein zurückgenommen. Aufgrund der kürzlich erfolgten Erneuerung des Spielplatzes Lange Heid scheint ein Spielplatz derzeit ein eher wenig wahrscheinlicher Verwendungszweck des Areals. Eine öffentliche Nutzung durch das Quartier wird aber angestrebt.</i>	○
11.		Bauphase			
11.1.	SE1	Lärm	Die Lärmimmissionen während der Bauphase sollen durch sorgfältige Planung minimiert werden. Es wird beantragt, dass lärmintensive Arbeiten ausschliesslich an Wochentagen zwischen 07.00 – 17.00 Uhr ausgeführt werden.	<p><i>Die Organisation der Baustelle wird im Rahmen des Baugesuchsverfahrens geregelt. Die Gemeinde ist sich der potentiellen Belastung durch die Bautätigkeiten bewusst und wird sich um eine allseitig verträgliche Lösung bemühen.</i></p> <p><i>Während der Bauphase kommt es zu störenden Lärmemissionen, die mit Hilfe des Massnahmenkatalogs der Baulärm-Richtlinie begrenzt werden. Es werden die anwendbaren Massnahmen der Baulärm-Richtlinie, Massnahmenstufen A und B umgesetzt. Lärmintensive Arbeiten sind auf 8 Stunden pro Tag (7:00 bis 12 Uhr und 14:00 bis 17:00 Uhr) beschränkt. Sollten sich in der weiteren Projektierung Änderungen zum aktuellen Planungsstand ergeben, wird die Notwendigkeit einer Verschärfung der Massnahmen zu überprüfen.</i></p>	○
11.2.	SE1	Baustellenverkehr	Die Zufahrten von Handwerkern sowie Anlieferungen von Baumaterialien und Maschinen soll ausschliesslich über die Bruderholzstrasse erfolgen. Die benachbarten Quartierstrassen sollen vom Baustellenverkehr möglichst freigehalten und eine Beeinträchtigung der Parkplatzsituation vermieden werden.	<i>Vgl. Punkt 11.1.</i>	○
11.3.	FB	Baustellenverkehr/Parkierung	Vermeiden, dass Bauarbeiter oder Fahrzeuge der Baufirmen die blaue Zone rund ums Quartier blockieren und so das Parkieren für die Anwohner erschweren sowie Vermeidung von Durchgangsverkehr der Bauarbeiter durchs Quartier.	<i>Aufgrund des Standorts der Baustelle ist eine Beanspruchung der Fichtenwaldstrasse für Fahrzeuge im Zusammenhang mit der Baustelle äusserst unwahrscheinlich, zumal das Spenglerareal auf der anderen Seite der Emil Frey-Strasse liegt. Ein absolutes Verbot, dass ein Bauarbeiter sein eigenes Fahrzeug in der Strasse abstellt,</i>	

kann allerdings nicht ausgesprochen werden. In der blauen Zone gelten grundsätzlich die gleichen Rechte für alle. Gleichwohl wird auf eine möglichst verträgliche Lösung hingearbeitet, vgl. Punkt 11.1

11.4. SE1	Lösung für bestehende ESH-MieterInnen	Die Anpassungsarbeiten an der Autoeinstellhalle sind so zu organisieren, dass die bestehenden MieterInnen nicht oberirdisch bzw. auf die Quartierstrassen ausweichen müssen.	Vgl. Punkt 11.1.	○
-----------	---------------------------------------	--	------------------	---

4 Bekanntmachung

Der Mitwirkungsbericht wird mit Bekanntgabe des Traktandums der Beschlussfassung der Quartierplanung "Spenglerpark" 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, 24. Sept. 2019

Namens des Gemeinderates

Der Gemeindepräsident:



Giorgio Lüthi

Der Geschäftsleiter:



Stefan Friedli