



---

Quartierplanung "Spenglerpark"

# Quartierplan-Reglement

---

**Öffentliches Mitwirkungsverfahren**

**2. Mai – 31. Mai 2019**

[Beschlussfassung](#)



## Impressum

Auftraggeber Credit Suisse AG  
Kalandergrasse 4  
8070 Zürich

Auftragnehmer



Stierli + Ruggli  
Ingenieure + Raumplaner AG  
Unterdorfstrasse 38, Postfach  
4415 Lausen 061 / 926 84 30

[www.stierli-ruggli.ch](http://www.stierli-ruggli.ch)  
[info@stierli-ruggli.ch](mailto:info@stierli-ruggli.ch)

Bearbeitung Ralph Christen, Simon Käch, [Noémie Augustin](#)

Version 43037\_Reg01\_QPReglement\_MiWi\_20190502 [Beschlussfassung\\_GR.docx](#)

**Inhaltsverzeichnis**

Erlass 1 ..... 1

§ 1 Zweck und Ziele der Quartierplanung..... 11

§ 2 Geltungsbereich der Quartierplanung..... 11

§ 3 Art und Mass der Nutzung..... 11

§ 4 Bebauung ..... 22

§ 5 Gestaltung der Baute im Baubereich B ..... 44

§ 6 Aussenraum ..... 44

§ 7 Erschliessung und Parkierung ..... 55

§ 8 Energieeffizienz / Auflagen ~~Umweltverträglichkeitsprüfbericht~~ [Umweltverträglichkeitsprüfung](#) ..... 77

§ 9 Ausnahmen und Abweichungen ..... 7

§ 10 Schlussbestimmungen ..... 77

Beschlüsse und Genehmigung ..... 8

8

Anhang 1: Richtungsweisende Visualisierungen [zum Hochhaus \(Baubereich B\) sowie zur Option](#)  
[Wohnnutzung \(Baubereich A\)](#) ..... 9

## Erlass

Die Einwohnergemeinde Münchenstein erlässt, gestützt auf §§ 2-7 und §§ 37 ff. des Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) vom 8. Januar 1998, die Quartierplan-Vorschriften "Spenglerpark". Diese Quartierplan-Vorschriften bestehen aus dem Quartierplan-Reglement und dem Quartierplan (Situation und Schnitte, 1:1'000).

### § 1 Zweck und Ziele der Quartierplanung

- Zweck*
- <sup>1</sup> Die Quartierplanung "Spenglerpark" bezweckt eine geordnete und haushälterische Nutzung des Bodens sowie die planerische Sicherstellung einer städtebaulichen Weiterentwicklung mit Wohnnutzung unter Beachtung der Zielsetzungen nach § 1 Abs. 2 QPR.
- Ziele*
- <sup>2</sup> Mit dieser Quartierplanung werden im Wesentlichen folgende Ziele verfolgt:
- a. Sicherstellung der Realisierung eines Hochhauses mit Wohn- und Gewerbenutzung als Ergänzung zur bestehenden Bebauung des Spenglerparks;
  - b. Sicherstellung der architektonischen Typologie des Hochhauses;
  - c. Sicherstellung des Fortbestandes und einer Weiterentwicklung der bestehenden Bebauung des Spenglerparks;
  - d. Sicherstellung einer ökologisch hochwertigen Aussenraumgestaltung mit attraktiven Grünflächen sowie einer ökologischen Grünraumvernetzung;
  - e. Sicherstellung einer Sammelparkierung in einer unterirdischen Einstellhalle;
  - f. Sicherstellung einer öffentlichen Durchwegung und vernetzten Anbindung für den Langsamverkehr zum Umfeld des Areals.

### § 2 Geltungsbereich der Quartierplanung

Die Quartierplan-Vorschriften gelten für das Areal innerhalb des Quartierplan-Perimeters. Plan-elemente ausserhalb des Quartierplan-Perimeters haben lediglich orientierenden Charakter.

### § 3 Art und Mass der Nutzung

- Nutzungsart*
- <sup>1</sup> Folgende Nutzungen sind zulässig:
- a. Baubereich A:
    - Gewerbe- und Geschäftsnutzungen, Dienstleistungen, Gastronomie, Unterhaltung, ~~Einkauf (für Waren des täglichen Bedarfs)~~ Verkauf (nicht publikumsintensiv), Freizeit, Bildung und Kultur
    - Wohnnutzung im Bereich Option Wohnnutzung
  - b. Baubereich B:
    - bis zur Höhe des bestehenden Gebäudes (56 Stockwerke): Nutzungen wie Baubereich A gemäss § 3 Abs. 1 lit. a
    - darüber: Wohnnutzung
  - c. Verhältnis zwischen Wohnnutzung und gewerblicher Nutzung: Zu den Wohnnutzungen im Baubereich A und / oder B haben gewerblich genutzte Aufstockungen einen Abstand einzuhalten. Dieser muss mindestens doppelt so gross sein wie die Höhe der Gewerbeaufstockungen. Die Fläche dieses Abstandes ist als begrünte Gartenanlage zu gestalten.

Die maximale Nettoladenfläche für ~~Waren des täglichen Bedarfs~~ Verkauf beträgt 1'000 m<sup>2</sup> über das gesamte Areal. Nicht zulässige Nutzungen: Logistiknutzungen mit Lagerumschlag am Standort der Quartierplanung.

Die Wohnnutzung darf insgesamt maximal 188 Wohneinheiten umfassen.

- Lärm- und Schallschutz* <sup>2</sup> Für das Quartierplan-Areal gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III nach Art. 43 Abs. 1-c LSV.
- Bezüglich des Aussenlärms sind bei den neuen Bauten die erhöhten Anforderungen an den Schallschutz der Gebäudehülle gemäss SIA-Norm 181 zu erfüllen.
- Definition der baulichen Nutzung* <sup>3</sup> Das Mass der baulichen Nutzung ~~ist für den Baubereich B und die Option Wohnnutzung innerhalb des Baubereichs für Hauptbaute A definiert und~~ wird mittels der ~~anrechenbaren~~ Bruttogeschossfläche (BGF) gemäss § 49 Abs. 2 und 3 RBV berechnet. ~~Für die übrigen Nutzungen im Baubereich A gilt keine Nutzungsmassbegrenzung.~~
- Nicht anrechenbare Flächen und Bauteile* <sup>4</sup> Zur Bruttogeschossfläche (BGF) werden nicht angerechnet:
- Sockel- und Untergeschossflächen sowie unterirdische Bauten;
  - Nebenräume wie Abstellräume, Kehrtrümpfe, Räume für Haustechnikanlagen, Ver- und Entsorgungskanäle bzw. -schächte u. dgl.;
  - Balkone, Loggias und Terrassen;
  - ausserhalb der Bauten liegende Treppen, Einstellhallenrampen, Stützmauern, Lichtschächte, Überdachungen, Dachvorsprünge u. dgl.;
  - zur externen Wohnungerschliessung dienende Erschliessungsflächen (gedeckt/ungedeckt) für die Option Wohnnutzung im Baubereich A;
  - Nebenbauten gemäss ~~§ 4 Abs. 2~~ § 42 QPR.
- Nutzungsmass Baubereiche A und B* <sup>5</sup> Die maximal zulässige Bruttogeschossfläche (BGF) für den Baubereich A (ohne Option Wohnnutzung) beträgt 80'800 m<sup>2</sup>. Bei Realisierung der Option Wohnnutzung auf dem Baubereich A beträgt die maximal zulässige Bruttogeschossfläche 71'900 m<sup>2</sup> für gewerbliche Nutzungen und für die Wohnnutzung maximal 3'100 m<sup>2</sup>.
- Die maximal zulässige Bruttogeschossfläche (BGF) für den Baubereich B beträgt 27'000 m<sup>2</sup>.
- ~~Die maximal zulässige Bruttogeschossfläche (BGF) für die Option Wohnnutzung im Baubereich A beträgt 3'100 m<sup>2</sup>. Für die übrigen Nutzungen im Baubereich A gilt keine Nutzungsmassbegrenzung.~~
- Nutzungsmass Nebenbauten* <sup>56</sup> Nebenbauten gemäss § 4 Abs. 2 QPR dürfen bis zu einer Grundfläche (Umriss) von insgesamt 500 m<sup>2</sup> erstellt werden. Die Anordnung von Nebenbauten sowie deren Art und Mass im Vernetzungskorridor darf die ökologische Funktion des Vernetzungskorridors nicht beeinträchtigen.

#### § 4 Bebauung

- Hauptbauten* <sup>1</sup> Hauptbauten dürfen nur in den dafür definierten Baubereichen erstellt werden. Die Baubereiche begrenzen Lage und Dimensionierung der Hauptbauten.
- Nebenbauten* <sup>2</sup> Als Nebenbauten gelten u.a. gedeckte Veloabstellanlagen, gedeckte/eingehauste Einstellhallenrampen, ungeheizte Parkpavillons und gedeckte Einrichtungen zur Entsorgung. Sie dürfen eine maximale Gebäudehöhe von 4.5 m und eine maximale Fassadenhöhe von 3.0 m aufweisen. Die Fassaden- und Gebäudehöhen von Nebenbauten messen sich ab tiefstem Punkt des gewachsenen Terrains bis Oberkante der Fertigkonstruktion.

- Weitere feste Einrichtungen* <sup>3</sup> Weitere feste Einrichtungen für Spiel- und Aufenthaltsnutzungen (Sitzgelegenheiten, Brunnen, Spielanlagen u.dgl.) sowie ungedeckte Veloabstellanlagen gelten nicht als Nebenbauten. Anordnung, Art und Mass von derartigen Einrichtungen dürfen die ökologische Funktion des Vernetzungskorridors nicht beeinträchtigen.
- Standorte von Nebenbauten* <sup>4</sup> Nebenbauten sind mit Ausnahmen von Standorten für gedeckte Veloabstellanlagen im Quartierplan (Situation und Schnitte, 1:1'000) nicht festgelegt. Weitere Nebenbauten können in Beachtung der Baulinien bzw. § 54 RBV und von § 57 RBV sowie den Bestimmungen zum Nutzungsmass für Nebenbauten gemäss § 3 Abs. 6 QPR und den Bestimmungen zum Aussenraum gemäss § 6 QPR im Areal der Quartierplanung frei platziert werden.
- Unterirdische Bauten* <sup>5</sup> Unterirdische Bauten sind zulässig, sofern sie die Funktionalität sowie das Gesamtkonzept der Quartierplanung nicht beeinträchtigen.
- Gebäudehöhe, Messweise* <sup>6</sup> Die Gebäudehöhe im Baubereich B beträgt 100 m. Sie wird im Quartierplan (Situation und Schnitte, 1:1'000) mittels effektiver Höhe ab definierter ~~Referenzhöhen~~Referenzhöhe festgelegt. Aus gestalterischen Gründen (Einteilung Geschosse, lichte Höhen) kann davon bis zu 1.5 % abgewichen werden. Die Gebäudehöhe wird bis Oberkante des fertigen Dachrandes gemessen.
- Dachgestaltung* <sup>7</sup> Hauptdachflächen sind als Flachdach auszubilden. Nicht für technische Einrichtungen gemäss § 4 Abs. ~~98~~ QPR oder als Aufenthaltsbereiche genutzte Dachflächen sind mit einer PVPhotovoltaik-Anlage zu versehen und haben nach Möglichkeit ökologische Funktionen zu erfüllen (z.B. extensive Begrünung, Retention, Regenwassersammlung für Brauchwasser oder Ähnliches). Dachbegrünungen sind ökologisch hochwertig und mit einheimischem Saatgut auszuführen.
- Untergeordnete Bauteile können auch anderweitige Dachformen aufweisen.
- Bei Nebenbauten ist die Dachform grundsätzlich frei, hat jedoch bei solchen derselben Art einheitlich zu sein.
- Gestaltung* <sup>8</sup> ~~Materialien, Farbgebung und Architektur der Überbauung – auch bei späteren Sanierungen – dürfen sich nicht nachteilig auf benachbarte Wohnquartiere auswirken. Die Fassadengestaltung ist so vorzunehmen, dass Vogelkollisionen vermieden werden.~~
- ~~– Die Konkretisierung der Fassadengestaltung erfolgt in Absprache mit dem Gemeinderat vor Eingabe des Baugesuches.~~
- Technische Einrichtungen* <sup>9<sup>8</sup></sup> Technische Einrichtungen wie Entlüftungsbauteile, Liftüberbauten, Fassadenliffe u. dgl. können das Dach der Hauptbaute überragen, auch wenn die zulässige Gebäudehöhe dadurch überschritten wird. Sie müssen um das Mass der Überhöhung von der Fassade zurückversetzt angeordnet werden.
- Auf den Dachflächen platzierte Lüftungs- und Klimaanlage oder anderweitige ~~technischen~~technische Aggregate sind ihrer Höhe zu Umwandern.
- Die Anordnung von technischen Einrichtungen auf der Dachfläche ist so vorzunehmen, dass keine negative Gestaltungswirkung von diesen auf das Umfeld des Quartierplanareals sowie den Baubereich B ausgeht. Nach Möglichkeit sind zusammengefasste Standorte für die Anordnung von technischen Einrichtungen auf der Dachfläche vorzusehen.
- Gestaltung* <sup>9</sup> Materialien, Farbgebung und Architektur der Überbauung – auch bei späteren Sanierungen – dürfen sich nicht nachteilig auf benachbarte Wohnquartiere auswirken. Die Fassadengestaltung ist so vorzunehmen, dass Vogelkollisionen vermieden werden.

[Die Konkretisierung der Fassadengestaltung erfolgt in Absprache mit dem Gemeinderat vor Ein-gabe des Baugesuches.](#)

## § 5 Gestaltung der Baute im Baubereich B

Architektonischer Ausdruck

- <sup>1</sup> Für die Typologie des architektonischen Ausdrucks der Baute im Baubereich B sind die Darstellungen im Anhang 1 richtungsweisend.

Merkmale

- <sup>2</sup> Dabei sind folgende Merkmale zwingend zu berücksichtigen:
- Erkennbare Ausbildung des Hochhauses als lesbarer, weiterer Gebäudeteil zum bestehenden Gebäudekomplex hinsichtlich Materialisierung und Fassadengestaltung;
  - Hochhaus ohne Sockelausbildung bzw. Hochhaus steht erkennbar auf Aussenraumniveau;
  - Verformung von ~~dreieckiger~~[dreieckähnlicher](#) Grundform im Anschluss zum bestehenden Gebäudekomplex zu einer ~~rechteckförmigen~~[rechteckähnlichen](#) Grundform in der Höhenentwicklung (vgl. Anhang 1)

## § 6 Aussenraum

Gliederung

- <sup>1</sup> Die Gliederung des Aussenraums wird im Quartierplan (Situation und Schnitte, 1:1'000) festgelegt. Er gliedert sich in folgende Bereiche:
- Grünbereich;
  - Vernetzungskorridor;
  - Erschliessungsfläche;
  - Befestigte und motorisiert nicht befahrbare Aussenbereiche;
  - Fahrbereich Anlieferung ~~und~~ Warenumschlag;
  - Oberirdische Parkplätze [Besucherparkplätze sowie allfällige Parkplätze für Car-Sharing-Anbieter](#);
  - Fuss- und Velowegverbindungen;
  - Ein-/Ausfahrt unterirdische Einstellhalle.

Gesamtkonzept

- <sup>2</sup> Die Gestaltung und Bepflanzung des Aussenraums ist unter Berücksichtigung der Grundsätze gemäss § 6 Abs. 3 QPR in einem Gesamtkonzept als Bestandteil des Nachweises zur Aussenraumgestaltung gemäss § 6 Abs. 5 QPR aufzuzeigen und nach diesem Gesamtkonzept zu realisieren.

Grundsätze

- <sup>3</sup> Für die Gestaltung und Nutzung des Aussenraums gelten folgende Grundsätze:
- Der Grünbereich ist mit verschiedenen Bepflanzungselementen (z.B. Sträucher, Einzelbäume, Baumgruppen, Rasenflächen, Extensivwiesen) zu gestalten;
  - Der Vernetzungskorridor ist als hochwertiger Aufenthaltsort sowie als artenreicher Grünbereich mit einer ökologischen Vernetzungsfunktion anzulegen;
  - Für die Bepflanzung sind ausschliesslich standortgerechte und vorwiegend einheimische Arten (Bäume, Sträucher etc.) zu verwenden. Die Anpflanzung von invasiven Neophyten ist nicht zulässig;
  - Alle Bepflanzungen sind zu erhalten und zu pflegen. Bei Bedarf (Gefährdung, Krankheit, Sturmschäden, nicht passende Standorteignung) sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen;

- e. Spiel- und Aufenthaltseinrichtungen (Sitzgelegenheiten, Spielanlagen u. dgl.) sind bei der Realisierung der Hauptbaute im Baubereich B im Zusammenhang mit einer Aufwertung und Neugestaltung des Aussenraums mit zu erstellen. Standorte und Ausstattung derartiger Einrichtungen erfolgen in Absprache mit dem Gemeinderat vor Eingabe des Baugesuches;
- f. Wege und Platzflächen sind mit wasserdurchlässigen Materialien zu gestalten. Abweichungen sind im Baugesuchsverfahren zu begründen;
- g. Weitere Nebenbauten sowie Entsorgungseinrichtungen (z. B. Abfallsammelstelle) müssen an zweckmässigen Standorten platziert werden. Die Standorte sind in Absprache mit dem Gemeinderat vor Eingabe des Baugesuches festzulegen;
- h. Aussenraumbelichtungen sind so zu konzipieren, dass sie die Umgebung nicht übermässig beeinträchtigen. Die Beleuchtungsanlagen sind auf das Notwendige zu beschränken.

*Aufschüttungen und Abgrabungen*

- 4 Aufschüttungen und Abgrabungen sowie die Erstellung von Stützmauern sind bis zu einer Höhe von maximal 2.0 m zulässig. Stützmauern sind kleintiergerecht zu erstellen. Abweichungen sind im Baugesuchsverfahren zu begründen.

*Nachweis zur Aussenraumgestaltung*

- 5 Die Konkretisierung der Aussenraumgestaltung erfolgt in Absprache mit dem Gemeinderat vor Eingabe des Baugesuches. Im Rahmen des Baugesuchverfahrens ist der Nachweis zu erbringen, dass die Vorgaben der Quartierplan-Vorschriften zur Gestaltung des Aussenraums eingehalten werden.

*Nachweisinhalt*

- 6 Der Nachweis zur Aussenraumgestaltung beinhaltet bzw. stellt dar:
- a. bestehendes und neu gestaltetes Terrain;
  - b. Lage, Dimensionierung und Materialisierung aller geplanten baulichen Elemente und Anlagen im Aussenraum (Erschliessungs- und Platzflächen, oberirdische Parkplätze, Aufenthaltsflächen mit den entsprechenden Einrichtungen, Nebenbauten, [bauliche Elemente und Anlagen auf Dachflächen](#) sowie Entsorgungseinrichtungen u. dgl.);
  - c. Gestaltung des Grünbereichs und des Vernetzungskorridors mit Art und Anordnung von Bepflanzungen.

*Zustands- und Massnahmenbericht zur Bepflanzung und Gestaltung des Aussenraums*

- 7 Alle 5 Jahre nach Fertigstellung der Neugestaltung der Aussenraumanlage ist der Gemeinde ein Zustands- und Massnahmenbericht zu den Grundsätzen bezüglich Gestaltung und Pflege des Aussenraums nach § 6 Abs. 3 QPR einzureichen. In Absprache mit dem Gemeinderat sind darauf basierend allfällige Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

## § 7 Erschliessung und Parkierung

*Arealerschliessung*

- 1 Die Arealerschliessung für den motorisierten Individualverkehr erfolgt ab der ~~Bruderholzstrasse~~ [Ruchfeldstrasse](#) gemäss Quartierplan (Situation und Schnitte, 1:1'000).

*Arealinterne Erschliessung*

- 2 Die interne Erschliessung sowie die Gebäudehauptzugänge sind im Quartierplan (Situation und Schnitte, 1:1'000) festgelegt. Die Gebäudehauptzugänge sind im Sinne einer attraktiven Adressbildung auszugestalten.

*Interne Gebäudeerschliessung*

- 3 Im Erdgeschoss ist gemäss Quartierplan (Situation und Schnitte, 1:1'000) eine gebäudeinterne Haupterschliessung zu erstellen. Die gebäudeinterne Haupterschliessung erfolgt direkt über die ebenfalls im Quartierplan (Situation und Schnitt, 1:1'000) definierten Gebäudehauptzugänge. Die gebäudeinterne Haupterschliessung sowie die dazugehörigen Gebäudehauptzugänge sind der Funktion (Durchgang und Verbindung, ostseitiger Gebäudezugang zum Baubereich B über Baubereich A) ~~dementsprechend~~ [entsprechend](#) attraktiv und sicher in Bezug der Nutzungen zum Baubereich B zu gestalten.

- Ausnahmefahrten* 4 Die Gebäudezufahrt für den Ausnahmefall (Sanität, Feuerwehr, Umzüge, Gebäudeunterhalt etc.) ist bis zu den Hauptbauten sicherzustellen. Die dafür erforderlichen Erschliessungsanlagen sind so anzulegen, dass sie den Anforderungen der Feuerwehr gemäss der zum Zeitpunkt der Baueingabe gültigen Richtlinie für Feuerwehrzufahrten, Bewegungs- und Stellflächen entsprechen.
- Langsamverkehr (Zugänge und Durchwegung)* 5 Im Quartierplan (Situation und Schnitte, 1:1'000) sind Anschlusspunkte und Wegverbindungen für den Langsamverkehr (Fuss- und Radwegverbindungen) festgelegt. Diese Anschlusspunkte und Wegverbindungen sind bei Realisierung der Baute im Baubereich B, verbundenen mit einer Aufwertung des Aussenraums, dauernd zu gewährleisten.
- Im Bereich der Erschliessungsfläche sind Massnahmen vorzusehen, die eine sichere Querung für den Langsamverkehr gewährleisten.
- Anlieferung* 6 Zur Anlieferung und für den Güterumschlag ist der im Quartierplan (Situation und Schnitte, 1:1'000) definierte Anlieferbereich sicherzustellen. Die Anlieferung und der Güterumschlag erfolgt ausschliesslich in dem im Quartierplan definierten Fahrbereich Anlieferung ~~und~~ Warenumschlag ~~und~~ sowie am Gebäude bei den Andockstellen für Anlieferung ~~und~~ Warenumschlag.
- Parkierungsanordnung* 7 Die Parkierung erfolgt unterirdisch. Ein allfälliger Restbedarf an Besucherparkplätzen, welcher nicht in den bestehenden Unterschossen eingerichtet werden kann, sowie ~~bestehende~~-Parkplätze von Carsharing-Anbietern, sind in den dafür definierten ~~Bereich~~ Bereichen für oberirdische Parkplätze im Aussenraum gemäss Quartierplan (Situation und Schnitte, 1:1'000) anzuordnen.
- Anforderungen an Besucherparkplätze* 8 Die Zugänglichkeit der Besucherparkplätze muss dauernd gewährleistet sein. Besucherparkplätze dürfen weder fest vermietet oder verkauft, noch dauernd belegt werden.
- Anzahl Parkplätze* 9 Für die Bedarfsermittlung der Anzahl Parkplätze kommen folgende maximalen Werte zur Anwendung:
- Nicht-Wohnnutzungen: R1 nach Anhang 11/2 RBV = 0.5 (für Stamm- und Besucherparkplätze)  
R2 nach Anhang 11/2 RBV = 0.7 (für Stamm- und Besucherparkplätze)
- Wohnnutzung: Stammparkplätze nach § 70 Abs. 2<sup>bis</sup> RBV = 0.7 Parkplatz pro Wohnung  
Besucherparkplätze nach § 70 Abs. 2<sup>bis</sup> RBV = 0.3 Parkplatz pro Wohnung
- Für die quartierplanmässige Nutzung gilt zudem eine Begrenzung der maximalen Parkplatzzahl von insgesamt 533 Parkplätzen sowie eine Begrenzung der minimalen Parkplatzzahl von 460 Parkplätzen (alle Nutzungen sowie für Stamm- und Besucherparkplätze).
- Monitoring zum Verkehrszustand* 10 2 Jahre nach Realisierung des Hochhauses ist dem Gemeinderat ein Monitoring zum Verkehrszustand (Parkplatzauslastung, Belastung Anschluss Areal an Ruchfeldstrasse, Modalsplit) für das gesamte Areal bzw. für die realisierte bauliche Nutzung des Quartierplan-Areals einzureichen. Im Falle einer massgebenden Überschreitung des im Verkehrsgutachten (Stand 28. August 2019) prognostizierten Fahrtenaufkommens oder grösseren Verkehrsproblemen im Umfeld des Areals (Parkierung, Suchverkehr), die einen nachvollziehbaren Bezug zur Quartierplanung haben, muss ein Mobilitätsmanagementkonzept mit Massnahmen zur Reduktion des Fahrtenaufkommens erstellt und umgesetzt werden. Der Gemeinderat kann bei Bedarf zur späteren Beurteilung des Verkehrszustandes nach/ohne Einführung eines Mobilitätsmanagementkonzepts erneute Monitorings verlangen.
- Veloabstellanlagen* 10 Die Ermittlung des Bedarfs an Veloabstellplätzen richtet sich nach der VSS-Norm SN 640 065. In der Regel ist 1 Veloabstellplatz pro Zimmer vorzusehen (Wohnnutzung). Im Quartierplan (Situation und Schnitte, 1:1'000) sind Standortbereiche für Veloabstellanlagen festgelegt. ~~An diesen~~

~~Standorten sind gedeckte Veloabstellanlagen einzurichten. Die Grösse der Abstellanlagen (Anzahl Stellplätze) richtet sich nach der Funktion des jeweiligen Standortes (Gebäudehaupteingang, Nebeneingänge, öV-Haltestelle).~~

- 11 In Ergänzung zu den festgelegten Standorten können – unter Berücksichtigung der Standortkriterien gemäss VSS-Norm SN 640 065 – an anderen dafür zweckmässigen Standorten weitere Veloabstellanlagen (gedeckt/ungedeckt) erstellt werden. [Art und Ausführung der Veloabstellanlagen richten sich nach der VSS-Norm SN 640 066.](#)

## § 8 Energieeffizienz / Auflagen ~~Umweltverträglichkeitsprüfbericht~~[Umweltverträglichkeitsprüfung](#)

Energieeffizienz

- 1 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.

Auflagen ~~UVP-Bericht~~[Umweltverträglichkeitsprüfung](#)

- 2 Im Rahmen der Realisierung der Bauvorhaben werden die Auflagen aus dem ~~Umweltverträglichkeitsprüfbericht~~[Umweltverträglichkeitsbericht](#) sowie aus dem [dazugehörigen Prüfbericht](#) berücksichtigt.

## § 9 Ausnahmen und Abweichungen

Ausnahmen

- 1 In Abwägung öffentlicher und privater Interessen sowie in Würdigung der besonderen Umstände des Einzelfalls kann die Baubewilligungsbehörde auf Antrag des Gemeinderates Ausnahmen von diesen Quartierplan-Vorschriften gewähren.

Voraussetzung für Ausnahmen

- 2 Für die Gewährung von Ausnahmen ist Voraussetzung, dass kein Widerspruch zum Zweck der Quartierplanung gemäss § 1 QPR vorliegt. Die durch den Quartierplan (Situation und Schnitte, 1:1'000) definierte Gesamtkonzeption betreffend Überbauung, Aussenraum, Erschliessung und Parkierung darf durch die Ausnahmen nicht beeinträchtigt werden.

Abweichungen

- 3 Grössere Abweichungen von der im Quartierplan (Situation und Schnitte, 1:1'000) definierten Gesamtkonzeption dürfen nur aufgrund einer Mutation der Quartierplan-Vorschriften erfolgen.

## § 10 Schlussbestimmungen

Überwachung des Vollzugs

- 1 Der Gemeinderat überwacht die Anwendung der Quartierplan-Vorschriften. Das Baubewilligungsverfahren gemäss § 120 ff. RBG bzw. § 86 ff. RBV bleibt vorbehalten.

Inkrafttreten

- 2 Die Quartierplan-Vorschriften "Spenglerpark" treten mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft. Mit der Inkraftsetzung werden die bisherigen Zonenvorschriften Siedlung der Gemeinde Münchenstein im Bereich des Quartierplan-Perimeters aufgehoben.

**Beschlüsse und Genehmigung**

**GEMEINDE**

Beschluss des Gemeinderates: .....

Beschluss der Gemeindeversammlung: .....

Referendumsfrist: .....

Urnenabstimmung: .....

Publikation der Auflage im Amtsblatt Nr. .... :

Auflagefrist: .....

Namens des Gemeinderates

\_\_\_\_\_  
*Giorgio Lüthi*

\_\_\_\_\_  
*Stefan Friedli*

**KANTON**

Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft genehmigt  
mit Beschluss Nr. \_\_\_\_\_ vom \_\_\_\_\_

Publikation des Regierungsratsbeschlusses  
im Amtsblatt Nr. \_\_\_\_ vom \_\_\_\_\_

Die Landschreiberin:

\_\_\_\_\_

Anhang 1

Richtungsweisende Visualisierungen zum Hochhaus (Baubereich B) [sowie zur Option Wohnnutzung \(Baubereich A\)](#)



*Blick Bruderholzstrasse Richtung Osten (Harry Gugger Studio, Januar 2019)*



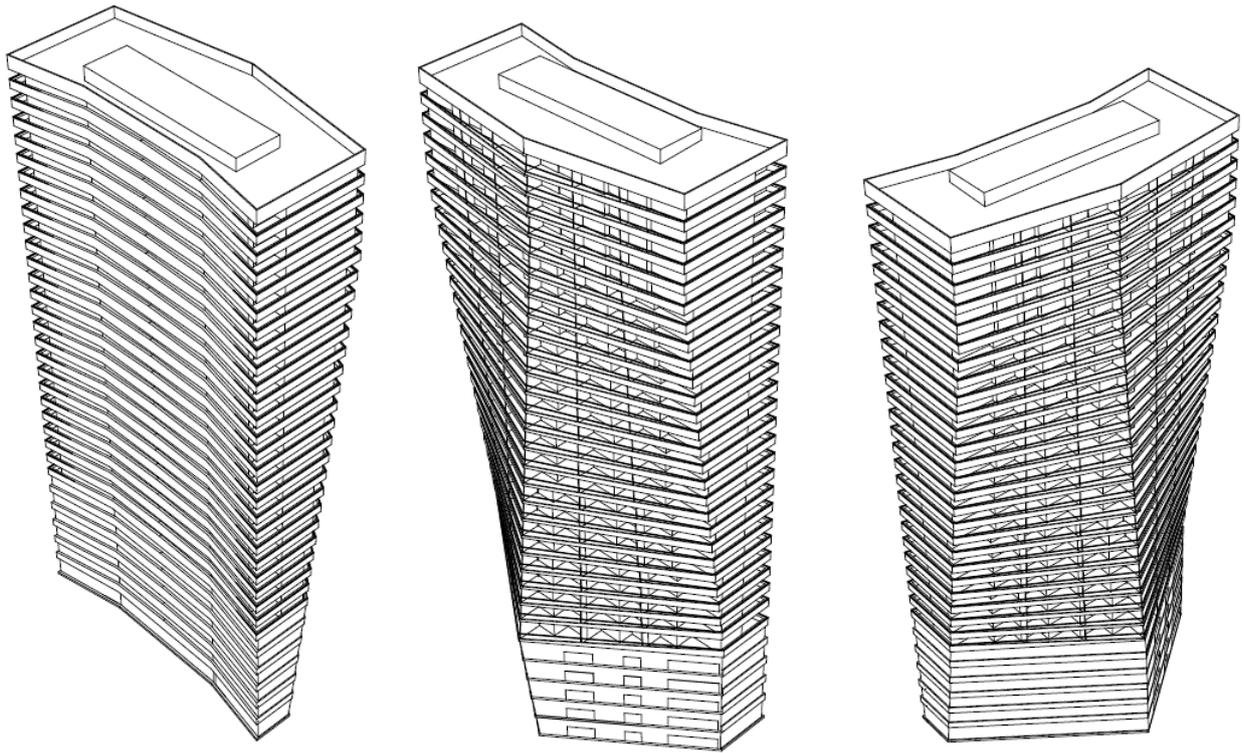
*Blick Emil Frey-Strasse Richtung Süden (Harry Gugger Studio, Januar 2019)*

## Anhang 1

Richtungsweisende Visualisierungen zum Hochhaus (Baubereich B) sowie zur Option Wohnnutzung (Baubereich A)



*Blick Emil Frey-Strasse Richtung Süden (Harry Gugger Studio, Januar 2019)*



*Resultierende plastische Ausformung des Hochhauses (Harry Gugger Studio, Mai 2017)*