

MITWIRKUNGSBERICHT KURZZUSAMMENFASSUNG

Das öffentliche Mitwirkungsverfahren und die Gemeindeversammlung sind die zentralen Elemente der Quartierplanung. Mit der Mitwirkung wird die Bevölkerung in den Planungsprozess einbezogen. Sie befolgt das demokratische Grundprinzip und dient der Qualitätsverbesserung. Vom 27. November 2020 bis 15. Januar 2021 konnte die Bevölkerung ihre Stellungnahme einreichen. Es gingen zehn Eingaben ein. Anschliessend prüfte der Gemeinderat sämtliche Themen und verfasste den Mitwirkungsbericht, in dem alle Eingaben behandelt und beantwortet werden. Der ausführliche Mitwirkungsbericht kann in der Gemeindeverwaltung Birsfelden, bzw. auf der Gemeindeforumseite eingesehen werden. Die nachfolgende Auflistung ist eine kurze Zusammenfassung der Stellungnahmen und der Antworten der Gemeinde.

ANZAHL BAUTEN UND GEBÄUDEHÖHE

Die Variante mit dem Wohnhochhaus und zwei Mehrparteienhäusern überzeugte den Gemeinderat. Die Vorteile sind die austarierten Gebäudehöhen, der insgesamt geringe Gebäudefussabdruck, die grosse Umgebungsfäche sowie das vielfältige Wohnungsangebot.

BODENGEBUNDENE FASSADENBEGRÜNUNG & DACHBEGRÜNUNG NEBENBAUTEN

Die Nebenbauten werden auf drei Fassadenseiten bodengebunden begrünt. Dachflächen, die nicht für Photovoltaik- oder Technikanlagen sowie als Aufenthaltsbereiche genutzt werden, erfüllen ökologische Funktionen. Der Verzicht auf eine bodengebundene Fassadenbegrünung der Gebäude ist das Ergebnis eines Abwägungsprozesses (Unterhalt, Pflege, Kosten).

ABSTELLRÄUME UND BARRIEREFREIHEIT

Sämtliche Wohnungen werden behindertengerecht ausgestattet und verfügen über mind. 6m² grosse Stellflächen. Zusätzlich stehen in den Erdgeschossen ausreichend Stellflächen für Kinderwagen, Trottinett, Dreiräder, Rollatoren zur Verfügung.

FREIRAUMGESTALTUNG UND VERSIEGELTE FLÄCHEN

Der Freiraum wird zum Birsraum geöffnet und angebunden. Die Erschliessungswege sind auf das funktional notwendige (Gebäudeerschliessung etc.) beschränkt und die versiegelten Flächen werden auf ein Minimum reduziert.

BEPFLANZUNG / LEITBILD NATUR

Der Baumbestand wird quantitativ und qualitativ weiterentwickelt. Die markante Rot-Buche bleibt erhalten und wird während den Bautätigkeiten geschützt. Es werden mindestens 5 Bäume, die im Wachstum grosse Kronen ausbilden, angepflanzt. Baumfällungen sind nicht vollständig zu umgehen.

Die naturnahe Gestaltung des neuen parkartigen Aussenraums, ermöglicht eine Erhöhung der Biodiversität. Der naturnahe Birsraum wird erhalten und ergänzt. Im Hangbereich bzw. zwischen der Gewässerbaulinie und der Grünzone ist eine Fortsetzung der am südlichen Rand vorhandenen Heckenbepflanzung vorgesehen.

Der Gemeinde ist vorgelicheres Bauen und ein adäquates Angebot von Nisthilfen für Tiere ein wichtiges Anliegen (vgl. Leitbild Natur). Mit dem Sondernutzungsverfahren kann der Anteil an Grünraum quantitativ und qualitativ gesteigert werden.

AUSSENBELEUCHTUNG

Die Aussenraumbeleuchtung wird auf das notwendige Mass reduziert, um die Umgebung nicht übermässig zu beeinträchtigen. Es ist keine gewerbliche Nutzung geplant.

AREALINTERNE PARKPLÄTZE

Die Parkplätze sind mit dem Faktor 0.6 je Wohnung berechnet. Reduktionsfaktoren zwischen 0.5 und 0.8 für Basel-Land wurden in den Abstimmungen mit dem Kanton bereits bei verschiedenen

Quartierplanungen angesetzt – gerade in Gemeinden im Zentrum der Agglomeration mit sehr gutem ÖV-Anschluss.

ÖFFENTLICHER PARKPLATZ

Mit Ausnahme eines einzelnen Parkplatzes für Lieferdienste/Post sind keine öffentlichen Parkplätze auf dem Areal geplant.

MEHRWERTABSCHÖPFUNG

Die Umzonung führt zu einer deutlichen Erhöhung des Bodenwerts. Der Ausgleich erfolgt einerseits über die eingeforderten Mehrwerte für die Öffentlichkeit (Vergrößerung Freiraum mit Qualitätsanforderungen, öffentliche Durchwegung, unterirdische Parkierung, Mobilitätskonzept, 20%-Reglement für finanzierbares Wohnen) sowie über den kommunal geregelten Infrastrukturbeitrag (CHF 1 Mio.).

WOHNUNGSMIX UND ERHALT VON PREISGÜNSTIGEM WOHNANGEBOT

Das gemeinsame Ziel von Gemeinde und Investorenschaft ist es, mit der vorliegenden Quartierplanung ein breites und attraktives Wohnraumangebot zu schaffen. Der Anteil preisgünstiger Wohnungen wird auf 20% festgelegt.

VERKEHR / SCHULE / GEMEINSCHAFT / EINKAUF

Verkehr Bei der Sondernutzungsplanungen können lokal- und projektspezifische Mobilitätsanforderungen definiert werden.

Schule Die Gemeinde beobachtet die Bevölkerungsentwicklung laufend und kann flexibel auf Bedarfsschwankungen reagieren.

Gemeinschaft Für die Gemeinde hat eine möglichst diverse und durchmischte Gemeinschaft Priorität. Diese Anforderung sieht die Gemeinde durch das vorliegende Vorhaben erfüllt.

Einkauf Die Gemeinde geht davon aus, dass eine leicht wachsende, gut durchmischte Einwohnerstruktur die Nachfrage beim lokalen Gewerbe erhöht und damit das Angebot sukzessive erweitert wird.

NACHHALTIGKEIT

Energieeffizienz Neben dem vorliegenden Quartierplanung werden für die Neubauten hohe Anforderungen an die Energieeffizienz gestellt. Im QP-Reglement sind die Bauten gemäss den geltenden Grenzwerten des MINERGIE-Standards und nach dem CS-Greenproperty-Gold-Standard (www.greenproperty.ch) zu realisieren und zu betreiben.

Photovoltaik Im Rahmen des Baugesuchsverfahrens wird ein Photovoltaik-Konzept erarbeitet. Die Photovoltaik-Anlagen werden bevorzugt in der Dachgestaltung vorortet.

Materialisierung Die Materialisierung und Farbgebung der Fassade sowie die konkrete Gestaltung des Aussenraums sind vor Einreichung des Baugesuchs und der Ausführung der Gemeinde vorzustellen und mit ihr abzusprechen.



Birseckstrasse, Blick in Richtung Nordwesten
© 2021 Harry Gugger Studio, Visualisierungen: rablab



Der Park mit Blick in Richtung Birs
© 2021 Harry Gugger Studio, Visualisierung: Westpol, Harry Gugger Studio



Blick vom Balkon einer Wohnung
© 2021 Harry Gugger Studio, Visualisierungen: rablab

Gemeinde Birsfelden
Stadtentwicklung und Natur
Hauptstrasse 77, 4127 Birsfelden
T +41 61 317 33 33
entwicklung@birsfelden.ch
www.birsfelden.ch

Text, Konzept und Gestaltung: pitschmann. Kommunikation
© CSA Real Estate Switzerland (CSA RES)
Projekt-Website: www.birseck-birsfelden.ch

Vorderseite: Blick vom Basler Birsufer
© 2021 Harry Gugger Studio, Visualisierungen: rablab

BIRSECK BIRSFELDEN

GEMEINDE
BIRSFELDEN

BIRSECK BIRSFELDEN – DER QUARTIERPLAN



NÄCHSTER TERMIN
27. SEPTEMBER 2021, 19.30 UHR: GEMEINDEVERSAMMLUNG

Abstimmung über die Quartierplanung «Birseckstrasse»
Sporthalle Birsfelden

BIRSECK BIRSFELDEN – DAS PROJEKT

«Birseck Birsfelden» ist eine zukunftsweisende, ökologisch und ökonomisch nachhaltige Wohnüberbauung, die auf dem Grundstück Birseckstrasse 2–12 erstellt wird.

Das renommierte Architekturbüro Harry Gugger Studio aus Basel hat als Basis für den Quartierplan eine Überbauung mit einem Wohnhochhaus und zwei Mehrparteienhäusern entwickelt. Der durch die Verdichtung neu gewonnene, teilweise auch öffentlich zugängliche Freiraum, bietet begrünte Flächen, zusätzliche Baumpflanzungen und grosszügige Durchgänge zur Birs.

Das Areal liegt an der Birs im westlichen Siedlungsgebiet der Gemeinde Birsfelden an der Birseckstrasse und umfasst eine Fläche von 5'331 m². Die neuen Gebäude schaffen mit ihrer räumlichen Ausrichtung eine Anbindung an den Birsraum und das angrenzende Quartier. Die geplante Überbauung bettet sich visuell optimal in das Bild der Gemeinde und dem Birsufer ein.



« Das Raumplanungsgesetz verpflichtet uns, die ausufernde Zersiedelung zu stoppen und nach innen zu verdichten. Von allen untersuchten Varianten zur Nachverdichtung hat sich diejenige mit einem Hochhaus als die erfolgreichste erwiesen, da sie gleichzeitig einen Park schafft, der den grossartigen Naherholungsraum der Birs erweitert und diesen auch für das rückwärtige Quartier einfach zugänglich macht.»

Harry Gugger
Architekt und Planer, Harry Gugger Studio

KENNZAHLEN

(alle Angaben indikativ)

Wohnungen						
Anzahl Zimmer	1,5	2,5	3,5	4,5	5,5	Total
Anzahl Wohnungen	20	58	43	21	4	146
Haushaltsgrössen	1- bis 5-Personen-Haushalte					
Bauweise	Nachhaltige Bauweise in Minergie Standard und greenproperty Gold					
Fussabdruck	Baubereich A: 365 m ²		Baubereich B: 365 m ²		Baubereich C: 533 m ²	
Frei- und Wegfläche	3'951 m ²					



Axometrische Ansicht des Areals von Nordwesten
© Harry Gugger Studio

QUALITÄT FÜR BIRSFELDEN

Mit der Renaturierung der Birs wurde ein grossartiger, durchgängiger Landschaftsraum für die lokale Bevölkerung erschlossen. Die neue Wohnüberbauung schafft Platz für die Erweiterung des Birsraums und eine öffentlich durchgängige Parkanlage. Mit dem attraktiven Freiraum und dem direkten Zugang zur Birs entsteht ein Mehrwert für die Siedlung, das Quartier und ganz Birsfelden.



Der neue Park auf dem Areal ist öffentlich zugänglich und schafft einen neuen sowie attraktiven Zugang zur Birs. ©2021 Harry Gugger Studio und Westpol Landschaftsarchitektur



Christof Hiltmann
Gemeindepräsident Birsfelden

« Das Projekt hat dem Wunsch der Gemeinde nach hohen Freiraum- und Städtebauqualitäten voll entsprochen. Der Quartierplan schafft einen neuen, für alle offenen Zugang zur Birs. Daneben wurde mit den architektonisch ausgefeilten Baukörpern grösstmögliche Rücksicht auf die umliegenden Siedlungen genommen.»

Das zur Birs abfallende Terrain wird in grosszügige Grünzonen, verschiedene Aufenthaltsbereiche und einen Spielbereich zoniert. Ein gemeinschaftlicher Aufenthaltsraum ist mittig zu allen Wohnhäusern verortet. Er schafft Begegnungsmöglichkeiten und bietet Raum für temporäre Nutzungen.

Eine vielfältige Wiese trägt zur ökologischen Vielfalt bei. Eine Auswahl aus mehrstämmigen Baumgruppen heimischer Herkunft strukturiert den terrassierten Freiraum und bietet schattige Orte zum Verweilen. Veloabstellplätze für Besucher befinden sich bei den Gebäuden. Die Vorgaben und Wünsche der Gemeinde hinsichtlich der Erschliessungsqualität, dem häuslichen Umgang mit der Ressource Land sowie eine substanzielle Aufwertung des Gesamteindrucks werden vollumfänglich berücksichtigt.

Die Gemeinde begrüsst diese Chancen und den Entwicklungsschub für Birsfelden.

VERKEHRSSITUATION

Das Areal liegt am Zentrum der Gemeinde und ist sehr gut vom öffentlichen Nahverkehr erschlossen.

Motorisierter Individualverkehr

Das Verkehrsgutachten rechnet mit einer Verkehrszunahme von weniger als 1% (entspricht ca. 325 Fahrten), wovon sich der grösste Teil in Richtung Autobahn Liestal/Delémont orientiert.

Neue Veloparkplätze

Total 369 Veloabstellplätze, davon 40% ebenerdig, barrierefrei und gedeckt.

Autoeinstellhalle

In beiden Untergeschossen der Einstellhalle stehen 93 Parkplätze für Bewohner sowie 44 für Besucher zur Verfügung.

Das Areal «Birseck Birsfelden» und die Verbindungswege zu den unterschiedlichen Grün- und Freiräumen in und um Birsfelden.



VERFAHREN UND TERMINE

Für das Projekt «Birseck Birsfelden» ist ein Quartierplanverfahren notwendig, da die geplante Überbauung nicht durch den Zonenplan abgedeckt ist. Für die Gemeinde und die Bewohnerinnen und Bewohner Birsfeldens hat das einen grossen Vorteil, da sie auf die Ausgestaltung, den ökologischen Fussabdruck, den Freiraum und die Ökologie, die Verkehrssituation, die Umsetzung des «Reglement zur Förderung der Wohnungsvielfalt und des preisgünstigen Wohnangebots» sowie die Festlegung des Infratrstrukturbeitrags sowie viele weitere Themen Einfluss nehmen können.

2021

Q1 / Q2 2021

MITWIRKUNGSBERICHT

Der Gemeinderat prüft sämtliche Eingaben und fasst den «Mitwirkungsbericht». In diesem werden alle Eingaben aufgelistet und es wird dargelegt, welche Vorschläge berücksichtigt werden und begründet, welche nicht weiterverfolgt werden.

PROJEKTANPASSUNG

Die Eigentümerin berücksichtigt die Anliegen der Bevölkerung – soweit möglich und umsetzbar – und integriert diese in die Planung.

Q3 2021

27. SEP 2021

GEMEINDEVERSAMMLUNG
Nach dem Abschluss des Mitwirkungsberichts findet eine Gemeindeversammlung statt, die über den Quartierplan entscheidet.

Q4 2021

AB 27. SEP

REFERENDUMSFRIST

Bei einer Annahme des Quartierplans durch die Gemeindeversammlung beginnt die vierwöchige Referendumsfrist. Gegen den Quartierplan kann das Referendum ergriffen werden.

PLANAUFLAGE

Bei Annahme des Quartierplans folgt die öffentliche Planaufgabe. Sollten während der Planaufgabe Einsprachen eingehen, finden Verhandlungen statt.

2022

Q1 / Q2 2022

RECHTSKRAFT QUARTIERPLAN

Der Regierungsrat entscheidet über die Genehmigung und beschliesst die Rechtskraft des Quartierplans.

2023

Q3 2023

MIETERINNEN UND MIETER

Die Mietfristerstreckung wurde um ein weiteres Jahr auf den 30. September 2023 verlängert.

Q4 2023

RÜCKBAU

Beginn des Rückbaus der bestehenden Liegenschaften.

« Hier wird eine zukunftsweisende, nachhaltige Wohnüberbauung entstehen, die den Auftrag der inneren Entwicklung im Sinne des Raumplanungsgesetzes vorbildlich umsetzt und dabei vielfältigen und attraktiven Wohnraum für verschiedenste Bedürfnisse schafft.

Philipp Vogt
Eigentümervertreter und Projektverantwortlicher der Anlagegruppe CSA Real Estate Switzerland (CSA RES)

Keines der bestehenden Wohnhäuser in der Nachbarschaft wird von einem 2-Stunden-Schatten beeinträchtigt, wie in einer Verschattungsanalyse aufgezeigt wurde.

SCHATTENWURF

