



# Planungsbericht

## Quartierplanung Hardstrasse



Quelle: Salewski Nater Kretz

**Planungsstand**

kantonale Vorprüfung und öffentliche Mitwirkung

**Auftrag**

41.000006

**Datum**

6. Oktober 2022

# Inhalt

## Planungsbericht

<b>1</b>	<b>Ausgangslage .....</b>	<b>6</b>
1.1	Einführung .....	6
1.2	Ziele der Planung .....	6
<b>2</b>	<b>Beschreibung des Projekts .....</b>	<b>7</b>
2.1	Städtebauliches Konzept .....	7
2.1.1	Städtebauliche Konzeptstudie .....	7
2.2	Erschliessung und Parkierung .....	8
2.2.1	Erschliessung.....	8
2.2.2	Parkierung.....	8
2.2.3	Mobilitätskonzept.....	9
2.3	Aussenraum .....	9
<b>3</b>	<b>Organisation und Ablauf der Planung.....</b>	<b>9</b>
3.1	Projektorganisation .....	9
3.2	Planungsablauf.....	9
3.3	weitere Planungsschritte .....	9
<b>4</b>	<b>Inhalte der Planung .....</b>	<b>10</b>
4.1	Quartierplanunterlagen .....	10
4.2	Bestandteile der Quartierplanung .....	11
4.2.1	Perimeter Quartierplan .....	11
4.2.2	Bebauung und Nutzungsmass .....	12
4.2.3	Nutzungsart .....	13
4.2.4	Zu erhaltendes Gebäude.....	13
4.2.5	Lärm .....	13
4.2.6	Abstandsvorschriften.....	14
4.2.7	Unterbauung.....	17
4.2.8	Gestaltung der Bauten.....	18
4.2.9	Aussenraum .....	18
4.2.10	Grundwasser .....	20
4.2.11	Erschliessung und Parkierung .....	21

4.2.12	Berechnung des zusätzlichen Verkehrsaufkommens .....	21
4.2.13	Berechnung der zusätzlichen ÖV-Belastung .....	21
4.2.14	Energie .....	22
4.2.15	Nachhaltiges Bauen .....	23
4.2.16	Wasser und Abwasser.....	23
4.2.17	Entsorgung und Recycling.....	23
4.2.18	Störfallvorsorge .....	23
4.2.19	Naturgefahren .....	23
4.2.20	Behindertengerechte Bauweise .....	23
4.3	Qualitätssicherung.....	23
4.4	Mutation Strassennetzplan.....	24
4.5	Mutation Bau- und Strassenlinienplan .....	25
<b>5</b>	<b>Folgen für die kommunale Planung.....</b>	<b>26</b>
5.1	Voraussetzungen für eine Quartierplanung .....	26
5.2	Folgekosten.....	27
5.3	Aufhebung kommunaler Zonen.....	27
5.4	Strassennetzplan.....	28
5.5	Bau- und Strassenlinien .....	29
<b>6</b>	<b>Rahmenbedingungen .....</b>	<b>30</b>
6.1	Gesetzliche Rahmenbedingungen auf eidgenössischer Ebene .....	30
6.2	Gesetzliche Grundlagen auf kantonaler Ebene .....	30
6.3	Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB).....	31
6.4	Bevölkerungsentwicklung.....	31
6.5	Leerwohnungsbestand .....	31
6.6	Auslastung.....	32
6.7	Bodenpreise.....	32
6.8	Eidgenössisches Raumplanungsgesetz .....	33
6.9	Richtplan Basel-Landschaft (KRIP) .....	33
6.9.1	Richtplaninhalt.....	33
6.9.2	Ziel.....	34
6.9.3	Planungsanweisung .....	34
6.10	Raumkonzept Birsstadt 2035.....	34
6.11	Leitbild und Legislaturziele der Gemeinde Birsfelden .....	35
6.12	Stadtentwicklungskonzept (STEK) / Stadtentwicklungsprogramm (STEP) .....	36

6.13	Naturinventar und Leitbild Natur der Gemeinde Birsfelden .....	37
6.13.1	Das Naturinventar .....	37
6.13.2	Das Leitbild Natur .....	37
6.14	Energieleitbild der Gemeinde Birsfelden.....	39
6.15	Hochhauskonzept der Gemeinde Birsfelden .....	39
6.16	Grundwasserschutzbereich Au (unterirdisch) .....	40
<b>7</b>	<b>Planungsverfahren .....</b>	<b>40</b>
7.1	Arealbaukommission .....	40
7.2	Öffentliche Mitwirkung.....	40
7.3	Kantonale Vorprüfung .....	40
7.4	Beschlussfassung Gemeinderat .....	40
7.5	Beschlussfassung Gemeindeversammlung.....	41
7.6	Referendumsfrist .....	41
7.7	Planaufgabe .....	41
<b>8</b>	<b>Genehmigungsantrag .....</b>	<b>42</b>

## **Anhang 1**

→ Bericht «OeWA-Zonen - Analyse und Bedarf» der Jermann Ingenieure + Geometer AG vom 12. Mai 2022

## **Anhang 2**

→ Areal Hardstrasse – Städtebauliche Konzeptstudie, Schlussbericht des Beurteilungsgremiums vom 18. September 2019

## **Anhang 3**

→ Areal Hardstrasse – Birsfelden, kleinstädtisches Leben an der Gasse vom 1. Juli 2020

## **Anhang 4**

→ Areal Hardstrasse – Mobilitätskonzept, IBV Hüsler AG vom 31. August 2022

## **Anhang 5**

→ Areal Hardstrasse – Lärmschutznachweis, Rapp AG vom 30. September 2022

Version	Verfasser	Datum	Inhalt/Anpassungen
1	meg	09.07.2021	1. Entwurf
2	bog	12.04.2022	2. Entwurf
3	meg	18.05.2022	3. Entwurf
4	vem	26.09.2022	4. Entwurf
5	vem	06.10.2022	5. Entwurf

Auftraggeberin    Gemeinde Birsfelden  
Hauptstrasse 77  
4127 Birsfelden

Impressum        Jermann Ingenieure + Geometer AG  
Altenmattweg 1  
4144 Arlesheim  
Telefon +41 61 706 93 93  
[info@jermann-ag.ch](mailto:info@jermann-ag.ch)  
[www.jermann-ag.ch](http://www.jermann-ag.ch)

Bearbeitung      Géraldine Meyer  
MSc Geowissenschaften

## 1 Ausgangslage

### 1.1 Einführung

Im Januar 2021 bezog die Gemeindeverwaltung der Gemeinde Birsfelden ihre neuen Räumlichkeiten an der Hauptstrasse 77. Das dadurch freiwerdende Areal an der Hardstrasse sollte anschliessend zur Steigerung der Standortattraktivität Birsfeldens und zur Erschliessung der Nachverdichtungspotenziale einer Wohnbauentwicklung zugeführt werden. Dabei behält die Gemeinde ihr Areal im Eigentum und gibt es später im Baurecht ab, wobei neben institutionellen Investoren auch gemeinnützige Wohnbauträger, Genossenschaften und Baugruppen als potenzielle Bauherren angesprochen werden.

In den Jahren 2018 und 2019 wurde hierzu eine städtebauliche Konzeptstudie durchgeführt, mit dem Ziel, ein konkretes, belastbares und in die Zukunft gerichtetes Bebauungs-, Freiraum- und Erschliessungskonzept zu erarbeiten.

Die vorliegende Quartierplanung basiert auf dem weiterentwickelten Siegerprojekt der städtebaulichen Konzeptstudie, welches von den Salewski Nater Kretz Architekten aus Zürich in Zusammenarbeit mit Beglinger + Bryan Landschaftsarchitektur GmbH aus Zürich erarbeitet wurde.

### 1.2 Ziele der Planung

Mit der vorliegenden Quartierplanung verfolgt die Gemeinde Birsfelden folgende Ziele:

- Realisierung eines generationenübergreifenden, lebenswerten Stadtquartiers, verwurzelt im Quartier
- Schaffung ansprechender und naturnahen, ökologisch wertvollen Aussenräumen mit Aufenthaltsqualitäten
- Umsetzung eines Gesamtkonzeptes unter den Aspekten ökologischer, sozialer und wirtschaftlicher Nachhaltigkeit sowie der Förderung des ökologischen Ausgleichs und Ersatz und naturnaher Gestaltung
- Ergänzung des Wohnungsangebotes mit sozialen und öffentlichen / quartierdienlichen Nutzungen (Quartiercafé, Ateliers, Werkstätten, Kulturräume etc.)
- Realisierung einer architektonisch und städtebaulich gut gestalteten Siedlung mit hoher Wohn- und Aussenraumqualität und einer energieeffizienten und nachhaltigen Bauweise
- unterschiedlicher architektonischer Ausdruck der Neubauten jedoch gute Eingliederung in die bestehende bauliche Umgebung mit Berücksichtigung der speziellen Lage, der Wohnbedürfnisse der Bewohner und der Nachbarschaft
- optimale Erschliessung unter der Vorgabe einer Minimierung des motorisierten Individualverkehrs und Maximierung des Komforts für den Langsamverkehr
- Qualitätsvolle Siedlungsverdichtung und haushälterische Nutzung

## 2 Beschreibung des Projekts

### 2.1 Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept des vorliegenden Projekts sieht vor, das Areal in kleinstädtischer Weise zu gestalten. Es entsteht eine neue Gasse, welche die Hardstrasse mit der Lärchengartenstrasse verbindet.

Westlich dieser neuen Gasse bleiben die beiden Teil-Gewerbegebäude Hardstrasse 25 und Hardstrasse 25A bestehen und werden mit 22 Wohnungen gemeinschaftlich genutzten Räumen umgenutzt. Die drei Neubauten stehen alle in unterschiedlicher Beziehung zur neuen Gasse. Gegenüber der Bestandsbauten befindet sich der Baukörper L2 «Haus am Park» mit 19 Wohnungen, er verfügt zur Winkelgasse hin über 4 Vollgeschosse, zum Hofgarten hin jedoch 4 Vollgeschosse plus ein Sockelgeschoss und wird als reine Wohnbaute ausgestaltet. Südlich davon befindet sich in geringerem Abstand zur neuen Gasse der Baukörper H1 «Haus an der Gasse» mit insgesamt 32 Wohnungen. Er ist aufgeteilt in einen Kopfbau mit 5 Vollgeschossen, dessen Erdgeschoss eine gewerbliche Nutzung beinhalten wird und in den Rest des Baukörpers. Dieser ist 4-geschossig und sieht eine reine Wohnnutzung vor. Der dritte Neubau, L1 «Haus im Garten» beinhaltet 17 Wohnungen und ist ebenfalls 4-geschossig ausgestaltet.



Abbildung 1: Visualisierung des Richtprojekts (Quelle: Salewski Nater Kretz Architekten AG)

#### 2.1.1 Städtebauliche Konzeptstudie

Die städtebauliche Konzeptstudie wurde im Zeitraum zwischen Juli 2018 und Juni 2019 durchgeführt.

Ein Beurteilungsgremium bestehend aus Fach- und Sachpersonen setzte sich mit der Durchführung der Studie auseinander. Es wurden 17 Architekturbüros schriftlich zur Qualifikation für die Teilnahme an

der Konzeptstudie eingeladen. Die Studie wurde schliesslich mit drei Teams (Buol & Zünd Architekten, Fockety del Rio Studio, Salewski Nater Kretz Architekten) durchgeführt. Im Anschluss an die Schlussbesprechung wurde das Projekt der Salewski Nater Kretz Architekten und Beglinger + Bryan Landschaftsarchitekten durch das Beurteilungsgremium zur Weiterbearbeitung empfohlen.

Weitere Einzelheiten können dem Schlussbericht der Städtebaulichen Konzeptstudie vom 18. September 2019 entnommen werden (siehe Anhang 2).

Das Planungsergebnis wurde am 20. November 2019 der Öffentlichkeit vorgestellt und die Pläne anschliessend in der Gemeindeverwaltung öffentlich aufgelegt. Die Bevölkerung hatte anschliessend die Möglichkeit, sich bis zum 9. Januar 2020 schriftlich zu den Planungen zu äussern.

Am 1. Juli 2020 wurde ein Booklet mit der Beschreibung des Planungsergebnisses und den Stellungnahmen zu den Mitwirkungseingaben veröffentlicht (siehe Anhang 3).

## 2.2 Erschliessung und Parkierung

### 2.2.1 Erschliessung

Das Quartierplanareal ist oberirdisch grundsätzlich autofrei vorgesehen. Fussläufig und für den Veloverkehr ist das Areal von der Hardstrasse im Süden her über die neue Winkelgasse westlich des Baukörpers H1 und über einen Fussweg östlich des Baukörpers H1 erschlossen. Die Winkelgasse führt in nördlicher Richtung westlich entlang der Baukörper H1 und L2 bis auf mittlere Höhe des Bestandsbaus H25 und biegt dort nach Osten ab in Richtung Lärchengartenstrasse. Im Norden von der Schützenstrasse her führt ein Fussweg westlich des Kindergartens ins Areal hinein. Von Osten her wird das Areal südlich des Baukörpers L1 über die Verlängerung der neuen Winkelgasse erschlossen.

### 2.2.2 Parkierung

Der Aussenraum soll weitgehend von parkierten Autos befreit werden, lediglich ein Umschlagplatz für Anlieferung und Umzüge vor dem Kopfbau von H1 an der Hardstrasse ist vorgesehen. Oberirdische Autoparkplätze sind somit keine geplant, diese sind allesamt in der unterirdischen Einstellhalle unterhalb der Baukörper H1 und L2 vorgesehen. Die Zufahrt zur Einstellhalle erfolgt von Süden her über die Hardstrasse. Die Quartierplanvorschriften definieren eine maximale Anzahl an Parkplätzen für Personwagen. Es ist eine eingeschossige Einstellhalle mit maximal 61 Autoparkplätzen geplant.

Veloparkplätze sind sowohl oberirdisch als auch unterirdisch vorgesehen:

#### Velostellplätze vorhanden

	L1	L2	H1	H25	Total
Aussenraum EG gedeckt	-	-	-	25	25
Aussenraum EG offen	6	23	16	25	70
Innerraum EG	29	15 (3)	43	117 (5)	204 (8 davon Spezialvelo)
Innerraum Gartengeschoss	-	-	86 (14)	-	86 (14 davon Spezialvelo)
<b>Total</b>					<b>385 (22 davon Spezialvelo)</b>

Abbildung 2: Nachweis Velostellplätze (Quelle: Mobilitätskonzept von IBV Hüsler AG, Stand 31.08.2022)

Total sind mindestens 385 Veloparkplätze geplant, bei mindestens 22 Plätzen handelt es sich um grössere Velostellplätze für Spezialvelos (Cargovelos, Anhänger etc.).

### 2.2.3 Mobilitätskonzept

Die Firma IBV Hüsler AG aus Zürich erstellte ein Mobilitätskonzept für die Quartierplanung (siehe Anhang 4). Da die Gemeinde in der Überbauung autoarmes Wohnen vorsieht, ist das Mobilitätskonzept Voraussetzung für die Genehmigung der Quartierplanung.

### 2.3 Aussenraum

Die Aussenräume sind aufgeteilt in private und gemeinschaftliche Bereiche. Es entstehen ein öffentlicher Naturpark, ein Hofgarten und private Gartenbereiche.

## 3 Organisation und Ablauf der Planung

### 3.1 Projektorganisation

Die Quartierplanung Hardstrasse wurde von der Gemeinde Birsfelden in Zusammenarbeit mit den folgenden Firmen ausgearbeitet:

- Salewski Nater Kretz Architekten AG (Architektur)
- Beglinger + Bryan Landschaftsarchitektur GmbH (Landschaftsarchitektur)
- Jermann Ingenieure + Geometer AG (Quartierplanung)
- IBV Hüsler AG, Ing. Büro für Verkehrsplanung (Verkehrsgutachten, Mobilitätskonzept)
- Rapp AG (Lärmschutznachweis)

### 3.2 Planungsablauf

Die wesentlichen Schritte der Planung sind nachfolgend dargestellt:

Städtebauliche Konzeptstudie	Juli 2018 – Juni 2019
Überarbeitung des Konzepts der Salewski Nater Kretz Architekten und Beglinger + Bryan Landschaftsarchitektur	Juni 2019 – Juni 2021
Erarbeitung der Quartierplanvorschriften	Juli 2021 – September 2022
Freigabe Gemeinderat zur öffentlichen Mitwirkung und kantonalen Vorprüfung	Mai 2022

### 3.3 weitere Planungsschritte

folgende wesentlichen Planungsschritte stehen noch bevor:

kantonale Vorprüfung	Oktober 2022 – Januar 2023
öffentliche Infoveranstaltung	27. Oktober 2022
Mitwirkungsverfahren	Oktober 2022 – Februar 2023
Bereinigung Planungsunterlagen	Februar – Juni 2023
BPK Sitzung	Mai 2023

Beschlussfassung Gemeinderat	Juni 2023
Beschlussfassung Gemeindeversammlung	September 2023
Referendumsfrist	Oktober 2023
Auflageverfahren	November 2023
Genehmigungsentscheid	ab April 2024

## 4 Inhalte der Planung

### 4.1 Quartierplanunterlagen

Die Quartierplanung besteht aus den folgenden Dokumenten:

- Quartierplan «Bebauung / Erschliessung / Freiräume / Schnitte»
- Quartierplanreglement
- Planungsbericht
- Verkehrsgutachten / Mobilitätskonzept
- Lärmgutachten
- *Stellungnahme zur kantonalen Vorprüfung (folgt)*
- *Mitwirkungsbericht (folgt)*
- *Stellungnahme zu den Einsprachen (folgt)*
- *Quartierplanvertrag (folgt)*

Der Quartierplan und das Quartierplanreglement bilden die rechtsverbindlichen Unterlagen und sind Bestandteil der Beschlussfassung durch die Gemeindeversammlung sowie der Genehmigung durch den Regierungsrat. Der Planungsbericht umfasst die Berichterstattung gegenüber der Genehmigungsbehörde gemäss § 47 RPV, hat jedoch keine Rechtsverbindlichkeit und ist somit nicht Bestandteil der Beschlussfassung durch die Gemeindeversammlung und der Genehmigung durch den Regierungsrat. Der Regierungsrat kann jedoch Genehmigungsanträge mit mangelhaften Planungsberichten zurückweisen.

## 4.2 Bestandteile der Quartierplanung



<b>rechtsverbindlicher Inhalt</b> ●●●● Quartierplanperimeter BOFH GZ Nutzungsmass und Geschosszahl zu erhaltendes Gebäude mit Umnutzung Baubereich Baubereich für Dacherrhöhung H25 Unterbauung Gebäudelinie 1 Gebäudelinie 2 Gebäudelinie 3 Gasse mit beschränkter Zufahrt MIV Erschliessungsfläche Vorzone mit Hauseingängen Gartenvorzone	Grünfläche Spiel- und Aufenthaltsbereich Wildgehölbereich Naturwiese geschützter Baum (gemäss Baumkataster) erhaltenswerter Baum neuer Baum (Lage richtungsweisend) maximale Gebäudehöhe Umschlagplatz für Anlieferung und Umzüge Zufahrt Einstellhalle Entsorgungsstelle	<b>orientierender Inhalt</b> bestehende kommunale Strassenbaulinie Strassenbaulinie gemäss separatem Bau- und Strassenlinienplan Strassenlinie gemäss separatem Bau- und Strassenlinienplan Hauptbaute Hauptbaute im Hintergrund bestehende Baukörper Mauer innerhalb QP zu erstellen Stellplatz Feuerwehr Einstellhallenrampe	Veloabstellplatz Zufahrt Veloverkehr Hauseingang Terrain Profil Terrain Profil Hintergrund Terrain Verbindungsachse Fuss- und Veloverkehr bestehende Dienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht) Richtkote
---	---	---	---

Abbildung 3: Quartierplan (Quelle: Jermann Ingenieure + Geometer AG)

### 4.2.1 Perimeter Quartierplan

Die Quartierplanung gilt für das Areal innerhalb des Quartierplanperimeters. Dieser umfasst die Parzellen Nrn. 469 und 738 und hat eine Fläche von 9'092 m<sup>2</sup>. Der Quartierplanperimeter befindet sich in der östlichen Hälfte des Strassengevierts zwischen Hardstrasse, Lärchengartenstrasse, Schützenstrasse und Schulstrasse.

#### 4.2.2 Bebauung und Nutzungsmass

Für die im Projekt vorgesehenen Baukörper werden Baubereiche festgelegt. Für jeden Baukörper innerhalb der Baubereiche gelten eine maximal zulässige Bruttogeschossfläche der Hauptbauten (BGFH, in m<sup>2</sup>), eine maximal zulässige Geschosszahl (GZ) sowie eine maximal zulässige Gebäudehöhe (Höhenkote, in m ü. M.). Die Gebäudehöhe wird bis zur Oberkante der rohen Dachkonstruktion gemessen. Die Koten der Baubereiche im Quartierplan enthalten zusätzlich 1.0 m als Reserve für allfällige konstruktionsbedingte Mehrhöhen.

Baubereich H1 weist drei verschiedene Geschossigkeiten auf. Der Kopfbau darf 6-geschossig erstellt werden. Der 5-geschossige Teil des Baukörpers wird an der Ostseite von der Fassade des Kopfbaus zurückversetzt und wird an dieser Stelle eingeschossig ausgestaltet. Das Dach des eingeschossigen Bereichs kann als Terrasse genutzt werden. Obwohl drei Teilbereiche mit drei Geschossigkeiten definiert sind, gilt die festgelegte maximale BGFH für alle drei Teilbereiche gemeinsam.

Abgesehen von der Bestandsbaute H25 sind nur Flachdächer zugelassen. Bei Klein- und Anbauten sind auch andere Dachformen möglich. Die maximal zulässige BGFH für Neubauten im Quartierplanperimeter beträgt 8'100 m<sup>2</sup>. Auf das gesamte Quartierplanareal von 9'092 m<sup>2</sup> ergibt das gemeinsam mit der BGFH für den Bestandesbau H25 von 3'185.3 m<sup>2</sup> eine maximale Ausnützungsziffer von 1.24. Die maximalen BGFH, wie sie im Plan und der untenstehenden Tabelle beschrieben sind, enthalten die BGFH gemäss Richtprojekt. Für den Bestandesbau H25 wird keine maximale BGFH festgelegt, sodass die nutzbare Fläche gegenüber dem heutigen Stand erhöht werden kann (z.B. Ausbau Dachgeschoss etc.). Gemäss Richtprojekt beträgt die BGFH für den Bestandesbau H25 3'185.3 m<sup>2</sup>.

Baukörper	Maximale BGFH für Neubauten gemäss Quartierplan
H1 Haus an der Gasse	3'700m <sup>2</sup>
L1 Haus im Garten	2'100m <sup>2</sup>
L2 Haus am Park	2'300m <sup>2</sup>
TOTAL	8'100 m <sup>2</sup>

Die BGFH und die Anzahl Vollgeschosse werden gemäss § 49 IVHB resp. § 52f IVHB RBV berechnet.

Verschiebungen der BGFH für oberirdische Bauten von einem Baubereich in einen anderen sind nicht zulässig. Bestehende, mit Inkrafttreten des Reglements anrechenbar gewordenen Geschossflächen, dürfen genutzt werden, auch wenn dadurch die Ausnützungsziffer überschritten wird. Für die Materialisierung, Farbgebung und Fassadengestaltung sind die Einpassungskriterien gemäss Quartierplanreglement zu beachten.

Die östliche Dachfläche des Bestandsbaus H25 erhält einen separaten Baubereich für eine Dacherrhöhung. Hier ist gemäss Machbarkeitsstudie vorgesehen, die Dachfläche anzuheben und teilweise mit Balkonen vorzulagern:

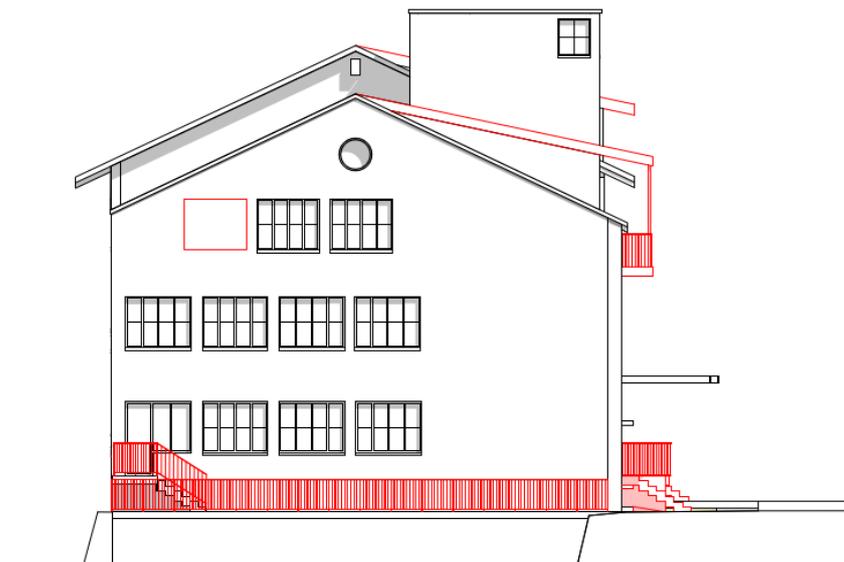


Abbildung 4: Fassadenansicht Südfassade Bestandsbau H25 (Quelle: Machbarkeitsstudie H25, Salewski Nater Kretz Architekten)

#### 4.2.3 Nutzungsart

Im Quartierplanareal ist Wohnnutzung zulässig. Im Erdgeschoss von H1 ist zudem eine öffentliche und eine Geschäftsnutzung mit wenig störenden Betrieben gemäss § 21 Abs. 2 RBG zulässig. Diese Nicht-Wohnnutzungen dürfen maximal 130 m<sup>2</sup> Nutzfläche nach SIA-Norm 416 (ohne Mauer- und Wandquerschnitte) einnehmen. Das Bestandsgebäude H25 wird hauptsächlich durch Wohnungen und Wohnateliere genutzt werden, zudem ist im Untergeschoss eine gemeinschaftliche bzw. gemeinnützige Nutzung in einem Umfang von maximal 50 m<sup>2</sup> Nutzfläche nach SIA-Norm 416 (ohne Mauer- und Wandquerschnitte) vorgesehen.

#### 4.2.4 Zu erhaltendes Gebäude

Das zu erhaltende Gebäude H25 ist in seiner Substanz zu erhalten, vor Verfall zu bewahren und darf nicht abgebrochen werden.

#### 4.2.5 Lärm

Bis anhin liegt der gesamte Quartierplanperimeter in der Lärmempfindlichkeitsstufe (LES) II. Aufgrund der Nutzungsänderungen auf dem Areal (hauptsächlich Wohnen, wenig Atelier- und wenig störender Gewerbenutzung) ist keine Anpassung der Lärmempfindlichkeitsstufe notwendig.

Im Lärmschutznachweis von Rapp AG (siehe Anhang 5) wird ausführlich auf die Auswirkungen (Mehrbeanspruchung Strassenverkehr) der Zu- und Wegfahrten der geplanten Autoeinstellhalle sowie auf deren Emissionen (Torabstrahlung, Zufahrtsrampe) eingegangen und aufgezeigt, mit welchen Massnahmen die Planungswerte an den neuen Gebäuden und an den Nachbarliegenschaften am Tag als auch in der Nacht eingehalten werden können.

## **4.2.6 Abstandsvorschriften**

### **4.2.6.1 Grenzabstände**

Falls mit privatrechtlichen Dienstbarkeiten (Näherbaurechte) nichts Anderes geregelt wird, sind grundsätzlich die gesetzlichen Grenzabstände gemäss § 90 RBG und § 52 RBV einzuhalten.

### **4.2.6.2 Gebäudelinien**

Das Ziel der Gemeinde ist, das städtebauliche Konzept möglichst getreu umsetzen zu können. Dazu sollen die Fassadenfluchten der Hauptbauten verbindlich festgelegt werden. Darüber hinaus sollen bestimmte Bauteile in einem bestimmten Mass über die vorgegebenen Fassadenfluchten hinausragen können.

Die gemäss RBG vorgesehenen Möglichkeiten, insbesondere die Gestaltungsbaulinie, erfüllen diese Anforderungen nicht bzw. die Anforderungen stehen im Widerspruch zu den im RBG definierten Begriffen.

Gemäss § 97 Abs. 2 RBG legen Gestaltungsbaulinien die Flucht eines Gebäudes verbindlich fest. Bauten sind daher verbindlich bis an die Gestaltungsbaulinie zu erstellen und dürfen diese nicht überragen, auch nicht mit einzelnen Bauteilen. Damit kann ein wichtiges Element des städtebaulichen Konzepts nicht erfüllt werden.

Alle anderen Baulinienarten kommen nicht in Frage, da sie lediglich Minimalabstände vorgeben, die Fassadenfluchten also nicht verbindlich vorgegeben werden können. Auch würden bei vom Gesetz definierten Baulinien § 53 Abs. 2 und Abs. 3 RBV gelten, die definieren, was vor einer Baulinie noch erstellt werden kann. Diese Möglichkeiten würden jedoch wiederum nicht dem städtebaulichen Konzept entsprechen.

Deshalb werden innerhalb des Quartierplanperimeters «Gebäudelinien» als Gestaltungsmassnahme der Gemeinde festgelegt. Sofern nichts anderes bestimmt, müssen die Fassadenfluchten der Hauptbauten verbindlich auf die festgelegten Gebäudelinien zu stehen kommen und dies jeweils vollständig und auf der ganzen Länge der Gebäudelinie.

Gleichzeitig sollen gewisse Bauteile wie Balkone, Erker etc. mit vordefinierten Massen diese Linien überragen dürfen. Die Quartierplanvorschriften regeln drei unterschiedliche Arten von Gebäudelinien, die im Quartierplanreglement näher definiert werden.

An den mit Gebäudelinien bezeichneten Fassaden ist das Erstellen von Auskragungen und Terrassen reguliert. Die Gebäudelinien verfolgen das Ziel, die Wirkung der Gebäude gegenüber der Gasse und dem Park zu steuern.

Innerhalb des Quartierplanperimeters kommen die Gebäudeabstände gemäss § 91 RBG nicht zur Anwendung. Die Gebäudeabstände werden mit der Festlegung von Baubereichen eigenständig definiert.

Die Grenzabstände gemäss § 90 RBG sind gegenüber den jeweils anderen Parzellen innerhalb des Quartierplanperimeters zu berücksichtigen. Die kommunal festgelegten Gebäudelinien vermögen keine öffentlich-rechtliche Wirkung gegenüber benachbarten Parzellen innerhalb des Quartierplanperimeters zu entfalten. Das heisst, neben der Festlegung der Gebäudelinien sind allfällige Unterschreitungen des gesetzlichen Grenzabstandes durch alle notwendigen Dienstbarkeiten wie Näherbaurechte etc. mittels Quartierplanvertrag zu vereinbaren und grundbuchlich sicherzustellen. Erforderliche Grenzbaurechte gelten innerhalb des Quartierplanperimeters als erteilt (§ 94 Abs. 4 RBG).

Bauten oder Bauteile, welche sich entlang des Quartierplanperimeters befinden, erfordern die Einholung der allenfalls notwendigen Grenz- und Näherbaurechte bei den umliegenden Grundeigentümern.

#### **4.2.6.3 Strassenabstände / Baulinien**

Falls Baulinien nichts Anderes festlegen, sind grundsätzlich die gesetzlichen Strassenabstände gemäss § 95 RBG einzuhalten.

Die Winkelgasse, welche die Verbindung zwischen Lärchengartenstrasse und Hardstrasse sicherstellt, ist sowohl für das Gebiet des Quartierplans, als auch für das gesamte Quartier von grosser Bedeutung. Die Gebäude des QP Hardstrasse legen sich als langgezogene Baukörper entlang dieser Verbindung.

Um die Winkelgasse zu sichern, wird ihre Bedeutung im Strassennetzplan durch eine teilweise Aufstufung zum Erschliessungsweg mit eingeschränktem Fahrverkehr und mit der Legung von Bau- und Strassenlinien, gestärkt.

Da nach Art. 5 Abs. 2 der Bundesverfassung staatliches Handeln im öffentlichen Interesse liegen und verhältnismässig sein muss, wird die Festlegung der Winkelgasse in Strassennetz- und Bau- und Strassenlinienplan mittels einer Interessenabwägung begründet.

Die Mutationen selbst sind in den Kapiteln 4.4 und 4.5 beschrieben.

#### **4.2.6.4 Interessenabwägung**

Gemäss Stellungnahme des Kantons zum Umgang mit Grenzabstandsüberschreitungen vom 12. Januar 2022 bedarf die Festlegung von Baulinien eines Nachweises, dass sie städtebaulich begründet sind und im öffentlichen Interesse liegen. Dieser Vorgabe wird mit den nachfolgenden Erläuterungen Folge geleistet.

Das Vorprojekt der Salewski & Kretz Architekten in Zusammenarbeit mit Beglinger + Bryan Landschaftsarchitektur entstand im Rahmen einer städtebaulichen Konzeptstudie, welche in den Jahren 2018 und 2019 in Anlehnung an die SIA Norm 143 durchgeführt wurde.

Bei der städtebaulichen Konzeptstudie handelt es sich um ein qualitätssicherndes Verfahren mit Präqualifikation. Es wurden drei Projektteams eingeladen und ihre Entwürfe durch ein Beurteilungsgremium eingeschätzt. Das Beurteilungsgremium setzte sich zusammen aus sehr erfahrenen Fachpersonen aus den Disziplinen Städtebau, Immobilienentwicklung, Landschaftsplanung und Soziologie sowie Vertretern der Gemeinde aus Gemeinderat, Verwaltung und Bau- und Planungskommission.

Das Projekt von der Salewski & Kretz Architekten in Zusammenarbeit mit Beglinger + Bryan Landschaftsarchitektur wurde vom Beurteilungsgremium zur Weiterbearbeitung empfohlen. Basierend auf dieser Überarbeitung wurden Quartierplanvorschriften erarbeitet.

Das Beurteilungsgremium schätzte am Projekt, dass die wenigen, dafür langen Baukörper grosse Grünflächen ermöglichen, und lobte die gute Mischung von Dichte und Freiraum, welche sich in Gebäudevolumina und Aussenraumflächen zeigte. Für die Weiterbearbeitung sollten der Raum zwischen H1 und H4 (heute L2) und die Überschneidung zwischen H1 und H25 überdacht werden. Grundsätzlich müssten die Baupolygone innerhalb der Parzelle Platz finden. Der Grenzabstand von H1 zur Nachbarparzelle würde jedoch über Strassenbaulinien gelöst. Das Projekt wurde vom Beurteilungsgremium explizit in Bezug auf Lage und Volumen der Baukörper gelobt.

Im Rahmen der Weiterbearbeitung wurde der Perimeter so verkleinert, dass die beiden privaten Parzellen an der Hardstrasse nicht mehr berücksichtigt wurden. Die Erschliessung westlich von H1 (Obere Winkelgasse) wurde etwas verbreitert. Das Projekt definiert einerseits architektonisch-volumetrische Spielräume für die Hauptgebäude anhand von Baufeldern mit bebaubaren Flächen und andererseits Pflichtbaulinien entlang der Oberen Winkelgasse.

Das städtebauliche Konzept zeichnet sich aus durch zwei Gassen (Obere und Untere Winkelgasse), welche in L-Form durch das Gebiet führen. Die vier Gebäude sind entlang dieser Gassen angeordnet. Die Gassen verbleiben im Eigentum der Gemeinde und sollen eine Erweiterung des öffentlichen Strassennetzes darstellen. Im gültigen Strassennetzplan sind öffentliche Verbindungen durch das Areal bereits vorgesehen.

Es wurde auch eine Schattenstudie durchgeführt, welche belegt, dass die umliegenden Gebäude nicht übermässig beschattet werden (siehe Antrag BPK vom 15.07.2020).

Im Frühjahr 2020 fand eine freiwillige öffentliche Mitwirkung statt. Unter anderem wurde dabei eine Erhöhung des Kopfbaus um zwei Vollgeschosse vorgeschlagen. Eingearbeitet wurde aus Gründen der Verträglichkeit eine Erhöhung um ein Vollgeschoss.

Das Projekt wurde im August 2020 der kantonalen Arealbaukommission (ABK) präsentiert. Die ABK lobte das Projekt stark und hob hervor, dass sich die Volumen der Baukörper gut in den Standort einfügen. Auch das Aussenraumkonzept wurde stark gelobt. Die weitere Qualitätssicherung über Baurechtsvergabe bzw. -verträge wurde zudem explizit begrüsst. Diese Stellungnahme belegt eindeutig, dass Lage und Volumen der Baukörper sowohl aus Sicht von Gemeinde und Beurteilungsgremium als auch aus Sicht des Kantons richtig sind.

Der Strassennetzplan Siedlung sieht bereits heute Fusswegverbindungen durch das Quartierplanareal vor. Insbesondere ist auch jene Verbindung, welche zwischen dem bestehenden Bau der ehemaligen Gemeindeverwaltung und dem Bestandsbau H25 hindurchführt, zu erwähnen. Die Lage der Baukörper gemäss Vorprojekt ermöglicht diese Fusswegverbindungen. Es ist im öffentlichen Interesse, mit der Verbindung Hardstrasse - Lärchengartenstrasse das Quartier auch für den Langsamverkehr besser zu vernetzen und den Innenbereich und den naturnahen Quartierpark für die Öffentlichkeit zu erschliessen. Um dieses Ziel zu erreichen, bedarf es im Strassennetzplan einer Anpassung der Strassenkategorie entlang der ehemaligen Gemeindeverwaltung und dem Gebäude Hardstrasse 25 von Fussweg auf Erschliessungsstrasse. Dies, um gemäss Quartierplanreglement vorgesehene Fahrten für Zügelwagen, Notfallfahrzeuge, Behindertentransporte, Anlieferungen und auch Fahrten zu den Parzellen Nrn. 87, 1530, 1546 und 1547 zu ermöglichen. Die übrigen Fusswege durch das Quartier werden an die Lage der neuen Baukörper angepasst. Die neue Funktion der Verbindung soll durch die Mutation des Strassennetzplans präzisiert und durch eine Mutation der Bau- und Strassenlinien grundeigentümerverbindlich gemacht werden.

Die Mutation Bau- und Strassenlinien sichert nicht nur die Lage und Breite der Gasse, sondern gewährt auch der Grundeigentümerschaft der Parzelle Nr. 1547, dass ihr Gebäude, welches aktuell zu nah an der Parzellengrenze liegt, nicht nur Besitzstandsgarantie hat, sondern auch im Falle eines Abrisses an derselben Lage wiedererstellt werden darf.

### **Ermittlung Interessen an der Siedlungsentwicklung nach Innen**

- Qualitätvolle Entwicklung des Areals im Sinne des Resultats der Vertiefung der städtebaulichen Konzeptstudie
- Siedlungsverdichtung nach innen
- Bildung einer städtebaulich ansprechenden Raumabfolge von Gassen, Plätzen und Grünräumen
- Umsetzung Fusswegverbindung gemäss Strassennetzplan Siedlung für optimale Erschliessung der neuen öffentlichen Grünräume und Gassen für den Langsamverkehr

### **Ermittlung Interessen der direkten Anwohnerschaft**

- Einhaltung der gesetzlichen Grenz- und Gebäudeabstände zu ihren Parzellen

- Rechtliche Absicherung ihrer eigenen Bauten, welche Grenzabstände nicht einhalten
- Vermeidung übermässiger Beschattung
- Qualitätvoll entwickelte gegenüberliegende Gebäude / Fassadengestaltung, etc.
- 4 – 5-geschossige Zeilenbauten ermöglichen viel Grünraum, welcher auch für Angrenzende eine erhöhte Lebensqualität bringt
- Entstehender Grünraum darf teilweise durch die Öffentlichkeit genutzt werden, was der direkten Anwohnerschaft direkt zugutekommt
- Berücksichtigung der Wohnhygiene
- optimale Erschliessung der neuen öffentlichen Grünräume und Gassen für die angrenzende Anwohnerschaft

### **Beurteilung der Interessen**

- Qualitätvolle Entwicklung und Siedlungsverdichtung nach Innen sind stark zu gewichten. Gleichzeitig ist die Gemeinde an einer ausgewogenen Baumassenverteilung unter Berücksichtigung der Bestandesbauten im Quartier, welche ihrerseits teilweise die gesetzlichen Grenz- und Gebäudeabstände unterschreiten, interessiert.
- Der Anwohnerschaft sind angemessene Grenz- und Gebäudeabstände sowie die Vermeidung übermässiger Beschattung wichtig. Die Schattenstudie weist nach, dass dies der Fall ist. Mit der Mutation der Bau- und Strassenlinien erhält die Grundeigentümerschaft selbst die rechtliche Absicherung ihres Gebäudes.
- Für die Anwohnerschaft ist es auch wichtig, dass die Fassaden der neuen Nachbargebäuden ansprechend gestaltet werden. Dies wird durch die weitere Qualitätssicherung im Baurechtsvergabeverfahren gesichert.
- Die Anwohnerschaft profitiert weiter ebenfalls durch die weiträumigen Grünflächen von einer erhöhten Siedlungsqualität. Insbesondere auch dadurch, dass ein Grossteil der Grünflächen auch durch die Anwohnerschaft und Öffentlichkeit genutzt werden darf.
- Die Erschliessung der erwähnten Grünflächen und Gassenräume für Fussgänger und Velofahrer muss in jedem Fall in sinnvoller Weise gesichert sein. Dies wird durch die Mutation des Strassennetzplans in Kombination mit den Vorgaben des Quartierplans optimal gewährleistet.

### **Fazit**

- Die Lage der Baukörper wurde im Rahmen der städtebaulichen Konzeptstudie sorgfältig gewählt und ist deshalb städtebaulich begründet. Daher ist die Festlegung von Baulinien möglich.
- Auch die Anwohnerschaft profitiert und muss nicht nur Einschränkungen in Kauf nehmen. Dabei überwiegen die Vorteile, die durch die Setzung der Baukörper für die Anwohnerschaft die entstehenden Einschränkungen (neue öffentliche Grünflächen, etc.) und die Anwohnerschaft erhält eine rechtliche Absicherung ihres Gebäudes durch die Setzung der Baulinien.

### **4.2.7 Unterbauung**

Bei den Bauten H1, L2 und L1 sind Unterbauungen möglich. Es ist ein Ziel der Quartierplanung eine möglichst autoarme Überbauung zu schaffen, weshalb auf eine weitere Einstellhalle resp. eine mehrstöckige Einstellhalle verzichtet wird. Die im Quartierplan dargestellte Unterbauung entspricht der maximalen Grösse der Unterbauung und darf nicht überschritten werden. Die im Quartierplan dargestellten Bäume dürfen nicht unterbaut werden. Im Untergeschoss von Gebäude H1 und von Gebäude L1 ist je ein Schutzraum zu erstellen.

## **4.2.8 Gestaltung der Bauten**

### **Fassaden**

Die Fassaden sind als städtebauliches Ensemble mit einer architektonisch abgestimmten Vielfalt zu gestalten. Es wird einzig konkret vorgeschrieben, dass die Fassaden der Gebäude H1, L1 und L2 einen Sockel aufweisen müssen.

### **Dachaufbauten**

Technische Dachaufbauten können die maximale Gebäudehöhe überragen. Um die räumliche Wirkung zu vermindern, müssen sie um ihre Höhe von der Fassade zurückversetzt werden. Solar- und Photovoltaikanlagen sind von dieser Regelung ausgenommen.

### **Materialisierung und Farbgebung der Satteldächer**

Dieser Reglementseintrag bezieht sich auf das Satteldach der Bestandsbaute H25.

### **Bestimmungen zu den Flachdächern**

Dieser Reglementseintrag bezieht sich auf die Neubauten.

### **Fassadenbegrünung**

Die Erstellung von Fassadenbegrünungen leistet einen wertvollen Beitrag zu den Zielen 15, 21 und 22 des Leitbilds Natur (siehe Kapitel 6.13.2).

### **Attikageschoss L1**

Baubereich L1 ist der einzige Baubereich des Quartierplans, welcher die Errichtung eines Attikageschosses erlaubt.

### **Schutz von Tieren (Amphibien, Reptilien, Vögel, etc.)**

Die Gemeinde legt grossen Wert darauf, dass der Quartierplanperimeter so ausgestaltet wird, dass für die dort lebenden Kleintiere (Amphibien, Reptilien, Vögel, Kleinsäuger, etc.) keine Gefahrenherde entstehen, welche diese Tiere bedrohen können.

## **4.2.9 Aussenraum**

Die Festlegung des Aussenraumes in den Quartierplanvorschriften richtet sich grundsätzlich nach dem von Beglinger + Bryan Landschaftsarchitektur GmbH ausgearbeiteten Umgebungskonzept (siehe Kapitel 2.3 dieses Planungsberichts). Die rechtsverbindlichen Inhalte im Quartierplan zeigen schematisch die Funktionalität des Aussenraumes auf. Deren Lage und Ausdehnung haben richtungsweisenden Charakter, wonach eine gewisse Flexibilität im Rahmen des Baugesuchsverfahrens besteht. Im Quartierplanreglement wird festgelegt, dass spätere Änderungen an der Umgebungsgestaltung nur mit Zustimmung des Gemeinderates erfolgen können. Es ist wichtig, dass spätere Änderungen an der Umgebungsgestaltung so erfolgen, dass sie dem Inhalt der Quartierplanvorschriften entsprechen. Da der Gemeinderat für die Überwachung der Anwendung der Quartierplanvorschriften zuständig ist, muss er Änderungen an der Umgebungsgestaltung beurteilen können.

Des Weiteren werden qualitative Vorgaben zum Aussenraum im Quartierplanreglement vorgenommen. Sie haben zum Ziel, heimische und standortgerechte Pflanzen zu fördern und die Bepflanzung durch Neophyten zu verhindern. Die Umgebungsgestaltung ist zudem einem verkürzten

Qualitätssicherungsverfahren unterstellt. Da die Landschaftsarchitekten bereits im städtebaulichen Konzept und bei der Quartierplanung involviert waren, reicht ein gekürztes Qualitätssicherungsverfahren zur Erreichung eines hochwertigen, den Vorstellungen und Zielen der Gemeinde entsprechenden Resultats aus.

### **Grünfläche**

Die Grünflächen sind ein zentraler Teil des Aussenraums. Sie sollen für eine natürliche Kühlung und Beschattung im Gelände sorgen. Sie sind dauernd und fachgerecht zu pflegen und zu unterhalten und extensiv zu bewirtschaften.

### **Gartenvorzone**

Die Gartenvorzone ist für die private Nutzung der Erdgeschosswohnungen vorgesehen. Sie ist begrünt und/oder versickerungsfähig zu gestalten. Die Dimensionierung ist insofern fixiert, als dass sie nicht zu Lasten der Fusswege und deren Lage verändert werden darf.

### **Vorzone mit Hauseingängen**

Die Vorzone liegt vor den Hauseingängen und ist möglichst versickerungsfähig, ökologisch wertvoll und mit vorwiegend einheimischen und ausschliesslich standortgerechten Stauden- und Gräserpflanzen zu gestalten. Sie kann auch zur Verminderung der Einsehbarkeit in die Wohneinheiten mit Staudenbepflanzung bepflanzt werden. Auch die Dimensionierung der Vorzone ist insofern fixiert, als dass sie nicht zu Lasten der Fusswege und deren Lage verändert werden darf.

### **Spiel- und Aufenthaltsbereiche**

Diese Flächen überlagern die Erschliessungsflächen und dienen der Nutzung als Aufenthaltsbereiche, Begegnungs- und Spielzonen und zum Teil als Verbindungsflächen für Velo- und Fussverkehr durch das Quartierplanareal. Sie sind ihrem Zweck entsprechend zu möblieren (flexibel und/oder fix).

### **Wildgehölzbereich**

Die Wildgehölzbereiche überlagern die Grünflächen. Sie dienen als Kleinsäuger-, Vogel- und Schutzhecken. Bepflanzung mit invasiven Neophyten sind nicht gestattet. Im Umgebungsplan ist die Artenzusammenstellung aufzuzeigen, um deren Nutzen für den Naturschutz und Biodiversität beurteilen zu können.

### **Naturwiese**

Auch die Naturwiesen überlagern die Grünflächen. Sie sind den Quartierplanbewohnern und der Öffentlichkeit zur Nutzung offen und müssen naturnah, ökologisch wertvoll und mit hoher Aufenthaltsqualität gestaltet werden.

### **Kies und tragfähiger Schotterrasen**

Kies und tragfähige Schotterrasen sind erlaubt, wenn sie naturnah und offen sowie Teil eines Ökosystems sind und entsprechend gepflegt und unterhalten werden. Wo sinnvoll und möglich ist im Areal vorgefundenes geologisches Material wiederzuverwenden. Dadurch wird verhindert, dass lokales und einwandfreies Material abtransportiert wird und fremdes Material herangeschafft werden muss. Versiegelte oder anderweitig wasserundurchlässige Schottergärten und dergleichen sind nicht zulässig.

## **Erschliessungsflächen und Gasse mit beschränkter Zufahrt MIV**

Die Erschliessungsflächen sind nur für den Langsamverkehr befahrbar.

Die Gasse kann weiterhin als Zufahrt zu den Parzellen Nrn. 87, 1530, 1546 und 1547 genutzt werden. Zulässig sind überdies Fahrten von Zügelwagen, Notfallfahrzeugen, Behindertentransporte und Anlieferungen. Die Gasse dient auch als Erschliessungsfläche für Velo- und Fussverkehr sowie für öffentliche Veranstaltungen. Mit diesen Vorgaben soll erreicht werden, dass das Quartier möglichst frei von Autoverkehr bleibt und eine hohe Aufenthaltsqualität bieten kann.

### **Bäume**

Innerhalb des Quartierplanperimeters müssen mindestens 36 Bäume stehen. Um die Gesundheit und Langlebigkeit der im QP stehenden Bäume zu sichern, ist für jeden Baum ein angemessenes Baumquartier und genügend Wurzelraum sicherzustellen. Die Bäume dürfen aufgrund dessen nicht unterbaut werden. Das städtebauliche Konzept orientiert sich wo immer möglich an den bestehenden Bäumen und nimmt auf diese Rücksicht. Auf Basis eines Baumgutachtens wurden die Bäume in zwei Kategorien, geschützt und erhaltenswert, aufgeteilt. Es sind auch neue Bäume vorgesehen, deren Lage gegenüber dem Quartierplan abweichen können.

### **Bestehende Wildhecke**

Die bereits im Quartierplanperimeter bestehenden Wildhecken sind zu erhalten. Müssen sie entfernt werden, so sind sie innerhalb des Perimeters an geeigneter Lage und möglichst gleichwertig zu ersetzen.

### **Einfriedungen**

Das zentral gelegene Quartierplanareal soll auch für die Öffentlichkeit zugänglich und nutzbar sein. Es ist daher auf Einfriedungen und Sichtschutze jeglicher Art zu verzichten. Sie sind nur in gewissen Bereichen des QP gestattet.

### **Benützung Freiflächen**

Mit Ausnahme der Vorzone und Gartenvorzone sowie eingefriedeten Flächen, stehen alle andern Flächen für alle Bewohner des Quartierplans zur Benützung offen.

### **Aussenbeleuchtung**

Bei der Aussenbeleuchtung ist es wichtig, dass nicht unnötige Lichtemissionen entstehen und die Beleuchtung die Naturräume, empfindliche Arten und Dritte nicht negativ beeinflussen.

### **Terrain**

Das Terrain soll im Grundsatz nicht verändert werden und müssen sich gut in das Gesamtbild einfügen. Aufschüttungen und Abgrabungen im Zusammenhang mit der Realisierung des Wegenetzes sind dagegen zugelassen.

#### **4.2.10 Grundwasser**

Der QP befindet sich im Grundwasserschutzbereich A<sub>u</sub>. Die Vorschriften gemäss Anhang 4 GSchV sind im Rahmen der Bau- und Betriebsphase einzuhalten. Im Kapitel 6.16 wird näher auf das Thema eingegangen.

#### 4.2.11 Erschliessung und Parkierung

In Abweichung zur kantonalen Wegleitung zur Bestimmung der Anzahl Parkplätze für Personenwagen und Velos/Mofas bzw. zum Anhang 11/1 zur RBV, welche pro Wohnung 1 Stamm- und 0.3 Besucherparkplätze vorsieht, werden in der vorliegenden Quartierplan deutlich weniger Parkplätze realisiert. Von den 127 Plätzen gemäss Anhang 11/1 RBV können in der Autoeinstellhalle aus baulichen und städtebaulichen Gründen lediglich ca. 61 Parkplätze erstellt werden. Davon befinden sich alle Parkplätze in der Einstellhalle. Von den max. 61 möglichen Parkplätzen sind 50 als Stammparkplätze für die Wohnnutzung vorgesehen. Hinzukommen 2 Car-Sharing Fahrzeuge, welche auf den Abstellplätzen für Besuchende abgestellt werden. Damit bleiben für Besuchende insgesamt 8 Abstellplätze übrig. Für die Gewerbenutzung ist ein Parkplatz vorgesehen. Gemäss Mobilitätskonzept soll der Aussenraum weitgehend von parkierten Autos befreit werden. Deswegen ist lediglich ein Umschlagplatz für Anlieferung und Umzüge oberirdisch im Kopfbereich des Gebäudes H1 vorgesehen. Die Reduktion wird im Mobilitätsgutachten von IBV Hüsler AG (siehe Anhang 4) erläutert und begründet und die notwendigen Ersatzmassnahmen aufgezeigt.

#### 4.2.12 Berechnung des zusätzlichen Verkehrsaufkommens

Die Berechnung des durch die Überbauung entstehenden zusätzlichen Verkehrsaufkommens wurde im Rahmen des Mobilitätskonzepts von IBV Hüsler AG (siehe Anhang 4) durchgeführt.

Bei Annahme der eingeschossigen Autoeinstellhalle mit 61 Parkplätzen ergibt sich bei einem spezifischen Verkehrspotential (SVP) von 2.5 Fahrten pro Parkplatz ein durchschnittlicher Tagesverkehr von 153 Fahrten.

Während der Abendspitzenstunde (ASP) werden 18 Ein- und 8 Ausfahrten also insgesamt 26 Fahrten pro Stunde angenommen.

Nutzung		Abstellplätze		SVP <sup>1</sup>	DTV	SVP ASP [Fahrten/ AP]		ASP [Fahrten/ Std.]	
		Berechnung nach MK	Geplant AP			Ein	Aus	Ein	Aus
Wohnen					150			18	8
	Stamm	49.5	50	2.5	125	0.3	0.1	15.0	5.0
	Besuchende	10.4	10	2.5	25	0.3	0.3	3.0	3.0
Gewerbe					3			0.1	0.3
	Stamm	0.9	1	2.5	3	0.05	0.3	0.1	0.3
	Besuchende	0.2	0	4	0	0.05	0.3	0.0	0.0
<b>Gesamt</b>		<b>61</b>	<b>61</b>		<b>153</b>			<b>18</b>	<b>8</b>

<sup>1</sup>SVP: Spez. Verkehrspotential

Abbildung 5: Abschätzung der Verkehrserzeugung (Quelle: Mobilitätskonzept von IBV Hüsler AG, Stand 31.08.2022)

#### 4.2.13 Berechnung der zusätzlichen ÖV-Belastung

Der Bericht des ARE über den «Modalsplit des Personenverkehrs in der Schweiz» von 2019 gibt an, dass in städtischen Wohngemeinden grosser Agglomerationen 16 Prozent aller Wege mit dem öffentlichen Verkehr zurückgelegt werden. 44 Prozent werden per MIV zurückgelegt, die restlichen 40 Prozent fallen auf den Langsamverkehr. Die Angabe, dass es sich bei Birsfelden um eine Städtische (Wohn-)Gemeinde einer grossen Agglomeration handelt, stammt aus der Gemeindetypologie des BFS von 2012.

Abbildung Nr. 5: Modalsplit der Wege 2015 nach Wohngemeinden und relative Zunahme des Anteils des ÖV zwischen 2005 und 2015

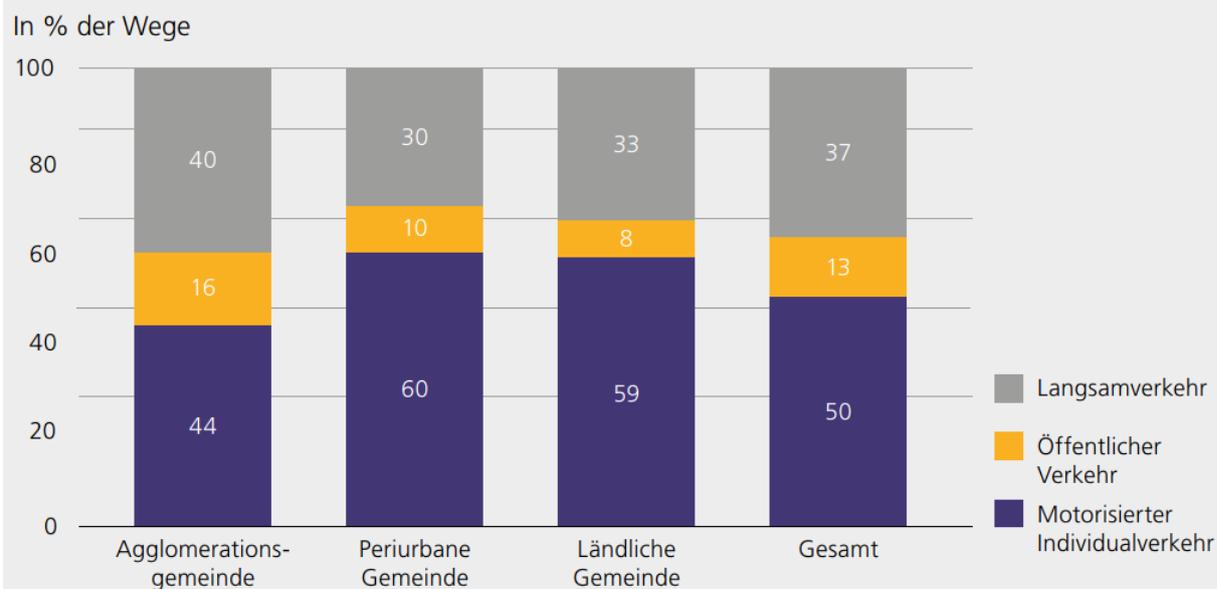


Abbildung 6: Modalsplit der Wege 2015 (Quelle: ARE, der Modalsplit des Personenverkehrs in der Schweiz, 2015)

Nimmt man nun an, dass die in Kapitel 4.2.12 berechneten 153 Fahrten pro Tag 44 % aller Wege entsprechen, kann man per Dreisatz die zusätzlichen ÖV-Fahrten berechnen ( $153 \cdot 16\% / 44\% = 56$  Fahrten) und erhält 56 ÖV-Fahrten pro Tag. Für die Spitzenstunde am Abend ergeben sich 6 zusätzliche Fahrten (Annahme: 10% des DTV in der Spitzenstunde).

Die erwartete Zunahme um 6 Fahrten pro Stunde ist für die Belastung des ÖV-Netzes vernachlässigbar.

#### 4.2.14 Energie

Die Quartierplanung verfolgt das Ziel, möglichst nachhaltige Projekte zu fordern. Das Verfolgen einer effizienten, zukunftsorientierten Nutzung von Energie ist ein wichtiger Punkt dieser Nachhaltigkeit. Zu jedem Bauprojekt, ausser Nebenbauten, ist daher ein verbindliches Energiekonzept zu erstellen. Spätestens mit Einreichung des Baugesuchs ist es mit dem Amt für Umweltschutz und Energie und der Gemeinde abzusprechen. Die Hauptbauten des Quartierplanareals müssen zudem mit dem zum Zeitpunkt der Baueingabe geltenden «Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz SNBS Hochbau» zertifiziert werden.

Neubauten sind so zu erstellen und zu betreiben, dass sie einen möglichst geringen Energiebedarf für Wärme und Elektrizität sowie eine sparsame und effiziente Energienutzung aufweisen. Dabei sind architektonische und gestalterische Lösungen einem übermässigen Einsatz von Gebäudetechnik vorzuziehen.

Auch die Energieversorgung, Wärme- und Elektrizitätsbedarf, hat durch möglichst effiziente und nachhaltige Systeme mit hohem Wirkungsgrad zu erfolgen. Mindestens 80 % (100 % sind anzustreben) des Wärmeenergiebedarfs müssen durch erneuerbare, CO<sub>2</sub> neutrale Energieträger erbracht werden. Auf fossile Energieträger ist zu verzichten.

Im QP-Perimeter ist eine gemeinsame Verbundlösung zu prüfen. Sollten individuelle Lösungen effizienter und nachhaltiger sein, so sind diese ebenfalls zulässig.

#### **4.2.15 Nachhaltiges Bauen**

Ein weiterer Pfeiler für eine nachhaltige Überbauung ist das nachhaltige Bauen. Das Ziel des nachhaltigen Bauens ist es, durch eine klimaschonend bzw. CO<sub>2</sub>-arme Bauweise die graue Energie und die Treibhausgasemissionen zu reduzieren. Dazu ist bei der Planung von Bauten und Anlagen auf die Wahl der Baumaterialien (Herkunft, Dauerhaftigkeit etc.) und deren Menge (z.B. schlanke und effiziente Tragwerke, leichte und beständige Fassaden ohne unnötige Verkleidung etc.) sowie der Möglichkeit der sortenreinen Trennung der Baustoffe zu achten.

Während des Baus sind die vor Ort anfallenden geologischen Materialien wo möglich und sinnvoll für landschaftsarchitektonische Gestaltung etc. wiederzuverwenden. Das spart unnötige Transportwege.

#### **4.2.16 Wasser und Abwasser**

Die Wasserver- und Abwasserentsorgung richtet sich nach dem GEP Birsfelden. Der entsprechende Nachweis ist im Rahmen des Baugesuchs zu erbringen.

Das lokal anfallende Meteorwasser ist erst im Dachsubstrat zu speichern und dann in eine unterirdische Sickeranlage einzuführen. Damit kann bei Starkregen die Kanalisation entlastet werden und Wasser zurückgehalten werden (Retention). Mit dem Bau von Regen-/Brauchwassertanks für die Gartenbewässerung kann die Wassernutzung des Areals weiter optimiert werden.

#### **4.2.17 Entsorgung und Recycling**

Für eine nachhaltige Lebensweise ist es des Weiteren wichtig, dass insbesondere das Recycling erleichtert wird. Dazu sind zwei Stellplätze für Entsorgungscontainer vorgesehen. Einer befindet sich in der südöstlichen Ecke der Parzelle Nr. 469 an der Lärchengartenstrasse. Die zweite Entsorgungsstelle befindet sich im Bau H1 und ist von der Seite der Hardstrasse her erreichbar. Es stehen Sammelvorrichtungen/-anlagen für die Entsorgung von Karton und Papier, sowie Grün und Bioabfälle zur Verfügung.

#### **4.2.18 Störfallvorsorge**

Das Quartierplanareal ist gemäss dem kantonalen Geoview von keinen Konsultationsbereichen zwischen Raumplanung und Störfallvorsorge betroffen. Daher sind diesbezüglich auch keine Regelungen vorgesehen.

#### **4.2.19 Naturgefahren**

Das Quartierplanareal ist gemäss dem kantonalen Geoview von keinen Naturgefahren betroffen. Daher sind diesbezüglich auch keine Regelungen vorgesehen.

#### **4.2.20 Behindertengerechte Bauweise**

Die behindertengerechte Bauweise richtet sich nach den gesetzlichen Bestimmungen (§ 108 RBG, Behindertengerechte Bauweise).

### **4.3 Qualitätssicherung**

Die städtebauliche Qualität ist über den Quartierplan gesichert (Stufe 1). Zur Sicherung der architektonischen und landschaftsarchitektonischen Qualität ist pro Baubereich ein Varianzverfahren mit Begleitgremium durchzuführen oder das Bauprojekt wird direkt durch die Verfasser des Siegerprojekts der dem Quartierplan vorangegangenen städtebaulichen Konzeptstudie realisiert. Das Begleitgremium besteht aus Vertretern der Gemeinde, der Bau- und Planungskommission (BPK), Vertreter der

Bauherrschaft resp. der Baurechtsnehmern sowie externen Fachleuten (Verfasser des Siegerprojekts der städtebaulichen Konzeptstudie, evtl. noch weitere). (Stufe 2)

Das Ergebnis des Varianzverfahrens ist der BPK und dem Gemeinderat vorzulegen und vom Gemeinderat freizugeben (Stufe 3). Daraufhin ist ein Vorprojekt zu erstellen.

Das Vorprojekt ist dem Gemeinderat und dem Begleitgremium vorzulegen und vom Gemeinderat freizugeben (Stufe 4).

Das Bauprojekt kann optional dem Gemeinderat und dem Begleitgremium vorgelegt und vom Gemeinderat freigegeben werden (Stufe 5).

Es muss dem Gemeinderat und dem Begleitgremium das Baugesuch und ein Materialkonzept oder Mock-up hinsichtlich der architektonischen Erscheinung, der Dach- und Fassadengestaltung, der Materialisierung und Farbgebung von Neu- und Umbauten vorgelegt werden. Der Gemeinderat hat das Materialkonzept oder das Mock-Up für die Realisierung freizugeben. (Stufe 6)

Zur Qualitätssicherung der Umgebungsgestaltung müssen die Stufen 4 und 6 sinngemäss durchgeführt werden. Stufe 5 ist optional.

Die Umgebungsgestaltung wird durch die Verfasser des Siegerprojekts der städtebaulichen Konzeptstudie geplant und durchgeführt.

#### **4.4 Mutation Strassennetzplan**

Die Mutation am Strassennetzplan passt die Lage der Fusswegquerverbindungen durch das Areal den geplanten Baukörpern an. Zusätzlich wird die Verbindung von der Hardstrasse in Richtung Norden zwischen Baukörper H1 und dem Bestandsbau H25 in die neue Strassenkategorie «Erschliessungsweg mit beschränktem Fahrverkehr» mutiert.

Die Anpassung der Strassenkategorie hat zwei Hauptgründe. Zentral ist die Anforderung durch die intensivierte Nutzung im Areal, dass ein beschränkter Fahrverkehr im Sinne von Anlieferungen, Zügelwagen, Behindertentransporten, Notfallfahrzeugen möglich ist sowie auch, dass die Aufrechterhaltung der des Geh- und Fahrrechts für die Parzellen Nrn. 87, 1530, 1546 und 1547 gewährleistet bleibt.

Hierfür wäre grundsätzlich auch eine Strassenkategorie «Fussweg mit beschränktem Fahrverkehr» ausreichend. Da jedoch in Birsfelden am Hagnauweg aktuell eine Strassennetzplanmutation geplant ist, welche die neue Strassenkategorie «Erschliessungsweg mit beschränktem Fahrverkehr» erstmals verwendet, liegt es nahe, auch für die Mutation Strassennetzplan zum QP Hardstrasse diese Strassenkategorie zu verwenden. So werden nicht zwei neue Strassenkategorien für jeweils eine einzelne Verbindung in Birsfelden neu erstellt.

Die Ausbaustandards der Strassenkategorien werden in Birsfelden nicht über das Strassenreglement geregelt, sondern über die nachfolgenden Bau- und Strassenlinienpläne.

Der Bau- und Strassenlinienplan für den neuen «Erschliessungsweg mit beschränktem Fahrverkehr» wird im nachfolgenden Kapitel 4.5 erläutert.



- ○ ○ ○ neue Fusswege
- × × × × aufzuhebende Fusswege
- ● ● ● neuer Erschliessungsweg mit beschränktem Fahrverkehr

Abbildung 7: Mutation Strassennetzplan Gemeinde Birsfelden (Quelle: www.geoportal.ch)

#### 4.5 Mutation Bau- und Strassenlinienplan

Die «Mutation Hardstrasse» zum Bau- und Strassenlinienplan Teilgebiet Nord 2 definiert die Breite der Erschliessungsfläche für den «Erschliessungsweg mit beschränktem Fahrverkehr» gemäss Strassennetzplanmutation.

Die Strassenlinien werden auf die Aussenkanten der «Gasse mit beschränkter Zufahrt MIV» gemäss Quartierplan gelegt. Diese liegen westseitig auf der Parzellengrenze zwischen der Parzellen Nrn. 738 und 87 und ostseitig 2.0 Meter vor der Gebäudelinie für Baukörper H1. Zwischen Strassenlinie und Gebäudelinie befindet sich die Vorzone mit Hauseingängen gemäss Quartierplan.

Es ergibt sich ein Abstand zwischen den Strassenlinien von 7.42 m.

Die westseitige Strassenbaulinie wird auf die Fassade des Gebäudes Hardstrasse 15 auf der Parzelle Nr. 1547 gelegt. Die ostseitige Strassenbaulinie wird auf die Strassenlinie gelegt. Damit wird gewährleistet, dass die baulichen Möglichkeiten gemäss der Gebäudelinie 3 (Terrassen im EG bis 2 Meter) innerhalb der Vorzone ermöglicht werden.

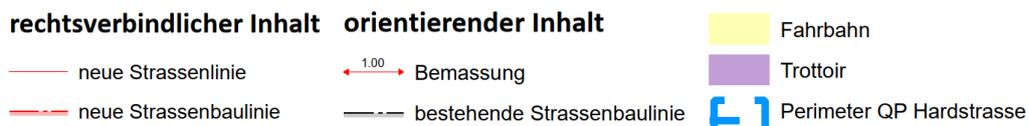


Abbildung 8: Mutation Bau- und Strassenlinien Gemeinde Birsfelden (Quelle: www.geoportal.ch)

## 5 Folgen für die kommunale Planung

### 5.1 Voraussetzungen für eine Quartierplanung

Für Quartierplanungen (Sondernutzungsplanung) sieht das Zonenreglement von Birsfelden folgende Bestimmung vor, wobei vorliegend die Absätze 3 und 4 zum vereinfachten Verfahren nicht relevant sind.

Art. 31 Zonenreglement: Quartierplanung

---

<sup>1</sup> Für den Erlass von Quartierplänen im ordentlichen Verfahren gelten die Bestimmungen des kantonalen Raumplanungs- und Baugesetzes vom 8. Januar 1998, insbesondere die §§ 37 bis 47.

<sup>2</sup> Die Durchführung von Quartierplanungen im Sinne von §§ 37 bis 47 RBG ist in jeder Bauzone möglich.

<sup>3</sup> Wenn die nachfolgenden Randbedingungen eingehalten werden, kann der Quartierplan im Sinne von RBG § 42 vom Gemeinderat (vereinfachtes Verfahren) erlassen werden:

- Die Nutzungsart muss gewahrt bleiben
- Fassaden- und Gebäudehöhen sind einzuhalten
- Erschliessungskonzept gemäss gültigem Strassennetzplan
- Besondere Wohnqualität und Wohnhygiene
- Optimaler Lärmschutz
- Naturnahe Umgebungsgestaltung mit einheimischen, standortgerechten Pflanzenarten
- Gute Einpassung in das Dorf- und Quartierbild

<sup>4</sup> Im Rahmen der Quartierplanung kann die Bebauungsziffer wie folgt erhöht werden:

- W2, W3 und W4 zusätzlich 2 %;
- WG3, WG4 zusätzlich 2 % für die Obergeschosse;
- WG5 keine Erhöhungsmöglichkeit im vereinfachten Verfahren

<sup>5</sup> Jeder Quartierplan ist der kantonalen Arealbaukommission vorzulegen. Im ordentlichen Verfahren informiert der Gemeinderat die Gemeindeversammlung über die Empfehlungen der Arealbaukommission. Im vereinfachten Verfahren richtet sich der Gemeinderat danach.

---

## 5.2 Folgekosten

Gemäss § 39 RBG sind die Folgekosten einer Quartierplanung aufzuzeigen.

Die Gemeinde Birsfelden beplant ein gemeindeeigenes Gebiet. Sie geht dadurch in Vorleistung und hat neben den verwaltungsinternen Leistungen auch die externen Planungskosten für Bauherrenvertretung, Architekt, Landschaftsarchitekt, Raumplaner, Verkehrsplaner, Vermessungsleistungen etc. zu tragen.

Ebenfalls kommen auf die Gemeinde einige Realisierungskosten zu, wie die Bereitstellung des Baugrundes, die Erstellung der öffentlichen Flächen, die Erschliessung mit Werkleitungen etc.

Jährlich wiederkehrende Kosten entstehen durch die Anmietung der Flächen für die öffentlichen Nutzungen.

Demgegenüber stehen Einnahmen aus den Baurechtsverhältnissen, die von der Gemeinde mit jährlich ca. CHF xx.- geschätzt werden. Der Gemeinderat beabsichtigt an der Gemeindeversammlung zusammen mit der Quartierplanung einen entsprechenden Kredit vorzulegen, woraus die Kosten für die Gemeinde und deren Finanzierung konkretisiert sind.

## 5.3 Aufhebung kommunaler Zonen

Da die Fläche der OeWA-Zonen mit vorliegender Planung reduziert wird, ist eine Gesamtbetrachtung der OeWA-Zonen der Gemeinde Birsfelden notwendig, da die öffentlichen Aufgaben nach wie vor auf dafür geeigneten Flächen erfüllt werden müssen und der Nachweis erbracht werden muss, dass für den Planungshorizont der nächsten 15 Jahre genügend OeWA-Zonen für die Gemeindeaufgaben zur Verfügung stehen. Dazu hat die Gemeinde Birsfelden einen gesonderten Bericht erstellen lassen (Anhang 1).

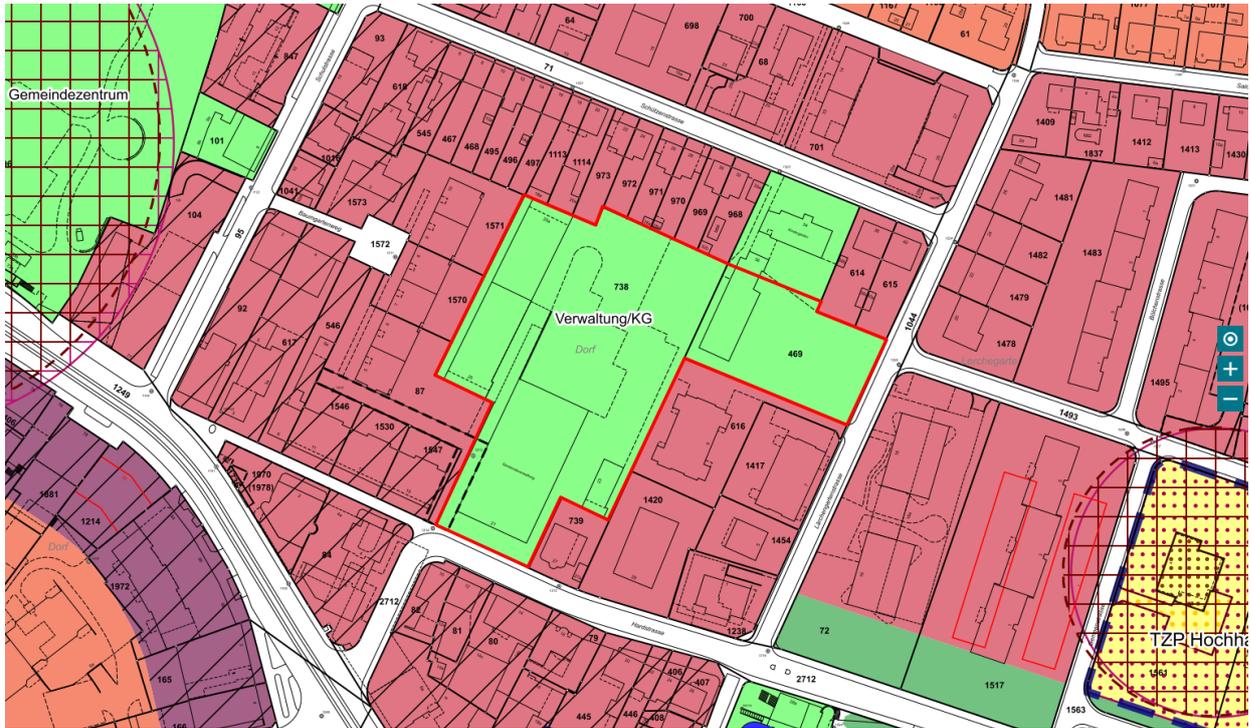


Abbildung 9: Ausschnitt Zonenplan Siedlung (Quelle: [www.geoportal.ch](http://www.geoportal.ch))

Der Kindergarten ist nicht Bestandteil der Quartierplanung und verbleibt in der OeWA-Zone. Es ist hierbei zu beachten, dass die gegenwärtige Zweckbestimmung «Verwaltung/KG» zukünftig nicht mehr passend ist und in «Kindergarten» geändert werden muss.

#### 5.4 Strassennetzplan

Der Quartierplanperimeter enthält gemäss Strassennetzplan (12/SP/2/0, genehmigt mit RRB Nr. 429 vom 1. April 2008) eine dreiachsige Fusswegverbindung. Sie führt von der Hardstrasse in nördlicher Richtung entlang der westlichen Fassade der ehemaligen Gemeindeverwaltung weiter entlang der östlichen Fassade der Bestandesbauten Hardstrasse 25 und 25A. An der Grenze zwischen den Teilbauten zweigt eine Achse des Fusswegs in östlicher Richtung ab und mündet in die private Erschliessungsstrasse auf der Parzelle Nr. 616. Die andere Achse führt weiter in nördlicher Richtung bis zur nördlichen Parzellengrenze der Parzelle Nr. 738, biegt dort nach Osten ab bis zur Parzelle Nr. 469, an deren westlicher Parzellengrenze der Weg neben dem Kindergarten vorbei in die Schützenstrasse mündet.

Orientierend im Strassennetzplan eingetragen sind Kindergarten und Gemeindeverwaltung als öffentliche Einrichtungen sowie der Wendepunkt am Ende der privaten Erschliessungsstrasse auf der Parzelle Nr. 616.

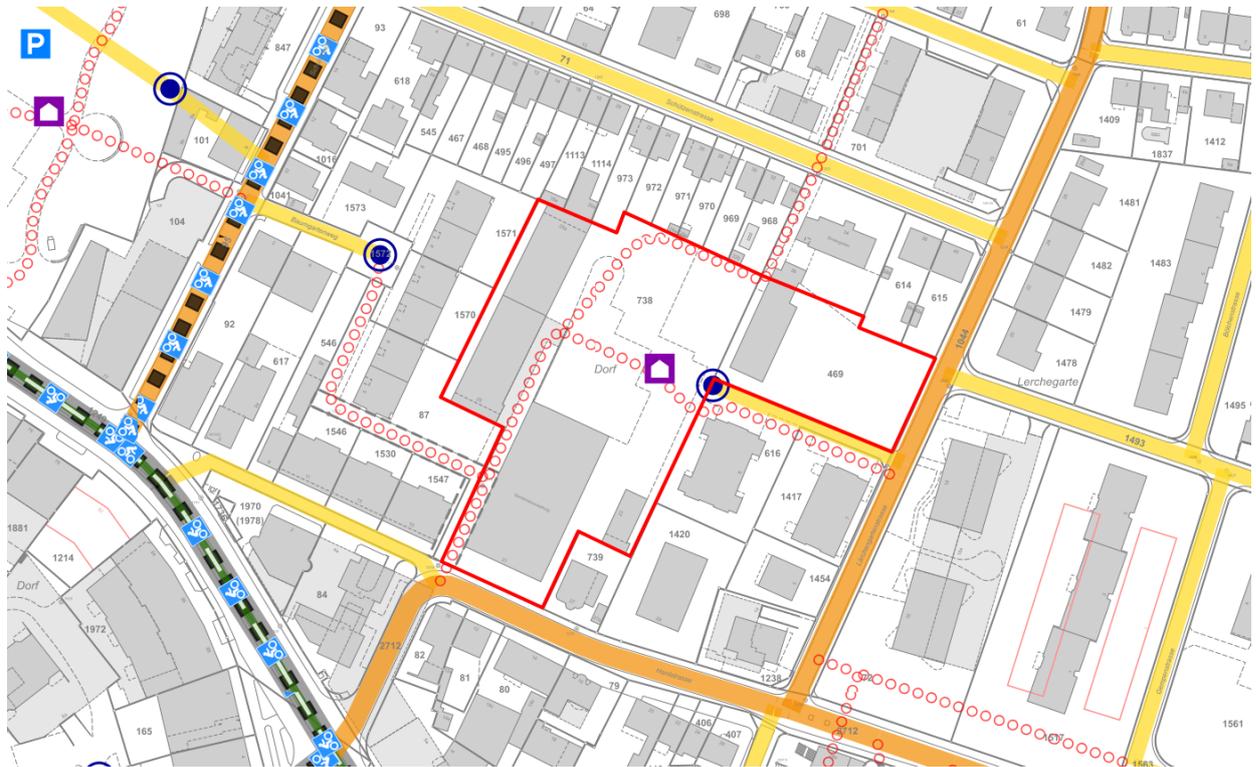


Abbildung 10: Ausschnitt Strassennetzplan Siedlung (Quelle: [www.geoportal.ch](http://www.geoportal.ch))

Die Strassennetzplanung wird gemäss den Erläuterungen in Kapitel 4.4 mutiert.

### 5.5 Bau- und Strassenlinien

An der Schützenstrasse auf der Parzelle Nr. 469 und an der Hardstrasse auf der Parzelle Nr. 738 gelten die kommunalen Strassenbaulinien gemäss Bau- und Strassenlinienplan «Teilgebiet Nord 2» (12/BSP/2/0, genehmigt mit RRB Nr. 1328 vom 09. September 2014). Beide Baulinien weisen einen Abstand von 3.5 m ab Parzellengrenze auf.

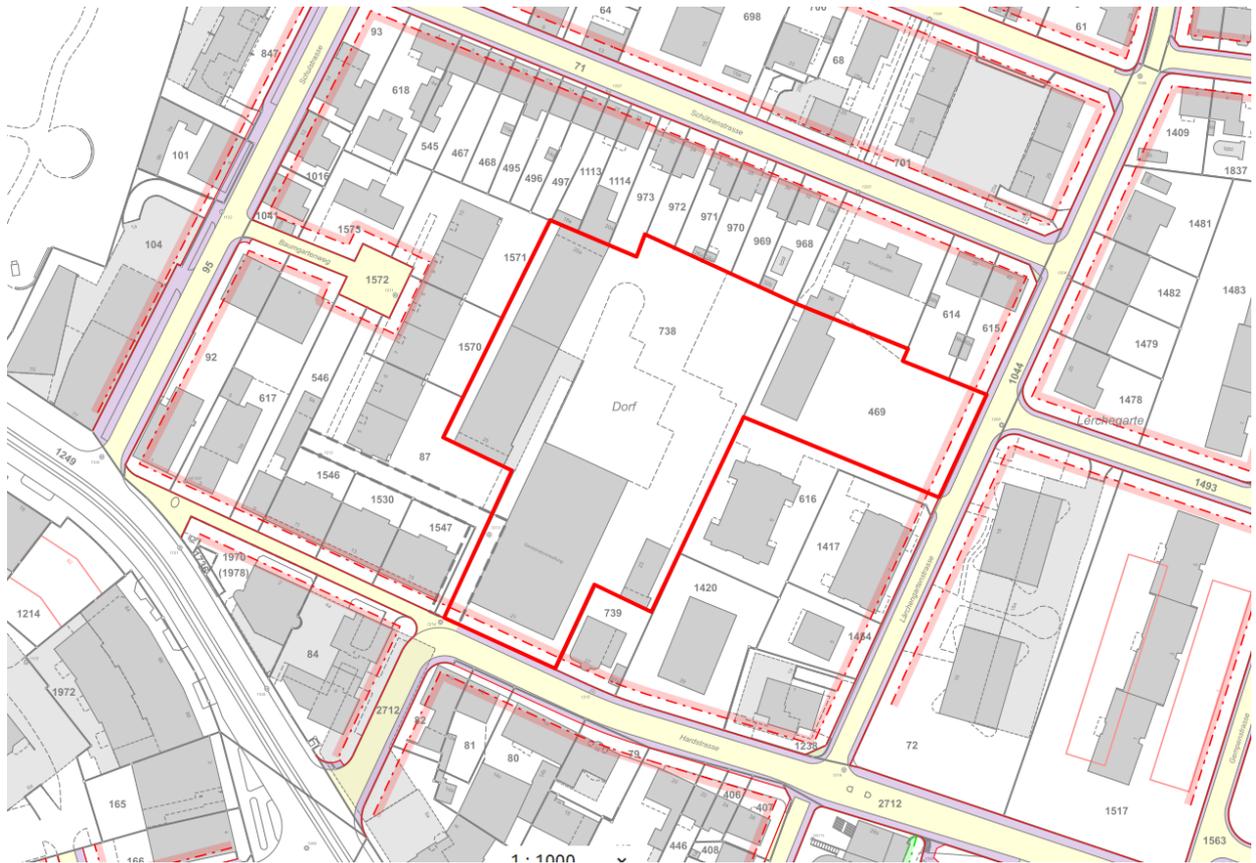


Abbildung 11: Ausschnitt aus dem Bau- und Strassenlinienplan (Quelle: [www.geoportal.ch](http://www.geoportal.ch))

Die Bau- und Strassenlinien werden gemäss den Erläuterungen in Kapitel 4.5 mutiert.

## 6 Rahmenbedingungen

### 6.1 Gesetzliche Rahmenbedingungen auf eidgenössischer Ebene

Die Raumplanung dient der zweckmässigen und haushälterischen Nutzung des Bodens und der geordneten Besiedlung des Landes (Bundesverfassung Art. 75 Abs. 1). In der vorliegenden Planung sind die Ziele gemäss Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG) zu berücksichtigen. Mit dem revidierten RPG, welches seit dem 01. Mai 2014 rechtskräftig ist, ist insbesondere darauf zu achten, dass die Siedlungsentwicklung nach innen gerichtet wird und dementsprechend kompakte Siedlungen geschaffen werden. Die wichtigsten Grundlagen auf eidgenössischer Ebene sind:

- Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG) vom 22. Juni 1979
- Raumplanungsverordnung (RPV) vom 28. Juni 2000
- Bundesgesetz über den Umweltschutz (USG) vom 07. Oktober 1983
- Lärmschutz-Verordnung (LSV) vom 15. Dezember 1986

### 6.2 Gesetzliche Grundlagen auf kantonaler Ebene

Die wichtigsten gesetzlichen Grundlagen auf kantonaler Ebene sind:

- Raumplanungs- und Baugesetz (RBG) vom 08. Januar 1998
- Verordnung zum Raumplanungs- und Baugesetz (RBV) vom 27. Oktober 1998

### 6.3 Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB)

Am 01. Januar 2015 sind die Bestimmungen zur Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) in Kraft getreten. Diese sind innerhalb von 15 Jahren in den kommunalen Nutzungsplänen umzusetzen. In der vorliegenden Quartierplanung werden demnach die Bestimmungen gemäss IVHB umgesetzt.

### 6.4 Bevölkerungsentwicklung

Die Bevölkerung der Gemeinde Birsfelden zählte Ende 1980 12'827 Personen. Danach setzte während zweier Jahrzehnte eine Abnahme der Bevölkerungszahl ein, die seit der Jahrtausendwende stagniert. Im Jahr 2013 wurde mit 10'285 Einwohnern der Tiefststand innerhalb der dargestellten Periode erreicht. Ende 2019 wohnten wieder 10'486 Personen in der Gemeinde Birsfelden, was verglichen mit 1980 eine Abnahme von 18.3 % bedeutet.

Bevölkerungsentwicklung 1980 - 2019 der Gemeinde Birsfelden

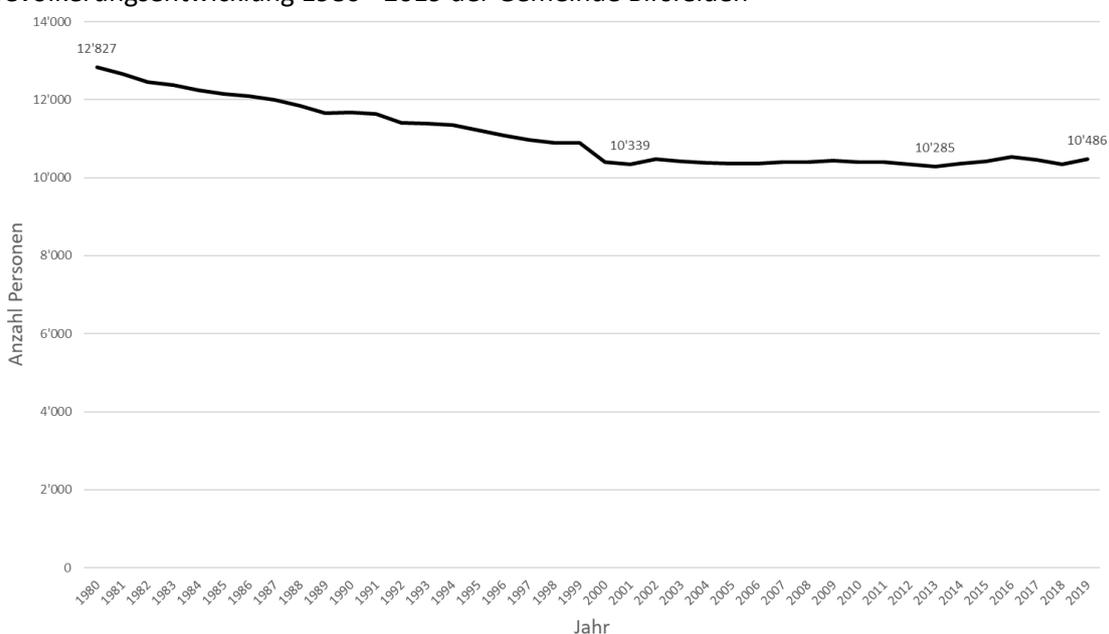


Abbildung 12: Bevölkerungsentwicklung Birsfelden (Quelle: Kanton Basel-Landschaft / eigene Darstellung)

### 6.5 Leerwohnungsbestand

Am Stichtag des 1. Juni 2019 betrug der Leerwohnungsbestand in Birsfelden 53 Wohneinheiten bei insgesamt 5'670 Einheiten im Jahr 2018, was einer Quote von 0.94 % entspricht.

53 leerstehende Einheiten sind der höchste Wert seit dem Jahr 1999. Der tiefste Wert innerhalb dieser Zeitperiode wurde mit 7 Einheiten im Jahr 2014 gemessen. Die Leerstände für Geschäftsräume sind nicht gemeindespezifisch verfügbar.

Die Leerstandserhebung ist eine stichtagsbezogene Vollerhebung. Für die Kantone Basel-Stadt und Basel-Landschaft erfolgt die Erfassung des Leerwohnungsbestands seit 1995 zentral durch das Statistische Amt des Kantons Basel-Stadt. Um die leerstehenden Wohnungen zu erfassen, werden alle in der Nordwestschweiz tätigen Verwaltungen befragt und mit den Immobilienangeboten in allen (auch den elektronischen) Medien ergänzt. Zudem ist dem Statistischen Amt aus anderen Erhebungen im Immobilienbereich die Fertigstellung von Objekten auf den Stichtag hin bekannt, so dass deren allfälliger Leerstand bei Bedarf gezielt nachgefragt werden kann. In der Leerwohnungszählung gelten diejenigen Wohnungen als Leerwohnungen, die auf dem Markt zur dauernden Miete von mindestens drei Monaten bzw.

zum Kauf angeboten werden. Es werden alle bewohnbaren Wohnungen berücksichtigt, unabhängig davon, ob sie möbliert oder nicht möbliert sind. Mitgerechnet werden auch leerstehende Ferien- oder Zweitwohnungen, sofern sie das ganze Jahr bewohnbar sind.

## 6.6 Auslastung

Für die Beurteilung der Machbarkeit von Umzonungen von Zonen anderer Zonentypen in Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (WMZ-Zonen) ist die sogenannte Auslastung der WMZ-Zonen massgebend, also das Verhältnis zwischen erwarteten Einwohnern und Beschäftigten und der bestehenden Kapazität. Die Auslastung muss mindestens 95 % betragen, Ausnahmen vorbehalten. Weiter dürfen solche Umzonungen nicht zu Neueinzonungen mit der ursprünglichen Nutzung führen.

Gemäss Berechnungen des Kantons auf Grundlage der technischen Richtlinien Bauzonen des Bundes aus dem Jahr 2014 beträgt die Kapazität für Einwohner und Beschäftigte in den bestehenden WMZ-Zonen 11'253 und die Prognose geht von 12'512 Einwohnern und Beschäftigten in WMZ-Zonen im Jahr 2033 aus. Das bedeutet, dass im Jahr 2033 zu wenig Flächen für die erwarteten Einwohner und Beschäftigten zur Verfügung stehen werden. Entsprechend beträgt die Auslastung der WMZ-Zonen im Jahr 2033 111.2 %.

## 6.7 Bodenpreise

Die folgende Tabelle zeigt den durchschnittlichen Quadratmeterpreis in Franken für Freihandkäufe für Wohnbauland der Gemeinde Birsfelden (Parzellen in der Wohnzone und Wohn- und Geschäftszone, die vollständig im Baugebiet liegen, mit einem Quadratmeterpreis ab 30 Franken und einer Fläche von 100 bis 2'500 m<sup>2</sup>). Da seit Beginn der Statistik-Reihe im Jahr 1979 wenig Freihandkäufe für Wohnbauland registriert sind, liegen lediglich Daten für die Jahre 1983, 2000, 2006, 2012 und 2016 vor. In den anderen Jahren lag die Fallzahl unter drei, womit sie in der kantonalen Statistik der Gemeinden nicht auftauchen. Der Quadratmeterpreis lag im Jahr 1983 bei CHF 410.- und ist bis zum Jahr 2016 auf CHF 1'537.- gestiegen. Das ist eine Zunahme von rund 275 %. Seit dem Jahr 2000 nahm der Preis um rund 62 % zu. Bis zum Jahr 2019 lag der höchste je bezahlte Preis für einen Quadratmeter Bauland bei CHF 1'840.-.

Durchschnittlicher Quadratmeterpreis bei Freihandkäufen für Wohnbauland in Birsfelden

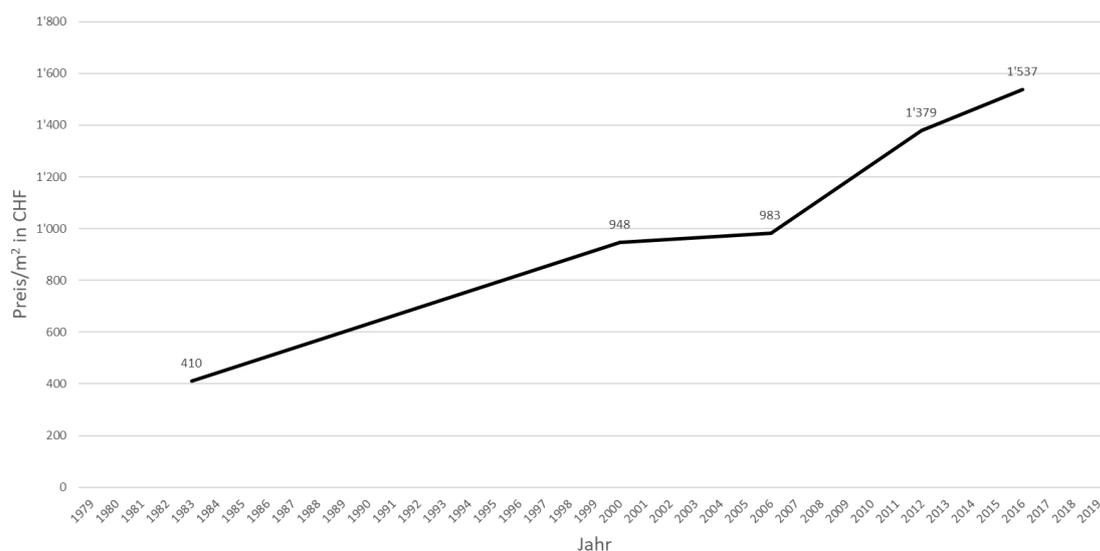


Abbildung 13: Durchschnittlicher Quadratmeterpreis Wohnbauland Birsfelden (Quelle: Kanton Basel-Landschaft / eigene Darstellung)

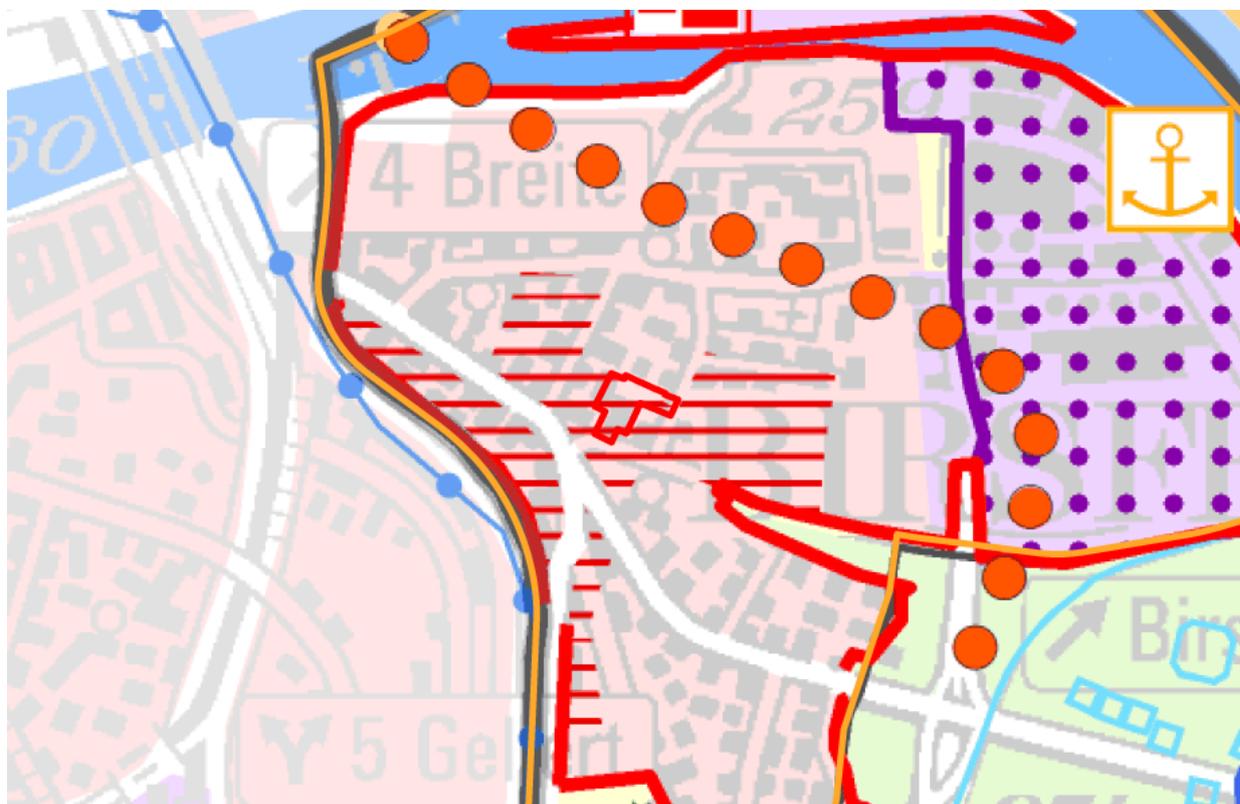
## 6.8 Eidgenössisches Raumplanungsgesetz

Den Planungsgrundsätzen nach Art. 3 Abs. 3 des Raumplanungsgesetzes wird mit vorliegender Quartierplanung nachgekommen. Das Areal ist mit dem öffentlichen Verkehr gut erschlossen (lit. a), wird besser genutzt und verdichtet (lit. a<sup>bis</sup>), bietet neue Fuss- und Veloverbindungen (lit. c) und enthält viele Grünflächen und Bäume (lit. e). Ebenso bleibt der Kindergarten bestehen (Abs. 4 lit. b).

## 6.9 Richtplan Basel-Landschaft (KRIP)

### 6.9.1 Richtplaninhalt

Gemäss dem rechtsgültigen Richtplan des Kantons Basel-Landschaft (Stand 13. Februar 2020) ist der Quartierplanperimeter dem Gebiet für Wohnen, Arbeiten und öffentliche sowie übrige Nutzungen zugeteilt und ein Entwicklungsgebiet Wohn-/Zentrumsnutzung. Dies folgt aus der Strategie des Richtplans, den Verdichtungsauftrag aus qualitativen Gründen primär an geeigneten Standorten (gute ÖV-Erschliessungsgüte) zu erfüllen und dazu insbesondere die Erneuerung und Verdichtung bestehender Wohnareale sowie Transformation von Arbeitsgebieten oder Gebieten für öffentliche Nutzungen hin zu Wohn- und / oder Zentrumsnutzungen (Transformationsgebiete) anzustreben.



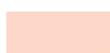
-  Wohngebiet; Wohn-Mischgebiet; öffentliche Bauten und Anlagen; übrigen Nutzungen (kantonale / ausserkantonale)
-  Entwicklungsgebiet Wohn-/Zentrumsnutzung
-  Bauvorhaben Voll-/Halbanschluss

Abbildung 14: Ausschnitt kantonaler Richtplan (Quelle: Kanton Basel-Landschaft)

## 6.9.2 Ziel

Mit der Verdichtung der Entwicklungsgebiete sollen unter anderem Qualität und Identität geschaffen oder erhalten werden sowie soziale, räumliche, ökonomische und ökologische Mehrwerte geschaffen werden.

---

Das der Quartierplanung zugrundeliegende städtebauliche Konzept kann diese geforderten Mehrwerte generieren (vgl. Kapitel 2.1 «Städtebauliches Konzept») und die Quartierplanvorschriften können diese sichern (vgl. Kapitel 4 «Inhalte der Planung»).

---

## 6.9.3 Planungsanweisung

Die entsprechende Planungsanweisung verlangt, dass die Gemeinden aufzeigen, welche zusätzlichen Kapazitäten an Einwohnern und Beschäftigten durch die vorgesehenen Umzonungen geschaffen werden, wie sie die Minstdichten gemäss örtlichen Festlegungen realisieren, und wie sie eine hochwertige Siedlungs- und Freiraumqualität sicherstellen. Auf den letzten Punkt wird bereits oben eingegangen.

Betreffend die Minstdichte gilt für Birsfelden als Verdichtungsraum der inneren Korridore die Vorgabe von 125 Einwohner und Beschäftigte pro Hektare.

Die über den gesamten Quartierplanperimeter (alle Baubereiche und Bestandsbauten) realisierbare Bruttogeschossfläche für Neubauten beträgt rund 8'100 m<sup>2</sup>. Für den Bestandesbau H25 wird keine maximale BGFH festgelegt.

Innerhalb des Quartierplanperimeters sind insgesamt 90 Wohnungen vorgesehen. Davon finden 32 im Gebäude H1 (Haus an der Gasse) Platz. Weitere 17 Wohnungen befinden sich in Gebäude L1 (Haus im Garten), weitere 19 Wohnungen im Gebäude L2 (Haus am Park). Im Bestandesbau H25 sollen weitere 22 Wohnungen Platz finden.

Geht man von einer durchschnittlichen Belegung von 2.2 Personen pro Wohnung aus (Quellen: BFS - Volkszählung, Gebäude- und Wohnungsstatistik) ergeben sich 198 Bewohner für das Quartierplanareal von 9'092 m<sup>2</sup>. Zusätzlich kann für die maximal 130 m<sup>2</sup><sup>1</sup>, welche für Gewerbeflächen vorgesehen sind, mit einem Arbeitsplatz pro 30 m<sup>2</sup> gerechnet werden, woraus sich 4 Arbeitsplätze ergeben. Es ergeben sich 202 Einwohner und Beschäftigte pro 9'092 m<sup>2</sup> bzw. 223 Einwohner und Beschäftigte pro Hektare. Damit ist die Forderung des KRIP nach mindestens 125 Einwohnern und Beschäftigten pro Hektare deutlich erfüllt.

## 6.10 Raumkonzept Birsstadt 2035

Das Raumkonzept Birsstadt 2035 legt in seinem **3. Leitsatz zur Siedlung** unter anderem fest, dass

- die Siedlungsentwicklung nach Innen gelenkt wird;
- für zusätzlichen Wohnraum und Raum für die Wirtschaftsentwicklung die entsprechenden Flächenangebote bereitzustellen sind;
- bei der Siedlungsentwicklung nach Innen die Siedlungsqualität zu verbessern ist, insbesondere der öffentliche Raum und die Freiräume aufzuwerten sind;
- die bestehenden Ortszentren und neue Entwicklungsschwerpunkte funktional und städtebaulich aufgewertet werden.

---

<sup>1</sup> Nutzfläche nach SIA-Norm 416 (ohne Wände)

In der **Teilstrategie Siedlung** wird unter anderem gefordert, dass

- das angestrebte Bevölkerungs- und Arbeitsplatzwachstum in der Birsstadt durch die Bereitstellung entsprechender Flächenangebote und Verdichtungen in den bestehenden Bauzonenreserven, geeigneten Verdichtungsgebieten sowie durch die Umstrukturierung und Verdichtung ausgewählter Gewerbe- und Industrieareale aufgefangen wird;
- die Umstrukturierungsgebiete und allfällige neue Infrastrukturen einen Beitrag zur Vielfalt und qualitätsvollen Weiterentwicklung leisten sollen und mit dem bestehenden Siedlungsgebiet und dem Birsraum besser vernetzt werden;
- die Vielfalt der Birsstadt durch den Erhalt und die Erneuerung der Ortszentren, der Quartiere sowie der Kultur- und Landschaftselemente gefördert wird;
- im Zuge von Verdichtung und Umstrukturierung kompakte, durchmischte und für den Fuss- und Veloverkehr durchlässig gestaltete Siedlungsstrukturen geschaffen werden.

Für den Quartierplanperimeter legt das Konzept ein «Entwicklungsschwerpunkt Zentrum» fest, wovon das Quartierplanareal eines von zwei Teilgebieten darstellt.



Dargestellt sind die Zentren, deren Funktion im Sinne der Polyzentralität gestärkt werden soll. Die Aufgaben stellen sich dabei unterschiedlich dar:

- Stärkung und Vitalisierung des öffentlichen Raums, der Zentrumsnutzungen und der lokalen Versorgung; Integration Strassenraum (Birsfelden, Aesch, Dornachbrugg, Reinach)
- Überprüfen neue Zentrumsfunktion (Umfeld Bahnhof Münchenstein)
- Ausbau Zentrumsfunktion (Münchenstein Gartenstadt)

Abbildung 15: Raumkonzept Birsstadt 2035 (Quelle: Metron AG, Brugg, 2016)

### 6.11 Leitbild und Legislaturziele der Gemeinde Birsfelden

Das Leitbild und die Legislaturziele 2016 - 2020 der Gemeinde Birsfelden machen unter anderem folgende Vorgaben:

- Birsfelden ist in der Region als attraktiver Wohn- und Lebensraum für alle Bevölkerungsgruppen bekannt.
- Der bestehende durchmischte Wohnraum ist modernisiert und mit hochwertigen Angeboten ergänzt.
- Das Ortszentrum ist für das Gewerbe städtebaulich attraktiv und verkehrstechnisch gut erschlossen.

Mit der Quartierplanung werden entsprechende Massnahmen zur Umsetzung vorgesehen.

## 6.12 Stadtentwicklungskonzept (STEK) / Stadtentwicklungsprogramm (STEP)

Der Gemeinde Birsfelden fehlte lange Zeit eine konzeptionelle und planerische Gesamtsicht mit langfristiger Vision zur Gemeindeentwicklung. Um diese Lücke zu schliessen, hat der Gemeinderat im Jahr 2015 ein Stadtentwicklungskonzept erarbeitet. Als Gesamtstrategie hat der Gemeinderat beschlossen:

- Birsfelden als attraktiven Wohnort zwischen Kernstadt Basel, Rhein, Birs und Hardwald zu positionieren;
- Entwicklungsgebiete mit besonderer Lagegunst zu bezeichnen;
- eine Vision für eine attraktivere Hauptstrasse auszuarbeiten.

Das Areal Hardstrasse gilt als ein Hot Spot der Gemeindeentwicklung (H2).

STEK Birsfelden, Gesamtplan räumliche Entwicklung



Abbildung 16: Stadtentwicklungskonzept (STEK) Birsfelden (Quelle: Planpartner AG, Rapp Infra AG und STW AG)

An den Hot Spots sieht die Planungsbehörde Handlungsbedarf. Der Zentrumsbereich Areal Hardstrasse (Gemeindeverwaltung) H2 eignet sich, öffentliche Nutzungen unterzubringen. Sollte die Gemeindeverwaltung in den Zentrumsbereich S1 verlegt werden, was bereits erfolgt ist, kann das Areal einer attraktiven Wohnnutzung zugeführt werden.

Das Bebauungskonzept ist im Rahmen eines Konkurrenzverfahrens zu ermitteln und über eine Quartierplanung umzusetzen.

## 6.13 Naturinventar und Leitbild Natur der Gemeinde Birsfelden

### 6.13.1 Das Naturinventar

Das Naturinventar der Gemeinde Birsfelden wurde von der Firma aikos, Binningen im Auftrag der Gemeinde im November 2016 erstellt. Es beschreibt 24 Naturobjekte in 4 unterschiedlichen Kategorien.

Es beschreibt den gegenwärtigen Zustand der Natur in Birsfelden und formuliert daraus Prioritäten für die Pflege und Erhaltung von Natur im Siedlungsraum. So sind die wertvollsten Naturobjekte (Kategorie 1) zu erhalten und die Objekte mit dem grössten Potential aus Kategorie 2 sind gezielt zu fördern. Alle Gemeindegrünflächen sind naturnah zu gestalten und zu pflegen. Die Natur ist bei Bauvorhaben und auf Verkehrsflächen verbindlich zu berücksichtigen.

Daraus ergeben sich vier Empfehlungen zum Handlungsbedarf der Gemeinde:

1. Natur verstärkt als Standortqualitätsfaktor und -vorteil in Wert setzen und vermarkten. Vermittlung dieser Werte durch Infotafeln bei den Naturobjekten, Reaktivierung des Lehrpfades «Natur im Siedlungsraum»
2. Mehr Ressourcen für den angemessenen Unterhalt der bestehenden Naturobjekte zur Verfügung stellen
3. Verbleibende Naturwerte durch behördenverbindliche Planungsgrundlagen besser schützen. Insbesondere Objekte des Naturinventars und grosse einheimische Bäume sollten einen Schutzstatus erhalten. Ersatzleistungen für Beeinträchtigungen von Naturobjekten sollten klar definiert werden.
4. Für Bauvorhaben sollten rechtlich bindende ökologische Auflagen erlassen werden.

Innerhalb des Quartierplanperimeters sind keine konkreten Naturobjekte vorhanden.



Abbildung 17: Ausschnitt Naturinventar Birsfelden (Quelle: Naturinventar Birsfelden, 22.11.2016, aikos)

### 6.13.2 Das Leitbild Natur

Das Leitbild Natur der Gemeinde Birsfelden aus dem Jahr 2020 beschreibt Grundsätze zum Umgang mit dem Natur-, Grün- und Freiraum, die unter anderem die Gemeinde verpflichten, die Artenvielfalt, insbesondere auch im Siedlungsraum, zu fördern und das Siedlungsgebiet wo immer möglich naturnah auszugestalten. Auf dieser Grundlage werden konkrete Ziele formuliert.

Ziel 13 verlangt, dass die Gemeinde auf allen dafür geeigneten gemeindeeigenen Parzellen (inkl. Strassenraum) eine **naturnahe Gestaltung und einen ökologischen Unterhalt** sicherstellt.

---

Mit dem landschaftsarchitektonischen Konzept (vgl. Kapitel 2.1 «Städtebauliches Konzept») und der entsprechenden Umsetzung in der Quartierplanung (vgl. Quartierplan und Kapitel 4.2.9 «Aussenraum»), werden Massnahmen zur Erreichung dieses Ziels umgesetzt.

---

Ziel 15 verlangt, dass an geeigneten Stellen innerhalb des Siedlungsraumes gezielt **wertvolle Strukturen zugunsten spezialisierter oder gefährdeter Tierarten** erstellt werden.

---

Durch die im Quartierplanreglement vorgeschriebenen extensiven Dachbegrünungen, ökologischen Massnahmen bei der Umgebungsgestaltung, insbesondere Vorrichtungen oder Massnahmen für Aufenthalt und Durchlass von heimischen Kleintieren, und Nistmöglichkeiten an Fassaden werden die Voraussetzungen geschaffen, um diesen Tierarten zu helfen.

---

Ziel 17 verlangt, dass der **Baumbestand** der Gemeinde **quantitativ und qualitativ weiterentwickelt** wird und dass die wenigen besonders wertvollen, sprich grossen und alten Bäume der Gemeinde erhalten bleiben.

---

Durch die Festlegung von geschützten, erhaltenswerten und neu zu pflanzenden Bäumen wird der Baumbestand mit einer Verbindlichkeit grösstmöglich gesichert und ergänzt.

---

Ziel 18 verlangt, dass die **Lichtverschmutzung** im Bereich naturnaher Lebensräume zur Schonung der Fauna auf ein Minimum reduziert wird. Das Ziel fokussiert auf die Belange der Biodiversität, v.a. den Schutz von Insekten und Fledermäusen.

---

Mit den Bestimmungen zu den Anlagen zur Aussenbeleuchtung (vgl. Kapitel 4.2.9 Aussenraum») werden diese Anliegen aufgenommen.

---

Ziel 21 verlangt, dass im Rahmen von Sondernutzungsverfahren der **Anteil an Grünraum quantitativ und/oder qualitativ gesteigert** wird. Dazu wird im Leitbild erläutert, dass die Quartierplanungen genutzt werden sollen, um die **Lebensqualität in den Wohnquartieren für die Bewohner zu verbessern und die ökologische Qualität zu erhöhen**, unter anderem durch Erhöhung des Durchgrünungsgrades mit Bäumen, Integration von ökologischen Elementen wie Ruderalbegrünung auf Flachdächern oder magerer Rasen im Umschwung, Fassadenbegrünung, vogelsicheres Bauen, Angebot von Nisthilfen für Tiere, Minimieren der Oberflächenversiegelung sowie partielles Öffnen privater Räume für die Öffentlichkeit.

---

Durch die im Quartierplanreglement vorgeschriebenen extensiven Dachbegrünungen, Fassadenbegrünungen, ökologischen Massnahmen bei der Umgebungsgestaltung, insbesondere Realisierung einer standortgerechten und ökologisch wertvollen Umgebungsgestaltung mit verschiedenen Kleinstrukturen und Bepflanzungselementen und einer dem urbanen Standort angemessenen Artenvielfalt, artenreichen Grünräumen, Nistmöglichkeiten an Fassaden sowie die Möglichkeit offener Kies- und Schotterflächen werden die Voraussetzungen geschaffen, um den Anteil an Grünraum quantitativ und qualitativ zu steigern sowie die Lebens- und ökologische Qualität zu erhöhen.

---

Ziel 22 verlangt, dass bei der Siedlungsentwicklung die Gemeinde der **Bildung von Hitzeinseln** aktiv entgegenwirkt.

Mit den Vorschriften zur Verminderung von Wärmeinseln (vgl. Kapitel 4.2.8 «Gestaltung der Bauten») wird eine direkte Massnahme zur Erreichung dieses Ziels umgesetzt. Auch tragen die vorgesehenen Grünflächen, die Vorschriften zur Begrünung und Bepflanzung sowie die Dachbegrünung dazu bei.

#### 6.14 Energieleitbild der Gemeinde Birsfelden

Gemäss Ziel des Energieleitbilds der Gemeinde Birsfelden soll sie die bestehenden Handlungsspielräume nutzen, um mit Unterstützung von Bund und Kanton langfristig eine nachhaltige Energieversorgung im Sinne der Zielsetzungen der 2000-Watt-Gesellschaft zu erreichen.

Betreffend Energieversorgung und Energienutzung sind im Quartierplanreglement entsprechende Bestimmungen enthalten, die dem Ziel entsprechen, eine möglichst nachhaltige Bauweise und Energieversorgung, einen möglichst geringen Energiebedarf und eine sparsame und effiziente Energienutzung zu generieren.

#### 6.15 Hochhauskonzept der Gemeinde Birsfelden

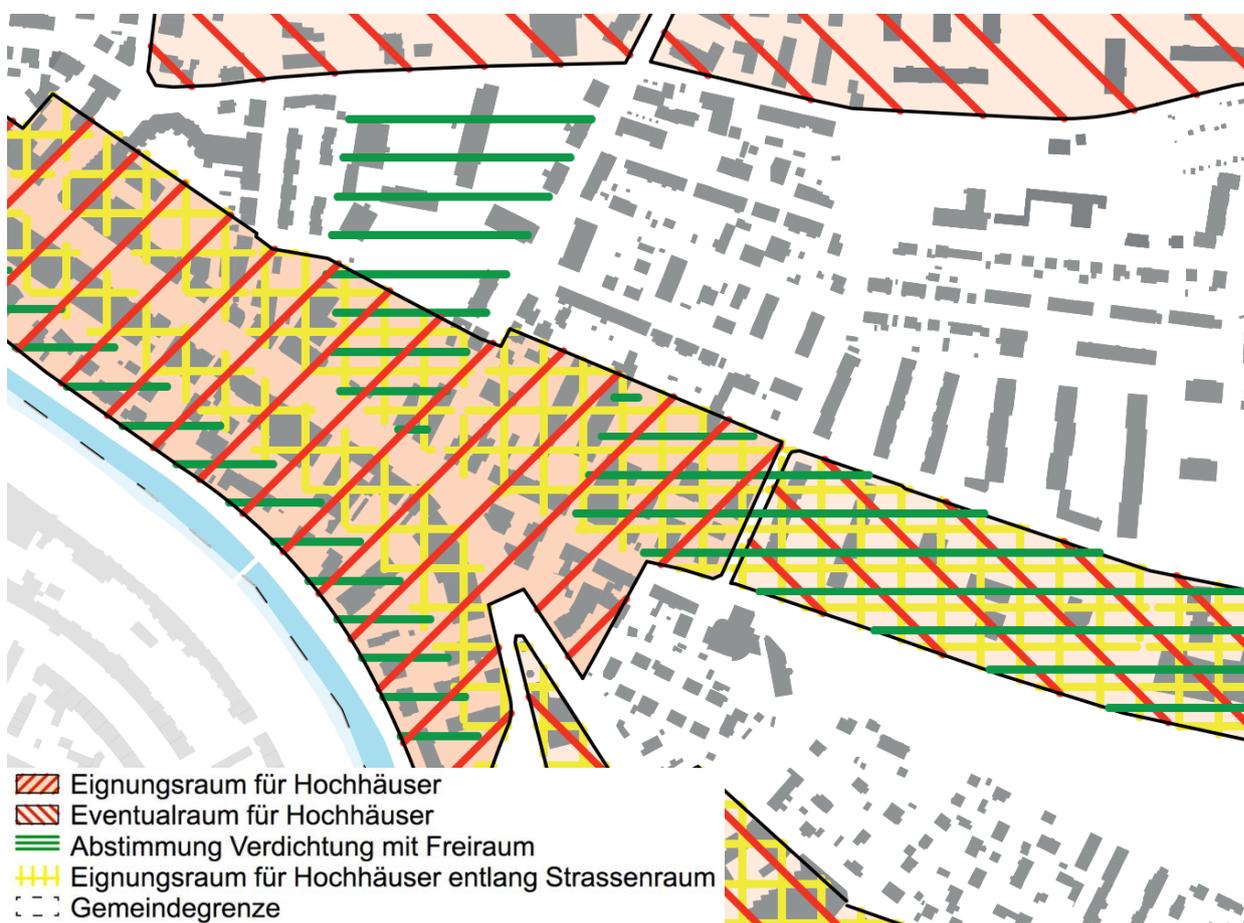


Abbildung 18: Ausschnitt Hochhauskonzept Birsfelden (Quelle: raumplan wirz GmbH)

Gemäss Hochhauskonzept der Gemeinde Birsfelden sind mit Ausnahme eines Streifens im Norden überall innerhalb des Quartierplanperimeters Hochhäuser möglich.

---

Da das Hochhauskonzept sich auf Hochhäuser mit mehr als 30 m Gebäudehöhe beschränkt, kommt es in der vorliegenden Planung nicht zur Anwendung.

---

## **6.16 Grundwasserschutzbereich Au (unterirdisch)**

Gemäss Quartierplanvorschriften sind bei den Bauten H1, L2 und L1 Unterbauungen möglich. Die im Quartierplan dargestellte Unterbauung entspricht der maximalen Grösse der Unterbauung und darf nicht überschritten werden. Es ist ein Ziel der Quartierplanung eine möglichst autoarme Überbauung zu schaffen, weshalb auf eine mehrstöckige Einstellhalle verzichtet werden soll.

Der Grundwasserstand Mittelwasser beträgt innerhalb des Quartierplanperimeters zwischen 250 und 251 m ü. M. Die maximale Grundwasserhöhe liegt naturgemäss höher. Dies vor allem bei starkem Niederschlag und hohem Wasserstand der Birs und des Rheins. Gemäss digitalem Terrainmodell des Kantons liegt das Terrain zwischen rund 256 und 259 m ü. M. Damit beträgt der Grundwasserflurabstand, also die Distanz vom mittleren Grundwasserspiegel zur Terrainoberfläche, zwischen 6 und 8 m. Die Mächtigkeit des Grundwassers, also die vertikale Ausdehnung, schwankt innerhalb des Perimeters zwischen 7 und 9 m. Mit einem Grundwasserflurabstand von 6 - 8 m ist theoretisch genügend Raum für ein bis zwei Untergeschosse vorhanden. Sofern notwendig, kann mit einem hydrogeologischen Gutachten und allenfalls einem Grundwasserkonzept auf die spezifische Situation eingegangen werden.

Der Umgang mit dem Grundwasser ist im Baubewilligungsverfahren aufzuzeigen. Eine allfällige Beeinträchtigung des Grundwasserstroms hat den gesetzlichen Vorschriften zu entsprechen.

# **7 Planungsverfahren**

## **7.1 Arealbaukommission**

Da die Voraussetzung der Durchführung eines städtebaulichen Qualitätsverfahrens mit dem Studienauftrag und der Folgearbeiten erfüllt ist, wäre an sich keine Präsentation vor der kantonalen Arealbaukommission (ABK) notwendig. Da das kommunale Zonenreglement in Art. 31 Abs. 5 jedoch verlangt, dass jeder Quartierplan der ABK vorzulegen ist, stellt sich die Frage, ob vorliegend eine Ausnahme zu dieser Bestimmung zulässig ist.

Der Entscheid zur Abweichung von Art. 31 Abs. 5 Zonenreglement liegt in der Verantwortung des Gemeinderats.

Aufgrund der eindeutigen Formulierung der Bestimmung hat die Gemeinde entschieden, das Projekt nicht der ABK vorzustellen.

## **7.2 Öffentliche Mitwirkung**

Folgt

## **7.3 Kantonale Vorprüfung**

Folgt

## **7.4 Beschlussfassung Gemeinderat**

Folgt

## **7.5 Beschlussfassung Gemeindeversammlung**

Folgt

## **7.6 Referendumsfrist**

Folgt

## **7.7 Planaufgabe**

Folgt

## 8 Genehmigungsantrag

Der Gemeinderat Birsfelden stellt beim Regierungsrat den Antrag, die Quartierplanung Hardstrasse vorbehaltlos zu genehmigen.

Birsfelden, den \_\_\_\_\_

Namens des Gemeinderates

Der Gemeindepräsident	Der Gemeindeverwalter
Christof Hiltmann	Martin Schürmann

# Anhang

## Übersicht der angehängten Dokumente

### Anhang 1

→ Bericht «OeWA-Zonen - Analyse und Bedarf» der Jermann Ingenieure + Geometer AG vom 12. Mai 2022

### Anhang 2

→ Areal Hardstrasse – Städtebauliche Konzeptstudie, Schlussbericht des Beurteilungsgremiums vom 18. September 2019

### Anhang 3

→ Areal Hardstrasse – Birsfelden, kleinstädtisches Leben an der Gasse vom 1. Juli 2020

### Anhang 4

→ Birsfelden Areal Hardstrasse – Mobilitätskonzept, IBV Hüsler AG vom 31. August 2022

### Anhang 5

→ Areal Hardstrasse – Lärmschutznachweis, Rapp AG vom 30. September 2022