GEMEINDE
BIRSFELDEN

Quartierplanung "Birsstegweg"

Planungsbericht

Berichterstattung gemäss Art. 47 RPV (Bund) und § 39 RBG (BL)

Öffentliche Mitwirkung / Kantonale Vorprüfung

Impressum

Verfasser	Stierli + Ruggli Ingenieure + Raumplaner AG
	Unterdorfstrasse 38, 4415 Lausen
Bearbeitung	Ralph Christen, Malaika Heusner
Datum	17. Januar 2023
Datei-Name	12006_QP_Birsstegweg_Planungsbericht_öffMitwirkung_kantVorprüfung.docx

Inhalt

1 Einleitung 1
1.1 Verortung 1
1.2 Heutige und zukünftige Nutzung des Areals 1
1.3 Varianzverfahren mit Richtprojekt 2
1.4 Beurteilung des Richtprojektes durch kantonale Fachkommissionen 3
1.5 Vorprojekt 2020 4
2 Organisation und Planungsablauf 5
2.1 Beteiligte 5
2.2 Planungsablauf 6
3 Erläuterungen zur Quartierplanung 6
3.1 Planungsinstrument 6
3.2 Ziele der Quartierplanung 6
3.3 Bestandteile der Quartierplanung 7
3.4 Geltungsbereich und Perimeter 8
3.5 Art und Mass der baulichen Nutzung 8
3.5.1 Art der Nutzung 8
3.5.2 Lärmschutz 8
3.5.3 Mass der baulichen Nutzung 9
3.6 Bebauung 9
3.6.1 Hauptbauten 9
3.6.2 Nebenbauten 10
3.6.3 Höhendefinitionen 10
3.6.4 Unterirdische Bauten 10
3.6.5 Bauweise und Energiestandard 10
3.6.6 Gestaltung der Bauten 11
3.7 Aussenraums 11
3.7.1 Konzeption 11
3.7.2 Grundsätze und Bestimmungen zu den unterschiedlichen Freiräumen 11
3.7.3 Baumgruben 12
3.7.4 Nachweis zur Aussenraumgestaltung 12
3.8 Erschliessung und Parkierung 12
3.8.1 Erschliessung 12
3.8.2 Parkierung 12
4 Rechtliche Grundlagen und übergeordnete Rahmenbedingungen 13
4.1 Bund 13
4.1.1 Planungsgrundsätze gemäss eidgenössischem Raumplanungsgesetz (RPG) 13
4.1.2 Bedarfsnachweis nach Art. 15 des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes (RPG) 14
4.1.3 Interessenabwägung nach Art. 3 der Verordnung zum eidgenössischen Raumplanungsgesetz (RPV) 14
4.2 Kanton 15
4.2.1 Kantonaler Richtplan KRIP 15
4.2.2 Mindestdichte und Kapazitätsanalyse Einwohner / Beschäftigte (Erläuterungen zu S2.2 KRIP) 17
4.2.3 Anforderungen an Hochhäuser (Erläuterungen zu S2.4 KRIP) 17
4.2.4 Kantonales Raumplanungs- und Baugesetz (RBG) 18
4.2.5 Hochauskonzept Basel-Landschaft 18
4.3 Raumkonzept Birsstadt 2035 18
4.4 Gemeinde Birsfelden 19
4.4.1 Zonenvorschriften der Gemeinde Birsfelden 19
4.4.2 Leitbild und die Legislaturziele 2020 – 2024 21
4.4.3 Stadtentwicklungskonzept STEK und Stadtentwicklungsprogramm STEP 22

4.4.4 Kommunales Hochhauskonzept Birsfelden ... 23
4.4.5 Reglement zur Förderung der Wohnungsvielfalt und des preisgünstigen Wohnangebots ... 24
4.4.6 Grün- und Freiraumkonzept ... 24
4.4.7 Naturinventar ... 25
4.4.8 Leitbild Natur ... 26
4.4.9 Energieleitbild ... 26

5 Planerische Rahmenbedingungen ... 26
5.1 Verkehr und Infrastrukturen ... 26
5.1.1 Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr ... 26
5.1.2 Anschluss an das Fuss- und Radwegnetz ... 27
5.1.3 Anschluss an das Strassenverkehrsnetz ... 27
5.1.4 Zusätzliches Verkehrsaufkommen ... 28
5.2 Kulturgüter und Naturwerte ... 28
5.2.1 Archäologie ... 28
5.2.2 Denkmal- und Ortsbildpflege ... 29
5.2.3 Natur und Landschaft ... 29
5.3 Umweltschutz ... 30
5.3.1 Altlasten ... 30
5.3.2 Grundwasserschutz ... 30
5.3.3 Generelle Entwässerungsplanung ... 30
5.3.4 Lärmschutz ... 31
5.3.5 Nicht-ionisierende Strahlung ... 31
5.3.6 Vernetzung und ökologischer Ausgleich ... 32
5.3.7 Energieeffizienz ... 33
5.3.8 Mikroklima ... 33
5.3.9 Schattenwurf ... 33
5.3.10 Umweltverträglichkeitsprüfung ... 35
5.4 Sicherheit ... 35
5.4.1 Naturgefahren ... 35
5.4.2 Störfallvorsorge ... 35
5.4.3 Luftfahrthindernis ... 36
5.5 Abstandsvorschriften ... 36
5.5.1 Abstände bzw. Baulinien gegenüber Verkehrswegen, Wäldern, Gewässern und Friedhöfen ... 36
5.5.2 Grenzabstände ... 36

6 Auswirkungen, Folgekosten, Abhängigkeiten und Koordinationsbedarf ... 38
6.1 Auswirkungen auf rechtskräftige Planungen ... 38
6.1.1 Zonenvorschriften ... 38
6.1.2 Baulinien ... 38
6.1.3 Erschliessungsplanung ... 38
6.2 Infrastrukturelle Kostenfolgen zu Lasten der Gemeinde ... 38
6.2.1 Werkleitungen (Wasser und Abwasser) ... 38
6.2.2 Schulraumbedarf ... 38
6.2.3 Infrastrukturabgabe / Planungsmehrwertabgabe ... 39
6.3 Privatrechtlicher Regelungsbedarf ... 39
6.3.1 Notwendigkeit und Verfahren ... 39
6.3.2 Regelungsbedarf für Quartierplanung "Birsstegweg" ... 39

7 Planungsverfahren ... 39
7.1 Kantonale Vorprüfung ... 39
7.2 Öffentliche Mitwirkung ... 39
7.3 Beschlussfassung ... 39

7.4 Auflage 39

8 Genehmigungsantrag 40

Anhänge

Anhang 1 Auszug Beschlussprotokoll der Kantonalen Arealbaukommission (ABK), 27. Juni 2018 41

Anhang 2 Auszug Beschlussprotokoll der Kantonalen Arealbaukommission (ABK), 7. September 2018 43

Anhang 3 Birsfelden, Arealentwicklung "Birsstegweg", Freigabe zur Quartierplanung, 31. August 2021 44

Anhang 4 QP Birsstegweg, Freigabe zur öff. Mitwirkung und kantonalen Vorprüfung, 17. Januar 2023 46

Beilagen

Beilage 1 Hochhaus Birsstegweg – Verkehrsgutachten, 21. November 2022, Rapp, Hochstrasse 100, 4018 Basel

Beilage 2 Hochhaus Birsstegweg – Mobilitätsgutachten, 21. November 2022 Rapp, Hochstrasse 100, 4018 Basel

Beilage 3 Hochhaus Birsstegweg – Lärmbeurteilung, 16. November 2022, Rapp, Hochstrasse 100, 4018 Basel

Beilage 4 Mikroklimatisches Gutachten Hochhaus am Birsstegweg, 18.11.2022, GEO Partner AG, Dornacherstrasse 210, 4053 Basel

1 Einleitung

1.1 Verortung

Das Areal der Quartierplanung "Birsstegweg" befindet im Ortszentrum von Birsfelden mit angrenzender Lage zur Hauptstrasse und dem südseitig daran anschliessenden Birsstegweg. Das Areal umfasst eine Fläche von insgesamt 2'467 m^2 und setzt sich aus den Parzellen Nrn. 157, 158, 1406 und 1414 zusammen. Die Balintra AG, Aeschenvorstadt 1, 4051 Basel ist Eigentümerin der Parzellen Nrn. 158, 1406 und 1414. Die Parzelle Nr. 157 ist im Eigentum der Einwohnergemeinde Birsfelden.

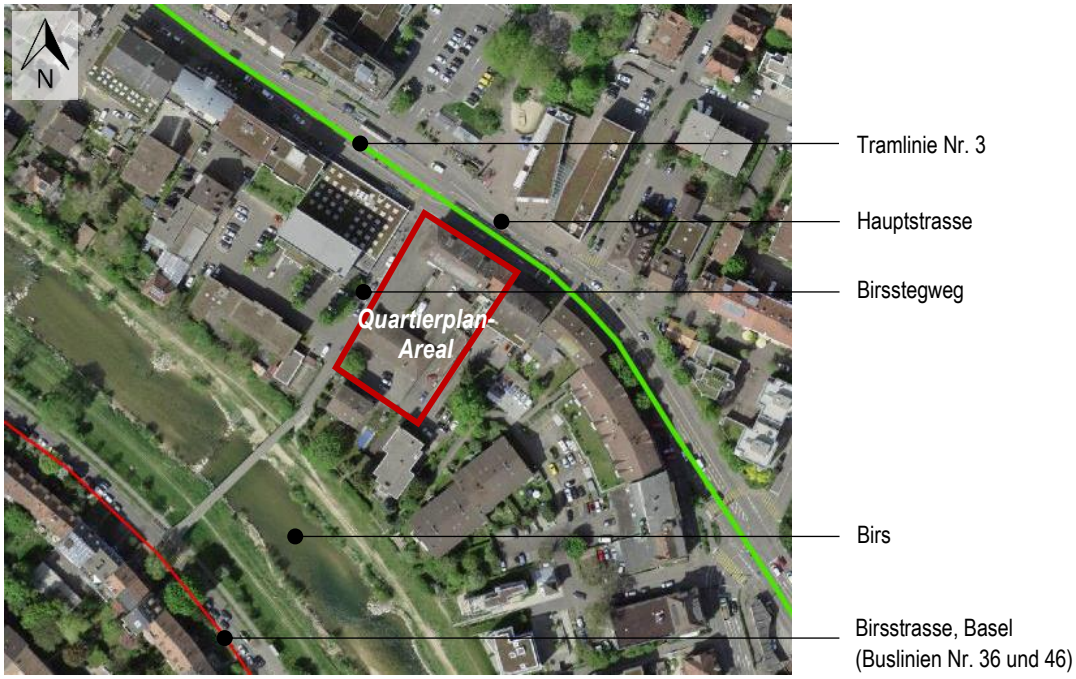


Abbildung 1 Lage des Quartierplan-Areals (Quelle: GeoView BL)

1.2 Heutige und zukünftige Nutzung des Areals

Das Quartierplan-Areal ist Teil der Bebauung zwischen der Hauptstrasse und der Birs. Dabei ist entlang der Hauptstrasse vorwiegend eine geschlossene Bebauungsstruktur vorhanden. Die Bebauungsstruktur auf der Seite zur Birs ist demgegenüber nicht geschlossen, sondern in aufgelockerter Form vorhanden.

Die bestehende bauliche Nutzung der Parzelle umfasst zwei angrenzende an der Hauptstrasse gelegene 4-geschossige Wohngebäude mit gewerblicher Erdgeschossnutzung. Dahinter entlang dem Birsstegweg befindet sich ein eingeschossiges Gebäude mit gewerblicher Nutzung. Im südwestlichen Teil steht die Kirche der Freien Evangelischen Gemeinde Birsfelden. Durch die Anordnung der Gebäude entsteht ein privater Hinterhof, mit einigen Parkfeldern und einer Garage. Um die Kirche existieren weitere Freiflächen, welche hauptsächlich zum Parkieren genutzt werden. Am Rande der Parzelle Nr. 158 befindet sich ein 2-geschossiges langgezogenes Industrie- und Gewerbegebäude. Der Aussenraum besteht weitgehend aus versiegelten Flächen. Der Gebäudebestand wurde 1860, 1875 und 1951 erbaut und ist in die Jahre gekommen.

Abbildung 2 Bebauung im Bestand 1 x von Hauptstrasse aus, 1 x von Birsstegweg aus (Quelle: Stierli + Ruggli)

Aufgrund der attraktiven und zentralen Lage im Ortszentrum von Birsfelden ist es raumplanerisch zweckmässig, dass dieses Areal einer verdichteten Bebauung zugeführt werden kann. Mit der heutigen Regelbauweise der Wohnzone W3 (südseitig) und der Wohn- und Geschäftszone WG5 (nordseitig) ist das Ausschöpfen des lagebedingten Verdichtungspotenzials im Zusammenhang mit der Standortgunst jedoch nicht möglich. Die bestehende Überbauung des Areals soll, gestützt auf die Planungsgrundlagen der Gemeinde (vgl. Kap.0), durch ein Hochhaus mit Wohn- und Geschäftsnutzung ersetzt werden. Damit soll zudem bewusst eine städtebauliche Landmarke im Zentrum von Birsfelden sowie entlang der Hauptrasse hergestellt werden.

1.3 Varianzverfahren mit Richtprojekt

Zur Evaluation einer Bebauung mit einem Hochhaus wurde 2017 das Architekturbüro Christ & Gantenbein von der Balintra AG für ein städtebauliches Varianzverfahren beauftragt. Im Rahmen des Varianzverfahrens wurden verschiedene Bebauungsformen bzw. -typologien entwickelt und geprüft. Nach Beurteilung der verschiedenen Varianten zur räumlichen Organisation der Bebauung und des Freiraums anhand unterschiedlicher Kriterien, bildete sich die Anordnung mit einem zur Hauptstrasse positionierten Hochhaus von 92 m und einem südlichen gelegenen Pocket-Park als städtebaulich und wohnhygienisch zuträglichster Ansatz heraus. Diese Bebauungstypologie ermöglicht einen hohen Freiraumanteil und minimiert den Schattenwurf innerhalb des Areals wie auch auf die umliegende Bebauung.

Zur städtebaulichen und freiraumplanerischen Qualitätssicherung dieser für Birsfelden bedeutsamen Arealentwicklung wurde das Varianzverfahren durch ein Begleitgremium mit Vertretern aus der Gemeinde, der Eigentümerschaft und den Fachrichtungen Architektur und Landschaftsarchitektur begleitet. Das Begleitgremium setzte sich aus folgenden Personen zusammen:

- Christof Hiltmann, Gemeindepräsident Departement Verwaltungsführung und Querschnittsfunktionen, Bau und Gemeindeentwicklung, Gemeinde Birsfelden
- Nicole Wirz Schneider, Präsidentin Bau- und Planungskommission (BPK) Gemeinde Birsfelden
- Julia Bobert, Projektleiterin Stadt- und Arealentwicklung Gemeinde Birsfelden
- Thomas Nussbaumer, Dipl. Arch. ETH BSA SIA Nussbaumer Trüssel, Architekten und Gestalter AG Basel
- Luca Selva, Dipl. Arch. ETH BSA SIA Luca Selva Architekten AG
- August Künzel, Landschaftsarchitekt August + Margrith Künzel Landschaftsarchitekten AG
- Daniel Keller, Grad. Arch. HTL SIA Burckhardt + Partner AG

- Christoph Grether, Vertreter Bauherrschaft Associate Director, Construction & Development Balintra AG c/o UBS Fund Management (Switzerland) AG Asset Management, Global Real Estate, Switzerland
- Christian Kaufmann, Asset Management Real Estate & Private Markets, UBS Fund Management (Switzerland) AG

In vier Sitzungen des Begleitgremiums konnte aus dem Varianzverfahren ein Richtprojekt verabschiedet werden. Die städtebaulichen Hauptmerkmale des Richtprojekts, welche sich im Rahmen des Varianzverfahrens herauskristallisierten, sind:

- Positionierung Hochhaus entlang der Hauptstrasse,
- schmaler Fussabdruck des Hochhauses,
- sich auflösende Kopffigur des Hochhauses,
- Pocket-Park auf der Südseite.

1.4 Beurteilung des Richtprojektes durch kantonale Fachkommissionen

Das Richtprojekt wurde der Fachkommission an der ABK-Sitzung vom 7. Juni 2018 vorgestellt. Die Arealbaukommission stimmte dem Projekt unter folgenden Vorbehalten zu (siehe unten bzw. vgl. Anhang 1):

- Das Vorhaben ist präzise auf seinen näheren Kontext abgestimmt. Architektur und Aussenraumkonzept gehen differenziert auf die Rahmenbedingungen ein, die Argumentation für den Hochhausstandort ist aus städtebaulicher Sicht nachvollziehbar und wird von der ABK gestützt. Vermisst wird ein massstäblicher Nachweis der Einordnung in das weitere Ortsbild und die Topografie Birsfeldens. Dies insbesondere, da das Gebäude mit 92 Metern Höhe weit über seinen Standort hinaus sichtbar wäre. Im Sinne einer Gesamtschau sollte anhand von Schnittdarstellungen der Zusammenhang mit bestehenden Hochhäusern (z.B. Sternenfeld) sowie weiteren, projektierten Hochhäusern und den beiden Flussräumen Birs und Rhein sowie der Hauptstrasse aufgezeigt werden. Wichtig ist, dass das vorliegende Projekt und auch künftige Hochhausprojekte in ein Gesamtkonzept eingebunden sind. Die Unterlagen könnten auf die nächste Arealbaukommissionssitzung nachgeliefert werden, eine nochmalige Präsentation ist nicht erforderlich.
  Kommentar: Der Nachweis der Einordnung in das weitere Ortsbild und die Topografie Birsfeldens wurde nachgereicht.
- Es ist darauf zu achten, dass mit der Quartierplanung ein hochwertiger Aussenraum gesichert wird, der öffentlich zugänglich ist.
  Kommentar: Die öffentliche Zugänglichkeit der verschiedenen Freiraumbereiche (direkte Hochhausumgebung und Pocket-Park) und deren dauerhafte Gewährleistung werden im Rahmen des Quartierplan-Vertrags sichergestellt.
- Die rückwärtige Erschliessung der unterirdischen Parkierung sollte sorgfältig auf die Aussenraumplanung abgestimmt werden.
  Kommentar: Die rückwertige Erschliessung der unterirdischen Parkierung wurde in die Konzeption der Aussenraumgestaltung miteinbezogen.
- Der Verbindung zum gegenüberliegenden Gemeindezentrum ist bei der Kantonsstrassenplanung grosse Beachtung zu schenken.
  Kommentar: Die Gemeinde ist sich dieses Zusammenhangs bewusst und wird dies bei der Ausarbeitung des Betriebs- und Gestaltungskonzepts durch den Kanton einbringen.

Beschluss: Unter dem Vorbehalt des genannten Nachweises der Einordnung in das weiter gefasste Stadtbild wird das vorgestellte Projekt gestützt und die Ausarbeitung einer Quartierplanung empfohlen.

Der geforderte Nachweis wurden erbracht und der Fachkommission an der ABK-Sitzung vom 23. August 2018 vorgestellt (siehe unten bzw. vgl. Anhang 2):

- Der von der Arealbaukommission nach der ersten Projektvorstellung vom 7. Juni 2018 gewünschte massstäbliche Nachweis, dass sich das Projekt verträglich in das weitere Ortsbild und die Topographie Brisfeldens einbettet, wurde im Rahmen der erneuten Projektvorstellung erbracht. Der Zusammenhang des Projekts mit den bestehenden und weiteren, projektierten Hochhäusern wurde anhand der vorgestellten Schnittzeichnungen verständlich aufgezeigt.

Beschluss: Die Arealbaukommission begrüsst das vorgestellte Projekt und empfiehlt weiterhin die Ausarbeitung einer Quartierplanung.

1.5 Vorprojekt 2020

Als Grundlage für die Quartierplanung wurde anschliessend an das Richtprojekt ein Vorprojekt ausgearbeitet, welches die Hauptmerkmale des Richtprojekts aufnimmt.

Abbildung 3 Visualisierung Vorprojekt Ansicht von der Hauptstrasse und von der Birs (Quelle: Christ & Gantenbein)

Das Hochhaus behält einen schmalen Fussabdruck bei. Mit der lagemässigen Positionierung entlang der Hauptstrasse wird die Ecksituation aufgewertet und damit insbesondere auch die Nordsüd-Achse stadträumlich betont. In der Gestaltung tritt das Hochhaus als filigraner Baukörper mit orthogonaler Rasterfassade in Erscheinung. Mit der Ausbildung einer sich zurückstaffelnden Kopffigur wird eine Auflösung der Körperhaftigkeit des neu rund 100 m hohen Gebäudes erzeugt. Das Hochhaus weist einen viergeschossigen "Sockel" auf, welcher sich in der Gestaltung vom oberen Gebäudeteil absetzt und mit dem viergeschossigen Sockel bzw. in dessen Höhe den Bezug zur vorhandenen Bebauungsstruktur entlang der Hauptstrasse herstellt. Auf der östlichen Seite wird das Hochhaus mit einem ebenfalls 4-geschossigen Annexbau ergänzt. Damit wird an die vorhandene Gebäudezeile angeschlossen und die geschlossene Bauweise entlang der Hauptrasse fortgesetzt. Durch die etwas zurückversetzte Lage des Hochhauses entsteht entlang der Hauptstrasse ein

stadträumlich wertvoller Vorplatz. Mit der Geschäftsnutzung im Erdgeschoss und einer damit verbundenen Nutzbarkeit des Vorplatzes wird zur attraktiven Stadtraumbildung mit hoher Attraktivität und einem öffentlichen Charakter entlang der Hauptstrasse beigetragen.

Die Verdichtung in die Höhe ermöglicht die Öffnung des Areals in Richtung Birs. Auf der von der Hauptstrasse abgewandten Seite wird Raum für einen öffentlich zugänglichen Pocket-Park geschaffen. Hier, unter schattenspendenden Bäumen, entsteht ein Ort mit Aufenthaltsqualität, der zum Verweilen einlädt. Mit der Begrünung und den versickerungsfähigen Flächen trägt er zu einem guten Mikroklima bei. Eine Baumreihe entlang des Birsstegwegs sorgt für die Aufwertung und trägt auch zur Ausbildung einer grünen Achse von der Birs über das Zentrum in Richtung Norden bei.

Dank der guten Anbindung an den öffentlichen Verkehr und einem massgeschneiderten Mobilitätskonzept ist das Areal auf autoarmes Wohnen ausgelegt. Die Autoerschliessung erfolgt über den Birsstegweg am südwestlichen Rand des Areals. In einer unterirdischen Einstellhalle wird die gesamte erforderliche Parkierung untergebracht. Im Aussenraum sind, mit Ausnahme eines Einzelparkplatzes zur Anlieferung, keine Parkplätze vorhanden. Hingegen werden grosszügige Veloabstellanlagen, welche gut erreichbar im Aussenraum angeordnet sind, bereitgestellt.

Die Bauten sollen die Anforderungen des Gold Standards nach SGNI erfüllen. Zudem wird das Hochhaus als ab dem vierten Obergeschoss bzw. ab dem "Sockel" in der Rohbaukonstruktion als Holz-Beton-Hybrid-Bau erstellt.

Das Vorprojekt wurde dem Gemeinderat Birsfelden vorgestellt und am 31. August 2021 von ihm für die Quartierplanung freigegeben.

2 Organisation und Planungsablauf

2.1 Beteiligte

Eigentümerschaft	Balintra AG, Aeschenplatz 6, 4052 Basel Einwohnergemeinde Birsfelden, Hardstrasse 21, 4127 Birsfelden
Planung Richtprojekt und Vorprojekt	Christ & Gantenbein, Spitalstrasse 12, 4056 Basel Müller Illien Landschaftsarchitektur, Wengistrasse 31, 8004 Zürich
Quartierplanung (Plan, Reglement, Vertrag), Verfahrensbegleitung	Stierli + Ruggli Ingenieure + Raumplaner AG, Unterdorfstrasse 38, 4415 Lausen
Fachplaner (Verkehr, Mobilitätskonzept, Lärmschutz)	Rapp, Hochstrasse 100, 4018 Basel
Fachplaner Mikroklima	GEO Partner AG, Dornacherstrasse 210, 4053 Basel
Gemeinde Birsfelden	Bauverwaltung Bau- und Planungskommission Gemeinderat
Bevölkerung, Stimmberechtigte und Planungsbetroffene	Bevölkerung (im Rahmen des Mitwirkungsverfahrens) Stimmberechtigte (im Rahmen der Beschlussfassung) Planungsbetroffene (im Rahmen des Auflageverfahrens)

Kanton Basel-Landschaft	Arealbaukommission (im Rahmen der Beurteilung des Richtprojektes) Amt für Raumplanung (im Rahmen der kantonalen Vorprüfung) Regierungsrat (Genehmigungsbehörde)

2.2 Planungsablauf

Nachfolgend sind die wichtigsten Prozesse und Entscheidstationen für das Richt- bzw. Vorprojekt und das Planungsverfahren für die Quartierplanung aufgeführt.

Freigabe Richtprojekt durch Bau- und Planungskommission Birsfelden	26. Februar 2018
Beurteilung Richtprojekte durch die kantonale Fachstelle (Arealbaukommission, ABK) (vgl. Anhang 1 und 2)	7. Juni 2018 23. August 2018
Freigabe Vorprojekt durch den Gemeinderat (vgl. Anhang 3)	31. August 2021
Freigabe Gemeinderat für Eingabe in die kantonale Vorprüfung und für die Durchführung des öffentlichen Mitwirkungsverfahrens	17. Januar 2023
Mitteilung der Ergebnisse aus der kantonalen Vorprüfung	.....ausstehend
Durchführung des öffentlichen Mitwirkungsverfahrens	.....ausstehend
Beschlussfassung Gemeinderat	.....ausstehend
Beschlussfassung Gemeindeversammlung	.....ausstehend
Referendumsfrist	.....ausstehend
Auflageverfahren	.....ausstehend

3 Erläuterungen zur Quartierplanung

3.1 Planungsinstrument

Für die Umsetzung des Projekts und die damit verbundene Gewährleistung einer gesamtheitlichen und qualitätsvollen Entwicklung bedarf es einer Sondernutzungsplanung in Form einer Quartierplanung nach § 39 RBG BL (vgl. Kapitel 4.2.4).

Die punktuelle Festsetzung eines massgeschneiderten Quartierplans mit der Möglichkeit für die Gemeinde Birsfelden, sich im kooperativen Prozess einzubringen, erweist sich im Sinne der Wahrnehmung der öffentlichen Interessen als gute Option. Der Anspruch an eine hohe städtebauliche Qualität des Projekts kann mit einer Quartierplanung am zielführendsten erreicht werden, weil zu den verschiedenen städtebaulichen Themen ein verhältnismässig hoher Detaillierungsgrad gemeinsam erarbeitet und verbindlich festgelegt werden kann.

3.2 Ziele der Quartierplanung

Mit der Quartierplanung "Birsstegweg" soll der planungsrechtliche Rahmen hergestellt werden, mit welchem auf Grundlage des, als städtebauliches Gesamtkonzept, entwickelten Vorprojektes ein neues Hochhaus mit

Wohn- und Gewerbenutzung anstelle der vorbestandenen Überbauung realisiert werden kann. Die spezifischen Zielsetzungen sind im Reglement aufgeführt.

3.3 Bestandteile der Quartierplanung

Die Quartierplanung besteht aus folgenden Dokumenten:

- Quartierplan (Situation und Schnitt, 1:500) und Quartierplan-Reglement

  Reglement und Plan bilden zusammen den öffentlich-rechtlichen Planungserlass der Quartierplan-Vorschriften und sind inhaltlicher Gegenstand im Rahmen der Beschlussfassung, des Auflageverfahrens und des regierungsrätlichen Genehmigungsentscheides.

- Quartierplan-Vertrag

  Zur Sicherstellung der Bebauung sowie der Funktionalität der Quartierplanung können ergänzende privatrechtliche Regelungen erforderlich sein. Die Regelung dieser allfällig erforderlichen privat-rechtlichen Belange erfolgt mittels Quartierplan-Vertrag gemäss § 46 RBG (BL), mit welchem die Grundlagen für die entsprechenden Eintragungen ins Grundbuch hergestellt werden.

- Planungsbericht

  Der vorliegende Planungsbericht umfasst die nach Art. 47 RPV (Bund) und § 39 RBG (BL) geforderte Berichterstattung für die Quartierplanung. Im Planungsbericht werden die inhaltlichen Schwerpunkte der Planung, die Durchführung und die Ergebnisse des Planungsverfahrens, die Berücksichtigung der planerischen Vorgaben sowie die Berücksichtigung des Umweltrechts dargelegt.

- Fachtechnische Abklärungen Verkehr

  Im Bericht zu den fachtechnischen Abklärungen Verkehr werden die Auswirkungen der Quartierplan-Nutzung auf das Verkehrsnetz beurteilt sowie die Ermittlung des Parkplatzbedarfs hergeleitet (Beilagen 1 und 2).

- Lärmschutznachweis Strassenverkehrslärm und Industrie-/Gewerbelärm

  Aufgrund der Lage des Areals im Einflussbereich von einer mittel bis stark befahrenen Strasse sowie aufgrund von lärmemittierenden Nutzungen innerhalb des Quartierplan-Areals (Ein-/ Ausfahrt Autoeinstellhalle) mussten entsprechende Nachweise zur Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben zum Lärmschutz erstellt werden (Beilage 3).

- Mikroklimatisches Gutachten

  Im Bericht zu den Abklärungen zum Mikroklima werden die Auswirkungen der Quartierplan-Nutzung auf das Mikroklima beurteilt (Beilage 4).

- Mitwirkungsbericht (Wird im Rahmen des Mitwirkungsverfahrens erstellt)

  Im Mitwirkungsbericht werden, gestützt auf § 2 RBV (BL), die Ergebnisse des Mitwirkungsverfahrens (Eingaben aus der Bevölkerung und diesbezügliche Stellungnahmen des Gemeinderates) dokumentiert.

Nachfolgend werden die wichtigsten Inhalte der Quartierplanung (Plan und Reglement) erläutert. Standardisierte oder formelle Bestimmungen und Festlegungen, welche der üblichen Form einer Quartierplanung entsprechen oder selbstredend sind, werden nachfolgend nicht behandelt.

3.4 Geltungsbereich und Perimeter

Das Areal der Quartierplanung umfasst die Parzellen Nr. 157, 158, 1406 und 1414. Die Quartierplan-Vorschriften gelten innerhalb des Quartierplanperimeters.

Abbildung 4 Situationsplan des Quartierplans (Quelle: Stierli + Ruggli Ingenieure + Raumplaner AG)

3.5 Art und Mass der baulichen Nutzung

3.5.1 Art der Nutzung

Aufgrund des Nutzungskonzepts wird für das Quartierplan-Areal die Wohn- und Geschäftsnutzung gemäss § 21 Abs. 2 RBG festgelegt. Die zulässige Anzahl Wohnungen wird dabei auf insgesamt maximal 116 Wohnungen beschränkt. Diese Begrenzung der maximalen Wohnungszahl steht im Zusammenhang mit dem Parkierungsbedarf unter Berücksichtigung einer Bedarfsreduktion (vgl. Kapitel 3.8.2).

3.5.2 Lärmschutz

Gestützt auf Art. 43 der Lärmschutzverordnung (LSV) und § 12 des kantonalen Umweltschutzgesetzes (USG BL) sind Bauzonen und damit auch Quartierplanungen (= Sondernutzungsplanungen) einer Lärm-Empfindlichkeitsstufe (ES) zuzuweisen.

Der nordöstliche der Hauptstrasse zugewandte Teil des Areals verbleibt in der Lärm-Empfindlichkeitsstufe III und der südwestliche Teil des Areals in der Lärm-Empfindlichkeitsstufe II. Dabei wird lediglich die Grenze zwischen den beiden Lärm-Empfindlichkeitsstufen gegenüber dem heutigen Zustand leicht verschoben. Die Beibehaltung der Unterteilung der Lärmempfindlichkeitsstufen wurde mit der kantonalen Fachstelle Lärm-

schutz im Zusammenhang mit der Ausgangslage und der künftigen Nutzungskonzeption mit Lage der Bebauung an der Hauptstrasse bzw. der rückseitigen Lage des Pocket-Park abgeklärt. Weitere Erläuterungen zum Lärmschutz siehe Kapitel 5.3.4.

3.5.3 Mass der baulichen Nutzung

Das Mass der baulichen Nutzung wird mittels der anrechenbaren Bruttogeschossfläche (BGF) gemäss § 49 Abs. 2 und 3 RBV berechnet. Im Quartierplan-Reglement wird definiert, welche Flächen, Bauten und Bauteile nicht zur BGF gezählt werden.

Die maximal zulässige Bruttogeschossfläche für das Quartierplan-Areal beträgt 17'500 m^2. Diese maximale Bruttogeschossfläche ergibt sich aus dem Flächenspiegel des Vorprojekts 2020 mit einem Zuschlag von geringen Flächenreserven. In Bezug zur Fläche des Quartierplan-Areals von 2'467 m^2 ergibt sich folgende Ausnützungsziffer:

$$\text{Ausnützungsziffer (AZ) für Quartierplan} - \text{Arealfläche} = \frac{17'500\ \text{m2}}{2'467\ \ \text{m2}} = 7.09$$

Das Nutzungsmass für Nebenbauten wurde wie folgt aufgeteilt: Zur Überdachung der Ein-/Ausfahrtsrampe zur Sicherstellung des Lärmschutzes ist eine Nebenbaute von maximal 60 m^2, für einen externen Aussenzugang der unterirdischen Einstellhalle von maximal 50 m^2 und für überdachte Veloabstellplätze von maximal 150 m^2 zulässig. In Ergänzung zu diesen im Plan räumlich verorteten Standorten von Nebenbauten soll der Aussenraum jedoch nicht durch weitere Nebenbauten überstellt werden. Um einen allfälligen weiteren Bedarf von Nebenbauten zu ermöglichen, wurde für weitere Nebenbauten ein Flächentotal von 25 m^2 festgelegt.

3.6 Bebauung

3.6.1 Hauptbauten

Die Baubereiche A und B im Quartierplan (Situation und Schnitt, 1:500) legen Lage, Ausdehnung sowie die Höhe der Hauptbauten fest. Sie wurden auf Grundlage des Vorprojekts festgelegt. Beim Baubereich A beträgt der Spielraum beim Grundriss 0.5 m und bei der Gebäudehöhe 1.5 m. Dadurch können allfällige Verschiebungen und / oder konstruktiv bedingten Mehrstärken der Gebäudehülle bzw. der Geschossdecken innerhalb des Baubereichs aufgenommen werden. Beim Baubereich B beträgt der Spielraum beim Grundriss und bei der Gebäudehöhe jeweils 0.5 m. Einzige Ausnahme im Baubereich B stellt der Spielraum Richtung Südosten bzw. zur Grenze der Parzelle Nr. 1881 dar. Dort reicht der Baubereich, wie im Bebauungskonzept vorgesehen, bis zur Parzellengrenze, um an die bestehende Bebauung auf der Parzelle Nr. 1881 anzuschliessen, womit die geschlossene Bauweise fortgesetzt wird. Damit wird mit der Quartierplanung eine räumlich sehr präzise Lagedefinition für die Hauptbauten vorgenommen, was städtebaulich begründet ist bzw. den Erkenntnissen aus dem Varianzverfahren entspricht.

Im Weiteren wurde definiert, dass Balkone die Baubereiche nicht überschreiten dürfen, um einen in der Gestaltungswirkung kompakten Baukörper des Hochhauses zu gewährleisten. Vordächer des Gebäudesockels (Erdgeschoss bis/mit 3. Obergeschoss) im Baubereich A dürfen die Baubereichsbegrenzung bis maximal 1.5 m überschreiten. In allen weiteren Geschossen und im Baubereich B ist dies nicht zulässig. Im Reglement wurden hierzu entsprechende Festlegungen definiert.

3.6.2 Nebenbauten

Für die Überdachung der Ein-/Ausfahrtsrampe der unterirdischen Einstellhalle, die Überdachung der Veloabstellplätze und die Überdachung des externen Aussenzugangs der unterirdischen Einstellhalle geht mit der entsprechenden Lagebereichsdefinition im Quartierplan eine Standortfestlegung hervor. Weitere Nebenbauten können auf dem Quartierplan-Areal frei platziert werden.

Somit können die weiteren Nebenbauten in Beachtung der gesetzlichen Abstandsregelungen und in Beachtung des Nutzungsmasses für Nebenbauten sowie den Bestimmungen zum Aussenraum im Quartierplan-Areal frei platziert werden.

3.6.3 Höhendefinitionen

Die Definition der Gebäudehöhe der Hauptbauten erfolgt mittels Meereskoten und wird im Quartierplan festgelegt. Die Gebäudehöhe der Hauptbauten wird ab im Quartierplan festgelegten Referenzhöhen bis Oberkante des fertigen Dachrandes gemessen. Die Definition der Oberkante des fertigen Dachrandes als oberer Messpunkt der Gebäudehöhe erfolgte bewusst, da der fertige Dachrand der Abschluss der baulich in Erscheinung tretenden Gebäudehöhe darstellt.

Nebenbauten dürfen bis zu einer maximalen Gebäudehöhe von 2.5 m und einer maximalen Fassadenhöhe von ebenfalls 2.5 m erstellt werden (gemessen ab tiefstem Punkt des neugestalteten Terrains bis Oberkante der Fertigkonstruktion).

3.6.4 Unterirdische Bauten

Unterirdische Bauten sind zulässig, sofern sie die Funktionalität sowie das Gesamtkonzept der Quartierplanung nicht beeinträchtigen. Aufgrund dessen, dass die Fundation teilweise in den mittleren Grundwasserspiegel zu liegen kommt, wurde im Reglement nach erfolgten Abklärungen zur Höhenlage des mittleren Grundwasserspiegels eine Bestimmung zur Begrenzung der Einschränkung der Durchflusskapazität definiert. Für Erläuterungen zum Grundwasser wird auf Kap. 5.3.2 verwiesen.

3.6.5 Bauweise und Energiestandard

Der Rohbau ist in den Untergeschossen, im Gebäudesockel (Erdgeschoss bis/mit 3. Obergeschoss) und dem Gebäudekern als Stahl-Betonbau auszuführen. Ab dem vierten Obergeschoss kommt für den Rohbau eine Holz-Beton-Hybridbauweise zum Einsatz.

Beim Energiestand wird definiert, dass der Gold Standard der SGNI* zur Anwendung kommt. Dabei sind die Anforderungen massgebend, welche zum Zeitpunkt der Baueingabe dem Standard entsprechen. Mit der Verwendung dieses Standards wird eine gesamthafte Beurteilung von Themen zur Nachhaltigkeit vorgenommen und nicht nur energetische Aspekte betrachtet.

** SGNI = Schweizer Gesellschaft für Nachhaltige Immobilienwirtschaft. Die SGNI setzt dabei das Schweizer DGNB-System ein. Das Schweizer DGNB-Zertifizierungssystem der SGNI basiert auf Kriterien, die von der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB) entwickelt wurden. Das DGNB-System bewertet keine einzelnen Massnahmen, sondern die Gesamtperformance eines Gebäudes. Die SGNI entwickelt ihr Zertifizierungssystem in Kooperation mit der DGNB laufend weiter und passt es an nationale und internationale Normen an. (Quelle: www.sgni.ch)*

3.6.6 Gestaltung der Bauten

Das Hochhaus (Baubereich A) und der Annexbau (Baubereich B) sind in der Gestaltung voneinander zu differenzieren. Daher wurden im Reglement, gestützt auf das Vorprojekt, für die beiden Baubereiche separate Gestaltungsvorgaben definiert.

Im Weiteren weist das Hochhaus verschiedene Gestaltungsmerkmale aus. Dementsprechend wurde im Reglement die unterschiedlichen Gestaltungsmerkmale mit Unterteilung in drei Gestaltungseinheiten definiert. Die Gestaltungseinheit A umfasst den Sockel (Erdgeschoss bis/mit 3. Obergeschoss). Der Mittelbau über dem Sockel und unterhalb des gestaffelten Kopfes bildet die Gestaltungseinheit B. Der gestaffelte Kopf umfasst schliesslich die Gestaltungseinheit C. Im Plan sind die Gestaltungseinheiten zum Nachvollzug der Abgrenzungen ebenfalls dargestellt.

Um die Typologie des architektonischen Ausdrucks gemäss Vorprojekt sicherzustellen, wurde im Reglement definiert, dass für die grundsätzliche Gestaltung der Baute im Baubereich A die Darstellung im Anhang 1 des Quartierplan-Reglements als richtungsweisend gilt. Damit wird die architekturtypologische Grundgestaltung für das Hochhaus in den Quartierplan-Vorschriften verankert.

Im Weiteren wurde im Reglement festgeschrieben, dass die Materialisierung und Farbgebung der Fassade jeweils vor Einreichung des Baugesuchs und vor Ausführung (Mock-up und Farb-Muster) der Gemeinde vorzustellen und mit ihr abzusprechen ist. Mit dieser Vorgabe und der richtungsweisenden Darstellung im Anhang 1 soll eine starke Abweichung vom architektonischen Ausdruck sowie eine unerwünschte Gestaltung gemäss Vorprojekt vermieden werden.

3.7 Aussenraum

3.7.1 Konzeption

Die Konzeption des Aussenraums betreffend Nutzung und Gestaltung wurde ebenfalls im Rahmen des Vorprojekts erarbeitet. Diese Aussenraumkonzeption wurde in den Quartierplan übernommen. Der Aussenraum gliedert sich in drei verschiedene Bereiche mit jeweils unterschiedlichen Funktionen:

- Freiraumbereich A: Vorplatz und Hauptzugang ab der Hauptstrasse für Verkaufs- u. Geschäftsnutzungen
- Freiraumbereich B: Begehbare und mit Velo befahrbare Erschliessungsfläche, Hauptzugang ab dem Birsstegweg für die Wohnnutzung
- Freiraumbereich C: Pocket-Park (Begegnung und Aufenthalt, vielseitig nutzbarer Freiraum)

Im Anhang 2 zum Quartierplan-Reglement ist eine Darstellung enthalten, die die Typologie und die Gestaltung des Aussenraums aufzeigt. Im Bestimmungsverweis wird diese Darstellung als richtungsweisende Grundlage für die Anlage und Gestaltung des Aussenraums definiert.

3.7.2 Grundsätze und Bestimmungen zu den unterschiedlichen Freiräumen

Zur Gestaltung und Nutzung des Aussenraums wurden verschiedene Grundsätze definiert. Im Weiteren sind im Reglement zu den unterschiedlichen Freiräumen entsprechende Bestimmungen zur Funktion, Nutzung und Gestaltung bzw. Bepflanzung enthalten. Damit werden verschiedene Aspekte aus dem Aussenraumkonzept aufgenommen und verbindlich festgelegt.

3.7.3 Baumgruben

Damit Bäume sich optimal entfalten und eine gesunde Baumkrone ausbilden können, ist es notwendig den Baumwurzeln den nötigen Raum zu Verfügung zu stellen. Im Reglement wird daher festgelegt, dass im Freiraum C (Pocket-Park) zwei Baumgruben zu erstellen sind. Für diese Baumgruben wurden für die Fläche und die Höhe Mindestvorgaben festgelegt. Die Fläche der Baumgruben muss gesamthaft mindestens 200 m^2 betragen und in der Höhe muss die Baumgrube bis zur Geschosstrenndecke zwischen dem ersten und zweiten Untergeschoss ausgebildet werden. Im Quartierplan sind die beiden Baumgruppen dort festgelegt, wo gemäss Aussenraumkonzept die Baumpflanzungen vorgesehen sind.

3.7.4 Nachweis zur Aussenraumgestaltung

In den Quartierplan-Vorschriften werden verschiedene Vorgaben zur Nutzung und Gestaltung des Aussenraumes gemacht. Zur Sicherstellung einer attraktiven und den Vorgaben entsprechenden Aussenraumgestaltung wird im Rahmen des Baugesuchsverfahrens ein Nachweis zur Aussenraumgestaltung verlangt. Mit diesem Nachweis kann die Umsetzung und Konkretisierung der verschiedenen in den Quartierplan-Vorschriften definierten qualitätsbildenden Vorgaben zur Aussenraumgestaltung auf Stufe des Baugesuchverfahrens überprüft werden. Zudem kann mit diesem Nachweis die anschliessende bauliche Realisierung bzw. die Ausführung der Aussenraumgestaltung im Sinne der Quartierplan-Festlegungen vom Gemeinderat geprüft und durchgesetzt werden.

Im Weiteren sind vor Einreichung des Baugesuchs und vor der Ausführung die Materialisierung und die Farbgebung zur Aussenraumgestaltung der Gemeinde vorzustellen und diese mit ihr abzusprechen.

3.8 Erschliessung und Parkierung

3.8.1 Erschliessung

Die Arealerschliessung für den motorisierten Individualverkehr erfolgt über den westlich an das Areal angrenzenden Birsstegweg (Gemeindestrasse). Dabei wird das Areal am südlichen Rand mit einem einzigen Anschluss an den Birsstegweg angeschlossen. Über diesen Anschluss erfolgt auch die Ein-/Ausfahrt der unterirdischen Einstellhalle. Die Lage der Ein-/Ausfahrt der Einstellhalle sowie auch der Anschluss an den Birsstegweg entsprechen der heutigen Situation. Damit bleiben auch die heutige Zufahrt und Erschliessung der Parzellen Nr. 159 und 1881 gewährleistet.

Die arealinterne Erschliessung erfolgt über die im Quartierplan (Situation und Schnitt, 1:500) festgelegten Erschliessungsflächen und -anlagen. Damit der Oberflächenverbrauch für die motorisierte Verkehrsführung auf dem Areal so gering wie möglich ausfällt, wurde im Reglement festgelegt, dass die Zu- und Ausfahrtsrampe einspurig ausgebildet wird.

3.8.2 Parkierung

Die Standortgunst des Quartierplan-Areals wird als prädestiniert für ein Wohnen mit sehr niedrigem Autobedarf erachtet. Dafür sprechen die Lage des Areals im Zentrum von Birsfelden und die damit verbundene Erreichbarkeit in Fussdistanz von verschiedenen Nutzungen (Einkauf, Verwaltung, Post/Bank, Gastronomie, Schulen etc.), die direkte Anbindung des Areals an das kommunale Fusswegnetz und an die kantonale Radroute sowie die gute Erreichbarkeit von öV-Haltestellen und die Nähe zum Erholungsgebiet entlang der Birs

Die Gemeinde Birsfelden hat eine Definition von reduktionsunterstützenden Massnahmen im Bereich Wohnen für PP-Reduktionen bei Quartierplanungen erstellt. Eine Reduktion des PP-Bedarfs ist im generellen Interesse der Gemeinde. Die Definition erfolgte in der Überlegung, dass im Grundsatz die Standorteignung für eine Reduktion des Parkplatzbedarfs im gesamten Siedlungsgebiet von Birsfelden gegeben ist. Im Weiteren soll damit eine einheitliche Grundlage von Massnahmen in Abhängigkeit der Reduktionshöhe hergestellt werden, welche bei Quartierplanungen zur Anwendung kommen soll.

Für die Quartierplanung "Birsstegweg" wird aufgrund der oben beschriebenen Standortgunst sowie gestützt auf das Mobilitätskonzept (Beilage 2) eine Reduktion des PP-Bedarfs für die Stammparkplätze von maximal 0.3 Parkplätze und für die Besucherparkplätze von maximal 0.1 Parkplätze pro Wohnung definiert. Die dazu erforderlichen Massnahmen sind als tabellarische Zusammenstellung im Anhang 3 zum Quartierplan-Reglement enthalten. Alle Massnahmen, die unter dem summarischen Reduktionswert bis 0.4 (0.3 PP/Whg + 0.1 PP/Whg) aufgeführt sind, sind in Abhängigkeit des Umfangs der Reduktion umzusetzen und dauerhaft aufrecht zu halten. Die Aspekte wie Controlling, Zielverfehlung und Rückfallebene sind Gegenstand des Quartierplanvertrags und werden dort aufgeführt.

Die Reduktionsfaktoren für die Nicht-Wohnnutzung entsprechen den zulässigen Reduktionsmöglichkeiten gemäss RBV Anhang 1/Seite 12.

In Ergänzung zu den Reduktionsfaktoren wurde die maximale Anzahl Parkplätze in der unterirdischen Einstellhalle auf 60 Parkplätze begrenzt. Für Anlieferungen und den Warenumschlag (Post, Paketdienste) ist ein Parkplatz entlang des Birsstegwegs gemäss Lagedefinition im Quartierplan zu erstellen.

4 Rechtliche Grundlagen und übergeordnete Rahmenbedingungen

4.1 Bund

4.1.1 Planungsgrundsätze gemäss eidgenössischem Raumplanungsgesetz (RPG)

Die Quartierplanung unterstützt bzw. hält die Planungsgrundsätze Siedlung gemäss dem eidgenössischen Raumplanungsgesetz (Art. 3 Abs. 3 RPG) wie folgt ein:

Planungsgrundsätze RPG:	***Umsetzung in der Quartierplanung:***
Grundsatz Siedlung a: *Wohn- und Arbeitsgebiete sollen einander zweckmässig zugeordnet und durch das öffentliche Verkehrsnetz hinreichend erschlossen sein.*	*Das Quartierplan-Areal liegt in einer vorbestandenen Wohn- und Geschäftszone WG5 und einer Wohnzone W3. Es befindet sich insbesondre im Einzugsbereich der Haltestelle "Schulstrasse" der Tramlinie 3.*
Grundsatz Siedlung b: *Wohngebiete sollen vor schädlichen oder lästigen Einwirkungen wie Luftverschmutzung, Lärm und Erschütterungen möglichst verschont werden.*	*Durch die Quartierplan-Überbauung und die damit verbundenen Nutzungen sind keine Einwirkungen zu erwarten, welche zu lästigen Beeinträchtigungen des angrenzenden Wohngebietes führen. Bezüglich Lärmbelastung aufgrund der Hauptstrasse sind die Grenzwertüberschreitungen mittels baulicher Massnahmen zu lösen.*
Grundsatz Siedlung c: *Rad- und Fusswege sollen erhalten und geschaffen werden.*	*Das Quartierplan-Areal liegt am Birsstegweg, welcher eine wichtige Fusswegverbindung zum Birsufer und über die Birs nach Basel darstellt. Auf dem Areal entsteht ein Pocket-Park*

	der öffentlich zugänglich ist und von den Fussgängern, welche zur Birs wollen, mitbenutzt werden kann.
Grundsatz Siedlung d: *Günstige Voraussetzungen für die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen sollen sichergestellt sein.*	*Die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs ist durch die Lage unmittelbar im Zentrum von Birsfelden sichergestellt.*
Grundsatz Siedlung e: *Die Siedlungen sollen viele Grünflächen und Bäume enthalten.*	*Mit der Quartierplanung wird ein grosszügiger Freiraumbereich (Pocket-Park) ausgeschieden, auf dem Baumpflanzungen verbindlich vorgeschrieben werden.*

4.1.2 Bedarfsnachweis nach Art. 15 des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes (RPG)

Nach Art. 15 RPG darf nur Land, welches sich für eine bauliche Nutzung eignet und voraussichtlich innert 15 Jahren benötigt und erschlossen wird, als Bauzone ausgeschieden werden. Da das Areal der Quartierplanung bisher bereits als Wohn-/Geschäftsbauzone ausgeschieden war, bebaut und erschlossen ist, muss ein Bedarfsnachweis gemäss Art. 15 RPG bei der vorliegenden Quartierplanung nicht vorgenommen werden.

4.1.3 Interessenabwägung nach Art. 3 der Verordnung zum eidgenössischen Raumplanungsgesetz (RPV)

Bestehen nach Art. 3 RPV bei der Erfüllung und Abstimmung raumwirksamer Aufgaben jeweils Handlungsspielräume, so ist eine Interessenwägung und eine Prüfung von Varianten vorzunehmen. Als Richtschur für die Ermittlung der Interessen gelten die Ziele und Grundsätze von Art. 1 und Art. 3 des Raumplanungsgesetzes (RPG). Die Interessenabwägung beschränkt sich dabei auf die von der Planung betroffenen Interessen.

Mit den verschiedenen Planungsgrundlagen (Raumkonzept Birsstadt 2023, Stadtentwicklungskonzept / Stadtentwicklungsprogramm sowie dem Hochhauskonzept Birsfelden) wurde bereits eine raumplanerische Interessenabwägung vorgenommen, welche die Entwicklung dieses Areals in einer verdichtenden Bauweise mit einem Hochhaus begründet. Im Zusammenhang mit den räumlichen Festlegungen aus dem Stadtentwicklungskonzept ist auch das davon betroffene Areal für ein Hochhaus konkret definiert worden (siehe Abbildung 8 mit Arealdefinition und Ausbildung eines städtebaulichen Akzents).

Um den städtebaulichen Überlegungen aus dem Stadtentwicklungskonzept nachzukommen, ergeben sich keine alternativen Standorte. Somit besteht weder Handlungsspielraum, noch gehen aus den genannten Planungsgrundlagen gegenläufige Interessen hervor, welche auf Stufe der Quartierplanung eine Interessenabwägung erfordern würden. Auch werden, wie in Kap. 5.2 erläutert, keine Denkmalschutz- sowie Naturschutzobjekte tangiert. Im Weiteren ist festzuhalten, dass mit der Quartierplanung die bauliche Nutzbarkeit des Areals sowie die Nutzungsart im Sinne der bestehenden Zonenplanung fortgeführt wird und damit keine diesbezüglichen Änderungen vorgenommen werden. Die bauliche Nutzungsdichte und die Form der Bebauung lassen sich keiner vorhandenen Regelbauzone zuordnen, weshalb eine Quartierplanung erforderlich ist.

4.2 Kanton

4.2.1 Kantonaler Richtplan KRIP

Im kantonalen Richtplan[1] sind die Wohngebiete der Gemeinde Birsfelden entlang der Birs – und somit auch das Areal der vorliegenden Quartierplanung – als Entwicklungsgebiete für Wohn- und Zentrumsnutzung festgelegt. Diese stellen die Hotspots der im Rahmen der Richtplanung angestrebten Innenentwicklung mit einer guten bis sehr guten ÖV-Erschliessungsqualität dar. Gemäss Objektblatt S2.2 handelt es sich damit um ein zentrales Verdichtungs- und Transformationsgebiet für den Kanton Basel-Landschaft.

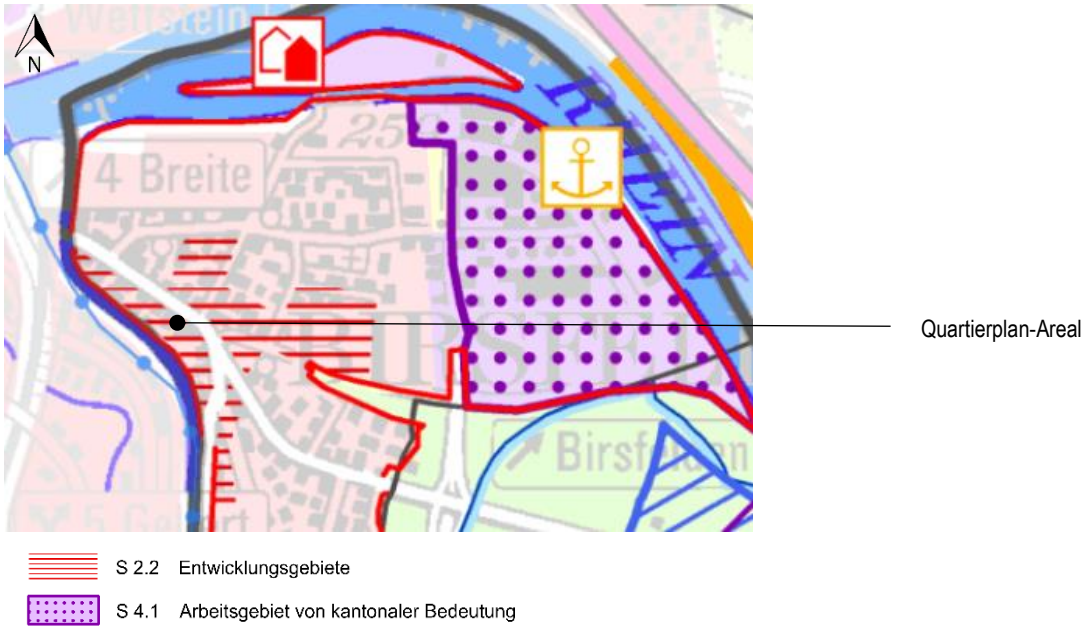


Abbildung 5 Ausschnitt aus der Richtplan-Gesamtkarte im Siedlungsgebiet Birsfelden (Quelle: Amt für Raumplanung BL)

Im Rahmen der vorliegenden Quartierplanung sind die folgenden Planungsgrundsätze und -anweisungen für Entwicklungsgebiete gemäss Objektblatt S2.2 zu berücksichtigen. Im Weiteren ist auf die Objektblätter S1.1 Siedlungsgebiet und S1.2 Bauzonen zu verweisen. Das Siedlungsgebiet wird mit der Quartierplanung nicht vergrössert (keine Einzonung), noch wird die WMZ vergrössert (keine Umzonung von Nicht-WMZ-Flächen und damit auch keine Reduktion von Arbeitszonen). Mit der Quartierplanung wird durch eine Neubebauung des Areals auch eine Verdichtung von bestehenden WMZ-Flächen vorgenommen.

Objektblatt S2.2 Entwicklungsgebiete

Planungsgrundsätze / -anweisungen	***Umsetzung in der Quartierplanung:***
Planungsgrundsatz a: *Entwicklungsgebiete bestehen heute aus Wohn-, Misch- und Zentrumsgebieten sowie Transformationsgebieten (Arbeitsgebiete / Gebiete für öffentliche Nutzungen). Mindestens 75 % der Gesamtfläche der Entwicklungsgebiete weist eine ÖV-Erschliessungsgüte B oder besser auf. Sie sollen zu hochwertigen Verdichtungsgebieten für Wohn-, Geschäfts- und Zentrumsnutzungen entwickelt werden.*	*Erfüllt: Das Quartierplan-Areal liegt vollständig in der ÖV-Güteklasse B und erfüllt damit die im Richtplantext formulierten Bedingungen an die ÖV-Erschliessungsgüte. Mit den Festlegungen in den Quartierplan-Vorschriften gestützt auf das städtebauliche Gesamtkonzept wird für das Areal eine hochwertige Siedlungsentwicklung für eine Wohn-, Geschäfts- und Zentrumsnutzungen sichergestellt.*

[1] Richtplan 2010 inkl. Anpassung 2018 (vom Bundesrat genehmigt am 26. April 2021)

Objektblatt S2.2 Entwicklungsgebiete

Planungsgrundsätze / -anweisungen	***Umsetzung in der Quartierplanung:***
Planungsgrundsatz b: *Die Verdichtungsaktivitäten der Gemeinden erfolgen prioritär in den Entwicklungsgebieten sowie in Bahnhofsgebieten gemäss Objektblatt S2.3.*	*Erfüllt: das Quartierplan-Areal liegt in einem Entwicklungsgebiet.*
Planungsgrundsatz c: *Gewerbliche Nutzungen sind weiterhin möglich.*	*Erfüllt: Neben der Wohnnutzung wird auch die Geschäftsnutzung ermöglicht.*
Planungsanweisung: *Die Gemeinden zeigen in ihrem Planungsbericht gem. Art 47 RPV auf, welche zusätzlichen Kapazitäten an Einwohnern und Beschäftigten durch die vorgesehenen Umzonungen geschaffen werden sollen, wie sie die Mindestdichten gemäss Örtliche Festlegungen realisieren, und wie sie eine hochwertige Siedlungs- und Freiraumqualität sicherstellen.* *Örtliche Festlegung: Mindestdichte = 125 [Ew+Besch/ha]*	▪ *Kapazitätsanalyse Einwohner / Beschäftigte: Erfüllt, vgl. Kapitel 4.2.2* ▪ *Umsetzung Mindestdichten: Erfüllt, vgl. Kapitel 4.2.2* ▪ *Sicherstellung Siedlungs- und Freiraumqualität: Erfüllt, vgl. Kapitel 3.7*

Das Bebauungskonzept der vorliegenden Quartierplanung sieht ein Hochhaus vor. Im Objektblatt S2.4 "Standorte für Hochhäuser" werden verschiedene Anforderungen an Hochhausstandorte bzw. Hochhäuser gestellt. Die untenstehende Tabelle zeigt deren jeweilige Umsetzung im Rahmen der Quartierplanung:

Objektblatt S.2.4 Standorte für Hochhäuser

Planungsgrundsätze / -anweisungen	***Umsetzung in der Quartierplanung:***
Planungsgrundsatz a: Hochhäuser weisen kumulativ folgende Standortanforderungen auf: ▪ *sie sind in Tallagen von Gemeinden des inneren Korridors gemäss Raumkonzept möglich;* ▪ *sie weisen eine gute Verkehrserschliessung, insbesondere eine ÖV-Erschliessungsgüte B oder besser auf,* ▪ *die historischen Ortskerne und schützenswerten Ensembles sind von Hochhäusern freizuhalten. Die maximale Höhe von Hochhäusern in der Nähe dieser Gebiete muss in Abhängigkeit von der Distanz zu diesen Gebieten im Einzelfall definiert werden.*	▪ *Tallage im inneren Korridor: Erfüllt.* ▪ *Gute Verkehrserschliessung: Erfüllt, vgl. Kapitel 5.1.1 und Kapitel 5.1.2* ▪ *ÖV-Erschliessungsgüte mind. Klasse B: Erfüllt, vgl. Kapitel 5.1.1* ▪ *Freihaltung des historischen Ortskerns: Erfüllt*
Planungsgrundsatz b: *Hochhäuser, die nicht den Standortanforderungen gemäss Planungsgrundsatz a) entsprechen sowie Hochhäuser über 60 m Höhe, bedürfen eines kommunalen, über die Gemeindegrenzen hinweg abgestimmten Hochhauskonzeptes.*	*Das Hochhaus mit einer Höhe von rund 100 m steht in Übereinstimmung mit dem Hochhauskonzept der Gemeinde Birsfelden: Erfüllt (vgl. Kapitel 4.4.4)*
Planungsanweisung a: *Hochhäuser haben erhebliche Auswirkungen auf den Raum, weshalb erhöhte Anforderungen an deren Planung zu stellen sind. Die Gemeinden zeigen in ihrem Planungsbericht gemäss Art. 47 RPV folgendes auf:* ▪ *Fernwirkung, landschaftliche und städtebauliche Bezüge zur weiteren Umgebung, Betrachtungsperimeter* ▪ *Nahwirkung, Proportion und Bezug des Hochhauses zur unmittelbaren Umgebung (städtebauliche Einbettung / Akzentuierung), Betrachtungsperimeter*	▪ *Fernwirkung etc.: Erfüllt vgl. 4.2.3* ▪ *Nahwirkung, Proportionen, Umgebungsbezug: Erfüllt, vgl. Kapitel 4.2.3* ▪ *Öffentlichkeitscharakter und Aussenraum etc.: Erfüllt, vgl. Kapitel 4.2.3* ▪ *Anbindung Fuss- und Velowegnetz: Erfüllt vgl. Kapitel 5.1.2 bzw. Beilage 2* ▪ *Auswirkungen auf den Verkehr: Erfüllt vgl. Kapitel 3.8.2 bzw. Beilage 2* ▪ *Mikroklimatische Auswirkungen: Erfüllt vgl. Kapitel 5.3.7 bzw. Beilage 4.*

Objektblatt S.2.4 Standorte für Hochhäuser	
Planungsgrundsätze / -anweisungen	***Umsetzung in der Quartierplanung:***
▪ *Öffentlichkeitscharakter des Sockelgeschosses und des Aussenraums, Abstimmung der Nutzung auf die bestehende Zentrumstruktur des Ortes, Mehrwert für die Öffentlichkeit;* ▪ *gute und sichere Anbindung an das Fuss- und Velowegnetz;* ▪ *Auswirkungen auf den Verkehr (Strasse / Schiene);* ▪ *mikroklimatische Auswirkungen und wie diese begrenzt werden.*	
Planungsanweisung b: *Die Gemeinden berücksichtigen bei der eigentümerverbindlichen Planung von Hochhäusern die Hindernisbegrenzung für den EuroAirport Basel–Mulhouse–Freiburg gemäss Sachplan Infrastruktur der Luftfahrt.*	*Das Quartierplan-Areal liegt ausserhalb des im Sachplan festgelegten Gebiets mit Hindernisbegrenzung. Weitere die Quartierplanung betreffende Festlegungen sind im Sachplan nicht enthalten.*

4.2.2 Mindestdichte und Kapazitätsanalyse Einwohner / Beschäftigte (Erläuterungen zu S2.2 KRIP)

Gemäss aktuellem Planungsstand sind auf dem Quartierplan-Areal rund 116 Wohnungen geplant. Bei einer mittleren Wohnungsbelegung von 2 Personen pro Wohnung werden damit künftig rund 230 Personen auf dem Areal ihren Wohnsitz haben. Hochgerechnet auf eine Hektare entspricht dies einer Dichte von rund 940 EinwohnerInnen. Die im Objektblatt S2.2 vorgegebene Mindestdichte von 125 Ew+Besch/ha wird im Rahmen der vorliegenden Quartierplanung bereits mit der Wohnnutzung deutlich überschritten. Hinzu kommen noch die Beschäftigten durch die ebenfalls im Quartierplan zulässige Geschäftsnutzung.

4.2.3 Anforderungen an Hochhäuser (Erläuterungen zu S2.4 KRIP)

Die Einwohnergemeinde Birsfelden liegt im Norden des Kantons Basel-Land und grenzt dort westlich an die Stadt Basel an, wobei der Fluss Birs dort die natürliche Grenze bildet. Die Autobahn A3 und der Eisenbahnkorridor vom Badischen Bahnhof zum Bahnhof SBB bilden weitere räumliche Abgrenzungen von Birsfelden zur Stadt Basel. Durch die Renaturierung der Birs wurde ein grossartiger, durchgängiger Landschaftsraum hergestellt und für die Bevölkerung als Erholungsraum hergestellt. Der angrenzende Dorfkern ist durch eine verdichtete Wohnbebauung mit der dazugehörigen Infrastruktur geprägt.

Ein Hochhaus wird von den Menschen, die es wahrnehmen, immer als ein Zeichen gelesen: Es ist die physische Präsenz sozialer, politischer, ökonomischer Realitäten. Die Hochhäuser in Birsfelden entlang der Hardstrasse, Am Stausee und entlang des Rheinparks sind Ausdruck der rasanten Entwicklung Birsfeldens, der zunehmenden Bedeutung von Logistik und Hafen in der Nachkriegszeit.

Mit der aktuellen Entwicklung wird Birsfelden einen neuen städtebaulichen und architektonischen Ausdruck erhalten. Dass Birsfelden nicht mehr ein Vorort von Basel ist, sondern auf Augenhöhe Teil der Stadtlandschaft von Basel, findet seinen Ausdruck auch in der Präsenz des Hochhauses am Birsstegweg. Aktuelle Bauprojekte für Hochhäuser in der Region Basel weisen dabei gegenüber den Projekten der 1960er- und 1970er-Jahre eine grössere Höhe, von rund 90 bis 100 Metern auf. Das vorliegende Projekt gliedert sich mit 100 Metern in diese Bandbreite ein, steht aber gegenüber den „Stadt-Basler"-Projekten nicht zurück. Dazu kommt die direkte Beziehung zu den Roche Bauten 1 und 2 (Höhe 178 bzw. 205 Meter) aufgrund von dessen

Lage in der Verlängerung von Birsfeldens Hauptstrasse. Mit den gewählten 100 Metern für das Hochhausprojekt ist es knapp halb so hoch wie der Bau 2.

Das Gebäude liegt im Zentrum von Birsfelden. Mit der, gegenüber den peripher gelegenen Wohnhochhäusern der Nachkriegszeit, entschieden grösseren Höhe markiert es dieses Zentrum und schafft, zusammen mit dem in Planung befindenden Zentrumsprojekt, eine urbane Mitte mit wiedererkennbaren, einmaligen Qualitäten. Es soll hier nicht eines von vielen Hochhäusern in der Stadtlandschaft von Basel entstehen, sondern das im Herzen von Birsfelden gelegene Haus am Birsstegweg mit einem attraktiven Aussenraum.

Das Sockelgeschoss angrenzend an den Freiraumbereich A entlang der Hauptstrasse und der Einmündung in den Birsstegweg weist einen öffentlichen Charakter auf. An dieser Lage sind mindestens 25 % der gesamten BGF des Sockelgeschosses der Verkaufs- und Dienstleistungsnutzung vorenthalten.

Das Quartierplan-Areal ist heute, bis auf die zur Hauptstrasse ausgerichtete Dienstleistungsnutzung sowie die Kirche, nicht für die Allgemeinheit zugänglich. Mit der Anlegung eines Pocket-Parks wird das Areal für die breite Öffentlichkeit geöffnet. Der Park dient der Bevölkerung als Begegnungsort und lädt zum Verweilen ein. Er bietet hohe Aufenthaltsqualität und ist ein vielseitig nutzbarer Freiraum im Zentrum von Birsfelden.

4.2.4 Kantonales Raumplanungs- und Baugesetz (RBG)

Das kantonale Raumplanungs- und Baugesetz (RBG) sieht gemäss §§ 37 ff. das Planungsinstrument der Quartierplanung als Sondernutzungsplanung vor. Mit einer Quartierplanung kann für einen definierten Teil der Bauzonenfläche von den Bestimmungen der ordentlichen Zonenvorschriften abgewichen werden. Eine gebietsmässige Anwendungsbeschränkung ergibt sich aus der kantonalen Rahmengesetzgebung nicht.

Aufgrund einer Anpassung des RBG (vom Landrat am 15. Dezember 2021 beschlossen, noch nicht in Rechtskraft gesetzt) gelten Bauten, welche Wohn- oder Wohn- und Geschäftscharakter aufweisen und deren Gebäudehöhe 30 m übersteigt, als Hochhäuser. Diese bedürfen einer Quartierplanung, welche auf einem von der Gemeinde festzulegenden qualitätssichernden Verfahren zu basieren hat. Ebenfalls wurde der Regierungsrat damit beauftragt, in der Verordnung Regelungen zur Bestimmung zum Schattenwurf bei Hochhäusern zu erlassen. Diese Verordnungsvorschriften sind noch in Bearbeitung.

Mit der vorliegenden Quartierplanung werden somit auch die künftigen Vorgaben aus der kantonalen Rahmengesetzgebung für Hochhäuser eingehalten.

4.2.5 Hochauskonzept Basel-Landschaft

Das Hochauskonzept Basel-Landschaft ist in das Richtplan-Objektblatt S2.4 eingeflossen. Aufgrund dessen wird das Hochhauskonzept für diese Quartierplanung nicht weiter erläutert und auf das Kapitel 4.2.1 verwiesen.

4.3 Raumkonzept Birsstadt 2035

Im Raumkonzept Birsstadt 2035 vom 17. Mai 2016 definieren sieben Birstalgemeinden (Pfeffingen, Aesch, Dornach, Münchenstein, Arlesheim, Reinach und Birsfelden) eine gemeinsame und koordinierte räumliche Entwicklungsstrategie.

Der Bereich zwischen der Hauptstrasse/Tramlinie und dem Freiraum der Birslandschaft in der Gemeinde Birsfelden wird als "Entwicklungsschwerpunkt Wohnen ausgewiesen". Als Entwicklungsschwerpunkt Wohnen

sind im Raumkonzept Verdichtungsräume angelegt, die aufgrund ihrer Lage und bestehenden Ausnützung ein hohes Potenzial für Verdichtung mit Schwerpunkt Wohnen haben. Mischnutzungen sind je nach Lage nicht ausgeschlossen.

Mit dem geplanten Hochhaus und der überwiegenden Wohnnutzung sowie der damit verbundenen baulichen Dichte wird dem Raumkonzept bzw. dem "Entwicklungsschwerpunkt Wohnen" entsprochen.

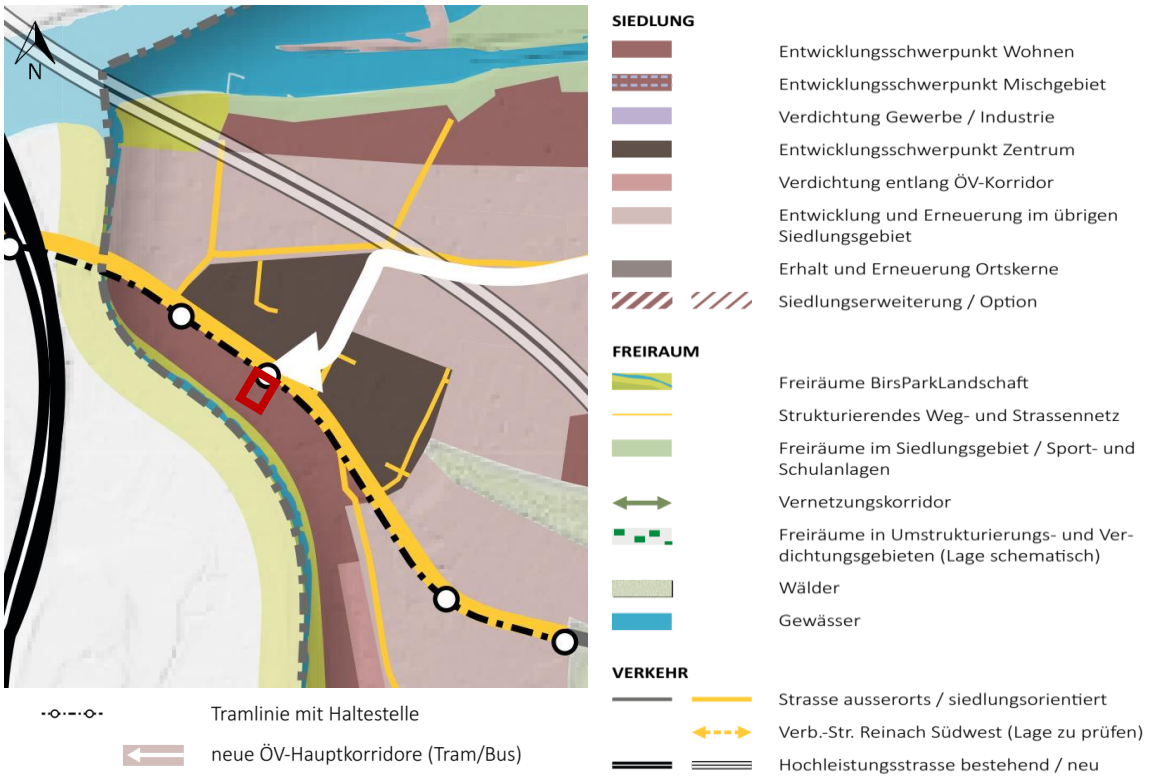


Abbildung 6 *Raumkonzept Birsstadt 2035, Ausschnitt Karte "Raumkonzept Birsstadt" (Quelle: Metron Raumentwicklung AG), rote Umrandung = Quartierplan-Areal*

4.4 Gemeinde Birsfelden

4.4.1 Zonenvorschriften der Gemeinde Birsfelden

Der Zonenplan der Gemeinde Birsfelden weist dem nördlichen Teil des Quartierplan-Areals die Wohn- und Geschäftszone WG5 und dem südlichen Teil die Wohnzone W3 zu. Mit Ausnahme der archäologischen Schutzzone sind für das Areal keine überlagernden Festlegungen im Zonenplan enthalten. Die archäologische Schutzzone tangiert das Areal nur im nordwestlichen Bereich.

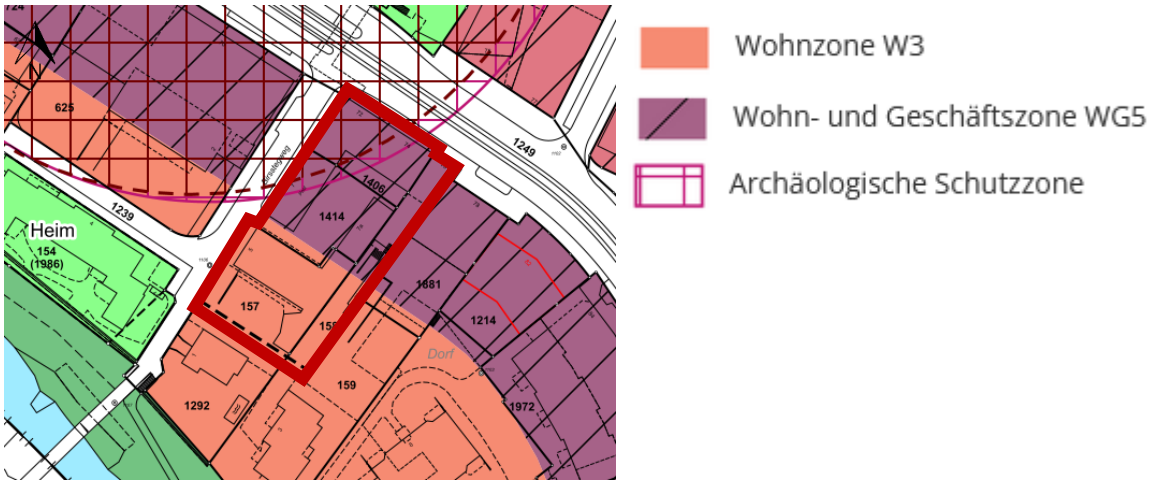


Abbildung 7 *Ausschnitt aus dem Zonenplan der Gemeinde Birsfelden, Nachführungsplan 30.11.2017 (Quelle: Gemeinde Birsfelden), rote Umrandung = Quartierplan-Areal*

Gemäss dem Zonenreglement Siedlung (§ 31 Abs. 2) der Gemeinde Birsfelden ist die Durchführung von Quartierplanungen im Sinne von §§ 37 – 47 RGB in jeder Bauzone möglich. Die im Zonenreglement enthaltenen Bestimmungen zu § 31 Abs. 3 und 4 gelten ausschliesslich für Quartierplanungen im vereinfachten Verfahren und sind somit für die Quartierplanung "Birsstegweg" nicht relevant. § 31 Abs. 5 wonach Quartierplanungen der kantonalen Arealbaukommission zu Beurteilung vorzulegen sind, wurde nachgekommen (vgl. Kapitel 1.4).

Art. 31 Quartierplanung

1 *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.*

2 *Die Durchführung von Quartierplanungen im Sinne von §§ 37 bis 47 RBG ist in jeder Bauzone möglich.*

3 *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*

4 *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*

5 *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.*

4.4.2 Leitbild und die Legislaturziele 2020 - 2024

Das Leitbild und die Legislaturziele 2020 - 2024 der Gemeinde Birsfelden machen zum Thema "Wohnen, Gewerbe, Wirtschaft" unter anderem folgende für die Quartierplanung relevante Vorgaben.

Leitbild	*Umsetzung in der Quartierplanung*
Birsfelden ist in der Region als attraktiver Wohn- und Lebensraum für alle Bevölkerungsgruppen bekannt.	*Mit der quartierplanmässigen Bebauung und dem Pocket-Park wird ein attraktiver Wohn- und Lebensraum geschaffen.*
Das bestehende vielfältige Wohnungsangebot wird mit attraktiven neuen Angeboten ergänzt.	*Mit der quartierplanmässigen Bebauung entsteht für verschiedene Anspruchsgruppen eine attraktive Wohnsituation.*
Die Bevölkerung kann ihre Einkaufs- und Dienstleistungsbedürfnisse in Birsfelden möglichst umfassend abdecken.	*Im Gebäudesockel der Bebauung werden Flächen für Geschäfts- und Verkaufsnutzungen zur Verfügung gestellt. Zudem befindet sich das Areal direkt im Zentrum von Birsfelden mit all seinem Einkaufs- und Dienstleistungsangebot.*
Das Ortszentrum ist städtebaulich aufgewertet und für die Bevölkerung wie auch das Gewerbe attraktiv.	*Durch die Neubebauung entsteht ein modernes Hochhaus, welches das Ortszentrum städtebaulich aufwertet. Der Gebäudesockel ist der Verkaufs- und Dienstleistungsnutzungen vorbehalten.*
Legislaturziele	***Umsetzung in der Quartierplanung***
Die gemeindeeigenen Areale „Zentrum“, „Hardstrasse“, „Birsstegweg“ sowie „Sportplatz (inkl. Sternenfeldstrasse West)“ werden im Rahmen von Sondernutzungsverfahren entwickelt.	*Die gemeindeeigene Parzelle Nr. 157 ist Teil des Quartierplan-Areals "Birsstegweg".*

4.4.3 Stadtentwicklungskonzept STEK und Stadtentwicklungsprogramm STEP

Der Gemeinderat von Birsfelden hat im Jahr 2015 ein Stadtentwicklungskonzept als behördenverbindliches Planungsinstrument erlassen. Es verschafft der Gemeinde eine gesamthafte Betrachtung über das Gemeindegebiet zur räumlichen Entwicklung. Damit dient es Behörden und Verwaltungsabteilungen als strategisches Instrument für die Beurteilung raumrelevanter Entscheide.

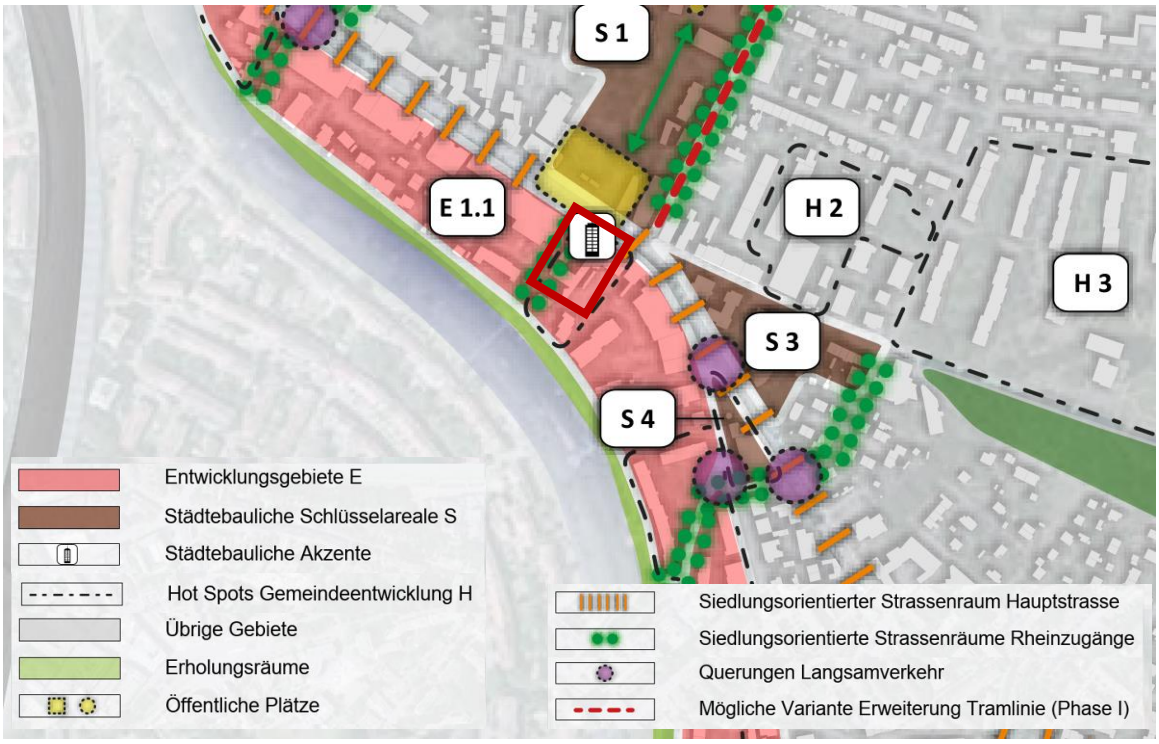


Abbildung 8 *Gesamtplan räumliche Entwicklung, Stadtentwicklungskonzept Birsfelden 2015 (Quelle: Planpartner AG), rote Umrandung = Quartierplan-Areal*

Das Areal der Quartierplanung bildet im Stadtentwicklungskonzept, neben dem grossräumig gefassten Entwicklungsgebiet entlang der Birs, aufgrund der speziellen Schnittstellenlage ein Hotspot der Gemeindeentwicklung. Damit verbunden soll auf dem Areal ein "städtebaulicher Akzent" hergestellt werden.

Städtebauliche Akzente dienen einer wahrnehmbaren Strukturierung des städtischen Gefüges. Zudem erleichtern sie häufig die Orientierung. Daher ist zu erwägen, ausgewählte Schnittstellen wie besondere Kreuzungen, Platzsituationen, Start- bzw. Endpunkte wichtiger Verbindungen baulich zu betonen. Dafür sind hochwertige Projekte mit positiver Ausstrahlung – insbesondere auch auf die Aussenwahrnehmung – vorzusehen. Die jeweiligen Projekte sind über geeignete Konkurrenzverfahren zu ermitteln und mit zweckmässigen planungsrechtlichen Instrumenten wie Quartierplanungen zu sichern. Durch diese Vorgehensweise kann die erforderliche architektonische Qualität der erwünscht prägnanten Bauten an den stadträumlich besonderen Standorten gewährleistet werden.

Zur Sicherung der architektonischen und auch städtebaulichen bzw. freiraumplanerischen Qualität wurde ein Varianzverfahren mit anschliessender Quartierplanung durchgeführt.

Das aus dem Stadtentwicklungskonzept STEK resultierende Stadtentwicklungsprogramm STEP enthält das Objektblatt "Areal am Birsstegweg" mit folgenden Zielsetzungen.

- Bauliche Neuordnung und Steigerung städtebaulicher Präsenz zum Zentrum und zur Hauptstrasse;

- Erhöhte architektonische Qualität zur Hauptstrasse bzw. in der Achse Zentrum – Birsraum als logische Fortsetzung des Zentrums;
- Sicherung Mischnutzung / und publikumsorientierte Nutzung an attraktiver Lage.

4.4.4 Kommunales Hochhauskonzept Birsfelden

Seit November 2017 verfügt die Gemeinde Birsfelden über ein kommunales Hochhauskonzept. Darin werden Eignungs- und Eventualräume für vertikale Verdichtung aufgezeigt und mit den Aussagen des Stadtentwicklungskonzepts Birsfelden (STEK), den bestehenden Frei- und Naturräumen, sowie mit der Verkehrs- und Erschliessungssituation verschnitten. Gemäss der daraus resultierenden Synthesekarte befindet sich das Quartierplan-Areal innerhalb des Eignungsraums für Hochhäuser, wobei im südwestlichen Teil des Areals die vertikale Verdichtung mit Aspekten des Freiraums abzustimmen ist (vgl. Hochhauskonzept Birsfelden, S. 25).

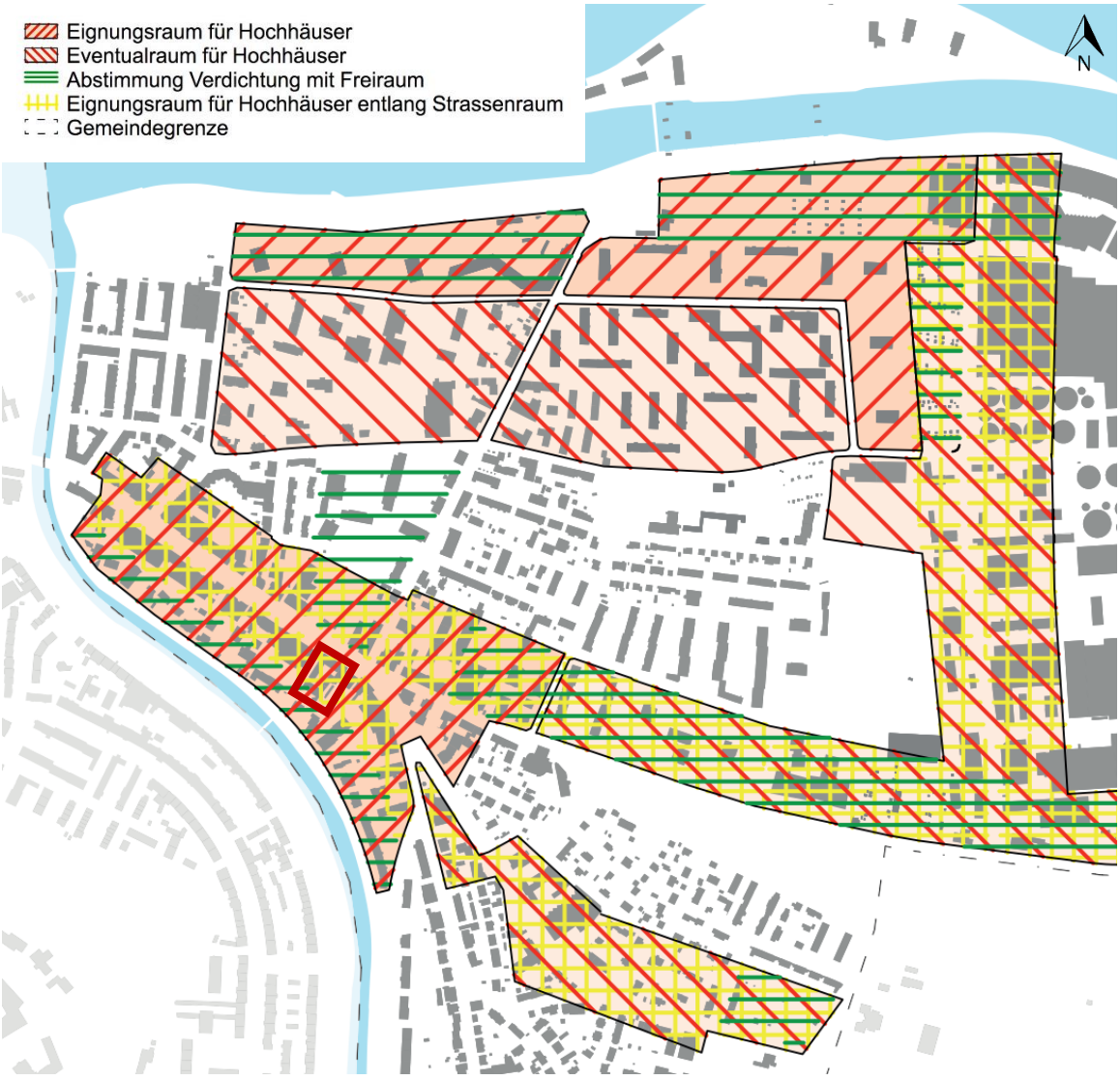


Abbildung 9 *Synthesekarte Kommunales Hochhauskonzept Birsfelden (Quelle: Raumplan Wirz GmbH), rote Umrandung = Quartierplan-Areal*

Die beabsichtigten Effekte der vertikalen Verdichtung (vgl. Hochhauskonzept Birsfelden, S. 11), die nachfolgend aufgezählt werden, erfüllt die Quartierplanung.

- Verdichtung, um eine haushälterische Bodennutzung zu unterstützen bei gleichzeitiger Wahrung der Siedlungsqualität;
- Verringerung der Bodennutzung durch vertikale Verdichtung, um mehr Freiraum zu schaffen;
- Schaffung von mehr Wohnraum mit attraktiven Aussichtslagen;
- Aufwertung der Standortqualitäten durch überzeugendes Erscheinungsbild;
- Einbezug des Strassenraums und attraktive Erdgeschossnutzung an Passantenlagen, um den öffentlichen Raum aufzuwerten.

Weiter formuliert das Hochhauskonzept der Gemeinde Birsfelden auch Zielsetzungen für unterschiedliche Hochhaustypen. Das im Rahmen der vorliegenden Quartierplanung vorgesehene Hochhaus entspricht dabei aufgrund seiner Lage dem Typ "Merkpunkt" (Markantes Hochhaus von regionaler Bedeutung an wichtiger Lage). Damit verbunden steht eine im Hochhauskonzept für diesen Hochhaustyp definierte gestalterische Anforderung. Diese verlangt, dass mit dem Hochhaus ein architektonischer, städtebaulicher Merkpunkt an einem wichtigen Ort ausgebildet wird.

Die Quartierplanung sieht ein Hochhaus vor, welches aufgrund seiner Höhe und seines markanten architektonischen Ausdruckes einen Merkpunkt mitten im Zentrum von Birsfelden bilden wird.

4.4.5 Reglement zur Förderung der Wohnungsvielfalt und des preisgünstigen Wohnangebots

Im Reglement zur Förderung der Wohnungsvielfalt und des preisgünstigen Wohnangebots in Birsfelden vom 16. Dezember 2019 besteht die Vorgabe, dass bei privaten Sondernutzungsplanungen ein Anteil von mindestens 20 % preisgünstigen Wohnungen festzulegen ist. Bei Sondernutzungsplanungen auf gemeindeeigenen Parzellen beträgt dieser Anteil mindestes 50 %.

Die Anfangsmiete oder der Kaufpreis soll unter dem von einem anerkannten Immobilienschätzer publizierten Medianwert für Mieten oder Kaufpreise von Neuwohnungen in Birsfelden liegen. Der Gemeinderat ist verpflichtet an der Gemeindeversammlung, an welcher über die Quartierplanung abgestimmt wird, den mit dem Projektpartner vereinbarten Prozentsatz offenzulegen, wobei eine allfällige Unterschreitung des Zielwerts schriftlich zu begründen ist.

Im Quartierplanvertrag oder in einer separaten Vereinbarung werden diese Vorgaben mit einer privaten Eigentümerschaft geregelt.

4.4.6 Grün- und Freiraumkonzept

Das Grün- und Freiraumkonzept der Gemeinde Birsfelden aus dem Jahr 2006 legt ökologische Vernetzungsachsen, welche eine Verbindung vom Rhein bis zur Birs schaffen sollen, fest. Das Quartierplan-Areal liegt an einer solchen Achse, welche vom Rhein bis zum Birssteg verläuft.

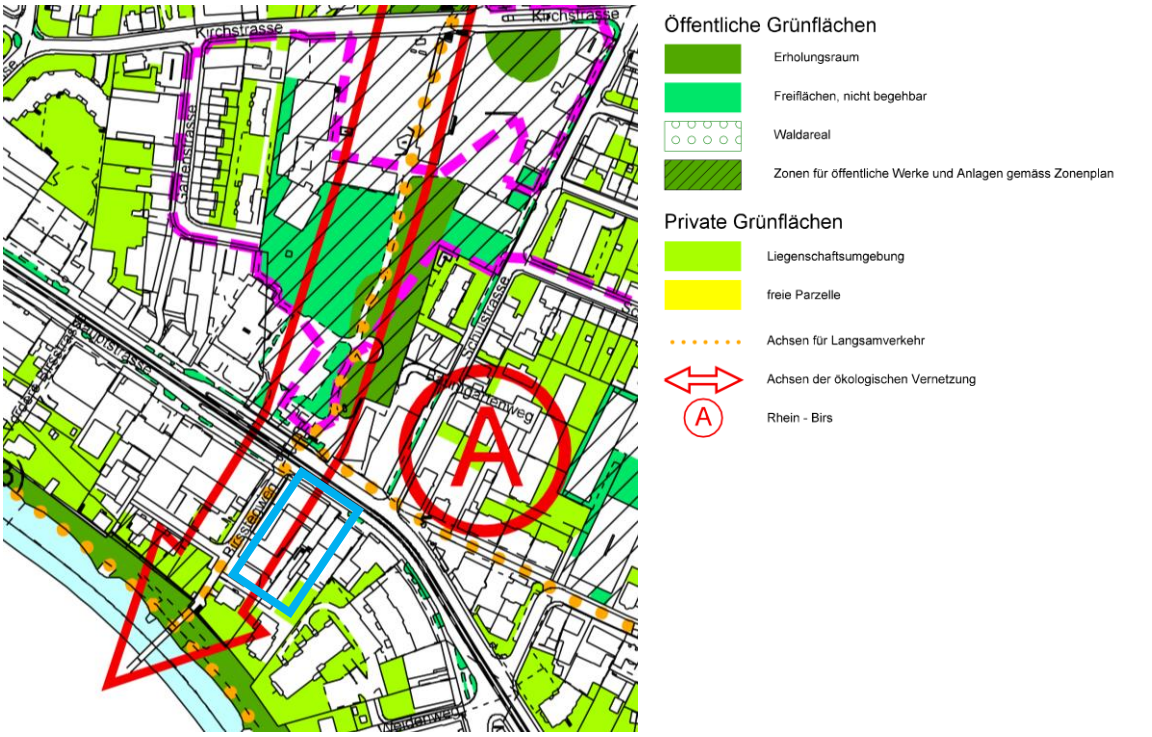


Abbildung 10 *Grün- und Freiraumkonzept Birsfelden, 2006 (Quelle: Sutter Ingenieure + Planungsbüro AG), blaue Umrandung = Quartierplan-Areal*

4.4.7 Naturinventar

Das Naturinventar der Gemeinde Birsfelden vom November 2016 beschreibt 24 Naturobjekte in 4 unterschiedlichen Kategorien. Für das Quartierplan-Areal sind keine Naturobjekte festgestellt worden.

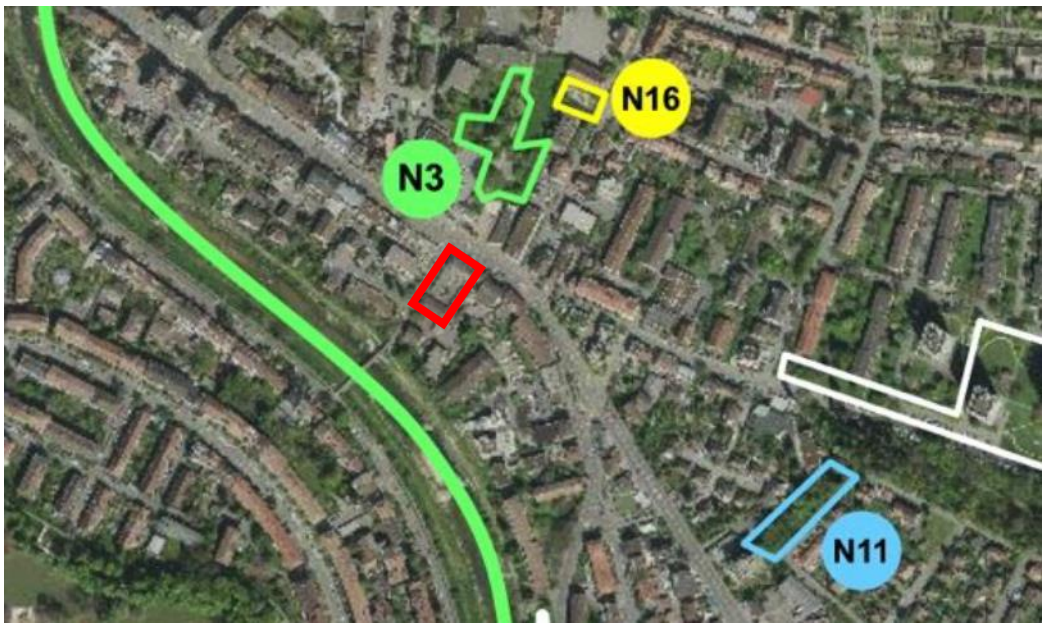


Abbildung 11 *Ausschnitt Übersichtplan Naturwerte (Quelle: Naturinventar Birsfelden, 22. Nov. 2016; aikos – Büro für Natur, Umwelt und Wissenschaft), rote Umrandung = Quartierplan-Areal*

4.4.8 Leitbild Natur

Das Leitbild Natur der Gemeinde Birsfelden aus dem Jahr 2020 beschreibt verschiedene 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 Zielsetzungen formuliert.

Summarisch kann festgehalten werden, dass den Zielsetzungen, sofern diese für die Bebauung und Nutzung des Areals von Bedeutung sind, mit den Festlegungen in der Quartierplanung nachgekommen wird.

4.4.9 Energieleitbild

Gemäss Ziel des Energieleitbildes der Gemeinde Birsfelden sollen die bestehenden Handlungsspielräume genutzt werden, 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.

5 Planerische Rahmenbedingungen

5.1 Verkehr und Infrastrukturen

5.1.1 Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr

Das Quartierplan-Areal liegt an der Tramlinie 3 (7.5-Minuten-Takt) in unmittelbarer Nähe der Haltestelle "Schulstrasse". Die Tramlinie führt über das Spalentor und den Aeschenplatz nach Birsfelden, wo die Tramlinie mit der Haltestelle "Hard" auch endet.

Abbildung 12 *Kantonale ÖV-Güteklassen sowie ÖV-Linien und Haltestellen (Quelle: GeoViewBL); grün = Tramlinie 3, rot = Buslinien 36 und 46; rote Umrandung = Quartierplan-Areal*

Die Tramlinie fährt dabei im 7.5-Minuten-Takt. Über den Birssteg ist die Bus-Haltestelle "Forellenweg" in Basel zu Fuss in 170 bzw. 300 m (Einbahnstrasse) erreichbar. Dort verkehrt die Buslinie 36 (7.5-Minuten-Takt) und zu den Hauptverkehrszeiten die Buslinie 46 (15-Minuten-Takt). Die Tramlinie und die Buslinien gewährleisten die verkehrliche Anbindung in Richtung Stadtzentrum Basel, Dreispitz, Hardwald, Badischer Bahnhof sowie Kleinhüningen. Aufgrund dieses ÖV-Angebots ist das Quartierplan-Areal der ÖV-Güteklasse B zugeteilt und gilt in Bezug auf den öffentlichen Verkehr als gut erschlossen.

5.1.2 Anschluss an das Fuss- und Radwegnetz

Das Quartierplan-Areal ist direkt sowohl an das Fusswegnetz sowie an die kantonale Radroute angebunden. Von Norden her verläuft eine Fusswegverbindung über den Birsstegweg nach Basel. Entlang des Birsufers verläuft auf der Birsfelderseite eine weitere Fusswegverbindung, welche flussabwärts zum Birsköpfli bzw. zum Rhein führt und flussaufwärts zu den Sport- und Freizeitanlagen im St. Jakob führt.

Entlang der Hauptstrasse verläuft eine kantonale Radroute. Damit ist das Areal auch an das übergeordnete Radwegnetz angeschlossen.

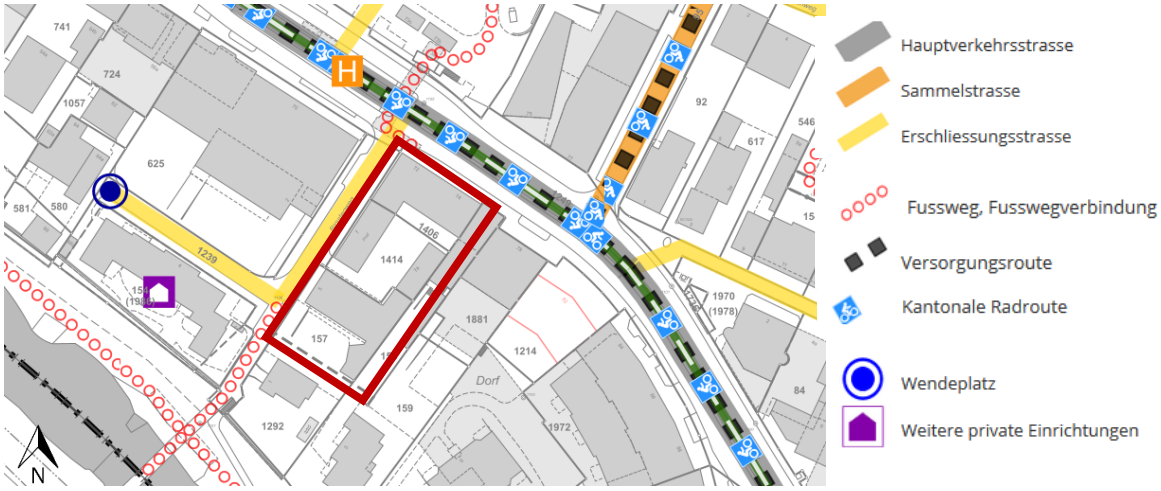


Abbildung 13 Ausschnitt Strassennetzplan (Quelle: Geoportal der Gemeinde Birsfelden), rote Umrandung = Quartierplan-Areal

5.1.3 Anschluss an das Strassenverkehrsnetz

Die Erschliessung des Quartierplan-Areals erfolgt über den Birsstegweg. Der Birsstegweg mündet nordseitig in die Hauptrasse. Am anderen Ende endet der Birsstegweg als Sackgasse. Mit dem Birsstegweg ist somit ein direkter Anschluss auf die innerörtliche Hauptverkehrsachse von Birsfelden vorhanden. Die Strasse dient als Ortsdurchfahrt, grenzt im Westen an Basel-Stadt und im Osten an die Gemeinde Muttenz.

Die stark belastete Hauptstrasse und damit auch die östlich daran anschliessende Rheinfelderstrasse in Birsfelden sollen grundlegend erneuert und umgestaltet werden. Dadurch soll der Verkehr besser zirkulieren können und die Strasse mehr Aufenthaltsqualität bieten bzw. der Strassenraum fussgänger- und velofreundlicher werden. In unmittelbarer Nähe des Quartierplan-Areals wird damit verbunden die bestehende Haltestelle "Schulstrasse" zu einer Spreizhaltestelle umgebaut und bei der Kreuzung Haupt-/Rheinfelderstrasse und Schulstrasse ein Kreisverkehr eingerichtet. Die diesbezüglichen Projektierungsarbeiten für ein Betriebs- und Gestaltungskonzept sind am Laufen. Die Realisierung soll ab 2024 erfolgen.

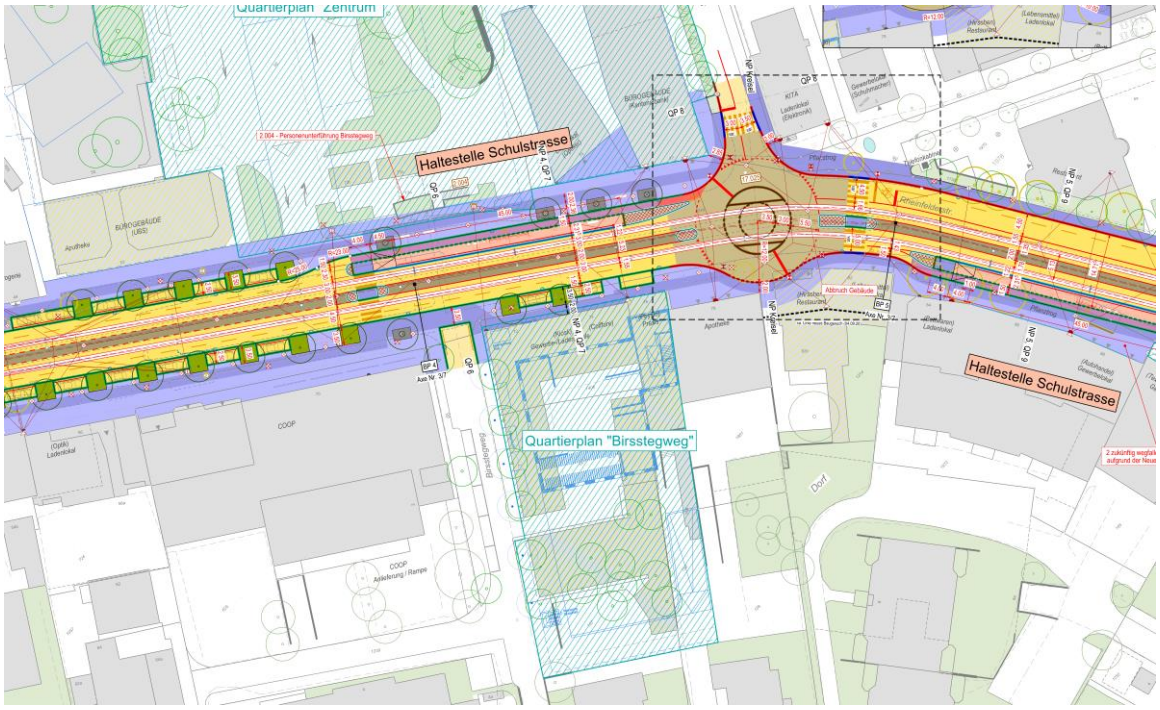


Abbildung 14 Neue Ortsdurchfahrt Birsfelden, Situation Abschnitt Quartierplan-Areal (Quelle: Rapp AG, Stand 28.01.2022)

5.1.4 Zusätzliches Verkehrsaufkommen

Mit der Quartierplanung wird die maximal zulässige Anzahl Parkplätze auf 60 PP bzw. 61 PP begrenzt. Im Verkehrsgutachten wurden die Auswirkungen auf das Verkehrssystem beurteilt (Beilage 1). Dies geschah unter Annahme des plausibel ungünstigen Falls betreffend Nutzung des zur Verfügung stehenden Parkplatzangebots.

Bei der Beurteilung des Verkehrsaufkommens wurde festgestellt, dass es durch die zusätzliche Wohn- und Geschäftsnutzung mit der Quartierplanung bzw. dem reduzierten maximalen Parkplatzbedarf bzw. Begrenzung des Parkplatzangebots zu keiner spürbaren Verschlechterung der Leistungsfähigkeit des Strassenverkehrssystems kommt. Die massgebenden Ströme sind immer vortrittsberechtigt und das zusätzliche Verkehrsvolumen ist beschränkt, daher ist mit keiner massgeblichen Verschlechterung der Verkehrssituation auf der Hauptstrasse zu rechnen. Die Auswirkungen der Quartierplanung auf die Nachfrage im öffentlichen Verkehr zeigen zudem, dass die zusätzliche Verkehrsbelastung keine kritische Zusatzbelastung des vorhandenen ÖV-Verkehrssystem darstellt.

Bei einer höheren Reduktion der Parkplätze in Kombination mit den im Anhang des Reglements aufgeführten Massnahmen reduziert sich das Fahrtenaufkommen zusätzlich. Damit verbunden ergibt sich auch eine niedrigere Zusatzbelastung der Knotenauslastung.

5.2 Kulturgüter und Naturwerte

5.2.1 Archäologie

§ 8 des Gesetzes über den Schutz und die Erforschung von archäologischen Stätten und Objekten (Archäologiegesetz) verpflichtet Kanton und Gemeinden zum Erlass von Schutzzonen im Rahmen der Nutzungsplanung, zur Erhaltung der ortsfesten archäologischen Schutzobjekte.

Im nördlichen Bereich des Quartierplan-Areals befindet sich eine archäologische Schutzzone[2]. Dabei handelt es sich um eisenzeitliche als auch frühmittelalterliche Gräber. Im Quartierplan wird eine archäologische Schutzzone festgelegt und im Quartierplan-Reglement sind diesbezügliche Bestimmungen enthalten.

Abbildung 15 *Archäologische Schutzzone (Quelle: GeoViewBL), transparentes Gelb = archäologische Schutzzone, rote Umrandung = Quartierplan-Areal*

5.2.2 Denkmal- und Ortsbildpflege

Gemäss § 6 des Gesetzes über den Denkmal- und Heimatschutz (DHG) erlassen Kanton und Einwohnergemeinden im Rahmen der Nutzungsplanung Schutz- und Schonzonen zur Erhaltung der schutzwürdigen Ortsbilder und der wertvollen Bausubstanz.

Innerhalb des Quartierplan-Areals befinden sich keine geschützten oder schützenswerten Bauten[3]. Auch im Bauinventar Kanton Basel-Landschaft (BIB) sind keine schützenswerten Gebäude auf den von der Quartierplanung betroffenen Parzellen Nr. 157, 158, 1406 und 1414 eingetragen. Im Weiteren gilt das Ortsbild der Gemeinde Birsfelden nicht als Ortsbild von nationaler Bedeutung (ISOS).

5.2.3 Natur und Landschaft

§ 11 des Gesetzes über den Natur- und Landschaftsschutz (NLG) gibt vor, welche raumplanerischen Massnahmen in Bezug auf den Natur- und Landschaftsschutz zu treffen sind. Danach ist es Aufgabe von Kanton und Einwohnergemeinden die schützenswerten Landschaften und Naturobjekte zu erheben sowie die erforderlichen Schutz- und Schonzonen entsprechend den Bestimmungen des Raumplanungs-, Bau- und Forstrechts zu erlassen.

[2] Gemäss kantonalem Geoinformationssystem (GeoView BL), konsultiert am 15.09.2022
[3] Gemäss kantonalem Geoinformationssystem (GeoView BL), konsultiert am 15.09.2022

Innerhalb des Quartierplan-Areals befinden sich keine geschützten oder schützenswerten Natur- oder Landschaftselemente[4].

5.3 Umweltschutz

5.3.1 Altlasten

Gemäss dem "Kataster belasteter Standorte Basel-Landschaft online" liegen innerhalb des Quartierplan-Areals keine Belastungen des Untergrunds vor.[5] Der Kataster garantiert jedoch nicht, dass eine Belastung mit umweltrelevanten Stoffen gänzlich ausgeschlossen ist.

5.3.2 Grundwasserschutz

Das Quartierplan-Areal befindet sich im unterirdischen Gewässerschutzbereich A_U (Gewässerschutzverordnung, GschV Art. 29 Abs. 1a; Anhang 4 Abschnitt 2.1.1)[6]. In der eidgenössischen Gewässerschutzverordnung (GSchV) vom 28. Oktober 1998 wird in Anhang 4 Abschnitt 211 geregelt, dass im Gewässerschutzbereich A_U keine Anlagen erstellt werden dürfen, die unter dem mittleren Grundwasserspiegel liegen.

Zur Klärung der Höhenlage des Grundwassers wurde das Geotechnische Instituts Basel damit beauftragt, Messungen zur Grundwassersituation vorzunehmen[7] Aufgrund einer Jahresmessung und Vergleich zu den vorhandenen Daten konnte ermittelt werden, dass der mittlere Grundwasserspiegel innerhalb des Quartierplan-Areals bei 249.75 m ü. M liegt. Der mittlere Grundwasserflurabstand beträgt somit lediglich 7.25 m.

Gemäss den gesetzlichen Bestimmungen (siehe oben) dürfen Bauten nicht in den mittleren Grundwasserspiegel reichen. Ausnahmen unter Bedingungen und dass diese auf 10% der bebaubaren Parzellenfläche begrenzt sind, sind möglich.

Die Einstellhalle reicht nicht in den mittleren Grundwasserspiegel hinein. Jedoch ragt ein Teil der statischen Fundationsschicht für das Hochhaus mit Ausdehnung unterhalb der Einstellhalle unter den mittleren Grundwasserspiegel. Gemäss aktueller Projektplänen und geologischer Daten sind nach ersten Berechnungen bei einer Betrachtung „Einbauten ins Grundwasser“ bei einer flächigen Anstrombetrachtung ca. 14 bis 16 % Reduktion bzw. ca. 8.5 % bei einer volumetrischen Betrachtung, jeweils bezogen auf die Projektparzelle, zu erwarten. In Ergänzung dazu ist zu berücksichtigen, dass abstromseitig vom Areal keine Grundwassernutzung erfolgt. Zudem ist aufgrund der gesetzlichen Vorgaben bzw. der Ausdehnung des Siedlungsgebiets eine künftige Grundwassernutzung abstromseitig eher unwahrscheinlich.

5.3.3 Generelle Entwässerungsplanung

Die Auflagen und Bewilligungen bzgl. Entwässerung der geplanten Überbauung richten sich nach den Vorgaben des vom Regierungsrat bewilligten GEP Birsfelden. Der GEP Birsfelden beinhaltet das Quartierplan-Areal. Konkretere Aussagen sind auf der Ebene Quartierplanung diesbezüglich nicht erforderlich.

Es wurden jedoch im Reglement verschiedene Vorgaben zum Umgang mit dem Meteorwasser definiert. So ist zum einen Meteorwasser von versiegelten an den Poket-Park angrenzenden Flächen soweit technisch

[4] Gemäss kantonalem Geoinformationssystem (GeoView BL), konsultiert am 15.09.2022; siehe auch Naturinventar der Gemeinde Birsfelden
[5] Gemäss kantonalem Geoinformationssystem (GeoView BL), konsultiert am 15.09.2022
[6] Gemäss kantonalem Geoinformationssystem (GeoView BL), konsultiert am 15.09.2022
[7] Mail-Korrespondenz Herr Zeh, Geotechnisches Institut, 22. September 2021

möglich vor Ort versickern zu lassen. Zum anderen ist anfallendes Versickerungsregenwasser im Poket-Park nach Möglichkeit für die Bewässerung der Vegetation zu nutzen (Bäume). Im Weiteren sind Leitungen zu erstellen, sodass eine Einleitung des am Gebäude anfallenden Meteorwassers in die Birs ermöglicht wird. Zudem müssen die Dachflächen so erstellt werden, dass diese auch eine Retentionswirkung aufweisen. Des Weiteren ist im Nachweis zur Umgebungsgestaltung der Umgang mit dem Meteorwasser aufzuzeigen.

5.3.4 Lärmschutz

Mit einem Lärmgutachten wurde die Lärmbelastung auf das Areal durch den Strassenverkehr (inkl. Zusatzverkehr) sowie durch die arealinterne Autoeinstellhalle bzw. Toröffnung (Industrie- und Gewerbelärm) ermittelt und beurteilt. Zudem wurden auch die Auswirkungen des durch den Quartierplan verursachten Mehrverkehrs hinsichtlich der Lärmbelastung auf die umliegenden Bauten ermittelt und beurteilt. Um einen Vergleich der Auswirkung der Lärmbelastung zur Regelbauweise zu bekommen, wurden diese Berechnungen auch für ein Projekt nach Regelbauweise vorgenommen.

Zusammenfassend kann folgendes festgehalten werden[8]:

- Durch den Mehrverkehr des geplanten Projektes kommt es bei den gerechneten Immissionspunkten von benachbarten Bauten zu keinen Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte.
- Beim Vorprojekt für das Hochhaus gemäss Quartierplan ergeben sich keine Grenzwertüberschreitungen durch den Strassenverkehr (inkl. Mehrverkehr durch QP). Dies mit Ausnahme vom vierten bis sechsten Obergeschoss beim Hochhaus bei der strassenzugewandten Fassade. Dabei liegen die Überschreitungen 0.5 bis 1.5 dB. Bei diesen Wohnungen ist gemäss Vorprojekt vorgesehen, dass diese Wohnungen mit einem Balkon ausgestattet werden. Damit kann eine Belüftung von lärmempfindlichen Räumen mit geschlossenen Balkonbrüstungen und schallabsorbierenden Deckenuntersichten vorgenommen und damit die Einhaltung der Grenzwerte gewährleistet werden. Es verbleiben somit gemäss aktuellem Vorprojekt drei Zimmer, bei welchen diese Massnahme nicht angewendet werden kann. Für diese Räume sind im Rahmen der Baubewilligung eine Ausnahme nach Art. 31 Abs. 2 LSV zu beantragen.
- Die Lärmemissionen durch die Toröffnung der arealinternen Einstellhalle führen zu keinen Überschreitungen des Planungswerts, dies sowohl an den Bauten gemäss Vorprojekt sowie bei den benachbarten Bauten in dessen Einflussbereich.
- Zudem konnte festgestellt werden, dass die geplante Neubebauung gemäss Quartierplan zu keiner Verschlechterung der Lärmsituation auf die benachbarten Bauten führt. Im Weiteren wäre eine Bebauung nach Regelbauweise in der Fortsetzung der Gebäudeflucht der östlich angrenzenden Bebauung für die Fassade entlang der Hauptstrasse für eine Wohnnutzung lärmtechnisch ungeeignet.

Für Details zur Ermittlung und Beurteilung der Lärmbelastung wird auf den Bericht "Hochhaus Birsstegweg – Lärmermittlung" verwiesen.

5.3.5 Nicht-ionisierende Strahlung

Nach Art. 1 der eidgenössischen Verordnung über den Schutz vor nichtionisierender Strahlung (NISV) sind Menschen vor schädlicher oder lästiger nichtionisierender Strahlung zu schützen. Es geht dabei um elektromagnetische Strahlung (Elektrosmog), welche von Hochspannungsleitungen, Transformatorenstationen,

[8] Im Bericht wird die Berechnung und Beurteilung beim Mehrverkehr und der Toröffnung der Einstellhalle mit 100 Parkplätzen vorgenommen. Mit der im Quartierplan-Reglement auf 60 bzw. 61 Parkplätzen Plafonierung der maximal zulässigen Parkplatzzahl, ist davon auszugehen, dass die durch den Mehrverkehr erzeugte Zusatzbelastung geringer ausfällt.

elektrischen Hausinstallationen, Fahrleitungsanlagen der Eisenbahnen oder Sendeanlagen (Mobilfunk etc.) ausgeht.

Da keine Neueinzonung stattfindet, sind für das Quartierplan-Areal die Immissionsgrenzwerte ausschlaggebend. Die Belastung mit nicht-ionisierender Strahlung innerhalb Quartierplan-Areals bzw. rückseitig bei der bestehenden Bebauung liegt im Bereich von 0.01 – 0.1 $^{V}/_{m}$ und ist somit unbedenklich bzw. unter dem Immissionsgrenzwert[9]. Entlang der Hauptstrasse und somit im Bereich entlang heutigen Gebäudefluchten liegt die Belastung bedingt durch die Tramlinie bei 0.2 – 0.5 $^{V}/_{m}$. Mit dem Quartierplan wird die heutige Gebäudeflucht um etwa 5 m für das Hochhaus (Baubereich A) und um etwa 3.5 m beim Annexbau (Baubereich B) zurückversetzt. Bei Eisenbahn-Fahrleitungen beträgt der Immissionsgrenzwert 10 $^{kV}/_{m}$ und wird deutlich unterschritten.

5.3.6 Vernetzung und ökologischer Ausgleich

Gestützt auf § 9 des kantonalen Gesetzes über den Natur- und den Landschaftsschutz (NLG BL) sorgen die Gemeinden für die Förderung der Vernetzung sowie den ökologischen Ausgleich innerhalb von Siedlungen. Im Bereich der ökologischen Vernetzung und des ökologischen Ausgleichs findet im Vergleich zur bestehenden Situation eine deutliche Verbesserung statt.

Im heutigen Zustand ist das ganze Quartierplan-Areal entweder bebaut oder weist versiegelte Flächen auf. Mit Ausnahme eines einzelnen Baums (Parzelle Nr. 157 entlang des Birsstegwegs) und kleinen Rabatten (im Innenhof der Parzellen Nr. 1406 und Nr. 1414) sind auf dem gesamten Areal keine Grünstrukturen vorhanden. Der Bebauungsgrad der heute bestehenden Bebauung mit 1'310 m^2 bezogen auf die gesamte Quartierplanfläche beträgt 55%.

Mit den im Quartierplan festlegten Baubereiche ergibt sich eine maximal zulässige Bebauung mit Hauptbauten von 780 m^2 (32 %) sowie für Nebenbauten inkl. Rampe von 285 m^2 (11.5 %). Die mit der Quartierplanung künftig mit Hauptbauten bebaubare Fläche wird somit gegenüber zum Bestand um rund 530 m^2 bzw. der Bebauungsgrad um fast 40 % (relativ) reduziert.

Mit der Reduktion der Bebauung des Areals wird zudem der Freiflächenanteil erhöht. Mit der Setzung der Bebauung auf den nördlichen Teil des Areals entsteht auf der Südseite eine grössere Freiraumfläche. Dieser Freiraum soll mit einer Fläche von mindestens 600 m^2 als Pocket-Park mit unversiegelten Flächen ausgebildet werden. Die Fläche des Pocket-Parks entspricht damit mindestens 24 % des gesamten Quartierplan-Areals. Zudem ist auch ein Teil der Erschliessungsflächen unversiegelt auszubilden.

Entlang des Birsstegweges werden innerhalb des Quartierplan-Areals zwei Bäume und ausserhalb des Quartierplan-Areals im nördlichen Abschnitt des Birsstegwegs zwei weitere Bäume angepflanzt. Zudem sind auch im Pocket-Park verteilt auf zwei Baumgruben insgesamt zehn Baumpflanzungen vorzunehmen. Dabei müssen die Baumpflanzungen mit grosskronigen Arten erfolgen. Damit die Bäume bereits bei ihrer Anpflanzung eine Wirkung erzielen, müssen die Bäume einen Mindeststamm-Durchmesser von 10 cm und eine Stammhöhe von 4.0 m bei der Anpflanzung aufweisen. Im Zusammenhang mit der Umgestaltung der Hauptstrasse sind auch dort Baumpflanzungen vorgesehen.

Mit den Baumpflanzungen und dem zum Birsstegweg räumlich angeschlossenen Poket-Park wird die Achse der ökologischen Vernetzung von der Birs bis zum Rhein gemäss dem Grün- und Freiraumkonzept der Gemeinde Birsfelden (Kapitel 4.4.6) in diesem Abschnitt wesentlich aufgewertet.

[9] Gemäss kantonalem Geoinformationssystem (GeoView BL), konsultiert am 15.09.2022.

Indem die Überdachung der gedeckten Veloabstellplätze, die daran angrenzende Überdachung der Ein-/Ausfahrtsrampe der unterirdischen Einstellhalle sowie das Dach des externen Zugangs der Einstellhalle zu begrünen sind, tragen sie zusätzlich zum ökologischen Ausgleich bei.

Im Weiteren sind auch die Dachflächen des Hochhauses, mit Ausnahme des Gebäudekerns, wie auch vom Annexbau zu 50 % zu begrünen.

5.3.7 Energieeffizienz

Für Erläuterungen zur Energieeffizienz wird auf Kap. 3.6.5 verwiesen.

5.3.8 Mikroklima

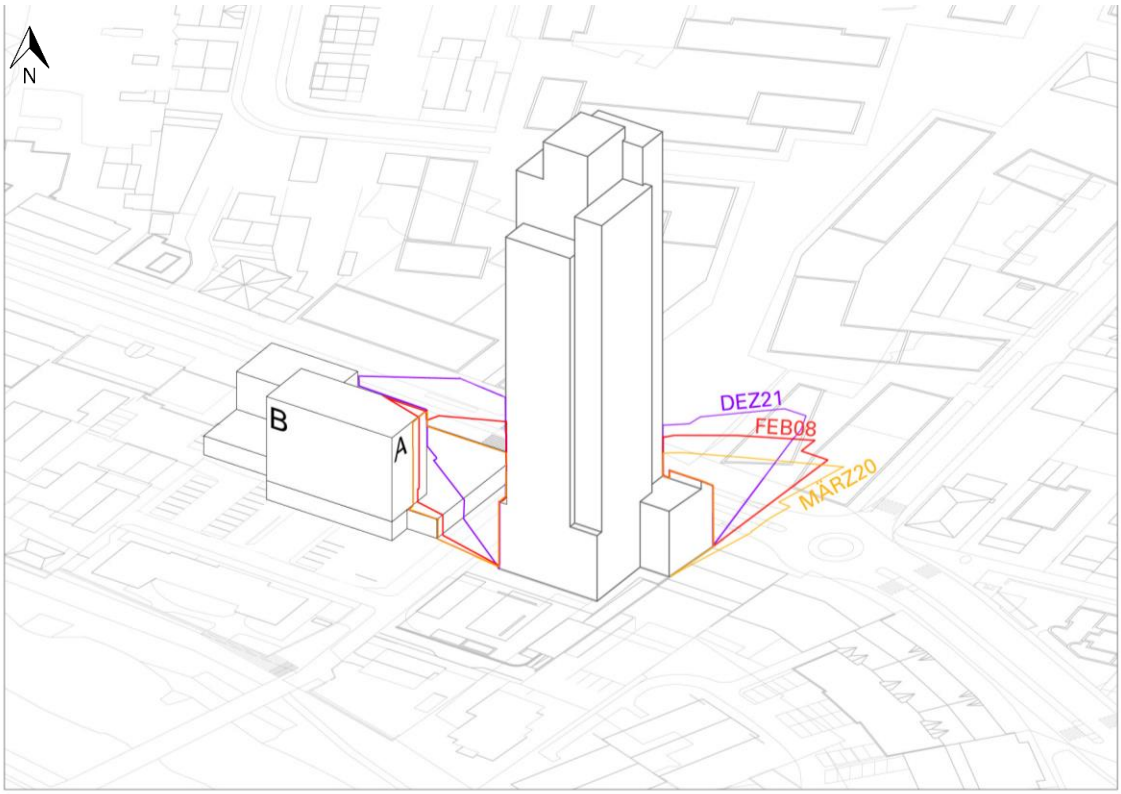
Die qualitative Beurteilung (abgestimmt auf die Anforderungen von Gemeinde und Kanton) der mikroklimatischen Auswirkungen durch die baulichen Veränderungen im Bereich des Quartierplanperimeters ist durch das Fachbüro GEO Partner AG, Basel anhand des Vorprojekts untersucht und beurteilt worden (vgl. Beilage 4). Dabei wurden folgende Aspekte mit Auswirkungen auf das Mikroklima behandelt:

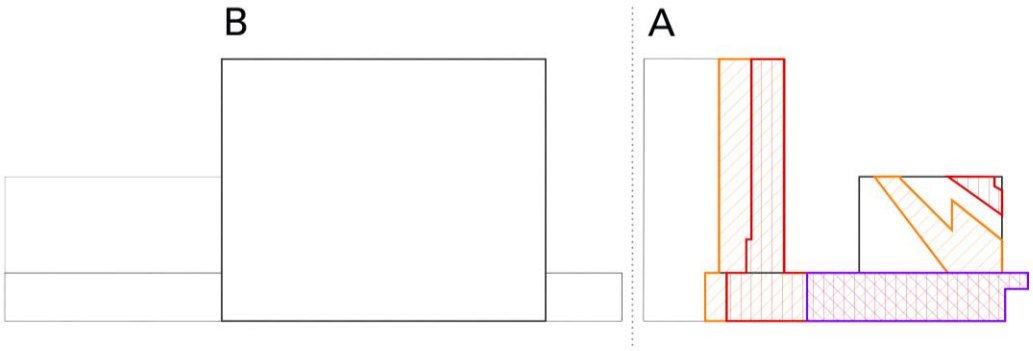
- Klimaökologische Ausgangssituation
- Flächenverteilung
- Beschattung
- Gebäudeform
- Materialität
- Regenwassermanagement
- Fallwinde
- Vergleich zur Regelbauweise

Das Vorprojekt stellt im Vergleich zum Ist-Zustand eine deutliche Aufwertung bezüglich Mikroklima dar. Besonders der Pocket-Park und die eingeplanten Substratmulden (Baumgruben/Aussparrungen für Baumpflanzungen) sind für das Wachstum und die Wasserversorgung positiv hervorzuheben. In Bodennähe wird mit der Bebauung die Durchlüftung verbessert. Ausserdem liegen die versiegelten Bereiche nachmittags mehrheitlich im Schatten und in den besonnten Bereichen sind un- oder halbversiegelte Flächen mit Bäumen geplant. Die Anzahl Bäume wird auf dem Areal zunehmen und sie sind zudem für die Verschattung gut positioniert.

5.3.9 Schattenwurf

Für das Hochhaus im Baubereich A inklusiv der Anbaute im Baubereich B wurde der Schattenwurf untersucht. Dabei wurde der 2-Stunden-Schatten für den 21. Dezember (Wintersonnenwende), den 8. Februar sowie den 20. März ermittelt. Der 2-Stunden-Schatten bezeichnet jene Fläche, welche durch das neue Hochhaus am definierten Messtag dauerhaft mindestens 2 Stunden beschattet wird. Aus wohnhygienischen Gründen sollten bewohnte Gebäude nicht vom 2-Stunden-Schatten tangiert werden.





DATUM	VERSCHATTETE FASSADENFLÄCHE DURCH PROJEKT HOCHHAUS
DEZ 21	85 m² / 3%
FEB 08	189 m² / 7%
MÄRZ 20	292 m² / 10%

Abbildung 16 Schattenwurf für Hochhaus (Quelle: Christ & Gantenbein)

Wie in der Darstellung Abbildung 16 ersichtlich, befindet sich das einzige Wohngebäude, welches vom 2-Stundenschatten des Hochhauses betroffen ist, nordwestlich davon. Die Verschattung der Fassadenfläche beträgt zwischen 3 und 10 %. Dabei ist jedoch zu beachten, dass ein grosser Teil der Beschattung nicht die Wohnungen betrifft, sondern die Verkaufsnutzung im Erdgeschoss. Der Vergleich mit einem Projekt nach Regelbauweise zeigt, dass die Beschattung durch das Hochhaus am 21. Dezember und 8. Februar geringer ist. Lediglich am 20. März ist im Vergleich mit der Regelbauweise die Verschattung grösser.

Im mikroklimatischen Gutachten (vgl. Beilage 4) wurde die Beschattung des Quartierplan-Areals in Bezug auf die thermische Belastung am Tag des 21. Junis beurteilt (Mittag bis Sonnenuntergang, Sommersonnenwende).

5.3.10 Umweltverträglichkeitsprüfung

Gestützt auf die eidgenössische Verordnung über die Umweltverträglichkeitsprüfung (V-UVP) vom 19. Oktober 1988 unterliegen Anlagen, bei denen von einer potentiell erheblichen Umweltbelastung auszugehen ist, der Pflicht für eine Umweltverträglichkeitsprüfung. Mit einer Umweltverträglichkeitsprüfung soll die Einhaltung der Umweltschutzgesetzgebung geprüft und beurteilt werden.

Der Schwellenwert für eine Umweltverträglichkeitsprüfung von 500 Abstellplätzen für Autos wird mit der geplanten Parkierung für das Quartierplan-Areal nicht erreicht. Weitere Anlagen, welche im Anhang zur V-UVP aufgeführt sind, sind im neuen Quartierplan nicht vorhanden und nicht geplant. Somit muss für die Quartierplanung keine Umweltverträglichkeitsprüfung im Sinne der eidgenössischen Umweltgesetzgebung durchgeführt werden.

5.4 Sicherheit

5.4.1 Naturgefahren

Bei Baugebietserweiterungen sowie auch im Rahmen einer Quartierplanung sind, gestützt auf Art. 15 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG), hinsichtlich der baulichen Eignung mögliche Naturgefahren-Potenziale zu berücksichtigen.

Gemäss der Naturgefahrenkarte des Kantons Basel-Landschaft besteht im Quartierplan-Areal keine Gefährdung gravitativen Naturgefahren (Rutschungen, Steinschlag oder Wasser)[10]. In der Quartierplanung müssen somit keine Anforderungen an den Schutz vor gravitativen Naturgefahren definiert werden

5.4.2 Störfallvorsorge

Artikel 10 des eidgenössischen Bundesgesetzes über den Umweltschutz und die darauf gestützte Störfallverordnung (StFV) haben zum Ziel, die Bevölkerung und die Umwelt vor schweren Schädigungen infolge von Störfällen zu schützen. Bei einem bestimmten Gefahrenpotential können durch einen Brand (Hitze, toxische Brandgase), eine Explosion (Druck, Trümmerwurf) oder die Freisetzung von gefährlichen Substanzen Personen oder die Umwelt gefährdet werden. Im Rahmen von Nutzungsplanungen/Sondernutzungsplanungen ist das Störfallrisiko zu berücksichtigen (Ermittlung/Beurteilung).

Im Umfeld zum Quartierplanareal sind keine Betriebe angesiedelt, welche als Störfallbetriebe eingestuft und damit der Störfallverordnung unterstellt sind. Auch die Hauptstrasse gilt nicht als störfallrelevante Verkehrsanlage.[11] Eine Beurteilung hinsichtlich der Auswirkungen bei einem Störfallereignis muss somit nicht vorgenommen werden.

10 Gemäss kantonalem Geoinformationssystem (GeoView BL), konsultiert am 15.09.2022

11 Gemäss kantonalem Geoinformationssystem (GeoView BL), konsultiert am 15.09.2022

5.4.3 Luftfahrthindernis

Gemäss Art. 63 - 64 der Verordnung über die Infrastruktur der Luftfahrt (VIL) gelten Anlagen mit einer Höhe von mehr als 60 m im Siedlungsgebiet als Luftfahrthindernis. Die Realisierung derartiger Bauten bedingt eine Bewilligung durch das Bundesamt für zivile Luftfahrt (BAZL) im Rahmen des Baugesuchsverfahrens. Aufgrund der Höhe des im Baubereich A geplanten Hochhauses muss für dessen Realisierung somit eine Bewilligung seitens des BAZL eingeholt werden.

5.5 Abstandsvorschriften

5.5.1 Abstände bzw. Baulinien gegenüber Verkehrswegen, Wäldern, Gewässern und Friedhöfen

Gegenüber Verkehrswegen (Strassen, Schienenwege), Wäldern, Gewässern und Friedhöfen sind unter § 95 RBG die einzuhaltenden Abstände von Bauten festgelegt. Diese Abstände können mit Baulinien reduziert werden.

Entlang des Birsstegwegs ist eine kommunale Baulinie vorhanden. Der Baubereich in der Quartierplanung unterschreitet den Baulinienabstand entlang des Birsstegwegs nicht. Daher besteht veranlasst durch die Quartierplanung kein Anpassungsbedarf an dieser Baulinienfestlegung,

Bei der Hauptstrasse, als Kantonsstrasse, ist bisher keine Baulinie vorhanden. Somit gilt entlang der Kantonsstrasse der gesetzliche Mindestabstand von 5 m ab der Strassenlinie bzw. der Abstand der äusserten Tramachse von 10 m. Im Zusammenhang mit der Neugestaltung der Hauptrasse mit neuer Lage der Tramlinie ist mit dem Tiefbauamt noch abzuklären, ob Baulinien erforderlich sind. Sind aufgrund der Abklärung mit dem Tiefbauamt entsprechende Baulinien erforderlich, müssten diese nach erfolgter Inkraftsetzung der Quartierplanung durch den Kanton in einem separaten Planungsverfahren festgelegt werden.

5.5.2 Grenzabstände

Die Grenzabstände gegenüber angrenzenden Bauparzellen richten sich nach § 90 RBG und §§ 52/57RBV. Sie sind in Abhängigkeit der Gebäudehöhe, der Anzahl der Geschosse und der Fassadenlänge definiert. Werden die gesetzlichen Grenzabstände gegenüber angrenzenden Bauparzellen unterschritten, müssen gemäss § 94 RBG entsprechende Näher- und/oder Grenzbaurechte grundbuchrechtlich eingetragen werden.

<u>Baubereich A (Hochhaus)</u>

Per 2022 wurde die Praxis zur Bemessung der Grenzabstände im Zusammenhang mit Hochhäusern durch das kantonale Bauinspektorat überarbeitet. Dabei wird neu ab einer Gebäudehöhe von 30.0 m der Grenzabstand plafoniert. Mit dieser Plafonierung wird der Grenzabstand gegenüber den direkt angrenzenden Bauparzellen, mit Ausnahme der östlich an der Hauptstrasse angrenzenden Parzelle Nr. 1881, mit dem Vorprojekt im Baubereich A (Hochhaus) mit einer geschossbezogenen Einschränkung bei der Anordnung von Balkonen allseitig eingehalten. Ebenso liegt damit gegenüber der auf der westlichen Seite des Birsstegwegs liegenden Parzelle Nr. 625 keine Grenzabstandsunterschreitung vor. Zumal wenn es eine Grenzabstandsunterschreitung gegeben würde, durch die vorhandene Baulinienfestlegung entlang des Birsstegwegs mit der Praxisanwendung von § 61 RBV zu den konkurrenzierenden Abständen diese Grenzabstandsunterschreitung derogiert würde. Wie bereits ausgeführt, ergibt sich gegenüber der Parzelle Nr. 1881 mit dem Hochhaus eine Grenzabstandsunterschreitung und damit ist ein entsprechendes Näherbaurecht erforderlich.

Baubereich B (Annexbau)

Die geplante Baute für den Baubereich B wurde so projektiert, dass sie wie es das Zonenreglement von Birsfelden § 40 "Zone WG5 entlang der Hauptstrasse" vorsieht, direkt an das bestehende Nachbarsgebäude ostseitig anschliesst. Nach § 40 ZRS wird in der Zone WG5 die geschlossene Bauweise verlangt. Damit verbunden ist festgelegt, dass Ersatzneubauten an die bebaute Grenze zu situieren sind. In diesem Sinne wird entlang der Hauptstrasse die im Zonenplan für die dort vorhandene Zone WG5 mit geschlossener Bauweise mit der Quartierplanung fortgesetzt.

Nach § 94 Abs. 4a RBG kann von der Bestellung eines Grenzbaurechts abgesehen werden, wenn die Gemeinden im Rahmen ihrer Nutzungsplanung vorsehen, dass seitlich an die Grenze gebaut werden muss. In diesem Fall bestimmt das gemäss Nutzungsplanung zulässige Gebäudeprofil den Umfang des Grenzbaurechts. Das zulässige Gebäudeprofil wird für die ausserhalb bzw. angrenzend zum Quartierplan-Areal liegende Parzelle Nr. 1881 durch die Zone WG5 definiert. Für den daran anschliessenden Baubereich B innerhalb des Quartierplan-Areals wird das Gebäudeprofil durch die Baubereichsdefinition im Quartierplan definiert.

Dazu ist festzuhalten, dass das Gebäudeprofil der Zone WG5 mit einer Fassadenhöhe von 18.0 m / 16.0 m (tTP / hTP) und einer Gebäudehöhe von + 3.0 m zur Fassadenhöhe (Schnittpunkt Fassade mit OK roher Dachkonstruktion) grösser ist als das Gebäudeprofil des daran anschliessenden Baubereichs B mit einer Fassaden- und Gebäudehöhe von 15.5 m (OK fertig Dachrand). Dies bedeutet, dass die Parzelle Nr. 1881 mit der Quartierplanung gegenüber heute eine geringeres Grenzbaurecht akzeptieren muss, währenddessen die Parzelle Nr. 1881 unverändert gegenüber der im Quartierplan liegenden Parzelle Nr. 158 das Gebäudeprofil der Zone WG5 beanspruchen kann.

Baubereich für Nebenbauten entlang Grenze zu Parzellen Nr. 159 und Nr. 1881

In § 57 RBV wird geregelt, unter welchen Bedingungen Nebenbauten auf derselben Parzelle sowie an die Parzellen grenze gestellt werden können.

Im Quartierplan sind entlang der Grenze zu den Parzellen Nr. 159 und Nr. 1881 zwei Baubereiche für Nebenbauten definiert (Baubereich für Veloabstellplätze gedeckt und Baubereich für Überdachung Ein-/Ausfahrtsrampe der unterirdischen Einstellhalle). Mit der Höhenbegrenzung im Quartierplan-Reglement auf eine Höhe von maximal 2.5 m wird § 57 Abs. 1-d eingehalten, jedoch sind die Flächen der beiden Baubereiche grösser als dies § 57 Abs. 1-c ohne Näher- oder Grenzbaurecht zulassen würde. Somit bedarf es für diese beiden Nebenbauten entlang der Grenze zu den Parzellen Nr. 159 und 1881 entsprechende Näher- bzw. Grenzbaurechte.

6 Auswirkungen, Folgekosten, Abhängigkeiten und Koordinationsbedarf

6.1 Auswirkungen auf rechtskräftige Planungen

Grundsätzlich gilt § 40 Abs. 2 RBG, wonach Zonenvorschriften, Strassennetz- sowie Bau- und Strassenlinienpläne auf kommunaler Stufe als aufgehoben gelten, soweit sie im Widerspruch zu den Festlegungen im Quartierplan stehen. Kantonale Planungsfestlegungen (z.B. Baulinien entlang von Kantonsstrasse) können durch die Quartierplanung nicht aufgehoben werden.

Nachfolgend werden die Auswirkungen auf rechtskräftige Planungen der Gemeinde Birsfelden erläutert.

6.1.1 Zonenvorschriften

Mit den Quartierplan-Vorschriften (Plan und Reglement) werden für den Geltungsbereich der Quartierplanung eigenständige Nutzungs- und Bauvorschriften hergestellt. Diese Vorschriften sind formell und inhaltlich für die geplante Überbauung und Nutzung des Areals zonenrechtlich abschliessend. Die Vorschriften der kommunalen Nutzungsplanung (Zonenplan und Zonenreglement Siedlung, beide vom 1. April 2008) werden mit der Inkraftsetzung der Quartierplan-Vorschriften für den Geltungsbereich der Quartierplanung vollumfänglich aufgehoben.

6.1.2 Baulinien

Das Quartierplan-Areal liegt im Einflussbereich der kommunalen Strassenbaulinie entlang des Birsstegweges. Diese Strassenbaulinie wird mit der Quartierplanung beibehalten (vgl. Kapitel 5.5.1). Mit der Quartierplanung ergibt sich kein Ergänzungsbedarf von neuen Baulinien.

6.1.3 Erschliessungsplanung

Das Quartierplan-Areal ist bereits mit der bestehenden Überbauung rückseitig über den Birsstegweg (= Gemeindestrasse) erschlossen. Dieses Erschliessungsprinzip wird mit der Quartierplanung unverändert beibehalten. In der heutigen Situation sind zwei Anschlüsse (Ein-/Ausfahrten) an die Birsstrasse vorhanden. Mit der Quartierplanung ist nur noch ein Anschluss vorgesehen.

6.2 Infrastrukturelle Kostenfolgen zu Lasten der Gemeinde

6.2.1 Werkleitungen (Wasser und Abwasser)

Das Areal der Quartierplanung gilt als vollständig erschlossen (Strassenerschliessung und kommunale Werkleitungsinfrastruktur mit Wasser und Abwasser). Somit entstehen durch die Quartierplanung "Birsstegweg" keine Kostenfolgen zu Lasten der Gemeinde Birsfelden betreffend Neuerstellung von Anlagen der Strassen- und Werkleitungsinfrastruktur zur Erschliessung des Areals der Quartierplanung.

6.2.2 Schulraumbedarf

Erläuterungen seitens Gemeinde betreffend Auswirkungen auf Schulraumbedarf.

6.2.3 Infrastrukturabgabe / Planungsmehrwertabgabe

……

6.3 Privatrechtlicher Regelungsbedarf

6.3.1 Notwendigkeit und Verfahren

Zur Sicherstellung der Realisierung sowie der Funktionalität der Quartierplanung können ergänzende privat-rechtliche Regelungen erforderlich sein. Die Regelung dieser allfällig erforderlichen privat-rechtlichen Belange erfolgt mittels Quartierplan-Vertrag gemäss § 46 Abs. 2 RBG, mit welchem die Grundlage für die entsprechenden Eintragungen im Grundbuch hergestellt wird. Die Genehmigung einer Quartierplanung durch den Regierungsrat erfolgt nur dann, wenn ein entsprechender Quartierplan-Vertrag mit allseitiger Unterzeichnung durch die Vertragspartien und in notariell beurkundeter Form vorliegt.

6.3.2 Regelungsbedarf für Quartierplanung "Birsstegweg"

Für die Quartierplanung ist folgender privat-rechtlicher Regelungsbedarf vorhanden:

- …. (noch in Abklärung)

7 Planungsverfahren

7.1 Kantonale Vorprüfung

… wird nach Verfahrensabschluss erläutert

7.2 Öffentliche Mitwirkung

… wird nach Verfahrensabschluss erläutert

7.3 Beschlussfassung

… wird nach Verfahrensabschluss erläutert

7.4 Auflage

… wird nach Verfahrensabschluss erläutert

8 Genehmigungsantrag

…wird mit der Endfassung des Planungsberichts verfasst

Birsfelden, ...

Namens des Gemeinderates

Der Präsident:	Der Gemeindeverwalter:
Christoph Hiltmann	*Martin Schürmann*

Anhang 1 Auszug Beschlussprotokoll der Kantonalen Arealbaukommission (ABK), 27. Juni 2018

Kantonale Fachkommission zur
Beurteilung von Arealüberbauungen
Kreuzbodenweg 2
Postfach
4410 Liestal
T 061 552 59 33
raumplanung@bl.ch

BASEL LANDSCHAFT
BAU- UND UMWELTSCHUTZDIREKTION
AMT FÜR RAUMPLANUNG

Bau- und Umweltschutzdirektion, ARP/ABK, Kreuzbodenweg 2, 4410 Liestal

Gemeinderat Birsfelden
4127 Birsfelden

Liestal, 27. Juni 2018

Quartierplanung «Hochhaus am Birsstegweg», Birsfelden

Auszug aus dem Beschlussprotokoll der Kantonalen Arealbaukommission (ABK)

Sehr geehrte Damen und Herren

Die kantonale Fachkommission zur Beurteilung von Arealüberbauungen (Arealbaukommission) hat an ihrer Sitzung vom 07.06.2018 die obgenannte Quartierplanung behandelt. Nachdem das Beschlussprotokoll dieser Sitzung als genehmigt gilt, erlauben wir uns, Sie über das Ergebnis wie folgt zu orientieren:

Erwägungen

- Das Vorhaben ist präzise auf seinen näheren Kontext abgestimmt. Architektur und Aussenraumkonzept gehen differenziert auf die Rahmenbedingungen ein, die Argumentation für den Hochhausstandort ist aus städtebaulicher Sicht nachvollziehbar und wird von der ABK gestützt. Vermisst wird ein massstäblicher Nachweis der Einordnung in das weitere Ortsbild und die Topografie Birsfeldens. Dies insbesondere, da das Gebäude mit 92 Metern Höhe weit über seinen Standort hinaus sichtbar wäre. Im Sinne einer Gesamtschau sollte anhand von Schnittdarstellungen der Zusammenhang mit bestehenden Hochhäusern (z.B. Sternenfeld) sowie weiteren, projektierten Hochhäusern und den beiden Flussräumen Birs und Rhein sowie der Hauptstrasse aufgezeigt werden. Wichtig ist, dass das vorliegende Projekt und auch künftige Hochhausprojekte in ein Gesamtkonzept eingebunden sind. Die Unterlagen könnten auf die nächste Arealbaukommissionssitzung nachgeliefert werden, eine nochmalige Präsentation ist nicht erforderlich.
- Es ist darauf zu achten, dass mit der Quartierplanung ein hochwertiger Aussenraum gesichert wird, der öffentlich zugänglich ist.
- Die rückwärtige Erschliessung der unterirdischen Parkierung sollte sorgfältig auf die Aussenraumplanung abgestimmt werden.
- Der Verbindung zum gegenüberliegenden Gemeindezentrum ist bei der Kantonsstrassenplanung grosse Beachtung zu schenken.

Beschluss

BASEL LANDSCHAFT

://: Unter dem Vorbehalt des genannten Nachweises der Einordnung in das weiter gefasste Stadtbild wird das vorgestellte Projekt gestützt und die Ausarbeitung einer Quartierplanung empfohlen.

Freundliche Grüsse
I.A. der Protokollführung

Donna Lancellotti

Kopie:
- Christ & Gantenbein Architekten, Spitalstrasse 12, 4056 Basel
- Müller Illien Landschaftsarchitekten, Wengistrasse 31, 8004 Zürich
- Balintra AG c/o UBS Fund Management (Switzerland) AG, Aeschenplatz 6, 4052 Basel
- ARP/OP(hans), ABK Akten

2/2

Anhang 2 Auszug Beschlussprotokoll der Kantonalen Arealbaukommission (ABK), 7. September 2018

Kantonale Fachkommission zur
Beurteilung von Arealüberbauungen
Kreuzbodenweg 2
Postfach
4410 Liestal
T 061 552 59 33
raumplanung@bl.ch

BASEL LANDSCHAFT
BAU- UND UMWELTSCHUTZDIREKTION
AMT FÜR RAUMPLANUNG

EINGEGANGEN 10. Sep. 2018

Bau- und Umweltschutzdirektion, ARP/ABK, Kreuzbodenweg 2, 4410 Liestal

Gemeinderat Birsfelden
4127 Birsfelden

KOPIE

Liestal, 7. September 2018

Quartierplanung «Hochhaus am Birsstegweg», Birsfelden

Auszug aus dem Beschlussprotokoll der Kantonalen Arealbaukommission (ABK)

Sehr geehrte Damen und Herren

Die kantonale Fachkommission zur Beurteilung von Arealüberbauungen (Arealbaukommission) hat an ihrer Sitzung vom 23.08.2018 die obgenannte Quartierplanung behandelt. Nachdem das Beschlussprotokoll dieser Sitzung als genehmigt gilt, erlauben wir uns, Sie über das Ergebnis wie folgt zu orientieren:

Erwägungen

- Der von der Arealbaukommission nach der ersten Projektvorstellung vom 7. Juni 2018 gewünschte massstäbliche Nachweis, dass sich das Projekt verträglich in das weitere Ortsbild und die Topographie Birsfeldens einbettet, wurde im Rahmen der erneuten Projektvorstellung erbracht. Der Zusammenhang des Projektes mit den bestehenden und weiteren, projektierten Hochhäusern wurde anhand der vorgestellten Schnittzeichnungen verständlich aufgezeigt

Beschluss

://: Die Arealbaukommission begrüsst das vorgestellte Projekt und empfiehlt weiterhin die Ausarbeitung einer Quartierplanung.

Freundliche Grüsse
I.A. der Protokollführung

D. Lancellotti

Donna Lancellotti
Kopie:
- Christ & Gantenbein Architekten, Spitalstrasse 12, 4056 Basel
- ARP/OP(PPF), ABK Akten

Anhang 3 Birsfelden, Arealentwicklung "Birsstegweg", Freigabe zur Quartierplanung, 31. August 2021

Gemeindeverwaltung
Hauptstrasse 77, 4127 Birsfelden
Tel. 061 317 33 33
www.birsfelden.ch

GEMEINDE BIRSFELDEN

Julia Bobert
Stadtentwicklung & Natur

Tel. direkt 061 317 33 36
julia.bobert@birsfelden.ch

UBS Fund Management
(Switzerland) AG
Herrn Christoph Grether
Aeschenvorstadt 1
4002 Basel

31. August 2021

Birsfelden, Arealentwicklung „Birsstegweg", Freigabe zur Quartierplanung

Sehr geehrter Herr Grether

Am 24. August 2021 hat der Gemeinderat Birsfelden das Projekt „Birsstegweg" beraten.

Grundsätzlich kann festgehalten werden, dass der Gemeinderat das Projekt sehr begrüsst. Er ist davon überzeugt ist, dass es für Entwicklung von Birsfelden einen wichtigen Meilenstein darstellen würde.

Nichts desto trotz wird bei der bevorstehenden Erarbeitung des Quartierplans auf Grundlage des Projektstandes (Juni 2021), die Berücksichtigung der folgenden Punkte festgehalten:

1. Die Volumetrie des oberen Abschlusses des Hochhauses soll bezüglich seiner Ausrichtung noch einmal überprüft werden. Wie reagiert die Abstufung auf das vis-a-vis (Zentrumsplatz, Hauptstrasse, Birsraum) und warum?
2. Die Ausformulierung, Materialisierung, vertikale PV-Nutzung und vertikale Begrünung der Fassaden des Hochhauses und des Annex sind zu präzisieren. Im speziellen auch der obere Abschluss des Gebäudekerns aus Beton.
3. Der Annex an der Hauptstrasse hat Potential noch mehr zu sein, als nur der Eingang für die Büronutzung. Hierbei sollte das Nutzungspotenzial ausgelotet werden.
4. Die Bespielung und der Charakter des Pocket-Parks soll im Hinblick auf Synergien mit dem EG des Hochhauses überprüft werden.
5. Aufgrund der parallel laufenden Planung der Neuen Ortsdurchfahrt Birsfelden muss das Untergeschoss zurückversetzt werden, um die darin geplanten Strassenbäume realisieren zu können.

Gerne erinnern wir in diesem Zusammenhang auch nochmals an die folgenden Themen, deren Beachtung und bestmögliche Erfüllung für den Gemeinderat ebenfalls von grosser Bedeutung sind:

- Erhöhung der Biodiversität am Haus und im umgebenden Freiraum.
- Die Reduktion der Parkplätze ist entsprechend kommunalem Leitfaden mit flankierenden Massnahmen zu begründen.
- Materialisierung und Farbgebung sind (in Varianten) zu konkretisieren.

Seite 1/2

- Die Definition der angestrebten Nachhaltigkeitskriterien soll im Quartierplan erfolgen.
- Zur Gewährleistung einer durchgehend hochwertigen Aufenthaltsqualität im Freiraum erfolgt die Gestaltung an der Schnittstelle zur Hauptstrasse in Abstimmung mit den Projekten „Erneuerung Ortsdurchfahrt Birsfelden“ und „Zentrum“.

Der Gemeinderat und die zuständige Abteilungsleiterin Frau J. Bobert freuen sich auf die weitere Bearbeitung des Projektes.

Freundliche Grüsse

GEMEINDERAT BIRSFELDEN

Ch. Hiltmann
Gemeindepräsident

M. Schürmann
Leiter Gemeindeverwaltung

Kopie an:
- Büro Christ+Gantenbein, Basel
- Büro Stierli+Ruggli, Lausen

Seite 2/2

Anhang 4 **QP Birsstegweg, Freigabe zur öff. Mitwirkung und kantonalen Vorprüfung, 17. Januar 2023**

GEMEINDE
BIRSFELDEN

GEMEINDERAT BIRSFELDEN

Sitzung vom	17. Januar 2023	Beschlussnummer	2023-28
Versand	18. Januar 2023	Registernummer	7.9.0.3

QP Birsstegweg, Freigabe zur öff. Mitwirkung und kantonalen Vorprüfung

Ausgangslage

Mit GRB Nr. 286 vom 24.08.2021, gab der GR den damaligen Projektstand zur Ausarbeitung eines Quartierplans und dem entsprechenden QP-Reglement frei. Der QP-Entwurf mit Stand 21.11.2022 soll nun mit diesem GRB zur öffentlichen Mitwirkung und kantonalen Vorprüfung freigegeben werden.

Erwägungen

Die im o.g. GRB formulierten Anforderungen an das Projekt wurden im aktuellen Projektstand und im QP-Entwurf entsprechend berücksichtigt.

1) Die "Gebäudekrone" (Gestaltungseinheit C: Kopf, QPR §4 Ziff. 2) weisst fünf verschiedene Höhen auf, wobei der mittlere Gebäudeteil (5) der höchste ist. Die Abtreppung der den mittleren Gebäudeteil umgebenden Gebäudeteile ist gegen Südwesten ausgerichtet, so dass ein Bezug zur Birslandschaft abgelesen werden kann.
2) Im QP-Reglement §4 Ziff. 2, Gestaltungseinheit C, wird festgeschrieben, dass die vertikalen freistehenden Fassadenteile zur nachhaltigen Energienutzung verwendet werden. Ausserdem sind die nicht als Aussenfläche genutzten Flachdächer zu begrünen und können zusätzlich mit Solaranlagen ausgestattet werden.
3) Gemäss §2 Ziff. 1 sind im EG (inkl. EG Annex) mindestens 25% der BGF als Verkaufs- und Dienstleistungsnutzung vorzusehen.
4) Die möglichen Nutzungen des Aussenraumes werden im Rahmen der Konkretisierung der EG-Nutzungen definiert.
5) Die beiden UG-Geschosse wurden von der Hauptstrasse zurückversetzt, um den geplanten Strassenbäumen ausreichend Platz im Boden zu ermöglichen.
6) Die Biodiversität am und um das Gebäude wird z.B. durch Begrünung von mind. 50% der Dachfläche (§5 Ziff. 2) und durch Nistmöglichkeiten für Vögel und Fledermäuse am Gebäudekern und an den Nebenbauten (§5 Ziff. 7) gefördert.
7) Die Materialisierung und Gestaltung der Fassaden sind jeweils vor Einreichung des Baugesuchs und vor Ausführung mittels eines Mock-up und von Farbmustern der Gemeinde vorzustellen und mit ihr abzustimmen. Das Resultat der Vorabsprache ist im Baugesuch zu integrieren. (§4 Ziff. 1). Typologie und architektonischer Ausdruck des Hauptgebäudes werden in einer richtungsweisenden Darstellung im Anhang zum Reglement definiert.
8) Im QP-Reglement §3 Ziff. 5 wird als Nachhaltigkeitsstandard der zum Zeitpunkt der Baueingabe geltende SGNI Gold Standard (Schweizerische Gesellschaft für Nachhaltige Immobilienwirtschaft) vorgeschrieben. Der Standard zielt auf die Nachhaltigkeit von Immobilien entlang des gesamten Lebenszyklus, von der Planung, über dem Bau bis zum Betrieb/der Nutzung.

Die BPK beriet den Projektstand am 21.11.2022 und empfiehlt ihn zur Freigabe zur öffentlichen Mitwirkung und kantonalen Vorprüfung.

Das UG 1 hauptstrassenseitig ist bis auf die Höhe des Annexes zurückzusetzen, um ausreichend Raum für die im Trottoirbereich verlaufenden Werkleitungen vorhalten zu können.

Beschluss

1. Der Gemeinderat beschliesst die Freigabe des Entwurfs QP "Birsstegweg" zur öffentlichen Mitwirkung und kantonalen Vorprüfung.
2. Die Anpassung des UG1 ist gemäss der Erwägung vorgängig vorzunehmen.
3. Im Rahmen der Mitwirkung soll auch seitens Gemeinde nochmals eine intensive Auseinandersetzung mit dem Projekt erfolgen. Insbesondere die konkrete Umsetzung des Nachhaltigkeitsstandards soll kritisch hinterfragt werden (z.Bsp. hinsichtlich Verwendung regionaler Hölzer, etc.)
4. Die Kommunikation und der Termin zum Start der öffentlichen Mitwirkung ist mit der Gemeinde abzustimmen.
5. Die Bauherrschaft wird über den Beschluss des GR informiert.

GEMEINDERAT BIRSFELDEN

Ch. Hiltmann
Gemeindepräsident

M. Schürmann
Leiter Gemeindeverwaltung

Brief an:
- Bauherrschaft UBS