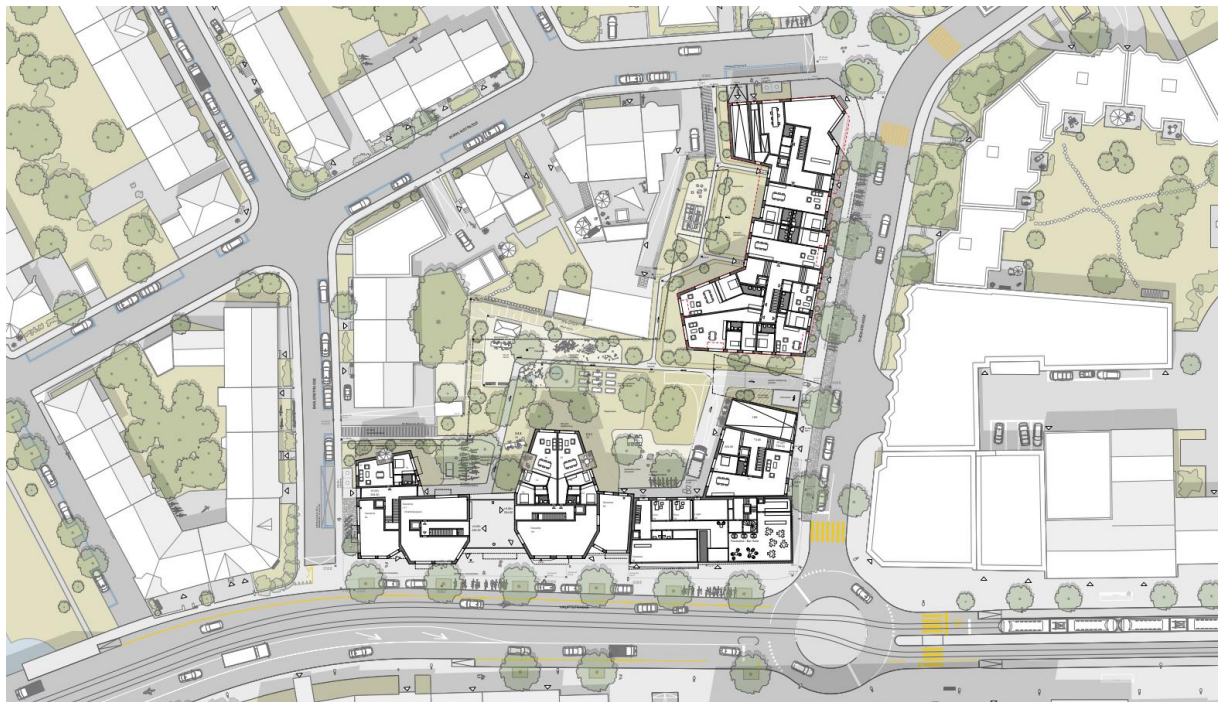


Planungsbericht

Quartierplanung Quartierhof



Richtprojekt QP Quartierhof Birsfelden (Quelle: Bryum & Berrel Berrel Kräutler)

Planungsstand

kantonale Vorprüfung / öffentliche Mitwirkung

Auftrag

41.00043

Datum

06.04.2023

Impressum

Auftraggeber Losinger Marazzi AG
Aeschenvorstadt 55
4051 Basel

Auftragnehmer



Jermann Ingenieure + Geometer AG
Altenmatteweg 1
4144 Arlesheim
info@jermann-ag.ch
+41 61 709 93 93
www.jermann-ag.ch

Projektleitung Alexander Ruff
Marina Vegh

Inhalt

1	Organisation und Ablauf der Planung.....	6
1.1	Projektorganisation	6
1.2	Bisherige Planungsschritte.....	6
1.3	Weitere Planungsschritte	6
2	Ausgangslage	7
2.1	Anlass	7
2.2	Ziele der Planung	7
2.3	Räumliche Lage und Abgrenzung.....	8
3	Städtebauliches Konzept	9
4	Folgen für die kommunale Planung.....	12
4.1	Voraussetzungen für eine Quartierplanung	12
4.2	Aufhebung kommunaler Zonen	13
4.2.1	Wohn- und Geschäftszonen WG4 und WG5	13
4.3	Strassennetzplan.....	15
4.4	Bau- und Strassenlinien	15
5	Übergeordnete Rahmenbedingungen	17
5.1	Gesetzliche Grundlagen auf eidgenössischer Ebene	17
5.2	Gesetzliche Grundlagen auf kantonaler Ebene	17
5.3	Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB).....	17
5.4	Bevölkerungsentwicklung.....	17
5.5	Leerwohnungsbestand	18
5.6	Auslastung.....	18
5.7	Bodenpreise	19
5.8	Eidgenössisches Raumplanungsgesetz	19
5.9	Richtplan Basel-Landschaft (KRIP)	20
5.9.1	Richtplaninhalt.....	20
5.9.2	Ziel.....	20
5.10	Raumkonzept Birsstadt 2035.....	21
5.11	Leitbild und Legislaturziele der Gemeinde Birsfelden	22

5.12	Stadtentwicklungskonzept (STEK) / Stadtentwicklungsprogramm (STEP)	22
5.13	Leitbild Natur / Naturinventar der Gemeinde Birsfelden	24
5.13.1	Naturinventar der Gemeinde Birsfelden	24
5.13.2	Das Leitbild Natur	25
5.14	Energieleitbild der Gemeinde Birsfelden.....	26
5.15	Hochhauskonzept der Gemeinde Birsfelden	26
6	Inhalte der Planung	28
6.1	Quartierplanunterlagen	28
6.2	Bestandteile der Quartierplanung	29
6.2.1	Perimeter Quartierplan	31
6.2.2	Nutzungsart	31
6.2.3	Bebauung und Nutzungsmass	31
6.2.4	Gestaltung.....	32
6.2.5	Behindertengerechte Bauweise	32
6.2.6	Abstandsvorschriften.....	33
6.2.7	Aussenraum	33
6.2.8	Verkehrserzeugung.....	34
6.2.9	Erschliessung und Parkierung	35
6.2.10	Zusätzliches Verkehrsaufkommen	37
6.2.11	Energie und Nachhaltigkeit.....	37
6.2.12	Ver- und Entsorgung	37
6.2.13	Lärmschutz.....	37
7	Interessenermittlung.....	39
7.1	Interessen und Absichten der Gemeinde	39
7.2	Interessen der Anwohner- und Eigentümerschaft	39
7.3	Übergeordnete Interessen.....	40
7.3.1	Eignung für eine Quartierplanung	40
7.3.2	Planungsgrundsätze gemäss Art. 3 Abs. 3 und 4 RPG	40
7.4	Fazit Interessenabwägung	41
8	Planungsverfahren	42
8.1	Arealbaukommission	42
8.2	Öffentliche Mitwirkung.....	42

8.3	Kantonale Vorprüfung	42
8.4	Beschlussfassung Gemeinderat	42
8.5	Beschlussfassung Gemeindeversammlung.....	42
8.6	Referendumsfrist	42
8.7	Planaufgabe	42
9	Beschlussfassung Planungsbericht	43

Anhang

Version	Verfasserin	Datum	Inhalt/Anpassungen
1.0	vem	23.05.2022	1. Entwurf
1.1	vem	25.11.2022	2. Entwurf
1.2	vem	22.12.2022	3. Entwurf
1.3	vem	06.04.2023	Überarbeitung aufgrund Rückmeldung Gemeinde

Planungsbericht

1 Organisation und Ablauf der Planung

1.1 Projektorganisation

Die Quartierplanung Quartierhof wurde von der Losinger Marazzi AG in Zusammenarbeit mit folgenden Partnern ausgearbeitet:

- Gemeinde Birsfelden (Standortgemeinde)
- Berrel Berrel Kräutler AG (Städtebau)
- Bryum GmbH (Aussenraum)
- Metron AG (Verkehrs- und Mobilitätsgutachten)
- Kuster + Partner AG (Lärmschutzkonzept)
- Jermann Ingenieure + Geometer AG (Raumplanung)
- Zimraum (sozialräumliche Studie)

1.2 Bisherige Planungsschritte

Die wesentlichen Schritte der Planung sind nachfolgend dargestellt:

April 2018 - Juni 2019	Machbarkeitsstudie
September 2019 - Juni 2021	Workshop-Verfahren
Oktober 2021 - November 2022	Erarbeitung Quartierplanung
28. März 2023	Freigabe Gemeinderat

1.3 Weitere Planungsschritte

Folgende Planungsschritte stehen noch bevor:

April – Juli 2023	kantonale Vorprüfung
April – Mai 2023	öffentliche Mitwirkung
XX. Monat Jahr	Bereinigung
XX. Monat Jahr	Freigabe Mitwirkungsbericht und Stellungnahme Vorprüfung
XX. Monat Jahr	Beschlussfassung Gemeinderat
XX. Monat Jahr	Beschlussfassung Gemeindeversammlung
XX. Monat Jahr – XX. Monat Jahr	Auflage- und allfälliges Einspracheverfahren

2 Ausgangslage

2.1 Anlass

Die Losinger Marazzi AG als Immobilienentwicklerin und die Grundeigentümer der Parzellen Nr. 19, Nr. 20, Nr. 673, Nr. 675, Nr. 1189, Nr. 1202, Nr. 1203 und Nr. 1554 möchten das aus genannten Parzellen gebildete Areal an der Hauptstrasse und Rheinstrasse in Birsfelden aufgrund des Alters der bestehenden Gebäude und des Entwicklungspotenzials an dieser Lage transformieren und aufwerten.

2.2 Ziele der Planung

Den Grundeigentümern, der Entwicklerin sowie auch der Standortgemeinde Birsfelden ist es ein Anliegen, eine Bebauung der genannten Parzellen zu erreichen, die hohe Ansprüche an den Städtebau und die Architektur, die Stadtökologie sowie die Wirtschaftlichkeit und bedarfsorientierte Umsetzung sicherstellt.

Das Areal liegt nahe an der Grenze zu Basel am Eingang der Gemeinde Birsfelden und hat dadurch grossen Einfluss auf das Eingangsbild der Gemeinde. Zusätzlich wird auch durch die heute massgebende Siedlungsentwicklung nach Innen und den Wunsch nach Verdichtung bestehender Areale die Qualität der Entwicklung und die Abstimmung der Interessen wichtiger denn je.

Das Areal innerhalb des Bearbeitungsperimeters soll städtebaulich neu interpretiert werden und bietet sich ideal für eine verdichtete Bebauung an. Die Neubauten sollen zum Strassenraum hin einen städtebaulichen Akzent setzen, im rückwärtigen Bereich sich aber in das bestehende Umfeld integrieren. Ein allfälliger Massstabssprung darf sich nicht zum Nachteil der Nachbargevierte auswirken. Eine gute städtebauliche Setzung der Bauten und Anlagen ist in diesem Blockrandgebilde elementar. Die städtebauliche Struktur sollte klar ausformuliert sein, um die Innen- und Aussenräume zu definieren.

Die Gebäudetypologien sollen ideale Grundlagen für Wohnen schaffen und insbesondere im Erdgeschoss soll eine hohe Qualität erzielt werden.

Aus Gründen der inneren Verdichtung und der Wirtschaftlichkeit ist eine städtebaulich verträgliche, hohe Ausnutzung anzustreben. Zur Steigerung der Lebens- und Standortqualität ist der ober- und unterirdische Flächenverbrauch und der Versiegelungsgrad möglichst gering zu halten und der Innen- und Aussenraum ökologisch für Mensch und Natur hochwertig auszugestalten. Der Aussenraum, aktuell mit altem Bestand und Parkplätzen bebaut, soll deutlich aufgewertet, in hohem Masse begrünt und nachhaltig gestaltet werden.

Mit der vorliegenden Quartierplanung werden im Wesentlichen folgende Ziele verfolgt:

- Realisierung einer quartierverträglichen, städtebaulich zusammenhängenden Überbauung
- Schaffung qualitätsvoller Aussenraumflächen
- Siedlungsverdichtung und haushälterische Nutzung des Bodens
- Berücksichtigung der Umwelt sowie der Bedürfnisse der Bevölkerung und der Nachbarschaft
- Förderung des gemeinschaftlichen Zusammenlebens
- Gute Eingliederung in die bestehende bauliche Umgebung
- Ökologische Vernetzung verschiedener Lebensräume und naturnahe Gestaltung
- Sicherstellung einer energieeffizienten und nachhaltigen Bauweise
- Massvoller und geordneter Umgang mit dem Verkehr

2.3 Räumliche Lage und Abgrenzung



	Bearbeitungsperimeter
	Erweiterter Bearbeitungsperimeter
	Betrachtungsperimeter

Abb. 1: Quelle: Kanton Basel-Landschaft / eigene Darstellung

Der Bearbeitungsperimeter stellt eine relativ grosse Entwicklungsfläche dar und ist aufgrund der Nähe zur Stadt Basel zentral und attraktiv gelegen und mit dem öffentlichen Verkehr gut erschlossen.

Beim Areal des erweiterten Bearbeitungsperimeters handelt es sich um das durch die Bürklinstrasse im Norden, der Rheinstrasse im Osten, der Hauptstrasse im Süden und der Baslerstrasse im Westen gebildeten Blocks und befindet sich im Flurgebiet «Birmatt» in Birsfelden. Der erweiterte Bearbeitungsperimeter besteht aus 19 Parzellen und weist gesamthaft eine Fläche von 8'456 m² auf.

Die genannten Grundstücke sind mehrheitlich bebaut und versiegelt, einzeln treten Grünflächen hervor.

3 Städtebauliches Konzept

Für die Entwicklung eines Areals mit sensiblen Themen wie vorliegend wurde für die Findung von städtebaulichen Lösungen das sogenannte Workshop-Verfahren durchgeführt. Das Verfahren dient der Erarbeitung von Lösungsvorschlägen für eine breit gefächerte, belastbare Entscheidungsgrundlage betreffend den städtebaulichen Umgang mit dem Areal (Volumen, Nutzungen, Erschliessungen, Grün- und Freiraum). In den Jahren 2019 bis 2020 fanden vier Workshops und darauffolgend 2 Nachbearbeitungen statt, bei welchem die Gemeinde Birsfelden, die Grundeigentümer, der Entwickler, ein Planungsteam und ein Beurteilungsgremium mitwirkten.

Die Erkenntnisse aus der von der ARGE HBBK (Herzog Architekten / Berrel Berrel Kräutler Architekten) und Bryum AG ausgearbeiteten Machbarkeitsstudie (vgl. Anhang 4) dienten als eine Grundlage für die weitere Arbeit im Workshop-Verfahren.

Im Rahmen des Workshops-Verfahren wurde mehrere städtebaulichen Varianten erarbeitet und analysiert. Anhang 5 zeigt eine Übersicht des ausgeführten städtebaulichen Variantenstudiums.

Das Workshop-Verfahren bringt als Ergebnis ein breit abgestütztes und belastbares Bebauungs-, Aussenraum- und Erschliessungskonzept (BAEK) mit Richtcharakter hervor. Dieses bildet die Grundlage für das darauffolgende Planungsverfahren, das nach dem Workshop-Verfahren auf Grundlage seiner Ergebnisse festzulegen ist. An dieser Stelle wurde anschliessend eine Quartierplanung (öffentlich-rechtliche Sondernutzungsplanung) durchgeführt.

Das aus dem Workshop-Verfahren resultierende Richtprojekt wurde am 14. Januar 2021 der Arealbaukommission (ABK) präsentiert.



Abb. 2: Richtprojekt Umgebungsplan, Stand 14. Januar 2021 (Quelle: Bryum & Berrel Berrel Kräutler)



Hauptstrasse



Rheinstrasse



Innenhof

Abb. 3: Visualisierungen Quartierhof Birsfelden (Quelle: Bryum & Berrel Berrel Kräutler)

Das Richtprojekt schlägt vor, dass das Gebäude an der Hauptstrasse durch einzelne, ablesbare Baukörper aufgrund einer Silhouette (Abstufungen und Strukturierungen der Fassadenhöhen) und eines Sonderbausteins mit einem erkennbaren Höhensprung (Hochpunkt) als Auftakt beim Eingang von Basel in die Gemeinde Birsfelden gekennzeichnet ist und dennoch eine angemessene Massstäblichkeit des Gesamtprojektes im Verhältnis zu seiner Umgebung erzielt wird.

Mit der Setzung des Sonderbausteins wird eine homogene Silhouette verhindert. Mit dieser Variante funktioniert auch die Etappierung sehr gut, da einzelne Bausteine unabhängig von anderen erstellt werden können.

Zudem sieht das Richtprojekt vor, dass der Innenhof öffentlich zugänglich ist, aber dennoch als Wohnhof erleb- und nutzbar sein soll. Aufgrund der Schattensituation wird eine entsprechende Vegetation verwendet. Für die Setzung von grossen Bäumen wird eine Bodenschicht von 1.0 m Höhe über der Autoeinstellhalle erstellt. Zudem sind an der Rheinstrasse Kleinbäume und Kleinstrukturen vorgesehen.

Überarbeitung Richtprojekt

Das Richtprojekt wurde nach Abschluss des Workshopverfahrens bezüglich Übergangs des Gebäudes IBS (Immobilien Basel-Stadt) zum Bürklinplatz nochmals umfassend geprüft. Die Überprüfung hat ergeben, dass anstelle der ursprünglichen durchlaufenden Attikas neu eine Variabilität in den Geschossigkeiten entstehen soll, welche sich am Kontext der umliegenden Gebäude orientiert. Nebst dieser Anpassung wurde auch die Vorzone der Rheinstrasse überarbeitet: Die Baumreihe und die Velo-PP (für das Gebäude der Pensionskasse BS) sind neu auf der angrenzenden Trottoir-Parzelle der Gemeinde

platziert. Im Gegenzug wird auf der Parzelle der Pensionskasse BS neu das Trottoir festgelegt. Zum Schutz der Privatsphäre der EG-Wohnungen und zur Steigerung der Wohnqualität wird eine Strauchreihe auf Schotterrassen als Sichtschutz platziert.



Abb. 4: Überarbeitung Richtprojekt 22.02.2022 (Quelle: Bryum & Berrel Berrel Kräutler)

4 Folgen für die kommunale Planung

4.1 Voraussetzungen für eine Quartierplanung

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

Art. 31 Zonenreglement: Quartierplanung

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.

4.2 Aufhebung kommunaler Zonen

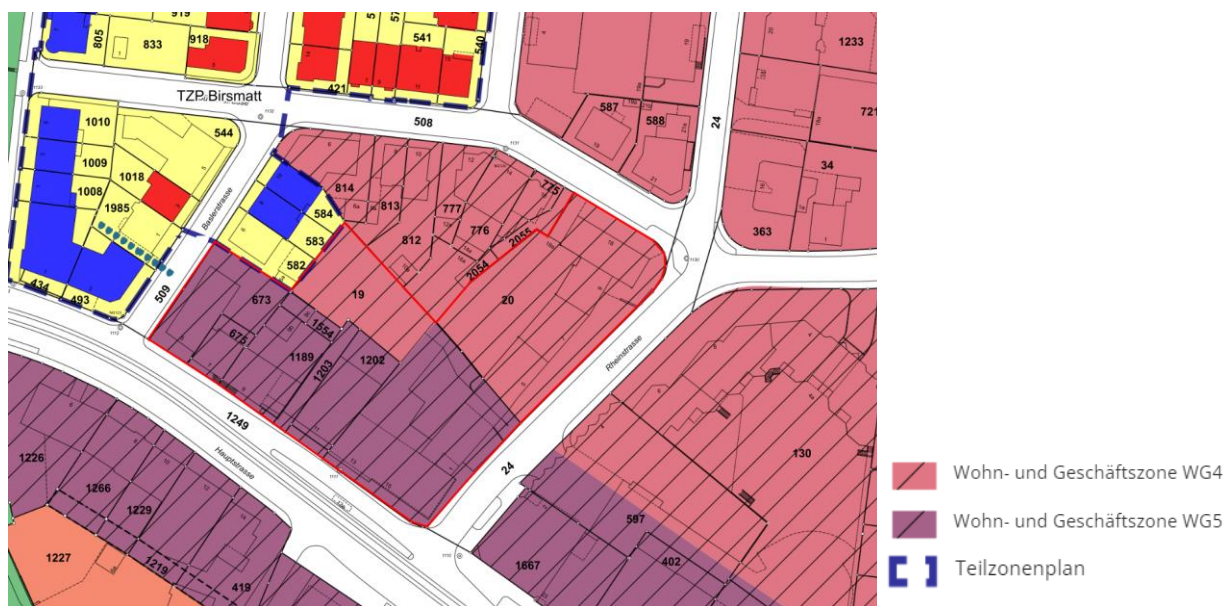


Abb. 5: Ausschnitt Zonenplan Siedlung (Quelle: Geoportal, 2022)

Das Areal des Bearbeitungsperimeters wird zonenrechtlich von den Wohn-/Geschäftszonen WG4 und WG5 belegt und wird zukünftig durch die Quartierplanvorschriften ersetzt.

4.2.1 Wohn- und Geschäftszonen WG4 und WG5

Art. 2 Zonenreglement: Zonentabelle

Zonenbezeichnung	zulässige Wohnungszahl pro Baukörper	zulässige Bebauungsziffer in % gem. Art. 4	zulässige Fassadenhöhe ab gewachsenem Terrain gem. Art. 10	zulässige Gebäudehöhe im Verhältnis zur Fassadenhöhe gem. Art. 11	zulässige Gebäudelänge in m gem. Art. 15	zulässige Dachform gem. Art. 17 und 19	Dachaufbauten gem. Art. 18	Grünflächenziffer gem. Art. 22
WG5	Frei	gemäss Art. 40	tTp: 18 hTp: 16	+ 3 m	Frei	Frei	Zulässig	--
WG4	Frei	26/35 OG/EG	tTp: 15 hTp: 13	+ 3 m	Frei	Frei	Zulässig	45 % ³⁾

OG: Obergeschoss

EG: Erdgeschoss

tTp: tiefster Terrainpunkt

hTp: höchster Terrainpunkt

Art. 37 Zonenreglement: Nutzungsart in Wohn- und Geschäftszonen

¹ *Wohn- und Geschäftszonen umfassen Gebiete, die der Wohnnutzung und wenig störenden Betrieben vorbehalten sind.*

² *Zugelassen sind namentlich Läden, Büroräumlichkeiten, Dienstleistungsbetriebe, Gaststätten sowie kleinere Handwerksbetriebe mit wenig störenden maschinellen Einrichtungen.*

³ *In den im Zonenplan Siedlung markierten Teilgebieten der Wohn- und Geschäftszonen (Lärmempfindlichkeitsstufe III) sind auch mässig störende Betriebe zugelassen. Zugelassen sind namentlich publikumsintensivere Geschäftsbetriebe sowie ähnliche Kleinbetriebe mit mässig störenden maschinellen Einrichtungen.*

Art. 40 Zonenreglement: Zone WG5 entlang der Hauptstrasse

¹ *In der Zone WG5 ist die geschlossene Bauweise zu erhalten. Ersatzneubauten sind seitlich an die bebaute Grenze zu situieren.*

² *Das Grenzbaurecht gilt als erteilt. Mit zusätzlichem Einverständnis des Nachbarn kann auf die Grenze gebaut werden.*

³ *Für den Fall, dass bei einem Bauvorhaben nicht an die Grenze gebaut werden kann, weil das bestehende Gebäude auf dem Nachbargrundstück dies verhindert, bestimmt der Gemeinderat in Absprache mit der Baubewilligungsbehörde den einzuhaltenden Grenzabstand im Einzelfall.*

⁴ *Es sind maximal 5 Vollgeschosse zulässig. Bei Neu- und Umbauten ist eine maximale Gebäudetiefe von 15.0 m (inkl. Balkone, etc.) einzuhalten. Bestehende Gebäude mit grösserer Gebäudetiefe dürfen unter Einhaltung der bisherigen Ausnutzung umgebaut werden.*

⁵ *Wahlweise kann statt dem 5. Vollgeschoss das Erdgeschoss auf eine maximale Gebäudetiefe von 26.0 m ab Strassenbaulinie 1-geschossig überbaut werden. In diesem Fall sind die Fassaden- und Gebäudehöhen der Zone WG4 massgebend.*

4.3 Strassennetzplan

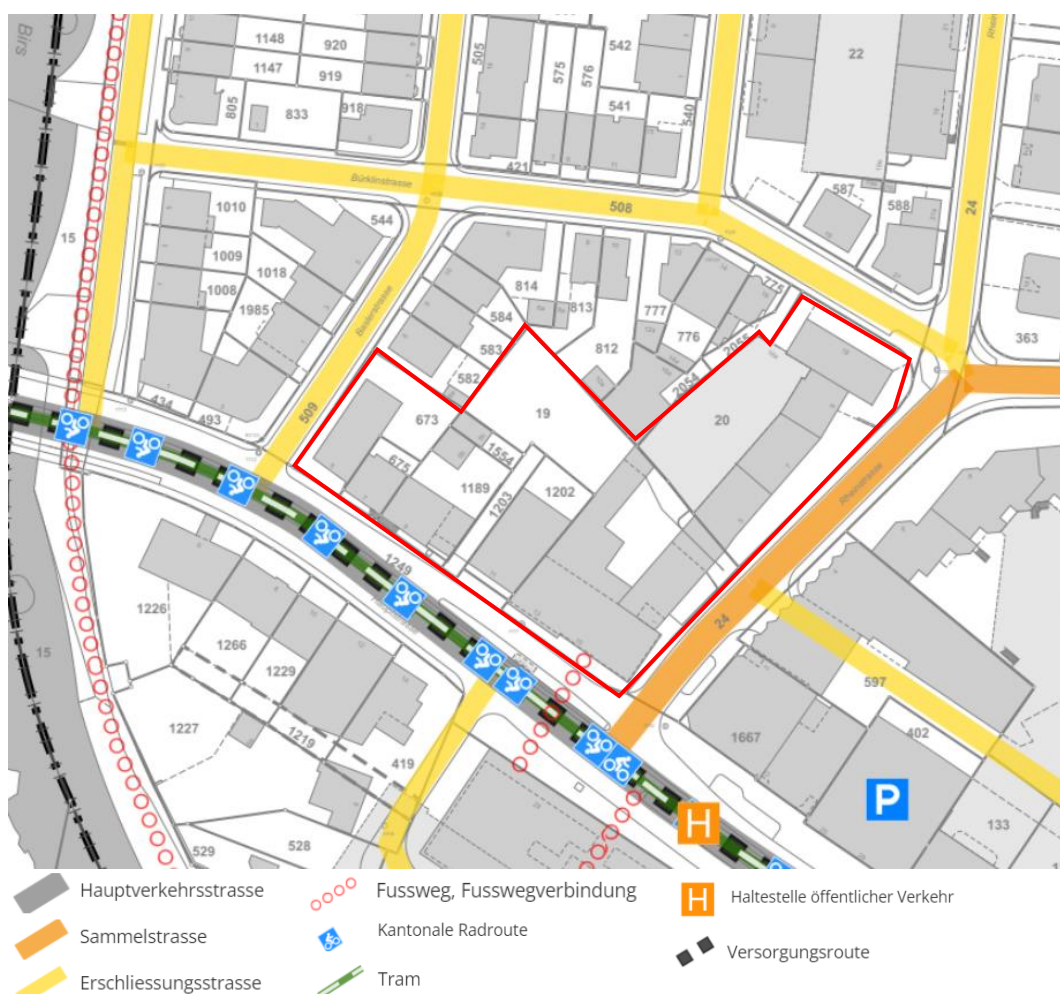


Abb. 6: Ausschnitt Strassennetzplan Birsfelden (Quelle: Geoportal, 2022)

Der Quartierplanperimeter enthält gemäss Strassennetzplan der Gemeinde Birsfelden keine Verkehrswege, ausser einem kurzen Stück eines Fussweges, welcher die Hauptstrasse überquert. Aufgrund der Quartierplanung kommt es zu keinen Änderungen des Strassennetzplans, weswegen dieser nicht angepasst wird. Jedoch kann es durch die Erneuerung und Umgestaltung der Haupt-/Rheinfelderstrasse zu Änderungen des bestehenden Strassennetzplans kommen.

4.4 Bau- und Strassenlinien

Mit dem Quartierplan werden die rechtskräftigen Bau- und Strassenlinien gemäss Bau- und Strassenlini- enplan (Teilgebiet Nord 1, RRB Nr. 1328 vom 9. September 2014) aufgehoben und neu festgelegt. Das heisst, der Quartierplan stellt die gesamte Setzung von Bau- und Strassenlinien innerhalb des Quartier- planperimeters dar, unabhängig davon, ob gewisse Linienführungen schon heute bestehen. Im Quar- tierplan sind deshalb keine Einträge zu finden, die auf «aufgehobene» oder «bestehende» Bau- oder Strassenlinien eingehen.

Da die Festlegungen allesamt innerhalb des Quartierplanperimeters stattfinden und sämtliche Festle- gungen aus dem Quartierplan hervorgehen, wird keine separate Mutation des Bau- und Strassenlinien- plans vorgenommen.

Festlegungen in den Bau- und Strassenlinienplänen, die im Widerspruch zur Quartierplanung stehen, gelten gemäss § 40 Abs. 2 RBG als aufgehoben, sobald die Quartierplanung Rechtskraft erlangt hat. Die Bau- und Strassenlinienpläne sind nach Rechtskraft der Quartierplanvorschriften entsprechend nachzuführen.

Die projektierte kantonale Baulinie für die neue Ortsdurchfahrt in Birsfelden (Haupt-/Rheinfelderstrasse) ist im Quartierplan als orientierenden Inhalt dargestellt.

5 Übergeordnete Rahmenbedingungen

5.1 Gesetzliche Grundlagen auf eidgenössischer Ebene

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

- Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG) vom 22. Juni 1979
- Raumplanungsverordnung (RPV) vom 28. Juni 2000
- Bundesgesetz über den Umweltschutz (USG) vom 7. Oktober 1983, insbesondere Art. 20f. (Lärm)
- Lärmschutzverordnung (LSV) vom 15. Dezember 1986

5.2 Gesetzliche Grundlagen auf kantonomer Ebene

- Raumplanungs- und Baugesetz (RBG) vom 8. Januar 1998
- Verordnung zum Raumplanungs- und Baugesetz (RBV) vom 27. Oktober 1998

5.3 Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB)

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

5.4 Bevölkerungsentwicklung

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

Bevölkerungsentwicklung 1980 - 2019 der Gemeinde Birsfelden

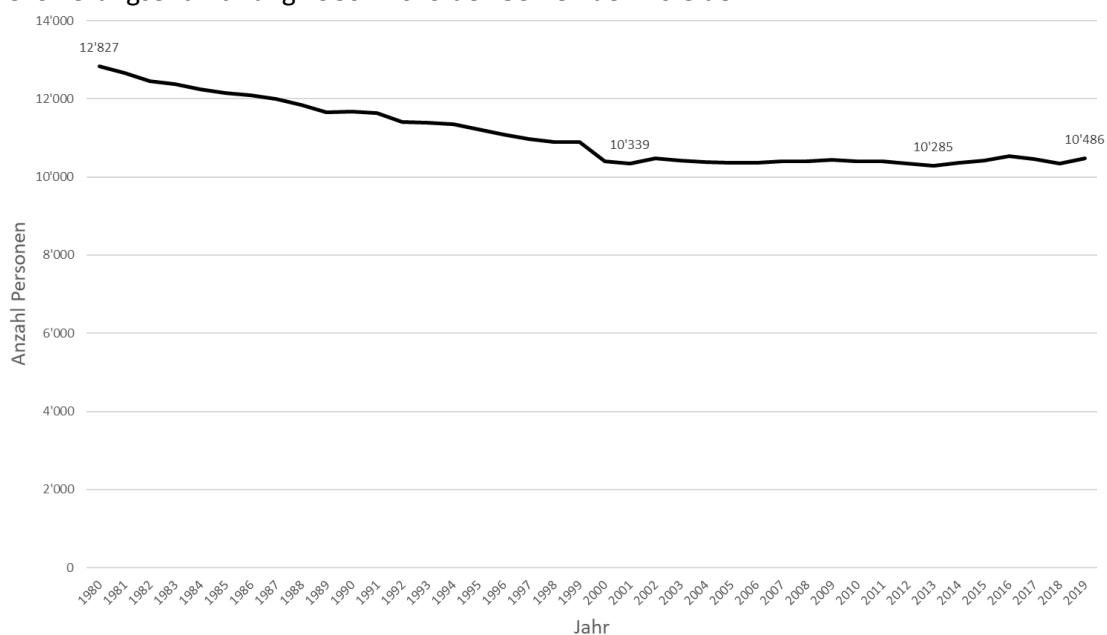


Abb. 7: Bevölkerungsentwicklung Birsfelden (Quelle: Kanton Basel-Landschaft / eigene Darstellung)

5.5 Leerwohnungsbestand

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

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

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

5.6 Auslastung

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

Gemäss Berechnungen des Kantons auf Grundlage der technischen Richtlinien Bauzonen des Bundes aus dem Jahr 2014 beträgt die Kapazität für Einwohner und Beschäftigte in den bestehenden WMZ-Zonen 11'253 und die Prognose geht von 12'512 Einwohnern und Beschäftigten in WMZ-Zonen im Jahr

2033 aus. Das bedeutet, dass im Jahr 2033 zu wenig Flächen für die erwarteten Einwohner und Beschäftigten zur Verfügung stehen werden. Entsprechend beträgt die Auslastung der WMZ-Zonen im Jahr 2033 111.2 %.

5.7 Bodenpreise

Die folgende Tabelle zeigt den durchschnittlichen Quadratmeterpreis in Franken für Freihandkäufe für Wohnbauland der Gemeinde Birsfelden (Parzellen in der Wohnzone und Wohn- und Geschäftszone, die vollständig im Baugebiet liegen, mit einem Quadratmeterpreis ab 30 Franken und einer Fläche von 100 bis 2'500 m²). Da seit Beginn der Statistik-Reihe im Jahr 1979 wenig Freihandkäufe für Wohnbauland registriert sind, liegen lediglich Daten für die Jahre 1983, 2000, 2006, 2012 und 2016 vor. In den anderen Jahren lag die Fallzahl unter drei, womit sie in der kantonalen Statistik der Gemeinden nicht auftauchen. Der Quadratmeterpreis lag im Jahr 1983 bei CHF 410.- und ist bis zum Jahr 2016 auf CHF 1'537.- gestiegen. Das ist eine Zunahme von rund 275 %. Seit dem Jahr 2000 nahm der Preis um rund 62 % zu. Bis zum Jahr 2019 lag der höchste je bezahlte Preis für einen Quadratmeter Bauland bei CHF 1'840.-.

Durchschnittlicher Quadratmeterpreis bei Freihandkäufen für Wohnbauland in Birsfelden

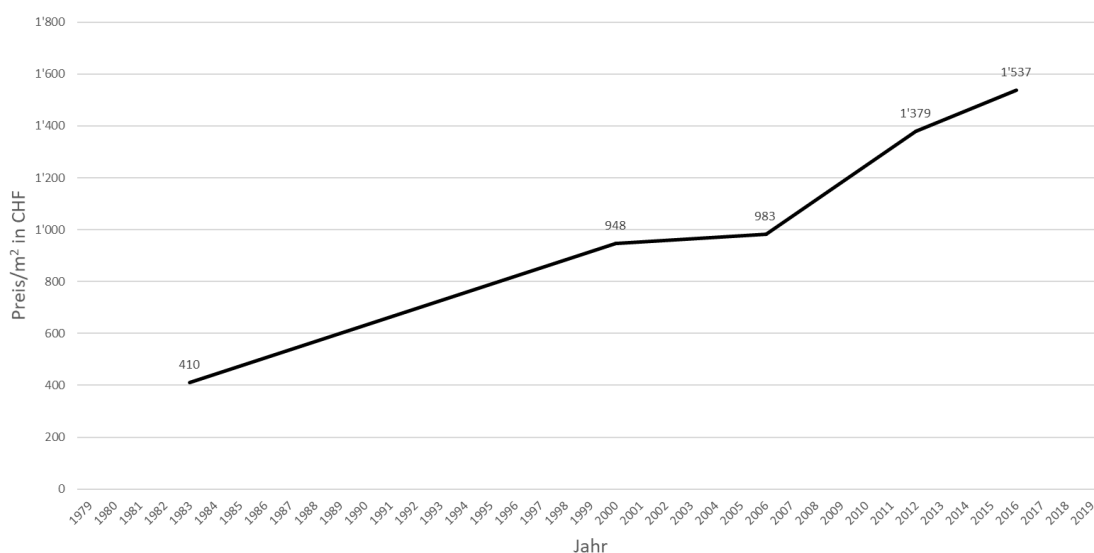


Abb. 8: Durchschnittlicher Quadratmeterpreis Wohnbauland Birsfelden
(Quelle: Kanton Basel-Landschaft / eigene Darstellung)

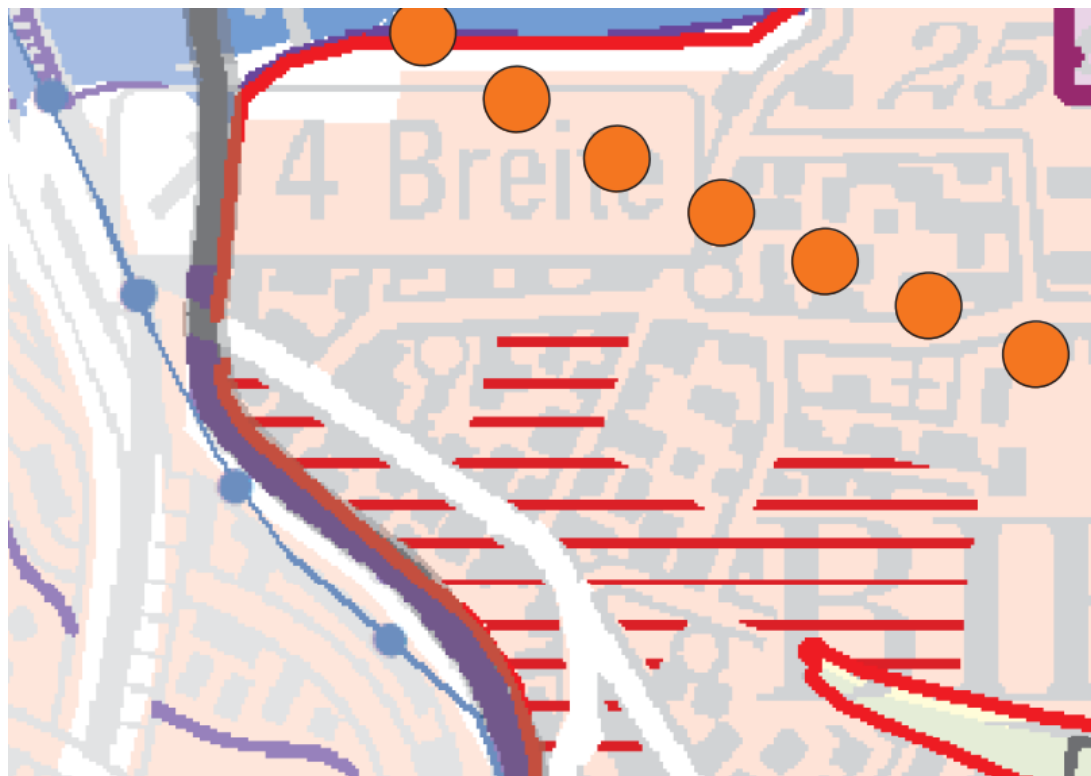
5.8 Eidgenössisches Raumplanungsgesetz

Den Planungsgrundsätzen nach Art. 3 Abs. 3 des Raumplanungsgesetzes wird mit vorliegender Quartierplanung nachgekommen. Das Areal ist mit dem öffentlichen Verkehr gut erschlossen (lit. a), wird besser genutzt und verdichtet (lit. a^{bis}), bietet neue Fuss- und Veloverbindungen (lit. c) und enthält viele Grünflächen und Bäume (lit. e). Ebenso soll der Innenhof öffentlich zugänglich sein und u.a. über eine gemeinschaftliche Grünfläche, einen gemeinschaftlichen Spielplatz und einen gemeinschaftlichen Sitzplatz verfügen (Abs. 4 lit. b).

5.9 Richtplan Basel-Landschaft (KRIP)

5.9.1 Richtplaninhalt

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



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

Abb. 9: Ausschnitt kantonaler Richtplan (Quelle: Kanton Basel-Landschaft)

5.9.2 Ziel

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

5.10 Raumkonzept Birsstadt 2035

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

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

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

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

Für den Quartierplanperimeter legt das Konzept eine «Entwicklung und Erneuerung im übrigen Siedlungsgebiet» fest.



Ausserhalb der ÖV-Korridore sind ebenfalls Verdichtungen im Rahmen der laufenden Sanierung und Erneuerung unter Ausnützung der bestehenden Bauzonenreserven möglich. Es sind aber keine grösseren Aufzonungen oder Gebietsentwicklungen vorgesehen. Diese Wohngebiete sollen ihren Charakter erhalten. Veränderungen werden im kleinen Rahmen geschehen, die Anzahl Wohneinheiten und Einwohner nicht massgeblich steigen. Für das Raumkonzept Birsstadt sind diese Potenziale quantifiziert, sie stellen aber aus regionaler Sicht keinen Schwerpunkt dar.

Abb. 10: Raumkonzept Birsstadt 2035 (Quelle: Metron AG 2016)

5.11 Leitbild und Legislaturziele der Gemeinde Birsfelden

Das Leitbild und die Legislaturziele 2020 - 2024 der Gemeinde Birsfelden machen unter anderem folgende Vorgaben:

- Birsfelden ist in der Region als attraktiver Wohn- und Lebensraum für alle Bevölkerungsgruppen bekannt.
- Das bestehende vielfältige Wohnungsangebot wird mit attraktiven neuen Angeboten ergänzt.
- Die Bevölkerung kann ihre Einkaufs- und Dienstleistungsbedürfnisse in Birsfelden möglichst umfassend abdecken.
- Das Ortszentrum ist städtebaulich aufgewertet und für die Bevölkerung wie auch das Gewerbe attraktiv.
- Birsfelden trägt den vorhandenen wertvollen Natur-, Grün- und Freiräumen unter Berücksichtigung der Siedlungsökologie Sorge und fördert die Artenvielfalt.

5.12 Stadtentwicklungskonzept (STEK) / Stadtentwicklungsprogramm (STEP)

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

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

Die Rheinstrasse bei der Quartierplanung Quartierhof wird als «Siedlungsortorientierte Strassenräume Rheinzugänge» vermerkt und an deren Kreuzung zur Hauptstrasse ist eine «Querung Langsamverkehr» vorgesehen.

STEK Birsfelden, Gesamtplan räumliche Entwicklung



Abb. 11: Stadtentwicklungskonzept (STEK) Birsfelden (Quelle: Planpartner AG, Rapp Infra AG und STW AG)

Die Bezeichnung «siedlungsorientierten Strassenräume» sieht eine Aufwertung der Strassenraumgestaltung vor. Die Durchgangsstrassen auf den historischen Achsen sind stark verkehrsorientiert. Die primären Verbindungen wie Hauptstrasse / Rheinfelderstrasse, Schulstrasse / Hofstrasse, Rheinstrasse, Kirch- und Friedhofstrasse sowie die Sternenfeldstrasse sollen siedlungsorientierter gestaltet werden, um den MIV zu entschleunigen und die Aufenthaltsqualität insbesondere in zentralen Bereichen zu steigern. Die Rheinzugänge (Rheinstrasse, Schulstrasse / Hofstrasse und Sternenfeldstrasse) verknüpfen die wichtigen Freiräume Birs und Rhein miteinander. Die Strassen sind als Quartier bzw. Sammelstrassen festgelegt. Mit Ausnahme der Sternenfeldstrasse ist kein nennenswerter Schwerverkehrsanteil zu verzeichnen. Für alle drei Zugänge ist im Sinne der angestrebten siedlungsorientierten Gestaltung eine stärkere Begrünung erwünscht. Dazu erscheinen mit Ausnahme der Sternenfeldstrasse Begegnungszonen als geeignet, welche die Trennung der Verkehrsteilnehmer aufhebt und einen gemeinsamen Raum schafft. Diese Massnahmen fördern in den unterschiedlichen Strassenräumen zusätzlich eine erhöhte Sicherheit für den Langsamverkehr und eine gesteigerte Aufenthaltsqualität. Beispielhaft sind die Strassenräume zu reorganisieren. Der ruhende Verkehr soll stärker in die freiraumbetonte Gestaltung integriert werden.

Die «Querung Langsamverkehr» sieht vor, dass entlang der Hauptverbindungsachsen von der Birs zum Rhein die Durchgängigkeit des Langsamverkehrs mittels Trottoirüberfahrten oder Mischverkehrsflächen erhöht werden. Gleichzeitig wird mit diesen Massnahmen auch der motorisierte Verkehr entschleunigt. Eine Begegnungszone mit niveaugleicher Platzgestaltung kann die Trennwirkung durch die Hauptstrasse im Zentrumsbereich reduzieren bzw. aufheben

5.13 Leitbild Natur / Naturinventar der Gemeinde Birsfelden

5.13.1 Naturinventar der Gemeinde Birsfelden

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

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

Daraus ergeben sich vier Empfehlungen zum Handlungsbedarf der Gemeinde:

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

Innerhalb des Quartierplanperimeters sind keine Naturobjekte vorhanden. Dennoch wurde 2019 im Rahmen des Workshop-Verfahrens der Baumbestand im Bearbeitungsperimeter durch die Tilia Baumpflege AG inventarisiert. Die Beurteilung hat ergeben, dass die Stabilität des Baumbestands innerhalb des Quartierplanperimeters nicht ausreichend ist, weswegen diese nicht zu erhalten sind.



Abb. 12: Ausschnitt Naturinventar Birsfelden (Quelle: Naturinventar Birsfelden, 22.11.2016, aikos)

Das Naturinventar dient als Basis für die Darstellung der Ziele, welche im Leitbild Natur Birsfelden aufgezeigt werden. Obschon im Quartierplanperimeter keine Naturobjekte des Naturinventars vorhanden sind, wird im Folgenden auf das Leitbild Natur eingegangen.

5.13.2 Das Leitbild Natur

Das Leitbild Natur der Gemeinde Birsfelden aus dem Jahr 2020 beschreibt Grundsätze zum Umgang mit dem Natur-, Grün- und Freiraum, die unter anderem die Gemeinde verpflichten, die Artenvielfalt, insbesondere auch im Siedlungsraum, zu fördern und das Siedlungsgebiet wo immer möglich naturnah auszugestalten. Auf dieser Grundlage werden konkrete Ziele formuliert. Es tritt an die Stelle des bisherigen Grün- und Freiraumkonzepts aus dem Jahr 2006, welches als orientierende Beilage zur Ortsplanung von der Firma Sutter Ingenieur- und Planungsbüro AG erstellt und im Jahr 2016 überarbeitet wurde.

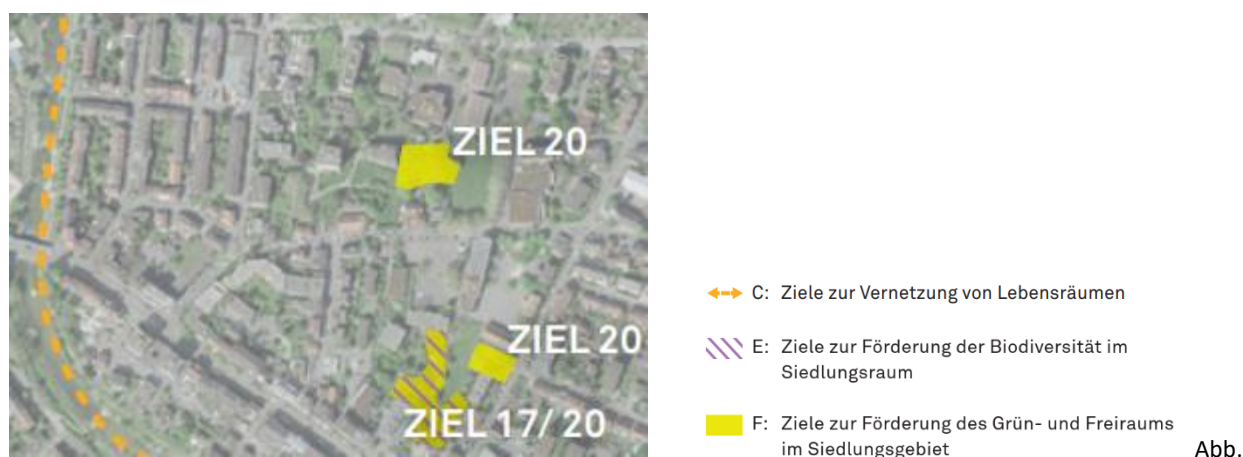


Abb. 13: Ausschnitt Leitbild Natur Birsfelden (Quelle: Gemeinde Birsfelden, Mai 2020)

Innerhalb des Quartierplanperimeters sind keine konkreten Ziele im Rahmen des Leitbilds Natur definiert worden. Dennoch wurden einige Ziele definiert, die übergeordnet auch die Quartierplanung betreffen.

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

Durch die im Quartierplanreglement vorgeschriebene naturnahe und strukturreiche Dachbegrünung der Bauten, der Fassadenbegrünung an geeigneten Stellen und der Gestaltung des Aussenraumes gemäss dem Ansatz des «Animal-Aided Design» (AAD) – welcher die Bedürfnisse von stadtbewohnenden Tieren bereits im Planungsprozess miteinbezieht – werden die Voraussetzungen geschaffen, um diesen Tierarten zu helfen.

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

Mit den Bestimmungen zu den Anlagen zur Aussenraumbeleuchtung im Quartierplanreglement, dass diese so zu konzipieren sind, dass sie die Umgebung nicht übermässig beeinträchtigen, werden diese Anliegen aufgenommen. Als Leitlinie gilt die Norm SIA 491 «Vermeidung unnötiger Lichtemissionen im Aussenraum».

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

Durch die im Quartierplanreglement vorgeschriebenen extensiven Dach- und Fassadenbegrünungen, ökologischen Massnahmen bei der Umgebungsgestaltung, insbesondere der Pflanzung hochstämmigen und grosskronigen Bäumen sowie Kleinstrukturen wie Sträucher sowie die Ausgestaltung versickerungsfähiger Erschliessungsflächen werden die Voraussetzungen geschaffen, um den Anteil an Grünraum quantitativ und qualitativ zu steigern sowie die Lebens- und ökologische Qualität zu erhöhen.

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

Dieses Ziel wird durch die im Quartierplanreglement vorgeschriebenen Fassaden- und Dachbegrünungen erreicht. Auch tragen die vorgesehenen Grünflächen und die Vorschriften zur Begrünung und Bepflanzung dazu bei.

5.14 Energieleitbild der Gemeinde Birsfelden

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

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

5.15 Hochhauskonzept der Gemeinde Birsfelden

Die Gemeinde Birsfelden liess im Jahr 2017 ein Hochhauskonzept ausarbeiten. Der Gemeinderat versteht das Hochhauskonzept als Richtlinie für Behörden, Investoren und Bauherren und als ein Instrument, das mit dem Kanton abgestimmt ist und die Beurteilung für die Anordnung von hohen Gebäuden

nach städtebaulichen und siedlungs-strukturellen Kriterien erlaubt. Das Konzept berücksichtigt die Vorgaben des Stadtentwicklungskonzepts. Es soll für die gezielte Förderung von Entwicklungsgebieten eingesetzt werden und die Zielsetzungen für vertikale Verdichtungen klären. Das Hochhauskonzept untersucht die stadträumliche Anordnung von hohen Gebäuden in Birsfelden unter Einbezug und Beurteilung wesentlicher Aspekte wie beispielsweise Topografie, Frei- und Naturraum, Orientierung, Siedlungsstruktur und Entwicklungsvoraussetzungen. Eine detaillierte Untersuchung der Standortfaktoren, wie beispielsweise in Bezug auf die Ökologie, Infrastruktur, Verkehrserschliessung, Verschattung und der Architektur, muss im Rahmen des jeweiligen Projektvorhabens speziell untersucht werden.

Auszug Synthesepan Eignungsräume und Eventualräume für Hochhäuser



Abb. 14: Ausschnitt Hochhauskonzept Birsfelden (Quelle: raumplan wirz GmbH)

Gemäss Hochhauskonzept der Gemeinde Birsfelden sind innerhalb des beinahe gesamten Quartierplanperimeters Hochhäuser möglich. Im Workshop-Verfahren und bei dessen Erarbeitung von verschiedenen städtebaulichen Varianten wurde das Thema «Hochhaus» intensiv analysiert und diskutiert. Hierbei folgte der Entschluss, dass bei der vorliegenden Quartierplanung ein Hochhaus nicht geeignet ist, da u.a. eine moderate Verdichtung angestrebt wird.

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

6 Inhalte der Planung

6.1 Quartierplanunterlagen

Die Quartierplanung besteht aus folgenden Dokumenten:

- Quartierplan «Bebauung / Erschliessung / Freiräume», Massstab 1:500 (rechtsverbindlich)
- Quartierplan «Schnitte», Massstab 1:500 (rechtsverbindlich)
- Quartierplanreglement (rechtsverbindlich)
- Planungsbericht (orientierend)
- Verkehrs- und Mobilitätsgutachten
- Lärmschutzkonzept
- *Stellungnahme zur kantonalen Vorprüfung (folgt)*
- *Mitwirkungsbericht (folgt)*
- *Stellungnahme zu den Einsprachen (folgt)*
- *Quartierplanvertrag (folgt)*

Der Quartierplan und das Quartierplanreglement bilden das rechtsverbindliche Planungsinstrument und ist Bestandteil der Beschlussfassung durch den Gemeinderat und die Gemeindeversammlung sowie der Genehmigung durch den Regierungsrat. Der Planungsbericht umfasst die Berichterstattung gegenüber der Genehmigungsbehörde gemäss § 47 der Raumplanungsverordnung (RPV), hat jedoch keine Rechtsverbindlichkeit und ist somit nicht Bestandteil der Beschlussfassung durch den Gemeinderat und die Gemeindeversammlung sowie der Genehmigung durch den Regierungsrat. Der Regierungsrat kann jedoch Genehmigungsanträge mit mangelhaften Planungsberichten zurückweisen. Die Stellungnahme zum Vorprüfungsbericht sowie der Mitwirkungsbericht bilden den Anhang zum Planungsbericht und haben ebenfalls orientierenden Charakter.

6.2 Bestandteile der Quartierplanung



rechtsverbindlicher Inhalt

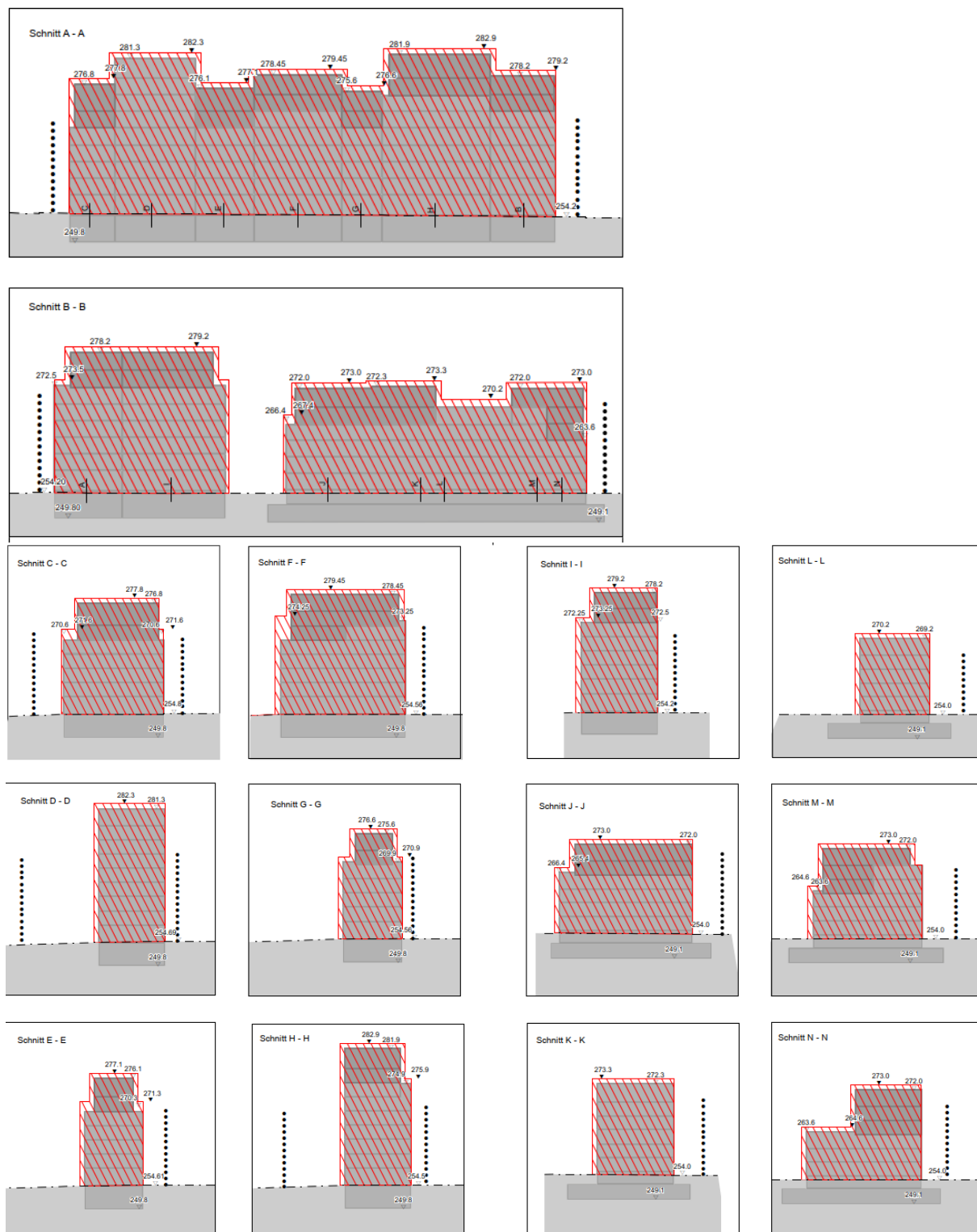
- Quartierplanperimeter
- Baubereiche A bis E mit Angabe der max. Geschossigkeit (VG = Vollgeschoss; SG = Sockelgeschoss), max. Fassadenhöhe und max. BGFH
- Sichtbereich Innenhof im Erdgeschoss (nicht bebaut)
- gemeinschaftliche Grünfläche
- gemeinschaftlicher Gebäudevorplatz
- gemeinschaftlicher Sitzplatz
- gemeinschaftlicher naturnaher Spielplatz
- Private Terrasse
- Erschliessungsfläche Velo und Fussverkehr
- Erschliessungsfläche Hotel / Gewerbe und Dienstleistungen im Erdgeschoss
- Trottoir

orientierender Inhalt

- Vollgeschosse gemäss Richtprojekt
- Attikageschosse gemäss Richtprojekt
- projektierte kantonale Baulinie
- Bereich unterirdischer Bauten
- Bereich Rampe zu unterirdische Einstellhalle
- Hauszugänge
- bestehender Baum ausserhalb Quartierplanperimeter
- neuer Baum ausserhalb Quartierplanperimeter
- Mischtrasse gemäss Vorprojekt Kanton
- Geländeschnitt

- Bereich gedeckte, private Abstellanlage für Velo/Mofa
- Trafostation eingehaust
- Unterflurcontainer
- hochstämmige und grosskronige Bäume
- kleine Bäume / Sträucher
- Veloabstellplatz
- Zu- und Wegfahrt Anlieferung
- Ein-/Ausfahrt Einstellhalle MIV/Velo (gedeckt / ungedeckt)
- Bemassung Attikarücksprung mit Reserve ± 20%
- Gebäudelinie 1
- Gebäudelinie 2

Abb. 15: Quartierplan Quartierhof (Quelle: Jermann AG)



Legende

rechtsverbindlicher Inhalt

- Quartierplanperimeter
- Baubereiche
- Höhenkote (max. Gebäudehöhe)

orientierender Inhalt

- Attikageschosse gemäss Richtprojekt
- Vollgeschosse gemäss Richtprojekt
- Terrain Profil
- Richtkote

Abb. 16: Schnitte zum Quartierplan Quartierhof (Quelle: Jermann AG)

6.2.1 Perimeter Quartierplan

Die Quartierplanung gilt für das Areal innerhalb des Quartierplanperimeters. Dieser umfasst die Parzellen Nrn. 19, 20, 673, 675, 1189, 1203, 1202 und 1554 und hat eine Fläche von 5'858 m². Der Quartierplanperimeter befindet sich in der südlichen Hälfte des Strassengevierts Haupt-, Rhein-, Bürklin- und Baslerstrasse.

6.2.2 Nutzungsart

Im Quartierplanareal ist Wohn- sowie im Erdgeschoss auch mässig störende und nicht publikumsintensive Geschäfts- und Gewerbenutzungen zulässig. Der Baubereich C kann im Bestand weiterhin als Hotel genutzt werden. Eine Umnutzung des Hotel-Bestandesgebäudes in Wohnnutzung ist zulässig. Bei einer Umnutzung sind auch hier im Erdgeschoss mässig störende und nicht publikumsintensive Geschäfts- und Gewerbenutzungen möglich.

6.2.3 Bebauung und Nutzungsmass

Die städtebauliche Konzeption weist grundsätzlich keinen herausragenden Hochpunkt - im Sinne eines Hochhauses - auf. Die Silhouette sollte jedoch "spielerisch" und "spannend" wirken und ein "Höhen-spiel" erzeugt werden. Um den Eingang von Birsfelden städtebaulich zu akzentuieren, wurde ein "Sonderbaustein" als Hochpunkt - ohne jedoch als "Hochhaus" zu wirken - gesetzt. Der 9-geschossige Gebäudeteil B1 wirkt nicht "massiv" als Einzelelement, sondern setzt diesen städtebaulichen Akzent, ohne als Hochpunkt übermässig aufzufallen. Im Gegenteil, insbesondere im Zusammenspiel mit den angrenzenden Gebäudeteilen A und B2 mit ihren 5 Vollgeschossen und 2 Attikas integriert er sich harmonisch in den weiteren Verlauf der Höhenentwicklung. Die Fassaden sind mit leichten Rück- und Vorsprüngen gegliedert, die mit Terrassen, Loggien und Balkonen gefüllt werden. Diese stellen den privaten Aussenraum für die Wohnnutzungen dar. Die Wohnungen sind mit wenigen Ausnahmen als Durchwohnen vom Strassenraum zum Innenhof konzipiert.

Für die im Richtprojekt vorgesehenen Baukörper werden Baubereiche festgelegt. Die Baukörper orientieren sich stark an den Baukörpern aus dem Richtprojekt. Dabei wird zwischen Vollgeschosse und Attikageschosse unterschieden. Für jeden Baukörper innerhalb der Baubereiche gelten eine maximal zulässige Bruttogeschossfläche der Hauptbauten (BGFH, in m²), eine maximal zulässige Voll- und Attikageschosszahl (VG + Attika) sowie eine maximal zulässige Fassadenhöhe (FH). Die Gebäudehöhe wird bis zur Oberkante der rohen Dachkonstruktion gemessen. Die Koten der Baubereiche im Quartierplan «Schnitte» enthalten gegenüber dem Richtprojekt zusätzlich 1.0 m Reserve für allfällige konstruktionsbedingte Mehrhöhen.

Zur Strasse hin werden die Fassadenlinien aus dem Richtprojekt mittels Gebäudelinie 1 und Gebäudelinie 2 fixiert, gegenüber dem hinterlegenden Grünraum wird ein Spielraum von zusätzlich 1.0 m belassen, damit das konkrete Bauprojekt in der Ausformulierung noch geringe Freiheitsgrade aufweisen kann. Beim Baukörper A wird der Spielraum Richtung Grünfläche auf 0.5 m festgelegt, da in der Nähe die Erschliessungsfläche Velo- und Fussverkehr liegt. Zwischen den Baukörpern D und E beträgt der Spielraum der Baubereiche 0.5 m.

Die Attikageschosse müssen um ein bestimmtes Mass gegenüber den unterliegenden Vollgeschossen zurückversetzt werden. Die Rücksprünge der Attikageschosse sind im Quartierplan sowie in den Schnittzeichnungen des Quartierplans ersichtlich. Es gilt eine Reserve von +/- 20 % pro Bemassungslinie.

Der Innenhof wird von der Hauptstrasse aus mittels eines Durchstichs im Erdgeschoss sichtbar gemacht.

Für alle Baukörper innerhalb der Baubereiche für Hauptbauten gilt eine maximal zulässige Bruttogeschossfläche (BGF in m²). Die maximal zulässige Bruttogeschossfläche für Hauptbauten über den gesamten Perimeter beträgt 16'870 m². Um die Flexibilität und Verbesserungsmöglichkeiten im Rahmen des Baugesuchsverfahrens nicht zu verunmöglichen, sind Verschiebungen der BGFH der Baubereiche A, B, C und D bis zu 10 % des Maximalwertes von einem Bereich in den anderen zulässig. Das Gesamtkonzept darf jedoch nicht nachteilig verändert und auch die Gesamtnutzung darf nicht überschritten werden.

Flächen, die in die BGFH aufgenommen wurden:

Nutzflächen	Alle vollständig über dem massgebenden Terrain liegenden Geschossflächen von Hauptbauten, inkl. Mauer- und Wandquerschnitte, exkl. Terrassen, Erker, Loggien und Balkone sowie Dachvorsprünge und Vordächer.	
	Baukörper A	1'400 m ²
	Baukörper B	5'200 m ²
	Baukörper C	3'000 m ²
	Baukörper D	1'970 m ²
	Baukörper E	5'300 m ²
Total		16'870 m ²

Die in den Quartierplanvorschriften vorgesehene BGFH von insgesamt 16'870 m² kommt auf dem 5'858 m² grossen Areal einer Ausnützungsziffer von 2.88 gleich.

Neben den im Quartierplan dargestellten unbewohnten Klein- und Nebenbauten wie Veloabstellplätzen, Containerstellplätze, Trafohäuschen, Überdachung Carsharing-Parkplatz und dergleichen, können weitere Klein- und Nebenbauten im Umfang von insgesamt max. 200 m² erstellt werden.

6.2.4 Gestaltung

Die Dachform der Hauptbauten ist auf Flachdächer beschränkt. Bei Klein- und Anbauten sind auch andere Dachformen möglich. Für die Materialisierung, Farbgebung und Fassadengestaltung sind die Einpassungskriterien gemäss Quartierplanreglement zu beachten.

6.2.4.1 Fassaden- und Dachbegrünung

Begrünte Gebäude leisten einen wichtigen Beitrag zur Klimaregulierung und zur Biodiversitätsförderung im Siedlungsgebiet. Deswegen werden die Fassaden und die Dachflächen der Neubauten begrünt. Die Fassaden sind an geeigneten Stellen und in einem angemessenen Umfang in Absprache mit der Gemeinde bis einschliesslich zum dritten Vollgeschoss mittels bodengebundener Begrünung zu begrünen. Die Dachflächen sind in der Summe zu mindestens 50% zu begrünen, wobei das Substrat mindestens eine Schichtdicke von 12 cm aufweisen muss. Die genauen Bestimmungen zur Fassaden- und Dachbegrünung sind dem Quartierplanreglement zu entnehmen.

6.2.5 Behindertengerechte Bauweise

Die behindertengerechte Bauweise richtet sich nach § 108 RBG.

6.2.6 Abstandsvorschriften

6.2.6.1 Grenzabstände

Falls mit privatrechtlichen Dienstbarkeiten (Näherbaurecht) nichts anderes geregelt wird, sind die Grenzabstände gemäss § 90 RBG und § 52 RBV gegenüber Dritten einzuhalten.

Die projektierte kantonale Baulinie für die neue Ortsdurchfahrt in Birsfelden (Haupt-/Rheinfelderstrasse) ist im Quartierplan als orientierenden Inhalt dargestellt.

6.2.6.2 Gebäudelini

Im Rahmen der Quartierplanung wurden zwei Strassenbaulinien definiert. Deren Wirkung richtet sich nach § 96 ff. RBG. Haupt- und Vordächer sowie Balkone oder Loggien dürfen die Gebäudelini

6.2.7 Aussenraum

Die Festlegung des Aussenraums in den Quartierplanvorschriften richtet sich nach dem von Bryum GmbH ausgearbeiteten Aussenraumkonzept im Rahmen des Richtprojekts. Die rechtsverbindlichen Inhalte im Quartierplan zeigen schematisch die Funktionalität des Aussenraums auf. Von der im Quartierplan festgelegten Lage und Ausdehnung kann in beschränktem Mass abgewichen werden, wonach eine gewisse Flexibilität im Rahmen des Baugesuchsverfahrens besteht. Im Quartierplanreglement wird festgehalten, dass spätere Änderungen an der Umgebungsgestaltung nur mit Zustimmung des Gemeinderates erfolgen können. Es ist wichtig, dass spätere Änderungen an der Umgebungsgestaltung so erfolgen, dass sie dem Inhalt der Quartierplanvorschriften entsprechen. Da der Gemeinderat für die Überwachung der Anwendung der Quartierplanvorschriften zuständig ist, muss er Änderungen an der Umgebungsgestaltung beurteilen können.

Des Weiteren werden qualitative Vorgaben zum Aussenraum im Quartierplanreglement vorgenommen. Grundsätzlich wird bei der vorliegenden Quartierplanung der Ansatz des «Animal-Aided Design» (AAD) verfolgt. Ziel ist, dass die Bedürfnisse von stadtbewohnenden Tieren bereits im Planungsprozess miteinbezogen werden. Des Weiteren soll für die Bepflanzung einheimische und / oder standortgebundene Pflanzen zu verwenden. Dabei sind einheimische Arten zu bevorzugen, wobei die Standorteigenschaften für eine gesunde und nachhaltige Entwicklung der Bepflanzung höher zu gewichten sind. Das Anpflanzen von Neophyten ist nicht zulässig.

An der Hauptstrasse liegt zwischen Fahrbahn und Fassade ein Trottoir mit Flächen für Parkierung (Auto und Velo) in Abwechslung mit Bäumen sowie für Fussgänger. Die Baumreihe soll entlang der ganzen Gebäudezeile stehen und somit den Strassenverlauf über die gesamte Länge betonen. Die Rheinstrasse wird von der Bürklinstrasse gestalterisch entkoppelt, indem am Kreuzpunkt eine Mischverkehrsfläche installiert wird. Gleiches gilt für die Kreuzung Hauptstrasse-Baslerstrasse. Diese Mischverkehrsflächen sind mit der Gemeinde abgesprochen. Der Innenhof ist autofrei, lediglich die Anlieferung des Hotels erfolgt über eine kleinere Fläche im Hof.

Im Quartierplanperimeter wird zwischen hochstämmigen / grosskronigen Bäumen und kleinen Bäumen / Sträucher unterschieden. Ihre Lage kann gegenüber dem Quartierplan abweichen, sofern ein plausibler Grund vorliegt. Um grosswachsende Bäume zu ermöglichen, wird über der Tiefgarage eine Vegetationsschicht von mindestens 1.0 m erstellt. Als Ergänzung werden Sträucher gepflanzt und Ruderalflächen mit Pioniergehölze angelegt, was insgesamt einen ökologisch wertvollen Raum entstehen lassen soll. Gewisse Grünflächen sind einer bestimmten Nutzung zugeordnet, andere Grünflächen nicht und deshalb frei nutz- und adaptierbar.

Ausser den Terrassen der Erdgeschosse ist der Innenhof als gemeinschaftliche Freifläche mit einem grossen Spielplatz geplant. Der Innenhof stellt ein grossflächiger Grünraum dar, der als versickerungsfähiger, bepflanzter und baumbestandener Puffer zwischen den Wegen und Gebäuden auszugestaltet ist. Er steht allen Bewohnern des Quartierplanperimeters zur Benützung offen und kann an den dafür ausgewiesenen Stellen für Velo-Parkierung (gemeinschaftlicher Gebäudevorplatz) genutzt werden. Ein gemeinschaftlicher Sitzplatz auf der Grünfläche soll öffentlich zugänglich für alle Anwohnern als unversiegelte Sitzgelegenheit im Aussenraum dienen. Als gemeinsamer Treffpunkt und Ort der Begegnung ist ein Container oder Pavillon angedacht.

Nebstdem wird ein gemeinschaftlicher naturnaher Spielplatz als aktivitätsfördernder und naturnaher Aussenraum für die Anwohner gestaltet sein. Dieser Bereich ist entsprechend zu möblieren (flexibel und/oder fix, spiel- und gemeinschaftsfördernde Infrastruktur).

An der Ostfassade des Gebäudes D und an der Westfassade des Gebäudes E sowie an dessen Rückseite befindet sich der Bereich private Terrasse. Dieser Bereich dient explizit der privaten Aneignung durch die unteren Wohnungen. Dabei sind Sichtschutzeinfassungen baulicher Art nicht zugelassen.

Der Innenhof ist aufgrund des Richtung Rhein abfallenden Terrains angehoben, damit eine gleichmässige Bodenfläche erreicht wird. Dies führt dazu, dass der Innenhof gegenüber den privaten Nachbarn erhöht ist und eine Böschung mit Stützmauern entsteht.

Die Eingänge zu den Gebäuden werden beleuchtet. Im Hof ist keine zusätzliche Beleuchtung vorgesehen. Der Strassenraum geniesst die öffentliche Beleuchtung der Gemeinde.

6.2.8 Verkehrserzeugung

Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Die Anzahl künftig erzeugter MIV-Fahrten wurde über die aktuell vorgesehene Anzahl Wohnungen mit entsprechenden Bruttogeschossflächen berechnet. Unter Berücksichtigung des Mikrozensus 2015 sowie einer Abschätzung des Modal Splits wurden für die realisierten Wohnnutzungen zwischen 234 und 312 erzeugten Fahrten pro Tag errechnet. Diese Zahlen stellen ein maximales Szenario dar, wenn keine reduzierenden Massnahmen ergriffen werden und das Parkplatzangebot nicht beschränkt wird.

Beim erwähnten maximalen Szenario (ohne Massnahmen und reduziertem Parkplatzangebot) würde das Projekt Quartierhof in den Spitzenstunden 7-10 % zusätzliche MIV-Fahrten auf der Rheinstrasse und folglich auf der Hauptstrasse generieren.

Querschnitt	MSP (07.00-08.00 Uhr)			ASP (17.00-18.00 Uhr)		
	Heute (Fzg.)	Künftig (Fzg.)	Zunahme [%]	Heute (Fzg.)	Künftig (Fzg.)	Zunahme [%]
Rheinstrasse	180 Fzg	198	+ 10%	310 Fzg	332	+ 7%

Abb. 17: Zunahme der Verkehrsbelastung während der Spitzenstunde auf der Rheinstrasse (maximales Szenario, ohne Massnahmen und reduzierten Parkplatzangebot) (Quelle: Verkehrs- und Mobilitätsgutachten von Metron AG, Stand 06.07.2022)

Öffentlicher Verkehr (ÖV)

Die Anzahl Wege mit dem ÖV wird einerseits aufgrund des Mikrozensus 2015 berechnet, gemäss welchem der Anteil Wegekombination Fussverkehr/ÖV für die gesamte Schweiz bei 11.6 % liegt. Aufgrund des Modalsplits in der Stadt Basel wurde ein für Birsfelden realistischer ÖV-Anteil von 25 % abgeleitet.

Aus diesen Annahmen kann die erwartete Zunahme der ÖV-Nachfrage abgeleitet werden. Pro Tag ergeben sich rund 47 bis 99 zusätzliche Fahrten mit dem ÖV. In einem maximalen Szenario, in welchem alle ÖV-Fahrten über die Tramlinie 3 abgewickelt werden, würde dies eine Zunahme von rund 5 % der Fahrgastzahlen bedeuten. Diese Auswirkungen auf die ÖV-Auslastung werden im Mobilitätsgutachten als vertretbar erachtet.

Das Projekt «Quartierhof» erzeugt somit eine Zunahme von Fahrten in der Rheinstrasse. Dies ist zu erwarten, werden doch durch die Quartierplanung künftig geschätzt doppelt so viele Personen auf dem Areal wohnen wie heute. Diese Mehrbelastung ist aber vertretbar, da die Eintretenswahrscheinlichkeit des Maximal-Szenarios (+ 7-10 % MIV-Fahrten in der Spitzenstunde) klein ist, da von der Gemeinde reduzierende Massnahmen ergriffen werden können. Aufgrund der baulichen Gegebenheiten (Grundwasser) sind die Möglichkeiten zur Parkplatzerstellung ohnehin auf ein Untergeschoss limitiert.

6.2.9 Erschliessung und Parkierung

Es sind zwei Tiefgarageneinfahrten geplant. Eine von Norden über die Bürklinstrasse und eine von Osten über die Rheinstrasse. Der Innenhof soll soweit als möglich autofrei gestaltet werden und gut für den Velo- und Fussverkehr durchgängig sein. Die Durchquerung des Areals für zu Fuss Gehende ist öffentlich. Es soll ein grosszügiges Angebot für Veloabstellplätze geschaffen werden. Entlang der Rheinstrasse wird ein grosszügiges Trottoir realisiert.

Der für das Projekt relevante Verkehrsknoten Bären (Zufahrt von der Rheinstrasse auf die Hauptstrasse) ist bereits heute gemäss Mobilitätsgutachten (vgl. Anhang 6) überlastet. Um diesen durch das Projekt «Quartierhof» nicht weiter zu belasten, werden in der vorliegenden Quartierplanung deutlich weniger Parkplätze realisiert als gesetzlich möglich. Dies in Abweichung zur kantonalen Wegleitung zur Bestimmung der Anzahl Parkplätze für Personenwagen und Velos/Mofas bzw. zum Anhang 11/1 zur RBV, welche pro Wohnung 1 Stamm- und 0.3 Besucherparkplätze vorsieht. Zusätzlich eignet sich das Projekt «Quartierhof» aufgrund seiner Standort- und Projektfaktoren für autoarmes Wohnen. Konkret wegen folgenden Gründen:

- Sehr städtisches und dichtes Umfeld
- Angestrebte Zielgruppe für das Wohnen
- Gute Erschliessung des Areals mit dem öffentlichen Verkehr (ÖV-Güteklasse B)
- Bei der Planung des Aussenraums wird auf die Erstellung einer guten Veloinfrastruktur sowie einer guten Durchwegung für den Fuss- und Veloverkehr geachtet

Diese Standort- und Projektfaktoren bieten sehr gute Voraussetzungen, um ein reduziertes Parkplatzangebot für Motorfahrzeuge zu begründen. Zu diesem Schluss kommt das Verkehrs- und Mobilitätsgutachten der Metron AG (siehe Anhang 6). Die Anzahl Parkplätze ohne Reduktion beträgt 240. Aufgrund der Standort- und Projektfaktoren, der verkehrlichen Situation im umliegenden Strassennetz sowie den vorgesehenen mobilitätslenkenden Massnahmen wird im Mobilitätsgutachten ein Reduktionsfaktor von 0.5 für Bewohner und Besucher als geeignet angesehen. Somit werden die Grundwerte gemäss RBV für Wohnnutzungen (pro Wohnung 1 Stamm- und 0.3 Besucherparkplätze) mit dem Faktor 0.5 multipliziert.

Daraus resultiert ein Bedarf an 112 Parkplätzen für Personenwagen (92 Stammparkplätze und 20 Besucherparkplätze). Eine Reduktion mit mobilitätslenkenden Massnahmen ist möglich, sofern ein attraktives Angebot für den Veloverkehr (z.B. Veloreparaturservice, Cargo-Velos, E-Bike-Vermietung etc.), Mobility-Standorte usw. besteht.

	Total Grundwerte gemäss RBV	Total Reduktion gemäss RBV	Total Reduktion Mobilitätskonzept
Parzelle A	73.30	40.53	32.21
Parzelle B	83.00	53.31	39.53
Parzelle C	17.30	11.09	8.23
Parzelle D	66.3	42.87	31.69
Total	240	148	112

Abb. 18: Vergleich Anzahl Parkplätze gemäss den drei Szenarien (Quelle: Verkehrs- und Mobilitätsgutachten von Metron AG, Stand 06.07.2022)

Bei den konkreten Ersatzmassnahmen für die Quartierplanung Quartierhof, um den Bedarf an Autoabstellplätzen für die Wohnnutzung zu reduzieren, sind gemäss Vorgaben der Gemeinde Birsfelden bei einem Reduktionsfaktor von 0.5 folgende (Quelle: Leitfaden für flankierende Massnahmen zur PP-Reduktion bei Quartierplanungen, Gemeinde Birsfelden):

Quantität Velo-Parkplätze (Grundbedarf): 1 Velo-Parkplatz pro Zimmer

Qualität Velo-Parkplätze:

- 50 % aller Velo-Parkplätze des Grundbedarfs müssen eine hohe Lagequalität aufweisen (zielnah, ebenerdig, verkehrssicher, barrierefrei, komfortabel, gedeckt usw.)
- mind. 2 Velo-Parkplätze pro 100 Wohnungen müssen für Velo-Sondergrössen wie z.B. Velo-Anhänger und Lastenvelos konzipiert sein

Velo-Service: mind. 1 Reparatur-Infrastruktur pro 100 Velo-Parkplätze

Pool-Angebote:

- mind. 2 Carsharing-Motorfahrzeuge auf Quartierplanperimeter pro 100 Wohnungen
- mind. 2 Spezialfahrzeuge (Lastenvelo/E-Roller/E-Velo) pro 100 Wohnungen
- Erstellung eines Lieferdepots für Bewohnerschaft

Begleitende Massnahmen:

- Parkplatzbewirtschaftung: Es ist mit geeigneten (baulichen, elektronischen, ...) Mitteln sicherzustellen, dass Besucher-Parkplätze nicht mit Stand-Parkplätze belegt werden
- Information: Bereitstellung ausführlicher Informationen für Mieter zum Mobilitätsangebot der Liegenschaft und der Gemeinde (Flyer, News-Letter, App, etc.)

In Ansprache mit der Gemeinde und der Eigentümerschaft gilt – neben dem Reduktionsfaktor von maximal 0.5 für die Stammparkplätze - für die Besucherparkplätze ein Reduktionsfaktor von 0.1. Damit wird die zulässige Anzahl Parkplätze im Vergleich zum Mobilitätsgutachten nochmals reduziert.

Die Parkplatzzahl hängt von der effektiven Nutzung (z.B. Art des Gewerbes) und Wohnungsanzahl ab. Beide Faktoren und damit die Parkplatzzahl insgesamt können sich noch gering verändern.

Gemäss aktueller Planung sind 106 Parkplätze vorgesehen. Alle Parkplätze befinden sich in der Einstellhalle. Die Tiefgarage wird aufgrund der Grundwassersituation ohnehin auf ein Untergeschoss limitiert.

Es sind 358 Veloparkplätze zu erstellen. Davon sind 248 als Langzeit- (v.a. Bewohnende und Personal) und 110 als Kurzzeitparkplätze (v.a. Besuchende und Kunden) zu planen. Ein grosser Anteil davon ist im Zwischengeschoss zwischen EG und UG und in Sammelanlagen bei den Arealeingängen angeordnet.

Art der Parkplätze	Wohnen nach BGF	Verkaufsgeschäfte nicht kundenintensiv	Hotel ohne Aufstockung	Total
Bewohnende/Personal	348.0	1.7	2.0	352
Besuchende/Kunden		0.4	5.0	6
Total Langzeitparkplätze	243.6	1.5	2.0	248
Total Kurzzeitparkplätze	104.4	0.6	5.0	110

Abb. 19: Mindestbedarf an Veloparkplätzen gemäss VSS-Norm SN 640281 (Quelle: Verkehrs- und Mobilitätsgutachten von Metron AG, Stand 06.07.2022)

6.2.10 Zusätzliches Verkehrsaufkommen

Wie in den zwei vorangehenden Kapiteln erläutert, wird bei der vorliegenden Quartierplanung eine Reduktion der Anzahl Parkplätze für Personenwagen mittels mobilitätslenkender Massnahmen vollzogen. Aus den oben genannten Gründen eignet sich das Projekt für autoarmes Wohnen. Die Reduktion ermöglicht, den generierten Mehrverkehr der Quartierplanung auf ein Minimum zu reduzieren. Trotz höherer Einwohnerzahl wird sich die künftige Verkehrsbelastung im Verhältnis zum bestehenden Verkehr somit nicht spürbar erhöhen.

6.2.11 Energie und Nachhaltigkeit

Im Quartierplanreglement wird festgehalten, dass die Neubauten im Minergie Standard eco oder in einem mindestens gleichwertigen Energiestandard zu realisieren sind. Eine Zertifizierung nach SNBS (Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz SNBS Hochbau) wird angestrebt. Da eine Zertifizierung gegenwärtig nicht garantiert werden kann (die Erreichung einiger Indikatoren ist kritisch) wird die Zertifizierung nicht als Verpflichtung in die Quartierplanvorschriften übernommen. Eine Nicht-Zertifizierung wäre schriftlich zu begründen.

6.2.12 Ver- und Entsorgung

Die Abfallentsorgung und das Recycling richten sich nach den Bestimmungen der Gemeinde und erfolgt über Unterflurcontainer. An den zwei Standorten gemäss Quartierplan sind entsprechende Unterflurcontainer vorzusehen.

6.2.13 Lärmschutz

Im Quartierplanareal gelten die Lärmempfindlichkeitsstufen (LES) II und II gemäss Lärmschutzverordnung. Aufgrund der geplanten Nutzung auf dem Areal (Wohn-, Geschäfts- und Gewerbenutzung mit mässig störenden Betrieben) ist keine Anpassung der Lärmempfindlichkeitsstufe notwendig.

Die Lärmberechnungen von Kuster + Partner AG (siehe Anhang 7) haben ergeben, dass an den Fenstern/Fenstertüren zur Haupt- wie auch Rheinstrasse hin bis etwa ins 4. Obergeschoss die Belastungsgrenzwerte der eidgenössischen Lärmschutzverordnung nicht eingehalten werden können (Tag und Nacht). An allen anderen Fenstern am Gebäude werden die Grenzwerte eingehalten. Mögliche Massnahmen werden im Kapitel 3.3.1 des Lärmschutzkonzepts (siehe Anhang 7) beschrieben. Nichtsdestotrotz werden mit den beschriebenen Massnahmen die Immissionsgrenzwerte am Tag und in der Nacht und somit die Anforderungen der Lärmschutzverordnung nicht eingehalten. Das Projekt benötigt eine Ausnahmegewilligung gemäss Art. 31 Abs. 2 LSV.

7 Interessenermittlung

7.1 Interessen und Absichten der Gemeinde

Die Gemeinde Birsfelden ist eine der urbansten Gemeinden im Kanton Basel-Landschaft. Die ca. 10'500 Einwohner profitieren von einer guten Infrastruktur und gut zugänglichen Naherholungszonen in unmittelbarer Umgebung. Als Eingangstor zu Birsfelden kommt dem Gebiet der Quartierplanung eine grosse Bedeutung für die Siedlungsentwicklung bei. Durch die zentrale Lage an der Haupt- und Rheinstrasse sowie dank der Nähe zu Basel und dem Rhein bietet das Areal eine optimale Lage zur Entwicklung von attraktivem Wohnraum in Kombination mit Geschäftsnutzung.

Das Areal liegt ideal an den ÖV. Die erfordernten Infrastrukturen liegen fussläufig von Areal entfernt und decken den täglichen Bedarf. Es handelt sich somit um einen Standort mit Potenzial zur verdichteten Bauweise. Dafür ist die Erstellung eines Quartierplans geeignet. Mit der vorgesehenen rückwärtigen Grünfläche wird ein Raum für Begegnungen geschaffen, der allen zur Durchwegung offensteht und den Bewohnern als Erholungsraum dient. Weiter wird der Aussenraum mit dem Grünraum, welcher viele verschiedene Strukturelemente beinhaltet, attraktiv gestaltet.

Das Gebiet ist dank seiner Lage optimal für eine verdichtete Bauweise geeignet. Es ist ein Anliegen der Gemeinde, dass diese Überbauung mit guter Qualität der Wohnüberbauung und des Aussenraums im Sinne der Nachhaltigkeit umgesetzt wird. Die Überbauung soll die Bedürfnisse der Bevölkerung und der Nachbarschaft berücksichtigen und sich städtebaulich in das Quartier integrieren.

7.2 Interessen der Anwohner- und Eigentümerschaft

Die Anwohnerschaft der umliegenden Bauzonen hat ein Interesse daran, dass

- die Überbauung ästhetisch ansprechend ist und sich gut in das Ortsbild einfügt
- der Aussenraum hohe Qualitäten aufweist inkl. öffentliche Durchwegung
- Förderung der Biodiversität im Siedlungsgebiet
- sich die Auswirkungen des zusätzlichen Verkehrs in Grenzen halten
- die Lärmbelastung optimiert wird
- Behebung belasteter Standort
- Fernwärmeanschluss und Entsorgung nicht mehr benötigter Öltanks

Mit den Quartierplanvorschriften können die Interessen der Anwohnerschaft gewahrt werden. Durch die Lage und Gestaltung der Bauten wird eine Überbauung entstehen, die die Ansprüche an die Architektur erfüllt. Der Hinterhofbereich erhält im Gegensatz zur heutigen, unwirtschaftlichen Parkplatzsituation einen naturnahen Aussenraum, welcher den unterschiedlichen Ansprüchen gerecht wird. Der rückwärtige Aussenbereich und dessen Durchwegung ist für zu Fuss Gehende öffentlich zugänglich. Da auf dem Areal eine möglichst autoarme Überbauung geschaffen werden soll, wird die künftige Verkehrsbelastung im Verhältnis zum bestehenden Verkehr nicht spürbar erhöhen. In der Überbauung selbst entstehen Wohnungen sowie mässig störende Geschäfts- und Gewerbebetriebe. Publikumsintensive Nutzungen werden explizit ausgeschlossen, um Mehrverkehr zu vermeiden. Damit steigt die Lärmbelastung der umliegenden Parzellen gegenüber der heutigen Nutzung nicht.

Die Interessen der Eigentümerschaft deckt sich in den zentralen Punkten mit der Gemeinde und den Anwohnern.

7.3 Übergeordnete Interessen

7.3.1 Eignung für eine Quartierplanung

Durch seine Lage und Grösse sowie der Tatsache, dass das Areal in einem Entwicklungsgebiet mit Anspruch auf verdichtete Bauweise liegt, eignet es sich bestens für eine Quartierplanung. Durch ein Quartierplanverfahren kann eine höhere Qualität der Bebauung erreicht werden. Ausserdem kann die Gemeinde dadurch auf die Gestaltung Einfluss nehmen.

7.3.2 Planungsgrundsätze gemäss Art. 3 Abs. 3 und 4 RPG

Die Quartierplanung unterstützt resp. hält die Planungsgrundsätze Siedlung gemäss eidgenössischem Raumplanungsgesetz (RPG) wie folgt ein:

Grundsatz Siedlung a:

Wohn- und Arbeitsgebiete sollen einander zweckmässig zugeordnet sein und schwergewichtig an Orten geplant werden, die auch mit dem öffentlichen Verkehr angemessen erschlossen sind.

Die Überbauung fördert die Weiterentwicklung von Birsfelden und gliedert sich dieser optimal an. Die Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr ist vorhanden.

Grundsatz Siedlung a^{bis}:

Es sollen Massnahmen zur besseren Nutzung der brachliegenden oder ungenügend genutzten Bauzonen und der Möglichkeit zur Verdichtung der Siedlungsfläche getroffen werden.

Der Standort des Quartierplans weist Verdichtungspotential auf. Dank dem Quartierplanverfahren ist eine verdichtete Bauweise möglich. Wobei auf eine quartierverträgliche Verdichtung geachtet wurde.

Grundsatz Siedlung c:

Rad- und Fusswege sollen erhalten und geschaffen werden.

Durch die Quartierplanung gehen keine bestehenden Rad- oder Fusswege verloren. Im Gegensatz, es werden neue geschaffen.

Grundsatz Siedlung d:

Es sollen günstige Voraussetzungen für die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen sichergestellt sein.

Das Areal liegt in einem urbanen Umfeld am westlichen Rand der Gemeinde Birsfelden nur wenige Meter entfernt von der Grenze zur Stadt Basel. Es bestehen bereits gute Einkaufsmöglichkeiten in der Nähe sowie weitere Infrastrukturen des täglichen Bedarfs. Ausser mit mässig störenden Betrieben, welche nicht publikationsintensiv sind, ist keine Erweiterung des Angebots auf dem Areal angedacht.

Grundsatz Siedlung e:

Siedlungen sollen viele Grünflächen und Bäume enthalten.

Im Quartierplanverfahren wird ein Schwerpunkt auf einen attraktiven und ökologisch wertvollen Ausserraum gelegt.

7.4 Fazit Interessenabwägung

Die Grundeigentümerschaft sowie die Anwohnerschaft und die Gemeinde teilen dieselben Interessen und stehen nicht im Konflikt zueinander.

Das Vorhaben liegt im Interesse der raumplanerischen Grundsätze, da damit die Siedlungsentwicklung nach innen gefördert und neuer attraktiver Wohn- und Geschäftsraum an für Birsfelden zentraler Lage ermöglicht wird.

Die Planung steht nicht im Konflikt mit übergeordneten Planungen oder Schutzinventaren.

Grössere Interessenskonflikte sind somit keine vorhanden, wonach eine detaillierte Interessensabwägung hinfällig ist.

8 Planungsverfahren

8.1 Arealbaukommission

Da die Voraussetzung der Durchführung eines städtebaulichen Qualitätsverfahrens mit dem Studienauftrag und der Folgearbeiten erfüllt ist, wäre an sich keine Präsentation vor der kantonalen Arealbaukommission (ABK) notwendig. Das kommunale Zonenreglement verlangt jedoch in Art. 31 Abs. 5, dass jeder Quartierplan der ABK vorzulegen ist. Deswegen wurden die Ergebnisse des Workshop-Verfahrens am 14. Januar 2021 der ABK präsentiert. Mit Schreiben vom 1. Februar 2021 hat die ABK die Quartierplanung begrüsst und deren Weiterbearbeitung empfohlen. In Ihrem Schreiben begrüsst sie eine nochmalige Präsentation vor der ABK.

8.2 Öffentliche Mitwirkung

Folgt

8.3 Kantonale Vorprüfung

Folgt

8.4 Beschlussfassung Gemeinderat

Folgt

8.5 Beschlussfassung Gemeindeversammlung

Folgt

8.6 Referendumsfrist

Folgt

8.7 Planauflage

Folgt

9 Beschlussfassung Planungsbericht

Dieser Planungsbericht wurde vom Gemeinderat Birsfelden
zuhanden der regierungsrätlichen Genehmigung verabschiedet.

Birsfelden, den _____

Der Gemeindepräsident	Der Gemeindeverwalter
Christof Hiltmann	Martin Schürmann

Anhang

Übersicht der angehängten Dokumente

Anhang 1

- Machbarkeitsstudie der Herzog Architekten / Berrel Berrel Kräutler Architekten vom 6. April 2018

Anhang 2

- Machbarkeitsstudie Flächenberechnung der Herzog Architekten / Berrel Berrel Kräutler Architekten vom 27. Februar 2019

Anhang 3

- Machbarkeitsstudie der Herzog Architekten / Berrel Berrel Kräutler Architekten vom 12. März 2019

Anhang 4

- Machbarkeitsstudie der Herzog Architekten / Berrel Berrel Kräutler Architekten vom 6. Dezember 2019

Anhang 5

- Städtebauliches Variantenstudium vom 5. Mai 2021

Anhang 6

- Verkehrs- und Mobilitätsgutachten, Metron AG vom 6. Juli 2022

Anhang 7

- Lärmschutzkonzept, Kuster + Partner AG vom 7. Dezember 2021