



Quartierplanung Zentrum

Planungsbericht

Planungsstand

öffentliche Mitwirkung / kantonale Vorprüfung

Auftrag

51.1.0163.007

Datum

30. Juni 2020

Inhalt

Planungsbericht

1	Organisation und Ablauf der Planung	6
1.1	Organisation.....	6
1.2	Planungsinstrumente.....	6
1.3	Bisherige Planungsschritte.....	6
1.4	Ausstehende Planungsschritte	6
2	Ausgangslage	8
3	Städtebauliches Konzept	9
3.1	Studienauftrag	9
3.2	Dialog- und Informationsanlass.....	10
3.3	Nachfolgende Ergänzungen	13
4	Umsetzung in der Quartierplanung	14
4.1	Perimeter	14
4.2	Nutzung.....	14
4.2.1	Nutzungsart	14
4.2.2	Lärmempfindlichkeitsstufe	15
4.3	Bauten und Anlagen innerhalb der Baubereiche.....	16
4.3.1	Baubereiche	16
4.3.2	Gestaltungsbaulinien	16
4.3.3	Nutzungsmass.....	17
4.3.4	Ausnützungsziffer	18
4.4	Bauten und Anlagen ausserhalb der Baubereiche	18
4.5	Untergeschosse.....	19
4.6	Zu erhaltende Gebäude	20
4.6.1	Schulstrasse 9 (Arbeiterhaus)	21
4.6.2	Schulstrasse 21 (Alte Turnhalle)	22
4.6.3	Schulstrasse 29 (Museum).....	23
4.6.4	Beschluss.....	23
4.7	Abstandsvorschriften.....	24
4.8	Längs- und Querschnitte.....	25
4.9	Schattenwurf	26

4.10	Gestaltung der Bauten und Anlagen.....	27
4.10.1	Dachform	27
4.10.2	Dachflächen	27
4.10.3	Fassaden	27
4.10.4	Offene Bauteile	28
4.10.5	Gesims.....	28
4.10.6	Architektonisches Qualitätsverfahren	28
4.11	Umgebungsfläche	28
4.11.1	Grünräume.....	28
4.11.2	Vorzonen.....	28
4.11.3	Plätze und Gassen.....	30
4.11.4	Bäume.....	30
4.11.5	Aussenbeleuchtung	30
4.11.6	Terrain.....	33
4.12	Verkehr	33
4.12.1	Erschliessung.....	33
4.12.2	Leistungsfähigkeit des Strassennetzes.....	33
4.12.3	Verkehr im Quartierplanperimeter.....	33
4.12.4	Einstellhallen.....	34
4.12.5	Unterirdisches Veloparking	34
4.12.6	Parkplatzbedarf.....	34
4.12.7	Zufahrt für den motorisierten Verkehr.....	34
4.13	Energie und Entsorgung.....	35
4.13.1	Energiekonzept	35
4.13.2	Nachhaltiges Bauen	36
4.13.3	Energienutzung.....	37
4.13.4	Energieversorgung.....	38
4.13.5	Meteorwasser.....	39
4.13.6	Unterflurcontainer.....	39
4.14	Umsetzung	40
4.14.1	Etap pierung.....	40
4.14.2	Archäologische Schutzzone	41
4.14.3	Quartierplan-Vertrag	42
4.15	Nicht relevante Planungsthemen	42

5	Folgen für die kommunale Planung.....	43
5.1	Voraussetzungen für eine Quartierplanung	43
5.2	Folgekosten.....	43
5.3	Aufhebung kommunaler Zonen.....	43
5.4	Strassennetzplan.....	45
6	Übergeordnete Rahmenbedingungen	46
6.1	Bevölkerungsentwicklung.....	46
6.2	Leerwohnungsbestand	46
6.3	Auslastung.....	47
6.4	Bodenpreise.....	47
6.5	Eidgenössisches Raumplanungsgesetz	48
6.6	Richtplan Basel-Landschaft (KRIP)	48
6.6.1	Richtplaninhalt.....	48
6.6.2	Ziel.....	49
6.6.3	Planungsanweisung	49
6.7	Raumkonzept Birsstadt 2035.....	50
6.8	Leitbild und Legislaturziele der Gemeinde Birsfelden	51
6.9	Stadtentwicklungskonzept (STEK) / Stadtentwicklungsprogramm (STEP)	51
6.10	Leitbild Natur der Gemeinde Birsfelden.....	53
6.11	Energieleitbild der Gemeinde Birsfelden.....	54
6.12	Hochhauskonzept der Gemeinde Birsfelden	55
7	Planungsverfahren	56
7.1	Arealbaukommission	56
7.2	Öffentliche Mitwirkung.....	56
7.3	Kantonale Vorprüfung	56
7.4	Beschlussfassung Gemeinderat	56
7.5	Beschlussfassung Gemeindeversammlung.....	56
7.6	Referendumsfrist	56
7.7	Planaufgabe	56
8	Genehmigungsantrag	57

Anhang 1

Bericht «OeWA-Zonen – Analyse und Bedarf» der Jermann Ingenieure + Geometer AG
vom 15. Juni 2020

Anhang 2

Verkehrsgutachten der Rudolf Keller & Partner Verkehrsingenieure AG vom 30. Juni 2020

Auftraggeberin	Gemeinde Birsfelden Hardstrasse 21 4127 Birsfelden
Impressum	Jermann Ingenieure + Geometer AG Altenmatteweg 1 4144 Arlesheim 061 706 93 93 info@jermann-ag.ch www.jermann-ag.ch
Bearbeitung	Philipp Spinatsch Raumplaner MAS ETH / FSU Jurist lic.iur.

Planungsbericht

1 Organisation und Ablauf der Planung

1.1 Organisation

Die Quartierplanung Zentrum in Birsfelden wurde von der Jermann Ingenieure + Geometer AG in Zusammenarbeit mit folgenden Partnern ausgearbeitet.

- Gemeinde Birsfelden (Standortgemeinde)
- EBP Schweiz AG (Bauherrenvertretung)
- Andreas Herbstler (Bauherrenberatung)
- Harry Gugger Studio Ltd (Städtebau)
- Westpol Landschaftsarchitektur GmbH (Landschaftsarchitektur)
- Rudolf Keller & Partner Verkehrsingenieure AG (Verkehrsplanung)

1.2 Planungsinstrumente

Die vorliegende Planung besteht aus:

- Quartierplan (rechtsverbindlich)
- Quartierplanreglement (rechtsverbindlich)
- Planungsbericht mit Anhängen (orientierend)

1.3 Bisherige Planungsschritte

März 2017 - März 2018	Studienauftrag
Juni - Juli 2018	Dialogprozess mit der Bevölkerung
Juli - Oktober 2018	Überarbeitung Projekt
8. November 2018	Informationsveranstaltung für die Bevölkerung
Juni - August 2019	Anmeldung für Baurechtsparzellen
Mai 2019 - März 2020	Erarbeitung Quartierplanung
März - Juni 2020	Bearbeitung in der Bau- und Planungskommission

1.4 Ausstehende Planungsschritte

30. Juni 2020	Beschluss Gemeinderat zur Freigabe
Juli - September 2020	Kantonale Vorprüfung
20. August 2020	Vorstellung des Projekts vor der Arealbaukommission
28. August - 9. Oktober 2020	Öffentliche Mitwirkung

Oktober - Dezember 2020	Mitwirkungsgespräche / Klärung Vorprüfung
Januar - März 2021	Überarbeitung Planungsunterlagen
April 2021	Prüfung Bau- und Planungskommission
Mai 2021	Beschluss Gemeinderat
Juni 2021	Beschluss Gemeindeversammlung
Juli 2021	Referendumsfrist
Juli 2021	Planaufgabe
Ab August 2021	Genehmigung

2 Ausgangslage

Die Gemeinde Birsfelden besitzt im Zentrum von Birsfelden mit der Parzelle Nr. 96 eine grosse, zusammenhängende Fläche von 29'903 m² in der Zone für öffentliche Werke und Anlagen (OeWA). Aus Sicht der Gemeinde Birsfelden besteht kein Bedarf, die Fläche vollständig öffentlichen Nutzungszwecken vorzubehalten (vgl. **Anhang 1**). Der nordwestliche Teil des Areals, der von der Volksschule (Kirchmattschulhaus) benutzt wird, soll weiterhin in der OeWA-Zone mit der Zweckbestimmung «Schule» bleiben. Zur Steigerung der Standortattraktivität und Inwertsetzung der gemeindeeigenen Parzellen, beabsichtigt die Gemeinde, das restliche Zentrumsareal einer Entwicklung zuzuführen.

Diesbezügliche Bestrebungen sind bereits seit einiger Zeit im Gang (vgl. Potenzialstudie von Metron aus dem Jahr 2007 und das Testplanungsverfahren aus dem Jahr 2009). Im Laufe der letzten sieben Jahre haben sich die Nutzungsbedürfnisse im Planungssperimeter verändert. Dannzumal in die Testplanung einbezogene Grossverteiler haben sich für einen Verbleib an den bisherigen Standorten entschieden und die zwischenzeitlich beschlossene kantonale Schulreform (HarmoS) bedingt andere Raumprogramme der Volksschule. Auf strategischer und operativer Ebene wurden mit dem Stadtentwicklungskonzept (STEK) aus dem Jahr 2015 seitens der Gemeinde neue Schwerpunkte gesetzt.

Die Zentrumsplanung ist im Gesamtkontext der Ortsentwicklung zu betrachten. Einerseits soll neuer, attraktiver Wohnraum geschaffen werden, womit dem wachsenden Druck der Wohnungsnachfrage entsprochen wird. Andererseits stehen die Fragen der Innenentwicklung (Verdichtungs- und Wachstumspotenzial) in starkem Bezug zur Infrastrukturplanung (Schule, Gemeindeverwaltung, Hauptstrasse) und zur künftigen Identität des Ortszentrums. Ziel der Entwicklung ist, hohe Lebensraumqualitäten für Wohnen, Arbeiten und Freizeitaktivitäten zu schaffen. Dabei spielen die Aufgaben des künftigen Zentrumsplatzes, ein nachhaltiger Umgang mit den Freiräumen und ökologischen Werten sowie die städtebauliche Disposition eine wesentliche Rolle. Aus der Zentrumsplanung soll eine Dynamik entstehen, welche auf die gesamte Gemeinde und das Umfeld eine positive Auswirkung hat.

Die Gemeinde beabsichtigt, das gemeindeeigene, der Bebauung gewidmete Land im Baurecht abzugeben und die Entwicklung nicht selbst umzusetzen. Dazu wird das Baugebiet in 13 Baurechtsparzellen unterteilt. Der öffentliche Raum wird nicht im Baurecht abgegeben und verbleibt in öffentlicher Hand. Die Gemeinde wird für die Bebauung der Baurechtsparzellen geeignete Baurechtsnehmer evaluieren. Potenzielle Baurechtsnehmer sind Private, Baugruppen, institutionelle Investoren und Investoren mit einer genossenschaftlichen oder gemeinnützigen Ausrichtung. Die Gemeinde Birsfelden möchte den genossenschaftlich organisierten Wohnungsbau fördern und plant mindestens 50 % der Baurechtsfläche an ebensolche Baurechtsnehmer zu vergeben respektive an solche, die eine spätere genossenschaftliche Bewirtschaftung der Flächen garantieren.

Die Baurechtsnehmerevaluation findet parallel zum Quartierplanverfahren statt. Den potenziellen Baurechtsnehmern stehen ein Grundlegendossier (Dokumentation des Verfahrens), ein Parzellenkatalog (Dokumentation der 13 Baurechtsparzellen mit allgemeinen und spezifischen Vorgaben), ein Entwurf des Baurechtsvertrags und ein Bewerbungsformular zur Verfügung.

Die Gemeinde hat aus städtebaulichen und infrastrukturellen Gründen mit benachbarten privaten Grundeigentümern das Gespräch gesucht. Diese hatten zur Folge, dass neben der Gemeindeparzelle auch private Parzellen Bestandteil der Quartierplanung sind und in die städtebaulichen Überlegungen einbezogen wurden.

3 Städtebauliches Konzept

3.1 Studienauftrag

Die Gemeinde hat in den Jahren 2017 bis 2018 einen Studienauftrag durchgeführt. Der Bearbeitungsbereich umfasste neben dem zur Disposition stehenden Teil der Parzelle Nr. 96 der Gemeinde auch die Parzelle Nr. 101, die ebenfalls in der OeWA-Zone, jedoch in Privateigentum steht. Aus dem Studienauftrag wurde der Vorschlag von Harry Gugger Studio zur Weiterbearbeitung empfohlen und von den Projektverfassern aufgrund der Vorgaben des Beurteilungsgremiums überarbeitet. Das überarbeitete Siegerprojekt wurde am 22. März 2018 an einem Informationsanlass der Öffentlichkeit präsentiert.

Illustration des überarbeiteten Siegerprojekts



Quelle: Harry Gugger Studio

3.2 Dialog- und Informationsanlass

Am Dialoganlass mit der interessierten Bevölkerung vom 7. Juni 2018 sowie in bilateralen Gesprächen mit Interessengruppen zwischen dem 23. Mai und 22. Juni 2018 sind verschiedene Fragen und Anforderungen formuliert worden, die zu einer weiteren Überarbeitung des Projekts zwischen Juni und Oktober 2018 geführt haben. Die Überarbeitung wurde am 8. November 2018 wiederum der Öffentlichkeit vorgestellt.

Situationsplan Stand Oktober 2018



Quelle: Westpol Landschaftsarchitektur GmbH

Visualisierungen



Zentrum Birsfelden



Zentrumsplatz



In der Gasse



In der Gasse



Am Lavaterplatz



Am Kastanienhof

Quelle: Harry Gugger Studio

Das Projekt schlägt ein Zentrum vor, das sich ab der Hauptstrasse in die Tiefe des Baufeldes hinein entwickelt. Es wird eine markante Platzsituation an der Strassenfront geschaffen und mit den öffentlichen Räumen von hoher Aufenthaltsqualität im Quartier verbunden. Ein Raumkontinuum aus Strassen-, Gassen- und Platzräumen bildet das neue Zentrum von Birsfelden und verbindet die Quartiere der Kirchstrasse (Migros) mit denjenigen der Hauptstrasse (Coop). Eine zusammenhängende, gepflasterte Platzfläche, strukturiert durch Solitär bäume und Baumgruppen und gerahmt von den Vorzonen der Bauten, markiert das Zentrum in der ganzen Tiefe des Perimeters.

Der Zentrumsplatz, attraktive Wege, Gassen, sich öffnende Plätze, eine vielfältige kleinstädtische Bauungsstruktur sowie die stufenlosen oberirdischen Strassenquerungen im Norden und Süden charakterisieren die öffentlichen Freiräume des Zentrums. Das Zentrum wird von allen Seiten her über Wege und Pfade erschlossen. Die gut begehbaren ebenen Gassen sind frei von motorisiertem Individualverkehr und können als Durchgangsweg oder zum Flanieren genutzt werden.

Bestehende Baumgruppen und das Biotop südlich der Alten Turnhalle werden als wichtige Identitätsträger teilweise erhalten und durch Baumpflanzungen, begrünte Vorbereiche und Höfe, ausgedehnte, offene und bewachsene Baumscheiben sowie den Kastanienhof ergänzt. Der gesteigerte Anteil qualitativ hochwertiger Grünflächen bildet mit den angrenzenden Grünbereichen eine wichtige, natürliche Verbindung zwischen Rheinbord und Birs.

Die standortgerechte Bepflanzung des öffentlichen und privaten Raums prägt das Bild des neuen Zentrums, schafft ein angenehmes Klima und erhält Lebensräume für Flora und Fauna. Die teilweise Begrünung der Fassaden und Dächer führt zusätzlich zu einer optimalen Realisierung des ökologischen Potentials.

Ein Wasserspiel auf dem Lavaterplatz und ein Brunnen auf dem Zentrumsplatz greifen das für Birsfelden zentrale Thema Wasser auf.

Die Alte Turnhalle, das Museum und das Arbeiterhaus an der Schulstrasse werden als Bestandsbauten erhalten und harmonisch integriert. Der Erhalt von Bestandsbauten kann für die Qualität und Identität des zukünftigen Areals wichtig und sinnvoll sein.

Die neuen Gebäude werden ein breites und vielfältiges Wohnungsangebot für unterschiedliche Generationen und Lebensformen ermöglichen. Kleinteilige Parzellierungen und ein vielfältiger Wohnungsmix richten sich an Einzelpersonen und Familien, an Alt und Jung. Diese Vielfältigkeit soll über unterschiedliche, insbesondere auch genossenschaftliche Bauträger erreicht und durch eine variable Architektur ausgedrückt werden. Dadurch werden die Angebote preislich ausgewogen ausfallen. Eine hohe Flexibilität der Grundrisse in den Gebäuden ermöglicht, die Wohnungsgrößen sich verändernden Bedürfnissen anzupassen.

Am Zentrumsplatz sind in den Erd- und ersten Obergeschossen öffentliche Nutzungen (beispielsweise ein Gemeindesaal, Vereinsräume, die Bibliothek/Ludothek oder das Familienzentrum) vorgesehen. Entlang der Hauptgasse sind in den Erdgeschossen weitere Publikumsnutzungen wie Cafés oder kleine Läden möglich. In der Alten Turnhalle werden öffentliche Anlässe (z.B. die Gemeindeversammlung, Konzerte oder Feste) stattfinden. Das Museum Birsfelden bleibt am bestehenden Ort und wird attraktiv in den Kastanienhof integriert.

Der Zentrumsplatz, die Gassen und kleinen Plätze mit Sitzmöglichkeiten werden zu einem abwechslungsreichen Raum für öffentliche Anlässe – vom Wochenmarkt über Quartierflohmärkte bis hin zur Chilbi oder Konzerte. Ein grosszügiger Spielplatz im parkähnlichen Kastanienhof sowie Spielbereiche am Zentrumsplatz und in den Gassen sorgen zusammen mit den vielen öffentlich zugänglichen Grünräumen für eine ausserordentlich hohe Aufenthaltsqualität für alle Generationen.

Das grundsätzlich verkehrsfreie Zentrum ist primär Fussgängerinnen und Fussgängern vorbehalten. Es ist über viele Zuwege bequem erreichbar. Die ebenen Oberflächen können auch von Menschen mit Gehhilfen problemlos genutzt werden. Das belebte Zentrum bildet einen neuen Verknüpfungspunkt zwischen den Erholungsgebieten Rheinbord und Birsufer sowie den Einkaufsschwerpunkten Migros und Coop. Der begrünte Weg von der Schulstrasse zur Gartenstrasse verbindet die Quartiere parallel zur befahrenen Hauptstrasse. Velounterstände nahe der Tramstation sowie oberirdisch zugängliche Bus- und Tramhaltestellen binden das Zentrum optimal an den ÖV an und machen es so für alle gut erreichbar. Dem motorisierten Individualverkehr stehen Einstellhallen zur Verfügung, die über eine bereits bestehende und eine neue Zufahrt an der Schulstrasse erschlossen werden.

3.3 Nachfolgende Ergänzungen

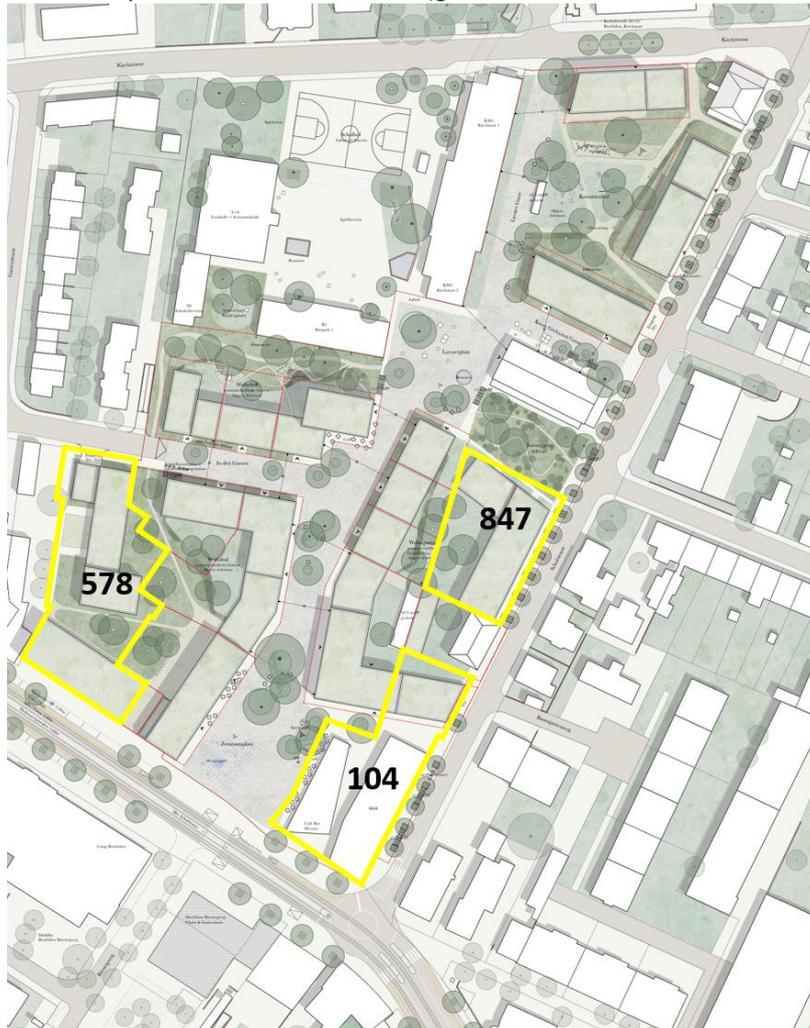
Seit dem Informationsanlass vom 8. November 2018 hat das Projekt vor allem durch den Einbezug angrenzender privater Parzellen eine Erweiterung des Perimeters und der städtebaulichen Konzeption erfahren, was auch zu Veränderungen an den anfangs entworfenen Grün- und Freiräumen führte.

Die **Parzelle Nr. 104** an der Ecke Hauptstrasse/Schulstrasse ist ein wichtiger neuer Bestandteil des Perimeters, da die Fassung des Zentrumsplatzes gesichert und im Norden der Parzelle der Baubereich A bis zur Schulstrasse ermöglicht wird. Weiter wird die Gemeindeverwaltung in das bestehende Kantonalbankgebäude einziehen, dessen zentrale Lage eine optimale Kundenbetreuung gestattet.

Auch ist die **Parzelle Nr. 578** in den Quartierplanperimeter aufgenommen worden, auf der neu zwei Baubereiche vorgesehen sind. Dadurch wird eine gute Ausnutzung der Parzelle ermöglicht und gleichzeitig eine grosszügige Hofsituation mit den auf Gemeindeboden geplanten Bauten des Baubereichs B generiert. Der Bau an der Hauptstrasse kann an den Baubereich B anschliessen, womit die geschlossene Bauweise aus der Zone WG5 bis zum Zentrumsplatz übernommen wird.

Weiter ist die **Parzelle Nr. 847** in den Perimeter genommen worden. Damit wird die städtebauliche Situation entlang der Schulstrasse und im Zusammenhang mit dem bestehenden Arbeiterhaus geklärt. Ebenfalls ermöglicht der Einbezug eine befriedigende Hofsituation mit den auf Gemeindeboden geplanten Bauten des Baubereichs A.

Situationsplan Stand 30. Juni 2020 (gelb: Parzellen neu im Perimeter)



Quelle: Westpol Landschaftsarchitektur GmbH / eigene Darstellung

4 Umsetzung in der Quartierplanung

Grundsätzlich ergibt sich der Inhalt der Quartierplanung aus den rechtsverbindlichen Unterlagen bestehend aus Quartierplan und Quartierplanreglement. Die Darstellung im Plan und die Texte im Reglement sind aufeinander abgestimmt.

4.1 Perimeter

Die vorliegenden Quartierplanvorschriften betreffen den Quartierplanperimeter gemäss Quartierplan, bestehend aus Teilen der Gemeindeparzelle Nr. 96, den in Privateigentum stehenden Parzellen Nr. 101, Nr. 104, Nr. 578 und Nr. 847 und Teilen der Strassenparzellen Nr. 95 (Schulstrasse, im Eigentum der Gemeinde Birsfelden) und Nr. 1249 (Hauptstrasse, im Eigentum des Kantons Basel-Landschaft). Der Quartierplanperimeter weist insgesamt eine Fläche von 28'724 m² auf.

Liegenschaft	Grundfläche
Parzelle Nr. 95 (Schulstrasse)	489 m ²
Parzelle Nr. 96	21'786 m ²
Parzelle Nr. 101	575 m ²
Parzelle Nr. 104	2'043 m ²
Parzelle Nr. 578	2'364 m ²
Parzelle Nr. 847	1'411 m ²
Parzelle Nr. 1249 (Hauptstrasse)	56 m ²
Total	28'724 m²

4.2 Nutzung

4.2.1 Nutzungsart

Aufgrund der Lage des Areals im Zentrum von Birsfelden und der Konzeption eines belebten Quartiers sind auf dem Areal der Quartierplanung diverse Nutzungen zulässig.

Neben dem Nutzungsschwerpunkt Wohnen sind am Zentrumsplatz, in den Gassen, am Lavaterplatz, entlang der Kirchstrasse und entlang der Hauptstrasse Geschäfts-, Gewerbe- oder öffentliche Nutzungen vorgesehen. An den anderen Lagen soll ausschliesslich gewohnt werden.

Die heute bestehenden öffentlichen Nutzungen in den Bestandsgebäuden an der Schulstrasse (Bibliothek, Ludothek, Familien- und Jugendzentrum) sollen in einem neuen Gebäude am Zentrumsplatz (Baubereich A) untergebracht werden. Die Gemeindeverwaltung soll in den Baubereich G einziehen. Die Alte Turnhalle (öffentliche Veranstaltungen) und das Museum (weiterhin Museum) bleiben erhalten.

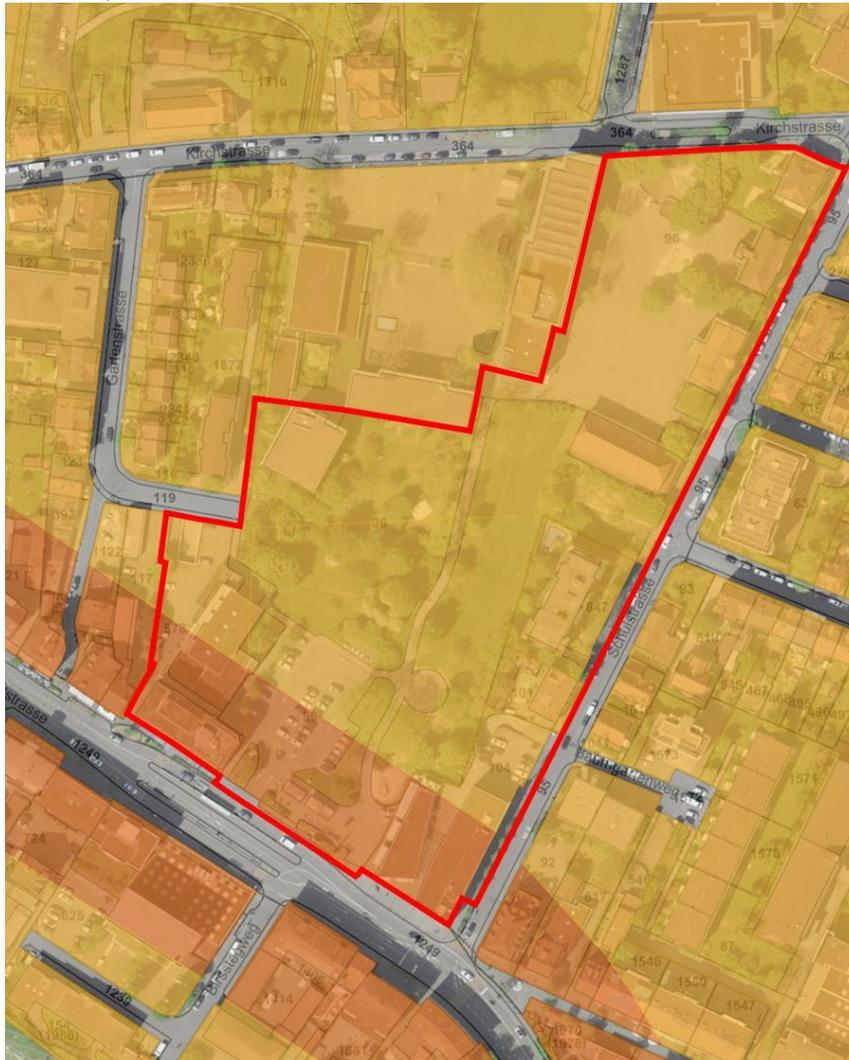
Vorgeschrieben werden die Nutzungen der Erdgeschosse dort, wo eine entsprechende Vorzone im Quartierplan festgelegt ist. Die Nutzung des Erdgeschosses an einer solchen Vorzone muss dem Charakter der Vorzone entsprechen. An einer «öffentlichen Vorzone, gewerbliche Nutzung» kann keine Wohnung im Erdgeschoss entstehen. Umgekehrt darf an einer «privaten Vorzone» (Strassenseite und Gartenseite) im Erdgeschoss kein Verkaufsgeschäft einziehen.

4.2.2 Lärmempfindlichkeitsstufe

Innerhalb des Quartierplanperimeters gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe (LES) III gemäss Lärmschutzverordnung (LSV) vom 15. Dezember 1986.

Bis anhin war ein Streifen von rund 35 m Breite entlang der Hauptstrasse in der LES III, der Rest des Areals lag bisher in der LES II. Aufgrund der Nutzungsänderungen auf dem Areal ist die Ausweitung der LES III auf den gesamten Quartierplanperimeter notwendig.

Lärmempfindlichkeitsstufen



	Lärmempfindlichkeitsstufe III (mässig störende Betriebe)
	Lärmempfindlichkeitsstufe II (keine störenden Betriebe)
	Keine Zuweisung in eine Lärmempfindlichkeitsstufe

Quelle: Kanton Basel-Landschaft / eigene Darstellung

4.3 Bauten und Anlagen innerhalb der Baubereiche

4.3.1 Baubereiche

Ein Baubereich definiert einerseits die zulässige Lage einer Hauptbaute innerhalb des Quartierplanperimeters und andererseits die Grundfläche, innerhalb derer Hauptbauten erstellt werden dürfen. Innerhalb des Quartierplanperimeters sind zwölf Baubereiche vorgesehen. Teilweise sind pro Baubereich mehrere, unterschiedlich definierte Baukörper vorgesehen. Pro Baukörper können wiederum mehrere unterschiedliche Gebäude erstellt werden, was der Aufteilung der Baukörper in die 13 geplanten Baurechtsparzellen auf der gemeindeeigenen Parzelle entspricht. Die Baurechtsparzellierung kann dem Quartierplan entnommen werden.

In den Baubereichen D, E und I ist es Pflicht, die Gebäude mit einem Hochparterre zu versehen. In diesen Baubereichen ist Wohnen vorgesehen und ein Hochparterre soll vor allem zur Schulstrasse hin einen wohnhygienisch befriedigenden Zustand ermöglichen. Um der Situation gegenüber dem Innern des Areals gerecht zu werden und gestaffelte Hochparterre zu ermöglichen, ist das Sockelgeschoss innerhalb einer Spanne von 0.5 und 1.0 m ausführbar.

4.3.2 Gestaltungsbaulinien

Die Gestaltungsbaulinien sind Pflichtbaulinien nach § 97 Abs. 2 RBG. Die Fassadenfluchten der Baukörper sind zwingend an die Gestaltungsbaulinien zu legen und dies jeweils auf der ganzen Länge der Gestaltungsbaulinie. Die Baubereiche sind also vollständig auszufüllen. Für gewisse Bauteile sieht das Quartierplanreglement Abweichungen vor. Die Quartierplanvorschriften regeln sieben unterschiedliche Arten von Gestaltungsbaulinien, die im Reglement näher definiert werden.

Die Baubereiche mit Sockelgeschoss haben aufgrund einer entsprechenden Gestaltungsbaulinie an gewissen Fassaden die Vorgabe, dass das Erdgeschoss eine Höhe von mindestens 3.5 m vom massgebenden Terrain bis zur Unterkante rohe Decke aufzuweisen hat. In diesen Fällen entspricht das Erdgeschoss dem Hochparterregeschoss und weil die Mindesthöhe vom Terrain gemessen wird, ist der aus dem Terrain ragende Teil des Sockelgeschosses in den 3.5 m enthalten.

Terrasse

Die Terrasse ist ein befestigter oder unbefestigter Freisitz auf dem Niveau des Bodens, der an ein Gebäude anschliesst.

Balkon

Der Balkon ist ein erhöhter, offener Freisitz, der aus der Fassade auskragt und ausserhalb des Grundrisses liegt.

Loggia

Die Loggia ist ein erhöhter, offener Freisitz, der innerhalb des Grundrisses eines Gebäudes liegt.

Erker

Der Erker ist ein erhöhter Freisitz, der wie der Balkon ausserhalb des Grundrisses liegt, aber vollständig vom Mauerwerk umschlossen ist.

4.3.3 Nutzungsmass

Die verbindlichen Ausmasse im Quartierplan beziehen sich auf die Baukörper, wo mehrere Baukörper pro Baubereich festgelegt sind, oder auf einen Baubereich, wo dieser nicht in mehrere Baukörper unterteilt ist. Pro Baubereich/Baukörper werden die Anzahl Geschosse, die zulässige Fassadenhöhe und die maximale Bruttogeschossfläche vorgegeben.

Geschosszahl

Die Geschosszahl ist im Quartierplan pro Baubereich/Baukörper mit «GZ» bezeichnet und ist zwingend einzuhalten. Wo der Quartierplan eine Spannweite an zulässiger Geschosszahl zulässt, hat sich die Geschosszahl an dieser Spannweite zu richten. Wo das Quartierplanreglement keine bestimmte Geschosshöhe vorgibt, ist die Ausgestaltung unterschiedlicher Geschosshöhen möglich. Die Geschosszahl bezieht sich auf Vollgeschosse, womit Untergeschosse, Sockelgeschosse, etc. nicht zur «GZ» zählen.

Höhe der Bauten und Anlagen

Die Höhe der Bauten und Anlagen innerhalb der Baubereiche wird aufgrund der Fassadenhöhe bestimmt, die im Quartierplan pro Baubereich/Baukörper mit «FH» angegeben wird. Aus städtebaulichen und gestalterischen Gründen wird die Fassadenhöhe und nicht die Gebäudehöhe definiert, weil teilweise ein sichtbar einheitlicher Abschluss der Fassaden erreicht werden soll und weil möglichst wenige Dachaufbauten und -anlagen einsehbar sein sollen.

Dort, wo mehrere Gebäude einen gleichmässigen Baukörper bilden sollen, wird eine fix zu erreichende Fassadenhöhe vorgeschrieben. Dort, wo sich einzelne Gebäude aufgrund ihrer Geschosszahl markant von den angrenzenden Gebäuden unterscheiden, wird eine Spannweite vorgegeben, innerhalb derer die Fassadenhöhe zu erreichen ist.

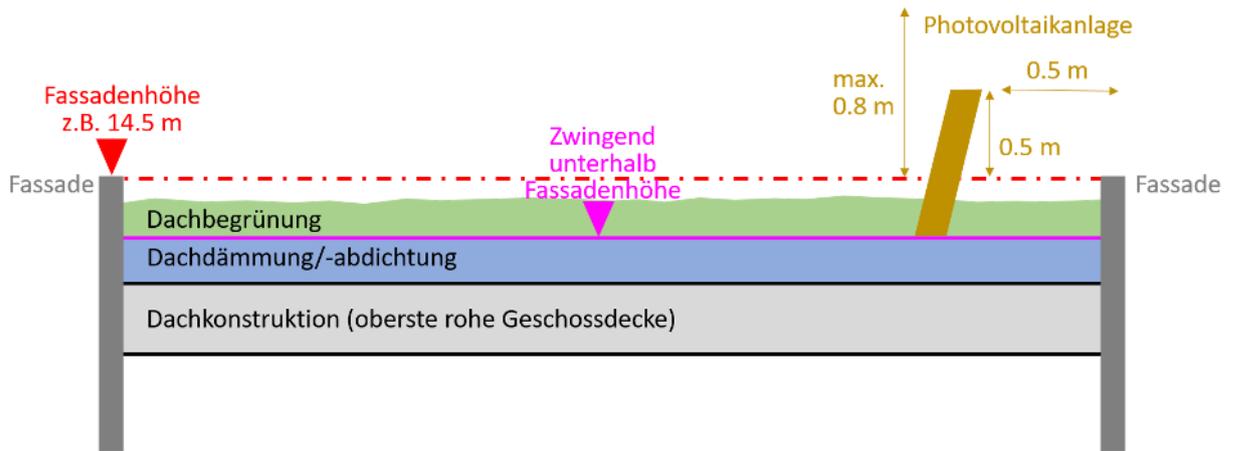
Um die Einsehbarkeit von Dachaufbauten und -anlagen gering zu halten, sind sämtliche Bauteile eines Gebäudes bis und mit Dachkonstruktion, Dachdämmung und Dachabdichtung unterhalb der Fassadenhöhe zu legen. Die Berücksichtigung dieser Vorgaben kann dazu führen, dass ein Dachkranz zu bilden ist. Ausgenommen sind Photovoltaikanlagen, Dachbegrünungen und technisch bedingte Dachaufbauten (z.B. Oberlichter, Lüftungsinstallationen, Erschliessungsanlagen, etc.), die die Fassadenhöhe um maximal 0.8 m überragen dürfen und um das Mass ihrer Überhöhe vom Dachrand zurückzusetzen sind. Die zusätzlich erlaubten 0.8 m berechnen sich demnach ab der effektiv erstellten Fassadenhöhe und nicht ab der Oberkante der Konstruktion, auf der die Dachaufbauten und -anlagen stehen. Somit können die von der Ausnahme betroffenen Dachaufbauten und -anlagen höher als 0.8 m sein. Das Mass der Rückversetzung vom Dachrand bemisst sich ebenfalls nach der Überhöhe der Dachaufbauten und -anlagen zur zulässigen Fassadenhöhe, unabhängig von der Höhe der Aufbaute oder Anlage selbst. Die Pflicht zur Rückversetzung gilt auch für allfällige Brüstungen und Geländer, auch wenn für diese auf das übergeordnete Recht verwiesen wird, das Voraussetzung und Mindesthöhe vorgibt.

Die Fassadenhöhe ist der grösste Höhenunterschied zwischen dem höchsten Punkt der Fassadenflucht und der dazugehörigen Fassadenlinie. Die Definition der Fassadenhöhe weicht von derjenigen des § 52j IVHB RBV ab, weil nicht die Oberkante der Dachkonstruktion massgebend ist, sondern allein die Fassadenflucht selbst.

Die Fassadenflucht ist die Mantelfläche, gebildet aus den lotrechten Geraden durch die äussersten Punkte des Baukörpers über dem massgebenden Terrain, wobei vorspringende und unbedeutend rückspringende Gebäudeteile nicht berücksichtigt werden (§ 53a IVHB RBV).

Die Fassadenlinie ist die Schnittlinie von Fassadenflucht und massgebendem Terrain (§ 53b IVHB RBV).

Folgende Darstellung soll das Verständnis der Regelung unterstützen.



Quelle: Jermann Ingenieure + Geometer AG

Bruttogeschossfläche

Für jeden Baukörper gilt die im Quartierplan angegebene maximale Bruttogeschossfläche (BGF). Als BGF gilt die Summe aller vollständig über dem massgebenden Terrain liegenden Geschossflächen von Hauptbauten, inkl. Mauer- und Wandquerschnitte, exkl. Terrassen, Erker und Balkone sowie Dachvorsprünge und Vordächer. Die Definition der BGF entspricht weder dem § 49 Abs. 2 RBV noch dem § 49 IVHB RBV. Die kommunalen Zonenvorschriften können festlegen, welche Bauten und Bauteile nicht zur anrechenbaren Bruttogeschossfläche gezählt werden (§ 49 Abs. 3 RBV). Die Definition des Quartierplanreglements schliesst unabhängig der Nutzung die unterirdischen Geschosse, die Sockelgeschosse sowie Kleinbauten und Anlagen ausserhalb der Baubereiche aus der Berechnung aus, womit die BGF und die damit zusammenhängende Ausnützungsziffer den effektiv einsehbaren Volumen neu erstellter Hauptbauten entsprechen.

4.3.4 Ausnützungsziffer

Die Ausnützungsziffer ist die Verhältniszahl zwischen der anrechenbaren BGF (Definition gemäss Quartierplanreglement) und der anrechenbaren Parzellenflächen (Quartierplanperimeter abzüglich der Strassenparzellen). Die maximal neu erstellbare Bruttogeschossfläche innerhalb der Baubereiche beträgt 36'390 m² (exklusiv die drei geschützten Bestandsbauten). Die anrechenbare Parzellenfläche beträgt 28'179 m². Die Ausnützungsziffer beträgt somit 1.29.

4.4 Bauten und Anlagen ausserhalb der Baubereiche

Alle im Quartierplan festgehaltenen und im Quartierplanreglement beschriebenen Bauten und Anlagen ausserhalb der Baubereiche dürfen so erstellt werden, wie sie im Quartierplanreglement beschrieben sind oder zur Funktionsfähigkeit der entsprechenden Baute oder Anlage erstellt werden müssen.

Da die Bedürfnisse der zukünftigen Nutzerschaft sowie allenfalls später erforderlich werdende Anlagen heute noch nicht alle bekannt sind, soll die Erstellung von weiteren Kleinbauten und Anlagen ausserhalb der Baubereiche – jedoch nicht auf der Seite der öffentlich zugänglichen Plätze und Gassen, sondern im rückwärtigen Bereich – innerhalb bestimmter Masse ermöglicht werden. Kleinbauten und Anlagen dürfen pro Parzelle (auch Baurechtsparkelle) eine Grundfläche von je maximal 8 m² und eine Höhe von 2.5 m aufweisen. Die Nutzung ist auf Nebennutzungen beschränkt. Da es sich lediglich um

eine Option handelt und der jeweilige Standort innerhalb einer Parzelle unter Berücksichtigung des übergeordneten Rechts frei ist, werden sie nicht im Quartierplan dokumentiert.

4.5 Untergeschosse

Untergeschosse dürfen innerhalb der Baubereiche erstellt werden. Sie können dementsprechend maximal die Grundfläche der Baukörper ausfüllen. Damit soll vermieden werden, dass die Grünflächen unterkellert werden, was deren Qualität und ökologischen Wert schmälern würde. Anders die unterirdischen Autoeinstellhallen, die aufgrund der Konzeption auch ausserhalb der Baubereiche liegen müssen. Die Quartierplanvorschriften schränken die Anzahl Geschosse sowohl für Untergeschosse als auch für unterirdische Autoeinstellhallen nicht ein. § 52g IVHB RBV definiert die Untergeschosse.

Die Beeinträchtigung des Grundwasserstroms hat den gesetzlichen Vorschriften zu entsprechen. Ein hydrogeologisches Gutachten ist dann zu erstellen, wenn unterirdische Bauten und Anlagen eine Tiefe bis zum Grundwasserstand Mittelwasser erreichen. Der Grundwasserstand Mittelwasser beträgt innerhalb des Quartierplanperimeters zwischen 249 und 250 m.ü.M. Die maximale Grundwasserhöhe liegt naturgemäss höher. Dies vor allem bei starkem Niederschlag und hohem Wasserstand der Birs und des Rheins. Gemäss digitalem Terrainmodell des Kantons liegt das Terrain zwischen rund 255 und 258 m.ü.M. Damit beträgt der Grundwasserflurabstand, also die Distanz vom mittleren Grundwasserspiegel zur Terrainoberfläche, zwischen 6 und 8 m. Die Mächtigkeit des Grundwassers, also die vertikale Ausdehnung, schwankt innerhalb des Perimeters zwischen 7 und 9 m.

Gemäss kantonaler Verordnung über die Wasserversorgung sowie die Nutzung und den Schutz des Grundwassers sind Bauten und Grabungen unterhalb des mittleren Grundwasserspiegels in der Regel nicht gestattet. Ausnahmen können bewilligt werden, wenn ein öffentliches Interesse oder ein anderer wichtiger Grund besteht und entsprechende Schutz- und Kompensationsmassnahmen getroffen werden (§ 21 KGSchV). Für solche Bauvorhaben ist ein Grundwasserkonzept zu erarbeiten.

4.6 Zu erhaltende Gebäude

Die Alte Turnhalle und das Arbeiterhaus an der Schulstrasse 9 sind im Bauinventar Kanton Basel-Landschaft (BIB) für die Gemeinde Birsfelden eingetragen.

Ausschnitt BIB Birsfelden



	Empfehlung kommunal zu schützen
	Empfehlung kantonal zu schützen

Quelle: Kanton Basel-Landschaft / eigene Darstellung

Mit dem BIB verfolgt der Kanton folgende Ziele.

«Mit dem BIB reagiert die Kantonale Denkmalpflege auf die rasante Veränderung der letzten Jahrzehnte, als zahlreiche Kulturdenkmäler Neubauten weichen mussten. Das BIB berücksichtigt sämtliche Bauten im ganzen Siedlungsgebiet, die vor 1970 entstanden sind. Es dokumentiert und bewertet Einzelbauten. Die Bewertung erfolgt nach einem feststehenden kultur- und architekturhistorischen Kriterienkatalog. Das BIB ermöglicht eine fachlich begründete Zuordnung der Gebäude in die verschiedenen kantonalen und kommunalen Schutzkategorien. Das kantonale Raumplanungs- und Baugesetz (RBG § 29, 8.1.1998) sieht vor, dass im Rahmen der kommunalen Nutzungsplanung u.a. Schutzzonen und schützenswerte Einzelobjekte ausgeschieden werden können.»

«Das BIB ist ein Hinweisinventar, das als Grundlage für die eigentümergebundene Umsetzung im Nutzungsplanverfahren dient. Ein «kommunal/kantonal zu schützender» Bau ist für die Standortgemeinde von kulturhistorischer Bedeutung. Der qualitativ gute Bau soll erhalten und gepflegt werden. Nutzungsänderungen und bauliche Massnahmen sind nur unter Wahrung der schutzwürdigen Substanz zulässig und haben mit aller Sorgfalt im Sinne der Substanzerhaltung zu erfolgen.»

Quelle: Bauinventar Kanton Basel-Landschaft (BIB), Gemeinde Birsfelden, Januar/Februar 2002

4.6.1 Schulstrasse 9 (Arbeiterhaus)

Das Arbeiterhaus (Mehrfamilienhaus) an der Schulstrasse 9 auf der Parzelle Nr. 101 mit Baujahr 1864 wurde am 29. Januar 2002 als kantonal zu schützendes Gebäude ins BIB aufgenommen.

Kurzbeschreibung und Würdigung gemäss BIB

Der langgezogene viergeschossige Bau mit Mansardgiebeldach steht traufständig längs der Schulstrasse und ist von der Hauptstrasse her sichtbar.

Der strenggegliederten Strassenseite (Südost) mit sechs Fensterachsen steht eine geschlossene Rückseite mit Holzverschalten Lauben gegenüber. Vom Eingang führt ein hölzernes Treppenhaus zu den Laubengängen auf drei Geschossen. Die Fenster im Erdgeschoss sind rundbogig, im 1. Obergeschoss stichbogig, im 2. und 3. Obergeschoss hochrechteckig. Die Jahreszahl "1864" befindet sich im Fenstersturz auf der Strassenseite. Das nüchterne Kosthaus hat grau verputzte Mauern und hellgraue Fensterläden.

Die Wohnungen sind von grösster Einfachheit. Drei einfache Zweizimmerwohnungen reihen sich pro Stockwerk auf: Die Stube hat die Masse 5.18 x 3.62 m, die Kammer 3 x 4.16 m und die Küche 2.10 x 4.16 m. Toiletten befanden sich ursprünglich am Ende des Laubengangs.

1905 wurde das Wohnhaus aufgestockt und mit Holzschopf und Waschküche von Bm Viktor Lurati, Maurermeister ergänzt (Baubewilligung 28.3.1905). Die rückseitige Wäscherei wurde in den 1950er Jahren abgebrochen und durch Garagen ersetzt.

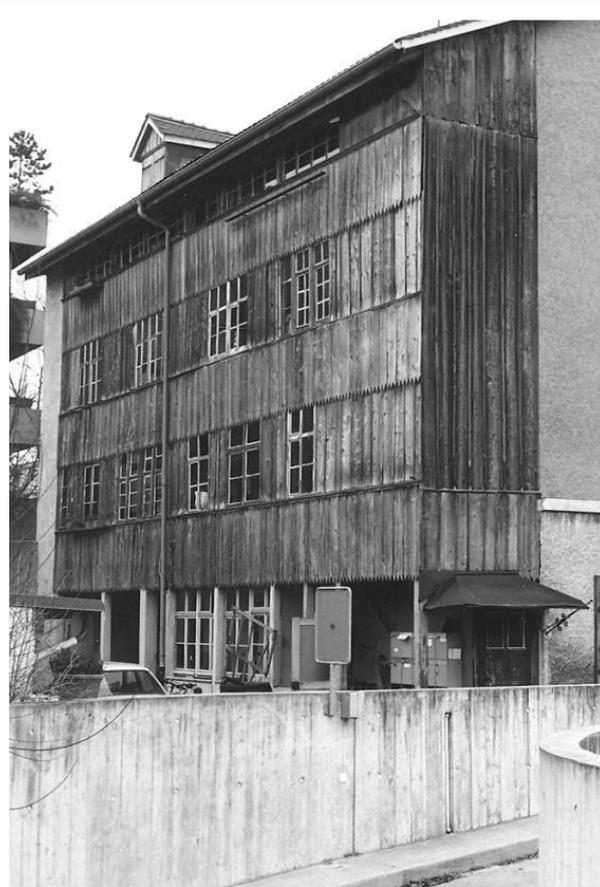
Das letzte, noch erhaltene Arbeiterhaus (Typus Mietskaserne) aus dem 19. Jahrhundert hat vor allem eine sozialgeschichtliche Bedeutung. Ein ähnliches Haus an der Kirchstrasse 12 ist baufällig. Gut erhalten sind die rückseitigen Laubengänge und die bescheidenen Wohngrundrisse.

Nach mündlicher Überlieferung (Bewohner) befand sich auf der Rückseite eine Wäscherei. Diese wurde in den 1950er Jahren abgebrochen und durch Garagen ersetzt.

Quelle: Bauinventar Kanton Basel-Landschaft (BIB), Gemeinde Birsfelden, Januar/Februar 2002



Ansicht Süd



Ansicht Südwest

Quelle: Bauinventar Kanton Basel-Landschaft (BIB), Gemeinde Birsfelden, Januar/Februar 2002

4.6.2 Schulstrasse 21 (Alte Turnhalle)

Die Alte Turnhalle an der Schulstrasse 21 auf der Parzelle Nr. 96 mit Baujahr 1910 wurde am 22. Januar 2002 als kommunal zu schützendes Gebäude ins BIB aufgenommen.

Kurzbeschreibung und Würdigung gemäss BIB

Die stattliche Turnhalle mit hohem Krüppelwalmdach und Klebedächern auf den Stirnseiten steht quer zur Schulstrasse und bildet den südlichen Abschluss des Schulbezirks. Auf der Strassenseite markiert ein eingeschossiger Vorbau den Haupteingang. Auf der Nordseite (gegen den Pausenplatz) befindet sich ein zentrierter Eingang mit Portikus.

Die Sporthalle wird mit einer ornamentierten Galerie unterteilt und durch grossflächige Rundbogenfenster belichtet. Ein Anbau (Materialraum, um 1960) ergänzt die Südwestseite.

Nordöstlich der Turnhalle sind die drei ältesten, stark umgebauten Schulhäuser regelmässig aufgereiht: Schulhaus Nr. 29 von 1852/53 (heute Ortsgemüse- und Bibliothek); Schulhaus Nr. 27 von 1873/74 mit Aufstockung um 1900; Schulhaus Nr. 25 von 1893 mit Aufstockung um 1900.

Westlich des Pausenplatzes liegt das Sekundarschulhaus (Kirchmattschulhaus) von 1935/36, umgebaut in den 1990er Jahren.

Die markante Turnhalle im Heimatstil liegt an zentraler Lage. Bemerkenswert sind der Dachstuhl und die fein ornamentierte Galerie im Turnsaal.

Im Gegensatz zu den drei älteren, stark veränderten Schulbauten und dem umgebauten Schulhaus aus den 1930er Jahren (Schulhäuser = ohne Einstufung) ist der Sportbau noch original erhalten.

Quelle: Bauinventar Kanton Basel-Landschaft (BIB), Gemeinde Birsfelden, Januar/Februar 2002



Ansicht Südwest



Eingang Pausenplatz
(Nordost)

Quelle: Bauinventar Kanton Basel-Landschaft (BIB), Gemeinde Birsfelden, Januar/Februar 2002

4.6.3 Schulstrasse 29 (Museum)

Das Gebäude Schulstrasse 29 (Museum) ist in keinem Inventar aufgeführt. Um dem durch eine weitreichende Erneuerung geprägten Areal einen gewissen Grad an historischer Substanz und damit historischem Bezug und Identität zu belassen, hält die Gemeinde Birsfelden an dem Gebäude fest. Damit werden an der Schulstrasse an drei unterschiedlichen Orten bestehende Gebäude erhalten, was im Zusammenspiel mit der geplanten Bebauung eine interessante Mischung aus Neu und Alt verspricht.

4.6.4 Beschluss

Die Gemeinde Birsfelden stellt mit der Quartierplanung die drei genannten Gebäude unter kommunalen Schutz. Bei der Liegenschaft Schulstrasse 9 gilt dies auch für den strassenseitigen Vorgarten. Ob der

Kanton Basel-Landschaft das Gebäude an der Schulstrasse 9 auch unter kantonalen Schutz stellt (Empfehlung im BIB), bleibt dem Kanton überlassen. Das Schutzniveau entspricht dem Substanzschutz.

4.7 Abstandsvorschriften

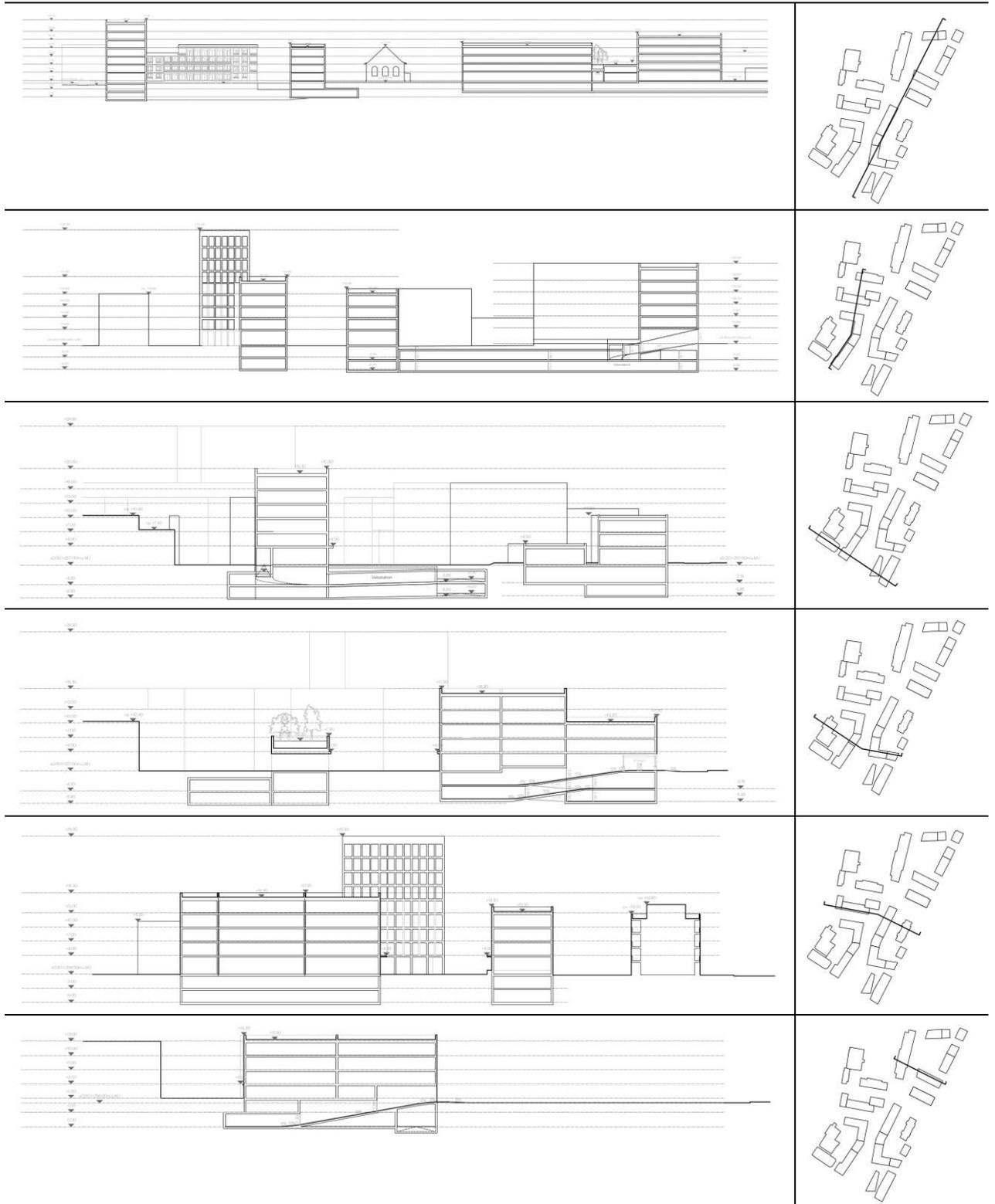
Das definitive Ausmass der Bauten und Anlagen wird im Baubewilligungsverfahren festgelegt. In Letzterem ist auch der Nachweis zu erbringen, dass eine Baute die gesetzlichen Grenzabstände zu den Nachbarparzellen ausserhalb des Quartierplanperimeters gemäss § 90 RBG einhält. Erforderliche Grenz- und Näherbaurechte gegenüber ausserhalb des Quartierplanperimeters sind mittels Quartierplanvertrag zu begründen.

Die Grenzabstände gemäss § 90 RBG, wie auch die Gebäudeabstände gemäss § 91 RBG, kommen innerhalb des Quartierplanperimeters nicht zur Anwendung. Dort gelten die Baubereiche und ihre Bestimmungen. Innerhalb des Quartierplanperimeters gelten erforderliche Grenzbaurechte als erteilt (§ 94 Abs. 4 RBG). Erforderliche Näherbaurechte sind mittels Quartierplanvertrag oder mittels der Baurechtsverträge zu begründen.

Die bestehenden Strassenbaulinien innerhalb des Quartierplanperimeters werden allesamt aufgehoben. Neue Strassenbaulinien werden im südöstlichen Bereich auf der Parzelle Nr. 104 gegenüber der Hauptstrasse und der Schulstrasse festgelegt, weil dort keine Gestaltungsbaulinien liegen. Ansonsten sind die Hauptbauten durch die Baubereiche und Gestaltungsbaulinien definiert. Allfällige Kleinbauten und Anlagen haben sich an die gesetzlichen Grenzabstände nach § 90 RBG und Abstandsvorschriften nach § 95 RBG zu richten. Dabei gilt die Fläche «Plätze und Gassen» gemäss Quartierplan nicht als Verkehrsanlage im Sinne von § 95 RBG.

Die Baulinien, die gegenüber der Hauptstrasse (Kantonsstrasse) zu liegen kommen, sind vom Kanton als kantonale Baulinien zu übernehmen. Hiermit wird der entsprechende Antrag gestellt.

4.8 Längs- und Querschnitte



Quelle: Harry Gugger Studio

4.9 Schattenwurf

Die Schattenstudien von 9.00-12.00-17.00 Uhr und während der Tagundnachtgleiche (23.09./20.03.) zeigen, dass die zentralen öffentlichen Aussenräume über den Tag sehr gut besonnt sind. Die Überprüfung des Schattenwurfes des geplanten Hochhauses am Birsstegweg ergibt eine gute Besonnung des Platzes über den Grossteil des Tages.

Schattenwurf innerhalb Quartierplanperimeter



Quelle: Harry Gugger Studio

4.10 Gestaltung der Bauten und Anlagen

Im Quartierplanreglement sind Gestaltungsgrundsätze festgeschrieben, die für jedes Bauprojekt in einem Gestaltungskonzept zu konkretisieren sind.

4.10.1 Dachform

Unter Ausnahme der «zu erhaltenden Gebäude» ist die Dachform für sämtliche Bauten und Anlagen flach. Als Flachdach wird nach gängiger Praxis ein Dach mit einer Neigung bis maximal 5° definiert.

4.10.2 Dachflächen

Die Dachflächen der Hauptbauten sind auf eine optimale Nutzung durch Photovoltaikanlagen auszulegen. Der Fokus liegt deshalb auf Photovoltaikanlagen, weil die Wärmeversorgung ausschliesslich durch den lokalen Fernwärmeversorger sicherzustellen ist, wodurch individuelle thermische Solaranlagen ausgeschlossen sind.

Um Ersatzlebensraum für Flora und Fauna zu schaffen, sind die Dachflächen der Hauptbauten extensiv zu begrünen. Ausgenommen davon sind der Dachrand auf einer Breite von 0.5 m, Betriebs- und Unterhaltswegen, Glasdächer, Oberlichter, Dachaufbauten, etc. Photovoltaikanlagen sind so aufzustellen, dass die Dachbegrünung unter den Anlagen ausgeführt werden kann. Für den Bodenaufbau der Dachbegrünung sind natürliche, standortgerechte Böden aus der Region zu verwenden, die sowohl genügend Wasserspeichervermögen für einen artenreichen Bewuchs aufweisen als auch die technischen Anforderungen an die Retention, Drainage und Abführung des Regenwassers erfüllen. Um die Biodiversität zu erhöhen, hat die Schichtstärke des Substrats zwischen 12 cm und 20 cm zu variieren. Die Pflanzenwahl ist mit regionalen Arten unter Berücksichtigung des Wasserspeichervermögens und der Aufbaustärke des Substrates auszurichten.

Die Dächer von Kleinbauten und Anlagen sind frei in der Nutzung.

4.10.3 Fassaden

Die Gestaltung der Fassaden der Hauptbauten ist auf eine passive Sonnenenergienutzung im Winter und/oder eine optimale Kühlung im Sommer auszulegen. Diese Forderung entspricht der generellen Absicht, thermische und energetische Absichten und Anforderungen mit architektonischen und gestalterischen Mitteln zu lösen, anstatt mit einem übermässigen Einsatz von Gebäudetechnik.

Zur Verminderung von Wärmeinseln sind die Fassaden der Hauptbauten zu begrünen, hell zu gestalten oder andere geeignete Massnahmen vorzusehen. Diese Aufzählung entspricht einer beabsichtigten Hierarchie, vor allem, was die Fassadenbegrünung anbelangt. Ein gewisser Anteil der Fassaden soll begrünt werden, das sieht auch das städtebauliche Konzept vor. Trotzdem wird die Fassadenbegrünung nicht vorgeschrieben, da aus gestalterischen, betrieblichen oder technischen Gründen eine Begrünung nicht immer umsetzbar ist. Deshalb kann auch mit anderen Massnahmen eine Verminderung der Wärmebildung erreicht werden. Eine Verminderung ist auf jeden Fall anzustreben und im Gestaltungskonzept aufzuzeigen.

Die Fassadenbegrünung kann je nach Situation wand- oder bodengebunden stattfinden. Wandgebundene Fassadenbegrünungen sind nicht mit dem Boden direkt verbunden und bedürfen einer gesonderten Bewässerung. Bei bodengebundener Fassadenbegrünung erfolgt der Bewuchs der Fassade durch Pflanzen, die mit dem Boden verwurzelt sind.

4.10.4 Offene Bauteile

Terrassen und Balkone sind mindestens zweiseitig offen zu gestalten und dürfen weder verglast noch beheizt werden. Das bedeutet, dass drei oder mehr Balkone am Stück mit Unterteilung nicht möglich sind, weil die inneren Balkone dann nur eine offene Seite hätten. Diese Beschränkung ist städtebaulich gewünscht, um gleichmässigen Balkonreihen entgegenzuwirken. Dies bedeutet jedoch nicht, dass Wohneinheiten nicht mit privaten Aussenräumen ausgestattet werden können, da je nach Art der Gestaltungsbaulinie nebst Balkonen auch Loggien zulässig sind.

4.10.5 Gesims

Das Gesims ist ein horizontales Bauteil, das aus einer Wand oder Fassade hervorragt. Es ist ein architektonisches Gestaltungsmittel zur Gliederung von Wandflächen und Fassaden. Es soll der Bebauung des Quartierplans als verbindendes, einheitliches Element dienen.

4.10.6 Architektonisches Qualitätsverfahren

Es ist vorgesehen, dass bei denjenigen Baurechtspartellen, die städtebaulich eine tragende Rolle in der Konzeption spielen, eine Pflicht zur Durchführung eines architektonischen Qualitätsverfahrens in den jeweiligen Baurechtsverträgen vorgeschrieben wird. Welche Baurechtspartellen in welchem Umfang davon betroffen sein werden, liegt im Entscheid und Ermessen der Baurechtsgeberin.

4.11 Umgebungsfläche

Im Quartierplanreglement sind Gestaltungsgrundsätze, Vorgaben für die Begrünung und Bepflanzung sowie ökologische Massnahmen festgeschrieben, die für jedes Bauprojekt in einem Umgebungsplan zu konkretisieren sind.

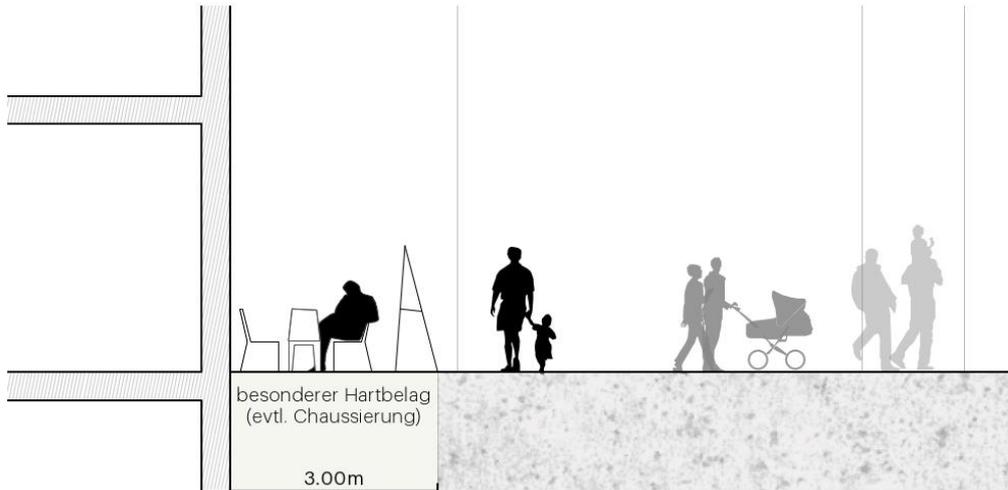
4.11.1 Grünräume

Der «Kastanienhof», die «Naturgärten», die Flächen der «Gärten» sowie die «Hofgärten» sind im Quartierplanreglement beschrieben.

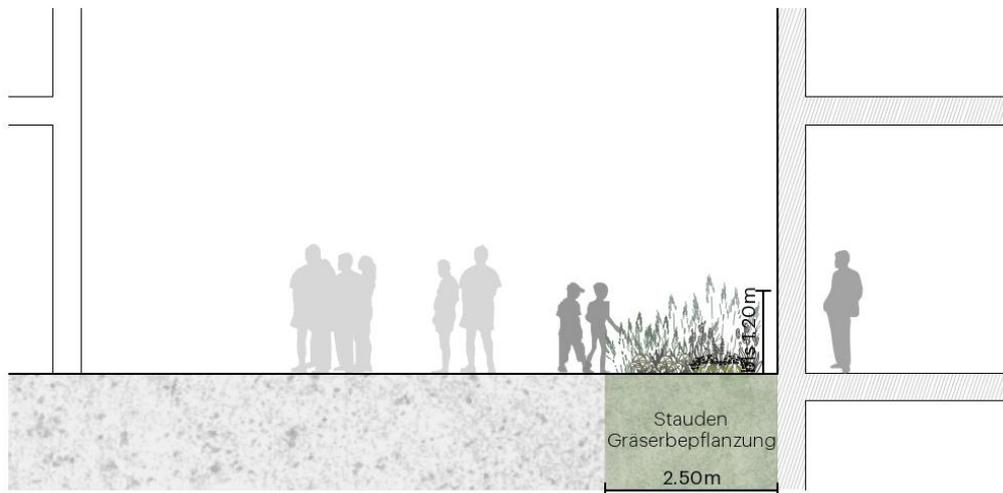
4.11.2 Vorzonen

Angrenzend an die Zentrumsachse erhält jeder Baukörper Vorzonen, die im Rahmen der Vorgaben des Quartierplans zur Landschaftsgestaltung individuell genutzt und bewirtschaftet werden und die Nutzung der Erdgeschosse unterstützen. Wo möglich haben die Baukörper hofseitig private Aussenräume.

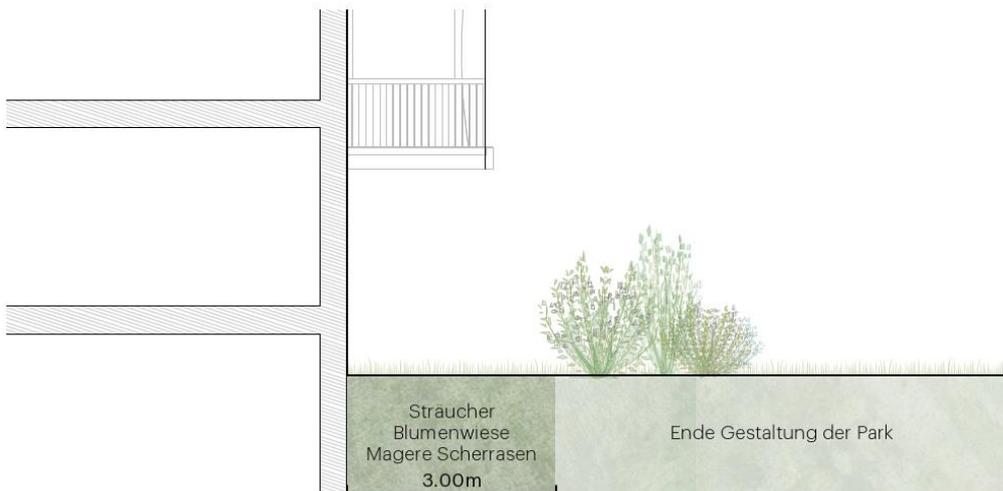
Darstellung einer öffentlichen Vorzone, gewerbliche Nutzung



Darstellung einer privaten Vorzone, Strassenseite



Darstellung einer privaten Vorzone, Gartenseite



Quelle: Westpol Landschaftsarchitektur GmbH

4.11.3 Plätze und Gassen

Die Fläche «öffentlich zugängliche Plätze und Gassen» bildet die Zentrumsachse und ist als Langsamverkehrsverbindung und Freiraum zwischen Birs und Rhein konzipiert. Sie bietet Raum für verschiedene Nutzungen, städtisches Leben, Aussenspielflächen und öffentliche Veranstaltungen. Insbesondere auf den Plätzen ist die Nutzung durch Märkte, Chilbi oder Quartierveranstaltungen vorgesehen. Die Gemeinde Birsfelden plant, realisiert und bewirtschaftet die Plätze und Gassen selbst, in der Absicht, eine hohe Aufenthalts- und Nutzungsqualität zu erreichen.

Die Fläche entspricht dem öffentlichen Fahrweg gemäss § 145 Abs. 1 EG ZGB, womit die rechtliche Erschliessung der Baurechtspartellen gewährleistet ist.

4.11.4 Bäume

Ein «geschützter Baum» ist geschützt und somit ungeschmälert zu erhalten. Im Rahmen der Planungen muss mit einem Baumschutzkonzept aufgezeigt werden, wie ein geschützter Baum während der Bauphase geschützt werden kann.

Für «bestehende Bäume» ist dies nicht der Fall, da sie zur Einhaltung des notwendigen Lichtprofils für zugelassene Fahrten und für die Erstellung von Gebäuden durch eine ausgewiesene Fachperson geschnitten werden dürfen.

4.11.5 Aussenbeleuchtung

Übermässiges künstliches Licht auf die Nachtlandschaft, auf Tiere und Pflanzen sowie den Menschen gilt als Umweltbelastung (Lichtemissionen) im Sinne der eidgenössischen Gesetzgebung (NHG: Nachtlandschaft/Artenvielfalt; USG: Schutz vor schädlichen und lästigen Einwirkungen auf Mensch, Tier und Pflanzen). Weil die kantonale Umweltschutzgesetzgebung bisher keine Vorschriften über Lichtemissionen erlassen hat, werden im Quartierplanreglement als Massnahme zur Begrenzung der Lichtemissionen Bestimmungen über die Beleuchtung aufgenommen, die sich auf die Bundesgesetzgebung stützen. Dabei beschränkt sich die Regelung auf die Aussenbeleuchtung.

Da es betreffend Licht weder vorsorgliche Anlagegrenzwerte noch Immissionsgrenzwerte oder Planungswerte gibt, wird hier auf die in der Umweltschutzgesetzgebung verwendeten Begriffe der Schädlichkeit bzw. Lästigkeit verzichtet, da es für deren Beurteilung eben solche Werte bräuchte. Lichtemissionen müssen im Einzelfall beurteilt werden. Deshalb wird im Quartierplanreglement der Begriff der «Vermeidung unnötiger Lichtemissionen» verwendet, der sich an den Empfehlungen des Bundesamts für Umwelt BAFU (Empfehlung zur Vermeidung von Lichtemissionen, 2005), des Schweizerischen Ingenieur- und Architektenvereins SIA (SIA 491:2013) und an der Rechtsprechung des Bundesgerichts (u.a. 1C_602/2012) orientiert. Das Vorsorgeprinzip, nach dem Lichtemissionen unabhängig einer bestehenden Umweltbelastung im Rahmen der Vorsorge so weit zu begrenzen sind, als dies technisch und betrieblich möglich und wirtschaftlich tragbar ist, wird durch den Begriff «unnötig» konkretisiert. Unnötig sind demnach Lichtemissionen, die nicht einem klar definierten bzw. definierbaren Beleuchtungszweck (Sicherheit, Orientierung, etc.) dienen. Zu beleuchten ist nur, was beleuchtet werden muss, und dies mit der geringstmöglichen Gesamtlichtmenge. Zu beachten sind deshalb die Ausrichtung, Lichtlenkung, Helligkeit und Lichtsteuerung der Aussenbeleuchtung.

Ausrichtung

Lichtstrom von oben nach unten richten. Lichtlenkung von unten nach oben ist grundsätzlich zu vermeiden. Mindestens sind Leuchten so abzuschirmen, dass Lichtimmissionen in nicht zu beleuchtende Räume verhindert werden.

Lichtlenkung

Vermeidung unnötiger Emissionen auf nicht zu beleuchtende Bereiche durch präzise Lichtlenkung. Ist dies nicht direkt möglich, sind als weitere Massnahme Abschirmungen vorzunehmen.

Helligkeit

Objekte nur so hell beleuchten wie notwendig. Die erforderliche Helligkeit ergibt sich aus der Nutzung. Es ist darauf zu achten, dass die Helligkeit nicht über die Anforderung der Nutzung hinausgeht und keine Überbeleuchtung entsteht.

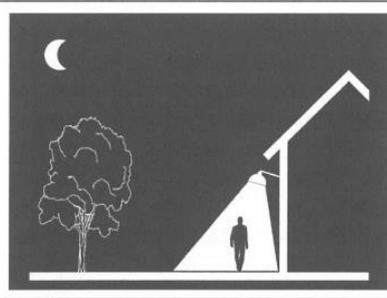
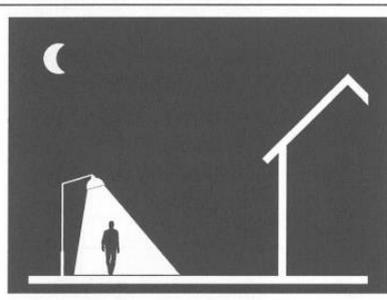
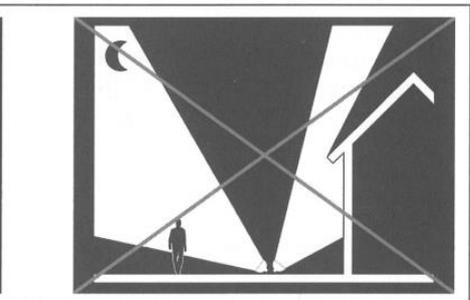
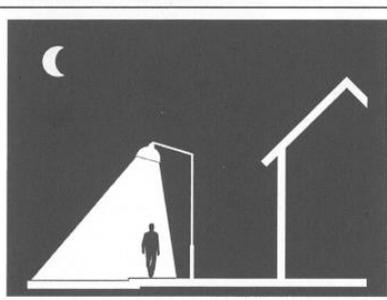
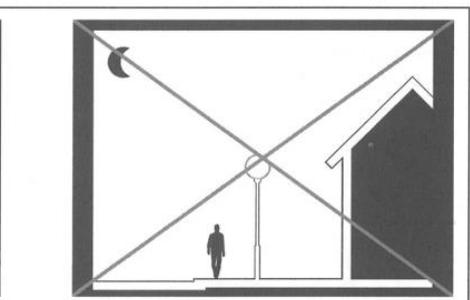
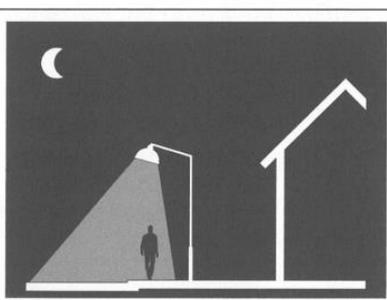
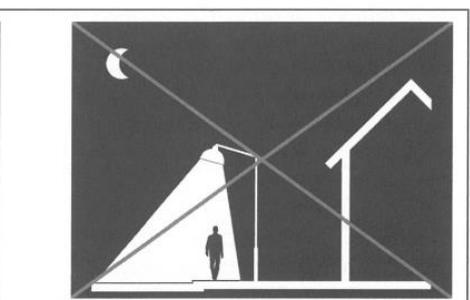
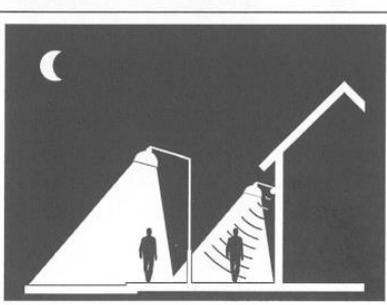
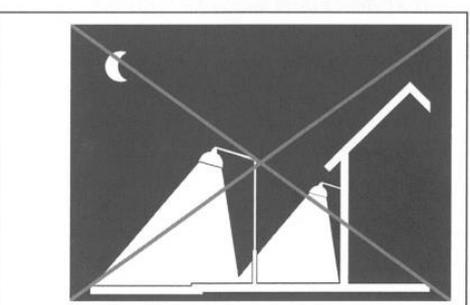
Lichtsteuerung

Berücksichtigung der allgemeinen Nachtruhe zwischen 22 und 6 Uhr durch Abschaltung oder Reduzierung auf ein Minimum durch zeit- und bewegungsabhängige Beleuchtung (Verwendung von Bewegungsmeldern, Zeitschaltuhren). Es ist zu berücksichtigen, dass Sicherheits- und gestalterische Beleuchtung zwingend unterschiedlich angesteuert werden können.

Da es sich hierbei neben dem Aspekt des Umweltschutzes in der Auswirkung vor allem um gestalterische und ortsbildprägende Massnahmen handelt, die jeweils im Einzelfall und im Zusammenhang mit einem konkreten Bauprojekt zu beurteilen sind, werden diese Regelungen im Quartierplanreglement aufgenommen und nicht im Polizeireglement. Normen betreffend Licht, die rein polizeilicher Natur sind, sind im Polizeireglement aufzuführen.

Folgende Darstellung soll die Stossrichtung der Bestimmung näher erläutern.

Anforderungen an die Planung, die Leuchten und den Betrieb der Anlagen

<p>Notwendigkeit Nur sicherheitsrelevante Beleuchtung vorsehen. Gesamtlichtstrom minimieren.</p>		
<p>Ausrichtung Lichtstrom von oben nach unten richten. Lichtlenkung von unten nach oben vermeiden.</p>		
<p>Lichtlenkung Vermeidung von unnötigen Emissionen durch präzise Lichtlenkung.</p>		
<p>Helligkeit Objekte nur so hell beleuchten wie notwendig.</p>		
<p>Lichtsteuerung Berücksichtigung der Nachtruhe durch Abschaltung oder Verwendung von Bewegungsmeldern.</p>		

Quelle: SIA 491:2013

4.11.6 Terrain

Das massgebende Terrain ist das gestaltete Terrain. Die Regelungen zum Terrain gemäss § 8 RBV oder § 8 IVHB RBV sind demnach nicht anwendbar. Die Terraingestaltung hat sich dem natürlichen, ursprünglichen Geländeverlauf anzulehnen. Damit wird sichergestellt, dass die bestehenden Unebenheiten der Terrainoberfläche ausgeglichen und das Terrain den Ansprüchen der Bebauung und der Umgebungsgestaltung angeglichen werden kann. Damit Terrainveränderungen nicht Tür und Tor geöffnet werden, bedürfen Aufschüttungen und Abgrabungen von mehr als 0.5 m der Zustimmung der Gemeinde Birsfelden.

Zugunsten der Vitalität von Bäumen über Einstellhallen sind Aufschüttungen im erforderlichen Rahmen zulässig. Die Erforderlichkeit betreffend Höhe und Ausdehnung einer solchen Aufschüttung bestimmt sich aus dem Wurzelraumbedarf und den Stabilitätsanforderungen des jeweils betroffenen Baumes. Solche Aufschüttungen bedürfen keiner Zustimmung der Gemeinde.

4.12 Verkehr

4.12.1 Erschliessung

Das Areal ist mit allen Verkehrsmitteln gut erschlossen.

Dank der Tramhaltestelle «Schulstrasse» im Süden und der Bushaltestelle «Kirchmatt» im Norden befindet sich das Areal in der ÖV-Gütekategorie B. Das Zentrum der Stadt Basel, der Bahnhof Basel SBB und der EuroAirport sind von Birsfelden aus mit dem öffentlichen Verkehr in rund 15 Minuten resp. 45 Minuten erreichbar.

Entlang der Süd- und Ostseite des Areals führen kantonale Velorouten. Entsprechend ideal ist es für den Veloverkehr zugänglich.

Für den motorisierten Individualverkehr ist das Areal ebenfalls gut erreichbar. Der nächste Autobahnanschluss liegt rund 500 m entfernt und das Areal grenzt an die Kantonsstrasse «Hauptstrasse». Via die kommunalen Strassen «Schulstrasse» und «Gartenstrasse» werden die Autoeinstellhallen angefahren, wobei drei der vier Autoeinstellhallen an der Schulstrasse und somit in geringer Distanz zum Hauptstrassennetz liegen. Damit wird eine zusätzliche Verkehrsbelastung der umliegenden Quartierstrassen durch Umwegfahrten vermieden. Das Areal ist für den motorisierten Verkehr erschlossen.

Die Erschliessung der geplanten Baurechtsparzellen, die auf der Stammparzelle Nr. 96 der Gemeinde liegen und nicht direkt an eine bestehende Gemeindestrasse grenzen, wird durch die quartierplanmässig festgelegten «öffentlich zugänglichen Plätze und Gassen», eine entsprechende Reglementierung sowie die notwendigen Dienstbarkeiten zu Gunsten der Baurechtsparzellen und zu Lasten der Einwohnergemeinde Birsfelden sichergestellt. Da diese Konstellation nicht der üblichen Erschliessung entspricht, stellt der Gemeinderat von Birsfelden gemäss § 112 Abs. 1 lit. a und lit. d RBG hiermit den Antrag, Ausnahmen von den Vorschriften über die Erschliessungsvoraussetzungen eines Grundstückes zu gewähren.

4.12.2 Leistungsfähigkeit des Strassennetzes

Der Nachweis der genügenden Leistungsfähigkeit des Strassennetzes befindet sich in **Anhang 2**.

4.12.3 Verkehr im Quartierplanperimeter

Das belebte Zentrum bildet einen neuen Verknüpfungspunkt zwischen den Erholungsgebieten Rheinbord und Birsufer sowie den Einkaufsschwerpunkten Migros und Coop. Im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung wird auf dem Areal der Langsamverkehr gefördert. Fussgänger und Veloverkehr sind

auf den öffentlich zugänglichen Flächen gestattet. Rund um die Arealzugänge befinden sich Veloabstellanlagen.

Das Zentrum wird vom motorisierten Verkehr (Personenwagen, Motorräder, Motorfahrräder) freigehalten, ausgenommen Rettungsfahrten und Lieferverkehr. In den Quartierplanunterlagen wird der Doppelbegriff «Velo/Mofa» verwendet, was auf den rechtlichen Umgang mit E-Bikes zurückzuführen ist. Langsame E-Bikes (bis 25 km/h Tretunterstützung, Kontrollschild/Fahrzeugausweis nicht erforderlich, kein Führerausweis notwendig) gelten als Leicht-Motorfahrräder, sind dem Fahrrad gleichgestellt und dürfen bei Verbot für Motorfahrräder (Mofa) das Areal befahren. Schnelle E-Bikes (bis 45 km/h Tretunterstützung, Kontrollschild/Fahrzeugausweis erforderlich, Führerausweis Kat. M notwendig) gelten als Motorfahrräder, sind dem Motorfahrrad (Mofa) gleichgestellt und dürfen bei Verbot für Motorfahrräder das Areal nur bei abgeschaltetem Motor befahren. Für langsame oder schnelle E-Bikes gibt es kein Signal-Piktogramm.

4.12.4 Einstellhallen

Insgesamt sind vier voneinander unabhängige Einstellhallen möglich. Die Zu- und Wegfahrten erfolgen über die Schulstrasse (Baubereiche A, D und I) und über die Gartenstrasse (Baubereich K). In den Autoeinstellhallen werden sämtliche Parkplätze der Wohnungen, der Gemeindeverwaltung und der übrigen Nutzungen angeordnet. Die heutigen oberirdischen, öffentlichen Parkplätze werden vollumfänglich in die südliche Parkgarage integriert.

Die Anordnung der Einstellhallen ist darauf ausgelegt, dass möglichst wenig Flächen ausserhalb der Baubereiche beansprucht und damit wertvolle Bestandsbäume und unversiegelte Grünflächen erhalten werden.

Die Einstellhalle Süd wird teilweise ausserhalb der Baukörper erstellt. Sie wird durch die Gemeinde Birsfelden geplant, realisiert und betrieben. Die Parkplätze verbleiben im Eigentum der Gemeinde, die sie an die Nutzenden vermietet.

Die Einstellhalle Nord wird durch einen oder mehrere an diese Einstellhalle angebundene Baurechtsnehmer erstellt und verbleibt in deren Eigentum.

Die Einstellhalle Mitte ist innerhalb des Baubereichs zu erstellen. Sie wird privat erstellt und betrieben. Die Einstellhalle an der Gartenstrasse kann innerhalb der Grundstückparzelle erstellt werden. Auch sie wird privat erstellt und betrieben.

4.12.5 Unterirdisches Veloparking

Mit Einfahrt im dreigeschossigen Baukörper des Baubereichs B an der Hauptstrasse soll ein unterirdisches Veloparking erschlossen werden, das teilweise innerhalb des Baubereichs B und teilweise unterhalb des Zentrumplatzes zu liegen kommt.

4.12.6 Parkplatzbedarf

Die Gemeinde strebt eine minimale Anzahl Parkplätze an. Im Gegenzug wird auf dem Areal ein umso grösseres Angebot an Veloabstellplätzen bereitgestellt. Die Berechnung der erforderlichen Parkplätze ergibt sich aus den Bestimmungen des § 70 RBV. Die Parkplatzberechnung ist aus **Anhang 2** ersichtlich.

4.12.7 Zufahrt für den motorisierten Verkehr

Die Zufahrten für Feuerwehr und Anlieferung weisen durchgehend ein Lichtraumprofil von 3.5 m Breite und 4 m Höhe auf. Teilweise wird das Profil unterhalb von Baumkronen geführt. Durch die Wahl hochstämmiger Bäume kann die Anforderung des Lichtraumprofils durchgehend erfüllt werden.

Situation mit Zufahrtswegen



Quelle: Westpol Landschaftsarchitektur GmbH

4.13 Energie und Entsorgung

4.13.1 Energiekonzept

Mit der Energiestrategie 2050 und der damit verbundenen Energiewende legen Bund und Kantone ein besonderes Schwergewicht auf den Gebäudebereich. Durch die Selbstverpflichtung der Gemeinden, z.B. mit der Aufnahme des aktuellen Gebäudestandards von Energiestadt in die kommunale Energiestrategie, können die Gemeinden direkten Einfluss auf ihre Neubau- und Sanierungsprojekte von gemeindeeigenen Bauten und Anlagen nehmen. Auf die Bauvorhaben Dritter haben Gemeinden nur bedingt einen Einfluss, da energietechnische Massnahmen, die über die gesetzlichen Vorgaben hinaus gehen, auf Freiwilligkeit beruhen und nur über Fördermassnahmen beeinflusst werden können. Gemeinden können hingegen Vorgaben machen, wenn Bauvorhaben im Quartierplanverfahren erfolgen, wenn Gemeindegrundstücke im Baurecht abgegeben oder von Dritten bebaut werden.

Die gesetzliche Grundlage, um in vorliegendem Quartierplanverfahren weitgehende Vorschriften in Bezug auf Energie und Nachhaltigkeit festzulegen, ist in § 4 Abs. 4 Energiegesetz (EnG BL) vom 16. Juni 2016 (Stand 1. Mai 2020) zu finden.

⁴ Im Rahmen von kommunalen Quartierplanungen können die Gemeinden weitergehende energetische Anforderungen an Gebäude oder an die Nutzung erneuerbarer Energien festlegen, als dies das kantonale Recht verlangt.

Werden weitergehende energetische Anforderungen an Gebäude oder an die Nutzung erneuerbarer Energien festgelegt, müssen diese gemäss Abs. 5 mit möglichst effizienten und anerkannten Verfahren umgesetzt werden können.

Diese Vorgabe wird erfüllt, indem für jedes Bauprojekt in einem Energiekonzept Ziele betreffend Erstellung und Betrieb festzulegen und mit der Gemeinde und dem Kanton abzusprechen sind. Die Überprüfung und Einhaltung der Ziele ist durch die Bauherrschaft bzw. ein externes Fachbüro nachzuweisen. Die Festlegung der Ziele kann auf einen oder mehrere anerkannte Nachhaltigkeitsstandards abgestützt oder angelehnt werden.

Auf eine Verpflichtung, einen Standard zu erfüllen, wird bewusst verzichtet, weil die anerkannten Standards neben vielen Vorteilen auch spezifische Nachteile aufweisen bzw. die notwendige Flexibilität vermissen lassen, die es aus heutiger Sicht für eine umfassende nachhaltige Bauweise und einen entsprechenden Betrieb bedürfte. Es soll erreicht werden, dass nicht nur das mit einem Standard vorgegebene Minimum erfüllt wird, sondern dass sich die Bauherrschaft entschieden mit der Thematik auseinandersetzt und für ihr Bauprojekt eine individuelle, auf das Projekt abgestimmte, nachhaltige Lösung erreicht. Eine Zertifizierung ist entsprechend nicht verlangt.

4.13.2 Nachhaltiges Bauen

Ziel ist, durch eine klimaschonende bzw. CO₂-arme Bauweise die graue Energie und Treibhausgasemissionen zu reduzieren. Bei der Planung von Bauten und Anlagen ist auf die Wahl der Baumaterialien (Herkunft, Dauerhaftigkeit, etc.) und deren Menge (z.B. schlanke und effiziente Tragwerke, leichte und beständige Fassaden ohne unnötige Verkleidung, etc.) sowie die Möglichkeit der sortenreinen Trennung der Baustoffe zu achten.

Die folgenden ergänzenden Bemerkungen dazu bilden keine abschliessende oder verbindliche Anleitung, sondern sollen aufgrund weniger Beispiele aufzeigen, wie beim Thema Baumaterial Einfluss auf die Energie- und Klimabilanz genommen werden kann.

Wahl der Baumaterialien

Wird beispielsweise Beton verwendet, ist gut zu überlegen, welcher. Neben der Armierung fällt vor allem der Zement ins Gewicht, dessen Herstellung verhältnismässig grosse Mengen Treibhausgasemissionen verursacht. Der Zementanteil kann minimiert werden, unter anderem durch eine entsprechende Mischung der Zuschlagstoffe.

Alternativ ist Holz ein nachhaltiger Baustoff, solange er regional verfügbar und nachhaltig angebaut wird. Massivholz schneidet am besten ab, weil es nicht aufwendig verarbeitet wird und keine zusätzlichen Stoffe zum Einsatz kommen. Bindemittel können bei Holzwerkstoffen einen hohen Prozentanteil der grauen Energie ausmachen.

Gleiches gilt für die Isolation. Sie muss in Bezug zur Dämmwirkung stehen. Nachwachsende Dämmstoffe, die CO₂ binden, zum Beispiel Hanf, Flachs, Kork, Zellulose oder Holzfaserdämmplatten, schneiden gut ab. Dies gilt auch für Mineralwolle.

Das SIA-Merkblatt zur grauen Energie rät auch zu einem «massvollen Einsatz von Glas- und Metallfassaden», womit auch Fenster gemeint sind. Denn in einer Glasfassade steckt mehr graue Energie als in einer Betonmauer und die Sonneneinstrahlung wärmt die Innenräume mit viel Glas stärker auf als mit wenig Glas. Die Kunst besteht also darin, den Fensteranteil so festzulegen, dass die Innenräume im Sommer behaglich sind, aber im Winter noch genügend Wärmegewinn sowie in jedem Fall genug natürliches Licht erhalten.

Ein Baumaterial sollte langlebig, unterhaltsarm und flexibel sein. Werden Bauteile mit unterschiedlicher Lebensdauer und Funktion getrennt, können die unbeständigen Elemente einfacher ersetzt werden. Wichtig ist, sich anfangs bei den Herstellern zu erkundigen, wie gross der ökologische Fussabdruck eines Baumaterials ist.

Menge der Baumaterialien

Bei der Menge des Baumaterials lautet der Kernspruch «So wenig wie möglich, so viel wie nötig».

Die Tragstruktur ist meist der grösste Posten in der Treibhausgasbilanz eines Gebäudes und damit ein entscheidender Posten einer klimaverträglichen Konstruktion. Ein optimiertes Tragwerk spart viel Ressourcen. Ins Gewicht fallen vor allem Decken und Fundament. Rippen, Stabtragwerke oder vorgespannte Bauteile sparen Material und somit CO₂. Ein effizientes Tragwerk wirkt sich auf allen Ebenen aus: Je optimierter die Spannweiten, desto dünner die Decken, desto schlanker die Stützen, desto einfacher das Fundament, desto kleiner der ökologische Fussabdruck. Und weil die Tragstruktur am längsten hält, sollte sie von anderen, kurzlebigeren Bauteilen getrennt werden.

Gleiches gilt für die Verkleidung, wozu im neuen SIA-Merkblatt zur grauen Energie steht: «beständig und wenig Masse». Viel Gewicht bedeutet meist viel CO₂. Zudem wird eine Kettenreaktion ausgelöst, denn das Gewicht wirkt sich auf die Aufhängung aus, usw. Etwa kann auf zweischalige Konstruktionen oder wuchtige Platten vor der Fassade verzichtet werden. Schichten, die nur der Ästhetik dienen, sind zu hinterfragen. Geschlossen geführte Leitungen, abgehängte Decken, unnötige Verkleidungen und Abdeckungen sind nicht klimafreundlich.

Trennung der Baumaterialien

Bei jedem Baustoff ist auf jeden Fall die graue Energie durch den Transport sowie auf die Möglichkeit der Wiederverwendung oder Rezyklierbarkeit zu achten. Die Baustoffe sollten sich sortenrein trennen lassen.

4.13.3 Energienutzung

Neubauten sind so zu erstellen und zu betreiben, dass sie einen möglichst geringen Energiebedarf für Wärme und Elektrizität sowie eine sparsame und effiziente Energienutzung aufweisen.

Architektonische und gestalterische Lösungen sind einem übermässigen Einsatz von Gebäudetechnik vorzuziehen, denn sie führen in der Regel über den ganzen Lebenszyklus betrachtet zu einer besseren Ökobilanz als technische Lösungen. Massive Bauteile, die Wärme oder Kälte speichern, reduzieren die Heiz- und die Kühlenergie, weil sie Temperaturspitzen ausgleichen und das Raumklima träge machen. Mit der Klimaerwärmung ist bald nicht mehr der Winter, sondern der Sommer entscheidend für die Betriebsenergie, da zukünftig mehr Energie zum Kühlen als zum Heizen gebraucht wird. Entscheidend sind unter anderem der Fensteranteil (vgl. Kapitel 4.13.2 «Nachhaltiges Bauen»), die Oberflächen, die Beschattung und eine gute Nachtauskühlung.

Die Energiebilanz ist anfangs der Planung zu denken und nicht erst am Ende zu bilanzieren.

Dass die eingesetzte Gebäudetechnik stets dem aktuellen Stand der Technik zu entsprechen hat, fordert bereits das Energiegesetz in § 9 Abs. 3. Gleiches gilt für die Heizung und Kühlung im Freien (§ 14 EnG).

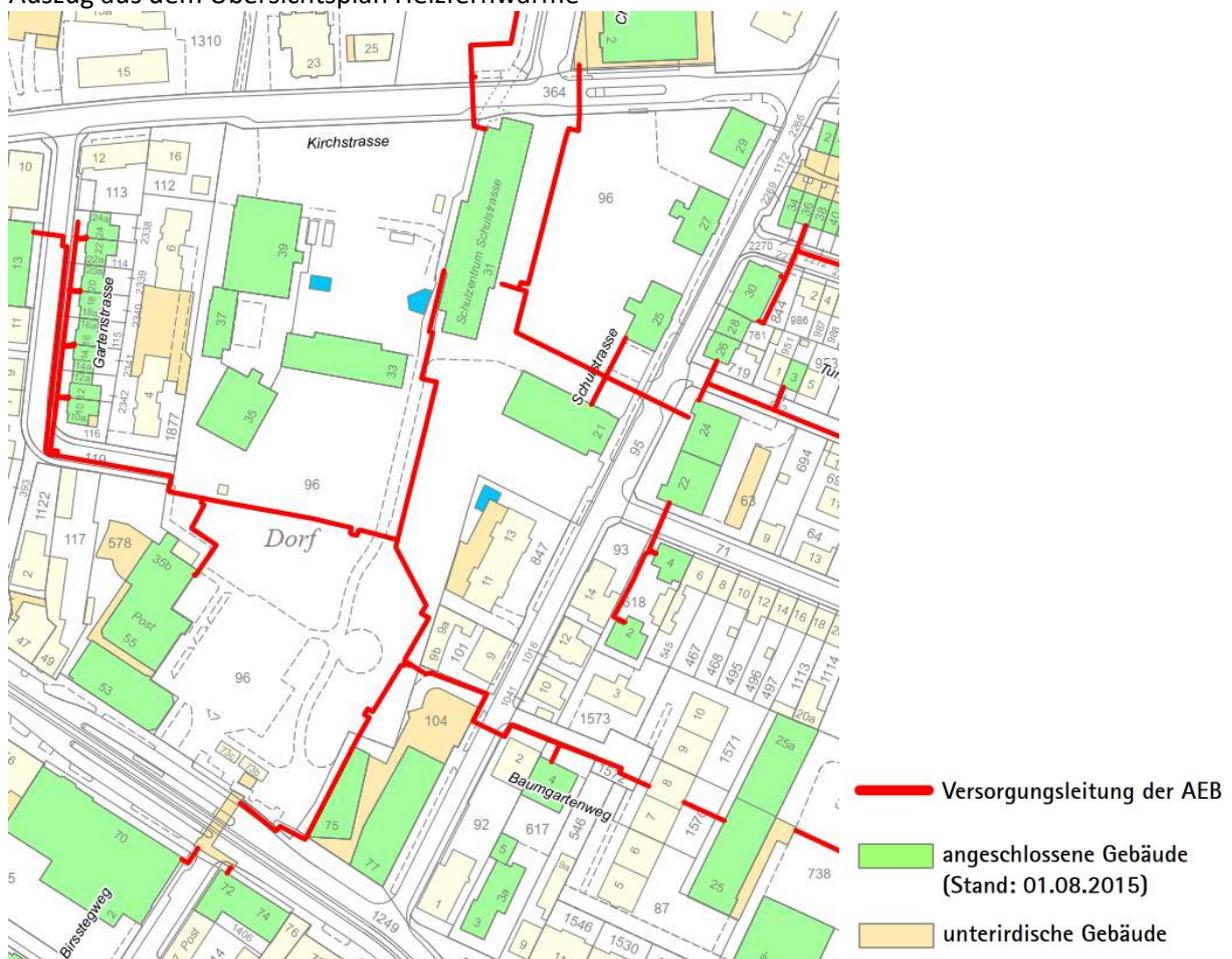
4.13.4 Energieversorgung

Im Quartierplanreglement ist vorgeschrieben, dass alle Baurechtsparzellen ihren Wärmeenergiebedarf für Heizung und Warmwasser über das bestehende Fernwärmenetz der Alternativ-Energie Birsfelden AG beziehen. Damit ist eine Anschlusspflicht festgelegt. Eine andere Versorgungsart für die Wärmeversorgung, z.B. durch Wärmekraftkoppelungsanlagen, etc., ist ausgeschlossen.

Die Gemeinde Birsfelden hat mit der Alternativ-Energie Birsfelden AG abgeklärt, ob letztere die Kapazitäten aufweisen, die Bebauung der Quartierplanung mit Fernwärme zu versorgen. Gemäss Auskunft der Alternativ-Energie Birsfelden AG kann die erforderliche Energie zur Verfügung gestellt werden.

Schon heute werden die meisten Gebäude innerhalb des Quartierplanperimeters mit Fernwärme bedient.

Auszug aus dem Übersichtsplan Heizfernwärme



Quelle: Gemeinde Birsfelden

Die Deckung des Elektrizitätsbedarfs ist so durch Photovoltaikanlagen zu unterstützen, dass ein möglichst hoher Eigenversorgungsgrad erreicht wird. Entsprechend diesem Ziel ist die Nutzung der Dachflächen der Hauptbauten optimal auf Photovoltaikanlagen auszulegen (vgl. Kapitel 4.10.2 «Dachflächen»).

4.13.5 Meteorwasser

Grundsätzlich ist das Meteorwasser vor Ort und über die Schulter über eine belebte Bodenschicht zu versickern. Das Dachwasser ist direkt in eine unterirdische Sickeranlage einzuführen. Meteorwasser, das auf befestigten Flächen anfällt und nicht über eine belebte Bodenschicht versickert werden kann, ist in die Kanalisation einzuleiten.

Gemäss Geoportal Birsfelden ist die sickerfähige Schicht mässig bis gut durchlässig und die Deckschichten sind mächtig (> 3 m). Da sich Birsfelden innerhalb des Gewässerschutzbereiches Au (unterirdisch) befindet, ist die Wahl der Versickerungsanlage stark eingeschränkt. Sie ist mit dem Amt für Umweltschutz und Energie (AUE) abzusprechen.

4.13.6 Unterflurcontainer

Für die Bebauung werden drei zentrale Standorte für Unterflurcontainer (UFC) zur Entsorgung des Hauskehrichts eingerichtet. Grundsätzlich steht ein UFC pro 40 Wohnungen zur Verfügung. Es sind Laufweiten von maximal 100 m vorgesehen, gemäss Erfahrung der Stadt Zürich sind 180 m zumutbar. Diese Anlagen werden auf der Stammparzelle der Gemeinde platziert. Die Gemeinde stellt eine regelmässige Leerung sicher.

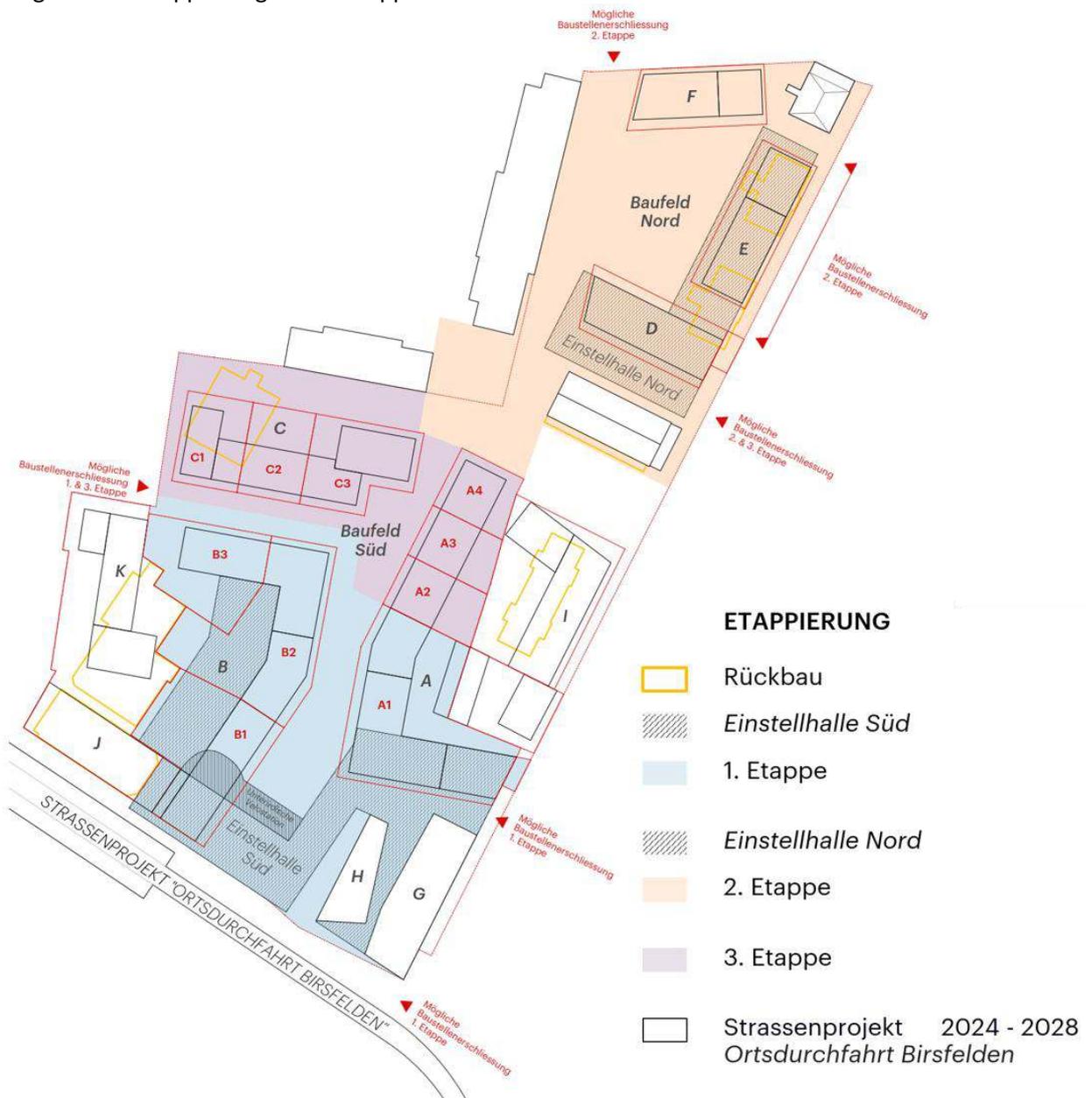
4.14 Umsetzung

4.14.1 Etappierung

Um Teilbereiche zeitnah beleben zu können, ist das Areal der Gemeinde in drei Bauetappen gegliedert. Es ist davon auszugehen, dass die Realisierung der verschiedenen Gebäude innerhalb einer Etappe nicht gleichzeitig erfolgt. Es ist jedoch anzustreben, dass die verschiedenen Bauträger innerhalb eines Baubereiches gleichzeitig realisieren. Eine allfällige Etappierung der Realisierung innerhalb eines Baubereiches muss unter den Baurechtsnehmern koordiniert werden.

Die Realisierung der Bebauung auf den privaten Parzellen ist von der Entwicklung der Gemeindeparzelle losgelöst möglich und erfolgt deshalb individuell.

Vorgesehene Etappierung in drei Etappen



Quelle: Harry Gugger Studio

4.14.2 Archäologische Schutzzone

Ein Teil des Projektperimeters befindet sich in einer archäologischen Schutzzone. Die Schutzzone mit der ID 12.3 hat die Bezeichnung «Eisenzeitliche und frühmittelalterliche Gräber Hauptstrasse». Bei Bauarbeiten wurden mehrfach sowohl eisenzeitliche als auch frühmittelalterliche Gräber beobachtet. Es ist damit zu rechnen, dass sich in der Nähe der Fundstellen noch weitere Gräber befinden.

Sämtliche Grabungen im Zusammenhang mit Baumassnahmen sind vorgängig mit der Kantonsarchäologie (Archäologie Baselland) des kantonalen Amtes für Kultur abzustimmen.

Archäologische Schutzzone, ID 12.3



Quelle: Kanton Basel-Landschaft / eigene Darstellung

4.14.3 Quartierplan-Vertrag

Gemäss § 46 Abs. 2 RBG wird die Genehmigung nur erteilt, wenn die Regelung der Eigentumsverhältnisse sowie weiterer Rechte und Pflichten in einem Quartierplanvertrag oder in einem Baulandumlegungsverfahren hinreichend sichergestellt sind.

Im Quartierplanvertrag sind alle privatrechtlichen Belange (Rechte und Pflichten) der Beteiligten einer Quartierplanung so zu regeln, dass die Umsetzung der Quartierplanung privatrechtlich gesichert oder zumindest durchsetzbar ist.

Die Inhalte von Quartierplanverträgen beziehungsweise deren Hinlänglichkeit fallen in den Kompetenzbereich und die Verantwortlichkeit der jeweiligen Vertragspartner. Diese haben um die Gewährleistung der Umsetzbarkeit der jeweiligen Quartierplanung in privatrechtlicher Hinsicht besorgt zu sein.

Der Regierungsrat prüft im Rahmen des Genehmigungsverfahrens formell, ob ein in korrekter Form abgeschlossener Quartierplanvertrag vorliegt – sofern ein solcher erforderlich ist.

4.15 Nicht relevante Planungsthemen

- Gewässerraum
- Naturgefahren
- Kataster belasteter Standorte
- Kantonales Inventar der geschützten Kulturdenkmäler (IKD)
- Kulturgüterschutzinventar (KGS)
- Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS)
- Natur- und Landschaftsinventare
- Störfallvorsorge

5 Folgen für die kommunale Planung

5.1 Voraussetzungen für eine Quartierplanung

Für Quartierplanungen (Sondernutzungsplanung) sieht das Zonenreglement von Birsfelden folgende Bestimmung vor.

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.

5.2 Folgekosten

Gemäss § 39 RBG sind die Folgekosten einer Quartierplanung aufzuzeigen.

Da die Gemeinde Birsfelden ein gemeindeeigenes Gebiet beplant, hat sie neben den verwaltungsinternen Arbeiten die externen Planungskosten für die Bauherrenvertretung, die städtebauliche und landschaftsarchitektonische Begleitung, den Raumplaner, den Verkehrsplaner, etc. zu tragen.

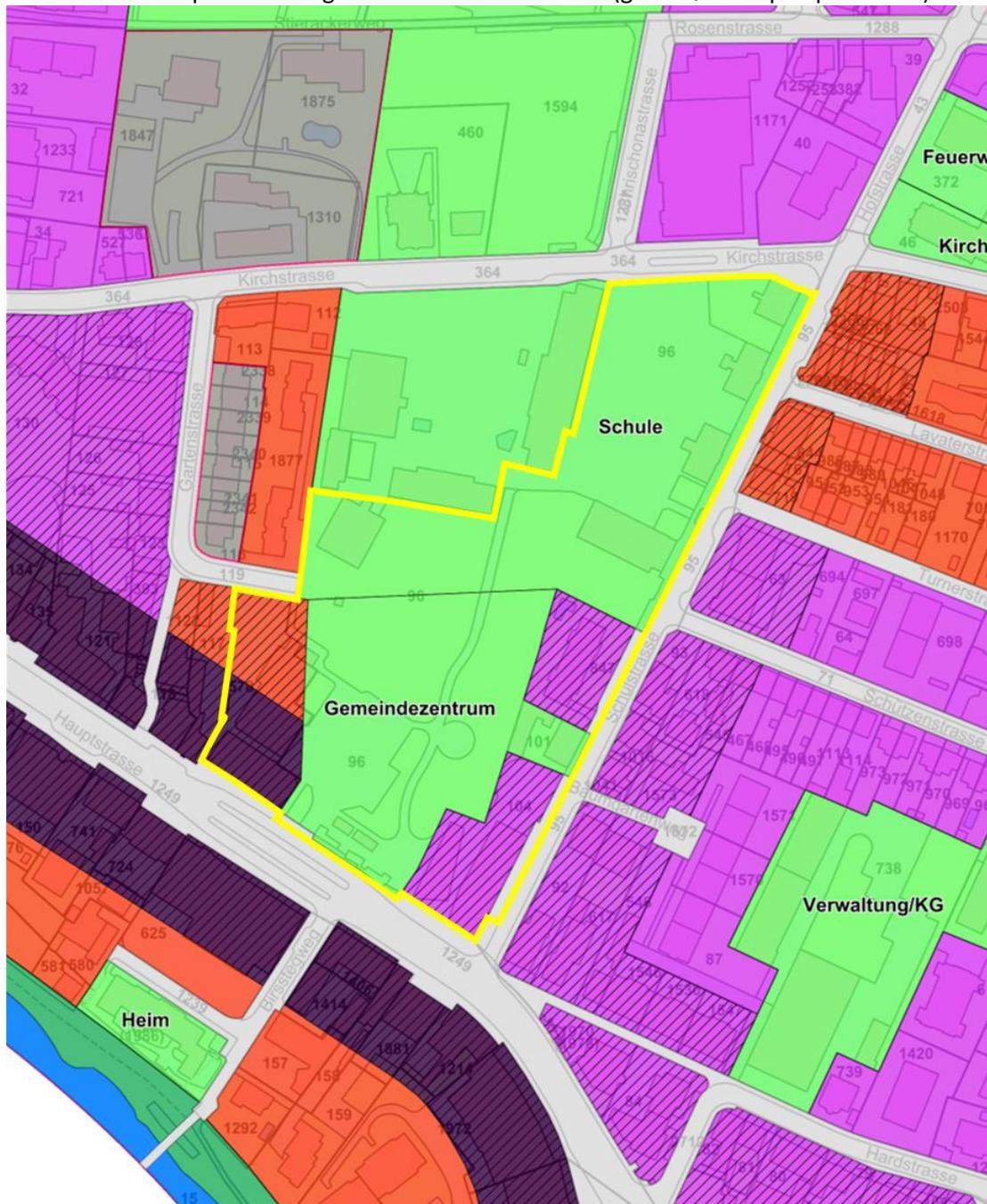
Demgegenüber stehen Einnahmen aus den Baurechtsverträgen. Die anfänglich anfallenden Kosten werden durch die jährlich wiederkehrenden Einnahmen mehr als aufgewogen.

5.3 Aufhebung kommunaler Zonen

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

Auf den Parzellen Nr. 104 und Nr. 847 wird Wohn- und Geschäftszone 4 (WG 4) und auf der Parzelle Nr. 578 wird im südlichen Teil Wohn- und Geschäftszone 5 (WG 5) und im nördlichen Teil Wohn- und Geschäftszone 3 (WG 3) aufgehoben und durch die Quartierplanvorschriften ersetzt.

Ausschnitt Zonenplan Siedlung der Gemeinde Birsfelden (gelb: Quartierplanperimeter)



Quelle: Kanton Basel-Landschaft / eigene Darstellung

5.4 Strassennetzplan

Strassennetzplan der Gemeinde Birsfelden, Ausschnitt Zentrum



Quelle: Jermann Ingenieure + Geometer AG

Der bestehende Strassennetzplan wird dahingehend Veränderungen unterworfen, als dass die Erschliessungsstrasse von der Gartenstrasse zur Schulstrasse nicht zur Ausführung kommt, da im Quartierplanperimeter der MIV von der Oberfläche verbannt wird. Die entsprechenden Wendeplätze werden ebenfalls nicht realisiert.

Die öffentlichen Parkplätze werden mit der Quartierplanung unterirdisch angeboten.

Der Fussweg, die Fusswegverbindung verläuft mit dem Quartierplan in leicht abgeänderter Bahn, sowohl was die Nord-Süd-Achse als auch die West-Ost-Achse betrifft.

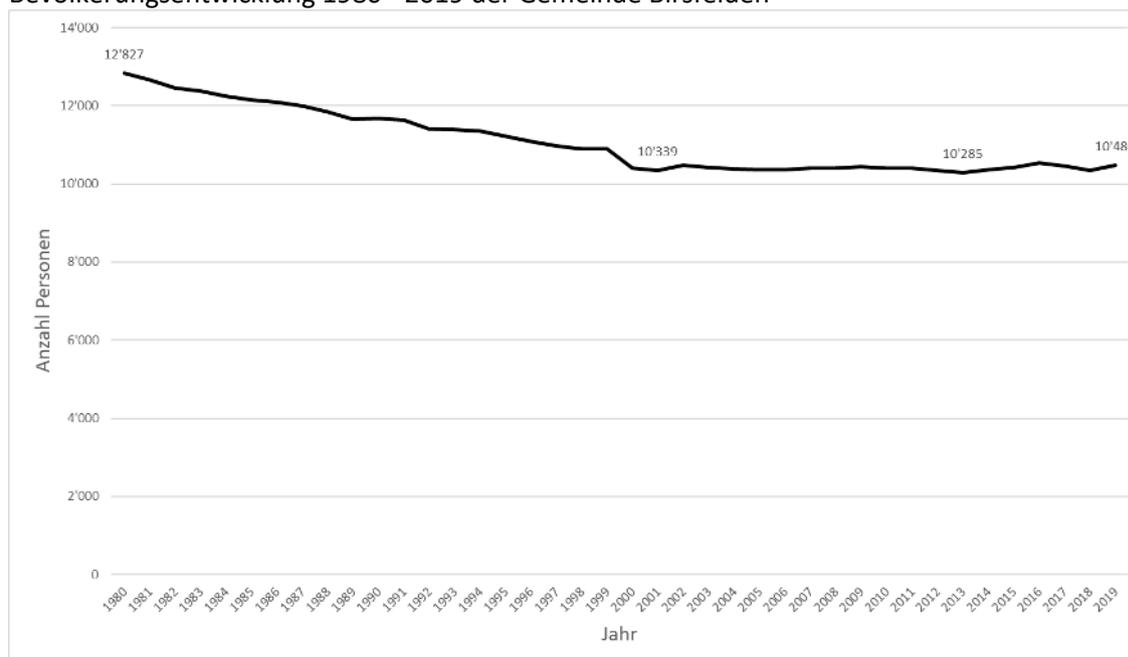
Aufgrund der Quartierplanung wird der Strassennetzplan nicht angepasst. Der Erlass der Quartierplanung weist die gleichen Verfahren auf wie derjenige der Strassennetzplanung, sodass die Legitimität der Anpassung der Inhalte des Strassennetzplanes durch die Quartierplanung gegeben ist. Formell wird der Strassennetzplan in der nächsten Revision mit den hier vorliegenden Gegebenheiten angepasst.

6 Übergeordnete Rahmenbedingungen

6.1 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



Quelle: Kanton Basel-Landschaft / eigene Darstellung

6.2 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 Leerwohnungs-zählung gelten diejenigen Wohnungen als Leerwohnungen, die auf dem Markt zur dauernden Miete von mindestens drei Monaten bzw. zum Kauf angeboten werden. Es werden alle bewohnbaren Wohnungen berücksichtigt, unabhängig davon, ob sie möbliert oder nicht möbliert sind. Mitgerechnet werden auch leerstehende Ferien- oder Zweitwohnungen, sofern sie das ganze Jahr bewohnbar sind.

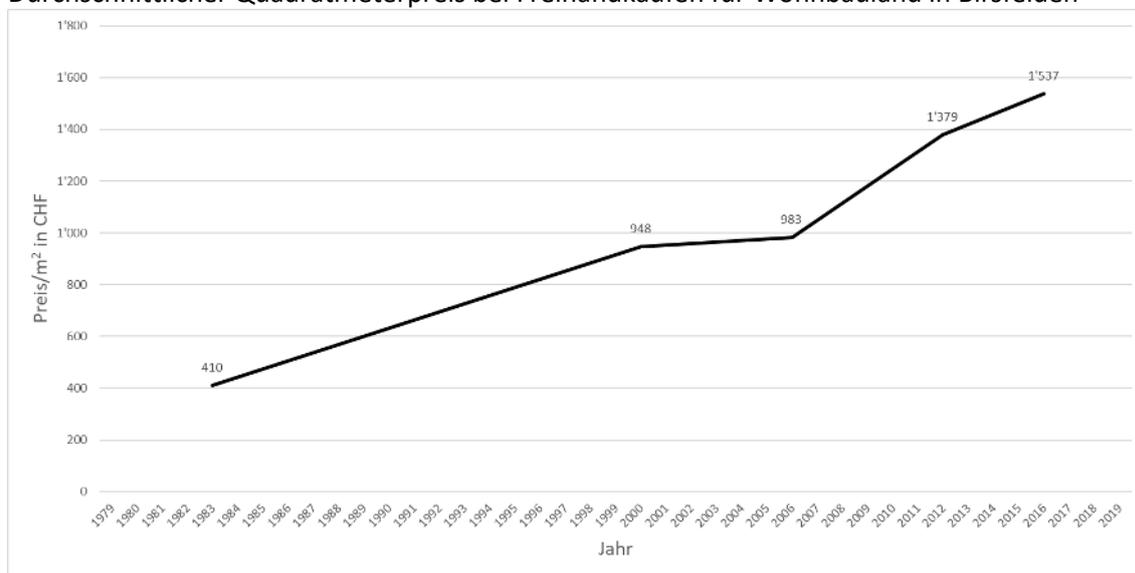
6.3 Auslastung

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 (vgl. **Anhang 1**). Gemäss Berechnungen des Kantons auf Grundlage der technischen Richtlinien Bauzonen des Bundes aus dem Jahr 2014 beträgt die Kapazität für Einwohner und Beschäftigte in den bestehenden WMZ-Zonen 11'253 und die Prognose geht von 12'512 Einwohnern und Beschäftigten in WMZ-Zonen im Jahr 2033 aus. Das bedeutet, dass im Jahr 2033 zu wenig Flächen für die erwarteten Einwohner und Beschäftigten zur Verfügung stehen werden. Entsprechend beträgt die Auslastung der WMZ-Zonen im Jahr 2033 111.2 %.

6.4 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



Quelle: Kanton Basel-Landschaft / eigene Darstellung

6.5 Eidgenössisches Raumplanungsgesetz

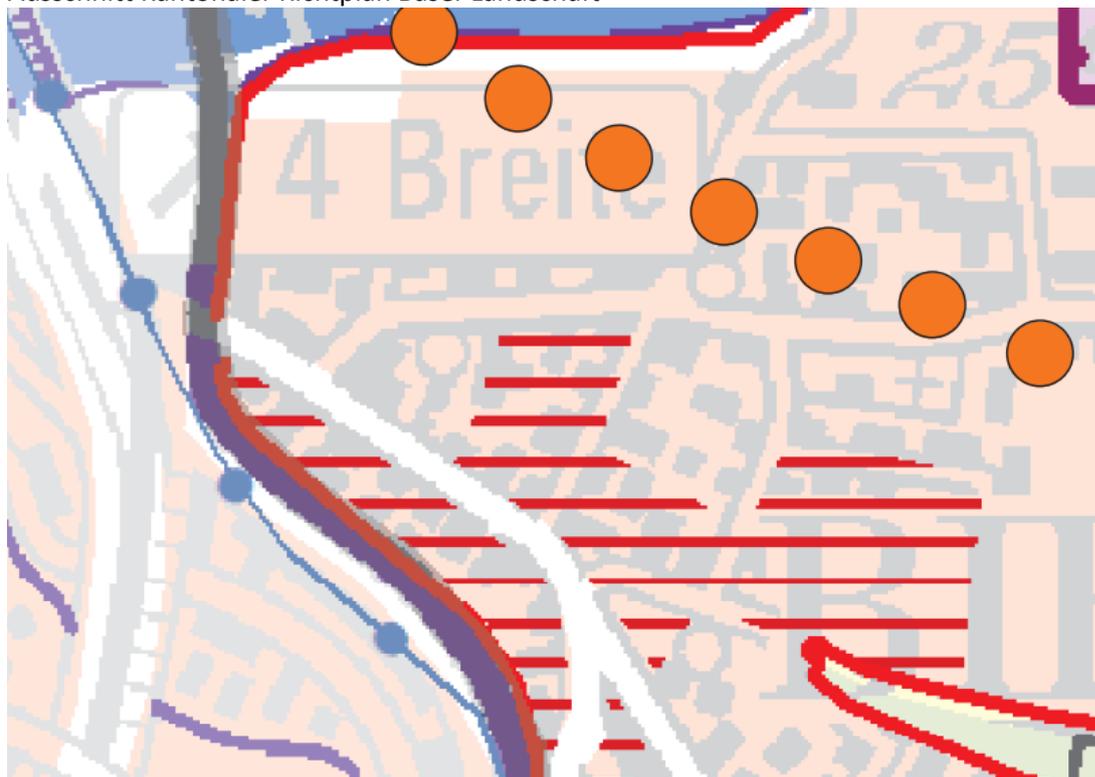
Den Planungsgrundsätzen nach Art. 3 Abs. 3 des Raumplanungsgesetzes wird mit vorliegender Quartierplanung nachgekommen. Das Areal ist mit dem öffentlichen Verkehr gut erschlossen (lit. a), wird besser genutzt und verdichtet (lit. a^{bis}), bietet neue Fuss- und Veloverbindungen (lit. c) und enthält viele Grünflächen und Bäume. Ebenso wird die Gemeindeverwaltung besser erreichbar (Abs. 4 lit. b).

6.6 Richtplan Basel-Landschaft (KRIP)

6.6.1 Richtplaninhalt

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

Ausschnitt Kantonaler Richtplan Basel-Landschaft



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

Quelle: Kanton Basel-Landschaft

6.6.2 Ziel

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

Das der Quartierplanung zugrundeliegende städtebauliche Konzept kann diese geforderten Mehrwerte generieren (vgl. Kapitel 3 «Städtebauliches Konzept») und die Quartierplanvorschriften können diese sichern (vgl. Kapitel 4 «Umsetzung in der Quartierplanung»).

6.6.3 Planungsanweisung

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

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

Gemäss Schätzungen sind innerhalb des gesamten Quartierplanperimeters bei einer durchschnittlichen Wohnungsgrösse von 103 m² ca. 285 Wohneinheiten umsetzbar. Unter Annahme der durchschnittlichen Belegung einer Wohnung mit 2 Personen, wird das Quartierplanareal ca. 570 Bewohner hervorbringen können. Die Anzahl Arbeitsplätze wird auf ca. 150 geschätzt. Somit werden auf dem Quartierplanareal ca. 720 Einwohner und Beschäftigte vermutet.

Die Grösse des Quartierplanperimeters ohne Strassenareal beträgt 28'179 m² (2.8179 ha). Die Vorgabe des Richtplans, dass 125 Einwohner und Beschäftigte eine Hektare belegen müssen, ergibt eine Mindestbelegung von 352 Einwohner und Beschäftigte auf dem Quartierplanareal. Die Schätzungen ergeben eine doppelt so hohe Dichte als die Richtplanvorgabe.

6.7 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 ein «Entwicklungsschwerpunkt Zentrum» fest



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

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

Quelle: Raumkonzept Birsstadt 2035, 12.05.2016, Metron AG, Brugg

6.8 Leitbild und Legislaturziele der Gemeinde Birsfelden

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

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

Mit der Quartierplanung werden entsprechende Massnahmen zur Umsetzung vorgesehen.

6.9 Stadtentwicklungskonzept (STEK) / Stadtentwicklungsprogramm (STEP)

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

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

Das Zentrum gilt als städtebauliches Schlüsselareal (S1).

STEK Birsfelden, Gesamtplan räumliche Entwicklung



Quelle: Planpartner AG, Rapp Infra AG und STW AG

Solche prägen das Siedlungsbild und die Wahrnehmung der Gemeinde als zusammenhängendes Quartier oder städtebauliches Ensemble. Dementsprechend sind sie mit identitätsstiftenden / adressbildenden Baugruppen zu besetzen, um die städtebauliche Bedeutung zu betonen. Ein ausgewogener Nutzungsmix (v.a. Wohnen, Dienstleistung und publikumsorientierte Erdgeschossnutzungen) soll sicherstellen, dass sich die neuen Quartiere als funktionierende und belebte Gebilde in die Siedlung einfügen. Je nach Zentralität sind zentrumsaffine Nutzungen vorzusehen, um mit vielseitigen Angeboten das Zentrum als Zielort zu etablieren bzw. zu stärken – Versorgung im Ort, Siedlung der kurzen Wege.

Das Zentrum gilt dabei als Projekt mit Signalwirkung, weil es im Fokus des öffentlichen Interesses liegt, wichtige Langsamverkehrsachsen durchs Zentrum verlaufen, das Zentrum heute nicht als solches wahrgenommen wird, unzulängliche Nutzungen vorhanden sind und dementsprechend hohes Entwicklungspotenzial besteht. Ein entsprechendes räumliches Nutzungskonzept wurde entworfen.

Die Quartierplanung bzw. das vorgängig erarbeitete städtebauliche Konzept haben das Nutzungskonzept konkretisiert.

STEK Birsfelden, Zentrumsbereich, Räumliches Nutzungskonzept



Quelle: Planpartner AG, Rapp Infra AG und STW AG

6.10 Leitbild Natur der Gemeinde Birsfelden

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 Grundlage werden konkrete Ziele formuliert.

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

Mit dem landschaftsarchitektonischen Konzept (vgl. Kapitel 3 «Städtebauliches Konzept») und der entsprechenden Umsetzung in der Quartierplanung (vgl. Quartierplan und Kapitel 4.11 «Umgebungsfläche»), werden Massnahmen zur Erreichung dieses Ziels umgesetzt.

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

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

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

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

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

Mit den Bestimmungen zu den Anlagen zur Aussenbeleuchtung (vgl. Kapitel 4.11.4 «Aussenbeleuchtung») werden diese Anliegen aufgenommen.

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

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

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

Mit den Vorschriften zur Verminderung von Wärmeinseln (vgl. Kapitel 4.10.3 «Fassaden») wird eine direkte Massnahme zur Erreichung dieses Ziels umgesetzt. Auch tragen die vorgesehenen Grünflächen, die Vorschriften zur Begrünung und Bepflanzung sowie die Dachbegrünung dazu bei.

6.11 Energieleitbild der Gemeinde Birsfelden

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

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

6.12 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 Syntheseplan Eignungsräume und Eventualräume für Hochhäuser



Quelle: raumplan wirz GmbH

Gemäss Hochhauskonzept der Gemeinde Birsfelden sind innerhalb des gesamten Quartierplanperimeters Hochhäuser möglich, wobei der nördliche Teil eine Abstimmung mit den Freiräumen bedarf.

Da das Hochhauskonzept sich auf Hochhäuser mit mehr als 30 m Gebäudehöhe beschränkt, kommt es in der vorliegenden Planung allein beim östlichsten Gebäude des Baubereichs C zur Anwendung, für das eine Abstimmung mit den Freiräumen notwendig ist. Diese Forderung ist im Zusammenhang mit der Erarbeitung des städtebaulichen Konzepts erfolgt.

7 Planungsverfahren

7.1 Arealbaukommission

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

Der Entscheid zur Abweichung von Art. 31 Abs. 5 liegt in der Verantwortung des Gemeinderats. Im Hinblick auf mögliche Einsprachen, die aufgrund der eindeutigen Formulierung der Bestimmung Aussicht auf Erfolg hätten, wurde das Projekt am **20. August 2020** der ABK präsentiert.

7.2 Öffentliche Mitwirkung

Folgt

7.3 Kantonale Vorprüfung

Folgt

7.4 Beschlussfassung Gemeinderat

Folgt

7.5 Beschlussfassung Gemeindeversammlung

Folgt

7.6 Referendumsfrist

Folgt

7.7 Planaufgabe

Folgt

8 Genehmigungsantrag

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

Birsfelden, den _____

Namens des Gemeinderates

Der Gemeindepräsident	Der Gemeindeverwalter
Christof Hiltmann	Martin Schürmann