

Quartierplanung Zentrum

Planungsbericht

Planungsstand
Beschlussfassung

Auftrag
51.1.0163.007

Datum
1. November 2021

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	7
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	15
4.1	Perimeter	15
4.2	Nutzung.....	16
4.2.1	Nutzungsart	16
4.2.2	Lärmempfindlichkeitsstufe	17
4.3	Hauptbauten.....	18
4.3.1	Baubereiche	18
4.3.2	Nutzungsmass.....	18
4.3.3	Ausnutzungsziffer	20
4.3.4	Bebauungsziffer	20
4.3.5	Abstände	20
4.4	Anbaubereiche.....	24
4.5	Bauten und Anlagen ausserhalb der Baubereiche	24
4.6	Untergeschosse und unterirdische Bauten	24
4.7	Zu erhaltende Gebäude	26
4.7.1	Schulstrasse 9 (Arbeiterhaus)	27
4.7.2	Schulstrasse 21 (Alte Turnhalle)	28
4.7.3	Schulstrasse 29 (Museum).....	29
4.7.4	Kommunaler Schutz.....	29
4.8	Abbruchobjekte	30

4.9	Längs- und Querschnitte.....	31
4.10	Schattenstudie.....	32
4.11	Gestaltung der Bauten und Anlagen.....	35
4.11.1	Dachform.....	35
4.11.2	Dachflächen.....	35
4.11.3	Fassaden.....	37
4.11.4	Offene Bauteile.....	37
4.11.5	Gesims.....	38
4.11.6	Architektonisches Qualitätsverfahren.....	38
4.12	Umgebungsfläche.....	38
4.12.1	Grünräume.....	38
4.12.2	Vorzonen.....	38
4.12.3	Plätze und Gassen.....	40
4.12.4	Bäume.....	40
4.12.5	Aussenbeleuchtung.....	42
4.12.6	Terrain.....	44
4.13	Verkehr.....	44
4.13.1	Erschliessung.....	44
4.13.2	Parkierung.....	44
4.13.3	Verkehr im Quartierplanperimeter.....	44
4.13.4	Leistungsfähigkeit des Strassennetzes.....	46
4.13.5	Koordination mit dem Kantonsstrassenprojekt.....	46
4.14	Energie und Entsorgung.....	46
4.14.1	Energiekonzept.....	46
4.14.2	Nachhaltiges Bauen.....	47
4.14.3	Energienutzung.....	48
4.14.4	Energieversorgung.....	48
4.14.5	Meteorwasser.....	50
4.14.6	Unterflurcontainer.....	50
5	Umsetzung.....	51
5.1.1	Parzellierung.....	51
5.1.2	Etappierung.....	51
5.1.3	Archäologische Schutzzone.....	53
5.2	Quartierplanvertrag.....	54

5.3	Nicht relevante Planungsthemen	54
6	Folgen für die kommunale Planung.....	55
6.1	Voraussetzungen für eine Quartierplanung	55
6.2	Folgekosten.....	55
6.3	Aufhebung kommunaler Zonen.....	56
6.4	Strassennetzplan.....	58
6.5	Bau- und Strassenlinienplan	59
7	Übergeordnete Rahmenbedingungen	60
7.1	Bevölkerungsentwicklung	60
7.2	Leerwohnungsbestand	60
7.3	Auslastung.....	61
7.4	Bodenpreise	61
7.5	Eidgenössisches Raumplanungsgesetz	62
7.6	Richtplan Basel-Landschaft (KRIP)	62
7.6.1	Richtplaninhalt.....	62
7.6.2	Ziel.....	63
7.6.3	Planungsanweisung	63
7.7	Raumkonzept Birsstadt 2035.....	65
7.8	Leitbild und Legislaturziele der Gemeinde Birsfelden	66
7.9	Stadtentwicklungskonzept (STEK) / Stadtentwicklungsprogramm (STEP)	66
7.10	Leitbild Natur / Naturinventar der Gemeinde Birsfelden.....	68
7.10.1	Das Naturinventar.....	68
7.10.2	Das Leitbild Natur	69
7.10.3	Interessenabwägung und Ersatzmassnahmen	71
7.11	Energieleitbild der Gemeinde Birsfelden.....	72
7.12	Hochhauskonzept der Gemeinde Birsfelden	72
8	Planungsverfahren	74
8.1	Arealbaukommission	74
8.2	Öffentliche Mitwirkung.....	74
8.3	Kantonale Vorprüfung	74
8.4	Zweite kantonale Vorprüfung.....	74
8.5	Beschlussfassung Gemeinderat	74
8.6	Beschlussfassung Gemeindeversammlung.....	74

8.7	Referendumsfrist	74
8.8	Planaufgabe	74
9	Genehmigungsantrag	75

Anhang 1

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

Anhang 2

Klimaexpertise der GEO-NET Umweltconsulting GmbH vom 3. Februar 2021

Anhang 3

Verkehrsgutachten der Rudolf Keller & Partner Verkehrsingenieure AG vom 15. Oktober 2021

Anhang 4

Bericht über die öffentliche Mitwirkung und die kantonale Vorprüfung der Jermann Ingenieure + Geometer AG vom 26. Oktober 2021

Anhang 5

Bericht über die 2. Kantonale Vorprüfung der Jermann Ingenieure + Geometer AG vom 26. Oktober 2021

Auftraggeberin	Gemeinde Birsfelden Hauptstrasse 77 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)
- Mutation Zonenplan Siedlung «Mutation Parzelle Nr. 578»
- 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 Baurechtspartellen
Mai 2019 - März 2020	Erarbeitung Quartierplanung
März - Juni 2020	Bearbeitung in der Bau- und Planungskommission
30. Juni 2020	Beschluss Gemeinderat zur Freigabe
20. August 2020	Vorstellung des Projekts vor der Arealbaukommission
28. August - 2. November 2020	Öffentliche Mitwirkung
14. Juli 2020 - 15. Januar 2021	Kantonale Vorprüfung
März - April 2021	Mitwirkungsgespräche mit drei Mitwirkungsparteien

7. und 15. April 2021	Besprechungen Vorprüfung mit Kanton
Januar - Juni 2021	Überarbeitung Planungsunterlagen
Juni - September 2021	2. kantonale Vorprüfung
Juni und September 2021	Prüfung Bau- und Planungskommission
Ende September / Anfang Oktober 2021	Bereinigung nach 2. Kantonaler Vorprüfung
21. Oktober 2021	Öffentliche Informationsveranstaltung
26. Oktober 2021	Beschluss Gemeinderat

1.4 Ausstehende Planungsschritte

13. Dezember 2021	Beschluss Gemeindeversammlung
Januar 2022	Referendumsfrist
Februar 2022	Planaufgabe
Ab März 2022	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, die auf das Umfeld und bestenfalls die gesamte Gemeinde eine positive Ausstrahlung hat.

Die Gemeinde beabsichtigt, das gemeindeeigene, der Bebauung gewidmete Land im Baurecht abzugeben und die Entwicklung nicht selbst umzusetzen. Dazu wird das Baugebiet in voraussichtlich 13 Baurechtspartellen unterteilt. Der öffentliche Raum wird nicht im Baurecht abgegeben und verbleibt in öffentlicher Hand.

Die Gemeinde wird für die Bebauung der Baurechtspartellen 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 Grundlagendossier (Dokumentation des Verfahrens), ein Partellenkatalog (Dokumentation der Baurechtspartellen 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 Partellen 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.

Richtprojekt, 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 Potenzials.

Brunnen und Wasserspiel auf dem Lavater- und Zentrumsplatz greifen das für Birsfelden zentrale Thema Wasser auf und tragen an heissen Tagen ebenfalls zur Kühlung der Umgebung bei.

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. Veloabstellplätze nahe der Tramstation sowie zugängliche Bus- und Tramhaltestellen binden das Zentrum optimal an den ÖV an und machen es für alle gut erreichbar. Dem motorisierten Individualverkehr stehen Einstellhallen zur Verfügung, die über Zufahrten 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 ist die Gemeindeverwaltung in das ehemalige Kantonallbankgebäude eingezogen, dessen zentrale Lage eine optimale Kundenbetreuung ermöglicht.

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.

Die **Parzelle Nr. 578** ist im Verlaufe des Verfahrens in den Quartierplanperimeter aufgenommen, aufgrund Uneinigkeit der betroffenen Stockwerkeigentümer aber wieder entfernt worden. Es wären zwei neue Baubereiche vorgesehen gewesen, mit denen eine gute Ausnutzung der Parzelle ermöglicht und gleichzeitig eine grosszügige Hofsituation mit den auf Gemeindeboden geplanten Bauten des Baubereichs B generiert worden wären.

Situationsplan, Richtprojekt (Stand 19. Oktober 2021)



Quelle: Westpol Landschaftsarchitektur GmbH

4 Umsetzung in der Quartierplanung

Grundsätzlich ergibt sich der Inhalt der Quartierplanung aus den rechtsverbindlichen Unterlagen, bestehend aus dem rechtsverbindlichen Planinhalt des Quartierplans und dem Quartierplanreglement.

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, 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 26'323 m² auf.

Grundsätzlich wird der Quartierplanperimeter entlang bestehender Parzellengrenzen gelegt.

Bei der Schulstrasse wird der Perimeter auf die Kante des westlichen Trottoirs gelegt, um die Nutzung und Gestaltung des Trottoirs als Bestandteil der Zentrumsentwicklung mit der Quartierplanung regeln zu können.

Das Schulareal im Nordwesten des Zentrumsareals wird neu als eigenständige Parzelle geführt, die in der Zone für öffentliche Werke und Anlagen verbleibt. Gegenüber dem Schulareal wird der Quartierplanperimeter entsprechend der geplanten Grenzmutation (im Entwurf vorliegend) gelegt, die sich an den bestehenden oder neu erstellten Fassadenfluchten sowie den Gebäuden zugehörigen Bauteilen orientiert.

Entlang der Hauptstrasse wird der Perimeter entlang der Parzellengrenze geführt, ausser im Bereich des Zentrumsplatzes und des Baubereichs B, wo die geplante unterirdische Autoeinstellhalle die kantonale Strassenparzelle ein Stück weit unterkellern wird.

Liegenschaft	Grundfläche
Parzelle Nr. 95 (Schulstrasse)	613 m ²
Parzelle Nr. 96	21'625 m ²
Parzelle Nr. 101	575 m ²
Parzelle Nr. 104	2'043 m ²
Parzelle Nr. 847	1'411 m ²
Parzelle Nr. 1249 (Hauptstrasse)	56 m ²
Total	26'323 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 ist bereits in den Baubereich G eingezogen. Die Alte Turnhalle (öffentliche Veranstaltungen) und das Museum (weiterhin Museum) bleiben erhalten.

Das Quartierplanreglement regelt für jeden Baubereich und jedes zu erhaltende Gebäude die zulässigen Nutzungen.

Um die geplante Belebung und Aktivierung der Plätze und Gassen mit entsprechenden publikumsorientierten Nutzungen zu unterstützen bzw. um Wohnlagen nicht mit diesen Nutzungen zu belasten, werden bei gewissen Erdgeschossen die zu etablierenden Nutzungen vorgeschrieben. Reglementarisch wird die Nutzung der Erdgeschosse an den Charakter einer Vorzone gemäss Quartierplan geknüpft. An einer «öffentlichen Vorzone, gewerbliche Nutzung» soll keine Wohnung im Erdgeschoss entstehen. Umgekehrt soll an einer «privaten Vorzone» (Strassenseite und Gartenseite) im Erdgeschoss kein Verkaufsgeschäft einziehen.

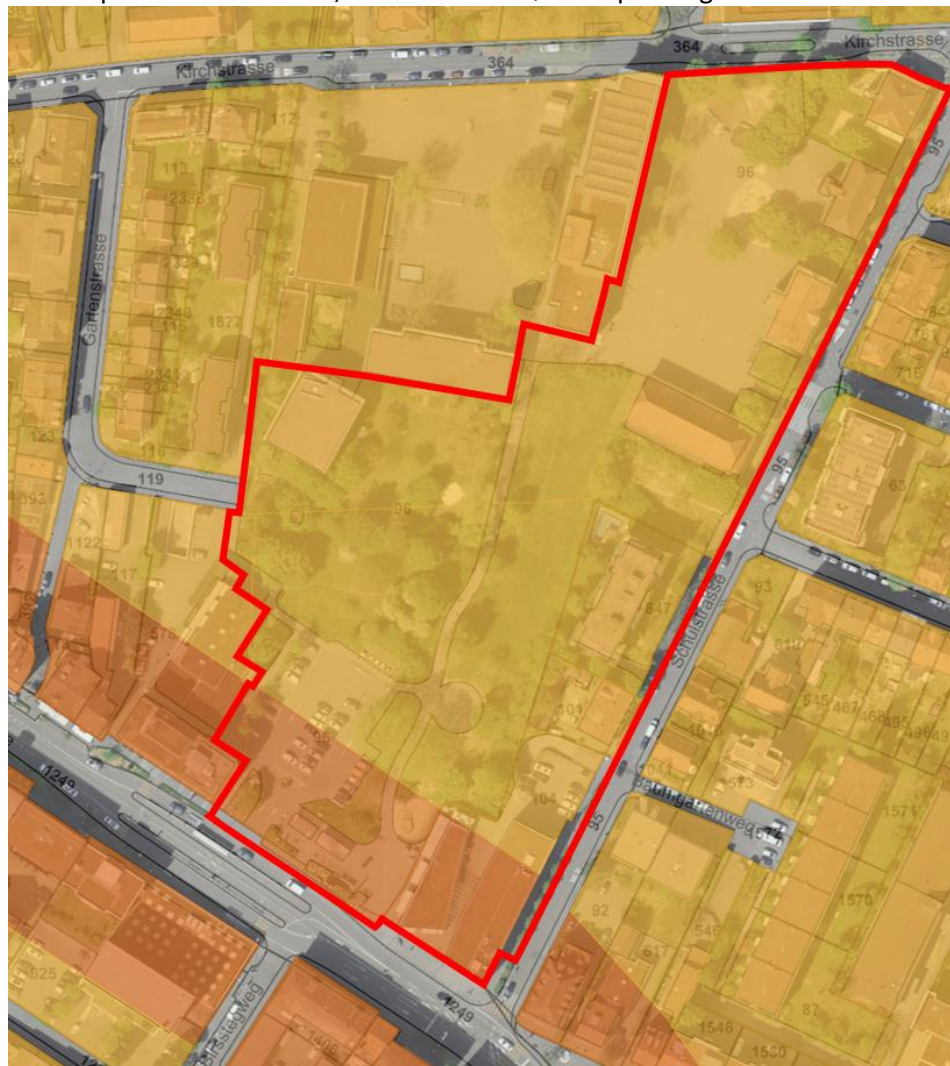
4.2.2 Lärmempfindlichkeitsstufe




Bis anhin war ein Streifen von rund 35 m Breite entlang der Hauptstrasse in der Lärmempfindlichkeitsstufe (LES) III, der Rest des Areals lag bisher in der LES II (vgl. Bild unten).

Aufgrund der Nutzungsänderungen auf dem Areal ist die Ausweitung der LES III auf den gesamten Quartierplanperimeter notwendig. Denn mit der beabsichtigten Mischnutzung und der damit zusammenhängenden Zulässigkeit von Geschäftsnutzungen (nicht störende Betriebe) und Gewerbenutzungen (mässig störende Betriebe) entspricht die Quartierplannutzung einer Mischzone/Zentrumszone, die grundsätzlich mit einer LES III gemäss Art. 43 Abs. 1. lit. c Lärmschutzverordnung (LSV) vom 15. Dezember 1986 zu belegen sind.

Innerhalb des gesamten Quartierplanperimeters wird über das Quartierplanreglement die Lärmempfindlichkeitsstufe (LES) III festgelegt.

Lärmempfindlichkeitsstufen, Stand vor der Quartierplanung



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

Quelle: Kanton Basel-Landschaft / eigene Darstellung

4.3 Hauptbauten

4.3.1 Baubereiche

Ein Baubereich definiert die zulässige Lage und Grundfläche der Hauptbauten innerhalb des Quartierplanperimeters. Innerhalb des Quartierplanperimeters sind zwölf Baubereiche vorgesehen. Sind innerhalb eines Baubereichs unterschiedliche Nutzungsmasse der Bauten vorgesehen, ist ein Baubereich in Teilbaubereiche unterteilt. Die für die Hauptbauten geltenden Nutzungsmasse (Geschosszahl, Höhe und Bruttogeschossfläche) sind für jeden Baubereich bzw. Teilbaubereich im Quartierplan definiert. Die geplante Aufteilung des Areals in Baurechtspartellen (geplant sind 13 Baurechtspartellen) entspricht nicht in jedem Fall den festgelegten Baubereichen bzw. Teilbaubereichen, d.h. in einem Teilbaubereich können mehrere unterschiedliche Gebäude erstellt werden. Die geplante Baurechtspartellierung kann dem orientierenden Teil des Quartierplans 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 wohngygienisch befriedigenden Zustand betreffend Einsicht und Privatsphäre ermöglichen. Um der Situation gegenüber dem Innern des Areals gerecht zu werden und gestaffelte Hochparterres zu ermöglichen, ist das Sockelgeschoss innerhalb einer Spanne von 0.5 und 1.0 m ausführbar.

4.3.2 Nutzungsmass

Die verbindlichen Nutzungsmasse im Quartierplan beziehen sich auf die Baubereiche und Teilbaubereiche. Pro Baubereich/Teilbaubereich werden die Anzahl Geschosse, die zulässige Fassadenhöhe und die maximale Bruttogeschossfläche vorgegeben.

Geschosszahl

Die Geschosszahl ist im Quartierplan pro Baubereich/Teilbaubereich 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. Die Geschosszahl bezieht sich auf Vollgeschosse, womit Untergeschosse, Sockelgeschosse etc. nicht zur «GZ» zählen.

Die jeweilige Geschosshöhe ist grundsätzlich frei, das Quartierplanreglement gibt für gewisse Geschosse eine bestimmte Geschosshöhe vor.

Höhe der Bauten und Anlagen

Die Höhe der Bauten und Anlagen innerhalb der Baubereiche/Teilbaubereiche wird aufgrund der Fassadenhöhe bestimmt, die im Quartierplan pro Baubereich/Teilbaubereich 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 Höhenabschluss 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 Dachbegrünungen und technisch bedingte Dachaufbauten (z.B. Oberlichter, Gebäudetechnikanlagen, Erschliessungsanlagen etc.), die die Fassadenhöhe um maximal 0.8 m überragen dürfen und um das Mass ihrer Überhöhe vom Dachrand zurückzusetzen sind.

Um Teile der Flachdächer auch für die Bewohner der Gebäude nutzbar zu machen und den Aufenthalt witterungsunabhängig zu ermöglichen, dürfen um maximal 2.20 m über die massgebende Fassadenhöhe allseitig offene Bauten und Anlagen zum Aufenthalt (z.B. Pergola, Stützdach, Vordach etc.) ragen. Allseitig offen heisst, dass sie auf den Seiten keine Wandelemente haben dürfen, sehr wohl aber Dach- und Stützelemente. Damit sollen die Wirkung dieser Bauten und Anlagen aus Sicht der Nachbarschaft untergeordnet bleiben und keine quasi bewohnbaren Räume entstehen. Diese Bauten und Anlagen sind ebenfalls um das Mass ihrer Überhöhe vom Dachrand zurückzusetzen.

Der Baubereich H wird diesbezüglich anders behandelt, weil die bestehende Gastronomienutzung auch auf dem Dach ermöglicht werden soll. Deshalb kann beim Baubereich H eine Liftanlage und eine allseitig offene Überdachung erstellt werden, die die massgebende Fassadenhöhe um maximal 2.5 m überragen und mindestens 1.0 m vom Dachrand zurückversetzt stehen dürfen.

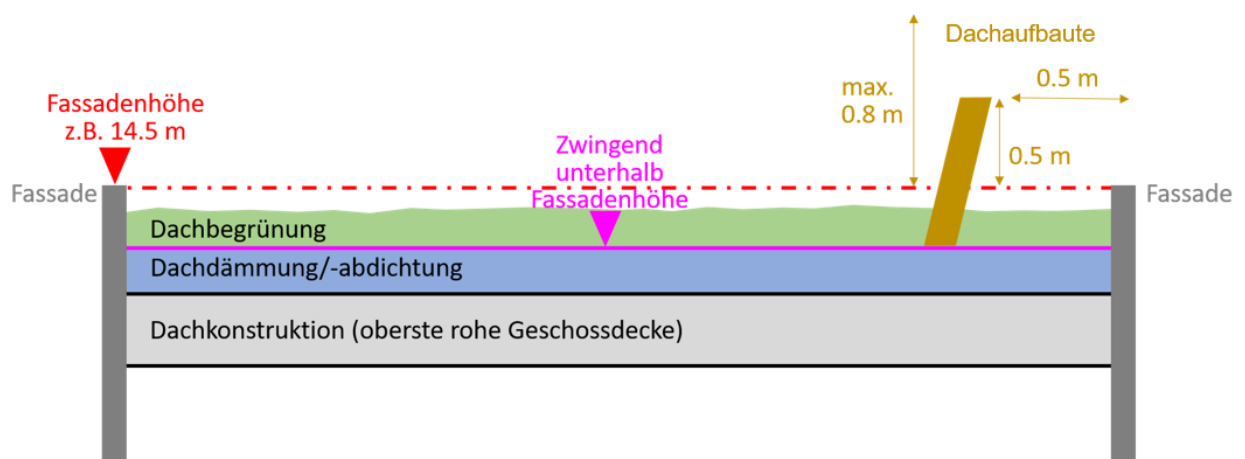
Anhand des ersten Falles wird folgend die Umsetzung näher erläutert. Die zusätzlich erlaubten 0.8 m berechnen sich ab der effektiv erstellten Fassadenhöhe und nicht ab der Oberkante der Konstruktion, auf der die Dachaufbauten und -anlagen stehen. Somit können die von der Ausnahme betroffenen Dachaufbauten 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 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 Fassadenhöhe ist der grösste Höhenunterschied zwischen dem höchsten Punkt der Fassadenflucht und der dazugehörigen Fassadenlinie.

Die Fassadenflucht ist die Mantelfläche, gebildet aus den lotrechten Geraden durch die äussersten Punkte des Gebäudes 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 Baubereich/Teilbaubereich gilt die im Quartierplan angegebene maximale Bruttogeschossfläche (BGF). Als BGF gilt die Summe aller vollständig über dem massgebenden Terrain liegenden Vollgeschossflächen von Hauptbauten, inkl. Mauer- und Wandquerschnitte (Aussenwandstärken bis max. 30 cm), exkl. Terrassen, Erker und Balkone sowie Dachvorsprünge und Vordächer.

Die kommunalen Zonenvorschriften können festlegen, welche Bauten und Bauteile nicht zur anrechenbaren Bruttogeschossfläche gezählt werden (§ 49 Abs. 3 RBV).

Die Definition der BGF im Quartierplanreglement entspricht weder dem § 49 Abs. 2 RBV noch dem § 49 IVHB RBV, sondern wird aufgrund der städtebaulichen Vorgaben und einer pragmatischen Umsetzung eigenständig geregelt. Die Definition im Quartierplanreglement schliesst unabhängig der Nutzung unterirdische Bauten und Anlagen, Untergeschosse, Sockelgeschosse, Dachaufbauten sowie Nebenbauten und Anlagen ausserhalb der Baubereiche aus der Berechnung aus, womit die BGF und die damit zusammenhängende Ausnutzungsziffer den effektiv einsehbaren Volumen neu erstellter Hauptbauten entsprechen.

4.3.3 Ausnutzungsziffer

Die Ausnutzungsziffer ist die Verhältniszahl zwischen der anrechenbaren BGF (Definition gemäss Quartierplanreglement) und der anrechenbaren Parzellenfläche (Quartierplanperimeter abzüglich der Strassenparzellen). Die maximal neu erstellbare Bruttogeschossfläche innerhalb der Baubereiche beträgt 31'200 m² (exklusiv die drei geschützten Bestandsbauten). Die anrechenbare Parzellenfläche beträgt 25'655 m². Die Ausnutzungsziffer beträgt somit 1.2.

4.3.4 Bebauungsziffer

Die Bebauungsziffer ist die Verhältniszahl zwischen der mit Hauptbauten bedeckten Bodenfläche (Bebauungsfläche) und der anrechenbaren Parzellenfläche (Quartierplanperimeter abzüglich der Strassenparzellen). Die Bebauungsfläche der drei geschützten Bauten beträgt rund 910 m², diejenige der Baubereiche A bis J rund 7'494 m². Die gesamte Bebauungsfläche beträgt rund 8'404 m². Die anrechenbare Parzellenfläche beträgt 25'655 m². Die Bebauungsziffer beträgt somit rund 32.75 %.

4.3.5 Abstände

Grundsatz

Grundsätzlich gelten bezüglich des Abstands einer Baute zu einer anderen Baute, einer benachbarten Parzelle sowie einer Strassenanlage die Abstandsregeln gemäss übergeordnetem Recht. Mit Quartierplanungen können innerhalb des Quartierplanperimeters die Abstände in Abweichung des übergeordneten Rechts eigenständig definiert werden. Gegenüber ausserhalb des Quartierplanperimeters gelten die gesetzlichen Abstandsregeln. Das definitive Ausmass der Bauten und Anlagen wird im Baubewilligungsverfahren festgelegt, in dem auch der Nachweis betreffend die Abstände zu erbringen ist.

Ziel

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

Die gemäss RBG vorgesehenen Möglichkeiten, insbesondere die Gestaltungsbaulinie, erfüllen diese Anforderungen nicht bzw. die Anforderungen stehen im Widerspruch zu den im RBG definierten Begriffen. Gemäss § 97 Abs. 2 RBG legen Gestaltungsbaulinien die Flucht eines Gebäudes verbindlich fest. Bauten sind daher verbindlich bis an die Gestaltungsbaulinie zu erstellen und dürfen diese nicht überragen,

auch nicht mit einzelnen Bauteilen. Damit kann ein wichtiges Element des städtebaulichen Konzepts nicht erfüllt werden.

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

Gebäudelinien

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

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

Ziel der Vorgaben zu den Gebäudelinien 3, 5 und 6 ist, einen optimalen baulichen Sonnenschutz zu ermöglichen, sei es durch feststehende Elemente oder Begrünung der Fassade. Aufgrund eines durchgeführten Klimagutachtens (**Anhang 2**) sind insbesondere die Süd- und Westfassaden zu verschatten. Die Definition der Balkone als offene Bauteile, ohne geschlossene Brüstungselemente, verhindert ein optisches Aufblasen der Bauten und sich erhaltende Flächen in der Vertikalen.

Fassaden mit der Gebäudelinie 9 sind Westfassaden, bei denen ebenfalls Verschattungselemente empfohlen wurden. Dies ist jedoch nur eingeschränkt möglich, da diese Gebäude die Grenzabstände zu Nachbarparzellen einzuhalten haben. Dort gilt für die Erstellung von Bauteilen vor der Fassade § 53 Abs. 1 RBV.

Die Baubereiche mit Sockelgeschoss haben aufgrund einer entsprechenden Gebäudelinie 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.

Definitionen einzelner, die Gebäudelinien überragender Bauteile

Terrasse	Die Terrasse ist ein befestigter oder unbefestigter Freisitz auf dem Niveau des Terrains, der an ein Gebäude anschliesst.
Loggia	Die Loggia ist ein erhöhter, offener Freisitz, der innerhalb des Grundrisses eines Gebäudes liegt.
Balkon	Der Balkon ist ein erhöhter, offener Freisitz, der aus der Fassade auskragt und ausserhalb des Grundrisses liegt.
Erker	Der Erker ist ein erhöhter Freisitz, der wie der Balkon ausserhalb des Grundrisses liegt, aber vollständig vom Mauerwerk umschlossen ist.

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

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

Bauten oder Bauteile, welche sich entlang des Quartierplanperimeters befinden, erfordern die Einholung der allenfalls notwendigen Grenz- und Näherbaurechte bei den umliegenden Grundeigentümern. Dies ist beispielsweise für die überdeckten Velostellplätze westlich des Teilbaubereichs C1 und im Vorbereich der Schule voraussichtlich notwendig.

Baulinien

Gegenüber ausserhalb des Quartierplanperimeters im Bereich der öffentlichen Strassen können Gebäudelinien allein keine gesetzlichen Minimalabstände überschreiben. Dort gelten auch im Rahmen von Quartierplanungen die Abstandsvorschriften gemäss übergeordnetem Recht (§ 95 RBG). Da die Gebäude die gesetzlichen Abstände zu Strassenanlagen unterschreiten, können nur die gesetzlich vorgesehenen Instrumente der Baulinien oder Strassenbaulinien zum Tragen kommen (§ 96 und 97 RBG) und nicht die Gebäudelinien. Es können jedoch zusätzlich zu den Strassenbaulinien auch Gebäudelinien festgelegt werden, welche weiterführende Vorgaben machen.

Die «öffentliche Erschliessungsfläche» gemäss Quartierplan gilt nicht als Verkehrsanlage im Sinne von § 95 RBG.

Die Quartierplanvorschriften sehen elf Arten von Gebäudelinien vor. Das Quartierplanreglement regelt die Details. An Kirchstrasse und Schulstrasse werden zusätzlich Strassenbaulinien im Sinne von § 97 Abs. 1a RBG festgelegt.

Auch ausserhalb der Baubereiche werden an der Haupt-, Schul-, Kirch- und Gartenstrasse Strassenbaulinien gelegt, damit auch Nebenbauten und andere Anlagen gleich nahe zur Strasse liegen können wie die Hauptbauten.

Alle bestehenden Strassenbaulinien innerhalb des Quartierplanperimeters gemäss Bau- und Strassenlinienplan (Teilgebiete Nord 1 und Nord 2, RRB Nr. 1328 vom 9. September 2014) werden aufgehoben.

Die Festlegung von Baulinien, die die gesetzlichen Abstandsvorschriften zu Strassenanlagen unterschreiten, müssen städtebaulich begründet sein und im öffentlichen Interesse liegen.

Die quartierplanmässige Bebauung ist im Zentrum von Birsfelden an gut erschlossener Lage. Das Areal ist gemäss kantonalem Richtplan ein Entwicklungsgebiet, das seiner Lage entsprechend entwickelt und verdichtet werden soll. Die Bebauung wurde im Rahmen eines städtebaulichen Qualitätsverfahrens (Studienauftrag) entwickelt, untersucht und geprüft. Die Gebäudefassaden der quartierplanmässigen Bebauung an der Haupt-, Schul- und Kirchstrasse liegen nicht näher an den jeweiligen Strassenachsen als die gegenüberliegenden, ausserhalb der Quartierplanung liegenden Gebäude, ragen somit nicht übermässig in den Strassenraum hinein und beeinträchtigen dessen Funktion auch nicht.

Gemäss § 5 Abs. 1 RBV hat die Gemeinde die Bau- und Umweltschutzdirektion aufzufordern, innert drei Monaten eine Erklärung abzugeben, ob sie die Baulinien entlang der Kantonsstrasse (Hauptstrasse) selbst ziehen oder die Ziehung der Baulinien der Gemeinde überlassen will. Das entsprechende Schreiben der Gemeinde wird mit separater Post an das Tiefbauamt gerichtet.

Grenzabstandspolygone, Stand (15.10.2021)



Quelle: Harry Gugger Studio

4.4 Anbaubereiche

Der «Anbaubereich eingeschossig» gemäss Quartierplan dient der alten Turnhalle als Möglichkeit, bestimmte Bedürfnisse aufgrund der neu geplanten Nutzungskonzeption (vermehrt Veranstaltungen, Anlässe etc.) auch ausserhalb der Turnhalle unterbringen zu können. Ausserdem können dadurch auch Vordächer und Dachvorsprünge für den Aufenthalt der Besucher sowie Erschliessungs- und Funktionsanlagen etc. erstellt werden.

Der «Anbaubereich für Erschliessungsanlagen» gemäss Quartierplan dient der geplanten Dachterrassennutzung durch Gastronomie im Baubereich H.

4.5 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 Nebenbauten 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. Nebenbauten und Anlagen dürfen pro Parzelle (auch Baurechtsparzelle) eine Grundfläche von je maximal 8 m² und eine Höhe von 2.5 m aufweisen. Die Nutzungen dieser Bauten und Anlagen dürfen nicht der Wohn- oder Geschäftsnutzung dienen. 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.

4.6 Untergeschosse und unterirdische Bauten

Die Definition eines Untergeschosses richtet sich nach § 52g IVHB RBV.

§ 52g IVHB * Untergeschosse

¹ Untergeschosse sind Geschosse, bei denen die Oberkante des fertigen Bodens, gemessen in der Fassadenflucht, im Mittel höchstens bis zum zulässigen Mass über die Fassadenlinie hinausragt. Das Mittel ergibt sich aus dem Durchschnitt der maximalen Untergeschosshöhen je Fassadenflucht über dem massgebenden Terrain.⁴⁾

² Untergeschosse dürfen, sofern die Gemeinde nichts anderes vorsieht, in Hanglage maximal 1,20 m und in der Ebene maximal 80 cm über das massgebende, respektive über das tiefer gelegte Terrain hinausragen.

³ Soweit die Gemeinde nichts anderes vorsieht, darf die Länge einer Abgrabung insgesamt nicht mehr als ein Drittel der Gesamtlänge der projizierten Fassadenlinie betragen und maximal 1 m tief sein.

Untergeschosse dürfen innerhalb der Baubereiche gemäss Quartierplan erstellt werden. Dementsprechend ist die maximale Grundfläche vorgegeben. Damit soll vermieden werden, dass die Grünflächen unterkellert werden, was deren Qualität und ökologischen Wert schmälern würde.

Für die Erschliessung von unterirdischen Veloräumen dürfen Rampen erstellt werden. Diese dürfen in Abweichung zu § 52 g Abs. 3 IHVB RBV im Einvernehmen mit der Gemeinde fassadenbündig erstellt werden und entsprechend grössere Abgrabungen aufweisen.

Anders die unterirdischen Autoeinstellhallen, die aufgrund der städtebaulichen Konzeption und den Vorgaben zur Parkierung auch ausserhalb der Baubereiche liegen können. Eine maximale Grundfläche ist nicht vorgegeben, aber sie dürfen das Gesamtkonzept der Quartierplanung – vor allem die Nutzung, Gestaltung und Funktion des Aussenraums – nicht beeinträchtigen. Unterirdische Autoeinstellhallen müssen, unter Ausnahme der Erschliessung, vollständig unterhalb des massgebenden Terrains liegen.

Die Quartierplanvorschriften schränken sowohl für Untergeschosse als auch für unterirdische Autoeinstellhallen weder die Anzahl Geschosse ein noch geben sie eine maximale Bautiefe vor. Dies, weil die Bedürfnisse der späteren Bauherrschaften (Baurechtsnehmer auf der Gemeindeparzelle und Grundeigentümerschaften auf den privaten Parzellen) betreffend Untergeschosse und unterirdische Bauten im Rahmen des Quartierplanverfahrens nicht abschliessend ermittelt werden können. Zur abschliessenden Ermittlung des Bedarfs an Parkplätzen, Kellerräumlichkeiten etc. und damit Ausgestaltung der Untergeschosse und der unterirdischen Bauten müssten die einzelnen Bauprojekte vorliegen. Diese werden aber von den Bauherrschaften aufgrund der Rechts- und Planungssicherheit erst erarbeitet, wenn ein rechtskräftiger Quartierplan vorliegt.

Deshalb können betreffend die Frage einer allfälligen Beeinträchtigung des Grundwassers im Quartierplanverfahren keine exakten Angaben zu Koten oder Fundationspfählen gemacht werden. Der Umgang mit dem Grundwasser ist im Baubewilligungsverfahren aufzuzeigen. Eine allfällige Beeinträchtigung des Grundwasserstroms hat den gesetzlichen Vorschriften zu entsprechen.

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.



Mit einem Grundwasserflurabstand von 6 - 8 m ist theoretisch genügend Raum für ein bis zwei Untergeschosse vorhanden. Zudem sind die bestehenden Autoeinstellhallen auf Parzelle Nr. 104 und Parzelle Nr. 578 bereits mit zwei Untergeschossen ausgestattet. Sofern notwendig, kann mit einem hydrogeologischen Gutachten und allenfalls einem Grundwasserkonzept auf die spezifische Situation eingegangen werden.

4.7 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 eigentümergeleitete 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

4.7.1 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.

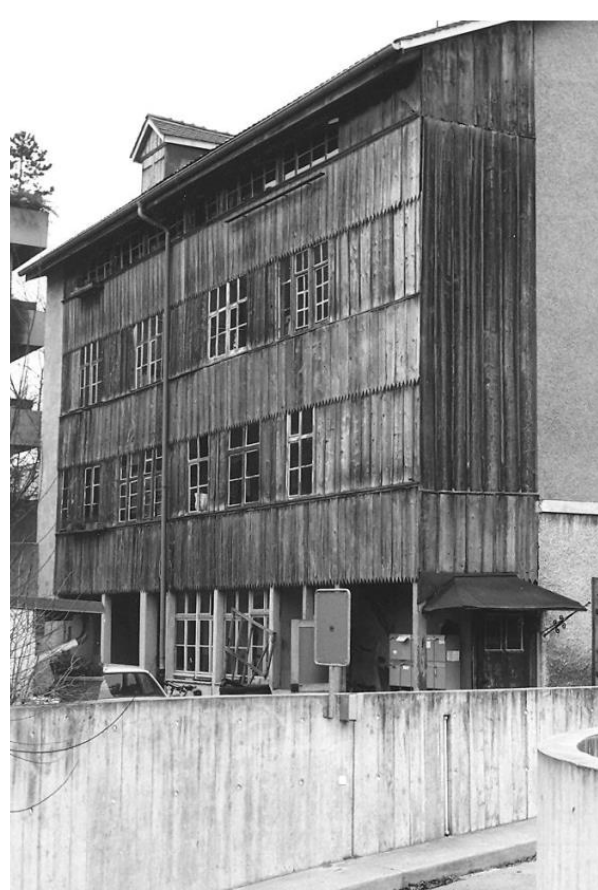
Das letzte, noch erhaltene Arbeiterhaus (Typus Mietskaserne) aus dem 19. Jahrhundert hat vor allem eine sozialgeschichtliche Bedeutung. Ein ähnliches Haus an der Kirchstrasse 12 ist baufällig. Gut erhalten sind die rückseitigen Laubengänge und die bescheidenen Wohngrundrisse.

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

4.7.2 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

4.7.3 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.

4.7.4 Kommunalen Schutz

Die Gemeinde Birsfelden stellt mit der Quartierplanung die drei genannten Gebäude unter kommunalen Schutz im Sinne zu erhaltender Gebäude mit näheren Bestimmungen im Quartierplanreglement. 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 grundsätzlich dem Substanzschutz mit Möglichkeiten, bauliche Massnahmen und Veränderungen unter Berücksichtigung der Substanz vorzunehmen.

4.8 Abbruchobjekte

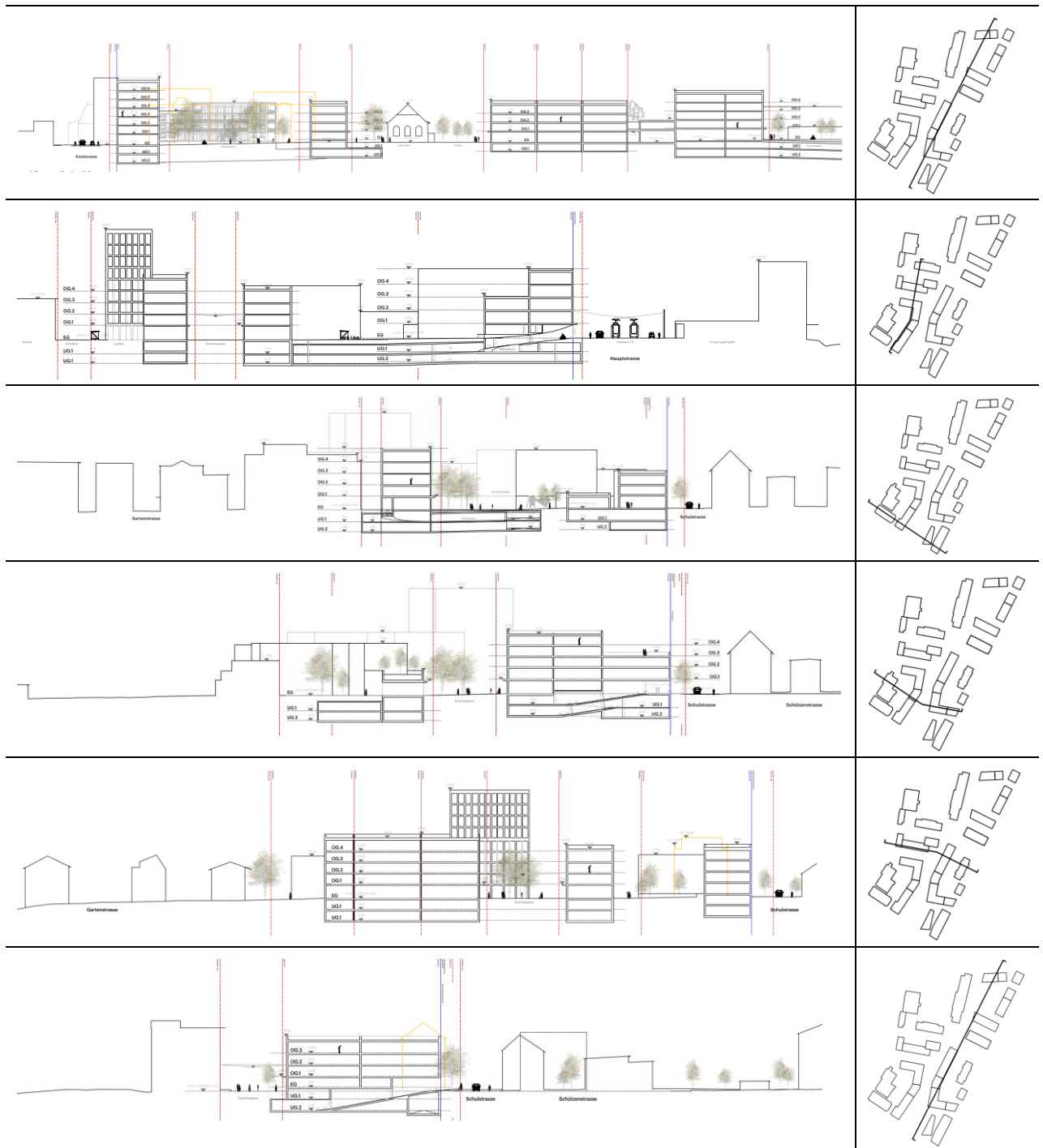
Die vollständige Realisierung der quartierplanmässigen Bebauung hat den Abbruch folgender Objekte zur Folge:

- Schulstrasse 9a / 9b (Hintergebäude zu Schulstrasse 9)
- Schulstrasse 11 / 11a/ 13 (Wohnhaus mit unterirdischer Einstellhalle)
- Anbau Schulstrasse 21 (Turnhalle)
- Schulstrasse 25 (Schulhaus)
- Schulstrasse 27 (Jugendzentrum)
- Schulstrasse 35 (Schulhaus)
- Schulstrasse 35a (Gerätehaus)
- Schulstrasse 35b (öffentliche WC-Anlage)
- Hauptstrasse 73a (Trafostation, wird in die Bebauung integriert)
- Hauptstrasse 73b (Velounterstand)
- Hauptstrasse 73c (Velounterstand)
- Hauptstrasse 73d (Unterführung)

Die genannten Bauten und Anlagen werden jeweils in der entsprechenden Etappe abgebrochen.

4.9 Längs- und Querschnitte

Darstellung der Längs- und Querschnitte (links) und der entsprechenden Schnittlinie im Plan (rechts),
(Stand 15.10.2021)



Quelle: Harry Gugger Studio

4.10 Schattenstudie

Die Schattenstudie von 08.00 bis 16.00 Uhr bei mittlerem Sonnenstand (Tag und Nacht gleich, 23.09./20.03.) zeigt, dass die zentralen öffentlichen Aussenräume über den Tag gut besonnt sind.

Schattenwurf 8.00 Uhr innerhalb Quartierplanperimeter (Stand 20.10.2021)



Quelle: Harry Gugger Studio

Schattenwurf 12.00 Uhr innerhalb Quartierplanperimeter (Stand 20.10.2021)



Quelle: Harry Gugger Studio

Schattenwurf 16.00 Uhr innerhalb Quartierplanperimeter (Stand 20.10.2021)



Quelle: Harry Gugger Studio

Die Verschattung des Zentrumsareals durch das Hochhausprojekt am Birsstegweg wird die Gemeinde nach dem Verursacherprinzip im entsprechenden Verfahren behandeln.

4.11 Gestaltung der Bauten und Anlagen

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

4.11.1 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.

4.11.2 Dachflächen

Das Quartierplanreglement regelt die Nutzung der Dachflächen der Hauptbauten. Die Dächer von Nebenbauten und Anlagen sind frei in der Nutzung.

An die Dachflächen der Hauptbauten werden verschiedene Ansprüche gestellt. Die Dachflächen sollen einerseits genutzt werden, um eine nachhaltige und dezentrale Energieerzeugung durch Solaranlagen zu ermöglichen, so dass ein hoher Eigenversorgungsgrad erreicht werden kann. Diese Nutzungsart der Dachflächen ist für einige Bauherrschaften verpflichtend. Andererseits sollen die Dachflächen als ökologische Flächen und Ersatzlebensraum für Flora und Fauna dienen, wozu sie extensiv zu begrünen sind. Auch diese Vorgabe ist teilweise zwingend. Weiter sollen sie als Aufenthaltsflächen für die Bewohner fungieren.

Um diese Nutzungen in einem sinnvollen Verhältnis zu ihrem jeweiligen Nutzen, ihrer jeweiligen Wirkung gegen aussen und untereinander auf die Dachflächen zu verteilen und um keine Bauherrschaft willkürlich zu bevor- oder benachteiligen, wurde die Aufteilung dieser Nutzungen entsprechend der Gebäudehöhe festgelegt. Solaranlagen sind in höheren Lagen wirkungsvoller und von der Nachbarschaft weniger einsehbar. Dachbegrünungen sind in tieferen Lagen funktionsfähig und behalten den Kontakt zu den bodennahen Ökologieflächen besser als in hohen Lagen, was gerade für die ökologische Vernetzung wertvoll ist.

Grundsätzlich werden die Dachbegrünungen und die Solaranlagen prioritär behandelt, denn beiden haben einen gewissen Pflichtanteil. Dachterrassen sind freiwillig und reine Dachterrassen sind nicht vorgesehen. Sie können maximal die Hälfte einer Dachfläche belegen – wo die Nutzung der Dachfläche gemäss Quartierplanreglement vollständig frei ist – oder ein Viertel der Dachfläche – wo die Nutzung der Dachfläche gemäss Quartierplanreglement zur Hälfte frei ist. Die andere Hälfte bzw. das andere Viertel sind jeweils zu begrünen oder mit Solaranlagen zu belegen. Gleiches gilt, wenn auf Dachterrassen verzichtet wird (siehe Tabelle 1). Bauten und Anlagen zum Aufenthalt können nur auf den Dachterrassen selbst erstellt werden, nicht auf den zu begrünenden Flächen und nicht auf den Flächen für Solaranlagen.

Tabelle 1: Vorgaben zur Dachnutzung gemäss Quartierplanreglement

	<i>Pflichtfläche für Solaranlagen (%)</i>	<i>Mit Dachterrassen bestückbar (%)</i>	<i>Pflichtfläche für Dachbegrünung (%)</i>
GZ 1 - 3	0	50	50
GZ 4 - 6	50	25	25
GZ 7 - 9	100	0	0

Zulässigkeit der kommunalen Regelung zu Solaranlagen

Bestimmungen in den Quartierplanvorschriften zu Solaranlagen lässt das kantonale Recht zu, solange sie nicht im Widerspruch zum Bundesrecht und zur kantonalen Bestimmung stehen (so der Wortlaut des § 104b Abs. 4 RBG). Im Widerspruch könnte § 104b RBG selbst stehen, der dahingehend verstanden werden könnte, dass durch die Befreiung der Baubewilligungspflicht im Zusammenhang mit Solaranlagen keine Vorgaben zu Solaranlagen gemacht werden können.

Der genannte Paragraf sowie die entsprechenden Verordnungsbestimmungen regeln jedoch lediglich die Frage der Bewilligungspflicht und lassen alle anderen Aspekte betreffend die Solaranlagen in Bauzonen unbehandelt.

Das Quartierplanreglement tastet die Frage der Baubewilligung nicht an und regelt auch keine ästhetischen Anliegen, sondern verlangt, dass die Dachflächen mit Solaranlagen zu nutzen und zu begrünen sind. Damit beabsichtigt die Gemeinde nicht einen Eingriff in das Baubewilligungsverfahren, sondern die Förderung nachhaltiger Energieproduktion, was ja auch Hintergrund der Befreiung von der Bewilligungspflicht war und vom eidgenössischen Energiegesetz (EnG) vom 30. September 2016 gestützt wird – vgl. Art. 1. Abs. 2 lit. c («...Energieversorgung, die stärker auf der Nutzung erneuerbarer Energien, insbesondere einheimischer erneuerbarer Energien, gründet»), Art. 5 Abs. 1 lit. b («Der Gesamtenergieverbrauch ist zu einem wesentlichen Anteil aus kosteneffizienten erneuerbaren Energien zu decken; ...») und Art. 12 Abs. 1 («Die Nutzung erneuerbarer Energien und ihr Ausbau sind von nationalem Interesse»).

Das kantonale Energiegesetz (EnG BL) vom 16. Juni 2016 erlaubt den Gemeinden gemäss § 4 Abs. 1, «im Rahmen von kommunalen Quartierplanungen weitergehende energetische Anforderungen an Gebäude oder an die Nutzung erneuerbarer Energien festzulegen, als dies das kantonale Recht verlangt». Das kantonale Raumplanungs- und Baugesetz (§ 38 Abs. 2 lit. b) erlaubt den Gemeinden, in einem Quartierplan «Vorschriften über die ... Anwendung erneuerbarer Energien» zu erlassen.

Das Bundesrecht wie auch das kantonale Recht lassen hier genügend Spielraum, Regelungen zu Solaranlagen zu erlassen, weshalb sich die Gemeinde auf § 2 Absatz 1 RBG stützen kann («Die Gemeinden sind befugt, im Rahmen der übergeordneten Raumplanung sowie des übergeordneten Baurechts eigene Vorschriften zu erlassen.»).

Tabelle 2: Zusammenstellung der möglichen bzw. vorgeschriebenen Dachflächennutzungen innerhalb des Quartierplanperimeters

	Gesamte Dachfläche (m²)	Geschosszahl	Pflichtfläche für Solaranlagen (%)	Mit Dachterrassen bestückbar (%)	Pflichtfläche für Dachbegrünung (%)
A1	237	3	0	118.5	118.5
A2	563	5	281.5	140.75	140.75
A3	233	2	0	116.5	116.5
A4	623	4	311.5	155.75	155.75
B1	500	5	250	125	125
B2	74	3	0	37	37
B3	288	2	0	144	144
B4	651	4	325.5	162.75	162.75
B5	3	3	0	1.5	1.5
C1	188	3	0	94	94
C2	486	5	243	121.5	121.5

<i>C3</i>	269	9	269	0	0
<i>D</i>	516	4	258	129	129
<i>E1</i>	364	4	182	91	91
<i>E2</i>	208	3	0	104	104
<i>F1</i>	300	7	300	0	0
<i>F2</i>	163	3	0	81.5	81.5
<i>G</i>	658	3	0	329	329
<i>H</i>	306	1	0	153	153
<i>I1</i>	536	4	268	134	134
<i>I2</i>	203	3	0	101.5	101.5
<i>J</i>	128	2	0	64	64
	7497		2688.5	2404.25	2404.25

4.11.3 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 Vermeidung der Entstehung von Wärmeinseln sind die Fassaden der Hauptbauten zu begrünen, hell zu gestalten oder andere geeignete Massnahmen vorzusehen. Diese Aufzählung entspricht grundsätzlich einer beabsichtigten Hierarchie. Ein gewisser Anteil der Fassaden soll begrünt werden (Richtwert 20% der jeweiligen Fassadenlänge), das sieht auch das städtebauliche Konzept vor. Trotzdem kann gleichzeitig auch mit anderen Massnahmen eine Vermeidung der Wärmebildung erreicht werden. Eine Verminderung ist auf jeden Fall anzustreben und im Gestaltungskonzept aufzuzeigen.

Eine begrünte Fassade ist in den meisten Fällen eine brennbare Fassade, was aus Sicht des Brandschutzes nicht unproblematisch ist. Ein frühzeitiger Einbezug eines Brandschutzexperten und der frühzeitige Austausch mit der Basellandschaftlichen Gebäudeversicherung wird empfohlen (Vorprojektphase). Jeder Fall wird von der Gebäudeversicherung individuell beurteilt, es gibt zurzeit keine Richtlinien dazu. Folgende Vorgaben der Gebäudeversicherung zu Fassadenbegrünungen sind aber jetzt schon bekannt:

- Es ist ein Bepflanzungskonzept zu erarbeiten (Pflege, Pflanzenart etc.);
- es müssen immergrüne Pflanzen sein;
- die Pflanzen müssen immer zugänglich sein;
- ein Hochhaus (über 30 m) kann keine durchgehende Fassadenbegrünung aufweisen (strengere Anforderungen);
- es sind Brandschutzmassnahmen in Absprache mit der Gebäudeversicherung zu treffen.

4.11.4 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 nicht mit Trennwänden realisierbar sind, weil die inneren Balkone dann nur eine offene Seite hätten. Diese Beschränkung ist städtebaulich gewünscht, um gleichmässigen Balkonreihen entgegenzuwirken. Für die offenen Balkone ohne geschlossene Brüstungselemente, die bei bestimmten Baubereichen auf der ganzen Länge einer Fassade zulässig sind, gilt dies ebenfalls. Dort soll gerade nicht die Wirkung von zusätzlichem Volumen entstehen, was mit der Setzung von Trennwänden der Fall wäre.

4.11.5 Gesims

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

4.11.6 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.

4.12 Umgebungsfläche

Im Quartierplanreglement sind Gestaltungsgrundsätze, Grundsätze für die Begrünung und Bepflanzung, ökologische Massnahmen sowie Gestaltungsvorgaben zu den einzelnen Flächen im Aussenraum festgeschrieben, die für jedes Bauprojekt in einem Umgebungsplan zu konkretisieren sind.

Die verschiedenen Massnahmen an den Gebäuden, wie die Dachbegrünung inkl. Vorgaben zu Bodenaufbau und Substratbeschaffenheit, die Fassadengestaltung inkl. Nistmöglichkeiten und/oder freistehende Nisttürme und Vorgaben zur Vermeidung von Wärmeinseln, in Kombination mit den Massnahmen auf den Umgebungsflächen, wie die Bestimmungen zur Begrünung und Bepflanzung, die Schaffung von Kleinstrukturen, von Schutzvorrichtungen für Kleintiere etc., ergeben zusammen ein System von vernetzten Räumen und Massnahmen, die auf dem Areal die Biodiversität erhöhen, die Artenvielfalt von Flora und Fauna stärken und für ein erträgliches Klima sorgen soll.

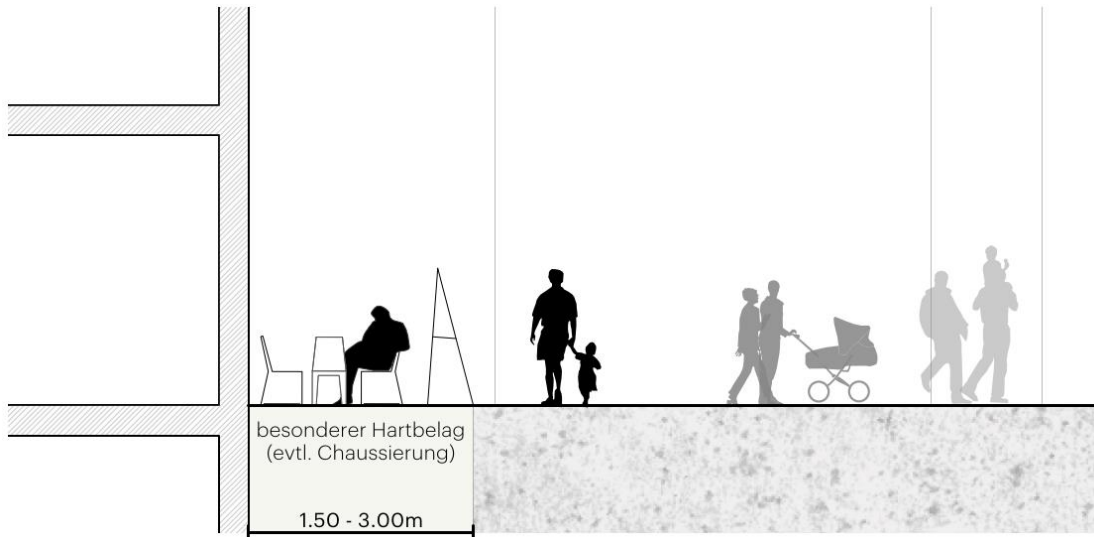
4.12.1 Grünräume

Der «Kastanienhof», der «Naturgarten», der «Naturschulgarten», die «Gärten», die «Hofgärten» und der «Vorbereich Schule» sind im Quartierplanreglement beschrieben.

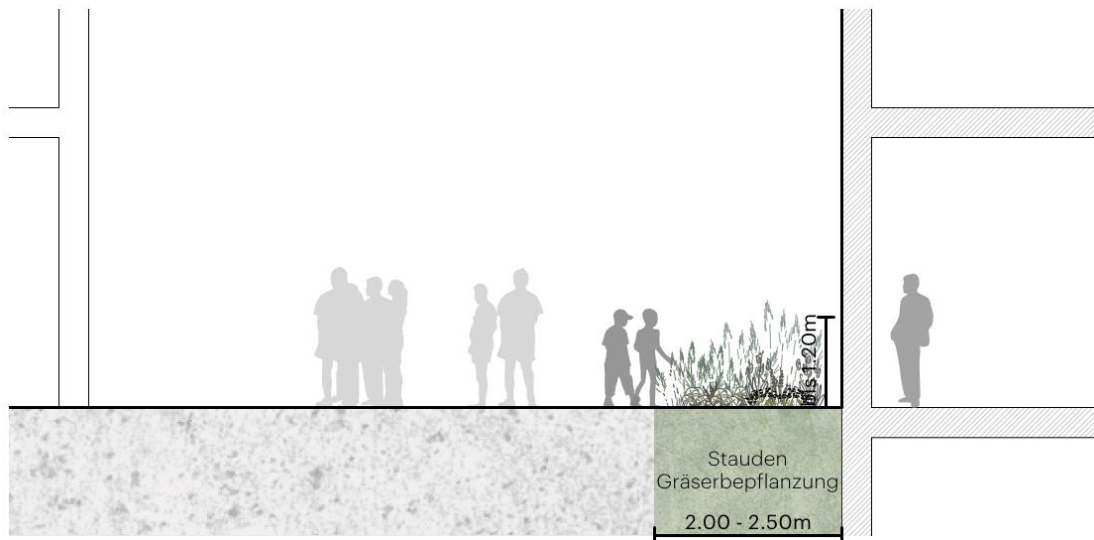
4.12.2 Vorzonen

Angrenzend an die Zentrumsachse erhält jedes Gebäude Vorzonen, die im Rahmen der Vorgaben der Quartierplanvorschriften zur Landschaftsgestaltung individuell genutzt und bewirtschaftet werden können und die Nutzung der Erdgeschosse unterstützen. Wo möglich haben die Gebäude hofseitig private Aussenräume.

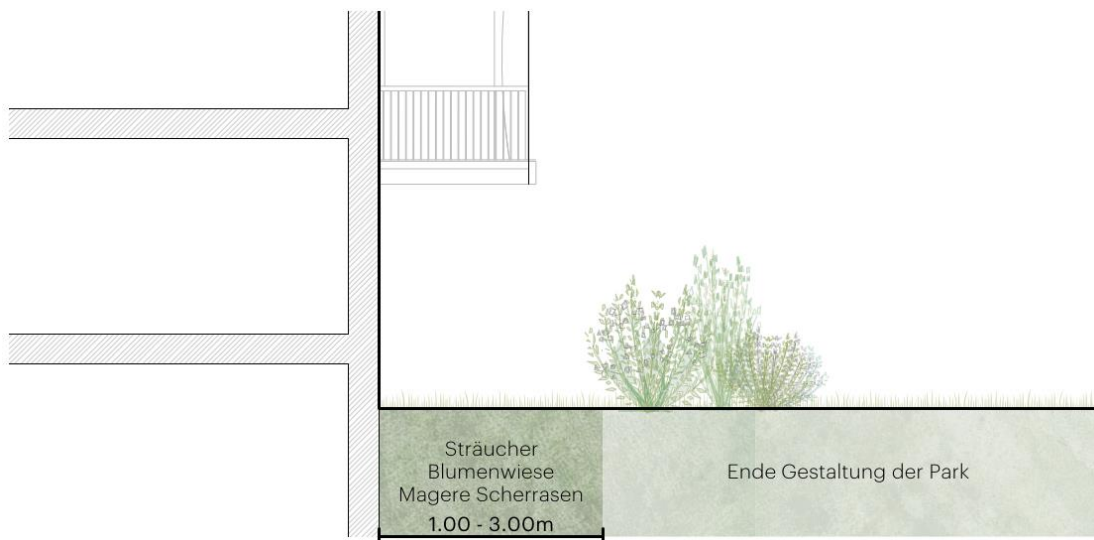
Darstellung einer öffentlichen Vorzone, gewerbliche Nutzung (Stand 07.06.2021)



Darstellung einer privaten Vorzone, Strassenseite (Stand 07.06.2021)



Darstellung einer privaten Vorzone, Gartenseite (Stand 07.06.2021)



Quelle: Westpol Landschaftsarchitektur GmbH

4.12.3 Plätze und Gassen

Die «öffentliche Erschliessungsfläche» bildet die Zentrumsachse und ist als Fussgänger- und Veloverbindung sowie als 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.

4.12.4 Bäume

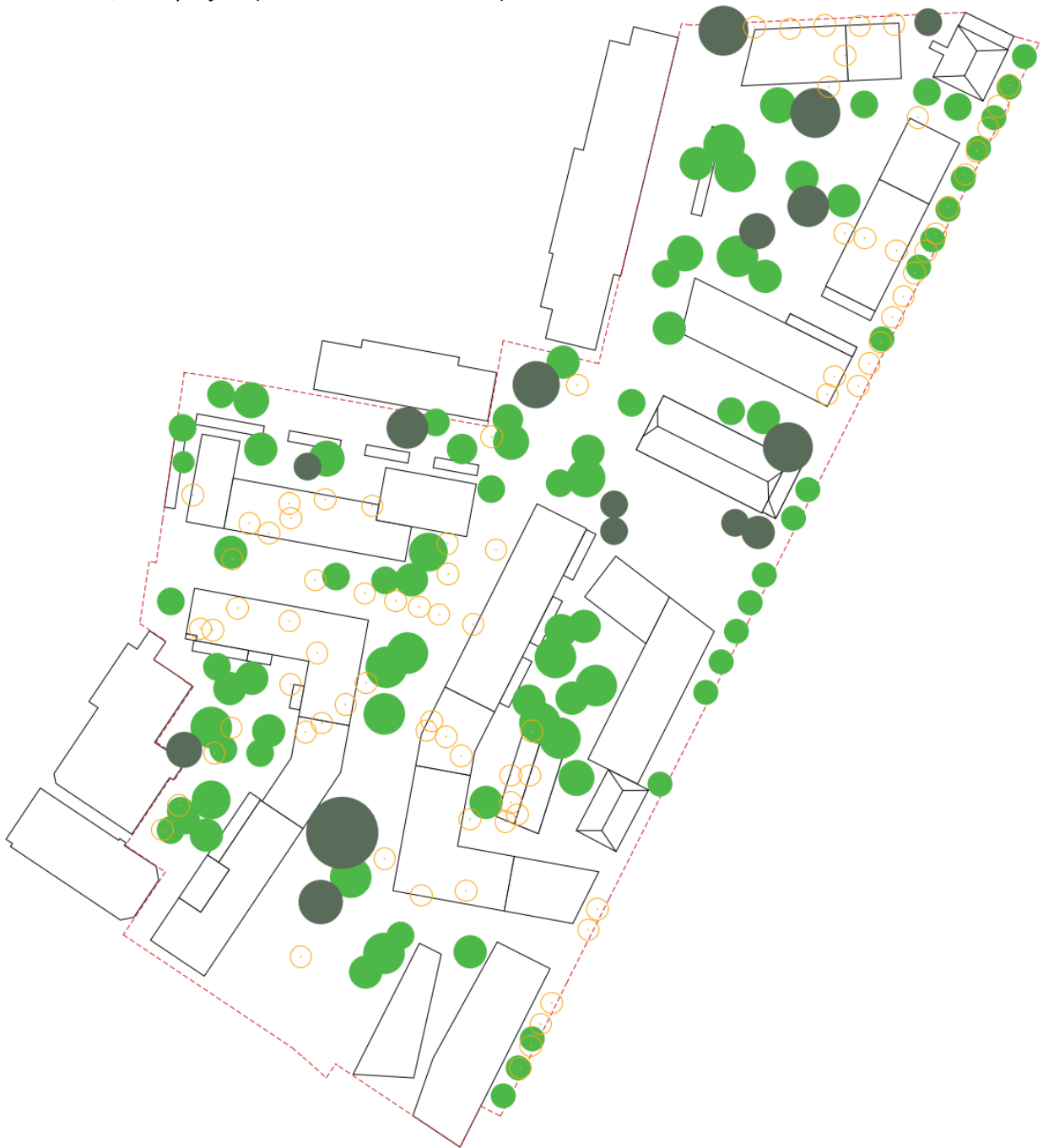
Westpol Landschaftsarchitekten und der Werkhof der Gemeinde Birsfelden haben die bestehenden Bäume auf dem Zentrumsareal begutachtet und den Zustand der Bäume bewertet. Grundsätzlich ist der Baumbestand von ökologischer Seite her nicht allzu wertvoll (wenig Artenvielfalt), jedoch gibt es einzelne bedeutende und schützenswerte Bäume (z.B. die Stiel-Eiche auf dem Zentrumsplatz). Zu erwähnen ist, dass beim Kastanienhof mit Ausnahme eines Exemplars alle Kastanien in einem schlechten Zustand sind. Die drei Silberahorne vor dem Kirchmattschulhaus mussten notgefällt werden. Ein spezifisches Baumgutachten wird seitens der Gemeinde im Rahmen der Vorprojekte zu den kommunalen Anlagen in Auftrag gegeben.




Mit den Quartierplanvorschriften werden zwei bestehende Bäume auf dem Zentrumsplatz kommunal geschützt.

Im Rahmen des städtebaulichen Konzepts wurde schematisch geprüft, ob die beiden geschützten Bäume durch die geplanten Bauten und Anlagen während der Bauphase (Baugrube, Gerüst etc.) und im gebauten Zustand beeinträchtigt werden. Im Rahmen des Quartierplanverfahrens wurde anhand einer Kronenvermessung und einer Abschätzung des Ausmasses des Wurzelwerkes festgestellt, dass die Bäume während der Bauphase und im bebauten Zustand beeinträchtigt werden, weshalb zur Realisierung der quartierplanmässigen Überbauung in Krone und Wurzelwerk verhältnismässig eingegriffen werden muss. Vor, während und nach einer Bauphase sind die geschützten Bäume auf Grundlage eines durch ein Fachbüro erstellten Baumschutzkonzepts aktiv zu begleiten und deren Erhalt sicherzustellen. Entsprechende Massnahmen sind durch eine ausgewiesene Fachperson vorzunehmen.

Die im Quartierplanreglement festgeschriebene Anzahl von 104 hochstämmigen sowie gross- oder hochkronigen Bäumen, die innerhalb des Quartierplanperimeters stehen müssen, beinhaltet die «geschützten», die «erhaltenswerten» und die «neu zu pflanzenden» Bäume. Für «erhaltenswerte Bäume» gelten die gleichen Voraussetzungen wie für die geschützten Bäume, ausser dass kein Baumschutzkonzept notwendig ist und dass sie auch für die Einhaltung der notwendigen Lichtraumprofile für Fahrzeuge geschnitten werden dürfen. Die Zahl im Quartierplanreglement entspricht der Anzahl der dargestellten Bäume im Quartierplan und ist als Minimum zu verstehen. Es dürfen auch mehr Bäume stehen, die aber dann nicht mehr zwingend hochstämmig sowie gross- oder hochkronig sein müssen.

Aufgrund der vielen notwendigen Baumfällungen werden entsprechend neue Bäume zu pflanzen sein. Das Richtprojekt des Landschaftsarchitekten geht von 88 neuen Bäumen aus. Der Quartierplan nimmt eine geringere Anzahl von 88 neuen Bäumen in den rechtsverbindlichen und orientierenden Planinhalt auf. Von den 88 neuen Bäumen sind 20 im Bereich Baumallee Schulstrasse orientierend, weil die Realisierbarkeit gewisser Baumstandorte noch nicht gesichert ist, z.B. im Umfeld der Ein- und Ausfahrten der Einstellhallen, der Entsorgungsstationen, allfälliger Halteflächen für Personen- und Warenumsschlag an der Schulstrasse oder aufgrund unterirdischer Anlagen und Werkleitungen etc. Auch aus diesem Grund wird im Quartierplan die Lage der neuen Bäume als richtungsweisend definiert. Die genauen Standorte werden in den Vor- und Bauprojekten zu konkretisieren sein.



	Bestehende Bäume: 16 (2 geschützt / 14 erhaltenswert)
	Neupflanzungen: 88
	Baumfällungen: 81

Quelle: Westpol Landschaftsarchitektur GmbH

4.12.5 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.

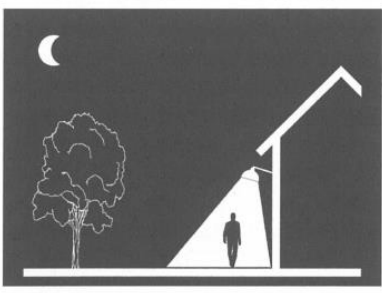

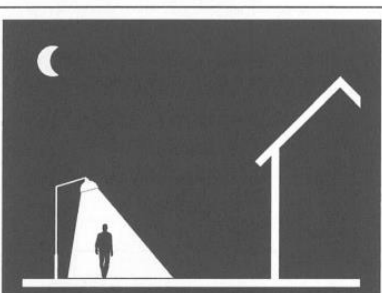
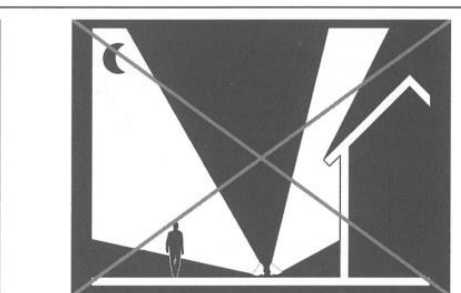
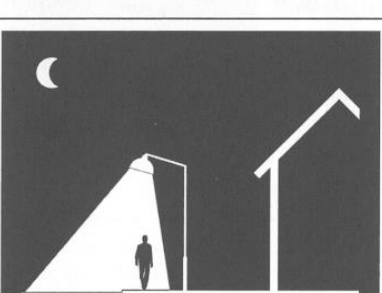
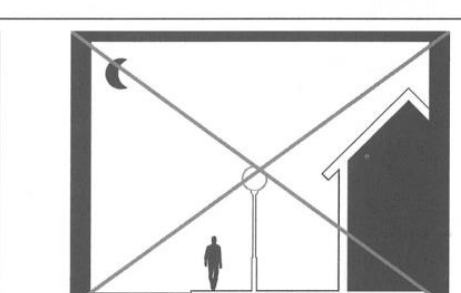

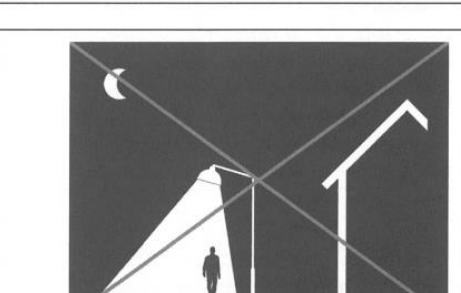

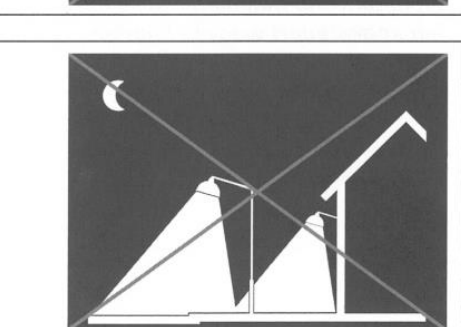
Lichtsteuerung

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

4.12.6 Terrain

Das massgebende Terrain ist das neu 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 und ausser zur Umsetzung der quartierplanmässigen Bebauung und in begründeten Fällen dürfen Aufschüttungen und Abgrabungen nicht mehr als 0.5 m gegenüber dem natürlichen, ursprünglichen Geländeverlauf betragen. Damit wird einerseits sichergestellt, dass nicht jeder Terrainveränderung Tür und Tor geöffnet wird und keine unnötigen Hügel und Löcher ins Terrain gegraben werden. Andererseits wird aber auch sichergestellt, dass das Terrain den Ansprüchen der Bebauung und der Umgebungsgestaltung angeglichen werden kann.

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.

4.13 Verkehr

4.13.1 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. Mit dem öffentlichen Verkehr sind das Zentrum der Stadt Basel und der Bahnhof Basel SBB in rund 15 Minuten und der EuroAirport in rund 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.

4.13.2 Parkierung

Das Thema der Parkierung wird im Verkehrsgutachten (**Anhang 3**) ausführlich behandelt. Aufgrund der komplexen Situation muss auch das Quartierplanreglement ausführliche Bestimmungen zur Parkierung rechtsverbindlich festlegen.

Der motorisierte Verkehr hat unterirdisch zu parkieren. Dazu sind insgesamt drei voneinander unabhängige Einstellhallen möglich. Die Zu- und Wegfahrten erfolgen über die Schulstrasse (Baubereiche A, D und I). In den Autoeinstellhallen werden sämtliche Parkplätze der quartierplanmässigen 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.

4.13.3 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. 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-Motorfahräder, sind dem Fahrrad gleichgestellt und dürfen bei Verbot für Motorfahräder (Mofa) das Areal befahren. Schnelle E-Bikes (bis 45 km/h Tretunterstützung, Kontrollschild/Fahrzeugausweis erforderlich, Führerausweis Kat. M notwendig) gelten als Motorfahräder, sind dem Motorfahrrad (Mofa) gleichgestellt und dürfen bei Verbot für Motorfahräder das Areal nur bei abgeschaltetem Motor befahren. Für langsame oder schnelle E-Bikes gibt es kein Signal-Piktogramm.

Das Zentrum wird vom motorisierten Privatverkehr (Personenwagen, Motorräder, Motorfahräder) grundsätzlich freigehalten. Die Ausnahmen dazu sind im Quartierplanreglement beschrieben.

Situation mit Zufahrtswegen und Stellplätzen für die Feuerwehr (Stand 11. Oktober 2021)



Quelle: Westpol Landschaftsarchitektur GmbH

4.13.4 Leistungsfähigkeit des Strassennetzes

Der Nachweis der genügenden Leistungsfähigkeit des Strassennetzes ist im Verkehrsgutachten behandelt (**Anhang 3**).

4.13.5 Koordination mit dem Kantonsstrassenprojekt

Parallel zur Quartierplanung Zentrum ist das Kantonsstrassenprojekt «Ortsdurchfahrt Birsfelden» in Arbeit. Dieses befindet sich momentan auf Stufe Betriebs- und Gestaltungskonzept (BGK). Die Koordination mit dem Kanton (Tiefbauamt) ist erfolgt.

4.14 Energie und Entsorgung

4.14.1 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 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.

4.14.2 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 vorge-spannte 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.

4.14.3 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.

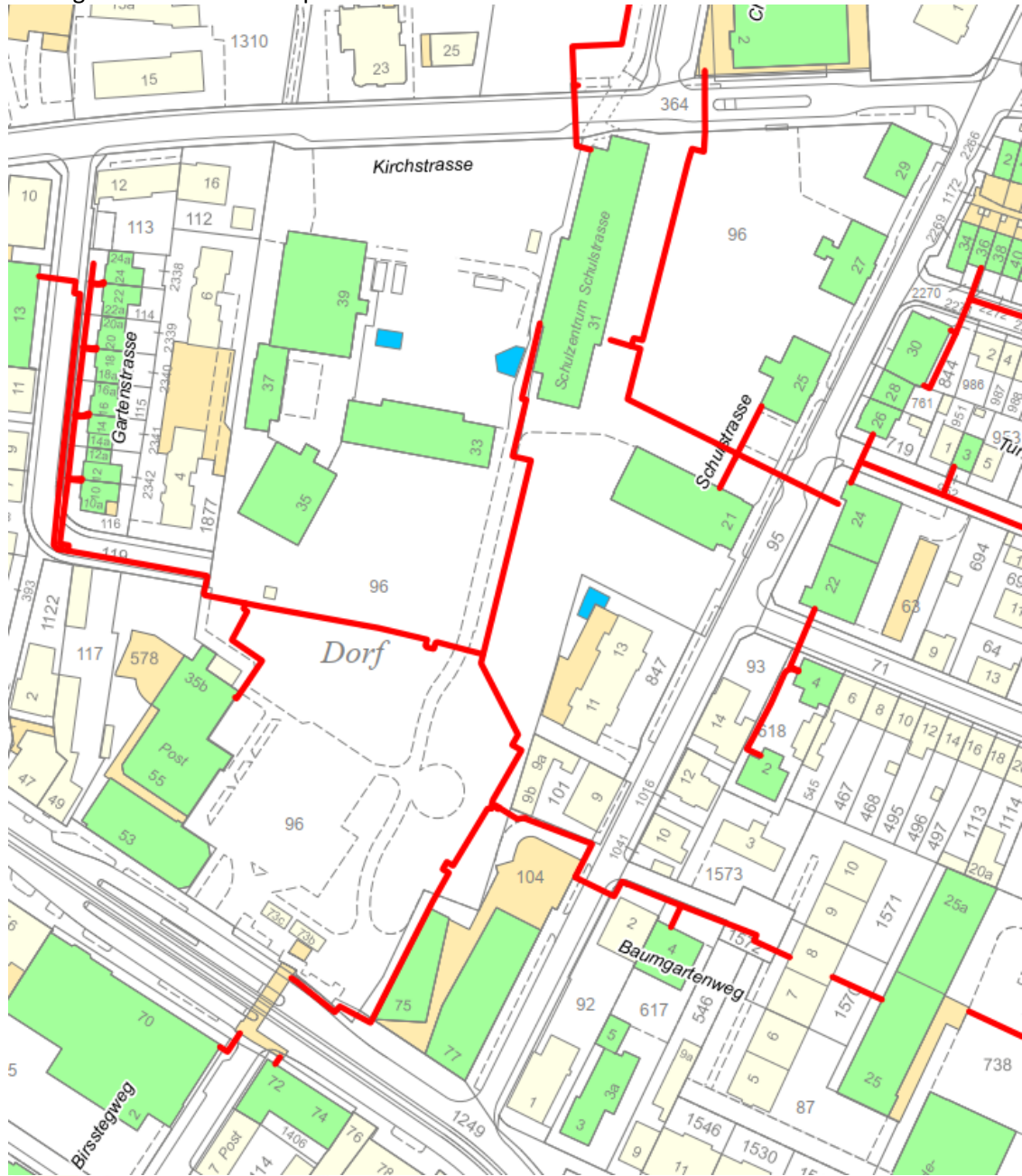
Dass die eingesetzte Gebäudetechnik stets dem aktuellen Stand der Technik zu entsprechen hat, fordert bereits das kantonale Energiegesetz in § 9 Abs. 3. Gleiches gilt für die Heizung und Kühlung im Freien (§ 14 EnG BL).


4.14.4 Energieversorgung


Im Quartierplanreglement ist vorgeschrieben, dass die Deckung des Wärmeenergiebedarfs (Heizung und Warmwasser) und des Elektrizitätsbedarfs durch möglichst effiziente und nachhaltige Systeme mit hohem Wirkungsgrad zu erfolgen hat. Grundsätzlich sind die Bauherrschaften frei, wie sie diese Vorgabe erfüllen. Gebunden sind sie einzig an die teilweise Pflicht zur Erstellung von Solaranlagen auf den Dächern der Hauptbauten (vgl. Kapitel 4.11.2 «Dachflächen»). Mittlerweile gibt es verschiedenste Systeme auf dem Markt, die sich auch gut kombinieren lassen (Thermische Solaranlage, Photovoltaikanlage, Erdsonde, Wärmepumpe, Abwärmenutzung, Pelletheizung, Brennstoffzellenheizgerät, Mini- und Mikro-Blockheizkraftwerk etc.). Jede Bauherrschaft muss die Effizienz und Nachhaltigkeit ihres Systems nachweisen können.

Ein effizienter Wärmelieferant ist das Fernwärmenetz der Gemeinde Birsfelden. Die Betreiberin kann alle Baurechtsparzellen mit ihrem Wärmeenergiebedarf für Heizung und Warmwasser über das bestehende Fernwärmenetz versorgen. Schon heute werden die meisten Gebäude innerhalb des Quartierplanperimeters mit Fernwärme bedient.

Auszug aus dem Übersichtsplan Heizfernwärme Birsfelden



 Versorgungsleitung der AEB

 angeschlossene Gebäude
(Stand: 01.08.2015)

 unterirdische Gebäude

Quelle: Gemeinde Birsfelden

4.14.5 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.

4.14.6 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.

5 Umsetzung

5.1.1 Parzellierung

Die gemeindeeigene Parzelle Nr. 96 (Stammparzelle) wird in kleinere Einheiten aufgeteilt, so dass die öffentliche Erschliessungsfläche eine eigenständige Parzelle bildet, die als Anmerkungsgrundstück fungiert. Die anderen Parzellenteile werden subjektiv dinglich mit dem Anmerkungsgrundstück verknüpft. Auf ihnen werden insgesamt 13 Baurechtsparzellen gebildet (im orientierenden Inhalt des Quartierplans ersichtlich). Faktisch können alle Baurechtsparzellen mit Verkehr und Infrastruktur erschlossen werden. Die rechtliche Erschliessung derjenigen Baurechtsparzellen, die nicht direkt an eine bestehende Gemeindestrasse grenzen, wird durch die quartierplanmässig festgelegte «öffentliche Erschliessungsfläche» sowie mit der Eintragung von entsprechenden Dienstbarkeiten im Grundbuch zu Gunsten der Baurechtsparzellen und der Öffentlichkeit 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.

Das Schulareal im Nordwesten der Parzelle Nr. 96 wird in eine eigenständige Parzelle entlassen und in der Zone für öffentliche Werke und Anlagen belassen. Damit kann die Schule ihre Entwicklung selbstständig steuern.

Das Museum und die Turnhalle werden je eine eigene Parzelle erhalten, die via Schulstrasse eigenständig erschlossen sind. Damit wird ihre Eigenständigkeit in der Nutzung und Weiterentwicklung sichergestellt. Sie können ihre Interessen und Ansprüche eigenständig vertreten, ohne von anderen Parteien abhängig zu sein, weil sie nicht tangiert sind vom Konstrukt der Stamm- und Baurechtsparzellen mit allen öffentlich- und privatrechtlichen Verbindlichkeiten und Abhängigkeiten. Die Autonomie der beiden Institutionen wird damit bewahrt.

5.1.2 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 (Stand 15.10.2021)



Quelle: Harry Gugger Studio

5.1.3 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.

Daher dürfen Bodeneingriffe aller Art nur in Absprache mit der Archäologie Baselland vorgenommen werden und bedürfen einer Bewilligung. Aufgrund von Neuentdeckungen oder Neuerkenntnissen können archäologische Schutzzonen mit Fortdauer der Zeit neu erfasst oder angepasst werden. Daher wird einer Bauherrschaft vor Einreichung eines Baugesuches empfohlen, zusätzlich zum rechtsgültigen Zonenplan oder Quartierplan im GeoViewBL den Themenlayer «Archäologie» zu konsultieren.

Archäologische Schutzzone, ID 12.3



Quelle: Kanton Basel-Landschaft / eigene Darstellung

5.2 Quartierplanvertrag

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.

5.3 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)
- Kantonale Natur- und Landschaftsinventare
- Störfallvorsorge

6 Folgen für die kommunale Planung

6.1 Voraussetzungen für eine Quartierplanung

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

Art. 31 Zonenreglement: Quartierplanung

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

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

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

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

⁴ Im Rahmen der Quartierplanung kann die Bebauungsziffer wie folgt erhöht werden:

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

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

6.2 Folgekosten

Gemäss § 39 RBG sind die Folgekosten einer Quartierplanung aufzuzeigen.

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

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

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

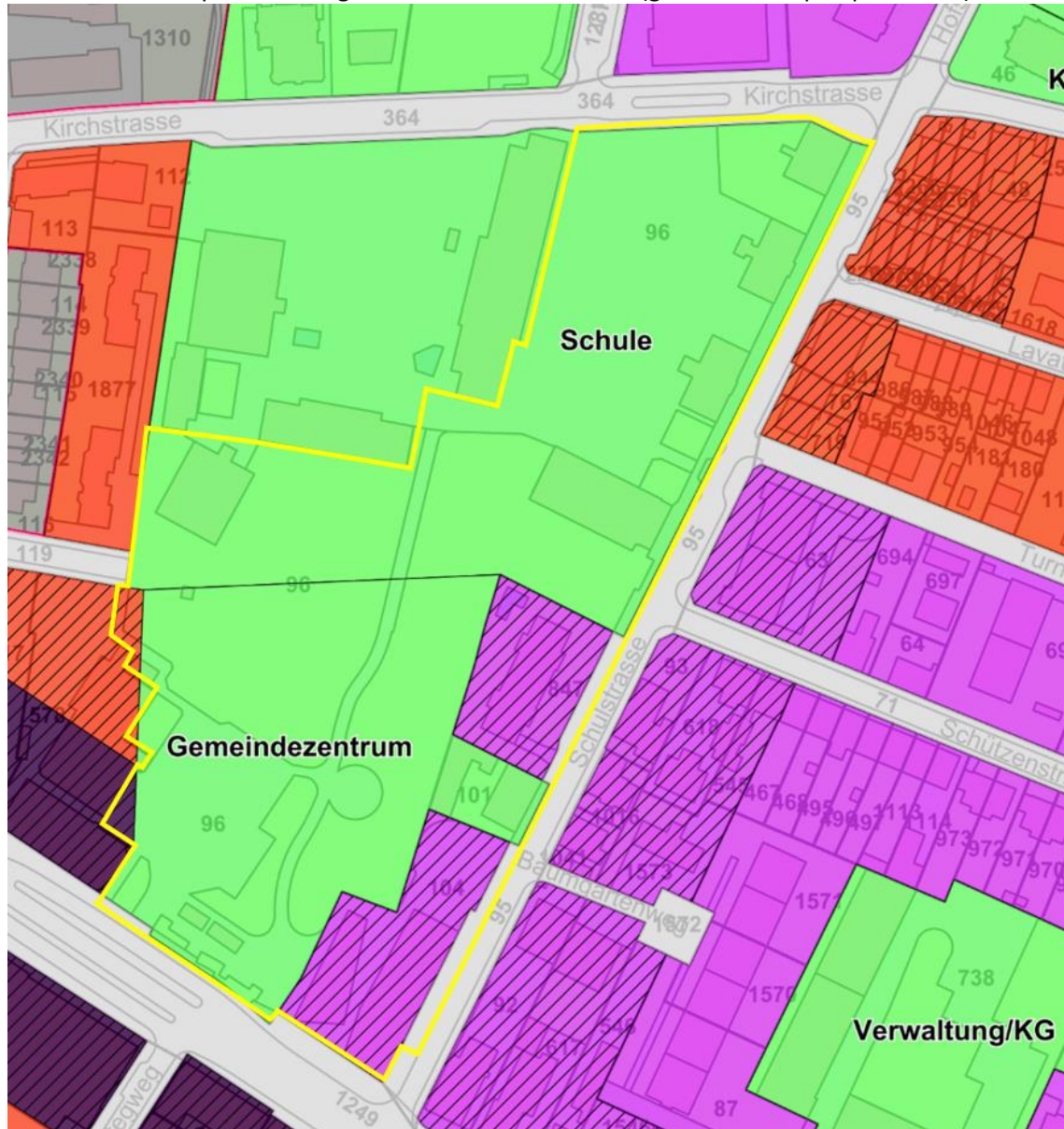
Demgegenüber stehen Einnahmen aus den Baurechtsverhältnissen, die von der Gemeinde mit jährlich ca. CHF 800'000.- geschätzt werden. Der Gemeinderat beabsichtigt an der Gemeindeversammlung zusammen mit der Quartierplanung einen entsprechenden Kredit vorzulegen, woraus die Kosten für die Gemeinde und deren Finanzierung konkretisiert sind.

6.3 Aufhebung kommunaler Zonen

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

Auf den Parzellen Nr. 104 und Nr. 847 wird Wohn- und Geschäftszone 4 (WG 4) aufgehoben und durch die Quartierplanvorschriften ersetzt.

Ausschnitt Zonenplan Siedlung der Gemeinde Birsfelden (gelb: Quartierplanperimeter)



Quelle: Kanton Basel-Landschaft / eigene Darstellung

Durch den Wegfall der Parzelle Nr. 578 aus dem Quartierplanperimeter werden auf dieser Parzelle nach Genehmigung der Quartierplanvorschriften zwei kleine Teilflächen OeWA-Zone bestehen bleiben. Im Rahmen der anstehenden Revision der Zonenvorschriften Siedlung werden diese Flächen der jeweils angrenzenden Wohnzone zugewiesen.

Darstellung der zukünftigen Änderungen im Zonenplan Siedlung auf Parzelle Nr. 578

Bisheriger Zustand



Änderung



Quelle: Jermann Ingenieure + Geometer AG

6.4 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 Grossteil des MIV von der Oberfläche verbannt wird. Die entsprechenden Wendepunkte werden ebenfalls nicht realisiert.

Die öffentlichen Parkplätze werden mit der Quartierplanung unterirdisch angeboten.

Der Fussweg/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.

Festlegungen im Strassennetzplan, die im Widerspruch zur Quartierplanung stehen, gelten gemäss § 40 Abs. 2 RBG als aufgehoben, sobald die Quartierplanung Rechtskraft erlangt hat. Der Strassennetzplan ist nach Rechtskraft der Quartierplanvorschriften entsprechend nachzuführen.

6.5 Bau- und Strassenlinienplan

Mit dem Quartierplan werden die rechtskräftigen Bau- und Strassenlinien gemäss Bau- und Strassenlinienplan (Teilgebiete Nord 1 und Nord 2, RRB Nr. 1328 vom 9. September 2014) aufgehoben und neu festgelegt. Das heisst, der Quartierplan stellt die gesamte Setzung von Bau- und Strassenlinien innerhalb des Quartierplanperimeters dar, unabhängig davon, ob gewisse Linienführungen schon heute bestehen. Im Quartierplan sind deshalb keine Einträge zu finden, die auf «aufgehobene» oder «bestehende» Bau- oder Strassenlinien eingehen.

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

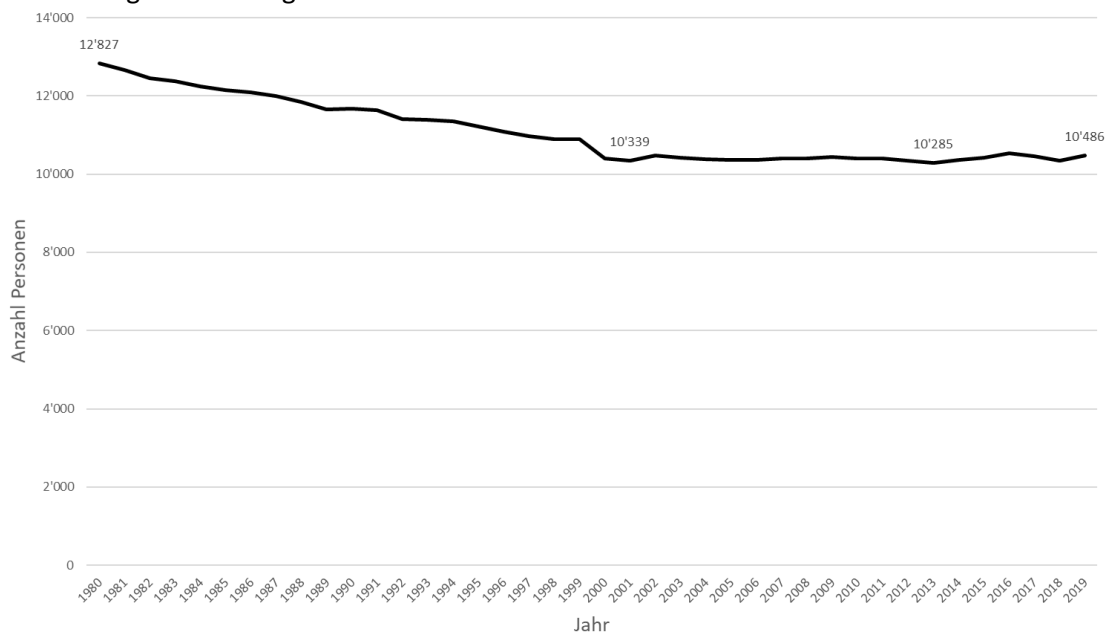
Festlegungen in den Bau- und Strassenlinienplänen, die im Widerspruch zur Quartierplanung stehen, gelten gemäss § 40 Abs. 2 RBG als aufgehoben, sobald die Quartierplanung Rechtskraft erlangt hat. Die Bau- und Strassenlinienpläne sind nach Rechtskraft der Quartierplanvorschriften entsprechend nachzuführen.

7 Übergeordnete Rahmenbedingungen

7.1 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

7.2 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.

7.3 Auslastung

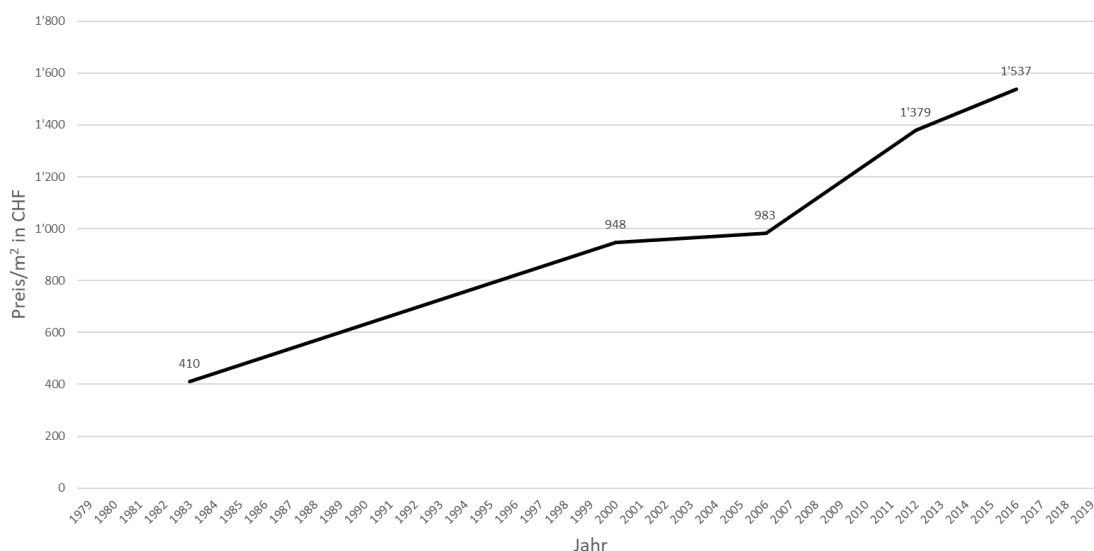
Für die Beurteilung der Machbarkeit von Umzonungen von Zonen anderer Zonentypen in Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (WMZ-Zonen) ist die sogenannte Auslastung der WMZ-Zonen massgebend, also das Verhältnis zwischen erwarteten Einwohnern und Beschäftigten und der bestehenden Kapazität. Die Auslastung muss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

7.4 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

7.5 Eidgenössisches Raumplanungsgesetz

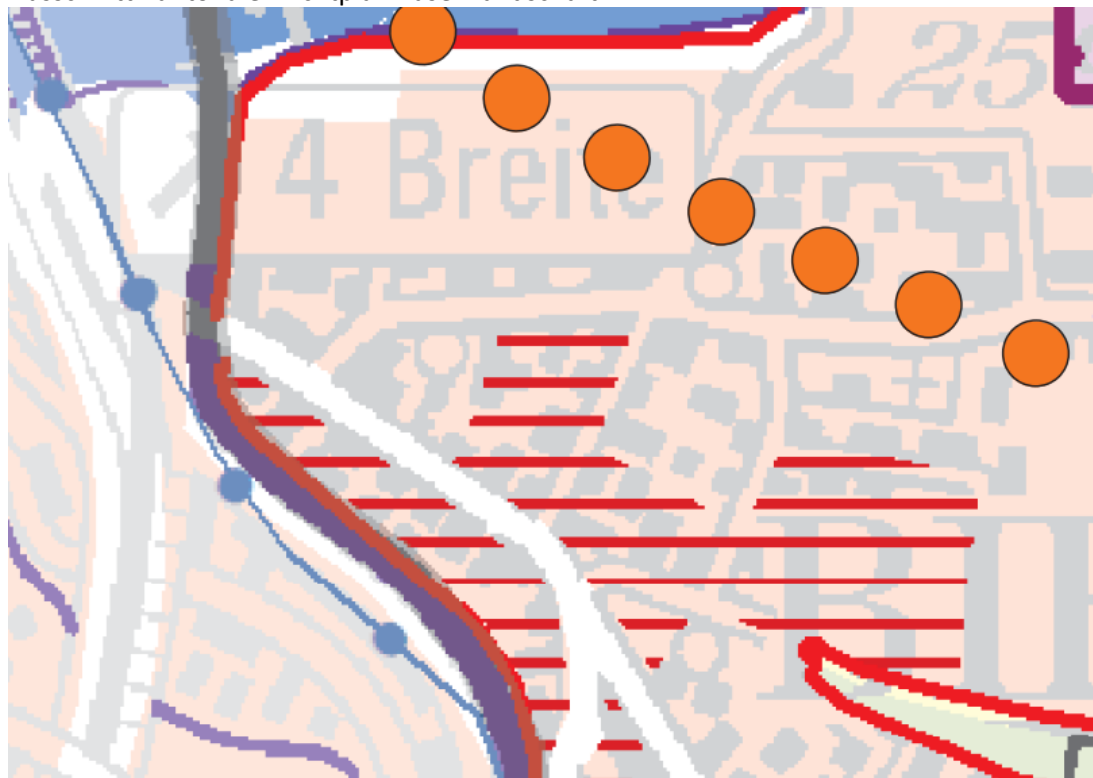
Den Planungsgrundsätzen nach Art. 3 Abs. 3 des Raumplanungsgesetzes wird mit vorliegender Quartierplanung nachgekommen. Das Areal ist mit dem öffentlichen Verkehr gut erschlossen (lit. a), wird besser genutzt und verdichtet (lit. a^{bis}), bietet neue Fuss- und Veloverbindungen (lit. c) und enthält viele Grünflächen und Bäume (lit. e). Ebenso werden Gemeindeverwaltung und andere öffentliche Einrichtungen wie Bibliothek, Ludothek, Mittagstisch, Jugendhaus im Zentrum etabliert und damit besser erreichbar (Abs. 4 lit. b).




7.6 Richtplan Basel-Landschaft (KRIP)

7.6.1 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

7.6.2 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»).

7.6.3 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.

Die über den gesamten Quartierplanperimeter (alle Baubereiche und Bestandsbauten) realisierbare Bruttogeschossfläche beträgt rund 32'850 m².

Gemäss Verkehrsgutachten der Rudolf Keller & Partner Verkehrsingenieure wird gemäss dem verkehrlich ungünstigsten Szenario mit einer maximalen Anzahl Wohnungen von 250 Stück gerechnet. Mit einer Annahme von 2.2 Personen pro Wohnung ergibt sich daraus eine maximale Anzahl von 550 Einwohnern des Quartierplanareals. Gemäss verkehrlich ungünstigstem Szenario des Verkehrsgutachtens ergeben sich 243 Arbeitsplätze im Quartierplanareal.

Die erläuterten Zahlen sind in untenstehender Tabelle nach Gebäude aufgesplittet. Die Herleitung der Werte ist dem Verkehrsgutachten zu entnehmen.

Gebäude	Max. Anzahl Wohnungen	Max. Anzahl Einwohner	Max. Anzahl Arbeitsplätze
A	46	101	28
B	51	112	87
C	53	117	5
D	20	44	
E	21	46	
F	22	48	33
Gebäude		0	69
H		0	6
I	28	62	
J	3	7	9
X	6	13	
Y		0	6
Z		0 ?	
Total	250	550	243

Der Nicht-Wohnanteil (Dienstleistung/Büro, Gewerbe, Schalterbetriebe, publikumsintensive Einrichtungen, öffentliche Nutzungen) beträgt 8'550 m² Bruttogeschossfläche. Die Anzahl Arbeitsplätze wird dabei auf ca. 243 geschätzt. Somit werden auf dem Quartierplanareal ca. 793 Einwohner und Beschäftigte vermutet. Die Grösse des Quartierplanperimeters ohne Strassenareal beträgt 25'655 m² (2.5655 ha). Die Belegung pro Hektare des Areals beträgt ca. 309 Einwohner und Beschäftigte, was einer fast 2.5 Mal so hohen Belegung entspricht als vom Richtplan gefordert.

7.7 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

7.8 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.

7.9 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

7.10 Leitbild Natur / Naturinventar der Gemeinde Birsfelden

7.10.1 Das Naturinventar

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

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

Daraus ergeben sich vier Empfehlungen zum Handlungsbedarf der Gemeinde:

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

Innerhalb des Quartierplanperimeters sind das Naturobjekt N3 (Kategorie 1) und das Naturobjekt N16 (Kategorie 2) vorhanden. Bei Objekten der Kategorie 1 handelt es sich um Objekte mit sehr hohem Wert als Lebensraum für seltene Tier- und Pflanzenarten und/oder als Korridor für Wanderungen. Sie sind gemäss Naturinventar unbedingt zu erhalten. Bei Kategorie 2 handelt es sich um Objekte mit hohem Wert für die Natur und grossem Potential, bei korrekter Pflege die Qualität und den Wert der Kategorie 1 zu erlangen. Sie sind gemäss Naturinventar mit höchster Priorität zu pflegen.

N3: Baumbestand im Zentrum (Kategorie 1)

Es handelt sich um einen Bestand von einheimischen grossen Bäumen entlang des Grünkorridors vom zentrumsplatz nach Norden mit einer angrenzenden artenreichen Blumenwiese. Namentlich handelt es sich um zwei wertvolle alte Eichen und die Zentrumslinde.

N16: Sternen-Areal (Kategorie 2)

Es handelt sich um eine im Jahr 1990 von der Gemeinde naturnah gestaltete Ruderalfläche (Schotterfläche) auf dem Areal des ehemaligen Restaurants Sternen mit angrenzenden naturnahen Rabatten und Mehlschwalbenkolonien. Die Fläche dient auch als Station des Naturlehrpfades.

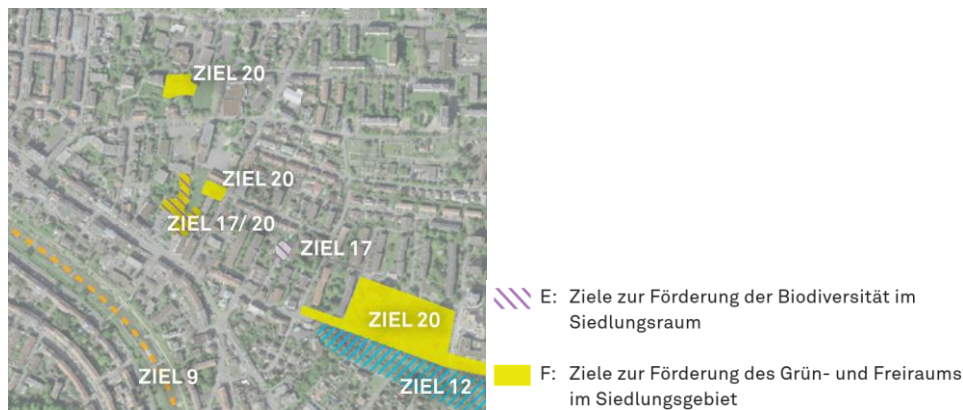


Quelle: Naturinventar Birsfelden, 22.11.2016, aikos

Das Naturinventar dient als Basis für die Darstellung der Ziele, welche im Leitbild Natur Birsfelden aufgezeigt werden. Speziell für die Naturobjekte N3 und N16 sind insbesondere die Ziele 17 und 20 relevant.

7.10.2 Das Leitbild Natur

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



Ziel 13 verlangt, dass die Gemeinde auf allen dafür geeigneten gemeindeeigenen Parzellen (inkl. Straßenraum) eine **naturnah 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 und/oder freistehende Nisttürme 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 20 verlangt, dass die wichtigen öffentlichen Natur-, Grün- und Freiräume **zonenrechtlich als Grünzone** gesichert und attraktiv gestaltet werden. Gemäss Naturinventar sind die Objekte N3/N16 (Zentrum), N22, N24 und N17 wichtig und im Rahmen der Zonenplanrevision zu behandeln.

Die Quartierplanvorschriften schreiben vor, die Fläche des Naturobjekts N16, bzw. des Naturgartens gemäss Quartierplan, als öffentlich zugänglichen, unversiegelten Grünraum und hochwertiges, die Biodiversität förderndes Ökosystem zu gestalten. Dieses Anliegen wird somit für das Naturobjekt N16 in die Quartierplanvorschriften aufgenommen. Für das Naturobjekt N3 werden die Anliegen des Leitbilds teilweise aufgenommen. So werden 2 der 3 im Naturinventar erwähnten Bäume mit den Quartierplanvorschriften rechtsverbindlich kommunal geschützt.

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

Durch die im Quartierplanreglement vorgeschriebenen extensiven Dachbegrünungen, Fassadenbegrünungen, ökologischen Massnahmen bei der Umgebungsgestaltung, insbesondere Realisierung einer standortgerechten und ökologisch wertvollen Umgebungsgestaltung mit verschiedenen Kleinstrukturen und Bepflanzungselementen und einer dem urbanen Standort angemessenen Artenvielfalt, artenreichen Grünräumen, Nistmöglichkeiten an Fassaden und/oder freistehende Nisttürme 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.

7.10.3 Interessenabwägung und Ersatzmassnahmen

Die Entwicklung des Zentrumsgebiets von Birsfelden hat diversen übergeordneten Rahmenbedingungen zu entsprechen, welche sich gegenseitig teilweise stark widersprechen. Hier ist die Abwägung zwischen den Naturschutzinteressen und der Entwicklung des Zentrums zentral.

Namentlich ist es ein Kompromiss zwischen der Umsetzung möglichst vieler Ziele gemäss Leitbild Natur und der Umsetzung des STEK/STEP. Auf kantonaler Basis gehört das Zentrumsgebiet von Birsfelden zum Entwicklungsgebiet gemäss Objektblatt S 2.2. Es ist vorgesehen, dass diese Gebiete zu hochwertigen Verdichtungsgebieten für Wohn-, Geschäfts- und Zentrumsnutzungen entwickelt werden. Hierfür sprechen auch die Resultate aus der Testplanung und aus dem Studienauftrag, welche viele positive Rückmeldungen zur Entwicklung des Zentrums hervorgerufen haben.

All diese Dokumente sehen die Entwicklung und Verdichtung des Zentrums von Birsfelden vor und sind durch die Gemeinde umzusetzen. Dabei soll jedoch auf grösstmögliche Berücksichtigung bzw. Umsetzung der entgegensprechenden Vorgaben gemäss Leitbild Natur, etc. geachtet werden.

Das Leitbild Natur ist eine Anweisung unter vielen, welche die Gemeinde zu berücksichtigen hat. Schwer wiegen besonders die Vorgaben des kantonalen Richtplans als den kommunalen Rahmenbedingungen übergeordnetes Instrument, nach welchem das Gebiet um das Zentrum von Birsfelden verdichtet werden soll, wobei unter anderem Qualität und Identität geschaffen oder erhalten werden sowie soziale, räumliche, ökonomische und ökologische Mehrwerte geschaffen werden sollen.

Daneben gilt es jedoch auch das STEK umzusetzen, nach welchem es sich beim Zentrumsgebiet nicht nur um ein Entwicklungsgebiet, sondern um ein städtebauliches Schlüsselareal handelt. Es ist klar vorgesehen, neuen Wohnraum zu schaffen. Das Stadtentwicklungskonzept sieht Schnittstellen zum Schutz der Naturräume dort, dass Elemente der Uferbereiche von Rhein und Birs (Magerwiesen und Hecken) wiederholt werden und versiegelte Flächen des Schulareals durch Grünstreifen ersetzt werden sollen. Generell soll mit gezielten Massnahmen und Elementen wie z. Bsp. Markanten Einzelbäumen, Magerwiesen oder ähnlichem die ökologische Vernetzung verbessert werden, wobei die Möglichkeiten dazu im Rahmen der Siedlungsentwicklung auszuloten sind.

So sind gemäss Quartierplanreglement jene Grünflächen, welche erhalten bleiben (Naturgarten, Naturschulgarten etc.) ökologisch aufzuwerten. Die neu entstehenden Grünflächen (Kastanienhof, etc.) werden ökologisch wertvoll (vorwiegend Blumenwiesen und bespielbare Rasenflächen) gestaltet. Die begrünte Zentrumsachse erhält den durchgängigen Freiraum zwischen Birs und Rhein. Die Achse wird jedoch weiterhin durch die Hauptstrasse südlich des Quartierplanperimeters unterbrochen.

Es werden zahlreiche Bäume neu gepflanzt (siehe Kap. 4.12.4). die Baumbilanz zeigt, dass gemäss Richtprojekt 81 Bäume gefällt und anschliessend 86 Bäume neu gepflanzt werden. Die Neupflanzung von 87 Bäumen ist im Quartierplan rechtsverbindlich vorgeschrieben. Der wertvolle Baumbestand gemäss Naturinventar (Zentrumslinde und zwei Stieleichen) bleibt in der Quartierplanung zu zwei Dritteln erhalten. Ein vollständiger Erhalt aller drei Bäume ist aufgrund der Stellung der Baukörper nicht möglich.

Die Anordnung der Baukörper wurde im Rahmen der Testplanung und des Studienauftrags umfassend durchdacht und fein abgestimmt. Die räumliche Fassung des neuen Zentrumsplatzes ist städtebaulich wichtig. Dies geschah unter Berücksichtigung der zu erhaltenden Bauten, wie dem Arbeiterhaus. Der gesamte Baukörper A wurde so platziert, dass eine räumliche Platzabfolge entsteht, dass er Rücksicht nimmt auf die bereits bestehende Gemeindeverwaltung und Arbeiterhaus und auch das platzdefinierende und ebenfalls bereits bestehende Gebäude H. Er dient auch als Auftakt zum gegenüberliegenden Baukörper B.

Die öffentliche Erschliessungsfläche im Innern des Quartierplanperimeters ist so weit technisch möglich und sinnvoll wasserdurchlässig zu gestalten. Hierdurch und durch die Schaffung des Kastanienhofs werden bestehende Asphaltflächen entsiegelt. Für ein angenehmes Mikroklima im Zentrumsbereich sorgen die Vorgaben zu Dachflächen- und Fassadenbegrünungen sowie die Erstellung von Wasserspielen und Brunnen für weitere Kühlung, wo die übrigen Massnahmen nicht ausreichend sind.

So ist die Gemeinde sicher, mit der vorliegenden Planung eine Lösung gefunden zu haben, welche eine zielführende Entwicklung des Zentrumsareals ermöglicht, ohne die vorhandenen Naturwerte übermässig zu beeinträchtigen. Wo eine Entfernung unvermeidbar ist, sind geeignete Ersatzmassnahmen vorgesehen.

7.11 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.

7.12 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 ein-

gesetzt 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 nicht zur Anwendung.

8 Planungsverfahren

8.1 Arealbaukommission

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

Der Entscheid zur Abweichung von Art. 31 Abs. 5 Zonenreglement liegt in der Verantwortung des Gemeinderats. Aufgrund der eindeutigen Formulierung der Bestimmung hat die Gemeinde entschieden, das Projekt der ABK vorzustellen. Am 20. August 2020 wurde das Projekt der ABK präsentiert. Mit Schreiben vom 4. September 2020 hat die ABK die Quartierplanung begrüsst und deren Weiterbearbeitung empfohlen.

8.2 Öffentliche Mitwirkung

Das Verfahren der öffentlichen Mitwirkung ist in einem separaten Bericht dokumentiert (vgl. Anhang 3). Im Anschluss an die öffentliche Mitwirkung wurden teilweise geringfügige Anpassungen an den Zahlen- und Flächenangaben vorgenommen, welche nicht mehr in den Mitwirkungsbericht übertragen wurden.

Die Primarstufe Birsfelden hat sich im ordentlichen Mitwirkungsverfahren vernehmen lassen, ihre Eingabe wird aber als verwaltungsinterne Eingabe behandelt und erscheint nicht im Mitwirkungsbericht.

8.3 Kantonale Vorprüfung

Das Verfahren der kantonalen Vorprüfung ist in einem separaten Bericht dokumentiert (vgl. Anhang 3).

8.4 Zweite kantonale Vorprüfung

Die Quartierplanunterlagen wurden im Juni 2021 nach umfassenden Überarbeitungen zu einer 2. Kantonalen Vorprüfung eingereicht. Dieses zweite Verfahren ist analog zur ersten kantonalen Vorprüfung in einem separaten Bericht dokumentiert (vgl. Anhang 5).

8.5 Beschlussfassung Gemeinderat

Der Gemeinderat hat die Quartierplanung am 26. Oktober 2021 beschlossen.

8.6 Beschlussfassung Gemeindeversammlung

Folgt

8.7 Referendumsfrist

Folgt

8.8 Planaufgabe

Folgt

9 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