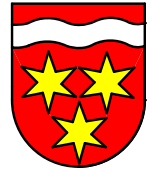


Gemeinde Birsfelden
Kanton Basel-Landschaft



Planungsbericht

Zonenreglement

Mutation Art. 4 Bebauungsziffer

Planungsstand
Planauflage

Datum
10. Januar 2019

Inhalt

Planungsbericht

1	Planungsinstrumente und Planungsschritte	3
1.1	Planungsinstrumente.....	3
1.2	Bisherige Planungsschritte.....	3
1.3	Ausstehende Planungsschritte	3
2	Ausgangslage	4
3	Mutationsverfahren	4
3.1	Antrag der Bau- und Planungskommission.....	4
3.2	Öffentliche Mitwirkung / kantonale Vorprüfung.....	5
3.3	Beschlussfassung	6
4	Planungsverfahren	8
4.1	Öffentliche Mitwirkung.....	8
4.2	Kantonale Vorprüfung	10
4.3	Beschlussfassung	10
4.3.1	Gemeinderatsbeschluss.....	10
4.3.2	Gemeindeversammlungsbeschluss	10
4.3.3	Referendum	10
4.4	Planaufgabe	10
5	Beschlussfassung Planungsbericht	11

Planungsbericht

1 Planungsinstrumente und Planungsschritte

1.1 Planungsinstrumente

Die vorliegende Planung besteht aus:

- Mutation Zonenreglement
- Planungsbericht

1.2 Bisherige Planungsschritte

Juli 2018	Erarbeitung Mutationsunterlagen
17. Juli 2018	Freigabe Gemeinderat
26. Juli – 24. August 2018	Öffentliche Mitwirkung
19. Juli – 28. August 2018	Kantonale Vorprüfung
September 2018	Mitwirkungsgespräche
Oktober 2018	Überarbeitung Mutationsunterlagen
23. Oktober 2018	Beschluss Gemeinderat
10. Dezember 2018	Beschluss Gemeindeversammlung
11. Dezember 2018 – 9. Januar 2019	Referendumsfrist
17. Januar– 15. Februar 2019	Planauflage

1.3 Ausstehende Planungsschritte

ab Februar 2019	Genehmigung
-----------------	-------------

2 Ausgangslage

Die Wohngenossenschaft Birsfelden (WGB) hat zu Handen der Gemeindeversammlung vom 11. Dezember 2017 betreffend Anpassung Zonenreglement den folgenden Antrag eingereicht:

1. *Art. 4 Abs. 3 des Zonenreglements der Gemeinde Birsfelden sei ersatzlos zu streichen.*
2. *Art. 4 Abs. 2 lit. a des Zonenreglements der Gemeinde Birsfelden sei wie folgt zu ergänzen:*

*«a. In den Zonen W2, W3 und W4: nicht zu Wohnzwecken dienende, freistehende oder am Hauptgebäude angebaute eingeschossige Nebenbauten wie Unterstände, Garagen, gedeckte Sitzplätze, offene Balkone, unbeheizte Zwischenklimaräume wie verglaste Balkone oder Wintergärten, Schöpfe, usw. bis maximal 15 % der Parzellenfläche jedoch höchstens:
40 m² bei Häusern mit einer Wohneinheit.
20 m² pro Wohneinheit bei Häusern mit zwei und mehr Wohneinheiten.»*
3. *Die Änderung sei rückwirkend per 1. Januar 2017 in Kraft zu setzen.*

Die Gemeindeversammlung erklärte den Antrag der WGB als erheblich, weshalb die Gemeinde das vorliegende Mutationsverfahren durchführt.

3 Mutationsverfahren

3.1 Antrag der Bau- und Planungskommission

Die kommunale Bau- und Planungskommission (BPK) hat sich mit dem Antrag der WGB befasst. Die BPK diskutierte den Vorschlag der WGB ausführlich. Einstimmig wurde beschlossen, dass die Anpassung des Zonenreglements den Antrag der WGB nicht vollumfänglich übernehmen, sondern die Flächen für nicht anzurechnende verglaste Balkone, Loggien und unbeheizte Wintergärten auf 15 m² Grundfläche begrenzen soll, wenn die Bebauung den aktuellen gesetzlichen Vorschriften entspricht. Gründe dafür sind:

- Eine Änderung des Zonenreglements wird nicht nur für eine Liegenschaft, sondern für das gesamte Gemeindegebiet vorgenommen.
- Der Grösse nach werden 15 m² für Balkone und Loggien mit Verweis auf Reglemente von anderen Gemeinden als angemessen beurteilt.
- Ein besonderes Augenmerk wird auf die Energiefrage gelegt, da Birsfelden Energiestadt ist. Einerseits müssen Wintergärten zwingend unbeheizt sein, da Zwischenklimazonen zu Energieverlusten führen, andererseits muss bei Sanierungen darauf geachtet werden, dass die gesamte Bebauung den aktuellen Energieanforderungen entspricht. Erst dann dürfen nachträglich Balkone und Loggien bis 15 m² verglast werden ohne zur Bebauungsziffer gerechnet zu werden.

Das Zonenreglement sollte gemäss Vorschlag der BPK folgendermassen angepasst werden.

Art. 4

² Nicht zur überbauten Fläche werden gerechnet:

- a. In den Zonen W2, W3 und W4: nicht zu Wohnzwecken dienende, freistehende oder am Hauptgebäude angebaute eingeschossige Nebenbauten wie Unterstände, Garagen, gedeckte Sitzplätze, Balkone, Schöpfe, usw. bis maximal 15 % der Parzellenfläche jedoch höchstens: 40 m² bei Häusern mit einer Wohneinheit, 20 m² pro Wohneinheit bei Häusern mit zwei und mehr Wohneinheiten.
Sofern die Bebauung energetisch den aktuellen gesetzlichen Vorschriften entspricht, werden verglaste Balkone, Loggien und unbeheizte Wintergärten bis 15 m² Grundfläche pro Wohneinheit nicht der Bebauungsziffer angerechnet.

3.2 Öffentliche Mitwirkung / kantonale Vorprüfung

Der Gemeinderat hat den Antrag an der Sitzung vom 19. Juni 2018 mit der BPK diskutiert und den Vorschlag der BPK für die öffentliche Mitwirkung und kantonale Vorprüfung beschlossen, wobei er die Ausnahme in den Abs. 3 und nicht in den Abs. 2 lit. a eingebunden hat, aus folgenden Gründen:

- die genannten Zwischenklimaräume unterliegen in Abs. 3 bereits einer Regelung, die den nach wie vor gültigen Grundsatz vertritt, dass die Zwischenklimaräume der Bebauungsziffer unterliegen. Vorliegend soll nur die Ausnahme dazu geregelt werden, was in der Anpassung des ersten Satzes des Abs. 3 zum Ausdruck kommt. Die Ausnahme selbst folgt dann im zweiten Satz des Abs. 3.

Der Gemeinderat hat folgende Version des Art. 4 in die Mitwirkung geschickt.

Art. 4 Bebauungsziffer

¹ Die Bebauungsziffer gibt in Prozenten an, wie viel von der massgebenden Parzellenfläche überbaut werden darf. Für die Berechnung gilt der äussere Umriss der Bauten über dem gewachsenen Terrain.

² Nicht zur überbauten Fläche werden gerechnet:

- In den Zonen W2, W3 und W4: nicht zu Wohnzwecken dienende, freistehende oder am Hauptgebäude angebaute eingeschossige Nebenbauten wie Unterstände, Garagen, gedeckte Sitzplätze, Balkone, Schöpfe, usw. bis maximal 15 % der Parzellenfläche jedoch höchstens: 40 m² bei Häusern mit einer Wohneinheit, 20 m² pro Wohneinheit bei Häusern mit zwei und mehr Wohneinheiten.
- vorspringende Dächer bis 1.5 m Ausladung;
- Aussentreppen ohne Haupterschliessungstreppen für Obergeschosse, Stützmauern, äussere Lichtschächte usw.;
- Bauten unter dem gewachsenen Terrain, die gegen aussen nicht oder nur geringfügig in Erscheinung treten;
- in den Hang gebaute Garagen und Einstellhallen, die nur geringfügig in Erscheinung treten und deren Decken als natürlicher Bestandteil der Aussenraumgestaltung dienen, wie Kinderspielflächen und Extensivflächen.

³ Unbeheizte Wintergärten, Loggien und verglaste Balkone zählen grundsätzlich zur Bebauungsziffer. Sofern die Bebauung energetisch den aktuellen gesetzlichen Vorschriften entspricht, werden unbeheizte Wintergärten, Loggien und verglaste Balkone bis 15 m² Grundfläche pro Wohneinheit nicht der Bebauungsziffer angerechnet.

3.3 Beschlussfassung

Die Gemeinde hat aufgrund des Mitwirkungsverfahrens und der in diesem Zusammenhang geführten Mitwirkungsgespräche (Details vgl. weiter unten) einen neuen Vorschlag erarbeitet.

Die Gemeinde unterstützt im Sinne des Planungsprinzips der Siedlungsentwicklung nach Innen generell Bestrebungen hinsichtlich der besseren Ausnützung des vorhandenen Baulandes. Die Gemeinde ist jedoch verpflichtet, alle öffentlichen Interessen zu berücksichtigen und hat neben der Verdichtung der Siedlung auch die Erneuerung des Gebäudeparks, die Erhaltung der Siedlungs- und Umgebungsqualitäten, die Bewältigung der Umwelt- und Klimateinflüsse sowie die Nachhaltigkeit ganzheitlich und in einem Gesamtkontext zu betrachten. Nicht zu vergessen ist die Tatsache, dass eine Änderung des Zonenreglements nicht nur für bestimmte Grundstückeigentümer gilt, sondern für alle durch die Änderung betroffenen Grundstückeigentümer der Gemeinde, und deshalb weitreichende Folgen hat.

Der Gemeinderat kann den Wunsch, Zwischenklimaräume verstärkt nutzen zu können, nachvollziehen, möchte aber die Zwischenklimaräume gegenüber anderen verwandten Bauteilen, wie z.B. offene Balkone, nicht begünstigen, da er aus Gründen des Städtebaus, des Ortsbilds, der Aussenraumnutzung, der Nachbarschaft und der Nachhaltigkeit die Zwischenklimaräume nicht für eine geeignete Form der weiteren Siedlungsentwicklung und -struktur hält. Die Nutzung solcher Räume erweist sich in der Praxis in einigen Fällen als zusätzlicher Stau- und Ausweichraum, was die Qualität der Aussenansicht eines Gebäudes und des Aussenraumes gewaltig schmälert. Und obwohl verglaste Zwischenklimaräume nicht beheizt werden dürfen, werden in der Realität zum Teil diese Bauteile durch Offenhaltung der thermischen Trennung zur Hauptbauteile hin indirekt oder mit Heiz-Strahlern oder Elektro-Heizungen direkt beheizt. Aus Sicht der Nachhaltigkeit und Energieeffizienz sind solche Tatsachen schlecht.

Der Gemeinderat ist bestrebt, den Antrag der WGB bzw. den Auftrag der Gemeindeversammlung umzusetzen, hat sich jedoch erlaubt, den Reglementstext unter Beachtung der Rechtsgleichheit, der Stringenz und einer gesamthaften Interessenvertretung umzuformulieren.

Art. 4 Bebauungsziffer

¹ Die Bebauungsziffer gibt in Prozenten an, wie viel von der massgebenden Parzellenfläche überbaut werden darf. Für die Berechnung gilt der äussere Umriss der Bauten über dem gewachsenen Terrain.

² Nicht zur überbauten Fläche werden gerechnet:

a. In den Zonen W2, W3, ~~und~~ W4, W4a, WG3, WG4 und WG5:

- nicht zu Wohnzwecken dienende, freistehende oder am Hauptgebäude angebaute eingeschossige Nebenbauten wie Unterstände, Garagen, gedeckte Sitzplätze, ~~Balkone~~, Schöpfe, usw.;
- mindestens einseitig offene, gedeckte oder ungedeckte Balkone;
- unbeheizte, ausschliesslich mit Wärmeschutzglas allseitig verglaste Zwischenklimaräume (z.B. Wintergärten, Veranden und Balkone);

insgesamt bis maximal 15 % der Parzellenfläche jedoch höchstens:

- 40 m² bei Häusern mit einer Wohneinheit;
- 20 m² pro Wohneinheit bei Häusern mit zwei und mehr Wohneinheiten.

b. vorspringende Dächer bis 1.5 m Ausladung;

c. Aussentreppen ohne Haupterschliessungstreppen für Obergeschosse, Stützmauern, äussere Lichtschächte usw.;

- d. Bauten unter dem gewachsenen Terrain, die gegen aussen nicht oder nur geringfügig in Erscheinung treten;
- e. in den Hang gebaute Garagen und Einstellhallen, die nur geringfügig in Erscheinung treten und deren Decken als natürlicher Bestandteil der Aussenraumgestaltung dienen, wie Kinderspielflächen und Extensivflächen.

³ ~~Wintergärten und verglaste Balkone zählen zur Bebauungsziffer.~~

Folgend die Begründung:

- Die Gewährung der Ausnahme betreffend die Zwischenklimaräume soll aus Gründen der Rechtsgleichheit allen Zonentypen zugestanden werden, in denen Wohneinheiten erstellt werden können. Abs. 2 lit. a wird deshalb mit den Zonen W4a, WG3, WG4 und WG5 ergänzt.
- Da die Zwischenklimaräume vollverglast sein müssen, muss die Abgrenzung zum «Balkon» gemäss lit. a neu formuliert werden. Denn seitens des Kantons ist nicht klar definiert, was unter Balkon subsumiert wird. Damit unter dem bisherigen lit. a nicht nur die vollständig offenen Balkone gelten und alle Zwischenformen – wie z.B. gedeckte, teilverglaste, auf den Seiten mit Wind- oder Schallschutzwänden versehene Balkone – zwischen Stuhl und Bank fallen und von einer Ausnahme ausgeschlossen sind, wird lit. a mit der Formulierung «mindestens einseitig offene, gedeckte oder ungedeckte Balkone» ergänzt. Die Formulierung entspricht § 49 IVHB Abs. 3 lit. a der Verordnung zum Raumplanungs- und Baugesetz.
- Die Zwischenklimaräume werden mit dem Erfordernis der «Vollverglasung» versehen, d.h. der Zwischenklimaraum muss allseitig vollständig geschlossen werden können. Dies entspricht dem Charakter eines Wintergartens und soll auch für die anderen Typen eines Zwischenklimaraumes gelten. Öffnungsmöglichkeiten zum Durchgang (im Falle des Wintergartens) oder zur Durchlüftung etc. müssen selbstverständlich installiert werden können.
- Aus energetischen Gründen muss die Verglasung Isolierfähigkeiten aufweisen, weshalb die Verglasung ausschliesslich mit Wärmeschutzglas zu versehen ist.
- Zwischenklimaräume dürfen nicht beheizt werden.
- Die Loggien (Vorschlag der Mitwirkung und Vorprüfung) wurden aus der Vorlage gestrichen, da Loggien innerhalb der Fassadenlinie erstellt werden und damit in der Hauptbaute integriert sind. Sie sind nicht freistehend oder am Hauptgebäude angebaut und sollen deshalb nicht unter die Ausnahme fallen. Hingegen werden die Veranden als Beispiel eines Zwischenklimaraumes in den Text aufgenommen.
- Die Voraussetzung der gesamthaften Gebäudesanierung (Vorschlag der Mitwirkung und Vorprüfung) wurde aus der Vorlage gestrichen. Die Gemeinde ist der Meinung, dass die Bedingung der Sanierung zwar einen Anreiz schaffen würde, jedoch sachlich nicht mit der Frage der Zwischenklimaräume verknüpft werden kann. Denn Zwischenklimaräume schaffen keine schlechteren Isolierwerte an einem Gebäude. Ausserdem werden mit der Bedingung der Sanierung nur diejenigen Gebäude erfasst, die die zulässige Bebauungsziffer bereits erreicht haben oder mit der Erstellung von Zwischenklimaräumen diese überschreiten würden. Alle anderen Gebäude, bei denen die Zwischenklimaräume innerhalb der zulässigen Bebauungsziffer erstellt werden können, bleiben von der Bedingung verschont und unsaniert.
- Die neu gewährte Ausnahme gilt nicht zusätzlich zu den in lit. a ausgenommenen Flächen. Die gesamte Fläche, die mittels den nun aufgezählten Bauten von der Bebauungsziffer ausgenommen werden kann, bleibt bei maximal 15 % der Parzellenfläche bzw. höchstens bei 40 m² bei Häusern mit einer Wohneinheit und 20 m² pro Wohneinheit bei Häusern mit zwei und mehr Wohneinheiten. Die vorangegangenen Varianten liessen den Schluss zu, dass eine Wohnung mit einem offenen Balkon von 20 m² und einem Zwischenklimaraum von 15 m², nicht aber mit

zwei offenen Balkonen mit denselben Massen, hätte bestückt werden können. Dies würde ein unbefriedigendes Ergebnis darstellen, weshalb der entsprechende Passus im Reglementstext präzisiert wird. Die Maximalmasse von lit. a möchte der Gemeinderat aus Gründen des Städtebaus, des Ortsbildes und der Nachbarschaft nicht erweitern.

4 Planungsverfahren

4.1 Öffentliche Mitwirkung

Auf Grundlage von § 7 des kantonalen Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) vom 8. Januar 1998 lagen die Planungsunterlagen

- Mutation Zonenreglement vom 19. Juli 2018
- Planungsbericht vom 19. Juli 2018

vom 26. Juli bis 24. August 2018 auf der Gemeindeverwaltung Birsfelden öffentlich auf und konnten auch auf www.birsfelden.ch eingesehen werden. Die Gemeinde Birsfelden hat im Amtsblatt Nr. 30 vom 26. Juli 2018 auf die Mitwirkung aufmerksam gemacht.

Innerhalb der angegebenen Frist wurden zwei Eingaben eingereicht. Folgend die Stellungnahmen der Gemeinde dazu.

VolpatoHatz AG	
Anliegen	<p>Im Artikel 4 soll nun nur die Bebauungsziffer in den Zonen W2, W3 und W4 angepasst werden. Für die Zonen WG3, WG4 und WG5 gilt diese Anpassung nicht.</p> <p>Antrag auf Ergänzung von Art. 4 Abs. 2 lit.a: <i>In den Zonen WG3, WG4 und WG5: nicht zu Wohnzwecken dienende, freistehende oder am Hauptgebäude angebaute eingeschossige Nebenbauten wie Unterstände, Garagen, gedeckte Sitzplätze, offene Balkone, unbeheizte Zwischenklimaräume wie verglaste Balkone oder Wintergärten, Schöpfe, usw. bis maximal 6 % der Parzellenfläche jedoch höchstens: 40 m² bei Häusern mit einer Wohneinheit. 20 m² pro Wohneinheit bei Häusern mit zwei und mehr Wohneinheiten.</i></p>
Stellungnahme	<p>Der Gemeinderat hat den Antrag der WGB – der die weiteren Zonen tatsächlich unberücksichtigt liess – in einen Vorschlag umgemünzt, der diesen Umstand berücksichtigt.</p>
Wohngenossenschaft Birsfelden (WGB)	
Anliegen	<p>Die nicht zur Bebauungsziffer zählende Grundfläche für verglaste Balkone soll 20 m² betragen. Mit dieser Fläche soll es auch möglich sein, bestehende Balkonflächen, wie sie in einigen Liegenschaften in Birsfelden ersichtlich sind, ungehindert als verglaste Balkone zu bebauen. Die 15 m² führen an zahlreichen Gebäuden wohl</p>

	eher zu unerwünschten technischen und unschönen optischen Experimenten, die kaum im Sinner aller Beteiligten sind.
Stellungnahme	Die Vorlage wurde in der Zwischenzeit geändert.
Anliegen	<p>Entgegen dem im Vorschlag der BPK beschriebenen Anspruches, dass das gesamte betroffene Gebäude den aktuellen gesetzlichen Vorschriften zu entsprechen hat, sind wir der Meinung, dass diese Anforderung lediglich auf den Wintergarten anzuwenden ist.</p> <p>Antrag auf Ergänzung von Art. 4 Abs. 3: <i>Sofern die zusätzliche Bebauung...</i></p> <p>Mit dieser Klarstellung ist dem Leser erkenntlich, dass die aktuellen gesetzlichen Vorschriften nicht auf die bestehende Liegenschaft anzuwenden sind, sondern ausschliesslich auf die neuen Bauteile, sprich also dem unbeheizten Wintergarten.</p>
Stellungnahme	Die Vorlage wurde in der Zwischenzeit geändert.
Anliegen	Es ist nirgends definiert, was die aktuellen gesetzlichen Vorschriften im Sinne des Vorschlages sind.
Stellungnahme	Die Vorlage wurde in der Zwischenzeit geändert.
Anliegen	Die energetischen Bemühungen mit einer solch massiven Auflage können nur dort gefordert werden, wo der Art. 4 Abs. 3 anwendbar ist, was nicht zielführend sein kann.
Stellungnahme	Die Vorlage wurde in der Zwischenzeit geändert.
Anliegen	Gerade für ältere Liegenschaften ist die Verglasung von Balkonen eine interessante Möglichkeit, die Attraktivität der Wohnungen zu steigern. Würde die gesamte Bebauung zuerst den aktuellen energetischen Vorgaben entsprechen müssen, wären insbesondere aus finanziellen Gründen keine Wintergärten mehr möglich.
Stellungnahme	Die Vorlage wurde in der Zwischenzeit geändert.
Anliegen	Wintergärten dienen als Puffer zwischen beheizten Innenräumen eines Hauses und dem Aussenklima und verkleinern so die Wärmeverluste im Haus. Würdigt man zudem die Attraktivitätssteigerung von Wohnungen, steht dem Wintergarten grundsätzlich nichts im Wege.
Stellungnahme	Die Vorlage wurde in der Zwischenzeit geändert.

4.2 Kantonale Vorprüfung

Die Planungsunterlagen

- Mutation Zonenreglement vom 19. Juli 2018
- Planungsbericht vom 19. Juli 2018

wurden mit Brief vom 19. Juli 2018 dem Kanton zur Vorprüfung eingereicht. Die Stellungnahme des Kantons ist mit dem 28. August 2018 datiert. Der Kanton ist mit dem Vorhaben gemäss Version vom 19. Juli 2018 vorbehaltlos einverstanden. Die seither durchgeführten Änderungen wurden dem Kanton nicht zu einer weiteren Prüfung vorgelegt.

4.3 Beschlussfassung

4.3.1 Gemeinderatsbeschluss

Der Gemeinderat Birsfelden hat die Mutation am 23. Oktober 2018 beschlossen.

4.3.2 Gemeindeversammlungsbeschluss

Die Gemeindeversammlung Birsfelden hat die Mutation am 10. Dezember 2018 ohne Änderungen beschlossen.

4.3.3 Referendum

Die Referendumsfrist lief vom 11. Dezember 2018 bis 9. Januar 2019. Gegen den Beschluss der Gemeindeversammlung vom 10. Dezember 2018 wurde kein Referendum ergriffen.

4.4 Planaufgabe

Die 30-tägige öffentliche Auflage gemäss § 31 des Raumplanungs- und Baugesetzes des Kantons Basel-Landschaft fand im Zeitraum vom 17. Januar – 15. Februar 2019 statt. Während dieser Zeit konnten die Unterlagen während den Schalteröffnungszeiten auf der Gemeindeverwaltung von Birsfelden oder auf der Website www.birsfelden.ch eingesehen werden.

Die Publikation erfolgte im Amtsblatt Nr. xx vom xx.xx.xxxx sowie im Birsfelder Anzeiger.

Die auswärts wohnenden Grundeigentümer der betreffenden Zonen wurden mit eingeschriebenem Brief informiert.

5 Beschlussfassung Planungsbericht

Dieser Planungsbericht wurde vom Gemeinderat Birsfelden zu Händen der Planaufgabe verabschiedet.

Birsfelden, den _____

Der Gemeindepräsident

Christof Hiltmann

Der Gemeindeverwalter

Martin Schürmann