

**Gemeinde Birsfelden**  
Kanton Basel-Landschaft



Mitwirkungsbericht

Quartierplanung

Hardstrasse

**Planungsstand**  
Beschlussfassung

**Auftrag**  
41.00006

**Datum**  
07.02.2023

## Impressum

Auftraggeber Gemeinde Birsfelden  
Hauptstrasse 77, 4127 Birsfelden

Auftragnehmer

**jermann**  
Geoinformation  
Vermessung  
Raumplanung

**Jermann Ingenieure + Geometer AG**  
Altenmattweg 1  
4144 Arlesheim  
info@jermann-ag.ch  
+41 61 706 93 93  
www.jermann-ag.ch

Projektleitung Géraldine Meyer

# Inhalt

<b>1</b>	<b>Mitwirkungsverfahren.....</b>	<b>4</b>
1.1	Verlauf des öffentlichen Mitwirkungsverfahrens.....	4
<b>2</b>	<b>Eingaben und Stellungnahmen .....</b>	<b>5</b>
2.1	Raymond Nebel, Ramstelweg 11, 4143 Dornach .....	5
2.2	Nicholas und Eva Stones, Schützenstrasse 22, 4127 Birsfelden .....	6
2.3	VCS beider Basel, Nathalie Martin, Gellertstrasse 29, 4052 Basel .....	7
2.4	FDP Birsfelden, Sacha Truffer, Hardstrasse 25, 4127 Birsfelden .....	10
2.5	Eisenbahner Baugenossenschaft beider Basel, Am Stausee 1, 4127 Birsfelden .....	10
2.6	Wohnbau-Genossenschaft Nordwest, Gellertstrasse 55, 4052 Basel .....	11

Version	Verfasser	Datum	Inhalt/Anpassungen
01	meg	06.01.2023	1. Entwurf
02	meg	17.01.2023	2. Entwurf
03	meg	19.01.2023	3. Entwurf
04	meg	07.02.2023	Beschlussfassung

# Mitwirkungsbericht

## 1 Mitwirkungsverfahren

### 1.1 Verlauf des öffentlichen Mitwirkungsverfahrens

Gestützt auf § 7 des kantonalen Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) vom 08. Januar 1998 wurde durch die Gemeinde das öffentliche Mitwirkungsverfahren zur Quartierplanung Hardstrasse durchgeführt. Folgende Unterlagen wurden vom 28.10.2022 bis 02.12.2022 zur öffentlichen Mitwirkung aufgelegt:

- Quartierplan «Hardstrasse»
- Quartierplanreglement «Hardstrasse»
- Plan Mutation Strassennetzplan «Hardstrasse»
- Plan Mutation Bau- und Strassenlinien «Hardstrasse»
- Zugehöriger Planungsbericht

Die Bevölkerung konnte im Rahmen dieses Verfahrens zum Entwurf Stellung nehmen, Einwendungen erheben und Vorschläge einreichen, welche bei der weiteren Planung berücksichtigt werden, sofern sie sich als sachdienlich erweisen. Das Mitwirkungsverfahren dient dazu, bereits in einer frühen Planungsphase allfällige Problempunkte zu erkennen.

Die Publikation im Vorfeld erfolgte sowohl im kantonalen Amtsblatt Nr. 44 vom 03. November 2022 wie auch im Birsfelder Anzeiger Nr. 44 vom 04. November 2022 und ab dem 28. Oktober 2022 auf der gemeindeeigenen Homepage. Zusätzlich wurden die betroffenen Grundeigentümer an einer Nachbarnschaftsinformationsveranstaltung am 19. Oktober 2022 über den Quartierplan und das Mitwirkungsverfahren informiert.

Ebenfalls fand am 27.10.2022 Ort eine öffentliche Mitwirkungsveranstaltung statt. An der Informationsveranstaltung wurden die wichtigsten Aspekte der Planung erläutert und es gab eine Fragerunde. Weiter wurde die Bevölkerung dazu eingeladen, ihre Anregungen und Wünsche schriftlich im Rahmen des Mitwirkungsverfahrens an den Gemeinderat zu richten.

Die Planungsunterlagen konnten während der Mitwirkung auf der Gemeindeverwaltung Birsfelden sowie über die gemeindeeigene Homepage eingesehen werden. Stellungnahmen und Anregungen konnten bis zum 02.12.2022 schriftlich an den Gemeinderat eingereicht werden.

## 2 Eingaben und Stellungnahmen

Während der öffentlichen Mitwirkung wurden vier Mitwirkungseingaben an den Gemeinderat eingereicht. Diese werden im Folgenden mit einer Stellungnahme beantwortet. Zwecks Übersichtlichkeit wurde der Eingabetext im vorliegenden Mitwirkungsbericht auf die wesentlichen Inhalte gekürzt. Die Originaleingabe liegt dem Gemeinderat vor.

### 2.1 Raymond Nebel, Ramstelweg 11, 4143 Dornach

Eingabe vom **14.11.2022**

#### **Baulärm**

**Anliegen**                      Leider konnten wir keine Informationen erhalten, mit welchen Massnahmen die Bewohner rund um diesen Bauplatz vor dem wahrscheinlich unerträglichen immensen Baulärm geschützt werden.

Wir mussten erfahren, dass diese grosse Baustelle auf einmal ausgehoben und bebaut wird. Wir sind der Meinung, dass ein etappenweiser Aushub und eine Etappenweise Bebauung für die Anwohner erträglicher wäre.

Auch konnten wir nicht erfahren, ob Lärmschutzwände erstellt werden.

**Stellungnahme**              Ein angemessener Lärmschutz ist gesetzlich geregelt. Art. 684 ZGB besagt, dass übermässige Einwirkungen auf das Eigentum der Nachbarn zu unterlassen sind. Dies gilt auch für Baubetrieb (Maschinen, Baulärm, etc.) und wird im Baustellenkonzept festgelegt. Auch die Lärmschutzverordnung und die dazugehörigen Baulärm-Richtlinie sind zu berücksichtigen.

Der genaue Bauablauf, insbesondere die Frage, ob die Überbauung etappiert realisiert werden soll, ist um heutigen Zeitpunkt noch nicht geklärt.

#### **Mietzinsreduktionsforderungen**

**Anliegen**                      Ferner möchten wir darüber informiert werden, wie Mietzinsreduktionsforderungen von Seiten der Mieter behandelt werden und wie die Liegenschaftsbesitzer für die durch die Lärmbelästigung ausziehenden Mieter entstehenden Mehrkosten und Mietzinsausfälle entschädigt werden.

**Stellungnahme**              Wie bei allen Bauvorhaben in der Schweiz gibt es keine gesetzliche Grundlage für Mietzinsersatzungen bei durch Baumassnahmen entstandenen Kündigungen. Selbstverständlich werden die Lärmschutzvorschriften beachtet und auf die Minimierung von Immissionen geachtet werden. Darüber hinaus ist Baulärm in den gesetzlich erlaubten Zeiten (7.00 – 12.00 Uhr / 13.00 – 17.00 Uhr (ausnahmsweise bis 19.00 Uhr), lärmintensive Arbeiten von 7.00 – 12.00 / 14.00 – 17.00 Uhr) zu dulden. Hierbei ist die Annahme, dass die lärmigen Bauarbeiten weniger als ein Jahr dauern. Sollten sie die Dauer eines Jahres überschreiten, sind die Arbeitszeiten für lärmintensive Arbeiten auf 8.00 – 12.00 / 14.00 – 17.00 Uhr zu beschränken. Quelle: Baulärm-Richtlinie des BAFU

Üblicher Baustellenbetrieb berechtigt nicht zu Mietzinsreduktionsforderungen seitens der Mieterschaften.

### **Entsorgungsstelle**

- Anliegen** Auf der Parzelle Nr. 469, auf der Seite der Lärchengartenstrasse ist gemäss Quartierplan vorgesehen, eine Entsorgungsstelle zu errichten. Da sich diese ausserhalb der Baulinie befindet und der Grenzabstand nicht eingehalten wird, möchten wir erfahren, ob diese unterirdisch errichtet wird.
- Stellungnahme** Gemäss aktuellem Stand des Richtprojekts (05.09.2022) handelt es sich nicht um ein festes Bauwerk. Vielmehr handelt es sich um rollbare Stahlcontainer, welche keine baulichen Abstände einhalten müssen.  
Für allfällige Sichtschutzelemente werden die gesetzlichen Minimalabstände zur Grenze eingehalten.

## **2.2 Nicholas und Eva Stones, Schützenstrasse 22, 4127 Birsfelden**

Eingabe vom **20.11.2022**

### **Fernwärme**

- Anliegen** Die Leitung, welche über den jetzigen Parkplatz läuft, müsste wohl eh verlegt werden und wir hätten grosses Interesse, dass entweder von der Garten-Seite (Hardstrasse) her oder natürlich noch besser via Schützenstrasse dieses Netz vergrössert würde und wir unsere Parzelle daran anschliessen könnten.
- Stellungnahme** Bei der Eigentümerin der Fernwärmeleitung handelt es sich um die Primeo-Energie. Daher empfiehlt die Gemeinde, sich mit Anfragen dieser Art direkt an die Primeo zu wenden.  
Falls das Areal mit Fernwärme erschlossen wird, bemüht sich die Gemeinde um die weitere Erschliessung der Nachbarschaft.

### **Bestandsbau**

- Anliegen** Wie ich bereits vor drei Jahren geschrieben hatten, sind wir als direkte "Anwohner" von diesem Gebäude grundsätzlich enttäuscht, dass es nicht deutlich zurückgebaut wird zu den heute gebräuchlichen Grenzabständen, aber wir sind auch dankbar, dass davon abgesehen wird, durch weitere Fenster oder gar Lauben die zu uns gewandte Nordseite auszubauen.
- Stellungnahme** Wir bedanken uns für den Hinweis und nehmen ihn zur Kenntnis.

### **Baumbestand**

- Anliegen** Gerne möchte ich betonen, dass es uns als Anwohner sehr ein Anliegen ist den alten Baumbestand auf dem jetzigen Parkplatz zu schützen und so auch ein grüner, natürlicher Sichtschutz zu erhalten zu den neuen Gebäuden.
- Stellungnahme** Der Schutz des Baumbestandes entspricht der Planungsabsicht der Gemeinde. Wir nehmen Ihren Hinweis dankend zur Kenntnis.

### **Carsharing**

- Anliegen** Als 5-köpfige Familie ohne privates Auto möchte ich Sie beglückwünschen zum Entscheid der reduzierten Parkplatzanzahl. Wir wissen von verschiedenen Wohnformen insbesondere in Genossenschaften, welche Carsharing leben neben unserem Model mit Mobility. Falls allenfalls angedacht ist das Carsharing aufs Quartier zu erweitern, wären wir dankbar angefragt zu werden.
- Stellungnahme** Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.  
Es obliegt der Nachbarschaft, Kontakt zur zukünftigen Bauherrschaft aufzunehmen, die das Carsharingangebot organisiert.

## **2.3 VCS beider Basel, Nathalie Martin, Gellertstrasse 29, 4052 Basel**

Eingabe vom **02.12.2022**

### **Allgemein**

- Anliegen** Grundsätzlich erkennen wir im QP Hardstrasse einen sorgfältigen Umgang mit den natürlichen Ressourcen und dem Verkehr. Positiv bewerten wir die vielen gut platzierten Veloabstellplätze, das Carsharing-Angebot und die Gestaltung. Negativ sehen wir das immer noch grosse Angebot an Autoparkplätzen sowie die Auswirkungen des Autoverkehrs auf die umliegenden Strassen und deren Anwohner:innen.
- Stellungnahme** Die Erarbeitung eines Mobilitätskonzepts erlaubt grundsätzlich die Reduktion der zu erstellenden Autoparkplätze nahezu beliebig tief. Das Konzept muss hierbei nachweisen, dass die Reduktion der Parkplätze keine negativen Auswirkungen hat. Dies könnten beispielsweise ein erhöhter Suchverkehr nach Besucherparkplätzen im Quartier sowie auf den Quartierstrassen parkierte Privatfahrzeuge der Mieter aus dem Quartierplanareal sein.  
Das Konzept hält fest, dass die Reduktion auf insgesamt maximal 61 Parkplätze sinnvoll ist, wobei entsprechende flankierende Massnahmen zu ergreifen sind. Dies entspricht etwa 50% des Bedarfs nach Raumplanungsverordnung. Eine weitere Reduktion der Parkplatzzahl bleibt im späteren Verlauf der Planung aber möglich, wenn weitere flankierende Massnahmen implementiert werden.

### **Autoverkehr und Autoparkplätze**

- Anliegen** Wir halten es für sinnvoll, dass die Bauträgerschaften selbst entscheiden wollen, ob sie autoarmes oder sogar autofreies Wohnen anbieten möchten. Wir begrüssen deshalb, dass auch autofreies oder autoarmes Wohnen im QP Hardstrasse möglich wird.  
Trotzdem generieren die 60 zu erstellenden Autoparkplätze viele neue Autofahrten durchs Quartier und die Hauptstrasse. Dadurch entsteht gemäss Mobilitätskonzept

ein DTV von 153. Aus Erfahrungen mit anderen, ähnlich grossen Projekten, ist diese Zahl wohl zu tief.

Der Knoten Lerchengartenstrasse/Hardstrasse ist für viele Schüler:innen eine mehrfach täglich benutzte Kreuzung, allerdings ohne Fussgängerstreifen, schmalen Trottoirs und mit hohem Verkehrsaufkommen (Auto und Velos). Wir fordern daher, dass an dieser Kreuzung Fussgängerstreifen angebracht werden, so dass Kinder, Besucher:innen und Bewohner:innen des Alterszentrums und überhaupt alle Fussgänger:innen diese Kreuzung sicher benutzen können.

Ab dem 1. Januar 2023 tritt eine Änderung der Verordnung zum Raumplanungs- und Baugesetz (RBV) in Kraft. Diese ermöglicht es, dass Gemeinden mit einem Reglement, die Mindestanzahl an Autoparkplätzen definieren, also auch bis auf null senken können. Damit lassen sich sehr einfach grosse Kosten für die Bauträgerschaften, Autoverkehr (und damit Autolärm) und Aushub einsparen.

Die Zufahrt zur «Gasse» sollte klar geregelt werden, weil sonst mehrmals täglich Paketlieferdienste, Anwohner:innen und weitere in die Gasse fahren. Damit wird beim Wenden und Rückwärtsfahren die Sicherheit der Menschen dort gefährdet, besonders die von Kindern.

Ausserdem muss sichergestellt werden, dass das Trottoir nicht durch im QP-Perimeter abzustellende Fahrzeuge blockiert wird. Die Ausfahrt aus der Autoeinstellhalle muss zudem so gestaltet werden, dass Fussgänger:innen dort nicht gefährdet werden.

#### *Forderungen:*

- 1. Die Gemeinde Birsfelden beschliesst bald ein Reglement zu Pflichtparkplätzen und passt den QP Hardstrasse daran an: Es sollten keine Autoparkplätze erstellt werden müssen und ein angemessenes Maximum (ca. 60 APP) soll für das Projekt definiert werden.*
- 2. Der Knoten Lerchengartenstrasse/Hardstrasse wird (speziell für Schüler:innen) sicher gestaltet mit Fussgängerstreifen für alle Beziehungen und breiteren Trottoirs.*
- 3. Die Zufahrt zur «Gasse» ist klar und sicher zu regeln und (mit Pollern) durchzusetzen.*
- 4. Das Trottoir darf nicht durch falsch abgestellte Fahrzeuge blockiert werden.*

#### Stellungnahme

Zur 1. Forderung:

Das Quartierplanreglement deckelt die maximale Anzahl Autoparkplätze bereits im aktuellen Entwurf (Stand öffentliche Mitwirkung) auf 61 Stück. Gemäss Mobilitätskonzept steigt der DTV um lediglich 2% gegenüber dem heutigen Zustand. Dieser Anstieg ist vernachlässigbar.

Zur 2. Forderung:

Der Knoten Lerchengartenstrasse / Hardstrasse liegt ausserhalb des Quartierplanperimeters, weshalb im Quartierplan für diesen Bereich keine Massnahmen vorgesehen werden können. Jedoch wird die Sicherheit für den Langsamverkehr am Knoten überprüft und gegebenenfalls optimiert.

Zur 3. Forderung:

Die Regelung und Gestaltung der Einmündung der «Gasse» in die Hardstrasse wird im Rahmen des Bauprojektes gestaltet werden.



Quartierplanung      Gemeinde Birsfelden  
Zur 4. Forderung:  
Siehe Stellungnahme zur 3. Forderung.

### **Autolärm reduzieren**

**Anliegen**            Wie wir dem Lärmschutznachweis entnehmen, ist bereits heute der Strassenverkehrslärm an der Hardstrasse erheblich. Zwar werden die Lärmgrenzwerte (teils sehr knapp) nicht überschritten, dennoch ist der Perimeter des QP Hardstrasse eher lärmig für einen Standort im Quartier.

Zudem: Die Eidgenössischen Kommission für Lärmbekämpfung EKL B rät in ihrem Bericht zu Lärmgrenzwerten vom Dezember 2021 deutliche Senkungen der Lärmgrenzwerte. Lärm gefährdet die Gesundheit stark. Strasseneigentümer (wie hier die Gemeinde Birsfelden) sind deshalb in der Pflicht, die Menschen vor dem Strassenlärm zu schützen.

#### *Forderungen:*

*1. Die von der EKL B vorgeschlagenen, tieferen Lärmgrenzwerte werden eingehalten und damit die Gesundheit der Anwohner:innen geschützt.*

**Stellungnahme**    Laut Lärmschutznachweis ergibt sich durch das Projekt keine massgebende Erhöhung der Fahrten, da sich die durch das Projekt generierten Fahrten kaum von der heutigen Anzahl unterscheidet.

Die bestehende Lärmsituation an der Hardstrasse wird durch die Quartierplanung daher nicht negativ beeinflusst. Forderungen, welche über das Quartierplanareal hinausgehen, können in der vorliegenden Planung nicht berücksichtigt werden.

Die Lärmsituation wurde im Rahmen der Quartierplanung überprüft und entspricht den gesetzlichen Vorschriften.

### **Semantik**

**Anliegen**            Wir empfehlen, nicht von einem «verkehrsfreiem Areal» zu sprechen, sondern schlagen vor das Adjektiv autofrei zu verwenden. Verkehr ist schliesslich mehr als nur Autos, auch Fussgänger:innen und Velofahrende sind Teil des Verkehrs.

**Stellungnahme**    Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Formulierung wurde jedoch weder im Quartierplanreglement noch im Planungsbericht gefunden. Verwendet wurde die Formulierung einzig im Schlussbericht des Beurteilungsgremiums zur Städtebaulichen Konzeptstudie vom 18. September 2019. Da es sich um ein vom Gremium unterzeichnetes Dokument handelt, darf dieses nachträglich nicht verändert werden.

## 2.4 FDP Birsfelden, Sacha Truffer, Hardstrasse 25, 4127 Birsfelden

Eingabe vom **02.12.2022**

### Allgemein

**Anliegen** Im Namen der FDP Birsfelden möchte ich eine Rückmeldung auf die Quartierplanung Hardstrasse geben.

Für die FDP Birsfelden ist die Erarbeitung von neuen Einnahmequellen eine Voraussetzung für einen mittel-/langfristig ausgeglichenen Finanzhaushalt.

Dementsprechend begrüsst die FDP Birsfelden die Quartierplanung Hardstrasse schon alleine aus diesem Aspekt.

In der vorliegenden Quartierplanung möchten wir jedoch besonders die hervorragend geglückte Kombination von ökonomischem Mehrwert und städtebaulicher Qualität hervorheben.

Wir danken den involvierten Stellen und Personen für ihren Einsatz.

**Stellungnahme** Die Gemeinde bedankt sich für die wohlwollende Rückmeldung.

## 2.5 Eisenbahner Baugenossenschaft beider Basel, Am Stausee 1, 4127 Birsfelden

### Eingabe im Rahmen der Baurechtsausschreibung

**Anliegen** Wir möchten anregen, die Lage des Spielplatzes auf Baufeld B3 von der Randlage hin ins Zentrum / Hof zu verlegen. In diesem Zusammenhang könnte der Abstand des Gebäudes L1 zur Lärchengartenstrasse verringert werden, zugunsten von mehr Grünraum im Hof. Folglich stünde dort auch mehr Raum für den Spielplatz zur Verfügung.

**Stellungnahme** Entlang der Lärchengartenstrasse befinden sich 4 geschützte Bäume. Ein Heranrücken des Gebäudes L1 würde sich auf deren Standort negativ einwirken.

Weiter sind für die westliche Kopfseite des Gebäudes L1 sowohl eine Fusswegverbindung als auch der geschützte Wildgehölbereich vorgesehen. Die Spielfläche hätte dort somit nicht genügend Platz.

Grundsätzlich ist die Lage des Spielplatzes im Quartierplan nicht rechtsverbindlich eingezeichnet, sondern ist Inhalt des Richtprojekts. Somit besteht im Rahmen des Bauprojektes noch Spielraum.

## 2.6 Wohnbau-Genossenschaft Nordwest, Gellertstrasse 55, 4052 Basel

### Eingabe im Rahmen der Baurechtsausschreibung

**Anliegen** In den Unterlagen steht, dass alle Gebäude SNBS Zertifiziert werden müssen, für dieses Label gibt es im Kanton BL noch keine Fördergelder. Bestünde hier die Möglichkeit ein Label auszuwählen welches auch Fördergelder generieren würde? Dies kämme der Kostenmiete wieder zugute.

**Stellungnahme** Eine Minergie-P-Zertifizierung kostet für die im Projekt enthaltene Energiebezugsfläche (entspricht der Bruttogeschossfläche (BGF)) zwischen ca. CHF 10'000.- und CHF 20'000.- je nachdem ob der Zusatz ECO gewählt wird, oder nicht. (Quelle: <https://www.minergie.ch/de/zertifizieren/minergie-p/>, Stand 07.02.2023)

Die Gebühren für die SNBS Zertifizierung für die im Projekt enthaltene Energiebezugsfläche beträgt bei reiner Wohnnutzung ca. CHF 21'500.- und bei einer Mischnutzung ca. CHF 31'500.-. (Quelle: [https://www.snbs-hochbau.ch/media/220819\\_anwendungshilfe\\_snbs\\_2.1\\_v2022.1\\_de.pdf](https://www.snbs-hochbau.ch/media/220819_anwendungshilfe_snbs_2.1_v2022.1_de.pdf), Stand 07.02.2023)

Der SNBS basiert auf den seit langem angewandten Anforderungen von Minergie und Minergie-ECO. Mit Vorweisen eines provisorischen Minergie-ECO-Zertifikats wird automatisch der Nachweis für rund ein Drittel der Indikatoren im SNBS erbracht. Für Doppelzertifizierungen werden Rabatte von 20 bis 40 % gewährt. Die gemeinsamen Indikatoren und Messgrößen werden nur einmal bewertet. (Quelle: <https://www.snbs-hochbau.ch/zertifizierung/kriterien/>, Stand 07.02.2023)

Der erwartbare Förderbeitrag zur Minergie-P Zertifizierung aller Neubauten im Quartierplanareal (insgesamt 8'100m<sup>2</sup> Energiebezugsfläche) beträgt CHF 567'000.-. Bei einer Minergie-P ECO Zertifizierung beträgt der Förderbeitrag CHF 607'500.-. (Quelle: <https://www.energiepaket-bl.ch/#rechner>, Stand 07.02.2023)