

ERLÄUTERUNGEN ZUR GEMEINDEVERSAMMLUNG

vom 27. September 2021
um 19.30 Uhr in der Sporthalle
Sternenfeldstrasse 9, 4127 Birsfelden

Gemeindeversammlung vom 27. September 2021

TRAKTANDENLISTE

- | | | |
|---|-------|---------|
| 1. Beschlussprotokoll der letzten
Gemeindeversammlung vom 21. Juni 2021 | Seite | 1 - 2 |
| 2. Sondervorlage „Investitionskredit für die Erneuerung
des Reservoirs Rütihard“ | Seite | 3 - 10 |
| 3. Quartierplanung Birseckstrasse (Birseckstrasse 2-14,
Parzellen 167, 15, 1256) | Seite | 11 - 24 |
| 4. Mitteilungen des Gemeinderates | | |
| 5. Anträge | | |
| 6. Diverses | | |

Birsfelden, 17. August 2021, GRB Nr. 273

GEMEINDERAT BIRSFELDEN



Ch. Hiltmann
Gemeindepräsident



M. Schürmann
Leiter Gemeindeverwaltung

TRAKTANDUM NR. 1

Protokoll der 1. Gemeindeversammlung vom 21. Juni 2021

1. Beschlussprotokoll der Gemeindeversammlung vom 14. Dezember 2020

Die Gemeindekommission empfiehlt der Gemeindeversammlung einstimmig den Antrag des Gemeinderates zu genehmigen.

://: Das Beschlussprotokoll der Gemeindeversammlung vom 14. Dezember 2020 wird einstimmig genehmigt.

2. Antrag auf Umzonung Parzelle 1550 - Nichterheblicherklärung

Die Gemeindekommission empfiehlt der Gemeindeversammlung mit 11 Ja-Stimmen, 1 Nein-Stimme und 0 Enthaltungen den Antrag des Gemeinderates zu genehmigen.

://: Stillschweigend wird Eintreten beschlossen.

://: Mehrheitlich sowie mit einigen Nein-Stimmen und Enthaltungen wird beschlossen:

Der Antrag von F. Büchler und Ch. Meury auf Umzonung der Parzelle 1550 in die Zone „Erholungs- und Grünzone“ wird als nichterheblich erklärt.

Dieser Beschluss untersteht nicht dem fakultativen Referendum.

3. Antrag Verbot Feuerwerk Kategorie II und III - Nichterheblicherklärung

Die Gemeindekommission empfiehlt der Gemeindeversammlung mit 9 Ja-Stimmen, 2 Nein-Stimmen und 0 Enthaltung den Antrag des Gemeinderates zu genehmigen.

://: Stillschweigend wird Eintreten beschlossen.

://: Mit 43 Ja-Stimmen, 37 Nein-Stimmen und 2 Enthaltungen wird beschlossen:

Der Antrag von D. Persenico „auf ein ganzjähriges Verbot für das Ablassen von Feuerwerken der Kategorie II und III“ wird als nichterheblich erklärt.

Dieser Beschluss untersteht nicht dem fakultativen Referendum.

Nach erfolgter Abstimmung verlangt D. Persenico, dass die Abstimmung wiederholt wird.

://: Der Versammlungsleiter tritt auf den Antrag, mangels fehlender Hinweise für eine Falschzählung, nicht ein.

4. Geschäftsbericht & Jahresrechnung 2020

Die Gemeindekommission empfiehlt der Gemeindeversammlung einstimmig die Anträge des Gemeinderates zu genehmigen.

://: Stillschweigend wird Eintreten beschlossen.

://: Einstimmig wird beschlossen:

1. Die Jahresrechnung 2020, die mir einem Überschuss von CHF 665'995 abschliesst, wird genehmigt.

Dieser Beschluss untersteht nicht dem fakultativen Referendum.

://: Einstimmig wird beschlossen:

2. Der Geschäftsbericht 2020 wird genehmigt.

Dieser Beschluss untersteht dem fakultativen Referendum.

5. Tätigkeitsbericht 2020 der Geschäftsprüfungskommission

Die Gemeindekommission empfiehlt der Gemeindeversammlung einstimmig den Antrag des Gemeinderates zu genehmigen.

://: Stillschweigend wird Eintreten beschlossen.

://: Einstimmig wird beschlossen:

Der Tätigkeitsbericht 2020 der Geschäftsprüfungskommission wird zur Kenntnis genommen.

6. Anträge

Es sind keine neuen Anträge eingegangen und es bestehen keine pendenten Anträge
Birsfelden, 21. Juni 2021

NAMENS DER GEMEINDEVERSAMMLUNG



Ch. Hiltmann
Gemeindepräsident



M. Schürmann
Leiter Gemeindeverwaltung

Antrag

Der Gemeinderat beantragt der Gemeindeversammlung zu beschliessen:

Das Beschlussprotokoll der Gemeindeversammlung vom 21. Juni 2021 wird genehmigt.

GEMEINDERAT BIRSFELDEN



Ch. Hiltmann
Gemeindepräsident



M. Schürmann
Leiter Gemeindeverwaltung

TRAKTANDUM NR. 2

Sondervorlage „Investitionskredit für die Erneuerung des Reservoirs Rütihard“

1. Zusammenfassung

Mehrere Untersuchungen zeigen, dass die notwendige Qualität für das Trinkwasser langfristig nicht aufrechterhalten werden kann, wenn das Reservoir weder saniert noch neugebaut wird. Qualitativ einwandfreies und genügend Trinkwasser ist für die Einwohnerinnen und Einwohner von Birsfelden unabdingbar.

Die Kammern 1 + 2 des Trinkwasserreservoirs, welche 1899 gebaut wurden, sind mittlerweile über 120 Jahre alt. Dies ist selbst für ein Reservoir, welches für eine Lebensdauer von 80 Jahren angelegt ist, sehr alt. Die Lebensdauer konnte mit diversen Sanierungen und sehr guter Pflege erhöht werden. Die Abwägung verschiedener Varianten hat ergeben, dass eine weitere Sanierung anstatt eines Neubaus unverhältnismässig teuer wäre und trotzdem nicht den zukünftigen Anforderungen entsprechen würde. Ausserdem entsprechen die technischen Bestandteile nicht mehr dem heutigen Standard. Das bestehende Reservoir Rütihard soll deshalb durch ein neues Reservoir ersetzt werden.

Die Bestandsaufnahme der bestehenden Strukturen und ein Variantenstudium mit verschiedenen Varianten der Sanierung (Teilersatz oder Neubau) sind 2018 erfolgt. Der Gemeinderat folgte der Empfehlung der Variantenstudie und entschied sich für den kompletten Neubau des Reservoirs am gleichen Standort. So können die folgenden Zielsetzungen sowie gesetzlichen Vorgaben eingehalten werden:

- Die durch das Lebensmittelgesetz vorgegebenen Hygienevorschriften können vorbehaltlos eingehalten werden.
- Durch das angepasste Volumen des Reservoirs kann die Betriebsart optimiert und ein allfälliger Zuwachs der Bevölkerung abgedeckt werden.
- Die Investition von CHF 6.99 Mio. kann auf Basis der vorhandenen Reserven finanziert werden. Diese wurden durch eine massvolle Planung in den letzten Jahren in geeignetem Masse geöffnnet.

Aus Sicht des Gemeinderates handelt es sich bei diesem Projekt um eine für die Versorgungssicherheit notwendige und finanziell tragbare Lösung. Mit dem Bau des neuen Reservoirs Rütihard kann die Einwohnergemeinde Birsfelden eine wichtige Massnahme für eine langfristig gesicherte Trink-, Brauch- und Löschwasserversorgung umsetzen.

2. Ausgangslage

Die Wasserversorgung Birsfelden versorgt die Bevölkerung, das Gewerbe und die Industrie von Birsfelden mit Trink-, Brauch- und Löschwasser. Sie sorgt dafür, dass jederzeit genügend Wasser in einwandfreier Qualität zur Verfügung steht.



Abbildung 1: Ansicht bestehendes Reservoir Rütihard

Für die Erfüllung dieser Aufgabe stehen der Wasserversorgung Birsfelden nebst dem Reservoir Rütihard (siehe Abbildung 1) folgende Anlagen zur Verfügung:

- drei Wasserfassungen (Grundwasserpumpwerke) in der Brüglinger Ebene (St. Jakob)
- Pumpwerk Schänzli
- Netzeinspeisung der Hardwasser AG beim Burenweg
- Netzeinspeisung der IWB beim Birschöpfli
- Wasserleitungen/Verteilnetz (rund 34.1 km)

Das Reservoir Rütihard (Standort siehe Abbildung 2) sorgt für die Druckhaltung und Wasserspeicherung im Netz der Gemeinde Birsfelden. Die Anlage besteht aus drei Kammern, die aus den Jahren 1899/1920 und 1940 stammen. Von den drei Kammern weisen zwei eine identische Grösse von je 550 m³ auf. Die dritte und jüngste Kammer verfügt über ein Volumen von 1'350 m³ (siehe Abbildung 3). Die Brauchreserve liegt aktuell bei ca. 1.85 Mio. Liter und die Löschreserve bei 6 Mio. Liter.

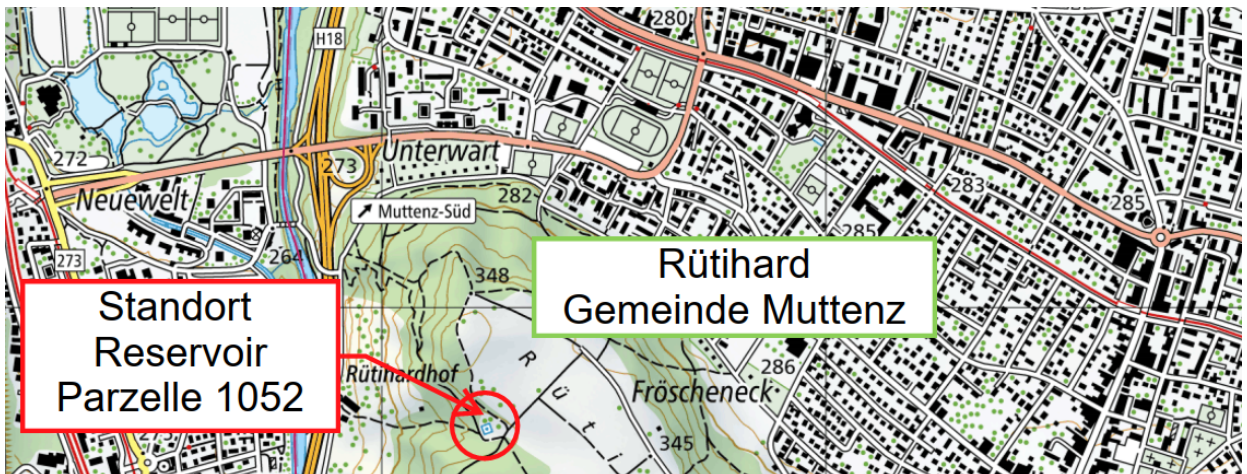


Abbildung 2: Standort Reservoir Rütihard, Standortgemeinde Muttenz

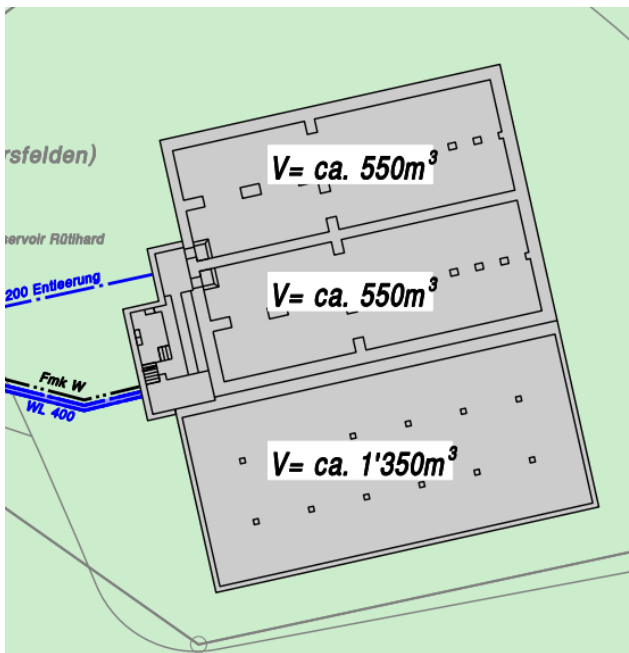


Abbildung 3: Kammer 1 bis 3 (Ist-Zustand)

3. Schäden lösen Voruntersuchung aus

Aufgrund optisch feststellbarer Schäden wurde im Jahr 2017 eine Betonuntersuchung des Reservoirs in Auftrag gegeben. Sie ergab die folgenden Erkenntnisse:

- Die Kammern 1 und 2 zeigen Wassereintritte an der Decke sowie Wasseraustritte am Boden, was zu ca. 30'000 Liter Wasserverlust pro Tag führt.
- Es besteht langfristig das Risiko, dass aufgrund der vorhandenen Schäden die Qualität des Wassers beeinträchtigt werden könnte.

Aufgrund dieser Erkenntnisse war bereits damals klar, dass eine Sanierung oder ein Neubau unumgänglich wird. Aktuell kann die Qualität des Trinkwassers gewährleistet werden.

Eine erneute, vertiefte Untersuchung mit Kernbohrungen im Jahr 2018 ergab genauere Erkenntnisse:

- Die Resultate der Kernbohrungen zeigten, dass die Risse in den Kammern 1 und 2 durchgängig und relativ umfassend sind. Gemäss Einschätzung der Fachleute würde sich mit einer Sanierung die Dichtigkeit der Kammern nicht wieder herstellen lassen.
- Die Kammer 3 weist eine gute Bausubstanz auf, sodass isoliert betrachtet eine Sanierung möglich wäre.
- Aufgrund des fortgeschrittenen Alters ist zukünftig mit höheren Betriebs- und Unterhaltskosten zu rechnen.

4. Variantenstudium

Auf Basis der Erkenntnisse aus der vertieften Untersuchung wurde ein Variantenstudium in Auftrag gegeben. Dabei wurden die folgenden zwei Varianten (siehe Abbildungen 4 und 5) vertieft geprüft:

Variante 1 – teilweiser Neubau und Sanierung:

Kammer 1 und 2 werden abgerissen, während Kammer 3 weiterhin in Betrieb bleibt. Kammer 1 und 2 werden bündig an Kammer 3 neu aufgebaut mit derselben Grösse wie Kammer 3. Dies würde nach Inbetriebnahme eine erleichterte Steuerung des Reservoirs ermöglichen. Die jüngste Kammer würde einer umfassenden Sanierung unterzogen und könnte grundsätzlich noch einige Jahre weiterbetrieben werden.

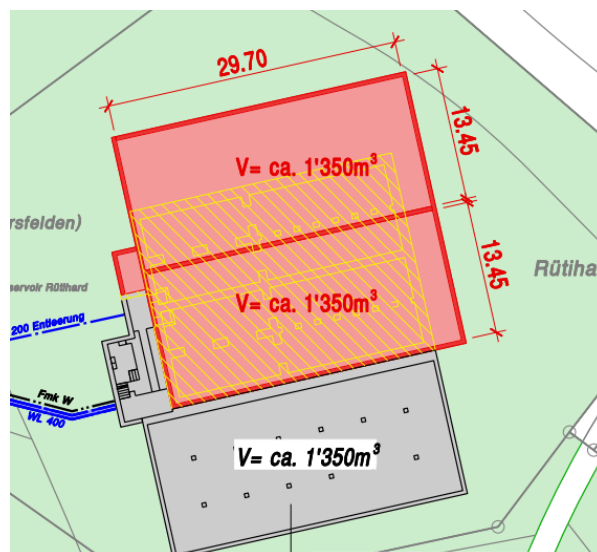


Abbildung 4: Ausschnitt Variante 1

Variante 2 – kompletter Neubau:

Zuerst wird die Kammer 1 und 2 abgerissen. Kammer 3 bleibt weiterhin in Betrieb. Das neue Reservoir wird mit einem Abstand zur bestehenden Kammer 3 neu aufgebaut. Nachdem der Neubau abgeschlossen ist, wird die Versorgungsleitung von der alten Schieberkammer zur neuen Kammer umgehängt. Danach kann mit dem Abbruch der Kammer 3 begonnen werden.

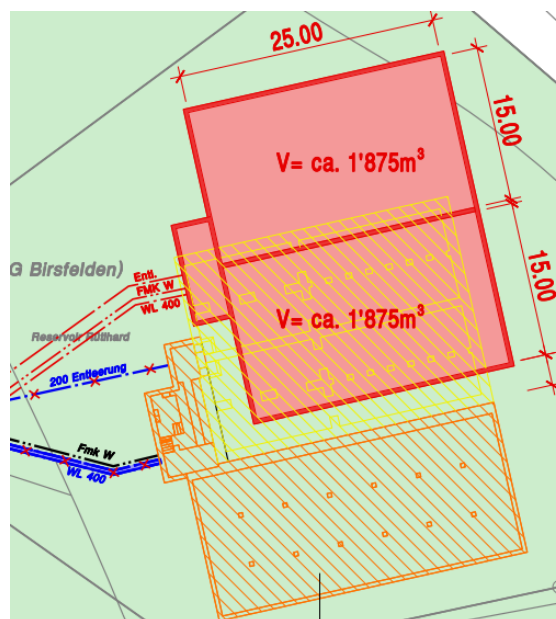


Abbildung 5: Ausschnitt Variante 2

Die beiden Varianten wurden hinsichtlich der Kriterien Kosten, Betrieb und Bauphase bewertet (siehe Tabelle 1). Die Variante 2 (kompletter Neubau) wies dabei insgesamt mehr Vorteile auf und schnitt damit bei der Gesamtbewertung besser ab.

Bewertungsmatrix Sanierung Reservoir Rütihard			Variante 1 Neubau Kammern 1+2, Sanierung Kammer 3		Variante 2 Kompletter Neubau	
			Gewichtung	Note	Punkte	Note
Kosten	Baukosten	20%	10	2	9	1.8
	Jahreskosten	20%	8	1.6	10	2
	Betriebskosten	10%	7	0.7	10	1
	Total Kosten	50%		4.3		4.8
Betrieb	Wartung / Unterhalt	10%	8	0.8	10	1
	Hygiene	10%	8	0.8	10	1
	Betriebsstabilität / Redundanz	5%	10	0.5	9	0.45
	Risiko Lebensdauer	5%	8	0.4	10	0.5
	Total Betrieb	30%		2.5		2.95
Bauphase	Betriebssicherheit / Provisorien	10%	5	0.5	8	0.8
	Risiko Unvorhergesehenes	5%	5	0.25	8	0.4
	Bauemissionen (Lärm, Luft, Verkehr)	5%	8	0.4	5	0.25
	Total Bauphase	20%		1.15		1.45
Summe		100%		7.95		9.2

Tabelle 1: Bewertungsmatrix aus dem Variantenstudium

Auf der Grundlage dieses Variantenstudiums entschied der Gemeinderat im Juni 2019, den Neubau des Reservoirs Rütihard in einem Vorprojekt weiter zu konkretisieren.

5. Vorprojekt

Im Vorprojekt, welches 2020 erarbeitet wurde, lag das Hauptaugenmerk auf den folgenden Themen:

- Festlegung der technischen Ausrüstung
Anhand eines Rohrleitungs- und Instrumentenfließschemas (R+I) der Anlagen- und Verfahrenstechnik wurde die gesamte Technik im neuen Reservoir geplant.
- Gebäudeauslegung & Raumkonzept Innenausbau
Die Pläne des Vorprojektes wurden in 3D gezeichnet, was insgesamt die Planung erleichtert.
- Verifizierung Reservoirvolumen
Anhand einer Simulation des Tagesganges des Reservoirs und der Absprachen mit der Gebäudeversicherung BL, konnte die definitive Festlegung des erforderlichen Reservoirvolumens erfolgen. Das im Variantenstudium angenommene benötigte Reservoirvolumen von 3'700 m³ konnte dadurch auf 3'400 m³ reduziert/optimiert werden.
- Kostenschätzung
Auf Stufe Vorprojekt erfolgte eine Kostenschätzung von CHF 6.6 Mio. für das gesamte Projekt (inklusive Reserve für Kostenungenauigkeit von 20 %).

6. Bauprojekt

Das Vorprojekt machte deutlich, dass es sich beim Neubau des Reservoirs Rütihard um ein grosses und komplexes Projekt handelt. Um eine noch bessere Planungs- und Kostensicherheit zu erhalten, entschloss man sich, ein Bauprojekt erarbeiten zu lassen. Auf dieser Basis soll nun der Antrag für den Investitionskredit erfolgen.

Die wesentlichen Erkenntnisse aus dem Bauprojekt lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Aktualisierung Kostenschätzung

Auf Stufe Bauprojekt erfolgte die Aktualisierung der Kostenschätzung zum neuen Kostenvoranschlag für das gesamte Projekt (inklusive Reserve für Kostenungenauigkeit von 10 %). Dieser beträgt CHF 6.99 Mio. (siehe auch Kapitel Finanzierung).

Die Differenz von rund CHF 0.33 Mio. gegenüber dem Vorprojekt lässt sich zusammengefasst wie folgt erklären:

- Beim Tiefbau und der Erstellung der Werkleitungen ergaben sich diverse Mehrkosten, welche beim Vorprojekt nicht eingerechnet waren. So zum Beispiel: Verlegung eines Weges, Sicherstellung Baustrom mit Aggregat, Einberechnung der komplexen Bauwasserhaltung, Einberechnung der komplexen Situation der Baugrube, mehr Abtransport aufgrund nicht verdichtbarem Material.
 - Beim Rückbau und den Rodungen wurden die folgenden Aspekte berücksichtigt: genauere Quantifizierung der Rodungen, Kostensteigerung bei Rückbau aufgrund gestiegener Entsorgungskosten (inklusive längerer Entsorgungswege)
- Optimierung Betriebsart sowie Grösse der zu versorgenden Bevölkerung

Mit dem neu berechneten Reservoirvolumen kann eine flexiblere und optimierte Betriebsart angewendet werden. Diese kann auf kostengünstigeren Nachtstrom ausgelegt werden und es muss weniger Fremdwasser hinzugekauft werden. Die zukünftige Wasserversorgungsplanung basiert einerseits auf einer Auswertung des Wasserbedarfs von 2014 bis 2019 (290 l/EW/Tag). Andererseits berücksichtigt sie ein mögliches Bevölkerungswachstum um rund 25% aufgrund der Entwicklungsprojekte.

- Bestätigung Reservoirvolumen

Gemäss Vorgaben des Schweizerischen Feuerwehrverbandes sowie der Gebäudeversicherung Basel-Landschaft braucht Birsfelden aufgrund der Siedlungs- und Industriestruktur eine Löschwasserreserve von 600 m³.

Für die Störreserve - sie deckt Störfälle wie Stromausfall, Pumpdefekte sowie Leitungsbrüche ab und gewährleistet damit eine unterbruchfreie Versorgung – braucht es 1'300 m³.

Für die Brauchreserve - sie gleicht die täglichen Bedarfsschwankungen aus – braucht es 1'500 m³.

Auf dieser Basis soll die Kapazität des Neubaus auf 3'400 m³ ausgelegt werden. Damit wird man auch langfristig den absehbaren Kapazitätsanforderungen gerecht. Das neue Reservoir umfasst in der ausgewählten Variante und nach der Neubestimmung des erforderlichen Volumens zwei Kammern mit je 1'700 m³. Diese beiden Kammern sind vollständig getrennt und können einzeln betrieben werden. Dies erlaubt die Reinigung eines Behälters während des Weiterbetriebs des anderen. Vorgelagert zu den Behältern befindet sich das Schieberhaus mit dem Rohrkeller. Darin sind die Armaturen und Rohrleitungen (Edelstahl) sowie elektrische und steuerungstechnische Elemente untergebracht. Das neue Reservoir wird gemäss dem aktuellsten Stand der Technik ausgerüstet.

7. Baubewilligungsverfahren

Wenn die Gemeindeversammlung den vorliegenden Investitionskredit genehmigt, kann im nächsten Schritt das Baubewilligungsverfahren gestartet werden.

Da sich das Reservoir in der Zone Wald befindet, wurden mit dem Amt für Wald bereits Vorabklärungen durchgeführt und eine allfällige temporäre Rodung, welche im Rahmen des Umsetzungsprojektes unumgänglich ist, besprochen. Seitens Amt für Wald sind keine grundsätzlichen Bedenken gegen das Projekt geäussert worden. Es wird jedoch eine Wiederaufforstung und Instandstellung der gerodeten Fläche gefordert. Im Projekt wird diesen Forderungen Rechnung getragen. Ausserdem werden ökologische Massnahmen sowie eine mehrjährige Pflege nach Fertigstellung des Reservoirs eingeplant.

8. Projektorganisation und Umsetzung

Ein Projekt dieser Grösse, Komplexität und Spezialisierung kann mit den bei der Gemeindeverwaltung vorhandenen Ressourcen nicht bewältigt werden. Es wird deshalb mit der Unterstützung eines Gesamtplaners / Ingenieurs mit Koordinationsauftrag umgesetzt.

Die Projektsteuerung (Grundsatzentscheide, Controlling) erfolgt durch die Gemeinde. Es wird eine Projektsteuerungsgruppe eingesetzt. Sie besteht aus der zuständigen Gemeinderätin D. Jaun sowie aus Vertretern der Abteilung Betriebsunterhalt / Wasserversorgung und der Geschäftsleitung.

Die entsprechenden Ausschreibungen und das Ausführungsprojekt erfolgen nach der Freigabe des Investitionskredites durch die Gemeindeversammlung.

9. Vorabklärungen mit der Standortgemeinde

Das Reservoir befindet sich auf dem Gemeindebann von Muttenz. Das Vorprojekt wurde deshalb den zuständigen Behörden von Muttenz vorgestellt. Dabei zeigte sich, dass seitens Standortgemeinde keine grundsätzlichen Vorbehalte gegen das Projekt vorhanden sind.

Die weitere Kommunikation wird im Projekt erarbeitet und soll gemeinsam mit der Standortgemeinde abgestimmt werden.

10. Kosten

Die Kosten für die bisherigen Projektphasen (Untersuchung der Kammern, Variantenstudium, Erarbeitung Vor- und Bauprojekt) belaufen sich auf CHF 251'500.00.

Im Rahmen des Bauprojektes ergab die Kostenschätzung ein Investitionsvolumen von CHF 6.99 Mio. (siehe Zusammenstellung in Tabelle 2)

Die Preise wurden anhand von Erfahrungswerten in vergleichbaren Projekten und anhand von Richtkosten von Unternehmern und Lieferanten abgeschätzt. Die Kostengenauigkeit beträgt $\pm 10\%$. (Preisstand ist Juni 2021).

Was	Kosten (in CHF)
Baumeisterarbeiten (Tiefbau und Werkleitungen)	2'050'000.-
Rückbau und Rodung	1'010'000.-
Baumeisterarbeiten Hochbau	1'340'000.-
Innenausbau	230'000.-
Ausrüstung	530'000.-
Elektro-, Mess-, Steuer- und Regeltechnik (EMSRT)	250'000.-
Zwischentotal Bausumme	5'410'000.-
Honorar- und Baunebenkosten	490'000.-
Total Bau- und Honorarkosten	5'900'000.-
Reserve für Kostenungenauigkeit (10 %)	590'000.-
Total Projektkosten	6'490'000.-
Mehrwertsteuer (7.7 %)	500'000.-
TOTAL INVESTITIONSKREDIT	6'990'000.-

Tabelle 2: Kostenübersicht

Momentan sind vor allem im Bausektor stark steigende Materialkosten zu beobachten. Dies kann auch Auswirkungen auf das vorliegende Projekt haben. Bei einem Preisanstieg, welcher den bewilligten Kreditrahmen „sprengen“ würde, soll das Projekt nicht durch allfällige Nachtragskredite verzögert werden. Eine Kostensteigerung, welche sich im Baupreisindex Nordwestschweiz niederschlagen würde, soll deshalb im vorliegenden Projekt mitbewilligt werden. Sie ist in der Projektabrechnung auszuweisen.

Die Wasserversorgung wird in einer sogenannten Spezialfinanzierung geführt. Spezialfinanzierungen sind zweckgebundene Finanzierungen spezifischer Aufgaben, die nicht durch Steuern, sondern ausschliesslich durch Gebühren finanziert werden (§ 21, Abs. 1 Gemeinderechnungsverordnung des Kantons Basel-Landschaft). Das geplante neue Reservoir wird nach der Realisierung buchhalterisch aktiviert und über die Laufzeit von 50 Jahren mit jährlich rund CHF 140'000.- abgeschrieben. Die Reserven in der Höhe von rund CHF 4.7 Mio. der Spezialfinanzierung Wasserversorgung sowie die lange Lebensdauer ermöglichen aktuell eine Finanzierung des neuen Reservoirs ohne eine zusätzliche Gebührenerhöhung, wobei jedoch eine zukünftige Gebührenanpassung durch allfällig weitere kostensteigernde Infrastrukturprojekte nicht ausgeschlossen werden kann.

11. Weitere Schritte

Vorausgesetzt der Genehmigung des Investitionskredites werden im Anschluss im Rahmen des Ausführungsprojektes die Vorbereitungen für die erforderlichen Ausschreibungen in die Wege geleitet, die Bewilligungen beantragt, die involvierten Personen informiert sowie die Projektkommunikation vorbereitet. Die Realisierung des Bauvorhabens ist ab ca. Mitte 2022 geplant. Die Bauphase dauert ca. 2 Jahre und wird bis etwa Mitte 2024 dauern.

12. Antrag

Der Gemeinderat beantragt der Gemeindeversammlung zu beschliessen:

1. Für den Bau des neuen Reservoirs wird ein Investitionskredit von CHF 6.99 Mio. bewilligt.
2. Lohn- und Materialpreisänderungen gegenüber der Preisbasis Baupreisindex Nordwestschweiz, Tiefbau, vom April 2021, Indexstand: 101.4; (Basis Oktober 2020 = 100) werden mitbewilligt und sind in der Abrechnung nachzuweisen.

Dieser Beschluss untersteht dem fakultativen Referendum.

Birsfelden, 17. August 2021, GRB Nr. 278

GEMEINDERAT BIRSFELDEN



Ch. Hiltmann
Gemeindepräsident



M. Schürmann
Leiter Gemeindeverwaltung

TRAKTANDUM NR. 3

Quartierplanung Birseckstrasse (Birseckstrasse 2-14, Parzellen 167, 15, 1256)

1. Ausgangslage

1.1 Entwicklung Birsfelden

Birsfelden ist ein beliebter Wohn- und Arbeitsort. Zu den Vorzügen der Gemeinde gehören u.a. die attraktive Lage an Birs, Rhein und Hardwald, die Nähe zur Stadt Basel und die vorzügliche Anbindung an das Verkehrsnetz.

Trotz dieser Vorzüge hat Birsfelden einige Herausforderungen zu meistern:

- **Verkehr / Mobilität:** Die Gemeinde hat fast täglich mit grossem Ausweichverkehr zu kämpfen. Dies senkt die Lebens- und Aufenthaltsqualität entlang der Hauptverkehrsachsen.
- **Siedlung / Wohnungsangebot:** Birsfelden ist seit den frühen 1970er Jahren die dichtbesiedeltste Gemeinde des Kantons. In den letzten 50 Jahren konnte aufgrund fehlender Baulandreserven praktisch kein neues Wohnungsangebot geschaffen werden. Dies führte dazu, dass in dieser Zeitspanne die Bevölkerungszahl von knapp 15'000 auf gut 10'000 Personen zurückging. Mit einer sinkenden Bevölkerungszahl steigt der Druck auf die Angebote der öffentlichen Hand (u.a. Sekundarschulstandort, Post) und von Privaten (u.a. Bank, Läden, Kultur und Vereine).
- **Freiraum / Natur:** Aufgrund der Siedlungsdichte sind die Freiräume in Birsfelden weniger zahlreich und die Naturwerte stärker unter Druck als in anderen Gemeinden des Kantons. Dies erhöht den Anstrengungsbedarf hinsichtlich Sicherung und Ausbau der kommunalen Natur- und Freiraumqualitäten.
- **Gemeindefinanzen:** Birsfelden wies aus un- und eigenverschuldeten Gründen lange Jahre ein strukturelles Defizit aus. Dieses konnte vor Ausbruch der Corona-Pandemie behoben werden. Der Nachholbedarf bei den Infrastrukturinvestitionen, steigende Kosten in vorgegebenen Aufgabengebieten (z.B. Gesundheit) und der tendenziell sinkende Finanzausgleich führen zu einer erneuten Verschlechterung der Gemeindefinanzen.

1.2 Planungshintergrund STEK

Aufgrund dieser Herausforderungen hat der Gemeinderat 2016 ein Stadtentwicklungskonzept (STEK) verabschiedet, welches als planerische Grundlage für die Entwicklung Birsfeldens dienen soll. Das STEK bildet den strategischen Rahmen zur Bewältigung der oben beschriebenen Herausforderungen und ist Ausgangspunkt für weitere Konzepte wie das Hochhauskonzept und das Leitbild Natur sowie Taktgeber für die Erneuerung der Ortsdurchfahrt. Zentrale Bestandteile des STEK sind die Definition von Entwicklungsgebieten sowie die Formulierung von Entwicklungszielen im Bereich Siedlung, Verkehr und Natur. Diese Ziele sollen bei grösseren Veränderungsvorhaben im Birsfelder Siedlungsraum zu einer Erhöhung der Lebens-, Aufenthalts- und Angebotsqualität führen.

1.3 Ziele der Gemeindeentwicklung

Aus den Analysen des STEK und der darauf aufbauenden Leitbilder hat der Gemeinderat folgende Ziele für eine qualitätssteigernde Gemeindeentwicklung formuliert:

- a) Steigerung der Wohnungsvervielfalt: Schaffung zeitgemässer Wohnungsangebote in sämtlichen Preislagen für alle gesellschaftlichen Gruppen und Generationen.
- b) Steigerung der Bevölkerungszahl: Schaffung von zusätzlichem Wohnraum für 1'500 – 2'000 Personen bis 2040.
- c) Sorgsamer und proaktiver Umgang mit Naturwerten: Stärkung der Birsfelder Flora und Fauna auf Grundlage von Qualitätsvorgaben und anhand definierter Massnahmen.
- d) Erhöhung der Freiraumqualitäten: Attraktivitätssteigerung Birsfeldens durch die Aufwertung öffentlicher Plätze, Strassen- und Erholungsräumen sowie des Dorfzentrums.
- e) Verbesserung der Verkehrssituation: Komfortsteigerung für die Einwohnerinnen und Einwohner sowie die Verkehrsteilnehmenden durch die Optimierung des Verkehrssystems entlang der Hauptstrasse, den Ausbau des Langsamverkehrs und modernster Mobilitätsangebote, den Erhalt der ÖV-Anbindung und einer Neuorganisation der öffentlichen und privaten Parkierung.
- f) Erschliessung ökonomischer Potenziale: Generierung zusätzlicher Einnahmen für die Gemeinde über Baurechtszinsen, Infrastrukturabgaben und Steuern.

1.4 Der Quartierplan als Instrument zur Sicherung der Entwicklungsziele

Die obgenannten Ziele lassen sich konkret v.a. bei gemeindeeigenen Entwicklungsprojekten umsetzen. Bei privaten Vorhaben gelten grundsätzlich die groben Vorgaben des kommunalen Zonenplans und -reglements. Im Sinne einer Ausnahmeregelung kann eine umfassendere kommunale Mitwirkung bei privaten Entwicklungsvorhaben über sogenannte Sondernutzungsverfahren (Quartierplanverfahren) sichergestellt werden. Solche Verfahren sind grossen Bauprojekten (>2'000m² Grundstückfläche) vorbehalten. Gegenüber einem zonenkonformen Projekt werden der Grundeigentümerschaft in Quartierplan-Projekten üblicherweise Nutzungserweiterungen zugestanden. Diesen sogenannten „Nutzungs-Bonus“ sichert sich die Grundeigentümerschaft über eine kommunale Mitbestimmung im Bauprojekt sowie über finanzielle Abgeltungen und infrastrukturelle/qualitative Mehrwerte für die Gemeinde. Das mit dieser Vorlage beantragte Projekt Quartierplan „Birseckstrasse“ bildet ein solches Vorhaben der Sondernutzungsplanung.

1.5 Verfahren zur Sicherung städtebaulicher und freiraumplanerischer Qualität

An Bauvorhaben, die mittels einer Sondernutzungsplanung einen „Nutzungs-Bonus“ anstreben, werden gegenüber einer zonenkonformen Bauweise besonders hohe städtebauliche und nutzungsplanerische Qualitätsansprüche (qualitativer Mehrwert) gestellt. So ist vorgängig zur Definition einer Mehrnutzung ein qualitätssicherndes städtebauliches Varianzverfahren durchzuführen, in dem die für das Areal und die Umgebung bestmögliche Bebauungs-, Freiraum-, Nutzungs- und Erschliessungskonzeption entwickelt wird. Das Verfahren umfasst mehrere Schritte und bindet alle Beteiligten ein (Gemeinde, Bauherrschaft, Planungsteams, Begleitgremien, Kantonale Fachstellen etc.). Damit wird die gewünschte Qualität der Sondernutzungsplanung sichergestellt.

2. **Das Projekt „Birseckstrasse“**

2.1 Der Perimeter Quartierplan „Birseckstrasse“

Das Areal der Quartierplanung „Birseckstrasse“ liegt am westlichen Siedlungsrand der Gemeinde Birsfelden im nördlichen Abschnitt der Birseckstrasse. Das Areal umfasst eine Fläche von insgesamt 5'331 m² und setzt sich aus der Parzelle Nr. 167 sowie einer Teilfläche der Ufer- und Gewässerparzelle Nr. 15 und einer kleinen Teilfläche der Parzelle Nr. 1256 zusammen. Die Credit Suisse Anlagestiftung Real Estate Switzerland Eigentümerin der Parzelle Nr. 167. Eigentümerin der Gewässer- und Uferparzelle Nr. 15 sowie der Parzelle Nr. 1256 ist der Kanton Basel-Landschaft.



Abbildung 1: Lage des Quartierplanperimeters (Quelle: Geoview BL)

2.2 Die aktuelle Arealnutzung

Die Parzelle Nr. 167 ist der Wohnzone W4 zugewiesen. Die bestehende Bebauung der Parzelle umfasst zwei Mehrfamilienhäuser. Durch die bestehende Bebauungsanordnung wird einerseits gegenüber der Birseckstrasse ein Freiraum gebildet. Dieser ist dem Strassenlärm ausgesetzt und damit nicht optimal nutzbar. Andererseits wird die Durchsicht zum angrenzenden attraktiven Birsraum vollständig unterbunden. Die beiden Teilflächen der Parzellen Nrn. 15 und 1256 sind der Grünzone zugewiesen.

Die bestehende Wohnüberbauung auf der Parzelle Nr. 167, Birseckstrasse 2-14 wurde 1956 erstellt und ist 1992 saniert worden, seither wurde sie ordentlich unterhalten. Aufgrund des fortgeschrittenen Alters werden tiefgreifende Sanierungs- und Modernisierungsmassnahmen notwendig. Die Eigentümerin hat in der Folge eine umfassende Analyse der Liegenschaft durchgeführt. Die Ergebnisse zeigen auf, dass im Rahmen einer zwingend notwendigen Modernisierung praktisch sämtliche Bauteile der bestehenden Gebäude vollständig ersetzt bzw. umfassend erneuert werden müssten. Die bestehende Bausubstanz als auch die Wohnungsgrundrisse entsprechen weder dem Stand der Technik noch den heute marktkonformen Standards. Eine Sanierung könnte daher nur unbefriedigende und unwirtschaftliche Resultate herbeiführen. Diese Ausgangslage führt dazu, dass ein Rückbau der Liegenschaft unausweichlich ist und diese durch einen zeitgemässen und in Bezug auf den Energieverbrauch zukunftsfähigen, nachhaltigen und wirtschaftlich tragbaren Neubau ersetzt werden muss.

2.3 Die Grundlagenphase (2015-2017)

Vor dem Hintergrund der Ergebnisse der gebäudetechnischen Zustandsanalyse der Liegenschaft entschied die Grundeigentümerin, dass die bestehende Überbauung auf der Parzelle Nr. 167 durch eine neue Wohnüberbauung ersetzt werden soll. Um die Grundlage für eine neue Wohnüberbauung zu schaffen, wurde das Basler Architekturbüro Harry Gugger Studio im Jahr 2015 mit der Erstellung einer Machbarkeitsstudie beauftragt. Im Rahmen der Machbarkeitsstudie wurden verschiedene (zonenkonforme und nicht zonenkonforme) Bebauungsformen bzw. -typologien entwickelt und geprüft.

Das Resultat der Machbarkeitsstudie bestand aus vier Bebauungsvarianten:

- Variante 1: Gebäudezeile entlang der Birseckstrasse + Pavillon
- Variante 2: Wohnhaus und Wohnhochhaus (60 m) + Pavillon
- Variante 3: Wohnhaus und Wohnhochhaus (60 m)
- Variante 4: Wohnhaus und Wohnhochhaus (80 m)

Sie wurden 2016 durch die Bau- und Planungskommission der Gemeinde (BPK) sowie den Gemeinderat geprüft und zur Weiterbearbeitung empfohlen. Vor dem Hintergrund der Ziele der Gemeindeentwicklung, festgehalten im STEK, legte der Gemeinderat bei seiner Empfehlung besonderen Wert auf die Auslotung des Potenzials von zusätzlichem qualitativem Wohnraum und der Aufwertung des Frei- und Naturraums.

Mit dieser Vorgabe wurde auf Basis der vier Bebauungsvarianten ab 2017 ein begleitetes Varianzverfahren durchgeführt. In drei Workshops wurden besonders folgende Projektkriterien bearbeitet:

Gebäude:

- Anzahl, Position und Höhe der Gebäude
- Volumetrie und äusserliche Gestaltung der Gebäude
- Lage der Zufahrt der unterirdischen Autoeinstellhalle
- Nutzung der Gebäude (Wohnungsmix, gemeinschaftliche Nutzflächen, Nebenbauten/Pavillon)

Freiraum:

- Landschaftsarchitektonische Gestaltung des Freiraums
- Nutzungsoptionen für Bewohnerinnen/Bewohner und die Öffentlichkeit
- Steigerung der ökologischen Wertigkeit
- Einbindung der Durchwegung des Freiraums an das umliegende Fussweg-Netz

Erschliessung:

- Optimale Einbindung der Zufahrt zur AEH und auf die Kantonsstrasse
- Minimalste Ausdehnung der unterbauten Bereiche
- PP-Reduktion durch erhöhte Anforderungen an Komfort für nichtmotorisierte Verkehre

Im Juli 2017 konnte das Varianzverfahren abgeschlossen werden. Gegenüber der Machbarkeitsstudie sieht das Richtprojekt ein Wohnhochhaus und zwei Wohnhäuser ohne Pavillon vor.

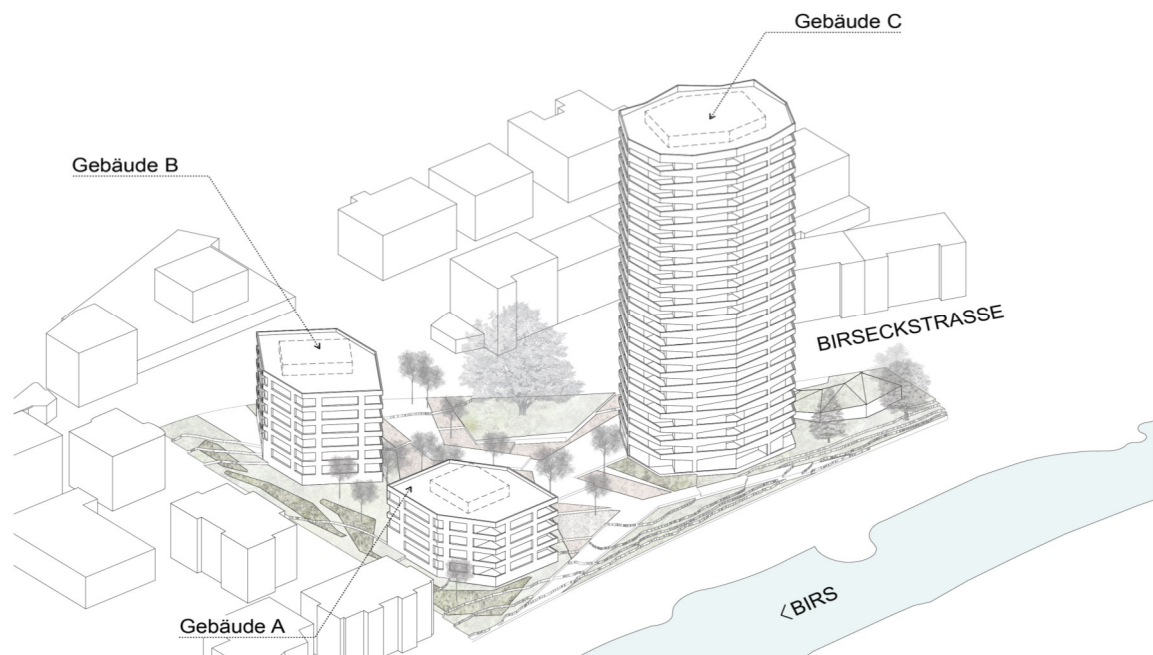


Abbildung 2: Darstellung Richtprojekt (Quelle: Harry Gugger Studio)

Das Richtprojekt sieht drei Gebäude vor:

- Gebäude A: 13.5 m Höhe, oberhalb der Birsböschung im nordwestlichen Teil der Parzelle
- Gebäude B: 19,5 m Höhe, entlang der Birseckstrasse, nordöstlicher Teil der Parzelle
- Gebäude C: 73 m Höhe (Hochhaus), südlicher Teil der Parzelle

Die Gebäudegrundform wird bei den beiden Punktbauten durch ein Sechseck und beim Hochhaus durch ein Achteck gebildet. Durch die mehreckige Grundform und die entsprechend abgewinkelten Fassaden ergeben sich unterschiedliche Gebäudeausrichtungen und keine parallel gegenüberstehenden Fassaden. Dies ermöglicht einerseits eine freie Aussicht aus den Gebäuden. Andererseits erhält dadurch auch der Aussenraum zwischen den Gebäuden eine Weitläufigkeit.



Abbildung 3: Visualisierung, Blick vom Birssteg Richtung Süden (Quelle: Harry Gugger Studio)



Abbildung 4: Visualisierung, Blick vom Basler Birsufer in den Freiraum Richtung Ost (Quelle: Harry Gugger Studio)

Die Gebäude sind eingebettet in einen grünen Aussenraum. Die Gestaltung des Aussenraums wird durch die bestehende Rot-Buche geprägt. Ergänzend dazu und auch als Ersatz für die zu fallenden Bäume, werden mehrere neue Bäume gepflanzt (grosskronige und mehrstämmige mittelgrosse). Im Bereich der Böschung zum Birsraum wird die bereits anschliessende Wild-Hecke im Bereich des Quartierplan-Perimeters weitergeführt. Die artenreiche Bepflanzung wird aus standortgerechten und heimischen Arten zusammengesetzt.



Abbildung 5: Visualisierung, Areal freiraum, Spiel- und Aufenthaltsbereich, Blick Richtung Eingang Gebäude C und Birsufer (Quelle: Harry Gugger Studio)



Abbildung 6: Visualisierung, Blick vom Balkon des 12. Geschosses auf die Birseck Richtung Süden (Quelle: Harry Gugger Studio)

Die Gebäude B und C werden direkt von der Birseckstrasse zugänglich sein. Das Gebäude A wird über eine arealinterne Wegeverbindung an die Birseckstrasse angebunden. Neben der Gebäudeerschliessung dient die Durchwegung des Areals auch der öffentlichen Verbindung für Fussgängerinnen und Fussgänger von der Birseckstrasse zum Birseckraum und dessen Uferweg. Im Zentrum des Areals befindet sich auch ein Spielplatz, der neben der Bewohnerschaft auch der Öffentlichkeit zur Verfügung steht.

Die Autoerschliessung erfolgt ganz im Süden des Areals über die Birseckstrasse. In einer unterirdischen Auto-Einstellhalle (AEH) wird die gesamte erforderliche Auto-Parkierung untergebracht. Im Aussenraum sind, mit Ausnahme eines Einzelparkplatzes für Anlieferung/Post, somit keine Auto-Parkplätze angeordnet. Des Weiteren sind, mit Ausnahme der Ein-/Ausfahrt zur unterirdischen Einstellhalle, im Aussenraum keine weiteren Autoverkehrsflächen geplant.

Die Velo-Parkierung wird möglichst komfortabel angeordnet. So befinden sich Velo-Abstellplätze zum einen im Untergeschoss, erreichbar über die AEH-Rampe, zum anderen aber auch ebenerdig in der Nähe der Hauseingänge.



Abbildung 7: Visualisierung, Blick von der Birseckstrasse Richtung Norden (Quelle: Harry Gugger Studio)

Das Richtprojekt wurde im August 2017 auch der kantonalen Arealbaukommission zur Beurteilung unterbreitet. Die Arealbaukommission kam zu einem positiven Beurteilungsergebnis und gab einzelne Hinweise für die Weiterbearbeitung (Freiraum, EG-Nutzung, städtebauliche Gesamtkonzeption).

Basierend auf dem mehrstufigen Entwicklungsprozess (Machbarkeitsstudie und Richtprojekt) und den positiven Beurteilungen der verschiedenen Fachgremien erteilte der Gemeinderat am 31. Oktober 2017 die Freigabe des Richtprojekts als Grundlage für die Ausarbeitung einer Quartierplanung.

2.4 Die Quartierplanungsphase (2017-2021)

Auf der Grundlage der bestehenden Zonenvorschriften kann das Richtprojekt nicht realisiert werden. Es bedarf einer Sondernutzungsplanung bzw. Quartierplanung nach basellandschaftlichem Raumplanungs- und Baurecht (RBG). Eine Quartierplanung wird – nach Durchlaufen aller rechtlich definierten Prozessschritte – abschliessend durch den Regierungsrat genehmigt. Dadurch werden die aktuell bestehenden Zonenvorschriften für das Areal vollständig durch die Vorschriften der Quartierplanung abgelöst.

2.4.1 Bestandteile der Quartierplanung „Birseckstrasse“

Die Quartierplanung (QP) „Birseckstrasse“ besteht aus folgenden Dokumenten:

- QP-Plan, Situation (1:500) und Schnitte (1:750) (rechtsverbindlich, an der Gemeindeversammlung zu beschliessen)
- QP-Reglement (rechtsverbindlich, an der Gemeindeversammlung zu beschliessen)
- QP- Planungsbericht (orientierend) mit Beilagen:
Beilagen 1: Verkehrsgutachten mit Mobilitätskonzept (orientierend)
Beilagen 2: Lärmgutachten (orientierend)
Beilagen 3: Mitwirkungsbericht (orientierend)

QP-Reglement und QP-Plan bilden zusammen den öffentlich-rechtlichen Planungserlass der QP-Vorschriften und sind inhaltlicher Gegenstand im Rahmen der Beschlussfassung, des Auflageverfahrens und des regierungsrätlichen Genehmigungsentscheides.

Zur privatrechtlichen Sicherung der Quartierplanung und zur Sicherung der Einhaltung der kommunalen Reglemente und Vorgaben wurden zudem folgende Vereinbarungen und Verträge ausgearbeitet:

- QP-Vertrag
- Vereinbarung zur Umsetzung des „Reglements zur Förderung der Wohnungsvielfalt und des preiswerten Wohnangebots in Birsfelden“
- Vereinbarung über den Infrastrukturbeitrag

Im Rahmen der nachfolgenden Erwägung zur Quartierplanung werden die erwähnten Bestandteile der Quartierplanung „Birseckstrasse“ erläutert.

2.4.2 Die Verfahrensbeteiligten

Am Gesamtverfahren waren folgende Kommissionen, Verwaltungsorgane und die Öffentlichkeit beteiligt, um die Qualität der Planungen und deren Abstützung auf übergeordnete Vorgaben sicherzustellen:

Kommunale Bau- und Planungskommission (BPK): Die BPK begleitete das Verfahren von Beginn an und beriet das Projekt an mehreren Sitzungen. Die BPK empfiehlt abschliessend das Projekt dem Gemeinderat zur Vorlage an die Gemeindeversammlung.

Kantonale Fachkommission zur Beurteilung von Arealüberbauungen (ABK): Das Gemeindereglement schreibt vor, dass im Rahmen von Sondernutzungsverfahren immer auch die ABK zu begrüssen ist. Die ABK beriet im August 2017 das Projekt und stimmte dem Projekt grundsätzlich zu. Die Anmerkung zur Bedeutung der öffentlichen Begehbarkeit des Freiraums stimmte mit den Zielen der QP überein.

Kanton Basel Landschaft (Kantonale Vorprüfung): Der Erlass einer Quartierplanung ist einem im kantonalen Raumplanungs- und Baugesetz (RBG) definierten Planungsverfahren unterstellt. Neben der Prüfung der Quartierplanung durch die Gemeinde erfolgte im Anschluss davon auch eine Prüfung durch den Kanton. Die Prüfung durch den Kanton wurde im Dezember 2019 abgeschlossen.

Öffentliche Mitwirkung: Nach Einarbeitung der kantonalen Rückmeldungen beschloss der Gemeinderat am 22. September 2020 die Freigabe zur Durchführung des öffentlichen Mitwirkungsverfahrens. Dieses fand in der Zeit vom 27. November 2020 bis am 15. Januar 2021 statt. Ausserdem führte die Gemeinde am 26. November 2020 eine öffentliche Informationsveranstaltung durch, welche auch live im Internet übertragen wurde. Im Rahmen der Mitwirkungsfrist gingen insgesamt 10 Eingaben zu unterschiedlichen Themen ein. Im Mitwirkungsbericht, welcher dem Planungsbericht beiliegt, werden die Mitwirkungseingaben durch den Gemeinderat behandelt.

Gemeinderat und Gemeinde Birsfelden: Der Gemeinderat begleitete das Verfahren von Beginn an und beriet das Projekt an mehreren Sitzungen. Der Gemeinderat empfiehlt abschliessend das Projekt der Gemeindeversammlung zum Beschluss.

2.4.3 Ziele der Quartierplanung „Birseckstrasse“

Die Quartierplanung besteht aus dem Quartierplan (1:500 und 1:750) und dem Quartier-Reglement.

Mit der Quartierplanung „Birseckstrasse“ soll die planungsrechtliche Grundlage für eine neue Wohnüberbauung gelegt werden. Das städtebauliche Gesamtkonzept und das daraus entwickelte Richtprojekt geben dazu die quantitativen und qualitativen Eckwerte. Dabei sind im QP-Reglement folgende konkreten Ziele definiert:

- Herstellung der planungsrechtlichen Grundlage zur Neubebauung des Areals mit einer Wohnüberbauung mit drei Baukörpern;
- Planungsrechtliche Sicherung von Bebauung, Nutzung, Aussenraumgestaltung/-nutzung, Erschliessung und Parkierung aufgrund eines städtebaulichen Gesamtkonzeptes;
- Planungsrechtliche Sicherung der architekturtypologischen Grundgestaltung der Bauten sowie einer hochwertigen Aussenraumgestaltung;
- Planungsrechtliche Sicherung der öffentlichen Durchwegung des Areals sowie einer öffentlichen Fusswegverbindung zum Birsuferweg;
- Planungsrechtliche Sicherung einer Sammelparkierung für die Bewohner in einer unterirdischen Auto-Einstellhalle mit direktem Anschluss an die Birseckstrasse.

Neben den qualitativen und quantitativen Zielen forderte die Gemeinde aufgrund der Situation des Bestandswohnens auch einen fairen Umgang mit der Bewohnerschaft ein. Dazu wurde ein Mietermanagement aufgebaut. Dieses umfasste die frühzeitige Kommunikation, persönliche Beratung beim Umgang mit Veränderungssituationen durch ein Fachperson und aktive Unterstützung bei der Wohnungssuche und –vermittlung.

2.4.4 Art und Mass der Nutzung

Die Kennzahlen (quantitative Vorgaben) der Überbauung lassen sich wie folgt zusammenfassen:

Parzellen im QP-Perimeter	Nr. 15 (Teilfläche, Uferparzelle)	
	Nr. 167	
	Nr. 1256 (Teilfläche)	
Fläche Parzelle 167	5'331 m ²	
Anzahl Hauptbauten	3	
Gebäudehöhen	Gebäude A	13.5 m
	Gebäude B	19.5 m
	Gebäude C	73.0 m
Nutzungsart	Wohnnutzung	
Nutzungsmass Gebäude total	14'900 m ²	
Nutzungsmass Überdachung Rampe Einstellhalle	175 m ²	
Nutzungsmass übrige Nebenbauten total	200 m ² (davon mind. 20 m ² Nistturm)	
Ausnutzungsziffer bezogen auf Fläche Parzelle 167	2.795	
Max. Bebauungsfläche Hauptbauten	1'359 m ²	
Max. Bebauungsziffer Hauptbauten bezogen auf Fläche Parzelle 167	25.5 %	
Max. Anzahl Wohnungen	150 Wohnungen	

2.4.5 Qualitative Vorgaben

Neben Art und Mass der Nutzung, der Festlegungen zur Bebauung sowie zur Freiraumgestaltung werden mit dem Quartierplan und dem Quartierplan-Reglement auch wichtige Qualitätsmerkmale sichergestellt.

Für die Quartierplanung "Birsekstrasse" werden folgende Qualitätsmerkmale planungsrechtlich sichergestellt bzw. für die Realisierung eingefordert:

Architektonische Gestaltung und Ausstattung der Bauten

- Für die Typologie des architektonischen Ausdrucks der Hauptbauten sind die Darstellungen im Anhang 1 des Quartierplan-Reglements richtungsweisend (entspricht Abbildung 2 in diesem Dokument).
- Die Fassadengestaltung (Materialisierung und Farbgestaltung) ist jeweils vor Eingabe des Baugesuchs und vor Realisierung mit der Gemeinde abzusprechen.
- Balkone dürfen die Baubereichsbegrenzung nicht überschreiten.
- Innerhalb der Hauptbauten sind pro Wohnung mindestens 1.5 m² gemeinsame und gut zugängliche Abstellräume für Fahrräder, Kinderwagen etc. zu erstellen.
- Erstellung für die Bewohnerschaft zugänglicher, gemeinschaftlich nutzbarer Räumlichkeiten im Erdgeschoss des Baubereichs C (Hochhaus) im Umfang von 100 – 120 m².
- Die Bauten sind neben dem Minergie-Standard auch nach dem CS-eigenen CS-Green-property-Gold-Standard oder nach einem vergleichbaren Standard mit der Zielsetzung einer nachhaltigen Entwicklung zu realisieren.

Gestaltung Freiraum

Für die Typologie der Nutzung und Gestaltung des Freiraumbereichs ist die Darstellung im Anhang 2 richtungsweisend (entspricht Abbildung 5 in diesem Dokument).

Festlegungen von Grundsätzen zur Freiraumgestaltung und Nutzung:

- Der Freiraum ist mit verschiedenen Pflanzungselementen naturnah und artenreich zu gestalten.
- Für die Bepflanzung sind ausschliesslich standortgerechte und einheimische Arten zu verwenden. Die Anpflanzung von invasiven Neophyten ist nicht zulässig.
- Bepflanzungen sind dauernd zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Bei Bedarf sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen.
- Ausserhalb der unterirdischen Bauten sind mindestens 5 Bäume, welche im Wachstum grosse Kronen ausbilden, anzupflanzen.
- Die bereits südlich zum Quartierplanperimeter vorhandene Heckenstruktur ist entlang der Böschung hin zum Birsraum weiterzuführen. Eine Freihaltung für Fusswege und für Sichtbeziehungen im Freiraumbereich zwischen dem Baubereich A und C sowie entlang dieser Baubereiche selbst ist zu gewährleisten.
- Die Bodenversiegelung ist auf das funktional Notwendige (Gebäudeerschliessung etc.) zu reduzieren. Versiegelte Flächen sind soweit technisch möglich und sinnvoll in den Freiraum zu entwässern.
- Anlagen zur Beleuchtung des Aussenraums sind bezüglich Ausrichtung, Lichtlenkung, Helligkeit und Lichtsteuerung entsprechend dem Stand der Technik so einzurichten, dass unnötige Lichtemissionen vermieden werden.
- Im definierten Lagebereich ist eine Mindestfläche von 100 m² mit Spielgeräten und zur Aufenthaltsnutzung zu gestalten.
- Der Freiraum ist für Kleintiere wie Amphibien, Reptilien, Kleinsäuger etc. sicher zu gestalten, insbesondere ist auf die Vermeidung von Kleintierfallen zu achten.
- Im Freiraum sind Nistmöglichkeiten für Gebäudebrüter vorzusehen (Nistturm).
- Im Freiraum ist entlang der Birseckstrasse die Erstellung eines Parkplatzes für Lieferdienste/Post zulässig.

Zur Sicherstellung einer attraktiven und den Vorgaben entsprechenden Freiraumgestaltung wird im Rahmen des Baugesuchsverfahrens ein Nachweis zur Freiraumgestaltung verlangt. Damit wird sichergestellt, dass die Vorgaben geprüft und durchgesetzt werden können.

Spezifische Aspekte Nachhaltigkeit, Natur und Ökologie

- Erhaltung der Rot-Buche entlang der Birseckstrasse
- Die Hauptdachflächen haben, sofern nicht für technische Einrichtungen oder als Aufenthaltsbereiche genutzt, ökologische Funktionen zu erfüllen (z. B. extensive Begrünung, Retention oder Ähnliches). Reine Retentionsflächen sind so anzulegen, dass eine Spontanbegrünung möglich ist.
- Festlegung, dass zum Zeitpunkt der Baueingabe geltende Grenzwerte des MINERGIE-Standards und des Standards CS-Green-Property-Gold zur Anwendung kommen.
- Bei transparenter oder spiegelnder Verglasung grösserer Flächen sind Massnahmen gegen Vogelkollisionen in Anlehnung an den Leitfaden „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ der Schweizerischen Vogelwarte vorzusehen.
- Begrenzung des Flächenmasses für die Überdachung der Rampe der Einstellhalle auf 175 m².
- Begrenzung des Flächenmasses für übrige Nebenbauten auf 200 m², davon sind 20 m² für Vogelnisttürme vorbehalten.
- Gedeckte Velounterstände (Nebenbauten) sind an mindestens drei Fassaden zu begrünen.

Erschliessung und Parkierung

Die Arealerschliessung erfolgt über die ans Areal angrenzende Birseckstrasse (Kantonsstrasse). Für den motorisierten Verkehr ist im südlichen Bereich des Areals die Ein-/Ausfahrt für die unterirdische Auto-Einstellhalle festgelegt. Um eine reibungslose Abwicklung der Zu- und Wegfahrten zu gewährleisten, wurde im Reglement festgelegt, dass die Zu- und Ausfahrtsrampe zweispurig ausgebildet wird.

Die interne (nichtmotorisierte) Arealerschliessung erfolgt über die im Quartierplan festgelegten Erschliessungsflächen. Die Konzeption der internen Erschliessungswege geht aus der Darstellung im Anhang 2 des Quartierplan-Reglements hervor. Die interne Erschliessung wird „kreuzförmig“ über die Mitte mit zwei Fusswegverbindungen an den bestehenden Uferweg entlang der Birs angebunden.

Für den Gemeinderat ist wichtig, dass zwischen der Birseckstrasse und dem bestehenden Uferweg ein öffentlicher Fussweg eingerichtet wird. Dazu wurde im Quartierplan entsprechend eine öffentliche Wegverbindung aufgenommen. Der Gemeinde wird zu Gunsten der Öffentlichkeit ein Wegrecht eingeräumt. Damit wird sichergestellt, dass eine Durchwegung des Areals mit Anbindung an das öffentliche Fusswegnetz und eine einfachere Erreichbarkeit des Naherholungsraumes Birs für die Bevölkerung aus den Nachbarquartieren gewährleistet wird.

Aufgrund der Lage im öffentlichen Strassennetz und der guten Anbindung an den öffentlichen Verkehr eignet sich das Areal für ein reduziertes Parkplatzangebot. Gestützt auf die gesetzlichen Grundlagen ist eine Reduktion des Bedarfs an Stammparkplätzen für diese Quartierplanung möglich und soll auch planungsrechtlich verankert werden.

Im Reglement wird darauf abgestützt und für die Ermittlung der Anzahl Parkplätze (PP) ein Oberwert von 0.6 Stammparkplätze pro Wohnung und ein Unterwert von 0.4 Stammparkplätzen pro Wohnung definiert. In Abhängigkeit des Reduktionswertes (gegenüber 1.0 Stamm-PP/Wohnung) sind sämtliche Massnahmen gemäss Anhang 3 des QP-Reglements (Flankierende Massnahmen PP-Reduktion Wohnen) umzusetzen und dauerhaft aufrecht zu halten. Bei einer Beanspruchung einer Reduktion von 0.6 Stamm-PP/Whg sind folgende Massnahmen umzusetzen:

- Bereitstellung von 1 Velo-Parkplatz pro Zimmer
- benutzerfreundliche und bedarfsgerechte Anordnung von Veloabstellplätzen gemäss Astra-Handbuch,
- Hohe Lagequalität von 30% der Velo-PP (zielnah, barrierefrei, anschliessbar, gedeckt, komfortabel und verkehrssicher)
- Bereitstellung von zusätzlichen Abstellmöglichkeiten für 2 Spezialräder und Veloanhänger pro 100 Wohnungen
- Bereitstellung Mietangebot von mindestens 1 Pool-PW und 1-Pool-Lastenvelo pro 100 Wohnungen mit Standort in der Einstellhalle
- Einrichtung eines Depots für Hauslieferungen und Lieferdienste bei den Hauseingängen bzw. in deren Nähe
- Die in der unterirdischen Auto-Einstellhalle zu erstellenden Besucher-PP dürfen weder fest vermietet oder verkauft noch dauernd belegt werden.
- Information der Mieterschaft zu den Mobilitätsangeboten der Liegenschaft und der Gemeinde

Bei einer weiteren Reduktion < 0.6 PP/Whg bis zum Unterwert von 0.4 PP/Whg sind in Ergänzung zu den Massnahmen bis 0.6 PP/Whg folgende Massnahmen umzusetzen:

- Hohe Lagequalität von 40% der Velo-PP.
- Bereitstellung von Räumlichkeiten für Velowartung und -reparatur, inkl. Bereitstellung einer Serviceinfrastruktur, mind. 1 ausgestatteter Reparaturplatz pro 100 Velo-PP
- Bereitstellung Mietangebot von mindestens 3 Pool-PW und 3-Pool-Lastenvelo pro 100 Wohnungen mit Standort in der Einstellhalle

Zur Sicherung der mit der Reduktion verbundenen Parkierungsanforderungen wurde im Quartierplan-Vertrag die Durchführung eines Controllings gemäss Anhang 3 des QP-Reglements definiert. Ein erstes Controlling erfolgt dabei 3 Monate nach Vollvermietung. Zwei Jahre nach Vollvermietung wird das Controlling wiederholt. Mit dem Controlling soll geprüft werden, ob die die

PP-Reduktion flankierenden Massnahmen tatsächlich das Ziel erfüllen, die Mobilitätsbedürfnisse der Bewohnerschaft zu bedienen und damit die öffentlichen Parkplätze und das Gemeindestrassennetz nicht überlastet werden. Ein späteres Controlling kann der Gemeinderat einfordern, wenn er es als erforderlich erachtet. Im QP-Reglement (Anhang 3) wurde auch festgelegt, dass wenn sich anhand des Controllings zeigt, dass die Anzahl Autos der Bewohner der Quartierplanung das vorhandene Angebot an Autoabstellplätzen übersteigt, die Eigentümerschaft geeignete Massnahmen zur Verringerung der Übernachtfrage umzusetzen hat. Damit wird ab einer Reduktion von < 0.6 PP/Whg bis 0.4 PP/Whg ein Kontrollmechanismus mit einer Handlungsanweisung im Zusammenhang mit Angebot und Nachfrage an Parkplätzen definiert.

Schattenwurf

Für das Hochhaus (Gebäude C) wurde der Schattenwurf untersucht. Dabei wurde der 2-Stunden-Schatten während der Tag-Nacht-Gleiche (21. März / 22. September) ermittelt. Der 2-Stunden-Schatten bezeichnet jene Fläche, welche durch einen Neubau am definierten Messtag dauerhaft mindestens 2 Stunden beschattet wird. Die Prüfung des 2-Stunden-Schattens ergab, dass innerhalb des QP-Perimeters und in der Nachbarschaft keine Wohngebäude von einer Verschattung von länger als zwei Stunden betroffen werden.

3. Flankierende Vereinbarungen und Verträge

3.1 Vereinbarung zur Umsetzung des „Reglements zur Förderung der Wohnungsvielfalt und des preisgünstigen Wohnangebots in Birsfelden“

Aufgrund des kommunalen Reglements „Reglement zur Förderung der Wohnungsvielfalt und des preisgünstigen Wohnangebots in Birsfelden“ sind private Bauträger verpflichtet, dass mindestens 20% des neu erstellten Wohnungsangebots (Anzahl Wohnungen) bei der Anfangsmiete oder dem Kaufpreis unter dem von einem anerkannten Immobilien-Schätzungsinstitut publizierten Medianwert für Kaufpreise oder Mieten von Neuwohnungen in Birsfelden liegen sollen.

Die Grundeigentümerin und die Gemeinde Birsfelden haben aufgrund dieser Reglementsvorschriften die folgende Vereinbarung geschlossen:

- Die Grundeigentümerin verpflichtet sich, den im Reglement unter §3 Absatz 1 vorgegebenen Sollwert in Höhe 20% im Rahmen des Quartierplanverfahrens „Birseckstrasse“ einzuhalten.
- Das Mietpreisniveau/der Medianwert für Neuwohnungen in Birsfelden soll durch die Firma Wüest Partner AG, Zürich erhoben werden. Er umfasst den Zeitraum von 12 Monaten vor der Fertigstellung der Liegenschaften „QP Birseckstrasse“.
- Zur Überprüfung der Einhaltung des Sollwertes legt die Grundeigentümerin die relevanten Ausschreibungs- respektive Vermietungsdokumente der Anfangsmieten gegenüber der Gemeinde offen. Der Gemeinderat wird dadurch in die Lage versetzt, den Vergleich der Anfangsmieten mit dem von der definierten Immobilien-Schätzungsfirma, namentlich der Wüest Partner AG, Zürich erfassten Medianwert für Mieten von Neuwohnungen in Birsfelden vorzunehmen.
- Das Ergebnis dieses Vergleichs zum Nachweis der Einhaltung des Reglements und dieser Vereinbarung (Prozentwert der Anfangsmieten, welche unter dem Medianwerten für Mieten von Neuwohnungen liegen) darf durch die Gemeinde als Prozentwert/Wert in % sowie Medianwert der Anfangsmieten für Neuwohnungen in Birsfelden (über den Zeitraum der letzten 12 Monate) veröffentlicht werden.

3.2 Vereinbarung über den Infrastrukturbeitrag

Gegenüber der zonenkonformen Bauweise werden durch Quartierplanverfahren allgemein höhere Ausnutzungen des Bodens ermöglicht. Daraus entstehende zusätzliche kommunale Kosten sollen gemäss Gemeinderatsbeschluss über einen sogenannten Infrastrukturbeitrag durch die Bauherrschaft mitfinanziert werden. Der Infrastrukturbeitrag beträgt grundsätzlich 30% des Planungsmehrwertes. Die Bauherrschaft kann davon z.B. Kosten für die Durchführung eines städtebaulichen Varianzverfahrens oder Investitionen in öffentlich (nutzbare) Spiel- und Grünanlagen

mindernd geltend machen. Bei der vorliegenden Quartierplanung wurde nach Abzug der mindernden Kosten ein Betrag von CHF 1 Mio. vereinbart. Der Infrastrukturbeitrag wird der Bauherrschaft nach der Erteilung der Baubewilligung in Rechnung gestellt.

3.3 Der Quartierplanvertrag

Zur Sicherstellung der Realisierung sowie der Funktionalität der Quartierplanung können ergänzende privatrechtliche Regelungen erforderlich sein. Die Regelung dieser allfällig erforderlichen privatrechtlichen Belange erfolgt mittels Quartierplan-Vertrag gemäss § 46 Abs. 2 RBG, mit welchem die Grundlage für die entsprechenden Eintragungen im Grundbuch hergestellt wird. Die Genehmigung einer Quartierplanung durch den Regierungsrat erfolgt nur dann, wenn ein entsprechender Quartierplan-Vertrag mit allseitiger Unterzeichnung durch die Vertragspartien und in notariell beurkundeter Form vorliegt.

Für die Quartierplanung ist folgender privatrechtlicher Regelungsbedarf vorhanden:

- Unterirdisches Überbaurecht auf der Parzelle Nr. 1255 zur Gewährleistung Durchfahrt zur Parkierung in unterirdischer Einstellhalle sowie die damit verbundenen Auflagen für das bestehende Strassenbauwerk (Kantonsstrasse)
- Sicherstellung Flächentausch zwischen der Parzelle Nr. 167 und der Parzelle Nr. 1256 (als Voraussetzung zur Realisierung der Rampe für die unterirdische Einstellhalle)
- Einrichtung öffentliches Gehrecht für Fusswegverbindung über das Quartierplan-Areal
- Näherbaurecht gegenüber Parzelle Nr. 1256

4. **Würdigung der Quartierplanung durch den Gemeinderat**

Der Gemeinderat freut sich, der Gemeindeversammlung mit dem vorliegenden Quartierplan „Birsekstrasse“ ein Projekt vorstellen zu dürfen, welches die Entwicklung von Birsfelden positiv beeinflussen wird. Dank den im Voraus definierten Entwicklungszielen und –qualitäten, konnte die Gemeinde in der Entstehung des Projekts kompetent und gleichberechtigt mitwirken und die für sie wichtigen Aspekte einbringen. Grossen Wert legte der Gemeinderat auf eine vermierterseitig offene und transparente Information sowie insbesondere eine professionelle Begleitung der Bestandsmeterschaft bei der Suche nach alternativen und gleichwertigen Wohnungsangeboten.

Der Quartierplan bringt mit dem neu geöffneten Durchgang zu Birs, dem attraktiven Freiraum auf dem Projektareal, dem modern gestalteten Mobilitätskonzept, dem Nachhaltigkeitsanspruch des 'Green Property Standards' sowie mit dem attraktiven und vielfältigen Wohnraumangebot neue Qualitäten für Birsfelden. Mit der Unterstützung der kommunalen Bau- und Planungskommission empfiehlt der Gemeinderat der Gemeindeversammlung aus voller Überzeugung, den Quartierplan gutzuheissen.

5. **Antrag**

Der Gemeinderat beantragt der Gemeindeversammlung zu beschliessen:

Die Quartierplanung „Birsekstrasse“, bestehend aus dem Quartierplan-Reglement und dem Quartierplan (Situation 1:500 und Schnitte 1:750), wird genehmigt.

Dieser Beschluss untersteht dem fakultativen Referendum.

Birsfelden, 17. August 2021, GRB Nr. 272

GEMEINDERAT BIRSFELDEN

Ch. Hiltmann
Gemeindepräsident

M. Schürmann
Leiter Gemeindeverwaltung

BEILAGEN:

Rechtsverbindliche Beilagen zur Beschlussfassung:

- Quartierplan „Birseckstrasse“ (nicht massstabgetreu)
- Quartierplan-Reglement „Birseckstrasse“

Diese Beilagen können (in Papierform) **zusammen** mit den „Erläuterungen zur Gemeindeversammlung vom 27. September 2021“ auf der Gemeindeverwaltung zu den üblichen Öffnungszeiten **bezogen** werden.

Ein massstabgetreuer Quartierplan, das Quartierplan-Reglement und der Planungsbericht mit den Beilagen können auf der Bauverwaltung zu den üblichen Öffnungszeiten und auf Homepage der Gemeinde (www.birsfelden.ch) in elektronischer Form eingesehen und/oder heruntergeladen werden.

Orientierende Beilagen:

- Planungsbericht zur Quartierplanung „Birseckstrasse“ mit Beilagen (orientierend)
 - Beilage 1: Verkehrsgutachten mit Mobilitätskonzept
 - Beilage 2: Lärmgutachten
 - Beilage 3: Mitwirkungsbericht

Diese Beilagen können in Papierform **auf der Bauverwaltung** zu den üblichen Öffnungszeiten **eingesehen** werden.

Zusätzlich können sie auf der Homepage der Gemeinde (www.birsfelden.ch) in elektronischer Form eingesehen und/oder heruntergeladen werden.

