

Quartierplanung "Birseckstrasse"

Mitwirkungsbericht

Berichterstattung nach § 2 RBV-BL zum Mitwirkungsverfahren

Impressum

Bearbeitung



Stierli + Ruggli
Ingenieure + Raumplaner AG
Unterdorfstrasse 38, Postfach
4415 Lausen 061 / 926 84 30

www.stierli-ruggli.ch

Jennifer Vogel, Ralph Christen

Version

18. August 2021

Datei-Name

210804 QP_Birseck_MIWiBericht_def.docx

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	1
2	Organisation des Mitwirkungsverfahrens	1
2.1	Gegenstand der Mitwirkung	1
2.2	Durchführung des Verfahrens	1
2.3	Mitwirkende.....	2
3	Behandlung der Mitwirkungseingaben	3
4	Bekanntmachung	22

1 Einleitung

Gemäss der Rahmengesetzgebung zur Raumplanung von Bund (Art. 4 RPG) und Kanton (§ 7 RBG BL) sind die Gemeinden dazu verpflichtet, ihre Planungsentwürfe für Neuerlasse oder für Mutationen von Nutzungsplanungen sowie von Sondernutzungsplanungen (= Quartierplanungen) öffentlich bekannt zu machen.

Die Bevölkerung kann zu diesen Entwürfen Einwendungen und Vorschläge einreichen, welche der Gemeinderat zu prüfen hat. Die Ergebnisse des Mitwirkungsverfahrens sind in einem Bericht zusammenzufassen. Der Bericht ist zur Einsichtnahme aufzulegen und die Auflage ist zu publizieren.

2 Organisation des Mitwirkungsverfahrens

2.1 Gegenstand der Mitwirkung

Gegenstand des Mitwirkungsverfahrens war der Entwurf zur Quartierplanung "Birseckstrasse". Nachfolgend aufgeführte Dokumente waren im Rahmen des Mitwirkungsverfahrens einsehbar:

- Quartierplan (Situation 1:500 und Schnitte, 1:750)
- Quartierplan-Reglement
- Planungsbericht (Berichterstattung nach Art. 47 RPV und § 39 RBG)
- Fachtechnische Abklärung Verkehr inkl. Mobilitätskonzept, Gruner AG
- Lärmschutznachweis Strassenverkehrslärm und Industrie-/Gewerbelärm, Gruner AG
- Präsentation vom Informationsanlass am 26. November 2020

2.2 Durchführung des Verfahrens

Gemäss dem gesetzlichen Auftrag von Bund und Kanton führte der Gemeinderat für die Quartierplanung "Birseckstrasse" ein Mitwirkungsverfahren durch.

Publikation Mitwirkungsverfahren	Amtsblatt Kanton Basel-Landschaft, Nr. 47:	19. November 2020
	Birsfelder Anzeiger:	19. November 2020
	Homepage der Gemeinde Birsfelden:	13. November 2020
Mitwirkungsfrist	27. November 2020 bis 15. Januar 2021	
Informationsanlass	26. November 2020	
Mitwirkungseingaben	10 Eingaben	

2.3 Mitwirkende

Insgesamt gingen bei der Gemeinde 10 Stellungnahmen ein. Folgende Personen und Organisationen (nachfolgend Mitwirkende genannt) haben eine Stellungnahme zur Quartierplanung "Birseckstrasse" eingereicht:

Name	Kurzbez.
Mieterinnen- und Mieterverband Baselland und Dorneck-Thierstein, Basel	MV BL
Christoph Rudin und Claudia Nissen Rudin, Birsfelden	CR/CNR
Roland Schacher, Birsfelden	RSch
SP Birsfelden, Birsfelden	SP
Hans-Peter Moser, Birsfelden	H-P M
Amadeus Stalder, Basel	AS
Susanne Morawa Ammann, Birsfelden	S MA
Grüne Birsfelden, Birsfelden	GB
Natur- u. Vogelschutzverein Birsfelden, Birsfelden	NVVB
SVP Birsfelden, Birsfelden	SVP

Die im Rahmen der öffentlichen Mitwirkung eingegangenen Stellungnahmen sind in thematischer Gliederung in Kapitel 3 aufgeführt.

3 Behandlung der Mitwirkungseingaben

Nr.	Thema	Anliegen / Einwendungen	Eingabe	Stellungnahmen Gemeinderat
1. Bebauung				
1.1.	Anzahl Bauten	<p>a) Die Mitwirkende macht den Vorschlag die zwei kleineren Blöcke zu streichen, da ihrer Meinung ein Hochhaus ausreicht und damit genug Grün- und Freiraumzone bleibt, besonders wenn diese öffentlich sein soll.</p> <p>b) Die Mitwirkenden sind der Meinung, dass im Interesse des Freiraums auf den 4-stöckigen Bau am Birsufer verzichtet werden soll. Erstens entstünde somit eine zusammenhängende Grünfläche mit einer vernünftigen Form und Grösse und zweitens würde auch der Heckenbereich im Gewässerraum weniger beeinträchtigt. Mit der dadurch erreichten BFG von 13'600 m² würde im Vergleich zum heute geltenden und realisierten Zustand die Nutzungsziffer immer noch von 1.1 auf 2.55 erhöht. Das ist immer noch eine gute Wertsteigerung.</p>	<p>S MA</p> <p>SP</p>	<p>Im Rahmen der Projektentwicklung wurden verschiedene Verdichtungsvarianten, Bauenssembles und städtebauliche Entwürfe geprüft (siehe Planungsbericht). Die gesamte Entwicklung wurde von einem Begleitgremium mit Vertretern der Gemeinde und des Kantons sowie unabhängigen Experten begleitet. Weiter wurde das Projekt auch der kommunalen Bau- und Planungskommission sowie der kantonalen Fachkommission (Arealbaukommission) zur Begutachtung vorgelegt. Die Variante mit einem modifizierten Wohnhochhaus und zwei Mehrparteienhäusern überzeugte alle Beteiligten. Die Vorteile sind die austarierten Gebäudehöhen, der insgesamt geringe Gebäudefussabdruck, die grossen Umgebungsfläche und das unterschiedliche Wohnungsangebot.</p> <p>An gut erschlossener Lage kann damit in Birsfelden eine beispielhafte Nachverdichtung umgesetzt und ein attraktives Wohnangebot geschaffen werden. Die Variante ohne den 4-stöckigen Bau am Birsufer ist zudem vom Begleitgremium unter anderem mit Hinweis auf die mangelnde soziale Kontrolle im Uferbereich, abgelehnt worden.</p>
1.2.	Gebäudehöhe	<p>a) Die Gebäudehöhe von 73 Metern wird im Vergleich zu den umliegenden Bebauungen Birsfelden, Basel-Stadt und Muttenz als zusammenhanglos empfunden. Ausser mit den De-Bary Hochhäusern Lehenmatt (54m) und dem St. Jakob Turm (71m) ist das Birsufer beidseitig mit 4-5 Geschossen bebaut. Im Vergleich markiert der St. Jakob Turm mit 71m städtebaulich einen wichtigen Brückenpunkt zur Stadt, jedoch der Standort an der Birseckstrasse markiert nichts, was die geplante Höhe rechtfertigen würde. Im Verhältnis zu anderen Hochhäusern in Birsfelden (Rheinpark 47m, Stausee und Blauenstrasse 57m) ist die Höhe von 73m für den QP Birseckstrasse nicht gerechtfertigt. Wenn man von einem Auftakt für Höhenwachstum gegen den Zentrumsplatz und den Birsübergang Breite ausgeht, wäre eine Sequenzierung mit einem Höhenmaximum bei der Hauptstrasse/Zentrum verständlich. Eine Reduktion um 6 Vollgeschosse auf eine Gesamthöhe von 55 Metern im Baubereich C wäre der Situation angepasst. Zudem wird die Höhenwirkung durch die 5-6m unter dem Niveau des EGs liegenden Birs verstärkt. Es wird eine Reduktion der Gebäudehöhe auf h=55m, inkl. aller technischen Aufbauten gefordert.</p> <p>b) Die vorgesehene Gebäudehöhe von 73m wird als unverhältnismässig empfunden im Vergleich zu den umliegenden Bebauungen Birsfelden, Basel-Stadt und Muttenz. Die Höhe macht aus Sicht der Mitwirkenden aus dem Hochhaus einen unästhetischen unpassenden Fremdkörper in der Region. Ausser mit den De-Bary Hochhäusern Lehenmatt (54m) und dem St. Jakob Turm (71m) ist das Birsufer beidseitig mit 4-5 Geschossen</p>	<p>RSch</p> <p>CR/CNR</p>	<p>Das Areal ist im Hochhauskonzept der Gemeinde Birsfelden als «Eignungsgebiet» ausgewiesen. Der Aussage «...der Standort an der Birseckstrasse markiert nichts, ...» muss deutlich widersprochen werden. Für die Begutachtung des Projekts durch die kommunalen und kantonalen Fachgremien wurden Visualisierungen erstellt, welche die optische (Fern)Wirkung des Hochhauses aus verschiedenen Blickrichtungen zeigen. Die Wirkung wird von der Fachkommission als ortsbildverträglich eingeschätzt. Die markant bebaute Stadtscholle, die sich ab dem Standpunkt des Hochhauses zwischen der Birseckstrasse / Hauptstrasse und der Birs aufspannt, findet hier ihren südlichen Auftakt, der es verdient, städtebaulich hervorgehoben zu werden.</p> <p>Bei dem Hochhaus handelt es sich um eine punktuelle Verdichtung an einer Lage, die eine städtebauliche Hervorhebung gut verträgt. Die Gemeinde ist der Ansicht, dass die Sichtbarkeit des Hochhauses aufgrund der architektonischen Qualität ein positives Merkmal ist. Das Hochhaus ordnet sich gut in die Landschaft aus bereits bestehenden Hochpunkten im Stadtgebiet von Basel und Birsfelden ein.</p> <p>Zur Wahl des städtebaulichen Entwurfs mit bestehenden Gebäuden vgl. auch 1.1.</p> <p>Zum Hochbaukonzept und Wahl des städtebaulichen Konzepts siehe 1.1 und 1.2a</p>

Nr.	Thema	Anliegen / Einwendungen	Eingabe	Stellungnahmen Gemeinderat
		<p>bebaut. Der St. Jakob Turm markiert städtebaulich einen wichtigen Punkt als Brückenkopf zur Stadt und markiert einen wichtigen Veranstaltungsort in der Region. Der Standort Birseckstrasse markiert nichts. Im Verhältnis zu den anderen Hochhäusern in Birsfelden (Rheinpark 47m, Stausee und Blauenstrasse 57m) ist die Höhe von 73m für den QP Birseckstrasse nicht gerechtfertigt.</p> <p>Wenn man von einem Auftakt für Höhenwachstum gegen den Zentrumsplatz und den Birsübergang Breite ausgeht, wäre eine Sequenzierung mit einem Höhenmaximum bei der Hauptstrasse/Zentrum verständlich. Eine Reduktion um 6 Vollgeschosse auf eine Gesamthöhe von 55 Metern im Baubereich C wäre der Situation angepasst. Zudem wird die Höhenwirkung durch die 5-6m unter dem Niveau des EGs liegenden Birs verstärkt und wirkt unheimlich und abweisend.</p> <p>Es wird eine Reduktion der Gebäudehöhe auf h=55m, inkl. aller technischen Aufbauten gefordert.</p>		
		<p>c) Die Mitwirkenden sind aufgrund der enormen Höhe der Gebäude nicht mit dem geplanten Hochhausbau einverstanden, da sie als direkt gegenüberliegende Anwohner und Hauseigentümer anstatt Himmel nur einen gigantischen Koloss sehen würden und ein riesiger Schattenwurf entstehen würde, wo sie sowieso nur Morgensonne haben. Es wird gebeten, die Bauhöhe auf das Mass der jetzigen Bebauung zu reduzieren.</p>	AS	<p>Siehe 1.2.a Die Prüfung des Schattenwurfs hat bestätigt, dass innerhalb des Quartierplan-Areals und in der Nachbarschaft keine Gebäude von einer 2-Stunden-Verschattung betroffen sind (vgl. Planungsbericht S. 33 f.)</p>
		<p>d) Der Fussabdruck entspricht einem erträglichen Ausmass in unserer bereits stark verdichteten Gemeinde. Die geplante Anzahl Stockwerke beim Haus C fällt aus dem Rahmen der Umgebung auch auf Baslerseite. Die max. Höhe der bestehenden Hochhäuser in Birsfelden beträgt 20 Stockwerke. Das Haus C sollte auf 20 Stockwerke ohne Kompensation reduziert werden.</p>	H-P M	Siehe 1.2.a
1.3.	Reduktion der Ausnutzungsziffer	<p>Die geforderte Reduktion der Gebäudehöhe auf maximal 55 Meter sollte entsprechend von der Bebauungsziffer abgezogen werden. Es soll keine Verlagerung auf den Gebäudedefussabdruck oder die Baubereiche A und B stattfinden. Somit wäre eine Ausnutzungsziffer von maximal 2.3 anstelle der projektierten Ziffer von 2.795 angemessen. Es wird eine Reduktion der Ausnutzungsziffer auf maximal AZ=2.30, resp. maximale Gesamtbruttogeschossfläche Baubereich C = 8'575qm gefordert unter der Voraussetzung, dass der Baubereich A und B unverändert bleiben.</p>	RSch	Siehe 1.2.a
		<p>Die geforderte Reduktion der Gebäudehöhe auf maximal 55 Meter sollte entsprechend von der Bebauungsziffer abgezogen werden. Somit wäre eine Ausnutzungsziffer von maximal 2.3 anstelle der projektierten Ziffer von 2.795 angemessen. Es wird eine Reduktion der Ausnutzungsziffer auf maximal AZ=2.30, resp. maximale Gesamtbruttogeschossfläche Baubereich C = 8'575qm gefordert unter der Voraussetzung, dass der Baubereich A und B unverändert bleiben.</p>	CR/CNR	Siehe 1.2.a

Nr.	Thema	Anliegen / Einwendungen	Eingabe	Stellungnahmen Gemeinderat
		Die Mitwirkenden stellen fest, dass mit dem QP die BGF von heute 5'954 m2 auf 14'900 m2 gesteigert werden soll, was umgerechnet, einer Erhöhung der Nutzungsziffer von 1.1 auf 2.79 gleichkommt.	SP	Kenntnisnahme
1.4.	Fassadenbegrünung	a) Die Mitwirkenden sind der Meinung, dass in der aktuellen Stadt-Klima-Situation im Hinblick auf Hitzeentwicklung nicht auf Fassadenbegrünung verzichtet werden kann und die Pflanzen möglichst bodenwurzelnd im QP verankert sein sollen. Die vorliegende Formulierung ist zu ergänzen mit einer konkreten Angabe zur Grösse der Fassadenflächen von Haupt- und Nebengebäuden, welche begrünt werden sollen, damit sie für die Effekte von Kühlung, Beschattung, Tierfreundlichkeit und Sauerstoffproduktion relevant sind und keine „Alibiplantagen“ entstehen.	GB	Der Unterhalt einer Fassadenbegrünung ist kostenrelevant und wird üblicherweise auf die Mietpreise umgelegt. Auch unter der Berücksichtigung der Vorgaben des Reglements für Wohnungsvielfalt stellt der Verzicht auf die bodengebundene Fassadenbegrünung das Ergebnis eines Abwägungsprozesses dar. Mit der vorliegenden Quartierplanung werden zusammenhängende Grün- und Freiflächen geschaffen. Der mit QP ermöglichte Grünflächenanteil von 56 % übersteigt die in der Zone W4 geforderte Grünflächenziffer von 45%. Zusätzlich werden konkrete Anforderungen an die ökologische Qualität sind definiert. Nebenbauten, wie z.B. Veloabstellanlagen sind auf drei Fassadenseiten bodengebunden zu begrünen (siehe QP-Reglement §4 Abs. 2). Die Dachfläche der AEH-Zufahrt ist zudem auch extensiv zu begrünen. Dachflächen, die nicht für Photovoltaik- oder Technikanlagen sowie als Aufenthaltsbereiche genutzt werden, werden so gestaltet, dass sie ökologische Funktionen erfüllen (z.B. Begrünung und/oder Regenwasser-Retention) (siehe QP-Reglement §5 Abs. 2).
		b) Fassadenbegrünung: Die verwendeten Materialien für die Fassadenhülle haben das Stadtklima in Hitzeperioden positiv zu beeinflussen und die Umgebung der Überbauung zu kühlen. Mindestens 1/3 der Fassadenflächen pro Baubereich soll begrünt sein, wobei die Begrünung möglichst bodengebunden gepflanzt werden soll.	NVVB	Siehe 1.4.-a Ausserdem muss sich die Fassadengestaltung am Richtprojekt orientieren. Die darin verwendeten hellen Fassadenmaterialien wirken einer Aufheizung und nächtlichen Wärmeabstrahlung entgegen.
		c) Der Mitwirkenden fehlt die Fassadenbegrünung.	S MA	Siehe 1.4.a
		d) Die Möglichkeit einer Fassadenbegrünung ist gegeben und sollte in die Planung einfließen.	H-P M	Siehe 1.4.a
1.5.	Dachbegrünung Nebenbauten	a) Die Dachbegrünung ist auch für Nebenbauten zu verankern. Neben dem ökologischen Aspekt hat das auch den Vorteil, dass die Begrünung bei der angegebenen max. Gebäudehöhe von 4.5 m im möglichen Sichtfeld der FussgängerInnen liegt und zur qualitativen Grünraumgestaltung wesentlich beiträgt.	GB	Siehe 1.4.a
1.6.	Abstellräume	a) Die Mitwirkenden begrüßen die reduzierte Parkplatzberechnung pro Wohneinheit. In diesem Fall ist aus Sicht der Mitwirkenden ein 1.5 m ² Abstellraum für eine mehrköpfige Familie nicht ausreichend. Förderung des autofreien Alltags beginnt mit dem Komfort in diesem Bereich! Neben guter Zugänglichkeit müssen auch Barrierefreiheit und Liftzugang zu den Abstellräumen gewährleistet sein.	GB	Sämtliche Wohnungen werden behindertengerecht ausgestattet und verfügen über mind. 6m ² grosse Abstellflächen. Zusätzlich stehen in den EG der Gebäude Abstellflächen für Kinderwagen, Kinder-Trottinet, Kinder-Dreiräder Rollatoren, usw. im Umfang von umgerechnet 1.5m ² Abstellfläche pro Wohnung zur Verfügung.

Nr.	Thema	Anliegen / Einwendungen	Eingabe	Stellungnahmen Gemeinderat
				Erfüllung der Vorgaben der PP-Reduktion werden gem. Anhang 3 QP-Reglement Vorgaben zur Abstellung von Velosondergrössen realisiert.
1.7.	Nisthilfen	a) Es sind jeweils mehrere Nisthilfen für div. Vogelarten und Fledermäuse zu erstellen und zu unterhalten. Dabei ist zu berücksichtigen, dass diese Tiere in Kolonien leben.	GB	Siehe 7.3.a
2. Aussenraum				
2.1.	Freiraumgestaltung	a) Der QP soll so ausgestaltet sein, dass versiegelte Flächen so minimal wie möglich gehalten werden. Dies gilt auch für Parkplätze. Es sollen klimafreundliche, wasserdurchlässige, sich spontan begrünende Beläge/ Materialien verwendet werden. Für eine sinnvolle Entwässerung der versiegelten Flächen in den Freiraum ist unbedingt zu sorgen. Die Fläche für Spiel- und Aufenthaltsnutzung ist im Verhältnis zu der Grösse der bebauten Fläche (1382 m2) und der freien Grünfläche (3951 m2) zu klein. Im Projekt ist festgehalten, dass der Bereich auch der Öffentlichkeit zur Verfügung steht. Die Mitwirkenden sind der Meinung, dass der Grünraum auf dem Privatreal selbst vergrössert werden soll, statt ihn in den Bereich der Birs zu erweitern. Die Fläche für Spiel und Aufenthaltsnutzung soll deshalb grosszügig gestaltet sein. Wir schlagen eine Fläche von 500m2 vor, der nachfolgend erwähnte Parkplatz soll dafür weggelassen werden.	GB	Das Freiraumkonzept sieht vor, die versiegelten Flächen auf ein Minimum zu reduzieren. Die Forderung von 500m ² öffentlicher Spielplatz ist bezogen auf die Grundstücksgrösse und Wohnnutzung unverhältnismässig (Abwägung Mehrwert Bewohner/ Anwohner). Ein wichtiger Ansatz für die Konzeption des Freiraums ist es, diesen zum Birsraum zu öffnen und anzubinden. Der neue Freiraum öffnet sich zum Quartier und ermöglicht einen neuen Zugang zum Birsufer. Die Bodenversiegelung der Erschliessungswege ist auf das funktional Notwendige (Gebäudeerschliessung etc.) zu reduzieren und wo technisch sinnvoll und möglich in die Umgebung zu entwässern (gem. §6 Abs. 2f). Mit der vorliegenden Quartierplanung werden zusammenhängende Grün- und Freiflächen geschaffen. Der mit QP ermöglichte Grünflächenanteil von 56 % übersteigt die in der Zone W4 geforderte Grünflächenziffer von 45%. Spielflächen: Die Spielflächen dienen in erster Linie den Bewohnern der Liegenschaft und stehen auch der Öffentlichkeit zur Verfügung. Neben den Spielgeräten bietet das Freiraumkonzept ausreichend Grünflächen an, auf denen auch gespielt werden kann. Alle PP und Besucher-P liegen in der unterirdischen AEH. Gem §7 Abs. 4 dient der einzige oberirdischer PP ausschliesslich den Zulieferdiensten (Post, Paket, etc.).
		b) Die öffentliche Nutzung des Freiraumes ist zu begrüssen. Der Anteil versiegelter Flächen ist zu hoch. Die Zugangsrampen zur Birs könnten in Form von einfachen Fusswegen lockerer materialisiert werden. Es wird eine Reduktion der versiegelten Flächen und formlosere Zugänge zur Birs beantragt.	RSch	Siehe 2.1.a
		c) Die öffentliche Nutzung des Freiraumes wird begrüsst. Der Anteil versiegelter Flächen ist zu hoch. Die Zugangsrampen zur Birs könnten in Form von Trampelpfaden lockerer materialisiert werden.	CR/CNR	Siehe 2.1.a sowie 2.1.f
		d) Der Anteil an versiegelten Flächen ist auf ein Minimum zu beschränken.	H-P M	Siehe 2.1.a

Nr.	Thema	Anliegen / Einwendungen	Eingabe	Stellungnahmen Gemeinderat
		e) Die Mitwirkenden, dass möglichst wenige versiegelte Flächen (auch bei den Oberirdischen Parkplätzen) angelegt werden. Und diese soweit möglich mit wasserdurchlässigen, sich spontan begrünenden Belägen/Materialien gestaltet werden, z.B. Schotterrassen, Rasenplatten, gebrochenem Jurakies (Mergelweg) etc.	NVVB	Siehe 2.1.a
		f) Die Mitwirkenden beantragen, dass allfällige gestalterische Elemente in Form von Sitzmöglichkeiten, Niveaueausgleich etc., wie im Anhang 2 QP-Reglement u. in der Präsentation S.39/40 dargestellt, nicht als Betonelemente, sondern in Trockenmauerbauweise ausgeführt werden.	NVVB	Der Input wird gerne für die Projektierungsphase aufgenommen. Die Materialisierung ist Teil der Projektierungsphase und wird im Baugesuchsverfahren konkretisiert.
		g) Bei den Gestaltungselementen soll auf Beton verzichtet werden und dafür eine Trockenmauerbauweise zur Anwendung kommen. Dies dient zur Steigerung der Lebensqualität für Mensch und Tierwelt.	GB	Siehe 2.1.f
2.2.	Bepflanzung	<p>a) Positiv finden die Mitwirkenden, dass die markante Rot-Buche stehen bleiben darf, sowie vor und während den Bautätigkeiten geschützt wird. Dennoch wird das Ziel 17 aus dem «Leitbild Natur» ungenügend umgesetzt welches besagt, «der Baumbestand der Gemeinde wird quantitativ und qualitativ weiterentwickelt». Das Ziel visiert die wenigen besonders wertvollen, sprich grossen und alten Bäume der Gemeinde an. Deren Erhalt soll zonenrechtlich gesichert werden. Ausserdem gibt es nebst der Rot-Buche Nr.5 noch weitere schutzwürdige Bäume, auf die man in der Planung Rücksicht nehmen muss. Ob die <u>Waldkiefer Nr. 7</u>, die Bautätigkeiten überstehen wird, ist fraglich. Sie muss dringend während der Bauphase geschützt werden.</p> <p>Geopfert wird der grosskronige, markante <u>Jap.-Schnurbaum Nr. 4</u>. Dieser ist zwar nicht einheimisch, beeinflusst jedoch durch sein Alter und seine Grösse das Mikroklima positiv. Zusätzlich steigert er das Nahrungsangebot für bestäubende Insekten wie Wild- und Honigbienen, Hummeln, Falter und Käfer, denn seine Besonderheit ist die späte Blüte (Juli bis August).</p> <p>Die <u>bereits fehlende Zitterpappel (Espe) Nr. 3</u>, ein wertvoller Biodiversitätsbaum, muss ersetzt werden.</p> <p>Sechs weitere Bäume: Hainbuche Nr. 6 u. 10, Waldkiefer Nr. 8, Bergahorn Nr. 9, Gemeine Fichte, Nr. 11 u. Jap. Blütenkirsche, Nr. 12 sind der Planung im Weg, was die Mitwirkenden bedauern.</p> <p>Ebenfalls wird befürchtet, dass die <u>Rot-Eiche Nr.1</u> den Bau der Einstellhallen-Einfahrt nicht überleben wird. Daher wird beantragt, dass der Wurzelraum der Rot-Eiche und des benachbarten Feldahorns (Nr. 2) sehr gut geschützt wird.</p> <p>Die Bäume die schlussendlich gefällt werden müssen, sollen in der Nähe gelagert und als Totholz (Strukturelemente = als Mosaik verschiedener Lebensräume auf kleiner Fläche wichtig zur Förderung der Artenvielfalt) bei der Umgebungsgestaltung genutzt werden.</p>	NVVB	<p>Baumfällungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Baum Nr. 1 und 2 (Rot-Eiche und Feldahorn) können nicht mehr erhalten werden. Grund: verkehrstechnische Auflage (südlichen Zufahrt) des Kantons • Baum Nr. 3 (Zitterpappel) wurde gemäss Angaben der Gemeinde aufgrund ihres Zustandes bereits in 2020 gefällt. Im Freiraumkonzept des QP ist dafür bereits ein Ersatzbaum enthalten. • Baum Nr. 7 (Waldkiefer) steht heute leider im Bereich der zukünftigen unterirdischen AEH, deren Ausmass einen PP-freien Aussenraum ermöglicht. <p>Die Verwendung des Holzes der Baumfällungen soll bei der Umgebungsgestaltung einbezogen werden (eine reglementarische Festlegung ist aber nicht vorgenommen).</p> <p>Das Konzept sieht nur punktuell standortgerechte Gräserpflanzungen vor. Mit dem im Reglement festgelegten Grundsatz zur naturnahen und artenreichen Gestaltung des Freiraums unter § 6 Abs. 2a ist ein Zierrasen ausgeschlossen.</p>

Nr.	Thema	Anliegen / Einwendungen	Eingabe	Stellungnahmen Gemeinderat
		Auf Ziergräser so nahe zur Birs, sollte gänzlich verzichtet werden.		
	b)	Unter der Aufzählung «Nachweis zur Aussenraumgestaltung» fehlt die Angabe, wie mit dem geplanten Unterbau der Tiefgarage die Neupflanzung von Bäumen konkret zu gestalten ist. Ziel muss es sein, grosskronige Bäume anzusiedeln. Im Plan muss ersichtlich sein, wo dies trotz dem geplanten Unterbau möglich gemacht wird. Junge, kleine Bäume bieten keinen Ersatz für den zu fällenden Bestand an alten grosskronigen Bäumen. Bis auf die Blutbuche soll laut Reglement nichts geschützt werden. Das bedingt für uns, dass die Neupflanzung mit grossen Exemplaren im Reglement zu verankern ist.	GB	Aufgrund des Bedarfs an Parkplätzen, Keller und Technikräume sowie der dazugehörigen Erschliessungsflächen sind keine Aussparungen im Untergeschoss möglich. Eine Anpflanzung von grosskronigen Bäumen, die für ein langfristiges und gesundes Wachstum grosse Wurzelräume benötigen sind daher im Bereich der unterirdischen Bauten nicht möglich. Es sind aber ausserhalb der unterirdischen Erschliessungsflächen mindestens 5 Bäumen, welche im Wachstum grosse Kronen ausbilden, anzupflanzen (§6 Abs. 2c).
	c)	Neben Baum Nr. 5 sollen die Bäume Nr. 1, 2 und 3 wenn möglich erhalten bleiben. Es wird die Erhaltung der bestehenden Baumbepflanzungen soweit möglich beantragt.	RSch	Siehe 2.2.a
	d)	Neben Baum Nr. 5 sollen die Bäume Nr. 1, 2 und 3 wenn möglich erhalten bleiben oder sogar mit weiteren Pflanzen ergänzt werden.	CR/CNR	Siehe 2.2.a Gem §6 Abs. 2d ist die bereits südlich zum QP vorhandene Heckenstruktur weiterzuführen.
	e)	Die schöne und hohe Wald-Föhre (Pinus sylvestris) neben der zu erhaltenden Rotbuche (Fagus sylvatica) an der Birseckstrasse muss während der Bauphase unbedingt geschützt und stehen gelassen werden.	SP	Siehe 2.2.a
	f)	Der Baumbestand der Neuanpflanzung als Lieferant von Sauerstoff, Schattenspender und Verdunstungskühlung ist wichtiger Bestandteil der ökologischen Umgebungsgestaltung.	H-P M	Kenntnisnahme
2.3. Aussenbeleuchtung	-	Die Mitwirkenden sind der Meinung, dass für Aussenbeleuchtungen die Regeln aus dem Merkblatt von Pratteln zur Anwendung kommen sollen, um Lichtsmog entgegen zu wirken: Ist die Beleuchtung notwendig? Von oben nach unten ausgerichtet! Abgeschirmt und exakt gerichtet! Zeitlich begrenzt! Die Regelung muss Leuchtreklamen, Leuchtbeschriftungen von Läden und deren Innenraumbeleuchtung während der Nachtzeiten ebenfalls mitberücksichtigen.	GB	Das QP-Reglement sieht vor, dass die Aussenraumbeleuchtungen die Umgebung nicht übermässig beeinträchtigt. Die Beleuchtungsanlagen sind auf das Notwendige zu beschränken. (§ 6 Ziffer 1e) und es ist keine gewerbliche Nutzung geplant. Somit entfallen Regelungen bezüglich Reklamebeleuchtung und Innenbeleuchtung. Die bisherige Formulierung zur Aussenbeleuchtung unter § 6 Abs. 2-e wird neu im §6 Abs. 2g durch folgende Bestimmung präzisiert: " <u>Anlagen zur Beleuchtung des Aussenraums sind bezüglich Ausrichtung, Lichtlenkung, Helligkeit und Lichtsteuerung entsprechend dem Stand der Technik so einzurichten, dass unnötige Lichtemissionen vermieden werden.</u> "
2.4. Landschaftsraum (Birs)	a)	Die Hecke, die am Birsufer bis an die Grundstücksgrenze verläuft, soll nach dem Bau der Liegenschaften weitergeführt werden und die Lücke im bestehenden Verlauf geschlossen werden. Der Zugang zum Wohnkomplex ist sorgfältig mit einem einzelnen, unversiegelten Pfad zu kanalisieren, damit die Hecke als Lebensraum ungestört funktionieren	GB	Siehe §6 Abs. 2.g Der neu geschaffene Freiraum wird zur Birs hin geöffnet. Bestehende Bepflanzungen, welche auf der Uferparzelle Nr. 15 sind, unterliegen den Bestimmungen der Grünzone und werden durch die Bebauung und neue Aussenraumgestaltung mit Ausnahme der beiden Fusswegverbindungen nicht tangiert. Dabei wird ein behutsamer

Nr.	Thema	Anliegen / Einwendungen	Eingabe	Stellungnahmen Gemeinderat
		<p>kann. Es wird beantragt, dass nur ein schmaler, unversiegelter Zugang zur Birs realisiert wird. Die Mitwirkenden beantragen, dass der Grünraum zur Birs hin auf der Privatparzelle selbst vergrössert und auf den Baubereich A verzichtet wird. So kann dem Freiraum für die Menschen wie auch dem ökologisch wertvollen Naturraum Rechnung getragen werden.</p>		<p>Umgang mit bestehenden Strauchvegetationen zur Birs umgesetzt. Um Trampelpfade zu verhindern, werden auf beiden Seiten Fusswege für den Anschluss zum bestehenden Uferweg angelegt. Siehe auch 1.1</p>
b)		<p>Ungünstig empfinden die Mitwirkenden, dass der Quartierplan-Perimeter über die Privatparzelle hinaus in den Birsraum erweitert wird. Die räumliche Trennung zwischen Privatparzelle und Grünraum muss erhalten bleiben. Aufgefallen ist, dass die Bäume und Sträucher an der Birs-Böschung, welche ebenfalls im QP-Perimeter stehen, nicht im Planungsbericht eingezeichnet, nummeriert und aufgelistet sind. Es wird beantragt, dass diese alle bestehen bleiben. Die geschützte Hecke ist eine wichtige Vernetzungsachse und muss wieder ergänzt werden.</p>	NVVB	<p>Siehe 2.4.a Mit der Freiraumkonzeption wird bewusst der öffentliche Zugang von der Birseckstrasse durch den privaten Aussenraum hin zum Birsraum ermöglicht. Damit wird der heute bestehende, südlich der Parzelle liegende Zugang abgelöst. Im Hangbereich bzw. zwischen der Gewässerbaulinie und der Grünzone ist eine Fortsetzung der am südlichen Rand vorhandenen Heckenbepflanzung vorzunehmen (gem. §6 Abs. 2d)</p>
c)		<p>Der Birsraum sollte in seiner Geschlossenheit mit Ausrichtung auf die Birs erhalten bleiben. Eine optische Öffnung und Verschmelzung mit den bebauten Grundstücken entspricht nicht dem übrigen Birsraum im Bereich der Gemeinde Birsfelden. Mit Baum- und Stockbepflanzungen ist eine räumliche Trennung zur Grünzone/Uferstreifen zu schaffen. Es wird eine Abgrenzung des Uferraumes mittels Baum- und Stockbepflanzung beantragt.</p>	RSch	Siehe 2.4.a und b
d)		<p>Der Birsraum sollte in seiner Geschlossenheit mit Ausrichtung auf die Birs erhalten bleiben. Eine optische Öffnung und Verschmelzung mit den bebauten Grundstücken entspricht nicht dem übrigen Birsraum im Bereich der Gemeinde Birsfelden. Mit Baum- und Stockbepflanzungen ist eine räumliche Trennung zur Grünzone/Uferstreifen zu schaffen.</p>	CR/CNR	Siehe 2.4.a und b
e)		<p>Der Fussabdruck der drei Gebäude ermöglicht eine minimale zeitgemässe Umgebungsgestaltung und eine Freiraumnutzung durch die Bewohner. Die Heckenzone, welche das Birsvorland abgrenzt, muss erhalten bleiben. Die Zugangsmöglichkeit zum Vorland wäre mit einem kurzen Verbindungsweg genügend gewährleistet. Zu Gunsten der Hecke sollte auf einen zweiten Zugang verzichtet werden.</p>	H-P M	<p>Siehe 2.4.a und b Um Trampelpfade zu verhindern, wurden bewusst zwei Zugänge eingeplant. Dafür wird der heute südlich der Parzelle gelegene Zugang abgelöst.</p>
f)		<p>Der bundesrechtlich geschützte Heckenraum entlang des Birsbords soll so wenig wie möglich beeinträchtigt werden. Darum empfehlen die Mitwirkenden, dass nur ein Weg als Rampe hinab an die Birs realisiert wird.</p>	SP	Siehe 2.4.a und b
g)		<p>Das höhere Personenaufkommen am Birsufer (mit zig Grillstellen) empfinden die Mitwirkenden als schädlich für Natur und Tierwelt.</p>	AS	Kenntnisnahme

Nr.	Thema	Anliegen / Einwendungen	Eingabe	Stellungnahmen Gemeinderat
3. Erschliessung und Parkierung sowie Verkehr				
3.1. Arealinterne Parkplätze	a)	<p>Dass im städtisch geprägten Umfeld mit einer guten ÖV-Anbindung tendenziell weniger Parkplätze notwendig sind erkennen die Mitwirkenden an, jedoch teilen sie den daraus gezogenen Schluss, die arealinternen Parkplätze auf den Faktor 0.6 je Wohnung zu kürzen nicht. Die Mitwirkenden sind der Meinung, dass es sich bei der vorgeschlagenen Kürzung der privat vermieteten Parkplätze um ein politisches Manöver handelt, welches dazu dient, auf die politische Einstellung zukünftiger Mieter einzuwirken. Im Kontext zu den Auflagen in den Arealentwicklungen am Zentrumsplatz und der Hardstrasse könnte daraus geschlossen werden, dass solche Pullfaktoren dazu dienen sollen, eine gewisse Wählerschaft anzuziehen, was als äusserst problematisch erachtet wird. Weiter stellt sich für die Mitwirkenden die Frage, wie damit umgegangen werden soll, wenn sich Mieter ohne Parkplatzanspruch trotzdem ein Auto zulegen, das zwangsläufig im öffentlichen Raum einen Parkplatz beansprucht. Werden im Quartierplan Auflagen angestrebt, die den Mieter bei Kündigungsandrohung verpflichten, auch zukünftig auf ein Fahrzeug zu verzichten? Solche Massnahmen gehen deutlich zu weit und sind daher abzulehnen.</p> <p>Unseres Erachtens fehlt zudem eine Gegenüberstellung der verfügbaren Parkplätze im öffentlichen Raum und die Anzahl der Privatparkplätze, die der Birsfelder Bevölkerung zur Verfügung stehen. Ebenfalls ist aus Sicht der Mitwirkenden noch nicht geklärt, um wieviel Parkplätze das Angebot durch die Neuüberbauung des Zentrumsplatzes und der Kantonsstrasse «verloren» gehen (siehe dazu die Anfrage der Mitwirkenden zur Arealentwicklung Zentrumsplatz).</p>	SVP	<p>Reduktionsfaktoren zwischen 0.5 und 0.8 für die Stammparkplätze Wohnen wurden in den Abstimmungen mit dem Kanton bereits bei verschiedenen Quartierplanungen angesetzt – gerade in Gemeinden im Zentrum der Agglomeration mit sehr gutem ÖV-Anschluss. Die PW-Halterquote ist im städtischen Umfeld relativ niedrig, resp. rückläufig, die Planung widerspiegelt somit die erwartende Nachfrage.</p> <p>Der Autobestand pro Haushalt ist in Birsfelden seit Jahren rückläufig und weist zurzeit den tiefsten Stand im Kanton auf (0.8 PW pro Haushalt). Aufgrund der ausgezeichneten ÖV-Erschliessung und der Einkaufs-, Erholungs- und Gemeindeinfrastruktur in Birsfelden, unterstützt der Gemeinderat die PP-Reduktionen, wenn diese mit entsprechenden komfortsteigernden Massnahmen flankiert werden. Gemäss §7 Abs. 6 werden ein Oberwert von 0.6 und ein Unterwert von 0.4 P pro Wohnung definiert. Die flankierenden Massnahmen im Zusammenhang mit der Parkplatzreduktion sind im QP-Reglement Anhang 3 aufgeführt, darin sind keine mietrechtlichen Massnahmen enthalten.</p>
	b)	<p>Die Mitwirkenden begrüssen die Reduktion der Wohnungs-Parkplätze auf den Faktor 0.62 finden aber die Gesamtanzahl der Parkplätze mit 137 immer noch zu hoch. Mit diesem Projekt wird viel zusätzlicher Autoverkehr (täglich mindestens 350 Fahrten) generiert, was die Umwelt (Lärm, Lufthygiene, Klima) und Verkehrsqualität stark negativ beeinflusst.</p>	SP	<p>Ergänzend zur Ermittlung des Parkplatzbedarfs gemäss kantonaler Wegleitung, werden durch den kommunalen Leitfaden „PP-reduktionsunterstützende Massnahmen“ im QP-Reglement (Anhang 3) definiert. Gemäss §7 Abs. 6 werden ein oberer Wert von 0.6 und ein unterer Wert von 0.4 PP pro Wohnung festgeschrieben. Die flankierenden Massnahmen im Zusammenhang mit der Parkplatzreduktion sind im QP-Reglement Anhang 3 aufgeführt, die keine mietrechtlichen Massnahmen enthalten.</p> <p>Die insgesamt noch hohe Anzahl an Stellplätzen gemäss Quartierplan ergibt sich aus den kantonal geforderten Besucherstellplätzen von 0.3 PP pro Wohnung die erfahrungsgemäss mehrheitlich leer stehen werden.</p>
3.2. Öffentlicher Parkplatz	-	<p>Die Mitwirkenden stellen sich klar gegen den im Projektbeschrieb erwähnten öffentlichen Parkplatz auf dem Grundstück. Der Zugang zu Birs und Grünraum darf nicht über den Privatverkehr attraktiv gemacht werden! Dies soll im QP verankert sein.</p>	GB	<p>Es sind keine öffentlichen Parkplätze auf diesem Grundstück geplant. Alle Stamm- und Besucherparkplätze werden vollständig in der unterirdischen Sammelparkierungsanlage angeordnet.</p> <p>Im Aussenraum sind mit Ausnahme eines einzelnen Parkplatzes für Lieferdienste/Post keine Parkplätze geplant.</p>

Nr.	Thema	Anliegen / Einwendungen	Eingabe	Stellungnahmen Gemeinderat
3.3. Ein- und Ausfahrt	a)	Die Paketstation für Lieferdienste wird begrüsst, die Mitwirkenden sind aber der Meinung, dass in der Realität trotzdem viele Lieferanten, wenn vielleicht auch nur kurzzeitig, das Areal befahren werden. Deshalb ist bei der Planung darauf zu achten, dass die Fussgänger*innen sich jederzeit sicher auf dem Trottoir, dem Gelände, zu den Gebäuden und zur Birs bewegen können. Dies bedingt, dass das Trottoir an keiner Stelle, auch nicht bei der Tiefgarageneinfahrt, unterbrochen wird. Zudem sehen die Mitwirkenden Probleme bei der Einfahrt in die Rheinfelder- / Hauptstrasse, auch wenn zum Beispiel am Morgen mit nur 5 % zusätzlichem Verkehrsaufkommen gerechnet wird. Damit wird ein besonders zur Morgenspitzenstunde überlastetes System weiter belastet. Ziel der kommunalen Verkehrspolitik muss es sein, die Probleme zu lösen und nicht zu verschärfen.	SP	Die Zufahrt der Tiefgarage wird als Trottoirüberfahrt ausgebildet. Das Trottoir ist somit durchlaufend und ohne Unterbrechung. Damit ist die Verkehrssicherheit bestmöglich gewährleistet. Die Planung einer geeigneten Kurzzeitparkierung für die tägliche Lieferung / Post wird vorgesehen. Die Leistungsfähigkeit des Knotens Rheinfelder-/Hauptstrasse ist bekanntermassen an der Kapazitätsgrenze. Im Gutachten wird lediglich aufgezeigt, dass der erwartete Mehrverkehr innerhalb der täglichen Schwankungen liegt und die Situation nicht massgeblich verschlechtert.
	b)	Die Ein-/Ausfahrt ist so zu gestalten, dass der Fussgängerbereich gesichert ist. Das heisst, dass es eine Lösung braucht, bei welcher die Autofahrenden bei der Ausfahrt aus der EH vor der Trottoir Querung anhalten müssen, um sich Überblick über die Fahrbahn verschaffen zu können und der Fussgängerbereich geschützt ist.	GB	Siehe 3.3.a
	c)	Durch den Bau der Einstellhalle wird der Verkehr auf dem Areal auf Zulieferung und Entsorgung beschränkt. Die Verkehrsfläche kann somit auf das notwendigste Minimum begrenzt werden.	H-PM	Kenntnisnahme
3.4. Verkehrsaufkommen	-	Die Mitwirkenden sind der Meinung, dass es im Verkehrsgutachten zu viele «Annahmen» gibt, konkret dass die verkehrlichen Auswirkungen nur zu einem verschwindend kleinen Zuwachs an MIV führen werden. Das Übel des hohen Verkehrsaufkommens in Birsfelden sind die fehlenden Kapazitäten der A2/A3. Bei geringsten Zwischenfällen auf der Autobahn entsteht Ausweichverkehr, der sich täglich in Birsfeldens Haupt- und Nebenstrassen niederschlägt.	SVP	Es können nur die konkreten Auswirkungen des Projektes beurteilt werden. Übergeordnete Einflüsse wie Überlastung der Autobahn können nur insofern berücksichtigt werden, als dass der allgemeine Ausweichverkehr in den erhobenen Verkehrszahlen enthalten ist. Die Infrastruktur wird i.d.R. nicht auf Ausnahmesituationen hin dimensioniert, jedoch sind Spitzenstunden berücksichtigt. Aufgrund der kantonalen Vorprüfung wurden die Annahmen nicht beanstandet.
3.5. Veloabstellplatz	-	Die Mitwirkende bezweifelt, dass die 337 Zweiradparkplätze Platz finden.	S MA	Der Platzbedarf der Veloabstellplätze ist nachgewiesen und den Normen entsprechend konzipiert. Gemäss §3 Abs. 5 können von den 200m2 grossen Nebenbauten ca. 130m2 als gedeckte Velounterstände gebaut werden, welche zusätzlich zur unterirdischen Parkierungsanlage und zu Veloräumen in den EGs zur Verfügung stehen.
4. Infrastruktur und Soziales				
4.1. Planungsmehrwert	a)	Die Umwandlung der Zone auf W4 hin zu einer Sondernutzung führt zu einer deutlichen Erhöhung des Bodenwerts und damit zu einem planerischen Gewinn für den Grundeigentümer. Aus der Vorlage wird nicht ersichtlich, wie hoch der Anstieg ist und inwieweit die Gemeinde gedenkt, diesen Mehrwert abzuschöpfen. Die Mitwirkenden möchten erfahren, wie hoch die Wertsteigerung ist. Es wird erwartet, dass vom Eigentümer ein Ausgleich eingefordert wird und dass Angaben zur Höhe dieser Abschöpfung preisgegeben	MV BL	Der Ausgleich erfolgt einerseits über die eingeforderten Mehrwerte für die Öffentlichkeit (Vergrösserung Freiraum mit Qualitätsanforderungen, öffentliche Durchwegung, unterirdische Parkierung, Mobilitätskonzept) sowie über den kommunal geregelten Infrastrukturbeitrag. Die Berechnung des Infrastrukturbeitrags orientiert sich am Beschluss des Gemeinderates zum Infrastrukturbeitrag. Der Beitrag beträgt CHF 1 Mio. Die Abgabe wird für den Öffentlichen Raum, die Infrastruktur, den Verkehr und für die operativen Leistungen der

Nr.	Thema	Anliegen / Einwendungen	Eingabe	Stellungnahmen Gemeinderat
		werden. Es soll auch dargelegt werden, ob der Ausgleich mittels Infrastrukturbeitrag oder mittels Mehrwertabgabe erfolgt.		Gemeinde eingesetzt. Dazu gehören gemäss geltendem Recht Massnahmen, die in direktem Bezug zur Überbauung stehen.
		b) Die Parzelle liegt gemäss Zonenplan in der Zone W4. Aktuell beträgt die BGF 5'954 m2. Mit der Realisierung des Entwurfs würde die BGF auf 14'900 m2 gesteigert, eine riesige von der Gemeinde geschenkte Wertsteigerung für die Bauherrschaft. Der SP fehlen im QP-Reglement Aussagen zum Infrastrukturbeitrag, dessen Höhe und Verwendung.	SP	Siehe 4.1.a
		c) Durch die Umzonung entsteht Mehrwert am Grundstück. Die Steigerung der Ausnutzungsziffer von 1.1 auf 2.5 oder mehr ergibt gemäss kürzlich erfolgtem Bundesgerichtsentscheid die Möglichkeit einer Beteiligung der Gemeinde am Mehrwert. Eine Information über die Höhe und der Verwendung dieses Anteils sollte erfolgen.	H-PM	Siehe 4.1.a
		d) Der Mitwirkende wäre interessiert daran zu erfahren was der Gemeinderat bzgl. Planungsmehrwert mit der Eigentümerschaft ausgehandelt hat. Die Abgeltung des Planungsmehrwertes könnte in Form von kostenloser Flächenabtretung für Kinderkrippen, Sozialangeboten etc. oder pekuniären Abgaben erfolgen.	RSch	Siehe 4.1.a
		e) Die Mitwirkenden wären interessiert daran zu erfahren was der Gemeinderat bzgl. Planungsmehrwert mit der Eigentümerschaft ausgehandelt hat. Die Abgeltung des Planungsmehrwertes könnte in Form von kostenloser Flächenabtretung für Kinderkrippen, Sozialangeboten etc. oder in Form von finanziellen Abgaben erfolgen.	CR/CNR	Siehe 4.1.a
4.2. Wohnungsmix	a) Es steht der Gemeinde zu, im Gegenzug zu einer massiven Nutzungserhöhung von heute 1.1 auf 2.3 Forderungen beim Eigentümer bezüglich Wohnungsmix zu verlangen. Der Wohnungsmix sollte stärker auf grössere Familienwohnungen ausgerichtet sein. Beispiel: 1.5-Zi-Whg. = 11%, 2.5-Zi-Whg. = 33%, 3.5-Zi-Whg. = 32%, 4.5-Zi-Whg. = 20%, 5.5-Zi-Whg. = 4%. Dies ergibt etwa 110 Wohnungen.	RSch	<p>Quartierpläne legen die Vorschriften für die Nutzung und Überbauung von Arealen fest. Das gemeinsame Ziel von Gemeinde und Investorenschaft ist es, mit der vorliegenden Quartierplanung ein breites und attraktives Wohnraumangebot an diesem Standort zu schaffen. Die Durchmischung soll unter anderem durch Anwendung des „Reglements zur Förderung der Wohnungs Vielfalt und des preisgünstigen Wohnangebots in Birsfelden“ gewährleistet werden. Die darin festgehaltene 20%-Regelung wird mit einer Vereinbarung gesichert. Die Gemeinde hat den geplanten Wohnungsmix geprüft und festgestellt, dass die im Reglement festgehaltene Vielfalt gewährleistet wird.</p> <p>Der Gemeinde Birsfelden strebt auf Gemeindeebene die Bereitstellung eines vielseitigen Wohnraumangebots für unterschiedliche Zielgruppen an. Dabei kann nicht jedes Areal das ganze Spektrum an Wohnungstypen und Zielgruppen abdecken, was u.a. mit dem Standort und der Fläche zusammenhängt (sei dies z.B. bzgl. Haushaltgrösse, Altersgruppe oder Mietpreis).</p> <p>Der vorgesehene Wohnungsmix umfasst 1- bis 5-Zimmer-Wohnungen. Allerdings wird der Wohnungsmix im Quartierplan nicht festgeschrieben, da eine gewisse Flexibilität notwendig ist, um auf laufende Entwicklungen im Wohnungsmarkt reagieren zu können. Weiter ist zu</p>	

Nr.	Thema	Anliegen / Einwendungen	Eingabe	Stellungnahmen Gemeinderat
				beachten, dass in der Gemeinde unterschiedliche Areale entwickelt werden, die wiederum unterschiedliche Zielgruppen haben.
		b) Die Gemeinde sollte aus Sicht der Mitwirkenden Forderungen bezüglich Wohnungsmix verlangen. Dies im Gegenzug zu einer massiven Nutzungserhöhung von heute 1.1 auf 2.3. Der Wohnungsmix sollte zudem stärker auf grössere Familien ausgerichtet sein.	CR/CNR	Siehe 4.2.a
		c) Grundsätzlich begrüssen die Mitwirkenden den geplanten Bau und die sich daraus ergebende Zunahme der Wohnbevölkerung für Birsfelden. Die Mitwirkenden weisen an dieser Stelle auf die Wichtigkeit einer adäquat durchmischten Bevölkerung hin. Davon wird abhängig sein, ob die Gemeinde ihre finanziellen Probleme in Griff bekommt. Darüber hinaus kommt dem Projekt eine Leuchtturmfunktion zu. Es wird die regionale Wahrnehmung Birsfeldens markant beeinflussen.	SVP	Siehe 4.2.a
		d) Es fehlen den Mitwirkenden Angaben zum Wohnungsmix hinsichtlich der Grössen der einzelnen Wohnungen und zum Geplanten Zielpublikum. Ebenfalls ob es sich bei den geplanten Wohnungen um Mietwohnungen handelt oder um Wohnungen welche als Stockwerkeigentum zum Verkauf stehen.	MV BL	Siehe 4.2.a
		e) Die Mitwirkenden vermissen im QP Aussagen zum Wohnungsmix in Bezug auf die Wohnungsgrössen (Anzahl Zimmer und Wohnungsflächen, Mietzinsen) und verlangt die Präsentation verbindlicher Zahlen vor der Genehmigung des QP.	SP	Siehe 4.2.a
		f) Der Anteil an familienfreundlichen Wohnungen sollte erhöht werden. Die Anzahl von 3.5 und 4.5 Zimmerwohnungen sollte mit einer Reduktion der 1.5 und 2.5 ZW erfolgen.	H-P M	Siehe 4.2.a Wohnen im Hochhaus ist nicht für alle gleich attraktiv. Viele Familien, insbesondere mit Kleinkindern, wünschen keinen grossen Abstand zum Bodenbereich mit den Grün- und Spielflächen. Daher ergänzen die Mehrparteienhäuser das Angebot um solche Wohnungen. Der im Projekt abgebildete Mix wurde bereits optimiert und auf aktuelle Marktbedürfnisse abgestimmt.
4.3.	preisgünstiges Wohnangebot	a) Die Mitwirkenden stimmen dem QP nur zu, wenn dieser zur Schaffung von zusätzlichem preisgünstigem Wohnraum führt. Dies ist beim hier vorliegenden Vorschlag nicht der Fall. Es wird eine überarbeitete Vorlage erwartet. Mit der Umsetzung der vorliegenden Planung und dem Abbruch aller Gebäude gehen nach Wissensstand der Mitwirkenden alle preisgünstigen 78 Mietwohnungen verloren. Mit dem Neubau der drei Gebäude wird zwar die Anzahl der Wohnungen praktisch verdoppelt, jedoch kompensiert diese Verdopplung nicht den Verlust der 78 preisgünstigen Wohnungen. Die Anwendung des Reglements auf die Planung führt dazu, dass von den geplanten 150 Wohnungen mindestens 30 Wohnungen preisgünstig vermietet werden müssen. Dies wird im QP nicht berücksichtigt. Selbst wenn das Reglement berücksichtigt würde, vermögen die 30 neuen	MV BL	Der Anteil preisgünstiger Wohnungen wird mit 20% in der separaten Vereinbarung «Betreffend die Umsetzung des «Reglements zur Förderung der Wohnungsvielfalt und des preisgünstigen Wohnangebots in Birsfelden» vom 16.12.2019 im Rahmen des Sondernutzungsvorhabens «Birseckstrasse» geregelt. Im Gegensatz zu den Möglichkeiten der Quartierplanung kann die Gemeinde bei einer Regelbauweise nicht mitbestimmen, ob anteilig preisgünstige Wohnungen vermietet werden müssen und wie hoch der Anteil von preisgünstigen Wohnungen sein muss. Ein NEIN zum QP Birseckstrasse verhindert nicht einen möglichen Ersatz der bestehenden preisgünstigen Wohnungen durch mittelpreisige Wohnungen.

Nr.	Thema	Anliegen / Einwendungen	Eingabe	Stellungnahmen Gemeinderat
		<p>preisgünstigen Wohnungen den Verlust der 78 Bestehenden nicht einmal um die Hälfte zu kompensieren. In diesem Sinne eines Kompromisses und Ausgleichs erwarten die Mitwirkenden eine Erhöhung des Anteils auf 50%, damit die Anzahl der preisgünstigen Wohnungen zumindest unverändert bleibt. Die Erhöhung des Anteils widerspricht dem Reglement keineswegs, verlangt dieses doch eine Erhöhung um <i>mindestens</i> 20%. Auch weisen die Mitwirkenden darauf hin, dass die Bürger von Birsfelden mit 64% Ja-Stimmen eindeutig für «Mehr bezahlbare Wohnungen» gestimmt haben.</p>		<p>Mit der oben genannten Vereinbarung hat die Gemeinde die Zusage von der Bauherrschaft zum Reglement zur Förderung der Wohnungsvielfalt und des preisgünstigen Wohnangebots in Birsfelden. Die Investorin beabsichtigt, die geplanten Wohnungen zu marktgerechten Preisen zu vermieten. Die Mietzinsen der einzelnen Wohnungen werden sich abhängig von Höhenlage, Ausrichtung etc. in einem gewissen Spektrum bewegen.</p>
b)		<p>Durch die Realisierung des QPs nahe beim Zentrum in Birsfelden würde zusätzlicher Wohnraum entstehen, aber es würden auch 78 günstige Wohnungen vom Wohnungsmarkt der Gemeinde Birsfelden verschwinden. Die Mitwirkenden sind bestürzt, dass 78 günstige Wohnungen mit einem guten Ausbaustandard verschwinden sollen. Deshalb sind die Mitwirkenden der Meinung, dass die neu zu erstellenden 29 reglementarisch vorgeschriebenen Wohnungen, die „unter dem von einem anerkannten Immobilienschätzungs-institut publizierten Medianwert für Kaufpreise oder Mieten von Neuwohnungen in Birsfelden liegen“, das absolute Minimum sind, da ja der Mietzins auch dieser Wohnungen deutlich über dem Mietzins der bestehenden Wohnungen zu liegen kommen wird.</p>	SP	<p>Siehe 4.3.a</p> <p>Altersbedingt kann keineswegs von einem «guten Ausbaustandard» gesprochen werden.</p>
c)		<p>Im Entwurf des QP-Reglements fehlen aus Sicht der Mitwirkenden Hinweise auf das im November 2020 in Kraft getretenen „Reglement zur Förderung der Wohnungsvielfalt und des preisgünstigen Wohnangebots in Birsfelden“. Insbesondere fehlen Hinweise darauf, dass und wie dieses Reglement bei diesem QP „Birseckstrasse“ in Anwendung kommt.</p>	SP	Siehe 4.3.a
d)		<p>Die bestehende Überbauung hat 56 Wohneinheiten mit aktuell günstigem Wohnraum. Das Neubauprojekt ist ausgelegt auf ca. 146 Einheiten. Der Prozentsatz gemäss Reglement wird im vorliegenden Projekt ca. 29 Wohnungen mit günstiger Anfangsmiete machen. Das heisst, dass die Hälfte der Bevölkerung, die aktuell dort lebt, keine vergleichbaren Mietzinsen mehr haben wird. Es muss davon ausgegangen werden, dass eine Verdrängung von EinwohnerInnen stattfindet. Dieser Punkt ist problematisch, zumal mit den in der Zukunft noch folgenden Quartierplänen die Thematik verschärft wird. Die Möglichkeit zur Durchmischung von Generationen, sozialer Zugehörigkeit und gesellschaftlichen Schichten muss im QP geregelt sein.</p>	GB	Siehe 4.3.a
e)		<p>Es steht der Gemeinde zu, im Gegenzug zu einer massiven Nutzungserhöhung von heute 1.1 auf 2.3 Forderungen beim Eigentümer bezüglich Kostenmiete zu verlangen. Es sollte rund ein Drittel aller 3.5 und 4.5 Zimmer Wohnungen mit Kostenmiete angeboten werden.</p>	RSch	Siehe 4.3.a

Nr.	Thema	Anliegen / Einwendungen	Eingabe	Stellungnahmen Gemeinderat
		f) Die Gemeinde sollte aus Sicht der Mitwirkenden Forderungen bezüglich Kostenmiete verlangen. Es soll aus Sicht der Mitwirkenden weiterhin möglich sein, in Birsfelden erschwinglichen Wohnraum zu finden.	CR/CNR	Siehe 4.3.a
		g) Der Rückbau der bestehenden Liegenschaften mit dem Verlust von 74 Wohneinheiten mit günstigen Mieten ist ein negativer Aspekt. Der Wegfall von günstigem Wohnen sollte kompensiert werden. 30% des neuen Wohnraumes sollte zu einem günstigen Mietzins gem. Gemeindereglement angeboten werden.	H-P M	Siehe 4.3.a
		h) Die Mitwirkende befürchtet, dass wenn neu gebaut wird, kein günstiger Wohnraum mehr zur Verfügung steht, dieser jedoch benötigt wird.	S MA	Siehe 4.3.a
4.4.	Soziologische Aspekte	a) Das Wachstumsziel von plus 1000 EW durch Verdichtung wird durch bereits geplante oder angedachte Planungsvorhaben in grossem Umfang übertroffen. Eine Information über mögliche Auswirkung auf Schule, Verkehr, Einkauf und Gemeinschaft wäre anzustreben.	H-P M	Verkehr: Sondernutzungsplanungen haben gegenüber zonenkonformen Neubauten den Vorteil, dass lokal- und projektspezifische Mobilitätsanforderungen definiert werden können. So können über flankierende Massnahmen z.B. weniger PP erstellt werden. Dies wurde auch für das vorliegende Projekt gemacht (s. QP-Reglement Anhang 3). Schule: Die Gemeinde beobachtet die Bevölkerungsentwicklung/Schülerzahlenentwicklung laufend und kann an verschiedenen Orten flexibel auf Bedarfsschwankungen reagieren. Ein mit der Entwicklung der Gemeinde zu erwartender Zuwachs an Schüler gewährleistet zudem den Erhalt und die Förderung der Sekundarstufe in Birsfelden. Gemeinschaft: Die Gemeinde hat im Rahmen von Sondernutzungsverfahren überhaupt erst die Möglichkeit, auf Nutzungskonzepte und damit indirekt auf die Neuzuzügerschaft Einfluss zu nehmen. Für die Gemeinde hat dabei eine möglichst diverse und durchmischte Gemeinschaft Priorität. Diese Anforderung sieht die Gemeinde durch das vorliegende Vorhaben erfüllt. Einkauf: Die Gemeinde geht davon aus, dass eine leicht wachsende, gut durchmischte Einwohnerstruktur die Nachfrage auch beim lokalen Gewerbe erhöht und damit das Angebot sukzessive erweitert wird.
		b) Den Mitwirkenden ist es wichtig, dass eine Kita in Gehdistanz im QP verankert ist.	GB	Es ist nicht möglich im Quartierplan zu verankern, dass eine Kita in Gehdistanz ist. Stand heute hat Birsfelden ein ausreichendes Kita-Angebot. Die Gemeinde geht davon aus, dass eine gut durchmischte Einwohnerstruktur die Nachfrage nach lokalen Kindertagesbetreuungsangeboten (Kita) erhöht und damit das Angebot (privater Anbieter) sukzessive erweitert wird.

Nr.	Thema	Anliegen / Einwendungen	Eingabe	Stellungnahmen Gemeinderat
5. Nachhaltigkeit und Energieerzeugung				
5.1. Energieerzeugung	-	Die Mitwirkende hofft, dass Solarzellen oder ähnliches in der Fassade oder auf dem Dach gebaut werden.	S MA	<p>Im Rahmen des Baugesuchsverfahrens wird ein Photovoltaik-Konzept erarbeitet, das technisch mögliche und wirtschaftlich sinnvolle Standorte für PV-Anlagen aufzeigt. Die Photovoltaik-Anlagen werden auf dieser Basis in der Dachgestaltung verortet. Damit wird die Nutzung der Dachflächen konkretisiert.</p> <p>Die Effizienz von in die Fassade integrierten Photovoltaikanlagen ist im Vergleich zu Dachflächenanlagen deutlich reduziert und das Kosten-Nutzen-Verhältnis deshalb nicht gegeben. Zudem werden im Rahmen der vorliegenden Quartierplanung für Neubauten hohe Anforderungen an die Energieeffizienz gestellt. Gemäss QP-Reglement §4 Abs. 5 gelten zum Zeitpunkt der Baueingabe die Grenzwerte des MINERGIE-Standards. Ausserdem sind die Bauten nach CS-Greenproperty-Gold-Standard oder einem vergleichbaren Standard zu realisieren. Auf eine Pflicht zum Einbezug der Fassade in die Eigenstromproduktion wird deshalb verzichtet.</p>
5.2. Materialisierung und Nachhaltigkeit	a)	Für die Umsetzung des Bauvorhabens ist es für uns als Energiestadt unerlässlich, im QP die Materialisierung des gesamten Gebäudes zu konkretisieren. Das Thema „Erneuerbare Energie“ ist im QP nirgends ersichtlich. Da Birsfelden eine Energiestadt ist, sollte von der Gemeinde die Umsetzung des Etappenziels der 2000-Watt-Gesellschaft im Gebäudebereich gemäss SIA-Effizienzpfad Energie (SIA 2040) und (SIA D 0236) gefordert werden. Nachhaltiges Bauen im Sinne der höchsten Zertifizierung gemäss SNBS ist als Verpflichtung anzusetzen. Ein grosser Vorteil von Holz ist dessen Dämmungswert, welcher bei den Bauten eine geringere Wandstärke erlaubt. Gerade in dicht bebauten Zonen kann durch die Verwendung von Holz effektiv Nutzfläche gewonnen werden. Auch wegen des massiven Baumverlustes würde man hier ein Zeichen setzen. Speziell für das Hochhaus, im Baubereich C – 71m solitärstehend -, sollte man in der heutigen Zeit und gerade an dieser exponentiellen Lage mit so vielen Sonnenstunden, diese auch nutzen und umsetzen mit beispielsweise Solarfassadenelemente oder die Fassadenwinde mit einer Mini-Windkraftanlage auf dem Dach.	GB	<p>Gemäss Quartierplan liegt ein Richtprojekt vor, welches richtungsweisend für die Gebäude ist. Es folgt eine ordentliche Planung mit Vorprojekt, Bauprojekt und Bewilligungseingabe. Erst in diesen SIA Phasen wird wie üblich die Materialisierung des Gebäudes im Detail evaluiert und festgelegt. Gem. §5 Abs. 1 ist die Materialisierung und Farbgebung der Fassade vor Einreichung des Baugesuchs und vor der Ausführung der Gemeinde vorzustellen und mit ihr abzusprechen. Für die Planung gelten die Ziele an die Nachhaltigkeit gemäss Quartierplanreglement MINERGIE-Standard und CS-Greenproperty-Gold-Standard (vgl. §4 Abs. 5).</p>
	b)	Es wird verlangt, dass der Eigentümer eine Energiebilanz vorlegen soll, die sowohl den Abbruch der bestehenden Gebäude wie auch den Neubau unter Berücksichtigung der Grauen Energie enthält.	MV BL	<p>Siehe 5.2.a Eine Energiebilanz kann dann im Rahmen des Baubewilligungsverfahren vorgelegt werden.</p>
6. Planung und Abstimmung mit übergeordneten Konzepten				
6.1. Projekt	a)	Der Mitwirkende bedauert, dass die Gemeinde keine Kostenanalyse für die Sanierung der bestehenden Überbauung eingefordert habe und somit einer sozialen Verantwortung nicht nachgekommen sei. Dennoch begrüsst der Mitwirkende das Engagement des Gemeinderates hinsichtlich baulicher Erneuerung und Innenverdichtung in der Gemeinde.	RSch	<p>Die Entscheidung der Bauherrin zu einem Neubau basiert unter anderem auf einer Machbarkeits- und Kostenanalyse für die Sanierung der bestehenden Überbauung. Siehe auch 6.1.c.</p> <p>Die Gemeinde hat erreicht, dass lange vor dem Start des Mitwirkungsverfahrens ein Mietermanagement eingerichtet wurde. Dieses Mietermanagement steht den Mietern der</p>

Nr.	Thema	Anliegen / Einwendungen	Eingabe	Stellungnahmen Gemeinderat	
				Liegenschaft exklusiv bei sämtlichen Fragen der zukünftig veränderten Wohnsituation unterstützend zur Verfügung.	
	b)	Die Mitwirkenden bedauern, dass die bestehenden Wohnungen ersetzt werden. Der Gemeinderat hat sich auch für den Erhalt günstiger Wohnungen in der Gemeinde einzusetzen und müsste eine Kostenanalyse für die Sanierung der Bauten unbedingt einfordern.	CR/CNR	Siehe 6.1.a	
	c)	Die Mitwirkende stellt die Frage warum die bestehenden Häuser nicht saniert werden.	S MA	Die Liegenschaft wurde 1956 erstellt und ist 1992 saniert worden, seither wurde sie ordentlich unterhalten. Aufgrund des fortgeschrittenen Alters (30jährig) werden in naher Zukunft tiefgreifende Sanierungs- und Modernisierungsmassnahmen notwendig. Die Eigentümerin hat in der Folge unter Beizug von Fachleuten eine umfassende Analyse der Liegenschaft durchgeführt. Diese zeigt auf, dass im Rahmen einer zwingend notwendigen Modernisierung praktisch sämtliche Bauteile der bestehenden Gebäude vollständig ersetzt bzw. umfassend erneuert werden müssten. 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. Die bestehende Bausubstanz als auch die Wohnungsgrundrisse entsprechen weder dem Stand der Technik noch den heute marktconformen Standards. Eine Sanierung könnte daher nur unbefriedigende und unwirtschaftliche Resultate herbeiführen.	
	d)	Die Mitwirkenden stellen fest, dass ein Abbruch der bestehenden Gebäude zum heutigen Zeitpunkt aus baulicher Sicht nicht nötig ist und nur eine Folge des indirekt im STEK formulierten „Angebots“ ist.	SP	Kenntnisnahme	
	e)	Das Projekt wird mit einigen Einschränkungen als gelungen beurteilt. Es zeigt auf, wie eine verdichtete Überbauung in der Gemeinde aussehen kann, ohne die umliegenden Quartiere zu belasten.	H-P M	Kenntnisnahme	
6.2.	Leitbild Natur	a)	Die Mitwirkenden beanstanden, dass die Ziele 4, 9, 17, 21 u. 22 des «Leitbilds Natur» bei diesem QP ungenügend umgesetzt und im Planungsbericht nicht erwähnt werden. Die Mitwirkenden beantragen, dass die Ziele 4 und 9 des «Leitbild Natur» umgesetzt werden. Siehe auch Naturinventar Birsfelden N18: Kategorie 1.: Zusammen mit dem Rheinufer ist die Birs und ihr Ufer der wichtigste Naturkorridor in Birsfelden für eine Vielzahl von Tierarten.	NVVB	Die naturnahe Gestaltung des neuen parkartigen Aussenraums, ermöglicht eine Erhöhung der Biodiversität. Der naturnahe Birsraum wird erhalten und ergänzt. Im Hangbereich bzw. zwischen der Gewässerbaulinie und der Grünzone ist eine Fortsetzung der am südlichen Rand vorhandenen Heckenbepflanzung vorzunehmen (gem. QP- Reglement §6 Art 2d)
		b)	Die Mitwirkenden vermissen klare Hinweise auf das „Leitbild Natur“ resp. auf darin formulierte Anforderungen an die Siedlungsnatur.	SP	Siehe 6.2.a

Nr.	Thema	Anliegen / Einwendungen	Eingabe	Stellungnahmen Gemeinderat
6.3.	Verkehrsgutachten	- Einige der im Verkehrsgutachten erwähnten „zusätzliche Mobilitätsmassnahmen“ sind nicht dazu geeignet, umweltfreundliche und effiziente Mobilität zu fördern.	SP	Die die Mobilitätsmassnahmen wurden mit Anhang 3 des QP-Reglements „Leitfaden PP-reduktionsunterstützende Massnahmen“ konkretisiert. Nach Auffassung der Gemeinde können diese Massnahmen wesentlich dazu beitragen, dass der Parkplatzbedarf reduziert werden kann und ein umweltfreundliches Mobilitätsverhalten gefördert wird.
6.4.	Varianzverfahren und Planunterlagen	a) Das Varianzverfahren scheint dem Mitwirkenden sehr eingeschränkt durchgeführt worden zu sein. Die Grösse des Quartierplanes rechtfertigt die architektonische Weiterführung der Planung als Grundlage für eine Genehmigung des QP. Insbesondere müsste eine vertiefte Ausarbeitung der Fassaden und Beurteilung durch das Begleitgremium erfolgen. Es wird gebeten, dass der Gemeinderat gegenüber der Bauherrschaft verbindlichere Vorgaben macht.	CR/CNR	Das Bebauungs- und Freiraumkonzept, welches dem QP zugrunde liegt ist Ergebnis des begleiteten Varianzverfahrens, in welchem auch Fachpersonen aus dem Bereich der Architektur vertreten waren. Ausdrücklich zählt auch das Fassadenbild zum Ergebnis dieses Varianzverfahrens. Für die Typologie des architektonischen Ausdrucks der Hauptbauten sind die Darstellungen im Anhang 1 des QP-Reglements richtungsweisend. Die Fassadengestaltung ist vor Eingabe des Baugesuchs mit der Gemeinde abzusprechen (vgl. §5 Abs. 1).
		b) Eine architektonische Weiterführung der Planung in Anbetracht der Grösse des QP, als Grundlage für eine Genehmigung des QP, wäre angebracht. Insbesondere eine vertiefte Ausarbeitung der Fassaden und Beurteilung durch das Begleitgremium müsste aus Sicht des Mitwirkenden vorliegen. Das Varianzverfahren scheint dem Mitwirkenden sehr eingeschränkt durchgeführt worden zu sein. Es wird eine Ausarbeitung und Verfeinerung der Fassadenplanung und zukünftige erhöhte Anforderungen für Varianzverfahren, bzw. breitere Abstützung der Beurteilung durch Fachleute und Fachgremien gefordert.	RSch	Siehe 6.4.a
6.5.	IAFP 2021-2025	- Im IAFP 2021-2025 ist ein Mehrbestand von 10% als Zielvorgabe festgehalten (S. 52) Dazu gehört ein Rechenschaftsbericht zum Umgang mit Grünraum und Baumbestand bei jedem QP (IAFP S.51). Es stellt sich die Frage, ob mit dem Bauvorhaben die Vergrösserung der Grünfläche um 10% gewährleistet ist, wie das im IAFP 2021-2025 Zielvorgabe ist. Sollte dies nicht der Fall sein, soll nach Ermessen der Mitwirkenden auf den Baukörper A verzichtet werden.	GB	In der bisher für das Areal gültigen Zone W4 wird eine Grünflächenziffer von 45 % verlangt. Mit der Quartierplanung kann eine Grünfläche von rund 55 % ausgewiesen werden. Gegenüber der gültigen Zonenzuweisung wird mit der Quartierplanung eine über 20 % höhere Grünfläche nutzungsplanerisch sichergestellt. Im Bestand beträgt die Grünfläche ebenfalls rund 55 %, welche jedoch planungsrechtlich nicht sichergestellt sind und damit nicht durchgesetzt werden kann. Mit der Bebauung gemäss Quartierplan entsteht ein allseitig vernetzter und in sich durchlässiger Grünraum. Dies stellt verglichen mit der heutigen Situation mit der geschlossen und insbesondere zum Birsraum trennenden Bebauung eine erhebliche Verbesserung dar. Siehe auch 6.2.a
6.6.	Hochhauskonzept	a) Das Hochhauskonzept, welches der Gemeinderat 2017 ausarbeiten liess, stellt ein internes Arbeitspapier des Gemeinderates dar. Das Konzept wurde bisher vom Souverän weder diskutiert noch als verbindlich erklärt. Hinweise als «Eignungsräume für vertikale Verdichtungen» sind daher im Rahmen der Beurteilung des QP Birseckstrasse nicht relevant, da diese Hinweise nur die Sicht des Gemeinderates wiedergeben.	RSch	Sämtliche Leitbilder und Konzepte des Gemeinderates dienen dazu, seine Strategien gegenüber der Öffentlichkeit argumentativ zu unterlegen und der Verwaltungsebene einen Handlungsrahmen zu geben. Daraus entstehende Projekte und Sondernutzungsverfahren werden erst über den Beschluss des Souveräns legitimiert.

Nr.	Thema	Anliegen / Einwendungen	Eingabe	Stellungnahmen Gemeinderat
		b) Grundsätzlich stellen die Mitwirkenden fest, dass zwar ein behördenverbindliches Hochhauskonzept existiert, aber die Gemeindebevölkerung weder darüber, noch über die Vorstellungen zur Gesamtplanung mitdiskutieren konnte.	SP	Siehe 6.6.a
		c) Dank dem behördenverbindlichen Hochhauskonzept wurde die Planung ermöglicht. Eine Diskussion über dieses Konzept mit einer abschliessenden Abstimmung fehlt nach wie vor. Dies sollte nachgeholt werden.	H-P M	Siehe 6.6.a
7.	Quartierplan Reglement			
7.1.	Nachhaltigkeit und Energie	a) Das CO ₂ Reduktionsziel von netto null bis 2030 soll als Bedingung in das Reglement aufgenommen werden. Es soll angestrebt werden, hier einen gewissen % Anteil von moderner Holzbauweise festzulegen als Beitrag zu einer nachhaltigen Ressourcen-Politik.	GB	Im Rahmen der vorliegenden Quartierplanung werden für die Neubauten hohe Anforderungen an die Energieeffizienz gestellt. Gem. QP-Reglement §4 Abs. 5 sind die Bauten gemäss der geltenden Grenzwerte des MINERGIE-Standards und nach dem CS-Greenproperty-Gold-Standard zu realisieren. Dem Quartierplan liegt ein Richtprojekt vor. In den weiteren Planungsphasen (Vorprojekt, Bauprojekt und Bewilligungseingabe) wird die Materialisierung und Konstruktion des Gebäudes im Detail evaluiert und festgelegt. Für die Planung gelten die Ziele an die Nachhaltigkeit gemäss QP-Reglement (vgl. §4 Abs. 5). Eine Energiebilanz kann als Ergebnis der konkretisierenden Planung im Rahmen der Baubewilligung vorgelegt werden.
		b) Durch den Abbruch der jetzigen Liegenschaften gehen Graue Energie und Rohstoffe verloren, was vermieden werden sollte. Deshalb fordern die Mitwirkenden, dass im QP-Reglement eine hohe Recycle-Quote vor Ort vorgeschrieben wird, dass möglichst viel Material direkt vor Ort recycelt und falls dies alles nicht möglich ist dem Recycling zugeführt wird. Zudem fordern die Mitwirkenden, dass eine Vorschrift zu nachhaltigem Bauen gemäss dem Entwurf „QP-Reglement Zentrum“ eingefügt wird: <i>„Mit dem Ziel, durch eine klimaschonende bzw. CO₂-arme Bauweise die graue Energie und die Treibhausgasemissionen zu reduzieren, ist bei der Planung von Bauten und Anlagen auf die Wahl der Baumaterialien (Herkunft, Dauerhaftigkeit, etc.) und deren Menge (z.B. schlanke und effiziente Tragwerke, leichte und beständige Fassaden ohne unnötige Verkleidung, etc.) sowie die Möglichkeit der sortenreinen Trennung der Baustoffe zu achten.“</i>	SP	Siehe 7.1.a
7.2.	Bepflanzung	- Es ist ins Reglement aufzunehmen, dass der Baumbestand zu einem überwiegenden Anteil aus frucht- und erntefähigen Pflanzen bestehen muss.	GB	Das Areal ist Teil des Siedlungsgebietes und grenzt direkt an den Landschaftsraums der Birs. Frucht- und erntefähige Pflanzen werden typologisch an diesem speziellen Ort als kritisch erachtet. Das dem QP zugrunde liegende Freiraumkonzept verwendet hingegen andere standortgerechte, einheimische Strauch- und Baumarten, welche teilweise auch gross-kronige Wuchsformen aufweisen. Die geplante Artenauswahl leistet einen nachhaltig positiven Beitrag zur Biodiversität. Die Fortführung der Wild-Hecke entlang der Birsböschung

Nr.	Thema	Anliegen / Einwendungen	Eingabe	Stellungnahmen Gemeinderat
				bietet zudem ein Wildfruchtangebot für Vögel, Säugetiere und Reptilien, etc. (vgl. § 6 Abs. 2).
7.3.	Gebäudebrüter und Fassadenbegrünung	<p>- Die Mitwirkenden fordern, dass das Ziel 21 aus dem «Leitbild Natur» hier Anwendung findet und ins QP-Reglement aufgenommen wird.</p> <p>So nahe an der Birs müssen für die traditionellen Gebäudebrüter (Mehlschwalben, Mauersegler, Hausperling «Spatz» u. Fledermaus) unbedingt im QP-Reglement Nistmöglichkeiten verlangt werden. Es ist anzunehmen, dass in den bestehenden Bauten die genannten Gebäudebrüter z.T. vorhanden sind. Sind Gebäudebrüter an den jetzigen Bauten nachweisbar, ist das sogar gemäss Bundesgesetz über die Jagd und den Schutz wildlebender Säugetiere und Vögel gesetzlich vorgeschrieben.</p> <p><i>Broschüre: «Nistplätze für Mauer- und Alpensegler - Praktische Informationen rund um Baufragen»</i> <i>Link: www.bauen-tiere.ch</i></p>	NVVB	<p>Siehe 6.5</p> <p>Das Ziel 21 lautet, dass in Birsfelden im Rahmen von Sondernutzungsverfahren der Anteil an Grünraum quantitativ und/oder qualitativ gesteigert wird. Verschiedene Massnahmen, welche unter dem Ziel 21 aufgeführt sind, werden mit der Quartierplanung umgesetzt. Das Reglement wird zudem unter § 6 Abs. 2k betreffend Nistmöglichkeiten wie folgt ergänzt: <u>Im Freiraum sind Nistmöglichkeiten für Gebäudebrüter vorzusehen (Nisturm).</u></p> <p>Damit verbunden wird die "Bestimmung zur Definition von Nebenbauten mit Vogelnisturm" ergänzt und unter § 3 Abs. 5 wird das Mass für Nebenbauten für Vogel-Nisttürme erhöht bzw. es sind 20 m² für Vogelnisttürme zu reservieren: <u>Übrige Nebenbauten dürfen bis zu einer Grundfläche (Umriss) von insgesamt 200 m² erstellt werden. Davon sind 20 m² für Vogelnisttürme vorbehalten.</u></p>
7.4.	§ 5 Gestaltung der Bauten	<p>a) <u>Absatz 4 Vogelkollision</u> <i>Bei grossflächigen Verglasungen sind Massnahmen vorzusehen, um das Risiko von Vogelkollisionen zu mindern.</i></p> <p>Anstatt «Vogelkollision» Neu «Sichere Bauweise für Kleintiere und Vögel»:</p> <p>a. Die Quartierplanüberbauung ist für Kleintiere wie Amphibien, Reptilien, Kleinsäuger etc. sicher zu gestalten. Kritische Bauteile, insbesondere Lichtschächte der Gebäude, sind mit Schutzvorrichtungen auszustatten, sodass keine Kleintierfallen entstehen.</p> <p>b. Grossflächige Verglasungen, transparente Bauteile, Kamine und Lüftungsrohre sind vogelsicher zu gestalten.</p> <p>Infos: «Vogelkollisionen an Glas vermeiden», «Vögel und Glas», «Tierfallen in Haus, Garten und Landschaften vermeiden»</p>	NVVB	<p>Der § 5 Abs. 4 wird im Sinne der Eingabe wie folgt angepasst: <u>Bei transparenter oder spiegelnder Verglasung grösserer Flächen sind Massnahmen gegen Vogelkollisionen gemäss dem Leitfaden „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ der Schweizerischen Vogelwarte vorzusehen.</u></p> <p>Der § 6 Abs. 2j wird im Sinne der Eingabe wie folgt ergänzt: <u>Der Freiraum ist für Kleintiere wie Amphibien, Reptilien, Kleinsäuger etc. sicher zu gestalten, insbesondere ist auf Kleintierfallen zu achten.</u></p>
		<p>b) <u>Absatz 2: Dachgestaltung:</u> Da Retention auch ohne Bewuchs möglich ist, muss in diesem Absatz die Ermöglichung einer Spontan- oder Extensivbegrünung vorgeschrieben sein.</p>	SP	<p>Die bisherige Bestimmung im §5 Abs. 2 wird wie folgt ergänzt: <u>Reine Retentionsflächen sind so anzulegen, dass eine Spontanbegrünung möglich ist.</u></p>
7.5.	§ 6 Freiraumbereich (Nutzung und Gestaltung)	<p>a) <u>Absatz 2 Grundsätze</u></p> <p>a. <i>Der Freiraum ist mit verschiedenen Pflanzungselementen naturnahe zu gestalten;</i></p> <p>Neu bei Unterpunkt a. ergänzen mit: «diese dürfen nicht monoton ausgeführt werden, sondern müssen artenreich sein und ein Blütenangebot von Frühjahr bis Herbst anbieten»</p>	NVVB	<p>Die bisherige Bestimmung §6 Abs. 2a wird mit "artenreich" ergänzt: <i>Der Freiraum ist mit verschiedenen Pflanzungselementen naturnah <u>und artenreich</u> zu gestalten.</i></p> <p>Durch diese Ergänzung wird eine monotone Bepflanzung vermieden und der Biodiversität Rechnung getragen.</p>

Nr.	Thema	Anliegen / Einwendungen	Eingabe	Stellungnahmen Gemeinderat
		<p>b) <u>Absatz 8 Nachweisinhalt</u> Neu vervollständigen durch Unterpunkt: d. «Tierfallenvermeidung und Vernetzungsmöglichkeiten von Kleinsäugetern, Reptilien und Amphibien.» Wichtig: Durch die nahe Lage zur Birs gilt hier auch zu beachten, dass die Baukörper so zu realisieren sind, dass Kleintierfallen verhindert bzw. auf geeignete Weise entfernt werden. Weiter Infos: «Tierfallen in Haus, Garten und Landschaften vermeiden»</p>	NVVB	Die Umsetzung der Vorgaben geht aus §6 Abs. 7 hervor, welcher per Nachweis zur Umgebungsgestaltung im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens verlangt, dass die Vorgaben zur Gestaltung des Freiraums eingehalten werden.
		<p>c) <u>Absatz 2 Grundsätze, C</u> die Anlage muss in Zukunft nicht nur gärtnerisch „fachgerecht gepflegt“, sondern aus „naturschutzfachlicher Sicht fachgerecht unterhalten“ werden.</p>	SP	Mit der Neubebauung der Parzelle Nr. 167 wird gestützt auf die Quartierplanung der Aussenraum nach ökologischen Kriterien neu angelegt. Mit Ausnahme der mit der Quartierplanung definierten Erhaltung der Rot-Buche, handelt es sich mit der Neubepflanzung nicht um Objekte im Sinne des Naturschutzes. Daher wird die bisherige Formulierung beibehalten.
7.6.	§7 Erschliessung und Parkierung	<p>a) <u>Absatz 4 Autoabstellplätze</u> Die Mitwirkenden beantragen eine einspurige Führung für die Ein- und Ausfahrt zugunsten von mehr Umraum.</p>	GB	Eine einspurige Zufahrtsrampe ist angesichts der erforderlichen Parkplatzzahl nicht ausreichend. Sie müsste mit Lichtsignal betrieben werden, was auf der Kantonsstrasse die Ausbildung eines Stauraumes bedingen würde. Auf der Kantonsstrasse steht dafür kein ausreichender Stauraum zur Verfügung.
		<p>b) <u>Absatz 6 Bedarfsermittlung Auto- und Veloabstellplätze</u> f. <u>Einrichtung eines Depots für Hauslieferungen und Lieferdienste</u> Die Mitwirkenden begrüssen diesen Punkt sehr und möchten anregen, dass dafür ein Ort gewählt wird, der auch für Lebensmittel tauglich ist (z.B. Gemüseabos etc.).</p>	GB	Kenntnisnahme

4 Bekanntmachung

Der Mitwirkungsbericht wird spätestens mit Bekanntgabe des Traktandums der Beschlussfassung der Quartierplanung "Birsekstrasse" durch die Gemeindeversammlung Birsfelden zur Einsichtnahme öffentlich aufgelegt. Die Bevölkerung wird über die öffentliche Auflage des Mitwirkungsberichtes informiert. Den Mitwirkenden wird der Mitwirkungsbericht direkt zugestellt.

Der Gemeinderat Birsfelden dankt den Mitwirkenden für ihre Beiträge.

Birsfelden,

Der Gemeindepräsident

Der Verwaltungsleiter

.....
Christof Hiltmann

.....
Martin Schürmann