

Quartierplan Sternenfeld

Planungsbericht nach Art. 47 RPV

Gemeinde Birsfelden

12. Dezember 2023

Version für kantonale Vorprüfung



Auftraggeberschaft

- Einwohnergemeinde Birsfelden
- Einwohnergemeinde der Stadt Basel, vertreten durch Immobilien Basel-Stadt
- Baugenossenschaft des eidgenössischen Personals Basel, Muttenz
- Baugenossenschaft zum Stab, Birsfelden
- Eisenbahner-Baugenossenschaft beider Basel, Birsfelden
- Heinrich A. VISCHER, c/o Deck AG
- SIAT BL Immobilien AG, c/o Credit Suisse AG, Zürich
- Wohngenossenschaft Birsfelden, Birsfelden

Projektleitung

Julia Bobert, Leiterin Stadtentwicklung und Natur

Abteilung Bau und Gemeindeentwicklung
Gemeinde Birsfelden
Hardstrasse 21
4127 Birsfelden

Erarbeitung Quartierplan

Barbara Gloor

dipl. Ing. FH in Raumplanung FSU,
MAS FHNW in Business- und Prozess-Management

Etienne Burren

MSc FHO in Raumentwicklung und Landschaftsarchitektur

Metron Raumentwicklung AG

Stahlrain 2
Postfach
5201 Brugg
T 056 460 91 11
info@metron.ch
www.metron.ch

Erarbeitung Richtkonzept

Müller Sigrist Architekten

Westpol Landschaftsarchitekten

TEAMverkehr.zug

Titelbild: Lage und Perimeter Quartier Sternenfeld

Inhaltsverzeichnis

	Zusammenfassung	7
1	Ausgangslage	9
1.1	Räumliche Lage und Abgrenzung	9
1.2	Anlass der Planung	9
1.3	Zielsetzung der Planung	10
1.4	Planungsperimeter und Eigentümerstruktur	10
2	Organisation und Ablauf der Planung	12
2.1	Projektorganisation	12
2.2	Bisherige Planungsschritte	12
2.3	Übersicht Planungsablauf und weitere Schritte	14
2.4	Bestandteile der Quartierplanung	15
3	Grundsätze der Quartierentwicklung	16
3.1	Grundsätze aus der Testplanung und Urheberschaft	16
3.2	Bestand / Ausgangslage	16
3.3	Städtebauliches Richtkonzept	18
3.4	Weiterentwicklung des Richtkonzepts im Rahmen des Quartierplans	21
3.5	Auswirkungen auf die Bewohnerschaft	21
3.6	Auswirkungen auf die Nachbarschaft	22
3.7	Rahmen-Mobilitäts- und Erschliessungskonzept	25
4	Umsetzung in der Quartierplanung	28
4.1	Auswirkungen des Quartierplans auf den Bestand	28
4.2	Erläuterungen zum Quartierplan 1:500	28
4.3	Erläuterungen zum Quartierplanreglement	32
5	Rahmenbedingungen	42
5.1	Eidgenössisches Raumplanungsgesetz (RPG)	42
5.2	Raumkonzept Basel-Landschaft	42
5.3	Richtplan Basel-Landschaft (KRIP)	42
5.4	Kantonales Raumplanungs- und Baugesetz (RBG)	43
5.5	Raumkonzept Birsstadt 2035	43
5.6	Bevölkerungsentwicklung Gemeinde Birsfelden	44
5.7	Leerwohnungsbestand	45
5.8	Nutzungsplanung der Gemeinde Birsfelden	45
5.9	Leitbild und die Legislaturziele Gemeinde Birsfelden	45
5.10	Stadtentwicklungskonzept (STEK) / Stadtentwicklungsprogramm (STEP)	45
5.11	Naturinventar der Gemeinde Birsfelden	46
5.12	Leitbild Natur der Gemeinde Birsfelden	47
5.13	Baumkataster Areal Sternenfeld	47
5.14	Energieleitbild der Gemeinde Birsfelden	48
5.15	Konzept Schul- und Hofstrasse	48
6	Planungsverfahren Quartierplan	50
6.1	Übersicht Planungsverfahren Quartierplan	50
7	Interessenermittlung	50
7.1	Übergeordnete Interessen	50
7.2	Interessen und Absichten der Gemeinde	50
7.3	Interessen der Anwohner- und Eigentümerschaft	51
7.4	Interessenabwägung	51

8	Genehmigungsantrag	53
	Abbildungsverzeichnis	55
	Tabellenverzeichnis	55
	Abkürzungen / Glossar	56

Beilagen:

- Richtkonzept «Quartierentwicklung Sternenfeld», Müller Sigrist Architekten, vom 04.03.2020, rev. 22.03.2021
- Rahmen-Mobilitäts- und Erschliessungskonzept, TEAMverkehr.zug, vom 05.06.2023
- Schattenstudie (3h-Schatten), Müller Sigrist Architekten, vom 12.10.2023

Zusammenfassung

Ein Gebiet mit grossem Entwicklungspotenzial – Anlass der Planung

Das Quartier Sternenfeld ist in den 1960er- und 1970er-Jahren im Rahmen eines Gesamtüberbauungsplans entstanden. Heute stehen grosse Transformationen an: Die Gründe liegen im Sanierungsbedarf der Bauten und des Aussenraums, gleichzeitig aber auch in gesellschaftlichen Trends, veränderten Wohnbedürfnissen und im demographischen Wandel. Die Gemeinde Birsfelden hat das Potenzial dieses Transformationsprozesses erkannt: Das Stadtentwicklungskonzept von 2015 stuft das Sternenfeld als Gebiet mit prioritärem Handlungsbedarf ein.

Planungspartnerschaft für eine zukunftsgerichtete Entwicklung

Die Gemeinde Birsfelden, die Grundeigentümer*innen und die Baurechtsnehmenden verfolgen gemeinsam eine zukunftsweisende Entwicklung des Quartiers, die seinem Potenzial und seiner zentralen Lage gerecht wird. Mit der Planungsvereinbarung vom 28. Juni 2017 haben die Partner ihre Zielsetzungen und die Grundsätze ihrer Zusammenarbeit geregelt. Die heute rechtsgültigen Quartierplanvorschriften für das Sternenfeld stammen vom 14. Mai 1990. Sie sind veraltet, erschweren die zeitgemässe Sanierung und Erneuerung des Bestands und verhindern eine zukunftsgerichtete Stärkung des Quartiers. Die Planungspartner haben sich deshalb für einen mehrjährigen Gesamtprozess zur Entwicklung eines Quartierplans verpflichtet (vgl. Kapitel 1 und 2).

Gesamtprozess der Quartierentwicklung in drei Phasen

Die umfassende Quartierplanung startete 2018 mit einem Testplanungsverfahren, in dessen Rahmen drei interdisziplinäre Teams Chancen und Potenziale der Quartierentwicklung ausloteten und vertieften. Das ausgewählte Zielkonzept aus dem Testplanungsverfahren (Müller Sigrist Architekten, Westpol Landschaftsarchitektur und TEAMverkehr.zug) wurde im Anschluss an die Testplanung zum Richtkonzept weiterentwickelt.

In der Phase «Masterplan» wurde das Richtkonzept durch das Steuerungsgremium eingehend diskutiert und in spezifischen Themen vertieft – insbesondere hinsichtlich Verdichtung, Entwicklung des Aussenraums sowie Grundsätzen zur Mobilität. Ergänzend wurde ein Rahmen-Mobilitäts- und Erschliessungskonzept (Rahmen-MEK) für das Gesamtquartier erarbeitet. Das Richtkonzept, das Rahmen-MEK und die Themenvertiefungen bildeten die Grundlage für die Erarbeitung des vorliegenden Quartierplans in der dritten Planungsphase (vgl. Kapitel 6).

In allen Phasen wurde und wird die interessierte Bevölkerung aktiv eingebunden – in Fokusgruppen und öffentlichen Infoveranstaltungen. Im Rahmen des Quartierplanverfahrens erfolgt ausserdem die öffentliche Mitwirkung.

Ein wichtiger Beitrag zur Weiterentwicklung der Gemeinde Birsfelden

Die Gemeinde hat ein grosses Interesse an einer nachhaltigen Entwicklung des Quartiers Sternenfeld. Die Quartierplanvorschriften entsprechen den zahlreichen Konzepten und Richtlinien der Gemeinde. Mit der moderaten Verdichtung kann ein wichtiger Beitrag zur Innenentwicklung der Gemeinde geleistet werden. Die begleitenden qualitativen Vorschriften des Quartierplans stellen eine gute Siedlungsqualität sicher.

Die Ziele des Quartierplans

Die Aufwertung des Quartiers wird sich über eine längere Dauer sukzessive entwickeln. Der Quartierplan gibt den verschiedenen Akteur*innen Handlungsspielraum für ihre individuellen Entwicklungsabsichten – von der Entwicklung des Bestands bis zur Integration von Neubauten. Eine mosaikartige Entwicklung fördert zudem die Durchmischung zugunsten der Attraktivität des Wohnumfelds und der Nachbarschaft. Weiterhin bleibt

preisgünstiger Wohnraum erhalten, was auch durch die zahlreichen Genossenschaften und ihre Statuten abgesichert wird (vgl. Kapitel 7).

Die Inhalte des Quartierplans

Der vorliegende Quartierplan definiert zahlreiche qualitätssichernde Massnahmen verbindlich und sorgt auf diese Weise gleichzeitig für eine quantitative wie auch qualitative Aufwertung. Er entspricht den übergeordneten Interessen auf des Bundes (Eidg. Raumplanungsgesetz) wie auch dem kantonalen Richtplan (vgl. Kapitel 5).

Der Quartierplan enthält Festlegungen im Sinn von Qualitätsvorgaben und konkrete quantitative Vorgaben zu den maximalen baulichen Möglichkeiten. Auf der Stufe künftiger Bauprojekte ist die Einhaltung dieser Vorgaben konkret nachzuweisen und zu prüfen. Dies entspricht den Erfordernissen des sehr grossen Quartierplanperimeters, der diversen Grundeigentümer- und Baurechtsnehmerschaft sowie ihren unterschiedlichen Zeithorizonten für die bauliche Weiterentwicklung (vgl. Kapitel 7).

Grundsätze der Weiterentwicklung

Die Weiterentwicklung des Sternenfelds trägt den speziellen Strukturen des Quartiers Rechnung – im sozialen wie im baulichen Sinn. Die Strategie der Quartierentwicklung spürt die bestehenden Qualitäten auf – das attraktive soziale Umfeld und das immense Freiraumpotenzial – und zielt darauf ab, mit neuen, aber integrierenden Ergänzungen das zusammenhängende Ganze aufzuwerten, zu stärken und zu bewahren (vgl. Kapitel 3 und 4).

Wohnquartier: Das Sternenfeld ist primär ein Wohnquartier. Im Sinn einer Stadt der kurzen Wege soll aber die Möglichkeit bestehen, ergänzende Nutzungen, z.B. zur Versorgung mit Waren oder Dienstleistungen, anzusiedeln. Mit der Schaffung von Kundenfrequenzen tragen diese wesentlich zur Vitalität in ihrem direkten Umfeld bei.

Aufwertung des Aussenraums: Der Quartierplan beinhaltet detaillierte Zielvorstellungen betreffend Aussenraum. Dieser soll insbesondere hinsichtlich Nutzbarkeit und Nachbarschaftsförderung sowie Verbesserung seiner ökologischen Funktionen umgestaltet werden. Unterschieden werden öffentliche Quartierplätze, Freiräume für gemeinschaftliche Nutzungen und Freiräume mit hohem Wert für Ökologie und Biodiversität.

Klimaadaption: Der Quartierplan definiert Ziele und Vorgaben für die Implementierung von Massnahmen zur Klimaadaption, speziell zur Hitzeminderung und zum Erhalt der Biodiversität.

Mobilität und Erschliessung: Die angestrebte Entwicklung soll möglichst wenig Mehrverkehr verursachen. Langfristig soll durch die Absenkung der verfügbaren Parkplätze sogar eine Abnahme der Fahrten erreicht werden. Flankierend soll das bestehende Wegnetz für Fuss- und Veloverkehr im Quartierplan-Perimeter weiter ausgebaut werden.

Schule Sternenfeld: Die Schule Sternenfeld gehört nicht zum Perimeter des neuen Quartierplans. Sie soll im Rahmen der nächsten Gesamtrevision der Nutzungsplanung in die Zone für öffentliche Werke und Anlagen umgezogen werden. Die Gemeinde Birsfelden wird die detaillierte Abstimmung zwischen der Quartierplanung und der Schule Sternenfeld sicherstellen.

1 Ausgangslage

1.1 Räumliche Lage und Abgrenzung

Das Quartier Sternenfeld liegt nordöstlich des Zentrums Birsfelden. Im Zentrum des Areals, jedoch vom Planungssperimeter ausgenommen, befindet sich das Schulhaus Sternenfeld. Der Planungssperimeter umfasst eine Fläche von rund 91'100 m².

Das Gebiet grenzt im Norden an die Erholungseinrichtungen am Rhein und die Kraftwerkinsel (Spezialzone), im Osten an die Hochhäuser am Stausee (eigener Teilzonenplan), im Süden an den Friedhof (Zone für öffentliche Werke und Anlagen) und im Westen an die angrenzenden Wohngebiete (Wohnzone W4).

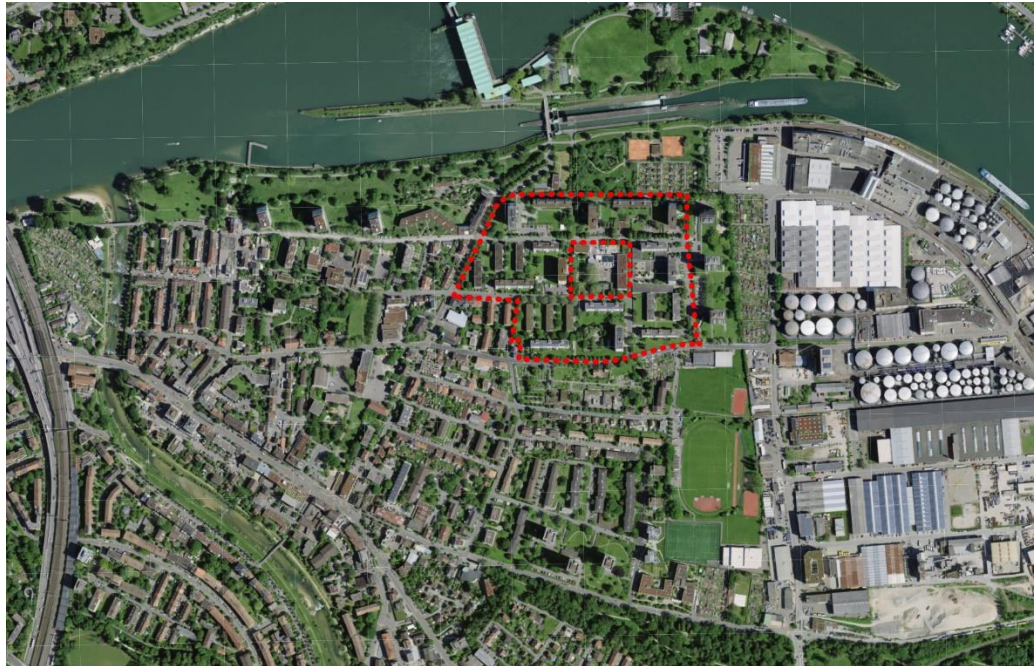


Abbildung 1: Ausschnitt Luftbild mit Perimeter QP Sternenfeld (Quelle: Swisstopo)

1.2 Anlass der Planung

Im Quartier Sternenfeld, das in den 1960er- und 1970er-Jahren erbaut wurde, stehen grosse Transformationen an. Die Gründe liegen nicht nur in anstehenden Sanierungen der Bauten und des Aussenraums, sondern auch in gesellschaftlichen Trends, veränderten Wohnbedürfnissen und im demographischen Wandel. Die Gemeinde Birsfelden hat das Potenzial dieses Transformationsprozesses erkannt und möchte ihn gezielt für eine qualitätssteigernde Quartierentwicklung nutzen. Das Quartier spielt daher auch im Stadtentwicklungskonzept (STEK) eine wichtige Rolle – es wird als Gebiet mit prioritärem Handlungsbedarf eingestuft.

Die aktuell rechtsgültigen Quartierplanvorschriften vom 14. Mai 1990 lassen eine solche Entwicklung nicht zu und blockieren damit eine zukunftsgerichtete Stärkung des Quartiers. Die veralteten Vorschriften erschweren ausserdem auch die zeitgemässe Sanierung und Erneuerung des Bestands.

Die Gemeinde Birsfelden, die Grundeigentümer*innen und die Baurechtsnehmenden haben deshalb mit der Planungsvereinbarung vom 28. Juni 2017 die Grundlage für den Planungsprozess des Quartiers Sternenfeld gelegt. Sie verfolgen gemeinsam eine zukunftsweisende Entwicklung des Quartiers, die seinem Potenzial und seiner zentralen Lage gerecht wird.

1.3 Zielsetzung der Planung

Die Planungspartner*innen haben das Ziel, in einem kooperativen Prozess eine nachhaltige und zukunftsgerichtete Entwicklung des Quartiers Sternenfeld zu ermöglichen. Sie haben die Grundsätze betreffend Zielsetzungen und Zusammenarbeit in der Planungsvereinbarung vom 28. Juni 2017 geregelt: Bei der Quartierentwicklung steht die Aufwertung der Wohnraum- und Wohnumfeldqualität für das gesamte Quartier im Vordergrund. Ausserdem sollen zusätzliche nachhaltige und quartierverträgliche Wohnräume geschaffen werden.

Der bestehende Quartierplan Sternenfeld vom 14. Mai 1990 soll durch einen neuen Quartierplan mit den folgenden Hauptzielen ersetzt werden.

- die städtebaulich optimale Integration von Um-, Ersatz- und Neubauten in das bestehende Ensemble des Quartiers
- die nachhaltige und quartierverträgliche Schaffung von zusätzlichem Wohnraum
- die qualitative Aufwertung der Freiräume und ökologische Ausrichtung der Grünräume
- die Verringerung der Umweltbelastung durch eine auf Nachhaltigkeit ausgerichtete Quartierentwicklung im Sinne eines energieeffizienten und ressourcenschonenden Baus und Betriebs der Gebäude
- die Sicherung einer zukunftsgerichteten und nachhaltigen Mobilität und Erschliessung

1.4 Planungssperimeter und Eigentümerstruktur

Im Quartier Sternenfeld existiert eine feingliedrige Struktur von Grundeigentümer*innen und Baurechtsnehmenden. Die Parzellen des Quartiers befinden sich im Besitz der Einwohnergemeinde der Stadt Basel, der Eisenbahner-Baugenossenschaft beider Basel, der Credit Suisse und der Einwohnergemeinde Birsfelden. Dazu bestehen verschiedene Baurechtsverträge mit mehreren Baurechtsnehmenden.

Sämtliche Akteur*innen, Grundeigentümer*innen und Baurechtsnehmende tragen die Planung mit und haben sich im Rahmen der Planungsvereinbarung vom 28. Juni 2017 auf die grundlegenden Zielsetzungen geeinigt. Konkret sind dies folgende Akteur*innen:

Planungsträgerin

- Einwohnergemeinde Birsfelden

Grundeigentümerschaft

- Einwohnergemeinde Birsfelden
- Einwohnergemeinde der Stadt Basel
- Eisenbahner-Baugenossenschaft beider Basel
- SIAT BL Immobilien AG c/o Credit Suisse AG

Baurechtsnehmerschaft

- Baugenossenschaft des eidg. Personals Basel
 - Baugenossenschaft zum Stab
 - Einwohnergemeinde Birsfelden
 - Eisenbahner-Baugenossenschaft beider Basel
 - Herr Heinrich A. Vischer
 - Wohngenossenschaft Birsfelden
-



- Perimeter Masterplan
- Teilareale gemäss Quartierplan
- GRUNDEIGENTUM
Parzellengrenzen und Parzellennummern
- BAURECHT
Parzellengrenzen und Parzellennummern
- BEB** Baugenossenschaft des eidg. Personals Basel
- BGS** Baugenossenschaft zum Stab
- BIR** Einwohnergemeinde Birsfelden
- BS** Einwohnergemeinde der Stadt Basel
- EBG** Eisenbahner-Baugenossenschaft beider Basel
- HVI** Heinrich A. Vischer
- SIAT** SIAT BL Immobilien AG c/o Credit Suisse AG
- WGB** Wohngenossenschaft Birsfelden

Abbildung 2: Eigentümerstruktur Sternenfeld (Quelle: Metron)

Eigentümer*in	Parzelle Nr.	Baurechtsnehmende	Baurechts- parzelle Nr.	Fläche (gerundet)
Einwohnergemeinde Stadt Basel	1626	Eisenbahner-Baugenossenschaft beider Basel	1636, 1637	10'605 m ²
		Wohngenossenschaft Birsfelden	1639	5'149 m ²
		Herr Heinrich A. Vischer	1640	4'474 m ²
		Baugenossenschaft des eidg. Personals Basel	1641	4'221 m ²
	1628	Baugenossenschaft des eidg. Personals Basel	1642-1647	16'912 m ²
1630	Einwohnergemeinde Stadt Basel	1648, 1661, 1664	5'528 m ²	
		Baugenossenschaft zum Stab	1649-1651, 1662, 1664	13'063 m ²
1655	Einwohnergemeinde Birsfelden	1681	1'001 m ²	
SIAT BL Immobilien AG c/o Credit Suisse AG	1632	--	--	7'394 m ²
		--	--	--
Einwohnergemeinde Birsfelden (Sonnenbergstrasse) (Am Stausee) (Schleusenweg)	1656	--	--	1'012 m ²
	365	--	--	4'161 m ²
	1627	--	--	5'476 m ²
	1634	--	--	223 m ²
Eisenbahner-Baugenossenschaft beider Basel	1688	--	--	8'305 m ²
		1696	--	--

Tabelle 1: Eigentümerstruktur QP Sternenfeld

2 Organisation und Ablauf der Planung

2.1 Projektorganisation

Geleitet und geführt wird die Quartierentwicklung durch das Steuerungsgremium. Es setzt sich aus Vertretenden der Gemeinde, der Grundeigentümer*innen und der Baurechtsnehmenden zusammen. Die Erarbeitung der Planung und die Koordination der vielen unterschiedlichen beteiligten Akteur*innen wird durch die Projektkoordination gewährleistet – darin vertreten sind die Gemeinde Birsfelden und die Metron AG als Fachunterstützung. Daneben findet der Einbezug von Interessengruppen, Direktbetroffenen und auch der breiten Bevölkerung statt. Im Rahmen des Verfahrens werden zudem auch die verschiedenen Stellen unterschiedlicher Ebenen aus Politik und Verwaltung beigezogen.

Steuerungsebene

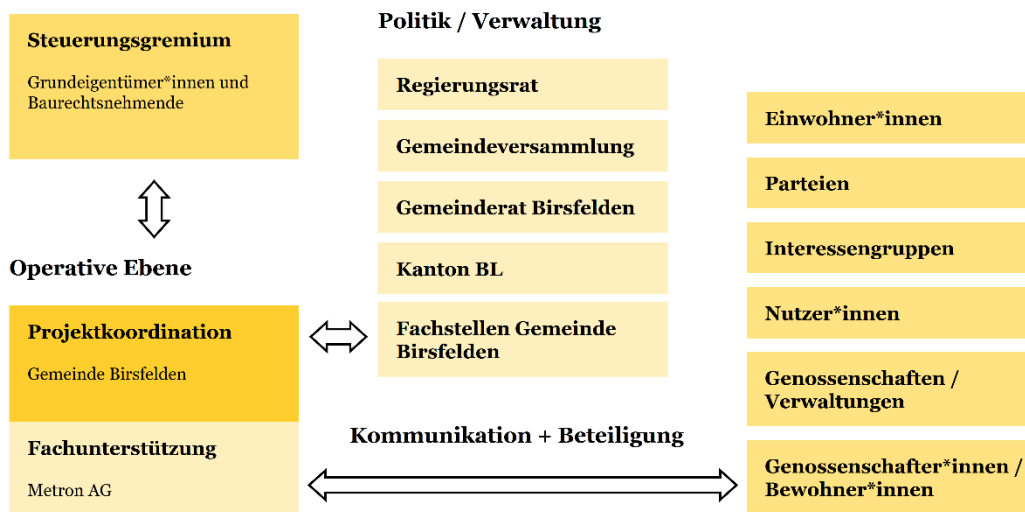


Abbildung 3: Organigramm der Quartierentwicklung Sternenfeld (Quelle: Metron)

2.2 Bisherige Planungsschritte

Der Gesamtprozess der Quartierentwicklung gliedert sich in die drei Hauptphasen Testplanung, Masterplan und Quartierplan. Dabei baut jede Phase auf den Erkenntnissen der vorhergegangenen auf. So wird eine schrittweise Vertiefung und Konsolidierung erreicht. Am Ende des Prozesses steht ein rechtskräftiger Quartierplan, der die baulichen Möglichkeiten innerhalb des Quartiers grundeigentümergebunden regelt.



Abbildung 4: Überblick Phasen Quartierentwicklung Sternenfeld (Quelle: Metron)

Vorbereitung (Planungsvereinbarung)

Die Planungsvereinbarung vom 28. Juni 2017 hält die Grundsätze für den Prozess der Quartierentwicklung fest. Geregelt sind unter anderem Zielsetzungen, Projektorganisation, Projektkoordination und das Verfahren für Beschlussfassungen durch die Planungspartner*innen.

Die Planungsvereinbarung bildet die Grundlage für den gesamten Folgeprozess und ist bis zur Rechtskraft des QP Sternenfeld gültig. Mit der Planungsvereinbarung verpflichten sich die Planungspartner*innen, die Quartierentwicklung Sternenfeld gemeinsam zu erarbeiten.

Testplanung und Richtkonzept

Die Planung startete 2018 mit einem Testplanungsverfahren, in dessen Rahmen Chancen und Potenziale der Quartierentwicklung ausgelotet und vertieft wurden. Drei interdisziplinäre Teams zeigten mit ihren Beiträgen Möglichkeiten auf, um das Quartier Sternenfeld als lebendiges, zukunftsorientiertes Quartier weiterzuentwickeln. Das Projekt des Teams Müller Sigrist Architekten, Westpol Landschaftsarchitektur und TEAMverkehr.zug wurde zur Weiterbearbeitung empfohlen und ihr Testplanungsergebnis daraufhin zum Richtkonzept weiterentwickelt.

Masterplan

Das Richtkonzept wurde in der Phase Masterplan durch das Steuerungsgremium eingehend diskutiert und validiert. Dazu hat das Team Städtebau verschiedene Prüfaufträge zum Richtkonzept bearbeitet. Themen waren die Reduktion der Dichte, die Überprüfung der Typologie der Ergänzungsbaufelder, Detailstudien zu Volumen und Dachaufbau im Teilareal G sowie zur Parkierung. In verschiedenen Bereichen ein Konsens zum Umgang mit spezifischen Themen gefunden werden, beispielsweise den Umgang mit Verdichtungsmöglichkeiten, Grundsätzen zur Mobilität und Erschliessung oder zu Fragen der Entwicklung des Aussenraums. In dieser Phase wurde zudem mit dem Rahmen-Mobilitäts- und Erschliessungskonzept für das Gesamtquartier eine weitere wertvolle Grundlage für die Entwicklung des Quartierplans erarbeitet.

Als Ergebnis der Phase Masterplan bilden das Richtkonzept inklusive der Ergebnisse der Prüfaufträge, das Rahmen-Mobilitäts- und Erschliessungskonzept sowie die Diskussionsergebnisse aus den Sitzungen des Steuerungsgremiums die Grundlage für die Erarbeitung des vorliegenden Quartierplans.

Fokusgruppen / Einbezug der Bevölkerung

Seit Beginn der Planung wurden moderierte Partizipationsanlässe in Form von Fokusgruppen durchgeführt, um die Bewohnerinnen und Bewohner des Sternenfelds direkt in das Verfahren einzubeziehen.

In der ersten Veranstaltung im Mai 2018 konnten Zielsetzungen für die anstehende Testplanung aus Sicht der Bewohner*innen formuliert werden. Diese flossen direkt in die Testplanung mit ein.

Die zweite Fokusgruppe fand im November 2018 statt. Inhalte waren die Information über den Stand der Testplanung (Zwischenergebnisse mit Teams und Begleitgremium vom 29.10.18) und die Möglichkeit für Feedback direkt an die Teams und das Begleitgremium aus Sicht der heutigen Quartierbewohnerschaft.

Die dritte Fokusgruppe war für März 2020 vorgesehen – diese konnte auf Grund der Corona-Pandemie sowie Änderungen im Projektverlauf nicht stattfinden und musste entsprechend abgesagt werden. Der Einbezug der Bevölkerung konnte stattdessen im Rahmen der Planung der Umgestaltung des Aussenraums Schule Sternenfeld weitergeführt werden. Am 26. November 2022 fand eine Veranstaltung statt, an der interessierten Teilnehmende ihre Wünsche, Ideen und Bedürfnisse betreffend den Aussenraum Schule Sternenfeld einbringen konnten.

Öffentliche Informationsveranstaltungen

Ausserdem fanden bisher zwei öffentliche Informationsveranstaltungen statt. Dabei konnte sich eine breite Öffentlichkeit über den jeweils aktuellen Stand der Planung informieren. Darüber hinaus bestand die Möglichkeit, Fragen zu stellen und an Diskussionsrunden teilzunehmen.

Die erste Veranstaltung fand im April 2018 statt. Informiert wurde über die startende Quartierentwicklung und deren Organisation sowie über die Möglichkeiten zur Mitwirkung. In einer Diskussion konnten die Teilnehmenden zudem wichtige Themen für die Quartierentwicklung einbringen.

Eine zweite Veranstaltung folgte im Mai 2019. Dabei wurden den Interessierten die Resultate und Erkenntnisse aus der Testplanung vorgestellt, speziell das Gewinnerprojekt. Verschiedene Projektbeteiligte gaben ihr Statement zum Ergebnis ab, darunter die Fach-Jury, die Genossenschaften sowie die Gemeinde Birsfelden. Es bestand die Möglichkeit, Fragen an die verschiedenen Beteiligten zu stellen.

2.3 Übersicht Planungsablauf und weitere Schritte

Phase		Zeitpunkt
Vorbereitung	Planungsbeginn (Planungsvereinbarung)	28. Juni 2017
	Erarbeitung Grundlagen und Ziele für Quartierentwicklung	Nov. 2017 – Juli 2018
	Öffentliche Infoveranstaltung «Start Planung»	April 2018
	Fokusgruppe Thema «Ziele»	Mai 2018
Testplanung	Erarbeitung Testplanungen in drei Teams	Aug. 2018 – März 2019
	Fokusgruppe Thema «Feedback Zwischenergebnisse»	Nov. 2018
	Öffentliche Infoveranstaltung «Ergebnisse Testplanung»	Mai 2019
Masterplan	Weiterentwicklung ausgewähltes Zielkonzept aus dem Testplanungsverfahren (Müller Sigrist Architekten, Westpol Landschaftsarchitektur und TEAMverkehr.zug) zum Richtkonzept	Aug. 2019 – März 2020
	Erarbeitung vertiefende Detailstudien, Untersuchung Teilaspekte Richtkonzept	März 2020 – Feb. 2021
	Konsolidierung in der Steuerungsgruppe	März 2021 – Nov. 2021
	Erarbeitung Rahmen- Mobilitäts- und Erschliessungskonzept	Aug. 2021 – Nov. 2021
Quartierplan	Erarbeitung Entwurf Quartierplan	Jan. 2022 – Aug. 2023
	Behandlung in Bau- und Planungskommission	21. August 2023
	Freigabe Quartierplanentwurf durch das Steuerungsgremium	5. September 2023
	Freigabe Entwurf Quartierplan durch Gemeinderat z.H. kantonale Vorprüfung / öffentliche Mitwirkung	15. Januar 2024
	1. kantonale Vorprüfung	
	Öffentliche Infoveranstaltung zum Start der Mitwirkung	
	Durchführung des öffentlichen Mitwirkungsverfahrens	
	Überarbeitung der Planungsunterlagen Quartierplan	
	2. kantonale Vorprüfung	
	Beschlussfassung Gemeinderat	
	Öffentliche Infoveranstaltung im Vorfeld der Gemeindeversammlung	
	Beschlussfassung Gemeindeversammlung	

Tabelle 2: Übersicht Planungsablauf Gesamtprozess

2.4 Bestandteile der Quartierplanung

Öffentlich-rechtliche Planungsdokumente

- Quartierplan-Reglement (QPR)
- Quartierplan (Situation 1:500)

Privatrechtlicher Vertrag

- Quartierplan-Vertrag gemäss § 46 RBG (QPV)

Orientierende Dokumente

- Planungsbericht (gemäss Art. 47 RPV und § 39 RBG)
- Richtkonzept «Quartierentwicklung Sternenfeld» vom 04.03.2020, rev. 22.03.2021, inkl. Schattenstudie(3h-Schatten), Müller Sigris Architekten, vom 12.10.2023
- Rahmen-Mobilitäts- und Erschliessungskonzept, TEAMverkehr.zug, vom 05.06.2023

3 Grundsätze der Quartierentwicklung

3.1 Grundsätze aus der Testplanung und Urheberschaft

Die Herausforderung liegt bei der Entwicklung des Sternenfelds darin, den speziellen Strukturen des Quartiers Rechnung zu tragen – im sozialen wie im baulichen Sinn. Die Strategie der Quartierentwicklung muss die bestehenden Qualitäten aufspüren – etwa das attraktive soziale Umfeld oder das immense Freiraumpotenzial – und durch eine geschickte Ergänzung mit neuen Aspekten das zusammenhängende Ganze bewahren.

Das aus dem Testplanungsverfahren von 2018 hervorgegangene städtebauliche Richtkonzept lotet Chancen und Potenziale der Quartierentwicklung vor diesem Hintergrund aus. Ziel ist, aus dem Bestand heraus ein lebendiges, zukunftsorientiertes Quartier zu entwickeln. Das Richtkonzept wurde von einem interdisziplinären Projektteam erstellt: Müller Sigrist Architekten, Westpol Landschaftsarchitektur und TEAMverkehr.zug.

Das Resultat – das städtebauliche Richtkonzept vom 04.03.2020 inkl. Prüfanträge und Überprüfung vom 22.03.2022 – bildet die Grundlage für den vorliegenden Quartierplan Sternenfeld. Es definiert sowohl Möglichkeiten für eine langfristige Entwicklung und angemessene Verdichtung als auch vielschichtige Qualitätsanforderungen, die eine nachhaltige Quartierentwicklung begünstigen und steuern.

3.2 Bestand / Ausgangslage

Bebauungsstruktur

Die gebaute Struktur des Quartiers ist streng orthogonal aufgebaut und besteht hauptsächlich aus drei unterschiedlichen Wohnhaustypologien mit geringfügigen Variationen. Komplementiert wird diese Struktur durch die Schule und ihre Nebengebäude im Zentrum des Quartiers und einen an die Schule angrenzenden Quartierplatz.

Die Stellung der Bauten bildet räumlich gefasste Aussenräume, die über die Diagonale hinweg offengehalten sind und Querbezüge über das Areal ermöglichen. Der intakte Siedlungsplan ist von hohem Wert als Zeuge einer Epoche, aber auch als Identifikationsträger.

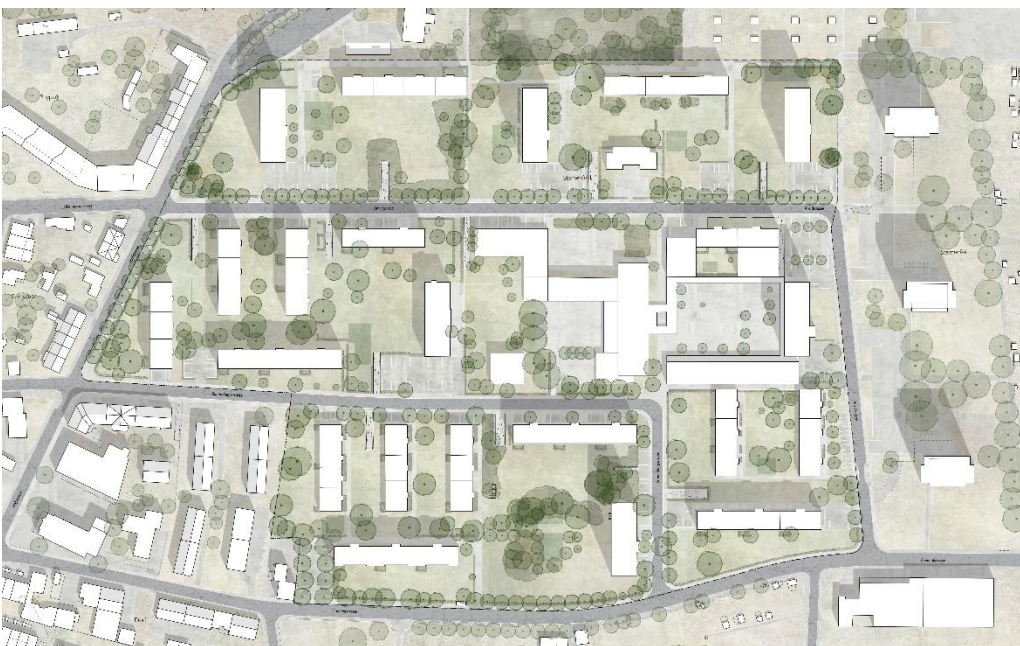


Abbildung 5: Situation Bestand Quartier Sternenfeld (Quelle: Müller Sigrist Architekten)

Dem Strukturerhalt wird trotz Erneuerungsbedarf höchste Priorität eingeräumt. Ziel ist, auch mit neuen Gebäuden die Geschichte des Sternenfelds weiterzuerzählen und weiterzugeben. Die Gebäude sämtlicher Typen weisen teilweise einen akuten Handlungsbedarf sowohl bezüglich der Funktionstauglichkeit und der Barrierefreiheit als auch der Schutztauglichkeit bezüglich Erdbeben auf.

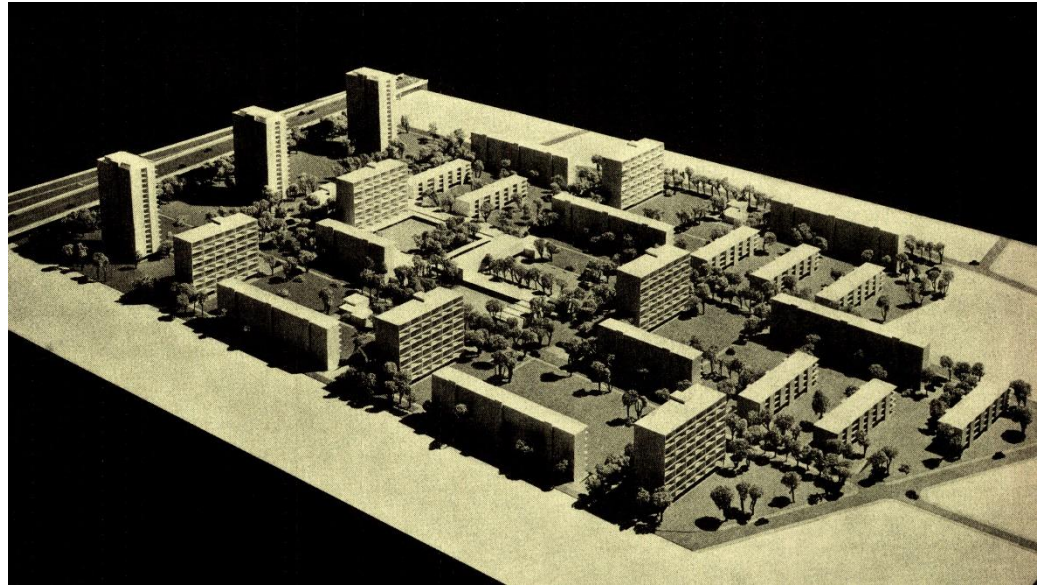


Abbildung 6: Das Modell der Überbauung Sternenfeld (Quelle: Anthos Zeitschrift für Landschaftsarchitektur)

Bewohnerschaft

Kurz nach der Fertigstellung der Bebauung bewohnten 1975 rund 2'500 Personen das Quartier Sternenfeld. Bis heute ist die Zahl auf rund 1'500 Personen geschrumpft. Grund dafür ist hauptsächlich eine geringere Wohnungsbesetzung beziehungsweise eine grössere Wohnfläche pro Kopf. Es bestehen heute rund 780 Wohnungen im Quartier; im Schnitt lebten früher über 3, heute noch knapp 2 Personen in einer Wohnung.

Der Altersschnitt liegt über das gesamte Quartier gesehen bei 51 Jahren; im Vergleich zum kantonalen Durchschnitt (44 Jahre) ist das sehr hoch. Aus dieser Statistik ergibt sich die Erkenntnis, dass in den nächsten Jahren mit einem Generationenwechsel und mit sich deutlich ändernden Ansprüchen an das Quartier gerechnet werden muss.

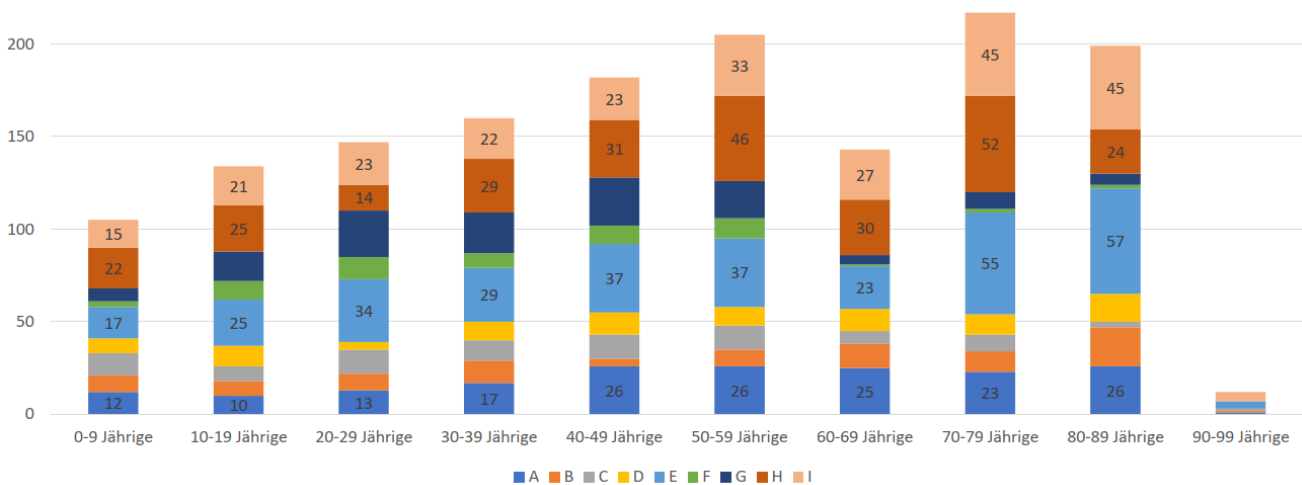


Abbildung 7: Altersstruktur alle Baufelder (Quelle: Immobilien Basel-Stadt, 2023)

Aussenraum

Obwohl ein qualitativ hochwertiger und attraktiver Freiraum vorhanden ist, wurde er im Lauf der Zeit durch die unterschiedlichen Baurechtsnehmenden getrennt und zergliedert. Jede Parzelle hat ihre eigene Infrastruktur ohne Synergieeffekte zu den Nachbararealen installiert. Der einzige zwischengenossenschaftlich nutzbare Ort findet sich im Quartierplatz im Osten des Areals. Dieser ist jedoch abgelegen und wird generell als eher wenig attraktiv bewertet.

Das Wegnetz ist geprägt durch ausgrenzende und abschottende Elemente. Verbote regeln das Leben nebeneinander anstelle eines integrativen Miteinanders. Hecken trennen die monofunktionalen Freiflächen. Die Strassen sind stark auf den Autoverkehr ausgerichtet und schwächen den Aussenraum zusätzlich.

3.3 Städtebauliches Richtkonzept

Gestalterische Grundprinzipien

Folgende gestalterische Grundprinzipien sind für das Erscheinungsbild des Quartiers Sternenfeld zentral und müssen auch im Rahmen zukünftiger Erneuerungen und Ergänzungen beachtet und weitergeführt werden:

- Orthogonalität der Gebäudesetzung und der Architektur (keine polygonale oder abgekantete Gebäudeformen)
- Diagonale Sichtachsen und Strassen-/Gebäudefluchten sind bei der Setzung von Baufeldern und Pflichtbaulinien zu beachten.
- Ergänzung des Bestands durch Neubauten (Punktbauten), deren Erdgeschosse ein zentrales Bindeglied zu den umgebenden Aussenräumen darstellen
- Die privaten Aussenräume der Wohnungen sind Loggien oder Veranden. Auf Erdgeschossniveau sind zudem begrenzte Flächen für private Gärten vorhanden.
- Die heutigen Tiefgarageneinfahrten zerstückeln die Aussenräume und sind bei einer Sanierung oder der Neuerstellung möglichst in die Erdgeschosse zu integrieren.
- Die Anordnung der Gebäudeeingänge hat, wenn immer möglich, an der Hauptseite des Gebäudes zu erfolgen.

Erneuerungsstrategien

Insgesamt ist das Richtkonzept von einem grossen Pragmatismus im Umgang mit dem Bestand geprägt. Das starke Grundkonzept ermöglicht verschiedene bauliche Entwicklungen, ohne dass die städtebaulichen Qualitäten des Gesamtensembles verloren gehen. Die folgende Abbildung zeigt ein mögliches Szenario mit sämtlichen potenziellen Neubauten und einem imaginären Ergebnis von verschiedenen Eingriffen (umbauen, anbauen). Das Richtkonzept definiert nicht abschliessend, wo welche Eingriffe gemacht werden müssen, sondern, welche unterschiedlichen Möglichkeiten für Eingriffe bestehen.



Abbildung 8: Isometrie Richtkonzept (Quelle: Müller Sigrüst Architekten)

Das Richtkonzept zeigt folgende Möglichkeiten zur Erneuerung des Quartiers auf:

- **Anbauen:** Die Erweiterung bestehender Gebäude (z.B. Balkonschicht, Volumenerweiterung) ermöglicht die Aufwertung und Verbesserung der Wohnräume und Grundrisse der Wohnungen.
- **Umbauen/Ersetzen:** Gebäude in schlechtem Zustand, deren Infrastruktur oder Bausubstanz nicht mehr heutigen Ansprüchen genügt, können durch neue Gebäude in gestalterischer Anlehnung an den Bestand ersetzt werden.
- **Neubauen:** An geeigneten Stellen sollen neue Bauten erstellt werden können. Der neue Bebauungstypus (Punktbauten) begünstigt eine Erweiterung des Wohnungsangebots und eine grössere Vielfalt durch weitere, ergänzende Nutzungen.

Das Richtkonzept bildet eine mögliche Kombination aus den aufgezeigten Erneuerungsmöglichkeiten ab. Es sind aber je nach Vorhaben der jeweiligen Akteur*innen auch andere Entwicklungsszenarien möglich.

Freiraumkonzept

Mit neuen Verbindungen für den Langsamverkehr werden das Quartier besser in den Bestand eingebunden und bestehende Erschliessungsdefizite behoben. Von den neuen Verbindungen ist die zentrale Nord-Süd-Verbindung von übergeordneter Bedeutung als Freiraumachse und wird exklusiv für den Fuss- und Veloverkehr freigehalten.

Die ökologische Aufwertung von grossen Teilen der Grünflächen im Quartier schafft wichtige Trittsteine innerhalb der Verbindungsachse von der Kraftwerkinsel bis zum Hardwald. Mit der langfristigen Aufhebung, bzw. Aufwertung einer Grosszahl der oberirdischen Parkplätze und der Umwandlung dieser Flächen in begrünte Plätze lässt sich ein wichtiger Beitrag zur Attraktivierung des Freiraums leisten. Zur Förderung der Begegnung und des sozialen Zusammenhalts sollen Gemeinschaftsgärten etabliert werden. Wie die neu geschaffenen Blumenwiesen und Retentionsflächen erhöhen auch sie die Biodiversität und erreichen so einen ökologischen Mehrwert für das Quartier.

Mit der Aussenraumaufwertung soll das Quartier als Ganzes wieder besser vernetzt und gestalterisch zusammengebunden werden – Abgrenzungen und Hindernisse sollen abgebaut und verbindende Elemente neu erstellt werden.

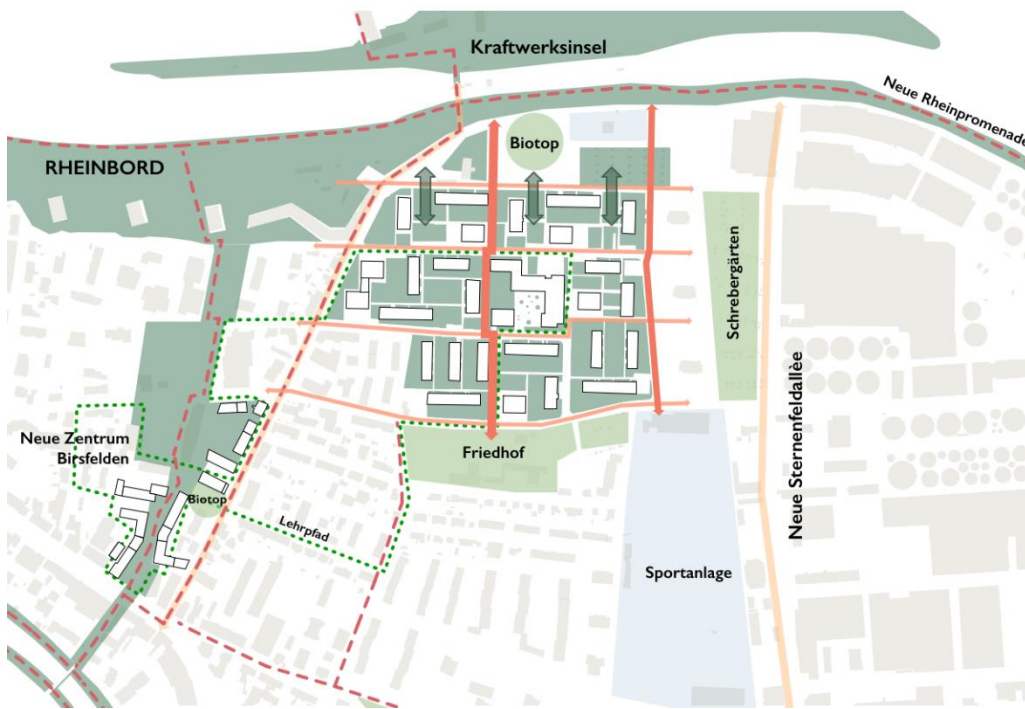


Abbildung 9: Freiraumkonzept (Quelle: Westpol Landschaftsarchitektur)

Im Quartier besteht ein vielfältiger Baumbestand, der auf Grundlage des Bepflanzungskonzepts der ursprünglichen Bebauung erstellt wurde. Dieses Konzept soll aufgegriffen und ergänzt, bzw. weitergeführt werden. Wesentlich sind die Weiterführung der Baumreihen entlang der Erschließungsstrassen, der möglichst weitgehende Erhalt von bestehenden alten Bäumen und die Etablierung neuer Baumpflanzungen, abgestimmt auf die jeweiligen Aussenraumkonzepte der Teilareale. Das Richtkonzept beinhaltet Hinweise zum Umgang mit dem ursprünglichen Baumkonzept vom 1965, die im Rahmen der Umsetzung zu beachten sind.



Abbildung 10: Vegetationsstruktur Richtkonzept (Quelle: Westpol Landschaftsarchitektur)

3.4 Weiterentwicklung des Richtkonzepts im Rahmen des Quartierplans

Die Inhalte und Strategien des Richtkonzepts wurden mit dem Steuerungsgremium im Rahmen mehrerer Sitzungen intensiv diskutiert und mit den Zielen und Entwicklungsabsichten der verschiedenen Akteur*innen abgestimmt. Daraus ergeben sich im Quartierplan folgende wesentliche Weiterentwicklungen des Richtkonzepts:

- **Die Schule Sternenfeld** (Teilareal F, vgl. Abbildung 10) soll aus dem Quartierplanperimeter entlassen und in die Zone für öffentliche Werke und Anlagen (OeWA) umgezont werden. Damit kann die Gleichbehandlung der Schule Sternenfeld mit den anderen Schularealen sichergestellt werden. Die Umzonung wird im Rahmen der nächsten Gesamtrevision des Zonenplans vollzogen, bis dahin gelten weiterhin die Quartierplanvorschriften vom 14. Mai 1990.
- Auf verschiedene im Richtkonzept angedachte **Ergänzungsbauten** («Punktbauten») wird wegen fehlender Entwicklungsabsichten der betroffenen Akteur*innen verzichtet. Im Quartierplan werden die Ergänzungsbauten in den Teilarealen C, E und I ermöglicht, auf diejenigen in A, F und H wird verzichtet.
- **Der Zwischenbau im Teilareal E** gemäss Richtkonzept wurde aus klimatischen (Luftströme) und städtebaulichen Überlegungen (Durchsicht) verworfen.
- Mit dem Verzicht auf den Ergänzungsbau im Teilareal H wird entsprechend auch auf das angedachte **temporäre Parkhaus** verzichtet.
- **Publikumsorientierte Nutzungen** sollen nicht über das gesamte Areal verteilt, sondern konzentriert auf dem Quartierplatz im Teilareal C und I angeordnet werden. Damit soll ein attraktives Versorgungszentrum entstehen, das von Synergieeffekten profitieren kann und resilienter ist als ein dezentrales System. Das bedeutet auch, dass die Quartierplätze konzentriert im Nordosten angeordnet werden und nicht über den gesamten Perimeter verstreut. Im Bereich der Hofstrasse ist eine Abstimmung mit der zukünftigen Gestaltung der Strassen notwendig – damit kann adäquat auf eine spätere Planung des Strassenraums ausserhalb des Quartierplanperimeters reagiert werden.
- **Die Anordnung der Aussenräume** wurde besser auf den heutigen Bestand angepasst. Damit können jüngst angelegte Aussenräume erhalten werden und widersprechen nicht den Quartierplanvorschriften. Zudem wurde deren Grösse so festgelegt, dass diese ca. 15% der möglichen BGF pro Teilareal entsprechen. Dies entspricht einem gängigen Mass für Spiel- und Aufenthaltsbereiche.
- Zur Vertiefung der Verkehrsthemen wurde ein **Rahmen-Mobilitäts- und Erschliessungskonzept** über das Gesamtareal erarbeitet werden. Entsprechend wurden die Verkehrsthemen präzisiert (vgl. Kap. 3.7).

3.5 Auswirkungen auf die Bewohnerschaft

Das Richtkonzept ermöglicht eine Erneuerung und zeitgleich eine moderate Verdichtung im Bestand und durch die ergänzenden Neubauten. Da das Richtkonzept unterschiedliche Strategien zur Quartiererneuerung aufzeigt, diese jedoch nicht verbindlich vorgibt, besteht eine hohe Flexibilität für die verschiedenen Grundeigentümer*innen und Baurechtsnehmenden. Gleichzeitig ist deshalb langfristig nicht gewiss, wieviel des Potenzials zur Erneuerung und Verdichtung tatsächlich ausgenutzt werden wird. Werden Bestandsbauten nur optimiert, z.B. durch zusätzliche Balkonschichten und vergrösserte Wohnungsgrundrisse, so trägt dies nicht oder nur wenig zur Verdichtung bei. Ganz im Gegensatz dazu stehen Umbauten, die z.B. mit Aufstockungen einhergehen oder Neu- und Ersatzneubauten, die ein grosses Verdichtungspotenzial aufweisen.

Im Rahmen der Ausarbeitung des Rahmen-Mobilitäts- und Erschliessungskonzepts (vgl. Kap. 3.7) wurde daher für die Parkplatzberechnung mit verschiedenen

Szenarien (tief, mittel, hoch) gearbeitet. Es wurden dazu unterschiedliche durchschnittliche Wohnungsgrössen angenommen.

Da für einen wesentlichen Anteil der Bauten im Sternenfeld nicht oder erst in einer sehr langfristigen Perspektive (>20 Jahre) Ersatzneubauten vorgesehen sind, wird das aufgezeigte Potenzial erst in einer entfernten Zukunft ausgeschöpft werden.

	A	B	C	D	E	G	H	IA	IB
Wohnungen heute	102	50	45	40	178	70	138	80	77
Veränderung Szenario tief	+4	+8	+28	+18	+43	+18	+16	+33	+30
Total Szenario tief	106	58	73	58	221	88	154	113	107
Veränderung Szenario mittel	+14	+13	+35	+23	+64	+27	+30	+44	+40
Total Szenario mittel	116	63	80	63	242	97	168	124	117
Veränderung Szenario hoch	+37	+26	+51	+36	+112	+46	+64	+68	+64
Total Szenario hoch	139	76	96	76	290	116	202	148	141

Tabelle 3: Übersicht Potenzial neue Wohneinheiten

Als wahrscheinlich wird für die meisten Teilareale eine kurz- und mittelfristige Ausnutzung des Potenzials gemäss dem Szenario «tief» eingeschätzt. Einzig das Teilareal G wird voraussichtlich schon kurzfristig eine grössere Entwicklung erfahren und einen Grossteil des möglichen Nutzungspotenzials ausnutzen. Über das gesamte Quartier wird sich die Verdichtung erst langfristig an das Szenario «mittel» angleichen oder leicht darüber hinausgehen.

Das Szenario «hoch» ist über den Gesamtperimeter auch langfristig nicht realistisch, da das gesamte Verdichtungspotenzial nur durch Ersatzneubauten vollständig ausgenützt werden kann. Aufgrund der hohen Investitionskosten und aus Gründen der Nachhaltigkeit wird bei verschiedenen Bauten höchstens eine Verdichtung im Bestand, z.B. durch Aufstockung oder Optimierung der Wohnungsgrundrisse, stattfinden, nicht aber eine vollständige Ausnutzung des Potenzials durch Neubauten.

Heute erreicht das Quartier Sternenfeld eine Ausnutzungsziffer (AZ) von rund 1. Die maximal mögliche Ausnutzungsziffer von rund 1.5 gemäss Richtkonzept wird aus den oben genannten Gründen nicht erreicht werden. Wahrscheinlich ist ein moderates Ansteigen der AZ über eine längere Zeit und eine Stagnation bei rund 1.3.

3.6 Auswirkungen auf die Nachbarschaft

Nachweis Schattenwurf gem. § 20a RBV

Per 1. Juni 2023 wurde eine Anpassung an der Verordnung zum kantonalen Raumplanungs- und Baugesetz (RBV) in Kraft gesetzt. Diese Anpassung hat Auswirkungen auf alle neuen Quartierplanungen mit Hochhäusern (Bauten mit einer Höhe über 30 m). Für diese Planungen wird neu eine Überprüfung des Schattenwurfs gemäss den Vorgaben der RBV benötigt. Sofern die Vorgaben nicht erfüllt werden, ist dies hinreichend zu begründen.

Im Quartierplan Sternenfeld sind Baubereiche mit Gebäudehöhen bis 40 m vorgesehen. Daher wurde eine Überprüfung des Schattenwurfs durchgeführt. Von den im Quartierplan ermöglichten Hochhäusern tangiert lediglich der Baubereich A1 einen kleinen Teil eines benachbarten Grundstücks in einer Bauzone für Wohnnutzung. Eine Beeinträchtigung besteht bereits im heutigen Zustand durch das bestehende Gebäude.

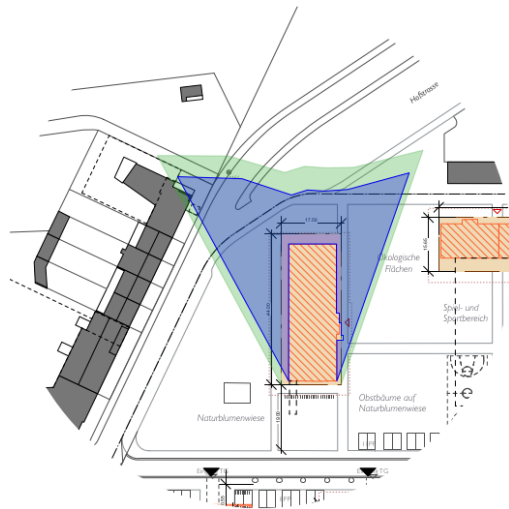


Abbildung 11: Der Schattenwurf des bestehenden Gebäudes (blau), bzw. des Baubereichs A1 (grün) (Quelle: Müller Sigrist Architekten)

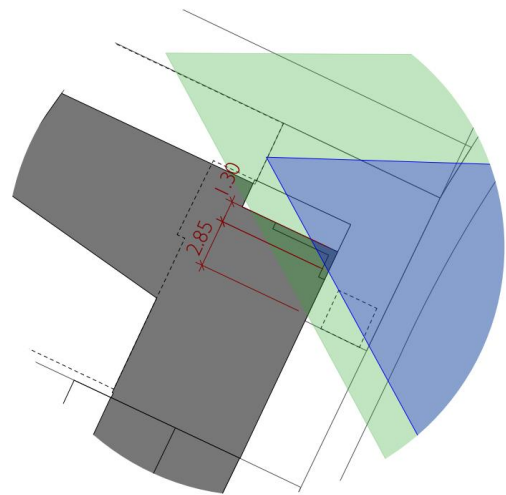


Abbildung 12: Die Situation des Schattenwurfs auf der Parzelle Nr. 400 (Quelle: Müller Sigrist Architekten)

Die Prüfung durch Müller Sigrist Architekten ergab, dass sich die Vergrößerung des maximal möglichen Mantelvolumens für das entsprechende Bestandsgebäude gemäss Quartierplanvorschriften negativ auf die Parzelle Nr. 400 auswirkt, die rechtskräftig in die Wohnzone 4 eingeteilt ist. Die genaue Prüfung der Situation ergab jedoch verschiedene Argumente, die für eine Beibehaltung des Baubereichs trotz der zusätzlichen Verschattung sprechen:

- Der zusätzlich verschattete Teil des Gebäudes und der Gesamtparzelle Nr. 400 sind gegenüber dem Ist-Zustand klein, eine Verschattung besteht bereits im Ist-Zustand
- Der aufgezeigte 3-Stunden-Schatten fällt auf einen fensterlosen Teil der Gebäudefassade. Das Gebäude auf Parzelle Nr. 400 wurde 2014 neu erstellt, im betroffenen Teil des Gebäudes sind Bäder angeordnet, es sind keine Wohnräume betroffen.
- Das Mantelvolumen gemäss Baufeld A1 im Quartierplan ermöglicht eine bedarfsgerechte Sanierung und Weiternutzung des Bestandsgebäudes

In der Interessenabwägung stehen sich eine als marginal einzustufende Verschlechterung der Situation auf der Parzelle Nr. 400 und die Erweiterung des möglichen Mantelvolumens (Baubereich A1) entgegen. Die zusätzlich mögliche Gebäudehöhe gemäss Quartierplan hat keinen Einfluss auf die Erweiterung der Verschattung des Gebäudes auf der Parzelle Nr. 400.

Das Mantelvolumen ist im Rahmen des städtebaulichen Gesamtkonzepts erarbeitet worden. Es ermöglicht explizit die Weiternutzung des Bestands, indem die Wohnungen durch einen Ausbau gegen Westen an heutige Bedürfnisse angepasst werden können (Vergrößerung der Grundrisse, Anbau Balkonschicht, vgl. Richtkonzept). Die Verkleinerung oder Verschiebung des Baubereichs ergäbe eine Verbesserung der Verschattung auf Parzelle Nr. 400, würde aber die Weiternutzung des Gebäudes im Baubereich A1 unattraktiv machen – dadurch würde ein Neubau stark begünstigt.

Zudem würde die städtebauliche Setzung und das ausgewogene Gesamtensemble gemäss dem städtebaulichen Entwurf dadurch beeinträchtigt.

Aus den aufgeführten Argumenten und der dargelegten Interessenabwägung wird der Baubereich A1 ohne Anpassung beibehalten.

Weitere Beeinträchtigungen gegenüber der gegenüberliegenden Bebauung an der Hofstrasse entstehen zudem durch Bauten, die keine Hochhäuser sind (Baubereiche E1/E3). Deren Schattenwurf fällt teilweise auf die Parzellen Nrn. 370, 822 und 1497, die rechtskräftig in die Wohnzone 4 eingeteilt sind. Betroffen sind jeweils die auf die Hofstrasse ausgerichteten Südost-Fassaden (vgl. Beilage Schattenstudie, Müller Sigrist Architekten).

In der Interessenabwägung stehen sich die Beeinträchtigung der Situation auf den Parzellen Nrn. 370, 822 und 1497 und die städtebauliche Setzung der Mantelvolumen in den Baubereichen E1 und E3 entgegen.

Die Mantelvolumen sind im Rahmen des städtebaulichen Gesamtkonzepts erarbeitet worden. Sie ermöglichen den Ersatz der heute dort bestehenden und stark sanierungsbedürftigen Bestandsbauten. Die Typologie der bestehenden schmalen Zeilenbauten ohne Lift ist kaum an heutige Bedürfnisse anpassbar. Durch die neuen Baubereiche E1 und E3 werden eine neue Bautypologie im Sternenfeld ermöglicht und damit zusätzliche Wohnungstypen geschaffen. Zudem nehmen diese Ersatzneubauten einen wesentlichen Teil der Verdichtungsbestrebungen im Quartier Sternenfeld auf. Dadurch können bedeutende bestehende Freiräume mit teilweise bedeutenden bestehenden Grünstrukturen, die bisher unbebaut sind, auch in Zukunft als Freiräume erhalten werden (z.B. zwischen Baubereichen H2 und H4). Zudem würde die städtebauliche Setzung und das ausgewogene Gesamtensemble gemäss dem städtebaulichen Entwurf dadurch beeinträchtigt.

Die Hauptwohnseite liegt bei den betroffenen Gebäuden auf den Parzellen Nrn. 370, 822 und 1497 jeweils auf der Westseite (Gartenanlagen, Freiräume). Von der Beschattung betroffen sind die strassenzugewandten Gebäudeteile, dies in einem beschränkten Zeitrahmen vor dem Mittag.

Aus den aufgeführten Argumenten und der dargelegten Interessenabwägung werden die Baubereiche E1 und E3 ohne Anpassung beibehalten.

3.7 Rahmen-Mobilitäts- und Erschliessungskonzept

Die Aussagen des Richtkonzepts zu den Themen Erschliessung und Parkierung wurden durch das TEAMverkehr.zug im Rahmen eines vertieften Rahmen-Mobilitäts- und Erschliessungskonzepts (Rahmen-MEK) vom 5. Juni 2023 über das Gesamtquartier verfeinert und präzisiert. Es beinhaltet Aussagen zur zukünftigen Erschliessung des Quartiers und zur langfristigen Entwicklung der zukünftigen Mobilitätsentwicklung. Überlegungen aus dem städtebaulichen Richtkonzept sind dabei teilweise revidiert worden (z.B. temporäres Parkhaus). Die Aussagen des Rahmen-MEK sind daher als Weiterbearbeitung und Präzisierung der Aussagen im Richtkonzept zu verstehen.

Analyse Ist-Zustand

Das Quartier Sternenfeld zeichnet sich durch einen attraktiven Standort und eine gute bis sehr gute Erreichbarkeit für alle Verkehrsträger aus. Die Lage ist insbesondere für den Fuss- und Veloverkehr sehr attraktiv, unter anderem aufgrund der Nähe zur Stadt Basel. Eine gutes Nutzungsangebot im Quartierumfeld ermöglicht zudem kurze Wege und eine gute Erreichbarkeit per Fuss- und Veloverkehr.

Beim ÖV besteht zukünftig Verbesserungspotenzial, dies bedingt jedoch einen weiteren Ausbau des bestehenden ÖV-Angebots. Eine entsprechende Optimierung ist erst längerfristig zu erwarten und kann nicht innerhalb der Quartierentwicklung gelöst werden.

Birsfelden weist bereits heute einen sehr tiefen Motorisierungsgrad auf. Es ist zu erwarten und entspricht den übergeordneten Zielsetzungen, dass in den nächsten 20 bis 30 Jahren eine weitere Abnahme stattfinden wird. Dennoch ist das Quartier Sternenfeld heute durch grossflächige oberirdische Parkierungsanlagen geprägt.

Fuss- und Veloverkehr

Das Quartier Sternenfeld ist für den Fuss- und Veloverkehr sehr gut erschlossen. Die Voraussetzungen sind aufgrund der Lage nahe dem Rhein und des topographisch ebenen Gebiets hervorragend. Innerhalb von 20 Minuten (Distanz Alltagsverkehr) sind die grössten Teile der Stadt Basel und Umgebung komfortabel erreichbar (u.a. Kantonale Radroute am Rhein). Zu Fuss erreicht man das Zentrum Birsfelden in weniger als 10 Minuten.

Im Quartier Sternenfeld soll ein engmaschiges Netz an Fuss- und Velowegen etabliert werden. Zum einen durch die Optimierung bestehender Verbindungen (z.B. Quartierstrassen, bestehende Verbindungswege), zum anderen auch durch zusätzliche Verbindungen.

Zentral ist dabei die Anbindung der arealinternen Verbindungen an das übergeordnete Verkehrsnetz der Gemeinde. Dies ist ausserhalb des Quartierplans mit geeigneten Instrumenten zu gewährleisten. Die Weiterentwicklung der Langsamverkehrsnetze ist ein aktuelles Thema in der Gemeinde und wird aktuell im Rahmen von Studien und Konzepten vorbereitet.

Öffentlicher Verkehr

Das Rahmen-MEK zeigt auf, wie die ÖV-Güteklassen verbessert werden kann. Im Rahmen der Quartierentwicklung wird langfristig eine Verbesserung des ÖV-Angebotes für das Quartier Sternenfeld angestrebt. Geplant ist in Abstimmung mit den Entwicklungen auf dem Hafenableal eine Neukonzeption der Buslinien Nr. 80 und 81. Die Haltestelle Friedhof soll durch eine Taktverdichtung gestärkt werden, womit auch die gemäss § 22a RBV gute Erreichbarkeit mit dem ÖV langfristig erreicht wird.

Diese Verbesserungen sind allerdings erst in einem längerfristigen Rahmen machbar und im Zusammenhang mit der Entwicklung des Hafenableals sinnvoll.

Grundlagen für die Parkplatzberechnung

Gemäss Art. 32 des Bau- und Zonenreglements der Gemeinde Birsfelden bemisst sich die Mindestzahl der Garagen und Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Velos/Mofas (Normalabstellplatzbedarf) nach der kantonalen Verordnung zum Raumplanungs- und Baugesetz (RBV). Im Rahmen von Quartierplanungen sind weitgehende Reduktionen der Pflichtparkfelder möglich.

Von dieser Möglichkeit wird im vorliegenden Quartierplan Gebrauch gemacht. Für eine Unterschreitung der Anzahl an Parkplätzen werden eine gute Erreichbarkeit mit dem ÖV sowie genügend Veloabstellplätze vorausgesetzt. Diese ist gegeben, wenn eine Kursfolge von mindestens 10 Minuten als Grundangebot besteht.

Das für die Reduktion erforderliche ÖV-Angebot mit Kursfolgen von min. 10 Minuten wird für das Sternenfeld knapp nicht erreicht. Die beim Quartier liegende Bushaltestelle Friedhof wird aktuell im Viertelstundentakt bedient. Im Rahmen des vorliegenden Mobilitäts- und Erschliessungskonzeptes soll trotzdem von der Möglichkeit einer Unterschreitung der Anzahl Parkplätze Gebrauch gemacht werden. Aus den folgenden Gründen ist eine Reduktion der Anzahl Parkplätze für Wohnnutzungen im Sternenfeld zweckmässig:

- Die tatsächliche ÖV-Erreichbarkeit vom Quartier Sternenfeld ist bereits heute gut. Die Anbindung vom Sternenfeld an das Zentrum von Basel, Muttenz und Pratteln (Erreichbar in 10 Minuten) ist attraktiv. In 30 Minuten sind weite Teile vom Baselland mit dem ÖV erreichbar.
- Die räumliche Nähe vom Sternenfeld zu den Zentren von Birsfelden (0.5 km) und Basel (2.5 km) bietet ideale Voraussetzungen für den Veloverkehr. Der Veloverkehr wird im Rahmen der Quartierentwicklung gefördert und stellt damit eine attraktive Alternative zum eigenen Auto dar.
- Im Rahmen der Quartierentwicklung wird langfristig eine Verbesserung des ÖV-Angebotes für das Quartier Sternenfeld angestrebt. Geplant ist in Abstimmung mit den Entwicklungen auf dem Hafenaerial eine Neukonzeption der Buslinien Nr. 80 und 81. Die Haltestelle Friedhof soll durch eine Taktverdichtung gestärkt werden, womit auch die gemäss § 22a RBV gute Erreichbarkeit mit dem ÖV langfristig erreicht wird.

Parkplatzstrategie

Im ganzen Quartier bestehen heute 768 Parkplätze, durchschnittlich 0.91 Parkfelder pro Wohnung (ohne Baufeld F und Strassenraum). Für die Entwicklung des Quartiers werden folgende Grundsätze verfolgt:

- Die Entwicklung soll keinen zusätzlichen motorisierten Verkehr erzeugen.
 - Die bestehenden Parkfelder weisen Bestandesschutz auf, der an klare Bedingungen verknüpft ist.
 - Bei Neubauten werden für die Wohnnutzung 0.6 Stammparkplätze und 0.1 Besucherparkplätze pro Wohneinheit vorgegeben.
 - Für Nicht-Wohnnutzungen ist gemäss Anhang RBV ein Reduktionsfaktor von 0.6 anzuwenden.
 - Die oberirdischen Parkfelder sind soweit möglich abzubauen oder ökologisch aufzuwerten.
 - Autoarmes Wohnen bis minimal 0.3 Parkfeldern pro Wohneinheit ist unter der Voraussetzung der Umsetzung der Mobilitätsmassnahmen gemäss Quartierplanreglement zu ermöglichen.
-

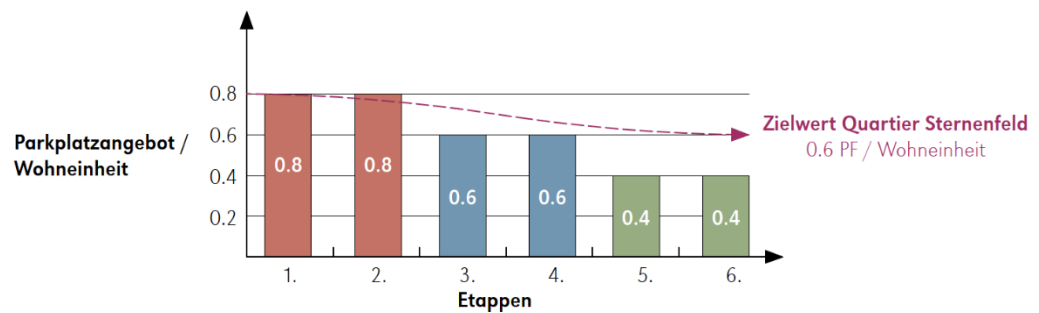


Abbildung 13: Angestrebte Absenkung des Parkplatzangebots / Wohneinheit (Quelle: TEAMverkehr.zug)

Durch diese Grundsätze soll das verfügbare Parkplatzangebot kontinuierlich abgesenkt werden. Durch den Bestandsschutz wird die Anzahl zunächst bei der heutigen Anzahl stagnieren und dann im Rahmen der Innenentwicklung und der Anwendung der neuen Berechnungswerte für Parkplätze gemäss Quartierplanreglement kontinuierlich abnehmen. Als langfristiger Zielwert werden 0.6 Parkplätze pro Wohneinheit angestrebt.

Die künftige deutliche Reduktion der Parkplätze wird durch zahlreiche Massnahmen unterstützt, die den Verzicht auf ein eigenes Auto ermöglichen und attraktiv machen. Diese sind im Rahmen-MEK vermerkt und im Quartierplan teilweise bereits umgesetzt.

Im Rahmen von konkreten Bauprojekten muss für das jeweils betroffene Teilareal zusätzliche ein konkretes Mobilitätskonzept ausgearbeitet werden, das die Quartierplanvorschriften umsetzt und die Massnahmen aus dem Rahmen-MEK berücksichtigt, bzw. weiterentwickelt.

4 Umsetzung in der Quartierplanung

4.1 Auswirkungen des Quartierplans auf den Bestand

Der Quartierplan Sternenfeld löst die aktuell rechtskräftigen Quartierplanvorschriften vom 14. Mai 1990 ab und ermöglicht damit eine zeitgemässe und zukunftsgerichtete Entwicklung im Areal. Er definiert die baulichen Möglichkeiten und damit verbundenen Pflichten für die verschiedenen Grundeigentümer*innen und Baurechtsnehmenden.

Das Areal ist heute bereits weitgehend bebaut; der Umgang mit dem Bestand ist daher ein zentrales Thema der Quartierplanvorschriften. Die bestehenden Bauten und Anlagen geniessen Bestandsschutz gemäss § 110 RBG. Bestandsgeschützte Bauten dürfen grundsätzlich als «altrechtliche Bauten» so, wie sie sind, unterhalten, angemessen erneuert und in der bisherigen Art genutzt werden. Dies gilt auch, wenn sie den neuen Quartierplanvorschriften nicht entsprechen.

Der Quartierplan geht entsprechend vom Bestand aus und gibt die Richtung für die zukünftige Entwicklung vor. Das dem Quartierplan zugrundeliegende Richtkonzept macht generelle Aussagen zur zukünftigen Entwicklung des Quartiers und den zu erreichenden Qualitäten – konkrete Pläne im Sinn von Vor- oder gar Bauprojekten für die einzelnen Parzellen und Gebäude liegen aber, im Gegensatz zu Quartierplänen in kleineren Ausmassen, nicht vor. Die Quartierplanvorschriften sichern daher die generellen Qualitäten und Standards, die zukünftige Bauprojekte erreichen müssen. Dabei muss genügend Raum für gute Projekte der einzelnen Baurechtsnehmenden bestehen bleiben, gleichzeitig aber auch sichergestellt werden, dass das Quartier zu jedem Zeitpunkt in sich funktioniert und eine gute Gesamtwirkung erzielt werden kann. Auch zukunftsgerichtete Lösungen, die aus heutiger Sicht noch nicht absehbar sind, sollen durch die Quartierplanvorschriften nicht verhindert werden.

Die Quartierplanung enthält zur Erreichung dieser Ziele räumlich definierte Festlegungen im Quartierplan 1:500 sowie allgemeine Vorschriften im Quartierplan-Reglement. Sie haben direkte Wirkung auf das Privateigentum (Eigentümerverbindlichkeit). Diese Vorschriften werden im Folgenden erläutert.

4.2 Erläuterungen zum Quartierplan 1:500

Nachfolgend werden die im Quartierplan räumlich verorteten Vorschriften mit Fokus auf den konkreten Planinhalt erläutert. Zu beachten sind ausserdem die zugehörigen Vorschriften im Quartierplanreglement.

Im Quartierplan wird zwischen Genehmigungs- und Orientierungsinhalt unterschieden. Die als Genehmigungsinhalt bezeichneten Elemente sind grundeigentümerverbindlich. Sie legen den Spielraum fest, in dem sich das Projekt bei der Baueingabe bewegen darf.

Die im Orientierungsinhalt aufgeführten Elemente zeigen informativ und beispielhaft die dem Quartierplan zu Grunde liegenden Überlegungen auf, die zu seinem Verständnis nötig sind, aber auch Inhalte, die in einem anderen Verfahren rechtskräftig festgelegt wurden.

Perimeter

Der Quartierplan-Perimeter entspricht weitgehend demjenigen des Quartierplans vom 14. Mai 1990. Lediglich die Parzelle Nr. 385 (Strassenparzelle Sonnenbergstrasse) ist im neuen Quartierplan vollständig Teil des Perimeters. Da die beiden Quartierstrassen im Rahmen der Quartierentwicklung umgestaltet und aufgewertet werden sollen, macht die Erweiterung des Perimeters Sinn.

Der Quartierplanperimeter ist in verschiedene Teilareale gegliedert. Das Quartierplanreglement nimmt für verschiedene Festlegungen Bezug auf die Teilareale. Damit wird eine etappierte Entwicklung ermöglicht und bis zu einem gewissen Grad die Unabhängigkeit der verschiedenen Grundeigentümer*innen und Baurechtsnehmenden gewahrt.

Damit kann den unterschiedlichen Entwicklungsabsichten und Zeithorizonten der Akteur*innen Rechnung getragen werden. Zudem wird eine langsame Transformation und damit eine zunehmende Durchmischung im Quartier gefördert.

Bauliche Möglichkeiten

Für die zukünftige Entwicklung gemäss Richtkonzept steht es den Akteur*innen frei, ihre Gebäude innerhalb der definierten **Baubereiche für Hauptbauten** umzubauen, durch Anbauten oder Aufstockungen zu erweitern oder Ersatzneubauten zu erstellen. Für sämtliche Baubereiche sind eine maximale Vollgeschossanzahl und eine maximale Gebäudehöhe vorgegeben. Daraus ergibt sich jeweils ein maximales Mantelvolumen, in dem Gebäude angeordnet werden müssen.

Eine Ausnahme stellen die Baubereiche E1 und E3 im Teilareal E dar: Da diese Baubereiche nicht über den bestehenden Bauten liegen, kann der Bestand nur gemäss den Bestimmungen zum Bestandsschutz weitergenutzt, nicht aber erweitert oder durch einen Neubau ersetzt werden. Neubauten sind innerhalb der definierten Baubereiche anzuordnen.

Zur Sicherung der städtebaulich wichtigen Strassenfluchten werden **Gestaltungsbaulinien** erlassen. Diese gelten nur für Neu- oder Ersatzneubauten. Die Fassaden müssen in diesen Fällen genau auf die Gestaltungsbaulinie zu stehen kommen. Vordächer und Dachvorsprünge dürfen entsprechend über die Baubereiche und Gestaltungsbaulinien hinausragen.

Für unterirdische Bauten definiert der Quartierplan keine zusätzlichen Einschränkungen gegenüber der übergeordneten Baugesetzgebung (insb. § 65 ff. RBV).

Nutzungsanordnung

An den gemäss Quartierplan definierten **Fassaden mit EG-Nutzungen** sind im Erdgeschoss zwingend gewerbliche Nutzungen, bevorzugt publikumsorientiert wie z.B. Läden / Shops, Coworking-Spaces, kleine Dienstleistungsbetriebe, Velowerkstätten, Gastronomie, Kultureinrichtungen, Betreuungseinrichtungen für Kinder, Seniorentagesstätten etc. anzuordnen. Ziel ist die Belebung und Bespielung der angrenzenden öffentlichen Aussenräume durch die Erdgeschossnutzungen. Aus technischen Gründen notwendige Abweichungen sind möglich.

Baumpflanzungen

Die Festlegungen zu den Bäumen stützen sich auf die Bestandesaufnahme von Tilia Baumpflege AG vom 9. Januar 2019 (vgl. Kap. 5.13) sowie auf das Richtkonzept. Bei der Umsetzung wurden einige Präzisierungen und Weiterentwicklungen vorgenommen, so wurde auf die Baumreihen im Bereich der Schule verzichtet, da diese nicht mehr Teil des Perimeters ist und deren Aussenraum in einem spezifischen Projekt entwickelt wird. Da keine konkreten Projekte zur Aussenraumgestaltung vorliegen, sind die genauen Standorte der Baumpflanzungen innerhalb der Parzellen erst im Rahmen konkreter Bauprojekte abschliessend festzulegen.

Im Grundsatz gilt für sämtliche bestehende und neue Bäume ein Schutz und entsprechend ein Rodungsverbot. Von den gesamt 345 bestehenden Gehölzen werden im Quartierplan 328 erhalten. Die nicht zu erhaltenden Bäume sind entweder nicht erhaltenswert gemäss der Bestandesaufnahme (Krankheit, fehlende Stabilität) oder stehen innerhalb von Baufeldern für Hochbauten. Dazu kommen gesamt 160 verbindlich neu zu pflanzende Bäume. Insgesamt sollen damit in der Bilanz gegenüber 2019 mindestens

142¹ zusätzliche Bäume auf dem Areal gepflanzt werden. Die im Quartierplan dargestellte Anzahl neue Bäume gilt als Richtwert, die Bäume können aber gemäss den konkreten Umgebungsplänen anders angeordnet werden. Zusätzliche Baumpflanzungen sind möglich.

Teilareal	zu erhaltende Bäume	Bäume neu	Bäume total
A	53	20	73
B	24	2 ²	26 ¹
C	15	15	30
D	22	5	27
E	52	9 ¹	61 ¹
G	29	5 ¹	28 ¹
H	83	12 ¹	95 ¹
I _A	19	16 ¹	35 ¹
I _B	30	19	49
Strassenraum ³	1	57	63
Gesamt	328	160¹	487¹

Tabelle 4: Übersicht Gesamtbilanz Bäume

Neue Bäume sind in einer Qualität und Grösse zu pflanzen, die von Anfang an ihre Wirkung als räumliche Elemente sicherstellt. Damit wird eine gute Erscheinung der Aussenanlage von Beginn an gefördert. Erfahrungsgemäss ist dazu ein Stammumfang von mind. 25 – 30 cm, abhängig von der verwendeten Art, nötig.

Im Strassenraum sind strassenbegleitende Baumreihen vorgesehen, zeitgleich sind sie bereits stark durch verschiedene Werkleitungen belegt. Die Machbarkeit der Baumpflanzungen innerhalb des Strassenraums ist daher zum Zeitpunkt der Projektierung zu klären. Sind die Standorte gemäss Quartierplan nicht möglich, werden die Baumreihen aus dem Strassenraum auf die Privatparzellen gerückt.

Nutzungsbereiche im Freiraum

Der Freiraum wird in vier unterschiedliche Hauptnutzungsbereiche gemäss Richtkonzept unterteilt. Im Rahmen der Ausarbeitung von Bauprojekten ist die Gestaltung des Freiraums weiter zu präzisieren und mit den übergeordneten Überlegungen aus dem Richtkonzept abzustimmen. Das Richtkonzept dient dabei als Messlatte für die zu erreichende Qualität im Freiraum:

Die öffentlichen Quartierplätze sind im Bereich der neuen Punktbauten C2 und I6 zu erstellen. Im Fokus stehen eine hohe Aussenraumqualität und der öffentliche Zugang zu den Flächen. Die Aussenräume sollen in enger Verknüpfung mit den jeweils in den Erdgeschossen angeordneten Nutzungen stehen (z.B. Aussenbereich für Gastronomie, Begegnungszone vor Versorgungseinrichtungen, repräsentative Vorzone für öffentliche Einrichtungen etc.). Die hohe Aussenraumqualität bemisst sich beispielsweise in Art und Materialisierung des Spielgeräts, der Materialwahl für weitere Ausstattungs-elemente und Bodenbeläge, der Art und Grösse der Bepflanzung, der Berücksichtigung von Sonnenschutz für den angenehmen Aufenthalt etc.).

Die Freiräume mit gemeinschaftlicher Nutzung sind als nutzbare Aussenräume für die Quartierbewohnenden auszugestalten. Die Fläche beträgt gesamthaft rund 15 % der maximal möglichen BGF gemäss § 2 Abs. 4 QPR. Dies entspricht einem gängigen Wert und stellt sicher, dass genügend Spiel- und Aufenthaltsflächen für die Bewohnerschaft zur Verfügung stehen. Bei der Ausgestaltung ist auf die Nutzbarkeit

¹ Zusätzliche Bäume werden entlang der übergeordneten Fuss- und Velowegverbindungen gepflanzt, die Anzahl wird im Rahmen der Projektierung festgelegt.

² Zusätzliche Bäume werden entlang der übergeordneten Fuss- und Velowegverbindungen gepflanzt, die Anzahl wird in der Projektierung festgelegt.

³ Vorbehalten bleibt § 5 Abs. 4 QPR

durch alle Altersklassen zu achten. Zulässig sind neben Aufenthalts- und Spielbereichen auch weitere gemeinschaftlich genutzte Flächen wie z.B. Gartenanlagen.

Die Freiräume mit hohem Wert für Ökologie und Biodiversität sind diesem Zweck entsprechend auszugestalten. Düngung und das Ausbringen von Pflanzenschutzmitteln sind nicht zulässig. Die Bodenversiegelung ist so tief wie möglich zu halten. Möglich ist aber die Anlage von befestigten Querverbindungen mit durchlässigen Belägen und von naturnahen Kinderspielplätzen oder Gemeinschaftsgärten unter den vorgenannten Voraussetzungen. Es sind in kleinen Abständen trittsteinartig verteilte naturnahe Flächen mit extensiver Nutzung und zielgerichteter Pflege anzuordnen. Die Flächen können als auf Zielarten ausgerichtete Lebensräume, Naturblumenwiesen, Obstgärten auf Extensivwiesen, Versickerungsflächen oder ähnlich ausgestaltet werden. Die Trittsteine stellen die ökologische Vernetzung Kraftwerkinsel – Hardwald sicher.

Innerhalb der überlagerten Flächen «**Freiräume mit privater Nutzung**» sind private Aussenräume möglich. Bei der Anlage der Gärten ist wiederum auf eine auf das Nötigste beschränkte Bodenversiegelung zu achten; wasserdurchlässige Beläge sind zu bevorzugen.

Erschliessung und Parkierung

Das Quartier Sternenfeld wird nach wie vor über die **Quartierstrassen** Sonnenbergstrasse und Am Stausee erschlossen. Diese werden so umgestaltet, dass sie für den Fuss- und Veloverkehr optimal nutzbar sind. Die Umgestaltung wird im Rahmen des ordentlichen Sanierungsintervalls für die Quartierstrassen vorgenommen. Ausgenommen ist der Bereich Schule Sternenfeld, der innerhalb von 5 Jahren ab Erlass des Quartierplans umzugestalten ist.

Rund um den **Bereich Schule Sternenfeld** werden die Strassen im Prinzip der Koexistenz umgestaltet. Diese müssen in Bezug auf Planung, Gestaltung und Betrieb dem Miteinander der verschiedenen Verkehrsteilnehmenden gerecht werden (z.B. Shared Space). Mit der Massnahme lässt sich die Schulwegsicherheit im direkten Schulumfeld erhöhen, zudem kann eine attraktivere Gestaltung der Strasse in enger Abstimmung mit dem Aussenraum der Schule verwirklicht werden.

Neu wird eine **übergeordnete Fuss- und Veloverbindung** in Nord-Süd-Richtung gemäss Richtkonzept erstellt. Diese dient der optimalen Anbindung des Quartiers an die übergeordneten Verbindungen im Norden (Rheinufer), bzw. an die Bushaltestelle im Süden. Die Verbindung ist auf den jeweiligen Kontext abzustimmen und auszugestalten (Platzverhältnisse, Hauseingänge etc.).

Die **arealinternen Fuss- und Velowegverbindungen** zeigen schematisch die Feinerschliessung des Areals auf. Die Verbindungen sind im Rahmen der konkreten Freiraumgestaltung im Rahmen der Bauprojekte weiter zu präzisieren und mit den übergeordneten Überlegungen aus dem Richtkonzept abzustimmen.

Die **Zu- und Wegfahrten zu den Tiefgaragen** stellen heute eine starke Beeinträchtigung und Zerschneidung des Freiraums dar. Das übergeordnete Ziel ist, diese im Rahmen von Bauprojekten durch Zusammenlegung zu reduzieren oder deren Auswirkungen durch Integration in Gebäude zu minimieren. Die Festlegung dient der Optimierung der Freiraumqualität.

Ebenfalls prägend sind die **bestehenden oberirdischen Parkplätze**, die das Erscheinungsbild des Strassenraums wesentlich beeinflussen. Diese sollen mittelfristig möglichst abgebaut werden, sobald ein Bauprojekt mit wesentlichen Auswirkungen (§ 8 Abs. 3 QPR) eingereicht wird. Es dürfen dann nur noch Besucherparkplätze oberirdisch angeordnet werden. Diese sind in den Dimensionen wesentlich kleiner als die bestehenden Parkflächen. Damit werden eine wesentliche Aufwertung des Aussenraums und Flächengewinne für gemeinschaftliche Nutzungen möglich. Die reduzierte Anzahl oberirdische Parkplätze ist im Sinne des Richtkonzepts anzuordnen, im Umfeld der heute bestehenden Parkierungsflächen.

4.3 Erläuterungen zum Quartierplanreglement

Nachfolgend werden nur die wichtigsten Vorschriften erläutert, zu beachten sind ausserdem die Erläuterungen zu den Planinhalten.

§ 1 Zweck und Ziele der Planung

Grundsatz und Ziele der Planung

Zweck und Ziel des Quartierplans ergeben sich aus übergeordneten Vorgaben (§ 37 RBG) und aus der Planungsvereinbarung vom 28. Juni 2017. Die formulierten Entwicklungsziele aus der Planungsvereinbarung wurden für den Quartierplan weitgehend übernommen. Seit der Unterzeichnung der Planungsvereinbarungen haben sich lediglich einige Verschiebungen der Prioritäten und Justierungen der Inhalte ergeben:

- Das Schaffen von Verdichtungsmöglichkeiten wird in geringerem Mass umgesetzt als gem. Richtkonzept maximal möglich.
- Zusätzlich wird im QP das Ziel der Implementierung von Massnahmen zur Klimaadaptation, speziell zur Hitzeminderung, verfolgt.
- Die Gemeinde Birsfelden stellt die detaillierte Abstimmung mit der Schule Sternenfeld (insbesondere Aussenraumgestaltung) sicher, jedoch wird die Schule Sternenfeld aus dem QP-Perimeter ausgenommen.

Grundlagen

Der Quartierplan basiert auf dem Richtkonzept «Quartierentwicklung Sternenfeld» vom 04.03.2020, rev. 22.03.2021, und dem Rahmen-Mobilitäts- und Erschliessungskonzept vom 21.02.2023. Speziell die Themenbereiche Mobilität und Erschliessung wurden gegenüber dem Stand des Richtkonzepts weiterentwickelt, um die nachhaltige Entwicklung der Mobilität und die dazu nötige Transformation im Quartier genauer untersuchen zu können. Der Quartierplan beinhaltet entsprechend bereits diese Weiterentwicklungen.

§ 2 Art und Mass der baulichen Nutzung

Art der Nutzung

Das Quartier Sternenfeld ist primär ein Wohnquartier. Im Sinn einer Stadt der kurzen Wege soll aber die Möglichkeit bestehen, ergänzende Nutzungen, z.B. zur Versorgung mit Waren oder Dienstleistungen, anzusiedeln zu können. Im QP wird die mögliche Art der Nutzung räumlich konkret pro Baufeld vorgegeben. Im Grundsatz gilt die Wohnnutzung gemäss § 21 Abs. 1 RBG, bzw. die Wohn- und Geschäftsnutzung nach § 21 Abs. 2 RBG, ausserdem die Lärmempfindlichkeitsstufe ES II gemäss Lärmschutzverordnung (LSV).

Die Wohn- und Geschäftsnutzung ist auf die Erdgeschosse der Baubereiche Typ A und D beschränkt. Es sind Wohnnutzungen und nicht bzw. wenig störende Betriebe zulässig. In sämtlichen Obergeschossen und den Erdgeschossen der Baubereiche Typ B und C ist der Wohnnutzung gemäss § 21 Abs. 1 RBG vorbehalten, die nicht störende Betriebe beinhalten kann.

Zusätzlich sind im Situationsplan Bereiche definiert, in denen zwingend publikumsorientierte Nutzungen im Sinn der Nahversorgung als Zugang zu Waren und Dienstleistungen des kurzfristigen Bedarfs anzuordnen sind. Mit der Schaffung von Kundenfrequenzen tragen sie wesentlich zur Vitalität in ihrem direkten Umfeld bei. Nahversorgung beinhaltet nicht nur die reine Versorgungsfunktion, sondern auch eine bedeutende soziale Komponente: Nahversorgung ist ein wichtiger Bestandteil der gesellschaftlichen Partizipation und Identifikation.

Beispiele für nicht störende Betriebe

- kleine Dienstleistungsbetriebe (z. B. Advokaturbüros, Arztpraxen, Coiffeurgeschäfte, Reisebüros, Versicherungsagenturen)
- Quartierläden
- Kinderkrippen, Kindertagesstätten

Beispiele für wenig störende Betriebe

- Geschäftshäuser
- Läden
- Schulungseinrichtungen
- Medizinische Einrichtungen
- Fitnessstudios
- Kleine Handwerksbetriebe
- Hotels, Restaurants

Beispiele für publikumsorientierte Nutzungen

- Versorgungseinrichtungen für Güter des täglichen und periodischen Bedarfs bis max. 1'000 m² (§ 51 Abs. 1 RBG)
- Gastronomieangebote
- Kultureinrichtungen
- Betreuungseinrichtungen (z.B. Kindertagesstätte, Mittagstisch, Seniorenbetreuung etc.)
- Dienstleistungsbetriebe (z.B. Bankfiliale, Reisebüro, Arztpraxis, etc.)

Mass der Nutzung

Das Mass der baulichen Nutzung wird durch maximale anrechenbare Bruttogeschossflächen (§ 49 IVHB RBV) festgelegt. Diese stützen sich direkt auf die Erkenntnisse des Richtkonzepts. Im Folgenden wird der Bestand den Möglichkeiten gemäss Quartierplan gegenübergestellt:

Teilareal	Fläche	BGF bestehend	AZ bestehend	max. BGF neu	max. AZ neu
A	10'605	9'059	0.85	13'900	1.31
B	5'149	4'821	0.94	7'600	1.48
C	5'475	4'706	0.86	9'600	1.75
D	4'221	4'757	1.13	7'600	1.80
E	16'912	19'577	1.16	28'900	1.71
G	7'394	6'321	0.85	11'600	1.57
H	12'896	14'898	1.16	20'200	1.57
IA	8'979	10'565	1.18	15'200	1.69
IB	9'612	8'751	0.91	13'700	1.43
Total	81'243	83'455	1.03	128'300	1.58

Tabelle 5: Übersicht Vergleich AZ/BGF Bestand-QP

Die maximale Ausnützungsziffer von 1.58 gemäss den Möglichkeiten des Quartierplans würde den Abbruch und Neubau sämtlicher bestehender Bauten bedingen – dieses Szenario ist aber nur für wenige Baufelder realistisch. In den meisten Fällen ist davon auszugehen, dass der Bestand mindestens kurz- und mittelfristig unverändert bleibt oder im Sinn des Werterhalts saniert wird. Längerfristig sind auch grössere Sanierungen, verbunden mit den durch den Quartierplan ermöglichten Anbauten oder Aufstockungen, denkbar. Auch in diesen Fällen resultiert voraussichtlich nicht die maximal mögliche Ausnutzung.

Es kann also davon ausgegangen werden, dass nur ein Teil der Verdichtungsmöglichkeiten des QP auch tatsächlich innerhalb der nächsten Jahre ausgeschöpft wird. Die

tatsächliche Ausnutzungsziffer wird sich daher, parallel zur Transformation des Quartiers, nur langsam nach oben entwickeln.

§ 3 Lage und Grösse der Bauten und Anlagen

Neue Hauptbauten (Baubereiche, Geschosszahl und Gesamthöhen)

Im Quartierplan sind Baubereiche für Hauptbauten definiert. Diese ergeben zusammen mit den definierten Gebäudehöhen ein Mantelvolumen, in dem Neu-, An- und Erweiterungsbauten anzuordnen sind. Dieses darf nur durch die definierten Ausnahmen (§ 3 Abs. 2 & Abs. 5 QPR) überschritten werden. Die Lage und Dimensionen der Baufelder orientieren sich an der heutigen Bebauungsstruktur und der Freihaltung der zentralen Sichtachsen. Sie entsprechen den städtebaulichen Untersuchungen im Richtkonzept.

Die Geschosszahlen gemäss Quartierplanvorschriften ermöglichen eine höhere Dimensionierung der Gebäude als im Bestand. Daraus ergibt sich die Möglichkeit für Aufstockungen im Bestand oder Verdichtungsmöglichkeiten bei Ersatzneubauten. Die festgelegten Gebäudehöhen ermöglichen Regelgeschosse von 3.2 m Höhe und in den Baubereichen Typ A und Typ D ein überhöhtes Erdgeschoss (zur Begünstigung gewerblicher Nutzungen). Zudem wird eine kleine Zugabe (Rundung) für den Projektierungsspielraum gewährt.

Bestehende Hauptbauten

Für die bestehenden Gebäude gilt die Bestandsgarantie gemäss § 110 RBG – sie dürfen unabhängig von den Quartierplanvorschriften unterhalten und angemessen erneuert werden. Ihre teilweise Überschreitung der neuen Baufelder ist im Rahmen vom Unterhalt der Bauten entsprechend nicht relevant, bis eine grössere Erneuerung mit Anbauten, Aufstockungen oder ein Ersatzneubau realisiert werden soll (§ 8 Abs. 3 QPR). Diese Projekte haben dann die Quartierplanvorschriften vollumfänglich zu erfüllen und sind entsprechend innerhalb der Baubereiche für Hauptbauten anzuordnen.

Unabhängig davon hat sich jeder Eingriff in den Bestand, also auch innerhalb der Bestandsgarantie, gut in das bestehende Ensemble einzufügen.

Gestaltungsbaulinien

Entlang der Quartierstrassen werden für die direkt angrenzenden Gebäude Gestaltungsbaulinien festgelegt. Diese dienen dem Erhalt und der Stärkung der bestehenden Strassenfluchten und legen die Abstände zu den Strassenräumen fest. Sie ergeben sich direkt aus den städtebaulichen Untersuchungen im Richtkonzept.

Unterirdische Bauten

Unterirdische Bauten werden im vorliegenden Quartierplan nicht auf bestimmte Bereiche beschränkt. Sie sind unter Beachtung der übergeordneten Vorgaben im gesamten Perimeter erlaubt. Da die Parkplatzzahl durch die Vorgaben der Quartierplanvorschriften stark beschränkt ist und die Erstellung grosser unterirdischer Bauten wirtschaftlich uninteressant ist, ist nicht von einem wesentlichen Zuwachs der unterirdischen Flächen auszugehen.

Neue unterirdische Bauten werden insbesondere im Zusammenhang mit den Ergänzungsbauten erstellt. Diese dürfen das aussenräumliche Konzept nicht stören, nicht oberirdisch in Erscheinung treten und sind so zu überdecken, dass sie effektiv begrünt werden können (Aufbaustärke mind. 1.00 m).

§ 4 Gestaltung der Bauten und Anlagen

Gestaltungsgrundsätze

Das heutige Quartier Sternenfeld mit seinem Bestand ist im Rahmen eines Gesamtüberbauungsplans in Etappen auf Grundlage eines Planungswettbewerbs (1963) entstanden. Der Erhalt dieses Ensembles und die gezielte Entwicklung bedingen eine gute Abstimmung sämtlicher baulicher Massnahmen im gesamten Quartierplanperimeter, insbesondere weil die Weiterentwicklung in zeitlich teilweise weit auseinander liegenden Etappen erfolgen wird. Sämtliche bauliche Massnahmen sind optimal in den Bestand einzufügen. Das QPR definiert dazu Qualitätssicherungsmassnahmen (§ 10 QPR).

Weitere Anforderungen (Dachbegrünung, Nisthilfen / Vogelsicherheit)

Aufgrund der Weiterentwicklungen seit der Erstellung des Ensembles rücken neue Themenbereiche in den Fokus. Insbesondere die Klimaadaptation und der Erhalt der Biodiversität sind wichtige aktuelle Anliegen. Unter anderem mit den Vorschriften zur Dachbegrünung und zu Nisthilfen bzw. Vogelsicherheit wird diesen Anliegen Rechnung getragen. Diese Anforderungen gelten auch für untergeordnete Sanierungen im Rahmen der Bestandsgarantie, damit diese Aufwertungen möglichst bald realisiert werden.

§ 5 Gestaltung und Nutzung der Aussenräume

Grundsätze

Das Richtkonzept beinhaltet detaillierte Zielvorstellungen betreffend die Aufwertung des Aussenraums. Dieser soll insbesondere hinsichtlich Nutzbarkeit und Nachbarschaftsförderung sowie Verbesserung seiner ökologischen Funktionen umgestaltet werden. Aufgrund der etappierten und zeitlich differenzierten Umsetzung innerhalb der einzelnen Teilareale sind detaillierte Festlegungen nicht zielführend.

Die Quartierplanvorschriften geben deshalb, basierend auf dem Richtkonzept, die wesentlichen Gestaltungsgrundsätze vor. Diese sind später projektspezifisch zu detaillieren und umzusetzen. Zentral ist die Abstimmung der einzelnen Projekte pro Teilareal untereinander, damit jederzeit eine gute Gesamtwirkung über das ganze Quartier erreicht werden kann. Zu folgenden Grundsätzen werden zusätzliche Erläuterungen festgehalten:

- Ein ästhetisch ansprechender harmonischer Eindruck kann durch eine Koordination der Materialisierung, Baumartenwahl, Ausstattungselemente und Formensprache in der Gestaltung innerhalb des Quartiers erreicht werden. Das Richtkonzept formuliert dazu mögliche Gestaltungsgrundsätze.
- Die Quartierplanüberbauung ist für Kleintiere wie Amphibien, Reptilien, Kleinsäuger etc. möglichst sicher zu gestalten. Kritische Bauteile – insbesondere Lichtschächte der Gebäude – sind mit Schutzvorrichtungen auszustatten, sodass keine Kleintierfallen entstehen.
- Die Verwendung invasiver Neophyten ist verboten. Eine Zusammenstellung der relevanten Arten wird durch Infoflora¹ geführt.
- Bäume sollen zum Zeitpunkt der Pflanzung einen Stammumfang von mind. 25 – 30 cm aufweisen.
- Das Baumkonzept von 1965 ist zu beachten. Abweichungen in der Artenwahl sind mit stadtklimatischen und standorttechnischen Begründungen möglich. Das Richtkonzept beinhaltet entsprechende Hinweise.
- Im Grundsatz sind einheimische Arten zu bevorzugen. Die Pflanzung nicht einheimischer Arten kann in Ausnahmefällen bewilligt werden, wenn die Standort-

¹ Kompetenzzentrum für Informationen über die Wildpflanzen der Schweiz, www.infoflora.ch

eigenschaften für eine gesunde und nachhaltige Entwicklung der Bepflanzung entsprechende Zwänge verursachen.

Baumreihen im Strassenraum

Die Baumreihen entlang der Quartierstrassen sind ein wesentliches Element für die Gliederung des Aussenraums im Sternenfeld. Das Richtkonzept schlägt eine Weiterführung auch ausserhalb des Perimeters vor, wegen der Lage ausserhalb des Planungssperimeters kann dies im vorliegenden Quartierplan nicht umgesetzt werden. Die Baumreihen sind im Rahmen der ordentlichen Sanierungen der Quartierstrassen oder der darin verlaufenden Werkleitungen zu erstellen. Es ist bekannt, dass innerhalb der Gehwege verschiedene Werkleitungen verlaufen. Im Rahmen der Projektierung ist abzuklären, ob die Standorte gemäss Quartierplan umsetzbar sind oder ob die Baumreihen in die Privatparzellen hinein verschoben werden müssen.

Eine abschliessende Klärung im Rahmen des Quartierplans ist aufgrund der Stufengerechtigkeit und des langen zeitlichen Horizonts bis zur Umsetzung der Strassensanierungen nicht zielführend.

Nutzungsbereiche im Freiraum

Die Nutzungsbereiche orientieren sich an den Erkenntnissen aus dem Richtkonzept und an den im Bestand vorhandenen Anlagen und Einrichtungen. Ihre genaue Anordnung und Ausstattung ist jeweils pro Teilareal im Rahmen konkreter Projekte zu untersuchen und umzusetzen. Sollten aus der Detailplanung neue Erkenntnisse zur besseren Anordnung der Nutzungsbereiche gewonnen werden, so können diese zugunsten einer besseren Lösung anders angeordnet werden. Die Dimensionen der Flächen sind dabei in der Grössenordnung beizubehalten.

- Die öffentlichen Quartierplätze sollen wesentlich durch die Erdgeschossnutzungen in den umliegenden Bauten belebt werden. Aussenbereiche sind mit diesen Nutzungen abzustimmen. Beispiele sind Aussenbereiche für Betreuungseinrichtungen, Aussenbereiche für die Gastronomie oder Aufenthaltsbereiche für Angestellte. Der gesamte Bereich ist dauerhaft öffentlich zugänglich zu halten.
- Die Freiräume für gemeinschaftliche Nutzungen entsprechen jeweils rund 15 % der maximal möglichen BGF pro Teilareal, dies entspricht einem gängigen Wert für die Bemessung von Spiel- und Aufenthaltsbereichen im dichten Wohnumfeld.
- Die Freiräume mit hohem Wert für Ökologie und Biodiversität dürfen ausdrücklich auch genutzt werden, z.B. durch die Anlage von Gemeinschaftsgärten. Zentral sind auf den Zweck dieser Flächen abgestimmte Pflege und Unterhalt (Etablierung geeigneter Lebensräume, fachgerechte Pflege, keine Düngung, keine Verwendung von Pflanzenschutzmitteln, keine intensive Erholungsnutzung etc.

Bereich Abstimmung Hofstrasse

Zur Hofstrasse laufen in der Gemeinde aktuell verschiedene Analysen und konzeptuelle Überlegungen (vgl. Kap. 5.15). Konkrete Pläne zur Umgestaltung der Strasse werden aber nicht kurzfristig vorliegen. Um dennoch eine Abstimmung der beiden Planungen zu ermöglichen, kann innerhalb des überlagerten Bereichs eine von den Quartierplanvorschriften abweichende Gestaltung realisiert werden, die mit den entsprechenden Plänen zur Hofstrasse korrespondieren. Liegen zum Zeitpunkt der Hofstrasse keine konkreten Planungen vor und sind solche nicht absehbar, so ist der Bereich gemäss Quartierplan auszugestalten.

Meteorwasser und Retention

Das anfallende Meteorwasser ist möglichst weitgehend vor Ort zu versickern. Entsprechende Flächen sind innerhalb der Freiräume mit hohem Wert für Ökologie und Biodiversität möglich, die Flächen sind entsprechend auszugestalten.

§ 6 Erschliessung und Parkierung

Quartierstrassen

Die beiden Quartierstrassen sind als Lebensadern des Quartiers zentral. Sie werden im Bereich der Schule Sternenfeld als Initialzündung innerhalb von 5 Jahren nach Rechtskraft des Quartierplans umgestaltet. Das städtebauliche Richtkonzept und das Rahmen-Erschliessungs- und Mobilitätskonzept beinhalten entsprechende Hinweise auf die Umgestaltung. Die übrigen Bereiche der Quartierstrassen werden im Rahmen des ordentlichen Sanierungsintervalls entsprechend den QP-Vorschriften umgestaltet.

Die konkrete Projektierung steht noch aus. Erste konzeptionelle Überlegungen führen aber zur Erkenntnis, dass der Durchgangsverkehr über die beiden Quartierstrassen möglichst zu unterbinden ist. Speziell der Strassenraum im Bereich der Schule Sternenfeld soll bei der Umgestaltung das Prinzip der Koexistenz verfolgt werden. (z.B. Shared Space). So können die Quartierstrassen von einem Teil des motorisierten Verkehrs befreit werden, und es steht potenziell mehr Kapazität und Strassenraum für nachhaltigere Verkehrsmittel wie den Fuss- und Veloverkehr zur Verfügung. Der Aussenraum der Schule wird im Rahmen eines aktuell laufenden Projekts erneuert. Eine gute Abstimmung zwischen dem Projekt und der Umgestaltung der Quartierstrassen in diesem Bereich wird durch die Gemeinde laufend sichergestellt.

Die übrigen Bereiche der Quartierstrassen sind in einem geeigneten Regime zu betreiben. Die erlaubte Höchstgeschwindigkeit darf maximal 30 km/h betragen. Zu prüfen ist beispielsweise die Einführung von Velostrassen.

Übergeordnete Fuss- und Veloverbindungen

Zusammen mit den umgestalteten Quartierstrassen bilden sie in Zukunft das engmaschige Erschliessungsnetz für den Fuss- und Veloverkehr. Sie binden das Quartier optimal an die Velorouten entlang des Rheins sowie an die Bushaltestelle im Süden an. Das Richtkonzept und das Rahmen-Mobilitäts- und Erschliessungskonzept enthalten Hinweise auf die Ausgestaltung und Begrünung der neuen Verbindungen. Die genaue Anordnung der Bäume ist im Rahmen der Projektierung der Verbindungen zu erarbeiten.

Die Verbindungen sind mittels Grunddienstbarkeiten zugunsten der Öffentlichkeit zu sichern und dauerhaft entsprechend zugänglich zu halten.

Veloabstellplätze

Das Quartier wird bezüglich Mobilität gemäss den Zielen des Quartierplans weiterentwickelt, um eine nachhaltigere Mobilität zu erreichen. Dazu wird der Motorisierungsgrad durch eine Verknappung der Parkplätze für Autos, abhängig von der Entwicklung durch die jeweiligen Grundeigentümer*innen bzw. Baurechtsnehmenden, gesenkt. Um diese Entwicklung zu begleiten, sind verschiedene flankierende Massnahmen nötig.

Ein wichtiger Baustein ist insbesondere die Attraktivität des Veloverkehrs. Die Gemeinde Birsfelden hat dazu einen Leitfaden erstellt, der entsprechende Massnahmen in Abhängigkeit vom reduzierten Berechnungswert der Parkplätze vorgibt. Dieser ist verbindlich einzuhalten. Unter anderem ist die Berechnung der Anzahl Veloabstellplätze vorgegeben (1 VAP/Zimmer).

Tiefgaragen

Das Quartier ist heute durch zahlreiche ungedeckte Tiefgarageneinfahrten geprägt. Um zusätzliche Flächen für die Aussenraumgestaltung zu erhalten, sollen diese wenn

möglich durch Zusammenlegen von Tiefgaragen reduziert oder ihre räumliche Wirkung durch Integration in Gebäude reduziert werden. Neue Tiefgaragen (im Rahmen von Ergänzungsbauten) sind daher so zu erstellen, dass Zusammenschlüsse mit benachbarten Garagen und die gemeinsame Nutzung von bestehenden Rampen möglich sind oder die Rampen in Gebäudevolumen integriert werden.

Die Verlegung und Integration von Tiefgaragenrampen in Gebäude ist im Bestand nicht möglich. Sobald ein Ersatzneubau erstellt wird, ist eine entsprechende Ausführung gemäss Quartierplan zu realisieren, soweit dies technisch möglich und wirtschaftlich tragbar ist. In zweiter Priorität sind bestehende Tiefgaragenrampen gestalterisch besser in die Umgebung zu integrieren (Einhausung, Begrünung).

Flankierende Mobilitätsmassnahmen

Um die reduzierten Berechnungswerte für die Parkplatzzahl anwenden zu können, sind flankierende Mobilitätsmassnahmen umzusetzen.

Soll eine weitergehende Reduktion der Parkplatzzahl erfolgen (Faktor < 0.6), sind weitere Massnahmen gemäss dem Leitfaden für flankierende Massnahmen zur PP-Reduktion umzusetzen.

Die verbindlich umzusetzenden, und ggf. weitere flankierende Massnahmen in der Folge der Parkplatzreduktion, sind im Rahmen konkreter Projekte in den jeweiligen Mobilitäts- und Erschliessungskonzepten nachzuweisen. Das Rahmen-Erschliessungs- und Mobilitätskonzept enthält Vorschläge für verschiedene mögliche Mobilitätsmassnahmen.

Parkplatzreduktion

Als Grundsatz wird das Ziel verfolgt, mit der Quartierentwicklung möglichst keinen zusätzlichen motorisierten Individualverkehr (MIV) zu erzeugen, langfristig soll der MIV zurückgehen (vgl. Kap. 3.7). Die Neuerstellung von Parkplätzen wird im Quartierplan entsprechend gemäss § 70 RBV limitiert.

Nutzungsart	Reduktion für Autoparkplätze am Zielort	
Wohnbauten	0.6 – 0.3	
	Reduktion in Folge ÖV-Erschliessung R1	Übrige Reduktion R2
Dienstleistungen, Industrie / Gewerbe, Verkaufsgeschäfte, Restaurant, Andere	Bestimmung zum Zeitpunkt der Baueingabe	0.6

Tabelle 6: Reduktion Autoparkplätze

Für eine Unterschreitung der Anzahl an Parkplätzen werden gemäss § 70 Abs. 2bis RBV eine gute Erreichbarkeit mit dem ÖV sowie genügend Veloabstellplätze vorausgesetzt. Eine gute Erreichbarkeit mit dem ÖV ist gegeben, wenn eine Kursfolge von min. 10 Minuten als Grundangebot besteht (§ 22a RBV).

Die Kursfolge von 10 min wird für das Sternenfeld heute noch nicht erreicht. Die Haltestelle Friedhof wird noch im Viertelstundentakt bedient. Trotzdem soll von der Möglichkeit der Unterschreitung der Anzahl Parkplätze gebrach gemacht werden. Die Gründe, weshalb die Reduktion im Quartier Sternenfeld sinnvoll und machbar ist, sind in Kap. 3.7 und im Rahmen-MEK abgehandelt. Mit der verbindlichen Vorgabe zur Umsetzung des Leitfadens für flankierende Massnahmen zur PP-Reduktion (§ 6 Abs. 10 QPR) sowie weiteren Mobilitätsmassnahmen (§ 6 Abs. 9 QPR) werden eine ausreichende Anzahl an qualitativ guten Veloabstellplätzen sowie weitere Massnahmen gesichert. Zusätzliche Massnahmen sind jeweils in den Mobilitätskonzepten zu den Teilarealen zum Zeitpunkt einer Baueingabe darzulegen.

Anordnung neuer Parkplätze

Stammparkplätze müssen unterirdisch angeordnet werden. Besucherparkplätze dürfen, im Bereich der heute bestehenden Parkierungsflächen, oberirdisch angeordnet werden. Das Richtkonzept ist bei der Anordnung der oberirdischen Parkplätze wegleitend beizuziehen. Soweit möglich sind die Bereiche rund um die Schule Sternenfeld sowie der Bereich zwischen den öffentlichen Quartierplätzen von oberirdischen Parkplätzen freizuhalten. Ausgenommen ist im Speziellen der Teilbereich B, da dieser auf der ganzen Länge an den entsprechenden Bereich angrenzt. Die Parkplätze sind mit der Gestaltung der Quartierstrassen abzustimmen.

Bestehende Parkplätze

Bestehende Parkplätze innerhalb der Teilareale, ober- wie unterirdisch, geniessen einen erweiterten Bestandsschutz betreffend ihre Anzahl. Diese dürfen entsprechend weitergenutzt werden, auch im Falle von Ergänzungsneubauten, Aufstockungen, Anbauten und dergleichen. Die Berechnungswerte und Reduktionsfaktoren gemäss § 6 Abs. 10 und 12 können dadurch überschritten werden.

Da die Parkplätze zu einem wesentlichen Teil oberirdisch angeordnet sind und die Aussenraumqualität damit beeinträchtigt wird, sind diese – soweit sie nicht für Besucherparkplätze benötigt werden - abzubauen oder unterirdisch neu anzuordnen. Beim (teilweisen) Erhalt von bestehenden oberirdischen Parkplätzen ist nachzuweisen, dass der Abbau technisch nicht machbar und/oder wirtschaftlich nicht tragbar ist.

Die verbleibenden oberirdischen Parkplätze sind im Sinne des Richtprojekts anzuordnen. Die Parkierungsflächen müssen versickerungsoffen materialisiert, mit Bäumen bepflanzt und gestalterisch optimal ins Quartier eingebettet werden (Begrünung, Materialisierung, Ausstattung, etc.).

§ 7 Energie und Entsorgung

Energienutzung

Das Energiegesetz des Kantons Basel-Landschaft (EnG BL) formuliert die langfristigen Entwicklungsziele für die Energienutzung im Kanton. Im Quartierplan werden teilweise weitergehende Vorschriften getroffen.

- Der Wärmeenergiebedarf (Heizung, Brauchwarmwasser) ist zu mind. 90 % durch die Nutzung von erneuerbaren Energien oder mittels Anschlusses ans Fernwärmenetz zu decken. Die Definition von erneuerbaren Energien richtet sich nach dem Dekret zum Energiegesetz (Sonnenenergie thermisch / elektrisch, Biomasse, Geothermie, Grundwasser, Umweltwärme, Abwärme aus Wärmekraftkopplungsanlagen).
- Die Sicherstellung einer nachhaltigen Bauweise und die Reduktion der grauen Energie sind im Rahmen von Bauprojekten nachzuweisen. So stehen beispielsweise entsprechende Gebäudelabels (z.B. SNBS, Minergie-P-ECO) zur Verfügung, oder es können anerkannte Baustandards verwendet werden (z.B. SIA Merkblatt 2040: Effizienzpfad Energie, eco-BKP ökologisches Bauen).

Wasser und Abwasser

Im Quartier Sternenfeld besteht gemäss dem Kataster belasteter Standorte des Kantons Basel-Landschaft ein Ablagerungsstandort (vgl. Abb. 14). Der Standort ist belastet, es sind jedoch keine schädlichen oder lästigen Einwirkungen zu erwarten. Die Versickerung ist in den betroffenen Gebieten der Teilareale B, C, E und I nicht möglich. An diesen Orten ist das anfallende Meteorwasser vor Ort zu sammeln und in eine oder mehrere zentrale Versickerungsanlagen ausserhalb des Ablagerungsstandorts einzuleiten. Sollte sowohl die Versickerung direkt vor Ort als auch in einer zentralen Versickerungsanlage

Teilareal	A	B	C	D	E	G	H	I _A	I _B
Wohneinheiten bestehend	102	50	45	40	178	70	138	80	77
Steigerung Wohneinheiten 5 %	5	3	3	2	9	4	7	4	4

Tabelle 7: Übersicht Bestand Wohneinheiten

Um die qualitative Aufwertung des Quartiers zu unterstützen, trägt auch die Gemeinde durch verschiedene «Initialzündungen» im Bereich der Erschliessung dazu bei. So werden die Quartierstrassen in einem separaten Verfahren beplant und danach umgestaltet (zunächst der Bereich Schule Sternenfeld, danach die übrigen Bereiche). Ebenso wird das Fuss- und Veloverkehrsnetz im Quartier durch die neue Nord-Süd-Verbindung optimiert. Beide Aspekte sind innert 5 Jahren nach Rechtskraft des Quartierplans umzusetzen.

Ungefähre Lage

Bei den im Quartierplan mit «Lage schematisch» bezeichneten Elementen besteht zugunsten der weiteren Projektierung ein Handlungsspielraum in Bezug auf die definitive Lage und Abmessung des Standorts; sie sind lediglich schematisch eingezeichnet.

Kann also im Rahmen der Projektierung eine Lösung aufgezeigt werden, die zu einem gleichwertigen oder besseren Ergebnis führt, können diese Elemente anders angeordnet, nicht aber weggelassen oder wesentlich verkleinert, respektive vergrössert werden.

Damit wird dem Umstand Rechnung getragen, dass keine konkreten Projekte zur Umsetzung vorliegen, sondern diese erst in den nächsten Jahren erarbeitet werden.

§ 9 Anforderungen an Baugesuche

Nachweispflichten im Rahmen des Baugesuchs

Die Grundlage für den vorliegenden Quartierplan bildet das städtebauliche Richtkonzept, das aufzeigt, wie das Quartier Sternenfeld in den nächsten Jahren entwickelt und transformiert werden kann. Es formuliert dazu verschiedene Anforderungen und Voraussetzungen, die in den vorliegenden Quartierplanvorschriften festgehalten sind. Diese müssen jedoch aufgrund der sehr langen voraussichtlichen Realisierungszeit und der Vielzahl an unterschiedlichen Akteur*innen so formuliert sein, dass sie verschiedene Lösungen zulassen und auch zukünftige Bedürfnisse nicht ausschliessen.

Viele Anforderungen sind daher als Grundsätze im Quartierplan festgehalten und müssen im Rahmen von konkreten Bauprojekten nachgewiesen werden. Ausgenommen sind Sanierungen im Rahmen des Besitzstands gem. § 110 RGB, für diese gelten die übergeordneten kantonalen Bestimmungen.

§ 10 Qualitätssicherung

Gestaltungskommission Sternenfeld

Diese hat den Auftrag, nachvollziehbare, umsetzbare und mit den Vorgaben des Quartierplans verbundene Handlungsempfehlungen zu formulieren, die eine qualitätvolle Umsetzung des QP bei effektiven und effizienten Bewilligungsverfahren ermöglicht. Sie unterstützt die Baubewilligungsbehörde hauptsächlich bei der Beurteilung der qualitativen Vorgaben im Quartierplan.

Qualitätssicherndes Verfahren bei Neubauten

Um die Qualität bei den Ersatzbauten in den neuen Punktbaufeldern zu sichern, sind qualitätssichernde Verfahren (Wettbewerbe oder Studienaufträge in Anlehnung an die SIA 142/143) durchzuführen. Damit soll die gute Gestaltung und Integration der neuen Bauten in das bestehende Ensemble gesichert und begleitet werden.

5 Rahmenbedingungen

5.1 Eidgenössisches Raumplanungsgesetz (RPG)

Den Planungsgrundsätzen nach Art. 3 Abs. 3 des Raumplanungsgesetzes wird mit vorliegender Quartierplanung nachgekommen. Das Areal ist mit dem öffentlichen Verkehr angemessen erschlossen (lit. a), wird besser genutzt und verdichtet (lit. abis), bietet neue Fuss- und Veloverbindungen (lit. c) und enthält viele Grünflächen und Bäume (lit. e).

5.2 Raumkonzept Basel-Landschaft

Die massgebende Herausforderung für das Raumkonzept Basel-Landschaft bleibt die durch Bevölkerungs- und Wohlstandswachstum getriebene Nachfrage nach zusätzlichen Siedlungsflächen in Verbindung mit der hohen individuellen Mobilität. Das Wachstum ist als Gegenmassnahme zur starken Zersiedelung der letzten Jahre auf die bestehenden Siedlungsräume an gut erschlossenen Lagen zu lenken.

Die Gemeinde Birsfelden ist dem Verdichtungsraum der inneren Korridore und dem Handlungsspielraum Rheintal-Hülften zugewiesen. Das Dichteziel ist entsprechend auf 115 Einwohnende + Beschäftigte / ha definiert. Der hohe Verdichtungsanspruch, vor allem in Gebieten der inneren Korridore, muss einhergehen mit einer attraktiven Siedlungsgestaltung.

Für das Planungsgebiet mit rund 9.1 ha Fläche ist demzufolge eine Mindestzahl von rund 1050 Einwohnenden + Beschäftigten zu erreichen. Das Richtkonzept beinhaltet je nach Entwicklungsszenario rund 975 – 1280 Wohnungen und erreicht diese Vorgabe.

5.3 Richtplan Basel-Landschaft (KRIP)

Gemäss rechtsgültigem Richtplan des Kantons Basel-Landschaft (Stand Juli 2020) ist das Quartier dem Siedlungsgebiet (Wohnen, Mischnutzung, öffentliche und übrige Nutzungen) zugeteilt. Die zukünftige Siedlungsentwicklung soll im Grundsatz innerhalb dieses bereits ausgewiesenen Siedlungsgebiets erfolgen: In erster Priorität sind bereits bebaute Wohn- und Mischzonen zu verdichten (Planungsgrundsatz S 1.2 lit. a).

Um eine hochwertige Siedlungsentwicklung nach innen zu gewährleisten, müssen entsprechende Massnahmen hohe städtebauliche, architektonische und sozialverträgliche Qualitäten aufweisen. Es sind Massnahmen zur Erhaltung, Aufwertung oder Entwicklung der Aussenräume und der siedlungsinternen Freiraumqualitäten zu treffen (Planungsgrundsatz S 2.1 lit. c).

Das Bauvorhaben Voll-/Halbanschluss Nationalstrassennetz (Rheintunnel) hat auf die vorliegende Planung keinen direkten Einfluss.

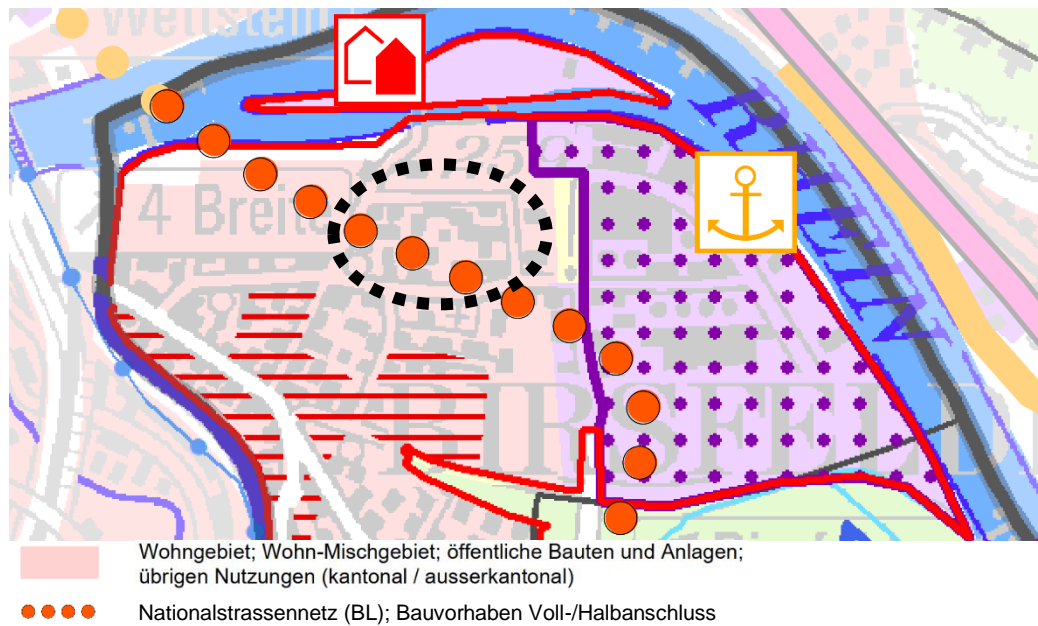


Abbildung 15: Ausschnitt KRIP mit Perimeter Planungsgebiet schwarz punktiert (Quelle: Kanton Basel-Landschaft)

5.4 Kantonales Raumplanungs- und Baugesetz (RBG)

Der Quartierplan (QP) ist ein Planungsinstrument des RBG. QP bezwecken eine haus-hälterische Nutzung sowie eine architektonisch und erschliessungsmässig gute, der Umgebung angepasste und auf die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung ausgerichtete Überbauung eines zusammenhängenden Teilgebiets der Bauzonenfläche.

Im vorliegenden Fall sind die Einwohnergemeinde Birsfelden und die Grundeigentümer*innen bzw. Baurechtsnehmenden übereingekommen, dass zur zukünftigen Entwicklung des Quartiers Sternenfeld eine Überarbeitung der bestehenden Quartierplanvorschriften notwendig ist.

Für den QP Sternenfeld ist ein ordentliches Verfahren gemäss § 41 RGB durchzuführen – die Gemeindeversammlung ist entsprechend für den Erlass des QP zuständig. Der QP bedarf einer Genehmigung des Regierungsrats.

5.5 Raumkonzept Birsstadt 2035

Das Raumkonzept Birsstadt 2035 legt in seinem 3. Leitsatz zur Siedlung folgende Grundsätze fest:

- Lenkung Siedlungsentwicklung nach innen
- Bereitstellung Flächenangebote für zusätzlichen Wohnraum und Raum für die Wirtschaftsentwicklung
- Verbesserung der Siedlungsqualität bei der Siedlungsentwicklung nach innen (insbes. Aufwertung öffentlicher Raum und Freiräume)



Abbildung 16: Raumkonzept Birsstadt 2035
(Quelle: Gemeinde Birsfelden)

Die Teilstrategie Siedlung trifft folgende relevanten Aussagen:

- Das angestrebte Bevölkerungs- und Arbeitsplatzwachstum soll durch Flächenangebote und Verdichtungen in bestehenden Bauzonenreserven, geeigneten Verdichtungsgebieten sowie durch die Umstrukturierung und Verdichtung ausgewählter Gewerbe- und Industriearaele aufgefangen werden.
- Umstrukturierungsgebiete und allfällige neue Infrastrukturen sollen einen Beitrag zur Vielfalt und qualitätvollen Weiterentwicklung leisten und mit dem bestehenden Siedlungsgebiet und dem Birsraum besser vernetzt werden.
- Durch Erhalt und Erneuerung der Ortszentren, der Quartiere sowie der Kultur- und Landschaftselemente soll die Vielfalt der Birsstadt gefördert werden.
- Im Zug von Verdichtung und Umstrukturierung sollen kompakte, durchmischte und für den Fuss- und Veloverkehr durchlässig gestaltete Siedlungsstrukturen geschaffen werden.

5.6 Bevölkerungsentwicklung Gemeinde Birsfelden

Die Bevölkerung der Gemeinde Birsfelden zählte Ende 1980 12'827 Personen. Danach setzte während zweier Jahrzehnte eine Abnahme der Bevölkerungszahl ein, die seit der Jahrtausendwende stagniert. Im Jahr 2013 wurde mit 10'285 Einwohnern der Tiefstand innerhalb der dargestellten Periode erreicht. Ende 2021 wohnten wieder 10'400 Personen in der Gemeinde Birsfelden, was verglichen mit 1980 eine Abnahme von rund 19 % bedeutet.

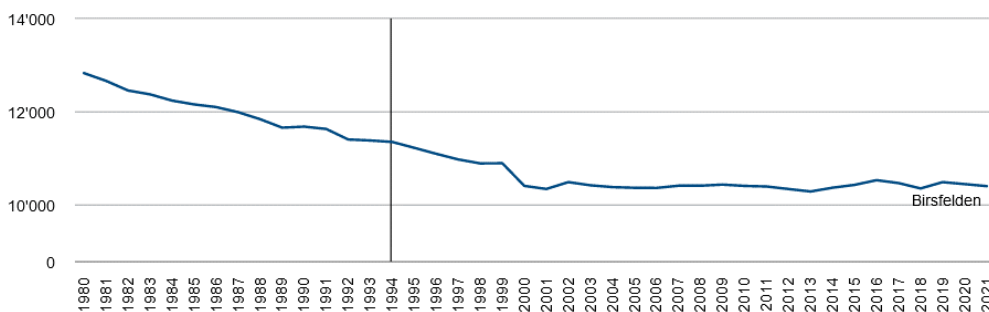


Abbildung 17: Bevölkerungsentwicklung Gemeinde Birsfelden seit 1980 (Quelle: Kanton Basel-Landschaft)

5.7 Leerwohnungsbestand

Am Stichtag des 1. Juni 2021 betrug der Leerwohnungsbestand in Birsfelden 48 Wohneinheiten bei insgesamt 5'822 Einheiten im Jahr 2021, was einer Quote von 0.82 % entspricht. 53 leerstehende Einheiten sind der höchste Wert seit dem Jahr 1999. Der tiefste Wert innerhalb dieser Zeitperiode wurde mit 7 Einheiten im Jahr 2014 gemessen. Die Leerstände für Geschäftsräume sind nicht gemeindespezifisch verfügbar.

Die Leerstandserhebung ist eine stichtagsbezogene Vollerhebung. Für die Kantone Basel-Stadt und Basel-Landschaft erfolgt die Erfassung des Leerwohnungsbestands seit 1995 zentral durch das Statistische Amt des Kantons Basel-Stadt.

5.8 Nutzungsplanung der Gemeinde Birsfelden

Das Planungsgebiet ist gemäss Zonenplan (ZP) der Gemeinde der Zone mit Quartierplanpflicht «QP Sternenfeld» zugeteilt. Das Zonenreglement (ZR) enthält keine Bestimmungen über die quartierplanmässige Nutzung und Gestaltung des Gebiets; die baulichen Möglichkeiten werden vollständig in den Quartierplanvorschriften festgehalten.

Das ZR der Gemeinde Birsfelden (Stand der Nachführung; RRB Nr. 842 vom 18. Juni 2019) äussert sich in Art. 31 zur Quartierplanung. Es verweist auf das kantonale Recht (§§ 37 bis 47 RBG) und das ordentliche Verfahren für den Erlass von Quartierplänen. Zudem ist gemäss Art. 31 Abs. 5 ZR jeder Quartierplan der kantonalen Arealbaukommission vorzulegen.

Die Nutzungsplanung der Gemeinde wird voraussichtlich ab 2024 einer Gesamtrevision unterzogen.

5.9 Leitbild und die Legislaturziele Gemeinde Birsfelden

Das Leitbild und die Legislaturziele 2020 – 2024 der Gemeinde Birsfelden machen unter anderem folgende Vorgaben:

- Birsfelden ist in der Region als attraktiver Wohn- und Lebensraum für alle Bevölkerungsgruppen bekannt.
- Das bestehende vielfältige Wohnungsangebot wird mit attraktiven neuen Angeboten ergänzt.
- Allen Einwohnerinnen und Einwohnern stehen altersgerechte Freizeit-, Sport- und Kulturangebote zur aktiven Nutzung und Mitgestaltung zur Verfügung.
- Birsfelden trägt den vorhandenen wertvollen Natur-, Grün- und Freiräumen unter Berücksichtigung der Siedlungsökologie Sorge und fördert die Artenvielfalt.

5.10 Stadtentwicklungskonzept (STEK) / Stadtentwicklungsprogramm (STEP)

Mit dem Stadtentwicklungskonzept (STEK) von 2015 steht der Gemeinde Birsfelden eine konzeptionelle und planerische Gesamtsicht mit langfristiger Vision zur Gemeindeentwicklung zur Verfügung.

Das Planungsgebiet ist teilweise als «Entwicklungsgebiet 2.2», teilweise als «Übriges Gebiet» definiert. Folgende konkrete Aussagen bestehen zum Planungssperimeter:

- Potenzial einer Dichte von ca. 200 Einwohnern + Beschäftigten / ha (H 1/E 2.2)
- Verbesserung ÖV durch Verlängerung der Tramlinie 3 ins Sternenfeld und zusätzliche Radial-Buslinie Basel – Muttenz
- Erneuerung des Perimeters von Norden gegen Süden in Betracht ziehen
- Strategie für Erneuerung ist sowohl auf den QP-Perimeter als auch auf eine mögliche Entwicklung entlang des Rheinufers auszurichten.



Abbildung 18: STEK Birsfelden, Gesamtplan räumliche Entwicklung (Quelle: Gemeinde Birsfelden)

Im Stadtentwicklungsprogramm (STEP) werden die sich aus dem STEK ergebenden Aufgaben konkretisiert. Folgende konkrete Aussagen bestehen zum Planungssperimeter:

- Planungsrechtliche Grundlagen überprüfen und anpassen (Quartierplan Sternenfeld)
- Testplanung / Potenzialstudie inkl. Natur- / Freiraum- und Parkierungskonzept im Dialog mit den Grundeigentümer*innen evaluieren
- Bestehende Siedlung Sternenfeld massvoll ergänzen
- Zeitgemässen, modernen Wohnraum im Bestand schaffen
- Attraktivität des Wohnumfelds steigern
- Nachhaltige Innenentwicklung fördern

5.11 Naturinventar der Gemeinde Birsfelden

Das Naturinventar der Gemeinde Birsfelden (2016) formuliert Prioritäten für die Pflege und Erhaltung von Natur im Siedlungsraum. So sind die wertvollsten Naturobjekte (Kategorie 1) zu erhalten und die Objekte mit dem grössten Potential aus Kategorie 2 sind gezielt zu fördern. Alle Gemeindegrenzflächen sind naturnah zu gestalten und zu pflegen. Die Natur ist bei Bauvorhaben und auf Verkehrsflächen verbindlich zu berücksichtigen.

Folgende vier Empfehlungen zum Handlungsbedarf der Gemeinde sind festgehalten:

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

- Für Bauvorhaben sollten rechtlich bindende ökologische Auflagen erlassen werden.



Abbildung 19: Ausschnitt Naturinventar Birsfelden (Quelle: Gemeinde Birsfelden)

Das Planungsgebiet grenzt an das Naturobjekt N7 (Biotop «Am Stausee», Kategorie 1); es sind aber keine Objekte direkt betroffen.

5.12 Leitbild Natur der Gemeinde Birsfelden

Das Leitbild Natur der Gemeinde Birsfelden aus dem Jahr 2020 beschreibt Grundsätze zum Umgang mit dem Natur-, Grün- und Freiraum, die unter anderem die Gemeinde verpflichten, die Artenvielfalt, insbesondere auch im Siedlungsraum, zu fördern und das Siedlungsgebiet wo immer möglich naturnah auszugestalten. Auf dieser Grundlage werden konkrete Ziele formuliert. Speziell die folgenden Ziele sind auch für das Quartier Sternenfeld ausschlaggebend:

- Ziel 15: An geeigneten Stellen innerhalb des Siedlungsraums werden gezielt wertvolle Strukturen zugunsten spezialisierter oder gefährdeter Tierarten erstellt.
- Ziel 17: Der Baumbestand der Gemeinde wird quantitativ und qualitativ weiterentwickelt.
- Ziel 21: In Birsfelden wird im Rahmen von Sondernutzungsverfahren der Anteil an Grünraum quantitativ und/oder qualitativ gesteigert.
- Ziel 22: Bei der Siedlungsentwicklung wirkt die Gemeinde der Bildung von Hitzeinseln aktiv entgegen.

5.13 Baumkataster Areal Sternenfeld

Tilia Baumpflege AG hat im Auftrag der Gemeinde Birsfelden eine ausführliche Bestandsaufnahme und Zustandsanalyse der bestehenden Gehölze auf dem Areal Sternenfeld mit Datum vom 9. Januar 2019 vorgenommen. Deklariert wurden Art und Zustand sämtlicher Bäume auf dem Areal.

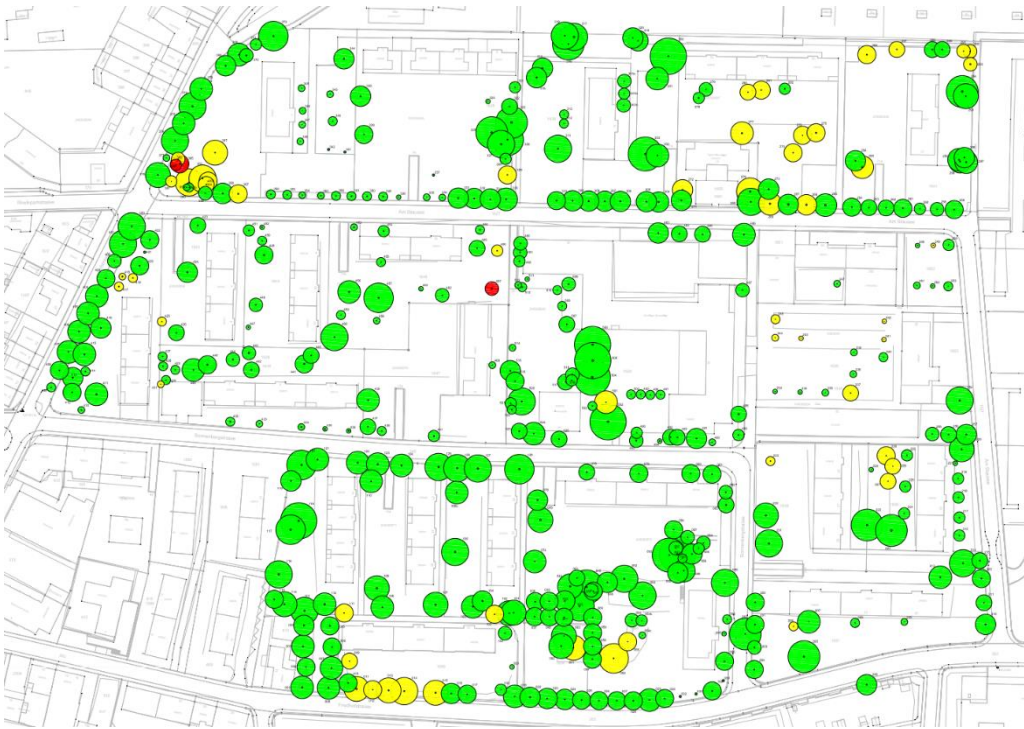


Abbildung 20: Baumkataster mit Zustandsanalyse (Quelle: Tilia Baumpflege AG)

Es wurden insgesamt 349 Gehölze innerhalb des Quartierplanperimeters (exkl. Schule Sternenfeld) aufgenommen. Diese wurden in drei Zustandskategorien eingeteilt:

- Grün (292): Der Baum ist stabil; er hat statisch ausreichende Reserven und benötigt keine speziellen Pflegemassnahmen. Er hat bei fachgerechter Pflege wie regelmässiger Kontrolle und allfälliger Korrektur von Problemstellen gute Zukunftschancen.
- Gelb (54): Die Zukunft des Baums muss besprochen und entschieden werden. Zum Erhalt braucht es zusätzliche Massnahmen oder eingehende Untersuchungen.
- Rot (3): Der Baum ist nicht ausreichend sicher. Seine Sicherheit lässt sich mit vernünftigem Aufwand nicht wiederherstellen. Der Baum muss gefällt werden.

5.14 Energieleitbild der Gemeinde Birsfelden

Das Energieleitbild Birsfelden wurde 2013 erstellt und vom Gemeinderat beschlossen. Ziel des Leitbilds ist das Erreichen einer nachhaltigen Energieversorgung im Sinn der Zielsetzung der 2000-Watt-Gesellschaft.

Mit dem Wärmeverbund der Alternativ-Energie Birsfelden AG (AEB) wird die Abwärme des Wasserkraftwerks Birsfelden als Wärmequelle genutzt. Mittlerweile werden ca. 1'800 Wohneinheiten mit umweltfreundlicher Abwärme aus dem Rheinkraftwerk versorgt. Der Anteil der erneuerbaren Wärme im Wärmeverbund wurde dank dem Bau der Holzschnitzelfeuerung von 50 % auf 80 % erhöht. Damit steht in direkter Nähe zum Planungsgebiet eine umweltfreundliche Wärmeversorgung zur Verfügung.

5.15 Konzept Schul- und Hofstrasse

Zur Schul- und Hofstrasse sind verschiedene konzeptionellen Studien und Analysen in Arbeit. Die Strasse ist eine wichtige Lebensader für die Gemeinde Birsfelden und insbesondere für den Langsamverkehr eine essenzielle Verbindung. Die heutige

Ausgestaltung der Strasse entspricht nicht den Anforderungen an eine wichtige Langsamverkehrsverbindung. Diese soll daher längerfristig umgestaltet werden.

Aufgrund der frühen Projektphase sind noch keine konkreten Auswirkungen auf den Quartierplan absehbar. Der Quartierplan soll daher nicht zukünftigen Überlegungen zum gesamten Strassenzug vorgreifen, sondern eine Koordination und Abstimmung nach Vorliegen konkreter Pläne ermöglichen.

Erste Überlegungen zum Strassenraum der Schul- und Hofstrasse führten zu unterschiedlichen Szenarien, welche Atmosphäre und Funktionen die Strasse zukünftig übernehmen soll. Beispielsweise könnten durch eine Abfolge von Platzsituationen entlang der Strasse eine «Urbane Sequenz» geschaffen werden. Gleichzeitig würde das Verkehrsregime so angepasst, dass die Strasse ihre wichtige Funktion als Langsamverkehrsverbindung besser wahrnehmen kann.

Im Quartierplan soll möglichst ein Spielraum geschaffen werden, um die Gestaltung des erweiterten Strassenraums auf eine konkrete Planung zur Schul- und Hofstrasse abstimmen zu können.

6 Planungsverfahren Quartierplan

6.1 Übersicht Planungsverfahren Quartierplan

Phase	Zeitpunkt
Erarbeitung Entwurf Quartierplan	Jan. 2022 – Aug. 2023
Behandlung in Bau- und Planungskommission	21. August 2023
Freigabe des Quartierplanentwurfs durch das Steuerungsgremium	5. September 2023
Freigabe Entwurf Quartierplan durch Gemeinderat z.Hd. kantonale Vorprüfung / öffentliche Mitwirkung	15. Januar 2024
1. kantonale Vorprüfung	
Öffentliche Infoveranstaltung zum Start der Mitwirkung	
Durchführung des öffentlichen Mitwirkungsverfahrens	
Überarbeitung der Planungsunterlagen Quartierplan	
2. kantonale Vorprüfung	
Beschlussfassung Gemeinderat	
Öffentliche Infoveranstaltung im Vorfeld der Gemeindeversammlung	
Beschlussfassung Gemeindeversammlung	
Referendumsfrist	

Tabelle 8: Übersicht Planungsablauf Quartierplan

7 Interessenermittlung

7.1 Übergeordnete Interessen

Gemäss kantonalem Richtplan muss die zukünftige Siedlungsentwicklung im Grundsatz innerhalb des bereits ausgewiesenen Siedlungsgebiets erfolgen, in Form eine hochwertigen Siedlungsentwicklung nach innen.

Um eine hochwertige Siedlungsentwicklung nach innen zu gewährleisten, müssen entsprechende Massnahmen hohe städtebauliche, architektonische und sozialverträgliche Qualität aufweisen. Entsprechend sind im Quartierplan Massnahmen zur Erhaltung, Aufwertung oder Entwicklung der Aussenräume und siedlungsinternen Freiraumqualitäten getroffen worden. Zudem sichert das Richtkonzept die Grundsätze für eine optimale Integration von Bauvorhaben in das bestehende Gesamtensemble.

Zusammen mit dem stark auf Nachhaltigkeit ausgelegten Rahmen-Mobilitäts- und Erschliessungskonzept (Rahmen-MEK) als integralem Bestandteil der Quartierplanvorschriften kann eine hochwertige Siedlungsentwicklung nach innen gesichert werden.

7.2 Interessen und Absichten der Gemeinde

Das Quartier Sternenfeld mit den rechtskräftigen Quartierplanvorschriften vom 14. Mai 1990 steht vor verschiedenen Herausforderungen. Der Bestand aus den 1960er-Jahren muss stetig unterhalten und auf heutige Bedürfnisse angepasst werden, zudem ist bereits ein Generationenwechsel im Gang, der sich zukünftig noch verstärken wird. Um diese Transformation zu ermöglichen und gleichzeitig den Bestand in Wert zu setzen, sind bauliche Massnahmen unumgänglich. Mit den aktuell rechtskräftigen Quartierplanvorschriften sind diese aber nicht oder nur unter erschwerten Umständen umsetzbar.

Das Quartier umfasste im Jahr 1975 rund 2'500 Bewohnende. Diese Zahl sank – durch eine verschlechterte Besetzung der Wohnungen und eine vergrösserte Wohnfläche pro Kopf – bis 2018 auf noch rund 1'500 Bewohnende. Für die Gemeinde fallen

damit Infrastruktur- und Unterhaltskosten bei gleichbleibender Fläche und drastisch abnehmendem Steuerertrag an.

Die Gemeinde hat daher ein grosses Interesse an einer nachhaltigen Entwicklung des Quartiers Sternenfeld, in Einklang mit den zahlreichen Leitlinien und Konzepten der Gemeinde. Dazu ist die Erneuerung der Quartierplanvorschriften notwendig. Durch die Verdichtung kann ein wichtiger Beitrag zur Innenentwicklung der Gemeinde geleistet werden. Die begleitenden qualitativen Vorschriften des Quartierplans stellen eine gute Siedlungsqualität sicher.

7.3 Interessen der Anwohner- und Eigentümerschaft

Im Quartier Sternenfeld ist heute viel preisgünstiger Wohnraum vorhanden. Sichert gestellt wird dies unter anderem durch verschiedene Wohngenossenschaften. Die Anwohnerschaft im Quartier ist auf diesen Wohnraum angewiesen und möchte gleichzeitig einen möglichst hohen Wohn- und Wohnumfeldkomfort erreichen. Die teilweise langjährigen Bewohner*innen haben ein grosses Interesse, dass die Veränderungen über einen gewissen Zeitraum vorgenommen werden und nicht kurzfristig konzentriert. Dies wird mit dem vorliegenden Quartierplan gewährleistet. So wird der Parkplatzfaktor nicht mit Erlass des Quartierplans plötzlich verringert, sondern im Zuge der Entwicklung einzelner Teilareale kontinuierlich angenähert.

Zur diversen Eigentümerschaft im Quartier Sternenfeld gehören Privatpersonen, Institutionen und Genossenschaften. Diese haben unterschiedliche Absichten und Verpflichtungen gegenüber ihren Bewohnenden. Entsprechend unterschiedlich gestalten sich ihre zukünftigen baulichen Absichten. Sie alle können durch eine Erneuerung der Quartierplanvorschriften ermöglicht und vereinfacht werden. Die Eigentümer*innen erhalten durch die Erneuerung des Quartierplans eine hohe Flexibilität für die zukünftige Entwicklung des Bestands.

Dies führt zu einer mosaikartigen Entwicklung innerhalb des Quartiers, wodurch zukünftig eine stärkere Durchmischung von Bestandsbauten, Neubauten und modernisiertem Wohnraum entstehen dürfte. Dies ist von hohem Vorteil für eine sukzessive Erneuerung und Modernisierung des Quartiers Sternenfeld und damit für eine Reaktion auf den aktuellen Generationenwechsel im Quartier.

7.4 Interessenabwägung

Der Quartierplan ermöglicht eine moderate Innenentwicklung in einem gewachsenen Gesamtensemble. Diesem Umstand trägt der Quartierplan Rechnung, indem er zahlreiche qualitätssichernde Massnahmen verbindlich umsetzt und so gleichzeitig für eine quantitative wie auch qualitative Aufwertung sorgt. Damit entspricht er den übergeordneten Interessen auf Stufe Bund (RPG) und Kanton (Richtplan).

Die Aufwertung des Quartiers wird sich über eine längere Dauer sukzessive entwickeln. Dies ist im Quartierplan entsprechend berücksichtigt und gibt den verschiedenen Akteur*innen Handlungsspielraum für ihre individuellen Entwicklungsabsichten – von der Entwicklung des Bestands bis zur Integration von Neubauten. Eine mosaikartige Entwicklung fördert zudem die Durchmischung, was der Attraktivität des Wohnumfelds und der Nachbarschaft dienlich sein kann. Zudem bleibt weiterhin preisgünstiger Wohnraum erhalten, was auch durch die zahlreichen Genossenschaften und ihre Statuten abgesichert wird.

Die Quartierplanvorschriften entsprechen den zahlreichen Konzepten und Richtlinien der Gemeinde und sichern auch in ihrem Sinn eine nachhaltige Quartierentwicklung und eine moderate Verdichtung des bestehenden Siedlungsgebiets.

Die Quartierplanvorschriften fassen auf einem Richtkonzept, das konkrete Entwicklungsstrategien und -absichten festhält, aber keine konkreten Bauabsichten oder

-projekte beinhaltet. Diese werden erst auf Grundlage des rechtskräftigen Quartierplans durch die verschiedenen Akteur*innen erarbeitet. Deshalb enthält der Quartierplan teilweise Festlegungen im Sinn von Zielvorgaben und keine konkreten quantitativen Vorgaben. Die konkreten Zahlen und Massnahmen sind auf Stufe Bauprojekt im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen und zu prüfen. Dies entspricht den Erfordernissen des sehr grossen Quartierplanperimeters, der diversen Grundeigentümer- und Baurechtnehmerschaft sowie den diversen Zeithorizonten für die bauliche Entwicklung.

8 Genehmigungsantrag

Der Gemeinderat Birsfelden stellt beim Regierungsrat den Antrag, die Quartierplanung Sternenfeld vorbehaltlos zu genehmigen.

Birsfelden, den _____

Namens des Gemeinderates

Der Gemeindepräsident

Der Gemeindeverwalter

Christof Hiltmann

Martin Schürmann

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Ausschnitt Luftbild mit Perimeter QP Sternenfeld (Quelle: Swisstopo)	9
Abbildung 2: Eigentümerstruktur Sternenfeld (Quelle: Metron)	11
Abbildung 3: Organigramm der Quartierentwicklung Sternenfeld (Quelle: Metron)	12
Abbildung 4: Überblick Phasen Quartierentwicklung Sternenfeld (Quelle: Metron)	12
Abbildung 5: Situation Bestand Quartier Sternenfeld (Quelle: Müller Sigrist Architekten)	16
Abbildung 6: Das Modell der Überbauung Sternenfeld (Quelle: Anthos Zeitschrift für Landschaftsarchitektur)	17
Abbildung 7: Altersstruktur alle Baufelder (Quelle: Immobilien Basel-Stadt, 2023)	17
Abbildung 8: Isometrie Richtkonzept (Quelle: Müller Sigrist Architekten)	19
Abbildung 9: Freiraumkonzept (Quelle: Westpol Landschaftsarchitektur)	20
Abbildung 10: Vegetationsstruktur Richtkonzept (Quelle: Westpol Landschaftsarchitektur)	20
Abbildung 11: Der Schattenwurf des bestehenden Gebäudes (blau), bzw. des Baubereichs A1 (grün) (Quelle: Müller Sigrist Architekten)	23
Abbildung 12: Die Situation des Schattenwurfs auf der Parzelle Nr. 400 (Quelle: Müller Sigrist Architekten)	23
Abbildung 13: Angestrebte Absenkung des Parkplatzangebots / Wohneinheit (Quelle: TEAMverkehr.zug)	27
Abbildung 14: Auszug Kataster belasteter Standorte (Quelle: Kanton Basel-Landschaft)	40
Abbildung 15: Ausschnitt KRIP mit Perimeter Planungsgebiet schwarz punktiert (Quelle: Kanton Basel-Landschaft)	43
Abbildung 16: Raumkonzept Birsstadt 2035 (Quelle: Gemeinde Birsfelden)	44
Abbildung 17: Bevölkerungsentwicklung Gemeinde Birsfelden seit 1980 (Quelle: Kanton Basel-Landschaft)	44
Abbildung 18: STEK Birsfelden, Gesamtplan räumliche Entwicklung (Quelle: Gemeinde Birsfelden)	46
Abbildung 19: Ausschnitt Naturinventar Birsfelden (Quelle: Gemeinde Birsfelden)	47
Abbildung 20: Baumkataster mit Zustandsanalyse (Quelle: Tilia Baumpflege AG)	48

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Eigentümerstruktur QP Sternenfeld	11
Tabelle 2: Übersicht Planungsablauf Gesamtprozess	14
Tabelle 3: Übersicht Potenzial neue Wohneinheiten	22
Tabelle 4: Übersicht Gesamtbilanz Bäume	30
Tabelle 5: Übersicht Vergleich AZ/BGF Bestand-QP	33
Tabelle 6: Reduktion Autoparkplätze	38
Tabelle 7: Übersicht Bestand Wohneinheiten	41

Abkürzungen / Glossar

BGF	Bruttogeschossfläche
KRIP	Richtplan Basel-Landschaft
QP	Quartierplan
QPR	Quartierplan-Reglement
Rahmen-MEK	Rahmen-Mobilitäts- und Erschliessungskonzept
RBG	Kantonales Raumplanungs- und Baugesetz
RBV	Verordnung zum kantonalen Raumplanungs- und Baugesetz
RPG	Eidg. Raumplanungsgesetz
RPV	Eidg. Raumplanungsverordnung
RRB	Regierungsratsbeschluss
STEK	Stadtentwicklungskonzept
STEP	Stadtentwicklungsprogramm
ZP	Zonenplan
ZR	Zonenreglement

metron

Stahlrain 2
Postfach

5201 Brugg
Schweiz

info@metron.ch
+41 56 460 91 11