

Entwicklung Industrie- und Gewerbezone Birsfelden

# Absichtserklärung



— Industrie- und Gewerbezone Birsfelden

— Gebiet Hard

— Hafenperimeter<sup>1</sup>

— Sternenfeldstrasse West

<sup>1</sup> Der Hafenperimeter wird durch den kantonalen Nutzungsplan festgelegt. Sowohl das Rheinhafengesetz wie auch der Rheinhafenvertrag beziehen sich auf diesen Perimeter.



## Ausgangslage

Mit der zentralen Lage und der direkten Anbindung an Hafen, Autobahn und Schienennetz sowie der teilweise geringen Bebauungsdichte verfügt die Industrie- und Gewerbezone über ein bedeutendes Verdichtungs- und Wertsteigerungspotential. Die Lärm-, Störfall- und Verkehrssituation sowie der *Hafenperimeter*<sup>1</sup> und das *Arbeitsgebiet von kantonaler Bedeutung* gemäss kantonalem Richtplan bilden den Rahmen für künftige Entwicklungen. Der Industrie- und Gewerbezone fehlt zurzeit die Attraktivität für Dienstleistungsnutzungen und wird daher bei Interessenten, welche auch eine repräsentative Adresse suchen, nicht in Betracht gezogen. Die Gemeinde Birsfelden, der Kanton Basel-Landschaft sowie die Schweizerischen Rheinhäfen wollen gemeinsam das Entwicklungspotential nutzen und stimmen dazu ihre Anstrengungen mittels dieser Absichtserklärung aufeinander ab.

Die Gemeinde Birsfelden, vertreten durch den Gemeinderat,  
der Kanton Basel-Landschaft, vertreten durch den Regierungsrat,  
sowie die Schweizerischen Rheinhäfen

streben folgende Ziele an:

- **Die Industrie- und Gewerbezone Birsfelden soll als attraktiver Arbeitsort wahrgenommen werden.**
- **Innerhalb des Hafenperimeters sollen die guten Rahmenbedingungen für Umschlagsnutzungen und die hafenauffine Industrie erhalten und wo möglich verbessert werden.**
- **Im Gebiet Hard soll deutlich verdichtet werden. Parzellen mit Verdichtungs- und Wertsteigerungspotential sollen in Zusammenarbeit mit den Eigentümern und den Baurechtsnehmern entwickelt werden. Die Entwicklungsbestrebungen sind auf industrielle, gewerbliche und Dienstleistungsnutzungen ausgerichtet.**
- **Die Entwicklung der Sternenfeldstrasse West soll dem Gebiet eine neue repräsentative Adresse geben. Es wird eine hohe Dichte und Wertsteigerung angestrebt. (Stilles) Gewerbe und Dienstleistungsnutzungen stehen im Zentrum. Ebenfalls wird eine Aufwertung des Aussenraumes angestrebt. Unter Einbezug der Sportplätze werden zudem Wohnnutzungen geprüft.**

## Ziele und Verantwortlichkeiten nach Teilbereich

### Sternenfeldstrasse West

Das Verdichtungs- und Wertsteigerungspotential auf den Kantonsparzellen Sternenfeldstrasse West wollen die Gemeinde Birsfelden, der Kanton Basel-Landschaft als Grundeigentümer und die Standortförderung Baselland besser ausschöpfen. Vorgesehen ist die Entlassung der Parzelle aus dem Perimeter *Arbeitsgebiet von kantonaler Bedeutung*. Ziel ist ein neues Nutzungskonzept mit einem Umsetzungshorizont ab 2027, nach Ablauf der Baurechte. Die Planung und Umsetzung erfolgt in Abstimmung mit dem Bundesamt für Strassen ASTRA bezüglich des Baus des Rheintunnels.



Die Parzelle soll nicht isoliert betrachtet werden. Zunächst erfolgt eine übergeordnete Betrachtung der Sportplätze von Seiten der Gemeinde. Es wird geprüft, welche Flächen künftig für den Sport gebraucht werden und welche - in Abstimmung und Einbezug der Kantonsparzellen - Mischnutzungspotenzial aufweisen. Teilbereiche befinden sich im Konsultationsperimeter von Störfallbetrieben, zudem ist der Boden mit Bauherrenaltlasten belastet. Diese Rahmenbedingungen werden vertieft untersucht.

Auf dieser Grundlage werden die Gemeinde und der Kanton Basel-Landschaft als Grundeigentümer ein Nutzungskonzept entwickeln. Der Kanton Basel-Landschaft beabsichtigt, die heutigen Baurechtsverträge nicht zu verlängern.

### **Staatsgrube**

Immobilien Basel-Stadt sind als Eigentümer der Parzelle 324 (Staatsgrube) Träger der Entwicklungsüberlegungen. Die Ansiedlung neuer Nutzungen erfolgt in Absprache mit der Gemeinde Birsfelden. Da der westliche Bereich des Areals das Eingangstor zum Hafengebiet bildet, werden dort eine hohe Qualität der Aussenraum- und Fassadengestaltung sowie das vertikale Verdichtungspotenzial geprüft. Die bestehenden Baurechtsnehmer werden in die Überlegungen miteinbezogen.

### **Parzelle Birsterminal**

Die Birsterminal AG verfügt über Entwicklungsflächen von ca. 21'000m<sup>2</sup> im Gebiet Hard. Die Grösse und Lage ist einzigartig und soll daher für die Ansiedlung von Firmen mit Bedarf an Hafennähe und einer Fläche dieser Grösse zur Verfügung stehen. Ziel ist die Erhöhung der Arbeitsplatzdichte und Wertschöpfung.

Die Birsterminal AG wird dabei von der Standortförderung Baselland, der Gemeinde, der Schweizerischen Rheinhäfen sowie dem Kantons Basel-Landschaft als Grundeigentümer unterstützt.

### **JOWA Areal**

Das JOWA Areal ist nicht mehr hafenauffin genutzt, eine spätere Entlassung aus dem Hafensperimeter wird von allen Parteien begrüsst. Die Baurechtsnehmerin beabsichtigt ihr Baurecht nach dem Wegzug der JOWA für eigene Bedürfnisse zu nutzen. Das Entwicklungskonzept der Gemeinde Birsfelden identifiziert die benachbarten Parzellen (Familiengärten, Sportplätze) als Entwicklungsgebiet mit Wohnbaupotential.

Die Gemeinde Birsfelden Parteien stimmt Entwicklungsüberlegungen auf benachbarten Parzellen mit einem eventuellen Einbezug von Teilbereichen des JOWA Areals ab.

Die Federführung für eine Entwicklung liegt bei der Gemeinde Birsfelden unter Einbezug der Schweizerischen Rheinhäfen sowie des Kantons Basel-Landschaft.

### **Verkehrsflächen und Aussenraum**

Die Sternenfeldstrasse ist beidseitig geprägt von Mauern und Zäunen. Teilparzellen, wie das Gewerbeobjekt Pier 14, sind durch Baumalleen und Grünflächen aufgewertet.

Die Parteien nehmen die Aufwertung des Aussenraums, insbesondere entlang der Sternenfeldstrasse, als Zielsetzung in die Entwicklungsplanungen auf. Die Gemeinde prüft Massnahmen zur Steigerung der Aussenraumqualität unter Berücksichtigung der Belange bestehender Betriebe.



### **Hafenperimeter**

Der Hafenperimeter entspricht nicht mehr vollständig den heute hafenauffin genutzten Flächen. Im Kontext der Veränderungen des Hafenperimeters auf dem Kantonsgebiet Basel-Stadt wird längerfristig auch in Birsfelden eine Anpassung des kantonalen Nutzungsplans Teil von Entwicklungsüberlegungen sein.

### **Kommunikation**

Die erfolgten und geplanten Schritte werden gemeinsam kommuniziert und die Inhalte abgestimmt. Zur Abstimmung werden jeweils Sprachregelungen festgelegt. Das Augenmerk liegt auf der gezielten und regelmässigen Information der Anspruchsgruppen.

In der ganzen Industrie- und Gewerbezone sind diverse verfügbare Flächen vorhanden. Es sind dies ungenutzte Lager, Produktions- und Büroflächen sowie unbebaute Grundstücke. Zur Förderung der besseren Ausnutzung wird eine **Webplattform** eingesetzt, welche die verfügbaren Flächen im Gebiet zentral darstellt und so in der Vermarktung unterstützt. Dazu soll für die Industrie- und Gewerbezone eine Wortmarke geschaffen werden. Die Webplattform dient zudem als Kommunikationskanal für die geplanten Entwicklungen.

Die Standortförderung Baselland stellt Ressourcen zum Aufbau der Webplattform zur Verfügung und verwaltet sie zentral. Eigentümer, Nutzer, Vermieter und Vermarkter im Perimeter werden im Aufbau mit einbezogen und der Aktualisierungsprozess gemeinsam definiert.

Die vorliegende Absichtserklärung wird publiziert.



**Einwohnergemeinde Birsfelden**  
Vertreten durch den Gemeinderat

Gemeindepräsident Christof Hiltmann

Birsfelden, 04.04.2017  
Ort, Datum      Unterschrift

Gemeindeverwalter Martin Schürmann

Birsfelden, 9.4.17  
Ort, Datum      Unterschrift

**Kanton Basel-Landschaft**  
Vertreten durch den Regierungsrat

Regierungspräsident Thomas Weber

Liestal, 23.3.2017  
Ort, Datum      Unterschrift

Landschreiber Peter Vetter

Liestal, 22.3.2017  
Ort, Datum      Unterschrift

**Schweizerische Rheinhäfen**

Hans-Peter Hadorn, Direktor

Birsfelden, 6.4.2017  
Ort, Datum      Unterschrift

Sabine Villabruna, Leiterin Areale und Hafenbahn

Birsfelden, 6.4.2017  
Ort, Datum      Unterschrift

