

Quartierplanreglement

Quartierplanung Hardstrasse

Planungsstand

kantonale Vorprüfung und öffentliche Mitwirkung

Auftrag

41.00006

Datum

6. Oktober 2022

Inhalt

Quartierplanreglement

1	Zweck und Ziele der Planung	3
2	Geltungsbereich und Inhalt.....	4
3	Einpassung in die bauliche und landschaftliche Umgebung.....	4
4	Nutzung der Bauten und Anlagen	5
5	Lage und Ausdehnung der Bauten und Anlagen.....	6
6	Gestaltung der Bauten und Anlagen.....	7
7	Nutzung und Gestaltung der Umgebungsflächen	8
8	Grundwasser.....	11
9	Verkehr.....	11
10	Energie und Entsorgung.....	12
11	Realisierung, Quartierplanvertrag.....	13
12	Schlussbestimmungen	14
13	Beschlussfassung und Genehmigung.....	16

Die Einwohnergemeinde Birsfelden erlässt, gestützt auf § 4 und § 37 ff. des Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) vom 8. Januar 1998 im Gebiet Hardstrasse Quartierplanvorschriften, bestehend aus diesem Quartierplanreglement und dem entsprechenden Quartierplan (Bebauung / Erschliessung / Freiräume / Schnitte) im Massstab 1:500.

Der rechtsverbindliche Inhalt des Quartierplans und das Quartierplanreglement sind grundeigentumsverbindlich. Der orientierende Inhalt des Quartierplans, der Planungsbericht zur Quartierplanung und das städtebauliche Konzept (Richtprojekt) haben orientierenden bzw. erläuternden Charakter.

1 Zweck und Ziele der Planung

- Zweck*
- 1 Der Quartierplan Hardstrasse bezweckt eine geordnete, haushälterische Nutzung des Bodens und soll eine umweltgerechte, wohngygienisch, architektonisch und städtebaulich, freiräumlich sowie erschliessungsmässig gute Überbauung gewährleisten.
- Ziele*
- 2 Mit dieser Quartierplanung werden im Wesentlichen die folgenden Ziele verfolgt:
 - Realisierung eines generationenübergreifenden, lebenswerten Stadtquartiers, verwurzelt im Quartier
 - Schaffung ansprechender und naturnahen, ökologisch wertvollen Aussenräumen mit Aufenthaltsqualitäten
 - Umsetzung eines Gesamtkonzeptes unter den Aspekten ökologischer, sozialer und wirtschaftlicher Nachhaltigkeit sowie der Förderung des ökologischen Ausgleichs und Ersatz und naturnaher Gestaltung
 - Ergänzung des Wohnungsangebotes mit sozialen und öffentlichen / quartierdienlichen Nutzungen (Quartiercafé, Ateliers, Werkstätten, Kulturräume etc.)
 - Realisierung einer architektonisch und städtebaulich gut gestalteten Siedlung mit hoher Wohn- und Aussenraumqualität und einer energieeffizienten und nachhaltigen Bauweise
 - unterschiedlicher architektonischer Ausdruck der Neubauten jedoch gute Eingliederung in die bestehende bauliche Umgebung mit Berücksichtigung der speziellen Lage, der Wohnbedürfnisse der Bewohner und der Nachbarschaft
 - optimale Erschliessung unter der Vorgabe einer Minimierung des motorisierten Individualverkehrs und Maximierung des Komforts für den Langsamverkehr
 - Qualitätsvolle Siedlungsverdichtung und haushälterische Nutzung

2 Geltungsbereich und Inhalt

- Geltungsbereich* 1 Die Quartierplanvorschriften gelten für das Areal innerhalb des Quartierplanperimeters. Planelemente ausserhalb des Quartierplanperimeters haben orientierenden Charakter.
- Inhalt* 2 Die Vorschriften regeln insbesondere:
- die Lage, die Grösse und die Gestaltung der Bauten
 - die Art und das Mass der Nutzung des Areals und der Bauten
 - die Gestaltung, Benützung und Unterhalt des privaten und gemeinschaftlichen Aussenraumes
 - die Erschliessung und Parkierung
 - die Realisierung von baulichen Veränderungen, Umnutzungen und Neubauten
 - die Ver- und Entsorgung
 - die Ökologie und Nachhaltigkeit
 - die Realisierung der Überbauung

3 Einpassung in die bauliche und landschaftliche Umgebung

- Städtebauliche Einpassung* 1 Die Bebauung ist in ihrer architektonischen Erscheinung vielfältig aber als städtebauliche Einheit auszubilden. Sie ist hinsichtlich Architektur, Material und Farbe sorgfältig zu gestalten, dass ein ästhetisch ansprechender, harmonischer, zeitgemässer Eindruck entsteht und eine gute Einpassung in die bauliche und landschaftliche Umgebung sowie eine Aufwertung des Ortes in technisch und sozial nachhaltiger Weise sichergestellt ist. Die Bebauung ist in einem sinnfälligen und angemessenen architektonischen Ausdruck zu erstellen, der den Charakter des Quartierplans zeigt, ohne dabei die Nutzerperspektive sowie die Integration ins Quartier und Gesamtensemble zu vernachlässigen. Gleiche Einpassungskriterien gelten sinngemäss für die Umgebungsgestaltung.

- Qualitätssicherung, Baurechtsnehmerauswahlverfahren H1, L1, L2* 2 Für die Qualitätssicherung der einzelnen Bauten wird für die einzelnen Baubereiche jeweils ein Varianzverfahren (Wettbewerb, Studienauftrag, Workshopverfahren o.ä.) durchgeführt.
- Ein Baubereich wird an das Gewinnerbüro der städtebaulichen Konzeptstudie mittels Direktvergabe vergeben.
- Der Gemeinderat erhält hinsichtlich der Gestaltung von Gebäuden und Aussenraum ein Mitspracherecht.

4 Nutzung der Bauten und Anlagen

- Nutzungsart* 1 Im Quartierplanareal ist Wohnnutzung zulässig.
Im Erdgeschoss von H1 ist zudem eine öffentliche Nutzung oder Geschäftsnutzung mit wenig störendem Betrieb gemäss § 21 Abs. 2 RBG zulässig.
Im Erdgeschoss H25 ist zusätzlich eine gemeinschaftliche Nutzung zulässig.
- Nutzungsverteilung* 2 In den jeweiligen Baubereichen sind folgende Hauptnutzungen zulässig:
- Baubereich H1: Wohnnutzung sowie öffentliche und Geschäftsnutzungen mit wenig störenden Betrieben zu max. 130 m² (Nutzfläche gemäss SIA-Norm 416)
 - Baubereich L1: Wohnnutzung
 - Baubereich L2: Wohnnutzung
- Im «zu erhaltenden Gebäude mit Umnutzung» H25 ist folgende Hauptnutzungen zulässig:
- Wohn- und Wohnateliernutzung sowie öffentliche und gemeinschaftliche bzw. gemeinnützige Nutzungen zu max. 50 m² (Nutzfläche gemäss SIA-Norm 416)
- Geschosszahl* 3 Die Anzahl Vollgeschosse einer Hauptbaute wird durch die im Quartierplan angegebene Geschosszahl (GZ) pro Baubereich bestimmt.
- Nutzungsmass* 4 Für das Mass der Nutzung der einzelnen Neubauten sind die im Plan «Quartierplanung Hardstrasse» enthaltenen maximalen Bruttogeschossflächen der Hauptbauten (BGFH) verbindlich. Die maximal zulässige BGFH für Neubauten im Quartierplanperimeter beträgt 8'100 m².
H25: Für den Bestandesbau H25 wird keine maximale BGFH festgelegt.
- Definition BGFH* 5 Zur Bruttogeschossfläche der Hauptbauten (BGFH) wird die Summe aller dem Wohnen, Arbeiten und dem Gewerbe dienenden und hierfür verwendbaren ober- und unterirdischen Geschossflächen gerechnet. Die Mauer- und Wandquerschnitte werden mitgerechnet.
- 6 Zur BGFH werden nicht angerechnet:
- Sockel- und Untergeschossflächen sowie unterirdische Bauten
 - Nebenräume wie Abstellräume, Veloräume, Entsorgungsräume, Haustechnikräume sowie separate Fluchtwege und Steigzonen und dergleichen
 - Balkone, Loggias und Terrassen, gedeckte bzw. einspringende Eingangsbereiche
 - Ausserhalb der Bauten liegende Treppen, Einstellhallenrampen, Stützmauern, Lichtschächte, Überdachungen, Dachvorsprünge und dergleichen
 - Klein- und Nebenbauten gemäss Ziffer 4.10 dieses Quartierplanreglements

Lage und Ausdehnung der Bauten und Anlagen

<i>Besitzstand</i>	7	Bestehende, mit Inkrafttreten dieses Reglements anrechenbar gewordene Geschossflächen, dürfen genutzt oder benutzbar gemacht werden, auch wenn infolge dieser Änderung die massgebliche BGFH zum ursprünglichen Zustand vergrössert wird.
<i>Nutzungsverschiebungen</i>	8	Verschiebungen der BGFH für oberirdische Bauten von einem Baubereich in einen anderen sind nicht zulässig.
<i>zu erhaltendes Gebäude</i>	9	Das zu erhaltende Gebäude ist in seiner Substanz zu erhalten, vor Zerfall zu bewahren und darf nicht abgebrochen werden. Bauliche Massnahmen und Veränderungen sind unter Berücksichtigung der Substanz und Struktur zulässig und haben mit aller Sorgfalt zu erfolgen. Zusätzlich sind die Ziffern 3.2 ff. anzuwenden.
<i>Klein- und Nebenbauten</i>	10	Im Quartierplan nicht dargestellte unbewohnte Klein- und Nebenbauten, wie Schöpfe, Unterstände, gedeckte Sitzplätze, Veloabstellplätze, Containerstellplätze, Trafohäuschen, Überdachung, Carsharing-Parkplatz und dergleichen, dürfen im Quartierplanperimeter insgesamt maximal 25 m ² umfassen.
<i>Lärmempfindlichkeitsstufe</i>	11	Im Quartierplanareal gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe (LES) II gemäss Lärmschutzverordnung (LSV) vom 15.12.1986.
<i>Schallschutz</i>	12	Bezüglich des Aussenlärms sowie des Schallschutzes in den Gebäuden gelten für alle Neubauten die Mindestanforderungen gemäss SIA-Norm 181.
<i>Nachweise</i>	13	Allfällige Nachweise im Sinne von Art. 31 sowie 32 ff. LSV sind im Rahmen des Baugesuchsverfahrens zu erbringen.
<i>Behindertengerechte Bauweise</i>	14	Die behindertengerechte Bauweise richtet sich nach den gesetzlichen Bestimmungen (§ 108 RBG, Behindertengerechte Bauweise).

5 Lage und Ausdehnung der Bauten und Anlagen

<i>Lage und Grösse</i>	1	Es dürfen nur diejenigen Bauten und Anlagen erstellt werden, die im Quartierplan enthalten sind. Ausgenommen sind Klein- und Anbauten gem. Ziffer 4.8
<i>Anordnung</i>	2	Lage und Grösse der Baubereiche gehen aus dem Quartierplan hervor. Die Anordnung der Bauten innerhalb der Baubereiche kann im Rahmen der zulässigen Bruttogeschossfläche der Hauptbauten (BGFH) frei erfolgen.
<i>Baubereiche</i>	3	Hauptbauten sind innerhalb der Baubereiche zu erstellen. Ausserhalb der Baubereiche sind nur unbewohnte Klein- und Nebenbauten gemäss Art. 4.10 zulässig.
<i>Grundsatz Gebäudelinien</i>	4	Alle Auskragungen gelten vorbehaltlich der Einhaltung der Grenzpolygone.
<i>Gebäudelinie 1</i>	5	An Fassaden mit einer Gebäudelinie 1 dürfen Auskragungen von maximal 1.50 m Tiefe auf maximal 25% der Fassadenlänge erstellt werden.

Gestaltung der Bauten und Anlagen

- Gebäudelinie 2* 6 An Fassaden mit einer Gebäudelinie 2 dürfen Auskragungen nur in Obergeschossen erstellt werden. Die Auskragungen dürfen über die gesamte Fassadenlänge maximal 1.00 m betragen resp. 2.30 m, sofern sie weniger als 25% der Fassadenlänge ausmachen.
- Gebäudelinie 3* 7 An Fassaden mit einer Gebäudelinie 3 dürfen in allen Geschossen Terrassen und Auskragungen erstellt werden, welche eine maximale Tiefe von 2.30 m aufweisen.
- Unterbauung* 8 Unterirdische Bauten sind nur in den im Quartierplan gekennzeichneten Flächen erlaubt und dürfen nicht überschritten werden. Die Ein- und Ausfahrten zu den unterirdischen Bauten sind in den dafür vorgeschriebenen Bereichen gemäss Quartierplan anzuordnen. Die Unterbauung des Freiraums ist zu minimieren.
- Gebäudehöhe* 9 Für die maximalen Gebäudehöhen sind die Höhenkoten des Quartierplans Hardstrasse massgebend. Die maximalen Gebäudehöhen werden bis Oberkante der rohen Dachkonstruktion gemessen.

6 Gestaltung der Bauten und Anlagen

- Fassadengestaltung* 1 Die Fassaden müssen bezüglich Gliederung und Struktur im Sinne von Ziffer 3.1 ein städtebauliches Ensemble mit einer architektonischen abgestimmten Vielfalt bilden.
Die Fassaden der Gebäude H1, L1 und L2 müssen einen Sockel aufweisen.
- Dachaufbauten* 2 Technisch bedingte Dachaufbauten (Solar-, und Photovoltaikanlagen, Oberlichter, Liftüberfahrten, Belüftungsinstallationen, etc.) dürfen die maximale Gebäudehöhe überragen, müssen aber um ihre Höhe von der Fassade zurückversetzt werden, wo dies technisch möglich ist. Ihre Erscheinung muss sich dem Gebäude unterordnen. Auf eine gute Einpassung ist im Sinne von Ziffer 3 besonders zu achten.
- Materialisierung und Farbgebung der Satteldächer* 3 Die Dachoberflächen müssen sich mit Form, Materialisierung und Farbgebung in das Orts- und Landschaftsbild einpassen. Insbesondere dürfen sie nicht glänzend oder spiegelnd sein. Ausgenommen hiervon sind Solaranlagen. Detaillierte Unterlagen zur Materialisierung des Daches sind dem Gemeinderat und dem Begleitgremium gemäss Ziffer 3.2 rechtzeitig zur Begutachtung zu unterbreiten und erfordern die Zustimmung des Gemeinderats.
- Bestimmungen zu Flachdächern* 4 Alle Flachdächer und Flächen unter Solar- und Photovoltaikanlagen sind extensiv zu begrünen. Die Substratstärke muss bei mindestens 15 cm liegen. Es gelten die erhöhten Anforderungen gemäss SIA-Norm 312, wobei regionales Saatgut (Saatgut Klasse 1) zu verwenden ist. Die Pflanzenwahl ist mit vorwiegend einheimischen und ausschliesslich standortgerechten Arten unter Berücksichtigung des Wasserspeichervermögens und der Aufbaustärke des Substrates auszurichten. Solar- und Photovoltaikanlagen sind auf allen Flachdächern anzulegen und so aufzuständern, dass die Dachbegrünung unter

Nutzung und Gestaltung der Umgebungsflächen

der Anlage durchlaufend ausgeführt werden kann. Einhausungen von technischen Aufbauten sind mit Flachdach auszuführen und müssen extensiv begrünt werden.

- Fassadenbegrünung* 5 Zur Verminderung von Wärmeinseln sind die Fassaden insgesamt zu 20 % zu begrünen (bodengebunden). Bei der Auswahl der Pflanzenart sind Begrünungssysteme sowie der Standort zu berücksichtigen.
- Attikageschoss L1* 6 Im Baubereich L1 sind Attikageschosse zulässig.
- Schutz von Tieren (Amphibien, Reptilien, Vögel etc.)* 7 Die Quartierplanüberbauung ist für Kleintiere wie Amphibien, Reptilien, Vögel, Kleinsäuger etc. sicher zu gestalten. Kritische Bauteile – insbesondere Lichtschächte der Gebäude – sind mit Schutzvorrichtungen auszustatten, sodass keine Kleintierfallen entstehen. Glasfassaden und verglaste Bauteile sind gemäss Ziffer 6.1 vogelsicher zu gestalten.

7 Nutzung und Gestaltung der Umgebungsflächen

- Gestaltungsgrundsätze* 1 Die Gestaltung, Nutzung und Bepflanzung des Aussenraumes ist aus dem Plan «Quartierplanung Hardstrasse» ersichtlich. Die Darstellung im Plan hat richtungsweisenden Charakter, sofern im Reglement nicht anders festgelegt. Die gesamte Umgebungsfläche hat zur Aufwertung des Ortes beizutragen und ist zusammen mit der Bebauung als städtebauliche Einheit auszubilden und hinsichtlich Aussenraumgestaltung, Bepflanzung, Material und Farbe so zu gestalten, dass eine gute Einpassung in die bauliche und landschaftliche Umgebung sowie ein ästhetisch ansprechender, harmonischer Gesamteindruck entsteht. Belagsmaterialien, deren Beschaffenheit ein angenehmes Stadtklima fördern, sind bevorzugt einzusetzen. Strassen, Wege und Plätze sowie Freiflächen sind grundsätzlich, wo funktional möglich, mit wasserdurchlässigen/versickerungsfähigen Belägen zu gestalten. Auf den neu zu erstellenden Unterbauung ist eine Aufbauhöhe von mindestens 1.0 m sicherzustellen. Die Lagerung von gewerblichen Gütern und Ähnlichem ist ausserhalb der Gebäude nicht zulässig.
- Grundsätze zur Bepflanzung* 2 Für die Bepflanzung sind vorwiegend einheimische und ausschliesslich standortgerechte Arten zu verwenden. Die Bepflanzung ist möglichst so anzulegen, dass sie zu einer ausreichenden Kühlung und Beschattung beiträgt. Anpflanzungen mit Arten, die zu den sogenannten invasiven Neophyten gezählt werden, sind nicht zulässig. Die Lage der neuen Bäume ist richtungsweisend. Die Mindestanzahl an Bäumen gemäss Art. 7.13 ist einzuhalten. Wegflächen innerhalb des Quartierplanperimeters sind wo möglich beidseits mit einem Wiesen- oder Krautsaum zu begleiten.
- Umgebungsplan* 3 Um Baugesuche im Hinblick auf Ziffer 7 beurteilen zu können, ist gemäss Ziffer 3.2 ein Umgebungsplan einzureichen, der die Nutzung und Gestaltung der Umgebungsflächen, insbesondere die Gestaltung des Terrains, die Art und Lage der Bauten und Anlagen ausserhalb der Baubereiche, die Art und Lage der Begrünung und Bepflanzung sowie der Baumquartiere, die ökologischen Massnahmen, die

Nutzung und Gestaltung der Umgebungsflächen

Art und Lage sämtlicher Verkehrsanlagen, die Ver- und Entsorgungsanlagen, Zufahrts-, Bewegungs- und Stellflächen für Ereignisfahrzeuge, die Gestaltung der Dachflächen sowie der Umgang mit den Schnittstellen und Anschlusspunkten zu den angrenzenden Umgebungsflächen, darstellen muss. Vor Einreichung eines Baugesuches ist er mit den angrenzenden Umgebungsplänen, falls vorhanden, abzustimmen von mit der Gemeinde Birsfelden zu genehmigen.

Der Umgebungsplan kann in begründeten Fällen Abweichungen von den Vorschriften zum Aussenraum der Quartierplanung beinhalten, sofern diese nicht zu konzeptionellen Änderungen führen. Diese Abweichungen bedürfen der Zustimmung des Gemeinderates.

- | | | |
|--------------------------------------|---|--|
| <i>Grünfläche</i> | 4 | Die Grünflächen sind möglichst so anzulegen, dass sie zu einer ausreichenden Kühlung und Beschattung des Ortes beitragen. Sie sind dauernd und fachgerecht zu pflegen und zu unterhalten. Der Einsatz von künstlicher Düngung und chemischen Pestiziden ist nicht erlaubt. |
| <i>Gartenvorzone</i> | 5 | Die Gartenvorzone steht den anstossenden Bewohnern (Erdgeschoss) für die private Nutzung zur Verfügung. Sie sind als begrünte und/oder als versickerungsfähige Bereiche auszugestalten. Die Bepflanzung richtet sich nach dem übergeordneten Konzept. Die Dimensionierung der Gartenvorzone darf nicht zu Lasten der Fusswege und deren Lage angepasst werden. |
| <i>Vorzone mit Hauseingängen</i> | 6 | <p>Die den Hauseingängen L1 und L2 vorgelagerten Vorzonen sind möglichst versickerungsfähig, ökologisch wertvoll und/oder mit vorwiegend einheimischen und ausschliesslich standortgerechten Stauden- und Gräserpflanzungen zu gestalten. Im Hinblick auf ihre öffentliche Wirkung können die Vorzonen L1 und L2, zur Minderung der Einsehbarkeit in die Wohneinheiten, mit einer Staudenbepflanzung von bis 1.2 m Höhe bepflanzt werden.</p> <p>Die erhöhten (schwebenden) Vorzonen bei H1 und H25 sind durch darunter liegende, ruderale Flächen mit Faunastrukturen auszugestalten.</p> <p>Sämtliche Vorzonen können möbliert und mit Kübelpflanzen ausgestattet werden. Die Dimensionierung der Vorzone darf nicht zu Lasten der Fusswege und deren Lage angepasst werden.</p> |
| <i>Spiel- und Aufenthaltsbereich</i> | 7 | Die Spiel- und Aufenthaltsbereiche dienen der Nutzung als Aufenthaltsbereich, als Begegnungs- und Spielzone und zum Teil als Verbindungsflächen für Velo- und Fussverkehr durch das Quartierplanareal. Sie sind entsprechend zu möblieren (flexibel und/oder fix). |
| <i>Wildgehölzbereich</i> | 8 | Die Wildgehölzbereiche sind mit vorwiegend einheimischen, mit ausschliesslich standortgerechten oder ortstypischen Gehölzen zu bepflanzen, naturschutzfachlich zu pflegen und zu unterhalten. Sie dienen als Kleinsäuger-, Vogel- und Schutzhecken. Die Artenzusammenstellung ist im Rahmen des Umgebungsplans gemäss Ziffer 7.3 zu erarbeiten. |
| <i>Naturwiese</i> | 9 | Die Naturwiese dient als Grünraum, der den Bewohner der Quartierplanüberbauung sowie der Öffentlichkeit zur Verfügung steht. Sie ist naturnah, ökologisch wertvoll und mit hohen Aufenthaltsqualitäten zu gestalten. |

Nutzung und Gestaltung der Umgebungsflächen

- Kies und tragfähiger Schotterrasen* 10 Naturnahe, offene Kies- und Schotterflächen sind erlaubt, sofern sie Teil des Ökosystems sind und entsprechend gepflegt und unterhalten werden. Wo sinnvoll und möglich, ist im Areal vorgefundenes geologisches Material wiederzuverwenden.
Versiegelte oder anderweitig wasserundurchlässige Schottergärten und dergleichen sind nicht zulässig.
- Gasse mit beschränkter Zufahrt MIV* 11 Die Gasse ist für den MIV nur beschränkt befahrbar. Zulässig sind Zügelwagen, Notfallfahrzeuge, Behindertentransporte, Anlieferungen und Fahrten zu den Parzellen Nrn. 87, 1530, 1546 und 1547. Die Gasse dient auch als Erschliessungsflächen für Velos und den Fussverkehr sowie für öffentliche Veranstaltungen.
- Erschliessungsfläche* 12 Auf den Erschliessungsflächen gemäss Quartierplan ist nur Langsamverkehr zugelassen. Ausstattungen zum Aufenthalt etc. sind zulässig. Abstellplätze für Velo/Mofa sind auf den dafür vorgesehenen Flächen, gemäss Quartierplan, zugelassen. Ein Umschlagplatz für Anlieferung und Umzüge ist auf der dafür vorgesehenen Fläche, gemäss Quartierplan, zugelassen.
- Grundsätze zu den Bäumen* 13 Für jeden Baum ist ein angemessenes Baumquartier vorzusehen, das den Wurzelraum sichert. Bestehende und neu zu pflanzende Bäume dürfen nicht unterbaut werden.
Innerhalb des Quartierplanperimeters müssen mindestens 36 hoch- oder mehrstämmige sowie gross- oder hochkronige Bäume stehen.
Bei jeglichen Veränderungen ist auf den Schutz des Wurzel- und Kronenbereichs zu achten.
Notwendige Pflegeschnitte sind an jedem Baum durch eine ausgewiesene Fachperson jederzeit zulässig. Kann bei einem Baum die Sicherheit nicht mehr gewährleistet und die Vitalität nicht mehr hergestellt werden, ist er zu entfernen und an geeigneter Lage innerhalb des Quartierplanperimeters adäquat zu ersetzen.
- Geschützter Baum* 14 Bei einem «geschützten Baum» gemäss Quartierplan kann zur Realisierung der quartierplanmässigen Überbauung in Krone und Wurzelwerk verhältnismässig eingegriffen werden. Vor, während und nach einer Bauphase sind die geschützten Bäume auf Grundlage eines durch ein Fachbüro erstelltes Baumschutzkonzepts aktiv zu begleiten und deren Erhalt sicherzustellen. Entsprechende Massnahmen sind durch eine ausgewiesene Fachperson vorzunehmen.
- Erhaltenswerter Baum* 15 Bei einem «erhaltenswerten Baum» gemäss Quartierplan kann zur Realisierung der quartierplanmässigen Überbauung in Krone und Wurzelwerk verhältnismässig eingegriffen werden. Entsprechende Massnahmen sind durch eine ausgewiesene Fachperson vorzunehmen.
- Neuer Baum* 16 Die im Quartierplan dargestellten «neuen Bäume» sind neu zu pflanzen, fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Sofern begründet, kann die Lage eines neuen Baumes gegenüber dem Quartierplan abweichen.
- Bestehende Wildhecke* 17 Bestehende Wildhecken sind zu erhalten und dürfen nur entfernt werden, sofern es die Umsetzung der Quartierplanvorschriften erfordert. Entfernte Wildhecken sind innerhalb des Quartierplanperimeters an geeigneter Lage möglichst gleichwertig zu ersetzen.

Grundwasser

- Einfriedungen* 18 Wo in diesem Reglement nicht anders bestimmt, sind auf den Umgebungsflächen Einfriedungen und Sichtschutze jeglicher Art nicht gestattet.
- Benützung Freiflächen* 19 Sämtliche Wege, Strassen, Plätze und uneingefriedete Freiflächen mit Ausnahme der Vorzonen und Gartenvorzonen stehen allen Bewohnern des Quartiers zur Benützung offen.
- Änderungen* 20 Spätere Änderungen an der Umgebungsgestaltung können nur mit Zustimmung des Gemeinderates erfolgen. Die einheitliche Umgebungsgestaltung muss dabei erhalten bleiben.
- Anlagen zur Aussenbeleuchtung* 21 Aussenraumbeleuchtungen sind so zu konzipieren, dass sie die Umgebung und Gebäude nicht übermässig beeinträchtigen. Die Beleuchtungsanlagen sind in deren Intensität, Leuchtdauer und Beleuchtungsstärke auf das Notwendige zu beschränken. Bei der Installation von Lichtquellen ist auf Naturräume, empfindliche Arten und Dritte Rücksicht zu nehmen. Als Leitlinie gilt die SIA-Norm 491 «Vermeidung unnötiger Lichtemissionen im Aussenraum».
- Terrain* 22 Für die Terraingestaltung sind die Schnitte im Quartierplan massgebend. Abweichungen vom Terrainverlauf, als Aufschüttungen oder Abgrabungen, sind mit dem Einvernehmen der Gemeinde zulässig. Aufschüttungen und Abgrabungen sowie die Erstellung von Stützmauern und Treppenanlagen müssen sich gut in das Terrain und das Gesamtbild einfügen. Aufschüttungen und Abgrabungen im Zusammenhang mit der Realisierung des Strassen- und Wegenetzes sind von dieser Regelung ausgenommen.

8 Grundwasser

- Gewässerschutzzone* 1 Das Quartierplanareal befindet sich im Gewässerschutzbereich A_u.
- 2 Die Vorschriften gemäss Anhang 4 GSchV sind im Rahmen der Bau- sowie der Betriebsphase einzuhalten.

9 Verkehr

- Gestaltung* 1 Für Zufahrt, Zugänge und Erschliessungsflächen sowie für die Parkierung ist der Plan «Quartierplanung Hardstrasse» massgebend. Die Lage und die Ausdehnung im Plan haben richtungsweisenden Charakter.
- Parkplätze für Personenwagen* 2 Es stehen maximal 61 Parkplätze (inklusive IV-Parkplätze) auf dem Quartierplanareal zur Verfügung. Davon befinden sich alle in der unterirdischen Einstellhalle. Ein Umschlagplatz für Anlieferung und Umzüge befindet sich oberirdisch im Kopfbereich des Gebäudes H1.

Für Nicht-Wohnnutzungen werden die Reduktionsfaktoren $R1 = 0.6$ und $R2 = 0.6$ angewandt, woraus sich ein gesamter Reduktionsfaktor für Nicht-Wohnnutzungen von 0.36 ergibt.

Für die Besucherparkplätze der Wohnnutzung gilt ein maximaler Wert von 0.1. Für die Stammparkplätze der Wohnnutzung sind die maximal mögliche Anzahl an Parkplätzen und der Anhang «Reduktion Bedarf Autoabstellplätze für Wohnnutzung» des Quartierplanreglements massgebend. In Abhängigkeit des Reduktionswertes sind sämtliche Massnahmen gemäss Anhang «Reduktion Bedarf Autoabstellplätze für Wohnnutzung» anzuwenden. Controlling, Zielverfehlung und Rückfallebene richten sich ebenfalls nach diesem Anhang.

Damit wird sichergestellt, dass die vorhandenen Parkplätze für Personenwagen ausreichen und die umliegenden Quartierstrassen nicht durch den Verkehr des neuen Quartiers belastet werden.

Pflichtparkplätze können gemäss § 106 f. RBG auch auf Grundstücken in unmittelbarer Nähe erstellt werden und sind grundbuchrechtlich gesichert.

- Veloabstellplätze* 3 Es stehen mindestens 385 Veloabstellplätze auf dem Quartierplanareal zur Verfügung. Mindestens 22 Spezialveloabstellplätze für Cargovelos, Anhänger etc. sind im Areal verteilt.

10 Energie und Entsorgung

- Energiekonzept* 1 Zu jedem Bauprojekt, ausser Nebenbauten, ist ein verbindliches Energiekonzept zu erstellen. Darin ist für die Erstellung und den Betrieb einer Baute die Umsetzung der Vorgaben gemäss Ziffern 10.2 bis 10.5 darzulegen.
- Das Energiekonzept ist möglichst früh, aber spätestens vor Einreichung des Baugesuchs, mit der Gemeinde Birsfelden und dem Amt für Umweltschutz und Energie (AUE) abzusprechen und zu genehmigen.
- Vor Bauabnahme ist die Umsetzung des Energiekonzepts durch die Bauherrschaft mit einem Fachbericht eines externen Büros nachzuweisen.
- Zertifizierung* 2 Die Hauptbauten müssen mit dem zum Zeitpunkt der Baueingabe geltenden «Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz SNBS Hochbau» zertifiziert werden.
- Nachhaltiges Bauen* 3 Mit dem Ziel, durch eine klimaschonende bzw. CO₂-arme Bauweise die graue Energie und die Treibhausgasemissionen zu reduzieren, ist bei der Planung von Bauten und Anlagen auf die Wahl der Baumaterialien (Herkunft, Dauerhaftigkeit, etc.) und deren Menge (z.B. schlanke und effiziente Tragwerke, leichte und beständige Fassaden ohne unnötige Verkleidung, etc.) sowie die Möglichkeit der sortenreinen Trennung der Baustoffe zu achten.
- Wiederverwendung geologischer Aushubs* 4 Während des Baus sind die vor Ort anfallenden geologischen Materialien wo möglich und sinnvoll für landschaftsarchitektonische Gestaltungen etc. wiederzuverwenden.
- Energienutzung* 5 Neubauten sind so zu erstellen und zu betreiben, dass sie einen möglichst geringen Energiebedarf für Wärme und Elektrizität sowie eine sparsame und effiziente

- Energienutzung aufweisen (z.B. Abwärmenutzung, passive Sonnenenergienutzung, natürliche Kühlung, effiziente Grundrisse etc.). Dabei sind architektonische und gestalterische Lösungen einem übermässigen Einsatz von Gebäudetechnik vorzuziehen.
- Energieversorgung* 6 Die Deckung des Wärmeenergiebedarfs (Heizung und Warmwasser) und des Elektrizitätsbedarfs hat durch möglichst effiziente und nachhaltige Systeme mit hohem Wirkungsgrad zu erfolgen. Es wird angestrebt, ca. 100% des Wärmeenergiebedarfs (Heizung und Warmwasser) durch erneuerbare, CO₂ neutrale Energieträger zu erbringen, mindestens jedoch 80%. Für die Deckung des Wärmeenergiebedarfs ist möglichst auf fossile Energieträger zu verzichten.
- Innerhalb des Quartierplanperimeters ist eine gemeinsame Verbundlösung zu prüfen. Sollten individuelle Lösungen effizienter und nachhaltiger sein, so sind diese ebenfalls zulässig.
- Elektromobilität* 7 Alle gesetzlich vorgeschriebenen Parkplätze sind in der Ausbaustufe A «Pipe for power» gemäss SIA-Merkblatt 2060 zu realisieren.
- Wasser und Abwasser* 8 Die Wasserversorgung und die Abwasserentsorgung richten sich nach dem allgemeinen Entwässerungsplan der Gemeinde. Der entsprechende Nachweis ist im Rahmen des Baugesuchs zu erbringen.
- Meteorwasser* 9 Grundsätzlich ist das Meteorwasser vor Ort und über die Schulter über eine belebte Bodenschicht zu versickern.
- Das Dachwasser ist zuerst im Dachsubstrat zu speichern und dann in eine unterirdische Sickeranlage einzuführen. Meteorwasser, das auf befestigten Flächen anfällt und nicht über eine belebte Bodenschicht versickert werden kann, ist in die Kanalisation einzuleiten. Es wird der Bau von Regen-/ Brauchwassertanks für die Gartenbewässerung (mit Notüberlauf in eine Sickeranlage) empfohlen.
- Die Wahl der Versickerungsanlage ist mit der Gemeinde abzusprechen.
- Abfallentsorgung und Recycling* 10 Die Abfallentsorgung und das Recycling richten sich nach dem Angebot und den Bestimmungen der Gemeinde Birsfelden. Im Rahmen der Vorlage des Umgebungsplans (Ziffer 7.3) ist dem Gemeinderat ein Konzept zur Abfall-, Wertstoff-, Grün- und Biogutentsorgung vorzulegen. Für Hauskehricht, Karton und Papier sowie Grün- und Bioabfälle sind entsprechende Sammelvorrichtung/ -anlagen bereitzustellen.
- Schutzräume* 11 Im Untergeschoss von Gebäude H1 und von Gebäude L1 ist je ein Schutzraum zu erstellen und auszurüsten, welcher den Bedarf an Schutzplätzen für den gesamten Quartierplan abdeckt.

11 Realisierung, Quartierplanvertrag

- Inhalte Quartierplanvertrag* 1 Die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer resp. die Berechtigten räumen sich gegenseitig alle für die Realisierung und die quartierplangemässe Funktionsfähigkeit der Überbauung erforderlichen Landabtretungen und Servitute ein.

Schlussbestimmungen

- Parzellierung* 2 Eine Parzellierung des Quartierplanareals und die Abgabe von Parzellen im Bau-recht sind zulässig, sofern die Verwirklichung und Zielsetzung der Quartierpla-nung nicht verändert bzw. in Frage gestellt wird.
- Etap pierung* 3 Alle Neubauten werden in einer Etappe koordiniert realisiert. Alle beteiligten Parteien sorgen dafür, dass unnötige Doppelspurigkeit aufgrund der beengten räumlichen Situation vermieden werden. Die Freiräume werden so früh als mög-lich realisiert, damit sie möglichst zeitnah zur Fertigstellung der Hochbauten zur Verfügung stehen.
- Koordinationspflicht* 4 Innerhalb eines Baubereichs sind die Bauprojekte aufeinander abzustimmen. Vor Einreichung eines Baugesuches ist der Gemeinde Birsfelden die Abstimmung be-treffend Planung und Realisierung eines Bauprojekts mit den Bauten und Anlagen innerhalb desselben Bereiches aufzuzeigen.

12 Schlussbestimmungen

- Abweichungen* 1 Gemäss § 7 Abs. 2 RBV kann der Gemeinderat in Abwägung öffentlicher und pri- vater Interessen sowie in Würdigung der besonderen Umstände des Einzelfalls der Baubewilligungsbehörde schriftlich begründet Abweichungen von diesen Quartierplanvorschriften beantragen.
Voraussetzung dafür ist, dass kein Widerspruch zum Zweck und den Zielsetzun- gen der Quartierplanung vorliegt. Charakter und Konzept der Überbauung bzw. der Gestaltung der Umgebungsflächen dürfen durch die Abweichungen nicht be- einträchtigt werden. Das Baubewilligungsverfahren bleibt vorbehalten.
- Grössere Abweichungen* 2 Grössere Abweichungen vom städtebaulichen Konzept, von der Nutzung und Ge- staltung der Überbauung und der Umgebungsflächen oder von der Erschliessung und Parkierung dürfen nur aufgrund einer Quartierplanänderung mittels ordentli- chem Quartierplanverfahren erfolgen.
- Genehmigung* 3 Die Genehmigung der Quartierplanvorschriften durch den Regierungsrat setzt vo- raus, dass ein allfällig erforderlicher Quartierplanvertrag von den Grundeigentü- merinnen und Grundeigentümern resp. den Berechtigten unterzeichnet ist und, falls erforderlich, öffentlich beurkundet wurde.
- Umsetzung* 4 Der Gemeinderat überwacht die Anwendung dieser Quartierplanvorschriften. Das Baubewilligungsverfahren gemäss § 124 ff. RBG bzw. § 86 ff. RBV bleibt vor- behalten.
- Rechtskraft* 5 Alle im Widerspruch zu den Quartierplanvorschriften stehenden früheren Vor- schriften gelten für das Areal innerhalb des Quartierplanperimeters als aufgehoben. Die Quartierplanvorschriften treten mit der Genehmigung durch den Regie- rungsrat in Rechtskraft.

Schlussbestimmungen

Aufhebung der Quartierplanung

- 6 Sollte mit den Bauarbeiten für die Quartierplan-Überbauung nicht innerhalb von fünf Jahren seit der Genehmigung des Quartierplanes begonnen werden, ist die Quartierplanung zu überprüfen und allenfalls anzupassen oder aufzuheben.

13 Beschlussfassung und Genehmigung

Beschluss des Gemeinderates:	Namens des Gemeinderates
Beschluss der Gemeindeversammlung:	Der Gemeindepräsident
Referendumsfrist: bis	
Urnenabstimmung:	
Publikation der Planaufgabe im Amtsblatt Nr. vom	Der Gemeindeverwalter
Planaufgabe:	
Von Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft genehmigt	
Mit Beschluss Nr. vom	Die Landschreiberin
Publikation des Regierungsratsbeschlusses im Amtsblatt Nr. vom	

Anhang

Reduktion Bedarf Autoabstellplätze für Wohnnutzung: Massnahmen, Zielverfehlung und Rückfallebene

Reduktions-Massnahme	Konkretisierung	0.99-0.8	0.79-0.7	0.69-0.6	0.59-0.5	0.49-0.4	0.39-0.3	0.29-0.2	0.19-0.1	0.09-0.0
					autoarm			autofrei		
Quantität Velo-PP (Grundbedarf)										
	Anzahl der zur Verfügung stehenden Velo-PP ermöglicht es der Bewohnerschaft und deren Besuchern, die Velos jederzeit sicher abstellen zu können, ohne befürchten zu müssen, keinen Platz zu finden.	1 VPP / Zimmer Anforderung: Flächenbedarf, Lage, Ausstattung der Velo-PP in Anlehnung VSS-40066/56 und Astra-Handbuch Veloparkierung. Erfüllung ist mittels Mobilitätsprojekt im Rahmen der Baubewilligung nachzuweisen.								
Qualität Velo-PP										
	Hohe Lagequalität (zielnah, ebenerdig (EG u./o. im UG via Rampe optimal 6%, max. 10%), verkehrssicher, barrierefrei, komfortabel, gedeckt, anschliessbar, Fläche in Anlehnung an VSS 40066/56) (kumulativ) in % der VPP des Grundbedarfs	30%	30%	40%	50%	50%	50%	70%	70%	70%
	Abstellplätze für Velo-Sondergrössen (Velo-Anhänger und Lastenvelos) zusätzlich zum Grundbedarf	1VPP/ 100Whg.	1VPP/ 100Whg.	2VPP/ 100Whg.	2VPP/ 100Whg.	3VPP/ 100Whg.	4VPP/ 100Whg.	5VPP/ 100Whg.	6VPP/ 100Whg.	7VPP/ 100Whg.
Velo-Service										
	Reparatur-Infrastruktur (Servicefläche mindestens 8m ² , Reparaturplatz in inhouse-Velowerkstatt) inkl. Pumpstation	-			mind. 1 Reparatur-Infrastruktur pro 100 VPP			mind. 2 Reparatur-Infrastrukturen pro 100 VPP		
	Bediente Reparatur-Infrastruktur (Servicefläche 8qm, inhouse) inkl. Pumpstation	-	-	-	-	-	-	pro 100VPP 0.5Tage/ Woche	pro 100VPP 0.5Tage/ Woche	pro 100VPP 1Tag/ Woche

Beschlussfassung und Genehmigung

Reduktions-Massnahme	Konkretisierung	0.99-0.8	0.79-0.7	0.69-0.6	0.59-0.5	0.49-0.4	0.39-0.3	0.29-0.2	0.19-0.1	0.09-0.0
Pool-Angebote										
Pool MotorFZ	Car-Sharing auf Perimeter Fahrzeuge / Wohnung	-	-	1FZ/ 100Whg.	2FZ/ 100Whg.	3FZ/ 100Whg.	4FZ/ 100Whg.	5FZ/ 100Whg.	6FZ/ 100Whg.	7FZ/ 100Whg.
Pool FZ	Spezial/Lastenvelo/E-Roller/E-Velo			1FZ/ 100Whg.	2FZ/ 100Whg.	3FZ/ 100Whg.	4FZ/ 100Whg.	5FZ/ 100Whg.	6FZ/ 100Whg.	7FZ/ 100Whg.
Lieferdienste	Erstellung eines Lieferdepots für Bewohnerschaft	x	x	x	x	x	x	x	x	x
Begleitende Massnahmen										
Parkplatzbewirtschaftung Besucher	Es ist mit geeigneten (baulichen, elektronischen, ...) Mitteln sicherzustellen, dass B-PP nicht mit St-PP belegt werden	x	x	x	x	x	x	x	x	x
Information	Bereitstellung ausführlicher Informationen für Mieter zum Mobilitätsangebot der Liegenschaft und der Gemeinde (Flyer, Newsletter, App, etc.)	x	x	x	x	x	x	x	x	x
Controlling	3 Monate nach Vollvermietung (exkl. struktureller Leerstand) beginnt das Controlling. Nach weiteren zwei Jahren wird das Controlling wiederholt. Dabei wird untersucht, ob das reduzierte PW-PP-Angebot und die Mobilitätsmassnahmen das Mobilitätsbedürfnis der Bewohnerschaft abdecken. Dabei werden allfällige Erfahrungen/Rückmeldungen seitens der Anwohner/Behörden im Rahmen einer Umfrage mitberücksichtigt.									
Monitoring	Als Grundlage des Controllings ist durch die Grundeigentümerschaft / BaurechtsnehmerInnen ein Monitoring durchzuführen. Im Rahmen des Monitorings sind folgende Themen abzuhandeln: Ausweisung des Parkplatzbedarfs und Zuteilung der Stammplätze bei Wohnnutzungen, Auslastung der Parkmöglichkeiten für Besucher, Auslastung der Velo-/Mofaabstellplätze, Nutzung der Sharingangebote, Befragung zur Verkehrsmittelwahl, Deckung der Mobilitätsbedürfnisse der Arealnutzer, Anzahl der Ausnahmegewilligungen, Allgemeine Erfahrungen aus dem Betrieb.									
Zielverfehlung	Die Zielvorgaben gelten als „nicht eingehalten“, wenn der Bedarf an Stamm-PP das Angebot um mehr als 5% übersteigt, oder bei anderen Indikatoren massgebende Abweichungen festzustellen sind.									
Rückfallebene	Sollte durch das Controlling eine Zielverfehlung festgestellt werden, sind geeignete Massnahmen aufzuzeigen und umzusetzen, bis das Ziel dieses Leitfadens (vgl. Ziff. 1) im Rahmen des jeweiligen QP sichergestellt werden konnte.									