

# Quartierplanreglement

## Zentrum

### **Planungsstand**

Genehmigung

### **Auftrag**

41.00153

### **Datum**

22. Januar 2025

## Impressum

Auftraggeber Gemeinde Birsfelden  
Hauptstrasse 77 | 4127 Birsfelden

Auftragnehmer

**jermann**  
Geoinformation  
Vermessung  
Raumplanung

**Jermann Ingenieure + Geometer AG**  
Altenmatteweg 1  
4144 Arlesheim  
info@jermann-ag.ch  
+41 61 709 93 93  
www.jermann-ag.ch

Projektleitung Joël Suhr

# Inhalt

Erläss	.....	4
§ 1	Zweck und Ziele der Planung .....	5
§ 2	Geltungsbereich und Inhalt .....	5
§ 3	Einpassung in die bauliche und landschaftliche Umgebung.....	6
§ 4	Art und Mass der Nutzung.....	6
§ 5	Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten und Anlagen .....	7
§ 6	Gestaltung und Nutzung des Aussenraumes.....	10
§ 7	Erschliessung und Parkierung .....	13
§ 8	Nachhaltigkeit, Ver- und Entsorgung.....	16
§ 9	Lärmschutz.....	17
§ 10	Realisierung, Quartierplanvertrag .....	17
§ 11	Ausnahmen .....	17
§ 12	Schlussbestimmungen .....	18
Beschlussfassung.....		19
<b>Anhang 1</b>	Synthesepan städtebauliches Konzept (Harry Gugger Studio GmbH   Westpol Landschafts Architektur GmbH   2024)	
<b>Anhang 2</b>	Verkehrsgutachten QP Zentrum   Anpassung ÖW-Zone (Rudolf Keller & Partner Verkehrsin- genieure AG   4. Juni 2024)	

## Erlass

### *Beschluss*

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

## § 1 Zweck und Ziele der Planung

- Zweck*                    1 Der Quartierplan Zentrum bezweckt eine geordnete, haushälterische Nutzung des Bodens und soll eine umweltgerechte, wohngygienisch, architektonisch und städtebaulich sowie erschliessungsmässig gute Überbauung gewährleisten.
- Ziele*                    2 Mit dieser Quartierplanung werden im Wesentlichen die folgenden Ziele verfolgt:
- Realisierung einer quartierverträglichen Überbauung mit hoher gestalterischer Qualität
  - Schaffung hochwertiger, ökologisch wertvoller und optimal nutzbarer Aussenräume als Teil des Freiraumkorridors Rhein – Birs
  - Realisierung von zusätzlichem Wohnraum, wobei sich der Anteil an genossenschaftlichem Wohnraum nach dem *Reglement zur Förderung der Wohnungsvervielfalt und des preisgünstigen Wohnangebots in Birsfelden* vom 16. Dezember 2019 richtet
  - Siedlungsverdichtung und haushälterische Nutzung des Bodens
  - Berücksichtigung der Natur und Umwelt sowie der Bedürfnisse der Bevölkerung und der Nachbarschaft
  - Förderung der Biodiversität sowie hitzemindernder Massnahmen
  - Gute Eingliederung in die bestehende bauliche Umgebung mit Berücksichtigung der speziellen Lage, der Wohnbedürfnisse der Bewohnenden und der Nachbarschaft
  - Realisierung von attraktiven Dienstleistungs- und Geschäftsflächen an publikumsintensiver Lage
  - Umsetzung des Schwammstadt-Prinzips sowohl bei Neubauten als auch in der Freiraumgestaltung

## § 2 Geltungsbereich und Inhalt

- Geltungsbereich*      1 Die Quartierplanvorschriften gelten für das Areal innerhalb der Quartierplan-Teilperimeter A und B. Planelemente ausserhalb der Quartierplanperimeter haben orientierenden Charakter.
- Inhalt*                    2 Die Vorschriften regeln insbesondere:
- die Lage, die Grösse und die kubische Gliederung der Bauten
  - die Art und das Mass der Nutzung des Areals und der Bauten
  - die Gestaltung und Nutzung des öffentlichen und privaten Aussenraumes
  - die Erschliessung und Parkierung
  - die Realisierung von baulichen Veränderungen, Umnutzungen und Neubauten
  - die Ver- und Entsorgung

## § 3 Einpassung in die bauliche und landschaftliche Umgebung

- |  |   |
|--|---|
| <i>Städtebauliche Einpassung</i>             | <b>1</b> Die Bebauung ist hinsichtlich Architektur, Material und Farbe sorgfältig zu gestalten, sodass ein ästhetisch ansprechender, harmonischer Gesamteindruck entsteht und eine gute Einpassung in die bauliche und landschaftliche Umgebung sowie eine Aufwertung des Ortes sichergestellt ist.   |
| <i>Umsetzung im Baugesuchsverfahren</i>      | <b>2</b> Hinsichtlich der architektonischen Erscheinung, der Dach- und Fassadengestaltung, der Materialisierung und Farbgebung von Neu- und Umbauten hat der Gemeinderat ein Mitspracherecht.   |
| <i>Qualifiziertes Planerauswahlverfahren</i> | <b>3</b> Zur Qualitätssicherung der architektonischen Gestaltung der Gebäude innerhalb der im Quartierplan festgelegten Baubereiche ist vor Einreichung des Baugesuchs ein qualitätssicherndes Verfahren durchzuführen.<br><br>Die Einhaltung und Umsetzung der Ergebnisse des qualitätssichernden Verfahrens ist im Quartierplanvertrag zu regeln. |
| <i>Städtebauliches Konzept</i>               | <b>4</b> Für die Bebauung ist das städtebauliche Konzept im Synthesepan in Anhang 1 zu beachten.  |

## § 4 Art und Mass der Nutzung

- |                           |  |
|---------------------------|--|
| <i>Nutzungsart</i>        | <b>1</b> Im Quartierplanareal gilt die Zentrumsnutzung gemäss § 22 Abs. 2 RBG. Zugelassen sind Wohnnutzung, mässig störende Betriebe sowie öffentliche Nutzungen.  |
| <i>Nutzungsmass</i>       | <b>2</b> Für das Mass der Nutzung der einzelnen Baukörper sind die im Quartierplan für die jeweiligen Baubereiche festgelegten maximalen Bruttogeschossflächen der Hauptbauten (BGFH) verbindlich. Die maximal zulässige BGFH im Quartierplanperimeter beträgt 16'585 m <sup>2</sup> .   |
| <i>Nutzungsverteilung</i> | <b>3</b> Im Baubereich A7 sind auf einer Fläche von maximal 450 m <sup>2</sup> BGFH ausschliesslich temporäre gewerbliche oder kulturelle Nutzungen zulässig.<br><br>In den Erdgeschossen der Gebäude in den Baubereichen A1 und A2 sind publikumsorientierte Gewerbe- und Dienstleistungsangebote oder öffentliche Nutzungen wie z.B. Schule, Bibliothek, Kindergarten bis zu einer BGFH von 800 m <sup>2</sup> zulässig und anzustreben. Die Wohnnutzung ist zulässig. Die Obergeschosse der Baubereiche A1 und A2 sowie die weiteren Baubereiche für oberirdische Bauten sind der Wohnnutzung vorbehalten. Gemeinschaftlich genutzte Räumlichkeiten sowie Wohnateliers sind zulässig. |
| <i>Definition BGFH</i>    | <b>4</b> Zur Bruttogeschossfläche der Hauptbauten (BGFH) werden gerechnet:<br><ul style="list-style-type: none"><li>a. oberirdische Vollgeschossflächen inkl. Umfassungsmauern;</li><li>b. alle Dachgeschossflächen, unabhängig von deren Nutzung (inkl. Wände, Treppen, Gänge etc.), welche innerhalb des Dachprofils eine Höhe von</li></ul>   |

	mindestens 2.3 m von der Oberkante Dachgeschossboden bis zur Unterkante Dachkonstruktion aufweisen und deren Breite mehr als 2.0 m beträgt;
	c. Untergeschossflächen inkl. zugehörige Trennwände und Umfassungsmauern, Treppen und Zugänge, welche unabhängig von der Nutzung die wohnhygienischen Voraussetzungen erfüllen (10 % Fensterfläche, 2.3 m Raumhöhe);
	d. Flächen von unbeheizten Zwischenklimaräumen wie verglaste Balkone, Wintergärten, vorgelagerte Windfänge und dergleichen.
	Zur Bruttogeschossfläche der Hauptbauten (BGFH) werden nicht gerechnet:
	a. mindestens einseitig offene, gedeckte oder ungedeckte Balkone;
	b. mindestens einseitig offene, gedeckte Eingangsbereiche und Sitzplätze;
	c. Luftgeschosse gemäss § 5 Abs. 4 (exkl. Erschliessungskern).
Nutzungsverschiebungen	5 Verschiebungen der BGFH von einem Baubereich in einen anderen sind bis zu 5 % der BGFH des jeweiligen Baubereichs möglich. Voraussetzung ist, dass das Gesamtkonzept nicht nachteilig verändert und die Gesamtnutzung nicht überschritten wird. Bei einer späteren Aufteilung der Parzelle ist die Nutzungsverschiebung im Grundbuch einzutragen.
Behindertengerechte Bauweise	6 Die behindertengerechte Bauweise richtet sich nach den gesetzlichen Bestimmungen (§ 108 RBG).

## § 5 Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten und Anlagen

Lage	1 Die Erstellung von Hauptbauten ist nur in den Baubereichen gemäss Quartierplan zulässig. Ausgenommen sind Klein- und Anbauten gem. § 5 Abs. 13.
Anordnung	2 Lage und Grösse der Baubereiche gehen aus dem Quartierplan hervor. Die Anordnung der Bauten innerhalb der Baubereiche kann vorbehaltlich gesetzlicher Grenzabstände oder bestehender Dienstbarkeiten im Rahmen der zulässigen Bruttogeschossfläche der Hauptbauten (BGFH) frei erfolgen. Balkone und allseitig offene Erschliessungsflächen dürfen den Baubereich um maximal 1.5 m überragen.
Gebäudelinie	3 An Fassaden mit einer Gebäudelinie sind den Baubereich überragende, durchgehende, abgestützte Balkone und der Gebäudeerschliessung dienende Laubengänge mit einer Tiefe von maximal 2.0 m zulässig.
Gebäudehöhe und Geschosszahl	4 Für die maximalen Gebäudehöhen sowie die maximale Vollgeschosszahl sind die im Quartierplan (Schnittpläne) angegebenen Gebäudehöhen in Meter (GH) bzw. die Geschosszahlen (GZ) massgebend. Die Gebäudehöhe ist der grösste Höhenunterschied zwischen dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion und der dazugehörigen Fassadenlinie. Geländer von Dachterrassen dürfen die jeweils angegebenen Gebäudehöhe überragen.
Luftgeschosse	5 Im Baubereich B1 und B2 ist das erste Vollgeschoss als Geschoss ohne Aussenwände (Luftgeschoss) zu realisieren. Es sind ausschliesslich Erschliessungsanlagen (Treppenhäuser, Liftanlagen, etc.), aber keine Auto-Parkplätze zulässig. Die

Durchsicht und die Nutzung als gedeckter Aufenthaltsbereich sind zu gewährleisten.

Im Baubereich A7 ist eine an allen Seiten offene, überdachte Halle zu realisieren. Auf die temporäre Nutzung ausgelegte, mobile Seitenwände, die primär dem Lärm- oder Wetterschutz dienen, sind dabei zulässig.

- Fassadengestaltung*      6 Die Materialien und die Gestaltung der Fassaden aller Bauten und Bauteile sind so zu wählen und aufeinander abzustimmen, dass ein ästhetisch ansprechender und harmonischer Gesamteindruck entsteht. Eine Differenzierung der Erscheinung ist dennoch möglich. Fassaden sind vogelsicher zu gestalten.
- Die Gestaltung der Fassaden der Hauptbauten ist auf eine passive Sonnenenergienutzung im Winter und/oder eine optimale Kühlung im Sommer auszulegen. Gegen die Entstehung von Wärmeinseln sind an den Fassaden der Hauptbauten geeignete und wirkungsvolle Massnahmen, wie z.B. Begrünung, helle Gestaltung oder andere, vorzusehen.
- Wo möglich und sinnvoll, sollen im Sinne der Förderung der Biodiversität Nistkästen für Mauersegler oder andere Gebäudebrüter wie Fledermäuse oder Mehlschwalben angebracht werden.
- Fassadenbegrünung*      7 Ein Teil der Fassaden ist mit im Boden verwurzelten Pflanzen zu begrünen. Die Richtgrösse hierzu beträgt 20 % der gesamten Fassadenlänge eines Gebäudes. Die Fassadenbegrünung hat dabei mindestens drei Vollgeschosse zu umfassen. Bei ein- und zweigeschossigen Bauten ist die Begrünung über die komplette Fassadenhöhe vorzusehen. Die Gebäude in den Baubereichen B1 und B2 sowie A7 sind hiervon ausgenommen.
- Dachform und Dachgestaltung*      8 Generell sind bei Hauptbauten nur Flachdächer vorzusehen. Bei besonders guter Einpassung gem. § 3 kann der Gemeinderat eine abweichende Dachform beantragen. Ausnahme bildet Baubereich A7, bei dem ein Walmdach vorzusehen ist.
- Für Klein- und Anbauten ist die Dachform unter Berücksichtigung von § 3 frei wählbar. Beim erhaltenswerten Gebäude richtet sich diese nach § 5 Abs. 14.
- Die Dachoberflächen müssen sich mit Form, Materialisierung und Farbgebung in das Orts- und Landschaftsbild einpassen. Insbesondere dürfen sie nicht glänzend oder spiegelnd sein. Flachdächer sind unter Berücksichtigung von § 5 Abs. 10 zu begrünen. Dies gilt auch für Flächen unter Solaranlagen.
- Attikageschosse*      9 Das Attikageschoss
- im Baubereich A2 ist an der Südfassade um mindestens 2.5 m
  - im Baubereich A3 ist an der Westfassade um mindestens 3.7 m
- zurückzusetzen.
- Die zwei Attikageschosse
- im Baubereich A1 sind an der Nordfassade um mindestens 5.0 m
  - im Baubereich A4 sind an der Ostfassade um mindestens 4.6 m
- zurückzusetzen.
- Dachbegrünung*      10 Um Ersatzlebensraum für Flora und Fauna zu schaffen, sind die Flachdächer aller Hauptbauten extensiv zu begrünen. Bei Hauptbauten mit Attikageschoss beschränkt sich die Verpflichtung auf die Dachflächen der Attikageschosse. Für den

Baubereich B2 gilt Abs. 11. In Abstimmung mit der Gemeinde kann die Dachbegrünung auch naturnah intensiv ausgestaltet werden.

Für den Bodenaufbau der Dachbegrünung sind natürliche, standortgerechte Substrate aus der Region zu verwenden, die sowohl genügend Wasserspeichervermögen für einen artenreichen Bewuchs aufweisen als auch die technischen Anforderungen an die Retention, Drainage und Abführung des Regenwassers erfüllen.

Um die Biodiversität zu erhöhen, hat die Schichtstärke des Substrats zwischen mindestens 12 cm und 20 cm zu variieren. Ausgenommen hiervon sind Flächen vor Solarpaneelen. Hier darf die Schichtstärke auf minimal 7 cm reduziert werden. Die Pflanzenwahl ist mit regionalen Arten unter Berücksichtigung des Wasserspeichervermögens und der Aufbaustärke des Substrates auszurichten.

#### *Dachnutzung*

- 11 Im Baubereich B2 ist die gemeinschaftliche Nutzung der Dachfläche als Dachgarten zulässig. Dabei sind mindestens 75% der Dachfläche zu begrünen. An Attikageschosse angrenzende, begehbare Dachflächen können als Dachterrasse genutzt werden.

Die Zugänge sind jeweils über die direkt angrenzenden, höheren Gebäudeteile vorzusehen. Die Absturzsicherung kann bis zu einer Höhe von 1.1 m als geschlossene Aussenwand gestaltet werden. Darüberhinausgehende Absturzsicherungen sind als Geländer zu gestalten. Auf den begehbaren Dachflächen sind Pergolen und ähnliche Überdachungen bis zu einer Höhe von maximal 2.5 m zulässig.

#### *Dachaufbauten*

- 12 Technisch bedingte Dachaufbauten (Oberlichter, Liftüberfahrten, Belüftungsinstallationen, Antennen etc.) dürfen die maximale Gebäudehöhe um das technisch notwendige Mass überragen. Ihre Erscheinung muss sich dem Gebäude unterordnen. Auf eine gute Einpassung im Sinne von § 3 ist besonders zu achten.

#### *Klein- und Anbauten*

- 13 Unbewohnte Klein- und Anbauten bis 12 m<sup>2</sup> wie Schöpfe, Unterstände, Velounterstände, Containerstellplätze, Trafohäuschen und dergleichen, sind in den privaten Aussenräumen auch ausserhalb der Baubereiche zulässig. Es gelten die Einpassungskriterien gem. § 3. Klein- und Anbauten dürfen die maximale Gebäudehöhe von 2.5 m nicht überschreiten. Die Kombination mehrerer Klein- und Anbauten zur Realisierung grösserer Einheiten ist dabei nicht zulässig.

Im Bereich überdachte Veloabstellplätze unterliegt die Grundfläche überdeckter Veloabstellanlagen keiner Beschränkung.

#### *Erhaltenswertes Gebäude*

- 14 Das im Quartierplan festgelegte erhaltenswerte Gebäude ist zu erhalten. Die Lage, das Volumen und die Gliederung sind für den Charakter des Areals von Bedeutung.

Renovationen und Umbauten haben sich harmonisch in die historische Bausubstanz einzufügen. Dabei sind Gebäudeabmessungen, Geschosszahl, Firststrichtung, Dachgestaltung sowie Gliederung und Proportionierung des Baukörpers und der Fassaden des ursprünglichen Gebäudes massgebend. Die wichtigsten Stilelemente sind zu erhalten.

Ersatzneubauten sind nur dann möglich, wenn diese bautechnisch und wohnhygienisch erforderlich sind. Für Ersatzneubauten gelten die Anforderungen an Renovationen und Umbauten sinngemäss. Die wichtigsten Stilelemente sind wiederzuverwenden.

Der strassenseitige Vorgarten (privater Aussenraum) ist zu erhalten sowie als Vorgarten zu gestalten.

*Unterirdische Bauten und Anlagen*

- 15 Untergeschosse sind innerhalb der Baubereiche gemäss Quartierplan zulässig und dürfen in Hanglage maximal 1.2 m und in der Ebene maximal 0.8 m über das massgebende Terrain hinausragen. Das Mittel ergibt sich aus dem Durchschnitt der maximalen Untergeschosshöhe je Fassadenflucht über dem massgebenden Terrain.

Unterirdische Autoeinstellhallen und Abstellanlagen für Velo / Mofa dürfen auch ausserhalb der Baubereiche, jedoch nicht innerhalb der Baumschutzzone, liegen. Sie dürfen das massgebende Terrain geringfügig überragen, sofern diese nach aussen nicht als oberirdische Bauteile in Erscheinung treten und deren Überdeckung mindestens 1.2 m beträgt. Alternativ zu der Überdeckung sind Auslassungen unter Baumquartieren möglich.

Es dürfen keine unterirdischen Bauteile und Anlagen erstellt werden, die unter dem mittleren Grundwasserspiegel von 250 m. ü. M liegen.

Hiervon ausgenommen sind Foundationen, die einen Auftrieb des Gebäudes bei Hochwasser verhindern.

## § 6 Gestaltung und Nutzung des Aussenraumes

- Qualitätssicherung* 1 Zur Gewährleistung einer qualitativ hochwertigen Planung und Umsetzung der Aussenraumgestaltung ist ein qualitätssicherndes Verfahren durchzuführen.

- Gestaltung* 2 Die Gestaltung und Nutzung des Aussenraumes wird im Quartierplan festgelegt. Von der im Plan dargestellten Lage bzw. Abgrenzung kann in geringem Mass abgewichen werden. Für die Gestaltung des Aussenraumes ist das städtebauliche Konzept im Syntheseplan in Anhang 1 zu beachten.

Die Aussenraumgestaltung ist mit derjenigen der angrenzenden Zone für Öffentliche Werke und Anlagen abzustimmen und als Teilstück des Freiraum-Korridors Rhein – Birs zu verstehen.

- Ökologische Massnahmen, Förderung der Biodiversität* 3 Im Sinne der ökologischen Aufwertung und Förderung der Biodiversität ist eine standortgerechte und ökologisch wertvolle Umgebungsgestaltung mit verschiedenen Kleinstrukturen und Bepflanzungselementen umzusetzen, die eine dem Standort angemessene Artenvielfalt ermöglicht.

Innerhalb des gesamten Quartierplanperimeters sind für Begrünungen (Boden-, Dach- und Fassadenbegrünungen, Wiesen, Sträucher, Bäume, etc.) standortgerechte Arten zu verwenden. Einheimische Arten sind nach Möglichkeit zu bevorzugen, wobei die Standorteigenschaften für eine gesunde und nachhaltige Entwicklung der Bepflanzung höher zu gewichten sind. Eine Bepflanzung mit invasiven Neophyten ist nicht zulässig. Der Einsatz von Kunstdünger und chemischen Pestiziden ist nicht erlaubt.

Die Begrünungen sind ferner so anzulegen, dass sie zu einer ausreichenden Kühlung und Beschattung des Ortes beitragen.

		<p>Für Aufenthalt und Durchlass von heimischen Kleintieren und Vögeln sind an geeigneter Lage entsprechende Vorrichtungen oder Massnahmen vorzusehen. Zur Vermeidung von Kleintierfallen sind kritische Bauteile, wie z.B. Schächte, mit Schutzvorrichtungen auszustatten.</p>
<i>Baumbestand</i>	4	<p>Im Quartierplanperimeter ist ein Bestand von mindestens 40 hochstämmigen sowie grosskronigen Bäumen anzulegen und dauerhaft zu sichern. Von diesen müssen mindestens 7 im Perimeter des Teilbereichs B liegen. Für jeden Baum ist ein angemessenes Baumquartier vorzusehen, welches den Wurzelraum dauerhaft sichert. Die Baumquartiere sind so zu dimensionieren und auszugestalten, dass eine ausreichende Belüftung und Bewässerung gewährleistet ist.</p> <p>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.</p>
<i>Geschützte Bäume</i>	5	<p>Im Quartierplanperimeter sind die drei im Plan ausgewiesenen Bäume geschützt. Diese sind grundsätzlich zu erhalten, zu schützen und zu pflegen. Sollte ein geschützter Baum alters- oder krankheitshalber gefällt werden müssen, hat die Ersatzpflanzung mit einem gleichwertigen Baum innerhalb der Baumschutzzone gem. Abs. 6 zu erfolgen. Es ist eine einheimische und standortgerechte Art zu verwenden.</p>
<i>Baumschutzzone</i>	6	<p>Innerhalb der Baumschutzzone sind weder Hochbauten noch unterirdische Bauten zulässig. Erschliessungsflächen innerhalb der Baumschutzzone sind so anzulegen, dass sie die Bäume und deren Wurzelwerk nicht beeinträchtigen.</p> <p>Der Baumbestand ist zu schützen, zu pflegen und vor schädlichen Eingriffen zu bewahren. Detaillierte Massnahmen werden im Quartierplanvertrag festgelegt.</p>
<i>Erhaltenswerte Bäume</i>	7	<p>Die im Quartierplan festgelegten erhaltenswerten Bäume sind grundsätzlich zu erhalten und zu pflegen. Zur Realisierung der quartierplanmässigen Überbauung kann in die Krone und das Wurzelwerk verhältnismässig eingegriffen werden, sofern der Baum hierdurch keinen dauerhaften Schaden erfährt. Entsprechende Eingriffe sind durch eine ausgewiesene Fachperson vorzunehmen.</p>
<i>Ersatzpflanzungen</i>	8	<p>Für jeden für die zur Realisierung der quartierplanmässigen Bebauung zu fällenden Baum ist im Quartierplanperimeter mindestens ein hochstämmiger, grosskroniger Bäume neu zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Dabei sind soweit als möglich einheimische, aber in jedem Fall hitzebeständige und standortgerechte Arten zu verwenden. Bei der Neupflanzung ist jeweils darauf zu achten, dass der gewählte Standort den langfristigen Erhalt des Baumes gewährleisten kann. Die Standorte der im Quartierplan dargestellten, möglichen neuen Bäume sind nicht verbindlich.</p>
<i>Öffentlicher Platz</i>	9	<p>Der im Quartierplan festgelegte öffentliche Platz dient als Zentrumsplatz der Gemeinde sowie als Veranstaltungsort für Grossanlässe. Der Platz kann durch das angrenzende im Erdgeschoss befindliche Gewerbe für Aussengastronomie genutzt werden. Der Zentrumsplatz ist mit einer versickerungsfähigen Chaussierung zu gestalten. Spontanvegetation ist, wo möglich, zu belassen und zu fördern.</p>

- Öffentliche Grünfläche* 10 Die im Quartierplan festgelegten öffentlichen Grünflächen dienen zur ökologischen Aufwertung des Siedlungsraumes und können temporär als Veranstaltungsort für Grossanlässe genutzt werden. Sie sind mit Blumenrasen, Hecken und Klein- bzw. Trittsteinbiotopen auszugestalten. An stark frequentierten Stellen sind auch Ruderalflächen erlaubt.
- Privater Aussenraum* 11 Die im Quartierplan festgelegten privaten Aussenräume dienen der quartierinternen Durchgrünung und können privat genutzt werden. Sie sind, wo immer möglich, unversiegelt anzulegen. Einfriedungen und Abschränkungen sind ausschliesslich entlang der Schulstrasse gestattet. Private Nutzungen dürfen nicht zu einer Herabsetzung des ökologischen Wertes führen.
- Die Ein- und Ausgänge der Gebäude können über den privaten Aussenraum erschlossen werden. In den hierfür ausgewiesenen Bereichen ist die Erstellung von Ein- und Ausfahrten zu den Einstellhallen erlaubt.
- Umgebungsplan* 12 Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist der Nachweis zu erbringen, dass die Vorgaben der Quartierplanvorschriften zur Umgebungsgestaltung eingehalten werden. Dieser Nachweis beinhaltet insbesondere Lage, Gestaltung und Materialisierung von Wegen und Plätzen, Spielplätzen, Velounterständen, Terrainveränderungen und Stützmauern, die Art der Frei- und Grünflächen, Beläge und Bepflanzung, sowie die Lage von Ver- und Entsorgungsanlagen (Meteowasser, Trafohäuschen, Container etc.).
- Zur Beurteilung der Umgebungsgestaltung sind mit jedem Baugesuch jeweils ein Umgebungsplan, ein Entwässerungs- und ein Beleuchtungskonzept einzureichen. Der Umgebungsplan kann in begründeten Ausnahmefällen und in geringem Umfang Abweichungen von den Vorschriften zum Aussenraum der Quartierplanung beinhalten, sofern diese nicht zu konzeptionellen Änderungen führen.
- Bemusterung und Materialisierung* 13 Vor der Ausführung der Umgebungsarbeiten sind der Gemeinde die notwendigen Detailunterlagen zur Materialisierung der Wege, Plätze und zur Bepflanzung einzureichen. Mit den Arbeiten darf erst begonnen werden, wenn die Zustimmung vorliegt.
- Pflege* 14 Sämtliche festgelegten Grünelemente sind dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Allfällige Ersatzpflanzungen sind rechtzeitig vorzunehmen. Der Zweck und die Funktion sämtlicher Freiflächen und Aussenanlagen muss dauernd gewährleistet werden.
- Terraingestaltung* 15 Ausser zur Umsetzung der quartierplanmässigen Bebauung im Sinne des städtebaulichen Konzepts und in begründeten Fällen dürfen Aufschüttungen und Abgrabungen nicht mehr als 0.5 m gegenüber dem natürlichen, ursprünglichen Geländeverlauf betragen. Zugunsten der Vitalität von Bäumen über Einstellhallen sind Aufschüttungen im erforderlichen Rahmen vorzusehen.
- Im Teilbereich B ist die Aufschüttungshöhe an die Funktionalität der Einstellhalle und der in § 5 Abs. 15 geforderten Mindestüberdeckung für Baumstandorte angepasst. Abgrabungen dürfen nicht mehr als 2.0 m gegenüber dem natürlichen, ursprünglichen Geländeverlauf betragen.
- Meteowasser* 16 Öffentliche und private Erschliessungsflächen sowie sonstige Freiflächen sind soweit möglich und sinnvoll wasserdurchlässig auszuführen. Die Versickerung des

anfallenden Niederschlagswassers ist grundsätzlich vor Ort zu ermöglichen. Der Nachweis ist im Rahmen der Baugesuchsverfahren zu erbringen (siehe § 6 Abs. 12).

- Änderungen*      17 Spätere Änderungen an der Umgebungsgestaltung können nur mit Zustimmung des Gemeinderates erfolgen. Die einheitliche Umgebungsgestaltung muss dabei erhalten bleiben.
- Beleuchtungen*      18 Aussenraumbeleuchtungen sind bezüglich Ausrichtung, Lichtlenkung, Helligkeit und Lichtsteuerung entsprechend dem Stand der Technik so einzurichten, dass unnötige Lichtemissionen vermieden werden. Beleuchtungsart und -stärke sind den Verhältnissen anzupassen.<sup>1</sup>

## § 7 Erschliessung und Parkierung

- Gestaltung*      1 Für Zufahrt, Zugänge und Erschliessungsflächen sowie für die Parkierung ist der Quartierplan massgebend. Von der im Plan festgelegten Lage bzw. Abgrenzung kann in geringem Mass abgewichen werden.
- Erschliessungsfläche  
Zubringer, Velo- und  
Fussverkehr*      2 Die im Quartierplan festgelegte Erschliessungsfläche Zubringer, Velo- und Fussverkehr dient dem Fuss- und Veloverkehr als direkte Verbindung durch das Quartierplan-Areal und als Erschliessung der Gebäude. Die Erschliessungsflächen sind mit denjenigen der angrenzenden Zone für Öffentliche Werke und Anlagen abzustimmen. Zusätzlich ist der Ziel- und Quellverkehr der Einstellhallen sowie der motorisierte Zubringerverkehr in eingeschränktem Masse für folgende Zwecke gestattet<sup>2</sup>:
- Fahrten von Ereignisfahrzeugen
  - Fahrten für die Entsorgung und für die Anlieferung und Wegführung von Gütern und Waren, die aufgrund ihrer Beschaffenheit (Grösse, Gewicht, etc.) oder der Fahrzeuggrösse nicht via Autoeinstellhalle erfolgen können.
  - Fahrten für Nutzungen auf der öffentlichen Erschliessungsfläche selbst (Märkte, Anlässe, etc.)
- Die Gemeinde kann weitere Ausnahmen gestatten.
- Erschliessungsfläche  
Fussverkehr*      3 Die im Quartierplan festgelegte Erschliessungsfläche Fussverkehr dient ausschliesslich dem Fussverkehr als direkte Verbindung durch das Quartierplan-Areal und als Erschliessung der Gebäude. Die Erschliessungsflächen sind mit denjenigen der angrenzenden Zone für Öffentliche Werke und Anlagen abzustimmen.

---

<sup>1</sup> Kommentar: Als Leitlinie wird die Norm SIA 491 "Vermeidung unnötiger Lichtemissionen im Aussenraum" empfohlen. Aussenbeleuchtungen müssen gem. dieser gegen oben abgeschirmt, nach unten ausgerichtet und mit Ausnahme der Strassenbeleuchtung zeitlich begrenzt sein. Die Beleuchtung von Objekten hat zielgerichtet sowie licht- und energieeffizient zu erfolgen. Bei der Installation von Lichtquellen ist auf Naturräume, empfindliche Arten und Dritte Rücksicht zu nehmen. Beleuchtungsart und -stärke sind den Verhältnissen anzupassen. Während der Morgenstunden (z.B. 1.00 – 5.00 Uhr) muss die Aussenbeleuchtung gedimmt werden.

<sup>2</sup> Kommentar: Ausser den Ereignisfahrzeugen ist für alle Fahrten auf die öffentliche Erschliessungsfläche eine Bewilligung bei der Gemeinde erforderlich.

- Private Erschliessungsfläche* 4 Die im Quartierplan festgelegte private Erschliessungsfläche dient als Erschliessung der Gebäude in den Baubereichen A4 und A6 sowie des erhaltenswerten Gebäudes. Oberirdische Parkplätze sind auf diesen Flächen erlaubt. Die Restfläche ist mit Bäumen zu bepflanzen und wo möglich ökologisch sinnvoll und mit versickerungsfähigem Belag zu gestalten.
- Notfallzufahrten* 5 Notfallzufahrten sind in allen Bereichen zu gewährleisten. Alle obengenannten Erschliessungsflächen dürfen im Notfall im hierfür notwendigen Mass von Rettungsfahrzeugen benutzt werden.
- Veloabstellplätze* 6 Veloabstellplätze sind in ausreichender Anzahl an den im Quartierplan festgelegten Stellen, in der Nähe der Eingangsbereiche der Hauptbauten, in Klein- und Neubauten gemäss § 5 Abs. 13 sowie in den Einstellhallen zu erstellen. Die öffentlichen Veloabstellplätze sind oberirdisch und fahrbar zu erreichen zu realisieren. Die Lage ist auf die Haltestellen des öffentlichen Verkehrs abzustimmen. Ungedeckte Veloabstellplätze sind mit versickerungsfähigen Belägen auszustatten.
- Für jedes der Wohnnutzung dienende Zimmer ist ein Veloabstellplatz zu errichten. Alle Abstellplätze für Velos (inkl. Sondergrössen) sind stufenfrei erreichbar zu realisieren und so zu dimensionieren, dass eine konfliktfreie und sichere Nutzung möglich ist.
- Für Nicht-Wohnnutzungen ist mindestens ein Veloabstellplatz pro 4 Arbeitsplätze zu erstellen. Sofern die Anzahl der Arbeitsplätze im Bewilligungsverfahren noch nicht bekannt sein sollte, sind diese auf Grundlage der Schätzwerte des Anhang 1 zur RBV zu ermitteln. Die Anzahl der Veloabstellplätze für Besucher / Kunden von Nicht-Wohnnutzungen berechnet sich auf Basis des Grundbedarfs Autostellplätze für Besucher<sup>3</sup> (GB) multipliziert mit dem Faktor 0.5. Zusätzlich ist die vorgegebene Anzahl Abstellplätze für Velo-Sondergrössen bereitzustellen.
- Die vor dem Erlass dieser Quartierplanvorschriften bestehende Bike+Ride-Anlage ist in eine gedeckte, öffentlich benutzbare Abstellanlage (Bereich überdachte Veloparkplätze) zu verlegen.
- Parkplätze / Einstellhallen* 7 Parkplätze für Personenwagen und Motorräder sind grundsätzlich unterirdisch anzuordnen. Oberirdische Parkplätze sind nur im Bereich «private Erschliessungsfläche» zulässig. Die Ein- und Ausfahrten zu den Einstellhallen sind in den dafür vorgesehenen Bereichen gemäss Quartierplan anzuordnen. Die im Quartierplan festgelegten Personenzugänge zu den Einstellhallen sind innerhalb des betreffenden Baubereichs sinnvoll anzuordnen.
- Für die Baubereiche A1, A2 und A3 sind in der Einstellhalle West maximal 55 unterirdische Parkplätze zu erstellen.
- Für die Baubereiche B1 und B2 sowie die umgebenden Schul-, Museums- und öffentlichen Bauten in der benachbarten Zone für Öffentliche Werke und Anlagen sind in der Einstellhalle Nord maximal 33 unterirdische Parkplätze zu erstellen.
- Die Parkierung des Gebäudes A4 erfolgt in einer separaten Einstellhalle (Einstellhalle Ost). Hier sind maximal 21 Parkplätze zulässig.

---

<sup>3</sup> Gemäss Anhang I RBV.

Die Parkierung des Gebäudes im Baubereich A6 und des erhaltenswerten Gebäudes auf der Parzelle Nr. 101 kann sowohl oberirdisch (auf der privaten Erschliessungsfläche) wie auch unterirdisch erfolgen.

*Reduktionsfaktor Nicht-Wohnnutzungen* 8 Für Nicht-Wohnnutzungen gilt innerhalb des Quartierplanperimeters der Reduktionsfaktor  $R_2 = 0.6$ .

*Spezifische Anzahl Parkplätze pro Wohnung* 9 Auf Grundlage von §70 Abs. 2bis RBV gelten, dem Verkehrsgutachten der Rudolf Keller & Partner Verkehrsingenieure AG (Anhang 2) entsprechend, für die spezifische Anzahl Parkplätze pro Wohnung folgende Vorgaben:

- 0.1 Besucher-Parkplätze
- Oberwert 0.5 Stamm-Parkplätze für die Baubereiche A4, A6 und das erhaltenswerte Gebäude gem. §5 Abs. 14.
- Oberwert 0.3 Stamm-Parkplätze für die Baubereiche A1, A2 und A3 sowie B1 und B2
- Unterwert 0.0 Stamm-Parkplätze. Dieser Wert ist nur zulässig, wenn dauerhaft sichergestellt ist, dass die Bewohnerinnen und Bewohner über kein Auto verfügen.

Die spezifische Anzahl Stamm-Parkplätze pro Wohnung wird im jeweiligen Baubewilligungsverfahren festgelegt. Sie muss im Bereich zwischen den aufgeführten Ober- und Unterwerten liegen.

*Mobilitätsmassnahmen* 10 Folgende Mobilitätsmassnahmen sind unabhängig von der Anzahl zu erstellender Parkplätze umzusetzen:

- Begrenzung der Anzahl Anlieferungsfahrten auf dem Quartierplanareal durch Erteilung von Ausnahmegewilligungen für Warentransporte auf Basis von in § 7 Abs. 2 definierten Bewilligungskriterien und -verfahren
- Ermöglichen von Bike-Sharingangeboten an Bike+Ride-Stationen sowie Car-Sharingangebote in den Einstellhallen durch Stellplatzzuteilungen
- Abschliessende Parkplatzzuteilungen in den Einstellhallen im Rahmen der Baurechtsnehmerverträge
- Bereitstellung und Verteilung von Informationsmaterial über Mobilitätsangebote im Quartier und in der Gemeinde in Abstimmung mit den Baurechtsnehmern
- Einrichtung eines oder mehrerer Lieferdepots für Paketzustellungen in Abstimmung mit den Baurechtsnehmern

In Abhängigkeit von der im Baubewilligungsverfahren festgelegten, spezifischen Anzahl Stamm-Parkplätze pro Wohnung sind die in der nachfolgenden Tabelle aufgeführten zusätzlichen Mobilitätsmassnahmen umzusetzen.

Mobilitätsmassnahme	Stamm-Parkplätze pro Wohnung					
	= 0.5	< 0.5	< 0.4	< 0.3	< 0.2	< 0.1
Veloabstellplätze mit hoher Lagequalität, d. h. wohnungsnah, ebenerdig oder im UG über befahrbare Rampe, barrierefrei, komfortabel, gedeckt und mit Vorrichtungen zum Anketten der Velos	50%			70%		
Veloabstellplätze mit Sondergrösse für Lastenvelos, Anhänger etc. <sup>1</sup>	2	3	4	5	6	7
Reparatur-Infrastrukturen für Velos <sup>1</sup> (unbetreut / betreut)	1 / 0			2 / 1		
Car-Sharing Fahrzeuge <sup>1 2</sup>	2 FZ	3 FZ	4 FZ	5 FZ	6 FZ	7 FZ
Pool-Fahrzeuge (Lastenvelo, E-Roller, E-Velo, etc) <sup>1 2</sup>	2 FZ	3 FZ	4 FZ	5 FZ	6 FZ	7 FZ

<sup>1</sup> Die Angaben zu den Reparatur-Infrastrukturen beziehen sich auf 100 Stellplätze, ansonsten jeweils auf 100 Wohneinheiten. Sie müssen bei etappierter Umsetzung der Quartierplanung anteilig realisiert werden. Bereits realisierte/bewilligte Massnahmen, die über die Mindestvorgaben hinausgehen, können bei weiteren Baugesuchen anteilig berücksichtigt werden.

<sup>2</sup> die Park- bzw. Abstellflächen für Pool-Fahrzeuge sind zusätzlich bereitzustellen.

Wirkungsprüfung

- 11 Bezüglich der Parkplätze für Wohnnutzung sind ein Controlling und die Sicherstellung zu gewährleisten.

## § 8 Nachhaltigkeit, Ver- und Entsorgung

Nachhaltigkeitsstandard

- 1 Die Quartierplanung (Aussenraum und Bebauung) ist nach dem zum Zeitpunkt der Baueingabe geltenden SNBS Gold zu realisieren. Der entsprechende Nachweis zur Einhaltung des Standards ist im Rahmen des Baugesuchverfahrens zu erbringen. Bei den Bestandesbauten kann hiervon abgesehen werden.

Photovoltaik

- 2 Auf allen geeigneten Dachflächen innerhalb des Quartierplanperimeters sind Photovoltaikanlagen vorzusehen und mit der Dachbegrünung zu kombinieren. Die Vorgaben aus § 5 sind dabei einzuhalten.

Wasser und Abwasser

- 3 Die Abwasserentsorgung richtet sich nach dem GEP der Gemeinde. Die entsprechenden Nachweise für die Wasserversorgung und die Abwasserentsorgung sind im Rahmen des Baugesuchs zu erbringen.

Abfallentsorgung

- 4 Die Abfallentsorgung und das Recycling richten sich nach den Bestimmungen der Gemeinde Birsfelden. Containerstandorte sind so anzuordnen, dass sie für die Öffentlichkeit nicht einsehbar sind und keine Geruchsbelästigung entstehen kann.

## § 9 Lärmschutz

- Lärmempfindlichkeitsstufe* 1 Im Quartierplanareal gilt im südlichen Teil um den Zentrumsplatz die Lärmempfindlichkeitsstufe (LES) III und im nördlichen Teil des Teilbereich A sowie im Teilbereich B die LES II gemäss Lärmschutzverordnung (LSV) vom 15.12.1986.
- Nachweise* 2 Allfällige Nachweise im Sinne von Art. 31 sowie 32 ff. LSV sind im Rahmen des Baugesuchsverfahrens zu erbringen.

## § 10 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.
- Parzellierung* 2 Eine allfällige Parzellierung des Areals und die Abgabe von Parzellen im Baurecht sind zulässig, sofern die Realisierung der Quartierplanung gewährleistet bleibt.
- Etappierung* 3 Eine etappenweise Realisierung der Überbauung ist möglich. Die Funktionsfähigkeit der Überbauung mit allen notwendigen Nebenanlagen und gemeinsam oder öffentlich verwendeten Einrichtungen muss in jeder Etappe gewährleistet sein. Eine spätere Realisierung der gesamten Überbauung darf durch eine Etappierung nicht erschwert oder verhindert werden. Auch bei einer etappenweisen Realisierung ist auf eine einheitliche architektonische Erscheinung zu achten.
- Archäologische Schutzzone* 4 Im Bereich der im Quartierplan festgelegten archäologischen Schutzzone werden archäologische Spuren erwartet bzw. vermutet. Bodeneingriffe aller Art dürfen nur in Absprache mit der Archäologie Baselland vorgenommen werden und bedürfen einer Bewilligung.

## § 11 Ausnahmen

- Geringfügige Abweichungen* 1 Der Gemeinderat kann in Abwägung öffentlicher und privater Interessen sowie in Würdigung der besonderen Umstände des Einzelfalls Abweichungen von diesen Quartierplanvorschriften bewilligen bzw. der zuständigen Behörde zur Bewilligung beantragen.
- Voraussetzung dafür ist, dass kein Widerspruch zum Zweck und den Zielsetzungen der Quartierplanung vorliegt. Charakter und Konzept der Überbauung bzw. der Gestaltung der Umgebungsflächen dürfen durch die Abweichungen nicht beeinträchtigt werden. Das Baubewilligungsverfahren bleibt vorbehalten.
- Grössere Abweichungen* 2 Grössere Abweichungen vom städtebaulichen Konzept, von der Nutzung und Gestaltung der Überbauung und der Umgebungsfläche oder von der Erschliessung und Parkierung dürfen nur aufgrund einer Quartierplanänderung mittels ordentlichem Quartierplanverfahren erfolgen.

## § 12 Schlussbestimmungen

- |                                      |  |
|--------------------------------------|--|
| <i>Umsetzung</i>                     | <b>1</b> Der Gemeinderat ist für die Umsetzung und Einhaltung dieser Quartierplanvorschriften zuständig. Das Baubewilligungsverfahren bleibt vorbehalten.  |
| <i>Rechtskraft</i>                   | <b>2</b> Alle im Widerspruch zu den Quartierplanvorschriften stehenden früheren Vorschriften gelten für das Areal innerhalb des Quartierplanperimeters als aufgehoben. Die Quartierplanvorschriften treten mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Rechtskraft. |
| <i>Aufhebung der Quartierplanung</i> | <b>3</b> 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.                          |

## Beschlussfassung

Beschluss des Gemeinderates: 6. August 2024

Namens des Gemeinderates

Beschluss der Gemeindeversammlung: 23. September 2024

Der Gemeindepräsident

Referendumsfrist: 23. Oktober 2024

Urnenabstimmung: ---

Publikation der Planaufgabe

im Amtsblatt Nr. 86 vom 31. Oktober 2024

Leiter Gemeindeverwaltung

Planaufgabe: 1. November 2024 – 30. November 2024

Von Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft  
genehmigt

mit Beschluss Nr. \_\_\_\_\_ vom \_\_\_\_\_

Die Landschreiberin

Publikation des Regierungsratsbeschlusses im Amtsblatt  
Nr. \_\_\_\_\_ vom \_\_\_\_\_

# Anhang 1



Städtebauliches Konzept Zentrum (Harry Guggler Studio, Westpol Landschaftsarchitektur 2024)

