

Quartierplanreglement

Quartierplanung Prisma

Planungsstand

Öffentliche Mitwirkung & Kantonale Vorprüfung

Auftrag

41.00209

Datum

18. November 2025

Impressum

Auftraggeber TIERSTEIN AG
Hauptstrasse 41 | 5070 Frick

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

Erlass	4
§ 1 Zweck & Ziele der Planung	5
§ 2 Geltungsbereich & Inhalt	5
§ 3 Einpassung in die bauliche & landschaftliche Umgebung	6
§ 4 Art & Mass der Nutzung	6
§ 5 Lage, Grösse & Gestaltung der Bauten und Anlagen	7
§ 6 Gestaltung & Nutzung des Aussenraumes	9
§ 7 Erschliessung & Parkierung	12
§ 8 Nachhaltigkeit, Ver- & Entsorgung	13
§ 9 Lärmschutz	13
§ 10 Realisierung & Quartierplanvertrag	14
§ 11 Ausnahmen	14
§ 12 Schlussbestimmungen	14
Beschlussfassung	16
 Anhang 1 Massgebendes Terrain (Jermann AG 2025)	
Beilage 1 Richtprojekt Prisma Birsfelden (Herzog & de Meuron 2025)	
Beilage 2 Verkehrsgutachten & Mobilitätskonzept (Ballmer + Partner 2025)	

Erlass

Beschluss

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

§ 1 Zweck & Ziele der Planung

- Zweck* 1 Der Quartierplan Prisma 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 eines Hochhauses und eines städtebaulichen Ensembles mit öffentlichem Charakter und hoher gestalterischer Qualität
 - Realisierung von attraktiven Dienstleistungs- und Geschäftsflächen an publikumsintensiver Lage sowie Raum für kulturelle Einrichtungen
 - Gute Eingliederung in die bestehende bauliche Umgebung mit Berücksichtigung der speziellen Lage, der Wohnbedürfnisse der Bewohnenden und der Nachbarschaft
 - Realisierung von zusätzlichem Wohnraum, welcher sich nach dem *Reglement zur Förderung der Wohnungsvielfalt und des preisgünstigen Wohnangebots in Birsfelden* vom 16. Dezember 2019 richtet
 - Schaffung und Aufwertung hochwertiger öffentlicher Räume an der Hauptstrasse, der Birs sowie entlang der Erschliessungsstrasse Birsstegweg mit hoher Aufenthaltsqualität
 - Schaffung hochwertiger Aussenräume als Teil des Freiraumkorridors Rhein – Birs inkl. der Freispielung und Aufwertung des Uferbereichs der Birs
 - Berücksichtigung der Natur und Umwelt sowie der Bedürfnisse der Bevölkerung und der Nachbarschaft
 - Förderung der Biodiversität sowie hitzemindernder Massnahmen
 - Umsetzung des Schwammstadt-Prinzips sowohl bei der Bebauung als auch in der Freiraumgestaltung

§ 2 Geltungsbereich & Inhalt

- Geltungsbereich* 1 Die Quartierplanvorschriften gelten für das Areal innerhalb des Quartierplanperimeters. Planelemente ausserhalb der Quartierplanperimeter haben orientierenden Charakter.
- Inhalt* 2 Die Vorschriften regeln insbesondere:
- die Lage, die Grösse und die die Gestaltung 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 Nachhaltigkeit, Ver- und Entsorgung

§ 3 Einpassung in die bauliche & landschaftliche Umgebung

- Städtebauliche Einpassung* 1 Die Bebauung ist hinsichtlich Architektur, Material und Farbe sorgfältig zu gestalten. Die Bebauung ergänzt das Zentrum von Birsfelden durch einen städtebaulichen und architektonischen Akzent und reagiert gleichzeitig auf die Zeilenbebauung entlang der Hauptstrasse.
- Richtprojekt* 2 Für die städtebauliche Einpassung und den architektonischen Ausdruck ist das Richtprojekt Prisma des Architekturbüros Herzog & de Meuron richtungsweisend.

§ 4 Art & Mass der Nutzung

- Nutzungsart & Lärmempfindlichkeitsstufe* 1 Im Quartierplanareal gilt die Zentrumsnutzung gemäss § 22 Abs. 2 RBG. Es sind Wohn- und Geschäftsnutzungen sowie öffentliche Nutzungen zugelassen. Für den gesamten Perimeter gilt die Empfindlichkeitsstufe III nach Art. 43 LSV.
- Nutzungsmass* 2 Für das Mass der Nutzung der einzelnen Gebäudeteile sind die im Quartierplan enthaltenen maximalen oberirdischen Bruttogeschossflächen (BGF), vorbehaltlich § 4 Abs. 6, verbindlich. Für die Unterirdischen Bauten und die Unterniveaubauten beträgt die maximal zulässige BGF gesamthaft 500 m². Die maximal zulässige oberirdische BGF beträgt 21'530 m².
- Definition BGF* 3 Als anrechenbare Bruttogeschossfläche (BGF) gilt gemäss § 49 Abs. 2 und 3 RBV die Summe aller dem Wohnen, Arbeiten und dem Gewerbe dienenden und hierfür verwendbaren Geschossflächen. Die Mauer- und Wandquerschnitte werden mitgerechnet.
- Zur Bruttogeschossfläche (BGF) werden nicht gerechnet:
- vollständig unterirdisch liegende Einstellhallen inkl. allen damit zusammenhängenden Erschliessungsflächen und Rampen, auch wenn diese im Einzelfall an die Oberfläche ragen
 - mehrheitlich unterirdisch liegende Verkaufsflächen inkl. den dazugehörigen Lager-, Erschliessungs- und Anlieferungsflächen, auch wenn diese im Einzelfall an die Oberfläche ragen
 - mindestens einseitig offene, gedeckte oder ungedeckte Balkone, Loggias, Sitzplätze und Dachgarten
 - eingeschossige unbewohnte Klein- und Anbauten gemäss § 5 Abs. 13
 - ausserhalb der Bauten liegende Treppen, Stützmauern, Lichtschächte, Überdachungen, Dachvorsprünge
 - der zwischen den einzelnen Baubereichen entstehende überdeckte Platzbereich
- Nutzungsverteilung* 4 In Baubereich A1 (Prisma) sind ausschliesslich gewerbliche und kulturelle Nutzungen zulässig. Die Nutzung wird im Quartierplanvertrag näher definiert.
- In Baubereich A2 ist die Realisierung eines Wohnheims sowie eine Veloparkierung vorgesehen. Alternativ oder ergänzend ist eine Wohn- und Geschäftsnutzung zulässig. Die Nutzung wird im Quartierplanvertrag näher definiert.

In Baubereich A3 ist eine Wohn- und Geschäftsnutzung zulässig. Im Erdgeschoss sind publikumsorientierte Dienstleistungsflächen wie Gastronomie oder Verkauf umzusetzen. Weiter dient die Fläche zur Realisierung einer Veloparkierung. Diese ist in der, dem Platz abgewandten Seite zu realisieren.

Baubereich B ist mehrheitlich der Wohnnutzung vorbehalten. Im ersten Turmgeschoss sind zusätzlich Flächen für die in Baubereich A2 vorgesehene Nutzung zugelassen. Ebenfalls kann ein Zugang zum Dachgarten auf dem Gebäudeteil des Baubereichs A2 erstellt werden. Die verbleibende Fläche dient zur Unterbringung der Haustechnik. Diese darf nicht an der hauptstrassenseitigen Fassade angeordnet werden.

Im Bereich unterirdische Bauten ist eine Einstellhalle realisierbar. Im Bereich Unterniveaubauten sind ausserdem Verkaufsflächen inkl. dazugehöriger Lager- und Erschliessungsflächen realisierbar.

- | | | |
|--------------------------------|---|--|
| <i>Anzahl Wohnungen</i> | 5 | Die Anzahl Wohnungen muss im Einklang zu den in § 7 definierten maximalen Anzahl Parkplätze, den Mobilitätsmassnahmen und dem Reduktionsfaktor stehen. |
| <i>Nutzungsver-schiebungen</i> | 6 | Verschiebungen der BGF von einem Baubereich in einen anderen sind möglich (max. $\pm 5\%$ pro Baubereich). Voraussetzung ist, dass das Gesamtkonzept nicht nachteilig verändert und die Gesamtnutzung nicht überschritten wird. Bei einer späteren Aufteilung der Parzelle ist die Nutzungsver-schiebung im Grundbuch einzutragen. |

§ 5 Lage, Grösse & Gestaltung der Bauten und Anlagen

- | | | |
|-------------------------------------|---|--|
| <i>Lage</i> | 1 | Die Erstellung von Hauptbauten ist nur in den Baubereichen gemäss Quartierplan zulässig. |
| <i>Anordnung & Gebäudelänge</i> | 2 | <p>Lage und Grösse der Baubereiche gehen aus dem Quartierplan hervor. Die Anordnung der Bauten innerhalb der Baubereiche kann im Rahmen der zulässigen Bruttogeschossfläche (BGF) variabel erfolgen. Das Gebäude in Baubereich A3 muss an die nordwestlich angrenzende Zeilenbebauung angebaut werden.</p> <p>Das Gebäude in Baubereich B darf in Nordwest-Südost-Richtung die Gebäudelänge von 27.5 m und in Nordost-Südwest-Richtung von 26.0 m nicht überschreiten. Für die Gebäudelänge ist der äusserste Punkt der geschlossenen und gedämmten Gebäudehülle massgebend. Auf allen Seiten dürfen offene, abgestützte Balkone oder Loggien die Gebäudelänge auf den über Eck angrenzenden Seiten um 2.8 m bzw. um 1.5 m überragen. Die Auskragungen sind gemäss dem Richtprojekt Prisma (§ 3 Abs. 2) pro Turmgeschoss abwechselnd in Nordwest-Südost- bzw. in Nordost-Südwest-Ausrichtung anzuordnen. Das Tragwerk des Turmes, also die erste Balkonschicht über den drei Sockelgebäuden, sowie das Dach sind davon ausgenommen. Vordächer dürfen die Baubereiche A1, A2 und A3 um maximal 2.5 m überragen. Balkone dürfen die Baubereiche nicht überragen.</p> |
| <i>Gebäudehöhe</i> | 3 | Für die maximalen Gebäude- respektive Gebäudeteilhöhen sind die im Quartierplan angegebenen Höhenkoten in m ü. M. massgebend. Die Gebäudehöhe wird bis Oberkante der fertigen Dachkonstruktion gemessen. |

- Massgebendes Terrain* 4 Als massgebendes Terrain gilt das in Anhang 1 dargestellte Terrain.
- Dachaufbauten* 5 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. Die Geländer vom in § 5 Abs. 13 festgelegten Dachgarten dürfen die jeweils angegebenen Gebäudehöhe um bis zu 1.2 m überragen.
- Fassadengestaltung* 6 Die Materialien und die Gestaltung der Fassaden aller Bauten und Bauteile sind so zu wählen und aufeinander abzustimmen, dass ein ästhetisch guter und harmonischer Gesamteindruck entsteht. Insbesondere sind die Balkongeländer in Baubereich B (Turm) so zu materialisieren, dass die Durchsicht bis zur Fassade gewährleistet ist. Weiter ist der Sonnenschutz nahe an der Fassade anzuordnen, sodass das wahrgenommene Turmvolumen nicht zusätzlich vergrössert wird.
- Materialisierung & Vorabsprache* 7 Die Materialwahl muss vor Einreichung des Baugesuchs mit der Gemeinde geklärt sein. Detaillierte Unterlagen zur Materialisierung der Gebäudehülle sind der Gemeinde Birsfelden im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zur Begutachtung zu unterbreiten und erfordern deren Zustimmung.
- Bezüglich der Form, Materialisierung, Gestaltung und Farbgebung der Gebäudehülle ist das Richtprojekt des Architekturbüros Herzog & de Meuron gemäss § 3 Abs. 2 richtungsweisend. Das Gebäude ist unter Berücksichtigung der statischen und brandschutztechnischen Voraussetzungen als Holzhybrid zu gestalten.
- Die Gestaltungsvorschriften gelten auch für spätere Umbauten und Renovationen.
- Fassadenbegrünung & Photovoltaikanlagen an Fassaden* 8 Die Südost-Fassade von Baubereich A1 ist auf der gesamten Länge bis auf die Höhe von mind. 2.0 m mit im Boden verwurzelten Pflanzen zu begrünen.
- Dachform & Dachgestaltung* 9 Generell sind nur Flachdächer vorzusehen. Davon ausgenommen ist der Gebäudeteil in Baubereich A1 (Prisma). Die Dachoberflächen müssen sich mit Form, Materialisierung und Farbgebung in das Orts- und Landschaftsbild einpassen. Insbesondere dürfen sie nicht glänzend oder spiegelnd sein.
- Für Klein- und Anbauten ist die Dachform unter Berücksichtigung von § 3 frei wählbar.
- Dachbegrünung* 10 Um Ersatzlebensraum für Flora und Fauna zu schaffen, sind die Flachdächer aller Gebäudeteile extensiv zu begrünen. Die Dachbegrünung ist so anzulegen, dass sie zur Kühlung des Mikroklimas beiträgt. Ausgenommen ist der Dachgarten bei Baubereich A2.
- Dachgarten Baubereich A2* 11 In Baubereich A2 ist die Nutzung der Dachfläche als Dachgarten zulässig. Dieser dient der Erholung und darf als Aufenthaltsfläche genutzt werden. 50 % der Dachfläche ist zu begrünen. Auf der restlichen Dachfläche sind Pergolen bis zu einer Höhe von maximal 3.0 m zulässig.¹

¹ Sonnenstoren, Sonnensegel, temporäre Pavillons, Schirme und andere temporäre Installationen sind ebenfalls zulässig.

- Personeneingänge* 12 Die Gebäude sind der Nutzung entsprechend im Bereich der im Quartierplan dargestellten Personeneingänge zu erschliessen. Die Namen sowie die Lage der Personeneingänge sind orientierend. Die massgebenden Nutzungen der Baubereiche sind in § 4 festgelegt.
- Klein- & Anbauten* 13 Unbewohnte Klein- und Anbauten bis 12 m² wie Schöpfe, Unterstände, Velounterstände, Containerstellplätze, Trafohäuschen und dergleichen, sind im Bereich öffentliche Grünfläche, im Bereich privater Aussenraum sowie auf den Erschliessungsfläche Zubringer, Velo- & Fussverkehr auch ausserhalb der Baubereiche zulässig.
- 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. Klein- und Anbauten erfordern die Zustimmung des Gemeinderates.
- Unterirdische Bauten* 14 Unterirdische Bauten sind Bauteile gemäss § 4 Abs. 3 lit. a, welche unter der Kote von 253.5 m. ü. M. liegen sowie die dazugehörigen Erschliessungsflächen, auch wenn diese im Einzelfall an die Oberfläche ragen.
- Unterirdische Bauten sind innerhalb des Baubereichs unterirdische Bauten gemäss Quartierplan zulässig und dürfen den mittleren Grundwasserspiegel von 249.7 m. ü. M. nicht unterschreiten. Hiervon ausgenommen sind technisch erforderliche Foundationen.
- Unterniveaubauten* 15 Unterniveaubauten sind innerhalb des Baubereichs Unterniveaubauten gemäss Quartierplan zulässig.
- Unterniveaubauten sind Bauteile gemäss § 4 Abs. 3 lit. b, welche vollständig unter der Kote von 259.0 m ü. M. liegen. Bauteile von Unterniveaubauten dürfen auf der Nordostseite des Quartierplanperimeters, angrenzend an die Hauptstrasse, nicht in Erscheinung treten. Die Dachfläche zwischen den Baubereichen für Hauptbauten und der Hauptstrasse ist als hindernis- bzw. stufenfrei zugänglicher Platz auszugestalten.
- Vogelsichere Gestaltung* 16 Fenster und andere stark spiegelnde Flächen sind vogelsicher auszuführen.

§ 6 Gestaltung & Nutzung des Aussenraumes

- Gestaltung* 1 Die Gestaltung und Nutzung des Aussenraumes inkl. aller Erschliessungsflächen wird im Quartierplan festgelegt. Von der im Plan dargestellten Lage bzw. Abgrenzung kann geringfügig abgewichen werden. Voraussetzung ist, dass hierdurch das Gesamtkonzept nicht nachteilig verändert wird.
- Bezüglich der Gestaltung und Bepflanzung des Aussenraumes ist das Richtprojekt gemäss § 3 Abs. 2 richtungsweisend. Die Gestaltungsvorschriften gelten auch für spätere Umbauten und Renovationen.
- Biodiversität & Ökologie* 2 Im Sinne der ökologischen Aufwertung und Förderung der Biodiversität ist eine standortgerechte und ökologisch wertvolle Umgebungsgestaltung mit verschiedenen Kleinstrukturen und Bepflanzungselementen umzusetzen.

Innerhalb des gesamten Quartierplanperimeters sind für Begrünungen 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.

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.

- | | |
|-------------------------------------|---|
| <i>Pflege</i> | 3 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. |
| <i>Baumbestand & Grossbäume</i> | 4 Im Quartierplanperimeter ist ein Bestand von mindestens 34 Bäumen anzulegen und dauerhaft zu sichern. Mindestens 7 dieser 34 Bäume müssen hochstämmige und grosskronige Grossbäume sein. Einzelheiten werden im Quartierplanvertrag geregelt.

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. Kann bei einem Baum die Sicherheit nicht mehr gewährleistet und die Vitalität nicht mehr hergestellt werden, kann er in Abstimmung mit dem Gemeinderat und nach Konsultation einer Fachperson entfernt werden. Entfernte Bäume sind adäquat zu ersetzen. |
| <i>Hecken & Büsche</i> | 5 In den Bereichen für Hecken und Büsche sind Hecken und Büsche gemäss § 6 Abs. 2 zu pflanzen und mit Hilfe geeigneter Pflegeschnitte und Massnahmen zu erhalten bzw. bei Abgang zu ersetzen. |
| <i>Öffentlicher Platz</i> | 6 Der im Quartierplan festgelegte öffentliche Platz – der Birsplatz – dient als teilweise überdeckter öffentlicher Platz mit urbanem Charakter, als dem Fussverkehr vorbehaltene Erschliessungsfläche für die angrenzenden Nutzungen sowie als Fussgänger Verbindung zwischen Zentrum und Birs. Der Platz kann durch das angrenzend im Erdgeschoss befindliche Gewerbe für Aussengastronomie oder Ausstellungsfläche genutzt werden. Lagerplätze, Einkaufswagenabstellplätze und der gleichen sind nicht zulässig.

Der Birsplatz kann als befestigte Fläche gestaltet werden, wobei die Anbindung an den gegenüberliegenden Zentrumsplatz mit dem dort laufenden Umgestaltungsprojekt zu koordinieren ist. Der Platz ist weiter mit einem Brunnen / Wasserspiel aufzuwerten. Die Lage und die Bemassung ist im Quartierplan lediglich orientierend dargestellt. |
| <i>Öffentliche Grünfläche</i> | 7 Die im Quartierplan festgelegten öffentlichen Grünflächen – inklusive dem Park an der Birs – dienen zur ökologischen Aufwertung des Siedlungsraumes und können durch die Bevölkerung genutzt werden. Sie sind mit Blumenrasen und Klein- bzw. Trittsteinbiotopen auszugestalten. An stark frequentierten Stellen sind auch Ruderalflächen oder Wildwiesen zulässig. |

- Im Bereich der öffentlichen Grünflächen dürfen gesetzlich und technisch notwendige Notausgänge erstellt werden. Diese sind so zu gestalten, dass sie das Aussenraumkonzept so wenig wie möglich beeinträchtigen.
- Privater Aussenraum* 8 Der im Quartierplan festgelegte private Aussenraum dient den Nutzenden des Baubereichs A2 als private Aussenraumfläche. Der Aussenraum kann als Terrasse gestaltet werden. 50 % der Fläche sind als unversiegelte Grünfläche zu gestalten.
- Erschliessungsfläche Zubringer, Velo- & Fussverkehr* 9 Die im Quartierplan festgelegte Erschliessungsfläche Zubringer, Velo- und Fussverkehr ist die primäre Erschliessung des Areals für den motorisierten Verkehr. Weiter dient sie dem Fuss- und Veloverkehr als Verbindung durch das Quartierplan-Areal sowie als Erschliessungsfläche für das Veloparking und das Gebäude in Baubereich A2.
- Die Befestigung der für die Erschliessung notwendigen Flächen ist zulässig.
- Erschliessungsfläche Fussverkehr* 10 Die im Quartierplan festgelegte Erschliessungsfläche Fussverkehr dient ausschliesslich dem Fussverkehr als direkte Verbindung durch das Quartierplan-Areal und als Erschliessung der oberirdischen Veloabstellplätze. Die Erschliessungsanlage ist soweit möglich und zur Erfüllung der Erschliessungsfunktion sinnvoll, unbefestigt zu gestalten.
- Sickerfähige Fläche* 11 Die im Quartierplan festgelegte sickerfähige Fläche dient als Fussweg und öffentliche Aufenthaltsbereiche sowie als Abstellfläche für ungedeckte Veloabstellplätze an den im Quartierplan festgelegten Standorten. Die Flächen sind mit versickerungsfähigem Belag zu gestalten und Spontanvegetation ist so weit sinnvoll zu ermöglichen.
- Beleuchtungen* 12 Aussenraumbelichtungen 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.²
- Umgebungsplan* 13 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, Veloabstellplätzen, Terrainveränderungen und Stützmauern, die Art der Frei- und Grünflächen, Beläge und Bepflanzung, sowie die Lage von Ver- und Entsorgungsanlagen (Meteorwasser, Trafohäuschen, Container etc.). Zur Beurteilung der Umgebungsgestaltung sind mit dem Baugesuch ein Umgebungsplan, ein Entwässerungs- und ein Beleuchtungskonzept einzureichen.
- Der Umgebungsplan kann in begründeten Fällen geringfügige Abweichungen von den Vorschriften zum Aussenraum der Quartierplanung beinhalten, sofern diese nicht zu konzeptionellen Änderungen führen.

² 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.

- | | |
|---|---|
| <i>Bemusterung & Materialisierung</i> | 14 Vor der Ausführung der Umgebungsarbeiten sind der Gemeinde die notwendigen Detailunterlagen zur Materialisierung der Wege, Plätze und zur Bepflanzung einzureichen. |
| <i>Meteorwasser</i> | 15 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. |

§ 7 Erschliessung & Parkierung

- | | |
|---------------------------------------|---|
| <i>Gestaltung</i> | 1 Für Zufahrt, Zugänge und die Parkierung ist der Quartierplan massgebend. Von der im Plan dargestellten Lage bzw. Abgrenzung kann geringfügig abgewichen werden. Voraussetzung ist, dass hierdurch das Gesamtkonzept nicht nachteilig verändert wird. |
| <i>Erschliessung</i> | 2 Das Areal wird für den motorisierten Verkehr über den Birsstegweg erschlossen. |
| <i>Notfallzufahrten</i> | 3 Notfallzufahrten sind in allen Bereichen zu gewährleisten. |
| <i>Veloabstellplätze</i> | 4 Veloabstellplätze sind in ausreichender Anzahl an den im Quartierplan festgelegten Orten zu erstellen und müssen sicher und gut erreichbar sein. Stamm- und Besucherabstellplätze sind mehrheitlich in Velokellern in den Baubereichen A2 und A3 unterzubringen. Oberirdische Veloabstellplätze sind nicht überdeckt zu realisieren. Für jedes der Wohnnutzung dienende Zimmer ist ein Veloabstellplatz zu errichten. Davon sind 10 Veloabstellplätze als Sondergrössenvelo-Abstellplatz zu realisieren. Zusätzlich sind 10 Veloabstellplätze für Poolverlos oder vergleichbare Fahrzeuge zu realisieren. Für Nicht-Wohnnutzungen sind mindestens 30 Veloabstellplätze zu erstellen. Institutionell angebotene Zimmer mit Wohnnutzung (z.B. Wohnheim) zählen zu der Nicht-Wohnnutzung.

Die Abstellanlagen für Lastenvelos müssen mit Einkaufswagen gut erreichbar sein. |
| <i>Parkplätze & Einstellhalle</i> | 5 Parkplätze für Personenwagen und Motorräder sind grundsätzlich in der unterirdischen Einstellhalle anzuordnen. Die Ein- und Ausfahrten zu der Einstellhalle ist in den dafür vorgesehenen Bereichen gemäss Quartierplan anzuordnen.

Es dürfen bis zu 128 Parkplätze erstellt werden. |
| <i>Reduktionsfaktor</i> | 6 Für die Wohnnutzung sind gestützt auf § 70 Abs. 2bis RBV sowie auf das <i>Verkehrsgutachten & Mobilitätskonzept Prisma</i> (Beilage 2) mindestens 0.11 (Unterwert) und maximal 0.16 (Oberwert) Stammparkplätze pro Wohnung zu realisieren. Zusätzlich sind 0.1 Besucherparkplätze pro Wohnung zu realisieren. Für Nicht-Wohnnutzungen gilt innerhalb des Quartierplanperimeters der Reduktionsfaktor R1 = 0.5. |
| <i>Mobilitätsmassnahmen</i> | 7 Folgende Mobilitätsmassnahmen sind unabhängig von der Anzahl zu erstellender Parkplätze umzusetzen:

→ Bereitstellung und Verteilung von Informationsmaterial über Mobilitätsangebote im Quartier und in der Gemeinde

→ Einrichtung eines Lieferdepots für Paketzustellungen |

- Parkplatzbewirtschaftung für die Kundschaft der Detailhändler-Filiale und Besuchende
- Bezüglich der Parkplätze für die Wohnnutzung ist ein Controlling und Monitoring durchzuführen. Sofern die Nachfrage über das Angebot an privaten Parkplätzen hinausgehen sollte, sind in Abstimmung mit der Gemeinde zusätzliche Massnahmen zu ergreifen

Zusätzlich sind die in der nachfolgenden Tabelle aufgeführten Mobilitätsmassnahmen umzusetzen.

Mobilitätsmassnahme	
Veloabstellplätze mit hoher Lagequalität, d. h. wohnungsnah, ebenerdig oder im UG über befahrbare Rampe, barrierefrei, komfortabel, gedeckt und mit Vorrichtungen zum Anketten der Velos	70%
Veloabstellplätze mit Sondergrösse für Lastenvelos, Anhänger etc. ¹	6
Reparatur-Infrastrukturen für Velos ¹ (unbetreut / betreut)	2 / 1
Car-Sharing Fahrzeuge ^{1 2}	6 FZ
Pool-Fahrzeuge (Lastenvelo, E-Roller, E-Velo, etc) ^{1 2}	6 FZ

¹ 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.

² Die Park- bzw. Abstellflächen für Pool-Fahrzeuge sind zusätzlich bereitzustellen.

§ 8 Nachhaltigkeit, Ver- & Entsorgung

- | | |
|--|--|
| <i>Nachhaltigkeitsstandard</i> | 1 Die Quartierplanung ist nach SNBS 2023 Hochbau Platin zu realisieren. Der entsprechende Nachweis zur Einhaltung des Standards ist im Rahmen des Baugesuchverfahrens zu erbringen. |
| <i>Wasser & Abwasser</i> | 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. |
| <i>Abfall- & Wertstoffentsorgung</i> | 4 Für die Abfallentsorgung sind südwestlich der Bebauung Unterflurcontainer zu realisieren. Die ungefähre Lage wird im Quartierplan orientierend dargestellt. Die Schnittstelle zwischen der Sammlung in den Unterflurcontainer und der kommunalen Entsorgung wird im Quartierplanvertrag geregelt. |

§ 9 Lärmschutz

- | | |
|----------------------------------|--|
| <i>Lärmempfindlichkeitsstufe</i> | 1 Im Quartierplanareal gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe (LES) III gemäss Lärmschutzverordnung (LSV) vom 15.12.1986. |
| <i>Nachweise</i> | 2 Allfällige Nachweise im Sinne von Art. 31 sowie 32 ff. LSV sind im Rahmen des Baugesuchverfahrens zu erbringen. |

§ 10 Realisierung & Quartierplanvertrag

- | | |
|------------------------------------|--|
| <i>Inhalte Quartierplanvertrag</i> | 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. |
| <i>Parzellierung</i> | 2 Eine allfällige Parzellierung des Areals und die Abgabe von Parzellen im Baurecht sind zulässig, sofern die Realisierung der Quartierplanung gewährleistet bleibt. |
| <i>Etapplierung</i> | 3 Eine etappenweise Realisierung der Überbauung ist zulässig. Die Funktionsfähigkeit der Überbauung mit allen notwendigen Nebenanlagen und gemeinsam oder öffentlich verwendeten Einrichtungen muss in jeder Etappe gewährleistet sein. |
| <i>Archäologische Schutzzone</i> | 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

- | | |
|----------------------------------|--|
| <i>Geringfügige Abweichungen</i> | 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. |
| <i>Grössere Abweichungen</i> | 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> | 1 Der Gemeinderat ist für die Umsetzung und Einhaltung dieser Quartierplanvorschriften zuständig. Das Baubewilligungsverfahren bleibt vorbehalten. |
| <i>Rechtskraft</i> | 2 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. |

*Aufhebung der
Quartierplanung*

- 3 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:	Namens des Gemeinderates
Beschluss der Gemeindeversammlung:	Der Gemeindepräsident
Referendumsfrist: bis	
Urnenabstimmung:	Christof Hiltmann
Publikation der Planaufgabe im Amtsblatt Nr. vom	Die Gemeindeverwalter
Planaufgabe:	Martin Schürmann

Von Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft
genehmigt

Mit Beschluss Nr. vom	Die Landschreiberin
-----------------------	---------------------

Publikation des Regierungsratsbeschlusses im Amtsblatt
Nr. vom

Anhang 1 | Massgebendes Terrain

HÖHENLINIENPLAN

Massgebendes Terrain

Hauptstrasse 70 / Birsstegweg 2/4, Birsfelden

QP Birsplatz

AuftragsNr:	41.00209
Format:	63 cm x 59.4cm
Plan:	20250916_Bestehendes-Terrain_QP-Birsplatz_4100209

Höhenaufnahme	
Datum Messung:	08.08.2022/15.09.2025
Ausgangshöhe:	NC7025, 258.259 m ü. M.
Datum gezeichnet:	16.09.2025
Massgebendes Terrain vom	16.09.2025

Äquidistanz:	0.20 m
--------------	--------



- Höhenlinien Grob 1m
- Höhenlinien Fein 20cm
- Übernahme Bestehenden Terrain, entlang Perimeter QP
- Bereich Übernahme Bestehendes Terrain
- Baufixpunkt

jermann

Geoinformation
Vermessung
Raumplanung

Jermann Ingenieure + Geometer AG
Altenmattweg 1
4144 Arlesheim
Telefon 061 706 93 93
Telefax 061 706 93 94
E-Mail info@jermann-ag.ch

Sachbearbeiterin
Fabiana Roth

Projektleiterin
Roger Wolff

