Gemeinde Birsfelden
Kanton Basel-Landschaft

GEMEINDE
BIRSFELDEN

Planungsbericht

Quartierplanung Prisma

Planungsstand
Beschlussfassung

Auftrag
41.00209

Datum
22. September 2026

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

1 Ausgangslage 7
1.1 Anlass & Absicht 7
1.2 Räumliche Lage & Abgrenzung 7
1.3 Umgebung 8

2 Organisation & Ablauf der Planung 8
2.1 Projektpartner 8
2.2 Planungsablauf 9

3 Ziele der Planung 9

4 Rahmenbedingungen 10
4.1 Gesetzliche Grundlagen auf eidgenössischer Ebene 10
4.2 Gesetzliche Grundlagen auf kantonaler Ebene 10
4.3 Bevölkerung, Wohnungsangebot & Bauzonenauslastung 10
4.3.1 Bevölkerungsentwicklung 10
4.3.2 Leerwohnungsbestand & Auslastung 10
4.3.3 Auslastung WMZ 11
4.4 ÖV- Güteklasse & Gebiete für neue Verkaufseinheiten 11
4.5 Richtplan Basel-Landschaft (KRIP) 12
4.5.1 Richtplaninhalt 12
4.5.2 Ziel 12
4.5.3 Planungsanweisung 12
4.6 Bauinventar Baselland (BIB) 13
4.7 Zonenvorschriften 13
4.8 Abstandsvorschriften & Schattenwurf 13
4.8.1 Grenzabstände 13
4.8.2 Bau- und Strassenlinien 14
4.8.3 Schattenwurf 14
4.9 Strassennetzplan 15
4.10 Lärm 16
4.11 Grundwasserspiegel 16

4.12 Naturgefahren ... 17
4.13 Gewässerraum & Gewässerbaulinie ... 18
4.14 Luftfahrthindernis ... 18
4.15 Weitere übergeordnete Rahmenbedingungen ... 19
4.16 Raumkonzept Birsstadt 2035 ... 19
4.17 Stadtentwicklungskonzept (STEK) / Stadtentwicklungsprogramm (STEP) ... 20
4.18 Leitbild Natur / Naturinventar der Gemeinde Birsfelden ... 21
4.18.1 Das Naturinventar ... 21
4.18.2 Das Leitbild Natur ... 21
4.19 Energieleitbild der Gemeinde Birsfelden ... 23
4.20 Hochhauskonzept der Gemeinde Birsfelden ... 23
4.21 Kantonsstrassenprojekt ... 24
4.22 Bedarf Zone für öffentliche Werke und Anlagen (OeWA) ... 24

5 Richtprojekt Prisma | städtebauliches Konzept ... 26
5.1 Städtebauliches Konzept ... 27
5.2 Bebauung & Architektur ... 28
5.3 Nutzungen & Aussenraum ... 29
5.4 Identifikation & Einpassung ... 31
5.5 Mobilität & Erschliessung ... 32

6 Inhalte der Quartierplanung ... 34
6.1 Planunterlagen ... 34
6.2 Perimeter ... 34
6.3 Quartierplan Prisma ... 35
6.4 Einpassung in die bauliche & landschaftliche Umgebung ... 36
6.5 Nutzungsart & Nutzungsmass ... 36
6.6 Lage & Grösse der Bauten ... 39
6.7 Gestaltung der Bauten & Anlagen ... 41
6.8 Abstandsvorschriften & Strassenbaulinie ... 42
6.8.1 Grenzabstände ... 42
6.8.2 Kommunale Strassenbaulinie ... 44
6.8.3 Kantonale Strassenbaulinie ... 44
6.8.4 Schattenwurf ... 45
6.9 Gestaltung & Nutzung des Aussenraumes ... 48

6.9.1 Ökologische Massnahmen ... 49
6.9.2 Aussenräume ... 49
6.9.3 Abstimmung Park an der Birs, neuer Birssteg & Gewässerraum ... 51
6.9.4 Hydrologie & Grundwasser ... 54
6.9.5 Umgebungsplan & Bemusterung ... 54
6.10 Ökologie & Mikroklima ... 54
6.11 Nachhaltigkeit, Ver- & Entsorgung ... 55
6.12 Schutzräume ... 55
6.13 Erschliessung & Parkierung ... 56
6.14 Lärmschutz ... 59
6.15 Gefahrenzone Überschwemmung ... 63
6.16 Realisierung & Quartierplanvertrag ... 64

7 Interessensabwägung ... 65
7.1 Interessen und Absichten der Gemeinde ... 65
7.2 Interessen der Bevölkerung & der Anwohnerinnen und Anwohner ... 65
7.3 Übergeordnete Interessen ... 65
7.3.1 Eignung für eine Quartierplanung ... 65
7.3.2 Planungsgrundsätze gemäss Art. 3 Abs. 3 und 4 RPG ... 66
7.4 Fazit Interessenabwägung ... 66

8 Planungsverfahren ... 67
8.1 Bau- und Planungskommission, Gemeinderat ... 67
8.2 Öffentliche Mitwirkung ... 67
8.3 Kantonale Vorprüfung ... 68
8.4 Beschlussfassung ... 68
8.5 Planauflage ... 68

9 Beschlussfassung Planungsbericht ... 69

Anhang

1 Verkehrsgutachten & Mobilitätskonzept
Ballmer + Partner AG
2 Lärmgutachten inkl. Ergänzung «Lärmgutachten Tiefgarage»
Grolimund + Partner AG
3 Dossier Mikroklima
Transsolar Energietechnik GmbH
4 Stellungnahme zur kantonalen Vorprüfung
Jermann Ingenieure + Geometer AG
5 Mitwirkungsbericht
Einwohnergemeinde Birsfelden
6 Hydrologisches Gutachten
Hunziker, Zarn & Partner AG
7 Grundwasserbohrungen
Geotek AG
8 Nachweise & Zusagen der kantonalen Fachstellen

Beilage

→ Schlussbericht Workshopverfahren Prisma
Jermann Ingenieure + Geometer AG
→ Richtprojekt Prisma
Herzog & de Meuron Basel Ltd.
→ Ausnahmeantrag Schattenwurf gemäss § 20a Abs. 3 RBV
Jermann Ingenieure + Geometer AG

Version	Verfasser	Datum	Stand
1.1	suj	31.03.2025	Entwurf | 1. Lesung mit Gemeinde Birsfelden
1.2	suj	26.05.2025	Entwurf | 2. Lesung mit der Gemeinde Birsfelden
2.0	suj	16.09.2025	Beratung Bau- und Planungskommission Birsfelden
2.1	glc	18.11.2025	Freigabe Gemeinderat zur Mitwirkung & Vorprüfung
2.2	suj	11.06.2026	Bereinigung
2.3	suj	09.07.2026	Bereinigung II
2.4	suj	27.08.2026	Finalisierung
3.0	suj	10.09.2026	Beschlussfassung

1 Ausgangslage

1.1 Anlass & Absicht

Die Parzelle Nr. 625 ist aktuell mit einem siebenstöckigen Wohn- und Geschäftshaus aus den 1960er Jahren bebaut und befindet sich im Besitz der TIERSTEIN AG. Im Erdgeschoss befindet sich eine Coop-Filiale und im Untergeschoss eine Einstellhalle. Das Wohn- und Geschäftshaus entspricht nicht mehr den heutigen energetischen und wohnhygienischen Standards. Auch Coop ist hinsichtlich einer Verbesserung der betrieblichen Abläufe und der Arbeitshygiene an einer Entwicklung der Parzelle interessiert. Auf Parzelle Nr. 154 (1986) steht das 1967 fertiggestellte zweigeschossige Wohnheim «Haus Birsstegweg» für chronisch kranke und körperbehinderte Menschen. Der dahinterstehende Trägerverein schliesst sich dem Projekt aus betriebsstrategischen Überlegungen ebenfalls an.

Den Grundeigentümerinnen ist es ein Anliegen, die aktuelle Nutzung und Ordnung auf dem Areal den zukünftigen Bedürfnissen anzupassen sowie eine Bebauungs-, Freiraum- und Verkehrsstruktur zu schaffen, die den hohen Ansprüchen an der urbanen und sehr zentralen Lage im Zentrum von Birsfelden gerecht wird. Der Bearbeitungsperimeter ist aufgrund seiner Nähe zum Zentrum von Birsfelden, zur Birs und zur Stadt Basel sehr attraktiv gelegen, gut durch den ÖV erschlossen und an das Nationalstrassennetz angebunden. Sowohl die kantonalen als auch die kommunalen Planungsgrundlagen unterstützen eine verdichtete Entwicklung. Auch die Einwohnergemeinde Birsfelden befürwortet eine Entwicklung des bisher untergenutzten und nicht mehr den heutigen Ansprüchen genügenden Areals mit einer erhöhten Nutzungsdichte.

Das geplante Hochhaus wird mit insgesamt 27 Obergeschossen und einer Gesamthöhe von rund 86 m geplant. Im Untergeschoss befindet sich die Autoeinstellhalle mit 128 Parkplätzen, im Zwischengeschoss die Laden- und Lagerfläche von Coop. Die 22 Wohngeschosse (sowie ein Technikgeschoss) des Hochhauses ruhen auf drei Sockelbauten und ordnen sich in der Höhe in die vier- bis fünfgeschossige Zeilen- und Blockrandbebauung entlang der Hauptstrasse ein.

1.2 Räumliche Lage & Abgrenzung

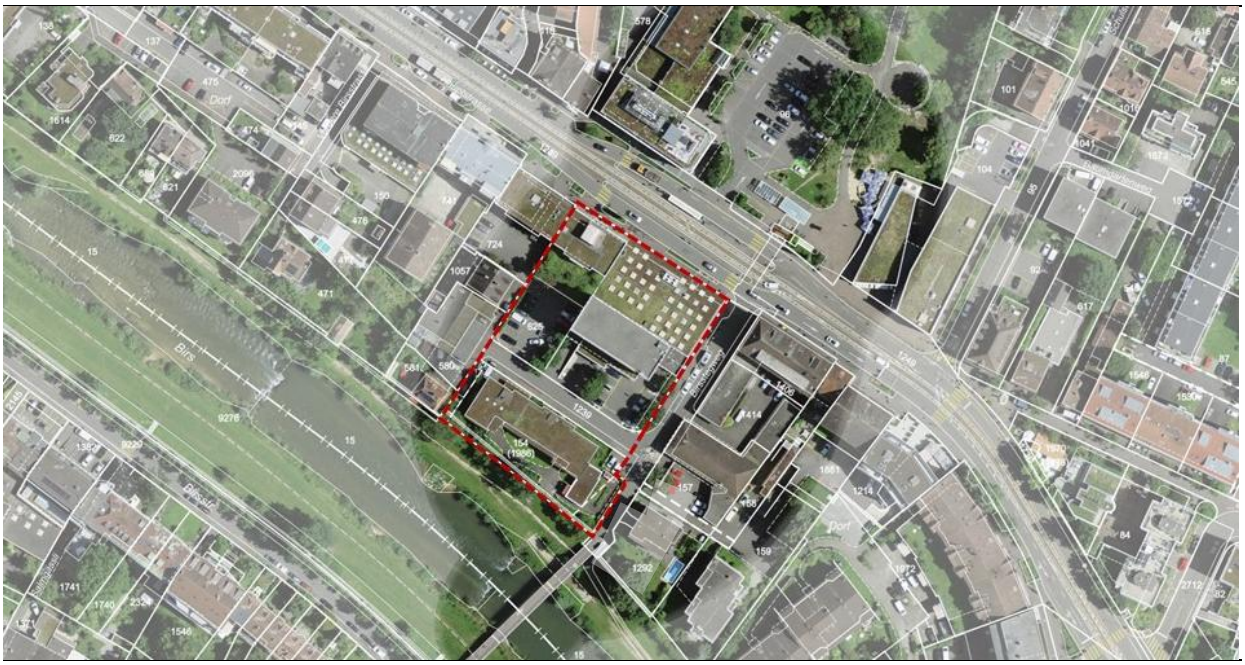


Abbildung 1: Planungsperimeter Orthofoto 2024 (Jermann AG | Geoportal.ch 2025)

Das rund 5'000 m^2 grosse Areal liegt am westlichen Rand der Gemeinde Birsfelden zwischen der Hauptstrasse und der Birs. Westlich der Birs, welche die Kantonsgrenze bildet, liegt das Basler Lehenmattquartier. Mit seiner Zentrumslage hat es direkten Anschluss an die gegenüberliegende Zentrumsplanung von Birsfelden. Parzelle Nr. 625 gehört der TIERSTEIN AG, die Parzelle Nr. 1239 der Einwohnergemeinde Birsfelden und die Parzelle Nr. 154 (1986) dem Verein Birssteg (Haus Birsstegweg).

1.3 Umgebung

Das Planungsgebiet befindet sich im Zentrum von Birsfelden. Während sich im Westen mit der Autobahn und im Osten mit dem Rheinhafen eher industrielle Landmarken befinden, sind im Norden der Rhein und im Süden die Birs als ökologisch wertvolle Naturräume zu nennen. In der näheren Umgebung sind nördlich des Perimeters die Hauptstrasse als Verbindungsachse nach Basel und Muttenz sowie zur Autobahn zu nennen.

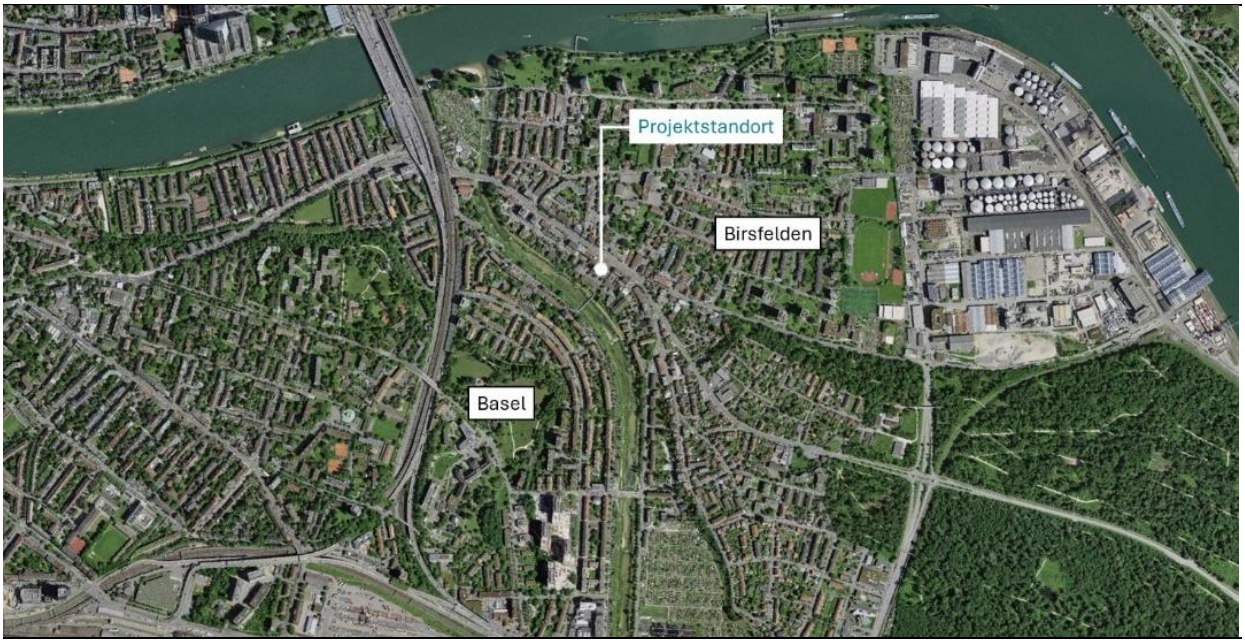


Abbildung 2: Projektstandort (Jermann AG | Geoportal.ch 2025)

2 Organisation & Ablauf der Planung

2.1 Projektpartner

Die Quartierplanung wurde von der Einwohnergemeinde Birsfelden in Zusammenarbeit mit den folgenden Projektpartnern ausgearbeitet:

TIERSTEIN	Grundeigentümerin
Herzog & de Meuron	Städtebau & Architektur
Fontana Landschaftsarchitektur	Landschaftsarchitektur
Ballmer + Partner	Verkehrsplanung
Jermann Ingenieure + Geometer	Raumplanung

2.2 Planungsablauf

Die wesentlichen Schritte der Planung sind nachfolgend dargestellt:

Januar – August 2025	Entwurf Planungsunterlagen
30. September 2025	Freigabe Gemeinderat
November 2025 – Januar 2026	öffentliche Mitwirkung
November 2025 – Februar 2026	kantonale Vorprüfung
Oktober 2026	Beschlussfassung Gemeinderat
Dezember 2026	Beschlussfassung Gemeindeversammlung
Januar 2027	Auflage- und allfälliges Einspracheverfahren und Eingabe zur regierungsrätlichen Genehmigung

3 Ziele der Planung

Die städtebauliche Entwicklung in Birsfelden befindet sich in einem starken Aufwärtstrend, in dem die – sich selbst im Wandel befindende – Hauptstrasse den Kondensationspunkt bildet. Neben der Zentrumsplanung und grösseren Projekten, in denen die Zeilenbebauung entlang der Strasse verdichtet und aufgewertet oder Hofbebauungen umgenutzt werden, befinden sich mehrere Hochpunkte in Planung. Das Prisma-Hochhaus gliedert sich so harmonisch in die Projekte Birseck und Birsstegweg und somit ins neu entstehende Hochhaus-Cluster von Birsfelden ein.

Beim Planungsperimeter handelt es ich um einen für Birsfelden und dessen urbane Entwicklung zentralen Ort. Es ist ein Ort mit hoher Zentralität, ein Ort des Austausches und der Nahversorgung. Der Gemeinde ist es ein wichtiges Anliegen, diese Aspekte – inklusive des Verbleibs des Detailhandels – für den Ort zu bewahren und einen möglichst grossen Mehrwert für die gesamte Gemeinde zu generieren.

Die **Quartierplanung** Prisma bezweckt eine geordnete, haushälterische Nutzung des Bodens und soll eine umweltgerechte, wohnhygienisch, architektonisch und städtebaulich sowie erschliessungsmässig gute Überbauung gewährleisten. Es werden im Wesentlichen die folgenden Ziele verfolgt:

→ Realisierung eines Hochhauses mit hohem öffentlichen Charakter und hoher gestalterischer Qualität
→ Schaffung hochwertiger Aussenräume als Teil des Freiraumkorridors Rhein – Birs
→ Realisierung von zusätzlichem Wohnraum, welcher sich nach dem *Reglement zur Förderung der Wohnungsvielfalt 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 im Uferbereich der Birs
→ 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 der Bebauung als auch in der Freiraumgestaltung

4 Rahmenbedingungen

Eine erweiterte Auseinandersetzung mit den Grundlagen und Rahmenbedingungen findet sich im *Schlussbericht des Workshopverfahrens Prisma* (Beilage 1).

4.1 Gesetzliche Grundlagen auf eidgenössischer Ebene

→ Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG) vom 22. Juni 1979
→ Raumplanungsverordnung (RPV) vom 28. Juni 2000
→ Bundesgesetz über den Umweltschutz (USG) vom 7.Oktober 1983, insbesondere Art. 20f. (Lärm)
→ Lärmschutzverordnung (LSV) vom 15. Dezember 1986
→ Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz (NHG) vom 1. Juli 1966
→ Verordnung über den Natur- und Heimatschutz (MHV) vom 16. Januar 1991

4.2 Gesetzliche Grundlagen auf kantonaler Ebene

→ Raumplanungs- und Baugesetz (RBG) vom 8. Januar 1998
→ Verordnung zum Raumplanungs- und Baugesetz (RBV) vom 27. Oktober 1998

4.3 Bevölkerung, Wohnungsangebot & Bauzonenauslastung

4.3.1 Bevölkerungsentwicklung

Die Bevölkerung der Gemeinde Birsfelden zählte Ende 1980 rund 12’830 Personen. Danach setzte während zweier Jahrzehnte eine Abnahme der Bevölkerungszahl ein, die seit der Jahrtausendwende stagniert. Im Jahr 2013 wurde mit 10’285 Einwohnenden der Tiefststand innerhalb der dargestellten Periode erreicht. Ende 2021 wohnten wieder 10'400 Personen in der Gemeinde Birsfelden, was verglichen mit 1980 eine Abnahme von 18.9 % bedeutet.

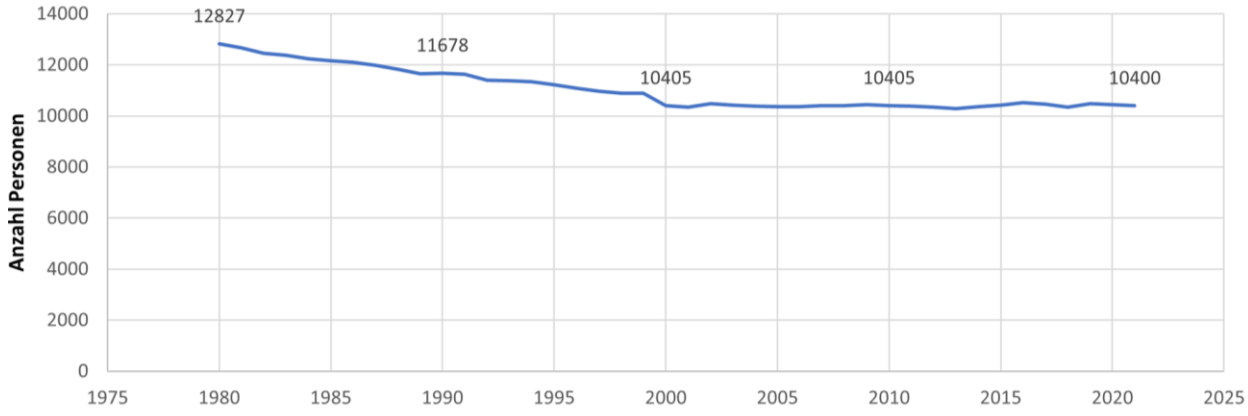


Abbildung 3: Bevölkerungsentwicklung 1980 - 2021 der Gemeinde Birsfelden (Kanton Basel-Landschaft 2022)

4.3.2 Leerwohnungsbestand & Auslastung

Am Stichtag des 1. Juni 2022 betrug der Leerwohnungsbestand in Birsfelden 48 Wohneinheiten bei insgesamt 5’822 Einheiten im Jahr 2021, was einer Quote von 0.8 % entspricht. Im Jahr 1999 wurde mit 53 leerstehende Einheiten der höchste Wert seit dem Jahr 1999 festgestellt. Der tiefste Wert innerhalb dieser Zeitperiode wurde mit 7 Einheiten im Jahr 2014 gemessen. Die Leerstände für Geschäftsräume sind nicht gemeindespezifisch verfügbar.

4.3.3 Auslastung WMZ

Für die Beurteilung der Machbarkeit von Umzonungen von Zonen anderer Zonentypen in Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (WMZ-Zonen) ist die sogenannte Auslastung der WMZ-Zonen massgebend, also das Verhältnis zwischen erwarteten Einwohnern und Beschäftigten und der bestehenden Kapazität. Die Auslastung muss mindestens 95 % betragen, Ausnahmen vorbehalten. Weiter dürfen solche Umzonungen nicht zu Neueinzonungen mit der ursprünglichen Nutzung führen.

Gemäss Berechnungen des Kantons auf Grundlage der technischen Richtlinien Bauzonen des Bundes beträgt die Kapazität für EinwohnerInnen und Beschäftigte in den bestehenden WMZ-Zonen 11’423 und die Prognose geht von 12’634 EinwohnerInnen und Beschäftigten in WMZ-Zonen im Jahr 2036 aus. Das bedeutet, dass im Jahr 2033 zu wenig Flächen für die erwarteten EinwohnerInnen und Beschäftigten zur Verfügung stehen werden. Entsprechend beträgt die Auslastung der WMZ-Zonen im Jahr 2033 110.6 %.

Die Planung macht die Gemeinde durch die umfassende Aufwertung des öffentlichen Raumes, der Schaffung von Flächen für Kultureinrichtungen attraktiver und schafft gleichzeitig mehr Wohnraum an idealer, gut erschlossener Lage. So trägt die Planung dazu bei, den Bevölkerungswachstum anzuregen und den Leerwohnungsbestand auf ein gesundes Niveau anzuheben. Durch die Erhöhung der Nutzungsdichte wirkt die Planung zusätzlich positiv auf die Baulandauslastung.

4.4 ÖV- Güteklasse & Gebiete für neue Verkaufseinheiten

Das Areal liegt in der ÖV-Güteklasse B und ist demnach gut durch den öffentlichen Verkehr erschlossen.

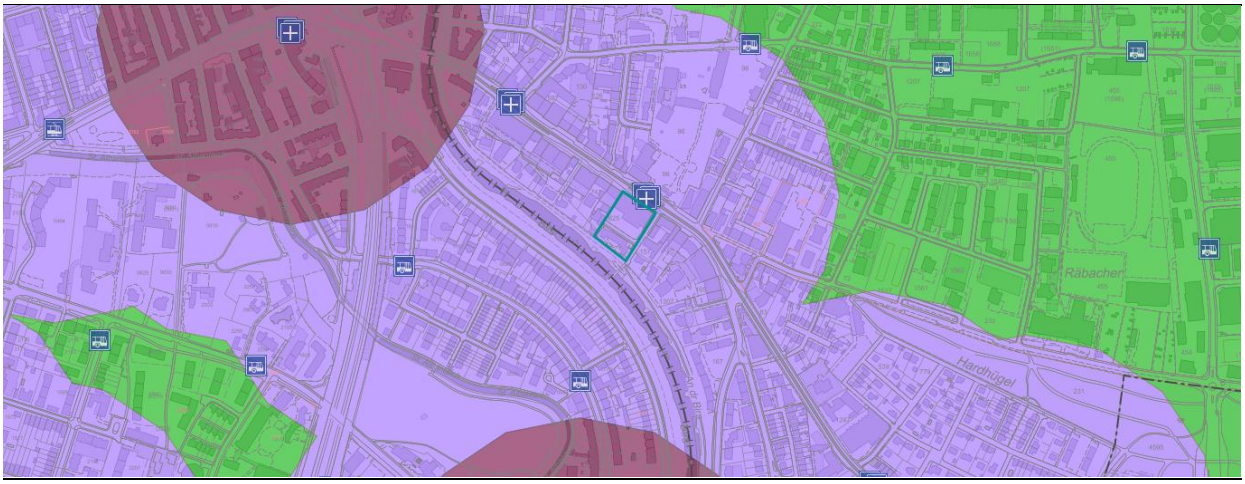


Abbildung 4: Ausschnitt ÖV-Güteklassen (Geoportal.ch 2025)

Das Projekt entspricht einem Gebiet für neue Verkaufseinheiten gemäss § 21 ff. RBV. Aufgrund einer Verkaufsfläche von weniger als 5’000 m² Nettoladenfläche muss sie keinen erhöhten Standortanforderungen gem. Abs. 3 entsprechen – auch wenn das Projekt diese einhalten würde. Dies trifft auch für die in § 22 bzw. § 22a RBV geforderte gute Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr für Verkaufseinheiten mit mehr als 1'000 m² Nettoladenfläche.

Der Planungsperimeter befindet sich an einer durch den öffentlichen Verkehr gut erschlossenen Lage und bietet sich für eine hochwertige Siedlungsentwicklung sowie sie Realisierung einer neuen Verkaufseinheit an (siehe Kapitel 4.6).

4.5 Richtplan Basel-Landschaft (KRIP)

4.5.1 Richtplaninhalt

Gemäss dem rechtsgültigen Richtplan des Kantons Basel-Landschaft (Stand Juli 2020) ist der Planungsperimeter dem Gebiet für Wohnen, Arbeiten und öffentliche sowie übrige Nutzungen zugeteilt und ein Entwicklungsgebiet Wohn-/Zentrumsnutzung. Dies folgt aus der Strategie des Richtplans, den Verdichtungsauftrag aus qualitativen Gründen primär an geeigneten Standorten (gute ÖV-Erschliessungsgüte) zu erfüllen und dazu insbesondere die Erneuerung und Verdichtung bestehender Wohnareale sowie Transformation von Arbeitsgebieten oder Gebieten für öffentliche Nutzungen hin zu Wohn- und / oder Zentrumsnutzungen (Transformationsgebiete) anzustreben.

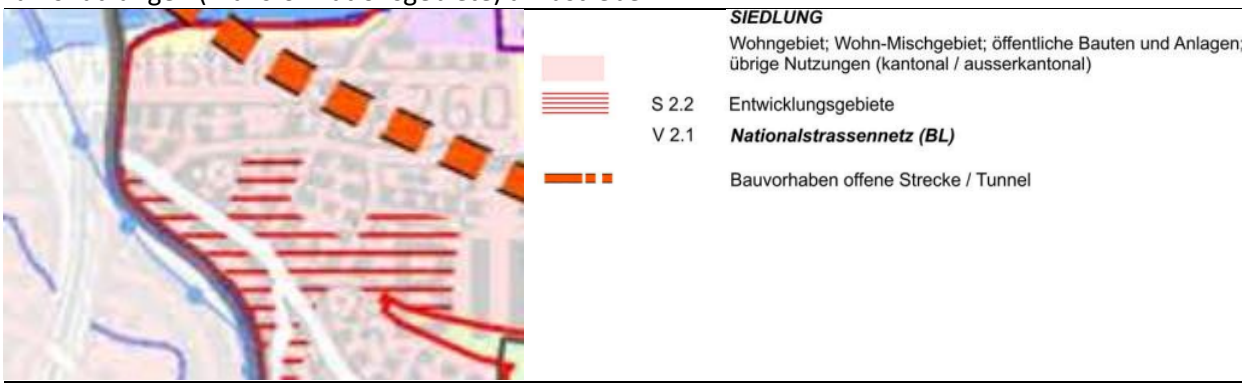


Abbildung 5: Ausschnitt Kantonaler Richtplan Basel-Landschaft (KRIP BL 2025)

4.5.2 Ziel

Mit der Verdichtung der Entwicklungsgebiete sollen unter anderem Qualität und Identität geschaffen oder erhalten werden sowie soziale, räumliche, ökonomische und ökologische Mehrwerte geschaffen werden.

Die Planung zielt neben der verdichteten Bauweise und der Schaffung von Wohnraum stark auf die Schaffung eines neuen identitätsstiftenden Ortes und die Verbesserung des öffentlichen Freiraums an der Hauptstrasse sowie an der Birs ab. Bebauung und Freiraumgestaltung unterstehen hohen ökologischen Anforderungen, womit die Ziele des KRIP vollumfänglich erreicht werden.

4.5.3 Planungsanweisung

Die entsprechende Planungsanweisung verlangt, dass die Gemeinden aufzeigen, welche zusätzlichen Kapazitäten an Einwohnenden und Beschäftigten durch die vorgesehenen Umzonungen geschaffen werden, wie sie die Mindestdichten gemäss örtliche Festlegungen realisieren, und wie sie eine hochwertige Siedlungs- und Freiraumqualität sicherstellen.

Betreffend die Mindestdichte gilt für Birsfelden als Verdichtungsraum der inneren Korridore die Vorgabe von 125 Einwohnenden und Beschäftigte pro Hektare.

Die realisierbare Bruttogeschossfläche laut Quartierplan beträgt 23'430.0 m^2 der Perimeter umfasst eine Fläche von 5’145 m^2 (0.52 ha). Die durch diese Punktverdichtung entstehende Einwohnende-/Beschäftigten-Dichte wird auf rund 700 - 750 Einwohnenden und Beschäftigten pro Hektar geschätzt, was die Weisung des Richtplans um ein Vielfaches übertrifft.

4.6 Bauinventar Baselland (BIB)

Auf dem Areal befinden sich keine Kulturdenkmäler oder andere erhaltenswerte Gebäude. Das kantonal geschützte Arbeiterhaus an der Schulstrasse 9 sowie die Turnhalle an der Schulstrasse 21 liegen in grossem Abstand zum Hochhaus. Deren Schutzanspruch wird durch die Planung nicht tangiert.

4.7 Zonenvorschriften

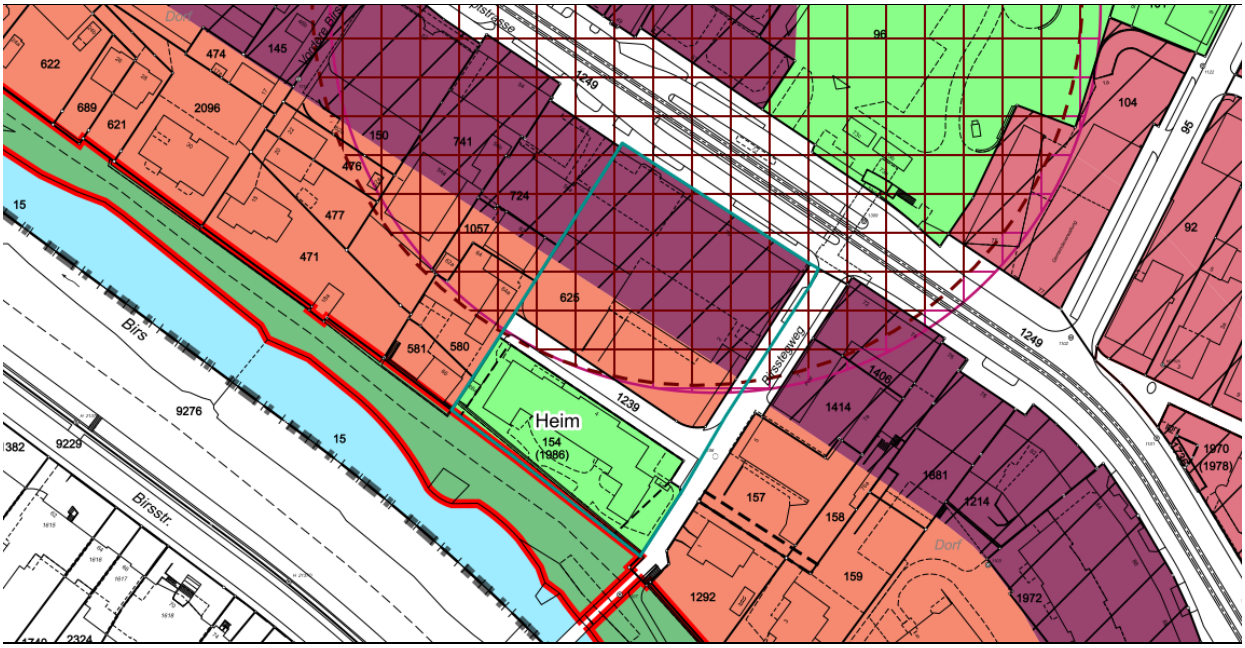


Abbildung 6: Ausschnitt Zonenplan Siedlung (Geoportal.ch 2025)

Der Planungsperimeter umfasst die OeWA-Zonen «Heim» auf der Parzelle Nr. 154 sowie die Wohnzone W3 und die Wohn-/Geschäftszone WG5 auf der Parzelle Nr. 625. Der nördliche Teil ist durch die Archäologischen Schutzzone «Eisenzeitliche und frühmittelalterliche Gräber» überlagert. Parzelle Nr. 1239 ist als Strasse innerhalb ZPS klassiert.

Die Zone für öffentliche Werke und Anlagen wird aufgehoben, die Nutzung durch das Wohnheim jedoch innerhalb des Quartierplanperimeters weitergeführt. Die bisherige Wohn- und Geschäftsnutzung wird stark verdichtet beibehalten und mit verschiedenen öffentlichen Angeboten ergänzt.

4.8 Abstandsvorschriften & Schattenwurf

4.8.1 Grenzabstände

Die Grenzabstände gegenüber angrenzenden Bauparzellen richten sich nach § 90 RBG und §§ 52 und 57 RBV und sind in Abhängigkeit der Gebäudehöhe und der Fassadenlänge definiert. Werden die gesetzlichen Grenzabstände gegenüber angrenzenden Bauparzellen unterschritten und wird der Abstand nicht durch eine Baulinie festgelegt, müssen gemäss § 94 RBG entsprechende Näher- und / oder Grenzbaurechte grundbuchrechtlich eingetragen werden.

Ab 2022 wurde die Praxis des kantonalen Bauinspektorats zur Bemessung der Grenzabstände für Hochhäuser angepasst. Ab einer Gebäudehöhe von 29.0 m wird der Grenzabstand plafoniert. Somit sind für die Berechnung des Grenzabstandes lediglich die ersten 29.0 m massgebend. Hingegen ist bei Hochhäusern der 3-Stunden-Schatten gemäss Absatz 4.8.3 einzuhalten.

Wird der Grenzabstand zur benachbarten Bauparzelle unterschritten und die Abstände nicht durch eine Baulinie geregelt, sind mit den Eigentümern der betroffenen Nachbarsparzellen Näher- und Grenzbaurechte gemäss § 94 RBG zu vereinbaren. Die betroffenen Parzellen sind in Kapitel 6.8 definiert. Mit der Grundeigentümerin der Parzellen Nrn. 580, 724 und 1057 – in allen drei Fällen die Balintra AG – werden Näherbaurechte vereinbart.

4.8.2 Bau- und Strassenlinien

Der Planungsperimeter grenzt im Norden an die Hauptstrasse und im Osten an den Birsstegweg. Die kommunalen Strassenbaulinien gemäss (rot) wurden mit dem Bau- und Strassenlinienplan «Teilgebiet Süd 4» (12/BSP/7/0) festgelegt. Baulinien gehen laut § 61 RBV auch den Grenzabständen vor. Wo eine Baulinie festgelegt wird, darf der Grenzabstand also ohne Grenz- oder Näherbaurecht unterschritten werden.

Die Strassenbaulinien sowie such die Strassenlinien innerhalb des Quartierplanperimeters werden gemäss § 40 Abs. 2 RBG aufgehoben. Weiter werden gemäss Kapitel 6.8 neue Strassenbau- und Strassenlinien festgelegt.

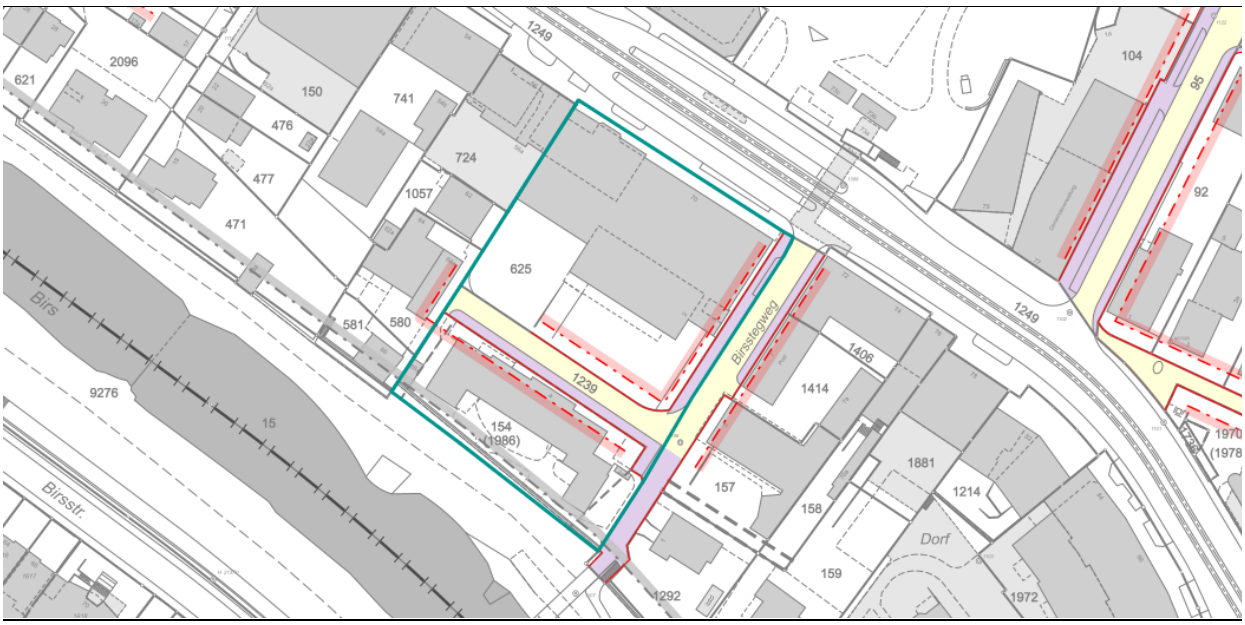


Abbildung 7: Ausschnitt Bau- und Strassenlinien Teilgebiet Süd 4 (Geoportal.ch 2025)

4.8.3 Schattenwurf

Laut § 52c des Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) erlässt der Regierungsrat in der Verordnung Regelungen zur Bestimmung des Schattenwurfs bei Hochhäusern. Gemäss § 20a Abs. 1 der Verordnung zum Raumplanungs- und Baugesetz (RBV) ist der von einem Hochhaus verursachte, von der Regelbauweise abweichende Schattenwurf mit dem Erlass des Quartierplans unter Einbezug des Schattenwurfs sämtlicher gemäss Quartierplan möglicher Bauten nachzuweisen.

Der Schattenwurf darf an einem mittleren Wintertag (8. Februar oder 3. November) in der Zeit von 08.00 Uhr bis 17.00 Uhr nicht länger als 3 Stunden auf einen beliebigen Punkt eines Gebäudes oder auf überbaubare Teile von Grundstücken fallen; ausgenommen davon sind Grundstücke in Bauzonen, die nicht einer Wohnnutzung dienen, sowie Gebäude innerhalb des Quartierplans selbst (§ 20a Abs. 2 RBV). Ein

wohngenutztes Gebäude oder ein mit Wohnnutzung bebaubarer Teile eines Grundstückes ausserhalb des Quartierplans darf demnach aus wohnhygienischen Gründen nicht vom 3-Stunden-Schatten eines Hochhauses tangiert werden, welcher grösser ist als der 3-Stunden-Schatten des Vergleichsprojekts in der Regelbauweise.

§ 20a Abs. 3 RBV sieht Ausnahmen von den Schattenwurfbestimmungen vor, die zu begründen sind und der Genehmigung des Regierungsrats bedürfen. Wesentlich für eine Ausnahme ist die städtebaulich besondere Lage.

Der 3-Stunden-Schatten kann gemäss Kapitel 6.8 nicht gegenüber jeder umliegenden Parzelle eingehalten werden. Dem Regierungsrat ist deshalb mit dem Genehmigungsantrag zur Quartierplanung die Abweichung gemäss § 20a Abs. 3 RBV zu beantragen.

4.9 Strassennetzplan

Das Areal liegt an der Kantonsstrasse «Hauptstrasse» im Norden und an der Erschliessungsstrasse «Birsstegweg» im Osten, welche den Perimeter zusätzlich durchquert. Auf der Hauptstrasse verläuft die Tramlinie. Weiter führen Fusswegverbindungen nach Basel und entlang der Birs.

Die Erschliessungsstrasse durch das Areal wird weiterhin als öffentliche Erschliessungsfläche genutzt und liegt nach wie vor auf einer gemeindeeigenen Parzelle. Die Erschliessungsstrasse in Nord-Süd-Richtung wird beibehalten und die Fusswegverbindung zwischen Birs und Zentrumsplatz gestärkt.

Eine Anpassung des Strassennetzplanes ist somit nicht nötig.

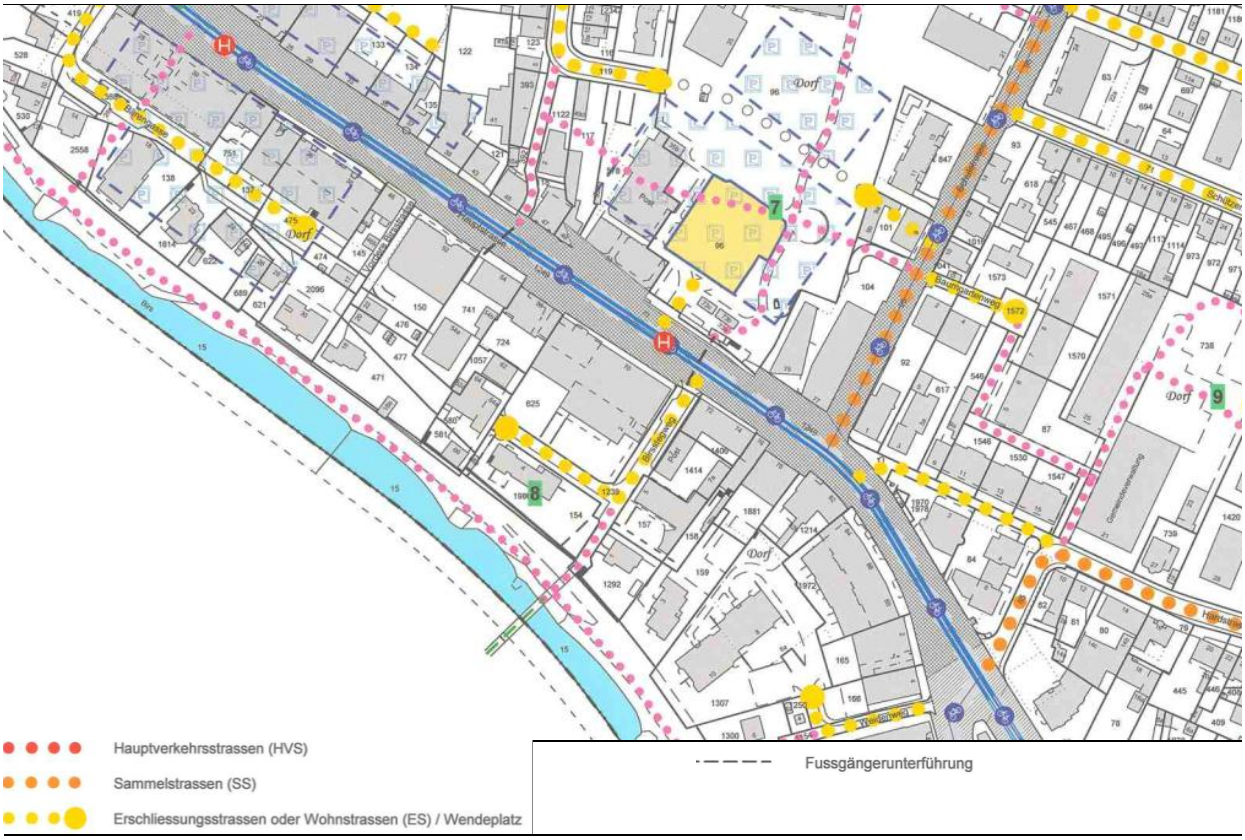


Abbildung 8: Ausschnitt Strassennetzplan (Gemeinde Birsfelden 2008)

4.10 Lärm

Das Areal befindet sich in der Lärmempfindlichkeitsstufe II im Süden. Ein 35 Meter breiter Streifen entlang der Hauptstrasse liegt in der Lärmempfindlichkeitsstufe III.

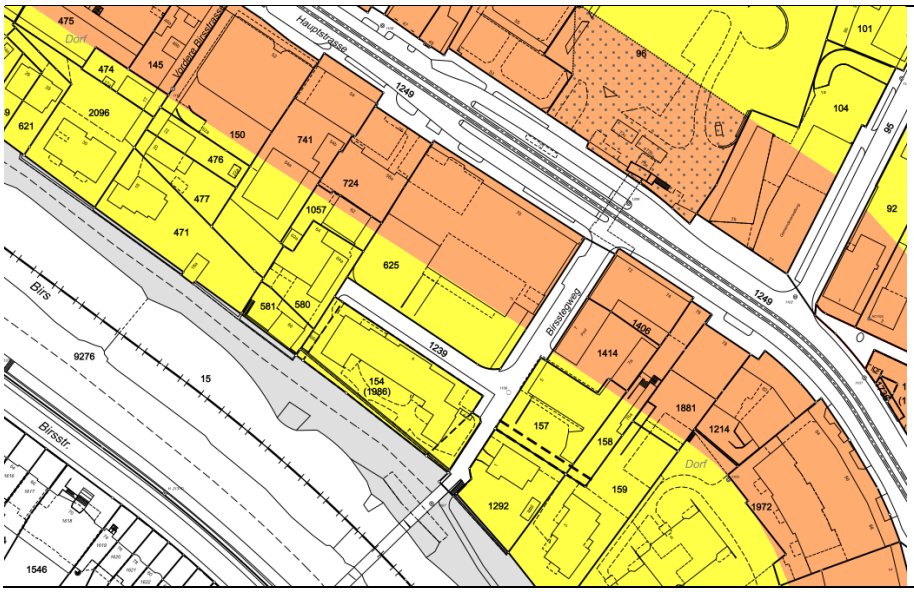


Abbildung 9: Ausschnitt Lärmempfindlichkeitsstufenplan (Geoportal.ch 2025)

Für die Quartierplanung wird entsprechend der geplanten, im Erdgeschoss hochgradig öffentlichen Nutzung die LES III gelten. Durch die mehrheitliche Anhebung des Wohnteils auf das 5. OG sowie durch die Ausrichtung des Wohnheims in Baubereich A2 gegen die Birs bzw. die Einrichtung eines privaten Aussenbereichs sowie einer privaten Dachterrasse, wird der Einfluss der LES III auf die Wohnnutzung stark verringert.

Wie aus dem *Lärmgutachten* (siehe Anhang 2) hervorgeht, können bei Umsetzung der geplanten Massnahmen auf der neuen Hauptstrasse (Tempo 30, SDA4-12) die Immissionsgrenzwerte an allen Fassaden eingehalten werden. Da inzwischen das Strassenprojekt «Neue Ortsdurchfahrt» durch die Stimmbevölkerung von Baselland angenommen wurde, wird auf die Wiedergabe der Resultate für die bestehende Strasse verzichtet.

Im *Lärmgutachten Tiefgarage* (siehe Anhang 2) wird weiter aufgezeigt, dass hinsichtlich der Emissionen der geplanten Tiefgarage die Planungswerte bei allen benachbarten Wohnhäusern wie auch bei den Baubereichen der Quartierplanung vollständig eingehalten werden, sofern die Tiefgaragenöffnung mindestens bis zu einer Distanz von 5 m ab Portal absorbierend verkleidet wird. Durch den Mehrverkehr des geplanten Projekts kommt es zu keinen Überschreitungen der Immissionsgrenzwerten. Die Anforderungen nach Art. 9 LSV werden eingehalten.

4.11 Grundwasserspiegel

Das Planungsgebiet liegt im Gewässerschutzbereich Au, welcher die nutzbaren unterirdischen Gewässer sowie die zu ihrem Schutz notwendigen Randgebiete umfasst. Gemäss Gewässerschutzverordnung Anhang 4 dürfen keine Anlagen erstellt werden, die unter dem mittleren Grundwasserspiegel liegen. Der mittlere Grundwasserspiegel liegt gemäss Geoview BL bei 249.7 m. ü. M. Eine durch Geotek durchgeführte Grundwassermessung korrigiert den Wert auf 249.35 m. ü. M. (siehe Absatz 6.9.4).



Abbildung 10: Grundwasserisohypsen Mittelwasser in m. ü. M. (GeoView BL 2025)

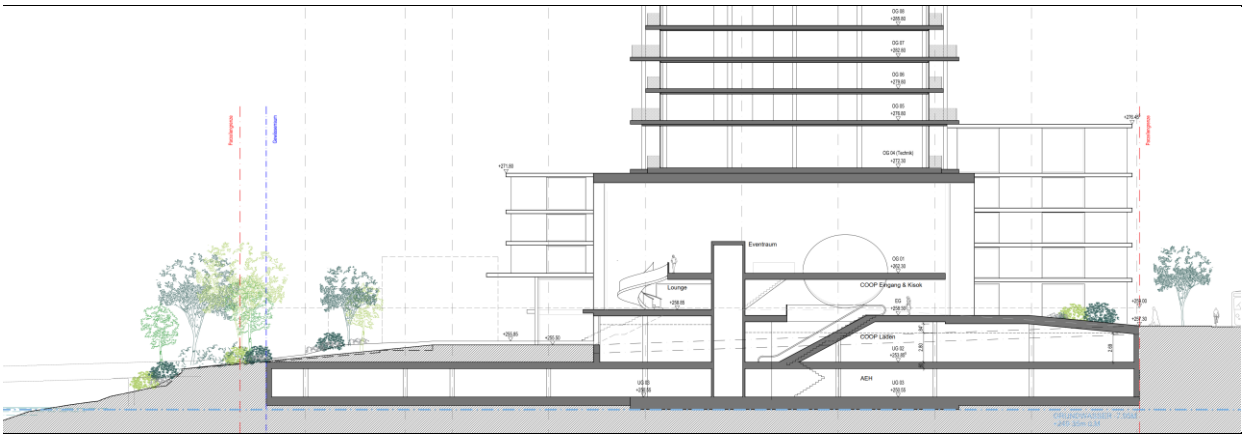


Abbildung 11: Mittlerer Grundwasserspiegel (249.35 m. ü. M.) und unterirdische Bauten (Herzog & de Meuron 2025)

Wie in Abbildung 11 dargestellt, tangiert die geplante Bebauung den mittleren Grundwasserspiegel nicht. Zusätzlich sichern entsprechende Festlegungen im Quartierplanreglement sowie im Quartierplan (Schnittpläne) die Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben.

4.12 Naturgefahren

Im Planungsperimeter herrscht geringe bis mittlere Gefährdung durch Hochwasser. Andere Naturgefahren sind keine zu beachten.



Abbildung 12: Naturgefahrenkarte | Gefahrenbereich Hochwasser (Geoportal.ch 2025)

4.13 Gewässerraum & Gewässerbaulinie

Der Gewässerraum nach Art. 36a des nationalen Gewässerschutzgesetzes überlagert kleine Teile der Parzelle Nr. 154. Dieser Bereich ist im Sinne des Auenbereichs naturnah und extensiv zu gestalten. Neubauten sind nicht zulässig. Gegenüber dem Birsufer gilt die kantonale Gewässerbaulinie, welche durch die geplante Bebauung eingehalten wird.

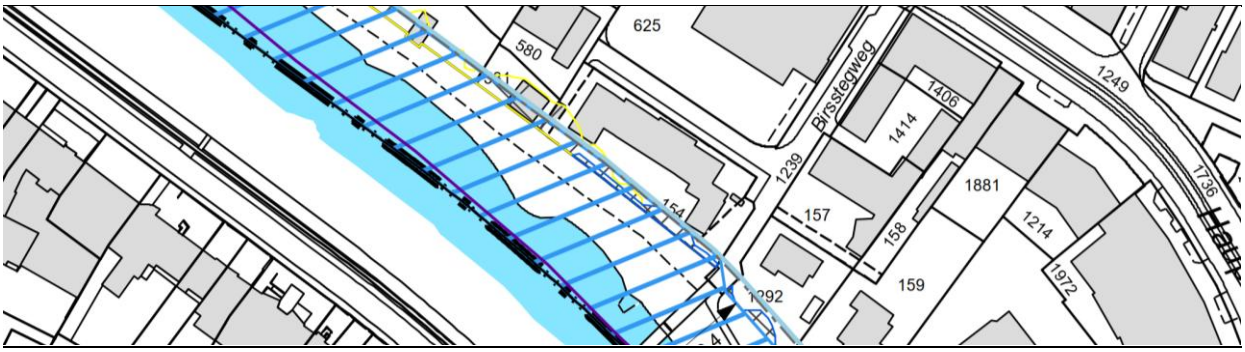


Abbildung 13: Mutationsplan Gewässerraum, Stand Planauflage (Jermann AG 2024)

Die Gefahrenbereiche der Naturgefahrenkarte beschränken sich auf den begrünten Aussenraum und tangieren keine oberirdischen Gebäude. Der Baubereich für unterirdische Bauten wird hingegen minimalst überlagert. Die im Quartierplanreglement definierten Massnahmen sind entsprechend anzuwenden. Im Bereich des Gewässerraumes sind keine ober- oder unterirdischen Gebäude zulässig. Die Gestaltung des öffentlichen Aussenraumes erfolgt naturnah und verbessert den Uferabschnitt in ökologischer sowie in hydrologischer Hinsicht wesentlich (siehe Kapitel 6.9 und Beilage 6), womit Art. 36a GSchG umgesetzt wird.

Gegenüber dem Birsufer gilt die kantonale Gewässerbaulinie, welche eingehalten wird.

4.14 Luftfahrthindernis

Gemäss Art. 63 der Verordnung über die Infrastruktur der Luftfahrt (VIL) muss der Eigentümer u.a. für die Erstellung oder Änderung von Bauten und Anlagen mit einer Höhe von über 100 m oder innerhalb des Hindernisbegrenzungsflächen-Katasters der BAZL eine Bewilligung des BAZL einholen. Für Bauten und Anlagen mit einer Höhe von über 60 m gilt gemäss Art. 65a VIL bzw. Art. 40a Bundesgesetz über die Luftfahrt (LFG) eine Registrierungspflicht bei der nationalen Datenerfassungsschnittstelle.

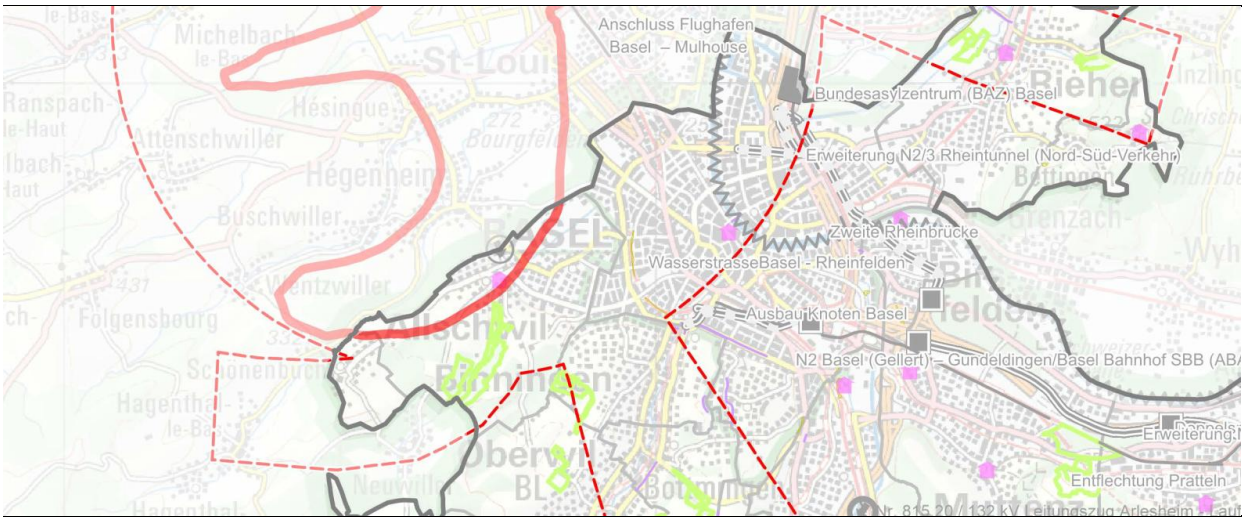


Abbildung 14: Objektblatt Landesflughafen Basel-Mulhouse (Sachplan Verkehr, Teil Infrastruktur Luftfahrt (02.09.2020)

Birsfelden liegt nicht in einem Gebiet mit Hindernisbegrenzung gemäss Sachplan «Infrastruktur Luftfahrt» des Bundes und das Gebäude wird weniger als 100 m hoch. Eine Bewilligung beim BAZL ist nicht erforderlich. Die Registrierung bei der nationalen Datenerfassungsschnittstelle wird gemacht, sobald ein belastbares Ausführungsprojekt vorliegt.

4.15 Weitere übergeordnete Rahmenbedingungen

Das Projekt unterliegt gemäss der eidgenössischen Verordnung über die Umweltverträglichkeitsprüfung (V-UVP) vom 19. Oktober 1988 nicht der Pflicht einer Umweltverträglichkeitsprüfung.

In der Umgebung der Planung sind von einer Ausnahme abgesehen keine belasteten Standorte vorhanden. Der Baubereich A3 grenzt direkt an den Betriebsstandort Nr. 2766220501 «Ambühl S., chemische Reinigung», der mit der Bewertung «belastet, untersuchungsbedürftig» im Kataster der belasteten Standorte des Kantons Basel-Landschaft eingetragen ist (Parzelle Nr. 724).

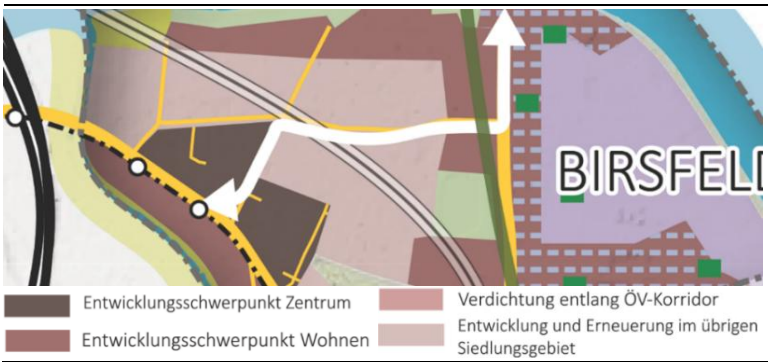
In der Umgebung der Planung sind keine störfallrelevanten Anlagen, keine Einträge aus Natur- und Landschaftsinventaren und keine statischen Waldgrenzen vorhanden.

4.16 Raumkonzept Birsstadt 2035

Das Raumkonzept Birsstadt 2035 legt in seinem **3. Leitsatz zur Siedlung** unter anderem fest, dass
- → die Siedlungsentwicklung nach Innen gelenkt wird;
- → für zusätzlichen Wohnraum und Raum für die Wirtschaftsentwicklung die entsprechenden Flächenangebote bereitzustellen sind;
- → bei der Siedlungsentwicklung nach Innen die Siedlungsqualität zu verbessern ist, insbesondere der öffentliche Raum und die Freiräume aufzuwerten sind;
- → die bestehenden Ortszentren und neue Entwicklungsschwerpunkte funktional und städtebaulich aufgewertet werden.

In der **Teilstrategie Siedlung** wird unter anderem gefordert, dass
- → das angestrebte Bevölkerungs- und Arbeitsplatzwachstum in der Birsstadt durch die Bereitstellung entsprechender Flächenangebote und Verdichtungen in den bestehenden Bauzonenreserven, geeigneten Verdichtungsgebieten sowie durch die Umstrukturierung und Verdichtung ausgewählter Gewerbe- und Industrieareale aufgefangen wird;
- → die Umstrukturierungsgebiete und allfällige neue Infrastrukturen einen Beitrag zur Vielfalt und qualitätsvollen Weiterentwicklung leisten sollen und mit dem bestehenden Siedlungsgebiet und dem Birsraum besser vernetzt werden;
- → die Vielfalt der Birsstadt durch den Erhalt und die Erneuerung der Ortszentren, der Quartiere sowie der Kultur- und Landschaftselemente gefördert wird;
- → im Zuge von Verdichtung und Umstrukturierung kompakte, durchmischte und für den Fuss- und Veloverkehr durchlässig gestaltete Siedlungsstrukturen geschaffen werden.

Für den Planungsperimeter legt das Konzept ein «Entwicklungsschwerpunkt Wohnen» fest.



Als Entwicklungsschwerpunkt Wohnen sind Verdichtungsräume angelegt, die aufgrund ihrer Lage und bestehenden Ausnützung ein hohes Potenzial für Verdichtung mit Schwerpunkt Wohnen haben. Mischnutzungen sind je nach Lage nicht ausgeschlossen.

Abbildung 15: Raumkonzept Birsstadt 2035 (Metron AG 2016)

Durch die Planung werden die allgemeinen Ziele zum Siedlungsraum wie auch die ortsspezifischen Entwicklungsziele vollumfänglich erfüllt.

4.17 Stadtentwicklungskonzept (STEK) / Stadtentwicklungsprogramm (STEP)

Als Gesamtstrategie hat der Gemeinderat im 2015 erstellten Stadtentwicklungskonzept beschlossen:
→ Birsfelden als attraktiven Wohnort zwischen Kernstadt Basel, Rhein, Birs & Hardwald zu positionieren;
→ Entwicklungsgebiete mit besonderer Lagegunst zu bezeichnen;
→ eine Vision für eine attraktivere Hauptstrasse auszuarbeiten.
→ Das Quartierplanareal gilt als Entwicklungsgebiet (E 1.1).



Abbildung 16: STEK Birsfelden, Gesamtplan räumliche Entwicklung (Planpartner AG, Rapp Infra AG und STW AG)

Entlang der Birs soll die hervorragende Lagequalität genutzt werden und durch Anreize die Verdichtung des Wohnangebots unter Berücksichtigung vorbildlicher siedlungsökologischer Ausrichtung gefördert werden. Das STEK attestiert dem Gebiet E 1.1 ein erhebliches Verdichtungspotenzial.

Die Quartierplanung verdichtet das Wohnungsangebot und fördert die Grünachse durch das Siedlungsgebiet enorm. Durch den hohen Öffentlichkeitsgrad der Sockelgebäude wird zusätzlich auch die Attraktivität von Birsfelden gesteigert. In Abweichung zu den vorgeschlagenen Massnahmen wird das Gebiet nicht über eine Ausnahmeüberbauungen nach einheitlichem Plan gem. § 50 RBG entwickelt.

4.18 Leitbild Natur / Naturinventar der Gemeinde Birsfelden

4.18.1 Das Naturinventar

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

Daraus ergeben sich vier Empfehlungen zum Handlungsbedarf der Gemeinde:

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

Das Naturinventar dient als Basis für die Darstellung der Ziele, welche im Leitbild Natur Birsfelden aufgezeigt werden.

Im Planungsperimeter sind keine Naturobjekte gekennzeichnet. Durch die Förderung des Natur-, Grün- und Freiraumes im Siedlungsgebiet – z.B. durch die Stärkung der Rhein-Zentrum-Birs-Achse oder der Verbesserten Zugänglichkeit des Birsraumes – werden die allgemeinen Zielsetzungen des Inventars umgesetzt.

4.18.2 Das Leitbild Natur

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

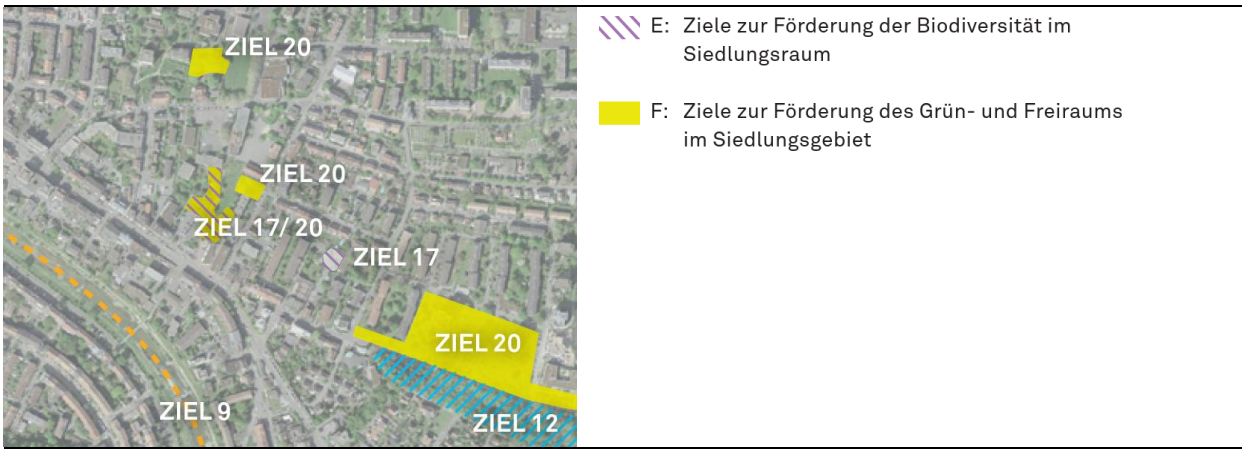


Abbildung 17: Ausschnitt Leitbild Natur (Gemeinde Birsfelden)

Ziel 4 zielt darauf ab, die Birs mit ihrem Ufer und der Böschung als hochwertigen Natur- und Grünraum samt ihrer Lebensraumvielfalt für Tiere und Pflanzen zu erhalten. Ziel 9 will die Vernetzung der Offenland-Lebensräume entlang der Birs und des Hochrheintals gewährleisten.

Durch die Integration des Wohnheims in der Turm-Bebauung wird der Birsraum freigespielt. Mit der naturnahen Gestaltung und der zurückhaltenden Unterbauung des öffentlichen Parks an der Birs sowie der Nord-Süd gerichteten Durchgrünung setzt das Projekt die Ziele 4 und 9 vollumfänglich um.

Ziel 15 verlangt, dass an geeigneten Stellen innerhalb des Siedlungsraumes gezielt wertvolle Strukturen zugunsten spezialisierter oder gefährdeter Tierarten erstellt werden.

Durch die im Quartierplanreglement vorgeschriebenen extensiven Dachbegrünungen und die ökologischen Massnahmen bei der Umgebungsgestaltung sowie der grossräumigen, naturnahen Umgestaltung des Parks an der Birs werden die Voraussetzungen geschaffen, um diesen Tierarten zu helfen.

Ziel 17 verlangt, dass der Baumbestand der Gemeinde quantitativ und qualitativ weiterentwickelt wird und dass die wenigen besonders wertvollen, sprich grossen und alten Bäume der Gemeinde erhalten bleiben.

Durch die Festlegung von neu zu pflanzenden Bäumen sowie der Vorschrift, für diese ein ausreichendes Baumquartier zu erstellen, wird der Baumbestand gesichert bzw. vergrössert.

Ziel 18 verlangt, dass die Lichtverschmutzung im Bereich naturnaher Lebensräume zur Schonung der Fauna auf ein Minimum reduziert wird. Das Ziel fokussiert auf die Belange der Biodiversität, v.a. den Schutz von Insekten und Fledermäusen.

Mit den Bestimmungen zur Aussenraumbeleuchtung im Quartierplanreglement werden diese Anliegen aufgenommen. Das Anliegen wurde im Rahmen der kantonalen Vorprüfung auch mit der Koordinationsstelle für Fledermäuse, Ebenrain - Zentrum für Landwirtschaft, Natur und Ernährung, abgesprochen (siehe Anhang 8).

Gemäss Ziel 19 soll die Begrünung des Strassenraumes verbessert werden.

Mit der starken Durchgrünung des Strassenraumes des Birsstegwegs wird das Ziel vollumfänglich umgesetzt.

Ziel 20 möchte, dass die wichtigen öffentlichen Natur-, Grün- und Freiräume zonenrechtlich als Grünzone gesichert und attraktiv gestaltet werden. Gemäss Naturinventar sind die Objekte N3/N16 (Zentrum), N22, N24 und N17 wichtig und im Rahmen der Zonenplanrevision zu behandeln.

Im Planungsperimeter liegt kein Objekt. Dennoch wird das Angebot an öffentlichen Natur-, Grün- und Freiräume durch die Quartierplanung (Birsplatz und Park an der Birs) wesentlich aufgewertet.

Ziel 21 verlangt, dass im Rahmen von Sondernutzungsverfahren der Anteil an Grünraum quantitativ und/oder qualitativ gesteigert wird. Dazu wird im Leitbild erläutert, dass die Quartierplanungen genutzt werden sollen, um die Lebensqualität in den Wohnquartieren für die Bewohnenden zu verbessern und die ökologische Qualität zu erhöhen, unter anderem durch partielles Öffnen privater Räume für die Öffentlichkeit.

Durch die im Quartierplanreglement vorgeschriebenen extensiven Dachbegrünungen, die Fassadenbegrünung, die ökologischen Massnahmen bei der Umgebungsgestaltung, der Freispielung des Birsraumes, die Anhebung der Turmgeschosse, die Schaffung eines urbanen Platzes usw. wird der Anteil an Grün- und Freiraum und die Lebens- und ökologische Qualität quantitativ und qualitativ enorm gesteigert. Dies geschieht u.a. durch die weitgehende Öffnung des privaten Raumes für die Öffentlichkeit.

Ziel 21 verpflichtet die Gemeinde, im Rahmen von Sondernutzungsverfahren den Anteil an Grünraum quantitativ und/oder qualitativ zu steigern. Ziel 22 verlangt, dass bei der Siedlungsentwicklung die Gemeinde der Bildung von Hitzeinseln aktiv entgegenwirkt.

Beiden Zielen wird mit den diversen Aussenraumbestimmungen vollumfänglich Folgegeleistet.

4.19 Energieleitbild der Gemeinde Birsfelden

Gemäss Ziel des Energieleitbilds der Gemeinde Birsfelden soll sie die bestehenden Handlungsspielräume nutzen, um mit Unterstützung von Bund und Kanton langfristig eine nachhaltige Energieversorgung im Sinne der Zielsetzungen der 2000-Watt-Gesellschaft zu erreichen.

Betreffend Energieversorgung und Energienutzung sind im Quartierplanreglement entsprechende Bestimmungen enthalten, die dem Ziel entsprechen. Die Zielerreichung wird durch die Verpflichtung zum SNBS-Standard garantiert.

4.20 Hochhauskonzept der Gemeinde Birsfelden

Die Gemeinde Birsfelden liess im Jahr 2017 ein Hochhauskonzept ausarbeiten. Der Gemeinderat versteht das Hochhauskonzept als Richtlinie für Behörden, Investorinnen und Investoren, Bauherrschaften und als ein Instrument, das mit dem Kanton abgestimmt ist und die Beurteilung für die Anordnung von hohen Gebäuden nach städtebaulichen und siedlungsstrukturellen Kriterien erlaubt.

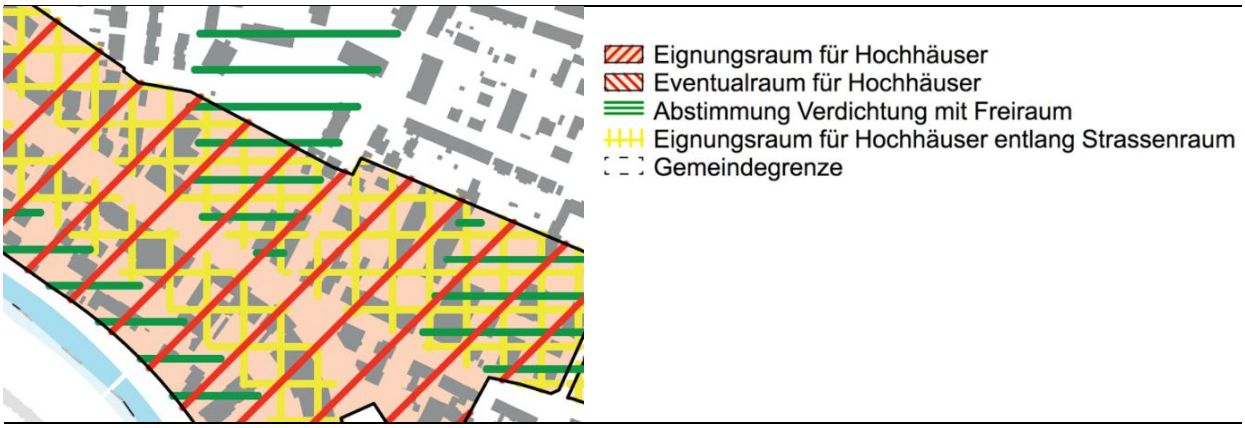


Abbildung 18: Auszug Syntheseplan Eignungsräume und Eventualräume für Hochhäuser (raumplan wirz GmbH)

Das Hochhauskonzept weist den Quartierplanperimeter als Eignungsraum aus. Dies Verdichtung wird optimal mit dem Freiraum entlang der Birs abgestimmt.

4.21 Kantonsstrassenprojekt

Die Haupt- bzw. Rheinfelderstrasse in Birsfelden ist eine kantonale Hauptverkehrsstrasse, die von bis zu 11'000 Fahrzeugen pro Tag befahren wird, zusätzlich wird die Tramlinie Nr. 3 auf dieser Achse geführt. Die Strasse dient als Ortsdurchfahrt und grenzt im Westen an Basel-Stadt, im Osten an die Gemeinde Muttenz. Ab dem Jahr 2024 sind die Tramgleise zu sanieren und die Haltestellen behindertengerecht auszubauen. Diese grundsätzlichen Eingriffe ergaben die Gelegenheit, den Strassenzug betrieblich und gestalterisch zu überprüfen. Der Kanton Basel-Landschaft hat in Kooperation mit der Gemeinde Birsfelden ein Betriebs- und Gestaltungskonzept erarbeiten lassen. Das Projekt «Neue Ortsdurchfahrt Birsfelden» wurde am 14. Juni 2026 durch die Kantonsbevölkerung angenommen und wird entsprechend umgesetzt.

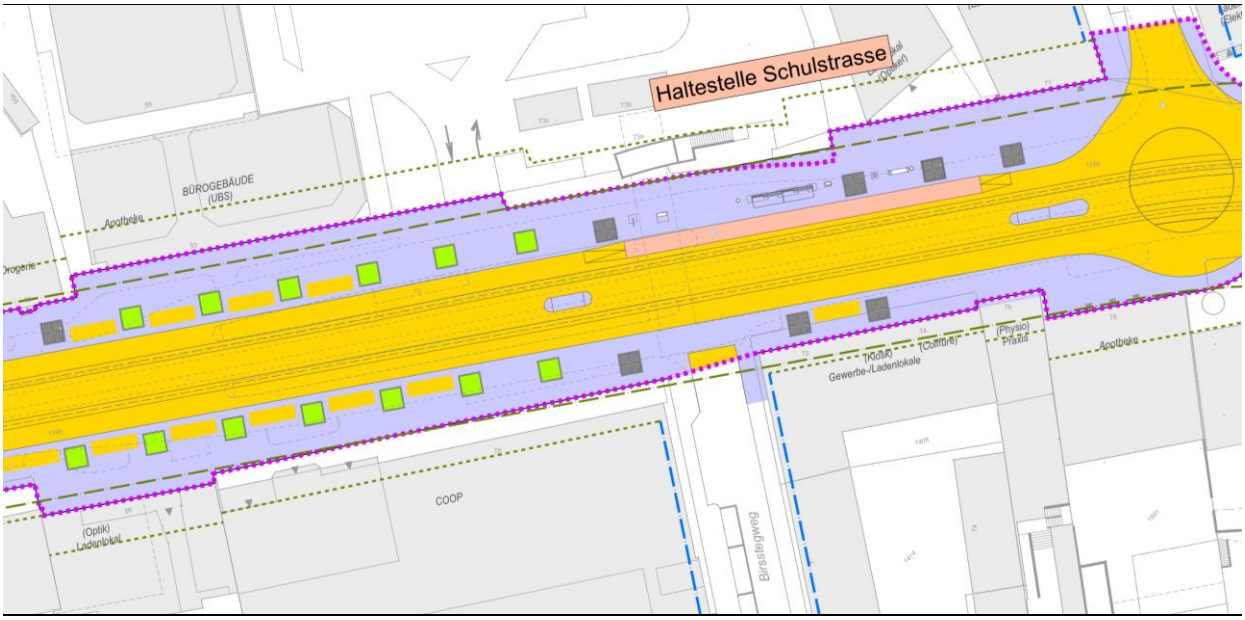


Abbildung 19: Ausschnitt Bauprojekt Übersichtsplan «Neue Ortsdurchfahrt Birsfelden», Abschnitt Zentrum (Quelle: Kanton Basel-Landschaft / Rapp AG | Stand vom 15.09.2023)

Das Projekt Kantonsstrassenerneuerung «Neue Ortsdurchfahrt Birsfelden» steht gemäss Bauprojekt nicht im Konflikt zu der Quartierplanung.

4.22 Bedarf Zone für öffentliche Werke und Anlagen (OeWA)

Im Rahmen der Quartierplanung Zentrum wurde aufgrund der substantiellen Redimensionierung der Zone für öffentliche Werke und Anlagen von rund 20’100 m^2 (9 %) eine Bedarfsanalyse «*OeWA-Zonen – Analyse und Bedarf»* erstellt. Die Analyse kam zum Schluss, dass auch nach dieser wesentlichen Reduktion der OeWA-Flächen alle öffentlichen Aufgaben erfüllt werden können und weiterhin genügend Reserveflächen zur Verfügung stehen. Es werden keine Leistungen abgebaut oder deren Angebot verschlechtert. Über das ganze Gemeindegebiet sind auch nach der Reduktion noch genügend Reserven an OeWA-Flächen vorhanden, um einen allfälligen zukünftigen Mehrbedarf zu decken.

Insgesamt ergaben sich über alle OeWA-Zonen-Perimeter Reserven von insgesamt 57'135 m^2. Diese liegt nach der vorgenannten Redimensionierung also noch bei über 37'000 m^2.

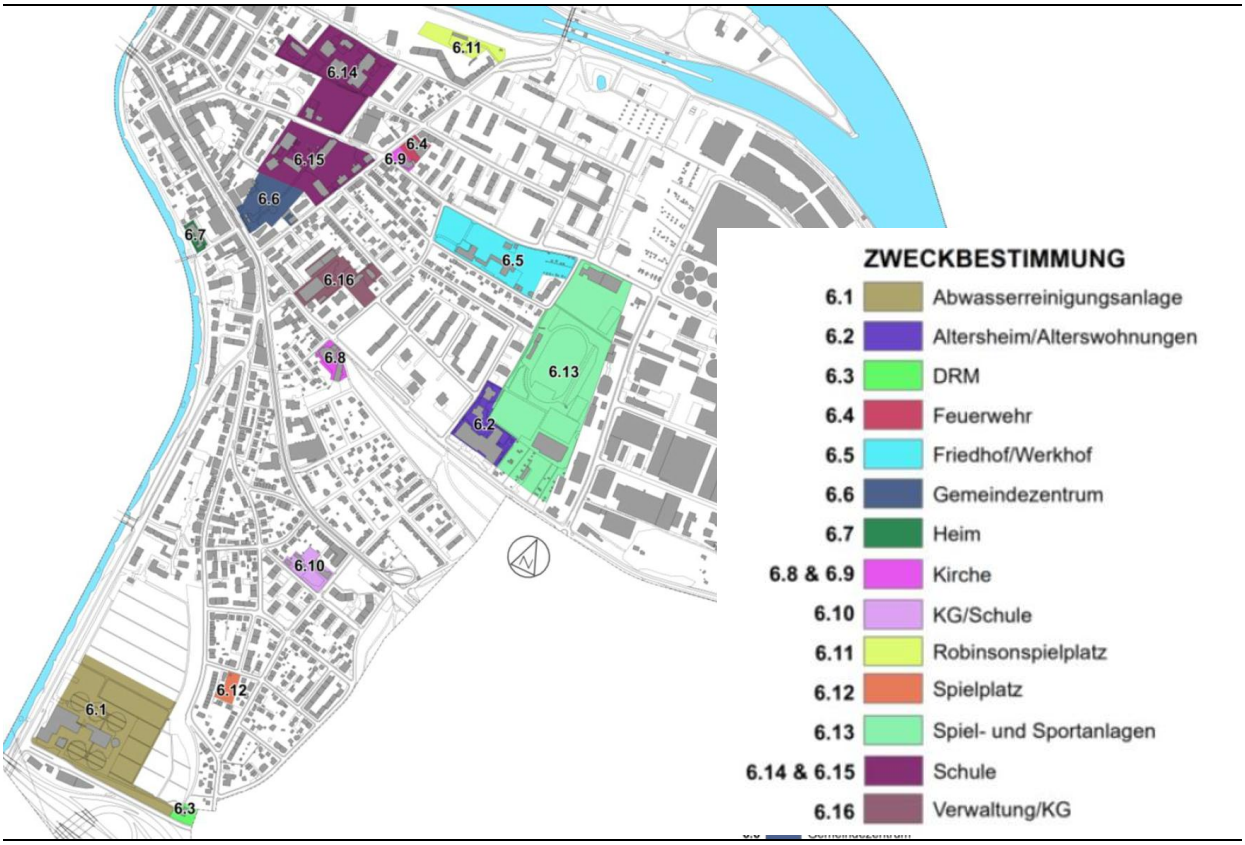


Abbildung 20: Übersicht OeWA-Zonen Birsfelden (Jermann AG 2023)

Durch die vorliegende Quartierplanung werden lediglich 1'489 m^2 OeWA-Flächen mutiert. Diese kleine Fläche hat einen kleinen Einfluss auf die Gesamtreserve an OeWA-Flächen der Gemeinde. Hinzu kommt, dass die Zweckbestimmung «Heim» durch die Integration des heute auf der OeWA realisierten Wohnheims in die Hochhaus-Bebauung bestehen bleibt. Für das Heim werden keine zusätzlichen Reserven an anderem Ort benötigt.

5 Richtprojekt Prisma | städtebauliches Konzept

Um den hohen Ansprüchen an die urbane und zentrale Zentrumslage gerecht zu werden, wird das Gebiet über eine Quartierplanung (Sondernutzungsplanung gemäss § 37 ff. RBG) entwickelt, welche auf einem städtebaulichen Richtprojekt basiert. Als dem Richtprojekt zugrundeliegendes qualitätssicherndes Verfahren wurde im Einverständnis mit der Einwohnergemeinde Birsfelden das Workshopverfahren gewählt. Dieses Verfahren kann gemäss Hochhauskonzept Birsfelden vom 12. Oktober 2016 alternativ zu den üblichen Formen der Varianzverfahren (Testplanung, Studienauftrag oder Wettbewerbsverfahren) angewendet werden.

Das Bebauungs-, Aussenraum- & Erschliessungskonzept wurde in einem einjährigen Verfahren mit insgesamt sechs Workshops zwischen April 2023 und April 2024 erarbeitet. Die Ausarbeitung des nachfolgend dargestellten Richtprojekts erfolgte zwischen April 2024 und Januar 2025 in enger Zusammenarbeit mit der Einwohnergemeinde Birsfelden. Die nachfolgend dargestellten Richtprojektergebnisse wurden von Herzog & de Meuron, Fontana Landschaftsarchitektur, Ballmer + Partner sowie der Jermann AG erarbeitet.

Das Richtprojekt sowie der Schlussbericht zum Workshopverfahren Prisma liegen dem Planungsbericht bei und sind integraler Bestandteil der Planungsdokumentation sowie der Herleitung der verschiedenen Teilbereiche – insbesondere der Gebäudehöhe und Einpassung.



Abbildung 21: Visualisierungen Richtprojekt (Herzog & de Meuron 2025)



Abbildung 22: Städtebauliches Konzept (Herzog & de Meuron | Fontana Landschaftsarchitektur 2025)

5.1 Städtebauliches Konzept

Am wichtigen Kreuzungspunkt zwischen der Grünachse vom Rhein zur Birs und der Hauptstrasse von Birsfelden werden bereits heute vorhandene Nutzungen erweitert und mit weiteren - insbesondere Wohnnutzungen - ergänzt. Die Transformation und Verdichtung findet in der Vertikalen als Hochhaus ihren Ausdruck. Gleichzeitig wird zusätzlicher, öffentlicher Freiraum im städtischen Raum geschaffen, in dem das Hochhaus auf Sockelgebäude aufgeständert wird. Ein öffentlicher Platz, umgeben von Läden, einem Café, einer Lounge und einem Kulturraum und das zum Park umgestaltete Birsufer tragen zu der neuen Zentralität bei, die an diesem Knotenpunkt entstehen soll.

Die neuen Freiräume stehen der Öffentlichkeit für Freizeit und Erholung (Park an der Birs) aber auch für städtische Nutzungen (Birsplatz) zur Verfügung. Sie führen die Kette von Grünräumen vom Rhein kommend fort und vervollständigen die durchgehende Achse bis zur Birs. Mit dem zentral gelegenen, identitätsstiftenden Platzbereich mit entsprechender Sockelgeschossgestaltung und -nutzung hat das Projekt das Potential, zu einem wesentlichen Baustein der Birsfelder Urbanität zu werden.



Abbildung 23: Städtebauliches Konzept (Herzog & de Meuron | Fontana Landschaftsarchitektur 2025)

5.2 Bebauung & Architektur

Das Prisma-Hochhaus wird mit insgesamt 27 Obergeschossen und einer Gesamthöhe von rund 86 m geplant. Im Untergeschoss befindet sich die Autoeinstellhalle mit 128 Parkplätzen, im Zwischengeschoss die Laden- und Lagerfläche von Coop. Die 22 Wohngeschosse (sowie ein Technikgeschoss) des Hochhauses ruhen auf drei Sockelbauten und ordnen sich in der Höhe in die vier- bis fünfgeschossige Zeilen- und Blockrandbebauung entlang der Hauptstrasse ein. Das *Prisma*-Gebäude hingegen unterscheidet sich in Form und Materialisierung von den Umgebungsbauten und bringt in seiner Gestaltung seine programmatische Sonderfunktion als öffentlichstes Gebäude des Ensembles zum Ausdruck. Der Ausdruck des

Hochhauses über den Sockelbauten ist klar durch die gestapelte und vorspringende Balkonschicht dominiert. Durch diese versetzte Balkonschicht sowie den vertikalen Stützen wird die Silhouette des Turms aufgebrochen. Zusammen mit der hellen Materialisierung des gesamten Ensembles führt dies zu einer dezenten Wirkung auf die Umgebung. Die Hochhauswirkung wird durch den Rücksprung des Hochhauses gegenüber der Strasse, gegenüber dem Birsraum sowie gegenüber der Nachbarsbebauung zusätzlich wesentlich heruntergesetzt.

5.3 Nutzungen & Aussenraum

Durch die rückversetzte Stellung der Sockelgebäude wird die durchgängige Bebauung entlang der Hauptstrasse – der Platzsituation am Zentrumsplatz gegenüber der Hauptstrasse folgend – aufgebrochen, wodurch ein vom Zentrumsplatz bis zur Birs durchgehender öffentlicher Raum entsteht. Es entsteht ein städtischer Platz, der von den drei Sockelgebäuden gefasst ist – der sogenannte *Birsplatz*. Der weite und teilweise überdeckte Platz wird durch diverse öffentlich zugängliche Nutzungen in den drei Erdgeschossen bespielt und belebt. Im zweigeschossigen Prisma befindet sich auf dem Erdgeschoss neben einer Lounge und einem Kiosk der Abgang in den Supermarkt, welcher im Sockelgeschoss vorgesehen ist. Im Obergeschoss des dreieckigen Gebäudes befindet sich ein Kulturraum, der über einen separaten Eingang im Durchgang vom Platz zur Birs erschlossen ist.



Abbildung 24: Blick vom neu gestalteten Zentrumsplatz (Herzog & de Meuron 2025)

Noch mehr als die restlichen Gebäudeteile tritt das Prisma durch die grossen verglasten Giebelfassaden sowie die beiden grossen kreisrunden Öffnungen an den Schrägen mit der Umgebung in einen Dialog. Durch die Programmierung als Einkaufs,- Gastronomie- und Kulturraum ist das Prisma von morgens bis abends belebt. Über eine grosse Öffnung fällt Tageslicht in den Coop im Untergeschoss.

Auf dem Dach des südwestlichen Sockelgebäudes befindet sich ein Dachgarten. Das im Westen gegen die Birs gewandte Gebäude nimmt das Wohnheim Haus Birsstegweg auf. Das heutige Wohnheimgebäude an der Birs weicht einem öffentlich zugänglichen Park. Im selben Gebäude wird der auf den Birsplatz gerichtete Eingang zu den im Turm angeordneten Wohnungen sein. Der Wohnungsmix der rund 160-180 Wohnungen vorsieht, wird die kommunalen Vorgaben betreffend Anteil bezahlbarem Wohnraum einhalten. In dem die Zeilenbebauung der Hauptstrasse aufnehmenden Sockelgebäude werden erdgeschossig Verkaufs- und Gastronomieflächen erstellt. In den Obergeschossen sind mehrheitlich Wohnungen und Dienstleistungsflächen angedacht.

Der Birsplatz wird mit nicht bodengebundenen Pflanzfeldern bestückt und wird mit kleinen bis mittelgrossen Bäumen begrünt. Als Gegenstück zum urbanen und mehrheitlich versiegelten Birsplatz entsteht an der Birs ein öffentlicher Park mit hoher Aufenthaltsqualität und nicht-unterbauten Flächen. Verbunden sind die beiden Orte über eine Fusswegverbindung unter dem Turm sowie über die Erschliessungsstrasse Birsstegweg. Der Birsstegweg wird stark begrünt zur Verbindungsachse für Mensch und Fauna. Birsseitig findet auch die Erschliessung der Einstellhallen sowie die Anlieferung statt, welche im Innenraum des südwestlichen Sockelbaus integriert ist. Durch die geplante, v.a. im südwestlichen Teil des Aussenraumes dichtwachsende Begrünung sind diese vom Park an der Birs oder auch dem gegenüberliegenden Ufer der Birs nicht oder kaum einsehbar.



Abbildung 25: Park an der Birs (Herzog & de Meuron 2025)

5.4 Identifikation & Einpassung

Das Zentrum von Birsfelden ist ein dynamischer Ort, welcher sich in einem weitreichenden Transformations-, Modernisierungs- und Urbanisierungsprozess befindet. Allen voran gilt dies für den bereits heute überdurchschnittlich dicht bebauten Stadtraum entlang der Hauptstrasse. Diese Entwicklung ist durch diverse kantonale und kommunale Konzepte und Richtpläne koordiniert und aufeinander abgestimmt (siehe Kapitel 4.16 bis 4.20).

Die für das Projekt Prisma wesentlichsten Entwicklungen markieren die laufende Planung zur Neugestaltung des Birsfelder Zentrums, welche den Zentrumsplatz sowie das dahinterliegende Schulareal stark aufwerten und neue Zentrumsfunktionen mit sich bringen wird, das benachbarte Hochhaus Birsstegweg sowie die Neugestaltung der Hauptstrasse im Rahmen des kantonalen Projektes Neue Ortsdurchfahrt Birsfelden. Hinsichtlich der Höhenentwicklung ist zusätzlich das Projekt Birseckstrasse relevant. Die Projekte Quartierhof und Hardstrasse komplettieren die rasante Entwicklung des Birsfelder Zentrums.

In der allgemeinen Aufwertungstendenz und der Akzentuierung der Zentrumsfunktion des Birsfelder Zentrums kann das Projekt Prisma einen wichtigen Beitrag leisten. Durch die Punktverdichtung entstehen 160-180 neue Wohnungen in bestens erschlossener und zentralster Lage, welche diverse Preissegmente, inklusive des geforderten Anteils preisgünstiger Wohnungen, bedienen. Das Projekt Prisma nimmt im Sockelgeschoss die Zeilenbebauung entlang der Hauptstrasse auf und denkt auch die diversen boulevardähnlich angeordneten Dienstleistungsangebote der umgebenden Erdgeschosse weiter. Mit der Verbesserung des Ladenstandorts für den Coop – einem wichtigen Versorger Birsfeldens und des angrenzenden Lehenmattquartiers für Güter des alltäglichen Bedarfs – und der Schaffung eines qualitativ hochwertigen Aufenthaltsortes an der Hauptstrasse wird das bestehende Angebot der Gemeinde ausgebaut.

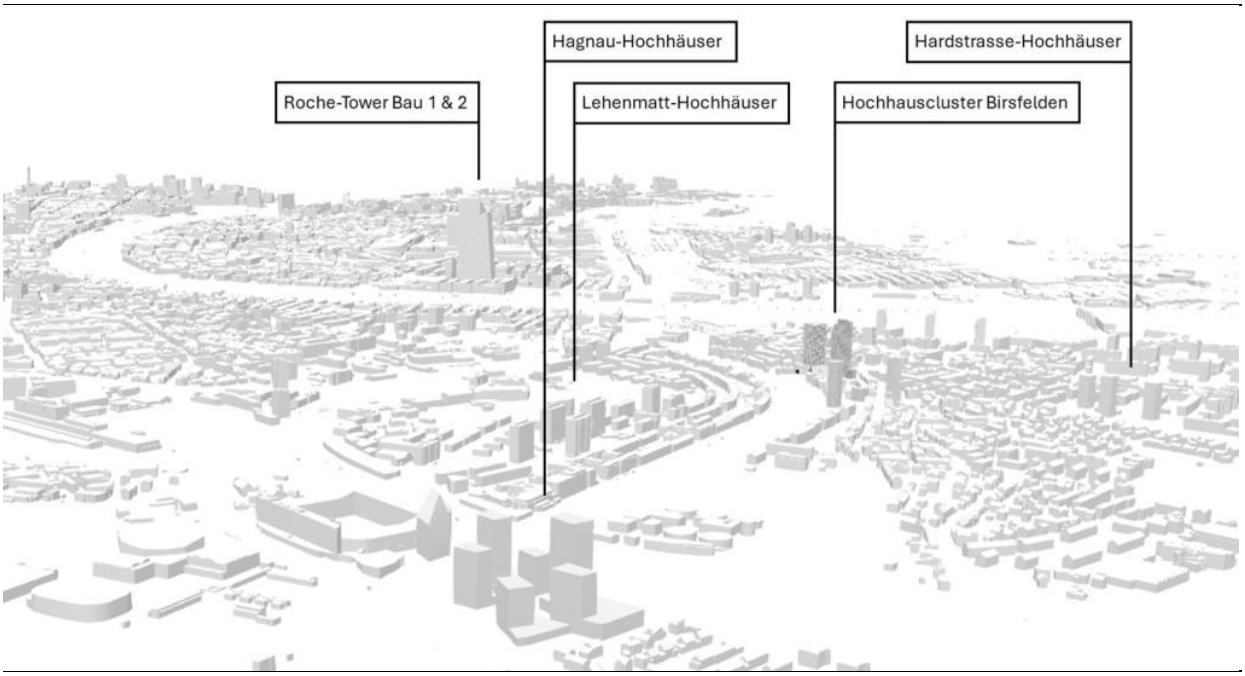


Abbildung 26: Hochhauscluster Birsfelden im regionalen Kontext (Jermann AG 2024)

Noch mehr, als dass sich das Projekt in die bestehende Stadtstruktur einfügt, schärft es das Zentrum von Birsfelden städtebaulich – auch gegenüber der angrenzenden Stadt Basel – und ergänzt das entstehende Hochhauscluster harmonisch. Mit dem zentral gelegenen, identitätsstiftenden Platzbereich mit entsprechender Sockelgeschossgestaltung und -nutzung hat das Projekt das Potential, zu einem Kondensations-

Punkt der neuen Urbanität der Gemeinde und zu einem wesentlichen Baustein der Birsfelder Urbanität zu werden.

Durch die vertikale Verdichtung leistet das Projekt zusätzlich einen wesentlichen Beitrag zur Freispielung des Birsraumes. Durch die Integration des Wohnheims in die Turmbebauung kann dieser von der heutigen Bebauung befreit und der Öffentlichkeit zurückgegeben werden. Gleichzeitig wird der Durchgang an die Birs durch die abgeschrägte Fassade des Prismas sowie durch die Anhebung des Turms vom Boden und dem dadurch entstehenden durchlässigen Erdgeschoss akzentuiert.

5.5 Mobilität & Erschliessung

Das Prisma-Hochhaus wird für dem motorisierten Verkehr inkl. der Anlieferung für den Coop über die – im Rahmen des Projekts zu begründende – Gemeindestrasse Birsstegweg erschlossen. Entlang von diesem wird die Fussverbindung Richtung Basel mittels einem von der Fahrbahn getrennten Trottoir mit Veloparkierung gestärkt.



Abbildung 27: Birsstegweg (Herzog & de Meuron 2025)

Die Parkierung für Autos findet ausschliesslich in der unterirdischen Einstellhalle statt. In dieser stehen insgesamt 128 Parkplätze zur Verfügung, wobei rund 50 ~~52~~ davon der Coop-Filiale zugehören. Neben den Veloabstellplätzen entlang des Birsstegwegs werden die restlichen Abstellplätze in den Erdgeschossen der Sockelgebäude untergebracht. Die Einstellhallenzufahrt sowie die Anlieferung für Coop finden sich auf der der Birs zugewandten Seite des südlichen Sockelgebäudes.

Die Erschliessung über sowie die Begrünung des Birsstegwegs wurden so geplant, dass diese – hinsichtlich der rechtskräftigen QP Birsstegweg sowie der geplanten Neugestaltung der Ortsdurchfahrt – im heutigen sowie im Zustand mit den Projekten funktionieren.



Abbildung 28: Variante heutige Situation (Herzog & de Meuron | Fontana Landschaftsarchitektur 2025 | Stand Juni 2025)



Abbildung 29: Abstimmung mit der QP Birsstegweg (Herzog & de Meuron | Fontana Landschaftsarchitektur 2025 | Stand Juni 2025)

6 Inhalte der Quartierplanung

6.1 Planunterlagen

Die Quartierplanung Prisma besteht aus folgenden Dokumenten:

- → Quartierplan Prisma «Situationsplan & Schnittplan»
- → Quartierplanreglement Prisma
- → Planungsbericht
- → Anhang zum Planungsbericht
  - → Verkehrsgutachten & Mobilitätskonzept
  - → Lärmgutachten inkl. Ergänzung Tiefgarage
  - → Dossier Mikroklima
  - → Stellungnahme zum Vorprüfungsbericht
  - → Mitwirkungsbericht
  - → Herleitung Erschliessung
- → Beilagen zum Planungsbericht
  - → Schlussbericht Workshopverfahren Prisma
  - → Richtprojekt Prisma

Der Quartierplan und das Quartierplanreglement bilden die rechtsverbindlichen Planungsinstrumente und sind Bestandteil der Beschlussfassung durch den Gemeinderat und die Gemeindeversammlung sowie der Genehmigung durch den Regierungsrat. Der Planungsbericht inkl. aller Beilagen und Anhänge umfasst die Berichterstattung gegenüber der Genehmigungsbehörde gemäss § 47 der Raumplanungsverordnung (RPV), hat jedoch keine Rechtsverbindlichkeit und ist somit nicht Bestandteil der Beschlussfassung durch den Gemeinderat und die Gemeindeversammlung sowie der Genehmigung durch den Regierungsrat. Der Regierungsrat kann jedoch Genehmigungsanträge mit mangelhaften Planungsberichten zurückweisen.

6.2 Perimeter

Die Quartierplanung umfasst die Parzellen Nrn. 625, 154 (1986) sowie Teile der Parzelle Nr. 1239 und hat eine Fläche von 5’145 m^2. Entlang der Hauptstrasse liegt Parzelle Nr. 625 in der WG5, dahinter in der W3-Zone. Parzelle Nr. 154 liegt in einer OeWA mit Zweckbestimmung «Heim». Bei der Parzelle Nr. 1239 handelt es sich um einen Seitenarm der Gemeindestrasse Birsstegweg.

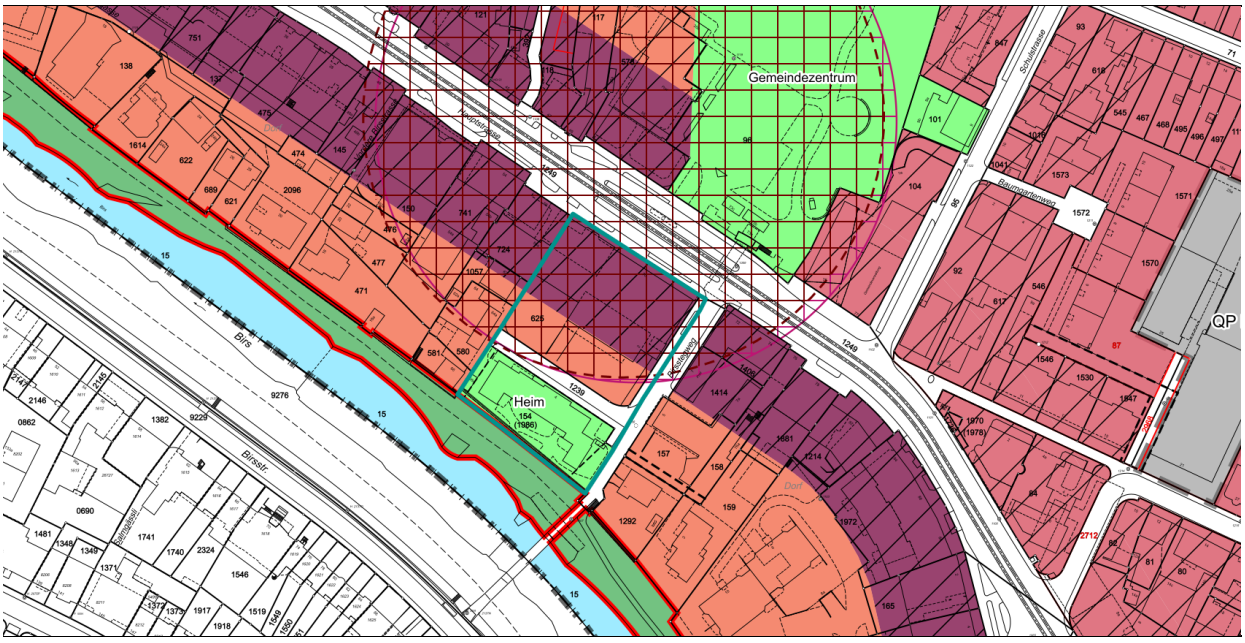


Abbildung 30: Perimeter Quartierplanung mit Zonenplan Siedlung (Geoportal.ch 2025)

6.3 Quartierplan Prisma

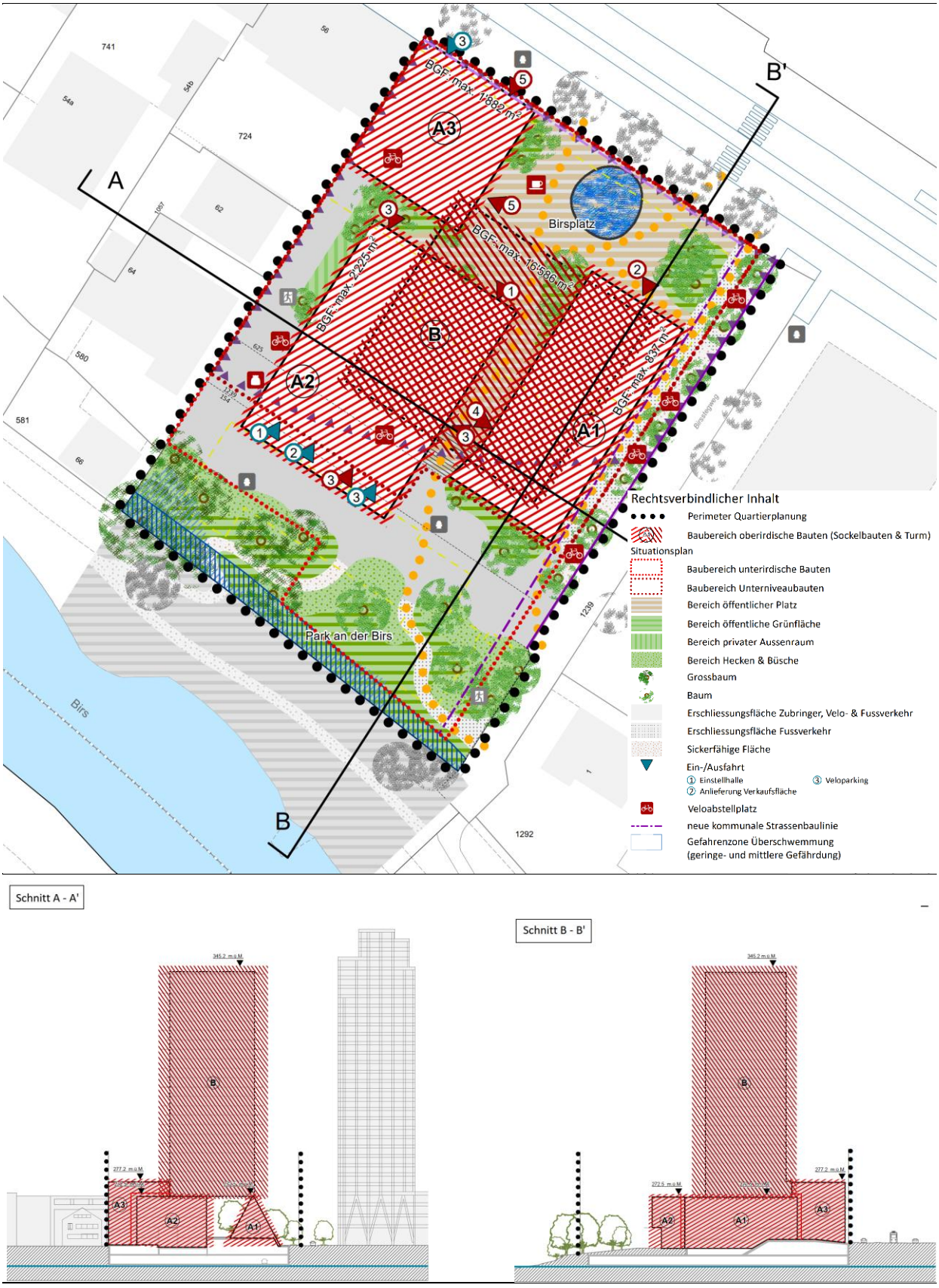


Abbildung 31: Quartierplan Prisma (Jermann AG 2026)

Der Quartierplan Prisma bezweckt eine geordnete, haushälterische Nutzung des Bodens und soll eine umweltgerechte, wohnhygienisch, architektonisch und städtebaulich sowie erschliessungsmässig gute Überbauung gewährleisten. Ferner wird u.a. zum Ziel gesetzt, dass das Hochhaus und das dazugehörige städtebauliche Ensembles einen öffentlichen Charakter erhält und hohen gestalterischen Qualitäten entspricht. Die Bebauung soll sich gut in die bestehende bauliche Umgebung eingliedern und die hochwertigen öffentlichen Aussenräume den Freiraumkorridors Rhein – Birs ergänzen.

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

6.4 Einpassung in die bauliche & landschaftliche Umgebung

Für die städtebauliche Einpassung und den architektonischen Ausdruck ist das in der Beilage befindliche Richtprojekt Prisma richtungsweisend. Dadurch wird sichergestellt, dass das in Kapitel 5 bzw. in der Beilage *Richtprojekt* beschriebene Gesamtkonzept umgesetzt wird und ein ästhetisch ansprechender, harmonischer Gesamteindruck entstehen.

6.5 Nutzungsart & Nutzungsmass

Nutzungsart & Nutzungsverteilung

Um die in Kapitel 5.3 beschriebenen öffentlichen und gewerblichen Nutzungen sowie die Wohnnutzung zu ermöglichen, gilt im Quartierplanareal die Empfindlichkeitsstufe III nach Art. 43 LSV. Insgesamt sind rund 160 – 180 Wohnungen geplant. Das Projekt muss gemäss Quartierplanreglement auch das *Reglement zur Förderung der Wohnungsvielfalt und des preisgünstigen Wohnangebots in Birsfelden* vom 16. Dezember 2019 einhalten.

In Baubereich A1, dem Prisma-Gebäude, sind ausschliesslich gewerbliche und kulturelle Nutzungen zulässig. Dies erlaubt die in Kapitel 5.3 beschriebene Nutzung als Coop-Eingangsbereich und Kiosk, als Lounge sowie als Kulturraum. Die genaue Nutzung wird zwischen der Gemeinde und der Grundeigentümerschaft in einem privatrechtlichen Vertrag näher definiert. So kann im öffentlich-rechtlichen Rechtsinstrument der Quartierplanung die nötige Nutzungsflexibilität erhalten bleiben, falls eine angedachte Nutzung nicht funktioniert oder zu einem späteren Zeitpunkt durch andere Nutzungen abgelöst werden sollte. Im Weiteren wird über den Baubereich A1 das 1. Untergeschoss erschlossen.

In Baubereich A2 ist ein Wohnheim sowie eine Veloparkierung vorgesehen. Um auch hier die Nutzungsflexibilität zu erhalten, ist alternativ oder ergänzend auch Wohn- und Geschäftsnutzung zulässig. Die schlussendliche Nutzung wird in einem privatrechtlichen Vertrag zwischen Wohnheimbetreibenden und Grundeigentümerschaft definiert. Falls das Wohnheim in Zukunft das Gebäude verlässt und kein ähnlicher Betreiber nachkommt, besteht die Möglichkeit zur Umnutzung (Wohnen und Gewerbe). Die steigende Wohnungszahl müsste dann mit den in Kapitel 6.13 beschriebenen Verkehrsmassnahmen abgestimmt werden.

In Baubereich A3 ist wie in Kapitel 5.3 beschrieben eine Wohn- und Geschäftsnutzung zulässig. Im Erdgeschoss sind publikumsorientierte Dienstleistungsflächen wie Gastronomie- oder Verkaufsflächen

anzustreben. Weiter dient die Fläche zur Realisierung einer Veloparkierung. Diese ist in der dem Platz abgewandten Seite zu realisieren.



Abbildung 32: Baubereiche im Quartierplan Prisma mit Bemassung der oberirdischen Baubereiche (Jermann AG 2026)

Baubereich B, der Turm, ist mehrheitlich der Wohnnutzung vorbehalten. Im ersten Turmgeschoss können zusätzlich Flächen für das Wohnheim sowie ein Zugang zum Dachgarten 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. dazugehörender Lager- und Erschliessungsflächen realisierbar. Die zulässige Verkaufsfläche im Bereich Unterniveaubauten wird auf 1’940 m^2 beschränkt. So wird verhindert, dass das, durch den Detailhändler verursachte, Verkehrsaufkommen durch steigende Verkaufsflächen über die im Verkehrsgutachten & Mobilitätskonzept angenommenen Verkehrszahlen steigen. Die Verkaufsfläche im Untergeschoss zählt nicht zu der BGF gemäss Abs. 1 und Abs. 2.

Nutzungsmass

Die maximal zulässige Bruttogeschossflächen (BGF) im Quartierplanperimeter beträgt 21'530.0 m^2. Für das Mass der Nutzung der einzelnen Gebäudeteile sind die im Quartierplan enthaltenen maximalen Bruttogeschossfläche verbindlich. In Baubereich A1 sind 837.0 m^2, in Baubereich A2 2'225.0 m^2, in Baubereich A3 1'882.0 m^2 und in Baubereich B 16'586.0 m^2 Bruttogeschossflächen zulässig. Verschiebungen der BGF von einem Baubereich in einen anderen sind bis max. ± 5 % pro Baubereich möglich. Voraussetzung ist, dass das Gesamtkonzept nicht nachteilig verändert und die Gesamtnutzung nicht überschritten wird.

Als anrechenbare Bruttogeschossfläche 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. Der besagte Artikel in der RBV erlaubt es den Gemeinden, nicht zur Ausnützung zählende Gebäudeteile zu definieren. Für das Prisma-Hochhaus werden folgende Gebäudeteile nicht zur Bruttogeschossfläche gerechnet:

→ Vollständig unterirdisch liegende Einstellhallen inkl. allen damit zusammenhängenden Erschliessungsflächen und Rampen, auch wenn diese im Einzelfall an die Oberfläche ragen sowie mehrheitlich unteririsch liegende Verkaufsflächen inkl. den dazugehörenden Lager- und Erschliessungsflächen.

  Die unterirdischen Gebäudeteile werden durch den rechtsverbindlich im Quartierplan festgelegten *Baubereich unterirdische Bauten* sowie durch die im Quartierplanreglement festgelegte *Kote des mittleren Grundwasserspiegels*, welche nicht unterschritten werden darf, klar eingegrenzt.

→ Mindestens einseitig offene, gedeckte oder ungedeckte Balkone, Loggias, Sitzplätze und Dachgarten.

  Balkone werden nicht zur BGF gezählt, da sie weder dem Wohnen, dem Arbeiten oder dem Gewerbe dienen. Dennoch dürfen sie gemäss Quartierplanreglement die Baubereiche nicht überragen. Dasselbe gilt für Sitzplätze und den Dachgarten, deren Lage wiederum durch die im Quartierplan festgelegten Bereich definiert ist.

→ Eingeschossige unbewohnte Nebenbauten bis 12 m^2.

  Solche Bauten, zu denen Velounterstände, Containerstellplätze oder Trafohäuschen zählen, sind jedoch lediglich bei guter Einpassung und nur im *Bereich privater Aussenraum* sowie auf den *Erschliessungsfläche Zubringer, Velo- & Fussverkehr* zulässig.

→ Ausserhalb der Bauten liegende Treppen, Stützmauern, Lichtschächte, Überdachungen, Dachvorsprünge sowie der zwischen den einzelnen Baubereichen entstehende überdeckte Platzbereich.

  Diese Bauteile dienen offensichtlich nicht dem Wohnen, dem Arbeiten oder dem Gewerbe und zählen entsprechend nicht zur BGF.

Aus dieser Definition der anrechenbaren Bruttogeschossfläche ergeben sich folgende Flächen pro Baubereich und Stockwerk. Die Erschliessungsflächen für das Untergeschoss (Liftschächte, Treppen usw.) werden aufgrund der Lage im Unter- bzw. Unterniveau-Geschoss nicht zu der BGF gezählt. Um die Funktionalität der Quartierplanung zu gewährleisten, wird der oberirdischen BGF gegenüber dem Richtprojekt eine Reserve von 660.0 m^2 dazugerechnet. Dies entspricht pro Baubereich eine Reserve von 3.16 % gegenüber dem Richtprojekt.

Baubereich	Geschosse gleichen Typs	Geschossfläche (m^2) gemäss Richtprojekt	BGF (m^2)	BGF (m^2) oberirdisch	BGF (m^2) inkl. 3.16 % Reserve
A1				811.0	**837.0**
OG	1	349.2	349.2		
EG	1	462.0	462.0		
A2				2'157.0	**2'225.0**
OG	3	536.1	1'608.4		
EG	1	548.3	548.3		
A3				1'824.0	**1'882.0**
OG	1	364.9	364.9		
OG	3	364.9	1'094.8		
EG	1	364.9	364.9		
B				16'078.0	**16'586.0**
OG	22	699.0	15'378.9		
OG Sockel	1	699.0	699.0		
Summe				20'870.0	**21'530.0**

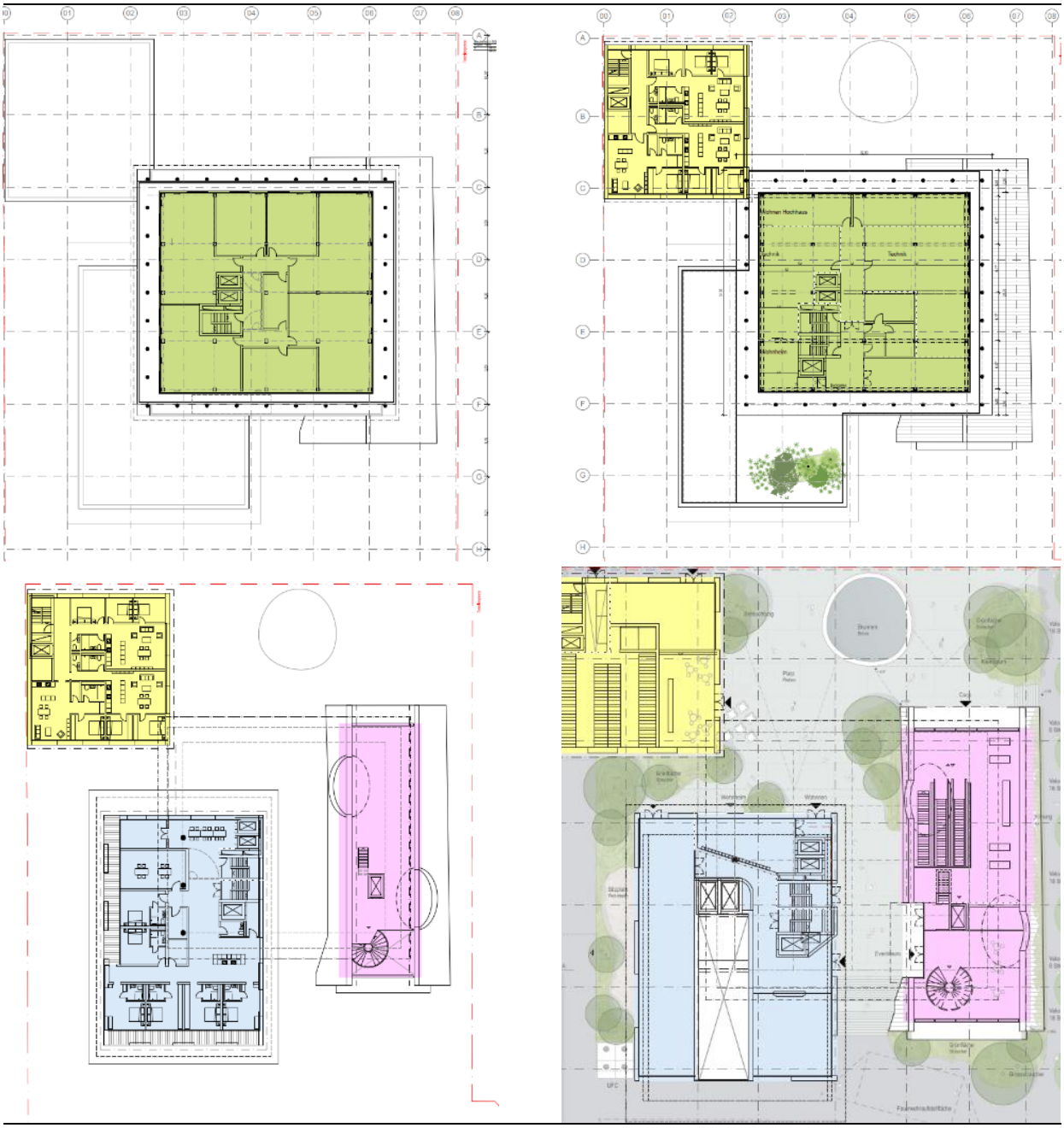


Abbildung 33: Anrechenbare BGF pro Gebäudeteil (Herzog & de Meuron 2025)

6.6 Lage & Grösse der Bauten

Die Erstellung von Hauptbauten ist nur in den Baubereichen gemäss Quartierplan zulässig. Die Anordnung der Bauten innerhalb der Baubereiche kann im Rahmen der zulässigen Bruttogeschossfläche (BGF) variabel erfolgen. Lediglich das Gebäude in Baubereich A3 muss an das nordwestlich angrenzende Gebäude angebaut werden, um die geschlossene Zeilenbebauung der Hauptstrasse bis zum Birsplatz zu wahren. Vordächer dürfen die Baubereiche A1, A2 und A3 um maximal 2.5 m überragen. Dies ist wichtig, um Eingangs- und Einfahrtbereiche sinnvoll vor Witterung schützen zu können, ohne aber das Gesamtvolumen der Bauteile zu vergrössern. Entsprechend dürfen Balkone die Baubereiche nicht überragen.

Im Sinne der Erhaltung der Flexibilität für die nachfolgenden Planungsschritte werden die Baubereiche mit einer Reserve festgelegt. Auf jeder Fassadenseite sowie in der Vertikalen wird der Baubereich 1.0 m

grösser festgelegt, als dass dies die Bebauung im Richtprojekt vorschlägt. Ausgenommen davon ist die Nord- und die Westseite von Gebäude A3, wo die Baubereich-Reserve durch die Parzellengrenze und die kantonale Strassenbaulinie beschränkt wird. Um das städtebauliche und architektonische Grundprinzip trotz der Baubereich-Reserve, innerhalb dieser die zugelassene BGF realisiert werden darf, zu wahren, wird die Turmbebauung in Baubereich B im Quartierplanreglement durch eine maximale Gebäudelänge eingeschränkt. Diese wird in § 5 Abs. 2 auf 27.5 m in Nordwest-Südost-Richtung bzw. auf 26.0 m in Nordost-Südwest-Richtung festgelegt.[1] 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 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.

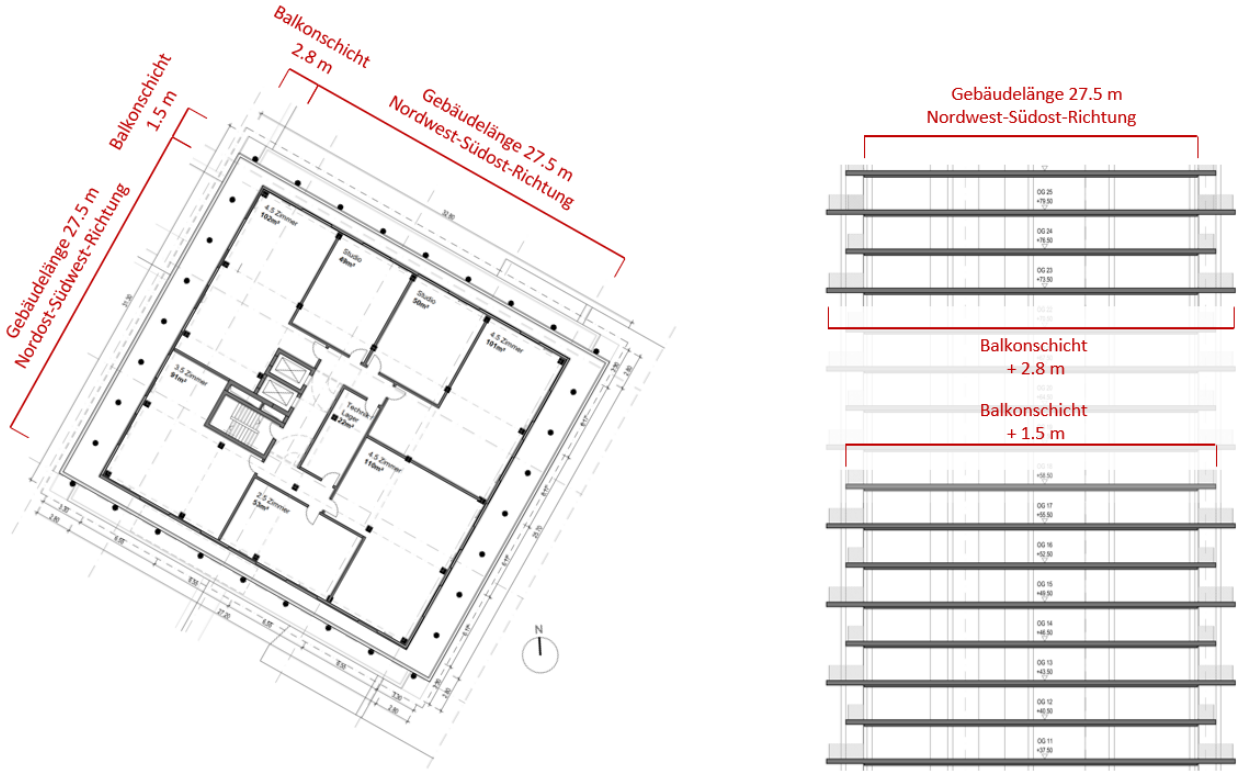


Abbildung 34: Gebäudemasse Turm (Herzog & de Meuron 2025 | Jermann AG 2025)

Weiter wird der Baubereich B in Abweichung zum Richtprojekt um 1.5 m erhöht, um für das Baugesuchsverfahren eine gewisse Flexibilität in der Aufbau- und Geschosshöhe zu bewahren. Diese Erhöhung garantiert jedoch nach wie vor die im städtebaulichen Konzept als wichtiges Merkmal definierte Abstufung gegenüber dem Nachbarsprojekt, dem Birsstegweg-Hochhaus.

Für die maximalen Gebäude(-teil)höhen sind die im Quartierplan angegebenen Höhenkoten in m.ü.M. massgebend. Das ergibt ungefähre mögliche Gebäudehöhen von rund 90 m für den Turm, rund 15 m für das Prisma (A1) sowie das Wohnheim (A2) und rund 20 m für das Gebäude an der Hauptstrasse (A3). Lediglich technisch bedingte Dachaufbauten wie Oberlichter, Liftüberfahrten, Belüftungsinstallationen, Antennen etc. sowie Geländer des Dachgartens (Baubereich A2) dürfen die maximale Gebäudehöhe um

[1] Die Masse entsprechen auf 0.5-Stelle aufgerundet den Massen des Richtprojekts.

das technisch notwendige Mass überragen. Ihre Erscheinung muss sich dem Gebäude jedoch unterordnen.

Das massgebende Terrain wird gestützt auf § 8 IVHB RBV abweichend festgelegt. Als massgebendes Terrain gilt für die Quartierplanung Prisma das im Anhang zum Quartierplanreglement festgestellte Terrain. Um heutige unnatürliche Unebenheiten auszugleichen, wird das Terrain ab den Perimetergrenzen interpretiert und so «geglättet». Wie in Abschnitt 6.9.2 beschrieben, kann das Terrain insbesondere im Bereich des Parks an der Birs gemäss dem Richtprojekt geändert werden.

6.7 Gestaltung der Bauten & Anlagen

Bezüglich der Form, Materialisierung, Gestaltung und Farbgebung der Gebäudehülle ist das in der Beilage beschriebene *Richtprojekt* richtungsweisend. Die Gestaltungsvorschriften gelten auch für spätere Umbauten und Renovationen. Fenster und andere stark spiegelnde Flächen sind vogelsicher auszuführen. Die behindertengerechte Bauweise richtet sich nach den gesetzlichen Bestimmungen (§ 108 RBG).

Fassadengestaltung

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. Die detaillierte Materialwahl wird in der Quartierplanung noch nicht festgelegt, muss jedoch vor Einreichung des Baugesuchs mit der Gemeinde geklärt sein. Entsprechende Unterlagen sind der Gemeinde Birsfelden im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zur Begutachtung zu unterbreiten und erfordern deren Zustimmung. Im Quartierplanreglement wird einzig die Vorgabe gemacht, dass die Balkongeländer in Baubereich B (Turm) so zu materialisieren sind, dass die Durchsicht bis zur Fassade gewährleistet und der Sonnenschutz nahe an der Fassade anzuordnen ist, sodass das wahrgenommene Turmvolumen nicht zusätzlich vergrössert wird. Generell ist das Gebäude unter Berücksichtigung der statischen und brandschutztechnischen Voraussetzungen als Holzhybrid zu gestalten.

Das Quartierplanreglement legt weiter fest, dass die Südost-Fassade von Baubereich A1 auf der gesamten Länge bis auf die Höhe von mindestens 2.0 m mit im Boden verwurzelten Pflanzen zu begrünen ist. Es ist vorgesehen, die restlichen Flächen der Fassade mit einer hellen, reflexarmen Photovoltaikanlagen einzudecken.[2] So entsteht in der Fernwirkung ein im Richtprojekt angestrebter plastischer Ausdruck des Prisma-Gebäudes, welcher der urbanen Umgebung und dem Charakter des öffentlichen Gebäudeteils Rechnung trägt. Auf Fussgängerniveau hingegen ist der Raum als stark durchgrünte Wegverbindung wahrnehmbar, was durch die Begrünung des Strassenraumes verstärkt wird.

Dachgestaltung

Mit Ausnahme des spitzzulaufenden Prisma-Gebäudes sind für alle Gebäudeteile Flachdächer vorzusehen. Die Dachoberflächen dürfen nicht glänzend oder spiegelnd sein und sind extensiv zu begrünen. Die Dachbegrünung ist so anzulegen, dass sie zur Kühlung des Mikroklimas beiträgt. Für zusätzliche, durch den Gemeinderat bewilligte Nebenbauten ist die Dachform frei wählbar.

In Baubereich A2 ist die Nutzung der Dachfläche als Dachgarten zulässig. Dieser dient der Erholung und darf im Sinne der angestrebten Wohnheimnutzung auch als Gastro-Aussenfläche oder ähnliche Aufenthaltsfläche genutzt werden. Nicht begehbare Flächen sind zu begrünen (mind. 50 %). Der Zugang ist über

[2] Das Thema Photovoltaik wird in der übergeordneten Gesetzgebung abschliessend geregelt. Das Mass des Photovoltaikeinsatzes hängt in der Quartierplanung von dem Erfüllungsgrad des SNBS ab und wird im Quartierplanvertrag vereinbart.

das erste Turmgeschoss vorzusehen. Auf den begehbaren Dachflächen sind Pergolen bis zu einer Höhe von maximal 3.0 m zulässig.

Nebenbauten & Untergeschosse

Unbewohnte Nebenbauten bis 12 m^2 Fläche und 2.5 m Gebäudehöhe wie Schöpfe, Unterstände, Velounterstände, Containerstellplätze, Trafohäuschen und dergleichen, sind in den im Quartierplan festgelegten Bereichen *privater Aussenraum* und *Erschliessungsfläche Zubringer, Velo- & Fussverkehr* auch ausserhalb der Baubereiche zulässig. Jedoch muss der Gemeinderat diesen zustimmen. Die Kombination mehrerer Nebenbauten zur Realisierung grösserer Einheiten ist dabei nicht zulässig.

Unterirdische Bauten sind Bauteile, welche mehrheitlich unter dem neu gestalteten Terrain liegen und die Kote von 253.9 m. ü. M. nicht überschreiten. Dazu gehören vollständig oder mehrheitlich unterirdisch liegende Einstellhallen inkl. aller damit zusammenhängenden Erschliessungsflächen und Rampen, auch wenn diese im Einzelfall an die Oberfläche ragen. Unterirdische Bauten sind innerhalb des Baubereichs unterirdische Bauten gemäss Quartierplan zulässig. Weiter dürfen sie den mittleren Grundwasserspiegel von 249.7 m. ü. M. nicht unterschreiten.

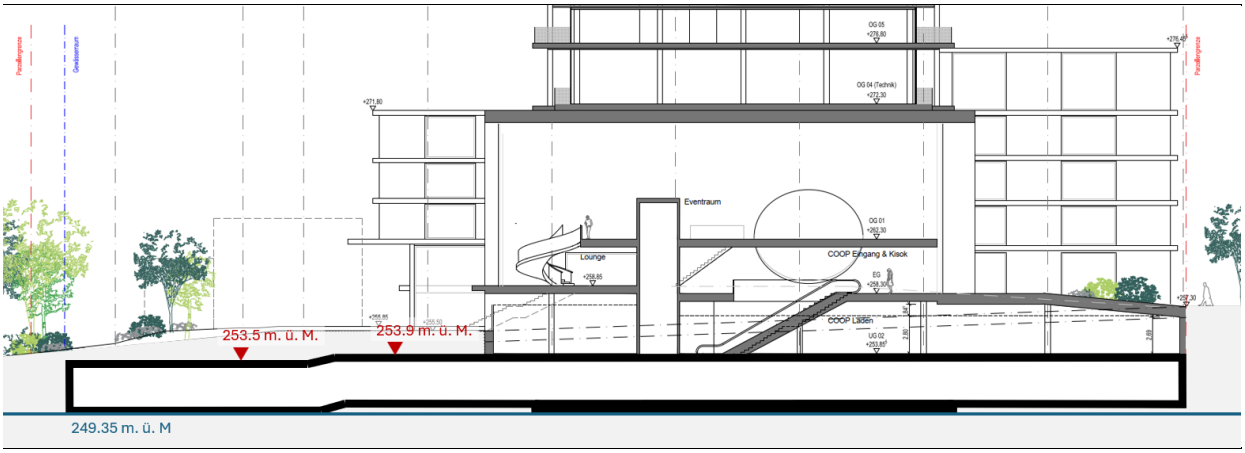


Abbildung 35: Koten für Unterniveaubauten (Herzog & de Meuron 2026 | Jermann AG 2026)

Von den unterirdischen Bauten abgesondert reglementiert werden Unterniveaubauten. Auch diese müssen mehrheitlich unter dem neu gestalteten Terrain liegen, dürfen jedoch die Kote von 259.0 m ü. M. nicht überschreiten. 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 – also der Birsplatz – ist als hindernis- bzw. stufenfrei zugänglicher Platz auszugestalten.

6.8 Abstandsvorschriften & Strassenbaulinie

Gegenüber den Bauteilen innerhalb der Quartierplanung gelten alle nötigen Näher- und Grenzbaurechte gemäss § 94 Abs. 4 lit. b RBG als erteilt. Für Nebenbauten gilt § 57 RBV.

6.8.1 Grenzabstände

Die Grenzabstände gegenüber angrenzenden Bauparzellen richten sich nach § 90 RBG und §§ 52/57RBV und sind in Abhängigkeit der Gebäudehöhe und der Fassadenlänge definiert. Werden die gesetzlichen Grenzabstände gegenüber angrenzenden Bauparzellen unterschritten, müssen gemäss § 94 RBG entsprechende Näher- und/oder Grenzbaurechte grundbuchrechtlich eingetragen werden (siehe Kapitel 4.8). Die Grenzabstände werden erst im Rahmen der Baugesuchsprüfung und so anhand des dann

geltenden Projektstandes überprüft. Folgende Vorprüfung ist orientierend und dient der Zieldefinierung für den weiteren Planungsprozess bzw. für den Quartierplanvertrag.

Tabelle 1 **Grenzabstände gem. § 90 Abs. 3 RBG** (Jermann AG 2026)

Grenzabstände Baubereiche gemäss Quartierplan				**Grenzabstände Gebäude gemäss Richtprojekt**			
Baube-reich	**Fassaden-länge**	**Gebäude-höhe**	**Grenzab-stand**	**Gebäude**	**Fassaden-länge**	**Gebäude-höhe**	**Grenzab-stand**
A1	38.4 m	15.5 m	12.0 m	**A1**	36.4 m	14.5 m	10.0 m
	17.7 m	15.5 m	8.5 m		15.7 m	14.5 m	7.0 m
A2	37.7 m	17.3 m	12.0 m	**A2**	35.7 m	16.3 m	11.0 m
	26.7 m	17.3 m	11.0 m		24.7 m	16.3 m	11.0 m
A3	21.8 m	20.2 m	10.0 m	**A3**	20.8 m	19.2 m	10.0 m
	20.1 m	20.2 m	10.0 m		19.3 m	19.2 m	10.0 m
B	33.1 m	* 29.0 m	17.0 m	**B**	32.8 m	* 29.0 m	17.0 m
	31.6 m	* 29.0 m	17.0 m		31.3 m	* 29.0 m	17.0 m

* Ab einer Gebäudehöhe von 29.0 m wird nach Praxis des BIT der Grenzabstand plafoniert. Für die Berechnung des Grenzabstandes sind lediglich die ersten 29.0 m massgebend. Hingegen ist bei Hochhäusern neu der 3-Stunden-Schatten auszuweisen.



Baubereich A1 | Prisma

Baubereich A2

Baubereich A3

Baubereich B | Hochhaus

Abbildung 36: Grenzabstand gemäss Quartierplan (rot) & gemäss Richtprojekt (blau) | Die Bemassung richtet sich nach Tabelle 1 (Jermann AG 2026)

Bei vollständiger Nutzung des **Baubereiches A1** würde aufgrund der Fassadenlänge von über 36 m der Grenzabstand gegenüber der Parzelle Nr. 157 leicht überschritten werden. Hingegen wird der

Grenzabstand bei der im Richtprojekt vorgesehenen Gebäudefläche eingehalten. Das Prisma-Gebäude bildet jedoch sowieso einen Sonderfall ab, da die Wirkung gegenüber der Nachbarschaft durch die abgeschrägte Fassade stark reduziert wird. Durch die in folgendem Absatz beschriebene Festlegung einer Strassenbaulinie werden die Grenzabstände für Baubereich A1 obsolet.

→ Für Baubereich A1 sind keine Näher- oder Grenzbaurechte erforderlich. Es wird die neu festgelegte Strassenbaulinie gelten.

Würde der **Baubereich A2** vollständig ausgenützt, würde der Grenzabstand gegenüber den westlich angrenzenden Parzellen überschritten werden. Das Gebäude gemäss Richtprojekt hält den Grenzabstand ebenfalls nicht ein.

→ Für Baubereich A2 sind Näherbaurechte gegenüber den Parzellen Nrn. 580, 724 und 1057 erforderlich. Diese werden mit den entsprechenden Grundeigentümerschaften vereinbart.

Für **Baubereich A3** gilt gegenüber der kritischen Parzelle Nr. 724 bereits ein Grenzbaurecht. Zusätzlich gilt für die WG5-Bebauung auf Parzelle Nr. 724 Art. 40 Zonenreglement Siedlung, wonach die geschlossene Bauweise zu erhalten ist. Ersatzneubauten sind seitlich an die bebaute Grenze zu situieren.

→ Für Baubereich A3 sind keine zusätzlichen Grenz- und Näherbaurechte notwendig.

Das Hochhaus in **Baubereich B** überschreitet den Grenzabstand – bei plafonierter Gebäudehöhe (siehe Kapitel 4.8) – nicht, wenn nach Richtprojekt geplant wird. Aufgrund des weiter gefassten Baubereichs (siehe Kapitel 6.6) kann es durch die quartierplanmässige Bebauung zu einer geringen Überschreitung des Grenzabstandes gegenüber den westlich liegenden Parzellen um ca. 2.0 m kommen.

→ Für Baubereich B ist ein Näherbaurecht gegenüber der Parzellen Nrn. 580, 724 und 1057 erforderlich. Dieses wird mit den entsprechenden Grundeigentümerschaften vereinbart.

6.8.2 Kommunale Strassenbaulinie

Alle kommunalen Bau- und Strassenlinien innerhalb des Quartierplanperimeters werden mit Rechtskraft der vorliegenden Quartierplanung gemäss § 40 Abs. 2 RBG aufgehoben (siehe Kapitel 4.8.2). Solange die Neugestaltung des Birsstegwegs (Gemeindestrasse) nicht vollzogen ist, werden die Minimalabstände gegenüber Gemeindestrassen gemäss § 95 Ans. 1 lit. b RBG noch nicht eingehalten. Um die quartierplanmässige Bebauung zu gewährleisten, wird mit der Quartierplanung eine neue Strassenbaulinie auf der Fassadenflucht des Baubereiches A1 festgelegt. Diese garantiert die Einhaltung des von der Gemeinde angestrebten Gestaltungskonzepts für den Birsstegweg, gemäss dessen die Fassade des Prisma-Gebäudes als begrünter Abschluss des Strassenraumes dient. Ebenso wird die durch den Quartierplan aufgehobene westliche Strassenlinie auf der Perimetergrenze, also östlich der Veloparkierung und der Baumallee, festgelegt.

6.8.3 Kantonale Strassenbaulinie

Gegenüber der Kantonsstrasse im Norden wird der Minimalabstand zu Kantonsstrassen gemäss § 95 Abs. 1 lit. a RBG unterschritten. Gegenüber der heutigen Strassenlinie beträgt der kleinste Abstand zum Baubereich A3 4.4 m. Mit dem in Kapitel 4.21 beschriebenen Kantonsstrassenprojekt (neuen Ortsdurchfahrt) wird sich der Abstand jedoch auf 7.5 m vergrössern. Die minimal geforderten 4 m werden eingehalten.

Dennoch wird die Festlegung einer kantonalen Strassenbaulinie vorgeschlagen. Die Festlegung wurde beim Tiefbauamt beantragt und ist in Planung (siehe Anhang 8).

Weiter liegen die Baubereiche unterirdische Bauten und Unterniveaubauten auf der Parzellengrenze zur Kantonsstrassen-Parzelle und somit innerhalb des gesetzlichen Mindestabstands zur Strassenlinie (§ 95 Abs. 1 lit. a RBG) bzw. zwischen der Strassenlinie und der angedachten Baulinie. Die dafür notwendige

Zustimmung des Kantons als Strasseneigentümer (§ 66 Abs. 1 und 2 RBV) wurde vom Tiefbauamt gegeben (siehe Anhang 8).

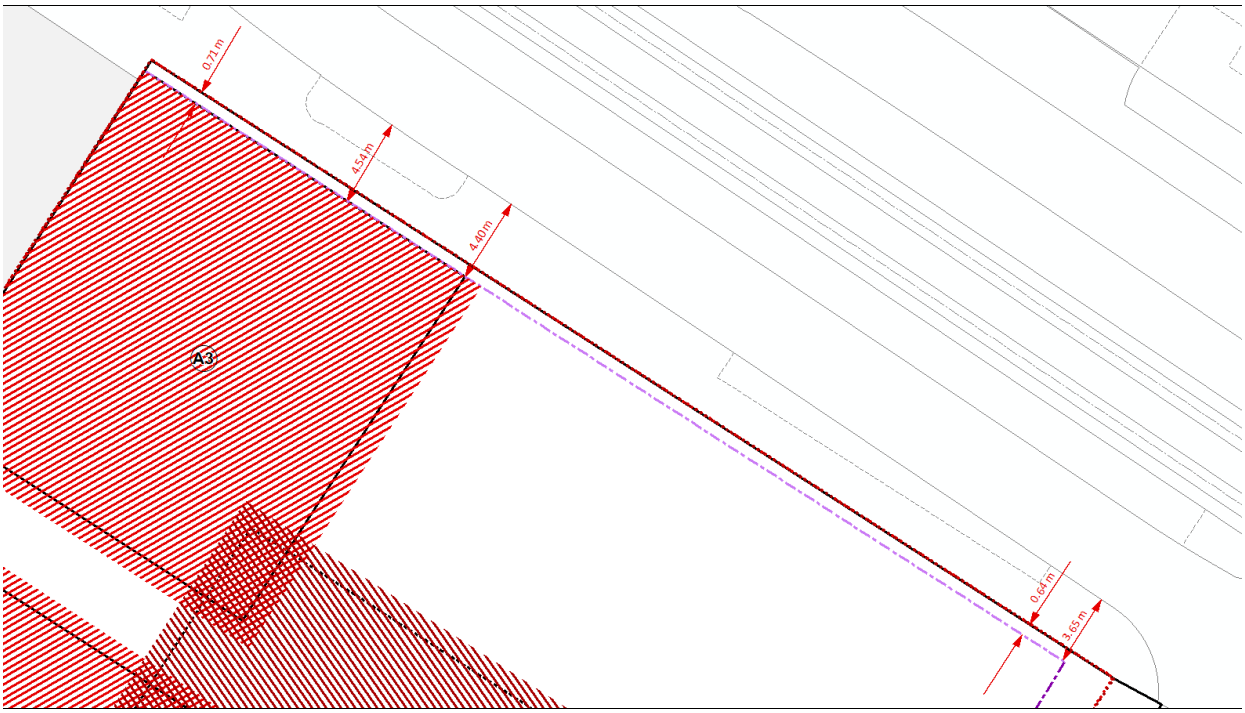


Abbildung 37: Vorschlag kantonale Strassenbaulinie mit heutiger Situation der Kantonsstrasse (Jermann AG 2025)

6.8.4 Schattenwurf

Laut § 20a Abs. 1 RBV ist der von einem Hochhaus verursachte, von der Regelbauweise abweichende Schattenwurf mit dem Erlass des Quartierplans unter Einbezug des Schattenwurfs sämtlicher gemäss Quartierplan möglicher Bauten nachzuweisen und darf an einem mittleren Wintertag (8. Februar oder 3. November) in der Zeit von 08.00 Uhr bis 17.00 Uhr nicht länger als 3 Stunden auf einen beliebigen Punkt eines Gebäudes oder auf überbaubare Teile von Grundstücken fallen; ausgenommen davon sind Grundstücke in Bauzonen, die nicht einer Wohnnutzung dienen, sowie Gebäude innerhalb des Quartierplans selbst (siehe Kapitel 4.8).

Für die Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben relevant ist nicht der gesamte 3-Stunden-Schatten, sondern lediglich die Bereiche des 3-Stunden-Schattens, welche über die Beschattung hinausgehen, welche durch Gebäude in der Regelbauweise nach Zonenreglement verursacht würden. Um diese Bereiche auszumachen, wird ein kubisches Vergleichsobjekt nach Zonenreglement entworfen. Im vorliegenden Fall handelt es sich um einen in der WG5-Zone möglichen Zeilenbau an der Hauptsrasse, welcher durch ein angebautes Gebäude in der W3-Zone ergänzt wird. Am Birsufer angrenzend wird ein 4-geschossiges Gebäude angenommen, welches in der heutigen OeWA-Zone realisierbar wäre. [3] Für die Berechnung des

[3] Das kubische Vergleichsobjekt beruht gemäss der Auslegehilfe «Schattenwurf bei Hochhausplanungen» des Kantons Basel-Landschaft (S. 5 | Stand Mai 2024) auf den vor der Quartierplanung bestehenden Nutzungsvorschriften. Es zeigt die maximal mögliche Volumetrie (ohne Vor- und Rücksprünge der Fassade) und alle erdenklichen Lagen des Bauwerks unter Berücksichtigung von Abstandsregelungen und allfällig vorhandener Baulinien. Ist, wie im vorliegenden Fall in der OeWA, die Konstruktion einer Regelbauweise nicht möglich, wurde auf die umliegende Nutzungszone abgestellt. In Absprache mit der Gemeinde Birsfelden wurde eine 4-geschossige Bebauung gewählt. Die Höhen der Gebäude/Attikas sind wie folgt: WG5: 18 m / 21 m, W3: 11.5 m/14.5 m (mit 12/15 m würde der Grenzabstand vergrässert), OeWA: 15 m

3-Stunden-Schattens des Projekts wird der laut Quartierplan maximal mögliche Umfang der Gebäudeteile verwendet, was den Volumen der Baubereiche entspricht.

Gemäss dem aktuellen Schatten-Berechnungsmodell des Kantons ergeben sich die nachfolgend dargestellten 3-Stunden-Schatten.

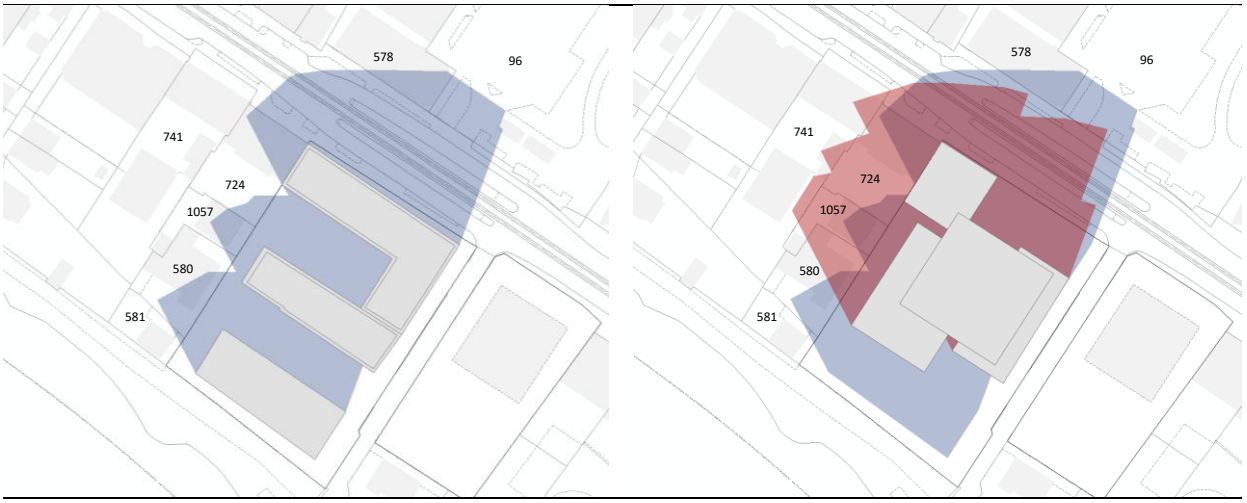


Abbildung 38: 3-Stunden-Schatten des kubischen Vergleichsobjekts (links, blau) und des Projekts Prisma gem. Baubereiche (rechts, rot) (Jermann AG 2026)

Es ist ersichtlich, dass das kubische Vergleichsobjekt die Umgebung schon stark beschattet. Insgesamt ist der 3-Stunden-Schatten, welcher durch das anhand der im Quartierplan festgelegten Baubereiche maximal möglichen Bauvolumen des Prisma-Projekts verursacht werden würde, nicht viel grösser. Auf den Parzellen Nrn. 580, 724, 741 und 1057 kommt es zu einer zusätzlichen Verschattung von durch Wohnungen bebaubaren Flächen. Die Verschattung auf Parzelle Nr. 581 und Nr. 578 entfällt.

Laut § 20a Abs. 3 und 4 RBV kann in zu begründenden Ausnahmen, wie insbesondere bei städtebaulich besonderen Lagen, von der Schattenwurfregel gemäss Abs. 1 Bst. b abgewichen werden. Der Ausnahmeantrag ist in der Beilage ersichtlich. Die städtebaulich besondere Lage ist wie folgt begründet.

Städtebauliche Akzentuierung des urbanen Zentrums

Das Zentrum von Birsfelden ist ein dynamischer Ort, welcher sich in einem weitreichenden Transformations-, Modernisierungs- und Urbanisierungsprozess befindet. Allem voran gilt dies für den bereits heute überdurchschnittlich dicht bebaute Stadtraum entlang der Hauptstrasse. Diese Entwicklung ist durch diverse kantonale und kommunale Konzepte und Richtpläne koordiniert und aufeinander abgestimmt.

So wird das Zentrum inklusive Stadtraum entlang der Hauptstrasse im kantonalen Richtplan des Kantons Basel-Landschaft als Entwicklungsgebiet gemäss Objektblatt S 2.2 ausgewiesen. In diesen hat die Verdichtungsaktivität der Gemeinden prioritär und im Sinne einer qualitätsvollen Nutzungsverdichtung zu erfolgen. Auch das Raumkonzept Birsstadt 2035 definiert dieses Gebiet als Verdichtungsraum (Entwicklungsschwerpunkte Wohnen) und fordert eine Stärkung und Vitalisierung des öffentlichen Raums, der Zentrumsnutzungen und der lokalen Versorgung (Entwicklungsschwerpunkte Zentren).

Das Stadtentwicklungskonzept (STEK) setzt für das Zentrum das Ziel, dass an der Hauptstrasse ein städtischer Zentrumsplatz entstehen soll. Weiter definiert das STEK ein Entwicklungsgebiet entlang der Hauptstrasse, in dem das erhebliche Verdichtungspotenzial genutzt werden soll. Ebenso liegt der gesamte

städtische Raum entlang der Hauptstrasse im Eignungsraum für Hochhäuser des kommunalen Hochhauskonzepts.

Es ist auf Grundlage der Vielzahl an kommunalen und kantonalen Konzepten und Richtplänen davon auszugehen, dass die Dynamik in diesem städtischen Raum längerfristig anhalten wird. Es ist ebenso davon auszugehen, dass diese eindeutige Planungstendenz den Urbanisierungsprozess weiter vorantreiben und das Birsfelder Zentrum weiter in die Höhe wachsen lässt.

Zentrumsfunktion

Insgesamt ist in naher Zukunft durch die diversen laufenden Planungen in Zentrumsnähe und entlang der Hauptstrasse mit einer höheren Besuchenden- und Anwohnenden-Frequenz sowie einer deutlich gesteigerten Öffentlichkeit zu rechnen. Das bereits heute durch diverse Erdgeschossnutzungen entlang der Hauptstrasse und die Zentrumsfunktionen rund um den Zentrumsplatz belebte Birsfelder Zentrum wird so noch stärker akzentuiert.

In dieser allgemeinen Aufwertungstendenz und der Akzentuierung der Zentrumsfunktion des Birsfelder Zentrums kann das Projekt Prisma einen wichtigen Beitrag leisten. Durch die Punktverdichtung entstehen 160-180 neue Wohnungen in bestens erschlossener und zentralster Lage, welche diverse Preissegmente, inklusive des geforderten Anteils preisgünstiger Wohnungen, bedient. Das Projekt Prisma nimmt im Sockelgeschoss die Zeilenbebauung entlang der Hauptstrasse auf und denkt auch die diversen boulevardähnlich angeordneten Dienstleistungsangebote der umgebenden Erdgeschosse weiter.

Mit der Verbesserung des Ladenstandorts für den Coop – immerhin der wichtigste Versorger Birsfeldens und des angrenzenden Lehenmattquartiers für Güter des alltäglichen Bedarfs – und der Schaffung eines qualitativ hochwertigen Aufenthaltsortes an der Hauptstrasse kann sich das geplante Angebot deutlich von der Umgebung abheben.

Noch mehr, als dass sich das Projekt in die bestehende Stadtstruktur einfügt, schärft es das Zentrum von Birsfelden städtebaulich – auch gegenüber der angrenzenden Stadt Basel – und ergänzt das entstehende Hochhauscluster harmonisch. Mit dem zentral gelegenen, identitätsstiftenden Platzbereich mit entsprechender Sockelgeschossgestaltung und -nutzung hat das Projekt das Potential, zu einem Kondensationspunkt der neuen Urbanität der Gemeinde und zu einem Kondensationspunkt kulturellen Lebens mit Strahlkraft über die Kantonsgrenzen hinaus zu werden.

Durch die starke vertikale Verdichtung leistet das Projekt indes einen wesentlichen Beitrag zur Freispielung des Birsraumes. Durch die Integration des Wohnheims in die Turmbebauung kann dieser von der heutigen Bebauung befreit und der Öffentlichkeit zurückgegeben werden. Gleichzeitig wird der Durchgang an die Birs durch die abgeschrägte Fassade des Prismas sowie durch die Anhebung des Turms vom Boden und dem dadurch entstehenden durchlässigen Erdgeschoss akzentuiert.

Hochhaus-Cluster & architektonische Einpassung

Der städtebauliche Fokus liegt nun auf der zentralen städtischen Achse, entlang dieser mit dem rund 73 m hohen Birseck-Turm, dem rund 100 m hohen Birsstegweg sowie dem in Planung befindlichen Hochhaus Am Eck und dem Prisma-Turm ein richtiggehendes Hochhaus-Cluster entsteht. Das Prisma-Hochhaus reagiert somit auf das rund 14 m höhere Birsstegweg-Hochhaus ebenso wie auf das entstehende Hochhaus-Cluster.

In regionalem Kontext bildet das Hochhaus-Cluster die Birsfelder Antwort auf die beiden 178 m bzw. 205 m hohen Roche-Tower Bau 1 und 2 sowie die Entwicklung Hagnau West und Ost in Muttenz, wo sechs bis zu 90 m hohe Hochhäuser realisiert werden. Das Prisma-Hochhaus gliedert sich somit nicht nur optimal innerhalb der Gemeinde und dem neuen Cluster, sondern auch regional in eine Hochhausachse mit Gegenpolen in der eigenen Gemeinde sowie in Basel und Muttenz ein.

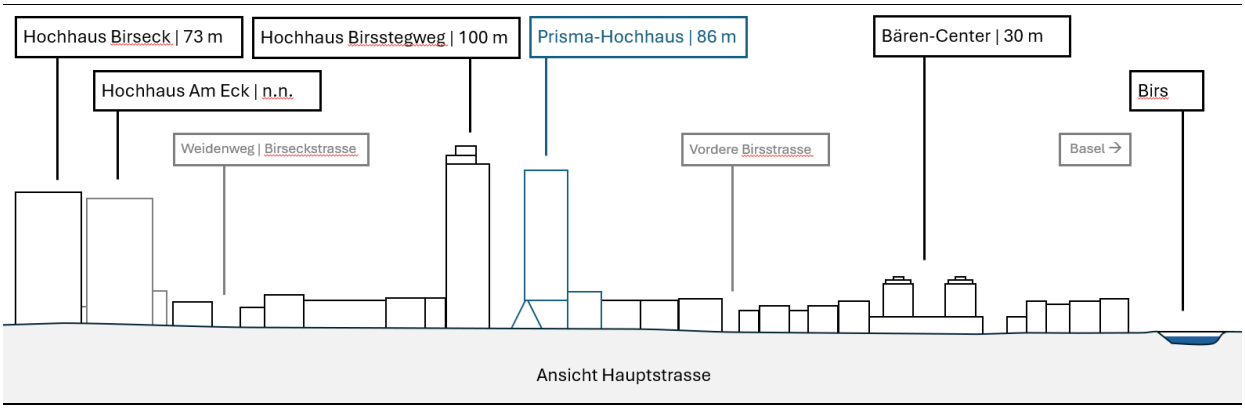


Abbildung 39: Hochpunkte Birsfelden Zentrum (Jermann AG 2025)

Das bereits heute dichte städtische Umfeld um das Prisma-Hochhaus verschattet die Umgebung bereits wesentlich. Diese Tendenz wird sich nach Realisierung aller in Planung befindlicher Projekte verstärken. Durch die von allen umliegenden Bebauungen abgesetzte Lage des Turmes bleibt der Einfluss des 3-Stunden-Schattens auf die umliegenden Wohngebäude allerdings gering.

Durch die Staffelung der Balkonschichten und die filigrane Vertikalstrukturierung der Fassaden mit hellen Stützen sowie durch die Anhebung des Turmes über der Plaza wird das Projekt visuell zusätzlich leichter. Zuletzt ist zu erwähnen, dass der lange Schatten, der an einem mittleren Wintertag durch das Hochhaus entsteht, rasch wandert und sich ausserhalb der Wintermonate die Verschattung erheblich reduziert.

Verbesserung Mikroklima auf dem Zentrumsplatz

Nicht zuletzt verbessert das Projekt die Durchlüftung und das Mikroklima in der Umgebung des Zentrumsplatzes. Die entlang der Birs verlaufenden Kaltluftströme werden nach Einschätzung der Transsolar Energietechnik GmbH heute v.a. durch die aktuelle Bebauung am Eindringen in das Siedlungsgebiet gehindert. Durch die Öffnung im Sockel kommt es durch das Projekt Prisma gegenüber heute zu einer 2- bis 3-fach besseren Durchlüftungssituation am Zentrumsplatz. Dies führt an einem heissen Sommertag zu einer Abkühlung von bis zu - 3°C. Durch den Schattenwurf des Hochhauses wird dieser Effekt auf - 8°C verstärkt.

6.9 Gestaltung & Nutzung des Aussenraumes

Die Gestaltung und Nutzung des Aussenraumes inkl. aller Erschliessungsflächen wird im Quartierplan festgelegt. Von der im Plan dargestellten Lage kann geringfügig abgewichen werden, sodass eine gewisse Flexibilität in der Ausgestaltung des Aussenraumes bestehen bleibt. Voraussetzung ist, dass durch Abweichungen das Gesamtkonzept nicht nachteilig verändert wird. Bezüglich der Gestaltung und Bepflanzung des Aussenraumes ist ebenfalls das Richtprojekt (siehe Beilage) richtungsweisend.

Die Gestaltung des Aussenraumes ist, falls konzeptionell möglich, mit dem zurzeit in Erarbeitung befindlichen Vernetzungskonzept der Gemeinde Birsfelden abzustimmen, falls dieses vor Abschluss der Planung bereits vorliegt.

Nach Information der Gemeinde liegt das Vernetzungskonzept vor und wird voraussichtlich im September 2026 publiziert.

6.9.1 Ökologische Massnahmen

Zusätzlich zu den in Kapitel 6.7 beschriebenen Dachbegrünungen ist im Sinne der ökologischen Aufwertung und Förderung der Biodiversität die Umsetzung einer standortgerechten und ökologisch wertvollen Umgebungsgestaltung mit verschiedenen Kleinstrukturen und Bepflanzungselementen im Quartierplanreglement festgeschrieben. So sind für Begrünungen standortgerechte Arten zu verwenden, wobei einheimische Arten nach Möglichkeit zu bevorzugen sind. Eine Bepflanzung mit invasiven Neophyten ist nicht zulässig.

Weiter ist ein Bestand von mindestens 34 Bäumen anzulegen und dauerhaft zu sichern. Mindestens 7 dieser 34 Bäume müssen hochstämmige und grosskronige Grossbäume sein. Für jeden Baum ist ein angemessenes Baumquartier vorzusehen, welches den Wurzelraum dauerhaft sichert. 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. Einzelheiten wie die Art der Bäume, Beschaffung und Unterhalt werden im Quartierplanvertrag geregelt.

Sämtliche festgelegten Grünelemente sind dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen, sodass der Zweck und die Funktion sämtlicher Freiflächen und Aussenanlagen dauernd gewährleistet werden können. Erschliessungsflächen sowie sonstige Freiflächen sind soweit möglich und sinnvoll wasserdurchlässig auszuführen. Die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers ist grundsätzlich vor Ort zu ermöglichen. Weiter müssen die Art der Bäume, Hecken und Büsche entlang des Birsstegwegs so gewählt werden, dass die Funktion als Erschiessungsstrasse gewährleistet werden kann.

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.

6.9.2 Aussenräume

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 Fussgängerverbindung 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 mit dem gegenüberliebenden Zentrumsplatzes zu koordinieren ist. Der Platz ist weiter mit einem Brunnen / Wasserspiel aufzuwerten. Die Lage und die Bemassung ist im Quartierplan lediglich orientierend dargestellt.

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.

Das Konzept für den Park an der Birs wurde im Richtprojekt über die Perimetergrenzen hinaus gedacht - die Durchwegung liegt mehrheitlich auf der Uferparzelle des Kantons. Die Ufergestaltung muss hinsichtlich der Durchwegung sowie des Terrainverlaufes aufeinander abgestimmt werden. Heute besteht ein durch eine Mauer abgestützter, rund 3 m hoher Geländesprung, welcher die Durchwegung bis ans Wasser verhindert. Auch wenn die Höhendifferenz mehrheitlich innerhalb des Quartierplanperimeters ausgeglichen werden muss, soll die Neugestaltung des Birsufers mit dem Projekt der neuen Brücke (siehe nachfolgendes Kapitel) bzw. mit dem Kanton abgestimmt werden. Im Quartierplan wird der Park an der Birs entsprechend bis zum Flusslauf orientierend dargestellt.

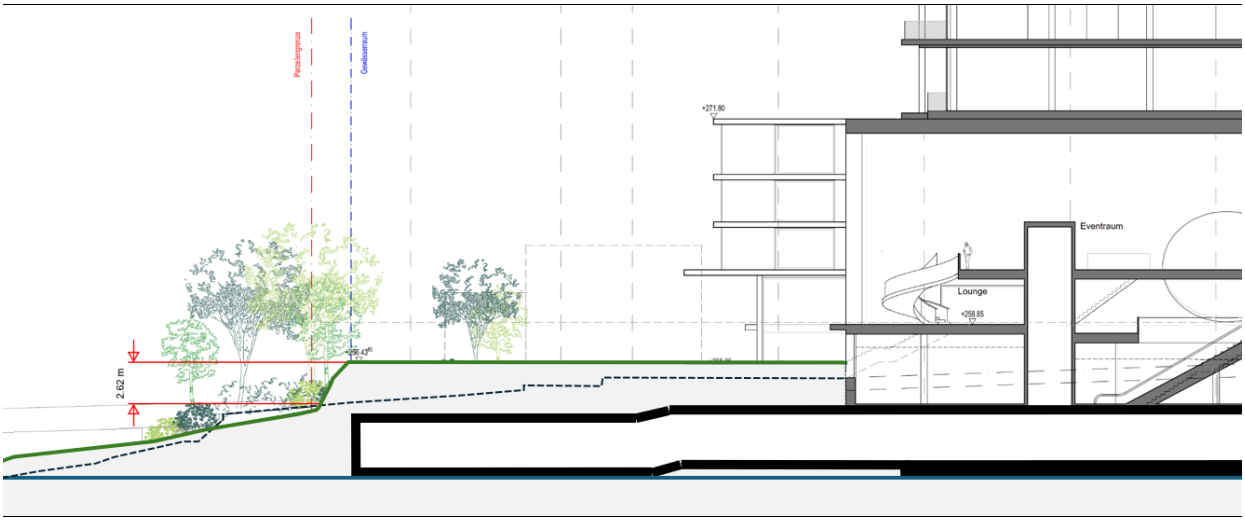


Abbildung 40: Schnitt Park an der Birs mit bestehendem Terrain in grün und geplantem Terrain in grau gestrichelt (Herzog & de Meuron 2026 | Jermann AG 2026)

Der im Quartierplan festgelegte **private Aussenraum** dient dem Wohnheim als private Aussenraumfläche. Der Aussenraum kann als Terrasse gestaltet werden. Die restlichen Flächen sind unversiegelt zu gestalten und zu begrünen.

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. Angedacht ist, dass der Ziel- und Quellverkehr der Einstellhalle sowie der motorisierte Zubringerverkehr bei Fahrten für die Entsorgung und für die Anlieferung und Wegführung von Gütern und Waren über diese Fläche stattfindet. Ebenso sind Taxifahrten sowie dienstbarkeitlich geregelte Durchfahrten gestattet. Die für die Funktion notwendigen Flächen sind als befestigte Fläche zu gestalten.

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.

Die im Quartierplan festgelegte **sickerfähige Fläche** dient als Fussweg sowie als Abstellfläche für ungedeckte Veloabstellplätze. Die Flächen sind mit versickerungsfähigem Belag zu gestalten und Spontanvegetation ist so weit sinnvoll zu ermöglichen.

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.

Insbesondere die an die Turmunterseite (Baufeld B) gerichtete indirekte Beleuchtung des Birsplatzes ist auf die urbane, nordöstliche Platzseite zu richten. Eine Lichtverschmutzung im Birsraum ist zu vermeiden. Der Nachweis ist im Baugesuchsverfahren zu erbringen. Die Bestimmung wurde mit Marion Sattler und Pascale Hutter, des Ebenrain - Zentrums für Landwirtschaft, Natur und Ernährung, abgeklärt (siehe Anhang 8).

Um die Umsetzung des Richtprojekts zu gewährleisten, sind **Terrainveränderungen** gegenüber dem massgebenden im dafür notwendigen, Mass bis maximal 3.0 m Abgrabungshöhe erlaubt. Im Bereich des Parks an der Birs ist die heute bestehende Geländekante in eine moderat abfallende Böschung umzugestalten. Der Böschungswinkel soll mehrheitlich maximal 1:3 betragen, wobei ein zweckmässiger Übergang zum Uferbereich der Birs sowie zu den östlich und westlich angrenzenden Parzellen zu gewährleisten ist. Um diese Anschlüsse zu gewährleisten, kann vom maximalen Böschungswinkel abgewichen werden.

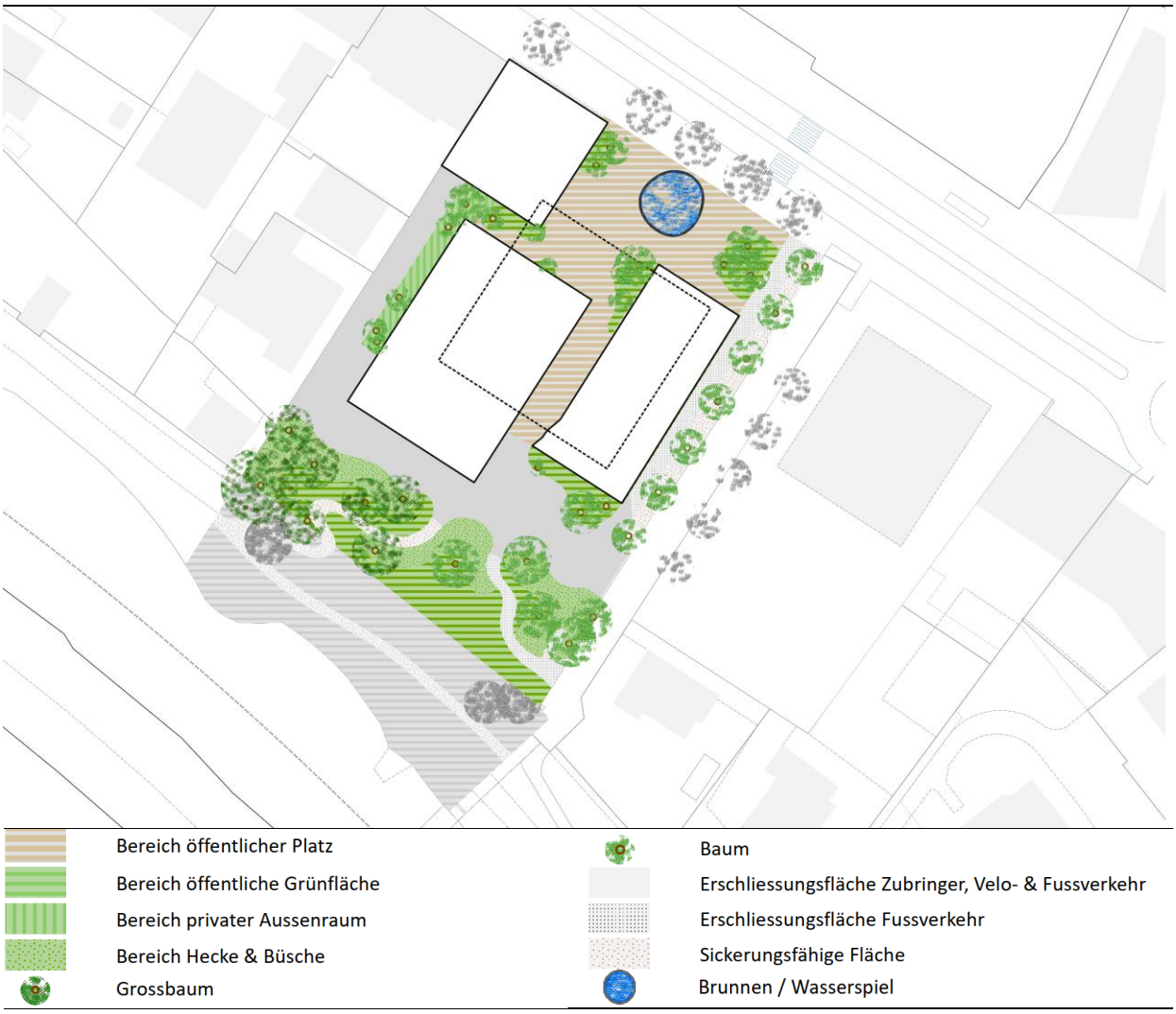


Abbildung 41: Aussenräume im Quartierplan Prisma (Jermann AG 2025)

6.9.3 Abstimmung Park an der Birs, neuer Birssteg & Gewässerraum

Im Bereich des Birsufers sind zwei grössere Veränderungen geplant. Der Park an der Birs inkl. Durchwegung bis an den bestehenden Weg entlang des Flusses als Teil der Quartierplanung Prisma und eine von der Quartierplanung unabhängig laufende Planung eines Ersatzneubaus des Birssteg (Brücke).

Neue Bissteg-Brücke

Die Gemeinde Birsfelden plant zusammen mit Basel, die bestehende Brücke zu ersetzen. Für das qualitätssichernde Verfahren wurde noch nicht definiert, auf welcher Seite der Brücke der Birsfelder Abgang an das Birsufer zu liegen kommen soll. Heute liegt dieser auf der östlichen, der Quartierplanung Prisma abgewandten Seite. Es ist der Gemeinde Birsfelden ein grosses Anliegen, die Option eines westlichen Abganges offen zu halten.

Park an der Birs

Durch die Integration des Wohnheims in das Gebäude des Baufelds A2 wird der heute bestehende «Riegel» zwischen Birsfelder Zentrum und Birsufer abgebaut und auf der freiwerdenden Fläche neben der kommunalen Erschliessungsstrasse ein öffentlicher Park geplant.

Zentrale Idee des Parks an der Birs ist die stufenfreie Verbindung des Birsfelder Zentrums mit dem Natur- und Naherholungsraum der Birs. Um dies zu erreichen, wird auch die heute bestehende Ufermauer, welche das heutige Wohnheim-Gebäude und das Birsufer trennt, beseitigt und somit der Geländesprung durch eine moderat abfallende Uferlandschaft ersetzt (siehe Abbildung 42, Mitte; bestehendes Terrain in grün und geplantes Terrain in grau gestrichelt). Eine Möblierung innerhalb des Quartierplanperimeters ist nicht vorgesehen. Einziges Gestaltungselement sind Sitztreppen in der Nähe der Brücke – deren Lage und Ausdehnung jedoch nicht näher definiert sind und somit auch mit dem oben beschriebenen Brückenprojekt abgestimmt werden können.

Die Hauptdurchwegung hingegen ist klar. Ein stufenfreier, nicht versiegelter Weg führt von der Erschliessungsstrasse in einer S-Kurve an den bestehenden Uferweg, wobei ein wesentlicher Teil dieses Wegs auf der Uferparzelle des Kantons zu liegen kommt. Die genaue Gestaltung und Möblierung auf der Uferparzelle ist mit den zuständigen Fachstellen auszuhandeln. Wichtig ist, dass der die Durchwegung entsprechend dem Gewässerschutzgesetz nicht übermässig dimensioniert ausfällt und dass dieser nicht durch den Veloverkehr genutzt wird. Dies ist ggf. durch eine entsprechende Beschilderung sicherzustellen.

Das Tiefbauamt, Abteilung Wasserbau, steht gemäss Aussage einer Koordinationssitzung vom 2. Juli 2025 generell hinter dem Projekt inkl. einer moderaten Möblierung, wobei Details zur gegebenen Zeit verhandelt werden müssen. Mit dem Hochbauamt, Abteilung Immobilienverkehr, wurde an der Sitzung vom 17. September 2025 ausgemacht, dass die Schnittstellen zu der angrenzenden Kantonsparzelle im Rahmen eines privatrechtlichen Vertrags geregelt werden. Sollte eine Zusammenarbeit mit dem Kanton widererwarten fehlschlagen, kann der Park an der Birs trotzdem realisiert werden. Die Höhendifferenz kann innerhalb des Planungsperimeters ausgeglichen werden, wodurch ein stufenloser Übergang zum Birsufer garantiert ist. Lediglich die Durchwegung wird unterbrochen, wodurch die letzten Meter bis zum Wasser über den bestehenden Rasen überwunden werden müssten.

Übereinstimmung mit dem Gewässerraum

Das Bundesgesetz über den Gewässerschutz (GSchG) legt in Art. 36a fest, dass der Gewässerraum Raum für folgende Funktionen freihalten soll:

- → Die natürlichen Funktionen der Gewässer: durch den Ersatz der heute bestehenden Mauer wird die hydrologische Funktion sowie die ökologische Vernetzung mit den im Siedlungsgebiet existierenden Naturräumen massiv aufgewertet.
- → Den Schutz vor Hochwasser: Die Hochwassersituation wird durch die Anböschung des Uferbereichs (anstelle der Mauer) massiv verbessert.
- → Die Gewässernutzung: Die Birs als Naherholungsraum im dichten Siedlungsgebiet von Basel und Birsfelden wird durch den fliessenden Übergang und dem barrierefreien Abgang massiv verbessert. Es wird darauf hingewiesen, dass es sich bei diesem Abschnitt der Birs bereits heute um einen sehr beliebten Naherholungsraum handelt.

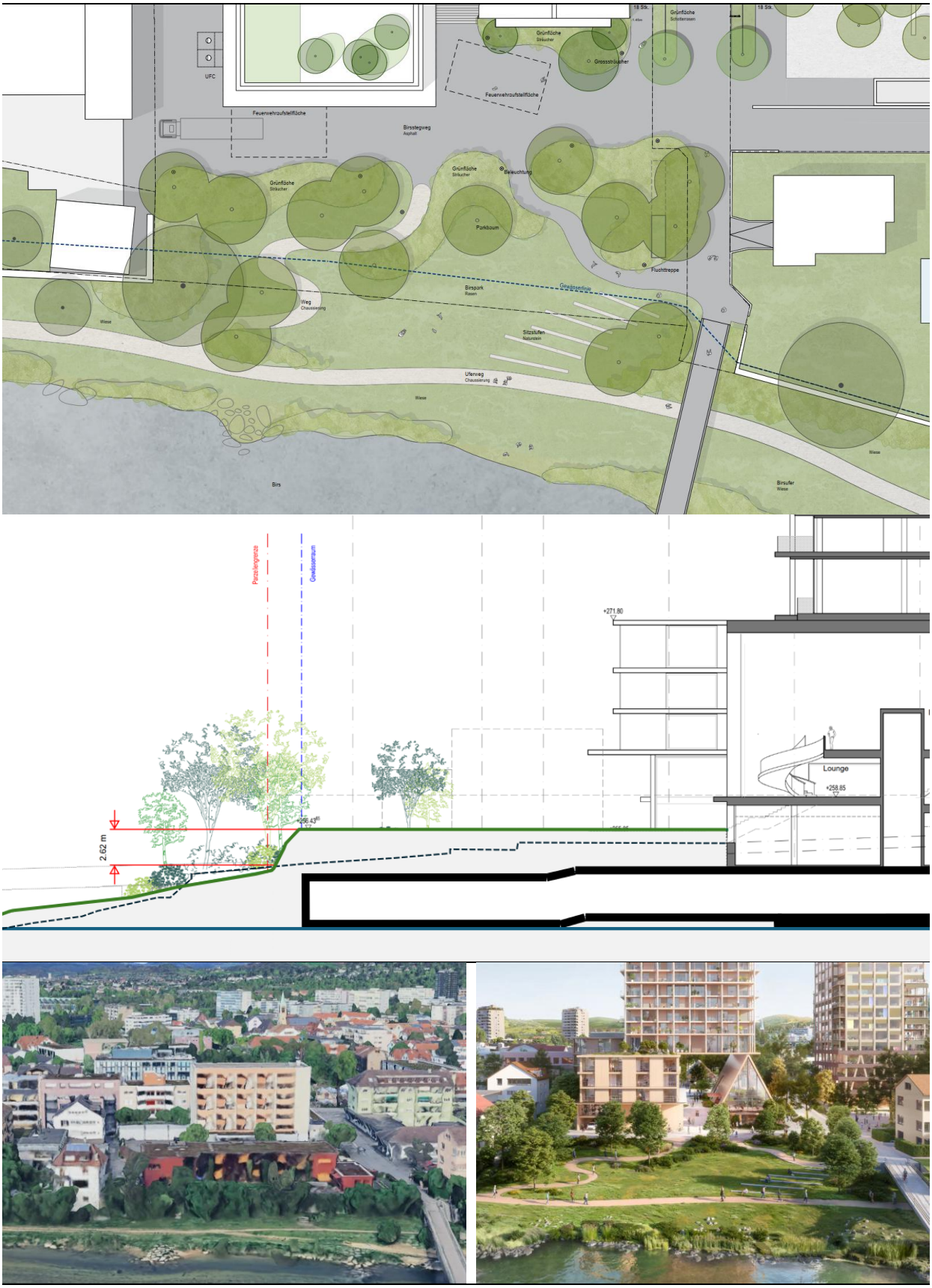


Abbildung 42: oben: Ausschnitt Freiraumkonzept Park an der Birs | mitte: Schnitt Park an der Birs mit bestehendem Terrain in grün und geplantem Terrain in grau gestrichelt | unten: Ansicht Birsufer heute und geplant (Herzog & de Meuron 2025/2026 & Google Maps 2026)

Die obengenannten Punkte werden im hydraulischen Gutachten nachgewiesen (siehe Absatz 6.9.4). Öffentliche Interessen, welche gegen die teilweise Renaturierung des Birsufers sprechen, sind entsprechend keine bekannt. Ganz im Gegenteil ist das öffentliche Interesse an der Umgestaltung des heute unzureichend und nicht barrierefrei zugänglichen Birsufers klar gegeben. Die Umgestaltung ist im Sinne des Gewässerraumes und führt zu einer massiven Verbesserung der ökologischen und hydrologischen Funktion. Diese Konformität mit dem Gewässerraum bestätigte auch das Tiefbauamt, Abteilung Wasserbau, in der Koordinationssitzung vom 2. Juli 2025.

Alternativ zu den Terrainveränderungen bleibt die heutige Mauer und somit die massive Trennwirkung inmitten des Grünraumkorridors zwischen Rhein und Birs bestehen, was für die Ökologie, die Hydrologie und auch die Öffentlichkeit negativ zu werten wäre.

6.9.4 Hydrologie & Grundwasser

Das in Anhang 6 einsehbare hydrologische Gutachten zeigt auf, dass das Projekt keine negativen Auswirkungen auf die Fliessverhältnisse entlang der Birs hat. Durch die rückversetzte Anordnung der Gebäude und dem Ersatz der heutigen Mauer durch ein leicht geböschten Grünraum kann der Uferraum deutlich aufgewertet werden. Die gemäss Richtprojekt vorgesehen Gestaltung des «Parks an der Birs» mit Wiesenflächen, Sträuchern und Bäumen ist geeignet, dass durch die angreifenden Strömungskräfte keine unerwünschte Erosion entlang der neuen Geländekante entsteht. Die Geländekante mit Böschungsneigungen kleiner 1:3 ist somit ausreichend stabil. Das wasserbauliche Schutzziel HQ_{100} plus Freibord wird durch die erhöhte Lage des Projektgebietes erreicht.

Die durch die Geotek AG durchgeführten Grundwasserbohrungen (siehe Anhang 7) weisen einen mittleren Grundwasserspiegel von 249.35 m. ü. M. aus.

6.9.5 Umgebungsplan & Bemusterung

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 ist mit dem Baugesuch ein Umgebungsplan, ein Entwässerungs- und ein Beleuchtungskonzept einzureichen.

Der Umgebungsplan kann in begründeten Fällen Abweichungen von den Vorschriften zum Aussenraum der Quartierplanung beinhalten, sofern diese nicht zu konzeptionellen Änderungen führen. Vor der Ausführung der Umgebungsarbeiten sind der Gemeinde die notwendigen Detailunterlagen zur Materialisierung der Wege, Plätze und zur Bepflanzung einzureichen.

6.10 Ökologie & Mikroklima

Wie das in der Beilage einsehbare *Richtprojekt Prisma* bzw. das *Dossier Mikroklima* (siehe Anhang 3) aufzeigt, wertet das Vorhaben im Vergleich zum Ist-Zustand die ökologischen und mikroklimatischen Belange deutlich auf. Durch das Projekt kommt es zu einer wesentlichen Entsiegelung des Bodens, womit die Retentionsleistung wesentlich gesteigert werden kann. Der Baumbestand und mit ihm die Beschattung des Gebiets v.a. in den heissen Sommermonaten wird erhöht. Durch Kleinstrukturen und Hecken werden biodiversitätsfördernde Massnahmen getroffen, welche die Durchlässigkeit für Flora und Fauna zwischen Zentrum und Birs weiter erhöhen. Zuletzt verbessert sich durch die Bebauung bzw. deren Durchlässigkeit in Bodennähe die Durchlüftungssituation auf dem Areal sowie der näheren Umgebung –

u.a. dem Zentrumsplatz. Fallwinde hingegen werden auf Bodenniveau in den Aufenthaltsbereichen auf dem Birsplatz, dem Park an der Birs sowie unter dem Turm kaum spürbar sein. Diese bilden sich v.a. an flachen Hausfassaden und werden im Fall des Prisma-Hochhauses durch die rauen Balkonschichten abgebremst. Die vorgesehenen Aufenthaltsbereiche weisen gute Windkomfortkategorien auf. Lediglich am Birsstegweg und auf der südlichsten Ecke des Zentrumsplatzes können erhöhte Windgeschwindigkeiten auftreten. Die Wahrscheinlichkeit wird in der Analyse jedoch auf < 2 % geschätzt.

6.11 Nachhaltigkeit, Ver- & Entsorgung

Die Quartierplanung ist nach SNBS 2023 Hochbau Platin zu realisieren. Der entsprechende Nachweis zur Einhaltung des Standards ist im Rahmen des Baugesuchverfahrens zu erbringen. Bereits im Planungsverfahren wurden verschieden tiefe Pre-Checks durchgeführt. Der im Rahmen des 4. Workshops von Transsolar durchgeführte Pre-Check ist im *Dossier Mikroklima* (siehe Anhang 3) einsehbar. Der bereits kriterienscharfe Pre-Check der Nova Energie[4] ist in der Beilage *Richtprojekt Prisma* einsehbar. Diese bereits sehr genaue Prüfung zeigt auf, dass das Projekt unter Berücksichtigung der von der Nova Energie formulierten Planungsziele den im Quartierplanreglement geforderten SNBS Platin-Standard erreicht.

Unabhängig vom SNBS-Standard ist gemäss übergeordneter Gesetzgebung geplant, auf allen geeigneten Dachflächen Photovoltaikanlagen zu installieren und mit Dachbegrünung zu kombinieren. Ausgenommen davon sind die als Dachgarten genutzten Flächen des Baubereichs A2 sowie die Nordwestfassade des Baubereichs A1.

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. Die Abfallentsorgung und das Recycling richten sich nach den Bestimmungen der Gemeinde Birsfelden. Unterflurcontainer sind an dem im Quartierplan dargestellten Standort südwestlich der Bebauung zu realisieren. Die Schnittstelle zwischen der Sammlung in den Unterflurcontainer und der kommunalen Entsorgung wird im Quartierplanvertrag geregelt.

6.12 Schutzräume

Die Gemeinde Birsfelden weist eine Unterdeckung des Schutzplatzbedarfs aus, weshalb es nicht möglich ist, sich gegen die Entrichtung eines Ersatzbeitrags von der Erstellungspflicht zu entbinden. Aufgrund der stark begrenzten Platzverhältnisse für die Untergeschosse (Grundwasserspiegel und erhöhter Parkplatzbedarf für die Verkaufsstelle von Coop) wäre die Erstellung von Schutzräumen bei gleichzeitiger Wahrung der ökologischen und mikroklimatischen Interessen innerhalb des Planungsperimeters nicht möglich. Mit der zuständigen Abteilung Einsatz- und Vorsorgeplanung der Sicherheitsdirektion des Kantons Basel-Landschaft wurde vereinbart,[5] dass die nötigen Schutzraumplätze in einem späteren Projekt auf der Parzelle Nr. 741 realisiert werden können. Dies bedingt jedoch eine Sicherheitsleistung seitens der Eigentümerschaft in Höhe der für die Anzahl Schutzplätze erforderlichen Ersatzabgabe sowie den Eintrag einer Dienstbarkeit ins Grundbuch.

[4] Die nova energie basel ag gehört zum Prüferteam der Zertifizierungsorganisation SNBS und ist Mandatiert, SNBS-Hochbauprojekte in der Deutschschweiz zu prüfen.
[5] Email vom Mittwoch, 14. Mai 2025

6.13 Erschliessung & Parkierung

Für Zufahrt, Zugänge und die Parkierung ist der Quartierplan massgebend. Um die nötige Flexibilität in der Aussenraumgestaltung zu bewahren, kann von der im Plan dargestellten Lage abgewichen werden. Voraussetzung ist, dass hierdurch das Gesamtkonzept nicht nachteilig verändert wird.

Wie im *Verkehrsgutachten & Mobilitätskonzept Prisma* in Anhang 1 beschrieben wird, möchte die Gemeinde Birsfelden im Zusammenhang mit den Entwicklungen im Zentrum auch die Freiraumgestaltung und die Verkehrssituation den hohen Ansprüchen an die zentrale Lage im Ortszentrum gerecht entwickeln. Um diese Ziele zu erreichen, soll auch der Birsstegweg «langsamer und grüner» werden. Die Massnahmen wie Begrünung und Entsiegelung, Verbesserung der Fuss- und Veloverbindungen, Verkehrsberuhigung sowie auch die Anbindung an die Hauptstrasse sind im «Konzept Fuss- und Radverkehr» im *Verkehrsgutachten & Mobilitätskonzept Prisma* beschrieben.

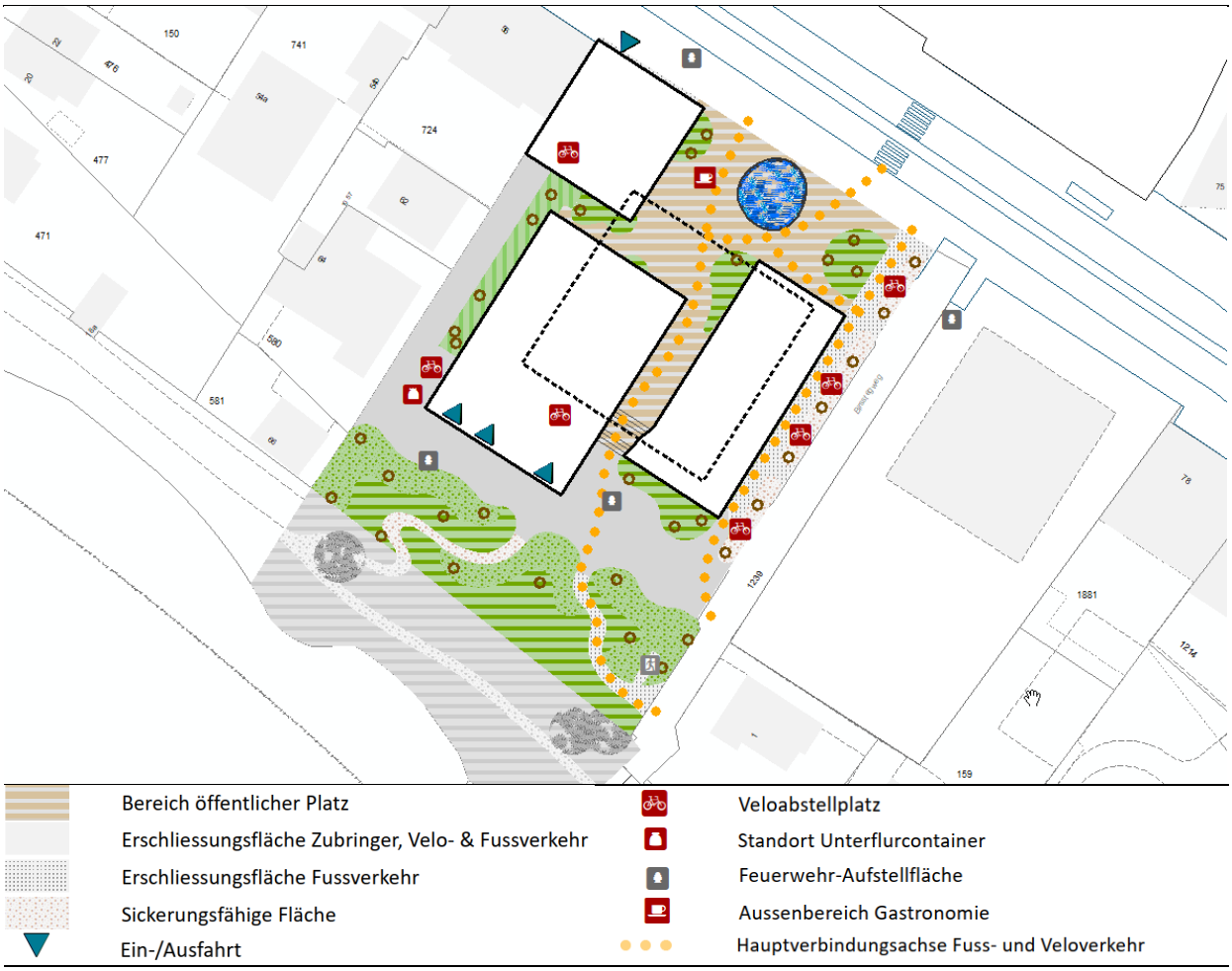


Abbildung 43: Verkehrsobjekte im Quartierplan Prisma (Jermann AG 2025)

Verkehr im Quartierplanperimeter

Das Areal wird für den motorisierten Verkehr weiterhin über den Birsstegweg erschlossen, wo sich auch die Ein-/Ausfahrt für die Einstellhalle, die Anlieferung für den Detailhändler sowie eine Veloparkierung befindet. Der Bereich *öffentlicher Platz* sowie die *Erschliessungsfläche Fussverkehr* dienen als direkte Fusswegverbindung über das Areal. Die über diese Flächen erschlossenen Veloabstellplätze sind i.d.R. gehend zu erreichen. Notfallzufahrten sind in allen Bereichen der Quartierplanung zu gewährleisten.

Parkierung & Reduktionsfaktor

Parkplätze für Personenwagen und Motorräder sind grundsätzlich in der unterirdischen Einstellhalle anzuordnen. Die Ein- und Ausfahrten zu der Einstellhalle sind in den dafür vorgesehenen Bereichen gemäss Quartierplan anzuordnen. Es dürfen maximal 128 Parkplätze (inkl. Car-Sharing-Parkplätze) erstellt werden. Die Parkplatzzahl wird im *Verkehrsgutachten & Mobilitätskonzept Prisma in* Anhang 1 hergeleitet.

Anzahl Parkplätze & Reduktionsfaktor. Aufgrund der in Kapitel 4 beschriebenen hervorragenden Standortqualität des Quartierplan-Areals und gestützt auf Anhang 1 *Verkehrsgutachten & Mobilitätskonzept Prisma* wird für die Quartierplanung ein Reduktionsfaktor festgelegt. Für die Verkaufsnutzungen (Coop und Eingangsbereich) wurde der Reduktionsfaktor R1 = 0.5 und für den Erdgeschoss-Verkauf, den Kulturraum und das Restaurant der Reduktionsfaktor R2 = 0.68 (Kriterien: Umweltvorbelastung, politische und planerische Leitbilder, Mehrfachnutzung) gemäss Anhang 1 RBV angewendet. Zusätzlich wird im *Verkehrsgutachten & Mobilitätskonzept Prisma* unter Annahme von 163 zu erstellenden Wohnungen, für wohngenutzte Flächen ein reduzierter Grundbedarf von 0.16 festgelegt. Pro Wohnung dürfen demnach maximal 0.16 Stamm-Parkplätze erstellt werden, was für die Wohnnutzung 52.2 Parklätze ergibt. Für das Wohnheim sind 5.8 Parkplätze, für den Detailhändler 47.3, den Kulturraum 7.6 und das Restaurant 4.4 Parkplätze vorgesehen.

Da die maximale Anzahl Parkplätze im Reglement auf 128 festgelegt wird, müsste bei einer Erhöhung der maximalen Wohnungszahl der reduzierte Grundbedarf angepasst werden. Eine Variabilität der Anzahl Wohnungen ist möglich, wenn die Grösse der Wohnungen in den Turmgeschossen reduziert und dadurch die Anzahl erhöht wird oder gemäss Kapitel 6.5 in Baubereich A2 statt der gewerblichen Nutzung als Wohnheim Wohnungen erstellt werden. Die Anzahl Parkplätze ist jedoch bei 128 fixiert, wodurch bei einer Erhöhung der Wohnungszahl die Anzahl Fahrzeuge nicht steigen könnte.

Um die Erhöhung der Anzahl Wohnungen zu ermöglichen, wird im Reglement kein Wohnungsmaximum festgelegt. Es wird lediglich reglementiert, dass nur so viel Wohnungen erstellt werden dürfen, dass die flankierenden Mobilitätsmassnahmen unter Berücksichtigung der maximalen Anzahl Parkplätze umgesetzt werden können. Um diese möglichen Schwankungen in der Anzahl Wohnungen bei gleichbleibender Anzahl zur Verfügung stehender Parkplätze reglementarisch zu ermöglichen, wird statt dem im Verkehrsgutachten angegebenen starren reduzierten Grundbedarf ein Spektrum vom 0.16 bis 0.11 festgelegt. Gleichzeitig befinden sich beide Enden des Spektrums innerhalb derselben Kategorie gemäss der durch die Gemeinde geforderten Mobilitätsmassnahmen (siehe folgende Tabelle). Dies führt dazu, dass trotz geringerem Stamm-Parkplatz-Angebot pro Wohnung keine weiteren Mobilitätsmassnahmen umgesetzt werden müssen.

Mobilitätsmassnahmen. Um das «autoarme Wohnen» umsetzen zu können, werden im Quartierplanreglement flankierende Ersatzmassnahmen festgelegt. Folgende Mobilitätsmassnahmen sind unabhängig von der Anzahl zu erstellende 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
→ Die Sicherstellung der Mobilitätsmassnahmen sowie eine entsprechende Wirkungskontrolle sind zu gewährleisten. 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.

Veloabstellplätze sind in ausreichender Anzahl an den im Quartierplan festgelegten Orten zu erstellen und müssen sicher und gut erreichbar sein. Veloabstellplätze 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. Zusätzlich sind gemäss der oben gelisteten flankierenden Mobilitätsmassnahmen 10 Veloabstellplätze als Sondergrössenvelo-Abstellplatz und 10 Veloabstellplätze für Poolvelos oder vergleichbare Fahrzeuge zu realisieren.
Für Nicht-Wohnnutzungen ist gestützt auf das *Verkehrsgutachten & Mobilitätskonzept Prisma* pro 45 m² Verkaufsfläche im Bereich Unterniveaubauten mindestens 1 Veloabstellplatz zu errichten. Für alle weiteren Nicht-Wohnnutzungen sind mindestens 9 Veloabstellplätze vorzusehen. Institutionell angebotene Zimmer mit Wohnnutzung (z.B. Wohnheim) zählen zu der Nicht-Wohnnutzung. Die Berechnungen im *Verkehrsgutachten & Mobilitätskonzept Prisma* ergeben insgesamt 477 Veloabstellplätze, die sich wie folgt aufteilen:

→ Wohnen: 412 Abstellplätze zuzüglich je 10 Abstellplätze für Velo-Sondergrössen und Pool-Velos, total 432 Abstellplätze; 289 Veloabstellplätze müssen eine hohe Lagequalität aufweisen (70 % des Grundbedarfs Wohnen sind ebenerdig und zielnah erreichbar).
→ Wohnheim: für die Bewohnenden werden keine Veloabstellplätze eingerechnet, für das Personal sind 2 Abstellplätze vorgesehen
→ Übrige Nutzungen: 45 Abstellplätze, davon 20 in unmittelbarer Nähe zu den Eingängen von Coop, den Geschäften und Restaurants
Die Anzahl ergibt sich aus der Vorgabe, dass für die wenig kundenintensiven Verkaufsnutzung, den Kulturraum sowie für die Restauration insgesamt 9 Veloabstellplätze und für die kundenintensive Verkaufsnutzung (Coop) 36 Veloabstellplätze für die Kundschaft und die Mitarbeitenden erstellt werden müssen, wobei bei 36 Veloabstellplätzen von einer Verkaufsfläche von 1'600 m² ausgegangen wird. Wird diese, wie gemäss § 4 Abs. 3 Quartierplanreglement erlaubt, auf 1’940 m² erweitert, müssten im Baugesuchsverfahren entsprechend 8 Parkplätze mehr nachgewiesen werden (340 m² Mehrnutzung * 1 Veloabstellplatz pro 45 m²).

Leistungsfähigkeit des Strassennetzes

Die Verkehrsbelastung auf der Hauptstrasse (Kantonsstrasse) beträgt aktuell ca. 11'250 Fahrzeuge pro Tag (DTV). Berechnungen zeigen, dass heute auf dem Birsstegweg täglich ca. 809 Fahrzeuge verkehren. Zukünftig wird sich die Anzahl Fahrten auf 1'300 Fahrzeuge pro Tag erhöhen (nach der Umsetzung der beiden Quartierpläne Birsplatz und Prisma).

Die Leistungsberechnungen für den Knoten Birsstegweg/Hauptstrasse zeigen, dass das erhöhte Verkehrsaufkommen ohne Probleme abgewickelt werden kann. Der Zusatzverkehr kann vom ÖV und den Strassen ohne Probleme aufgenommen werden.[6]

Im *Verkehrsgutachten & Mobilitätsgutachten Prisma* (siehe Anhang 1) ist zusätzlich der maximal plausible ungünstige Fall berechnet. Auch dieser würde die Verkehrsinfrastruktur nicht überlasten.

6.14 Lärmschutz

Um die Zentrumsnutzung zu gewährleisten, gilt im Quartierplanareal die Lärmempfindlichkeitsstufe (LES) III gemäss Lärmschutzverordnung (LSV) vom 15.12.1986. Wie das Lärmgutachten und die Ergänzung Lärmgutachten Tiefgarage (siehe Anhang 2) darlegen, sind die Planungswerte bei den benachbarten Wohnhäusern und beim Projekt vollständig eingehalten bzw. durch geeignete Massnahmen zur Immissionsminderung (absorbierende Elemente bei der Einfahrt Einstellhalle) einhaltbar (siehe Kapitel 4.10). Durch den Mehrverkehr des geplanten Projekts kommt es zu keinen Überschreitungen der Immissionsgrenzwerten. Die Anforderungen nach Art. 9 LSV werden eingehalten.

Nachweis Art. 24 Abs. 3 revUSG

Gemäss Art. 24 Abs. 2 revidiertes Umweltschutzgesetz (revUSG) müssen bei Änderungen von Nutzungsplänen, mit denen zusätzlicher Wohnraum geschaffen wird, die Immissionsgrenzwerte eingehalten werden. Wird der Nachweis auf Stufe Nutzungsplanung noch nicht verbindlich erbracht, ist gemäss Art. 24 Abs. 3 revUSG nachzuweisen, dass

→ ein überwiegendes Interesse zur Siedlungsentwicklung nach innen besteht (Siedlungsentwicklung nach innen)
→ in der Nähe zugänglicher Freiraum vorhanden ist, welcher der Erholung dient und (Grünraumversorgung)
→ Massnahmen, insbesondere bei Strassenverkehrsanlagen sowie bei Gebäuden und deren Umfeld, festgelegt werden, die in akustischer Hinsicht zu einer angemessenen Wohnqualität beitragen (Akustische Qualität).

Siedlungsentwicklung nach innen

Gemäss Raumplanungsgesetz sowie dem kantonalen Richtplan ist die Siedlungsentwicklung nach innen mit dem Ziel, die Einwohner- und Beschäftigtendichte zu erhöhen, von nationalem und kantonalem Interesse. Dieses Ziel entspricht den übergeordneten raumplanerischen Vorgaben, wonach bestehende Siedlungsgebiete effizient genutzt und Zersiedelung vermieden werden soll.

Durch die Verdichtung und die damit einhergehende Erhöhung der Einwohner- und Beschäftigtendichte trägt das Projekt Prisma wesentlich zur Erreichung dieser nationalen und kantonalen Vorgaben bei. Das Interesse an einer Siedlungsentwicklung nach innen wird weiter in Kapitel 4, insbesondere in 4.5 *Richtplan Basel-Landschaft*, 4.16 *Raumkonzept Birsstadt 2035*, 4.18 *Stadtentwicklungskonzept (STEK) / Stadtentwicklungsprogramm (STEP)* sowie in 4.21 *Hochhauskonzept der Gemeinde Birsfelden* ausführlich hergeleitet.

[6] Anhang 1 *Verkehrsgutachten & Mobilitätskonzept Prisma*

Grünraumversorgung

Laut Kapitel 4.3 Bevölkerung, Wohnungsangebot & Bauzonenauslastung ist der Bevölkerungstrend rückläufig, die Gemeinde ist jedoch sehr bemüht, durch qualitätsvolle Verdichtung und Freiraumplanung das Wachstum anzuregen. In der Strategie der Gemeinde liegt also bereits das Zusammenentwickeln von Wohnraum und Freiraum. Diese Strategie ist auch in den Konzepten Raumkonzept Birsstadt 2025 (Kapitel 4.16) sowie STEK/STEP (Kapitel 4.18) und im Leitbild Natur (Kapitel 4.19) klar definiert.
Folgend werden die in Umgebung befindlichen sowie die geplanten Freiräume auf deren Relevanz für Art. 24 Absatz 3 revUSG geprüft werden.



Abbildung 44: Grünraumversorgung Birsfelden (Jermann AG 2026)

→ Birsufer
Distanz zum Quartierplanperimeter: 0 m
Erholungsnutzung: Spazieren, Grillieren, Baden, Natur
Gestaltung und Infrastruktur: Der Freiraum ist entsprechend der Nutzung gestaltet und mit Zugängen zum Wasser und Wieseflächen für das Grillieren sowie Spazierwegen ausgestattet. Für die Nutzung störende Lärmquellen sind keine bekannt.

→ Zentrumsplatz
Der Zentrumsplatz ist der zentrale Platz der Gemeinde und wird zusammen mit dem dahinterliegenden Schulareal im Rahmen der Arealentwicklung Zentrum transformiert und aufgewertet.
Distanz zum Quartierplanperimeter: 30 m
Erholungsnutzung: Kultur, Gastronomie, Aufenthalt, Sport, Natur
Gestaltung und Infrastruktur: Der Freiraum ist bzw. wird entsprechend der Nutzung gestaltet und mit Gastroflächen und -aussenflächen, einem Wasserspiel, Naturnah gestaltete Spazier- und Spielmöglichkeiten, einem Pavillon für kulturelle Nutzungen sowie angrenzenden Ladeflächen ausgestattet.

Auf dem Schulareal existieren Sportplätze. Für die Nutzung störende Lärmquellen sind keine bekannt. Als Zentrumsplatz konzipiert, besteht kein Anspruch auf eine lärmfreie Umgebung, die Hauptstrasse als Hauptbelastung soll saniert werden.

→ Schwarzpark
Distanz zum Quartierplanperimeter: 250 m
Erholungsnutzung: Tierpark, Spielen, Spazieren, Natur, Gewässer
Gestaltung und Infrastruktur: Der Tierpark auf Basel-Städtischem Boden bietet neben Damhirschen gut durchwegte Wiesenlandschaften mit altem Baumbestand sowie Wege entlang des St. Alban-Teichs. Ebenso findet sich ein kleiner Spielplatz auf dem Gelände. Für die Nutzung störende Lärmquellen sind keine bekannt.

→ Hardwald
Distanz zum Quartierplanperimeter: 350 m
Erholungsnutzung: Spazieren, Natur, Grillieren, Gastronomie
Gestaltung und Infrastruktur: Der Wald ist mit Waldwegen, Grillplätzen und Ausflugszielen mit Gastronomieangebot ausgestattet. Für die Nutzung störende Lärmquellen sind keine bekannt. Eine Lärmbelastung ergibt sich lediglich Punktuell durch die Rheinfelderstrasse.

→ Rheinufer und Birsköpfli
Distanz zum Quartierplanperimeter: 500 m bzw. 460 m
Erholungsnutzung: Baden, Grillieren, Aufenthalt, Spazieren, Gastronomie, Natur, Sport
Gestaltung und Infrastruktur: Die Uferlandschaft ist mit Spazier- und Velowegen, Grillplätzen Liegewiesen, Zugängen zum Wasser, (Wasser-)Sportplätzen und Gastronomieangeboten ausgestattet. Für die Nutzung störende Lärmquellen sind keine bekannt. Die im Sommer auf das Wochenende begrenzte Nutzung als Ausgeh-Ort wirkt auf die angrenzende Wohngebiete.

→ Park an der Birs
Geplant im Rahmen der Quartierplanung Prisma, siehe Kapitel 5.3
Distanz zum Quartierplanperimeter: 0 m
Erholungsnutzung: Aufenthalt, Natur, Zugang zum Wasser
Gestaltung und Infrastruktur: Der Park soll mit einer Liegewiese, Sitzstufen und einem verbesserten Zugang zur Birs ausgestattet und naturnah gestaltet werden. Für die Nutzung störende Lärmquellen sind keine bekannt. Durch die geringe Fläche ist nicht zu erwarten, dass sich die Erholungsnutzung negativ auf die umliegenden Nutzungen auswirkt.

→ Birsplatz (Geplant im Rahmen der Quartierplanung Prisma, siehe Kapitel 5.3
Distanz zum Quartierplanperimeter: 0 m
Erholungsnutzung: Aufenthalt, Gastronomie, Kultur, Einkaufen
Gestaltung und Infrastruktur: Der urban gestaltete Platz an der Hauptstrasse soll mit Sitzmöglichkeiten, Gastroaussenflächen, einem Wasserspiel, dem Zugang zum Coop und den kulturellen Angeboten im Prisma sowie einem direkten Birsanschluss ausgestattet werden. Einzigartig ist die teilweise Überdachung des Raumes, welche im Hochsommer sowie bei Regen interessente Möglichkeiten bietet. Für die Nutzung störende Lärmquellen sind keine bekannt. Als urban geprägter Platz konzipiert, besteht kein Anspruch auf eine lärmfreie Umgebung, die Hauptstrasse als Hauptbelastung soll saniert werden.

Weiter ist zu erwähnen, dass in jedem anderen in Planung befindlichen Entwicklungsgebiet der Gemeinde ebenfalls halböffentliche und öffentliche Freiräume geplant werden (siehe Kapitel 5.4 und Kapitel 2.1 im Richtprojekt, Beilage). Das Freiraumangebot wird gesamthaft massiv ausgebaut.

Akustische Qualität

Die Hauptstrasse ist die einzige Lärmquelle, welche zu einer Überschreitung der Grenzwerte führt. Die auf dem Areal geplante Nutzung oder die Wartung der Gebäude und der Aussenräume sind vernachlässigbar. Die Sanierung der Hauptstrasse ist geplant und diese würde gemäss Lärmgutachten zu einer genügenden Heruntersetzung der Lärmbelastung führen. Im Gebäude sind Wohn- und Geschäftsnutzungen vorgesehen. Die im Lärmgutachten festgelegten Massnahmen (Optimierung der Grundrisse, Optimierung von Balkonen und Loggien etc.) werden umgesetzt.

Dennoch wird das Projekt Prisma nachstehend gemäss der «Checkliste Aufenthalts- und Erholungsqualität im Strassenraum und Wohnumfeld» des Berichts «Beurteilung der Erholungsqualität und Akustik von Freiräumen Basel-Stadt und Basel-Landschaft», Anhang 4 überprüft.

Massnahmen im Strassenraum
- → wirkungsvolle Temporeduktion
  Die Erschliessungsstrasse Birsstegweg wird verkehrsberuhigt und temporeduziert. Auf der Hauptstrasse ist gemäss kantonalen Projekt «Neue Ortsdurchfahrt Birsfelden» ebenfalls eine Reduktion auf 30 km/h vorgesehen.
- → lärmarmer Belag (SDA8 oder besser)
  Auf der Hauptstrasse ist gemäss kantonalen Projekt «Neue Ortsdurchfahrt Birsfelden» ein lärmarmer Strassenbelag (SDA4-12) vorgesehen.
- → geeignete Abschirmung entlang des Schallausbreitungswegs (Lärmschutzwände, -wälle)
  Im urbanen Siedlungsgebiet sind keine solchen Massnahmen vorzusehen.
- → ausreichende Begrünung bzw. Vegetation
  Die Erschliessungsstrasse Birsstegweg wird mit Bäumen gesäumt. Das kantonale Projekt «Neue Ortsdurchfahrt Birsfelden» sieht ebenfalls die Pflanzung mehrerer Bäume vor dem Planungsperimeter vor. Die Begrünung auf dem Birsplatz trägt ebenfalls zum Wohlbefinden bei.
- → angemessene Entsiegelung des Strassenraums (z.B. begrünte Tramtrassen)
  Das kantonale Projekt «Neue Ortsdurchfahrt Birsfelden» sieht die Pflanzung mehrerer Bäume vor dem Planungsperimeter mit entsprechendem Baumquartier vor.
- → hörbares Wasserelement
  Auf dem Birsplatz ist ein Wasserspiel geplant.
- → multifunktionale Strassenräume (z.B. Begegnungszone, Publikumsorientierung)
  Der zentrale Platz besticht durch ebendiese Publikumsorientierung der Erdgeschossnutzungen sowie der Begegnungszone auf dem Birsplatz bzw. der Verbindung zwischen diesem und dem Zentrumsplatz.

Massnahmen übrige Lärmarten (Planungsperimeter mit LES III)
- → verhältnismässige Massnahmen an der Quelle
  Die beiden öffentlichen Aussenräume, der Park an der Birs und der Birsplatz, werden als Naherholungsgebiet und als publikumsorientierter urbaner Platz geplant und entsprechend bespielt. Durch die Öffnungszeiten des Gastroangebots, des Kulturangebots und des Coop, werden Nutzungskonflikte in den lärmsensiblen Tageszeiten minimiert.
- → verhältnismässige Massnahmen im Schallausbreitungsbereich
  Durch die Anhebung der Mehrheit der Wohnungen im Turm sowie der Anordnung der Wohnungen in dem der Hauptstrasse zugewendeten Gebäude bzw. die Orientierung des Wohnheims auf den privaten Aussenraum und die Birs, werden die Einflüsse der in der LES III erlaubten Nutzungen auf die Wohnnutzungen gering sein.
- → akustisch gute Aussenraumgestaltung

Das Projekt besticht durch die Öffnung gegenüber der Birs (Erlebbares Gewässer und grosser Freiraum), einem Wasserspiel auf dem Birsplatz und viel durchgrünten Flächen.

Massnahmen im unmittelbaren Wohnumfeld

→ Gebäude und andere Bauten, welche Aussenlärm abschirmen und Reflexionen verhindern (Anordnung, Ausrichtung und Dimensionierung, Schallhindernisse)
Schallhindernisse sind keine geplant. Da sich die Bebauung in der bestehenden Zeilenbebauung entlang der Hauptstrasse eingliedert, ist Lärmarchitektur in diesem Sinne nicht möglich.

→ Ausrichtung lärmempfindlicher Räume zur lärmabgewandten Seite
Wohnräume in den Sockelbauten werden konsequent auf der strassenabgewandten Seite angeordnet. Wohnräume in den Turmgeschossen sind dem Strassenlärm nicht gleich exponiert.

→ lärmmindernde Gebäudehülle (z.B. strukturierte Fassaden, Absorber, Begrünung)
Die Balkonschicht am Turm absorbiert Lärm on der Strasse effektiv.

→ Anordnung von Erschliessungsanlagen an der verkehrszugewandten Seite
Aufgrund der städtebaulichen Lage des Projekts in der Zeilenbebauung der Hauptstrasse sowie der benötigten Anlieferung für die Coop-Filiale, ist eine Anordnung der Erschliessungsanlagen auf der verkehrszugewandten Seit nicht möglich.

→ angemessene Entsiegelung (z.B. Kies-, Mergelwege, Rasengittersteine)
Alle Aussenraumflächen, welche nicht unbedingt versiegelt werden müssen, sind gemäss Quartierplanreglement sickerfähig zu gestalten. Zusammen mit dem Park an der Birs entsende so sehr grosse entsiegelte Flächen.

→ ausreichende Begrünung/Vegetation im Aussenraum (abwechslungsreich/vielfältig)
Der städtische Birsplatz, der Birsstegweg sowie der Park an der Birs werden stark begrünt und bieten auf engstem Raum abwechslungsreiche Aussenräume.

→ hörbare Wasserelemente
Die Birs sowie das Wasserspiel auf dem Birsplatz werden hörbar sein.

→ attraktive Möglichkeiten für Spiel oder Sport
Möglichkeiten für Spiel und Sport sind gemäss den vorangegangenen Ausführungen betreffend Grünraumversorgung in unmittelbarer Nähe zugänglich.

→ attraktive Möglichkeiten für Begegnungszonen/-bereiche mit Sitzgelegenheiten
Der städtische Birsplatz mit seinem Gastroangebot, der Park an der Birs mit der naturnahen Parklandschaft sowie die umliegenden Grünräume gemäss der vorangehenden Listung der Grünraumversorgung bieten auf engstem Raum abwechslungsreiche Begegnungszonen/-bereiche mit Sitzgelegenheiten.

→ ausreichender Witterungs- und Sonnenschutz
Die starke Durchgrünung mit Bäumen und der teilweise überdeckte urbane Birsplatz – sowie das Hochhaus an sich – bieten hervorragenden Witterungs- und Sonnenschutz.

Mit der Annahme des kantonalen Projekts «Neue Ortsdurchfahrt Birsfelden» werden hinsichtlich «Massnahmen im Strassenraum» einige wesentliche Verbesserungen umgesetzt. Weiter erfüllt das Projekt mit Ausnahme der städtebaulichen Setzung (Anordnung Baukörper und Erschliessung) sowie der Lärmschutzwände alle Anforderungen an die akustische Qualität, welche durch das Projekt selbst lösbar sind.

6.15 Gefahrenzone Überschwemmung

Die Gefahrenzonen werden im Quartierplan sowie im Quartierplanreglement festgelegt. Die Bestimmungen entsprechen gemäss Rücksprache mit dem Kreisplaner an der Besprechung der kantonalen Vorprüfung vom 6. Mai 2026 denjenigen von Art. 49 und Art. 50 des Zonenreglements Siedlung der Gemeinde Birsfelden.

6.16 Realisierung & Quartierplanvertrag

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. Eine allfällige Parzellierung des Areals und die Abgabe von Parzellen im Baurecht sind zulässig, sofern die Realisierung der Quartierplanung gewährleistet bleibt. 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.

7 Interessensabwägung

Die Interessensermittlung sowie die Berücksichtigung der Interessen werden in Kapitel 4 abgehandelt. Folgend werden die Interessen abgewogen.

7.1 Interessen und Absichten der Gemeinde

Die Gemeinde Birsfelden ist eine der urbansten Gemeinden im Kanton Basel-Landschaft. Die rund 10'500 Einwohnerinnen und Einwohner profitieren von einer guten Infrastruktur und gut zugänglichen Naherholungsgebieten in unmittelbarer Umgebung. Als zentraler Siedlungsbaustein in der Gemeinde Birsfelden und Teil der Rhein-Birs-Achse kommt dem Planungsgebiet hinsichtlich der baulichen jedoch auch der freiräumlichen Siedlungsentwicklung eine grosse Bedeutung zu. Das Areal bietet sich durch die zentrale Lage innerhalb der Gemeinde sowie der Nähe zu Basel, dem Rhein und der Birs optimal an, das Angebot an öffentlichen Nutzungen sowie an verdichtetem, attraktivem Wohnraum zu ergänzen. Mit der Schaffung eines zusätzlichen urbanen Birsplatzes und dem naturnahen Park an der Birs wird der öffentliche Begegnungs- und Erholungsraum erheblich aufgewertet.

Das Gebiet ist dank seiner Lage optimal für eine verdichtete Bauweise geeignet. Es ist ein Anliegen der Gemeinde, dass die Planung im Sinne der Nachhaltigkeit umgesetzt wird. Die Überbauung soll die Bedürfnisse der Bevölkerung und der Nachbarschaft berücksichtigen und sich städtebaulich in das Quartier integrieren.

7.2 Interessen der Bevölkerung & der Anwohnerinnen und Anwohner

Aufgrund der Nähe zum Birsfelder Zentrum sowie der hohen Raumwirksamkeit des Hochhauses, besteht ein sehr hohes öffentliches Interesse an der Entwicklung.

Das Hochhaus wird so geplant, dass es die bestehende Zeilenbebauung aufnimmt und durch das Anheben der Turmgeschosse ein urbaner, öffentlicher Platz entsteht. Durch diesen architektonischen Ausdruck sowie durch die filigrane Fassadengestaltung in hellen Farben und die Rückversetzung des Turmes von der Strasse, wird die Hochhauswirkung herabgesetzt. Gleichzeitig entstehen viele Erdgeschossflächen, welche ein enormes Potential zur Entwicklung von spannenden öffentlichen Nutzungen bergen. Dieser Effekt wird durch die enge Zusammenarbeit mit der Gemeinde bei der Wahl der kulturellen Veranstalter unterstützt.

Mit dem Erhalt des Coop-Standortes, dem zur Birs durchlässigen Sockel, dem begrünten und stark aufgewerteten Strassenraum sowie dem öffentlichen Park an der Birs trägt das Projekt mit weiteren Mehrwerten massgebend zur Attraktivität der Gemeinde bei.

7.3 Übergeordnete Interessen

7.3.1 Eignung für eine Quartierplanung

Das Areal ist hervorragend an den ÖV angebunden, die Infrastrukturen des täglichen Bedarfs sind optimal zu Fuss erreichbar. Es handelt sich somit um einen Standort mit Potenzial für eine verdichtete Bauweise. Zusätzlich ist das Gebiet im Kantonalen Richtplan als Entwicklungsgebiet (gemäss Objektblatt S 2.2) festgelegt.

7.3.2 Planungsgrundsätze gemäss Art. 3 Abs. 3 und 4 RPG

Die Quartierplanung unterstützt resp. hält die Planungsgrundsätze Siedlung gemäss eidgenössischem Raumplanungsgesetz (RPG) wie folgt ein:

Grundsatz Siedlung a:

Wohn- und Arbeitsgebiete sollen einander zweckmässig zugeordnet sein und schwergewichtig an Orten geplant werden, die auch mit dem öffentlichen Verkehr angemessen erschlossen sind.

Die Überbauung bietet einen guten Mix aus Wohn- und publikumsnahen Dienstleistungsnutzung an zentralster Lage. Dieses Angebot ergänzt jenes gegenüber im Zentrum entstehende Mischquartier. Die Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr ist optimal.

Grundsatz Siedlung a^{bis}:

Es sollen Massnahmen zur besseren Nutzung der brachliegenden oder ungenügend genutzten Bauzonen und der Möglichkeit zur Verdichtung der Siedlungsfläche getroffen werden.

Mit der Quartierplanung wird ein hoher Grad an Verdichtung erreicht. Sie gewährleistet die Erhaltung und Weiterentwicklung der grossen öffentlichen Grünflächen sowie die Weiterentwicklung der Flächen für Dienstleistungen bei einer gleichzeitigen Realisierung neuen attraktiven Wohnraums.

Grundsatz Siedlung c:

Rad- und Fusswege sollen erhalten und geschaffen werden.

Durch die Quartierplanung gehen keine bestehenden Rad- oder Fusswege verloren. Die Durchwegung wird durch die Planung stark verbessert und aufgewertet.

Grundsatz Siedlung d:

Es sollen günstige Voraussetzungen für die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen sichergestellt sein.

Das Areal liegt in einem urbanen Umfeld im Zentrum der Gemeinde Birsfelden in unmittelbarer Nachbarschaft zur Stadt Basel. Es bestehen bereits gute Einkaufsmöglichkeiten in der Nähe / auf dem Areal sowie weitere Infrastrukturen des täglichen Bedarfs. Weiter werden die zur Verfügung stehende Infrastruktur und die Aussenräume stark aufgewertet.

Grundsatz Siedlung e:

Siedlungen sollen viele Grünflächen und Bäume enthalten.

In der Planung wird ein hohes Gewicht auf die Aussenraumgestaltung gelegt, welche grösstenteils der Öffentlichkeit zugutekommt.

7.4 Fazit Interessenabwägung

Das Vorhaben liegt im Interesse der Gemeinde, der Bevölkerung und der Grundeigentümerschaft. Den raumplanerischen Grundsätzen wird Rechnung getragen, da mit dem Projekt die Siedlungsentwicklung nach innen gefördert und u.a. neuer attraktiver Wohn- und Geschäftsraum an für Birsfelden zentraler Lage ermöglicht wird.
Die Planung steht nicht im Konflikt mit übergeordneten Planungen oder Schutzinventaren. Grössere Interessenskonflikte sind keine bekannt, so dass eine detaillierte Interessensabwägung hinfällig ist.

8 Planungsverfahren

8.1 Bau- und Planungskommission, Gemeinderat

Das Projekt wurde am 22. September 2025 bei der kommunalen Bau- und Planungskommission (BPK) präsentiert. Anschliessend erfolgt am 23. September eine Lesung im Gemeinderat. Die Projektverfassenden erhielten ein Protokoll mit Erwägungen. Die Erwägungen wurden behandelt und die aktualisierten Planungsunterlagen dem Gemeinderat erneut eingereicht. An der Sitzung vom 14. Oktober 2025 hat der Gemeinderat unter Vorbehalt folgender Erwägungen die Planungsunterlagen zur Durchführung der kantonalen Vorprüfung und des Mitwirkungsverfahrens freigegeben:

Erwägung	Die Verschiebung von BGF von einem Baubereich in einen anderen ist möglich. Gegenüber dem Vorschlag ist der Wert jedoch auf 5 % zu halbieren.
Stellungnahme	Der Wert für die Verschiebung von Nutzungsverschiebungen wird in § 4 Abs. 6 auf max. ± 5 % pro Baubereich festgelegt.

Erwägung	Der Standort für Veloabstellplätze zwischen den Baubereichen und dem Park an der Birs ist aus dem Quartierplan zu streichen. Der im vorliegenden Entwurf als "Sickerfähige Fläche" festgehaltene Bereich ist entweder als "Bereich öffentliche Grünfläche" oder als Bereich "Hecken & Büsche" festzulegen.
Stellungnahme	Der Standort für Veloabstellplätze beim Park wird gestrichen. Die Abstellplätze werden am Standort seitlich von Baubereich A2 bei den Unterflurcontainern sowie durch eine Vergrösserung des Veloraums im EG des Gebäudes im Baubereich A3 kompensiert. Der Bereich wird als «Hecken & Büsche» festgelegt.

8.2 Öffentliche Mitwirkung

Gestützt auf § 7 des kantonalen Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) vom 08. Januar 1998 wurde durch die Gemeinde das öffentliche Mitwirkungsverfahren durchgeführt. Die Quartierplanunterlagen wurden vom 27. November 2025 bis 30. Januar 2026 zur öffentlichen Mitwirkung aufgelegt.

Die Bevölkerung konnte im Rahmen dieses Verfahrens zum Entwurf Stellung nehmen, Einwendungen erheben und Vorschläge einreichen, welche bei der weiteren Planung berücksichtigt werden, sofern sie sich als sachdienlich erweisen. Das Mitwirkungsverfahren dient dazu, bereits in einer frühen Planungsphase allfällige Problempunkte zu erkennen.

Die Publikation im Vorfeld erfolgte im Birsfelder Anzeiger vom 28. November 2025 Zusätzlich wurden die betroffenen Grundeigentümer an einer Nachbarschaftsinformationsveranstaltung am 26. November 2025 über die Quartierplanung und das unmittelbar bevorstehende Mitwirkungsverfahren informiert.

Am 27. November 2025 fand zusätzlich eine öffentliche Mitwirkungsveranstaltungen statt. An dieser Informationsveranstaltung wurden die wichtigsten Aspekte der Planung erläutert. Weiter wurde die Bevölkerung dazu eingeladen, ihre Anregungen und Wünsche schriftlich im Rahmen des Mitwirkungsverfahrens an den Gemeinderat zu richten.

Während des Mitwirkungsverfahrens sind 9 Stellungnahmen beim Gemeinderat eingereicht worden. Für weitere Angaben wird auf den Mitwirkungsbericht verwiesen.

8.3 Kantonale Vorprüfung

Die Gemeinden haben gemäss § 6 Absatz 2 Raumplanungs- und Baugesetz (RBG) die Möglichkeit, ihre Planungen vor der Beschlussfassung den zuständigen kantonalen Ämtern zu einer Vorprüfung zu unterbreiten. Im Rahmen der Vorprüfung wird abgeklärt, ob eine Planung rechtmässig ist, mit den übergeordneten kantonalen Planungen übereinstimmt und die kantonalen und regionalen Interessen berücksichtigt. Damit wird gewährleistet, dass die Planung genehmigungsfähig ist.

Die Änderungen aufgrund des Vorprüfungsberichts sind in der separaten Stellungnahme zur kantonalen Vorprüfung ersichtlich.

8.4 Beschlussfassung

ausstehend

8.5 Planauflage

ausstehend

9 Beschlussfassung Planungsbericht

Dieser Planungsbericht wurde vom Gemeinderat Birsfelden

zuhanden der regierungsrätlichen Genehmigung verabschiedet.

Birsfelden, den _____

Der Gemeindepräsident

Der Gemeindeverwalter