Gemeinde Birsfelden
Kanton Basel-Landschaft

GEMEINDE
BIRSFELDEN

Quartierplanreglement

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

Erlass 4

§ 1 Zweck & Ziele der Planung 5

§ 2 Geltungsbereich & Inhalt 5

§ 3 Einpassung in die bauliche & landschaftliche Umgebung 6

§ 4 Art & Mass der Nutzung 6

§ 5 Lage, Grösse & Gestaltung der Bauten und Anlagen 7

§ 6 Gestaltung & Nutzung des Aussenraumes 9

§ 7 Erschliessung & Parkierung 12

§ 8 Nachhaltigkeit, Ver- & Entsorgung 13

§ 9 Lärmschutz 14

§ 10 Gefahrenzonen 14

§ 11 Realisierung & Quartierplanvertrag 15

§ 12 Ausnahmen 15

§ 13 Schlussbestimmungen 15

Beschlussfassung 17

Anhang 1 Massgebendes Terrain (Jermann AG | 2025)

Anhang 2 Richtprojekt Prisma Birsfelden (Herzog & de Meuron | 2025)

Beilage 1 Verkehrsgutachten & Mobilitätskonzept (Ballmer + Partner | 2026)

Erlass

Beschluss

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

§ 1 Zweck & Ziele der Planung

Zweck

1 Der Quartierplan Prisma bezweckt eine geordnete, haushälterische Nutzung des Bodens und soll eine umweltgerechte, wohnhygienisch, architektonisch und städtebaulich sowie erschliessungsmässig gute Überbauung gewährleisten.

Ziele

2 Mit dieser Quartierplanung werden im Wesentlichen die folgenden Ziele verfolgt:

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

§ 2 Geltungsbereich & Inhalt

Geltungsbereich

1 Die Quartierplanvorschriften gelten für das Areal innerhalb des Quartierplanperimeters. Planelemente ausserhalb der Quartierplanperimeter haben orientierenden Charakter.

Inhalt

2 Die Vorschriften regeln insbesondere:

- → die Lage, die Grösse und die die Gestaltung der Bauten
- → die Art und das Mass der Nutzung des Areals und der Bauten
- → die Gestaltung und Nutzung des öffentlichen und privaten Aussenraumes
- → die Erschliessung und Parkierung
- → die Nachhaltigkeit, Ver- und Entsorgung

§ 3 Einpassung in die bauliche & landschaftliche Umgebung

Städtebauliche Einpassung

1 Die Bebauung ist hinsichtlich Architektur, Material und Farbe sorgfältig zu gestalten. Die Bebauung ergänzt das Zentrum von Birsfelden durch einen städtebaulichen und architektonischen Akzent und reagiert gleichzeitig auf die Zeilenbebauung entlang der Hauptstrasse.

Richtprojekt

2 Für die städtebauliche Einpassung und den architektonischen Ausdruck ist das Richtprojekt Prisma des Architekturbüros Herzog & de Meuron richtungsweisend.

§ 4 Art & Mass der Nutzung

Nutzungsmass

1 Für das Mass der Nutzung der einzelnen Gebäudeteile sind die im Quartierplan enthaltenen maximalen oberirdischen Bruttogeschossflächen (BGF), vorbehältlich § 4 Abs. 6, verbindlich. Die maximal zulässige oberirdische BGF beträgt 21'530.0 m^2.

Definition BGF

2 Als anrechenbare Bruttogeschossfläche (BGF) gilt gemäss § 49 Abs. 2 und 3 RBV die Summe aller dem Wohnen, Arbeiten und dem Gewerbe dienenden und hierfür verwendbaren Geschossflächen. Die Mauer- und Wandquerschnitte werden mitgerechnet.

Zur Bruttogeschossfläche (BGF) werden nicht gerechnet:

a. vollständig unterirdisch liegende Einstellhallen inkl. allen damit zusammenhängenden Erschliessungsflächen und Rampen, auch wenn diese im Einzelfall an die Oberfläche ragen

b. mehrheitlich unterirdisch liegende Verkaufsflächen inkl. den dazugehörenden Lager-, Erschliessungs- und Anlieferungsflächen, auch wenn diese im Einzelfall an die Oberfläche ragen

c. mindestens einseitig offene, gedeckte oder ungedeckte Balkone, Loggias, Sitzplätze und Dachgarten

d. eingeschossige unbewohnte Nebenbauten gemäss § 5 Abs. 13

e. ausserhalb der Bauten liegende Treppen, Stützmauern, Lichtschächte, Überdachungen, Dachvorsprünge

f der zwischen den einzelnen Baubereichen entstehende überdeckte Platzbereich

Nutzungsart

3 In Baubereich A1 (Prisma) sind ausschliesslich gewerbliche und kulturelle Nutzungen zulässig.

In Baubereich A2 ist die Realisierung eines Wohnheims sowie eine Veloparkierung vorgesehen. Alternativ oder ergänzend ist eine Wohn- und Geschäftsnutzung zulässig.

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

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

Im Bereich unterirdische Bauten ist eine Einstellhalle realisierbar. Im Bereich Unterniveaubauten sind ausserdem Verkaufsflächen inkl. dazugehörender Lager- und Erschliessungsflächen realisierbar. Die maximal zulässige Verkaufsfläche im Bereich Unterniveaubauten beträgt 1'940 m^2. Diese zählen nicht zu der BGF gemäss Abs. 1 und Abs. 2.

In den auf der Höhe des Birsplatzes liegenden Erdgeschossen der Baubereiche A1, A2 und A3 sind keine Lagerflächen für die in den Unterniveaubauten angesiedelten Nutzungen zugelassen.

Anzahl Wohnungen

4 Die Anzahl Wohnungen muss im Einklang mit den in § 7 definierten maximalen Anzahl Parkplätze und Mobilitätsmassnahmen stehen.

Nutzungsverschiebungen

5 Verschiebungen der BGF von einem Baubereich in einen anderen sind möglich (max. ± 5 % pro Baubereich). Voraussetzung ist, dass das Gesamtkonzept nicht nachteilig verändert und die Gesamtnutzung nicht überschritten wird. Bei einer späteren Aufteilung der Parzelle ist die Nutzungsverschiebung im Grundbuch einzutragen.

§ 5 Lage, Grösse & Gestaltung der Bauten & Anlagen

Lage

1 Die Erstellung von Hauptbauten ist nur in den Baubereichen gemäss Quartierplan zulässig.

Anordnung & Gebäudelänge

2 Lage und Grösse der Baubereiche gehen aus dem Quartierplan hervor. Die Anordnung der Bauten innerhalb der Baubereiche kann im Rahmen der zulässigen Bruttogeschossfläche (BGF) variabel erfolgen. Das Gebäude in Baubereich A3 muss an die nordwestlich angrenzende Zeilenbebauung angebaut werden.

Das Gebäude in Baubereich B darf in Nordwest-Südost-Richtung die Gebäudelänge von 27.5 m und in Nordost-Südwest-Richtung von 26.0 m nicht überschreiten. Für die Gebäudelänge ist der äusserste Punkt der geschlossenen und gedämmten Gebäudehülle massgebend. Auf allen Seiten dürfen offene, abgestützte Balkone oder Loggien die Gebäudelänge auf den über Eck angrenzenden Seiten um 2.8 m bzw. um 1.5 m überragen. Die Auskragungen sind gemäss dem Richtprojekt Prisma (§ 3 Abs. 2) pro Turmgeschoss abwechselnd in Nordwest-Südost- bzw. in Nordost-Südwest-Ausrichtung anzuordnen. Das Tragwerk des Turmes, also die erste Balkonschicht über den drei Sockelgebäuden, sowie das Dach sind davon ausgenommen.

Vordächer dürfen die Baubereiche A1, A2 und A3 um maximal 2.5 m überragen. Balkone dürfen die Baubereiche nicht überragen.

Gebäudehöhe 3 Für die maximalen Gebäude- respektive Gebäudeteilhöhen sind die im Quartierplan angegebenen Höhenkoten in m ü. M. massgebend. Die Gebäudehöhe wird bis Oberkante der fertigen Dachkonstruktion gemessen.

Massgebendes Terrain 4 Als massgebendes Terrain gilt das in Anhang 1 dargestellte Terrain.

Dachaufbauten 5 Technisch bedingte Dachaufbauten (Oberlichter, Liftüberfahrten, Belüftungsinstallationen, Antennen etc.) dürfen die maximale Gebäudehöhe um das technisch notwendige Mass überragen. Ihre Erscheinung muss sich dem Gebäude unterordnen. Die Geländer von dem in § 5 Abs. 11 festgelegten Dachgarten dürfen die jeweils angegebenen Gebäudehöhe um bis zu 1.2 m überragen.

Fassadengestaltung 6 Die Materialien und die Gestaltung der Fassaden aller Bauten und Bauteile sind so zu wählen und aufeinander abzustimmen, dass ein ästhetisch guter und harmonischer Gesamteindruck entsteht. Insbesondere sind die Balkongeländer in Baubereich B (Turm) so zu materialisieren, dass die Durchsicht bis zur Fassade gewährleistet ist. Weiter ist der Sonnenschutz nahe an der Fassade anzuordnen, sodass das wahrgenommene Turmvolumen nicht zusätzlich vergrössert wird.

Materialisierung & Vorabsprache 7 Bezüglich der Form, Materialisierung, Gestaltung und Farbgebung der Gebäudehülle ist das Richtprojekt des Architekturbüros Herzog & de Meuron gemäss § 3 Abs. 2 richtungsweisend. Das Gebäude ist unter Berücksichtigung der statischen und brandschutztechnischen Voraussetzungen als Holzhybrid zu gestalten.

Die Gestaltungsvorschriften gelten auch für spätere Umbauten und Renovationen.

Fassadenbegrünung 8 Die Südost-Fassade von Baubereich A1 ist auf der gesamten Länge bis auf die Höhe von mind. 2.0 m mit im Boden verwurzelten Pflanzen zu begrünen.

Dachform & Dachgestaltung 9 Generell sind nur Flachdächer vorzusehen. Davon ausgenommen ist der Gebäudeteil in Baubereich A1 (Prisma). Die Dachoberflächen müssen sich mit Form, Materialisierung und Farbgebung in das Orts- und Landschaftsbild einpassen. Insbesondere dürfen sie nicht glänzend oder spiegelnd sein.

Für Nebenbauten ist die Dachform unter Berücksichtigung von § 3 frei wählbar.

Dachbegrünung 10 Um Ersatzlebensraum für Flora und Fauna zu schaffen, sind die Flachdächer aller Gebäudeteile extensiv zu begrünen. Die Dachbegrünung ist so anzulegen, dass sie zur Kühlung des Mikroklimas beiträgt. Ausgenommen ist der Dachgarten bei Baubereich A2.

Dachgarten Baubereich A2 11 In Baubereich A2 ist die Nutzung der Dachfläche als Dachgarten zulässig. Dieser dient der Erholung und darf als Aufenthaltsfläche genutzt werden. 50 % der Dachfläche ist zu begrünen. Auf der restlichen Dachfläche sind Pergolen bis zu einer Höhe von maximal 3.0 m zulässig. Wo möglich sollen Pergolen begrünt werden.

Personeneingänge 12 Die Gebäude sind der Nutzung entsprechend im Bereich der im Quartierplan festgelegten Personeneingänge zu erschliessen. Von der im Quartierplan festgelegten Lage kann geringfügig abgewichen werden. Die Namen der Personeneingänge sind orientierend. Die massgebenden Nutzungen der Baubereiche sind in § 4 festgelegt.

Nebenbauten 13 Nebenbauten sind alleinstehende oder an ein Hauptgebäude angebaute Bauten mit maximal 12 m^2 Grundfläche und einer maximalen Gebäudehöhe von 2.5 m.

Unbewohnte Nebenbauten wie Schöpfe, Unterstände, Velounterstände, Containerstellplätze, Trafohäuschen und dergleichen, sind im Bereich privater Aussenraum sowie auf den Erschliessungsfläche Zubringer, Velo- & Fussverkehr auch ausserhalb der Baubereiche zulässig.

Die Kombination mehrerer Nebenbauten zur Realisierung grösserer Einheiten ist dabei nicht zulässig.

Unterirdische Bauten 14 Unterirdische Bauten sind Bauteile gemäss § 4 Abs. 3 lit. a, welche im Bereich Park an der Birs (Bereich öffentliche Grünfläche, Bereich Hecken & Büsche und sickerfähige Flächen auf der Parzelle Nr. 154) unter der Kote von 253.5 m. ü. M. liegen sowie die dazugehörigen Erschliessungsflächen, auch wenn diese im Einzelfall an die Oberfläche ragen. Ausserhalb des Parks an der Birs liegt die Kote für unterirdische Bauten bei 253.9 m. ü. M.

Unterirdische Bauten sind innerhalb des Baubereichs unterirdische Bauten gemäss Quartierplan zulässig und dürfen den mittleren Grundwasserspiegel von 249.35 m. ü. M. nicht unterschreiten.

Unterniveaubauten 15 Unterniveaubauten sind innerhalb des Baubereichs Unterniveaubauten gemäss Quartierplan zulässig.

Unterniveaubauten sind Bauteile gemäss § 4 Abs. 3 lit. b, welche vollständig unter der Kote von 259.0 m ü. M. liegen. Bauteile von Unterniveaubauten dürfen auf der Nordostseite des Quartierplanperimeters, angrenzend an die Hauptstrasse, nicht in Erscheinung treten. Die Dachfläche zwischen den Baubereichen für Hauptbauten und der Hauptstrasse ist als hindernis- bzw. stufenfrei zugänglicher Platz auszugestalten.

Vogelsichere Gestaltung 16 Fenster und andere stark spiegelnde Flächen sind vogelsicher auszuführen.

§ 6 Gestaltung & Nutzung des Aussenraumes

Gestaltung 1 Die Gestaltung und Nutzung des Aussenraumes inkl. aller Erschliessungsflächen wird im Quartierplan festgelegt. Von der im Plan dargestellten Lage bzw. Abgrenzung kann geringfügig abgewichen werden. Voraussetzung ist, dass hierdurch das Gesamtkonzept nicht nachteilig verändert wird.

Bezüglich der Gestaltung und Bepflanzung des Aussenraumes ist das Richtprojekt gemäss § 3 Abs. 2 richtungsweisend. Die Gestaltungsvorschriften gelten auch für spätere Umbauten und Renovationen.

Terrainveränderungen 2 Terrainveränderungen gegenüber dem in § 5 Abs. 4 definierten massgebenden Terrain sind im, für die Umsetzung des Richtprojekts gemäss § 3 Abs. 2 notwendigen, Mass bis maximal 3.0 m Abgrabungshöhe erlaubt. Im Bereich des im Quartierplan gekennzeichneten öffentlichen Parks an der Birs zwischen der Erschliessungsfläche Zubringer, Velo- & Fussverkehr und der Gewässerparzelle Nr. 15 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.

Biodiversität & Ökologie

3 Im Sinne der ökologischen Aufwertung und Förderung der Biodiversität ist eine standortgerechte und ökologisch wertvolle Umgebungsgestaltung mit verschiedenen Kleinstrukturen und Bepflanzungselementen umzusetzen.

Innerhalb des gesamten Quartierplanperimeters sind für Begrünungen standortgerechte Arten zu verwenden. Einheimische Arten sind nach Möglichkeit zu bevorzugen, wobei die Standorteigenschaften für eine gesunde und nachhaltige Entwicklung der Bepflanzung höher zu gewichten sind. Eine Bepflanzung mit invasiven Neophyten ist nicht zulässig.

Für Aufenthalt und Durchlass von heimischen Kleintieren, Vögeln und insbesondere Fledermäusen sind an geeigneter Lage entsprechende Vorrichtungen oder Massnahmen vorzusehen. Zur Vermeidung von Kleintierfallen sind kritische Bauteile, wie z.B. Schächte, mit Schutzvorrichtungen auszustatten.

Pflege

4 Sämtliche festgelegten Grünelemente sind dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Allfällige Ersatzpflanzungen sind rechtzeitig vorzunehmen. Der Zweck und die Funktion sämtlicher Freiflächen und Aussenanlagen muss dauernd gewährleistet werden.

Baumbestand & Grossbäume

5 Im Quartierplanperimeter ist ein Bestand von mindestens 34 Bäumen anzulegen und dauerhaft zu sichern. Mindestens 7 dieser 34 Bäume müssen hochstämmige und grosskronige Grossbäume sein. Einzelheiten werden im Quartierplanvertag geregelt.

Für jeden Baum ist ein angemessenes Baumquartier vorzusehen, welches den Wurzelraum dauerhaft sichert. Die Baumquartiere sind so zu dimensionieren und auszugestalten, dass eine ausreichende Belüftung und Bewässerung gewährleistet ist. Kann bei einem Baum die Sicherheit nicht mehr gewährleistet und die Vitalität nicht mehr hergestellt werden, kann er in Abstimmung mit dem Gemeinderat entfernt werden. Entfernte Bäume sind adäquat zu ersetzen.

Hecken & Büsche

6 In den Bereichen für Hecken und Büsche sind Hecken und Büsche gemäss § 6 Abs. 3 zu pflanzen und mit Hilfe geeigneter Pflegeschnitte und Massnahmen zu erhalten bzw. bei Abgang zu ersetzen.

Öffentlicher Platz

7 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 teilweise für Aussengastronomie oder Ausstellungsfläche genutzt werden. Lagerplätze, Einkaufswagenabstellplätze und der gleichen sind nicht zulässig. Öffentlich zugängliche Bereiche dürfen nicht eingezäunt werden.

Der Birsplatz kann als befestigte Fläche gestaltet werden, wobei die Anbindung an den gegenüberliegenden Zentrumsplatz mit dem dort laufenden Umgestaltungsprojekt zu koordinieren ist. Der Platz ist weiter mit einem Brunnen / Wasserspiel aufzuwerten. Die Lage und die Bemassung ist im Quartierplan lediglich orientierend dargestellt.

Öffentliche Grünfläche

8 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 zulässig. Öffentlich zugängliche Bereiche dürfen nicht eingezäunt werden.

Im Bereich der öffentlichen Grünflächen dürfen gesetzlich und technisch notwendige Notausgänge erstellt werden. Diese sind so zu gestalten, dass sie das Aussenraumkonzept so wenig wie möglich beeinträchtigen.

Privater Aussenraum *9* Der im Quartierplan festgelegte private Aussenraum dient den Nutzenden des Baubereichs A2 als private Aussenraumfläche. Der Aussenraum kann als Terrasse gestaltet werden. 50 % der Fläche sind als unversiegelte Grünfläche zu gestalten.

Erschliessungsfläche Zubringer, Velo- & Fussverkehr *10* 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. In der Nähe der Baubereiche A1 und A2 ist ein Umschlagplatz für Taxidienste, Anlieferung und dergleichen erlaubt.

Die Befestigung der für die Erschliessung notwendigen Flächen ist zulässig.

Erschliessungsfläche Fussverkehr *11* Die im Quartierplan festgelegte Erschliessungsfläche Fussverkehr dient ausschliesslich dem Fussverkehr als direkte Verbindung durch das Quartierplan-Areal und als Erschliessung der oberirdischen Veloabstellplätze. Die Erschliessungsanlage ist soweit möglich und zur Erfüllung der Erschliessungsfunktion sinnvoll, unbefestigt zu gestalten.

Sickerfähige Fläche *12* Die im Quartierplan festgelegte sickerfähige Fläche dient als Fussweg und öffentliche Aufenthaltsbereiche sowie als Abstellfläche für ungedeckte Veloabstellplätze an den im Quartierplan festgelegten Standorten. Die Flächen sind mit versickerungsfähigem Belag zu gestalten und Spontanvegetation ist so weit sinnvoll zu ermöglichen.

Beleuchtungen *13* 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.[1]

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. Dies gilt auch für die Beleuchtung im Park an der Birs, welche auf das zur Wahrung des öffentlichen Sicherheitsgefühls notwendige Mass zu beschränken ist.

Fassadenbeleuchtungen sind untersagt.

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

Umgebungsplan

14 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 einzureichen.

Bemusterung & Materialisierung

15 Vor der Ausführung der Umgebungsarbeiten sind der Gemeinde die notwendigen Detailunterlagen zur Materialisierung der Wege, Plätze und zur Bepflanzung einzureichen.

Meteorwasser

16 Erschliessungsflächen sowie sonstige Freiflächen sind soweit möglich und sinnvoll wasserdurchlässig auszuführen. Die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers ist grundsätzlich vor Ort zu ermöglichen. Der Nachweis ist im Rahmen der Baugesuchsverfahren zu erbringen.

§ 7 Erschliessung & Parkierung

Gestaltung

1 Für Zufahrt, Zugänge und die Parkierung ist der Quartierplan massgebend. Von der im Plan dargestellten Lage bzw. Abgrenzung kann geringfügig abgewichen werden. Voraussetzung ist, dass hierdurch das Gesamtkonzept nicht nachteilig verändert wird.

Erschliessung

2 Das Areal wird für den motorisierten Verkehr über den Birsstegweg erschlossen.

Notfallzufahrten

3 Notfallzufahrten sind in allen Bereichen zu gewährleisten.

Veloabstellplätze

4 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. Pro 45 m² Verkaufsfläche im Bereich Unterniveaubauten gemäss § 4 Abs. 3 ist mindestens 1 Veloabstellplatz zu errichten. Für alle weiteren Nicht-Wohnnutzungen sind mindestens 9 Veloabstellplätze vorzusehen. Die Anzahl zusätzlicher Abstellplätze für Sondergrössen- und Poolverlos richtet sich nach § 7 Abs. 7.

Die Veloabstellplätze für Lastenvelos müssen mit Einkaufswagen gut erreichbar sein.

Parkplätze & Einstellhalle

5 Parkplätze für Personenwagen und Motorräder sind in der unterirdischen Einstellhalle anzuordnen. Die Ein- und Ausfahrten zu der Einstellhalle ist in den dafür vorgesehenen Bereichen gemäss Quartierplan anzuordnen.

Es dürfen bis zu 128 Parkplätze erstellt werden.

Parkplatzzahl & Reduktionsfaktor

6 Für die Wohnnutzung sind gestützt auf § 70 Abs. 2bis RBV sowie auf das *Verkehrsgutachten & Mobilitätskonzept Prisma* (Beilage 2) mindestens 0.11 (Unterwert) und maximal 0.16 (Oberwert) Stammparkplätze pro Wohnung zu realisieren. Zusätzlich

sind 0.1 Besucherparkplätze pro Wohnung zu realisieren. Für Nicht-Wohnnutzungen gilt innerhalb des Quartierplanperimeters die Reduktionsfaktoren R1 = 0.5 und R2 = 0.68.

Mobilitätsmassnahmen

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

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

→ Einrichtung eines Lieferdepots für Paketzustellungen

→ Parkplatzbewirtschaftung für die Kundschaft der Detailhändler-Filiale und Besuchende

→ 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.

§ 8 Nachhaltigkeit, Ver- & Entsorgung

Nachhaltigkeitsstandard

1 Die Quartierplanung ist nach SNBS 2023 Hochbau Platin zu realisieren. Der entsprechende Nachweis zur Einhaltung des Standards ist im Rahmen des Baugesuchverfahrens zu erbringen.

Wasser & Abwasser

2 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.

Abfall- & Wertstoffentsorgung

3 Für die Abfallentsorgung sind südwestlich der Bebauung Unterflurcontainer zu realisieren. Die ungefähre Lage wird im Quartierplan orientierend dargestellt.

§ 9 Lärmschutz

Lärmempfindlichkeitsstufe

1 Im Quartierplanareal gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe (LES) III gemäss Lärmschutzverordnung (LSV) vom 15.12.1986.

Nachweise

2 Allfällige Nachweise im Sinne von Art. 31 sowie 32 ff. LSV sind im Rahmen des Baugesuchsverfahrens zu erbringen.

§ 10 Gefahrenzonen

Gefahrenzonen allgemein

1 Bei in Gefahrenzonen gelegenen Neubauten und –anlagen sowie bei wesentlichen Änderungen bestehender Bauten und Anlagen in Gefahrenzonen, sind Massnahmen zu treffen, die die Bauten und Anlagen gegen die Auswirkungen der spezifischen Naturgefahren hinreichend schützen.

2 Die baulichen Massnahmen, die zum Schutz vor spezifischen Naturgefahren geplant sind, sind in den Baugesuchsunterlagen darzustellen und zu beschreiben.

3 Die Haftung des Gemeinwesens für die auf Grund der Gefahrenzonen zu ergreifenden baulichen Schutzmassnahmen oder für Schutzmassnahmen, die auf Grund eines Ausnahmeantrags bewilligt wurden, ist ausgeschlossen.

4 Bauliche Massnahmen wie Erneuerungen und Instandhaltungen sowie begründete Erweiterungen und Ergänzungen an den Anlagen des Kraftwerks Birsfelden, sofern sie im Zusammenhang mit der konzessionierten Anlage stehen, sind auch innerhalb der Gefahrenzonen erheblicher Gefährdung möglich.

Gefahrenzone Überschwemmung

5 Gebäude und haustechnische Anlagen sind so zu bauen, dass sie durch mögliche Hochwasserereignisse von geringer Eintretenswahrscheinlichkeit (Jährlichkeit 300 Jahre) und unter Beachtung der gemäss der Gefahrenzone ausgewiesenen Gefahrenstufe nicht wesentlich beschädigt werden oder Folgeschäden verursachen.

6 Mit dem Baugesuch ist für jede Baute eine auf der Naturgefahrenkarte basierende massgebende Schutzhöhe zu definieren, die sich an der maximalen Überschwemmungshöhe eines Hochwassers mit geringer Eintretenswahrscheinlichkeit (Jährlichkeit 300 Jahre) orientiert.

7 Gebäudeteile, welche unterhalb der massgebenden Schutzhöhe liegen, sind wasserdicht auszugestalten. Unterhalb der massgebenden Schutzhöhe sind ungeschützte Öffnungen in der Gebäudehülle nicht zulässig. Für Gebäudeteile mit schadenunempfindlicher Nutzung und Bauweise ist in begründeten Ausnahmen die nasse Vorsorge zulässig.

8 Gebäudehüllen unterhalb der massgebenden Schutzhöhe sind so zu erstellen, dass sie den Beanspruchungen (Wasserdruck, Nässe, Schwemmmaterial) durch mögliche Hochwasserereignisse genügen.

§ 11 Realisierung & Quartierplanvertrag

Inhalte Quartierplanvertrag

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

Näher- & Grenzbaurechte

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

Parzellierung

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

Etappierung

4 Eine etappenweise Realisierung der Überbauung ist zulässig. Die Funktionsfähigkeit der Überbauung mit allen notwendigen Nebenanlagen und gemeinsam oder öffentlich verwendeten Einrichtungen muss in jeder Etappe gewährleistet sein.

Archäologische Schutzzone

5 Im Bereich der im Quartierplan festgelegten archäologischen Schutzzone werden archäologische Spuren erwartet bzw. vermutet. Bodeneingriffe aller Art dürfen nur in Absprache mit der Archäologie Baselland vorgenommen werden und bedürfen einer Bewilligung.

§ 12 Ausnahmen

Ausnahmen

1 Der Gemeinderat kann in Abwägung öffentlicher und privater Interessen sowie in Würdigung der besonderen Umstände des Einzelfalls Abweichungen von diesen Quartierplanvorschriften bewilligen bzw. der zuständigen Behörde zur Bewilligung beantragen.

Voraussetzung dafür ist, dass kein Widerspruch zum Zweck und den Zielsetzungen der Quartierplanung vorliegt. Charakter und Konzept der Überbauung bzw. der Gestaltung der Umgebungsflächen dürfen durch die Abweichungen nicht beeinträchtigt werden. Das Baubewilligungsverfahren bleibt vorbehalten.

Abweichungen

2 Grössere Abweichungen vom städtebaulichen Konzept, von der Nutzung und Gestaltung der Überbauung und der Umgebungsfläche oder von der Erschliessung und Parkierung dürfen nur aufgrund einer Quartierplanänderung mittels ordentlichem Quartierplanverfahren erfolgen.

§ 13 Schlussbestimmungen

Umsetzung

1 Der Gemeinderat ist für die Umsetzung und Einhaltung dieser Quartierplanvorschriften zuständig. Das Baubewilligungsverfahren bleibt vorbehalten.

Rechtskraft

2 Alle im Widerspruch zu den Quartierplanvorschriften stehenden früheren Vorschriften gelten für das Areal innerhalb des Quartierplanperimeters als aufgehoben. Die Quartierplanvorschriften treten mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Rechtskraft.

Aufhebung der Quartierplanung

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

Beschlussfassung

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

Anhang 1 | Massgebendes Terrain

HÖHENLINIENPLAN

Massgebendes Terrain

Hauptstrasse 70 / Birsstegweg 2/4, Birsfelden

QP Birsplatz

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

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

Äquidistanz:	0.20 m

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

jermann
Geoinformation
Vermessung
Raumplanung

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

SachbearbeiterIn
Fabiana Roth

ProjektleiterIn
Roger Wolff

