

# Quartierplanung Zentrum

## Quartierplanreglement

**Planungsstand**  
Beschlussfassung

**Auftrag**  
51.1.0163.007

**Datum**  
1. November 2021

# Inhalt

## Quartierplanreglement

<b>1</b>	<b>Zweck und Ziele der Planung .....</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Geltungsbereich und Inhalt.....</b>	<b>3</b>
<b>3</b>	<b>Nutzung der Bauten und Anlagen .....</b>	<b>4</b>
<b>4</b>	<b>Lage und Ausdehnung der Bauten und Anlagen.....</b>	<b>5</b>
<b>5</b>	<b>Gestaltung der Bauten und Anlagen.....</b>	<b>10</b>
<b>6</b>	<b>Nutzung und Gestaltung der Umgebungsfläche.....</b>	<b>11</b>
<b>7</b>	<b>Verkehr.....</b>	<b>16</b>
<b>8</b>	<b>Energie und Entsorgung.....</b>	<b>19</b>
<b>9</b>	<b>Realisierung .....</b>	<b>20</b>
<b>10</b>	<b>Schlussbestimmungen .....</b>	<b>20</b>
<b>11</b>	<b>Beschlussfassung und Genehmigung.....</b>	<b>22</b>

## Anhang

RBG	Raumplanungs- und Baugesetz vom 8. Januar 1998
RBV	Verordnung zum Raumplanungs- und Baugesetz vom 27. Oktober 1998
LSV	Lärmschutzverordnung vom 15. Dezember 1986

# Quartierplanreglement

Die Einwohnergemeinde Birsfelden erlässt, gestützt auf § 4 und § 37 ff. RBG, die Quartierplanvorschriften Zentrum, bestehend aus diesem Quartierplanreglement und dem entsprechenden Quartierplan (Massstab 1:500).

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

## 1 Zweck und Ziele der Planung

- |       |  |
|-------|--|
| Zweck | 1 Die Quartierplanung Zentrum bezweckt eine geordnete sowie haushälterische Nutzung des Bodens und soll eine nachhaltige sowie städtebaulich, architektonisch und erschliessungsmässig gute Überbauung gewährleisten.  |
| Ziele | 2 Mit dieser Quartierplanung werden im Wesentlichen folgende Ziele verfolgt: <ul style="list-style-type: none"><li>– Realisierung einer qualitativ hochstehenden Zentrumsüberbauung unter Beachtung der Lage an der Hauptstrasse;</li><li>– Umsetzung einer vielfältigen, kleinstädtischen Bebauungsstruktur;</li><li>– Städtebauliche Aufwertung und Siedlungsverdichtung;</li><li>– Schaffung ansprechender Aussenräume mit Aufenthaltsqualitäten;</li><li>– Förderung des sozialen und kulturellen Lebens;</li><li>– Berücksichtigung der Bedürfnisse der Wohnenden, Gäste, Kundinnen und Kunden, Arbeitenden und der Nachbarschaft sowie der Natur und Umwelt;</li><li>– Förderung der Biodiversität und ökologischer Ausgleichsmassnahmen im Siedlungsraum.</li></ul> |

## 2 Geltungsbereich und Inhalt

- |                 |  |
|-----------------|--|
| Geltungsbereich | 1 Die Quartierplanvorschriften gelten für das Areal innerhalb des Quartierplanperimeters. Planelemente ausserhalb des Quartierplanperimeters haben lediglich orientierenden Charakter.   |
| Inhalt          | 2 Die Vorschriften regeln insbesondere: <ul style="list-style-type: none"><li>– die Nutzung, Lage, Masse und Gestaltung der Bauten und Anlagen;</li><li>– die Nutzung und Gestaltung der Umgebungsflächen;</li><li>– die Erschliessung und Parkierung;</li><li>– die Ver- und Entsorgung;</li><li>– die Realisierung der Überbauung;</li><li>– den Vollzug des Reglements.</li></ul> |

### 3 Nutzung der Bauten und Anlagen

Nutzungsart	<p>1 Innerhalb des Quartierplanperimeters sind folgende Hauptnutzungen zulässig:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>– Wohnnutzung;</li><li>– Wohnateliernutzung;</li><li>– Geschäftsnutzung (nicht störende Betriebe wie z.B. Dienstleistungsbetrieb, Büro, Arztpraxis etc.);</li><li>– Gewerbenutzung (mässig störende Betriebe wie z.B. Gastgewerbe, gewerbliche Betriebe, Verkaufsbetriebe, Ateliers etc.);</li><li>– Öffentliche Nutzung (Nutzungen der öffentlichen Hand und private Nutzungen, die der Öffentlichkeit dienen).</li></ul>
Nutzungsverteilung	<p>2 In den jeweiligen Baubereichen sind folgende Hauptnutzungen zulässig:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>– Baubereich A: Wohn-, Geschäfts-, Gewerbe- und öffentliche Nutzung;</li><li>– Baubereich B: Wohn-, Geschäfts-, Gewerbe- und öffentliche Nutzung;</li><li>– Baubereich C: Wohn-, Geschäfts-, Gewerbe- und öffentliche Nutzung;</li><li>– Baubereich D: Wohn- und Wohnateliernutzung;</li><li>– Baubereich E: Wohn- und Wohnateliernutzung;</li><li>– Baubereich F: Wohn-, Geschäfts-, Gewerbe- und öffentliche Nutzung;</li><li>– Baubereich G: Geschäfts-, Gewerbe- und öffentliche Nutzung;</li><li>– Baubereich H: Geschäfts-, Gewerbe- und öffentliche Nutzung;</li><li>– Baubereich I: Wohnnutzung;</li><li>– Baubereich J: Wohn-, Wohnatelier-, Geschäfts- und Gewerbenutzung.</li></ul> <p>In den «zu erhaltenden Gebäuden» sind folgende Hauptnutzungen zulässig:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>– Gebäude X: Wohn- und Büronutzung, Gewerbe ohne Publikumsverkehr</li><li>– Gebäude Y: öffentliche Nutzungen</li><li>– Gebäude Z: Gewerbe- und öffentliche Nutzungen</li></ul> <p>Die Nutzung der Erdgeschosse, die an eine Vorzone gemäss Quartierplan angrenzen, hat der in den Ziffern 6.12 bis 6.14 definierten Nutzungsart zu entsprechen.</p>
Maximale Nutzung	<p>3 Zur Sicherstellung der rechtlichen Umsetzbarkeit und verkehrlichen Verträglichkeit werden bei den folgenden Nutzungsarten die maximal zulässigen Bruttogeschossflächen für Hauptnutzungen innerhalb des Quartierplanperimeters wie folgt begrenzt:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Dienstleistung/Büro: 2'750 m<sup>2</sup></li><li>- Publikumsintensive Einrichtung (Verkauf, Gastronomie): 1'540 m<sup>2</sup></li><li>- Schalterbetrieb: 1'550 m<sup>2</sup></li><li>- Öffentliche Nutzung: 2'830 m<sup>2</sup></li></ul>
Lärmempfindlichkeitsstufe	<p>4 Innerhalb des Quartierplanperimeters gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe (LES) III gemäss LSV.</p>

## 4 Lage und Ausdehnung der Bauten und Anlagen

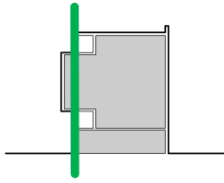
Hauptbaute	<p>1 Die Erstellung von Hauptbauten ist nur in einem «Baubereich/Teilbaubereich für Hauptbauten» gemäss Quartierplan zulässig. Geschosszahl, Höhe und Bruttogeschossfläche einer Hauptbaute richten sich nach den im Quartierplan festgelegten Angaben pro Baubereich/Teilbaubereich und den Bestimmungen in diesem Reglement.</p> <p>Hauptbauten können sowohl Haupt- als auch Nebennutzungen enthalten.</p>
Hauptbaute mit Hochparterre	<p>2 Ein «Baubereich für Hauptbauten mit Hochparterre» ist ein Baubereich nach Ziffer 4.1, dessen Hauptbauten ein Sockelgeschoss aufweisen müssen. Das Sockelgeschoss hat beim grössten Höhenunterschied zwischen der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der rohen Sockelgeschossdecke und der dazugehörigen Fassadenlinie eine Höhe zwischen 0.5 m und 1.0 m aufzuweisen.</p>
Geschosszahl	<p>3 Die Anzahl Vollgeschosse einer Hauptbaute wird durch die im Quartierplan angegebene Geschosszahl (GZ) pro Baubereich/Teilbaubereich bestimmt und ist genau oder innerhalb der Spannweite zu realisieren.</p>
Höhe der Hauptbauten	<p>4 Die Höhe einer Hauptbaute wird durch die im Quartierplan pro Baubereich/Teilbaubereich angegebene Fassadenhöhe (FH) in Metern bestimmt und ist genau oder innerhalb der Spannweite zu realisieren.</p> <p>Die Fassadenhöhe ist der grösste Höhenunterschied zwischen dem höchsten Punkt der Fassadenflucht und der dazugehörigen Fassadenlinie.</p>
Höhe der Bauteile Allgemein	<p>5 Sämtliche Bauteile einer Hauptbaute (inkl. Dachkonstruktion, -dämmung, -abdichtung etc.) sind unterhalb der im Quartierplan angegebenen Fassadenhöhe anzuordnen.</p> <p>Davon ausgenommen sind Dachbegrünungen und technisch bedingte Dachaufbauten (z.B. Oberlichter, Gebäudetechnikanlagen, Erschliessungsanlagen etc.), die die Fassadenhöhe um maximal 0.8 m überragen dürfen, sowie allseitig offene Bauten und Anlagen zum Aufenthalt (z.B. Pergola, Stützdach, Vordach etc.), die die Fassadenhöhe um maximal 2.2 m überragen dürfen. Für Brüstungen und Geländer gilt das übergeordnete Recht.</p> <p>Alle die Fassadenhöhe überragenden Bauteile sind um das Mass ihrer Überhöhe vom Dachrand zurückzusetzen.</p>
Höhe der Bauteile Baubereich H	<p>6 In Abweichung von Ziffer 4.5 kann beim Baubereich H eine Liftanlage und eine allseitig offene Überdachung erstellt werden, die die im Quartierplan angegebene Fassadenhöhe um maximal 2.5 m überragen dürfen. Im Baubereich H sind die Dachaufbauten nur gegenüber den platz- und strassenseitigen Dachrändern um das Mass ihrer Überhöhe vom Dachrand zurückzusetzen.</p>
Maximale Bruttogeschossfläche (BGF)	<p>7 Die maximale Bruttogeschossfläche einer Hauptbaute wird durch die im Quartierplan pro Baubereich/Teilbaubereich angegebene Bruttogeschossfläche (BGF) bestimmt.</p>

Als BGF gilt die Summe aller vollständig über dem massgebenden Terrain liegenden Vollgeschossflächen von Hauptbauten, inkl. Mauer- und Wandquerschnitte, exkl. Terrassen, Erker und Balkone, Veloabstellplätze im Erdgeschoss sowie Dachvorsprünge, technische Dachaufbauten und Vordächer. Ebenfalls nicht zur BGF zählt ein Raum zur Unterbringung von Betriebsinfrastrukturen auf der Dachfläche von Baubereich H von einer Fläche bis zu maximal 25 m<sup>2</sup>.

- |  |   |
|--|---|
| zu erhaltende Baute oder Anlage        | <p>8 Die Bauten X, Y und Z gemäss Quartierplan sind in ihrer Substanz grundsätzlich zu erhalten, vor Zerfall zu bewahren und dürfen nicht abgebrochen werden.</p> <p>Bauliche Massnahmen und Veränderungen sind unter Berücksichtigung der Substanz und der Struktur zulässig und haben mit aller Sorgfalt zu erfolgen. Der strassenseitige Vorgarten Xa gemäss Quartierplan ist zu erhalten sowie als Vorgarten zu gestalten und zu nutzen.</p>  |
| Anbaubereich eingeschossig             | <p>9 Innerhalb des «Anbaubereichs eingeschossig» gemäss Quartierplan können Anbauten, Nebenbauten, Vordächer, Dachvorsprünge, Erschliessungs- und Funktionsanlagen etc. für Haupt- und Nebennutzungen erstellt werden. Ihre Höhe darf maximal 3.0 m über dem massgebenden Terrain liegen. Sie haben Substanz und Erscheinung des zu erhaltenden Gebäudes grösstmöglich zu berücksichtigen und sind diesem unterzuordnen.</p>  |
| Anbaubereich für Erschliessungsanlagen | <p>10 Innerhalb des «Anbaubereichs für Erschliessungsanlagen» gemäss Quartierplan können Treppen, Rampen, Podeste etc. zur Erschliessung der Dachfläche oder zur direkten Erschliessung weiterer Geschosse von aussen erstellt werden. Sie müssen möglichst in Leichtbauweise ausgeführt werden. Die im Anbaubereich erstellte Erschliessungsanlage zählt nicht zur Bruttogeschossfläche gemäss Art. 4.7.</p>   |
| Arkade                                 | <p>11 Die «Arkade» gemäss Quartierplan ist im Erdgeschoss als offener Säulengang mit einer Höhe von minimal 3.5 m und maximal 4.0 m vom massgebenden Terrain bis zur Unterkante rohe Decke und einer Tiefe von 2.5 m auszugestalten.</p>  |
| Überdeckte Passage                     | <p>12 Die «überdeckte Passage» gemäss Quartierplan ist im Erdgeschoss von Fassade zu Fassade als offener Durchgang mit der vollen Geschosshöhe und einer lichten Breite von 4.0 m auszugestalten. In der Passage können Abstellplätze für Velo/Mofa erstellt werden. Die Durchgänge sind temporär abschliessbar.</p>  |
| Gebäudelinie (GL)                      | <p>13 Allgemeine Bestimmungen</p> <p>Bei einer «Gebäudelinie» gemäss Quartierplan ist die Fassadenflucht einer Hauptbaute vollständig auf die ganze Länge der jeweiligen Gebäudelinie zu legen. Vorbehalten bleiben die besonderen Bestimmungen. Für die Gebäudelinie überragende Bauteile gilt folgendes:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Gesimse gemäss diesem Reglement richten sich nach Ziffer 5.8;</li> <li>– Terrassen, Erker, Balkone und Loggien richten sich nach Ziffer 4.14;</li> <li>– Dachvorsprünge und Vordächer dürfen die Gebäudelinie maximal 1.0 m überragen;</li> <li>– andere Bauteile dürfen die Gebäudelinie maximal 0.5 m überragen.</li> </ul> |

## 14 Besondere Bestimmungen

Gebäudelinie 1



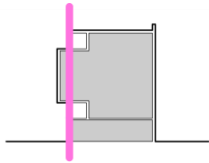
Das Erdgeschoss hat eine Höhe von mindestens 3.5 m vom massgebenden Terrain bis zur Unterkante rohe Decke aufzuweisen. Gebäudeeinschnitte im Erdgeschoss sind nicht zulässig.

Zwischen dem Erdgeschoss und dem 1. Obergeschoss ist ein Gesims zu setzen.

In den Obergeschossen dürfen:

- hinter der Gebäudelinie Loggien erstellt werden;
- Erker und/oder Balkone die Gebäudelinie um maximal 1.5 m überschreiten und sich über maximal zwei Drittel der Fassadenbreite eines Gebäudes erstrecken.

Gebäudelinie 2

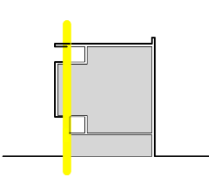


Das Erdgeschoss hat eine Höhe von mindestens 3.5 m vom massgebenden Terrain bis zur Unterkante rohe Decke aufzuweisen. Gebäudeeinschnitte im Erdgeschoss sind nicht zulässig.

Zwischen dem Erdgeschoss und dem 1. Obergeschoss ist ein Gesims zu setzen.

In den Obergeschossen dürfen hinter der Gebäudelinie Loggien erstellt werden. Erker und/oder Balkone dürfen sich über maximal ein Drittel der Fassadenbreite eines Gebäudes erstrecken. Sie haben eine Ausladung von 1.0 m aufzuweisen.

Gebäudelinie 3



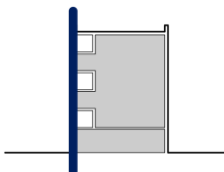
Das Erdgeschoss hat eine Höhe von mindestens 3.5 m vom massgebenden Terrain bis zur Unterkante rohe Decke aufzuweisen. Gebäudeeinschnitte im Erdgeschoss sind nicht zulässig.

Zwischen dem Erdgeschoss und dem 1. Obergeschoss ist ein Gesims zu setzen.

In den Obergeschossen dürfen:

- hinter der Gebäudelinie Loggien erstellt werden;
- Erker und/oder Balkone die Gebäudelinie um maximal 1.5 m überschreiten und sich über maximal zwei Drittel der Fassadenbreite eines Gebäudes erstrecken;
- Verschattungselemente (z.B. Dachvorsprünge, Vertikal-/Horizontallamellen etc.), offene Balkone ohne geschlossene Brüstungselemente sowie Rankgerüste die Gebäudelinie auf ihrer ganzen Länge um maximal 1.5 m überschreiten.

Gebäudelinie 4

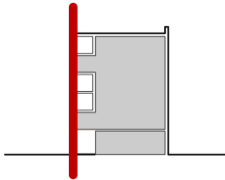


Das Erdgeschoss hat eine Höhe von mindestens 3.5 m vom massgebenden Terrain bis zur Unterkante rohe Decke aufzuweisen. Gebäudeeinschnitte im Erdgeschoss sind nicht zulässig.

Zwischen dem Erdgeschoss und dem 1. Obergeschoss ist ein Gesims zu setzen.

In den Obergeschossen dürfen hinter der Gebäudelinie Loggien erstellt werden.

#### Gebäudelinie 5



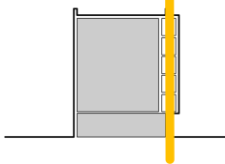
Das Erdgeschoss hat eine Höhe von mindestens 3.5 m vom massgebenden Terrain bis zur Unterkante rohe Decke aufzuweisen. Im Erdgeschoss ist die Arkade gemäss Ziffer 4.11 zu erstellen.

Zwischen dem Erdgeschoss und dem 1. Obergeschoss ist ein Gesims zu setzen.

In den Obergeschossen dürfen:

- hinter der Gebäudelinie Loggien erstellt werden;
- Verschattungselemente (z.B. Dachvorsprünge, Vertikal-/Horizontallamellen etc.), offene Balkone ohne geschlossene Brüstungselemente sowie Rankgerüste die Gebäudelinie auf ihrer ganzen Länge um maximal 1.2 m überschreiten.

#### Gebäudelinie 6

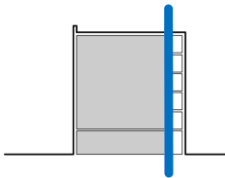


Im Erdgeschoss dürfen Terrassen erstellt werden, die die Gebäudelinie um maximal 2.0 m überschreiten und sich über maximal zwei Drittel der Fassadenbreite eines Gebäudes erstrecken.

In den Obergeschossen dürfen:

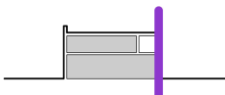
- Balkone erstellt werden, die maximal 1.0 m vor und maximal 1.0 m hinter der Gebäudelinie zu liegen kommen und sich über maximal zwei Drittel der Fassadenbreite eines Gebäudes erstrecken;
- Verschattungselemente (z.B. Dachvorsprünge, Vertikal-/Horizontallamellen etc.), offene Balkone ohne geschlossene Brüstungselemente sowie Rankgerüste die Gebäudelinie auf ihrer ganzen Länge um maximal 1.0 m überschreiten.

#### Gebäudelinie 7



Terrassen und Balkone müssen erstellt werden und haben die Gebäudelinie um 2.0 m zu überschreiten. Jede Wohneinheit verfügt mindestens über eines dieser Bauteile.

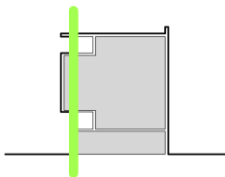
#### Gebäudelinie 8



Im Erdgeschoss sind Terrassen zulässig.

In den Obergeschossen dürfen hinter der Gebäudelinie Loggien erstellt werden.

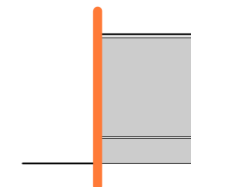
#### Gebäudelinie 9



Im Erdgeschoss sind Terrassen zulässig.

In den Obergeschossen dürfen hinter der Gebäudelinie Loggien erstellt werden und richtet sich die Erstellung von Bauteilen vor der Gebäudelinie nach § 53 Abs. 1 RBV.

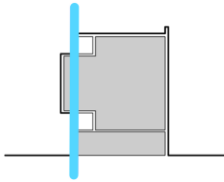
#### Gebäudelinie 10



Die Fassadenflucht ist als öffnungsfreie Brandschutzmauer (brandabschnittbildende Wand) gemäss übergeordnetem Recht auszugestalten. Von aussen sichtbare Brandschutzmauern sind zu begrünen.



## Gebäudelinie 11



Das Erdgeschoss hat eine Höhe von mindestens 3.5 m vom massgebenden Terrain bis zur Unterkante rohe Decke aufzuweisen. Gebäudeeinschnitte im Erdgeschoss sind nicht zulässig.

Zwischen dem Erdgeschoss und dem 1. Obergeschoss ist ein Gesims zu setzen.

In den Obergeschossen dürfen:

- hinter der Gebäudelinie Loggien erstellt werden;
- Erker und/oder Balkone die Gebäudelinie um maximal 1.0 m überschreiten und sich über maximal ein Drittel der Fassadenbreite eines Gebäudes erstrecken.

- |   |   |
|---|---|
| Strassenbaulinien                                   | 15 Die Strassenbaulinien gemäss Quartierplan sind Baulinien nach § 97 Abs. 1a RBG.  |
| Bauten und Anlagen ausserhalb der Baubereiche       | 16 Ausserhalb der Baubereiche dürfen folgende Bauten und Anlagen erstellt werden: <ul style="list-style-type: none"><li>– die im Quartierplan und Quartierplanreglement festgelegten oder zulässigen Bauteile, Nebenbauten und Anlagen;</li><li>– Rampen zur Erschliessung unterirdischer Veloräume. In Abweichung zu § 52 g Abs. 3 IHVB RBV dürfen diese im Einvernehmen mit der Gemeinde fassadenbündig erstellt werden und entsprechend grössere Abgrabungen aufweisen.</li><li>– gesetzlich und technisch geforderte Lüftungsschächte für die Zu- und Abluft der unterirdischen Einstellhallen, wobei sie vorzugsweise innerhalb der Baubereiche zu erstellen sind;</li><li>– alle für Fluchtwege erforderlichen Anlagen, wobei sie vorzugsweise innerhalb der Baubereiche zu erstellen sind;</li><li>– Nisttürme für Fledermäuse und/oder Vögel, wobei an geeigneter Stelle im Quartierplanperimeter mindestens ein Nistturm zu erstellen ist und insgesamt eine Fläche von maximal 20 m<sup>2</sup> vorgesehen ist. Für Nisttürme besteht keine Höhenbeschränkung, die zulässige Höhe richtet sich nach Standort und Funktion;</li><li>– weitere der Nebennutzung dienende Nebenbauten und Anlagen, wobei diese pro Parzelle (auch Baurechtsparzelle) eine Grundfläche von maximal 8 m<sup>2</sup> und eine Höhe von maximal 2.5 m ab massgebendem Terrain aufweisen und sich nicht auf der Seite der öffentlichen Erschliessungsfläche gemäss Ziffer 6.15 befinden dürfen.</li></ul> Nebenbauten und Anlagen ausserhalb der Baubereiche dürfen nicht der Wohn- oder Geschäftsnutzung dienen. |
| Untergeschosse und unterirdische Bauten und Anlagen | 17 Untergeschosse sind innerhalb der Baubereiche und der zu erhaltenden Bauten gemäss Quartierplan zulässig und richten sich nach § 52g IVHB RBV. Unterirdische Autoeinstellhallen und Abstellanlagen für Velo/Mofa dürfen auch ausserhalb der Baubereiche liegen, sofern sie das Gesamtkonzept der Quartierplanung nicht beeinträchtigen, und müssen, unter Ausnahme der Erschliessung, vollständig unterhalb des massgebenden Terrains liegen.  |
| Abstandsvorschriften                                | 18 Innerhalb des Quartierplanperimeters gelten erforderliche Grenzbaurechte als erteilt (§ 94 Abs. 4 RBG).  |

Für Bauten oder Bauteile entlang des Quartierplanperimeters, welche nicht durch eine Baulinie gesichert sind, sind falls erforderlich die entsprechenden Grenz- oder Näherbaurechte einzuholen.

## 5 Gestaltung der Bauten und Anlagen

- Gestaltungsgrundsätze
- 1 Die gesamte Bebauung innerhalb des Quartierplanperimeters ist als städtebauliche Einheit auszubilden und hinsichtlich Architektur, Material und Farbe so zu gestalten, dass ein ästhetisch ansprechender, harmonischer Gesamteindruck entsteht und eine gute Einpassung in die gebaute Umgebung sowie eine Aufwertung des Ortes sichergestellt ist.  
Die Bauten, Bauteile und Anlagen sind dauernd und in geeigneter Form zu unterhalten.
- Gestaltungskonzept
- 2 Um Baugesuche im Hinblick auf Ziffer 5.1 und 5.6 bis 5.8 beurteilen zu können, beantragt der Gemeinderat bei der Baubewilligungsbehörde die Einreichung eines Gestaltungskonzepts. Deshalb wird den Bauherrschaften empfohlen, bereits im Rahmen der Erarbeitung des Bauprojekts dem Gemeinderat ein solches Gestaltungskonzept vorzustellen, das anhand von Darstellungen und Mustern Material und Farbe aller von aussen sichtbaren Bauteile aufzeigt. Zudem ist die Wirksamkeit der Massnahmen gegen die Entstehung von Wärmeinseln gemäss Ziffer 5.6 mittels Fachgutachten nachzuweisen.  
Vor Einreichung eines Baugesuches ist es mit den angrenzenden Gestaltungskonzepten, falls vorhanden, abzustimmen und mit der Gemeinde Birsfelden abzusprechen.
- Dachform
- 3 Unter Ausnahme der «zu erhaltenden Gebäude» ist die Dachform für sämtliche Bauten und Anlagen flach. Ein Flachdach hat eine Neigung von maximal 5°.
- Dachnutzung
- 4 Die Nutzung der Dachflächen der Hauptbauten wird aufgrund der Geschosszahl (GZ) gemäss Quartierplan folgendermassen festgelegt:
    - GZ 1 - 3: die Nutzung ist zur Hälfte der Dachfläche frei, die andere Hälfte ist gemäss Ziffer 5.5 zu begrünen.
    - GZ 4 - 6: die Nutzung ist zu einem Viertel der Dachfläche frei, ein Viertel ist gemäss Ziffer 5.5 zu begrünen, auf der Hälfte sind Solaranlagen anzulegen;
    - GZ 7 - 9: auf der ganzen Dachfläche sind Solaranlagen anzulegen;
- Frei nutzbare Dachflächen können als Dachterrasse ausgestaltet sein. Dachterrassen müssen für die Bewohner zugänglich und benutzbar sein. Beim Baubereich H kann der nicht zu begrünende Teil der Dachfläche zu gastronomischen Zwecken genutzt werden.  
Bauten und Anlagen zum Aufenthalt gemäss Ziffer 4.5 bzw. 4.6 sind nur auf Dachterrassen zulässig. Wo keine Dachterrasse erstellt wird, sind die Dachflächen gemäss Ziffer 5.5 zu begrünen.  
Dachflächen mit Solaranlagen sind in Anlehnung an Ziffer 5.5 zu begrünen.  
Der Dachrand kann auf einer Breite von maximal 0.5 m erstellt werden.

Notwendige Betriebs- und Unterhaltswege und technisch bedingte Dachaufbauten gemäss Ziffer 4.5 sind auf der ganzen Dachfläche zulässig und unter Berücksichtigung der vorgeschriebenen Dachnutzung sinnvoll anzuordnen.

- |                 |  |
|-----------------|--|
| Dachbegrünung   | <p>5 Um Ersatzlebensraum für Flora und Fauna zu schaffen, hat die Dachbegrünung extensiv zu erfolgen.</p> <p>Für den Bodenaufbau der Dachbegrünung sind natürliche, standortgerechte Substrate aus der Region zu verwenden, die sowohl genügend Wasserspeichervermögen für einen artenreichen Bewuchs aufweisen als auch die technischen Anforderungen an die Retention, Drainage und Abführung des Regenwassers erfüllen.</p> <p>Um die Biodiversität zu erhöhen, hat die Schichtstärke des Substrats zwischen 12 cm und mindestens 20 cm zu variieren. Die Pflanzenwahl ist mit regionalen Arten unter Berücksichtigung des Wasserspeichervermögens und der Aufbaustärke des Substrates auszurichten.</p>  |
| Fassaden        | <p>6 Die Gestaltung der Fassaden der Hauptbauten ist auf eine passive Solarenergienutzung im Winter und/oder eine optimale Kühlung im Sommer auszulegen.</p> <p>Gegen die Entstehung von Wärmeinseln sind an den Fassaden der Hauptbauten geeignete und wirkungsvolle Massnahmen, wie z.B. Begrünung, helle Gestaltung oder andere, vorzusehen.</p> <p>Ein angemessener Teil der Fassaden ist mit im Boden verwurzelten Pflanzen zu begrünen. Die Richtgrösse hierzu beträgt 20% der gesamten Fassadenlänge eines Gebäudes. Die Art der Begrünung ist im Baugesuch nachzuweisen. Pro Gebäude sind an einer Fassade Nistmöglichkeiten für Fledermäuse und/oder Vögel zu erstellen und zu unterhalten.</p> <p>Bei transparenter oder spiegelnder Verglasung grösserer Flächen sind Massnahmen gegen Vogelkollisionen in Anlehnung an den Leitfaden „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ der Schweizerischen Vogelwarte vorzusehen.</p> |
| Offene Bauteile | <p>7 Terrassen und Balkone sind mindestens zweiseitig offen zu gestalten und dürfen weder verglast noch beheizt werden.</p> <p>Loggien dürfen weder verglast noch beheizt werden.</p>  |
| Gesims          | <p>8 Das Gesims ist ein horizontal angelegtes Bauelement, das mindestens 0.1 m aus der Fassade ragt und maximal eine Höhe von 0.4 m aufweist.</p> <p>Bei Fassaden, die mit einer Gestaltungsbaulinie 2 gemäss Quartierplan belegt sind, darf das Gesims nicht aus der Fassade ragen, sondern muss sich farblich oder materiell abheben.</p>  |

## 6 Nutzung und Gestaltung der Umgebungsfläche

- |                       |   |
|-----------------------|---|
| Gestaltungsgrundsätze | <p>1 Die gesamte Umgebungsfläche hat zur Aufwertung des Ortes beizutragen und ist zusammen mit der Bebauung als städtebauliche Einheit auszubilden und hinsichtlich Landschaftsarchitektur, Bepflanzung, Material und Farbe so zu ge-</p> |
|-----------------------|---|

stalten, dass eine gute Einpassung in die bauliche und landschaftliche Umgebung sowie ein ästhetisch ansprechender, harmonischer Gesamteindruck entsteht. Belagsmaterialien, deren Beschaffenheit ein angenehmes Stadtklima fördern, sind bevorzugt einzusetzen.

#### Grundsätze zur Begrünung und Bepflanzung

- 2 Innerhalb des gesamten Quartierplanperimeters sind für Begrünungen und Bepflanzungen, wie Boden-, Dach- und Fassadenbegrünungen, Wiesen, Sträucher, Bäume, etc., standortgerechte Arten zu verwenden. Einheimische Arten sind nach Möglichkeit zu bevorzugen, wobei die Standorteigenschaften für eine gesunde und nachhaltige Entwicklung der Bepflanzung höher zu gewichten sind. Eine Bepflanzung mit Arten, die zu den sogenannten invasiven Neophyten gezählt werden, ist nicht zulässig.

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

Sie sind dauernd und fachgerecht zu pflegen und zu unterhalten. Der Einsatz von künstlicher Düngung und chemischen Pestiziden ist nicht erlaubt.

#### Grundsätze zu Bäumen und Hecken

- 3 Innerhalb des Quartierplanperimeters müssen mindestens 104 hochstämmige sowie gross- oder hochkronige Bäume stehen.

Für jeden Baum ist ein angemessenes Baumquartier vorzusehen, das den Wurzelraum sichert.

Notwendige Pflegeschnitte sind an jedem Baum durch eine ausgewiesene Fachperson jederzeit zulässig. Kann bei einem Baum die Sicherheit nicht mehr gewährleistet und die Vitalität nicht mehr hergestellt werden, ist er zu entfernen und an geeigneter Lage innerhalb des Quartierplanperimeters adäquat zu ersetzen.

Bestehende Hecken sind zu erhalten und dürfen nur entfernt werden, sofern es die Umsetzung der Quartierplanvorschriften erfordert. Entfernte Hecken sind innerhalb des Quartierplanperimeters an geeigneter Lage möglichst gleichwertig zu ersetzen.

#### Ökologische Massnahmen

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

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.

#### Umgebungsplan

- 5 Um Baugesuche im Hinblick auf Ziffer 6 beurteilen zu können, beantragt der Gemeinderat bei der Baubewilligungsbehörde die Einreichung eines Umgebungsplans. Deshalb wird den Bauherrschaften empfohlen, bereits im Rahmen der Erarbeitung des Bauprojekts dem Gemeinderat einen solchen Umgebungsplan vorzustellen, der die Nutzung und Gestaltung der Umgebungsfläche, insbesondere die Gestaltung des Terrains, die Art und Lage der Bauten und Anlagen ausserhalb der Baubereiche, die Art und Lage der Begrünung und Bepflanzung sowie der Baumquartiere und allfälliger Baumscheiben, die ökologischen Massnahmen, die Art und Lage sämtlicher Verkehrsanlagen, die Ver- und Entsorgungsanlagen, Zufahrts-, Bewegungs- und

Stellflächen für Ereignisfahrzeuge, die Gestaltung der Dachflächen sowie der Umgang mit den Schnittstellen und Anschlusspunkten zu den angrenzenden Umgebungsflächen, darstellen muss.

Vor Einreichung eines Baugesuches ist er mit den angrenzenden Umgebungsplänen, falls vorhanden, abzustimmen und mit der Gemeinde Birsfelden abzusprechen.

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

- |                  |  |
|------------------|--|
| Kastanienhof     | <p>6 Der «Kastanienhof» gemäss Quartierplan ist als öffentlich zugänglicher Grünraum auszubilden.</p> <p>Die Bodenfläche hat vorwiegend aus Blumenwiesen und beispielbaren Rasenflächen zu bestehen. Der Baumbestand ist durch neue Bäume zu ergänzen. Der Kastanienhof ist mit einem öffentlich zugänglichen Spielplatz und Sitzbänken auszustatten und kann mit weiteren öffentlichen Anlagen ergänzt werden.</p> <p>Ein Fusswegsystem mit wasserdurchlässigem Belag ist vorzusehen.</p> <p>Zur Wahrung der Sicherheit und Intimität von Veranstaltungen im Aussenbereich des Gebäudes Z gemäss Quartierplan können in Absprache mit der Gemeinde Birsfelden entsprechende Abgrenzungsvorrichtungen angebracht werden.</p> |
| Naturgarten      | <p>7 Der «Naturgarten» gemäss Quartierplan ist als öffentlich zugänglicher, unversiegelter Grünraum und hochwertiges, die Biodiversität förderndes Ökosystem zu gestalten.</p> <p>Die Bodenfläche hat vorwiegend aus artenreicher Magerwiese mit Sträuchern zu bestehen.</p> <p>Bauten und Anlagen sind nicht gestattet.</p>   |
| Naturschulgarten | <p>8 Der «Naturschulgarten» gemäss Quartierplan ist als unversiegelter Grünraum und hochwertiges Nutzökosystem zu gestalten und mit neuen Bäumen zu versehen. Er darf von der Schule als Naturgarten genutzt werden. Zu diesem Zwecke und in verhältnismässigem Ausmass darf die Fläche mit einer natürlichen Einfriedung, einer Nebenbaute und Fusswegen versehen werden.</p> <p>Angrenzend an die «öffentliche Erschliessungsfläche» gemäss Quartierplan kann eine ungedeckte Abstellanlage für Velo/Mofa erstellt werden.</p>   |
| Gärten           | <p>9 Die «Gärten» gemäss Quartierplan sind als Grünräume zu gestalten, die durch die Bewohnerschaft als gemeinschaftliche Flächen genutzt werden dürfen. An die Gärten angrenzende Wohnnutzungen im Erdgeschoss dürfen diese auf einem Streifen von 4.0 m Tiefe ab Fassade privat nutzen, wobei dem entgegenstehende Quartierplanvorschriften vorgehen.</p> <p>Die Bodenfläche hat vorwiegend aus Magerrasen und Sträuchern mittlerer Grösse zu bestehen. Der Baumbestand ist durch neue Bäume zu ergänzen. Ein Fusswegsystem mit wasserdurchlässigem Belag ist zulässig.</p>  |

- |  |   |
|--|---|
| Hofgarten                                | <p>10 Der «Hofgarten» gemäss Quartierplan ist der hof- oder gartenseitige, gebäude- nahe Bereich, der mehrheitlich mit unversiegelten Belägen auszugestalten ist. Kleinere versiegelte Flächen, die als Terrassen dienen, sind erlaubt. Der Hofgarten ist zu begrünen und nach Möglichkeit mit zusätzlichen Bäumen zu bepflanzen.</p> <p>Im Bereich bestehender Dienstbarkeiten ist die entsprechende Fläche so zu gestalten, dass Inhalt und Zweck der jeweiligen Dienstbarkeit gewährleistet sind.</p>  |
| Vorbereich Schule                        | <p>11 Der «Vorbereich Schule» gemäss Quartierplan ist mehrheitlich zu begrünen, naturnah zu gestalten und nach Möglichkeit mit neuen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Er kann Erschliessungsanlagen und vorgelagerte Bauteile zu Gunsten des Schulgebäudes enthalten.</p> <p>Angrenzend an die «öffentliche Erschliessungsfläche» gemäss Quartierplan und möglichst nahe der Kirchstrasse kann eine ungedeckte Abstellanlage für Velo/Mofa erstellt werden.</p>   |
| öffentliche Vorzone, gewerbliche Nutzung | <p>12 Die «öffentliche Vorzone, gewerbliche Nutzung» gemäss Quartierplan ist für die Gebäudeeingänge bestimmt und hat ansonsten der Nutzung des jeweils angrenzenden Erdgeschosses zu dienen, das Geschäfts-, Gewerbe- oder öffentlichen Nutzungen vorbehalten ist. Die Vorzone kann in Absprache mit der Gemeinde Birsfelden möbliert, beschildert oder mit Pflanztöpfen bestückt werden. Eine dauernde Einfriedung ist nicht gestattet. Das Bodenmaterial ist Hartbelag und mineralisch.</p>  |
| private Vorzone, Strassenseite           | <p>13 Die «private Vorzone, Strassenseite» gemäss Quartierplan ist für die Gebäudeeingänge bestimmt und hat ansonsten der Nutzung des jeweils angrenzenden Erdgeschosses zu dienen, das Wohnnutzungen vorbehalten ist. Die Eingangsbereiche haben der Gestaltung der «öffentlichen Erschliessungsflächen» gemäss Ziffer 6.15 zu entsprechen. Die Vorzone ist ansonsten in Absprache mit der Gemeinde Birsfelden im Hinblick auf ihre öffentliche Wirkung besonders sorgfältig mit einer Stauden- und Gräserpflanzung zu gestalten, die zur Minderung der Einsehbarkeit in Wohneinheiten bis 1.2 m hoch sein kann. Die Vorzone kann möbliert werden.</p> |
| private Vorzone, Gartenseite             | <p>14 Die «private Vorzone, Gartenseite» gemäss Quartierplan hat der Nutzung des jeweils angrenzenden Erdgeschosses zu dienen, das Wohnnutzungen vorbehalten ist. Die Vorzone ist in Absprache mit der Gemeinde Birsfelden zu gestalten. Vorzusehen sind vorwiegend unversiegelte und spontan begrünte Flächen. Die Vorzone kann möbliert werden.</p> <p>Angrenzend an den Baubereich E kann eine ungedeckte Abstellanlage für Velo/Mofa erstellt werden.</p>   |
| öffentliche Erschliessungsfläche         | <p>15 Die «öffentliche Erschliessungsfläche» gemäss Quartierplan dient der Erschliessung und Durchquerung des Areals durch den Langsamverkehr, den motorisierten Verkehr im Rahmen von Ziffer 7.3 und dem Aufenthalt sowie öffentlichen Veranstaltungen.</p> <p>Die Fläche muss grundsätzlich befestigt und für schwere Fahrzeuge befahrbar sein, wobei sie soweit technisch möglich und sinnvoll wasserdurchlässig auszugestalten ist.</p>   |

Der Baumbestand ist durch neue Bäume zu ergänzen.  
Für jeden Baum ist eine Baumscheibe vorzusehen, die nicht versiegelt oder abgedeckt sein darf, zu begrünen ist und eine für ausreichende Belüftung und Bewässerung erforderliche Fläche aufweisen muss. In begründeten Fällen sind Ausnahmen möglich.

Bei jedem Baum können für die gemäss Ziffer 7.3 genannten Fahrten entsprechende Lichtraumprofile (Lichte Höhe und Breite sowie Schleppkurvenbereiche) freigehalten werden.

Spielplatz, Brunnen, Wasserspiel und Ausstattungen zum Aufenthalt sind zu erstellen. Weitere der Öffentlichkeit dienende Anlagen sowie ungedeckte Abstellplätze für Velo/Mofa sind möglich.

Schulstrasse und  
Kirchstrasse

Die Flächen der «öffentlichen Erschliessungsfläche» entlang Schulstrasse und Kirchstrasse sind als Trottoir auszugestalten. Entsorgungsanlagen, ungedeckte Abstellplätze für Velo/Mofa, Flächen für Personen- und Warenumsschlag, Parkplätze für Motorfahrzeuge, Ausstattungen zum Aufenthalt etc. sind zulässig. Neue Bäume sind zu pflanzen, wobei deren Lage auf die oben erwähnten Anlagen sowie die Raumbedürfnisse zur Erschliessung des Areals, der Gebäude und der Autoeinstellhallen abzustimmen ist. Für jeden Baum ist eine begehbbare Baumscheibe vorzusehen.

- |                            |    |  |
|----------------------------|----|--|
| geschützter Baum           | 16 | Bei einem «geschützten Baum» gemäss Quartierplan kann zur Realisierung der quartierplanmässigen Überbauung in Krone und Wurzelwerk verhältnismässig eingegriffen werden. Vor, während und nach einer Bauphase sind die geschützten Bäume auf Grundlage eines durch ein Fachbüro erstellten Baumschutzkonzepts aktiv zu begleiten und deren Erhalt sicherzustellen. Entsprechende Massnahmen sind durch eine ausgewiesene Fachperson vorzunehmen. |
| erhaltenswerter Baum       | 17 | Bei einem «erhaltenswerten Baum» gemäss Quartierplan kann zur Realisierung der quartierplanmässigen Überbauung in Krone und Wurzelwerk verhältnismässig eingegriffen werden. Entsprechende Massnahmen sind durch eine ausgewiesene Fachperson vorzunehmen.   |
| neuer Baum                 | 18 | Die im Quartierplan dargestellten «neuen Bäume» gemäss Quartierplan sind neu zu pflanzen, fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.  |
| Baumgeviert / Baumscheiben | 19 | Für jeden Baum gemäss Quartierplan ist ein angemessenes Baumgeviert vorzusehen, das den Wurzelraum sichert. Die «Baumscheiben» sind zu erstellen, dürfen nicht versiegelt oder abgedeckt werden, sind zu begrünen und müssen die für ausreichende Belüftung und Bewässerung erforderliche Fläche aufweisen.  |
| Schotterflächen            | 20 | Aus arealeigenem Aushub gespiesene, naturnahe, offene Kies- und Schotterflächen sind erlaubt, sofern sie Teil des Ökosystems sind und entsprechend gepflegt und unterhalten werden.<br>Versiegelte oder anderweitig wasserundurchlässige Schottergärten und dergleichen sind nicht zulässig.   |

Brunnen / Wasserspiel	21	Im Bereich der entsprechenden Symbole sind Brunnen oder Wasserspiele vorzusehen, die auch zur Kühlung der Umgebung beitragen.
Spielplatz	22	An den im Quartierplan festgelegten Orten sind Spielbereiche zu erstellen.
Anlagen zur Aussenbeleuchtung	23	Anlagen zur Beleuchtung des Aussenraums sind bezüglich Ausrichtung, Lichtlenkung, Helligkeit und Lichtsteuerung entsprechend dem Stand der Technik so einzurichten, dass unnötige Lichtemissionen vermieden werden.
Einfriedungen	24	Wo in diesem Reglement nicht anders bestimmt, sind auf der Umgebungsfläche Einfriedungen und Sichtschutz jeglicher Art nicht gestattet.
Terrain	25	Das massgebende Terrain ist das neu gestaltete Terrain. Die Terraingestaltung hat sich dem natürlichen, ursprünglichen Geländeverlauf anzulehnen. Ausser zur Umsetzung der quartierplanmässigen Bebauung und in begründeten Fällen dürfen Aufschüttungen und Abgrabungen nicht mehr als 0.5 m gegenüber dem natürlichen, ursprünglichen Geländeverlauf betragen. Zugunsten der Vitalität von Bäumen über Einstellhallen sind Aufschüttungen im erforderlichen Rahmen vorzusehen.

## 7 Verkehr

Motorisierter Verkehr	1	Die «öffentliche Erschliessungsfläche» gemäss Quartierplan ist für den motorisierten Verkehr grundsätzlich nicht befahrbar. Davon ausgenommen sind insbesondere folgende Fahrten: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Fahrten von Ereignisfahrzeugen;</li> <li>- Fahrten für mobilitätseingeschränkte Anwohnende mit Bewilligung der Gemeinde</li> <li>- Fahrten von Taxen, Paketlieferungen und Post</li> <li>- Fahrten für die Entsorgung gemäss Ziffer 8.6;</li> <li>- Fahrten für Nutzungen auf der öffentlichen Erschliessungsfläche selbst (Märkte, Anlässe etc.);</li> <li>- Fahrten für die Anlieferung und Wegführung von Gütern und Waren, die aufgrund ihrer Beschaffenheit (Grösse, Gewicht etc.) oder der Fahrzeuggrösse nicht via Autoeinstellhalle erfolgen können.</li> </ul> <p>Die Gemeinde kann weitere Ausnahmen gestatten. Ausser den Ereignisfahrzeugen ist für alle Fahrten auf die öffentliche Erschliessungsfläche eine Bewilligung bei der Gemeinde einzuholen.</p>
Verkehrsregime		
Motorisierter Verkehr	2	Die Signatur «Zu- und Wegfahrt motorisierter Verkehr» gemäss Quartierplan bezeichnet die für die Fahrten gemäss Ziffer 7.1 grundsätzlich zulässigen Zugänge auf die «öffentliche Erschliessungsfläche» gemäss Quartierplan. Gestützt auf ein Verkehrsgutachten vereinbart die Gemeinde mit dem jeweiligen Strasseneigentümer die Einzelheiten und kann betreffend Fahrzeugkategorie, Fahrtzweck, Fahrtzahl etc. Einschränkungen und Ausnahmen erlassen.
Arealzugänge		



Verkehrsanlagen	3	<p>Sämtliche Parkplätze für Personenwagen und Motorräder sind unterirdisch anzuordnen. Dazu dürfen innerhalb des Quartierplanperimeters drei voneinander unabhängige unterirdische Einstellhallen erstellt werden. Die Ein- und Ausfahrten zu den unterirdischen Einstellhallen sind in den dafür vorgesehenen Bereichen gemäss Quartierplan anzuordnen.</p> <p>Die Parkierung auf der Parzelle 101 (Gebäude X + J) kann abweichend auch oberirdisch erfolgen. Abstellplätze für Velos/Mofas können unter- oder oberirdisch und innerhalb oder ausserhalb von Gebäuden angeordnet werden.</p>
Parkplätze für Personenwagen	4	<p>Für die Baubereiche A - H sowie die Gebäude Y und Z stehen insgesamt maximal 240 Parkplätze zur Verfügung.</p> <p>Für die Berechnung der Stammparkplätze der Baubereiche A – F, I, X und J ist ein Reduktionsfaktor gemäss Art. 7.6 und 7.7 anzuwenden.</p> <p>Die bestehenden Parkplätze des Gebäudes H sind in der Parkgarage Süd anzuordnen.</p>
Anzahl		
Parkplätze für Personenwagen	5	<p>Für Nicht-Wohnnutzungen gilt innerhalb des Quartierplanperimeters der Reduktionsfaktor <math>R_2 = 0.6</math>.</p>
Reduktionsfaktor		
Flankierende Mobilitätsmassnahmen	6	<p>Die Reduktionsfaktoren für Wohnnutzung gemäss Art. 7.7ff setzen voraus, dass die entsprechenden flankierenden Massnahmen gemäss Anhang 1 realisiert werden.</p>
Parkplätze für Personenwagen	7	<p>Für die Baubereiche A – F ist ein Reduktionsfaktor von "0.25" mit 0.25 Stammparkplätzen pro Wohneinheit anzuwenden.</p> <p>Der Reduktionsfaktor kann im Baugesuchsverfahren bis zu «0.07» mit 0.07 Stammparkplätzen pro Wohneinheit reduziert werden.</p> <p>Für die Baubereiche I, X und J ist ein Reduktionsfaktor bis zu maximal "0.5" mit 0.5 Stammparkplätzen pro Wohneinheit anzuwenden.</p> <p>Der Reduktionsfaktor kann im Baugesuchsverfahren bis zu «0.07» mit 0.07 Stammparkplätzen pro Wohneinheit reduziert werden.</p>
Reduktionsfaktor		
Parkplätze für Personenwagen	8	<p>Die Stammparkplätze können von den Eigentümern und Nutzern der quartierplanmässigen Überbauung untereinander verkauft, vermietet, untervermietet und individuell zugeordnet werden.</p> <p>Sämtliche Besucherparkplätze für die Baubereiche A - H sind als Pool (Mehrfachnutzung) ohne individuelle Zuordnung anzubieten und müssen jederzeit öffentlich zugänglich sein.</p> <p>Die Besucherparkplätze der Gebäude resp. Baubereiche I, X und J können ebenfalls als Pool ohne individuelle Zuordnung angeboten werden. Sie müssen jederzeit öffentlich zugänglich sein.</p> <p>Eine Nutzung der Parkplätze durch Dritte ist zulässig, sofern die Parkierungsbedürfnisse der Nutzerschaft der Überbauung gedeckt sind.</p>
Nutzung		

Abstellplätze für Velo/Mofa	9	Gedekte Abstellplätze für Velo/Mofa ausserhalb der Baubereiche sind in den dafür vorgesehenen Bereichen gemäss Quartierplan anzuordnen.
Lage und Beschaffenheit		Die Qualität, Lage und Beschaffenheit der Abstellplätze für Velo/Mofa für Wohnnutzungen hat den Vorgaben nach Anhang 1 zu entsprechen.
Abstellplätze für Velo/Mofa	10	Die Anzahl der Abstellplätze für Velo/Mofa für Wohnnutzungen hat den Vorgaben nach Anhang 1 zu entsprechen.
Anzahl		Für Nicht-Wohnnutzungen ist mindestens eine Anzahl Abstellplätze für Velo/Mofa zur Verfügung zu stellen, die 10 % über den Empfehlungen zum Grundbedarf der Wegleitung «Bestimmung der Anzahl Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Velos/Mofas» des Kantons Basel-Landschaft für Stamm- und Besucherabstellplätze liegt.  Für jeweils 20 % des Bedarfs für Nichtwohnnutzungen sind Abstellplätze für Spezialfahrzeuge mit erhöhtem Platzbedarf ohne Parksyste me wie z.B. Velo-rechen, Aufhängesysteme etc. bereitzustellen.  Die vor dem Erlass dieser Quartierplanvorschriften bestehende Bike+Ride-Anlage ist in eine der gedeckten, öffentlich benutzbaren Abstellanlage für Velo/Mofa zu verlegen.
Mobilitäts-Massnahmen	11	Zur Umsetzung des Verkehrskonzepts und der Mobilitätsmassnahmen ergreift die Gemeinde folgende ergänzende Massnahmen:
Gemeinde		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Begrenzung der Anzahl Anlieferungsfahrten auf dem Zentrumsplatz/Fahrgassen durch Erteilung von Ausnahmegewilligungen für Warentransporte auf Basis von definierten Bewilligungskriterien und -verfahren</li> <li>- Ermöglichen von Bike-Sharingangeboten an Bike+Ride-Stationen sowie Car-Sharingangebote in der Parkgarage Süd durch Stellplatzzuteilungen</li> <li>- Abschliessende Parkplatzzuteilungen in den Parkgaragen Nord und Süd im Rahmen der Baurechtsnehmerverträge</li> </ul>
Wirkungsprüfung	12	Die Wirkungsprüfung der Mobilitätsmassnahmen richtet sich nach den Vorgaben in Anhang 1.
Verfahren		
Wirkungsprüfung	13	Bei Nichteinhalten der Zielvorgaben gelten die Vorgaben nach Anhang 1.
Zielverfehlung		
Öffentlicher Personenzugang zu unterirdische Einstellhalle	14	Die «öffentlichen Personenzugänge zu den unterirdischen Einstellhallen» gemäss Quartierplan sind in den entsprechend gekennzeichneten Teilbaubereichen von der öffentlichen Erschliessungsfläche her zugänglich im Erdgeschoss unterzubringen. Innerhalb der Gebäude können zusätzliche private Personenzugänge zu den Einstellhallen vorgesehen werden.

## 8 Energie und Entsorgung

- |                      |   |
|----------------------|---|
| Nachhaltiges Bauen   | 1 Mit dem Ziel, durch eine klimaschonende bzw. CO <sub>2</sub> -arme Bauweise die graue Energie und die Treibhausgasemissionen zu reduzieren, ist bei der Planung von Bauten und Anlagen auf die Wahl der Baumaterialien (Herkunft, Dauerhaftigkeit, etc.) und deren Menge (z.B. schlanke und effiziente Tragwerke, leichte und beständige Fassaden ohne unnötige Verkleidung, etc.) sowie die Möglichkeit der sortenreinen Trennung der Baustoffe zu achten.   |
| Energienutzung       | 2 Neubauten sind so zu erstellen und zu betreiben, dass sie einen möglichst geringen Energiebedarf für Wärme und Elektrizität sowie eine sparsame und effiziente Energienutzung aufweisen (z.B. Abwärmenutzung, passive Solarenergienutzung, natürliche Kühlung, effiziente Grundrisse etc.). Dabei sind architektonische und gestalterische Lösungen einem übermässigen Einsatz von Gebäudetechnik vorzuziehen.  |
| Energieversorgung    | 3 Die Deckung des Wärmeenergiebedarfs (Heizung und Warmwasser) und des Elektrizitätsbedarfs hat durch möglichst effiziente und nachhaltige Systeme mit hohem Wirkungsgrad zu erfolgen.<br>Innerhalb des Quartierplanperimeters ist eine gemeinsame Verbundlösung zu prüfen. Sollten individuelle Lösungen effizienter und nachhaltiger sein, so sind diese ebenfalls zulässig.  |
| Energiekonzept       | 4 Zu jedem Bauprojekt, ausser Nebenbauten, ist ein verbindliches Energiekonzept zu erstellen. Darin sind für Erstellung und Betrieb einer Baute die Umsetzung der Vorgaben gemäss Ziffern 8.1 bis 8.3 darzulegen. Dabei kann auf die Einhaltung eines oder mehrerer anerkannten Nachhaltigkeitsstandards oder auf eine Anlehnung an solche abgestellt werden. Eine Zertifizierung ist nicht erforderlich.<br>Das Energiekonzept ist möglichst früh, aber spätestens vor Einreichung des Baugesuchs, mit der Gemeinde Birsfelden und dem Amt für Umweltschutz und Energie (AUE) abzusprechen.<br>Vor Bauabnahme ist die Umsetzung des Energiekonzepts durch die Bauherrschaft mit einem Fachbericht eines externen Büros nachzuweisen. |
| Meteorwasser         | 5 Grundsätzlich ist das Meteorwasser vor Ort und über die Schulter über eine belebte Bodenschicht zu versickern.<br>Das Dachwasser ist direkt in eine unterirdische Sickeranlage einzuführen. Meteorwasser, das auf befestigten Flächen anfällt und nicht über eine belebte Bodenschicht versickert werden kann, ist in die Kanalisation einzuleiten.<br>Die Wahl der Versickerungsanlage ist mit der Gemeinde abzusprechen.  |
| Abfall und Recycling | 6 Die Abfallentsorgung und das Recycling richten sich nach den Bestimmungen der Gemeinde Birsfelden.<br>An den Standorten für «allgemeine Entsorgung» und für «öffentliche Glasentsorgung» gemäss Quartierplan sind entsprechende Anlagen vorzusehen.   |

## 9 Realisierung

- |                           |  |
|---------------------------|--|
| Parzellierung             | 1 Eine Parzellierung des Areals und die Abgabe von Parzellen im Baurecht sind zulässig, sofern die Realisierung der Quartierplanung gewährleistet bleibt.  |
| Etap্পierung              | 2 Eine etappenweise Realisierung der Überbauung ist möglich. Die Funktionsfähigkeit der Überbauung mit allen notwendigen Nebenanlagen und gemeinsam oder öffentlich verwendeten Einrichtungen muss in jeder Etappe gewährleistet sein. Eine spätere Realisierung der gesamten Überbauung darf durch eine Etappierung nicht erschwert oder verhindert werden. Auch bei einer etappenweisen Realisierung ist auf eine einheitliche architektonische Erscheinung zu achten. |
| Koordinationspflicht      | 3 Innerhalb eines Baubereiches sind die Bauprojekte aufeinander abzustimmen. Vor Einreichung eines Baugesuches ist der Gemeinde Birsfelden die Abstimmung betreffend Planung und Realisierung eines Bauprojekts mit den Bauten und Anlagen innerhalb desselben Baubereiches aufzuzeigen.   |
| Archäologische Schutzzone | 4 Im Bereich der im Quartierplan dargestellten «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.   |

## 10 Schlussbestimmungen

- |                           |  |
|---------------------------|--|
| Geringfügige Abweichungen | 1 Gemäss § 7 Abs. 2 RBV kann der Gemeinderat in Abwägung öffentlicher und privater Interessen sowie in Würdigung der besonderen Umstände des Einzelfalls der Baubewilligungsbehörde schriftlich begründet Abweichungen von diesen Quartierplanvorschriften beantragen.<br>Voraussetzung dafür ist, dass kein Widerspruch zum Zweck und den Zielsetzungen der Quartierplanung vorliegt. Charakter und Konzept der Überbauung bzw. der Gestaltung der Umgebungsflächen dürfen durch die Abweichungen nicht beeinträchtigt werden. Das Baubewilligungsverfahren bleibt vorbehalten. |
| Grössere Abweichungen     | 2 Grössere Abweichungen vom städtebaulichen Konzept, von der Nutzung und Gestaltung der Überbauung und der Umgebungsfläche oder von der Erschliessung und Parkierung dürfen nur aufgrund einer Quartierplanänderung mittels ordentlichem Quartierplanverfahren erfolgen.   |
| Umsetzung                 | 3 Der Gemeinderat ist für die Umsetzung und Einhaltung dieser Quartierplanvorschriften zuständig. Das Baubewilligungsverfahren bleibt vorbehalten.   |
| Rechtskraft               | 4 Mit Erlangung der Rechtskraft der Quartierplanvorschriften gelten alle im Widerspruch zu den Quartierplanvorschriften stehenden früheren Vorschriften für das Areal innerhalb des Quartierplanperimeters als aufgehoben.<br>Dies gilt insbesondere für die folgenden Planungen:  |

- Zonenplan Revision Ortsplanung (12/ZPS/2/0), genehmigt mit RRB Nr. 429 vom 1. April 2008 (inklusive Lärmempfindlichkeitsstufen)
- Revision Bau- und Strassenlinien, Teilgebiet Nord 1 (12/BSP/1/0), genehmigt mit RRB Nr. 1328 vom 09. September 2014
- Revision Bau- und Strassenlinien, Teilgebiet Nord 2 (12/BSP/2/0), genehmigt mit RRB Nr. 1328 vom 09. September 2014

# 11 Beschlussfassung und Genehmigung

Beschluss des Gemeinderates: \_\_\_\_\_

Namens des Gemeinderates

Beschluss der Gemeindeversammlung: \_\_\_\_\_

Der Gemeindepräsident

Referendumsfrist: \_\_\_\_\_

Urnenabstimmung: \_\_\_\_\_

Christof Hiltmann

Publikation der Planaufgabe:  
Amtsblatt Nr. \_\_\_\_ vom \_\_\_\_\_

Der Gemeindeverwalter

Planaufgabe: \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_

Martin Schürmann

Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft genehmigt Die Landschreiberin

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

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

Elisabeth Heer Dietrich

# Anhang 1

## Parkplatzreduktion bei Quartierplanungen

Reduktionsmassnahme	Konkretisierung	Reduktionsfaktoren								
		0.99 – 0.8	0.79 – 0.7	0.69 – 0.6	0.59 – 0.5	0.49 – 0.4	0.39 – 0.3	0.29 – 0.2	0.19 – 0.1	0.09 – 0.0
<b>Quantität</b> Velo-PP (Grundbedarf)										
	Anzahl der zur Verfügung stehenden Velo-PP ermöglicht es der Bewohnerschaft und deren Besucherinnen und Besuchern, die Velos jederzeit sicher abstellen zu können, ohne befürchten zu müssen, keinen Platz zu finden	1 VPP / Zimmer Anforderung: Flächenbedarf, Lage, Ausstattung der Velo-PP gemäss VSS-40066/56 und Astra-Handbuch Veloparkierung. Erfüllung ist mittels Mobilitätsprojekt im Rahmen der Baubewilligung nachzuweisen.								
<b>Qualität</b> Velo-PP										
	Hohe Lagequalität (zielnah, ebenerdig (EG u./o. im UG via Rampe optimal 10%), verkehrssicher, barrierefrei, komfortabel, gedeckt, anschliessbar, Fläche in Anlehnung an VSS 40066/56) (kumulativ) in % der VPP des Grundbedarfs	30 %	30 %	40 %	50 %	50 %	50 %	70 %	70 %	70 %
	Abstellplätze für Velo-Sondergrössen (Velo-Anhänger und Lastenvelos) zusätzlich zum GB	1 FZ / 100 Whg.	1 FZ / 100 Whg.	2 FZ / 100 Whg.	2 FZ / 100 Whg.	3 FZ / 100 Whg.	4 FZ / 100 Whg.	5FZ / 100 Whg.	6FZ / 100 Whg.	7FZ / 100 Whg.

Reduktionsmassnahme	Konkretisierung	Reduktionsfaktoren									
		0.99 – 0.8	0.79 – 0.7	0.69 – 0.6	0.59 – 0.5	0.49 – 0.4	0.39 – 0.3	0.29 – 0.2	0.19 – 0.1	0.09 – 0.0	
<b>Velo-Service</b>											
	Reparatur-Infrastruktur (Servicefläche mindestens 8qm, Reparaturplatz in inhouse-Velowerkstatt) inkl. Pumpstation	-	-	-	-	-	-	-	mind. 1 Reparatur-Infrastruktur pro 100 VPP	mind. 2 Reparatur-Infrastrukturen pro 100 VPP	
	Bediente Reparatur-Infrastruktur (Servicefläche 8qm, inhouse) inkl. Pumpstation	-	-	-	-	-	-	-	pro 100 VPP 0.5 Tage / Wo	pro 100 VPP 0.5 Tage / Wo	pro 100 VPP 1 Tag / Wo
<b>Pool-Angebote</b>											
Pool Motor-FZ	Car-Sharing auf Perimeter Fahrzeuge / Wohnung	-	-	1 FZ / 100 Whg.	2 FZ / 100 Whg.	3 FZ / 100 Whg.	4 FZ / 100 Whg.	5 FZ / 100 Whg.	6 FZ / 100 Whg.	7 FZ / 100 Whg.	
Pool FZ	Spezial/Lastenvelo / E-Roller / E-Velo	-	-	1 FZ / 100 Whg.	2 FZ / 100 Whg.	3 FZ / 100 Whg.	4 FZ / 100 Whg.	5 FZ / 100 Whg.	6 FZ / 100 Whg.	7 FZ / 100 Whg.	
Lieferdienste	Erstellung eines Lieferdepots für Bewohnerschaft	x	x	x	x	x	x	x	x	x	



Reduktionsmassnahme	Konkretisierung	Reduktionsfaktoren								
		0.99 – 0.8	0.79 – 0.7	0.69 – 0.6	0.59 – 0.5	0.49 – 0.4	0.39 – 0.3	0.29 – 0.2	0.19 – 0.1	0.09 – 0.0
<b>Begleitende Massnahmen</b>										
Parkplatzbewirtschaftung Besucher	Es ist mit geeigneten (baulichen, elektronischen, ...) Mitteln sicherzustellen, dass B-PP nicht mit St-PP belegt werden	x	x	x	x	x	x	x	x	X
Information	Bereitstellung ausführlicher Informationen für Mieter zum Mobilitätsangebot der Liegenschaft und der Gemeinde (Flyer, News-Letter, App, etc.)	x	x	x	x	x	x	x	x	x
Controlling	3 Monate nach Vollvermietung (exkl. struktureller Leerstand) beginnt das Controlling. Nach weiteren zwei Jahren wird das Controlling wiederholt. Dabei wird untersucht, ob das reduzierte PW-PP-Angebot und die Mobilitätsmassnahmen das Mobilitätsbedürfnis der Bewohnerschaft abdecken. Dabei werden allfällige Erfahrungen/Rückmeldungen seitens der Anwohner/Behörden im Rahmen einer Umfrage mitberücksichtigt. Bei Bedarf kann das Controlling auch öfter durchgeführt werden.									
Monitoring	Als Grundlage des Controllings ist durch die Grundeigentümerschaft / BaurechtnehmerInnen ein Monitoring durchzuführen. Im Rahmen des Monitorings sind folgende Themen abzuhandeln: Ausweisung des Parkplatzbedarfs und Zuteilung der Stammplätze bei Wohnnutzungen; Auslastung der Parkmöglichkeiten für Besucher; Auslastung der Velo-/Mofaabstellplätze; Nutzung der Sharingsangebote; Befragung zur Verkehrsmittelwahl; Deckung der Mobilitätsbedürfnisse der Arealnutzer; Anzahl der Ausnahmegewilligungen auf Zentrumsplatz/in den Fahrgassen; Allgemeine Erfahrungen aus dem Betrieb									
Zielverfehlung	Die Zielvorgaben gelten als „nicht eingehalten“, wenn der Bedarf an Stamm-PP das Angebot um mehr als 5% übersteigt, oder bei anderen Indikatoren massgebende Abweichungen festzustellen sind.									
Rückfall-ebene	Sollte durch das Controlling eine Zielverfehlung festgestellt werden, sind geeignete Massnahmen aufzuzeigen und umzusetzen, bis Ziel und Umsetzung (vgl. obere Zeilen) im Rahmen des jeweiligen QP sichergestellt werden konnten.									