Gemeinde Birsfelden
Kanton Basel-Landschaft

GEMEINDE
BIRSFELDEN

Anhang 4 | Stellungnahme zum Vorprüfungsbericht

Quartierplanung Prisma

Planungsstand
Beschlussfassung

Auftrag
41.00209

Datum
10. September 2026

Impressum

Auftraggeber	TIERSTEIN AG Hauptstrasse 41 | 5070 Frick
Auftragnehmer	jermann Geoinformation Vermessung Raumplanung
Projektleitung	Joël Suhr

Jermann Ingenieure + Geometer AG
Altenmatteweg 1
4144 Arlesheim
info@jermann-ag.ch
+41 61 706 93 93
www.jermann-ag.ch

Inhalt

1 Zweck und Verlauf des kantonalen Vorprüfungsverfahren 4

2 Stellungnahme zum Vorprüfungsbericht 5

Version	Verfasser	Datum	Inhalt/Anpassungen
1.1	suj	09.04.2026	Entwurf
1.2	suj	27.05.2026	Bereinigung
2.0	Suj	10.09.2026	Finalisierung

1 Zweck und Verlauf des kantonalen Vorprüfungsverfahren

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 Unterlagen zur Quartierplanung Prisma bestehend aus

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

wurden im November 2025 zur Vorprüfung eingereicht. Die Ergebnisse des Kantons folgten mit Schreiben vom 11. März 2026.

Mit dem kantonalen Vorprüfungsbericht hat das Amt für Raumplanung die Gelegenheit genutzt, eine Stellungnahme zur vorliegenden Planung an den Gemeinderat einzureichen. Diese wird im Folgenden mit einer Stellungnahme beantwortet. Zwecks Übersichtlichkeit wurden Teile des Eingabetexts im vorliegenden Bericht gekürzt. Die Originaleingabe liegt dem Gemeinderat vor.

2 Stellungnahme zum Vorprüfungsbericht

1 Quartierplan

1.1 Rechtsverbindlicher Inhalt

Zwingende Vorgabe	Baubereich oberirdische Bauten: Entlang der Kantonsstrasse besteht aktuell keine Strassenbaulinie, weshalb für Bauten ein Minimalabstand von 5 m ab Strassenlinie (vorliegend die Parzellengrenze) einzuhalten ist. Dementsprechend ist entweder der Baubereich A3 anzupassen oder es ist die Festlegung einer Baulinie, wie im orientierenden Inhalt abgebildet, zu beantragen. Allerdings muss noch im Detail geprüft werden, ob die vorgesehene Lage des Gebäudes bei einer Baulinienfestlegung berücksichtigt werden kann.
Stellungnahme	Die Festlegung wurde beim Tiefbauamt beantragt und ist in Planung

Zwingende Vorgabe	Fusswegverbindung zur Birs: Südöstlich befindet sich bereits ein Zugang zum Birsuferweg. Innerhalb des Gewässerraums sind nur standortgebundene, im öffentlichen Interesse liegende Bauten und Anlagen möglich. Der Nachweise für die neue Verbindung ist noch zu erbringen, ansonsten ist der Plan anzupassen.
Stellungnahme	Das öffentliche Interesse an der Umgestaltung des heute unzureichend und nicht barrierefrei zugänglichen Birsufers ist klar gegeben. Die Umgestaltung ist im Sinne des Gewässerraumes (siehe Stellungnahme zu Punkt 1.2) und führt zu einer massiven Verbesserung der ökologischen und hydrologischen Funktion. Wie im Planungsbericht in Kapitel 6.9 beschrieben, steht das Tiefbauamt, Abteilung Wasserbau, gemäss Aussage in der Koordinationssitzung vom 2. Juli 2025 generell hinter dem Projekt. Sie bestätigten auch, dass die vorgesehenen Massnahmen im Gewässerraum möglich sind. 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. Gemäss der Besprechung mit Simon Käch, Kreisplaner Amt für Raumplanung und Nicole Lotz, Bereich Verkehr / Gewässerraum Amt für Raumplanung, vom 6. Mai 2026 wird der Planungsbericht mit einem präziseren Beschrieb der geplanten Birsraumgestaltung ergänzt. Dies beinhaltet die Terrainveränderungen, der geplante Hauptabgang zur Birs bis zum Maschinenweg, das Projekt Birssteg inkl. der Möglichkeit für einen weiteren Abgang, welcher durch die QP Prisma nicht vorgesehen, jedoch nicht verhindert werden soll und die Möblierung. Weiter wird eine Herleitung des öffentlichen Interessens sowie eine Abhandlung über die Einhaltung von Art. 36a des Bundesgesetzes über den Gewässerschutz (GSchG) ergänzt.

Zwingende Vorgabe	neue kommunale Strassenbaulinie: Die Strassenbaulinie ist mit einem separaten Bau- und Strassenlinienplan bzw. einer Mutation zum bestehenden Bau- und Strassenlinienplan festzulegen (siehe dazu auch die Vorgaben in Punkt 3.1 des vorliegenden Berichts).
Stellungnahme	Siehe Stellungnahme zu Punkt 3.1

Zwingende Vorgabe	Gefahrenzone Überschwemmung: Die Gefahrenzonen mit geringer und mittlerer Gefährdung sind aufgrund der Farbwahl kaum voneinander zu unterscheiden. Zudem fehlen im Quartierplanreglement (QR) die Schutzbestimmungen zu den Gefahrenzonen. Der Plan und das Reglement sind entsprechend anzupassen bzw. zu ergänzen.
Stellungnahme	Die Vorgabe wird umgesetzt und im Quartierplanreglement die Schutzbestimmungen in Art. 49 und Art. 50 Zonenreglement Siedlung ergänzt.
Hinweis	Baubereich unterirdische Bauten und Baubereich Unterniveaubauten: Die Baubereiche für unterirdische Bauten und Unterniveaubauten liegen im Norden auf der Strassenparzellengrenze und somit innerhalb des gesetzlichen Mindestabstands zur Strassenlinie (§ 95 Absatz 1 Buchstabe a Raumplanungs- und Baugesetz [RBG]) bzw. zwischen der Strassenlinie und der angedachten Baulinie. Wir weisen darauf hin, dass unterhalb des Trottoir- bzw. Strassenniveaus insbesondere folgende Bauteile um maximal 1,50 m die Baulinie überschreiten bzw. den gesetzlichen Abstand unterschreiten dürfen: Licht- und Kontrollschächte, Notausstiege, Tankanschlüsse, Tankkeller sowie Kellertreppen. Die Baubewilligungsbehörde kann zwar die Bewilligung erteilen, den zwischen der Bau- und Strassenlinie bzw. innerhalb des gesetzlichen Abstandes zur Strassenlinie gelegenen Raum bis an die Eigentumsgrenze zu nutzen. Dies benötigt allerdings die Zustimmung der Strasseneigentümerin bzw. des Strasseneigentümers (§ 66 Absatz 1 und 2 Verordnung zum Raumplanungs- und Baugesetz [RBV]). Ein Anspruch darauf besteht nicht.
Stellungnahme	Die dafür notwendige Zustimmung des Kantons als Strasseneigentümer (§ 66 Abs. 1 und 2 RBV) wurde beantragt und zwischenzeitlich vom Tiefbauamt gegeben.
Hinweis	Baubereich unterirdische Bauten: Der Baubereich grenzt bis an den Gewässerraum. Dies ist grundsätzlich möglich, wobei zu beachten ist, dass während der Bauphase der Gewässerraum einzuhalten ist. Das heisst, allfällige Gruben, Installationen usw. müssen ausserhalb des Gewässerraums liegen. Der Bau muss so erstellt werden können, dass keine Massnahmen (inkl. Terrainveränderungen) innerhalb des Gewässerraums notwendig sind. Kann dies nicht gewährleistet werden, ist die Fläche anzupassen und ein grösserer Abstand zum Gewässerraum einzuhalten.
Stellungnahme	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Jedoch wird darauf verwiesen, dass es im Rahmen der Gestaltung des Parks an der Birs zu Terrainveränderungen kommen wird. Diese sind im Sinne des Gewässerraumes und führen zu einer massiven Verbesserung der ökologischen und hydrologischen Funktion (siehe Stellungnahme zum obigen Abschnitt «Fusswegverbindung zur Birs»). Gemäss der Besprechung mit Simon Käch, Kreisplaner Amt für Raumplanung und Nicole Lotz, Bereich Verkehr / Gewässerraum Amt für Raumplanung, vom 6. Mai 2026 wird der Planungsbericht mit einem präziseren Beschrieb der geplanten Birsraumgestaltung ergänzt. Dies beinhaltet die Terrainveränderungen, der geplante Hauptabgang zur Birs bis zum Maschinenweg, das Projekt Birssteg inkl. der Möglichkeit für einen weiteren Abgang, welcher durch die QP Prisma nicht vorgesehen,

	jedoch nicht verhindert werden soll und die Möblierung. Weiter wird eine Herleitung des öffentlichen Interessens sowie eine Abhandlung über die Einhaltung von Art. 36a des Bundesgesetzes über den Gewässerschutz (GSchG) ergänzt.

1.2 Orientierender Inhalt

Zwingende Vorgabe	Gewässerraum nach Art. 36a GschG: Terrainveränderungen innerhalb des Gewässerraums sind nur im Ausnahmefall möglich. Hochwasserschutzmassnahmen bzw. allfällige private Dämme zum Schutz der Gebäude oder Geländeaufschüttungen sind ausserhalb des Gewässerraums anzuordnen. Gemäss Schnitt im Planungsbericht sind innerhalb des Gewässerraums Terrainveränderungen vorgesehen (Stufe bzw. Aufschüttung von 2.6 m). Diese sind so anzuordnen, dass sie ausserhalb des Gewässerraums zu liegen kommen.
Stellungnahme	Es wird darauf hingewiesen, dass keine Geländeaufschüttungen oder private Dämme zum Schutz der Gebäude geplant sind. Im Planungsbericht und im Richtprojekt wird aufgezeigt, wie die bestehende Mauer entlang der Uferparzelle einem leicht abfallenden Uferbereich weichen soll. Das Bundesgesetz über den Gewässerschutz (GSchG) legt in Art. 36a fest, dass der Gewässerraum Raum für folgende Funktionen freihalten muss: → 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. Die obengenannten Punkte werden im hydraulischen Gutachten nachgewiesen (siehe Stellungnahme zu Punkt 3). 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. Gemäss der Besprechung mit Simon Käch, Kreisplaner Amt für Raumplanung und Nicole Lotz, Bereich Verkehr / Gewässerraum Amt für Raumplanung, vom 6. Mai 2026 wird der Planungsbericht mit einem präziseren Beschrieb der geplanten Birsraumgestaltung ergänzt. Dies beinhaltet die Terrainveränderungen, der geplante Hauptabgang zur Birs bis zum Maschinenweg, das Projekt Birssteg inkl. der Möglichkeit für einen weiteren Abgang, welcher durch die QP Prisma nicht vorgesehen, jedoch nicht verhindert werden soll und die Möblierung. Weiter wird eine Herleitung des öffentlichen Interessens sowie eine Abhandlung über die Einhaltung von Art. 36a des Bundesgesetzes über den Gewässerschutz (GSchG) ergänzt.

2. Quartierplanreglement

Zwingende Vorgabe	Grundsätzlich steht es den Gemeinden noch frei, ob sie die interkantonale Vereinbarung zur Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) übernehmen möchten oder nicht. Nach der Übernahme der mit der IVHB verbundenen Änderungen auf Gemeindeebene gilt allerdings der Abschnitt 7 Bestimmungen IVHB der RBV (§ 1a RBV). Es sind somit entweder die Vorgaben der IVHB vollständig umzusetzen oder es ist auf eine Umsetzung gänzlich zu verzichten. Das Reglement ist dementsprechend anzupassen (siehe dazu auch nachfolgende Vorgaben).
Stellungnahme	Die IVHB-Bestimmung wird entsprechend abgewandelt.

2.1 § 3 Einpassung in die bauliche und landschaftliche Umgebung

Empfehlung	Absatz 2: Damit es nicht zu Unklarheiten kommt, ist das richtungsweisende Projekt in den Anhang des Reglements aufzunehmen und darauf zu verweisen.
Stellungnahme	Die Empfehlung wird umgesetzt. Das Dokument wird von der Beilage zum Quartierplanreglement in den Anhang übernommen.

2.2 § 4 Art & Mass der Nutzung

Zwingende Vorgabe	Absatz 1 und 4: Es besteht sowohl ein Widerspruch zwischen den Bestimmungen in den ersten beiden Sätzen in Absatz 1, wie auch zwischen den Vorgaben in Absatz 1 und Absatz 4. Dies gilt es zu bereinigen. Grundsätzlich ist die Vorgabe der zulässigen Nutzungsart pro Baubereich ausreichend. Der ersten beiden Sätze in Absatz 1 sind daher zu streichen.
Stellungnahme	Die ersten beiden Sätze von § 4 Abs. 1 werden gestrichen. Die Bestimmung zur LES ist in § 9 Lärmschutz bereits reglementiert und wird ebenfalls gestrichen.

Zwingende Vorgabe	Absatz 2, 3 und 4: Es bestehen Unstimmigkeiten bzw. Unklarheiten bezüglich der Vorgaben in den Absätzen 2, 3 und 4. Gemäss Absatz 4 sind im Baubereich Unterniveaubauten nebst einer Einstellhalle nur Verkaufsflächen zulässig. Diese und die Erschliessungsflächen werden gemäss Absatz 3 nicht zur Bruttogeschossfläche (BGF) gerechnet. Es stellt sich somit die Frage, welche Nutzung mit den maximal zulässigen 500 m^2 BGF für die unterirdischen und Unterniveaubauten realisiert werden kann bzw. soll. Dies ist zu bereinigen bzw. zu erläutern. Zudem ist mit diesen Bestimmungen die maximal zulässige Verkaufsfläche nicht definiert. Es können also mehr als die 1'600 m^2 Nutzfläche, welche im Verkehrsgutachten angegeben sind, realisiert werden. Es muss jedoch klar sein, wie viel Fläche maximal realisiert werden kann. Dementsprechend ist eine maximale Nettoladenfläche festzulegen.
Stellungnahme	Die Nutzungsberechnung wird in Kapitel 6.5 des Planungsberichts erläutert. So werden in der BGF-Tabelle auch die Erschliessungsflächen pro Baubereich ausgewiesen. Die Summe der Erschliessungsflächen im Untergeschoss beträgt 431.6 m^2. Im Reglement wurde für die Unterirdischen Bauten und die Unterniveaubauten

	entsprechend eine Bruttogeschossfläche inkl. Reserve von gesamthaft 500 m^2 festgelegt. Gemäss der Besprechung mit Simon Käch, Kreisplaner Amt für Raumplanung und Nicole Lotz, Bereich Verkehr / Gewässerraum Amt für Raumplanung, vom 6. Mai 2026 wurde die Definition der BGF in § 4 Abs. 3 QR geprüft und so angepasst, dass auf die Festlegung der 500 m^2 BGF für Unterniveau- und unterirdische Bauten in Abs. 2 verzichtet werden kann. Um die Berechnungsgrundlage des Mobilitätskonzepts zu festigen, wird die maximal zulässige Nettoladenfläche in § 4 Abs. 4 QR ergänzt. Um gleichzeitig eine mögliche, zukünftige Vergrösserung der Ladenfläche von Coop nicht zu verhindern, wird die maximal zulässige Ladenfläche erhöht. Um zu verhindern, dass die Lagerflächen des Detailhändlers im Erdgeschoss kompensiert wird, wird dies im Quartierplanreglement explizit verboten. Die verkehrlichen Auswirkungen werden im Mobilitätskonzept aufgezeigt.
Zwingende Vorgabe	Absatz 4: Für die zulässige Nutzungsart ist die Vorgabe im Quartierplanreglement massgebend. Es steht der Gemeinde zwar frei, auf privatrechtlicher Basis die Nutzung im Rahmen der Reglementbestimmungen weiter zu präzisieren. Dies ist allerdings nicht im Reglement zu regeln. Der letzte Satz im ersten und zweiten Abschnitt ist zu streichen
Stellungnahme	Die Hinweise auf den Quartierplanvertrag werden gestrichen, die Belange dennoch im Quartierplanvertrag geregelt.
Zwingende Vorgabe	Absatz 5: Die Bestimmung hat lediglich orientierenden Charakter und kann in den Planungsbericht aufgenommen werden, zumal für die Wohnnutzung ohnehin kein Reduktionsfaktor festgelegt wird. Der Absatz ist zu streichen.
Stellungnahme	Die Wohnungszahl wird nicht definiert, ist für die Mobilitätsbetrachtung wesentlich. Um die Berechnungsgrundlage für das Mobilitätskonzept zu erhalten, wird der Absatz belassen.
Empfehlung	Absatz 4: Da es sich bei den Vorgaben in den letzten drei Sätzen um gestalterische Vorgaben handelt, bitten wir, diese in § 5 Quartierplanreglement (QR) zu verschieben.
Stellungnahme	Die Einschätzung wird nicht geteilt und der Absatz belassen.

2.3 § 5 Lage, Grösse & Gestaltung der Bauten und Anlagen

Zwingende Vorgabe	Absatz 6: In unmittelbarer Umgebung befinden sich mehrere Fledermausquartiere resp. deren Jagdgebiete. Alle Fledermausarten sind gemäss Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz (NHG) geschützt und dürfen in ihrer Existenz und ihrem Lebensraum nicht beeinträchtigt werden. Eine Beleuchtung (auch indirekt durch Reflektion) der Ein-/Ausfluglöcher verzögert abends die Ausflugszeit und damit die Zeit, die den Tieren zur Nahrungsaufnahme bleibt. Dies wiederum reduziert die Fitness und somit die Überlebenschance der Tiere. Der Absatz ist entsprechend mit

	einer Bestimmung zum Thema Fassadenbeleuchtung, Leuchtreklamen, allfällige Schaufensterbeleuchtung etc. zu ergänzen. Fassadenbeleuchtungen sind gänzlich zu unterlassen. Weitere Beleuchtungen wie Reklame oder Schaufenster sind nur wenn unbedingt nötig anzubringen und auf das unterste Stockwerk zu begrenzen. Empfehlenswert wäre es zudem, an geeigneten Stellen Unterschlupfe bzw. Fledermauskästen anzubringen.
Stellungnahme	Weitergehende Bestimmungen zur Fassadenbeleuchtung werden in § 6 Abs. 12 «Beleuchtung» integriert. Es ist jedoch festzuhalten, dass die Unterseite des Platzbereiches explizit beleuchtet werden soll (Beleuchtung des öffentlichen Raumes, Atmosphäre und soziale Sicherheit). Gemäss der Besprechung mit Simon Käch, Kreisplaner Amt für Raumplanung, Nicole Lotz, Bereich Verkehr / Gewässerraum Amt für Raumplanung, und der Gemeinde Birsfelden vom 6. Mai 2026 wird unter der Voraussetzung, dass dadurch der Naturraum der Birs nicht beleuchtet wird, eine Beleuchtung der Turmunterseite akzeptiert. Diesbezüglich wurde das Quartierplanreglement ergänzt. Entsprechender Nachweis ist im Baugesuchsverfahren zu erbringen. Das Vorgehen wurde mit der Abteilung Natur und Landschaft (Ebenrain) rückbesprochen und der nun verwendete Reglementseintrag per Mail vom 16. und 18. Juni 2026 für genügend bewertet. Allfällige Reklamen- und Schaufensterbeleuchtungen unterliegen dem kommunalen Reklamereglement der Gemeinde Birsfelden und werden gemäss der Besprechung vom 6. Mai 2026 in der Quartierplanung nicht im speziellen behandelt. Bestimmungen zu Unterschlupfen für Fledermäuse bzw. Fledermauskästen werden in § 6 Abs. 2 «Biodiversität & Ökologie» ergänzt.
Zwingende Vorgabe	Absatz 7: Das Baubewilligungswesen sowie die Bewilligungspflicht bzw. das Erfordernis einer Baubewilligung von Bauten und Anlagen sind im RBG sowie in der Verordnung dazu (RBV) abschliessend geregelt sind. Die Gemeinden können diesbezüglich weder zusätzliche kommunale Bewilligungsverfahren einführen noch zusätzliche Restriktionen erlassen. Das heisst, dass auch Bauten und Anlagen, die gemäss RBG und RBV bewilligungsfrei sind, weder eine Bewilligung noch eine Zustimmung des Gemeinderates erfordern. In der Bewilligungskompetenz des Gemeinderates liegen lediglich die Bauten und Anlagen gemäss § 92 RBV. Zudem legt die RBV die Anforderungen an Baugesuchsunterlagen abschliessend fest. Insofern kann der Gemeinderat keine zusätzlich einzureichenden Dokumente bestimmen. Sofern für die Beurteilung von Baugesuchen notwendig, kann der Gemeinderat indes die Einreichung von zusätzlichen Dokumenten bei der Baubewilligungsbehörde beantragen. Die Bestimmungen im ersten Abschnitt sind dementsprechend zu präzisieren.
Stellungnahme	Der erste Abschnitt des Abs. 7 wird in den Quartierplanvertrag verschoben.
Zwingende Vorgabe	Absatz 12: Die Personeneingänge werden im Quartierplan, wie im Reglement beschrieben, lediglich orientierend dargestellt. Dementsprechend ist unklar, wo die Gebäude zu erschliessen sind. Die Bestimmung ist somit zu streichen oder die Personeneingänge sind in den verbindlichen Inhalt des Quartierplans zu verschieben.

Stellungnahme	Die Personeneingänge werden in den rechtsverbindlichen Inhalt übernommen und im Reglement entsprechend benannt. Die Möglichkeit zur geringfügigen Abweichung von der Lage muss jedoch sichergestellt werden.
Zwingende Vorgabe	Absatz 13: Klein- und Anbauten sind in § 57 IVHB RBV definiert. Es handelt sich dementsprechend um einen Begriff der IVHB. Da diese vorliegend offensichtlich nicht umgesetzt werden soll, ist generell an Stelle von «Klein- und Anbauten» der Begriff «Nebenbauten» gemäss § 57 RBV zu verwenden.
Stellungnahme	Die Bestimmung entspricht mit Ausnahme des Namens nicht § 57 IVHB und weicht auch inhaltlich wesentlich davon ab. Die Klein- und Anbauten werden umbenennt zu «Nebenbauten».
Zwingende Vorgabe	Absatz 13: Das Baubewilligungswesen sowie die Bewilligungspflicht bzw. das Erfordernis einer Baubewilligung von Bauten und Anlagen sind im RBG sowie in der RBV abschliessend geregelt sind. Der letzte Satz ist zu streichen.
Stellungnahme	Die Bestimmung wird in den Quartierplanvertrag überführt.
Zwingende Vorgabe	Absatz 14: Einbauten unter den mittleren Grundwasserspiegel sind immer im Einzelfall zu prüfen und stellen eine Ausnahme dar (Anhang 4 Gewässerschutzverordnung [GSchV]). Eine generelle Ausnahmeregelung ist nicht zulässig. Der letzte Satz ist zu streichen.
Stellungnahme	Der letzte Satz wird gestrichen.
Zwingende Vorgabe	Absatz 15: Das massgebende Terrain gemäss § 5 Absatz 4 bzw. Anhang 1 QR weist im nördlichen Bereich eine Höhe von ca. 257 m.ü.M. auf. Unterniveaubauten können also gemäss vorliegender Bestimmung bis zu 2 m über das massgebende Terrain hinausragen. Es stellt sich daher grundsätzlich die Frage, ob es sich noch um Unterniveaubauten handelt. Da aber Bauteile von Unterniveaubauten auf der Nordostseite des Quartierplanperimeters angrenzend an die Hauptstrasse ohnehin nicht in Erscheinung treten können und somit eine Höhe von ca. 257 m.ü.M. nicht überschreiten können, gehen wir davon aus, dass es sich bei der Kote von 259 m.ü.M. um einen Fehler handelt. Dies ist zu überprüfen und zu bereinigen bzw. allenfalls zu erläutern.
Stellungnahme	Wie in der Richtplandokumentation sowie auch im Schnittplan der Quartierplanung ersichtlich, werden Unterniveaubauten unter dem Birsplatz stärker über das massgebende Terrain ragen als entlang der Hauptstrasse. Bei der angegebenen Kote handelt es sich nicht um einen Fehler – und diese Erhebung gegen die Platzmitte hin erklärt auch, weshalb die maximale Kote für Unterniveaubauten höher liegt als diejenige des massgebenden Terrains. Wesentlich in Erscheinung treten werden sie dennoch nicht. Diese Erläuterung findet sich im Planungsbericht.

Redaktionelle Korrektur	Absatz 5: Der Verweis auf § 5 Absatz 13 QR ist falsch und zu korrigieren.
Stellungnahme	Der Verweis wird angepasst.

2.4 § 6 Gestaltung & Nutzung des Aussenraums

Zwingende Vorgabe	Absatz 4: Das Baubewilligungsverfahren wie auch die Anforderungen an Baugesuchsunterlagen legen RBG und RBV abschliessend fest. Ein Nachweis, dass die Pflege der verbindlichen Naturobjekte durch eine Fachperson zu erfolgen hat, ist darin grundsätzlich nicht vorgesehen und kann daher nicht eingefordert werden. Der Satzteil «… und nach Konsultation einer Fachperson …» ist zu streichen.
Stellungnahme	Die Bestimmung wird in den Quartierplanvertrag übernommen.

Zwingende Vorgabe	Absatz 13: Das Baubewilligungswesen sowie die Bewilligungspflicht bzw. das Erfordernis einer Baubewilligung von Bauten und Anlagen sind im RBG sowie in der RBV abschliessend geregelt sind. Ein Entwässerungs- und Beleuchtungskonzept sind zu beantragen. Die Vorgabe ist entsprechend anzupassen.
Stellungnahme	Die Bestimmung wird in den Quartierplanvertrag übernommen. Es wird darauf hingewiesen, dass mindestens der Entwässerungsplan im Sinne des neuen § 87 Abs. 3 lit. k RBV, wonach neu ein Umgebungsplan in den Baugesuchsunterlagen gefordert werden kann, als Teil des Umgebungsplans zu betrachten wäre. Um eine ökologische Umgebung unter Anwendung des Schwammstadtprinzips sicherzustellen, sollte es möglich sein, die Aussenraumplanung zusammen mit der Entwässerungsplanung zu betrachten.

Zwingende Vorgabe	Absatz 13: Abweichungen sind im Grunde dasselbe wie Ausnahmen. Beides ist, wie es die Begriffe beschreiben, ein Durchbrechen von bestehenden Normen. Dies ist nicht ohne Betrachtung und Würdigung der Umstände des Einzelfalls möglich, wie es auch § 7 RBV bzw. § 11 Absatz 1 QR unter fall- und objektspezifischen Umständen vorsieht. Vorliegend wird eine detaillierte Regelung zu Abweichungen erlassen. Dabei handelt es sich trotz deren expliziter Nennung um Ausnahmetatbestände im Sinne von § 7 RBV, d. h. Bauwillige können daraus keinen Anspruch auf eine Ausnahme oder ein Abweichen ableiten. Der zweite Abschnitt ist zu streichen.
Stellungnahme	Der Absatz wird gestrichen.

Hinweis	Die im Zuge der Neugestaltung der Hauptstrasse (Projekt «Neue Ortsdurchfahrt Birsfelden» des Kantons) geplanten Masten, Abspannungen an der Hausfassade für die Fahrleitung und Strassenbeleuchtungen der Hauptstrasse sind zu berücksichtigen und einzuplanen.
Stellungnahme	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

2.5 § 7 Erschliessung & Parkierung

Zwingende Vorgabe	Absatz 4 und 7: Gemäss Absatz 4 sind 10 Veloabstellplätze für Sondergrössen sowie 10 Abstellplätze für Poolvelos zu realisieren. In Absatz 7 wird jedoch festgehalten, dass lediglich deren 6 vorgesehen werden müssen. Dieser Widerspruch ist zu bereinigen.
Stellungnahme	In § 7 Absatz 7 Quartierplanreglement ist festgelegt, dass sich die Angaben auf 100 Wohneinheiten beziehen. Das ergibt 10 Car-Sharing PP auf 163 Wohnungen. Diese 10 Carpooling-Parkfelder wurden in die Berechnung bereits berücksichtigt.
Zwingende Vorgabe	Absatz 4 und 7: Gemäss Absatz 4 sind oberirdische Veloabstellplätze ungedeckt auszuführen. In Absatz 7 wird hingegen verlangt, dass 70% der Veloabstellplätze über eine hohe Lagequalität verfügen. Das heisst, sie müssen wohnungsnah, ebenerdig oder im Untergeschoss über eine befahrbare Rampe, barrierefrei, komfortabel, gedeckt sowie mit Vorrichtungen zum Anketten der Velos ausgestattet sein. Allenfalls besteht hier ein Widerspruch bzw. ist es unklar, ob sich diese Vorgaben miteinander vereinbaren lassen. Die ist zu überprüfen und darzulegen bzw. allenfalls zu bereinigen.
Stellungnahme	Wie im Richtprojekt ausgewiesen liegen rund 80 % der Veloparkplätze innerhalb eines Gebäudeteils. Die rund 20 % der Parkplätze, welche ungedeckt sind, sind logischerweise v.a. für Nicht-Wohnnutzungen gedacht.
Zwingende Vorgabe	Absatz 4: Es wird zwischen Stamm- und Besucherabstellplätze für Velos unterschieden, ohne deren unterschiedliche Quantitäten oder Qualitäten zu nennen. Dies gilt es zu konkretisieren bzw. bereinigen.
Stellungnahme	In § 7 Abs. 4 wird der Ausdruck «Stamm- und Besucherabstellplätze» durch «Veloabstellplätze» ersetzt und die Unterscheidung damit aufgehoben.
Zwingende Vorgabe	Absatz 4: Es ist nicht nachvollziehbar, aus welchen Gründen für die Nicht-Wohnnutzungen 30 Veloabstellplätze vorgegeben werden, obwohl das Verkehrsgutachten von einem Bedarf zwischen 27 und 45 Abstellplätzen ausgeht. Die Festlegung ist zu erläutern bzw. allenfalls anzupassen.
Stellungnahme	Die Bestimmung geht auf die Empfehlung im Verkehrsgutachten hervor, wo gleich unter der zitierten Stelle 29 Parkplätze für die Nicht-Wohnnutzungen empfohlen werden. Im Mobilitätsgutachten wird die Berechnung der Veloabstellplätze im Anhang ergänzt und die Empfehlung begründet. Die Berechnungstabelle wird dem Gutachten angehängt.
Zwingende Vorgabe	Absatz 5: Es wird festgehalten, dass Parkplätze für Personenwagen und Motorräder «grundsätzlich» in der unterirdischen Einstellhalle anzuordnen sind. Gemäss Bestimmungen in § 6 QR sind im Aussenraum keine Parkplätze zulässig. Das Wort

	«grundsätzlich» ist zu streichen oder es ist darzulegen, wo oberirdische Parkplätze vorgesehen sind.
Stellungnahme	Die Formulierung lässt einen kleinen Spielraum zu, falls abweichend zu den Quartierplanvorschriften ein Parkplatz oberirdisch zugelassen werden soll. Ein solcher kann ggf. für das Wohnheim oder als Kurzparkierung für Kuriere vorgesehen werden. Die Möglichkeit zur Realisierung eines solchen Kurzparkplatzes in § 6 Abs. 9 für die Erschliessungsfläche festgelegt.

Zwingende Vorgabe	Absatz 6: Reduktionsfaktor und Grundbedarf werden vermischt. Bei den 0.11 bis 0.16 Stammparkplätzen bzw. 0.1 Besucherparkplätzen pro Wohnung handelt es sich nicht um einen Reduktionsfaktor, sondern um den Grundbedarf. Die Formulierungen sind entsprechend anzupassen.
Stellungnahme	Der Absatz wird umbenannt: «*Parkplatzzahl & Reduktionsfaktor*»

Zwingende Vorgabe	Absatz 7: Die Formulierung «Bezüglich der Parkplätze für die Wohnnutzung ist ein Controlling und Monitoring durchzuführen.» ist folgendermassen anzupassen: «Die Sicherstellung der Mobilitätsmassnahmen sowie eine entsprechende Wirkungskontrolle sind zu gewährleisten.»
Stellungnahme	Da sich durch die Umformulierung nichts ändert, kann diese übernommen werden.

2.6 § 8 Nachhaltigkeit, Ver- & Entsorgung

Zwingende Vorgabe	Absatz 4: Der letzte Satz hat lediglich orientierenden Charakter, zumal ohnehin unklar ist, was damit gemeint ist. Er ist entsprechend zu streichen.
Stellungnahme	Es kann nicht nachvollzogen werden, was an der Bestimmung unklar sein soll. Die Bestimmung wird in den Quartierplanvertrag übernommen.

Hinweis	Die Lage der neuen Ver- und Entsorgungsleitungen ist mit dem Projekt «Neue Ortsdurchfahrt Birsfelden» zu koordinieren. Der generelle Entwässerungsplan (GEP) befindet sich derzeit in der Überarbeitung und wird voraussichtlich Anfang 2026 bewilligt. Die Abwasserbeseitigung soll sich nach dem neuen GEP richten, um den neuen Planungszustand zu berücksichtigen.
Stellungnahme	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

2.7 § 10 Realisierung & Quartierplanvertrag

Zwingende Vorgabe	Die Realisierung ist mit dem Projekt «Neue Ortsdurchfahrt Birsfelden» (NOB) zu koordinieren, dies gilt insbesondere für die Ausführungstermine und Materialtransporte.

Stellungnahme	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Dies ist jedoch keine Bestimmung für das öffentlich-rechtliche Instrument der Quartierplanung.

2.8 § 11 Ausnahmen

Zwingende Vorgabe	Absatz 1: Gemäss § 7 Absatz 1 RBV kann der Gemeinderat in Abwägung öffentlicher und privater Interessen sowie in Würdigung der besonderen Umstände des Einzelfalles der Baubewilligungsbehörde schriftlich begründet Ausnahmen beantragen. Das Wort «bewilligen» ist zu streichen.
Stellungnahme	Bauten und Anlagen, die dem kleinen Baubewilligungsverfahren der Gemeinden unterstehen können durch die Gemeinde direkt bewilligt werden.

3. Planungs- und Begleitbericht

Zwingende Vorgabe	Am 2. Juli 2025 fand eine Koordinationssitzung mit dem Geschäftsbereich Wasserbau des Tiefbauamts statt. Gemäss Aktennotiz soll ein hydraulisches Gutachten (Berechnung einiger Querschnitte) in Auftrag gegeben werden, in dem die Wasserstände bei Überschwemmung sowie das Erosionsrisiko aufgezeigt werden. Dieses Fachgutachten ist notwendig und wir bitten, das hydraulische Gutachten nach Rücksprache mit dem Tiefbauamt zu erstellen. Somit sind andere Prozesse zu beachten.
Stellungnahme	Das hydraulische Gutachten wurde zwischenzeitlich erstellt.

Hinweis	Im Quartierplanreglement wird das Thema Naturgefahren nicht abgehandelt. Wir weisen darauf hin, dass sich nach der Realisierung die Gefährdung Oberflächenabfluss verändert. Es ist nicht vollumfänglich klar, welche Veränderungen sich ergeben. Solche Überlegungen sind im Planungsbericht darzulegen und allfällige Erkenntnisse im Quartierplanreglement umzusetzen.
Stellungnahme	Die Erkenntnisse aus dem hydraulischen Gutachten werden selbstverständlich im Planungsbericht integriert.

3.1 Kapitel 4 Rahmenbedingungen

Zwingende Vorgabe	Kapitel 4.8.2 Bau- und Strassenlinie: Der Quartierplan und der Bau- und Strassenlinienplan für den Birsstegweg sind aufeinander abzustimmen. Es ist nicht zweckmässig, die Verkehrsfläche im Quartierplan und im BSP festzulegen, zumal mit vorliegenden Festlegungen ohnehin unklar ist, ob die westlich bestehende Strassenlinie rechtskräftig bleibt oder nicht. Wir empfehlen, mittels einer Mutation zum Bau- und Strassenlinienplan die Strassenlinie auf den Quartierplanperimeter zu legen und mit der Mutation auch die neue Strassenbaulinie festzulegen. Um Unklarheiten zu vermeiden, bitten wir zudem, die Bau- und Strassenlinien, welche nicht mehr gelten sollten, mit der Mutation aktiv aufzuheben.

Stellungnahme	§ 40 Abs. 2 RBG legt fest, dass «Zonenvorschriften […] sowie Bau- und Strassenlinienpläne […] als aufgehoben [gelten], soweit sie im Widerspruch zu einem rechtskräftigen Quartierplan stehen.» An der Festlegung im Quartierplan wird gestützt auf obengenannte Bestimmung und unter Berücksichtigung der genau auf das spezielle Prisma-Gebäude abgestimmte Geometrie der Baulinie festgehalten. Die neu festgelegte Strassenlinie wird nun jedoch ebenfalls mittels Quartierplan festgelegt. Die Aufhebung der bisherigen Strassenlinie wird mit einem Satz auf dem Quartierplan verdeutlicht. Das Vorgehen wird zudem im Planungsbericht beschrieben.
Zwingende Vorgabe	Kapitel 4.9 Strassennetzplan: Es ist nicht nachvollziehbar, weshalb die vorgesehenen Anpassungen erst bei der nächsten Revision des Strassennetzplans vollzogen werden sollen. Grundsätzlich sind die Planungsinstrumente aufeinander abzustimmen. Es ist daher, sofern eine Anpassung notwendig ist, diese mit vorliegender Planung vorzunehmen.
Stellungnahme	Die im Quartierplan festgelegte Erschliessungsfläche bleibt im Eigentum der Gemeinde. Somit wird keine Anpassung des Strassennetzplans erforderlich, da die Strasse Teil des öffentlichen Strassennetzes bleibt. Die entsprechende Aussage im Planungsbericht wird bereinigt.
Zwingende Vorgabe	Kapitel 4.11 Grundwasserspiegel: Die Quartierplanung liegt im Gewässerschutzbereich Au. In diesem Bereich dürfen keine Anlagen erstellt werden, die unter dem mittleren Grundwasserspiegel liegen (Anhang 4 Ziffer 211 Absatz 2 GSchV). Gemäss Planunterlagen liegt die UK-Bodenplatte exakt auf der Höhe des mittleren Grundwasserspiegels. Es wird festgestellt, dass die geplante Bebauung den mittleren Grundwasserspiegel nicht tangiert. Auf Grund einer fehlenden Baugrunduntersuchung kann diese Behauptung jedoch nicht verifiziert werden. Wurde z.B. mit ausreichenden Untersuchungen nachgewiesen, dass es keine weiteren Fundationsmassnahmen braucht? Zur Beurteilung dieser Frage ist eine Baugrunduntersuchung unerlässlich. Basierend auf der Baugrunduntersuchung ist in den Planungsunterlagen darzulegen, dass das dem Quartierplan zugrundeliegende Bebauungskonzept mit der Gewässerschutzgesetzgebung vereinbar respektive umsetzbar ist (Art. 36 GSchV). Wir empfehlen zudem, Bestimmungen zu unterirdischen Bauten und Bauteilen inklusive den Fundationen in den Quartierplanvorschriften festzulegen. Ein Anspruch für eine Ausnahmebewilligung von Einbauten unter den mittleren Grundwasserspiegel besteht nicht. Zu empfehlen ist deshalb dringend, im Rahmen der Planung abzuklären, ob und in welchem Umfang Einbauten unter den mittleren Grundwasserspiegel vorgesehen sind und ob diese bewilligungsfähig wären.
Stellungnahme	Eine Baugrunduntersuchung wurde zwischenzeitlich erstellt. Die Resultate werden in den Planungsbericht integriert. Die Bewilligungsfähigkeit der Einbauten in den mittleren Grundwasserspiegel wird abgeklärt.

Zwingende Vorgabe	Kapitel 4.12 Naturgefahren: Die Erkenntnisse aus der Naturgefahrenkarte der Gemeinde Birsfelden werden für die im Quartierplanperimeter vorhandenen Gefährdungen korrekt erwähnt. Die Aussage, dass die Gefahrenbereiche der Naturgefahrenkarte keine Gebäude tangieren, ist jedoch falsch. Der Baubereich der unterirdischen Bauten tangiert die Gefahrenzone Überschwemmung (geringe und mittlere Gefährdung). Dementsprechend sind Massnahmen vorzunehmen und die Aussage im Planungsbericht entsprechend anzupassen.
Stellungnahme	Die Massnahmen richten sich nach den in den Zonenvorschriften definierten Schutzvorkehrungen. Der Planungsbericht wird angepasst.

Zwingende Vorgabe	Kapitel 4.14 Luftfahrthindernis: Die Gemeinden haben bei der eigentümerverbindlichen Planung von Hochhäusern die Hindernisbegrenzung für den EuroAirport Basel–Mulhouse–Freiburg gemäss Sachplan Infrastruktur der Luftfahrt zu berücksichtigen (Objektblatt S 2.4, Planungsanweisung b KRIP). Dementsprechend ist bereits im Rahmen der Quartierplanung zu klären, ob die übergeordneten Vorgaben eingehalten werden können. Die Abklärungen beim Bundesamt für zivile Luftfahrt sind im Planungsbericht zu dokumentieren.
Stellungnahme	Das Hochhaus ist nach Art. 65a VIL bzw. Art. 40a Bundesgesetz über die Luftfahrt (LFG) lediglich meldepflichtig. Die Meldung wird vorgenommen und die Abklärungen (Mailkontakt mit Herrn Raoul Kern vom BAZL vom 27. Und 31. März 2026) zur Meldepflicht im Planungsbericht vermerkt.

Zwingende Vorgabe	Kapitel 4.15 Weitere übergeordnete Rahmenbedingungen: Die Aussage, dass in der Umgebung keine belasteten Standorte vorhanden sind, ist nicht korrekt. 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). Die Aussage ist entsprechend anzupassen bzw. der Planungsbericht ist zu ergänzen. Wir weisen diesbezüglich darauf hin, dass bei allfälligen zukünftigen Bauvorhaben, die den Randbereich des Betriebsstandorts tangieren, grundsätzlich mit Belastungen im Untergrund zu rechnen ist. Dies ist im Falle eines Bauvorhabens im abfallrechtlichen Entsorgungskonzept entsprechend zu berücksichtigen und es muss gegebenenfalls eine baubedingte Gefährdungsabschätzung erstellt werden.
Stellungnahme	Der Planungsbericht wird mit entsprechenden Informationen zum belasteten Standort ergänzt.

Zwingende Vorgabe	Kapitel 4.18 Stadtentwicklungskonzept (STEK) / Stadtentwicklungsprogramm (STEP): Das Quartierplanareal befindet sich im Entwicklungsgebiet E 1.1. Gemäss Konzept soll in diesem Gebiet über Anreize zur Ergänzung bzw. Erneuerung des Bestandes eine verträgliche bauliche Verdichtung in kleinstrukturiertem Umfeld weiterverfolgt werden. Dadurch soll die Schaffung von zeitgemässen und vielfältigen Wohnangeboten entlang des attraktiven Birsraums gefördert werden. Weiter heisst es im Konzept: «Beim Birsraum handelt es sich um eine sehr attraktive

Wohnlage mit Bezug zum Wasser. Es gilt die Lage zu nutzen, um Wohnangebote im gehobenen Segment zu schaffen. Im nördlichen Abschnitt (E1.1) besteht im rückwärtigen Bereich unmittelbar entlang der Birs erhebliches Verdichtungspotenzial. Insgesamt besteht heute eine Dichte von ca. 146 Köpfe/ha. Mittels Anreizen in den Zonenvorschriften für eine grundstücksübergreifende Planung sind die Grundeigentümer für Ersatzneubauten zu motivieren. Als Instrument erscheinen «Ausnahmeüberbauungen nach einheitlichem Plan» gemäss § 50 RBG besonders zweckmässig. Ausnahmeüberbauungen bieten im Vergleich zu Sondernutzungsplanungen gemäss §§37 ff. diverse Vorteile. Qualitätsanforderungen, spezielle Vorschriften zur Erschliessung und zum Mass der Überbauung sowie die erforderliche Mindestfläche werden einmalig im Zonenreglement festgelegt und von der Gemeindeversammlung erlassen. Demnach ist lediglich ein Verfahren im Rahmen der Ortsplanungsrevision durchzuführen, anstatt mehrere separate Sondernutzungsplanverfahren bei Bedarf auszulösen. Die Ausnahmeüberbauungen sind räumlich flexibler, da der tatsächliche Geltungsbereich erst anhand eines konkreten Vorhabens auf Stufe des Baubewilligungsverfahrens zu definieren ist. Die erforderliche Qualität weisen die Grundeigentümer möglichst mit qualifizierten Konkurrenzverfahren nach.»

Mit vorliegender Quartierplanung werden diese Vorgaben und Erkenntnisse nicht umgesetzt. Es soll mittels einer Sondernutzungsplanung eine starke Verdichtung auf einem einzelnen Areal vorgenommen werden, ohne das Vorliegen eines gesamtheitlichen Konzepts bzw. einer Strategie, wie der zentrale Raum entlang der Hauptstrasse sowie zwischen Birs und Hauptstrasse längerfristig weiterentwickelt und die vorhandenen Potentiale genutzt werden sollen. Der Bedarf an einem solchen Konzept ist umso grösser in Beachtung der rechtskräftigen Quartierplanungen «Birseckstrasse» und «Birsstegweg» sowie den laufenden Planungen «Am Eck», «Zentrum» und «Quartierhof», die aufeinander abgestimmt werden müssen und eine Einbettung in die Gesamtentwicklung erfordern (Art. 1 Absatz 1 Raumplanungsgesetz). Es ist daher aufzuzeigen, wie sich die genannten Planungen zur Gesamtentwicklung der Gemeinde Birsfelden und zu den vorhergehend zitierten Ausführungen verhalten, und insbesondere darzulegen, welche städtebaulichen Potentiale entlang der Hauptstrasse, die sich auch im Zusammenhang mit der neuen Ortsdurchfahrt ergeben, vorhanden sind und wie diese aktiviert werden sollen. Zudem sind auch allfällige Auswirkungen der Hochhäuser auf diese Potentiale bzw. die Gesamtentwicklung aufzuzeigen.

Stellungnahme

Das Stadtentwicklungskonzept (STEK) sowie das Stadtentwicklungsprogramm (STEP) sind in der Planung berücksichtigt und deren Zielvorgaben für den Ort werden weitestgehend umgesetzt. Ebenso lässt der als zwingende Vorgabe formulierte Hinweis diverse neuere und ebenfalls in der Planung berücksichtigte und umgesetzte kommunale und kantonale Konzepte ausser Acht. Weiter ist die städtebauliche Herleitung sowie die Einbettung der Planung auf die Umgebung in den Planungsunterlagen sehr detailliert aufgezeigt.

Wie an der Besprechung mit Simon Käch, Kreisplaner Amt für Raumplanung, und Nicole Lotz, Bereich Verkehr / Gewässerraum Amt für Raumplanung, vom 6. Mai 2026 erklärt wurde, ist die Zwingende Vorgabe für vorliegendes Projekt nicht relevant. Die Vorgabe sei als Handlungsanweisung an die Gemeinde Birsfelden zu lesen.

Entsprechend wird von Seiten der Projektverfasser nicht weiter auf die Vorgabe eingegangen.

Redaktionelle Korrektur	Kapitel 4.5.1 Richtplaninhalt: Der Richtplanauszug ist veraltet. Die letzte Richtplananpassung wurde im Juli 2025 vom Bundsrat genehmigt.
Stellungnahme	Der Auszug wird angepasst.

Hinweis	Kapitel 4.8.2 Bau- und Strassenlinien: Die Erschliessung der Parzelle Nr. 580, die aktuell über die Parzelle Nr. 1239 erschlossenen ist, sowie der Parzellen Nrn. 581, 724 und 1057, die über aktuell Dienstbarkeiten erschlossenen sind, muss neu über das Quartierplanareal rechtlich und dinglich sichergestellt werden.
Stellungnahme	Dies wird durch Dienstbarkeiten sichergestellt.

3.2 Kapitel 6 Inhalte der Quartierplanung

Zwingende Vorgabe	Kapitel 6.8 Abstandsvorschriften & Strassenbaulinie: Die Aussage «Gegenüber den Bauteilen innerhalb der Quartierplanung gelten alle nötigen Näher- und Grenzbaurechte gemäss § 94 Abs. 4 lit. b RBG als erteilt.» ist nur verbindlich, wenn dies im Quartierplanreglement explizit festgelegt ist. Im Reglement ist dies jedoch so nicht aufgeführt. Die notwendigen Dienstbarkeiten sind im Grundbuch einzutragen.
Stellungnahme	Die Bestimmung wird im Reglement aufgenommen.

Zwingende Vorgabe	Kapitel 6.8.1 Grenzabstände: Der einzuhaltende Grenzabstand beim Baubereich A3 beträgt bei einer möglichen Gebäudehöhe von 20.2 m insgesamt 11.50 m und nicht 10.00 m. Wir weisen zudem darauf hin, dass für den Baubereich A3 gemäss Art. 40 Zonenreglement lediglich ein Grenzbaurecht für eine geschlossene Bauweise bis zu einer Bauhöhe gemäss Zone WG5 besteht.
Stellungnahme	Die Angabe des Grenzabstandes für den Baubereich A3 wird im Planungsbericht angepasst. Weiter wird ergänzt, dass zwischen den Parzellen Nr. 625 und Nr. 724 auf der gesamten geteilten Parzellengrenze ein Gegenseitiges Grenzbaurecht existiert.

Zwingende Vorgabe	Kapitel 6.8.1 Grenzabstände: Gestaltungsbaulinien legen die Flucht eines Gebäudes verbindlich fest. Es handelt sich demnach, wie auch der Name schon sagt, um eine gestalterische Massnahme und nicht um eine Massnahme, um die gesetzlichen Grenzabstände zu reduzieren. Die Festlegung einer Gestaltungsbaulinie wäre somit städtebaulich zu begründen. Der Text ist entsprechend anzupassen.
Stellungnahme	Die Festlegung von Gestaltungsbaulinien zur Sicherung spezieller Baufluchten ist gängige Praxis im Baugesuchverfahren. Diese Variante muss aufgrund zwischenzeitlich vorliegender Näherbaurechte nicht angewendet werden.

Zwingende Vorgabe	Kapitel 6.8.4 Schattenwurf: In begründenden Ausnahmen kann zwar von der Schattenwurfregel abgewichen werden (§ 20a Absatz 3 RBV), ein Anspruch auf eine Ausnahme besteht allerdings nicht. Die dargelegten Argumente insbesondere hinsichtlich einer städtebaulichen Akzentuierung des urbanen Zentrums, wie auch der Zentrumsfunktion können grundsätzlich nachvollzogen werden. Es werden allerdings keine untersuchten Alternativen und Varianten dargelegt, die eine geringere Beschattung der nördlichen Parzellen zur Folge haben und gleichzeitig die Ansprüche an eine städtebauliche Akzentuierung und die Zentralität erfüllen. Die Schattenberechnungen zeigen, dass schon bei geringfügiger Anpassung der Baubereiche die Vorgaben in § 20a Absatz 1 RBV eingehalten werden können. Die Argumentation ist entsprechend zu ergänzen. Eine abschliessende Beurteilung, ob eine Ausnahme zulässig ist, kann erst im Rahmen der Genehmigung erfolgen.
Stellungnahme	Die im Workshop untersuchten Alternativen und Varianten werden im Workshopbericht präzise aufgezeigt. Der Workshopbericht wird nach Freigabe durch die Gemeinde der Planung beigelegt und im Planungsbericht abgehandelt. Wie an der Besprechung mit Simon Käch, Kreisplaner Amt für Raumplanung, und Nicole Lotz, Bereich Verkehr / Gewässerraum Amt für Raumplanung, vom 6. Mai 2026 besprochen, wird der bereits bestehende Ausnahmeantrag gemäss § 20a Abs. 3 RBV mit einem Variantenstudium ergänzt, wo die Auswirkung verschiedener Positionen des Turms aufgezeigt werden. Der Ausnahmeantrag wird als Beilage Bestandteil des Planungsberichts.
Zwingende Vorgabe	Kapitel 6.10 Ökologie & Mikroklima: Gemäss Windkomfort Analyse ist insbesondere im Bereich zwischen den beiden Türmen sowie entlang der Hauptstrasse eine Veränderung der Windkomfortkategorie erkennbar. Das Gutachten hält fest, dass in diesen Bereichen erhöhte Windströmungen auftreten, die den Komfort für Fussgänger und Aufenthaltsbereiche beeinträchtigen können. Es ist darzulegen, wie diese Erkenntnis umgesetzt wurde, insbesondere da im Zentrum ein Platz mit grosser Aufenthaltsqualität geschaffen werden soll.
Stellungnahme	Wie in der Stellungnahme des Kantons richtig zusammengefasst, werden laut angegebenem Bericht zwei Durchgangsbereiche (Birsstegweg und Hauptstrasse) ohne geplante Aufenthaltsfunktion von erhöhten Windgeschwindigkeiten betroffen sein. Wie dem Bericht zu entnehmen und im Planungsbericht korrekt wiedergegeben ist, sind kaum Bereiche mit Aufenthaltsqualität betroffen. Wie an der Besprechung mit Simon Käch, Kreisplaner Amt für Raumplanung, und Nicole Lotz, Bereich Verkehr / Gewässerraum Amt für Raumplanung, vom 6. Mai 2026 besprochen, wird die Aussage im Planungsbericht leicht abgeändert. So ist in der Analyse erkennbar, dass der Birsstegweg und der Zentrumsplatz in geringem Masse von erhöhten Windgeschwindigkeiten betroffen werden könnten (Wahrscheinlichkeit gemäss Analyse < 2 %).
Zwingende Vorgabe	Kapitel 6.13 Erschliessung & Parkierung, Reduktionsfaktor: Damit ein Reduktionsfaktor angewendet werden kann, muss der Grundbedarf bekannt sein. Für die Nicht-Wohnnutzung ergibt sich dieser aus den Vorgaben in Anhang 1/S. 11 zur RBV. Für die Wohnnutzung wird gemäss § 70 Absatz 2bis RBV der Grundbedarf mittels

	Mobilitätsgutachten hergeleitet. Es handelt sich demnach bei den maximal 0.16 Stammparkplätzen pro Wohnung nicht um einen Reduktionsfaktor, sondern um den Grundbedarf. Dies ist im Bericht und Reglement anzupassen.
Stellungnahme	Die Benennung wird angepasst.
Zwingende Vorgabe	Kapitel 6.13 Erschliessung & Parkierung, Reduktionsfaktor: Im Rahmen von ordentlichen Quartierplänen kann aufgrund eines Verkehrs- und Mobilitätsgutachtens für Wohneinheiten die Mindestzahl der Abstellplätze für Motorfahrzeuge unabhängig von Anhang 1/S. 12 herabgesetzt oder Höchstwerte festgelegt werden. Demnach ist die notwendige Anzahl Parkplätze im Rahmen eines Gutachtens herzuleiten in Beachtung der Erreichbarkeit mit dem öffentlichen Verkehr, der Versorgungssituation, der Projektfaktoren usw. Das Verkehrsgutachten kommt zum Schluss, dass ein Grundbedarf von 0.16 Parkplätzen pro Wohnung vertretbar ist. Die Vorgabe im Reglement ist darauf abzustützen. Eine willkürliche Festlegung eines Faktors bzw. eines Ober- und Unterwerts ist nicht zulässig. Das Reglement ist entsprechend anzupassen oder die gewählten Werte sind nachvollziehbar zu begründen.
Stellungnahme	Im Planungsbericht und den Anhängen wird die Anzahl Parkplätze hergeleitet. Planungsbericht und Anhänge werden im Beschluss- und Genehmigungsprozess integral mitbetrachtet.
Hinweis	Kapitel 6.7 Gestaltung der Bauten & Anlagen, Fassadengestaltung: Wir weisen darauf hin, dass im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens lediglich eingefordert werden kann, was in den Quartierplanvorschriften verbindlich vorgegeben ist. Es können keine zusätzlichen Vorgaben gemacht werden.
Stellungnahme	Siehe Stellungnahmen zum Reglement
Hinweis	Kapitel 6.13 Erschliessung & Parkierung, Parkierung & Reduktionsfaktor: Die geplanten Parkplatzreduktionen können nur unter Berücksichtigung von § 108 RBG gewährt werden. Die vorgegebene Anzahl hindernisfrei zugängliche Parkplätze ist in jedem Fall bereit zu stellen.
Stellungnahme	Die übergeordnete Gesetzgebung ist zu beachten. Im Mobilitätsgutachten ist vermerkt: «Sämtliche Parkfelder befinden sich in einer Einstellhalle. Über Liftanlagen werden Geschäfte und Wohnungen erschlossen und sind damit barrierefrei erreichbar. Dem §108 RBG wird somit Rechnung getragen.»

4. Verkehrsgutachten

Zwingende Vorgabe	Für die Prüfung der verkehrlichen Auswirkungen ist der in der zulässigen Bruttogeschossfläche maximal plausible ungünstigste, also am meisten Verkehr erzeugende Fall bezüglich Anzahl Wohnungen und weiteren Nutzungen sowie zugehörigen

	Parkplätzen zu Grunde zu legen. Allein auf ein Richtprojekt darf nicht abgestützt werden. Das Gutachten ist entsprechend zu überarbeiten.
Stellungnahme	Der maximal plausible ungünstigste Fall wurde zusammen mit dem TBA hergeleitet und im Gutachten aufgezeigt.

Zwingende Vorgabe	Die Verträglichkeit auf dem Strassennetz ist neben der im Verkehrsgutachten dargestellten Verträglichkeit an benachbarten Knoten auch von den verfügbaren Kapazitäten des umgebenden übergeordneten Netzes abhängig. Hierzu sind Aussagen zu ergänzen.
Stellungnahme	Die Verträglichkeit auf dem Strassennetz wurde ergänzt.

Empfehlung	Es wird empfohlen, die Anpassungen und Ergänzungen im Gutachten und Konzept vor der Einreichung zur Genehmigung mit dem kantonalen Tiefbauamt zu koordinieren.
Stellungnahme	Dies wurde gemacht.

4.1 Kapitel 2 Grundlagen

Zwingende Vorgabe	Die Wegleitung «Bestimmung der Anzahl Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Velos/Mofas» aus dem Jahr 2004 ist schon seit langem nicht mehr gültig und verfügbar. Sie ist nicht als Grundlage zu verwenden.
Stellungnahme	Die Wegleitung wird als Grundlage gestrichen.

4.2 Kapitel 4 Mobilitätskonzept

Zwingende Vorgabe	Kapitel 4.1 Analyse Standort: Die Analyse des Standorts ist detaillierter auszuführen. So ist bspw. anhand einer Karte die Distanz zu Versorgungseinrichtungen und öffentlichen Anlagen darzulegen.
Stellungnahme	Die Analyse wird detaillierter ausgeführt und eine Übersicht mit Versorgungseinrichtung und öffentlichen Anlagen ergänzt.

Zwingende Vorgabe	Kapitel 4.3 Mobilitätsmassnahmen: Das Controlling ist nicht nur einmal nach zwei Jahren zu wiederholen, sondern über einen längeren Zeitraum in regelmässigen Abständen. Nur so kann sichergestellt werden, dass die Mobilitätsmassnahmen ausreichend sind und das Konzept auch tatsächlich funktioniert.
Stellungnahme	Die oben genannte Regelung stammt aus dem Dokument «PP-Reduktion bei Quartierplanungen» der Gemeinde Birsfelden. Die Massnahme wird dahingehend angepasst, wonach alle 2 Jahre ein Controlling durchzuführen ist.

4.3 Kapitel 5 Parkplatzbedarf

Zwingende Vorgabe	Kapitel 5.2 Berechnung Parkfeldbedarf PW: Es erschliesst sich uns nicht, ob die Parkplätze für die Car-Sharing Fahrzeuge (6 Fahrzeuge gemäss § 7 Absatz 7 QR) in die Berechnungen miteinbezogen wurden. Dies ist zu klären.
Stellungnahme	In § 7 Absatz 7 Quartierplanreglement ist festgelegt, dass sich die Angaben auf 100 Wohneinheiten beziehen. Das ergibt 10 Car-Sharing PP auf 163 Wohnungen. Diese 10 Carpooling-Parkfelder wurden in die Berechnung bereits berücksichtigt.

Zwingende Vorgabe	Kapitel 5.2 Berechnung Parkfeldbedarf PW: Der Verzicht auf Besucherparkplätze für das Restaurant mit der Begründung einer vollständigen Mehrfachnutzung der Parkplätze insbesondere für den Einkauf, das Restaurant und die Kulturnutzung ist nicht nachvollziehbar. Gemäss den vorliegenden Angaben finden zwar viele, jedoch nicht alle Anlässe ausserhalb der Öffnungszeiten statt. Zudem wird die Auffassung, dass sämtliche Restaurantbesucher ihren Aufenthalt mit einem Einkauf vor oder nach dem Restaurantbesuch verbinden, nicht geteilt. Eine vollständige Mehrfachnutzung ist daher nicht realistisch. Vielmehr ist von einem plausiblen und begründeten Anteil an Mehrfachnutzungen auszugehen. Die Berechnungen sind entsprechend anzupassen. Zudem ist nicht ersichtlich, wie der Kulturraum in den Parkplatzberechnungen in Anhang 2 berücksichtigt wurde. Dies ist darzulegen.
Stellungnahme	Der Parkplatzbedarf würde in Absprache mit dem TBA und der Gemeinde überarbeitet.

4.4 Kapitel 6 Verkehrsaufkommen

Zwingende Vorgabe	Kapitel 6.3 Induzierter Verkehr QP Birsstegweg: Das aktuellste Verkehrsgutachten, das als Grundlage für die Genehmigung diente, ist beizuziehen und bei den Berechnungen zu berücksichtigen.
Stellungnahme	Das aktuelle Verkehrsgutachten wird berücksichtigt.

4.5 Anhang 2 Parkfeldbedarf PW

Zwingende Vorgabe	Die Berechnungen der Anzahl Parkplätze für die Wohnnutzung sind falsch. Entweder ist die Mindestzahl der Abstellplätze für Motorfahrzeuge gemäss Anhang 1 RBV zu berechnen (§ 70 Absatz 1 RBV). Dann können jedoch lediglich die Reduktionsfaktoren gemäss Anhang verwendet werden (max. 0.6). Oder es kann aufgrund eines Verkehrs- und Mobilitätsgutachtens für Wohneinheiten die Mindestzahl der Abstellplätze für Motorfahrzeuge unabhängig (!) von Anhang 1 RBV herabgesetzt oder Höchstwerte festgelegt werden (§ 70 Absatz 2bis RBV). Vorliegend wurde letzteres Vorgehen gewählt, weshalb der Grundbedarf von 1 Stammparkplatz und 0.3 Besucherparkplätze pro Wohneinheit nicht zur Anwendung kommt. Es handelt sich bei den 0.16 Stammparkplätzen und 0.1 Besucherparkplätzen um den Grundbedarf. Die Berechnungen sind entsprechend anzupassen.

Stellungnahme	Die Berechnungen der Anzahl Parkplätze für die Wohnnutzung wurde in Absprache mit dem TBA und der Gemeinde überarbeitet.

5. Lärmgutachten

Zwingende Vorgabe	Wird im schlechteren Fall die Ortsdurchfahrt Birsfelden nicht saniert, werden gemäss Lärmgutachten an der Nordost-Fassade die Immissionsgrenzwerte um maximal 3 dB überschritten. Gemäss Art. 24 Absatz 2 revidiertes Umweltschutzgesetz (revUSG) müssen bei Änderungen von Nutzungsplänen, mit denen zusätzlicher Wohnraum geschaffen wird, die Immissionsgrenzwerte eingehalten werden. Wird der Nachweis auf dieser Stufe noch nicht verbindlich erbracht, ist gemäss Art. 24 Absatz 3 revUSG nachzuweisen, dass ein überwiegendes Interesse zur Siedlungsentwicklung nach innen besteht, dass in der Nähe zugänglicher Freiraum vorhanden ist, welcher der Erholung dient, und dass im Quartierplanareal Massnahmen festgelegt werden, die in akustischer Hinsicht zu einer angemessenen Wohnqualität beitragen.
Stellungnahme	Die Nachweise gemäss Art. 24 Absatz 3 revUSG werden im Planungsbericht erbracht. Dabei wird sich auf die «Erläuterungen zur Revision der Lärmschutz-Verordnung (LSV; SR 814.41)» vom 25. Februar 2026, herausgegeben vom UVEK, abgestützt. Inzwischen wurde zudem Tempo 30 auf der Kantonsstrasse durch den Regierungsrat genehmigt.

6. Lärmgutachten Tiefgarage

Zwingende Vorgabe	Für Lärmberechnungen ist die aktuelle VSS-Norm 40578 «Lärmimmissionen von Parkierungsanlagen» vom März 2025 anzuwenden. Zudem sind die notwendigen absorbierenden Massnahmen in den Lärmberechnungen zu berücksichtigen.
Stellungnahme	Die Norm wird angewendet und die absorbierenden Massnahmen berücksichtigt.

Zwingende Vorgabe	Mehrbeanspruchung von Verkehrsanlagen (Art. 9 LSV): Es ist nachzuweisen, dass der Betrieb der Anlage nicht dazu führt, dass durch die Mehrbeanspruchung einer Verkehrsanlage die Immissionsgrenzwerte überschritten werden oder durch die Mehrbeanspruchung einer sanierungsbedürftigen Verkehrsanlage wahrnehmbar stärkere Lärmimmissionen erzeugt werden.
Stellungnahme	Der Nachweis wird erbracht.