

**ENTWICKLUNG**  
BIRSFELDEN

# HERZLICH WILLKOMMEN

## INFORMATIONSANLASS 27.8.20

Gesamtentwicklung Birsfelden  
Areal Hardstrasse  
Quartierplan Zentrum



**Gemeinde Birsfelden**

# Programm

## Teil 1

**Übersicht der Projekte  
Gesamtentwicklung  
Birsfelden**

## Teil 2

**Schwerpunkt  
Entwicklung Hardstrasse**

## Teil 3

**Schwerpunkt  
Entwicklung Zentrum**

# Programm

## Teil 1

**Übersicht der Projekte**  
**Gesamtentwicklung**  
**Birsfelden**

## Teil 2

**Schwerpunkt**  
**Entwicklung Hardstrasse**

## Teil 3

**Schwerpunkt**  
**Entwicklung Zentrum**

- 1. Planungshintergrund STEK**
- 2. Qualitätskriterien der Gemeindeentwicklung**
- 3. Was regelt ein Quartierplan?**
- 4. Die Quartierplanprojekte**
- 5. Zeitplan indikativ**

# Planungshintergrund STEK 2015

## Rolle des STEK

Strategievorgabe des GR für raumrelevante Entscheidungen



Schaffung von zusätzlichem /  
Erneuerung von bestehendem  
Wohnraum



Städtebauliche Aufwertung  
des Dorfzentrums



Steigerung der Freiraum-  
und Naturqualitäten



Optimierung  
des Verkehrssystems



Inwertsetzung  
von Gemeindeparzellen

# Planungshintergrund STEK 2015

## STEK als Auslöser für:



Erarbeitung  
Hochhauskonzept



Erarbeitung  
Leitbild Natur



Aktualisierung  
Naturinventar



Arealentwicklungen

# Planungshintergrund STEK 2015

## STEK als Leitlinie für:



Kantonsprojekt «Erneuerung  
Ortsdurchfahrt Birsfelden»



Quartierplanungen



Reglement zur Förderung  
eines vielfältigen und  
preisgünstigen  
Wohnungsbaus

1. **Planungshintergrund STEK**
2. **Qualitätskriterien der Gemeindeentwicklung**
3. **Was regelt ein Quartierplan?**
4. **Die Quartierplanprojekte**
5. **Zeitplan indikativ**

## Qualitätskriterien der Gemeindeentwicklung

*«Birsfelden als attraktiver Lebensort für alle!»*

(Leitbild Birsfelden)

## Qualitätskriterien der Gemeindeentwicklung

- Wohnraumvielfalt und günstiger Wohnraum
- Ausreichendes Wohnungsangebot
- Städtebauliche Qualität
- Frei- und Naturraumqualität und -quantität
- Qualität des Verkehrssystems

## Qualitative Steigerung für Birsfelden



### **Steigerung der Wohnraumvielfalt**

Neue und modernisierte Wohnungsangebote für sämtliche gesellschaftliche Gruppen und Generationen

## Qualitative Steigerung für Birsfelden



### **Schaffung von zusätzlichem Wohnraum**

Bis 2030 ca. 850 neuen Wohnungen durch aktuelle Quartierplanungen möglich

(Bevölkerungszielprognose im STEK bis 2030: +1'100 Einwohner)

## Qualitative Steigerung für Birsfelden



### **Schaffung von preisgünstigem Wohnraum**

Verhinderung einseitiger Entwicklungen im Rahmen von Quartierplanungen durch «Reglement zur Förderung eines vielfältigen und preisgünstigen Wohnungsbaus»

## Qualitative Steigerung für Birsfelden



### **Stärkung der Ökologie**

Grundlagen für den sorgsamen und proaktiven Umgang mit Flora und Fauna durch «Leitbild Natur»

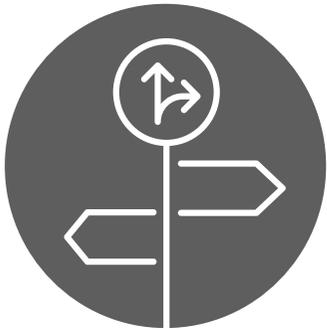
## Qualitative Steigerung für Birsfelden



### **Steigerung der Freiraumqualitäten**

Attraktives Birsfelden durch Aufwertung öffentlicher Plätze,  
Strassen- und Erholungsräume sowie des Dorfzentrums

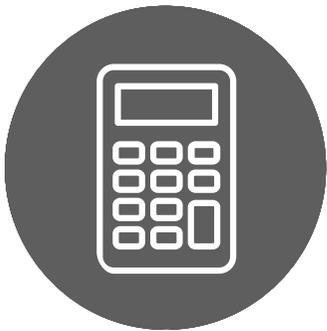
## Qualitative Steigerung für Birsfelden



### **Optimierung des Verkehrssystems**

Verbesserung der Verkehrssituation durch Optimierung der Sicherheit, des Langsamverkehrs, der ÖV-Anbindung und der Parkierung

## Qualitative Steigerung für Birsfelden



### **Steigerung des ökonomischen Nutzens**

Erschliessung ökonomischer Potenziale wie Grundstücks- und Steuererträge für eine nachhaltig gesunde Gemeindeentwicklung

1. Planungshintergrund STEK
2. Qualitätskriterien der Gemeindeentwicklung
3. Was regelt ein Quartierplan?
4. Quartierplanprojekte Birsfelden
5. Zeitplan indikativ





1. **Planungshintergrund STEK**
2. **Qualitätskriterien der Gemeindeentwicklung**
3. **Was regelt ein Quartierplan?**
4. **Quartierplanprojekte Birsfelde**

# Übersicht



Gemeinde- /  
Kantonsigentum



Privateigentum

Teil 1: Übersicht der Projekte Gesamtentwicklung Birsfelden

# Zentrum im Gemeindeeigentum



# Zentrum

## Gemeinde- und Privateigentum

### Projektstand Phasen

- 1 Idee
- 2 Vorstudie
- 3 Quartierplanung**
- 4 Bauplanung
- 5 Realisierung
- 6 Inbetriebnahme

### Qualitäten

|   |     |                    |
|---|-----|--------------------|
|    | +++ | Wohnraumvielfalt   |
|    | +++ | Wohnraumzuwachs    |
|    | ++  | Günstiger Wohnraum |
|   | ++  | Freiräume          |
|  | ++  | Ökologie           |
|  | ++  | Verkehr            |
|  | +++ | Ökonomie           |

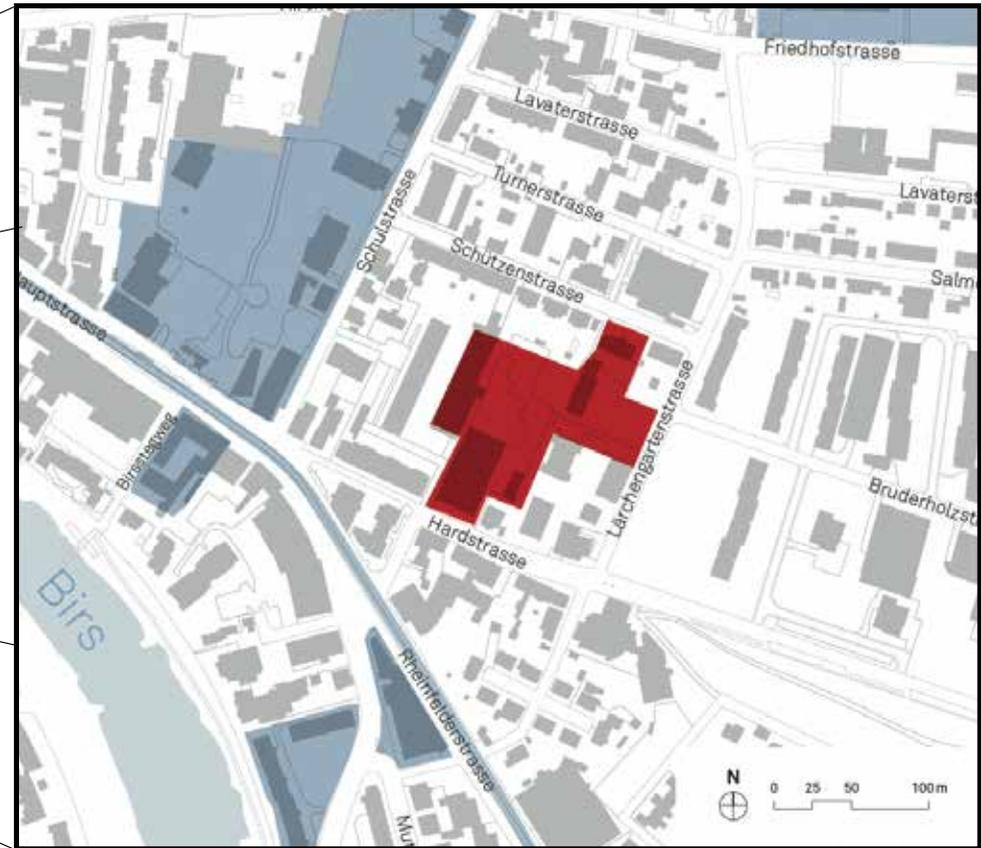
### Projekinhalt

- Kleinstädtisches Ortszentrum
- Ca. 200 neue Wohnungen
- 4–5 und 7–9 geschossige Stadthäuser
- öffentliche/private Freiräume
- Gassen und Plätze für LV
- AEH unterirdisch
- Gedeckte Veloabstellplätze
- ÖV-Erschliessung

Teil 1: Übersicht der Projekte Gesamtentwicklung Birsfelden

# Hardstrasse

## Gemeindeeigentum



# Hardstrasse

## Gemeindeeigentum

### Projektstand Phasen

- 1 Idee
- 2 Vorstudie**
- 3 Quartierplanung
- 4 Bauplanung
- 5 Realisierung
- 6 Inbetriebnahme

### Qualitäten

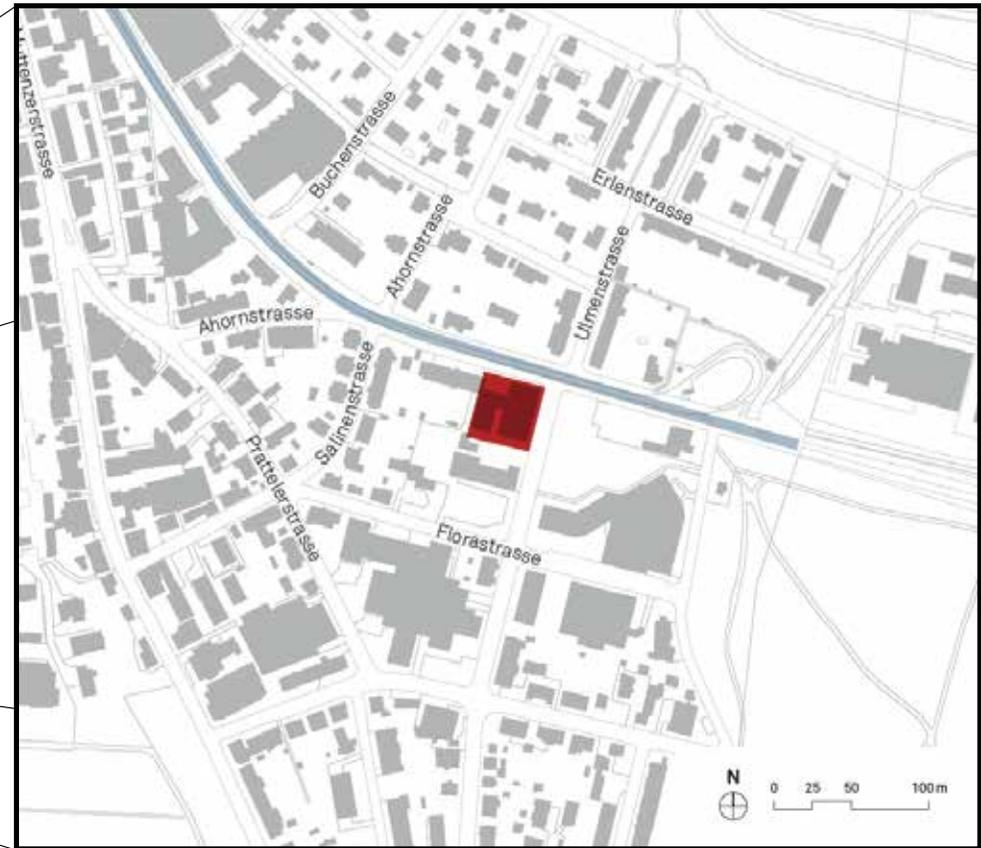
|   |     |                    |
|---|-----|--------------------|
|    | +++ | Wohnraumvielfalt   |
|    | +++ | Wohnraumzuwachs    |
|    | ++  | Günstiger Wohnraum |
|   | +++ | Freiräume          |
|  | +++ | Ökologie           |
|  | ++  | Verkehr            |
|  | +++ | Ökonomie           |

### Projekinhalt

- Ergänzung der Quartierstruktur mit 4–5 geschossigen Wohnbauten
- ca. 86 neue Wohnungen
- Bestandserhalt durch Umnutzung, privaten und öffentlichen Freiräumen
- neue Durchwegung für Passanten
- AEH unterirdisch mit Veloabstellplätzen

Teil 1: Übersicht der Projekte Gesamtentwicklung Birsfelden

# Kestenholz Privateigentum



# Kestenholz

## Privateigentum

### Projektstand Phasen

- 1 Idee
- 2 Vorstudie
- 3 Quartierplanung
- 4 Bauplanung
- 5 Realisierung**
- 6 Inbetriebnahme

### Qualitäten

|   |                    |
|---|--------------------|
|  +   | Wohnraumvielfalt   |
|  ++  | Wohnraumzuwachs    |
|  ++  | Günstiger Wohnraum |
|  +  | Freiräume          |
|  + | Ökologie           |
|  + | Verkehr            |
|  + | Ökonomie           |

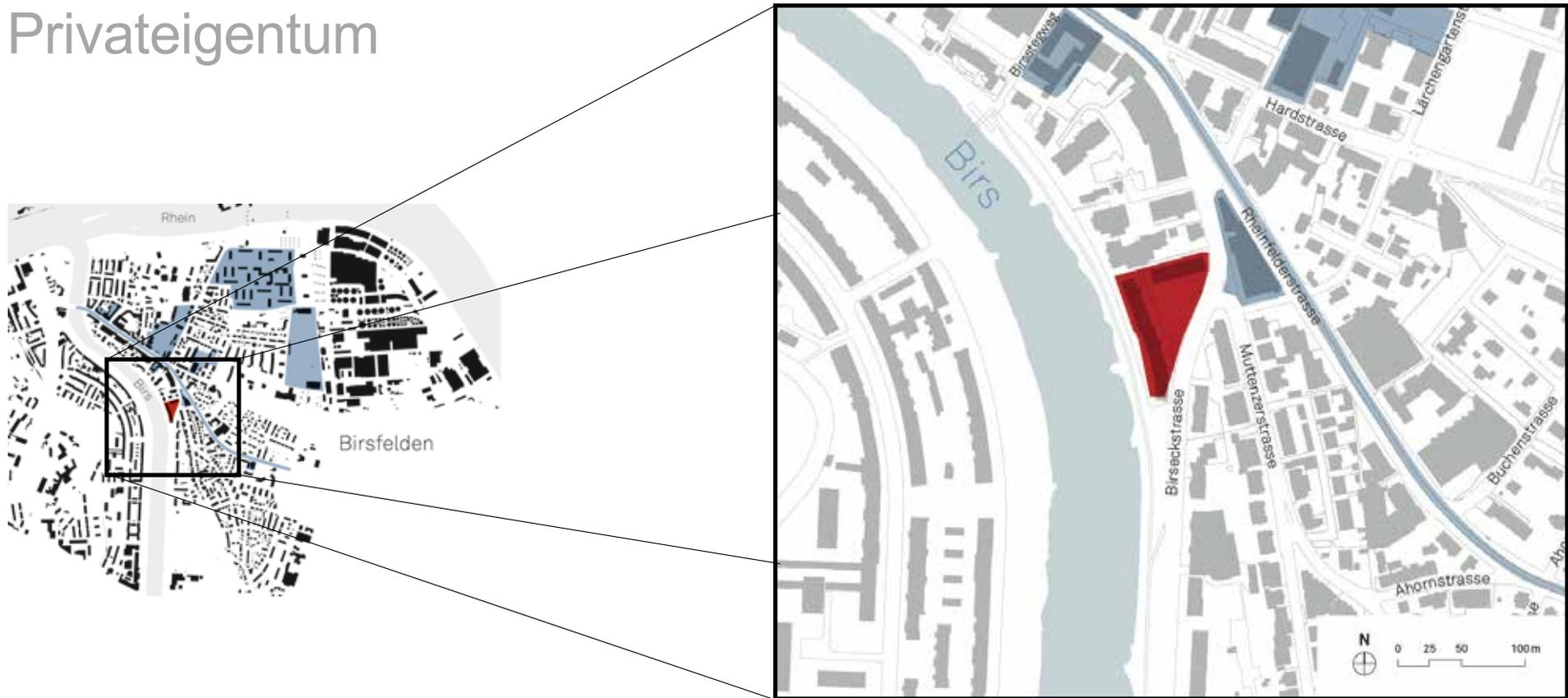
### Projekinhalt

- 25 neue Mietwohnungen
- Kindergarten in Schulnähe
- AEH mit ebenerdigen Veloabstellplätzen
- Tankstelle mit Shop
- Neupflanzung von 7 Strassenbäumen

Teil 1: Übersicht der Projekte Gesamtentwicklung Birsfelden

# Birseckstrasse

## Privateigentum



# Birseckstrasse

## Privateigentum

### Projektstand Phasen

- 1 Idee
- 2 Vorstudie
- 3 Quartierplanung**
- 4 Bauplanung
- 5 Realisierung
- 6 Inbetriebnahme

### Qualitäten

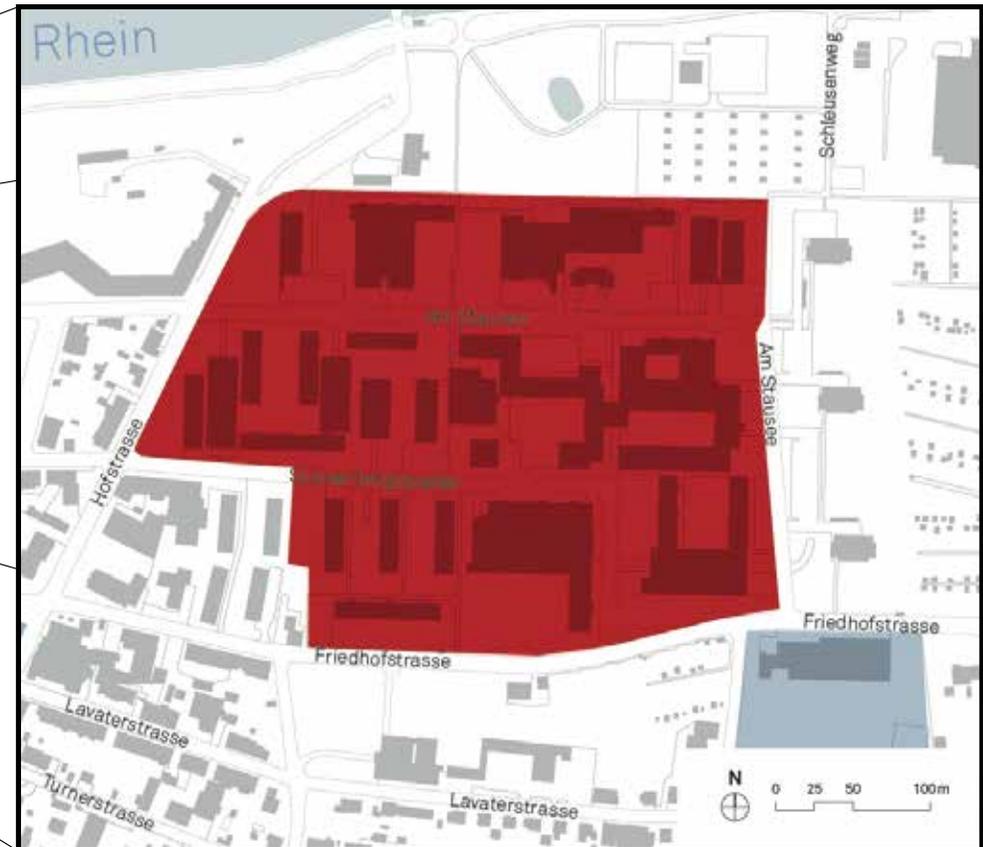
|   |     |                    |
|---|-----|--------------------|
|    | +++ | Wohnraumvielfalt   |
|    | +++ | Wohnraumzuwachs    |
|    | +   | Günstiger Wohnraum |
|   | +++ | Freiräume          |
|  | ++  | Ökologie           |
|  | ++  | Verkehr            |
|  | ++  | Ökonomie           |

### Projekinhalt

- Neu 146 Mietwohnungen
- Hochhaus 23 Geschosse
- MFH 4 und 6 Geschosse
- Öffentlicher Zugang zur Birs durch neuen Park
- Veloabstellplätze gedeckt, ebenerdig und in AEH

Teil 1: Übersicht der Projekte Gesamtentwicklung Birsfelden

# Sternenfeld Privat- und Gemeindeeigentum



# Sternenfeld

## Privat- und Gemeindeeigentum

### Projektstand Phasen

- 1 Idee
- 2 **Vorstudie**
- 3 Quartierplanung
- 4 Bauplanung
- 5 Realisierung
- 6 Inbetriebnahme

### Qualitäten

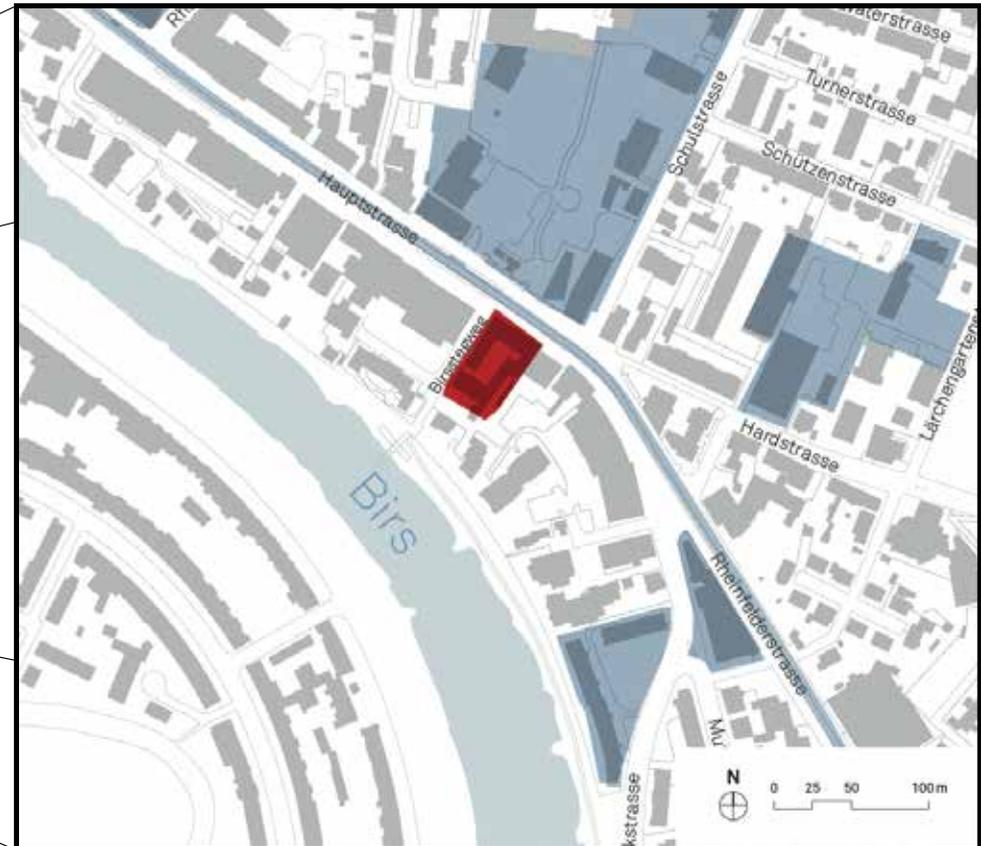
|   |     |                    |
|---|-----|--------------------|
|    | +++ | Wohnraumvielfalt   |
|    | +   | Wohnraumzuwachs    |
|    | +++ | Günstiger Wohnraum |
|   | +++ | Freiräume          |
|  | ++  | Ökologie           |
|  | ++  | Verkehr            |
|  | +   | Ökonomie           |

### Projekinhalt

- Modernisierung und Ergänzung Wohnungsbestand
- Erhalt Quartierstruktur mit bestehendem Grün- und Freiraum
- Sozial verträgliche Erneuerungen mittels Rochadegebäude
- Mobilitätskonzept verbessert Erschliessung für LV, ÖV und MIV
- Integration Schulraumplanung

Teil 1: Übersicht der Projekte Gesamtentwicklung Birsfelden

# Birsstegweg Privat- und Gemeindeeigentum



# Birsstegweg

## Privat- und Gemeindeeigentum

### Projektstand Phasen

- 1 Idee
- 2 **Vorstudie**
- 3 Quartierplanung
- 4 Bauplanung
- 5 Realisierung
- 6 Inbetriebnahme

### Qualitäten

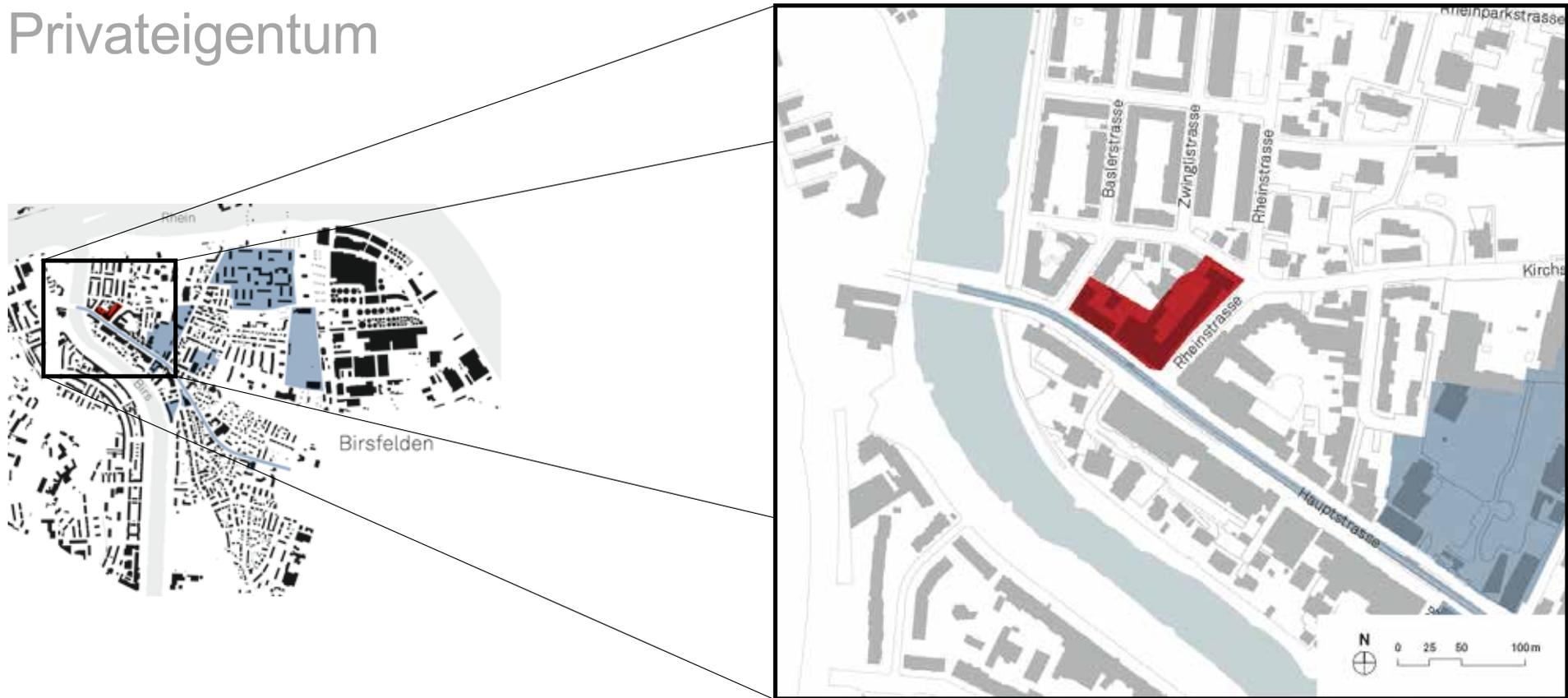
|   |     |                    |
|---|-----|--------------------|
|    | +++ | Wohnraumvielfalt   |
|    | +++ | Wohnraumzuwachs    |
|    | +   | Günstiger Wohnraum |
|   | ++  | Freiräume          |
|  | ++  | Ökologie           |
|  | +   | Verkehr            |
|  | ++  | Ökonomie           |

### Projekinhalt

- Neubau Hochhaus
- Mehrheitlich Mietwohnungen
- Ergänzende Dienstleistungsnutzung
- Pocketpark mit Aufwertung Birszugang
- Veloabstellplätze gedeckt, ebenerdig und in AEH
- Aufwertung Hauptstrasse/ Birsstegweg

Teil 1: Übersicht der Projekte Gesamtentwicklung Birsfelden

# Quartierhof Privateigentum



# Quartierhof Privateigentum

## Projektstand Phasen

- 1 Idee
- 2 **Vorstudie**
- 3 Quartierplanung
- 4 Bauplanung
- 5 Realisierung
- 6 Inbetriebnahme

## Qualitäten

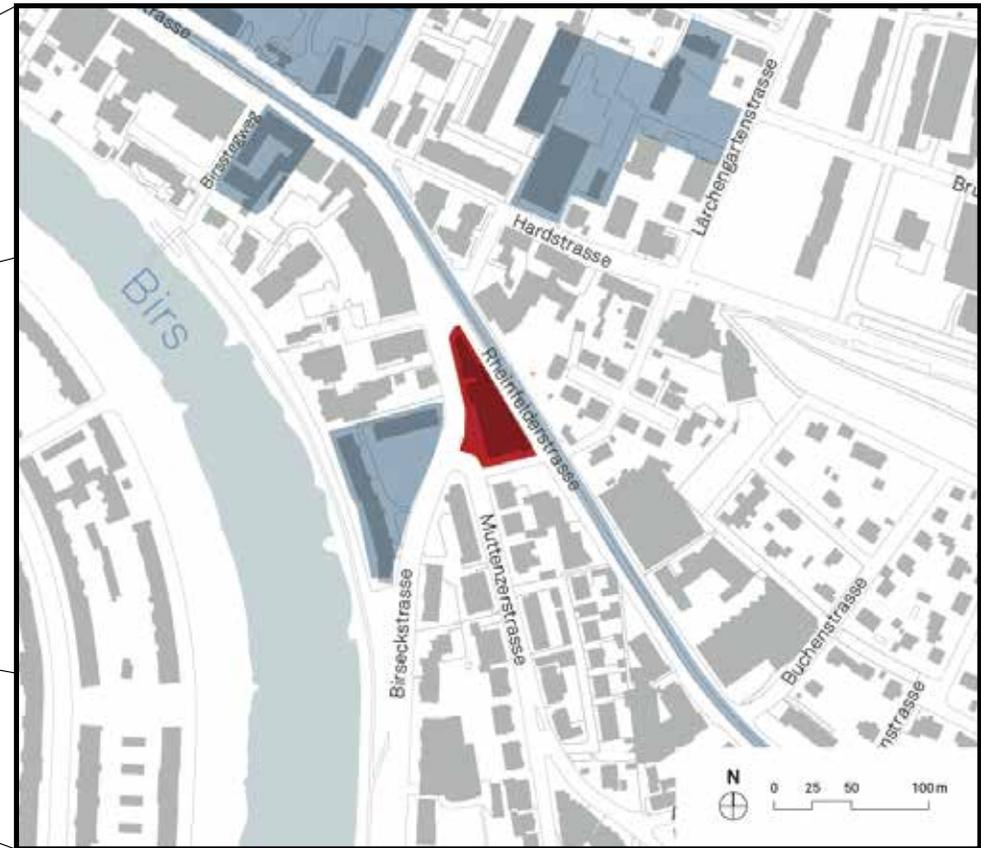
|   |    |                    |
|---|----|--------------------|
|    | ++ | Wohnraumvielfalt   |
|    | ++ | Wohnraumzuwachs    |
|    | ++ | Günstiger Wohnraum |
|   | +  | Freiräume          |
|  | +  | Ökologie           |
|  | ++ | Verkehr            |
|  | +  | Ökonomie           |

## Projekthalt

- Prüfung Modernisierung und Erweiterung Wohnungsbestand
- Qualitätssteigerung Freiraum

Teil 1: Übersicht der Projekte Gesamtentwicklung Birsfelden

# Am Eck Privat- und Kantonseigentum



# Am Eck

## Privat- und Kantonseigentum

### Projektstand Phasen

- 1 Idee
- 2 Vorstudie**
- 3 Quartierplanung
- 4 Bauplanung
- 5 Realisierung
- 6 Inbetriebnahme

### Qualitäten

|   |           |                    |
|---|-----------|--------------------|
|    | <b>++</b> | Wohnraumvielfalt   |
|    | <b>++</b> | Wohnraumzuwachs    |
|    | <b>++</b> | Günstiger Wohnraum |
|   | <b>+</b>  | Freiräume          |
|  | <b>+</b>  | Ökologie           |
|  | <b>++</b> | Verkehr            |
|  | <b>+</b>  | Ökonomie           |

### Projekthalt

- Prüfung städtebauliches Potenzial
- Erschliessung Freiraumpotenzial durch Strassenprojekt

Teil 1: Übersicht der Projekte Gesamtentwicklung Birsfelden

# Sportplatz Gemeindeeigentum



# Sportplatz

## Gemeindeeigentum

### Projektstand Phasen

- 1 **Idee**
- 2 Vorstudie
- 3 Quartierplanung
- 4 Bauplanung
- 5 Realisierung
- 6 Inbetriebnahme

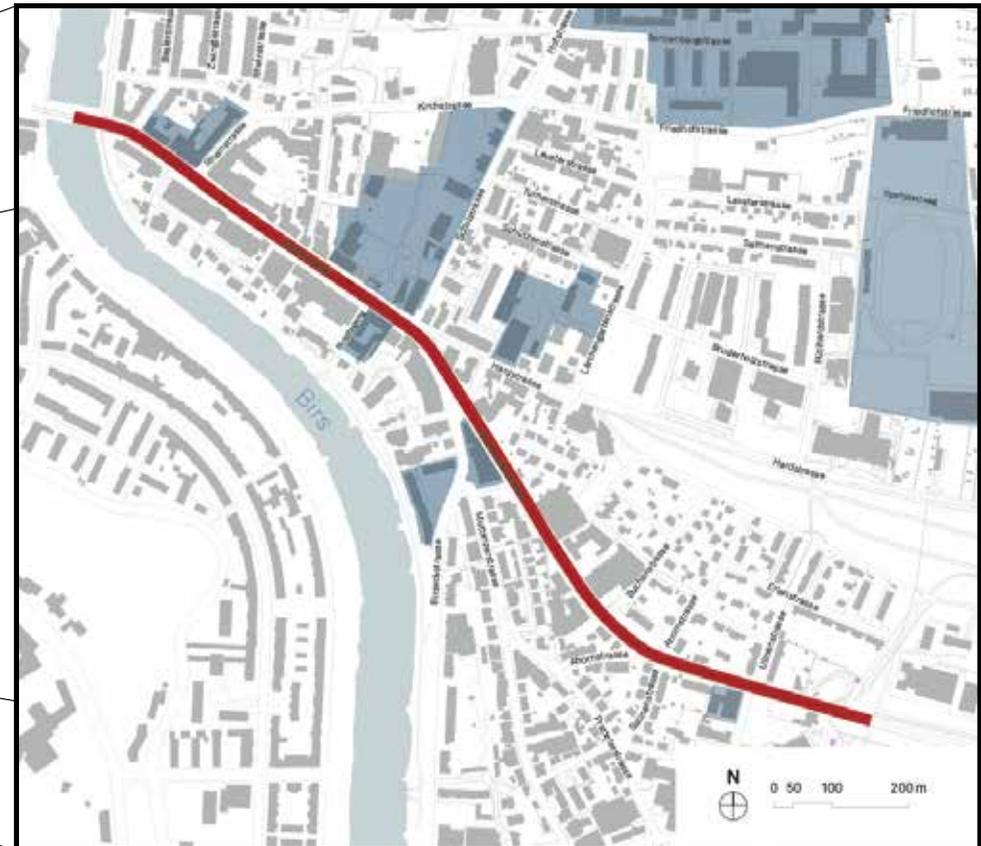
### Qualitäten

|   |     |                    |
|---|-----|--------------------|
|    | +++ | Wohnraumvielfalt   |
|    | +++ | Wohnraumzuwachs    |
|    | ++  | Günstiger Wohnraum |
|   | ++  | Freiräume          |
|  | ++  | Ökologie           |
|  | ++  | Verkehr            |
|  | +++ | Ökonomie           |

### Projekthalt

- Optimierung/Modernisierung Sportnutzungen
- Prüfung Potenzial für Wohnraum
- Ausbau Freiraumpotenzial

# Neue Ortsdurchfahrt Birsfelden Kantonseigentum



# Neue Ortsdurchfahrt Birsfelden

## Kantoneigentum

### Projektstand Phasen

- 1 Idee
- 2 Vorstudie**
- 3 Quartierplanung
- 4 Bauplanung
- 5 Realisierung
- 6 Inbetriebnahme

### Qualitäten



Freiräume



Ökologie



Verkehr

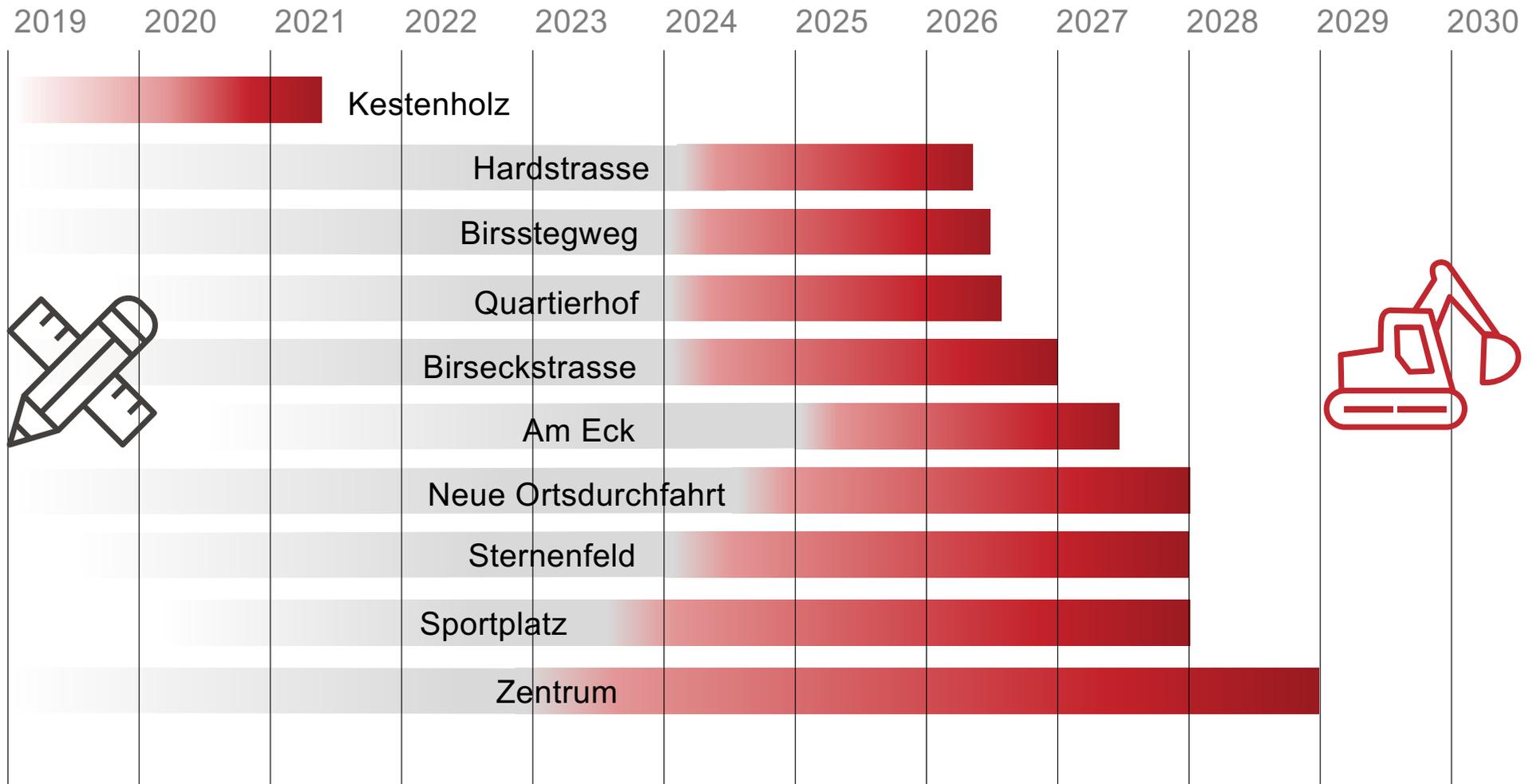


### Projekinhalt

- Optimierung Verkehrssystem
- Attraktivität Aufenthaltsraum für Passanten, LV und Anstösser

1. **Planungshintergrund STEK**
2. **Qualitätskriterien der Gemeindeentwicklung**
3. **Was regelt ein Quartierplan?**
4. **Quartierplanprojekte Birsfelden**
5. **Zeitplan indikativ**

# Zeitplan indikativ



# Programm

## Teil 1

Übersicht der Projekte  
Gesamtentwicklung  
Birsfelden

## Teil 2

Schwerpunkt  
Entwicklung Hardstrasse

## Teil 3

Schwerpunkt  
Entwicklung Zentrum

# Teil 2 Schwerpunkt Entwicklung Hardstrasse

Christof Hiltmann

- **Rückblick**

Christian Salewski

- **Vorstellung des Projekts**

Christof Hiltmann

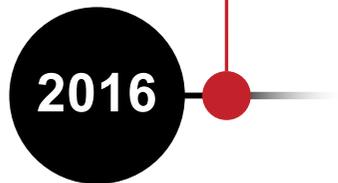
- **Würdigung des Projekts**

- **Die nächsten Schritte**

- 1. Rückblick**
- 2. Vorstellung des Projekts**
- 3. Würdigungen**
- 4. Die nächsten Schritte**

# Rückblick

2016



**Dez 2016**

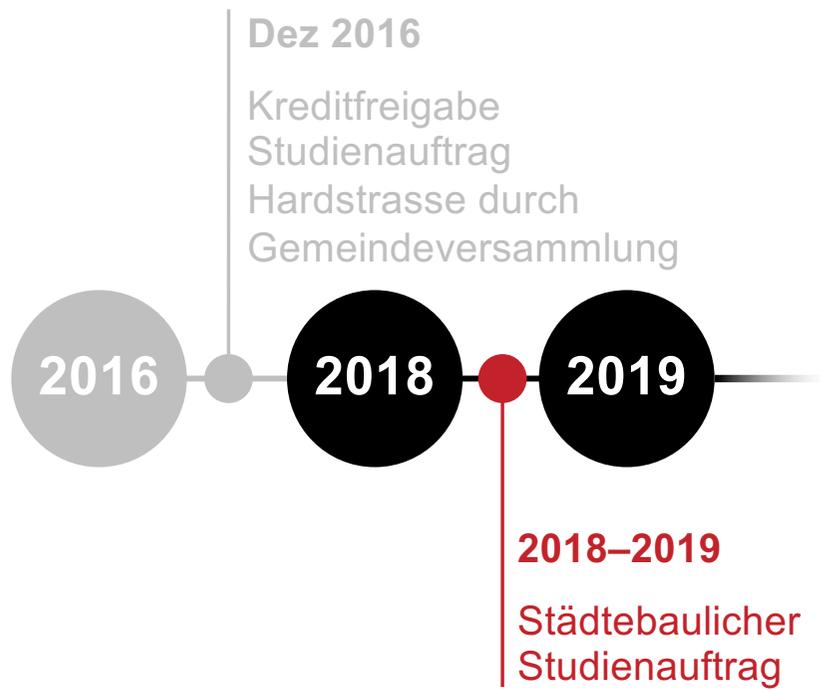
Kreditfreigabe

Studienauftrag

Hardstrasse durch

Gemeindeversammlung

# Rückblick



# Rückblick



## Rückblick



## Rückblick



## Rückblick



1. **Rückblick**
2. **Vorstellung des Projekts**
3. **Würdigungen**
4. **Die nächsten Schritte**



*Areal Hardstrasse – Birsfelden*

## Kleinstädtisches Leben an der Gasse

*27. August 2020*

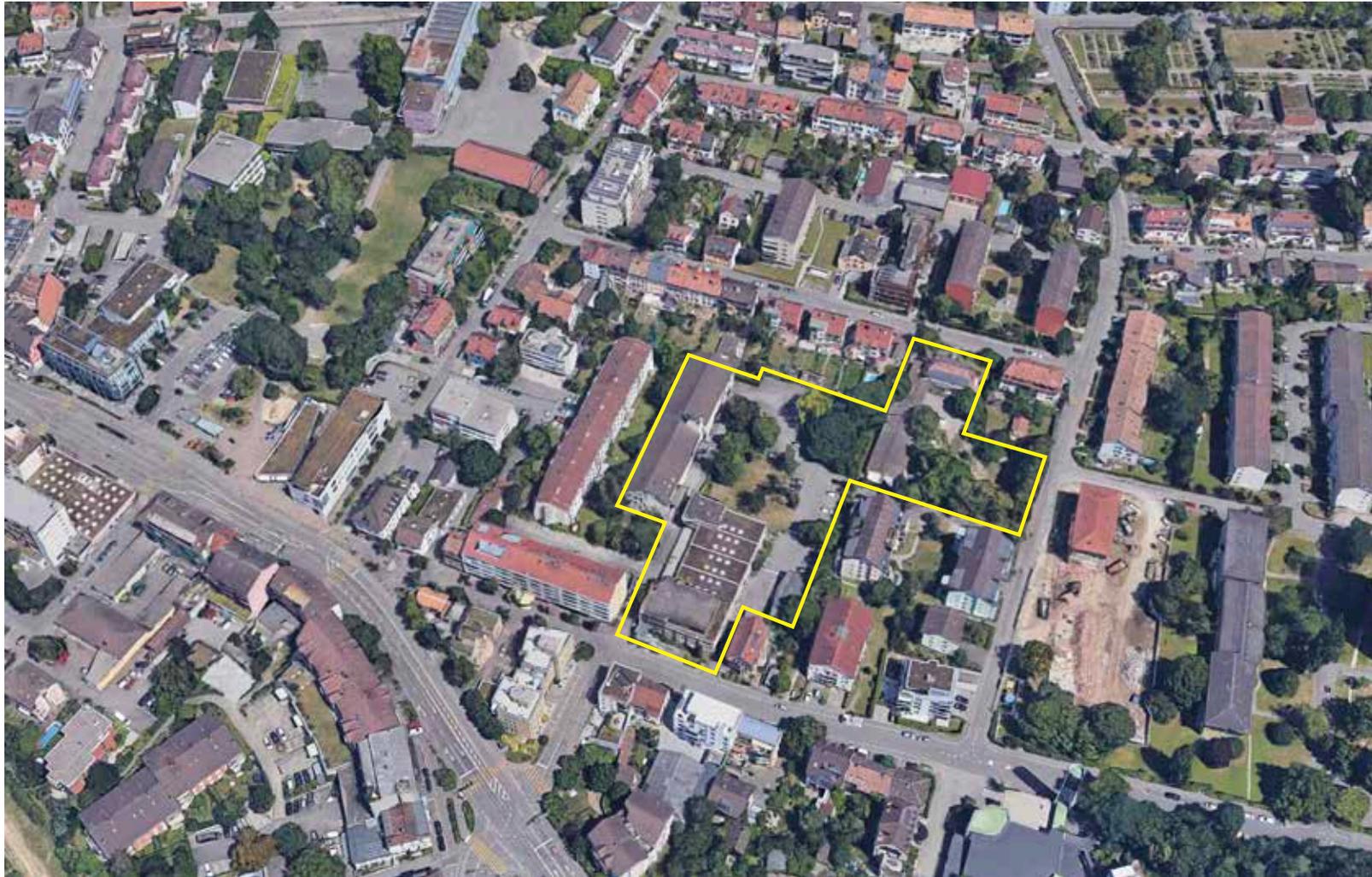
Salewski  
& Kretz

BEGLINGER + BRYAN  
LANDSCHAFTSARCHITEKTUR

IBV HUSLER AG

MICHAEL EMMENEGGER  
Analyse und Management von sozialen Prozessen

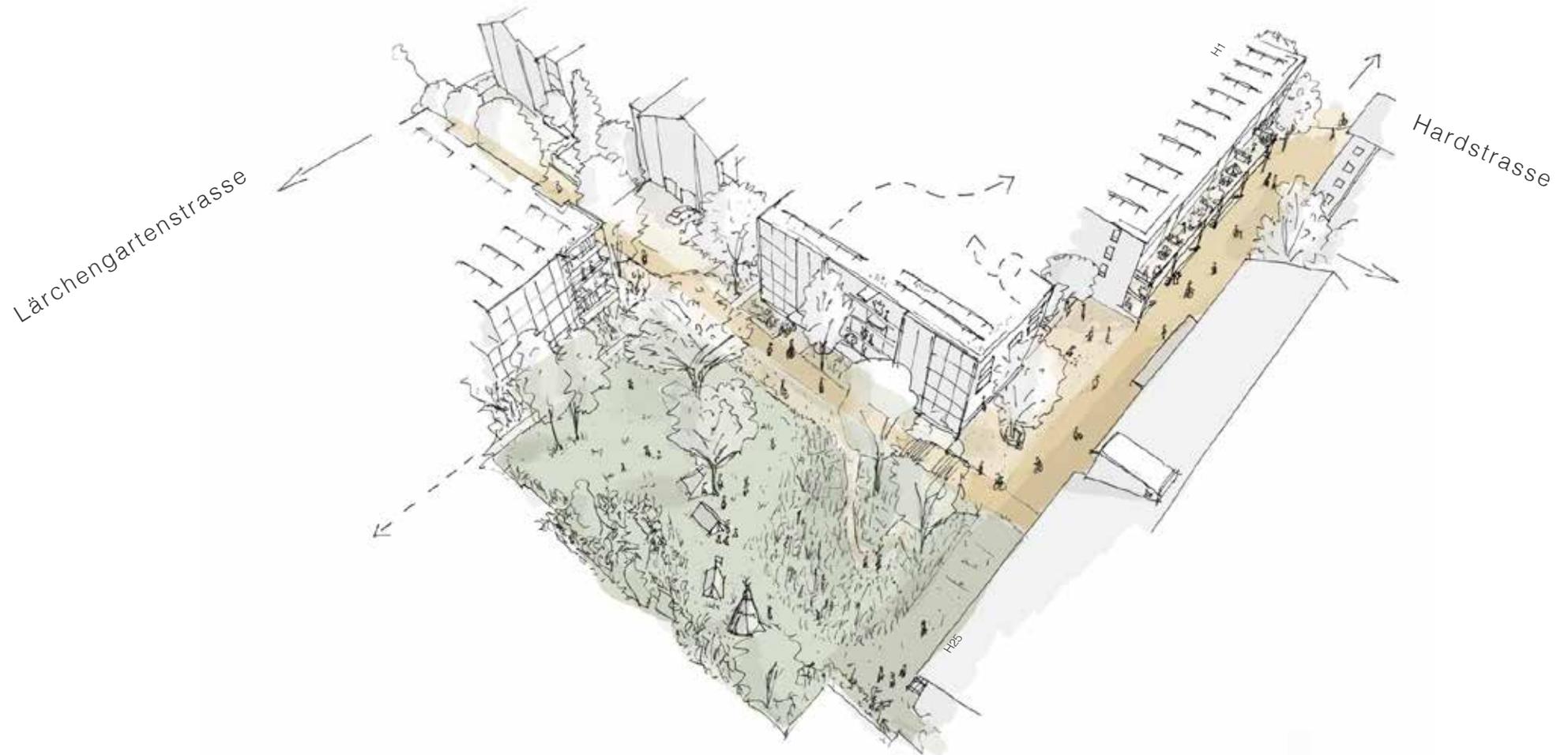
## Ausgangslage



## Gestaltungskonzept



## Winkelgasse und Winkelmatte



## Die Obere Winkelgasse

Lärchengartenstrasse



Hardstrasse

## Die Obere Winkelgasse



## Die Untere Winkelgasse



Lärchengartenstrasse

Hardstrasse

## Schleichwege, Wildholzstreifen und Gärten



## Gestaltungskonzept



## RÜCKMELDUNGEN AUS DER FAKULTATIVEN MITWIRKUNG (NOV. 2019)



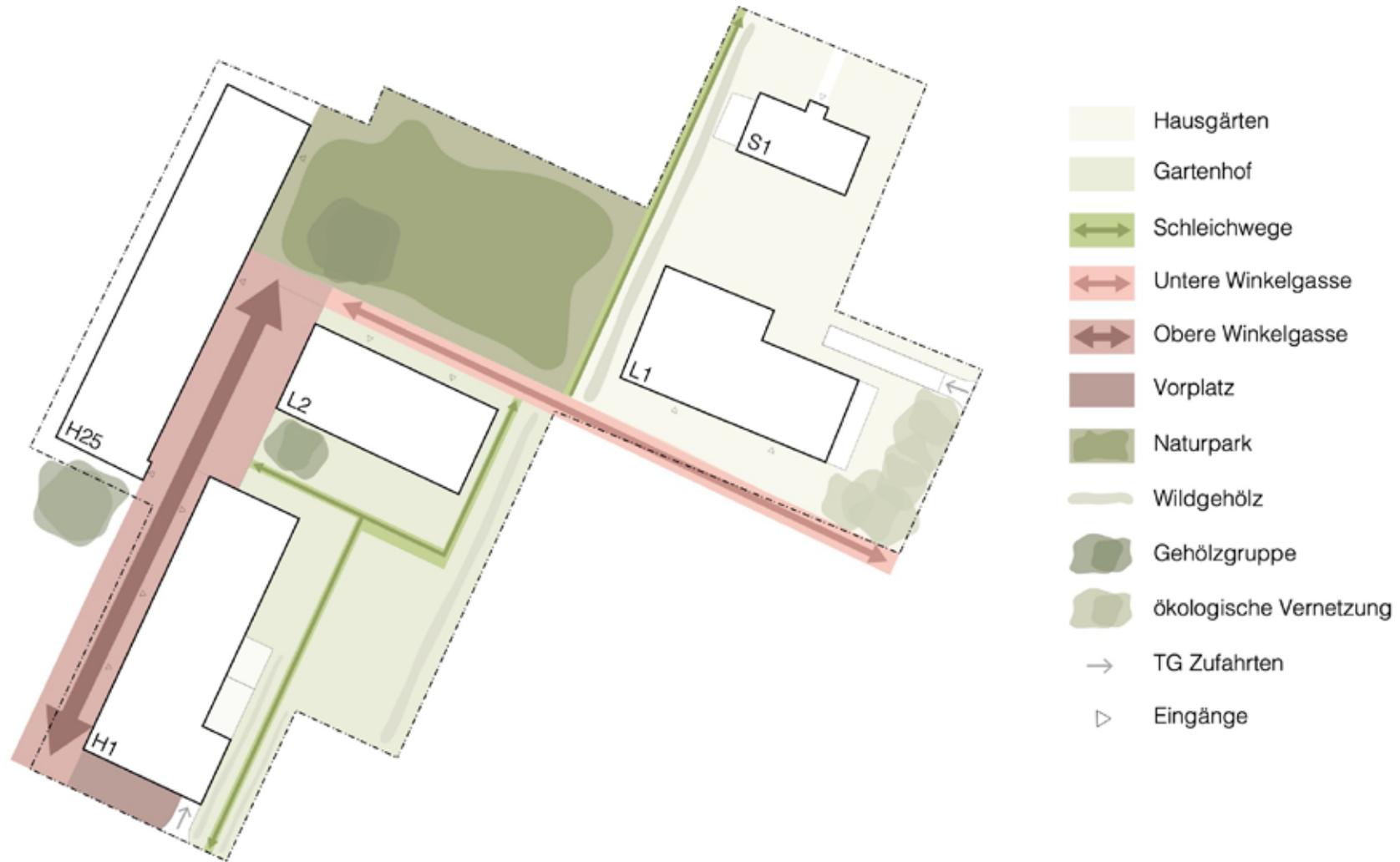
## Hardstrasse



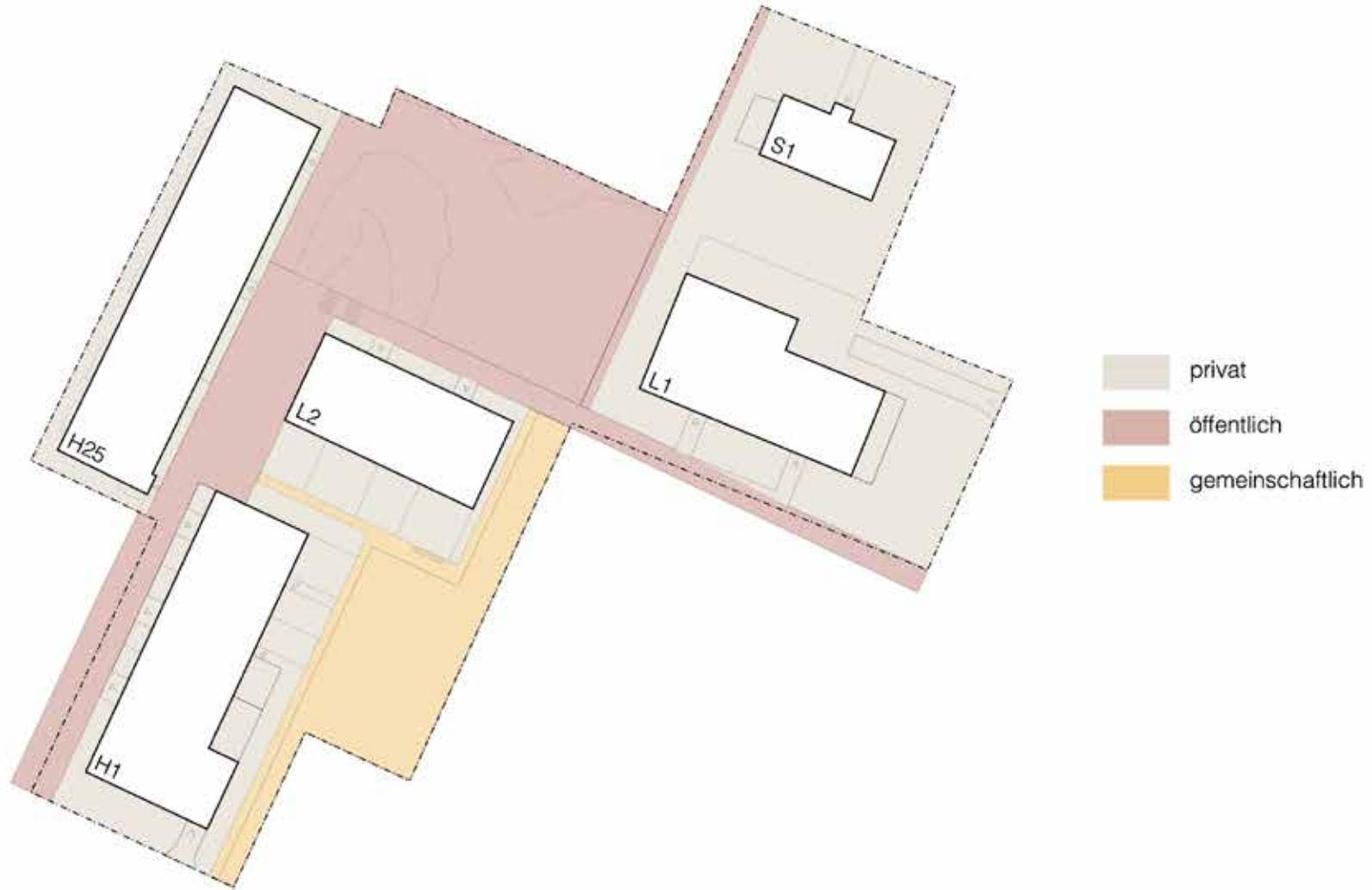
## Lärchengartenstrasse



## Freiraumgerüst



## Öffentlichkeitsgrade



## Vorzonen, Schwellenräume und Übergänge



- sozial aktive Schwellenräume mit EG-Nutzung und Vorplatz
- sozial aktive Schwellenräume mit Hochparterre, Hauseingängen und möglichen Vorbauten
- Aussenraum Kindergarten
- Gehölzgruppe
- Sitzbank
- grüne Schwellenräume mit Hochparterre und Hauseingängen
- einsehbare Vorgärten
- ökologische Vernetzung entlang Lärchengartenstrasse / Option Aussenraum Kindergarten
- ökologische Puffer entlang Schleichwegen
- Option Aussenraum Kindergarten

### Bausteine (Planung, Erstellung, Betrieb)



## Erdgeschossnutzungen



## Dimensionen & Zahlen



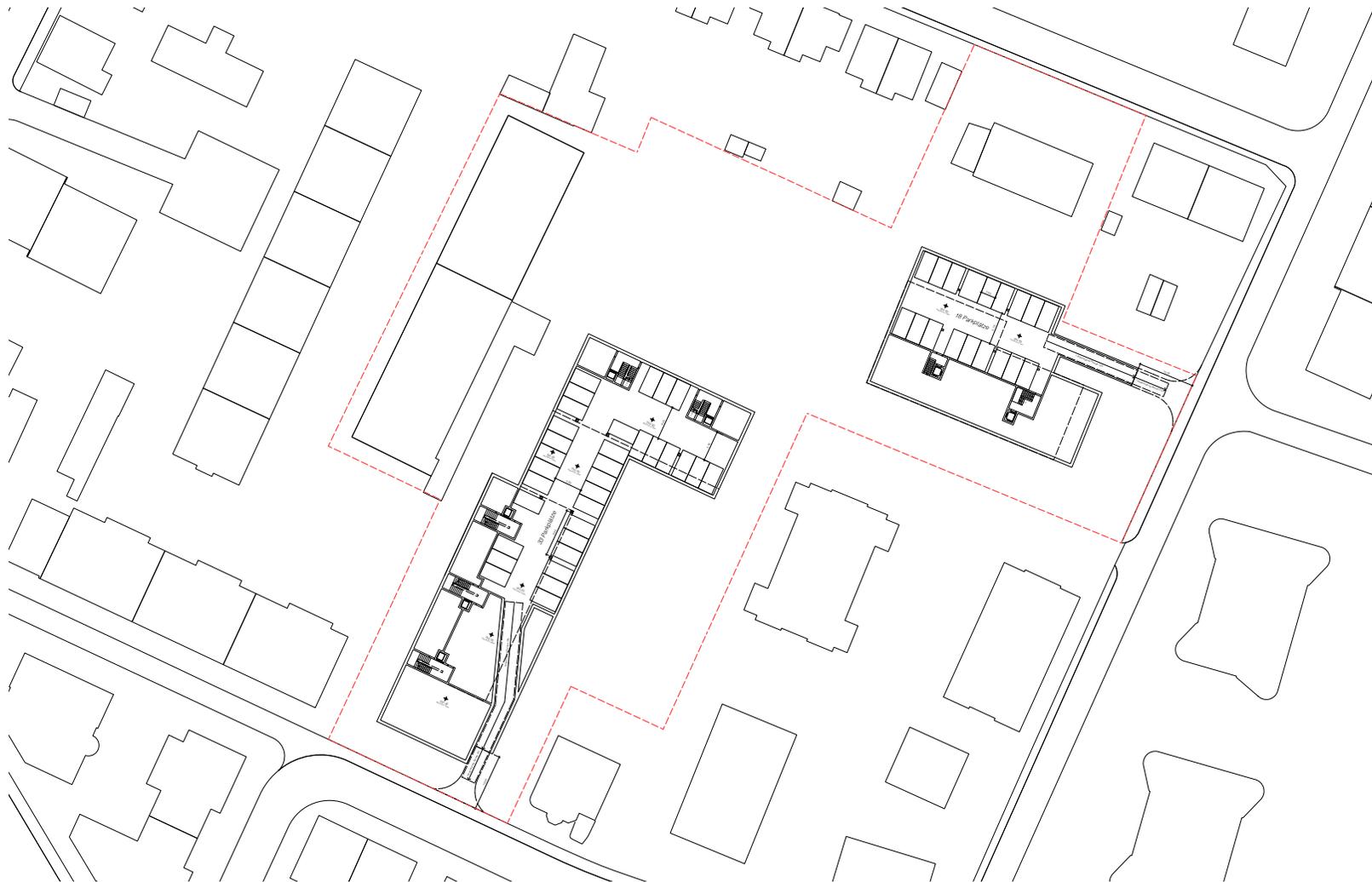
### Zahlen zum Areal Hardstrasse

- ca. 86 Wohnungen
- ca. 215 Bewohner
- ca. 51 Parkplätze MIV
- GFo ca. 12'000 m<sup>2</sup>
- GFZo ca. 1.1
- Grundstücksfläche ca. 10'816 m<sup>2</sup>

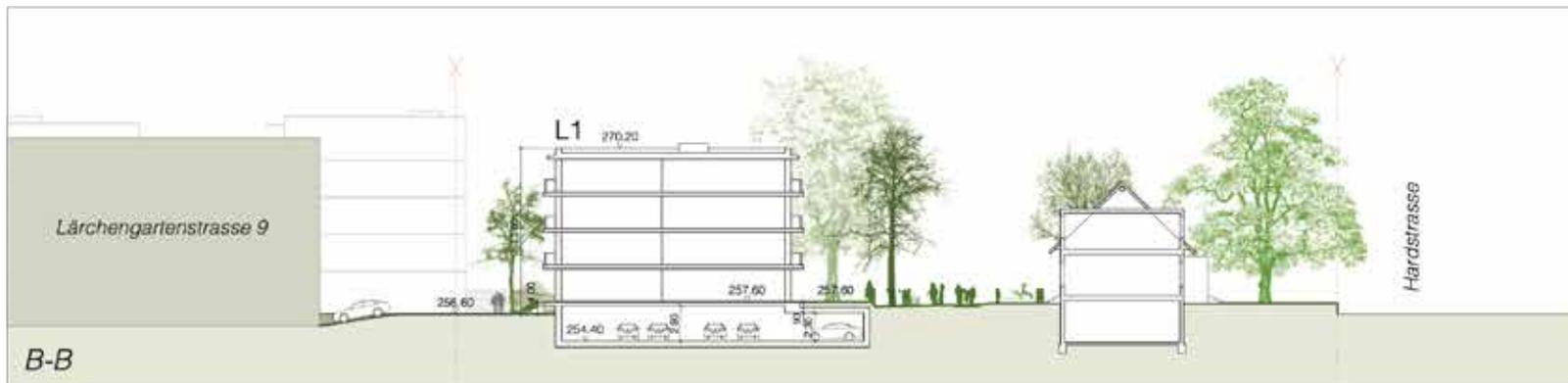
## Situationsplan



# Untergeschoss / Tiefgarage

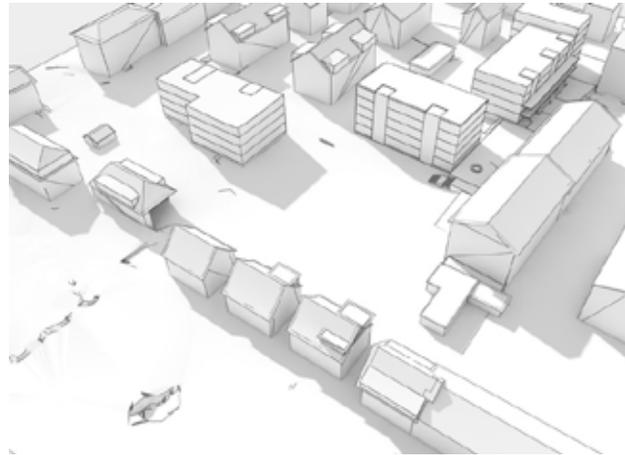


## Schnitte & Ansichten durch das Areal

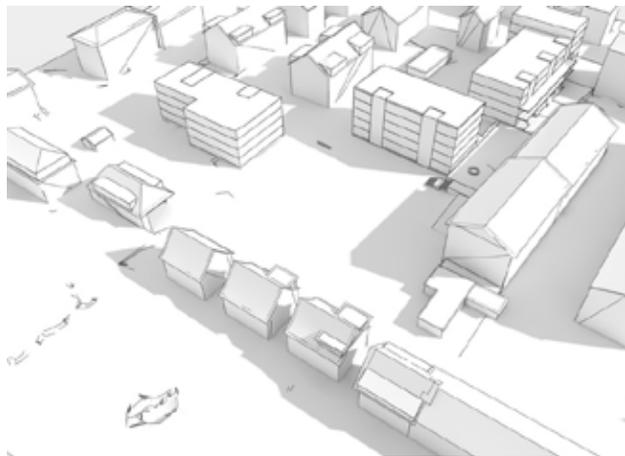




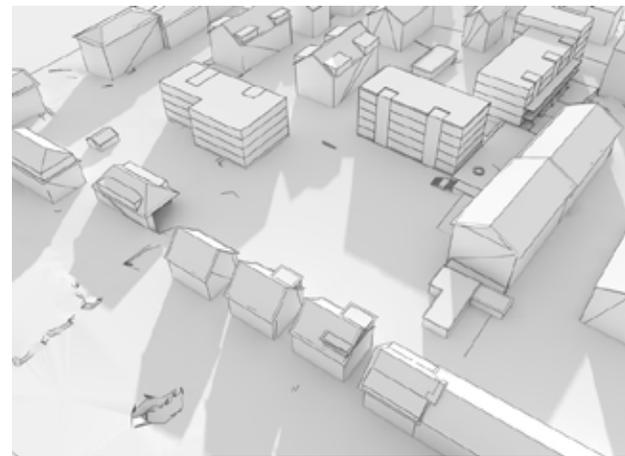
## Schattenstudie



Frühlingsvormittag (21. März, 10:00 Uhr)



Sommerabend (21. Juli, 17:00 Uhr)



Wintermittag (21. Dezember, 12:00 Uhr)



- 1. Rückblick**
- 2. Vorstellung des Projekts**
- 3. Würdigungen**
- 4. Die nächsten Schritte**

# Qualitäten Hardstrasse



Wohnraumvielfalt



Wohnraumzuwachs



Günstiger Wohnraum



Freiraumqualitäten



Ökologie



Verkehr



Ökonomie



1. **Rückblick**
2. **Vorstellung des Projekts**
3. **Würdigungen**
4. **Die nächsten Schritte**

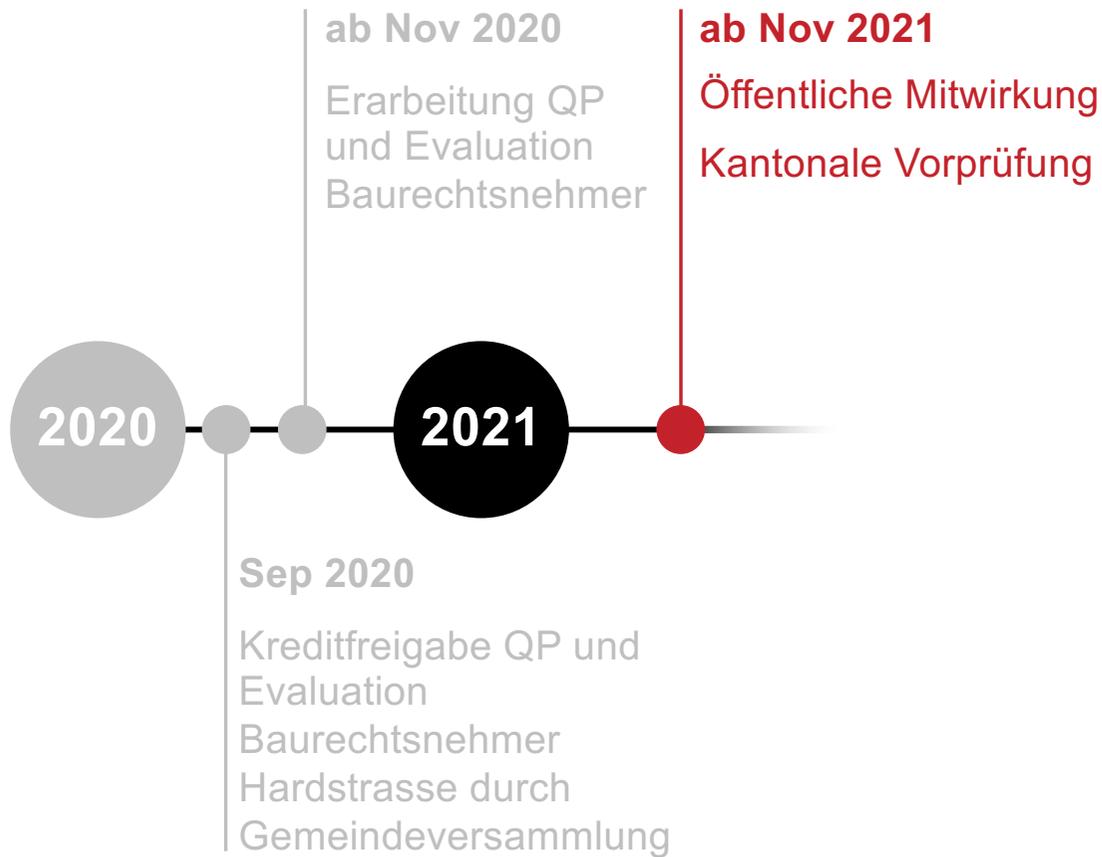
## Die nächsten Schritte



## Die nächsten Schritte



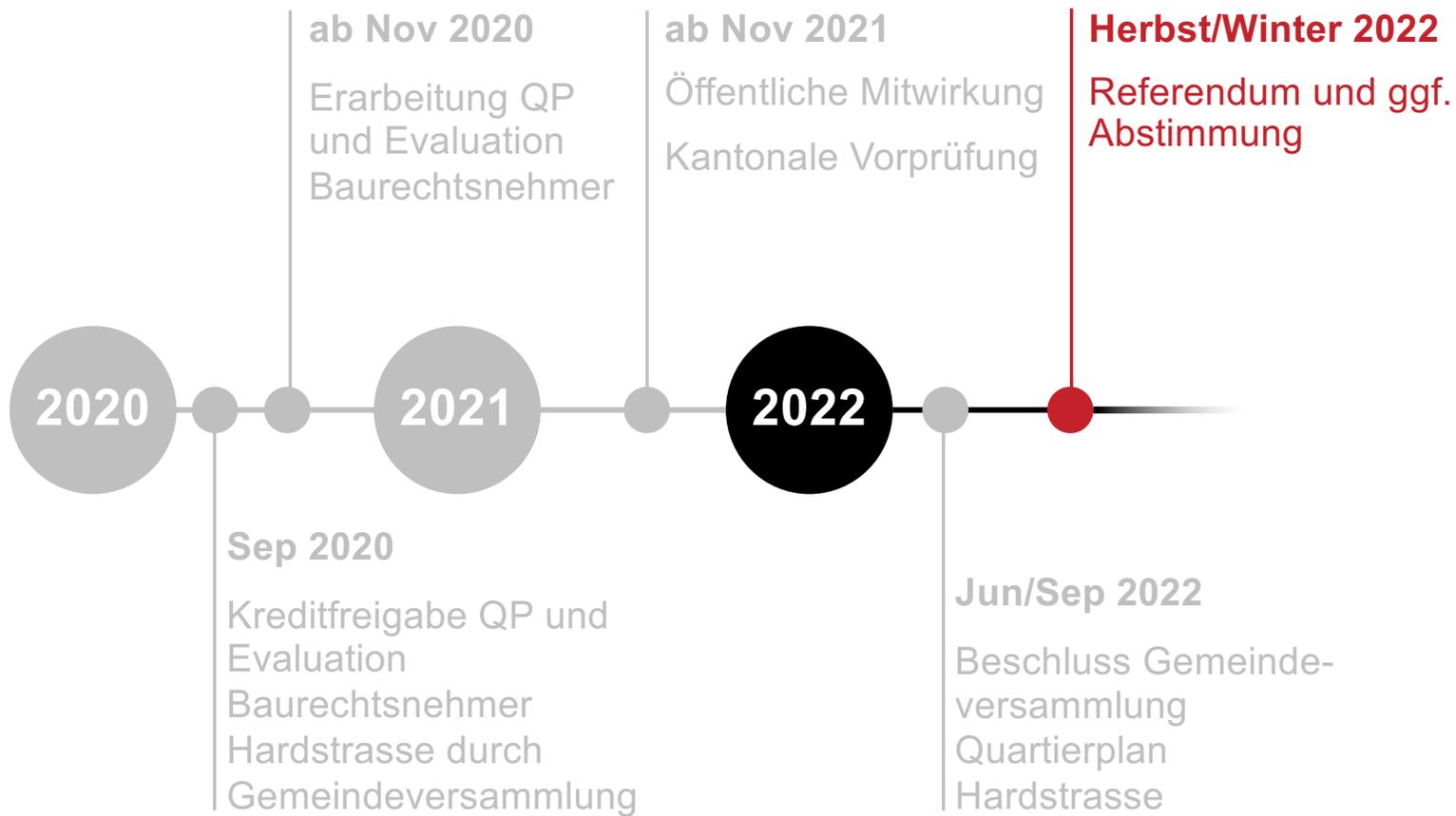
## Die nächsten Schritte



## Die nächsten Schritte



## Die nächsten Schritte



## Die nächsten Schritte



## Die nächsten Schritte



# Programm

## Teil 1

**Übersicht der Projekte  
Gesamtentwicklung  
Birsfelden**

## Teil 2

**Schwerpunkt  
Entwicklung Hardstrasse**

## Teil 3

**Schwerpunkt  
Entwicklung Zentrum**

# Teil 3 Schwerpunkt Entwicklung Zentrum

Christof Hiltmann

- **Rückblick**

Harry Gugger

- **Vorstellung QP-Entwurf**

Christof Hiltmann

- **Würdigungen**

- **Weiteres Vorgehen**

- 1. Rückblick**
- 2. Vorstellung QP-Entwurf**
- 3. Würdigungen**
- 4. Die nächsten Schritte**

# Rückblick



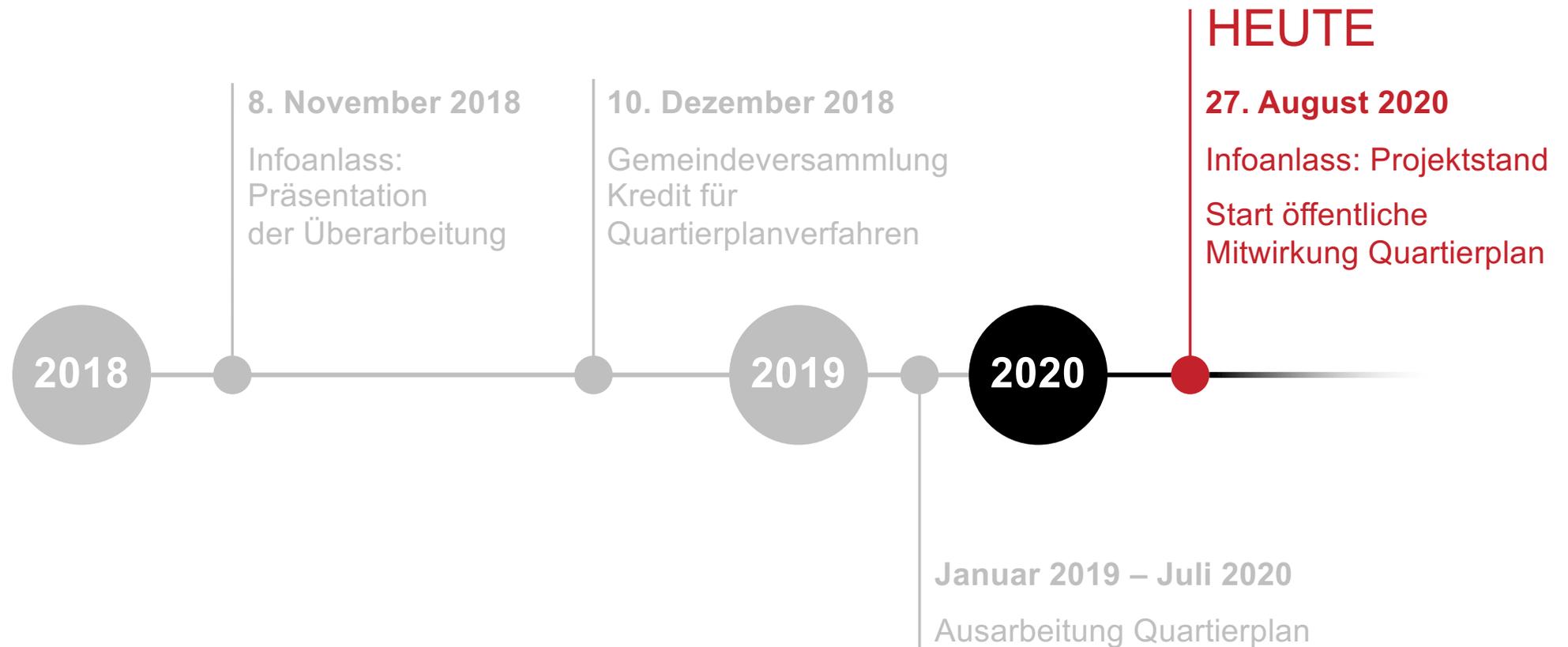
# Rückblick



# Rückblick



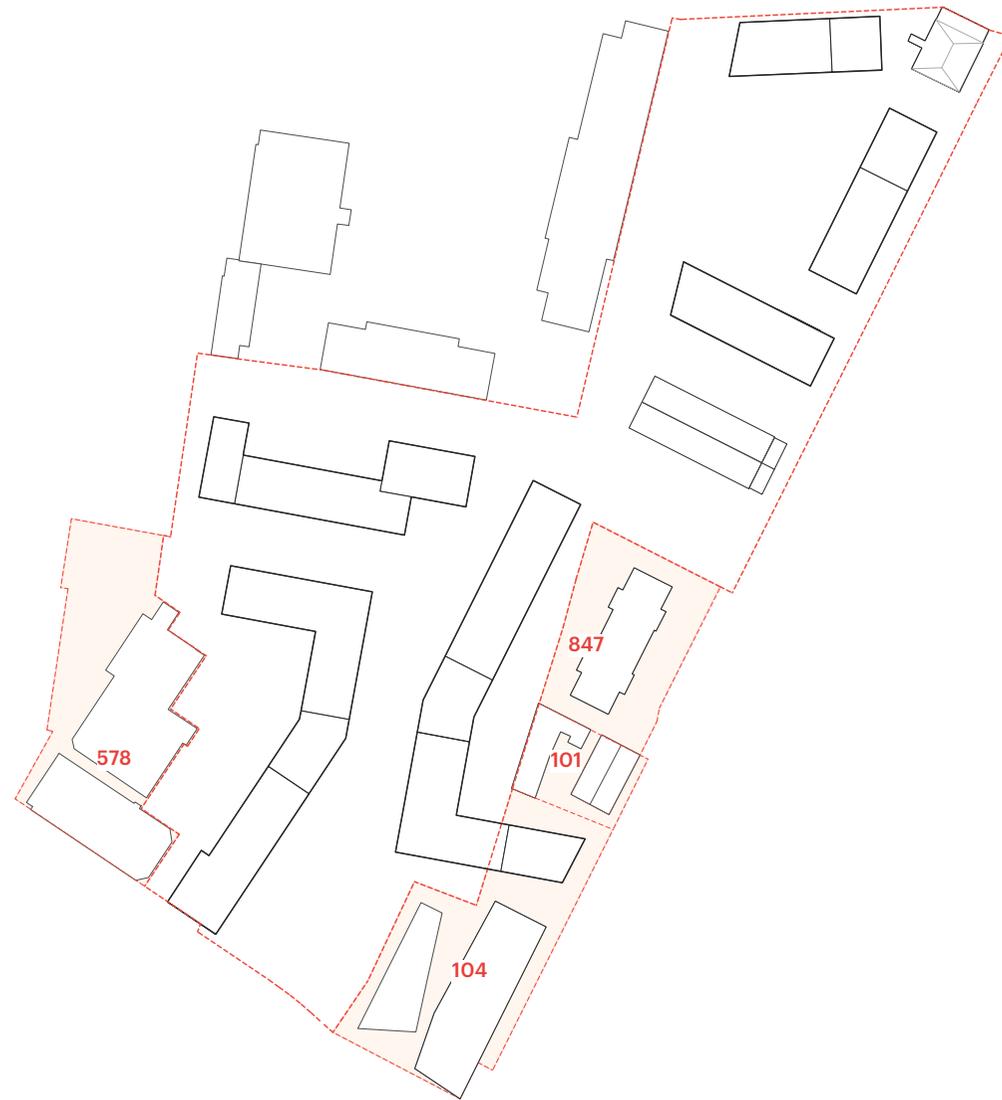
# Rückblick



1. **Rückblick**
2. **Vorstellung QP-Entwurf**
3. **Würdigungen**
4. **Die nächsten Schritte**

## **Erläuterung Städtebau QP**

Anpassung Perimeter  
Parzellen und Gebäudetypen  
Gestaltungsbaulinien  
Freiräume & Baumbilanz  
Verkehr  
Etap pierung



**Stand 09.2018**

Koordinationsbedarf mit  
markierten Parzellen im Rahmen  
der Ausarbeitung des Quartier-  
planes (QP)



## Quartierplan 08.2020

Einbezug der Nachbarparzellen  
in städtebauliche Planung

Punktuelle Anpassungen auf  
der Gemeindeparzelle

- Volumen reduziert
- Volumen erweitert
- Volumen neu



Vogelperspektive 09.2018



Vogelperspektive 08.2020

Zentrumsplatz 09.2018



# Zentrumsplatz 08.2020





## **Vielfalt auf 13 Parzellen**

Parzellengrößen variieren  
zwischen ca. 800 und 3500 m<sup>2</sup>  
Bruttogeschossfläche

Lage und Parzellenzuschnitt  
definieren den Bezug zum  
Aussenraum

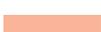
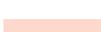


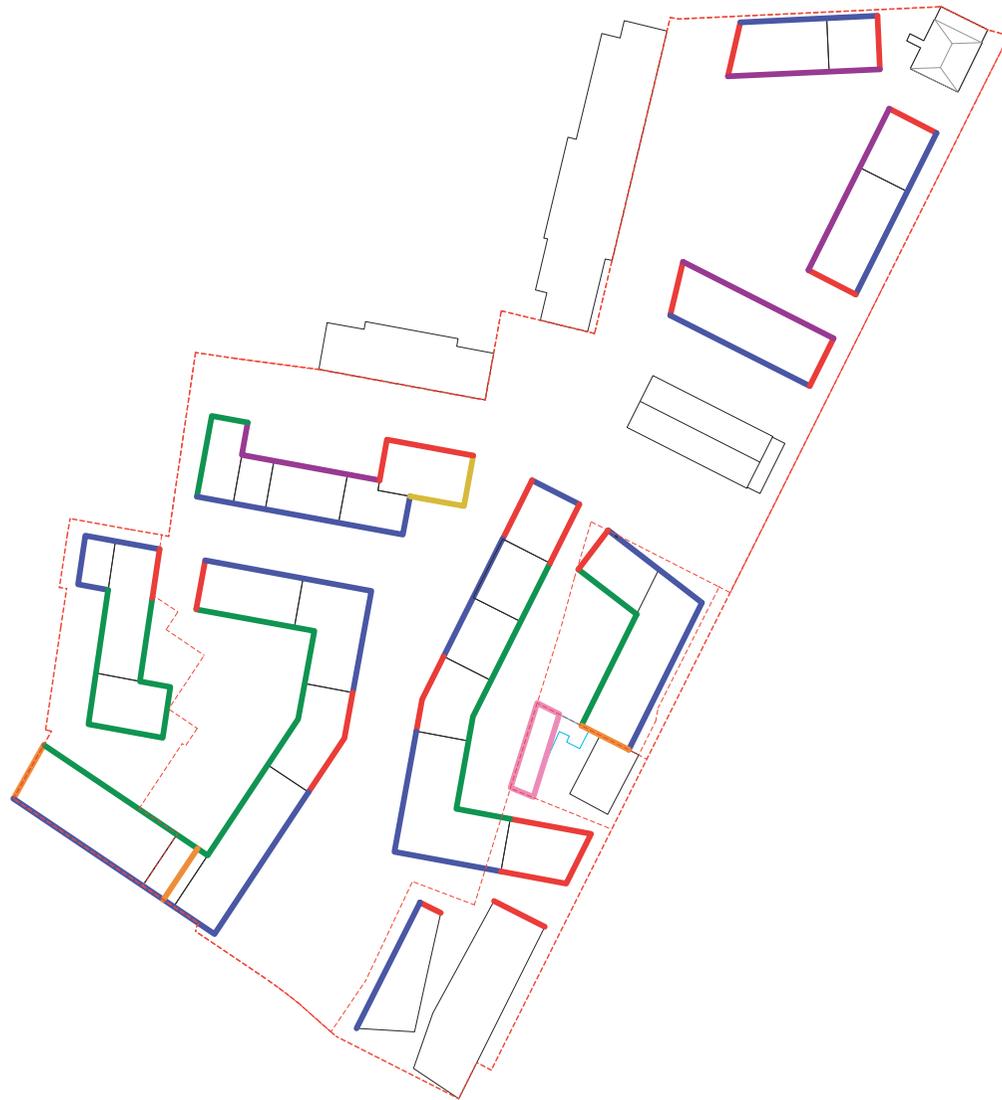
## Vielfalt auf 13 Parzellen

Schwerpunkt Wohnnutzung

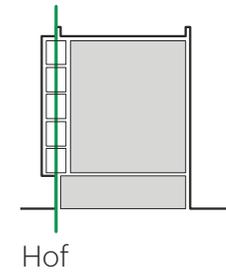
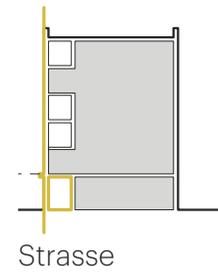
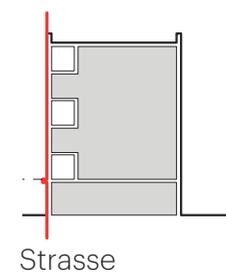
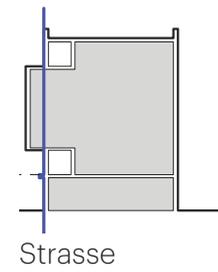
Entsprechend ihre Lage im Zentrumsquartier sind verschiedene Nutzungen im EG möglich, bzw. vorgesehen:

Handel & Gewerbe, Kultur, Arbeiten, Wohnen...

-  - Stadthaus
-  - Stadthaus, öffentliche Nutzung im EG
-  - Punkthaus, öffentliche Nutzung im EG
-  - Gewerbe
-  - Öffentliche Bauten



## Gestaltungsbaulinien garantieren lebendige Fassaden



Beispiele wesentlicher Gestaltungsbaulinien



## Zentrumsachse

Verbindung Birs-Rhein

Vernetzung mit dem bestehenden Quartier

Sequenz von Räumen und Plätzen unterschiedlicher Qualitäten (Zentrumsplatz, Lavaterplatz, In den Gassen, Kastanienhof)

Nutzungsoffenheit für Chilbi, Fasnacht, Märkte



## Öffentliche Räume

Kastanienhof mit Spielbereich und angrenzenden öffentlichen EG-Nutzungen entlang der Kirchstrasse

Erhalt und Erweiterung des Naturgartens, Intensivierung der Wahrnehmung durch Pfade



## **Grüne Höfe und Vorbereiche**

Höfe werden intensiv begrünt

Pflanzung von Grossbäumen,  
unabhängig von Parzellengrenzen

Begrünte Vorbereiche vor  
Wohnnutzungen im EG

Reduktion des unterirdischen  
Fussabdruckes der Bauten



## Baumbilanz

Erhalt und Schutz identitätsstiftender Grossbäume

Neupflanzung von standortgerechten Bäumen unabhängig von Parzellengrenzen

- 25 Bestandsbäume
- 76 Neupflanzungen
- 75 Fällungen

In den Gassen





## Vegetationstypen

Unterschiedliche Vegetationstypen für artenreiche Lebensräume und verschiedene Nutzungen

Heimische, dem Stadtklima angepasste Arten

Ökologische Trittsteine durch Erweiterung Naturgarten, Baumscheiben und bepflanzte Vorzonen

## Gründächer

- Blumenwiese/Naturgarten
- Magere Scherrasen
- Stauden- und Gräserbepflanzung
- Stäucher
- Dachbegrünung

Kastanienhof





## Velo & Langsamverkehr

Zentrumsachse ist dem Langsamverkehr vorbehalten

Durchfahrt für Rettungs-/Lieferfahrzeuge gewährleistet

Gedekte Velostellplätze am Zentrumsplatz, weitere Stellplätze entlang Schulstrasse

-  Velostationen UG - 214 Velo
  -  Velostation gedeckt - 225 Velos
  -  Velostation offen - 150 Velos
- Davon 440 Plätze öffentlich

-  Veloweg
-  Langsamverkehr max. 10 km/h
-  Haltestellen



Zentrumsplatz



## Parkierung

Ausgezeichneter Anschluss an ÖV,  
Mobilitätskonzept mit reduziertem  
Parkplatz (PP)- Angebot

Angebotsorientiertes Management  
der Stamm-Parkplätze

Erhalt öffentlicher Parkplätze in  
Einstellhalle SÜD



Einstellhalle NORD mit 1 UG (47 PP) im 2.UG  
Private Parkplätze, durchschnittlich 0.8 PP/Whg



Parkgarage SÜD mit 2 UG (168 PP)  
Öffentliche Parkplätze  
Private Parkplätze, durchschnittlich 0.8 PP/Whg



Kellerräume



## Etap pierung

Öffentliche Funktionen der ehemaligen Schulhäuser werden in die Etappe 1 umgesiedelt

Öffentliche Einstellhalle wird in Etappe 1 errichtet

Etap pen 2 & 3 können nach Abschluss von Etappe 1 ohne weitere Abhängigkeiten erstellt werden

- Etappe 1
- Etappe 2
- Etappe 3

Lavaterplatz



- 1. Rückblick**
- 2. Vorstellung QP-Entwurf**
- 3. Würdigungen**
  - Qualitäten
  - Einbezug Schulstrasse 11/13
  - Evaluation Baurechtsnehmer
- 4. Die nächsten Schritte**

# Qualitäten Zentrum



Wohnraumvielfalt



Wohnraumzuwachs



Günstiger Wohnraum



Freiraumqualitäten



Ökologie



Verkehr



Ökonomie



## Qualitäten Zentrum

### Zweck

- haushälterische und geordnete Nutzung des Bodens
- Nachhaltige Überbauung

### Ziele

- Realisierung qualitativ hochstehende Überbauung
- Kleinstädtische, vielfältige Bebauungsstruktur
- Ausnützung Siedlungsreserve
- Schaffung hochwertiger Aussenräume
- Förderung soziales und kulturelles Leben
- Berücksichtigung Bedürfnisse von Mensch und Natur

# Spezifische Anforderungen des QP Zentrum

## Gestaltung der Bauten

- Gestaltungskonzept erforderlich

## Hitzevorsorge

- Fassaden- und Dachbegrünung
- Begrünung und Beschattung Aussenraum
- Wasserspiel und Brunnen
- Reduktion Versiegelung

## Ökologie, Flora und Fauna

- Nistmöglichkeiten pro Gebäude
- Massnahmen zur Biodiversität in Umgebung
- Erweiterung Naturgarten

## Energie

- CO<sub>2</sub>-arme Bauweise
- effiziente Wahl und Menge der Baumaterialien
- Anschluss an Wärmeverbund
- Photovoltaik deckt Eigenenergiebedarf
- Nutzung natürlicher Kühlung/Wärme

## Verkehr

- Reduktion PP MIV
- Förderung LV-Infrastruktur
- LV-Achse durch das Zentrum

## Bestandgebäude zu erhalten

- Museum, Turnhalle, Arbeiterhaus

- 1. Rückblick**
- 2. Vorstellung QP-Entwurf**
- 3. Würdigungen**
  - Qualitäten
  - Einbezug Schulstrasse 11/13
  - Evaluation Baurechtsnehmer
- 4. Die nächsten Schritte**

Teil 3: Schwerpunkt Entwicklung Zentrum

# Einbezug privater Parzellen

 Erweiterung QP-Perimeter



Teil 3: Schwerpunkt Entwicklung Zentrum

# Focus Schulstrasse 11/13



Bestehende Liegenschaft



# Einbezug Schulstrasse 11/13

## Auszug Pflichtenheft Baurechte

### **Mietangebote für die Mieterschaft der Schulstrasse 11/13**

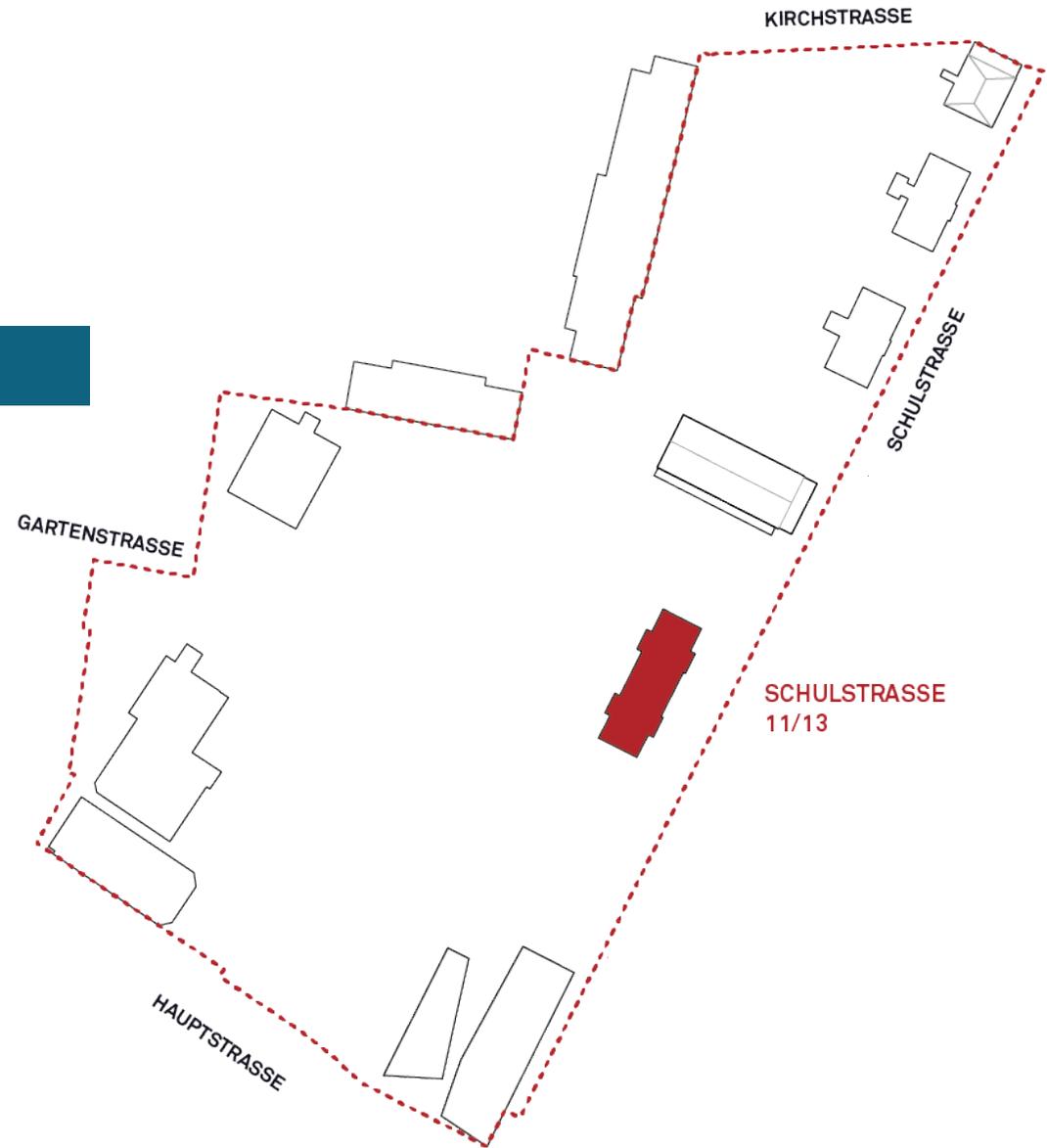
Die Eigentümer der Parzelle Schulstrasse 11/13 (Birsfelden) planen im Rahmen der Zentrumsentwicklung den Abbruch und Neubau ihrer Liegenschaft. Zur Absicherung der Wohnsituation der bestehenden Mieterschaft vergibt die Gemeinde Baurechte bevorzugt an die Interessenten, die verbindlich zusichern können, der Mieterschaft der Schulstrasse 11/13 alternative Wohnungen auf ihrer Baurechtsparzelle zu reservieren bzw. zu vermieten.

# Einbezug Schulstrasse 11/13

Heutige Situation (2020)



Bestehende Liegenschaft



Teil 3: Schwerpunkt Entwicklung Zentrum

# Einbezug Schulstrasse 11/13

Bauetappe 1 (2022–2026)

-  Bestehende Liegenschaft
-  Zentrum: Bauetappe 1

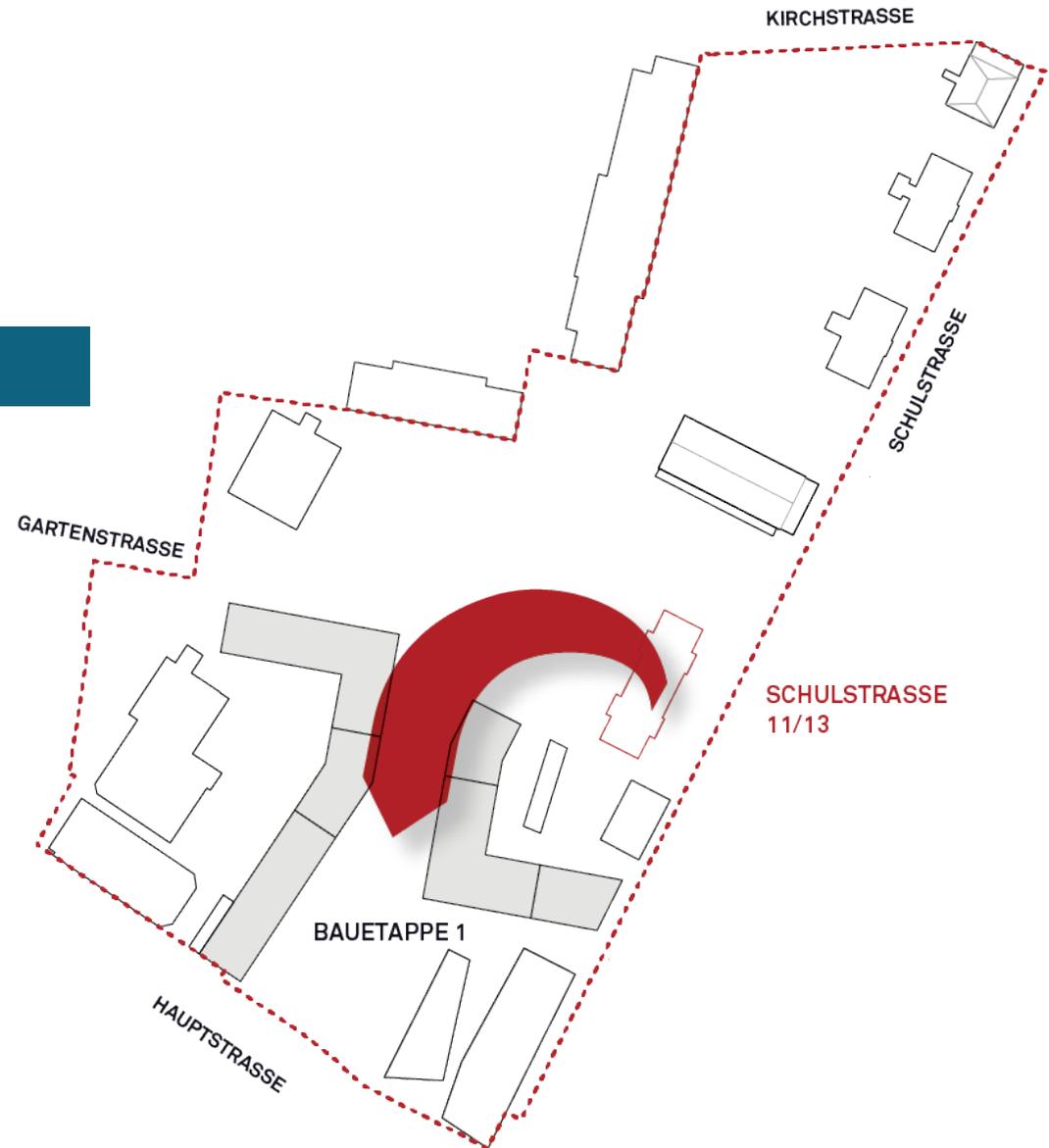


Teil 3: Schwerpunkt Entwicklung Zentrum

# Einbezug Schulstrasse 11/13

Umzug ab 2026

-  Bestehende Liegenschaft
-  Zentrum: Bauetappe 1 abgeschlossen



# Einbezug Schulstrasse 11/13

Bauetappe 2 (2024–2027), Abbruch

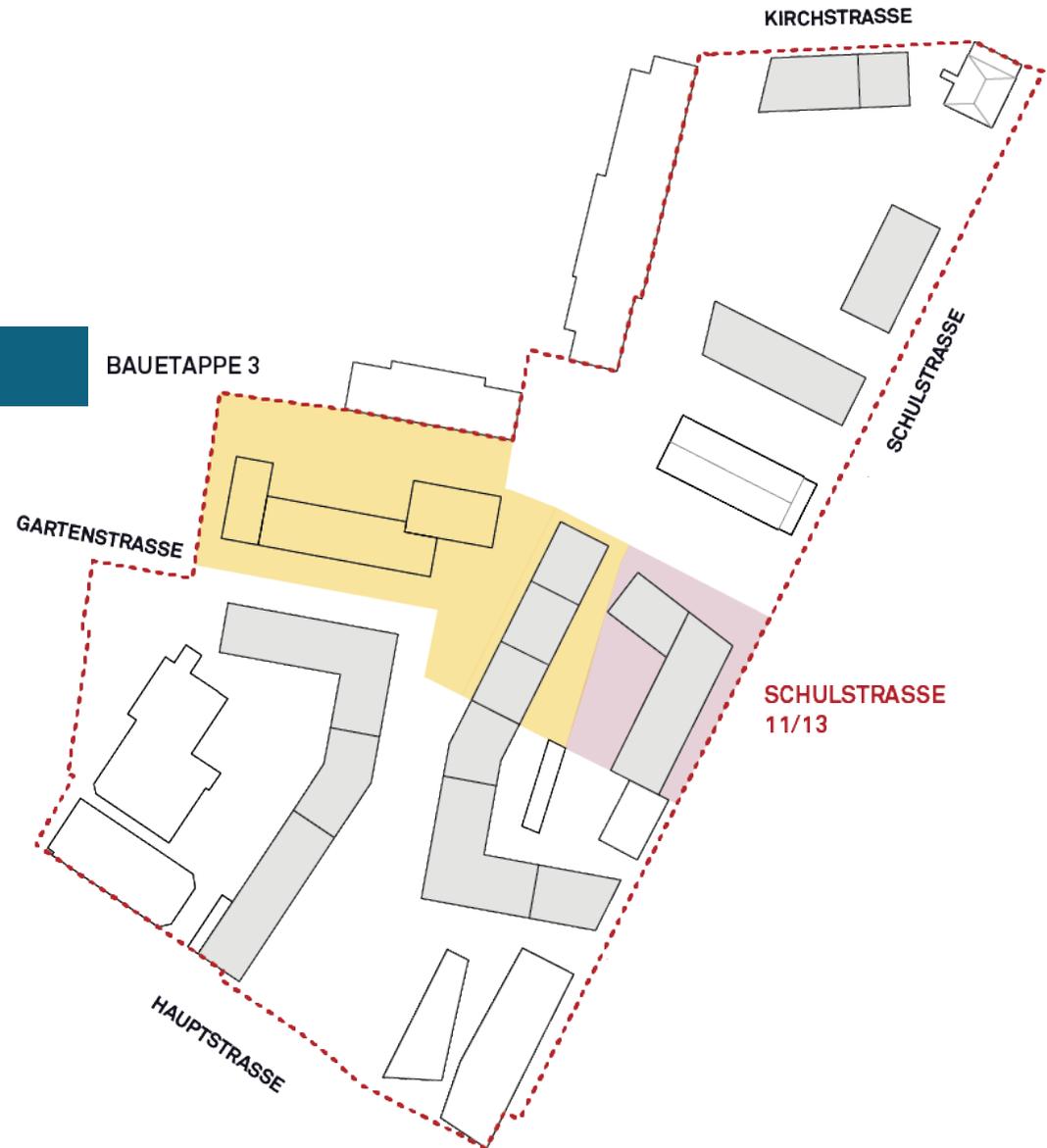
-  Abbruch
-  Zentrum: Bauetappe 2
-  Zentrum: Bauetappen 1 abgeschlossen



# Einbezug Schulstrasse 11/13

Bauetappe 3, Neubau (ab 2027)

-  Zentrum: Bauetappe 3
-  Neubau Schulstrasse 11/13
-  Zentrum: Bauetappen 1 + 2 abgeschlossen



Teil 3: Schwerpunkt Entwicklung Zentrum

# Einbezug Schulstrasse 11/13

Birsfelden Zentrum 2029



- 1. Rückblick**
- 2. Vorstellung QP-Entwurf**
- 3. Würdigungen**
  - Qualitäten
  - Einbezug Schulstrasse 11/13
  - Evaluation Baurechtsnehmer
- 4. Die nächsten Schritte**

## Evaluation Baurechtsnehmer

### Birsfelden bietet

- Vergabe von 13 Baurechtsparzellen
- Partnerschaftliches Baurechtsmodell, Vertragslaufzeit 50+30+20 Jahre
- Baurechtszins basiert auf Nettoertrag aus Bruttogeschossfläche und Projektkosten
- Fixer Anfangspreis, Anpassung nach 5 Jahren Betrieb
- Teilhabe an der Entwicklung Birsfeldens

### Birsfelden sucht

- Spannende Projektideen für Wohnen, Gewerbe und öffentliche Nutzungen
- Mind. 50% genossenschaftliche Wohnungsangebote
- Beste Beiträge zum Gelingen des Gesamtkonzeptes
- Regionalität der Investoren und Identifikation mit Birsfelden
- Bewerbungen bis zum 2. November 2020

1. **Rückblick**
2. **Vorstellung QP-Entwurf**
3. **Würdigungen**
4. **Die nächsten Schritte**

## Die nächsten Schritte



- Öffentliche Auflage der Pläne, 28. August bis 9. Oktober 2020
- Verbesserungsvorschläge und/oder Kritik als Rückmeldung an die Gemeinde
- Formlos, schriftlich per Post oder Mail bis 9. Oktober 2020, 24:00

## Die nächsten Schritte



## Die nächsten Schritte



## Die nächsten Schritte



## Die nächsten Schritte



## Die nächsten Schritte



**ENTWICKLUNG**  
BIRSFELDEN

# NÄCHSTER TERMIN

28. AUGUST — 9. OKTOBER 2020

Öffentliche Mitwirkung  
zum Quartierplan Zentrum



**Gemeinde Birsfelden**  
[www.zentrum-birsfelden.ch](http://www.zentrum-birsfelden.ch)