



# Studienauftrag

## Zentrum Birsfelden

### Programm

17. März 2017 / 30. Mai 2017



 Bearbeitungsperimeter

*Abb: Orthofoto*

raumplan wirz GmbH  
Nicole Wirz Schneider  
dipl. Arch. ETH + MAS Raumplanung ETH  
Turmhaus Aeschenplatz 2  
CH-4052 Basel

VOLPATO HATZ AG  
Nicole Hatz Volpato  
Dipl. Arch. FH Reg A SIA  
Rheinfelderstrasse 21  
CH 4127-Birsfelden

## **Organisation**

Die Wettbewerbsvorbereitung Zentrumsplanung wurde von der Steuerungsgruppe STEK begleitet:

*Christof Hiltmann, Gemeindepräsident*

*Roberto Bader, Leiter Bau- und Gemeindeentwicklung*

*Victor Holzemer, Raumplaner*

*Philipp Spinatsch, Raumplaner*

*Peter Leuthardt, Ingenieur*

*Hans-Jörg Fankhauser, Arealentwickler*

*Nicole Wirz Schneider, Raumplanerin (Bearbeitung)*

*Nicole Hatz Volpato, Architektin (Bearbeitung)*

## Inhaltsverzeichnis

<b>1. Einleitung.....</b>	<b>5</b>
1.1 Geschichte der Planung des Zentrums von Birsfelden .....	5
1.2 Zielsetzungen des Studienauftrags als Stadtentwicklungsaufgabe.....	5
1.3 Erläuterung erwartetes Produkt und des Vorgehens .....	6
1.4 Wesentliche Grundlagen für die Aufgabenstellungen .....	6
<b>2. Zusammenfassung Studienauftragsprogramm.....</b>	<b>8</b>
2.1 Perimeter .....	8
2.2 Teilgebiete .....	9
2.3 Zielsetzungen Zentrumsentwicklung .....	10
2.4 Grundlagen Studienauftragsprogramm.....	12
<b>3. Allgemeine Bestimmungen .....</b>	<b>12</b>
3.1 Auftraggeber .....	12
3.2 Verfahren .....	12
3.3 Verbindlichkeit.....	12
3.4 Eingeladene Planungsteams.....	13
3.5 Teambildung .....	13
3.6 Teilnahmeberechtigung.....	13
3.7 Teilnahmeausschluss.....	13
3.8 Beurteilungsgremium .....	14
3.9 Programmunterlagen.....	14
3.10 Fragerunde und Besichtigung .....	14
3.11 Entschädigung .....	15
3.12 Abschluss des Verfahrens.....	15
3.13 Urheberrechte .....	15
3.14 Veröffentlichung .....	15
3.15 Termine.....	15
<b>4. Beurteilung und Abgaben.....</b>	<b>16</b>
4.1 Beurteilungskriterien.....	16
4.2 Schlusspräsentation.....	16
4.3 Schlussabgabe.....	17
4.4 Vorprüfung .....	17
4.5 Abgaben.....	17
4.6 Schlussbericht.....	18
<b>5. Verwendung des Resultats (Studienauftrag).....</b>	<b>18</b>
<b>6. Erwägungen zum Programm.....</b>	<b>19</b>
6.1 Städtebau.....	19
6.2 Zentrumsplatz .....	19
6.3 Etappierung.....	19
6.4 Nutzungskonzeption und Zielgruppen .....	20
6.5 Begrünte Aussenräume.....	21
6.6 Erschliessungskonzept.....	23
6.7 Umgang mit Bestandsbauten .....	25
6.8 Bestehende Schulraumplanung.....	27
6.9 Energie/Bauökologie .....	27
6.10 Wirtschaftlichkeit .....	27
<b>7. Rahmenbedingungen.....</b>	<b>27</b>
7.1 Bau- und Planungsgesetz .....	27
7.2 Beschattung .....	27

7.3	Katastergrundlagen und Informationen.....	28
7.4	Zusätzliche Inventare und Informationen.....	28
<b>8.</b>	<b>Schlussbestimmungen .....</b>	<b>28</b>
<b>9.</b>	<b>Genehmigung .....</b>	<b>29</b>
<b>10.</b>	<b>Anhang .....</b>	<b>31</b>
10.1	Zonenplan .....	31
10.2	Parzellenplan .....	32
10.3	Verkehrsbelastung .....	33

## 1. Einleitung

### 1.1 Geschichte der Planung des Zentrums von Birsfelden

Die Gemeinde Birsfelden besitzt an zentraler Lage in Birsfelden eine grosse, zusammenhängende Fläche von 29'900 m<sup>2</sup> in der Zone für öffentliche Werke und Anlagen (öWA). Es besteht kein Bedarf, diese inskünftig vollständig zu öffentlichen Nutzungszwecken vorzubehalten. Zur Steigerung der Standortattraktivität und um eine Inwertsetzung der gemeindeeigenen Parzellen zu ermöglichen, beabsichtigt deshalb die Gemeinde, das Zentrumsareal einer Entwicklung zuzuführen. Diese soll verschiedene Nutzungen aus dem Bereich Wohnen, Arbeiten, Freiraum/Natur ermöglichen. Diesbezügliche Bestrebungen sind bereits seit einiger Zeit im Gang (siehe Potenzialstudie Metron 2007 und Testplanungsverfahren 2009). Im Laufe der letzten sieben Jahre haben sich die Nutzungsbedürfnisse im Planungssperimeter jedoch verändert: dazumal in die Testplanung einbezogene Grossverteiler haben sich für einen Verbleib an den bisherigen Standorten entschieden und die zwischenzeitlich beschlossene kantonale Schulreform (HarmoS) bedingen andere Raumbedürfnisse an der Volksschule. Auf strategischer und operativer Ebene wurden mit dem STEK seitens Gemeinderat zudem neue Schwerpunkte gesetzt.

Der Betrachtungssperimeter umfasst - in Abweichung des Testplanungssperimeters von 2009 - nebst den öffentlichen Freiräumen im Ortszentrum auch Schulanlagen und öffentliche Freiräume sowie angrenzende öffentliche und private Siedlungsstrukturen. Innerhalb des Perimeters liegt die Hauptstrasse, die heute von motorisiertem Individualverkehr und Tram stark frequentiert ist. Sowohl aus den Überlegungen der Gemeinde, als auch aus den Diskussionen im Rahmen der Mitwirkung der Bevölkerung (Dialoganlass 2013, STEK Ausstellung 2014) geht hervor, dass die Zentrumsplanung im Gesamtkontext der Ortsentwicklung zu betrachten ist. Die Fragen der Innenentwicklung (Verdichtungs- und Wachstumspotenzial) stehen in starkem Bezug zur Infrastrukturplanung (Schule, Gemeindeverwaltung, Hauptstrasse) und zur künftigen Identität des Ortszentrums.

Ziel der Entwicklung ist, hohe Lebensraumqualitäten für Freizeitaktivitäten, Arbeiten und Wohnen zu schaffen. Dabei spielen die Aufgaben des künftigen Zentrumsplatzes, ein nachhaltiger Umgang mit den Freiräumen und ökologischen Werten sowie die städtebauliche Disposition eine wesentliche Rolle. Aus der Zentrumsplanung soll eine Dynamik entstehen, welche auf die gesamte Gemeinde und das Umfeld eine positive Auswirkung hat. Die Fachgruppe schlägt folgende Umsetzungsschritte vor:

### 1.2 Zielsetzungen des Studienauftrags als Stadtentwicklungsaufgabe

In der vorliegenden gesamthaften Betrachtung der Zentrumsaufgabe soll eine attraktive Überbauungsordnung für ein identitätsstiftendes Zentrum in Birsfelden entwickelt werden. Dieses soll hohe Lebensraumqualitäten für Freizeitaktivitäten, Arbeiten und Wohnen, und Verkaufsflächen für den täglichen Bedarf aufweisen. Dabei spielen die Ausformulierung des künftigen Zentrumsplatzes, ein nachhaltiger Umgang mit den Frei- und Grünräumen und die städtebauliche Disposition eine wesentliche Rolle. Zugleich ist neuer, attraktiver Wohnraum in Birsfelden zu schaffen. Damit wird gemäss regionaler Bevölkerungsprognose dem wachsenden Druck der Wohnungsnachfrage entsprochen. Aus der Zentrumsplanung soll eine Dynamik entstehen, welche auf die gesamte Gemeinde und das Umfeld eine positive Dynamik auslöst. So kann die zentrale Lage angemessen in Wert gesetzt werden.

Mit dem hiermit ausgelösten Studienauftrag sind städtebauliche, nutzungsmässige und erschliessungstechnische Aspekte zu klären, um weitere Planungsmassnahmen auslösen zu können. Es geht um die künftige Definition der Bebauung, Ausnutzung und Geschosigkeit, sowie auch um die Regelung der Erschliessung und Behandlung von Gestaltungsaspekten im öffentlichen Raum und Erhalt der Durchwegung.

### **1.3 Erläuterung erwartetes Produkt und des Vorgehens**

Einer optimalen Allokation der Nutzungen sowie einer hohen städtebaulichen Gestaltungsqualität wird an diesem zentralen Ort für Birsfelden grosse Bedeutung zugemessen. Deshalb wird eine Planungsstudie mit mehreren Teams durchgeführt. Da die weitere Umsetzbarkeit nutzungsplanerische Verfahren bedingt und abhängig ist von der Investorensuche, kann der Auftraggeber in diesem Verfahren keinen Auftrag für eine Projektierung verbindlich zusichern und lobt deshalb einen Studienauftrag aus. Das Resultat des Verfahrens sind die notwendigen Vorbereitungsarbeiten für die nutzungsplanerischen und erschliessungsmässigen Massnahmen (Umzonung / Quartierplanung). Die Gemeinde beabsichtigt, auf Basis des ausgewählten Vorschlags das Siegerteam mit dem Bebauungs- und Erschliessungskonzept im Bearbeitungsperimeter zu beauftragen.

Die Gemeinde beabsichtigt das zur Disposition stehende, gemeindeeigene Land im Bau recht abzugeben. Sie wird auf Basis des Studienauftragsresultats für die Bebauung auf den gemeindeeigenen Parzellen geeignete Investoren evaluieren.

Das Gewinnerteam soll bis zur Vollendung des Projektes weiter engagiert bleiben und der Prozess soll bis zur Vollendung von der Gemeinde zur Qualitätssicherung begleitet werden. Die Gemeinde kann die weitere Zusammenarbeit nach dem Richtkonzept und dem Quartierplan mit dem Investor aber nicht garantieren. Siehe 3.11 Entschädigung.

### **1.4 Wesentliche Grundlagen für die Aufgabenstellungen**

#### **1.4.1 Testplanung Zentrum (2009)**

In der relativ offen formulierten Aufgabenstellung der Testplanung aus dem Jahre 2009 mit drei Teams resultierten sehr unterschiedliche Vorschläge. Diese unterschieden sich in Bezug auf die Lage des Zentrumsplatzes, die Freiraumverbindung und die Körnigkeit der Bauvolumen. Es wurden keine Gewinner ermittelt. Die eingereichten Unterlagen sind in der Synopse, welche als Gesamtschau entwickelt wurde, dokumentiert (s. Beilagen).

#### **1.4.2 STEK (2015)**

Im Stadtentwicklungskonzept wird der Zentrumsbereich unter Projekte mit Signalwirkung aufgeführt und der Handlungsbedarf mit folgender Analyse aufgezeigt:

Der Zentrumsbereich liegt im historischen Siedlungskern Birsfeldens direkt an der Hauptstrasse. Die wichtige Langsamverkehrsachse «Birsstegweg – Schul- / Hofstrasse» verläuft hier. Allerdings wird der Zentrumsbereich in seiner heutigen Erscheinung nur ansatzweise als Ortszentrum wahrgenommen. Die Gestaltung ist zu wenig augenfällig und der Bereich ist überwiegend mit unzulänglichen Nutzungen (öffentliche oberirdische Autoabstellplätze, Abstandsgrün und Rabatten) besetzt. Dementsprechend besteht im Zentrumsbereich hohes Entwicklungspotenzial. (Auszug STEK).

### 1.4.3 Testprojekt (2016)

In der Weiterentwicklung des Stadtentwicklungskonzepts wurde mit einem Testprojekt die grundsätzliche Lage des Zentrumsplatzes, die Orientierung der Freiraumverbindung zwischen Birs und Rhein sowie die grundsätzliche Teilgebietseinteilung, die auch diesen Vorstellungen zu Grunde liegt, definiert.

### 1.4.4 Aktuelle Erkenntnisse zur Aufgabenstellung

Folgende Erkenntnisse haben im Verhältnis zur Testplanung 2009 zu einer Erweiterung der Aufgabenstellung für das vorliegende Verfahren geführt:

- Die Gemeindeverwaltung soll an einen zentraleren Ort verlegt werden und die publikumsorientierte Nutzung des Zentrums unterstützen.
- Der Schulraumbedarf wird inskünftig innerhalb des Perimeters des Zentrums auf die Birspark-/Kirchmatt-Schulanlage konzentriert.
- Die öffentlichen Nutzungen des Xaver Gschwind-Schulhaus und Lavater-Schulhaus, Schulstrasse 25 und 27, sowie des Dorf museums, Schulstrasse 29, und der alten Turnhalle können an zentralere Standorte innerhalb des Bearbeitungsperimeters verlagert werden (siehe Ausführungen Kap. 6.4.5 Raumprogramm öffentliche Nutzungen).
- Die ökologischen Werte und Grünräume wurden seit Abschluss des STEK's erneuert (siehe Ausführungen Kap. 6.5 Begrünte Aussenräume). Die Erkenntnisse fliessen in das Verfahren ein.

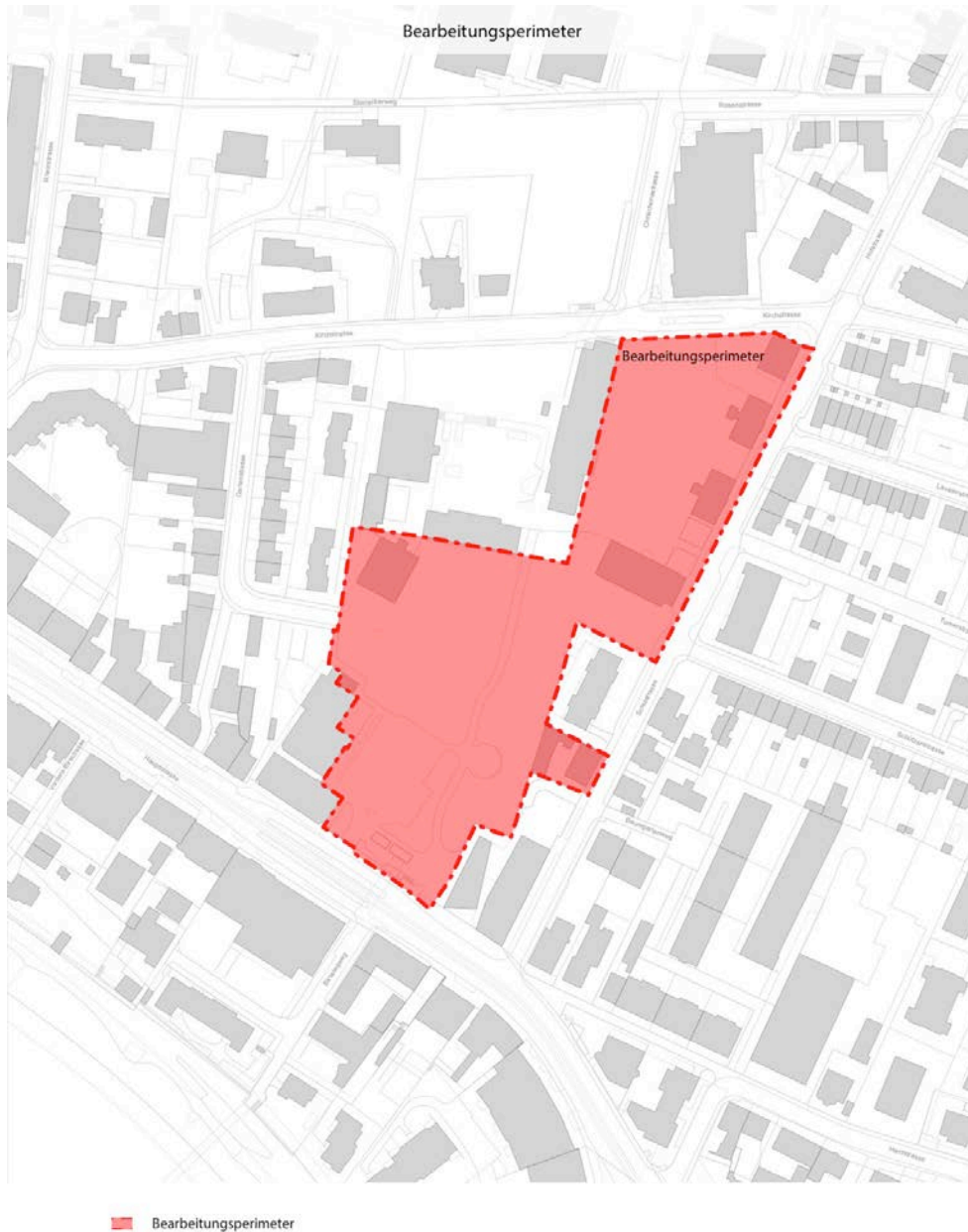
Die in diesem Programm formulierten räumlichen Zielsetzungen basieren auf den Vorgaben der bisherigen Überlegungen und Veranstaltungen zur Zentrumsentwicklung sowie der kommunalen Immobilienstrategie. All diesen ist die Zielvorstellung gemeinsam, Wohnbaupotenziale auf den gemeindeeigenen Parzellen zu erschliessen und im Zentrum Birsfeldens attraktive, begrünte öffentliche Freiräume für die Bevölkerung zu bilden.

Ebenfalls läuft parallel zum Studienauftrag eine Machbarkeitsstudie auf der Parzelle 1406,1414, und 157 in Birsfelden. Auf diesem Areal wird derzeit ebenfalls eine Bebauung mit einer Hochhausentwicklung geprüft (s.a.Hochhauskonzept Birsfelden).

## 2. Zusammenfassung Studienauftragsprogramm

### 2.1 Perimeter

Für die Aufgabenstellung gilt folgender Bearbeitungsperimeter (rote Fläche).



*Abb. Perimeter*

Der Bearbeitungsperimeter beinhaltet die Parzelle Nr. 96 der Gemeinde und die private Parzelle Nr. 101 in der Zone für öffentliche Werke und Anlagen.

Überlegungen zur Gestaltung der Hauptstrasse im Bereich des Zentrumsplatzes sollen aufgezeigt werden.

## 2.2 Teilgebiete



Abb. Teilgebiete

Die Zentrumsplanung wird aufgrund der Eigentumsverhältnisse, der planungsrechtlichen Ausgangslage und des prognostizierten Flächenbedarfs in Etappen umgesetzt, deshalb ist innerhalb des Bearbeitungsperimeters eine Einteilung vorgesehen (schematische Darstellung). Städtebauliche Studien im Rahmen des Testprojekts haben zur Festlegung der maximalen Gebäudehöhe geführt; in begründeten Fällen kann davon abgewichen werden.

- Teilgebiet I: Zentrum Süd mit Zentrumsplatz (max. Gebäudehöhe 60 m)
- Teilgebiet II: Zentrum Nord (max. Gebäudehöhe 60 m)
- Teilgebiet III: Zentrum Ost (max. Gebäudehöhe 60 m)

### 2.3 Zielsetzungen Zentrumsentwicklung

Die Vorgaben bezüglich Zentrumsentwicklung beinhalten folgende Rahmenbedingungen:

- Innerhalb des Bearbeitungsperimeters wird mit einer gemischt genutzten Bebauung eine hohe bauliche Dichte mit einer Ausnutzung von zirka 1.2 bis 1.5 angestrebt. Dabei sind in allen Bereichen Bauten bis zu 60 m Gebäudehöhe möglich.  
Der 2 Stunden Schattenwurf ist insbesondere zwischen den Teilgebieten einzuhalten.  
Gleichzeitig soll attraktiver Frei- und Grünraum geschaffen werden. Zielsetzung ist eine hohe Wohn-, Aufenthalts- und Arbeitsplatzqualität.
- Die Gemeinde Birsfelden wünscht ein identitätsstiftendes Zentrum; dies soll sich städtebaulich manifestieren: insbesondere durch einen neuen Zentrumsplatz. Dieser soll als Marktplatz von Birsfelden vielfältig genutzt werden können. Die Absicht der Querung der Hauptstrasse kann in die Planung mit einbezogen werden, ist aber nicht verlangt.
- Publikumsorientierte Nutzungen unterstützen die Belebtheit des Zentrums. Es soll entsprechend Raum für einen Verteiler des täglichen Bedarfs wie auch für die Gemeindeverwaltung in die Planung integriert werden. Zu Gunsten einer besseren Nutzbarkeit und Attraktivität soll für die oberirdische Parkierung eine unterirdische Lösung umgesetzt werden. Das Zentrum soll für den Langsamverkehr sowohl von der Haupt- wie auch von der Kirchstrasse her oberirdisch und hindernisfrei erreicht werden können (optimierte Strassenquerungen).
- Die Freiraumverbindung zwischen Birs und Rhein muss gestärkt werden. Ökologische Aspekte/Werte (u.a. 2 Eichen, 1 Linde) und Bedürfnisse des Langsamverkehrs sind bei der Schaffung einer begrüneten Achse zwingend zu berücksichtigen.
- Innerhalb des Bearbeitungsperimeters können bestehende Bauten, welche aktuell kommunal genutzt werden (Museumsnutzung, Vereinsnutzung und Jugendnutzung) ersetzt werden (z.B. Alte Turnhalle, Xaver Gschwind-Schulhaus, Lavater-Schulhaus, Dorfmuseum). Diese betroffenen heutigen Nutzungen müssen in neue Bebauungen integriert werden können (u.a. Mehrzweckraum).
- Die künftige Zentrumsbebauung bildet zur umliegenden Bebauung einen guten städtebaulichen Übergang und wertet diese gleichzeitig auf.

Die räumlichen Zielsetzungen sind in nachfolgender Darstellung im Sinn einer Synthese illustriert. Sie zeigt schematisch die Behandlung der verschiedenen Aspekte auf.



Abb: Städtebau Zielsetzungen

## 2.4 Grundlagen Studienauftragsprogramm

Das Studienauftragsprogramm basiert auf folgenden Grundlagen, welche als Download unter folgendem Link [www.raumplanwirz.ch/zentrumsplanung/](http://www.raumplanwirz.ch/zentrumsplanung/) zur Verfügung stehen (sofern nichts anders vermerkt):

- Potenzialstudie, 2007
- Testplanung, 2009
- Synopse Testplanungsergebnisse, 2009
- Stadtentwicklungskonzept Birsfelden STEK, 2016
- Raumkonzept Birsfelden, 2016:  
[http://www.birsfelden.ch/de/aktuelles/aktuellesinformationen/?action=showinfo&info\\_id=311905](http://www.birsfelden.ch/de/aktuelles/aktuellesinformationen/?action=showinfo&info_id=311905)
- Grün- und Freiraumkonzept, Konflikte des STEK/STEP mit dem Grün- und Freiraumkonzept und dem Naturinventar, September 2016
- Testprojekt Zentrum, 2016
- Ergänzende Informationen Webseite Birsfelden  
<http://www.birsfelden.ch/de/projektstek/geschichtezentrumsentwicklung/>

## 3. Allgemeine Bestimmungen

### 3.1 Auftraggeber

Auftraggeber und Auslober des Verfahrens ist die Gemeinde Birsfelden, vertreten durch die Abteilung Bau- und Gemeindeentwicklung.

Gemeinde Birsfelden  
Abt. Bau- und Gemeindeentwicklung  
Hardstrasse 21  
4127 Birsfelden

### 3.2 Verfahren

Das Verfahren wird in Anlehnung an SIA-Ordnung 143 als Studienauftrag durchgeführt. Entschädigung und Folgeauftrag weichen von der SIA-Ordnung 143 ab. Es gelten die im Rahmen des Verfahrens formulierten Programmbestimmungen. Die Verfahrenssprache ist Deutsch.

Es handelt sich beim Verfahren um einen Studienauftrag mit eingeladenen Teams. Es findet eine Schlussbesprechung statt, in der die Teams ihre Vorschläge präsentieren. Der Studienauftrag dient dazu, ein investorentaugliches Bebauungs- und Erschliessungskonzept für das Zentrum zu evaluieren. Der Auslober sieht auf Basis des ausgewählten Vorschlags mit dem bestqualifizierten Team eine Konkretisierung des Bebauungs- und Erschliessungskonzepts als Grundlage für den Quartierplan vor. Der Auslober darf im Lauf des Verfahrens zusätzliche Experten beiziehen.

### 3.3 Verbindlichkeit

Die Bestimmungen sämtlicher Programmunterlagen sind für den Veranstalter und Auftraggeber, das Beurteilungsgremium inkl. Experten und die teilnehmenden Teams verbindlich. Mit der Teilnahme am Verfahren werden die daran geknüpften Bedingungen, die Pro-

grammunterlagen, die Fragebeantwortung sowie der Entscheid des Beurteilungsgremiums in Ermessensfragen anerkannt.

### **3.4 Eingeladene Planungsteams**

Folgende Teams wurden eingeladen und haben zugesagt:

- Harry Gugger Studio, Basel
- KCAP, Zürich
- Metron AG, Brugg
- Nissen & Wentzlauff Architekten, Basel
- Salathé Architekten, Basel
- Salewski & Kretz Architekten, Zürich

### **3.5 Teambildung**

Es besteht die Möglichkeit, dass Architektur- und Planungsbüros eine Arbeitsgemeinschaft bilden. Im Falle einer Arbeitsgemeinschaft übernimmt das Architektur- oder Städtebaubüro die Federführung. Ein/e Landschaftsarchitekt/in ist zwingend beizuziehen. Weitere Fachleute aus verschiedenen Bereichen können beigezogen (Raumplaner, Verkehrsplanung, Bauökonomie, Bauingenieurwesen u.w.) und interdisziplinäre Teams gebildet werden. Eine Mehrfachteilnahme von beigezogenen Planern ist ausgeschlossen. Die Teambildung ist dem Auslober vor Start des Verfahrens mitzuteilen. Der Veranstalter behält sich vor, bei einer späteren Auftragsvergabe, Aufträge an Mitglieder der Planungsteams einzeln zu vergeben.

### **3.6 Teilnahmeberechtigung**

Teilnahmeberechtigt sind die eingeladenen Planungsbüros. Die teilnahmeberechtigten Büros haben die Teilnahme und Teambildung bis am 10. März 2017 dem Auslober per E-Mail schriftlich zu bestätigen über Herrn Roberto Bader, Leiter Bau- und Gemeindeentwicklung, roberto.bader@birsfelden.bl.ch. Die Teams werden nach Verfahrensstart über die definitive Zusammensetzung schriftlich benachrichtigt.

### **3.7 Teilnahmeausschluss**

Von der Teilnahme am Verfahren ausgeschlossen sind Fachleute, die gemäss SIA-Ordnung 143 eine nicht zulässige Verbindung zu einem Mitglied des Beurteilungsgremiums haben. Nicht zugelassen sind insbesondere Teilnehmer und Teilnehmerinnen, die beim Auftraggeber oder einem Mitglied des Beurteilungsgremiums (inkl. Sachverständige) angestellt sind, sowie beigezogene Fachleute, die mit einem Mitglied des Beurteilungsgremiums nahe verwandt sind oder in einem engen beruflichen Zusammengehörigkeitsverhältnis (z.B. Mandat) stehen. Nicht teilnehmen können ebenfalls die Mitglieder der Steuerungsgruppe STEK.

### 3.8 Beurteilungsgremium

Zur Beurteilung der eingereichten Arbeiten setzt der Auftraggeber folgendes Beurteilungsgremium ein:

Fachjuroren

- Jakob Steib (Städtebau, Präsident)
- Regine Nyfeler (Städtebau)
- Andreas Herbster (Bauökonomie)
- August Künzel (Landschaftsarchitektur)
- Guido Masé (Ökologie)

Sachjuroren:

- Christof Hiltmann, Gemeindepräsident
- Roberto Bader, Leiter Bau- und Gemeindeentwicklung
- Florian Dettwiler
- Urs Tschan, Mitglied der Bau- und Planungskommission

Beurteilungen sind nicht öffentlich. Der Veranstalter behält sich vor, bei Bedarf weitere Experten und Sachverständige einzuladen.

Vorbereitung, Vorprüfung und Berichte

- ARGE raumplan wirz gmbh | VOLPATO HATZ AG

Der Auslober behält sich vor, im Rahmen der Vorprüfung weitere Sachverständige beizuziehen.

### 3.9 Programmunterlagen

Für den Studienauftrag dient das vorliegende Programm. Bei Verfahrensstart werden den ausgewählten Planungsteams die definitiven Studienauftragsunterlagen, sowie weitere relevante Plangrundlagen und Berichte unter folgendem Link versehen mit Benutzername und Passwort online zur Verfügung gestellt:

### 3.10 Fragerunde und Besichtigung

Die Teams haben nach Ausgabe der definitiven Programmunterlagen ihre Fragen schriftlich bis am 21. April 2017 an den Auslober einzureichen. Die schriftliche Beantwortung wird allen teilnehmenden Teams per E-Mail bis am 15. Mai 2017 zugestellt. Später eintreffende Fragen können nicht berücksichtigt werden. Eine geführte Arealbesichtigung mit Einführung in die Aufgabenstellung findet am 3. April 2017, 14.00 bis 16.00 Uhr statt (Treffpunkt Uhr «Zentrumsplatz»). Sie wird dringend empfohlen.

### 3.11 Entschädigung

Die teilnehmenden Teams erhalten bei einer vollständigen, zeitgerechten Abgabe der geforderten Unterlagen für die Schlussabgabe ein Honorar von CHF 30'000.- (exkl. MwSt.) nach Abschluss des Verfahrens. Eine allfällige Überarbeitung und Konkretisierung des Bebauungs- und Erschliessungskonzepts als Grundlage für den Quartierplan wird im Rahmen eines Folgeauftrags separat mit CHF 50'000.- (exkl. MwSt.) vergütet.

Für die eingereichten Unterlagen wird keine Spesenentschädigung entrichtet. Weitere Kosten für Fachingenieure, Spezialisten, Modelle, Plankopien usw. werden nicht zusätzlich vergütet. Ein Gipsmodell wird zur Verfügung gestellt.

### 3.12 Abschluss des Verfahrens

Das Beurteilungsgremium bestimmt das bestqualifizierte Projekt. Das Ziel ist die Auswahl eines Bebauungs-, Erschliessungs- und Nutzungskonzeptes für die weitere Konkretisierung. Das Ergebnis des Verfahrens wird den teilnehmenden Teams vom Auslober mit der Rechtsmittelbelehrung mitgeteilt. Im Falle einer Überarbeitung mit einem oder mehreren Teams ist das Verfahren erst mit Abschluss der Überarbeitungsphase abgeschlossen. Bis dahin bleiben sämtliche Unterlagen nicht öffentlich.

### 3.13 Urheberrechte

Alle eingereichten Unterlagen und die damit verbundenen Nutzungsrechte gehen in das Eigentum der Gemeinde Birsfelden über. Die Urheberrechte bleiben bei den Projektverfassern. Der Veranstalter besitzt das Recht auf Veröffentlichung der im Rahmen des Studienauftrags eingereichten Arbeiten unter Namensnennung der Projektverfassenden. Die Verfasser/innen sichern zu, dass mit ihrem Beitrag keine Rechte Dritter, insbesondere Urheberrechte Dritter, verletzt werden.

### 3.14 Veröffentlichung

Alle eingereichten Unterlagen werden mit Namensnennung öffentlich ausgestellt. Ausserdem wird das Resultat den lokalen Medien sowie Fachzeitschriften zur Publikation zur Verfügung gestellt. Das Recht zur Veröffentlichung haben die Teams zum Zeitpunkt des Abschlusses des Verfahrens.

### 3.15 Termine

- |  |                               |
|--|-------------------------------|
| • Beginn Studienauftrag (Versand der Unterlagen) | Fr 17. März 2017              |
| • Besichtigung (Treffpunkt Uhr «Zentrumsplatz»)  | Mo 3. April 2017 14 -16 Uhr   |
| • Fragebeantwortung                              | bis Fr 21. April 2017         |
| • Versand Fragebeantwortung                      | Mo 15. Mai 2017               |
| • Abgabe Pläne Studienauftrag                    | Do 31. Aug. 2017, 17.00 Uhr   |
| • Schlusspräsentation der teilnehmenden Teams    | Mi 20. Sept. 2017, 8 - 17 Uhr |
| • Jurierung                                      | 20.09.2017 bis 28.09.2017     |
| • Mitteilung Entscheid an teilnehmende Teams     | Oktober 2017                  |
| • Ausstellung der Beiträge mit Publikation       | November 2017                 |

## 4. Beurteilung und Abgaben

### 4.1 Beurteilungskriterien

Das Beurteilungsgremium beurteilt die eingereichten Unterlagen nach folgenden Kriterien:

- Städtebau
  - Räumliche Qualität des städtebaulichen Gesamtkonzepts
  - Leitidee zum Ort und zur Aufgabe
  - Robustheit zur städtebaulichen Weiterentwicklung
  - Integration in den Kontext der Umgebung
  - Architektonisches und städtebauliches Gesamtbild
- Aussenraum
  - Qualität /Konzeptidee zur Aussenraumgestaltung
  - Aussenraumnutzungen und Aneignungsmöglichkeiten der Freiräume
  - Umgang mit bestehenden Grünraumqualitäten und ökologischen Werten
  - Umgang mit privaten und öffentlichen Aussenräumen
- Verkehr
  - Erschliessungskonzept der Verkehrsarten
  - Parkierungskonzept
- Nutzung
  - Nutzungsqualitäten
  - Optimale Allokation der Nutzungen Wohnen, Büros, Dienstleistungen und Verkauf
  - Flexibilität der Nutzungen in der Weiterentwicklung
  - Nutzungsdichte und Ausschöpfung der Standortqualitäten
- Etappierung
  - Einteilung der Etappen
  - Flexibilität und Realisierbarkeit in der Etappierung
- Wirtschaftlichkeit
  - Nutzungsdichte
  - Nutzungsverteilung
- Vorstellungen zur Umsetzung einer nachhaltigen Entwicklung
  - ökologisch, ökonomisch, gesellschaftlich

Die Reihenfolge entspricht keiner Gewichtung. Das Beurteilungsgremium kann eine eigene Gewichtung vornehmen und zusätzliche Kriterien bezeichnen.

### 4.2 Schlusspräsentation

Im Rahmen einer Schlusspräsentation werden die Teams eingeladen, ihre Beiträge dem Beurteilungsgremium zu präsentieren.

Die Einladung mit dem Zeitablauf wird den Teams zugestellt. Die Präsentationen werden gestaffelt durchgeführt. Die Schlusspräsentation erfolgt pro Team unter Ausschluss der anderen Teams.

### 4.3 Schlussabgabe

Für die Schlussabgabe sind keine Varianten zugelassen.

Die einzureichenden Pläne und Unterlagen sind zu beschriften und mit Kennwort zu versehen. Die Pläne sind nach Norden auszurichten. Für die Schlussabgabe ist das Gipsmodell in weiss zu ergänzen und zusammen mit den Planunterlagen abzugeben. Die Abgaben sind auf 4 Pläne mit der Grösse A0 Querformat, genordet (gemäss Layoutvorgabe) fristgerecht bis am 31. August 2017, 17.00 Uhr bei folgender Adresse einzureichen:

Gemeinde Birsfelden  
Abt. Bau und Gemeindeentwicklung  
Frau Julia Bobert  
Hardstrasse 21  
4127 Birsfelden

Dem Auslober ist eine Verfassererklärung mit der Namensnennung und Adresse des federführenden und aller beigezogenen Planungsteams abzugeben. Für die Überweisung des Honorars sind die Kontoangaben des federführenden Büros anzugeben.

### 4.4 Vorprüfung

Im Rahmen der Vorprüfung wird die Einhaltung der formellen (Vollständigkeit der Unterlagen, fristgerechte Abgabe) sowie der im Programm formulierten und gesetzlichen Rahmenbedingungen geprüft. Im Weiteren werden für Wirtschaftlichkeitsberechnungen Angaben nach SIA 416 zu Geschossflächen (ober-/unterirdisch) sowie Volumen verlangt. Ertragseinschätzungen und die Berechnung der Erstellungskosten werden in der Vorprüfung anhand von der GF oberirdisch und GF unterirdisch gemacht. Eigene Ertragseinschätzungen der Teams sind daher nicht gefordert. Der 2 Stunden Schatten Nachweis wird durch die Vorprüfung erstellt und ist nicht nachzuweisen.

Im Vorprüfungsbericht werden die Erfüllung der Rahmenbedingungen dokumentiert und die Auswertungen festgehalten. Der Vorprüfungsbericht ist nicht öffentlich.

### 4.5 Abgaben

- Plandarstellungen:
  - Text Leitidee und städtebauliches und landschaftsarchitektonisches Konzept (Minimum 1 DIN A4)
  - Situationsplan Mst.1:2000 mit Erdgeschossgrundrissen („Nolliplan“)
  - Schwarzplan Mst.1:5000
  - Situationsplan mit Dachaufsicht und Umgebung, Parzellengrenzen, Teilgebietseinteilung Mst 1:2000
  - Grundriss Erdgeschoss mit aussagekräftiger Umgebungsgestaltung Mst.1:500
  - Grundriss Regelgeschoss Mst. 1:500
  - Untergeschossplan mit Zugängen und Ausgängen Mst. 1:500
  - Wohnschemata mit Erschliessungskern: Erdgeschosse, Regelgeschosse und Untergeschosse schematisch mit Zugängen und Ausgängen. Angaben zum Wohnungsangebot (Wohnungsgrössen und Anzahl)

- Alle zum Verständnis notwendigen Schnitte und Ansichten mit gewachsenem Terrain und Bestandesbauten, davon mindestens ein Quer- und Längsschnitt durch das Areal mit angrenzendem Terrainverlauf und Höhenkoten, Mst. 1:500. Es werden keine Fassaden gefordert: nur Geschosigkeit darstellen.
  - Erschliessungskonzept: Struktur der Parkierung unter- und oberirdisch für motorisierte Fahrzeuge und Veloabstellplätze, Angaben Anzahl Abstellplätze.
  - Mögliche Etappierung als Schema dargestellt
  - Erläuternde Darstellungen (Skizzen, Bilder, Modellfotos, Visualisierungen) zu: Projektidee, Konzepte, Nachhaltigkeit, Umgang mit Grünraum.
- Weitere abzugebende Unterlagen:
    - Gipsmodell/Arbeitsmodell, kubisch, weiss
    - Situationsplan als dxf-Daten
    - Pläne verkleinert auf DIN A3 (massstabgerechte Verkleinerungen auf A3)
    - Erläuterungsbericht auf 1 DIN A4
    - Flächen und Volumen nach SIA 416 (ausgefüllt gemäss Excel-Vorlage) in Papierform und als Datei. Angaben zu Abstellplätzen.
    - Erläuternden Flächenschematas zur Erläuterung der Nutzflächenverteilung und Nachweis des Raumprogramms für öffentliche Nutzungen gem. 6.4.5.
    - CD mit allen Dokumenten im PDF-Format mit Angaben zum Verfassersteam

## 4.6 Schlussbericht

Es wird ein Bericht erstellt, der die eingegangenen Vorschläge und deren Schlussbeurteilung dokumentiert. Der Bericht des Beurteilungsgremiums ist öffentlich und wird den Medien und an der öffentlichen Ausstellung zur Verfügung gestellt. Das Verfahren wird erst mit dem Beschluss des Gemeinderats abgeschlossen.

## 5. Verwendung des Resultats (Studienauftrag)

Das Beurteilungsgremium beurteilt die Entwürfe und wählt den resp. die geeignetsten Vorschläge aus, welche/r es dem Auftraggeber für die nachfolgende Weiterbearbeitung empfiehlt. Das ausgewählte Planungsteam des Studienauftrags soll für die Ausarbeitung des Bebauungs- und Erschliessungskonzepts als Grundlage für den Quartierplan beauftragt werden. Die Empfehlungen des Beurteilungsgremiums werden für die Weiterentwicklung beigezogen.

Die im Studienauftrag eingereichten Unterlagen sind Grundlagen für die notwendigen Planungsmassnahmen und weiteren Schritte der Arealentwicklung. In Abhängigkeit der Erkenntnisse wird ein Bebauungs-, Erschliessungs- und Nutzungskonzept über das gesamte Gebiet oder Teile davon gelegt. Der Auslober beabsichtigt, die Erkenntnisse insbesondere auch als Grundlage für Investorenwettbewerbe zu verwenden. Die definitive Umsetzungsstrategie liegt beim Auslober.

## 6. Erwägungen zum Programm

### 6.1 Städtebau

Um den künftigen Zentrumsplatz ist als Merkpunkt ein Hochhaus denkbar. Grossformen, die über die Massstäblichkeit der umliegenden Bebauungsstruktur hinausgehen, sind nicht zwingend, aber denkbar und können allenfalls zur Identitätsbildung im Zentrum beitragen. Es wird eine hohe Dichte zum Zentrumsplatz erwartet, die zu den Wohnquartieren abnimmt.

Gegenüber den Parzellen ausserhalb des Perimeters sind die Gebäude- und Grenzabstände mit Ausnahme zur gemeindeeigenen Parzelle mit Schulnutzung einzuhalten. Bestehende Baulinien sind irrelevant.

### 6.2 Zentrumsplatz

Der Zentrumsplatz muss zur Hauptstrasse offen und an diese angebunden sein. Die Grösse und Proportionierung des Platzes soll der Nutzung angemessen sein. Als Richtgrösse für den Zentrumsplatz wird von maximal 2000 m<sup>2</sup> Freifläche ausgegangen. Die Ausdehnung und Ausgestaltung des Zentrumsplatzes ist vorzuschlagen. Denkbar ist eine optische Ausdehnung der Platzfläche in den Strassenraum.

Der Zentrumsplatz soll für Aktivitäten für die Bevölkerung eine frei nutzbare Fläche aufweisen. Der Zentrumsplatz soll weiterhin für Märkte und Festaktivitäten genutzt werden. Es soll eine Atmosphäre geschaffen werden, die die Bevölkerung zum Aufenthalt und Verweilen einlädt. Gleichzeitig muss er zur Identitätsbildung des Zentrums Birsfelden beitragen. Aussenflächen für Gastronomie-Betriebe uvm. sind projektabhängig und zusätzlich einzuplanen. In den Erdgeschossen der Randbebauung sind publikumsorientierte Nutzungen, welche zur Belebung des Zentrums (insbesondere des Zentrumsplatzes) beitragen, sehr empfehlenswert. Die heute auf dem Zentrumsplatz oberirdisch angelegte Parkierung für motorisierte Fahrzeuge ist inskünftig unterirdisch anzulegen, um dessen öffentliche Nutzung zu ermöglichen.

Die Ausgestaltung des Zentrumsplatzes aus dem STEK mit einem Hartbelag stellt eine mögliche Option dar; in Abhängigkeit des Grünraumkonzepts ist auch eine Begrünung der Flächen oder Bepflanzung mit Bäumen denkbar (siehe Plan Kap. 6.5 Begrünte Aussenräume); die erwähnte Baumgruppe ist möglichst zu erhalten (vergl. Kap. 6.5.2). Der Platz soll hinsichtlich Materialisierung visuell bis an die Gebäude südlich des Zentrumsplatzes (Coop) wahrgenommen werden.

### 6.3 Etappierung

Die Teilgebiete I, II und III sind vornehmlich im Eigentum der Gemeinde. Aus erschliessungstechnischen (es wird von einer gemeinsamen Parkierungsanlage ausgegangen) und städtebaulichen Gründen besteht die Absicht, das Teilgebiet I Zentrum Süd zusammen mit dem Zentrumsplatz zu entwickeln.

Je nach Bauungsdisposition können die Teilgebiete II und III losgelöst davon als separate Etappen entwickelt werden, bis die Rochademöglichkeiten für die bestehenden öffentlichen Nutzungen gelöst und die Areale gesamthaft bebaubar sind. Die Umsetzbarkeit der Etappierung und Realisierbarkeit des Vorschlags muss ohne Parzelle 101 möglich sein.

## **6.4 Nutzungskonzeption und Zielgruppen**

### **6.4.1 Nutzungsmass**

Als Richtgrösse wird für die Teilgebiete II und III von einer Ausnutzung von zirka 1.2 bis 1.6. ausgegangen. Auf dem Teilgebiet I entlang des künftigen Zentrumsplatzes kann die Ausnutzung inkl. Zentrumsplatz im Fall der vertikalen Verdichtung bis zirka 2.0 betragen.

### **6.4.2 Mischnutzung und Nutzungsverteilung**

Für die künftige Bebauung soll eine angemessene Nutzungsmischung vorgeschlagen werden, die eine Belebung des Zentrums, insbesondere der Erdgeschossnutzungen ermöglicht. Zur Nutzungsverteilung werden keine Vorgaben gemacht.

### **6.4.3 Nutzungsanordnung**

Die Zugänge zu den Wohnbauten und zu Büros liegen im Ermessen der Teams. Eine zentrale Erschliessung eines allfälligen Standorts der Gemeindeverwaltung beim Zentrumsplatz soll sinnvoll integriert sein. Die nötige Fläche für die Gemeindeverwaltung ist dem Raumprogramm zu entnehmen. Die Gemeindeverwaltung benötigt nur den Eingang mit Empfang im Erdgeschoss. Ein Mehrzwecksaal für die Öffentlichkeit soll an den Platz möglichst angebunden werden.

### **6.4.4 Wohnnutzung**

Innerhalb des Bearbeitungsperimeters sind künftig zirka 200 bis 250 neue Wohnungen realisierbar. Es soll möglichst attraktiver Wohnraum für Zielgruppen erstellt werden, welche die zentrale Lage im Ortszentrum schätzen. Wohnnutzungen im Erdgeschoss sollen möglich sein; der Erdgeschossbezug zur Umgebung ist aufzuzeigen.

### **6.4.5 Raumprogramm öffentliche Nutzungen**

Die bestehenden öffentlichen Nutzungen innerhalb des Teilgebiets III, welche heute kommunal genutzt werden, können ersetzt werden (Alte Turnhalle, Xaver Gschwind-Schulhaus, Lavater-Schulhaus, Dorfmuseum).

Die Räume für Museumsnutzung, Vereinsnutzung und Jugendnutzung sind innerhalb des Bearbeitungsperimeters zu integrieren.

Als Richtgrösse für die Museumsnutzung sind 400 m<sup>2</sup> anrechenbare Geschossflächen (aGF), für die Vereinsnutzung 500 m<sup>2</sup> aGF und für die Jugendnutzung 800 m<sup>2</sup> aGF vorzusehen. Die Räume der Musikschule, Logopädie und Heilpädagogik werden künftig ausserhalb des Perimeters in andere Schulanlagen verlagert.

Die Turnhalle wird derzeit als Festsaal und für grössere Anlässe genutzt; sie kann unter Umständen als Mehrzwecksaal weiterhin genutzt werden. In jedem Fall ist ein Mehrzwecksaal mit maximal 200 Plätzen vorzusehen.

Für den neuen Standort der Gemeindeverwaltung mit Schalter, Büronutzungen, Lager und Archiv sind gesamthaft maximal 2500 m<sup>2</sup> Geschossfläche vorzusehen, wovon maximal 1700 m<sup>2</sup> GF oberirdisch anzuordnen sind. Es wird kein separates Gemeindehaus verlangt; die Gemeindeverwaltung muss jedoch erdgeschossig einen eigenen Eingang mit Schalterbereich mit zirka 100 m<sup>2</sup> aufweisen.

## Zusammenstellung Flächen Raumprogramm

---

Grossverteiler	1'000 bis 1'600 m <sup>2</sup> GF
Museumsnutzung	400 m <sup>2</sup> GF
Vereinsnutzung für 200 Pers. (falls Ersatz alte Turnhalle)	500 m <sup>2</sup> GF
Jugendnutzung	800 m <sup>2</sup> GF
Gemeindeverwaltung (Flächen oberirdisch)	1'700 m <sup>2</sup> GF
Gemeindeverwaltung (Flächen unterirdisch)	800 m <sup>2</sup> GF

## 6.5 Begrünte Aussenräume

### 6.5.1 Grünräume

Die Grünraumverbindung zwischen Birs und Rhein soll weiterentwickelt werden und als begrünter Korridor wahrgenommen werden und als solcher funktionieren. Er soll einen ökologischen Wert erhalten.

Bereits vorhandene Fragmente ausserhalb des Perimeters wie Plätze, Alleen (Platanen entlang Chrischona- und Kirchstrasse) und Grünräume (Fläche Stieracker) sollen über den durchgehenden Korridor optimal miteinander verbunden werden.

### 6.5.2 Baumschutz und ökologische Ausgleichsflächen

Ausserordentlich wertvoll und schützenswert sind insbesondere die zwei mächtigen Stiel Eichen, die eine natürliche Pforte zum Grünkorridor Zentrum - Rhein bilden, sowie - in einem etwas geringeren Mass - die unmittelbar davor stehende Linde, die als Ersatz für eine alte Dorflinde gepflanzt wurde (siehe Planbeilage).

Falls bestehende Bäume innerhalb der bezeichneten Flächen N 3.1 und N 3.2 zu Gunsten einer Neubebauung gefällt werden müssen, ist ein möglichst gleichwertiger Ersatz mit einheimischer Bepflanzung innerhalb des Bearbeitungsperimeters zu gewährleisten.

Die extensive Blumenwiese am Zentrumsplatz (N 3.2) sowie die Ruderalfläche seitlich der Turnhalle (N 16) sind Teile des Lehrpfades „Natur im Siedlungsraum“. Die extensive Blumenwiese kann gleichwertig und im ähnlichen Umfang örtlich verlegt werden. Die Ruderalfläche mit Büschen ist zusammen mit der Mehrschwalbenkolonie an der alten Turnhalle aus ökologischer Sicht sehr wertvoll. Boden und Vegetation entsprechen einer für Birs und Rhein früher typischen Auenlandschaft. Die Ruderalfläche kann als Teil des Lehrpfades „Natur im Siedlungsraum“ innerhalb des Bearbeitungsperimeters an einen anderen Standort gleichwertig versetzt werden.

Flachdächer werden möglichst extensiv zu begrünen sein; Grünräume werden möglichst ökologisch wertvoll und naturnah zu gestalten sein.

### 6.5.3 Aussenraumnutzungen

Es muss prinzipiell vorgeschlagen werden, wo die verschiedenen Aussenraumnutzungen zweckmässig angeordnet werden sollte und wo sich Flächen für extensive Nutzung mit ökologischem Wert befinden. Es braucht öffentliche Aussenräume für den Aufenthalt, sowie Flächen für Spielplätze und Erschliessung.



- Bearbeitungsperimeter
- Bäume schützenswert
- Bäume
- Ruderalfläche Lehrpfad
- Einheimischer Baumbestand
- Gartenanlage

Abb: Gartenanlage und Baumbestand

## **6.6 Erschliessungskonzept**

### **6.6.1 Motorisierter Individualverkehr und Parkierung**

Die Erschliessung der Teilgebiete innerhalb des Bearbeitungsperimeters erfolgt über das angrenzende bestehende Erschliessungsnetz. Die Zufahrten zu den unterirdischen Parkierungsanlagen haben über die Schul-, Kirch- und Gartenstrasse zu erfolgen. Die für die vorgesehenen Nutzungen notwendigen Anlieferungen mit Kleinlastern sind zu gewährleisten. Die Feuerwehrezufahrten sind immer zu gewähren. Die Parkierung ist prinzipiell unterirdisch anzuordnen.

Im Moment befinden sich auf dem Zentrumsplatz 57 oberirdische Parkplätze. Diese sollen inskünftig in einem unterirdischen Quartierparking angeordnet werden. Die bestehenden unterirdischen Parkierungsanlagen, die an den Bearbeitungsperimeter angrenzen, sind im Rahmen des Verfahrens als gegeben zu berücksichtigen. Der Parkplatzbedarf ist auf Basis der vorgesehenen Nutzung gemäss den gesetzlichen Vorgaben zu eruiieren. Ein Reduktionsfaktor ist bei der vorhandenen Verkehrsgütekategorie B angemessen. Die Gemeinde wird im Nachgang des Verfahrens aufgrund eines Mobilitätskonzepts die Reduktionsmöglichkeit prüfen, um das lokale Verkehrsaufkommen zu minimieren.

### **6.6.2 Langsamverkehr (Fuss- und Fahrradwege)**

Innerhalb des Bearbeitungsperimeters ist für Fuss- und Fahrradwege eine öffentlich zugängliche Verbindung in Ost-West (zwischen Garten- und Schulstrasse) und Nord-Süd Richtung (zwischen Haupt- und Kirchstrasse) zu gewährleisten. Letztere soll eine attraktive Langsamverkehrsverbindung innerhalb der Grünraumachse Birs-Rhein bilden. Wo genau die Achse der künftigen Ost-West Durchwegung geschieht, liegt im Ermessen der Teams.

Abstellplätze für Fahrräder für die publikumsorientierten Nutzungen sind oberirdisch, möglichst gedeckt, an geeigneten Orten insbesondere auf dem Zentrumsplatz vorzusehen.

Zur Querung der Kirchstrasse und Hauptstrasse sind für den Langsamverkehr attraktive, sichere oberirdische Verbindungen vorzusehen.

### **6.6.3 Umgestaltung Haupt-/Rheinfelderstrasse**

Der Kanton Baselland erarbeitet bis Mitte 2017 unter Einbezug der Gemeinde ein Betriebs- und Gestaltungskonzept zur Umgestaltung der Haupt-/Rheinfelderstrasse. Der Projektperimeter liegt im Strassenquerprofil im Bereich zwischen den kantonalen Baulinien. In der Strassenlängsrichtung umfasst er die Haupt-/Rheinfelderstrasse von der Einmündung der Birs bis zur Tramendschleife der Tramlinie 3. Die Umgestaltung der Hauptstrasse ist nicht Bestandteil des Studienauftrags.



Abb: Verkehr und Erschließung

## 6.7 Umgang mit Bestandsbauten

Innerhalb des Perimeters befinden sich mehrere Bestandsbauten, die im Verfahren wie nachfolgend zu behandeln sind.

### Teilgebiet I

Arbeiterhaus (AH), Schulstrasse 9, mit Nebenbauten 9a und 9b: Das Gebäude ist im kommunalen Inventar verzeichnet. Ein Abbruch des Arbeiterhauses ist jedoch zu Gunsten einer optimalen Bebaubarkeit und Ausschöpfung der Standortqualitäten denkbar.

### Teilgebiet II

Birspark 2 (B2) Schulstrasse 35: Das Gebäude ist kaum genutzt und nicht behindertengerecht. Es soll ersetzt werden.

Bestehende Aussenraumausstattungen und Gestaltungselemente sind nicht zu berücksichtigen; sie können ersetzt werden.

### Teilgebiet III

Alte Turnhalle (ATH), Schulstrasse 21: Bemerkenswert ist der Dachstuhl. Die alte Turnhalle von 1910 ist im Bauinventar des Kantons Basel-Landschaft (BIB) aufgelistet. Sie steht jedoch nicht unter Denkmalschutz.

Die Turnhalle wird für Anlässe der Gemeinde genutzt; sie kann als Mehrzwecksaal umgenutzt und als identitätsstiftendes Gebäude für die Öffentlichkeit erhalten werden. Es liegt im Ermessen der Teams, das Gebäude mit einem Nutzungsvorschlag zu erhalten oder zu ersetzen. Insgesamt sind dies 538 m<sup>2</sup> Nutzfläche. Wird sie entfernt, muss sie mit einem Mehrzwecksaal von ähnlicher Grösse ersetzt werden.

Museum Birsfelden (MB), Schulstrasse 29: Das Gebäude kann zu Gunsten einer integralen Neubebauung ersetzt werden. Das Raumprogramm des bestehenden Dorfmuseums ist in das Nutzungskonzept innerhalb des Bearbeitungsperimeters anzuordnen.

Lavater-Schulhaus (LS), Schulstrasse 25: Das Lavater-Schulhaus wird vom Jugendzentrum sowie für Vereinszwecke genutzt.

Xaver Gschwind-Schulhaus (XGS), Schulstrasse 27. Das Xaver Gschwind-Schulhaus wird von der Ludothek, Bibliothek, Musikschule, Logopädie und Heilpädagogik genutzt. Ebenfalls ist in dieser Schule die Tagesbetreuung wie der Mittagstisch und die Hausaufgabenhilfe untergebracht. Im Keller ist ein Verein eingemietet.

Mit Ausnahme der Musikschule, Logopädie, Tagesbetreuung und Heilpädagogik sind die übrigen Räume für Ludothek und Bibliothek, sowie für Jugendzentrum und Vereinsnutzungen innerhalb des Bearbeitungsperimeters anzuordnen (siehe 6.4.5 Raumprogramm öffentliche Nutzungen).



<b>AH</b> Arbeiterhaus - Schulstrasse 9-9a-9b	<b>KM1</b> Kirchmatt 1 - Schulstrasse 31	<b>SS</b> Schulsekretariat - Schulstrasse 37
<b>ATH</b> Alte Turnhalle - Schulstrasse 21	<b>KM2</b> Kirchmatt 2 - Schulstrasse 31	<b>T+S</b> Turnhalle + Schwimmhalle - Schulstrasse 39
<b>B1</b> Birspark 1 - Schulstrasse 33	<b>LS</b> Lavater Schulhaus - Schulstrasse 25	<b>XGS</b> Xaver Gschwind Schulhaus - Schulstrasse 27
<b>B2</b> Birspark 2 - Schulstrasse 35	<b>MB</b> Museum Birsfelden - Schulstrasse 29	<b>■</b> Gebäude in Bearbeitungsperimeter

Abb: Areal und Gebäudebezeichnung

## 6.8 Bestehende Schulraumplanung

In der Schulanlage Birspark/Kirchmatt werden momentan Primarschulklassen und Kindergärten betreut. Sie umfasst die Gebäude Birspark 1 und 2 (B1 + B2) sowie Kirchmatt 1 und 2 (KM1 + KM2) mit Schulsekretariat (SS). Der Sportunterricht findet in der Turn- und Schwimmhalle (T+S) statt. Da die Schulraumplanung weitgehend unabhängig von der Zentrumsplanung weiterverfolgt wird, liegt sie nicht innerhalb des Bearbeitungsperimeters.

Der Pausenplatz in Teilgebiet III soll zu Gunsten einer Neubebauung ausserhalb des Bearbeitungsperimeters zu stehen kommen. Das Schulhaus Birspark 2 (B2) innerhalb des Teilgebiets II kann abgebrochen werden.

## 6.9 Energie/Bauökologie

Für eine nachhaltige Bauweise sind möglichst kompakte Volumen mit geringer Fassadenabwicklung vorzusehen. Es wird mindestens ein MINERGIE-P oder adäquater Standard angestrebt.

Alle Gebäude müssen an das Fernwärmenetz angeschlossen werden. Eine intelligente Nutzung von Tageslicht und Sonneneinstrahlung unter winterlichen und sommerlichen Klimabedingungen ist vorzusehen. Dachflächen können für Solaranlagen genutzt werden.

## 6.10 Wirtschaftlichkeit

Die zu erwartende Rendite wird im Rahmen dieser Planungsphase approximativ geschätzt werden. Grundlage dafür sind Geschossflächenberechnungen gemäss SIA 416, deren Nutzung sowie die Kubatur zur Schätzung der Erstellungskosten.

## 7. Rahmenbedingungen

### 7.1 Bau- und Planungsgesetz

Es gelten die üblichen gesetzlichen Grundlagen, Verordnungen und Normen, insbesondere das Raumplanungs- und Baugesetz (RBG) vom 8.1.1998, Stand 1.9.2015, die Verordnung zum Raumplanungs- und Baugesetz (RBV) vom 27.10. 1998, Stand 1.4.2015, Bestimmung der Anzahl Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Velos/Mofas, Wegleitung Nutzungsplanung Siedlung, November 2004, sowie Zonenplan Siedlung & Landschaft, Gemeinde Birsfelden, Nachführungsplan, Stand 7.8.2014 mit Zonenreglement, Bau- und Strassenlinienplan, 29.10.2012, mit Strassenreglement vom 23. 10. 2006.

### 7.2 Beschattung

Um die Wohnqualität nicht zu beeinträchtigen, ist der Schattenwurf während der Tag- und Nachtgleiche (21. März/ 21. September) in der Interessenabwägung angemessen zu berücksichtigen. Innerhalb der gemischt genutzten Gebiete sollen Wohnungen durch Hochhäuser nicht mehr als 2 Stunden verschattet werden. Dies gilt auch zwischen den Teilgebieten I bis III. Die Beschattung wird durch die Vorprüfung überprüft.

### 7.3 Katastergrundlagen und Informationen

Weitere Katastergrundlagen wie Vermessungskataster, Leitungskataster, Bau- und Strassenlinienplan, Zonenplan sowie Informationen über Verkehr, Archäologie, Grundwasser, Gewässer, Bodenbeschaffenheit, Natur- und Landschaft und weitere mehr sind unter [www.geoview.bl.ch](http://www.geoview.bl.ch) abrufbar.

### 7.4 Zusätzliche Inventare und Informationen

Folgende Inventare und Informationen werden den teilnehmenden Teams zusätzlich als Download auf dem genannten Link zur Verfügung gestellt:

- Auszüge Bauinventare Schulstrasse 9 und 21
- Baumkataster mit Baumliste, Stand 2016
- IST- Aufnahmen (Pläne) Museum, Xaver Gschwind-Schulhaus, Lavater-Schulhaus, alte Turnhalle
- Fotodokumentation Bearbeitungsperimeter
- Katastergrundlage als dxf/dwg
- „Nolli“ Plan innerhalb des Bearbeitungsperimeters als dxf/dwg
- Dienstbarkeitenplan als dxf/dwg
- Höhenkurvenplan als dxf/dwg
- Layoutvorgabe als PDF

Im Dienstbarkeitenplan wird ein rechtlicher Abstands/Baubeschränkung zur Liegenschaft Parz. 578 gefordert. Die Dienstbarkeit ist einzuhalten; zu einem späteren Zeitpunkt kann eine Anpassung dieser Dienstbarkeit zu Gunsten einer allfälligen Erweiterung der Überbauung geprüft werden.

## 8. Schlussbestimmungen

Mit der Zusage zur Teilnahme am Verfahren stimmen die Teilnehmenden den Bestimmungen dieses Programms zu. Das Programm ist für alle Beteiligte des Verfahrens verbindlich. Entscheide des Beurteilungsgremiums in Ermessensfragen können nicht angefochten werden. Der Artikel 28 der SIA Ordnung 143 gelangt nicht zur Anwendung. Eine Rechtsmittelbelehrung liegt der schriftlichen Mitteilung über das Ergebnis des Studienauftrags bei. Gerichtsstand ist Arlesheim, anwendbar ist schweizerisches Recht.

## 9. Genehmigung

Unterschriften Beurteilungsgremium

Fachjuroren

Andreas Herbster (Bauökonomie)

  
.....

August Künzel (Landschaftsarchitektur)

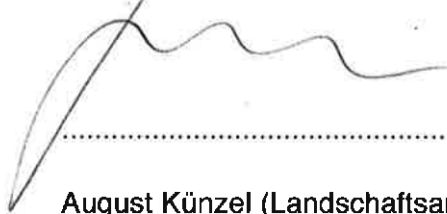
Regine Nyfeler (Städtebau, Ersatz)

  
.....

Guido Masé (Ökologie)

  
.....

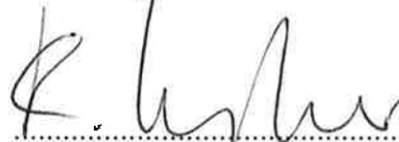
Andreas Herbster (Bauökonomie)

  
.....

August Künzel (Landschaftsarchitektur)

  
.....

Regine Nyfeler (Städtebau, Ersatz)

  
.....

Guido Masé (Ökologie)

  
.....

Unterschriften Beurteilungsgremium

Sachjuroren

Christof Hiltmann, Gemeindepräsident



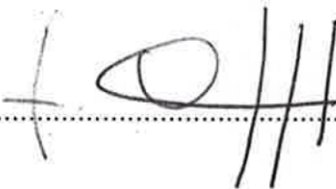
.....

Roberto Bader, Leiter Bau- und Gemeindeentwicklung




.....

Florian Dettwiler



.....

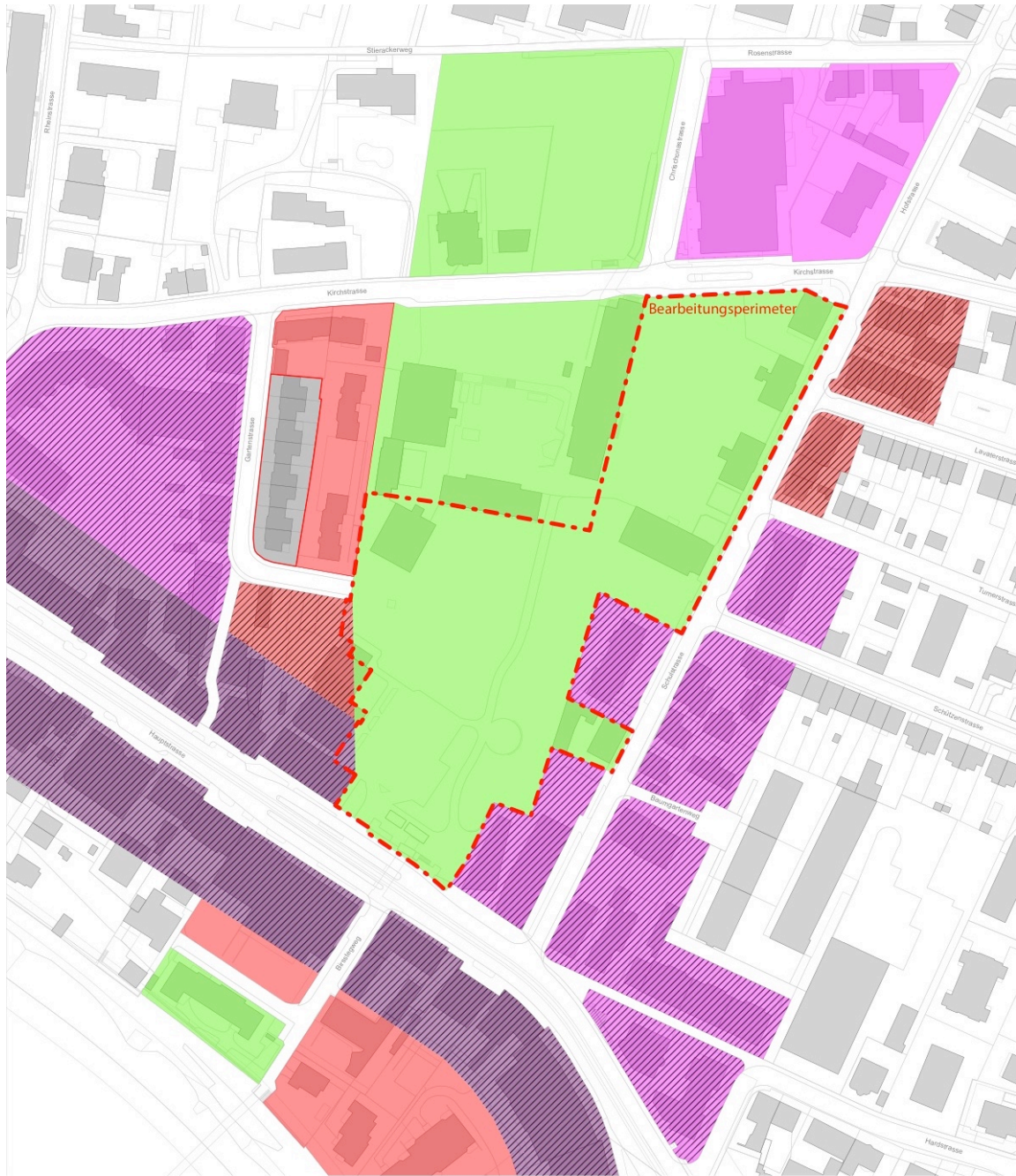
Urs Tschah, Mitglied der Bau- und Planungskommission



.....

## 10. Anhang

### 10.1 Zonenplan



- |   |  |
|---|--|
|  Bearbeitungsperimeter |  Sondernutzungsplan             |
|  W3                    |  OeWA Zone ohne Zweckbestimmung |
|  WG3                   |  WG4                            |
|   |  WG5                            |

Abb: Zonenplan



### 10.3 Verkehrsbelastung

Verkehrsströme vom Juni 2016 für: Morgenspitze (MSP 7-8 Uhr) und Abendspitze (ASP 17-18 Uhr)

Basisdaten aus der Lichtsignalanlage unterschieden nach:

- effektiv gezählte Ströme (grosse Schrift/dunkelrot)
- mit Annahmen aufgeteilte Ströme (kleine Schrift, hellrot)

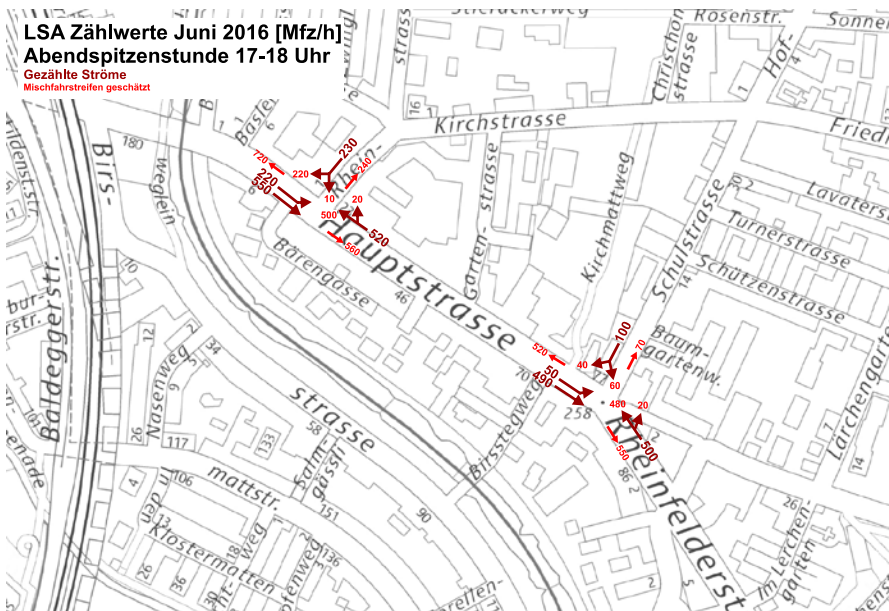
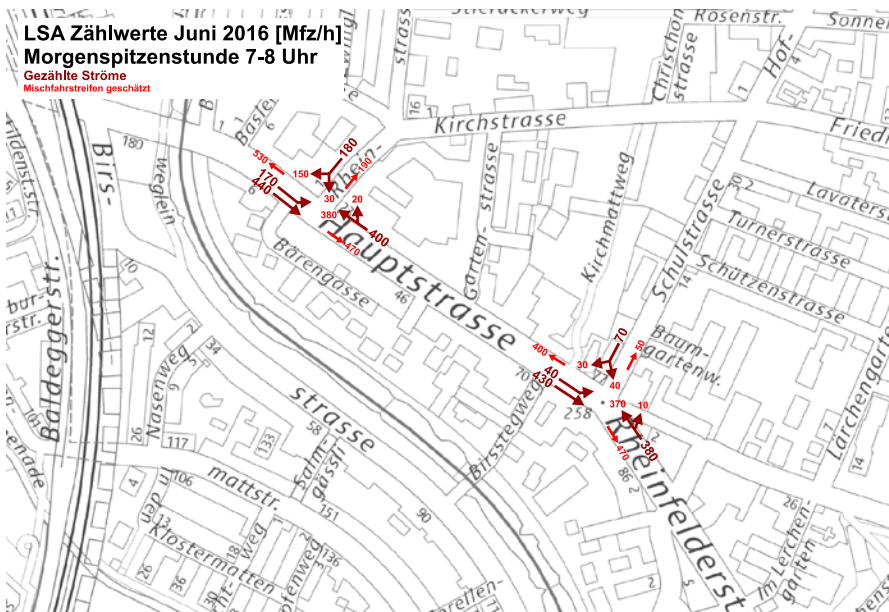


Abb: Verkehrsbelastung