

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»

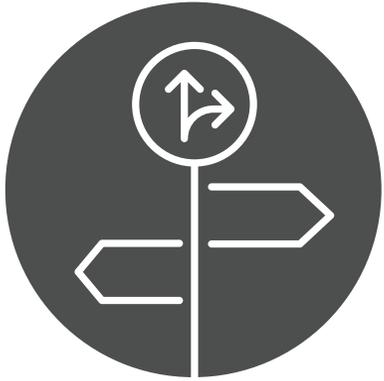
Qualitative Steigerung für Birsfelden



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

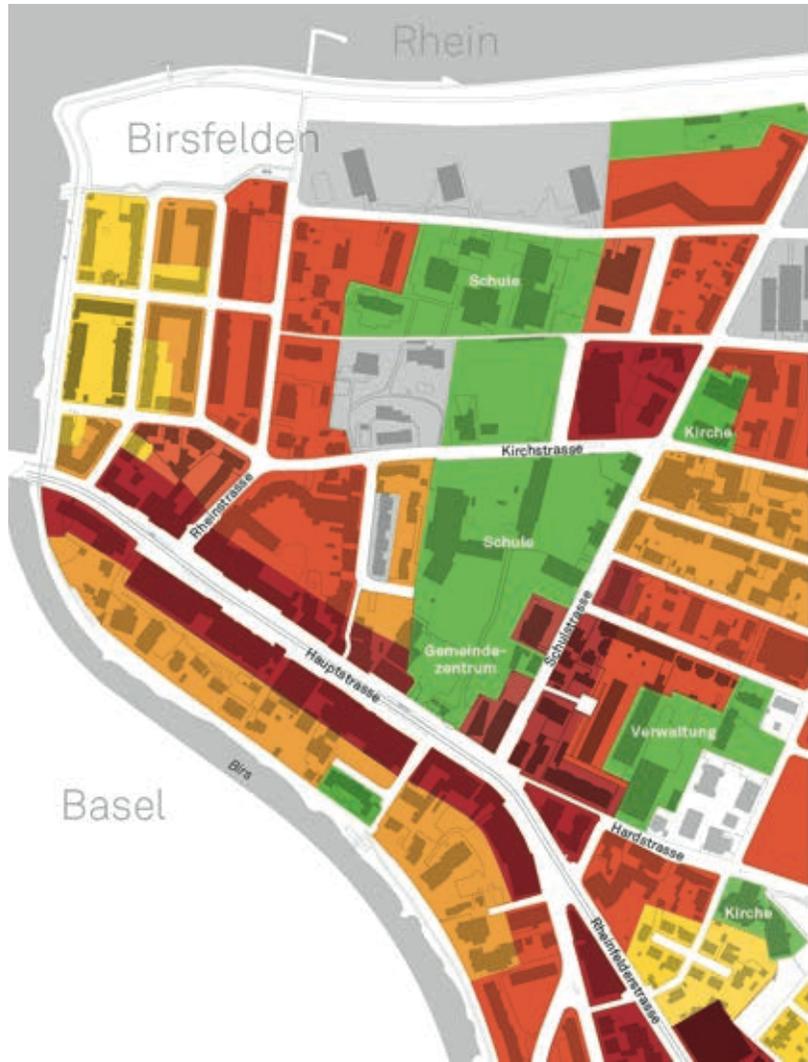


Steigerung des ökonomischen Nutzens

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

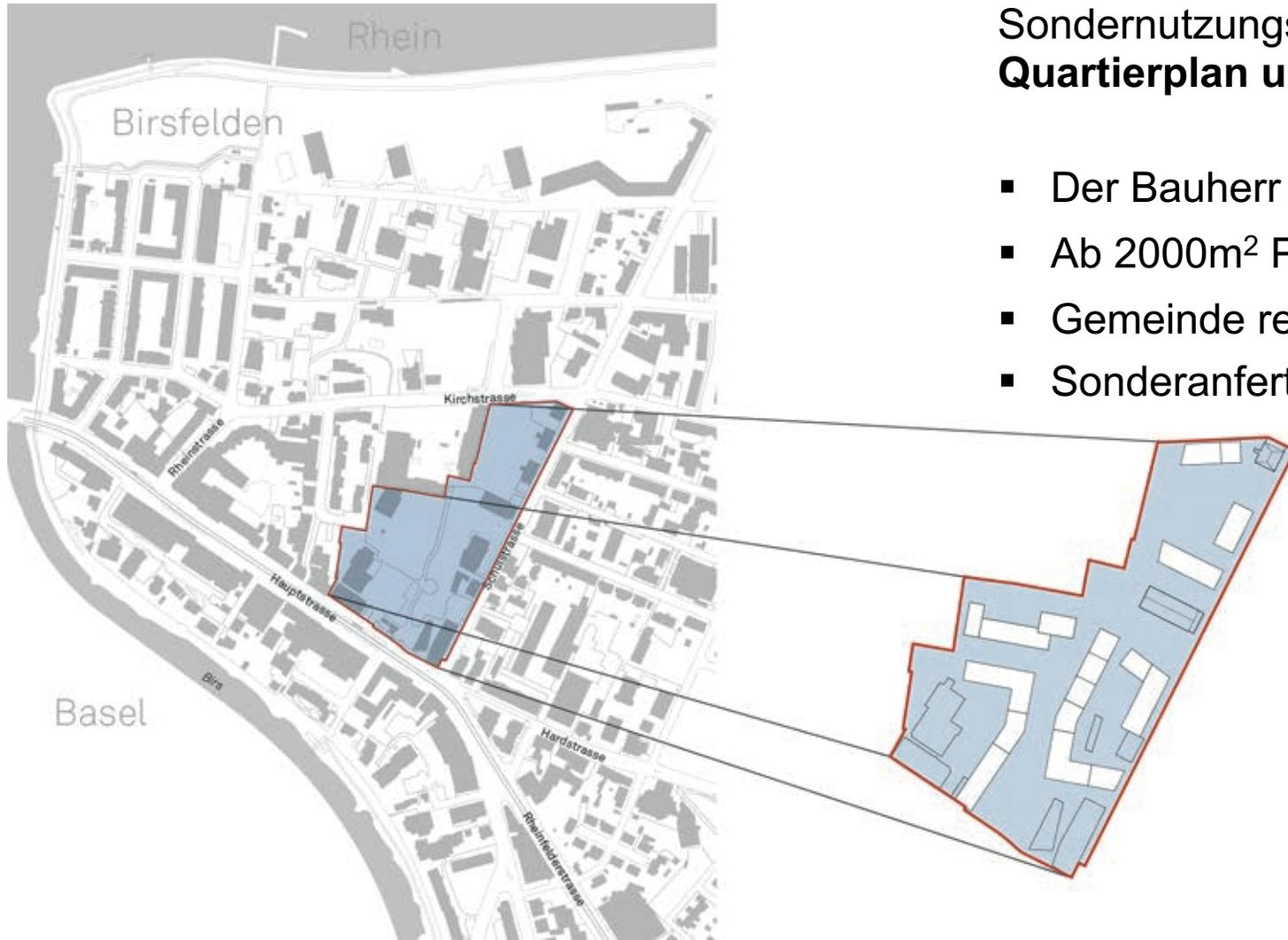
Was regelt ein Quartierplan? Der Zonenplan



Allgemeine Gültigkeit **Zonenplan und Zonenreglement:**

- Nutzung (Wohnen, Gewerbe, öffentliche Nutzungen, Wald, ...)
- Gebäudehöhe, Geschosszahl
- Bebauungsziffer, Grünflächenziffer
- Konfektionierte Vorgaben
- Keine Einflussnahme durch Gemeinde bei zonenkonformen Bauten

Was regelt ein Quartierplan? Der Quartierplan



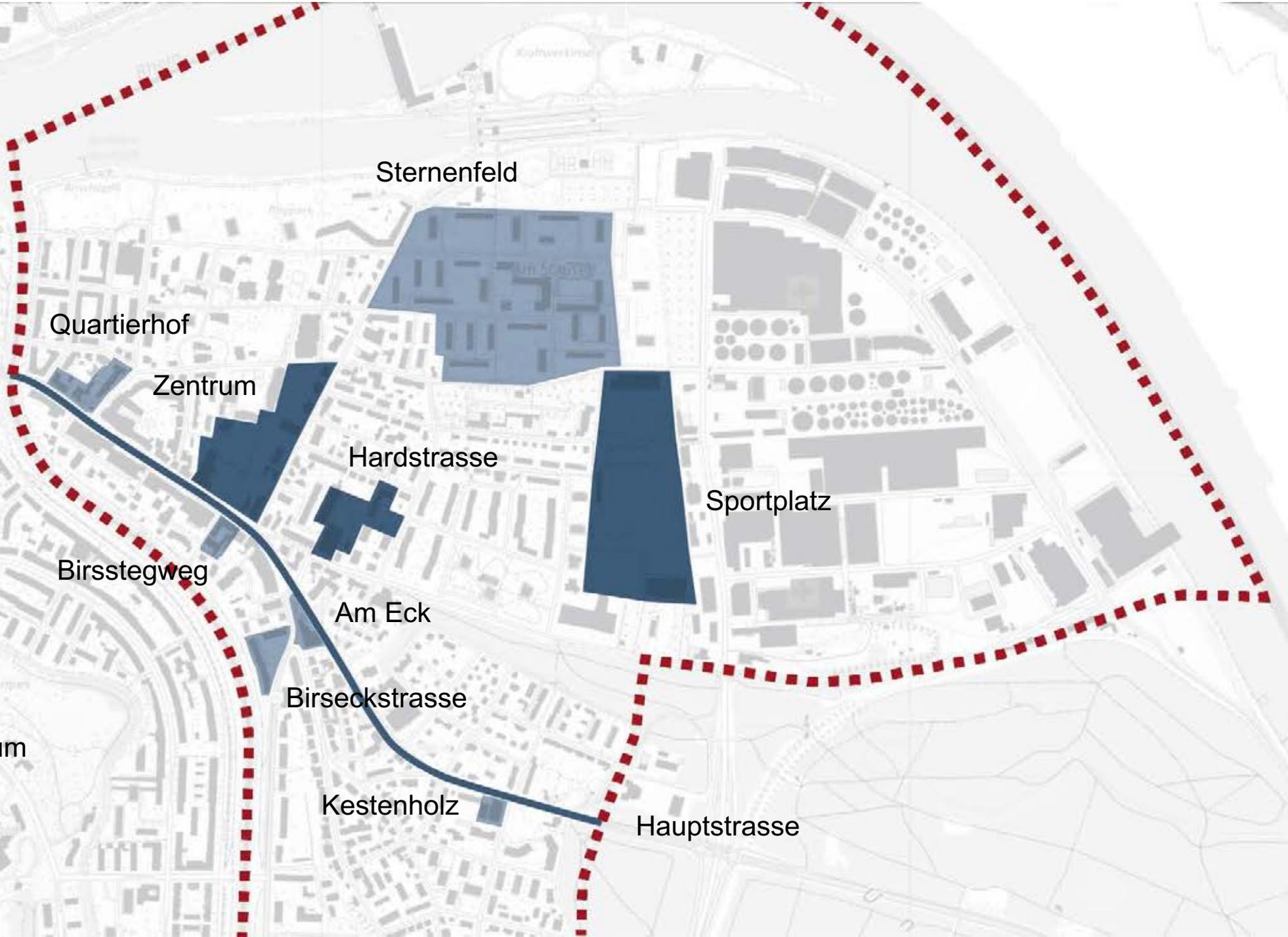
Sondernutzungsplanung: Quartierplan und Quartierplanreglement

- Der Bauherr will anders als Zonenkonform bauen
- Ab 2000m² Parzellengrösse
- Gemeinde redet bei allen Themen mit
- Sonderanfertigung/massgeschneidert

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

Übersicht

-  Gemeinde- / Kantonseigentum
-  Privateigentum



Zentrum im Gemeindeeigentum



Zentrum

Gemeinde- und Privateigentum

Projektstand Phasen

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

Qualitäten

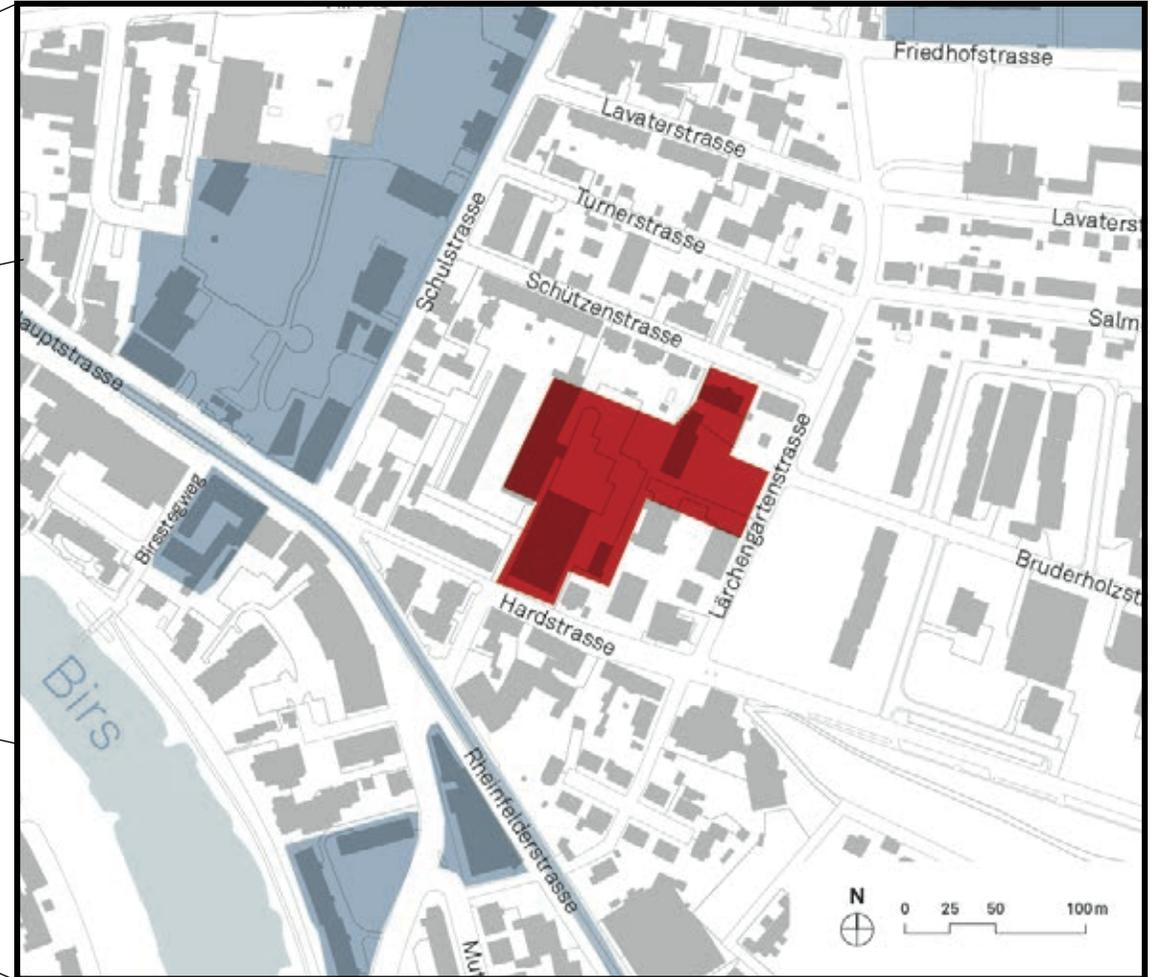
	+++	Wohnraumvielfalt
	+++	Wohnraumzuwachs
	++	Günstiger Wohnraum
	++	Freiräume
	++	Ökologie
	++	Verkehr
	+++	Ökonomie

Projekthalt

- 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

Hardstrasse

Gemeindeeigentum



Hardstrasse

Gemeindeeigentum

Projektstand Phasen

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

Qualitäten

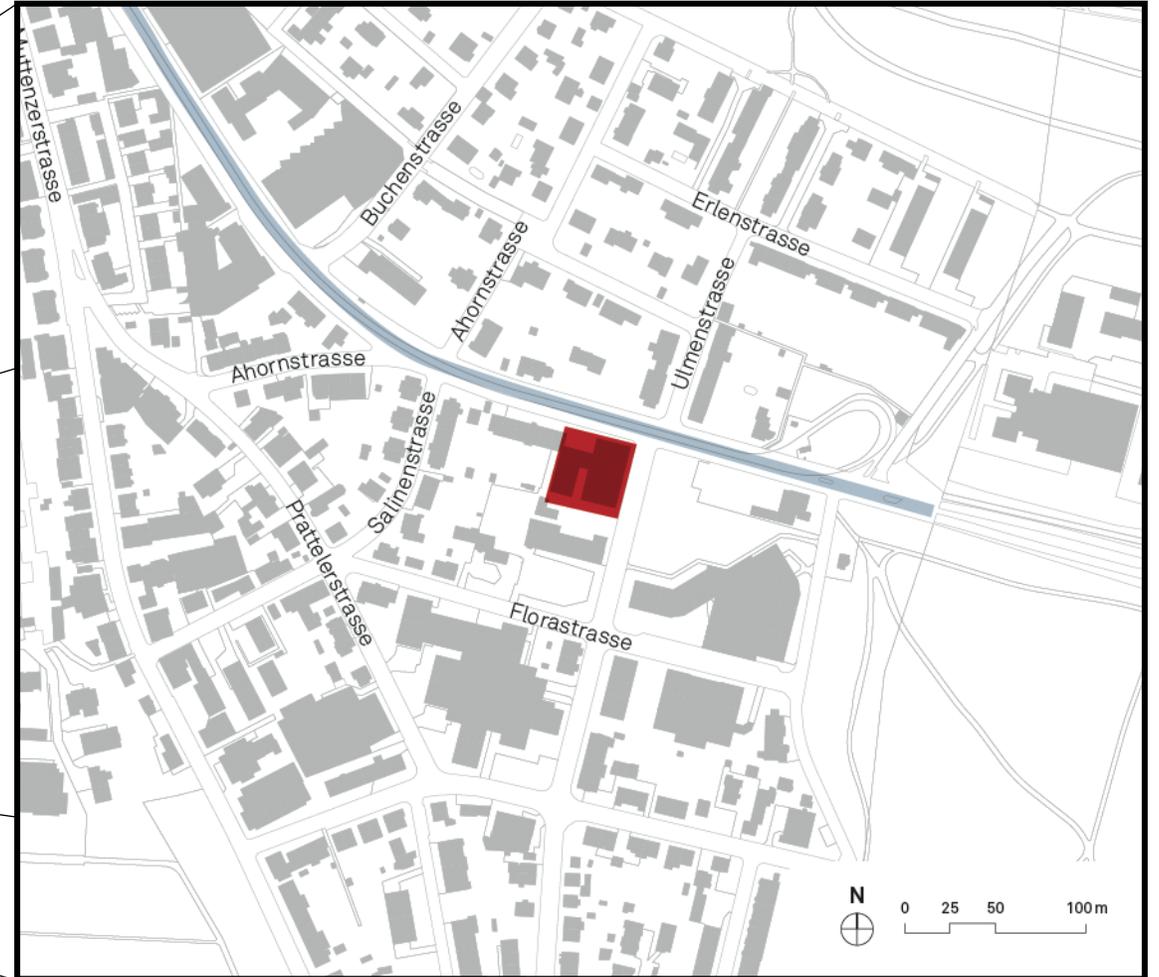
	+++	Wohnraumvielfalt
	+++	Wohnraumzuwachs
	++	Günstiger Wohnraum
	+++	Freiräume
	+++	Ökologie
	++	Verkehr
	+++	Ökonomie

Projekthalt

- 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

Kestenholz

Privateigentum



Kestenhholz

Privateigentum

Projektstand Phasen

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

Qualitäten

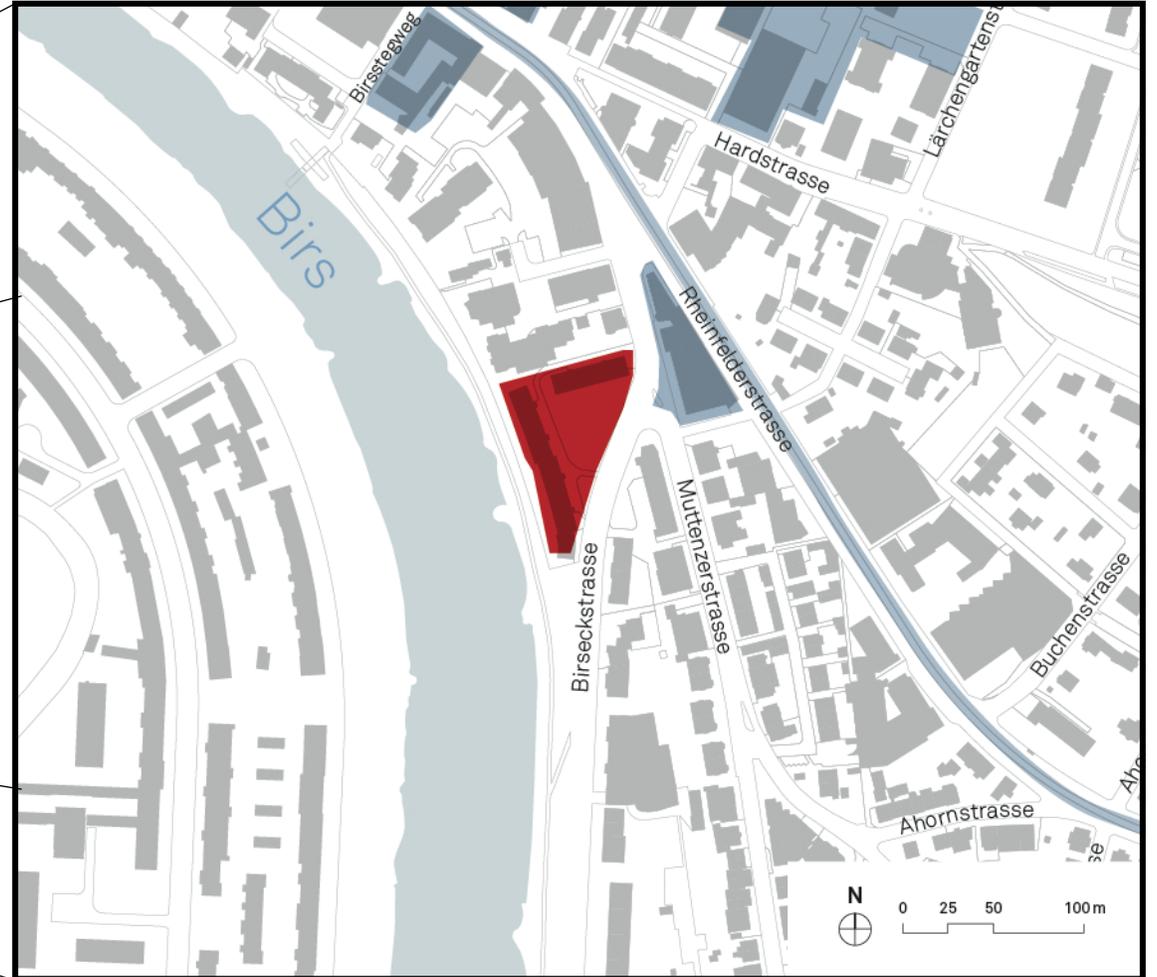
 +	Wohnraum- vielfalt
 + +	Wohnraum- zuwachs
 + +	Günstiger Wohnraum
 +	Freiräume
 +	Ökologie
 +	Verkehr
 +	Ökonomie

Projekthalt

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

Birseckstrasse

Privateigentum



Birseckstrasse

Privateigentum

Projektstand Phasen

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

Qualitäten

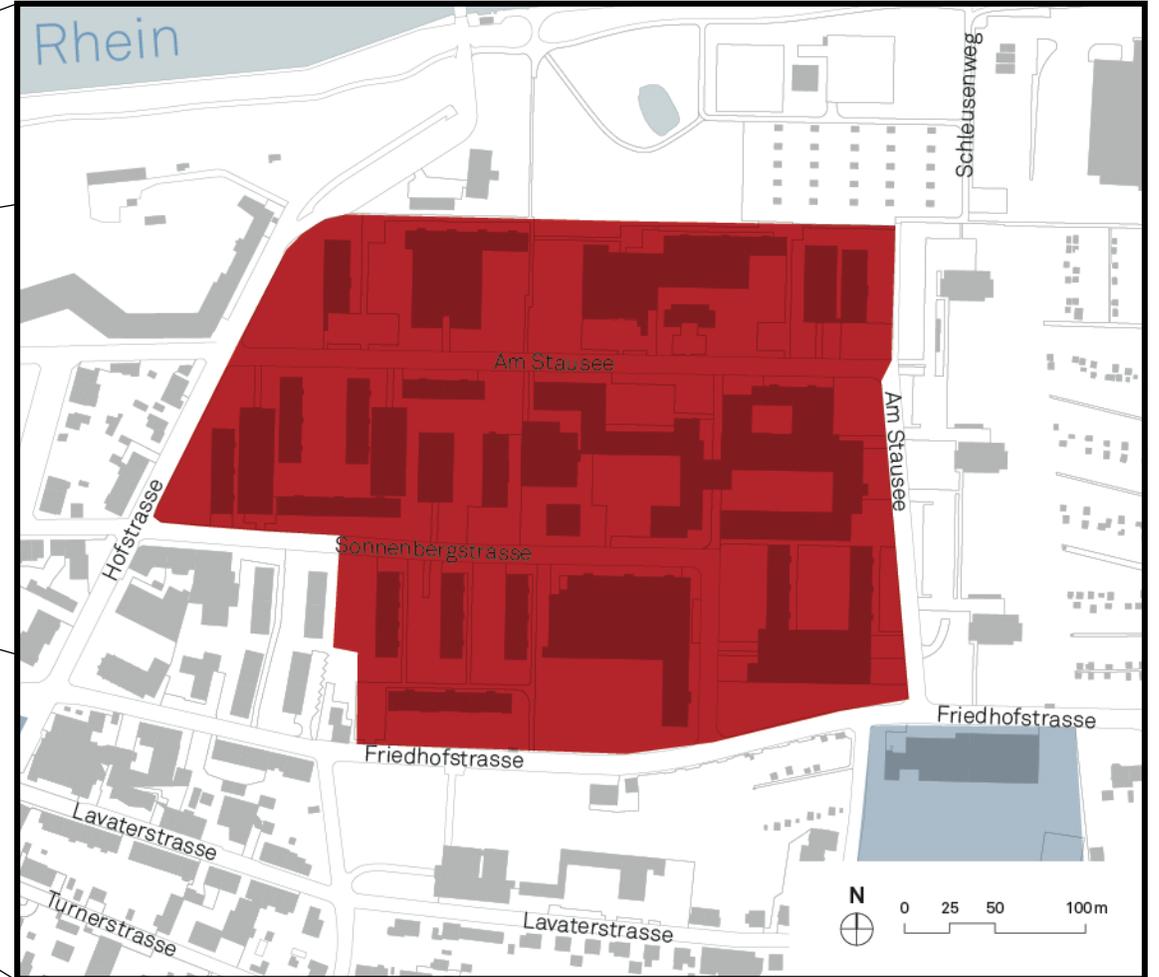
	+++	Wohnraumvielfalt
	+++	Wohnraumzuwachs
	+	Günstiger Wohnraum
	+++	Freiräume
	++	Ökologie
	++	Verkehr
	++	Ökonomie

Projekthalt

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

Sternenfeld

Privat- und
Gemeindeeigentum



Sternenfeld

Privat- und Gemeindeeigentum

Projektstand Phasen

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

Qualitäten

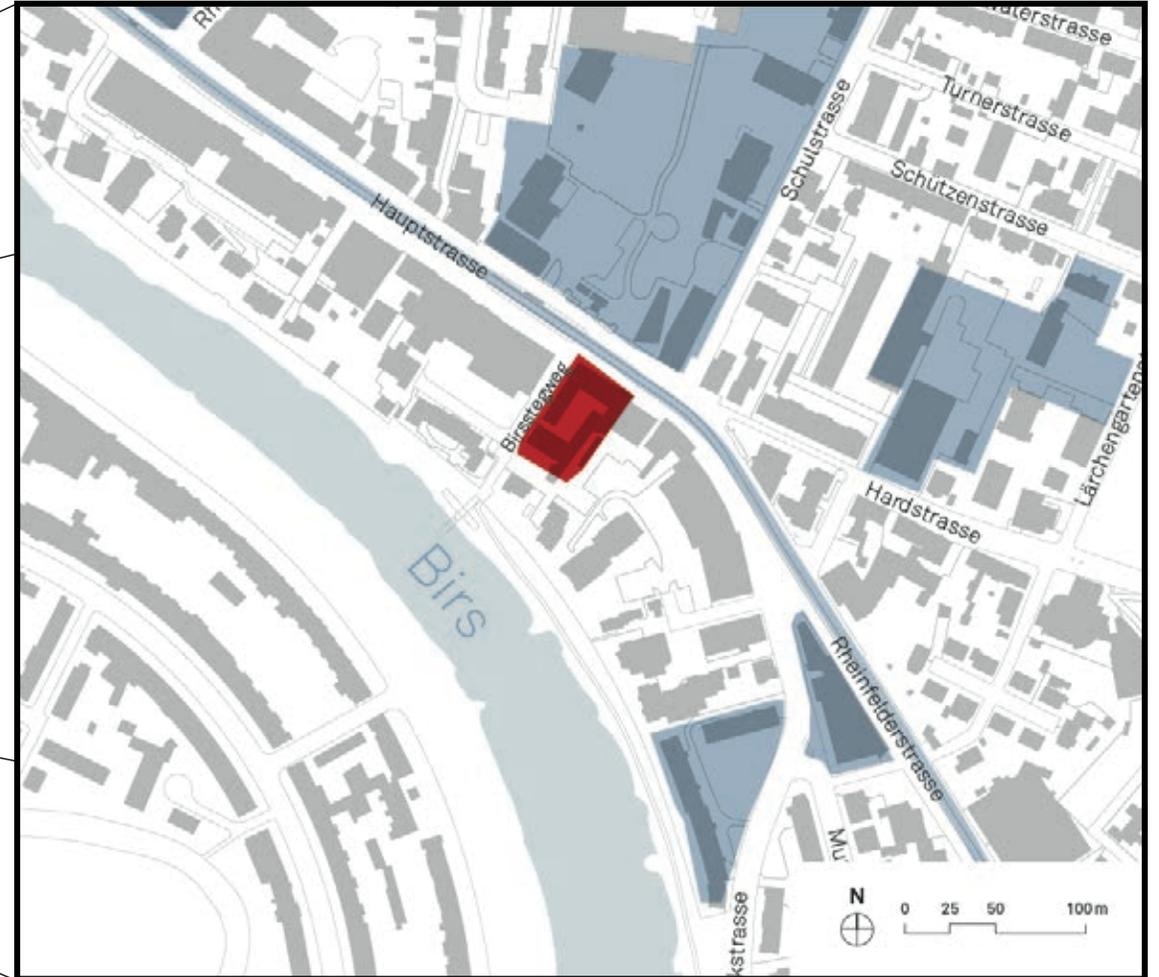
	+++	Wohnraumvielfalt
	+	Wohnraumzuwachs
	+++	Günstiger Wohnraum
	+++	Freiräume
	++	Ökologie
	++	Verkehr
	+	Ökonomie

Projekthalt

- 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

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

Projekthalt

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

Quartierhof Privateigentum



Quartierhof

Privateigentum

Projektstand Phasen

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

Qualitäten

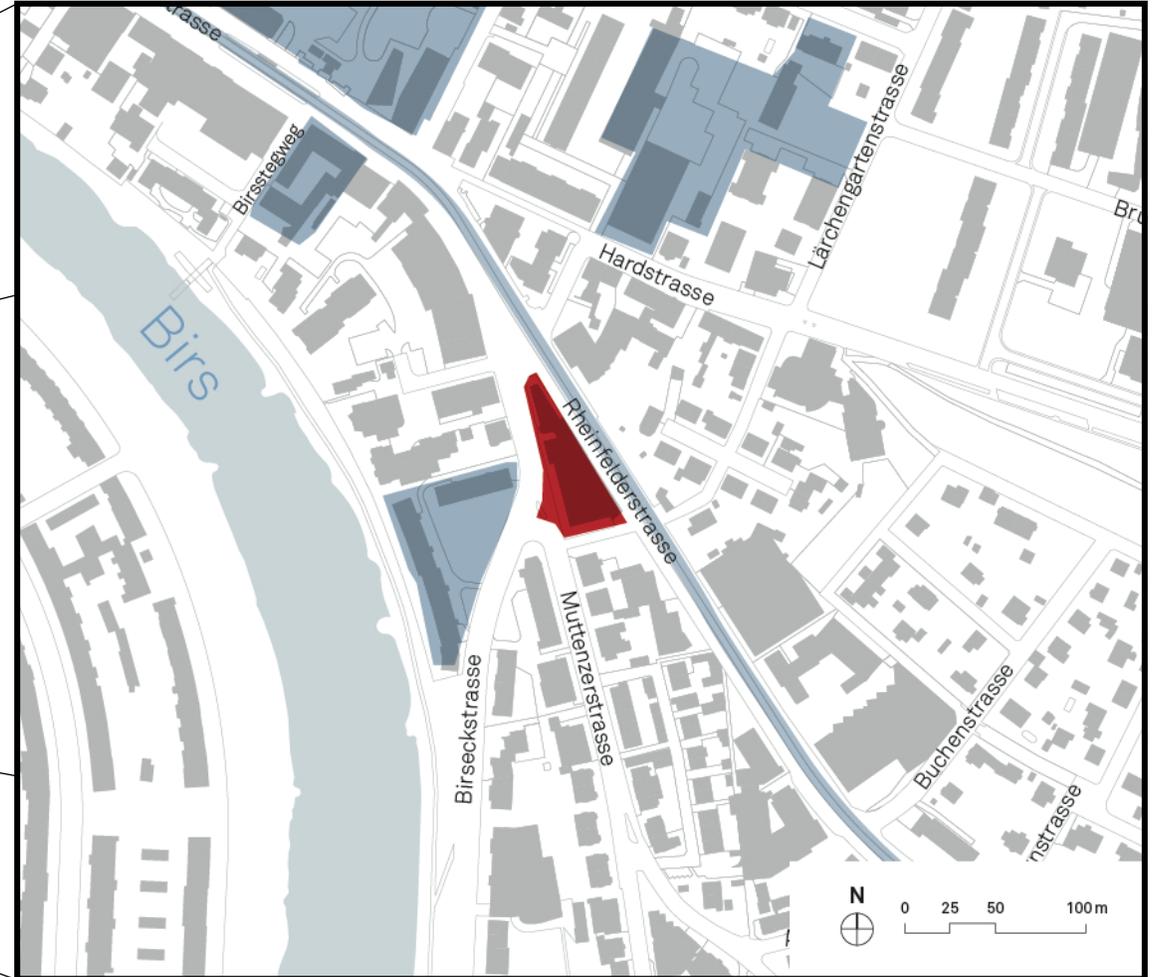
	++	Wohnraumvielfalt
	++	Wohnraumzuwachs
	++	Günstiger Wohnraum
	+	Freiräume
	+	Ökologie
	++	Verkehr
	+	Ökonomie

Projekthalt

- Prüfung Modernisierung und Erweiterung Wohnungsbestand
- Qualitätssteigerung Freiraum

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

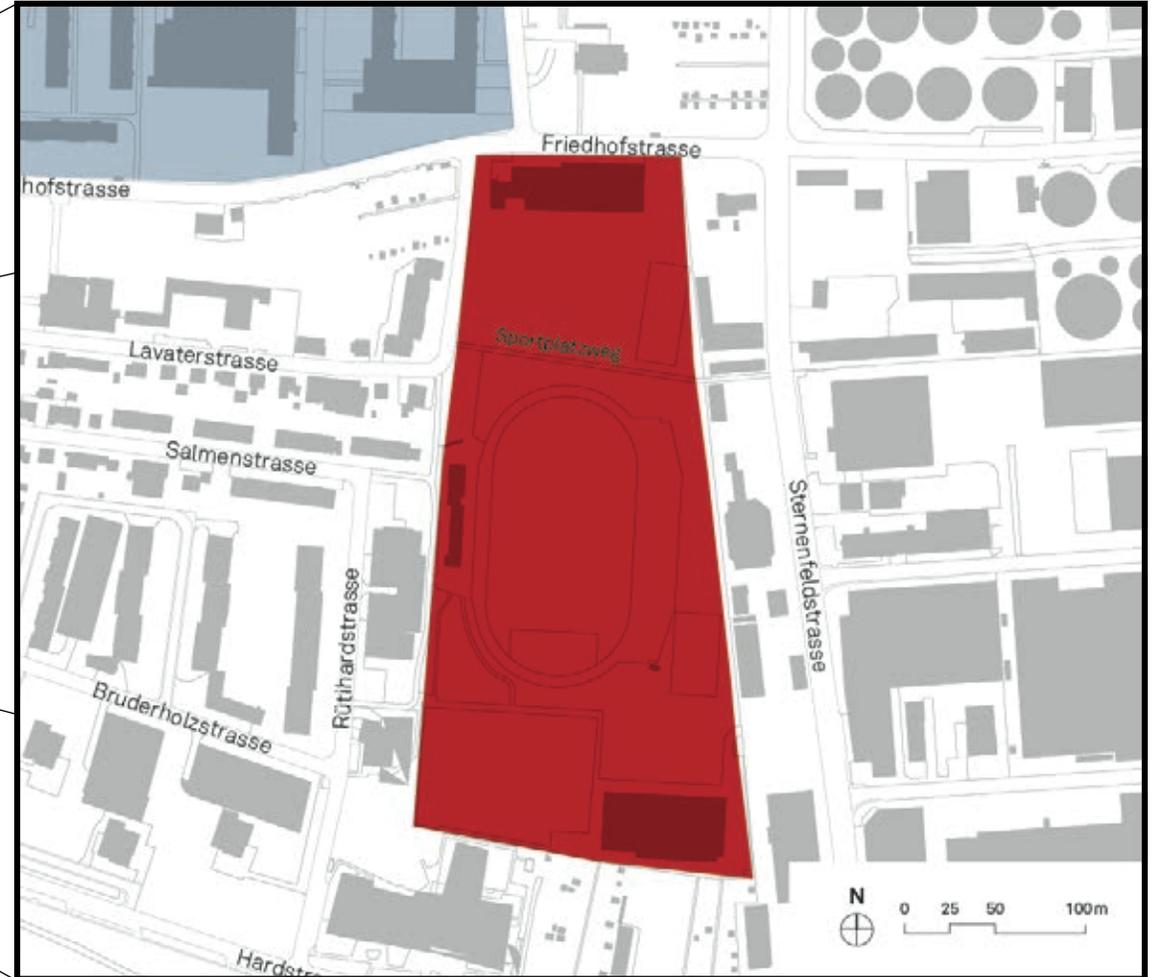
 ++	Wohnraumvielfalt
 ++	Wohnraumzuwachs
 ++	Günstiger Wohnraum
 +	Freiräume
 +	Ökologie
 ++	Verkehr
 +	Ökonomie

Projekthalt

- Prüfung städtebauliches Potenzial
- Erschliessung Freiraumpotenzial durch Strassenprojekt

Sportplatz

Gemeindeeigentum



Sportplatz

Gemeindeeigentum

Projektstand Phasen

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

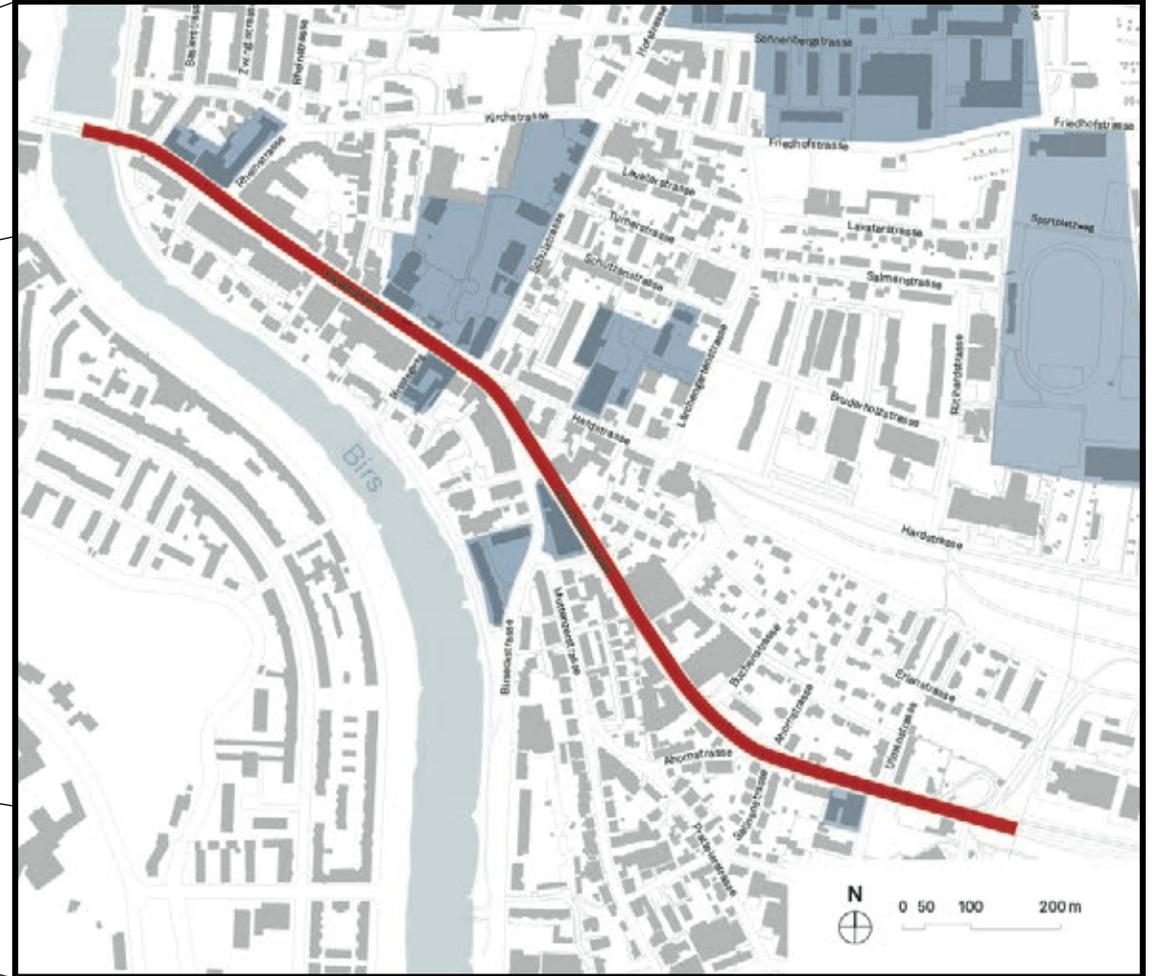
Qualitäten

	+++	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

Kantonseigentum

Projektstand Phasen

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

Qualitäten



+

Freiräume



+

Ökologie



+++

Verkehr

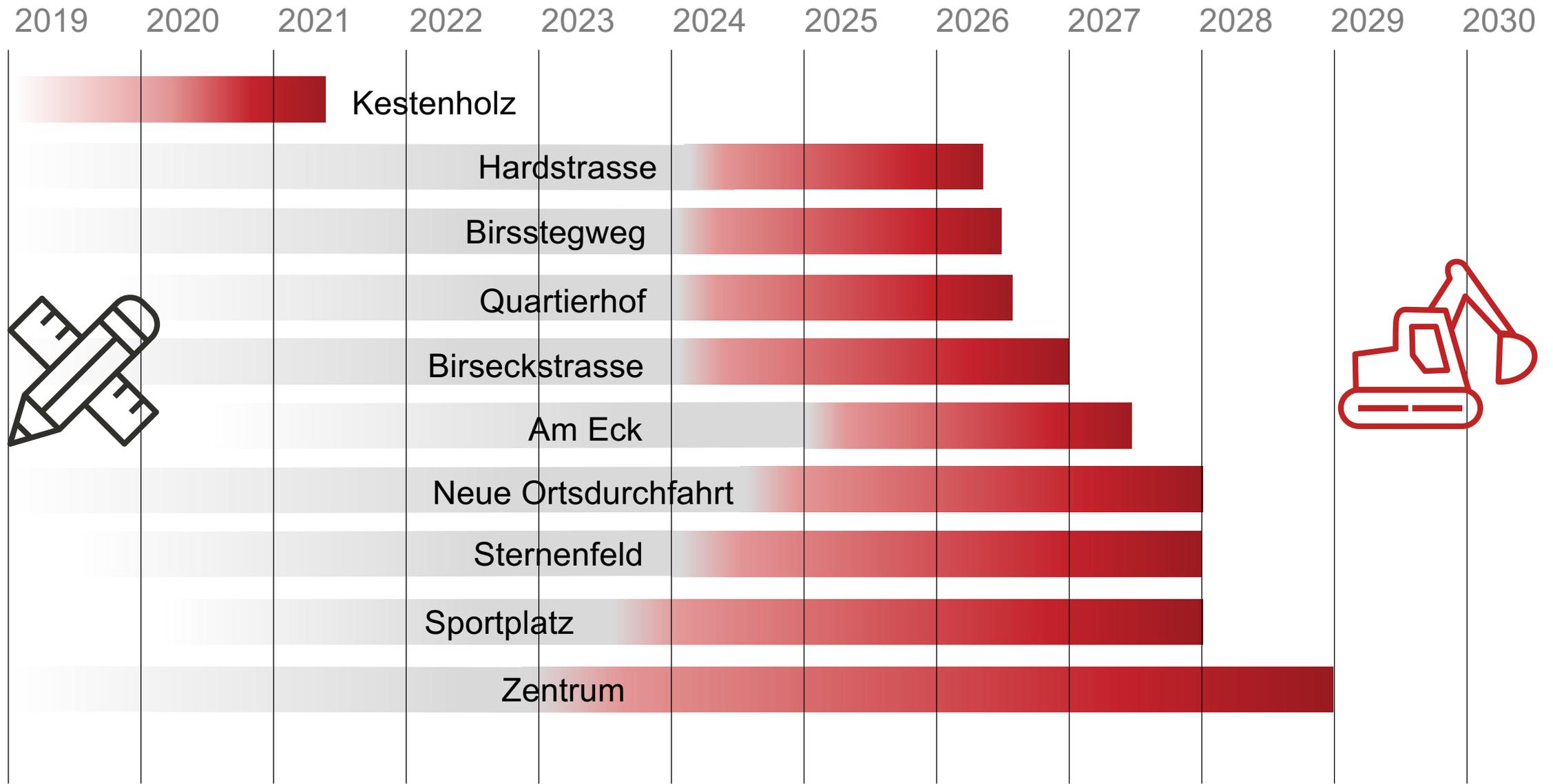


Projekthalt

- 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



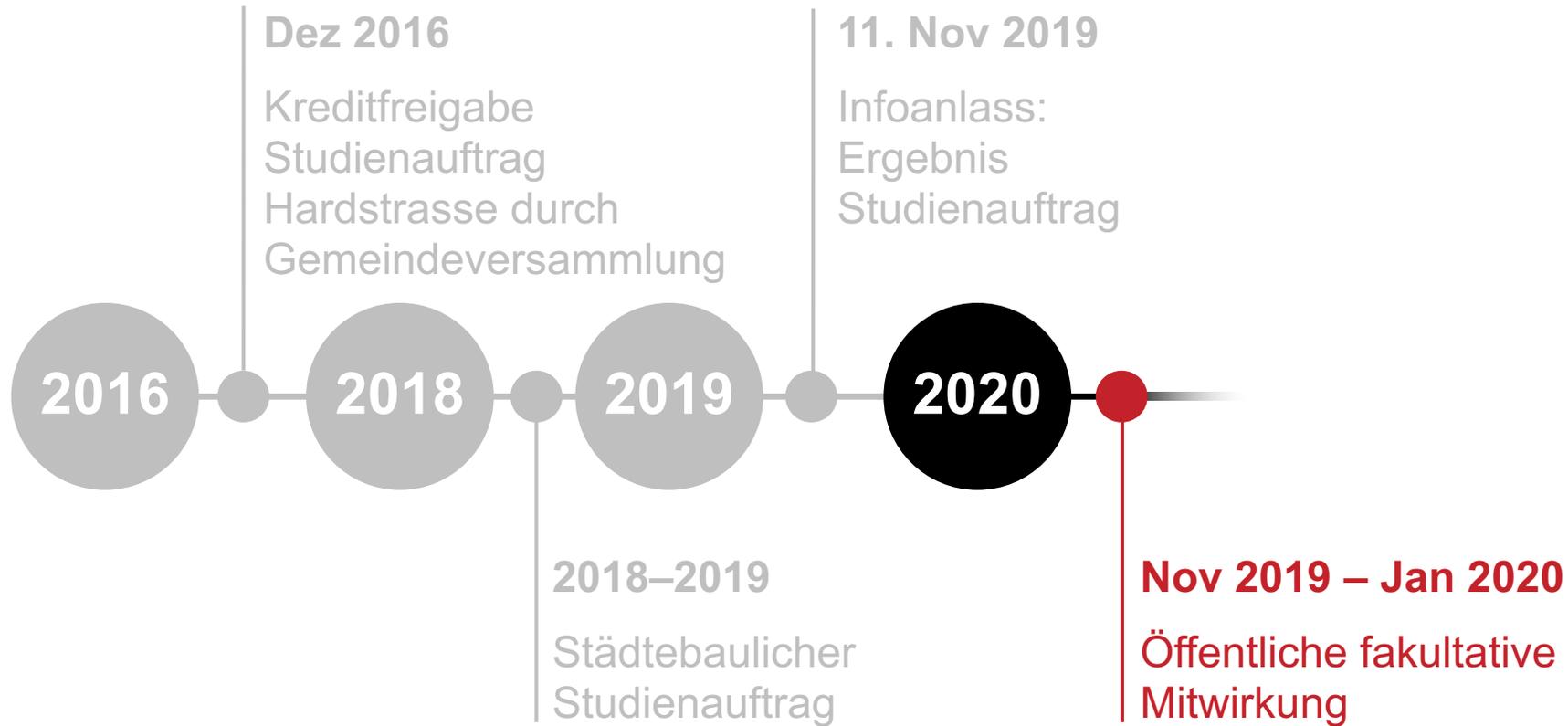
Rückblick



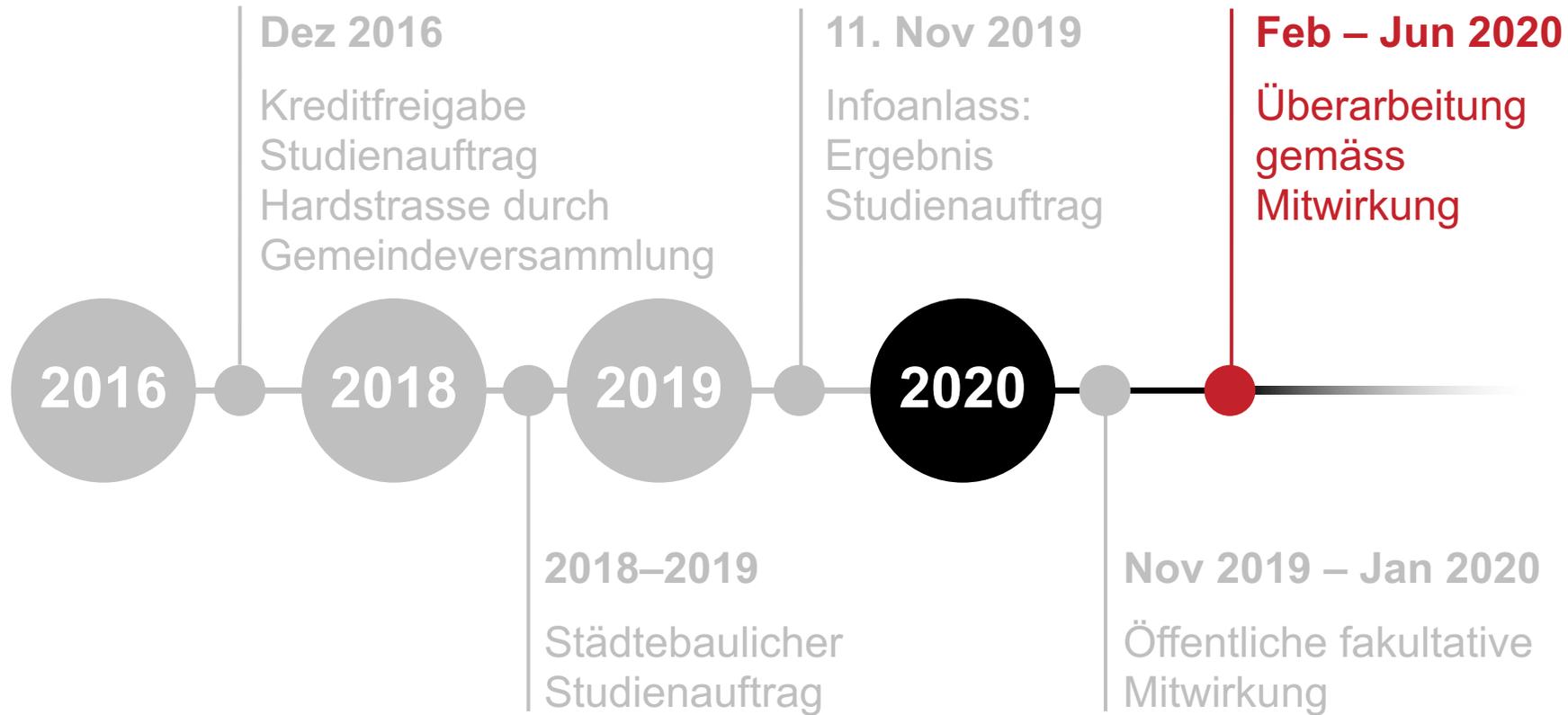
Rückblick



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

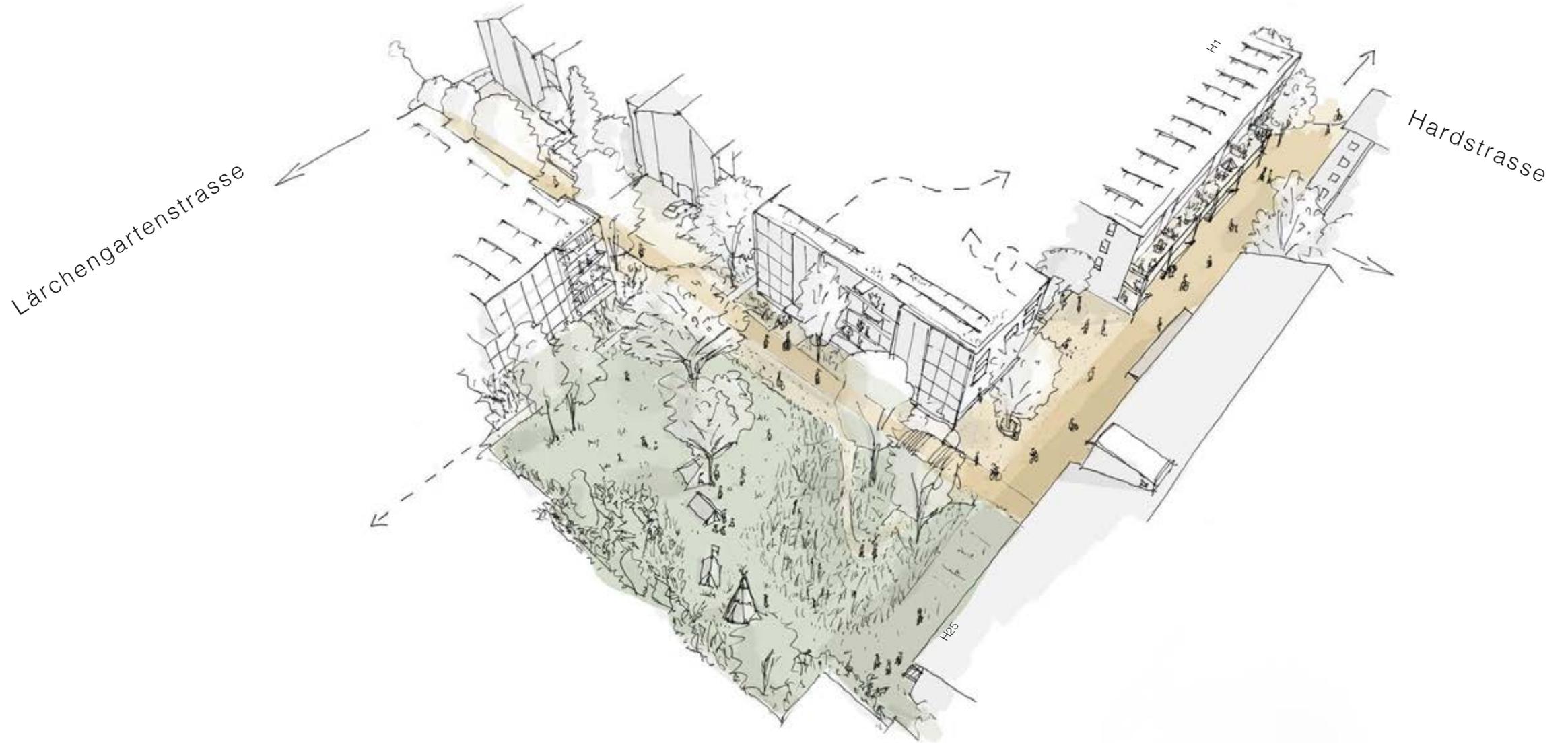
Ausgangslage



Gestaltungskonzept

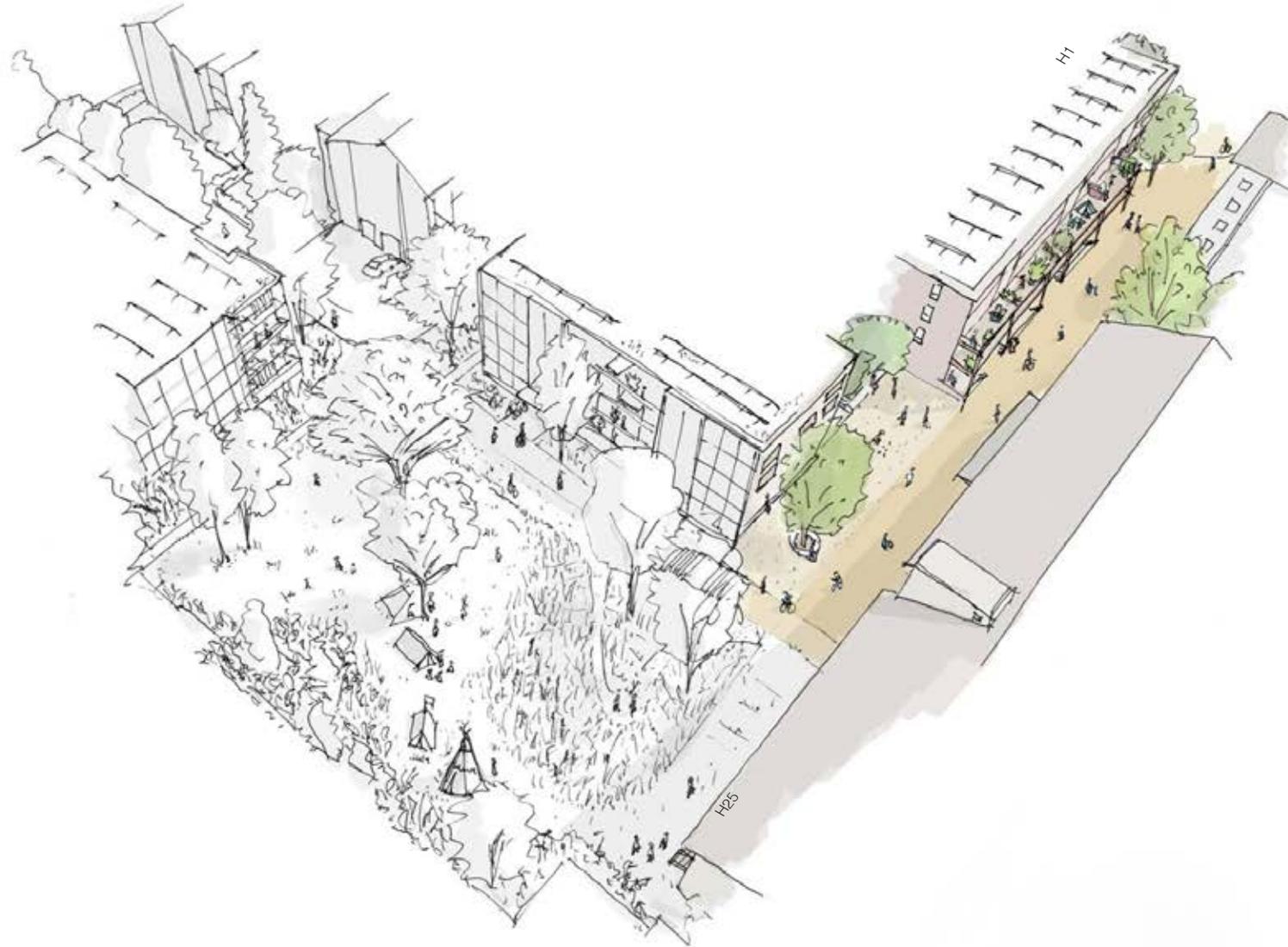


Winkelgasse und Winkelmatte



Die Obere Winkelgasse

Lärchengartenstrasse



Hardstrasse

Die Obere Winkelgasse



Die Untere Winkelgasse

Lärchengartenstrasse

Hardstrasse



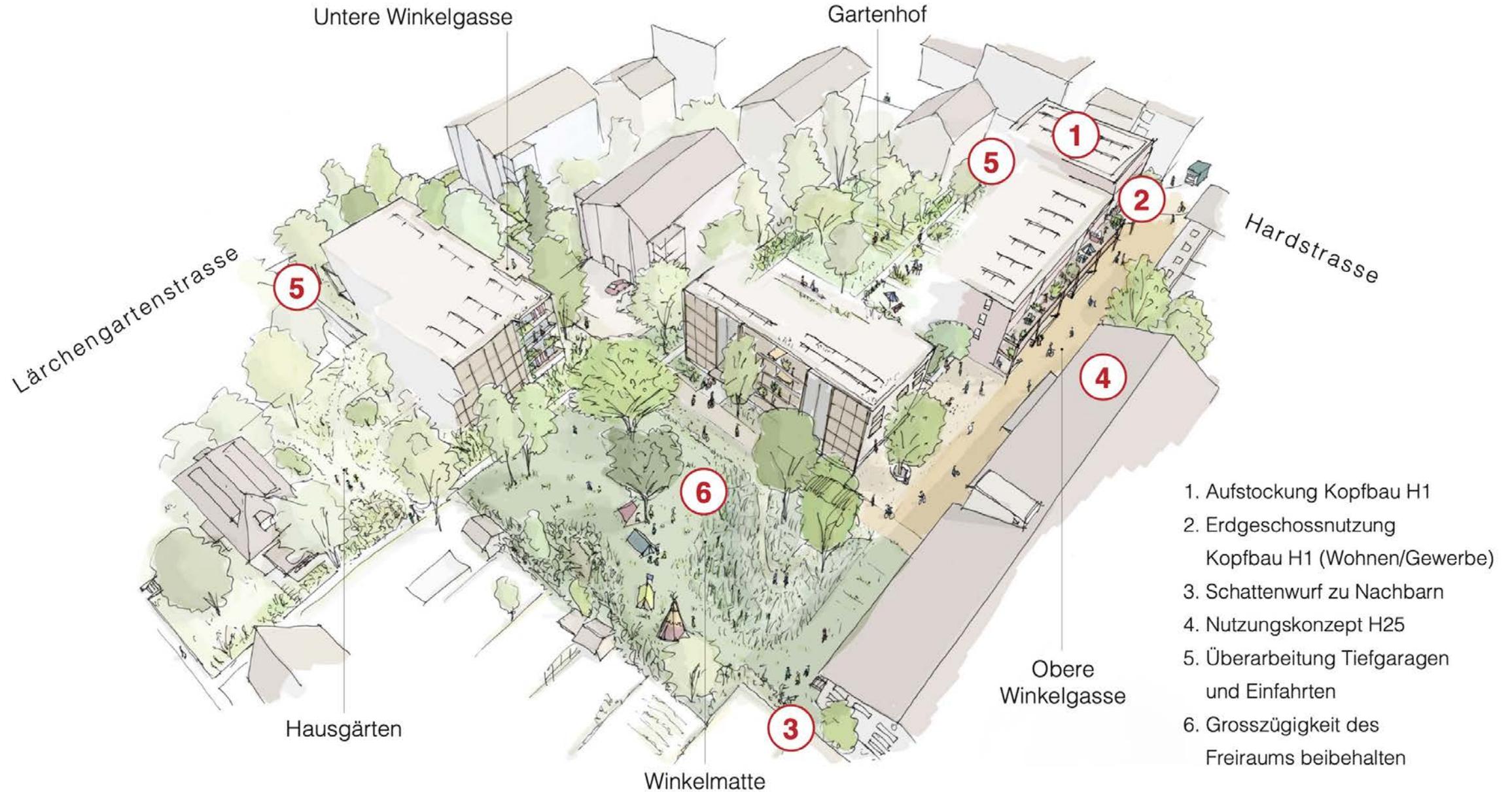
Schleichwege, Wildholzstreifen und Gärten



Gestaltungskonzept



RÜCKMELDUNGEN AUS DER FAKULTATIVEN MITWIRKUNG (NOV. 2019)



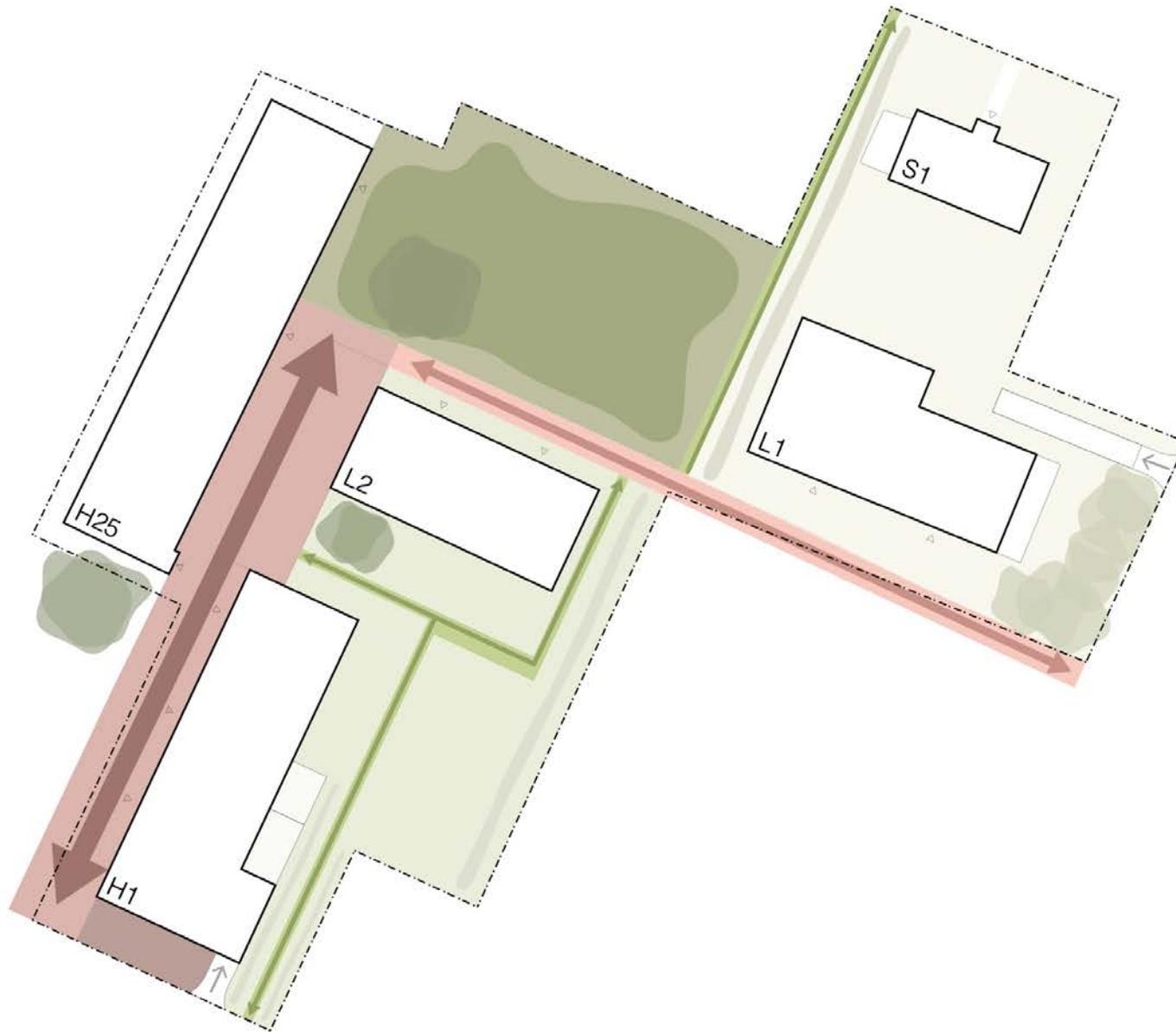
Hardstrasse



Lärchengartenstrasse

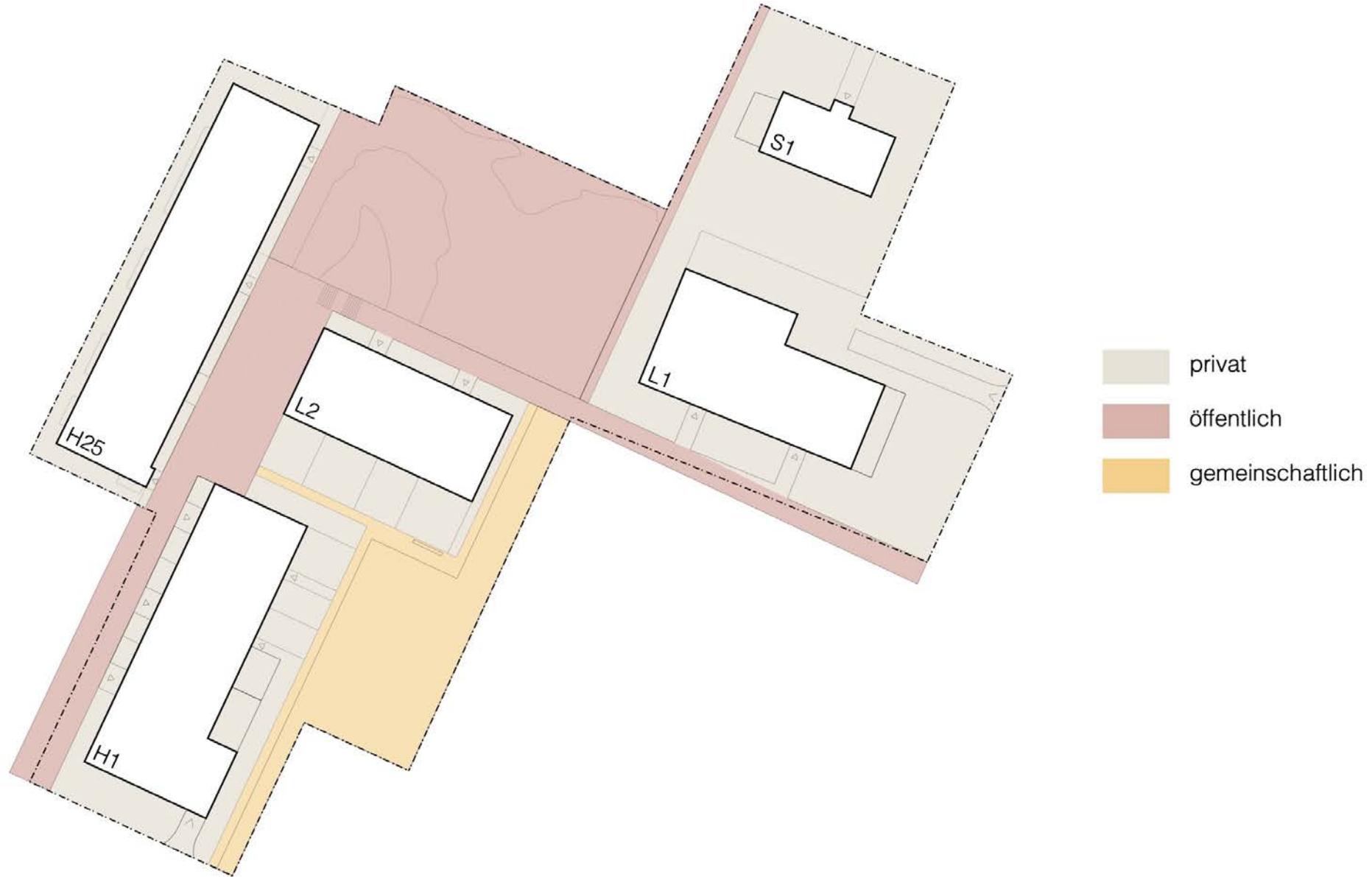


Freiraumgerüst

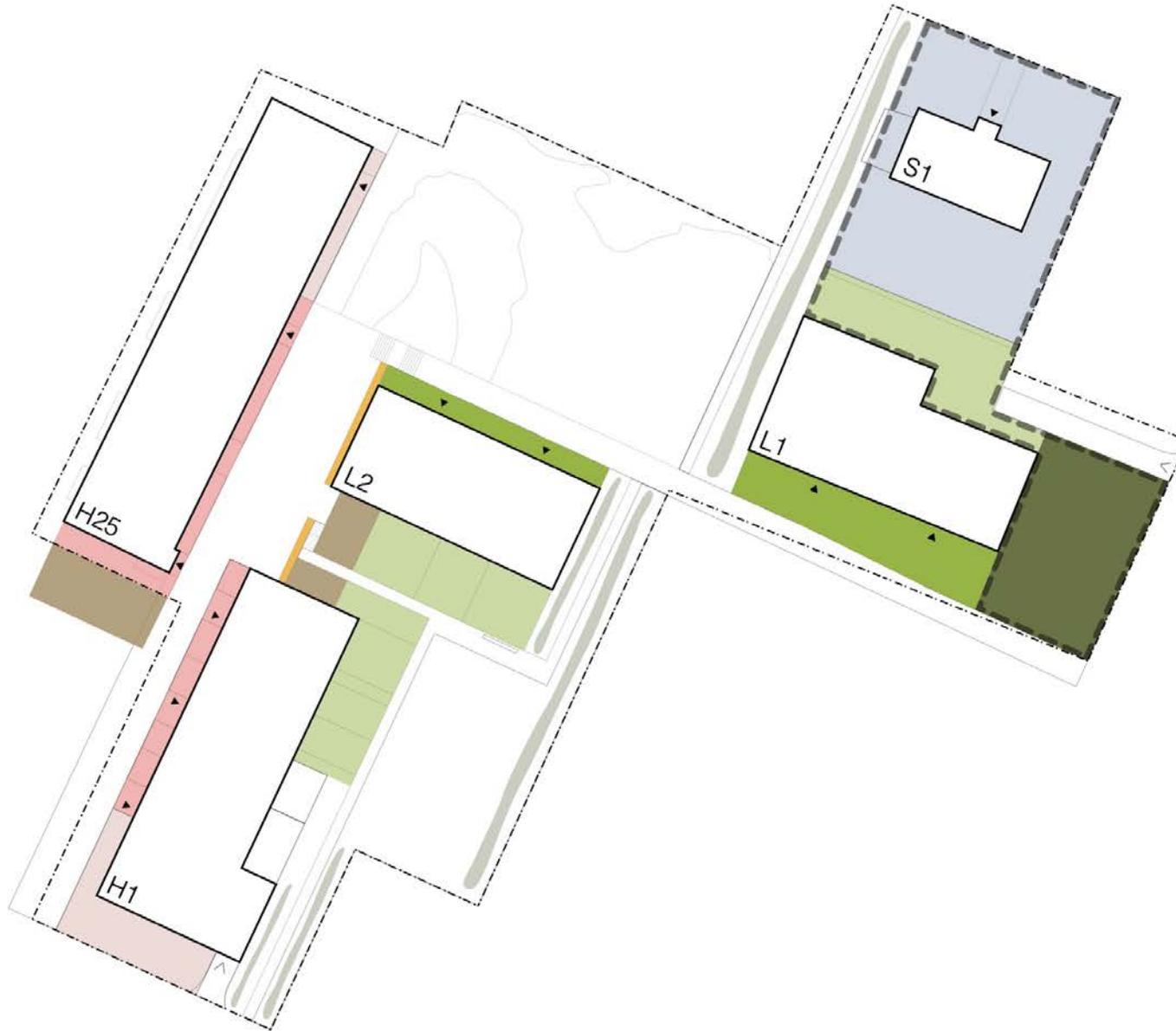


- Hausgärten
- Gartenhof
- Schleichwege
- Untere Winkelgasse
- Obere Winkelgasse
- Vorplatz
- Naturpark
- Wildgehölz
- Gehölzgruppe
- ökologische Vernetzung
- TG Zufahrten
- Eingänge

Öffentlichkeitsgrade

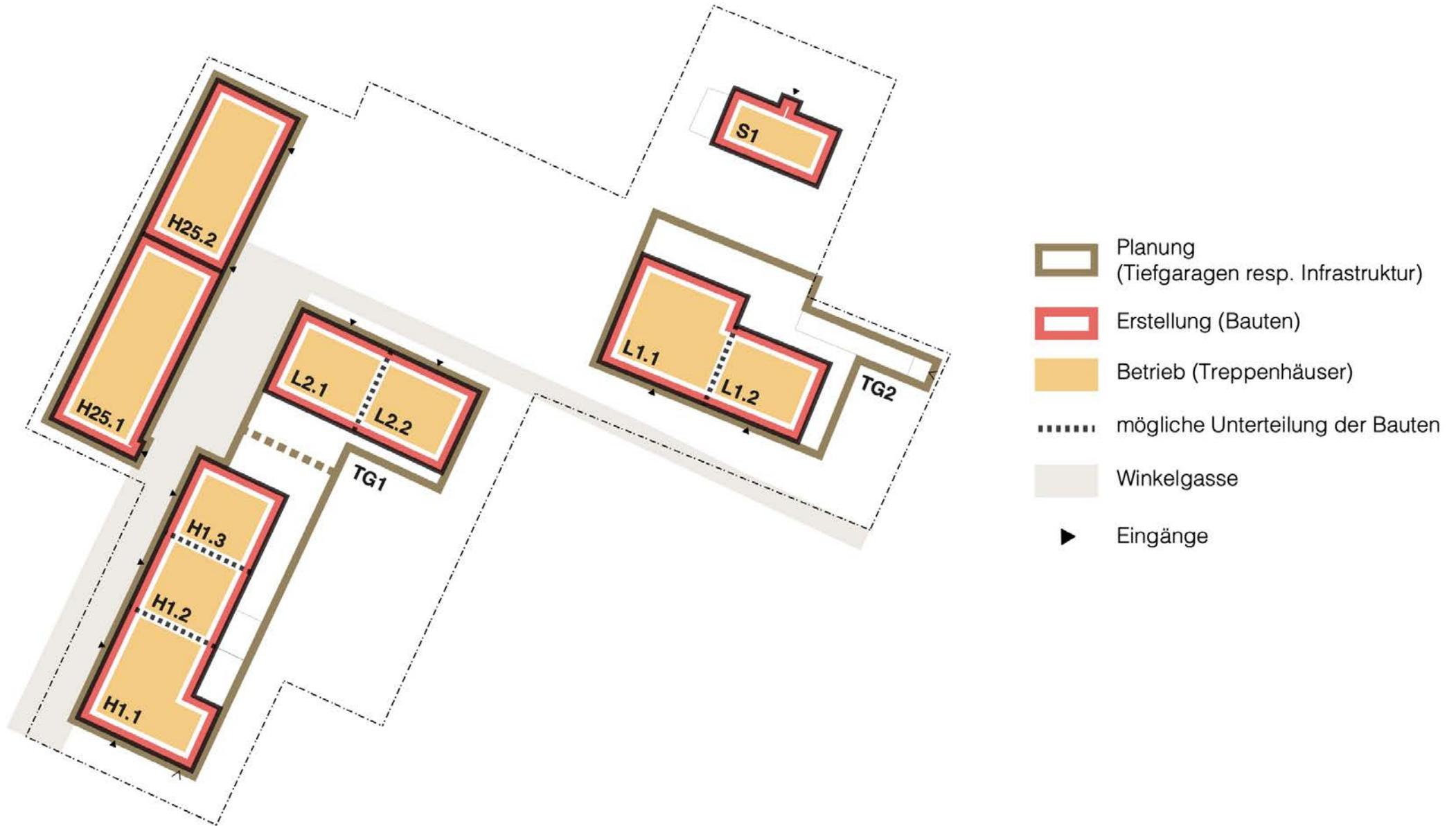


Vorzonen, Schwellenräume und Übergänge

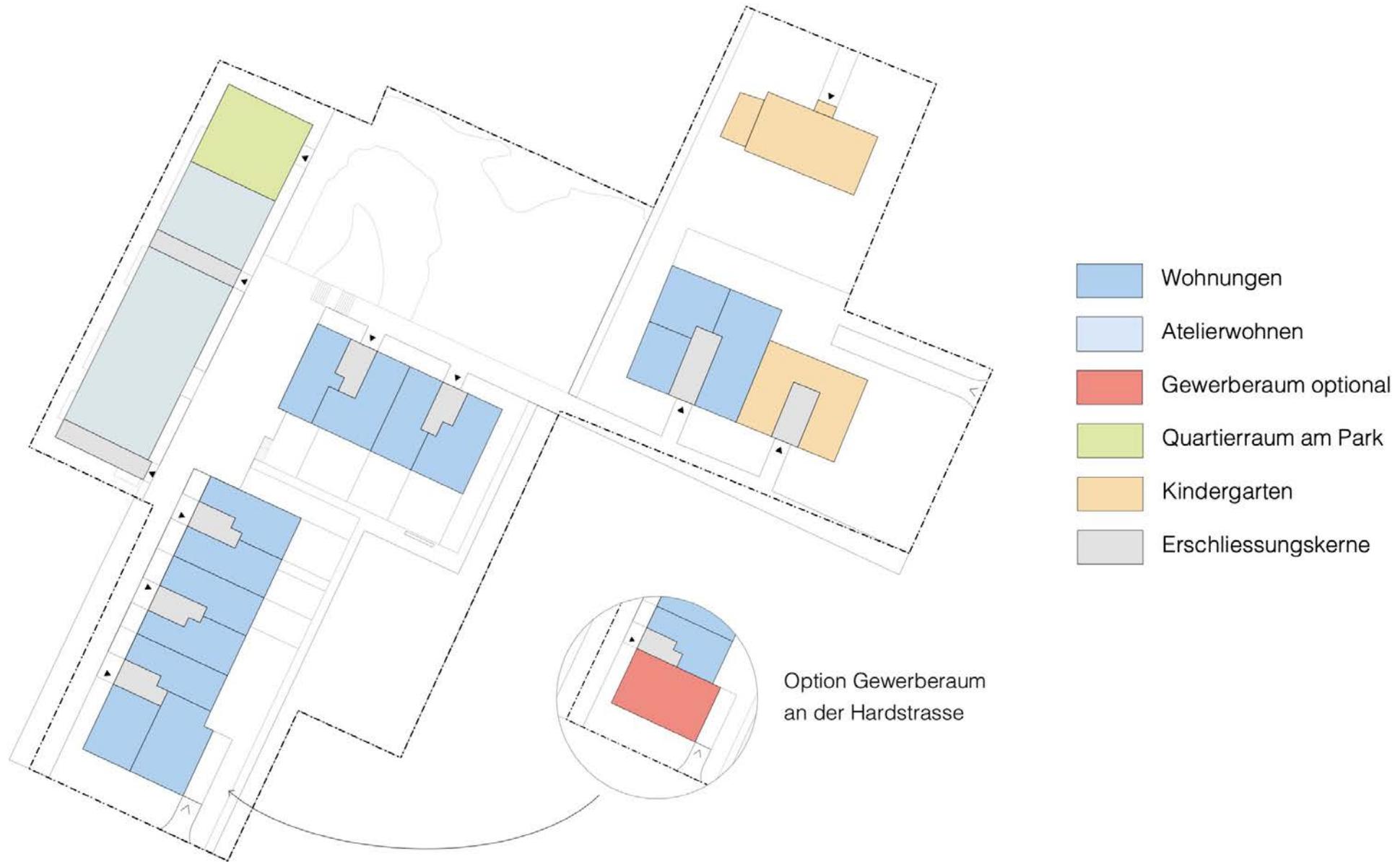


- sozial aktive Schwellenräume mit EG-Nutzung und Vorplatz
- sozial aktive Schwellenräume mit Hochparterre, Hauseingängen und möglichen Vorbauten
- Aussenraum Kindergarten
- Gehölzgruppe
- Sitzbank
- grüne Schwellenräume mit Hochparterre und Hauseingängen
- einsehbare Vorgärten
- ökologische Vernetzung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

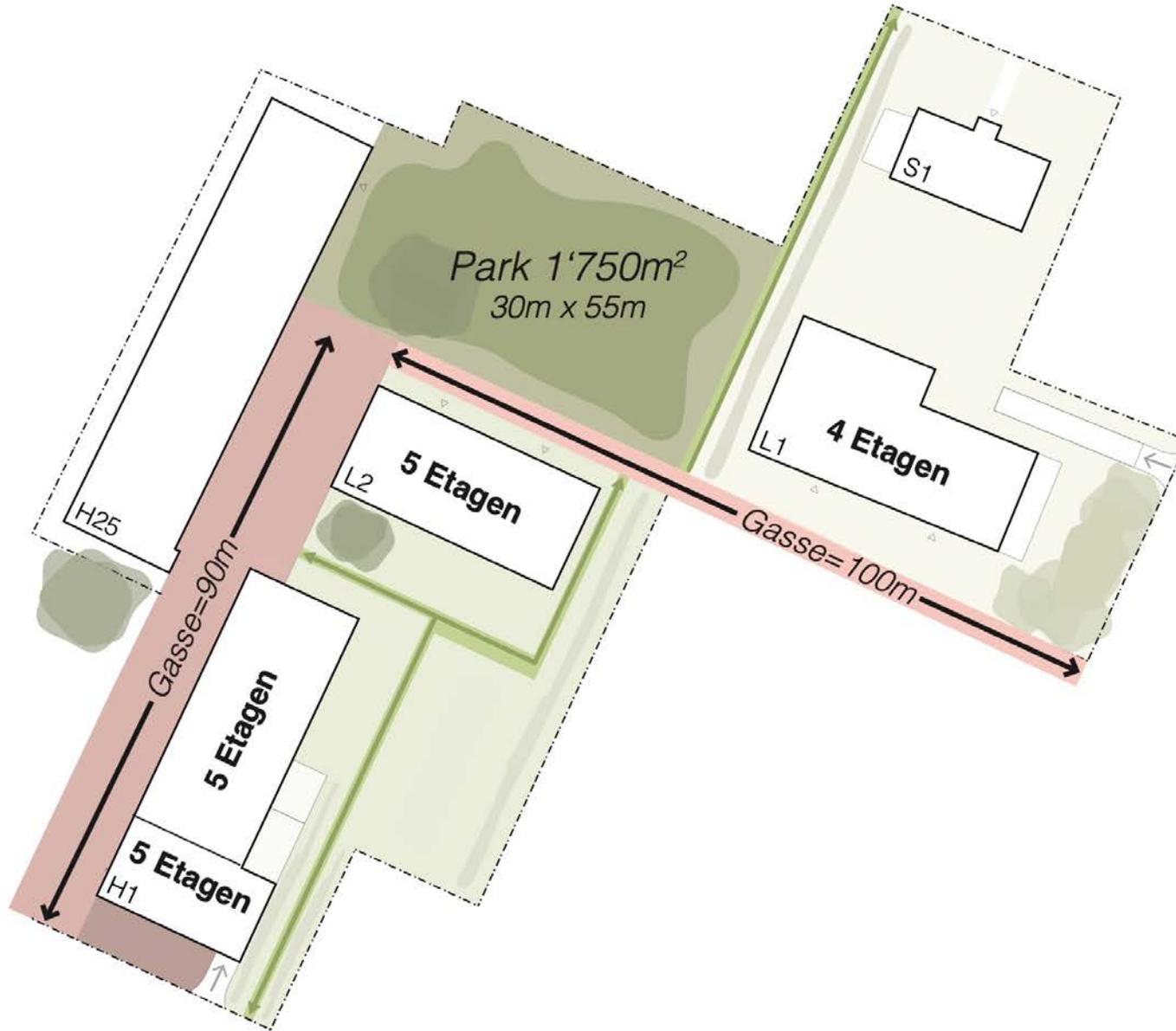
Bausteine (Planung, Erstellung, Betrieb)



Erdgeschossnutzungen



Dimensionen & Zahlen



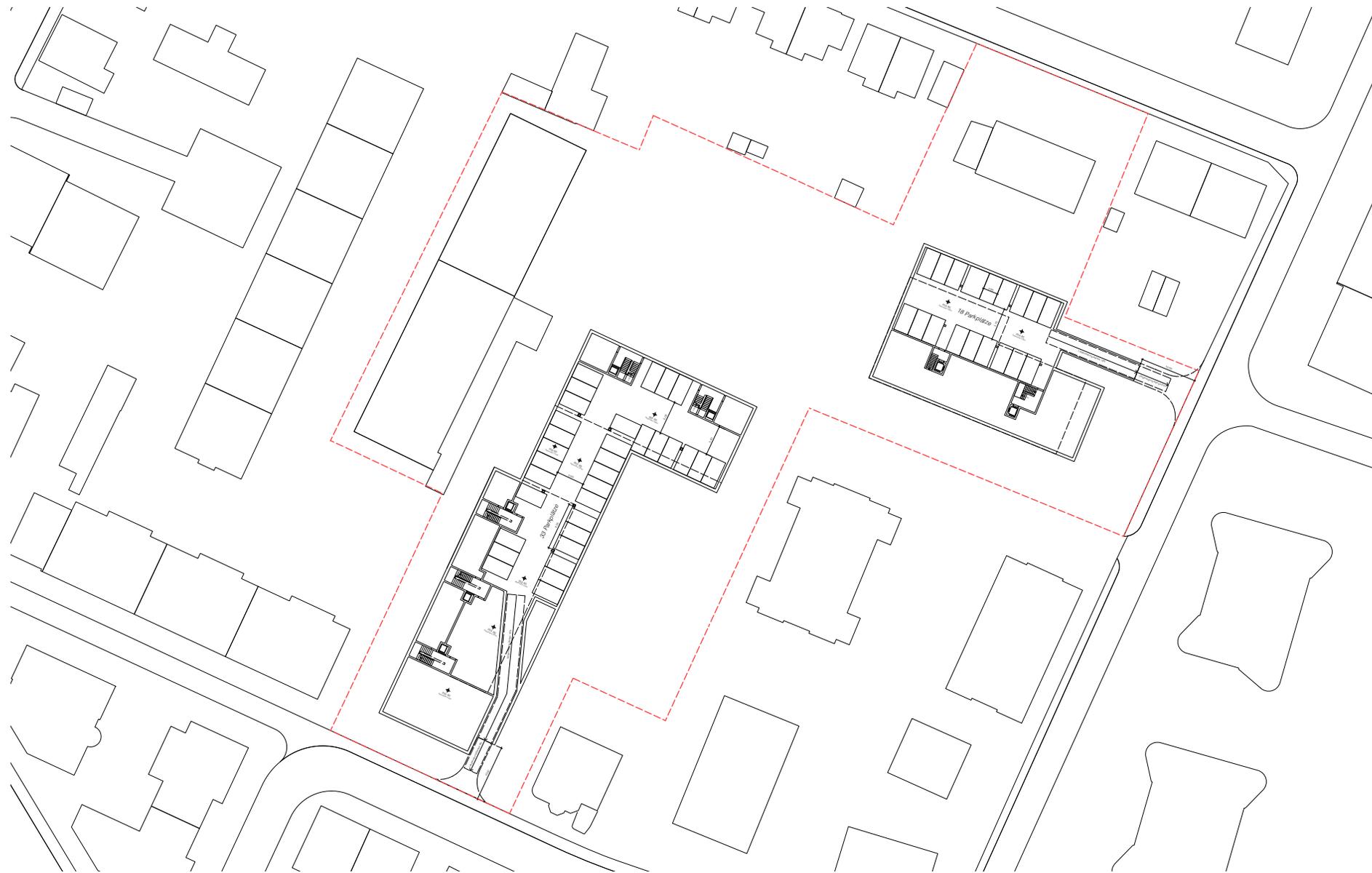
Zahlen zum Areal Hardstrasse

- ca. 86 Wohnungen
- ca. 215 Bewohner
- ca. 51 Parkplätze MIV
- GFo ca. 12'000 m²
- GFZo ca. 1.1
- Grundstücksfläche ca. 10'816 m²

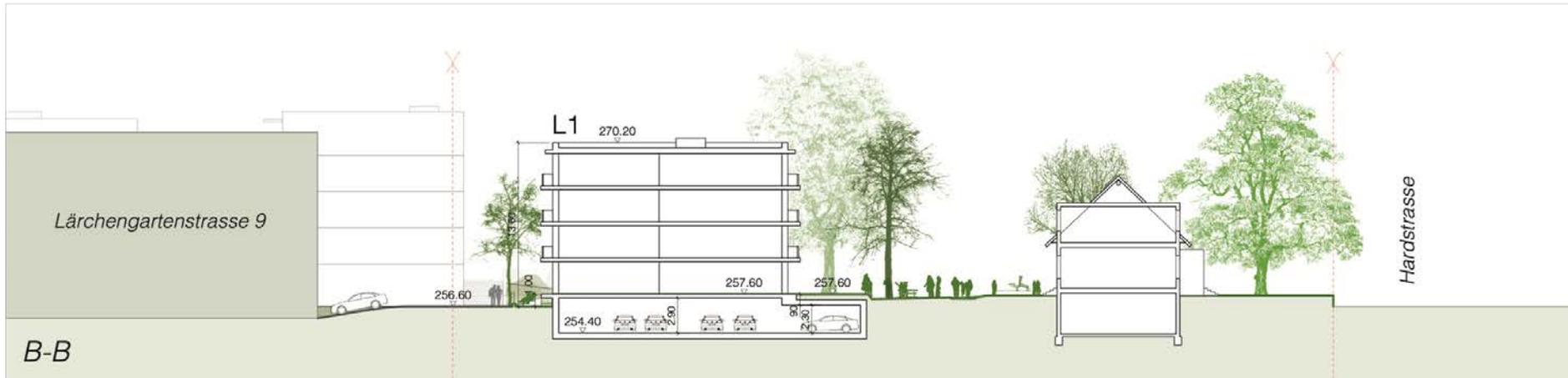
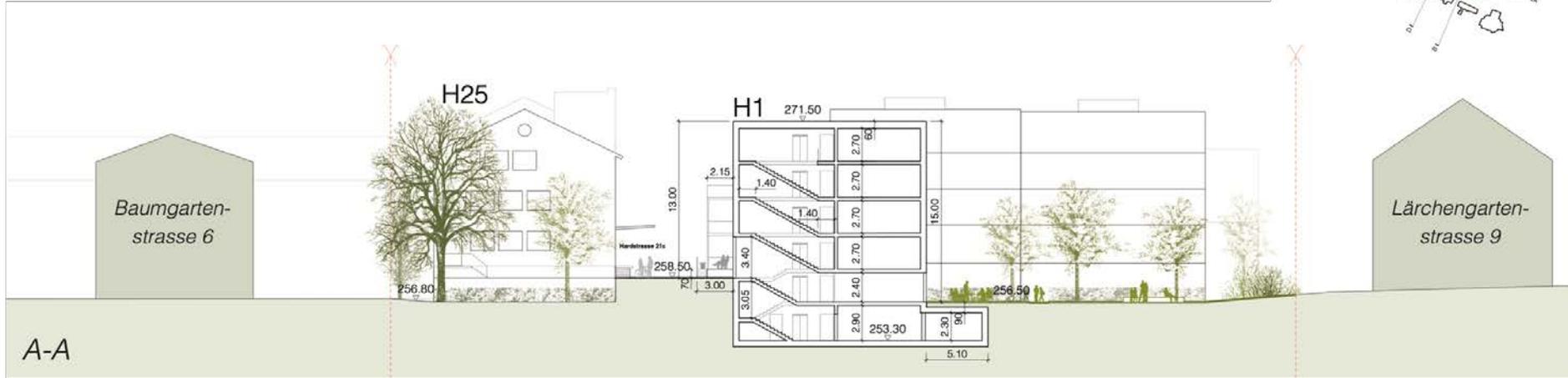
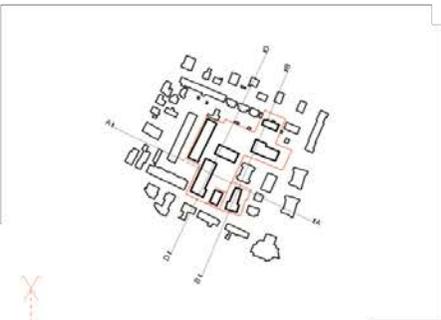
Situationsplan



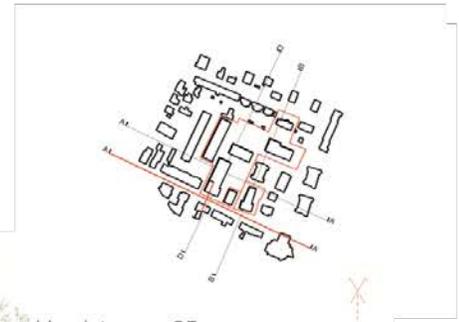
Untergeschoss / Tiefgarage



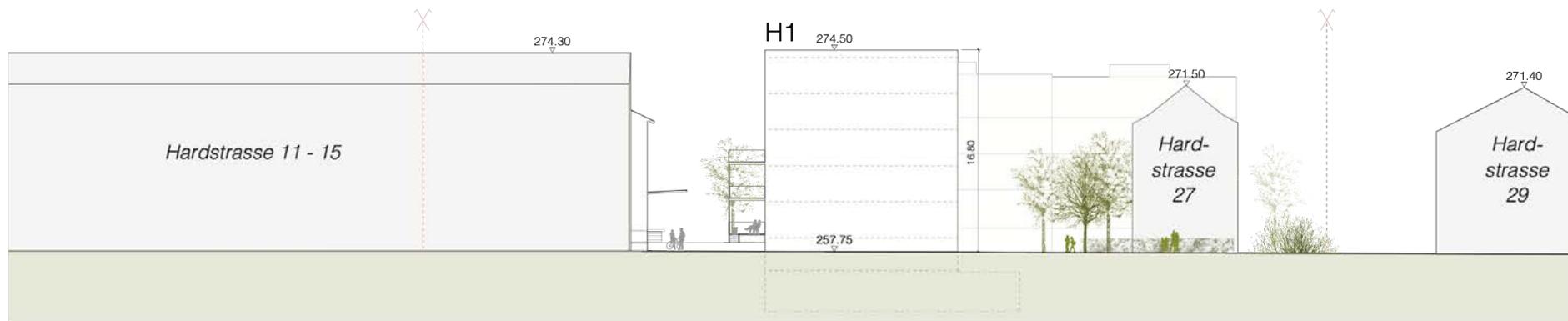
Schnitte & Ansichten durch das Areal



Schnitte durch das Areal

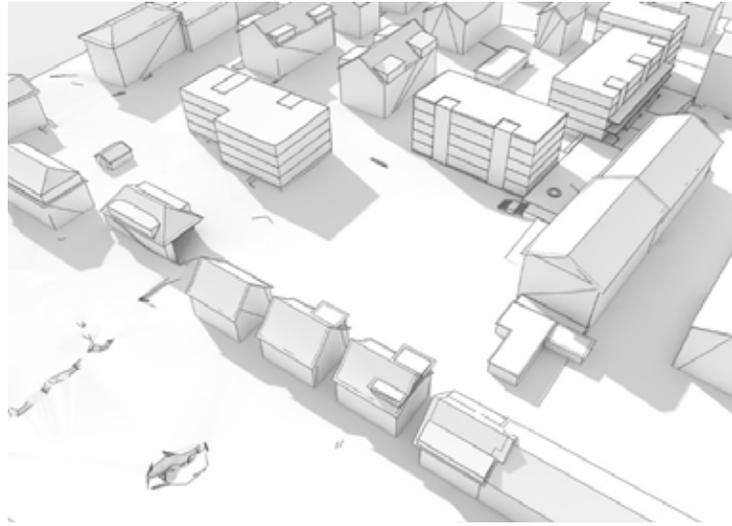


D-D

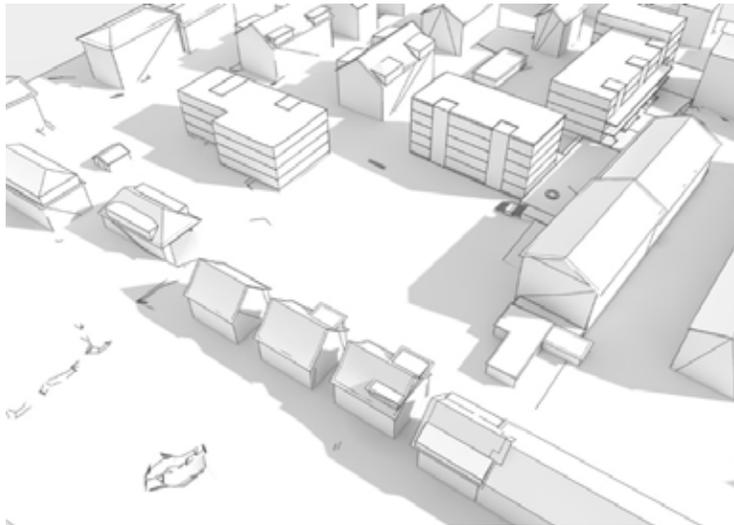


Ansicht Hardstrasse

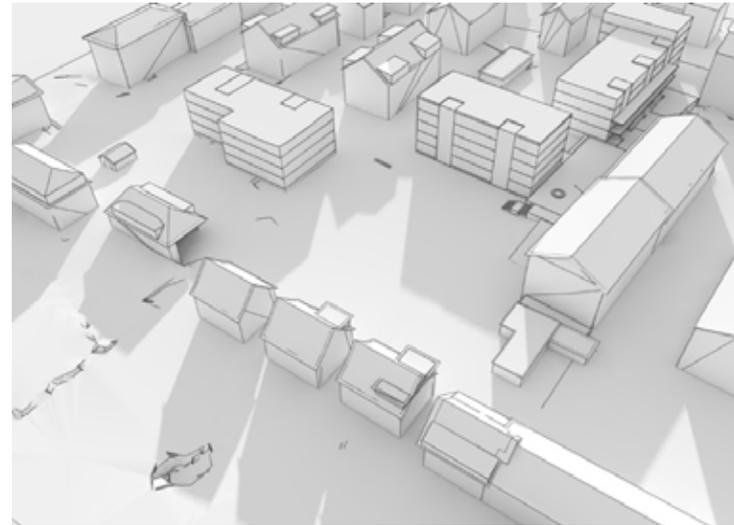
Schattenstudie



Frühlingsvormittag (21. März, 10:00 Uhr)



Sommerabend (21. Juli, 17:00 Uhr)

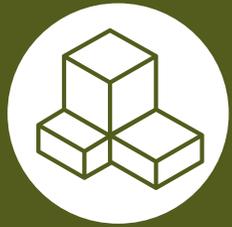


Wintermittag (21. Dezember, 12:00 Uhr)

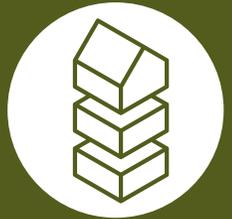


- 1. Rückblick**
- 2. Vorstellung des Projekts**
- 3. Würdigungen**
- 4. Die nächsten Schritte**

Qualitäten Hardstrasse



Wohnraumvielfalt



Wohnraumzuwachs



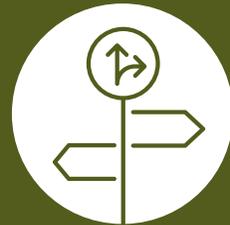
Günstiger Wohnraum



Freiraumqualitäten



Ökologie



Verkehr

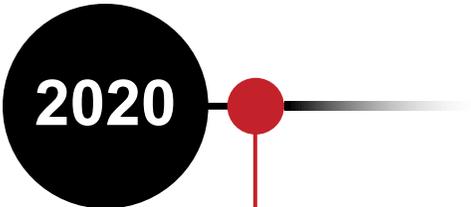


Ökonomie



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

Die nächsten Schritte



2020

The diagram features a large black circle on the left containing the year '2020'. A horizontal line extends to the right from a red dot on the circle's edge. A vertical line descends from this red dot, ending in another red dot. The text 'Sep 2020' and the subsequent list items are positioned to the right of this vertical line.

Sep 2020

Kreditfreigabe QP und
Evaluation

Baurechtsnehmer

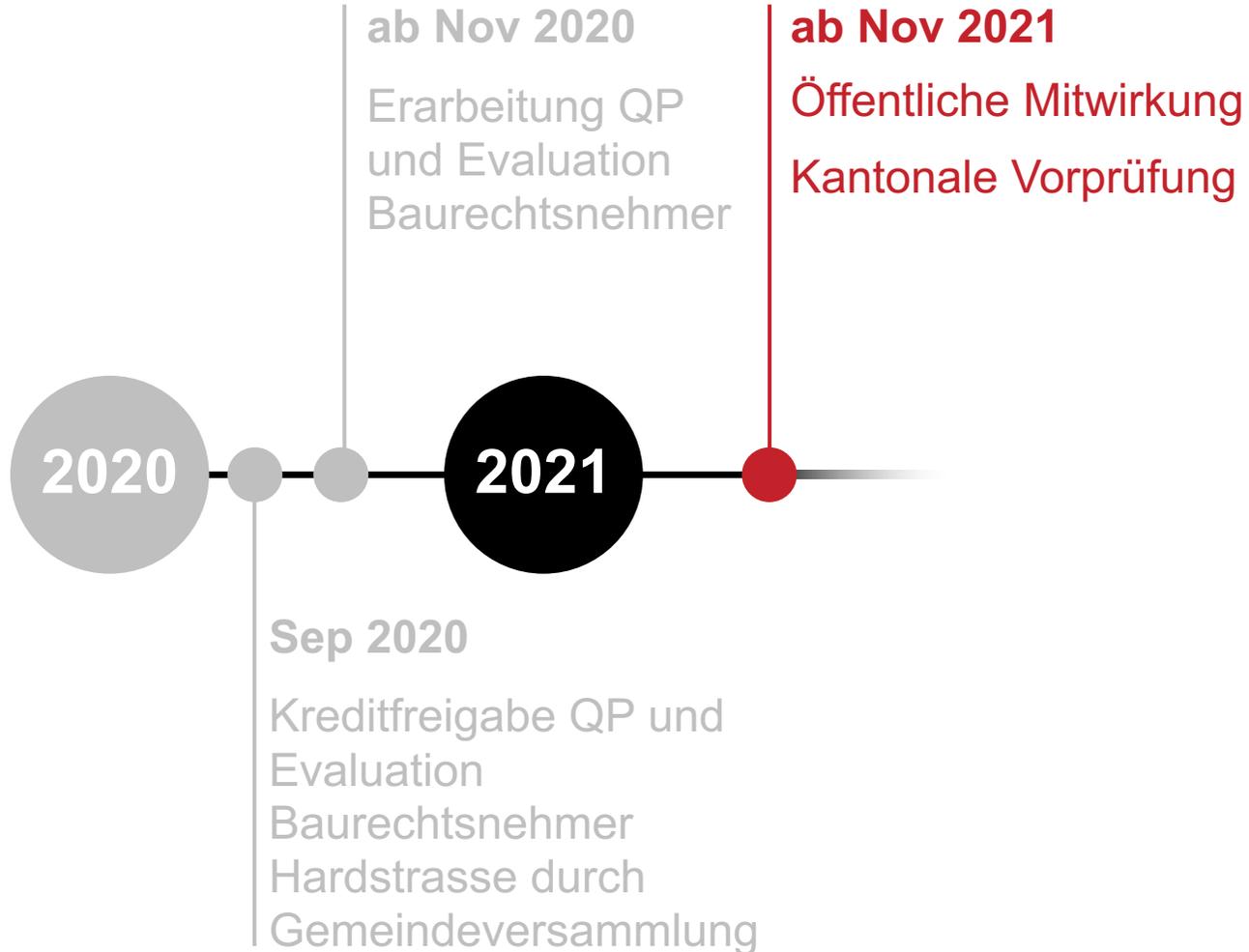
Hardstrasse durch

Gemeindeversammlung

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**

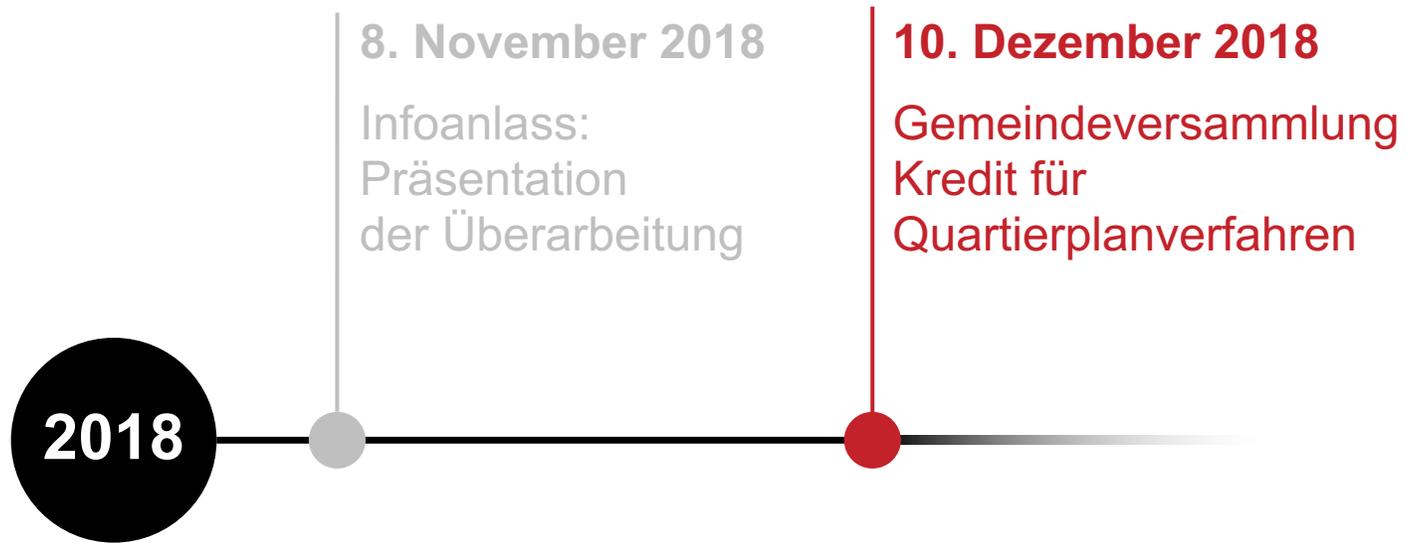
- **Weiteres Vorgehen**

- 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
Etappierung



Stand 09.2018

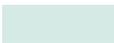
Koordinationsbedarf mit
markierten Parzellen im Rahmen
der Ausarbeitung des Quartier-
planes (QP)

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 m²
Bruttogeschossfläche

Lage und Parzellenzuschnitt
definieren den Bezug zum
Aussenraum

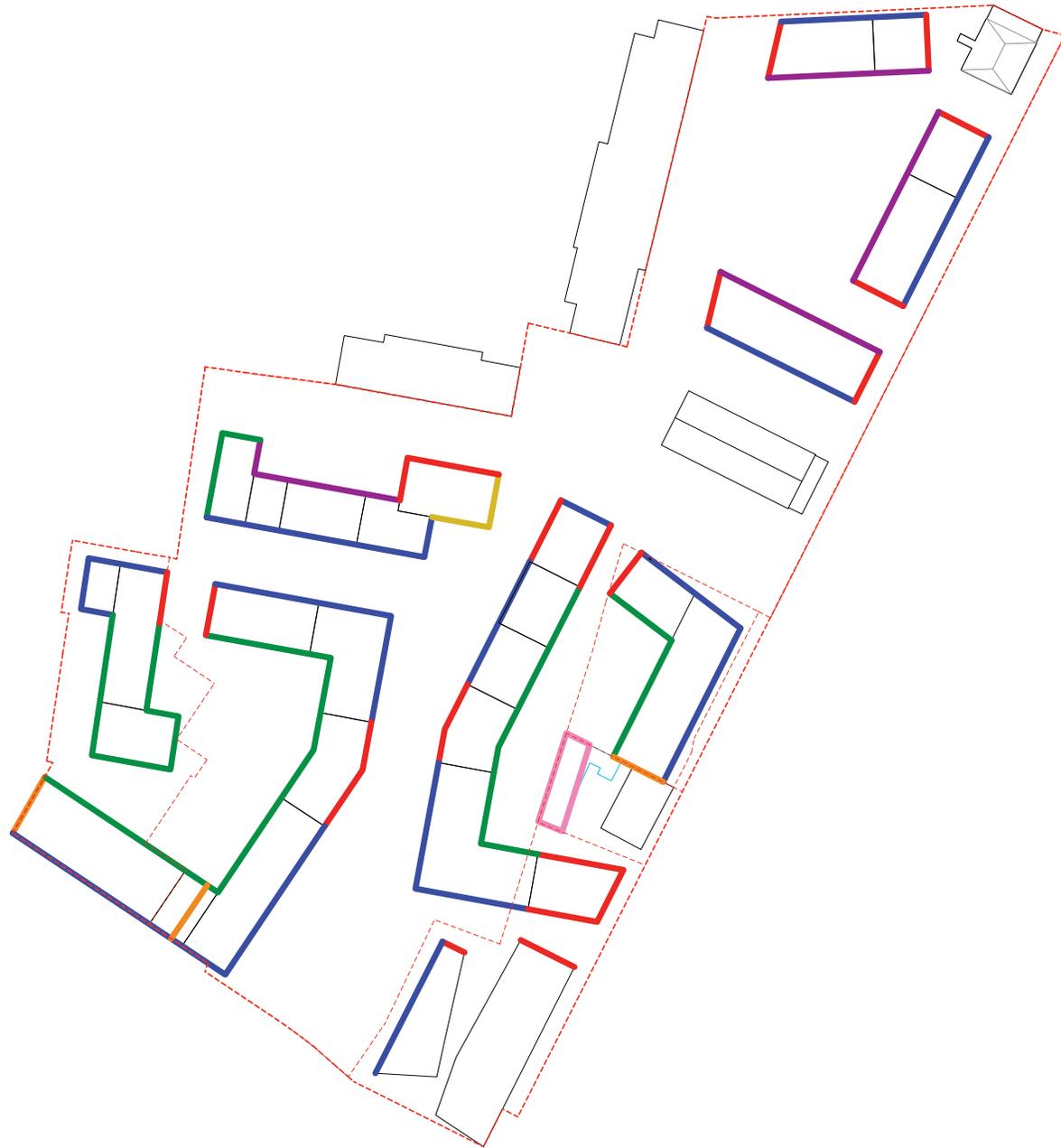


Vielfalt auf 13 Parzellen

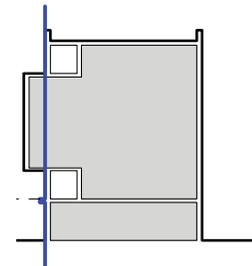
Schwerpunkt Wohnnutzung

Entsprechend ihre Lage im Zentrumsquartier sind verschiedene Nutzungen im EG möglich, bzw. vorgesehen:
Handel & Gewerbe, Kultur, Arbeiten, Wohnen...

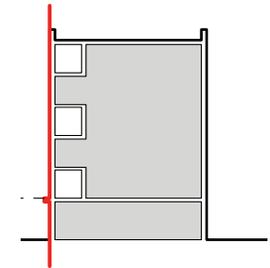
- Stadthaus
- Stadthaus, öffentliche Nutzung im EG
- Punkthaus, öffentliche Nutzung im EG
- Gewerbe
- Öffentliche Bauten



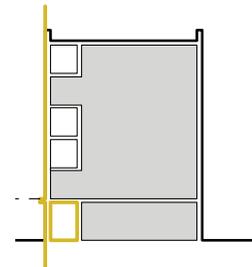
Gestaltungsbau linien garantieren lebendige Fassaden



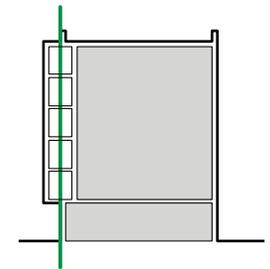
Strasse



Strasse



Strasse



Hof

Beispiele wesentlicher Gestaltungsbau
linien



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

Gedeckte 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

FABEZJA

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, durchschn. 0.8 PP/Whg

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

 Kellerräume

Schnittebene 1.UG

Etappierung

Öffentliche Funktionen der ehemaligen Schulhäuser werden in die Etappe 1 umgesiedelt

Öffentliche Einstellhalle wird in Etappe 1 errichtet

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

-  Etappe 1
-  Etappe 2
-  Etappe 3

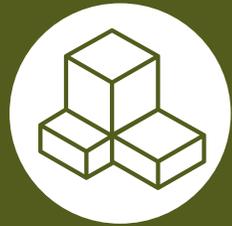


Lavaterplatz



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

Qualitäten Zentrum



Wohnraumvielfalt



Wohnraumzuwachs



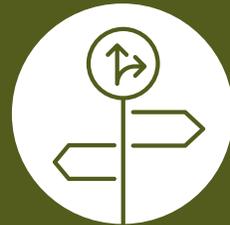
Günstiger Wohnraum



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

- CO₂-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**

Einbezug privater Parzellen

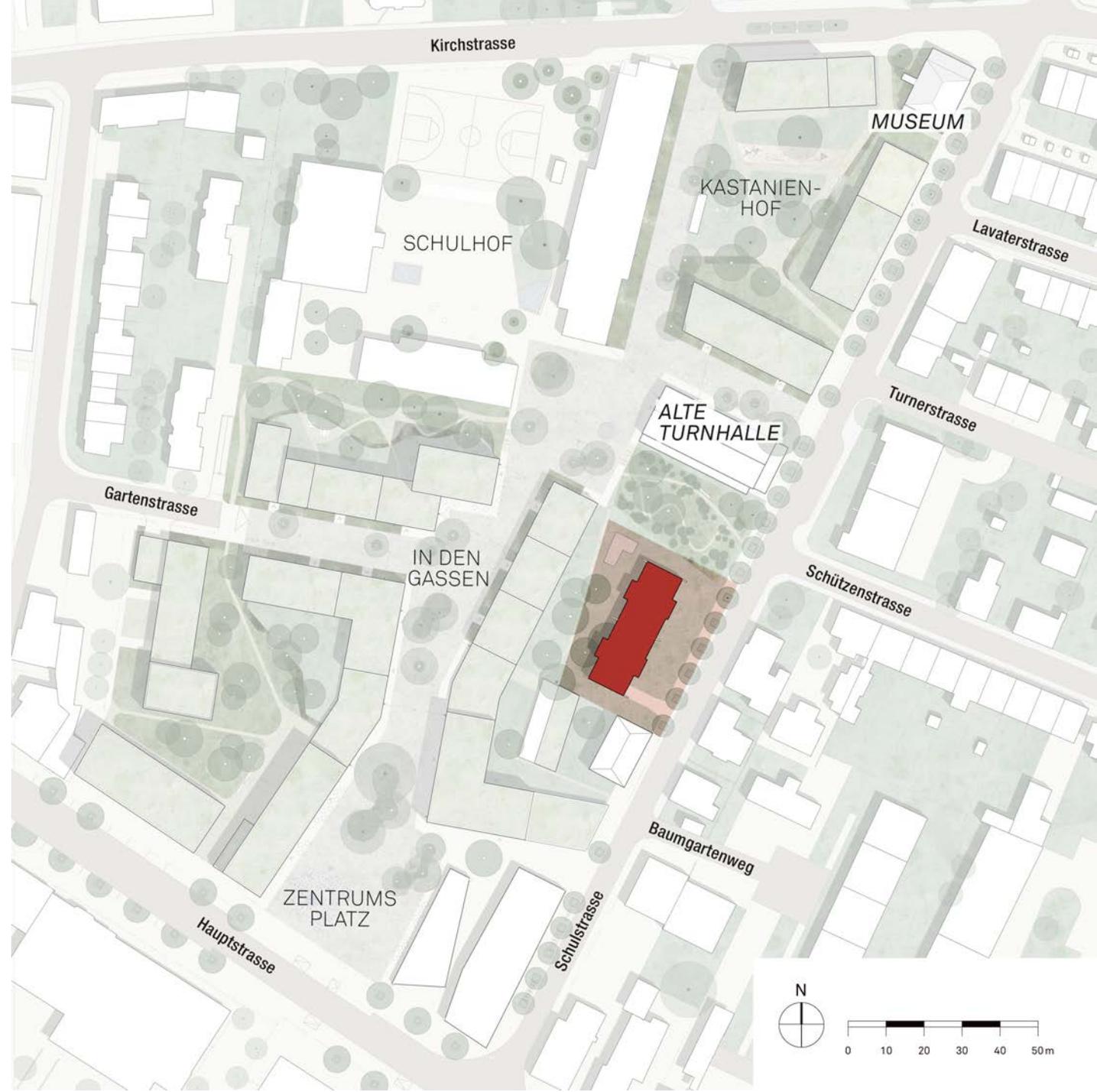
 Erweiterung QP-Perimeter



Focus Schulstrasse 11/13



Bestehende Liegenschaft



Einbezug Schulstrasse 11/13

Auszug Pflichtenheft Baurechte

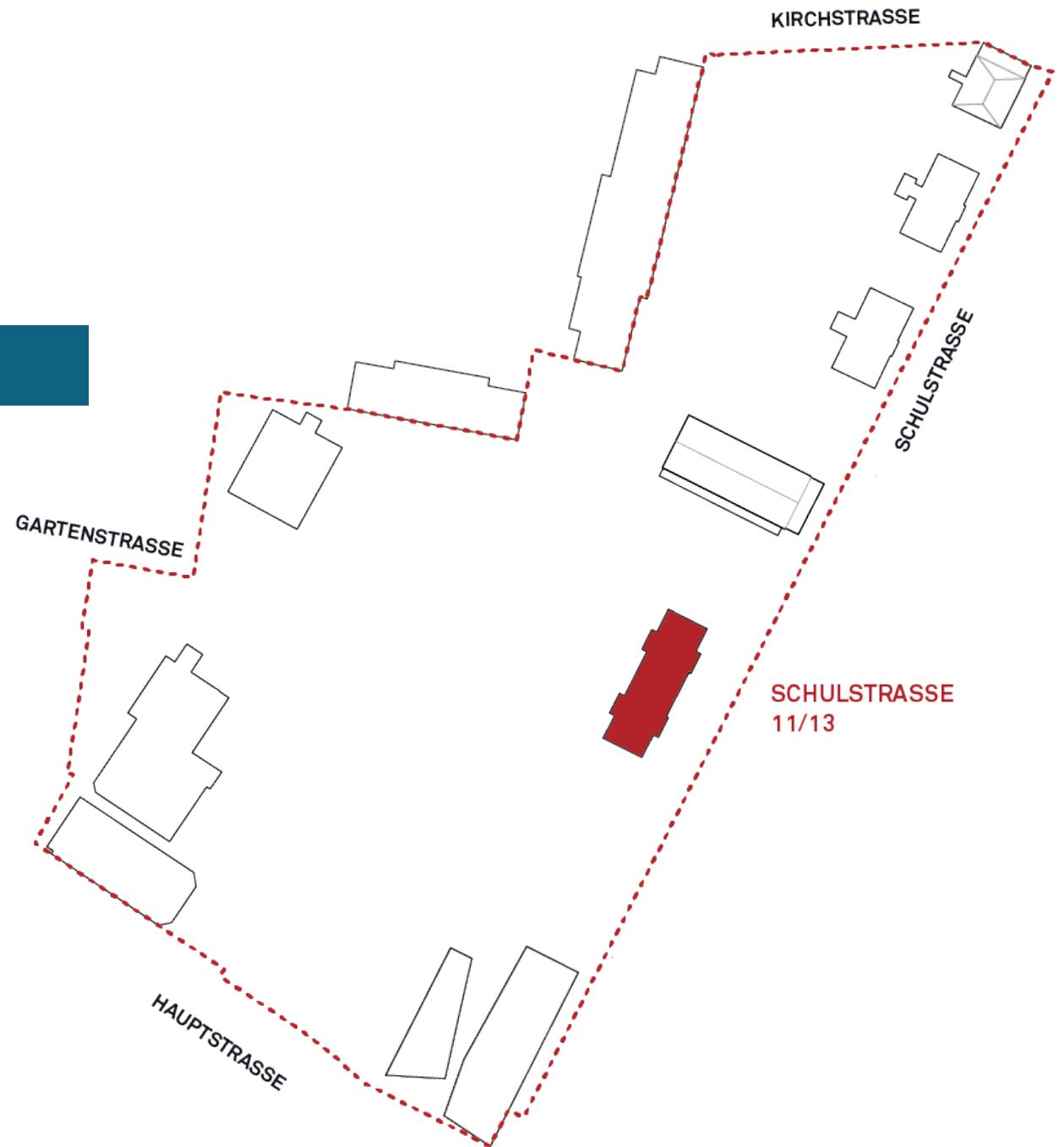
Mietangebote für die Mieterschaft der Schulstrasse 11/13

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)

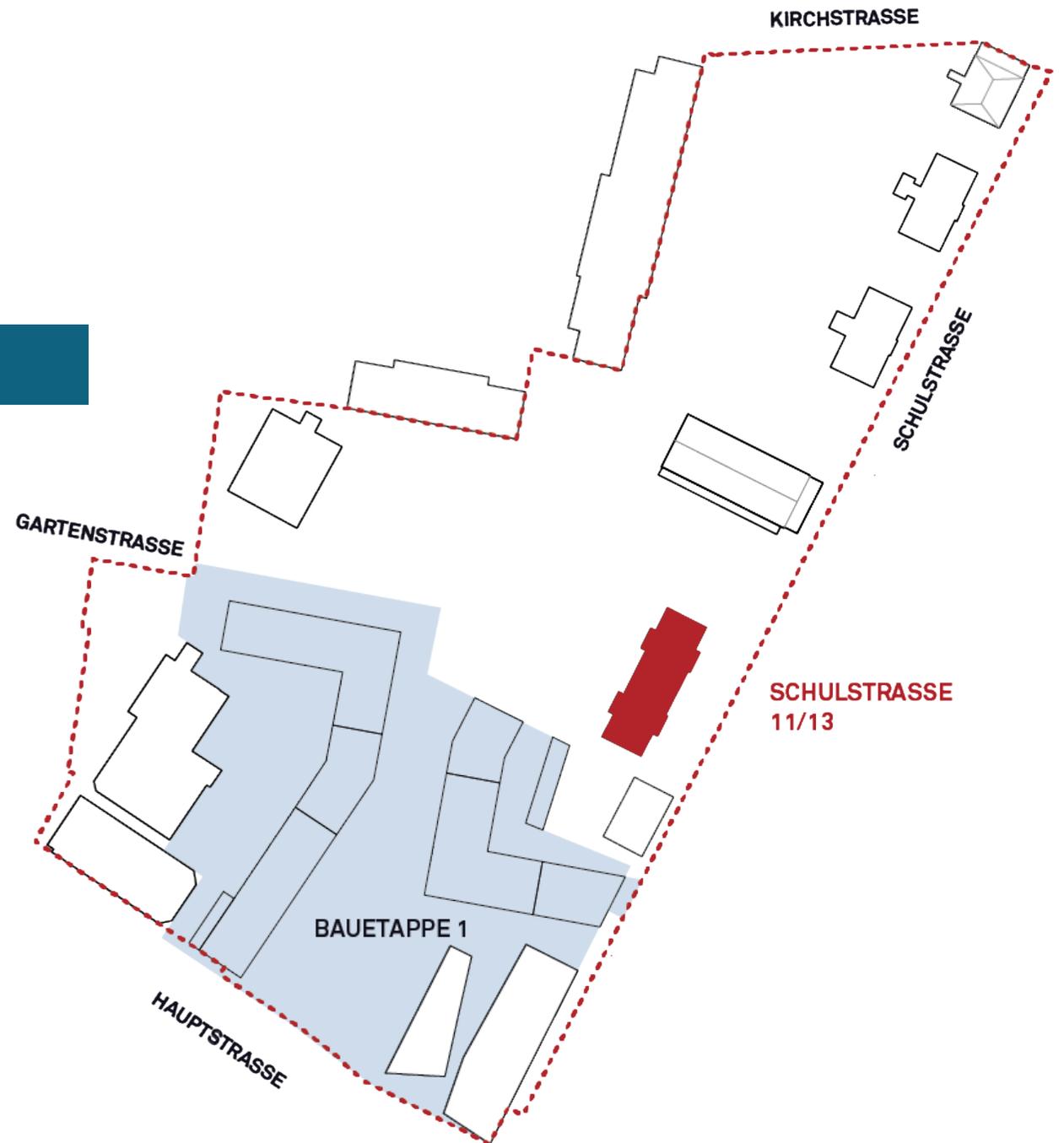
 Bestehende Liegenschaft



Einbezug Schulstrasse 11/13

Bauetappe 1 (2022–2026)

-  Bestehende Liegenschaft
-  Zentrum: Bauetappe 1



Einbezug Schulstrasse 11/13

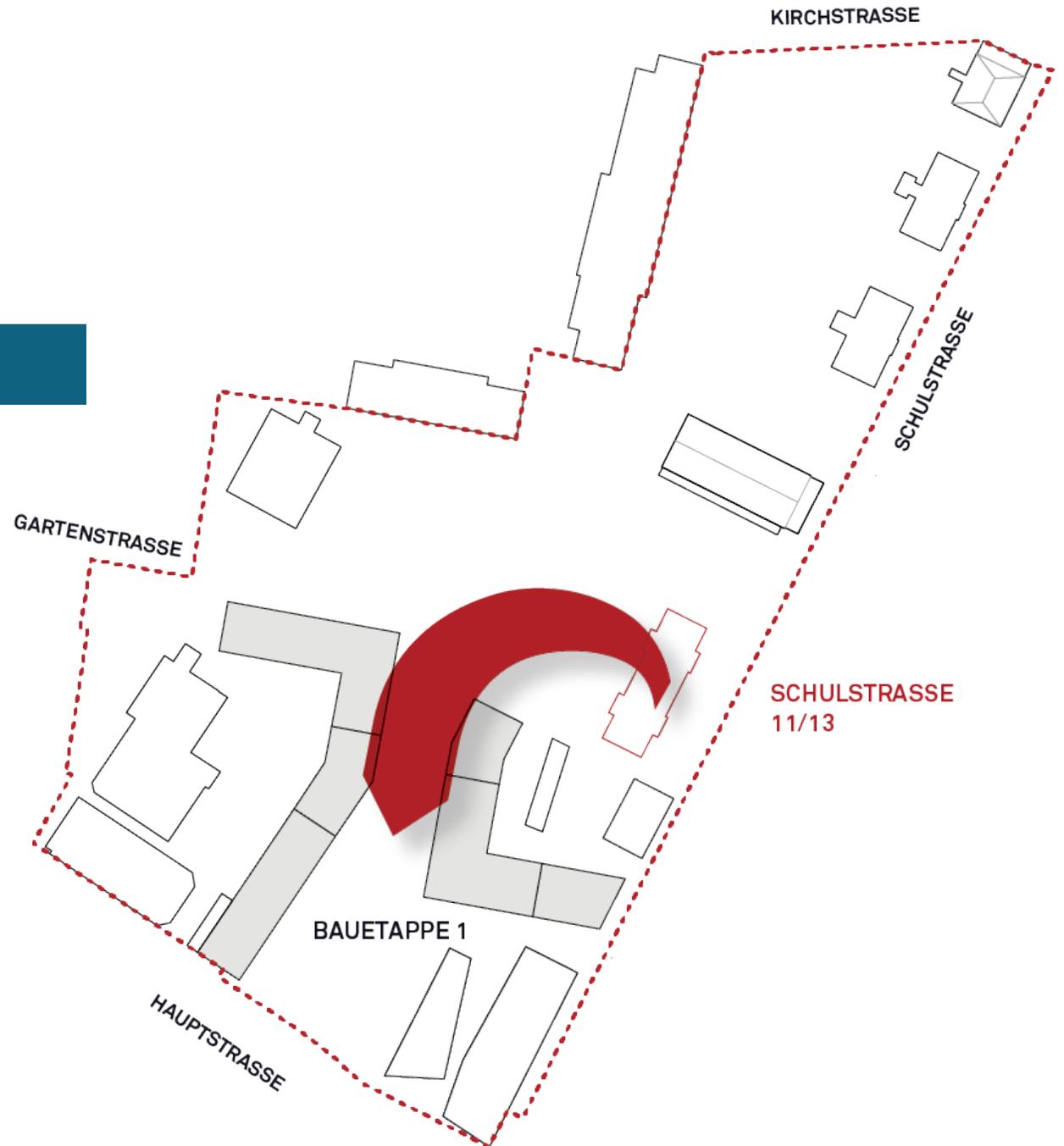
Umzug ab 2026



Bestehende Liegenschaft



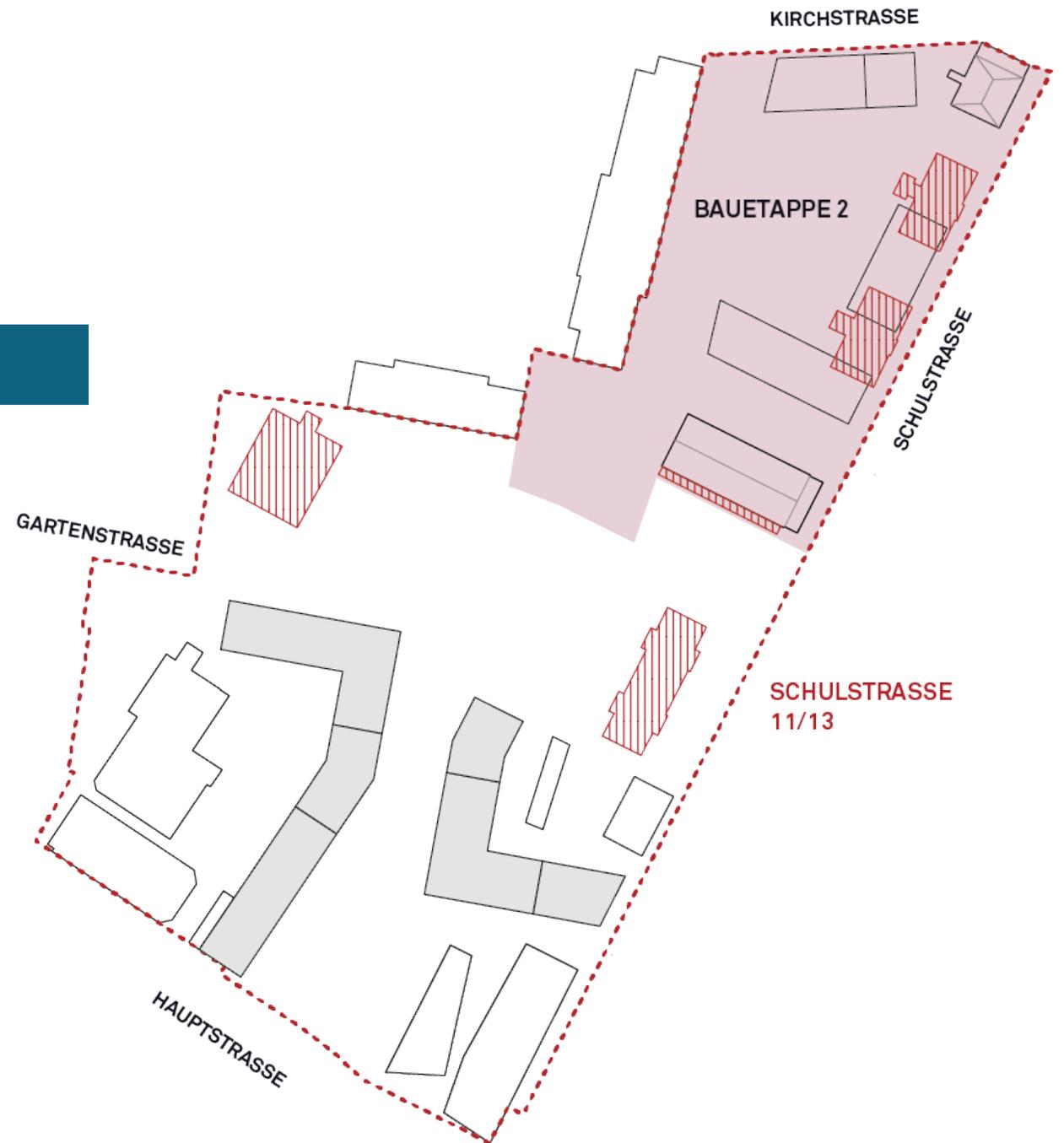
Zentrum: Bauetappe 1 abgeschlossen



Einbezug Schulstrasse 11/13

Bauetappe 2 (2024–2027), Abbruch

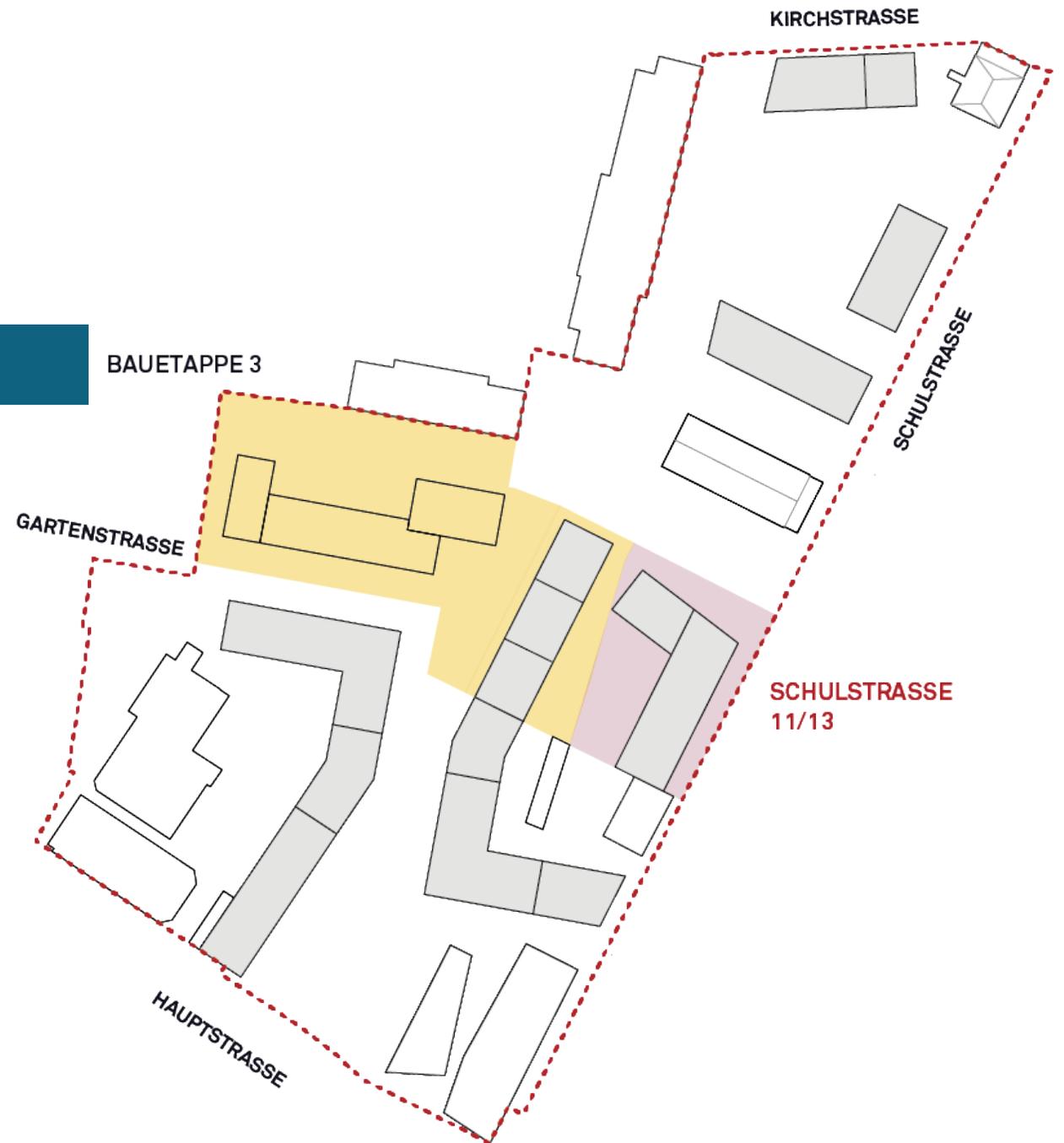
-  Abbruch
-  Zentrum: Bauetappe 2
-  Zentrum: Bauetappen 1 abgeschlossen



Einbezug Schulstrasse 11/13

Bauetappe 3, Neubau (ab 2027)

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



Einbezug Schulstrasse 11/13

Birsfelden Zentrum 2029



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

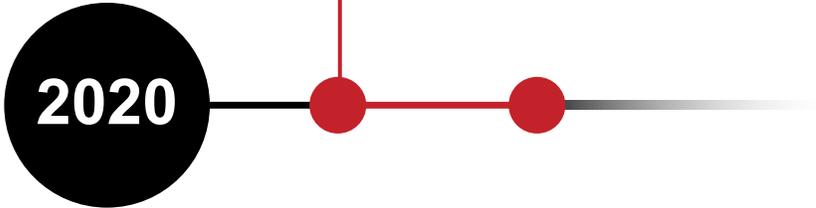
Birsfelden sucht

- 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

**28. August –
9. Oktober 2020**
Öffentliche
Mitwirkung zum QP



2020

The diagram features a horizontal timeline starting with a black circle containing the year '2020'. A black line extends to the right from this circle, passing through two red circular markers. A vertical red line connects the first red marker to the text '28. August – 9. Oktober 2020' and 'Öffentliche Mitwirkung zum QP'. The line continues to the right, ending in a grey gradient.

Öffentliche Mitwirkung

28. August bis 9. Oktober 2020

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

Die nächsten Schritte

28. August –
9. Oktober 2020
Öffentliche
Mitwirkung zum QP

2020

2021

Oktober 2020 – Juni 2021

- Mitwirkungsbericht
- Projektanpassung
- Evaluation Baurechtsnehmer

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