

BIRSECK^{BIRSFELDEN}

26.AUG 19 UHR

INFORMATIONSANLASS

Quartierplan Birseckstrasse

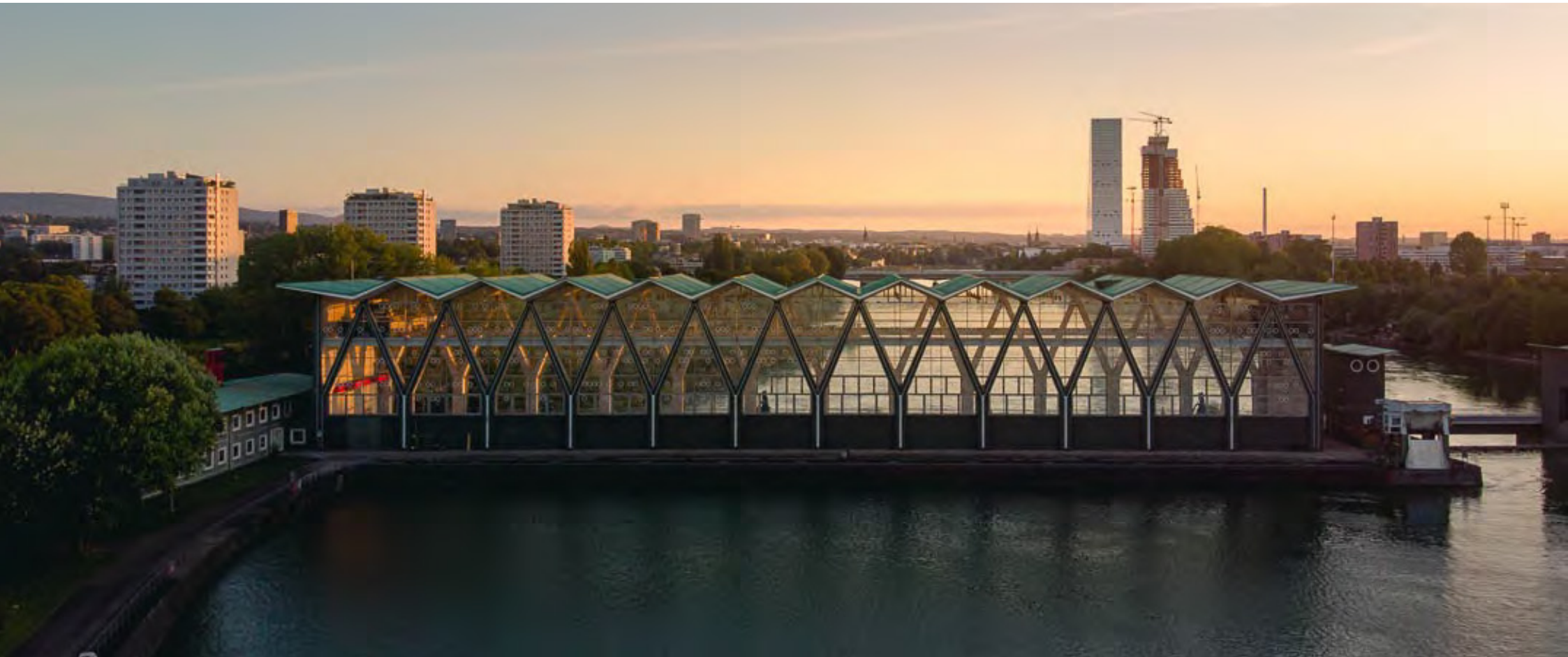
1. Einführung

2. Gesamtentwicklung Birsfelden
3. Quartierplanungen als Gestaltungschance
4. Rückblick
5. Projekt/Anpassungen (Harry Gugger Studio)
6. Präsentation Bauherr
7. Ergebnisse aus der Mitwirkung und Anpassungen
8. Würdigungen
9. Die nächsten Schritte
10. Verständnisfragen

1. Einführung
- 2. Gesamtentwicklung Birsfelden**
3. Quartierplanungen als Gestaltungschance
4. Rückblick
5. Projekt/Anpassungen (Harry Gugger Studio)
6. Präsentation Bauherr
7. Ergebnisse aus der Mitwirkung und Anpassungen
8. Würdigungen
9. Die nächsten Schritte
10. Verständnisfragen

Gesamtentwicklung Birsfelden

Vorzüge



Gesamtentwicklung Birsfelden

Herausforderungen

	Herausforderung	Konsequenz	Ziele des Gemeinderats	Grundlagen des Gemeinderats
 Bevölkerungs-entwicklung	• Hohe Siedlungsdichte • Steigender Wohnflächenbedarf / Person	→ Abnahme der Bevölkerung → Druck auf das öffentliche und private Leistungsangebot	→ Steigerung der Bevölkerungszahl um 15% bis 20%	→ Stadtentwicklungs-konzept
 Siedlung/ Wohnungs-angebot	• Hohe Wohnungsnachfrage • Veralteter Wohnungsbestand • Keine Baulandreserven	→ Stagnierendes, unattraktives Wohnungsangebot	→ Steigerung der Wohnraumvielfalt und des -angebots	→ Stadtentwicklungskonzept → 20%-Reglement für vielfältiges Wohnangebot
 Verkehr / Mobilität	• Viel (Ausweich)Verkehr	→ Verstopfte Strassen → Sinkende Lebensqualität	→ Verbesserung der Verkehrssituation → Steigerung Attraktivität Langsamverkehr	→ Leitfaden Mobilität

Gesamtentwicklung Birsfelden

Herausforderungen

	Herausforderung	Konsequenz	Ziele des Gemeinderats	Grundlagen des Gemeinderats
 Natur	• Hohe Siedlungsdichte	→ Wenige Naturräume → Druck auf Flora und Fauna	→ Stärkung der Ökologie / Naturwerte	→ Leitbild Natur
 Freiräume	• Hohe Siedlungsdichte • Zunehmende Beanspruchung	→ Beschränkte Freiräume → Nutzungskonflikte	→ Erhöhung / Sicherung der Freiraumqualitäten	→ Stadtentwicklungskonzept
 Gemeinde-finanzen	• Mängel/Unterhalt Infrastruktur • Vorgegebene Aufgabengebiete • Tendenziell sinkender Finanzausgleich	→ Notwendige Investitionen → Steigende Kosten → Weniger Einnahmen	→ Erschliessung ökonomischer Potenziale	→ Finanzleitbild

1. Einführung
2. Gesamtentwicklung Birsfelden
- 3. Quartierplanungen als Gestaltungschance**
4. Rückblick
5. Projekt/Anpassungen (Harry Gugger Studio)
6. Präsentation Bauherr
7. Ergebnisse aus der Mitwirkung und Anpassungen
8. Würdigungen
9. Die nächsten Schritte
10. Verständnisfragen

Quartierplanungen als Gestaltungschance

Einflussmöglichkeiten der Gemeinde

	Ziele Gemeinde	Grundlagen
 Siedlung / Wohnungs- angebot	• Wohnungsvielfalt • preisgünstiger Wohnraum	→ Reglement «Wohnungsvielfalt und preisgünstiges Wohnen»
 Verkehr / Mobilität	• Optimierung der Verkehrsführungen • Attraktivitätssteigerung Langsamverkehr • Reduktion MIV-Fahrten	→ Leitfaden Mobilität
 Städtebau / Architektur	• Hohe städtebauliche Qualität des Projekts • Hohe architektonische Qualität der Bauten	→ Hochhauskonzept

Quartierplanungen als Gestaltungschance

Einflussmöglichkeiten der Gemeinde

	Ziele Gemeinde	Grundlagen
 Natur / Nachhaltigkeit	• Stärkung der Naturwerte (Erhalt Bäume, Erhöhung Grünflächen, Vorgaben Bepflanzung, Tierschutz, ...) • Fokus Nachhaltigkeit (Vorgaben Energie, Materialisierung, ...)	→ Leitbild Natur
 Freiräume	• Hohe Qualität der Freiräume • Nutzen für die Öffentlichkeit	→ Stadtentwicklungs-/ Hochhauskonzept
 Gemeinde- finanzen	• Inwertsetzung ökonomischer Potenziale (Infrastrukturabgaben, Baurechtszinsen, etc)	→ GR-Beschluss Infrastrukturabgabe

Quartierplanungen als Gestaltungschance

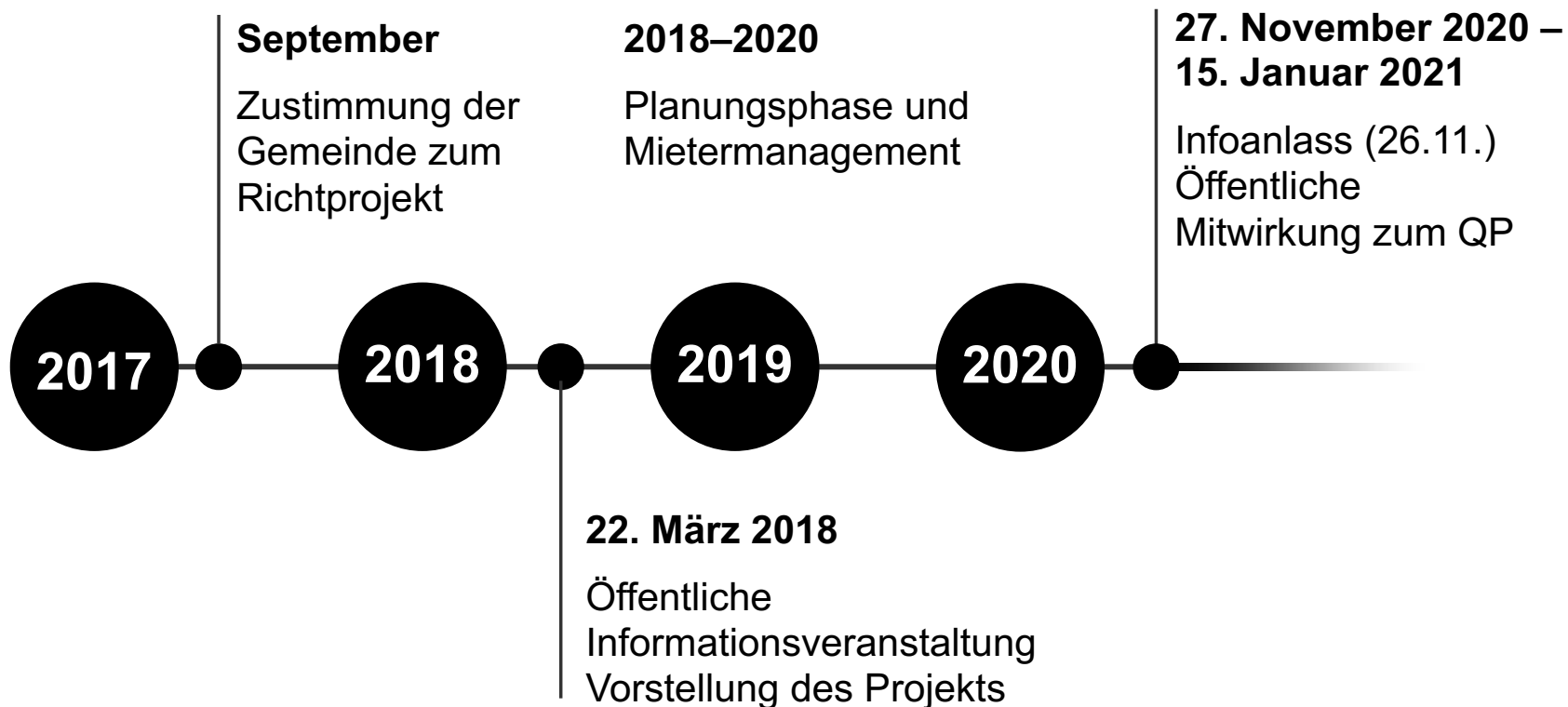
Einflussmöglichkeiten der Bevölkerung

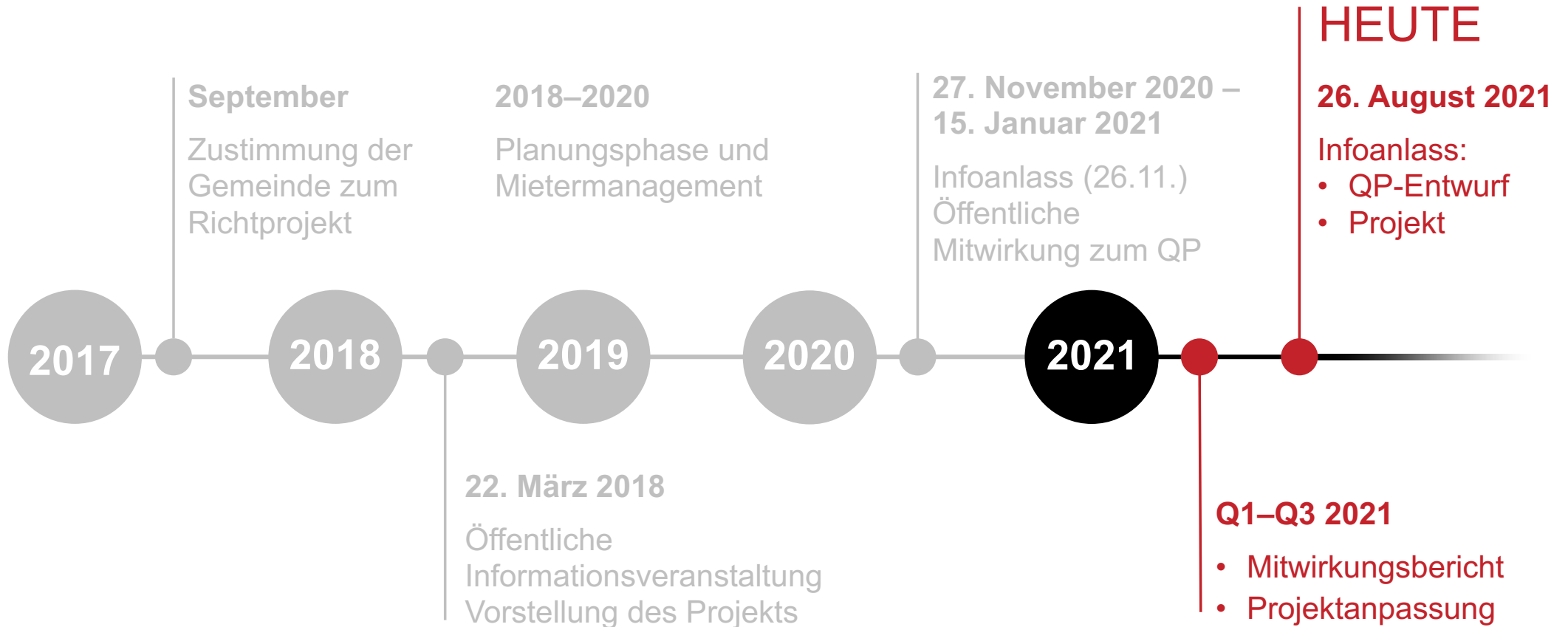


Demokratische Mitspracherechte

- Öffentliches Mitwirkungsverfahren
- Abstimmung über QP an der Gemeindeversammlung
- Referendum

1. Einführung
2. Gesamtentwicklung Birsfelden
3. Quartierplanungen als Gestaltungschance
- 4. Rückblick**
5. Projekt/Anpassungen (Harry Gugger Studio)
6. Präsentation Bauherr
7. Ergebnisse aus der Mitwirkung und Anpassungen
8. Würdigungen
9. Die nächsten Schritte
10. Verständnisfragen





1. Einführung
2. Gesamtentwicklung Birsfelden
3. Quartierplanungen als Gestaltungschance
4. Rückblick
- 5. Projekt/Anpassungen (Harry Gugger Studio)**
6. Präsentation Bauherr
7. Ergebnisse aus der Mitwirkung und Anpassungen
8. Würdigungen
9. Die nächsten Schritte
10. Verständnisfragen



Credit Suisse Anlagestiftung Real Estate Switzerland

Harry Gugger Studio

Stierli + Ruggli Ingenieure + Raumplaner

Westpol Landschaftsarchitektur

063 BIRSECKSTRASSE, BIRSFELDEN, CH

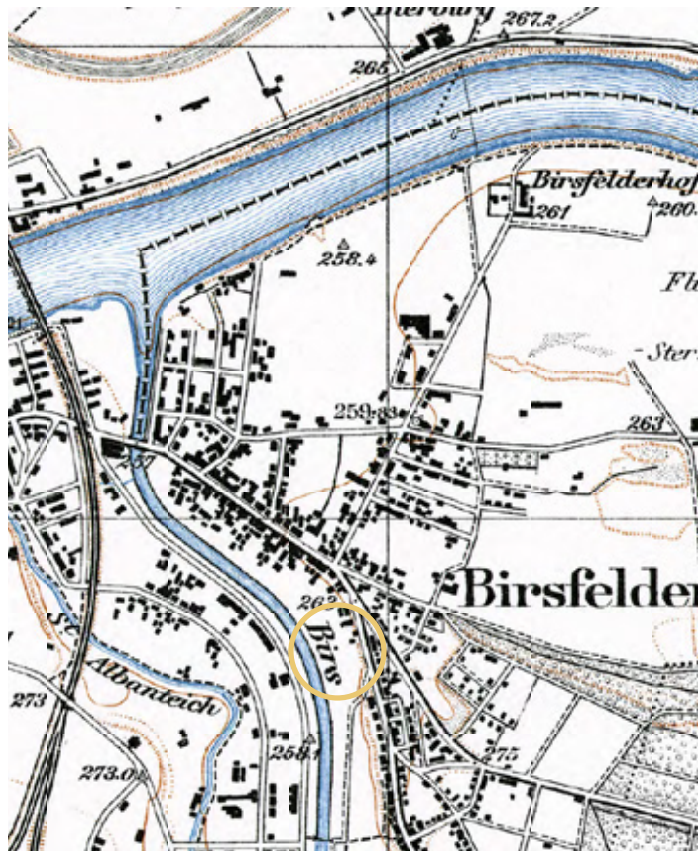
47° 33' 02.9" N + 7° 37' 24.7" E

Öffentliche Infoveranstaltung

26. August. 2021



1870



1930



1960

Entwicklung

Quelle: Swisstopo



Hauptstrasse um 1900



Birsfelden, Birseckstrasse 2-14



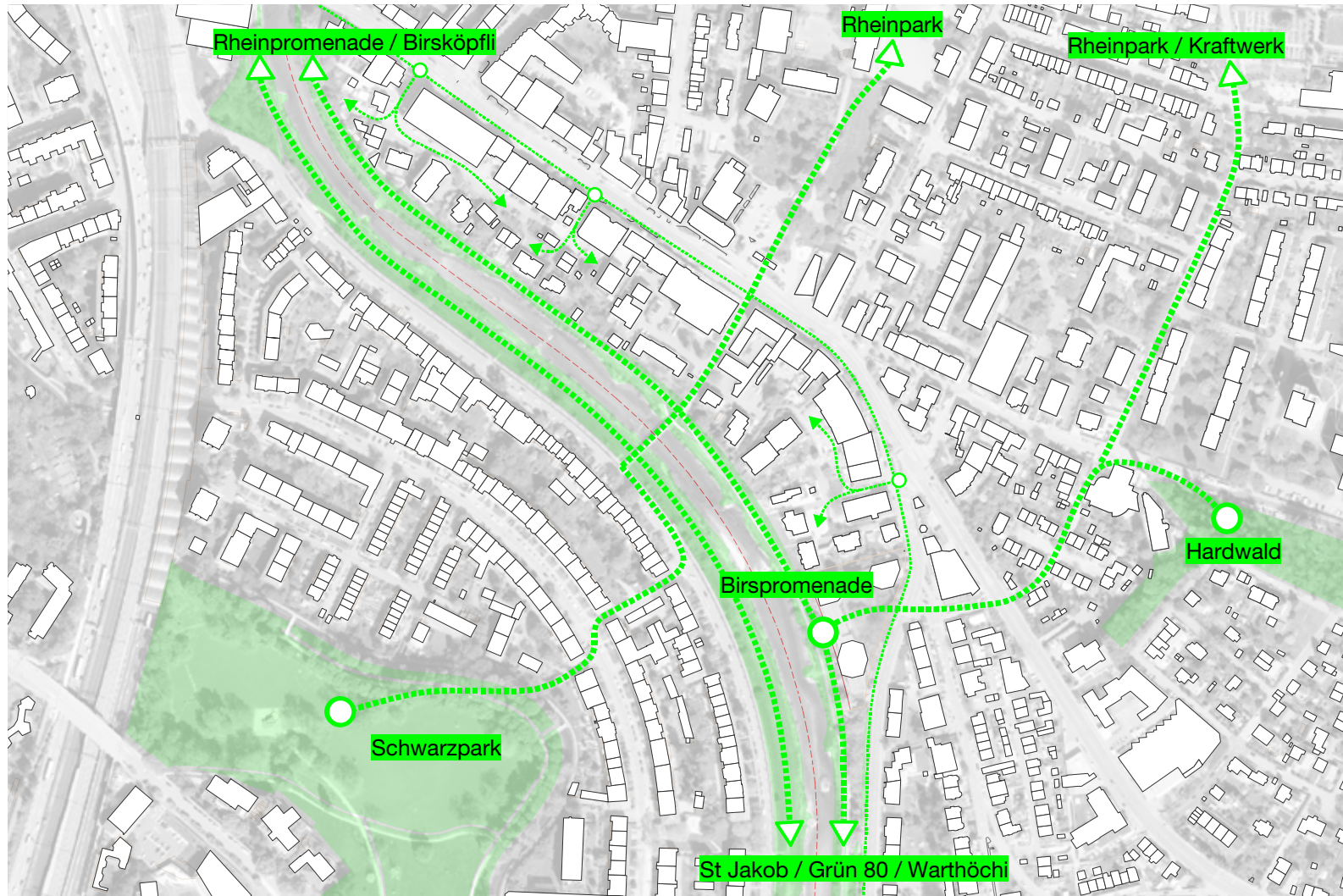
Birsfelden, Birseckstrasse 2-14



Renaturierungsarbeiten September 2002,
Redingsstrasse, Brücke Blickrichtung Grundstück



Sonntag 12.07.15, 09h30,
Redingsstrasse, Brücke Blickrichtung Grundstück



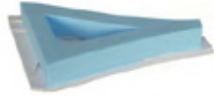
Grünstrukturen und Freiräume



Erschliessungsgüte



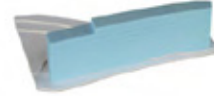
Bestehende
001



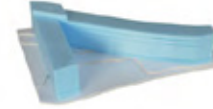
27. Mai 2015
002



27. Mai 2015
003



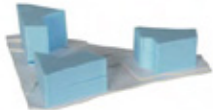
28. Mai 2015
004



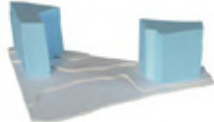
27. Mai 2015
005



27. Mai 2015
006



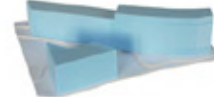
28. Mai 2015
007



28. Mai 2015
008



27. Mai 2015
009



08. Juni 2015
010



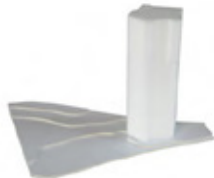
22. Juni 2015
011



22. Juni 2015
012



22. Juni 2015
013



22. Juni 2015
014



26. Juni 2015
016



26. Juni 2015
017



26. Juni 2015
018



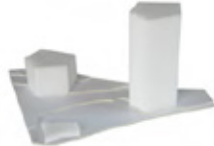
04. Juli 2015
020



04. Juli 2015
021



14. Juli 2015
026



14. Juli 2015
027



14. Juli 2015
028



14. Juli 2015
029



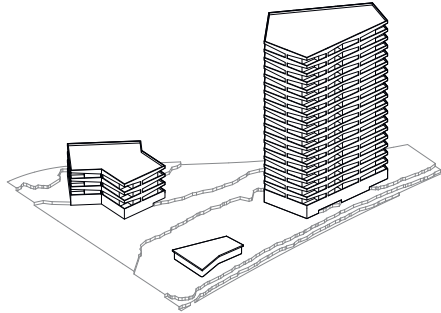
22. Juli 2015
030

01. Zwischenbesprechung

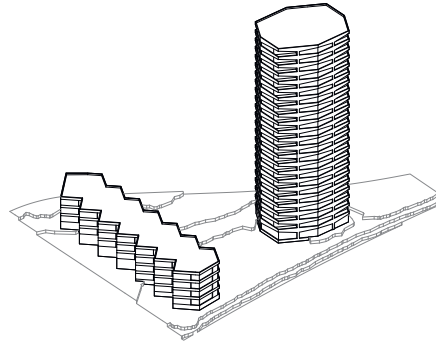
02. Zwischenbesprechung

03. Zwischenbesprechung

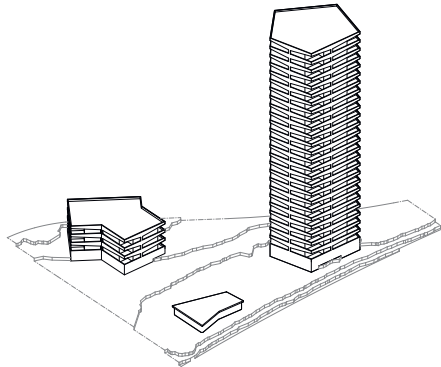
Machbarkeitstudie 2015



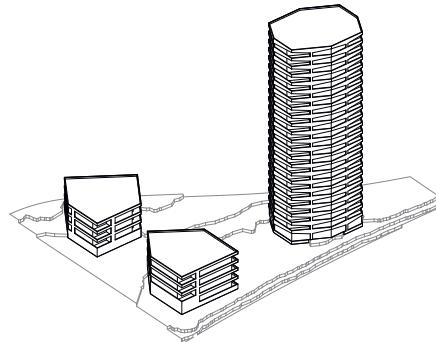
Hochhaus (18 Geschosse) und Solitär



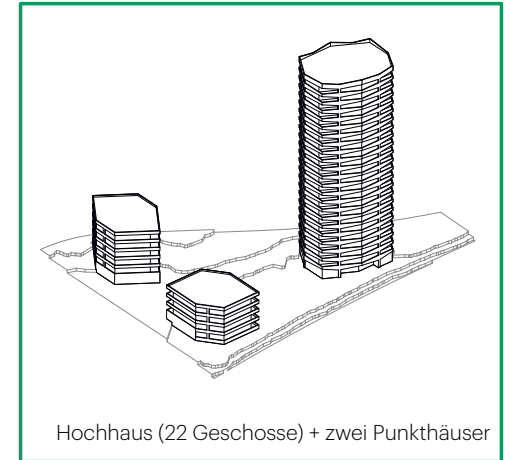
Hochhaus (22 Geschosse) + freistehende Zeile



Hochhaus (25 Geschosse) und Solitär

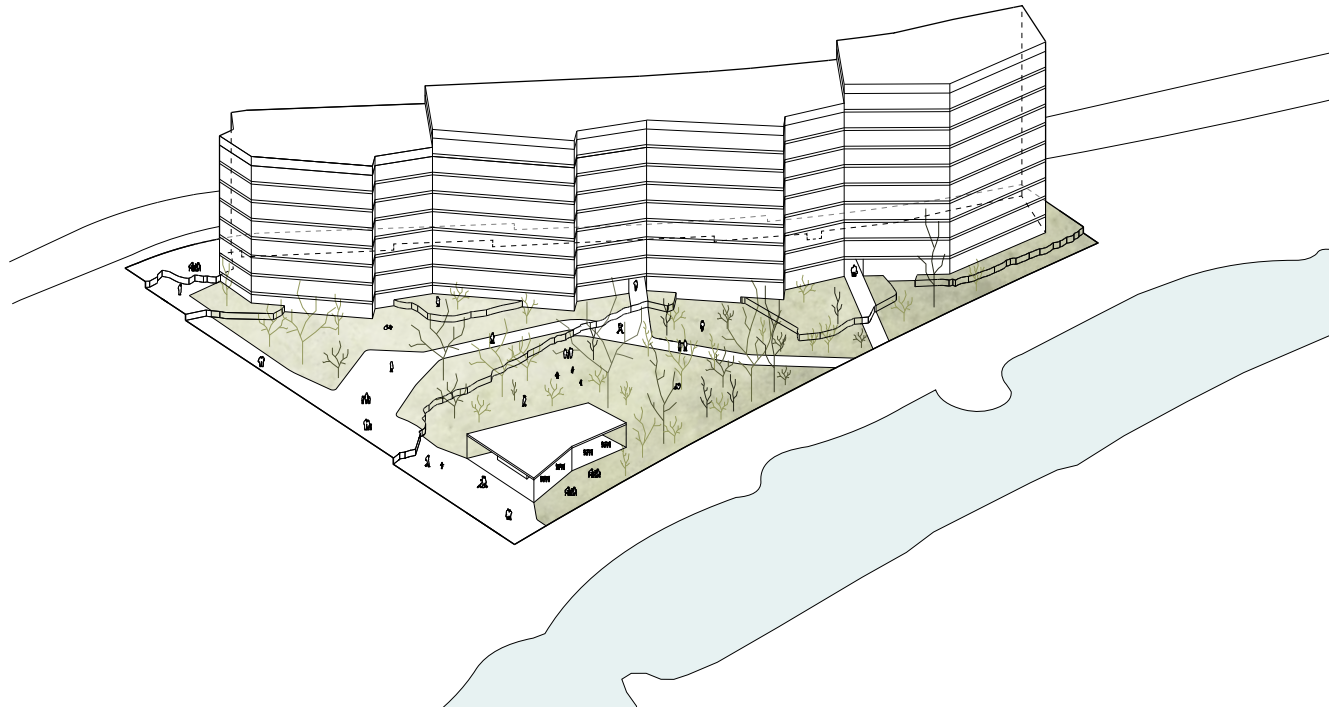


Hochhaus (22 Geschosse) + zwei Punkthäuser

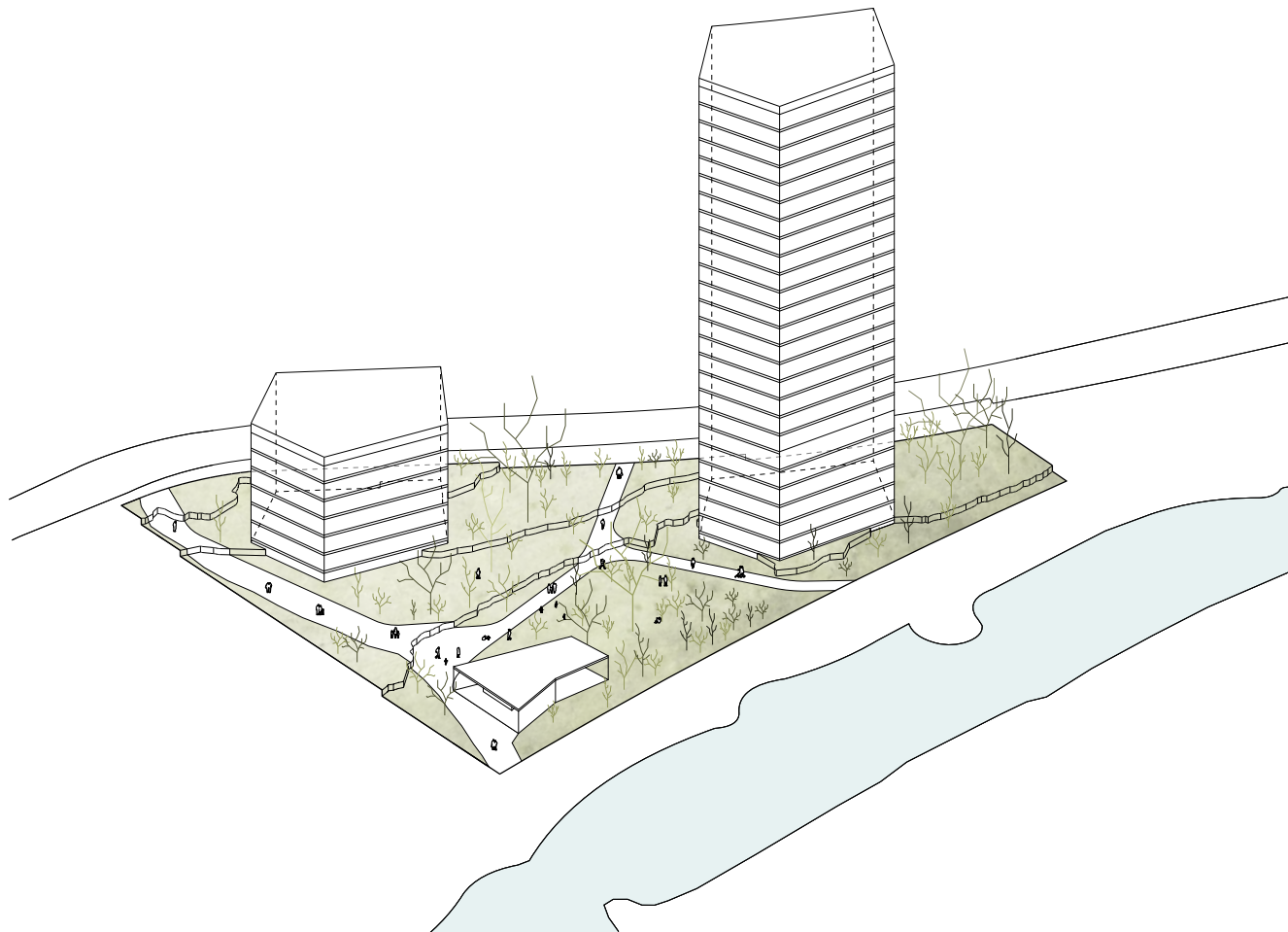


Hochhaus (22 Geschosse) + zwei Punkthäuser

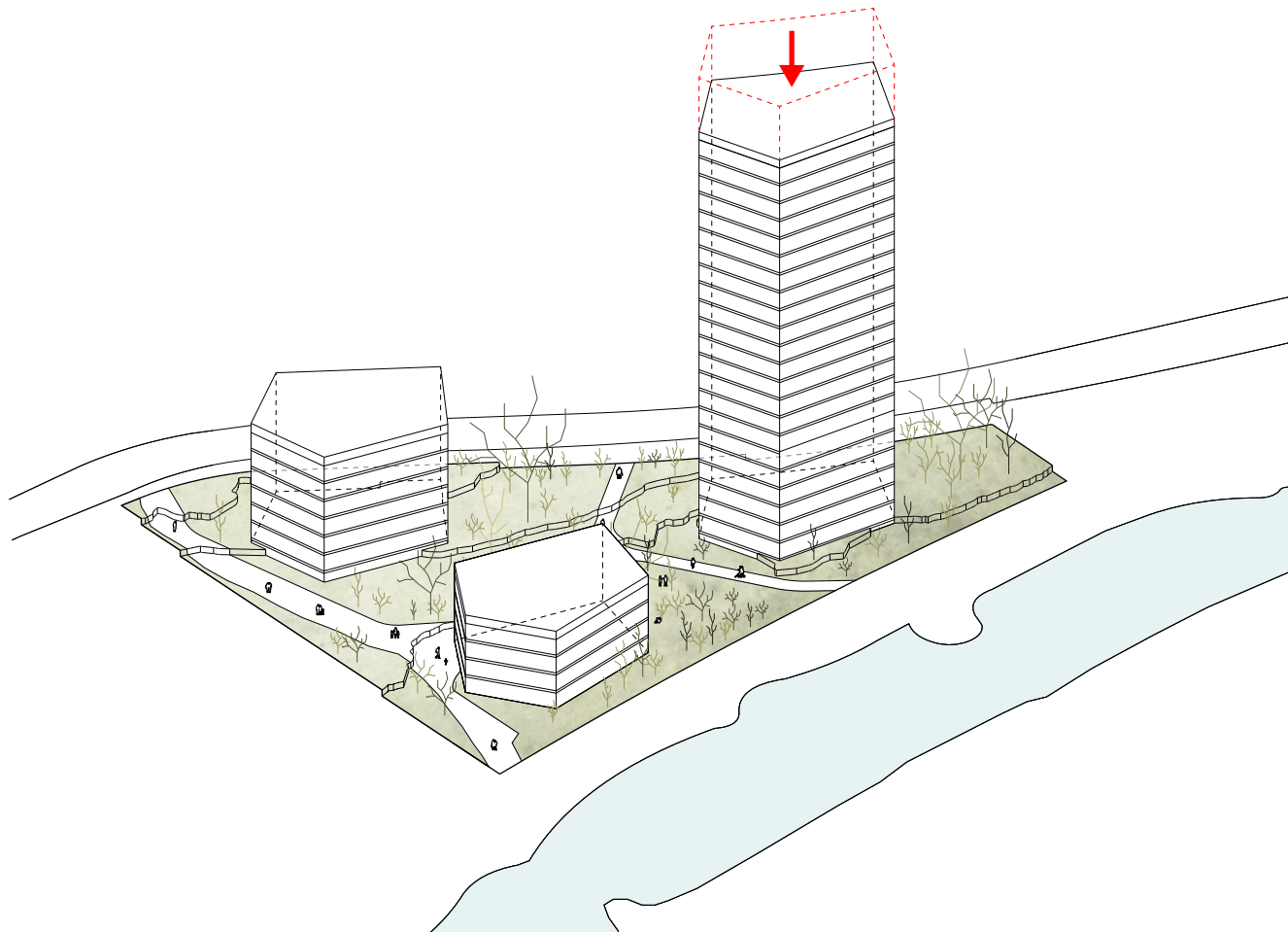




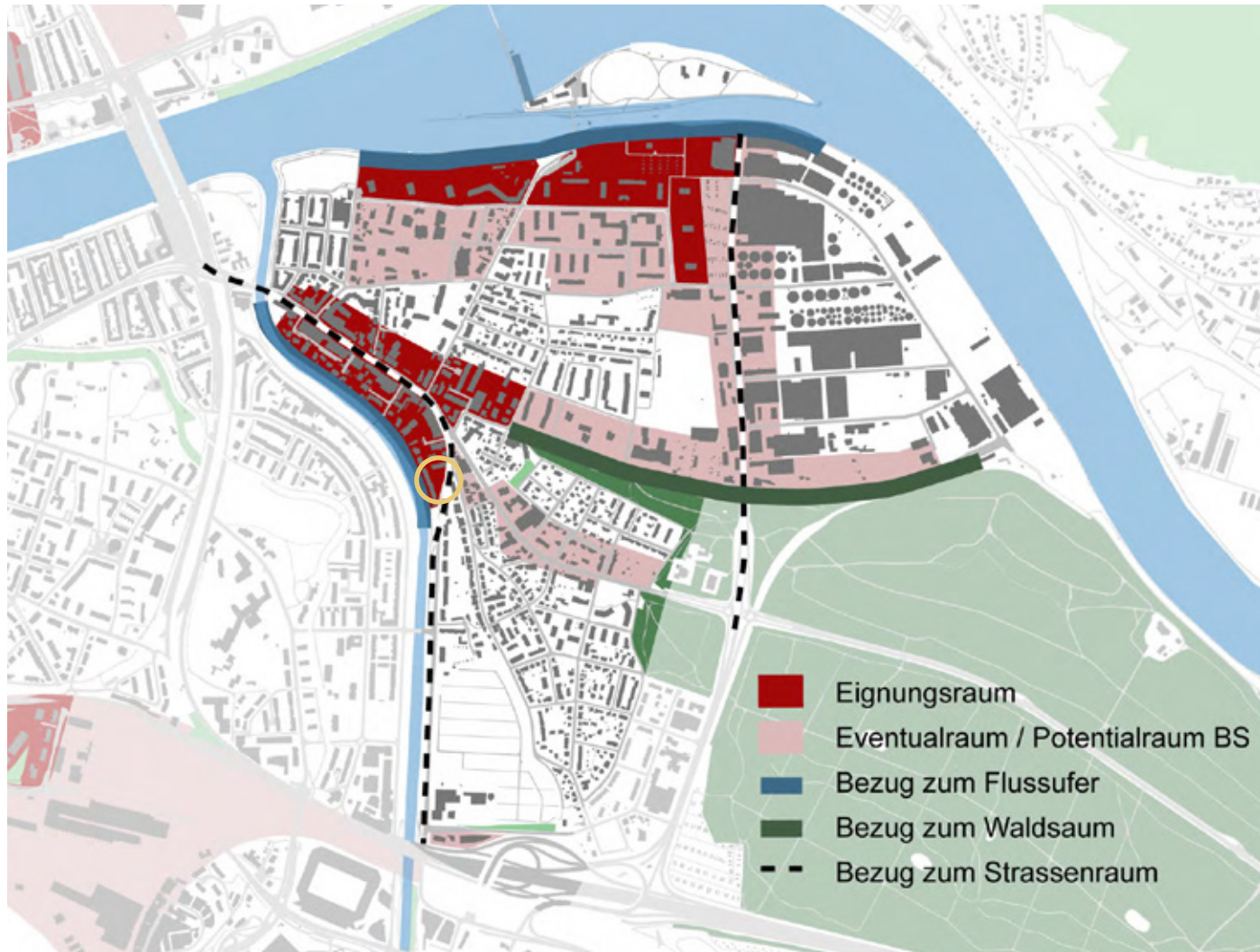
Zeilenbau, Abschottung zum Quartier und zur Birs, hoher Flächenverbrauch



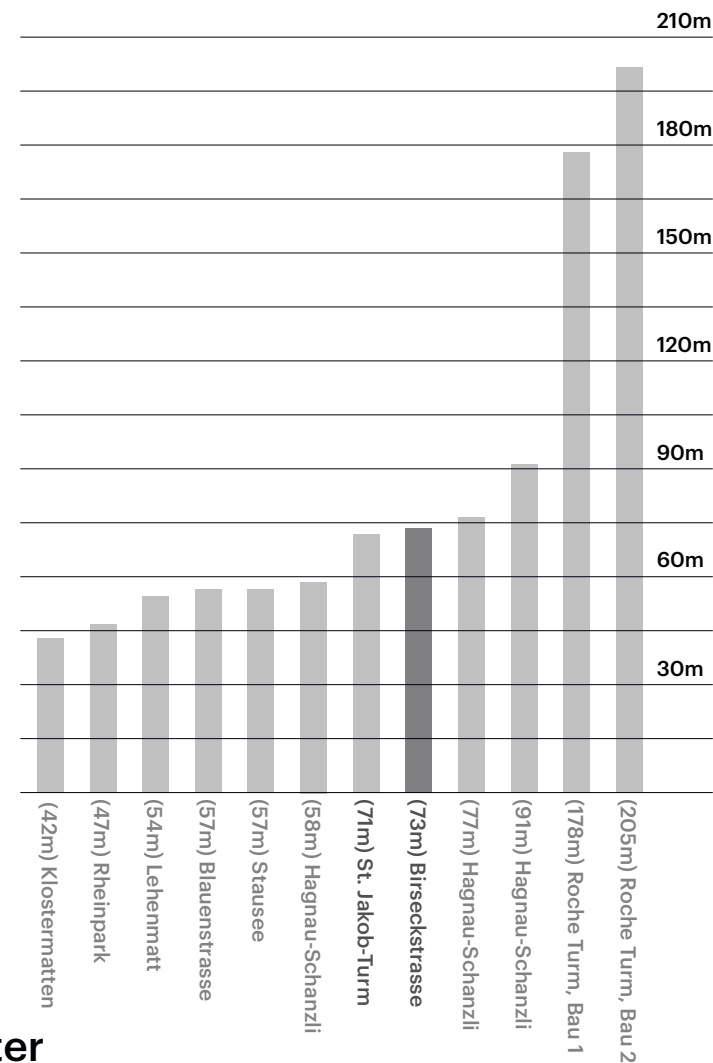
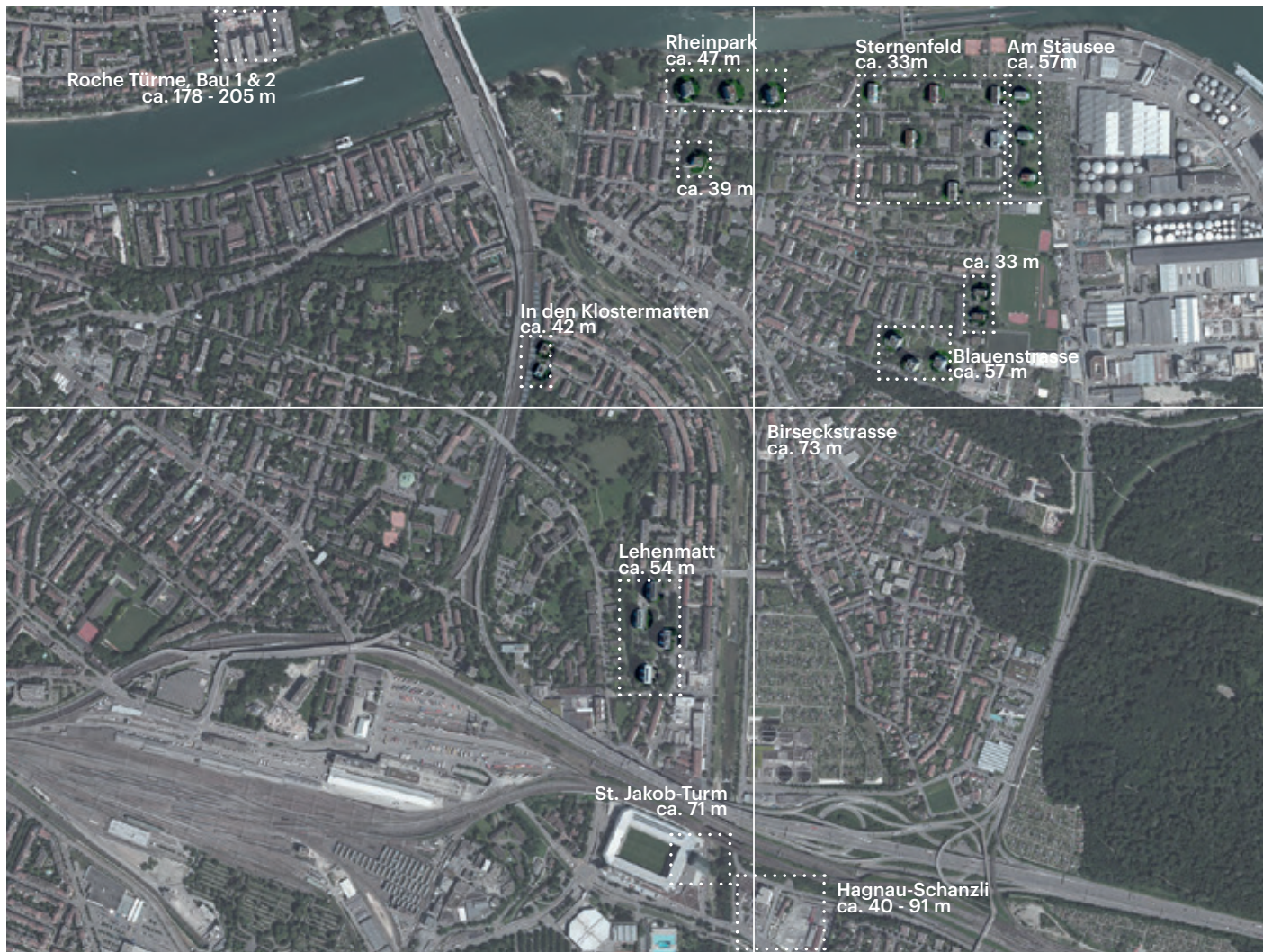
Wohnhochhaus mit Punktgebäude, offene Beziehungen zum Quartier, grosszügiger Freiraum



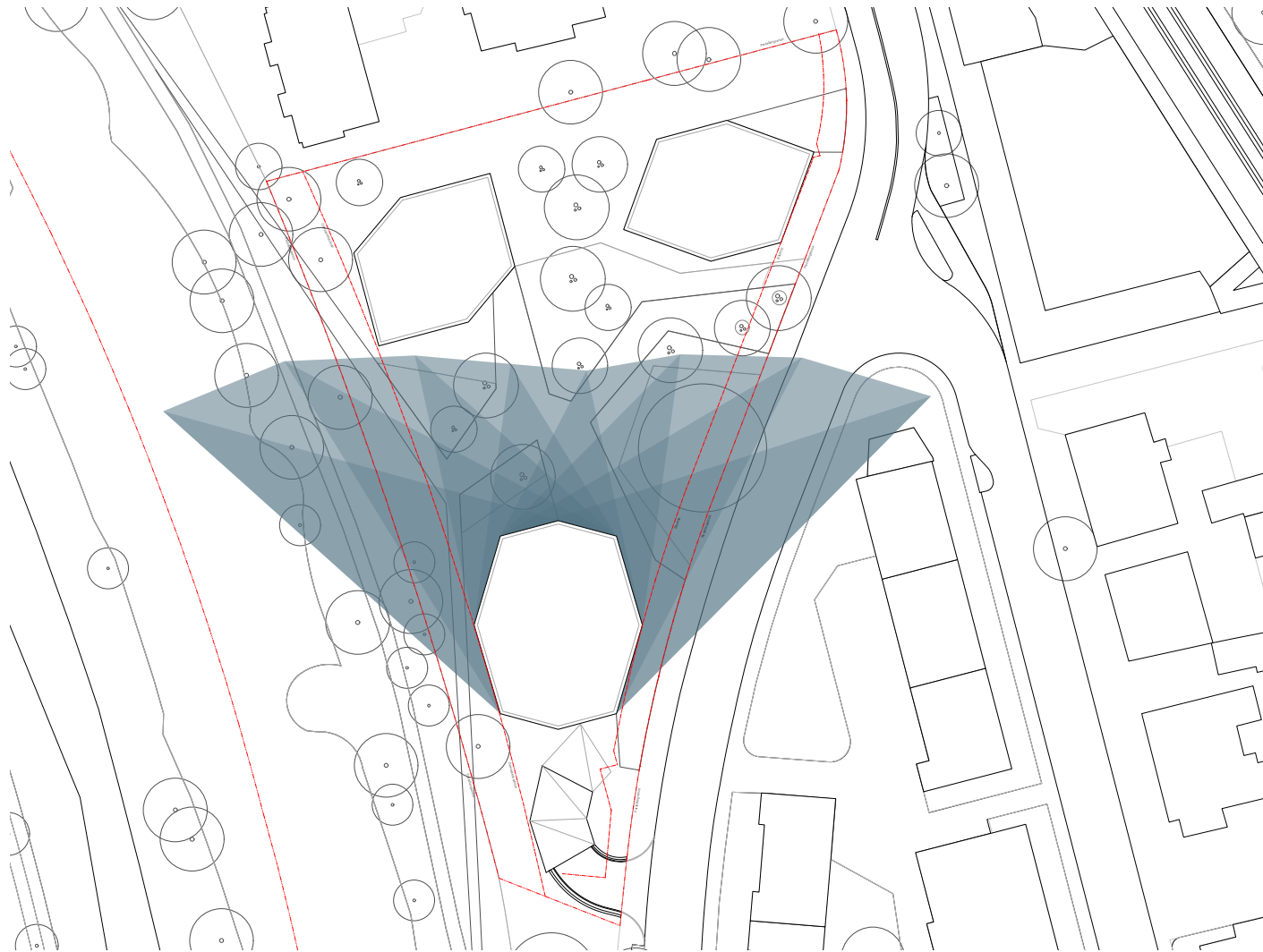
Wohnhochhaus mit zwei Punkthäusern, grosszügiger offener Freiraum, Nivellierung des Hochhauses



Auszug kommunales Hochhauskonzept Birsfelden



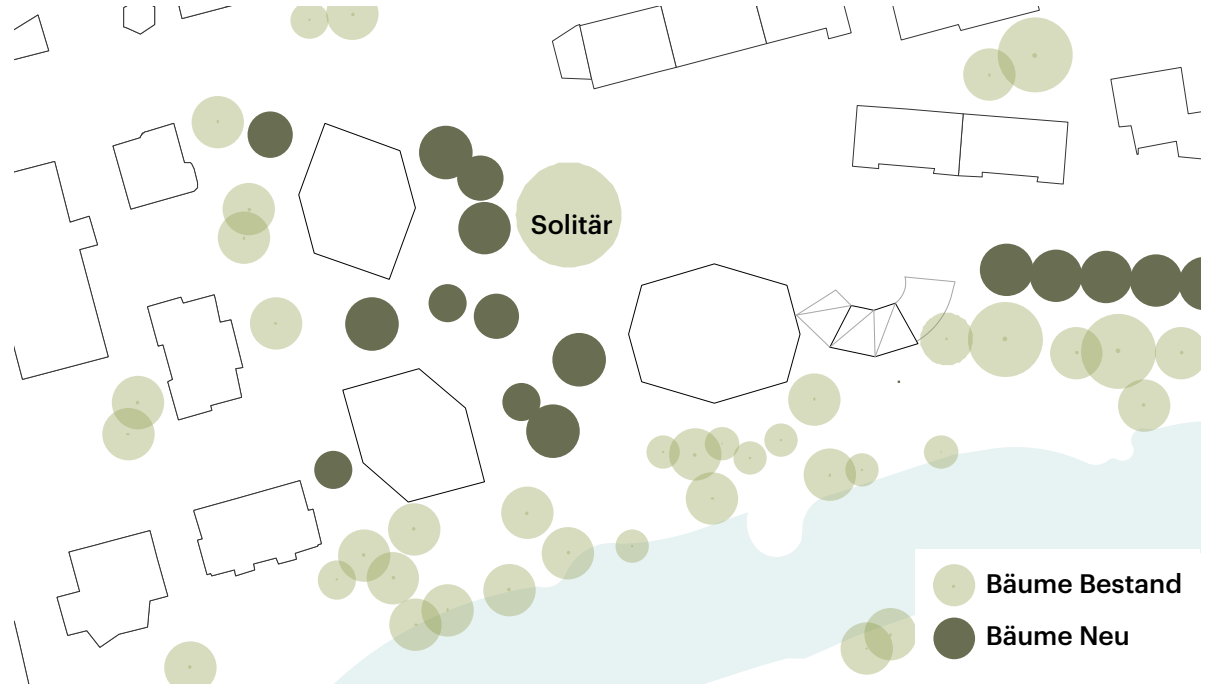
Hochhäuser im Betrachtungsperimeter



2h-Schatten, keine Verschattung von benachbarten Wohnbauten



Baum Bestand



Baum Neu



Vegetation



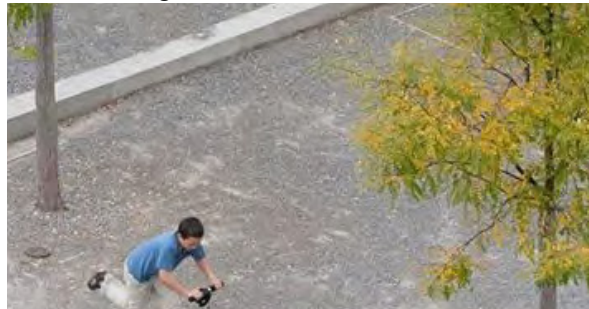
Wiesenansaat



Terrainmodellierung



Chaussierung



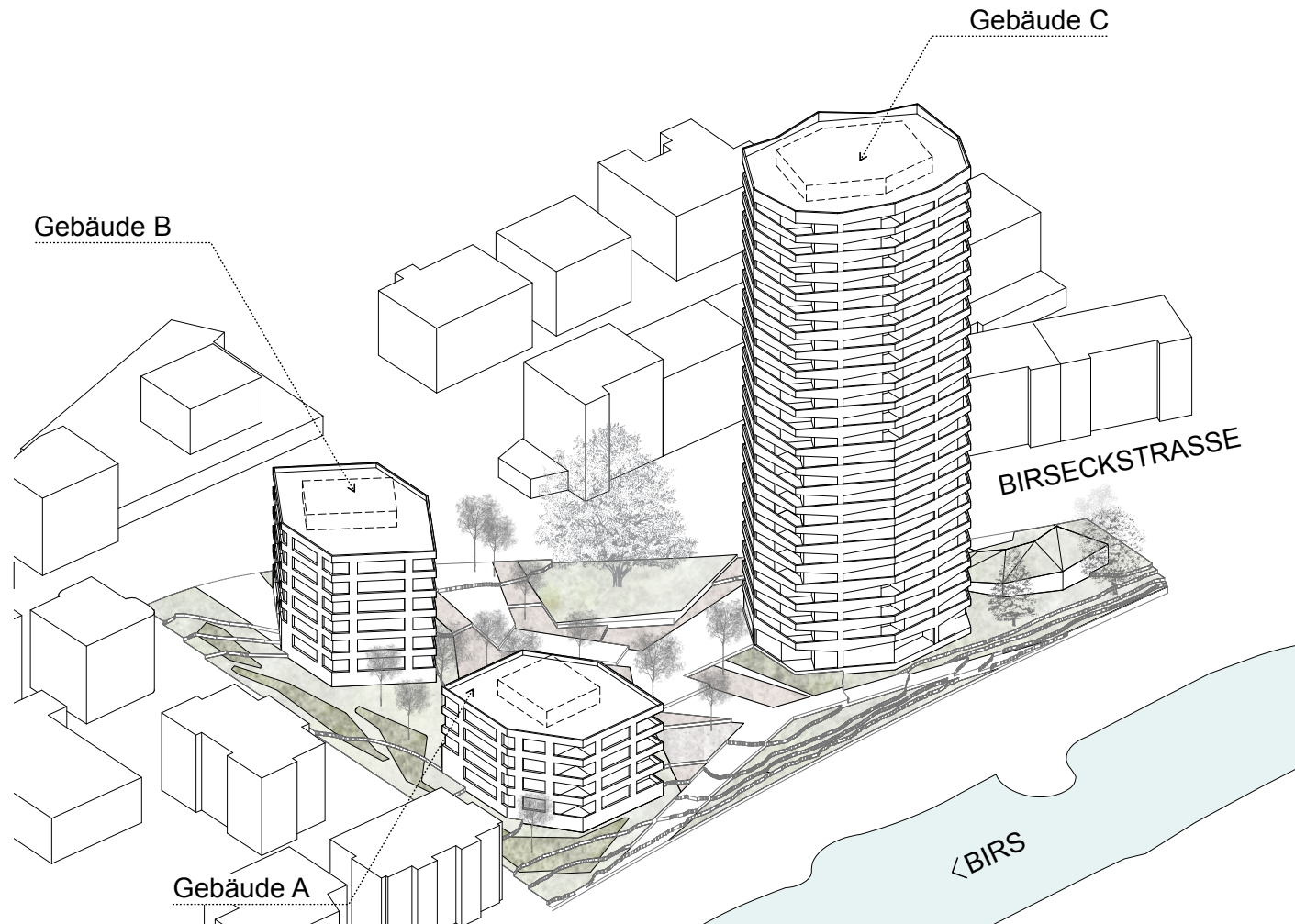
Gräser



Materialisierung



Blick durch den Park mit Zugang
in Richtung Birs



Axonometrie Ansicht des Areals von Nordwesten

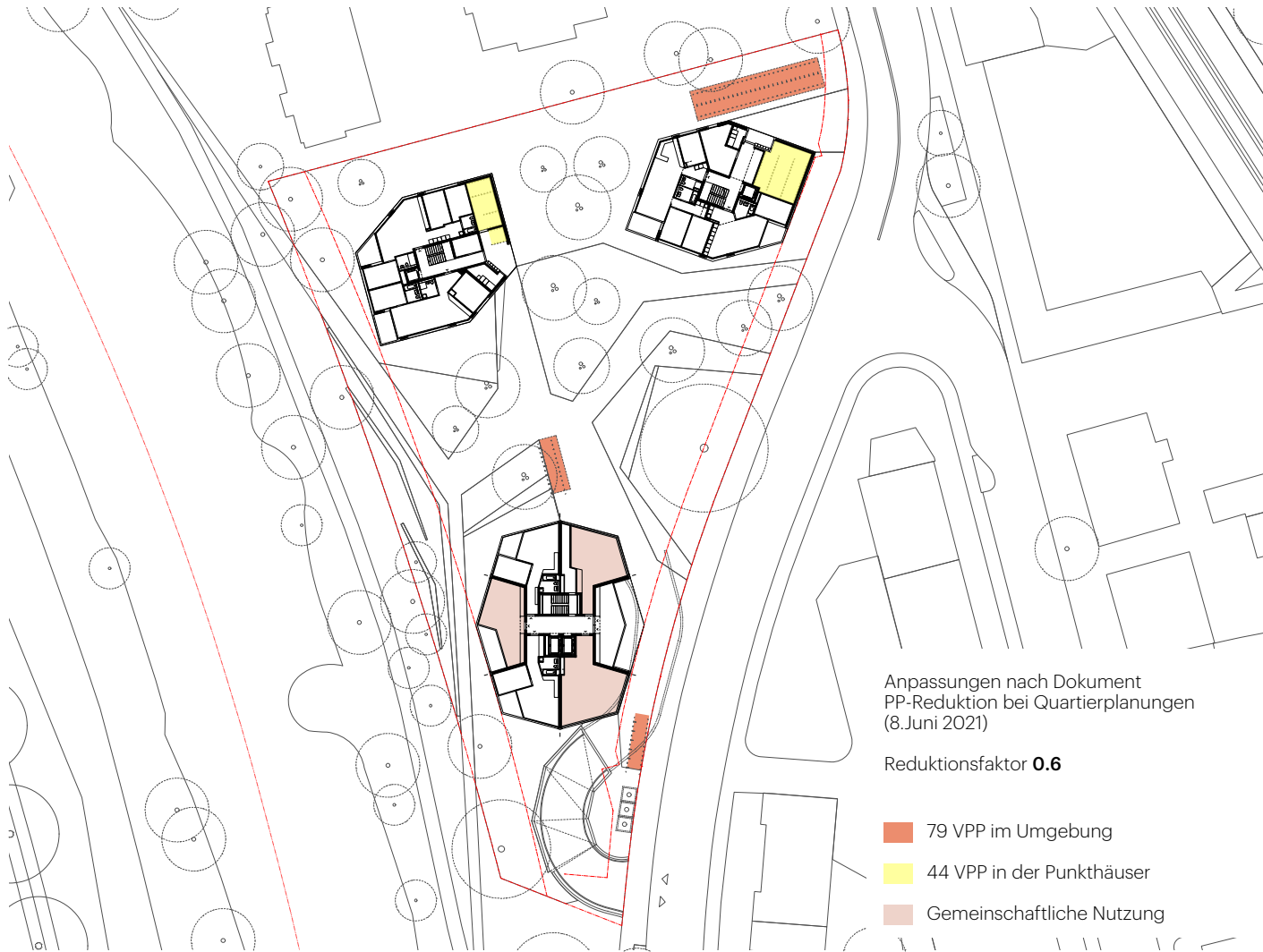


Blick vom Flusssufer in den Freiraum

Visualisierung: rablab + HGS

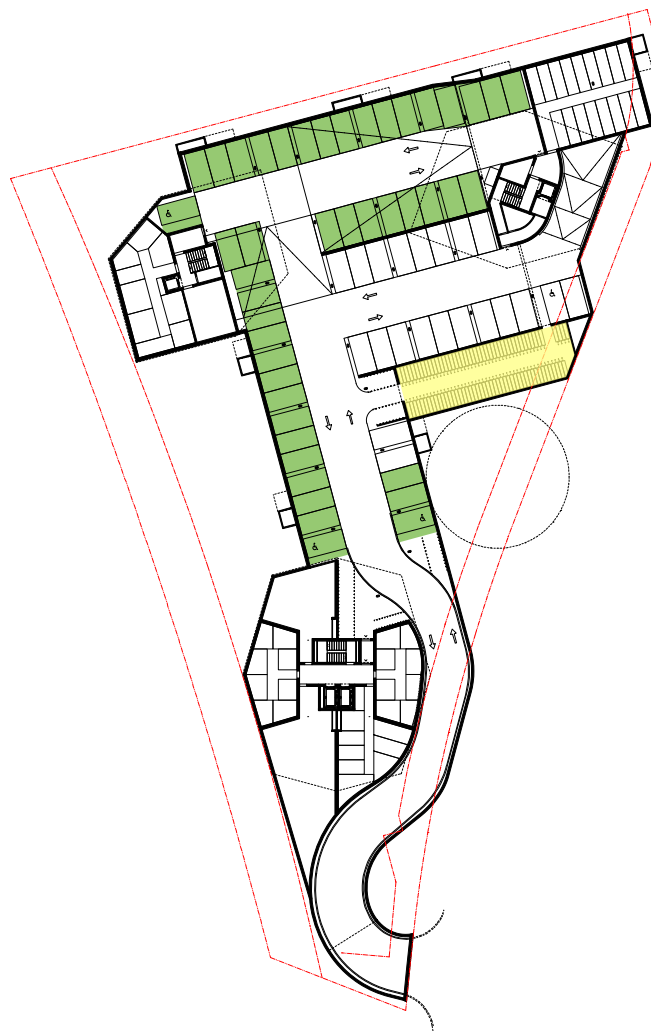


Erdgeschoss



Veloabstellplätze in der Umgebung

Alle Mengenangaben indikativ



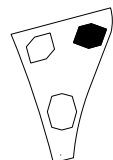
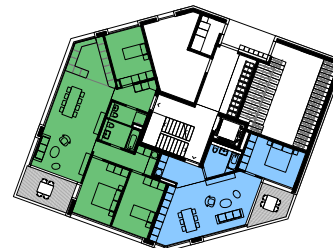
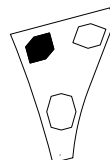
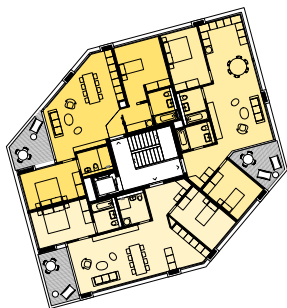
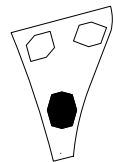
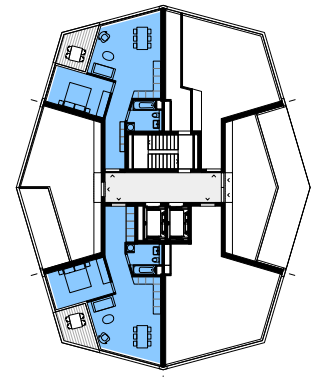
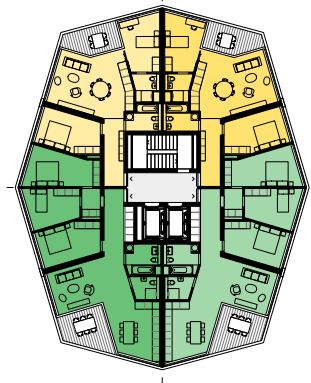
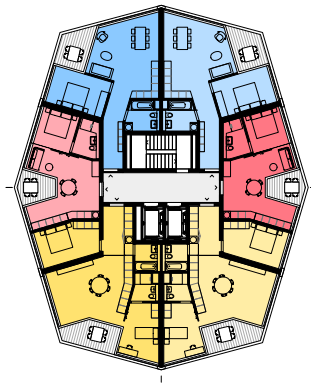
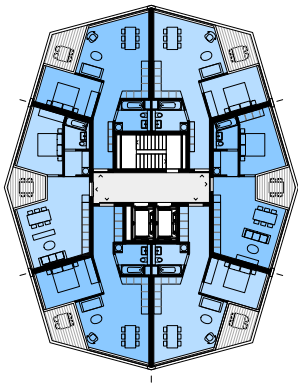
Auto PP

UG.1	65 PP	44 Besucher
		21 Bewohner + Pool-Fahrzeuge
UG.2	72 PP	Bewohner
TOTAL	137 PP	

Velo PP

Umgebung	79 VPP
Punkthaus A	18 VPP
Punkthaus B	26 VPP
1.UG	246 VPP
TOTAL	369 VPP

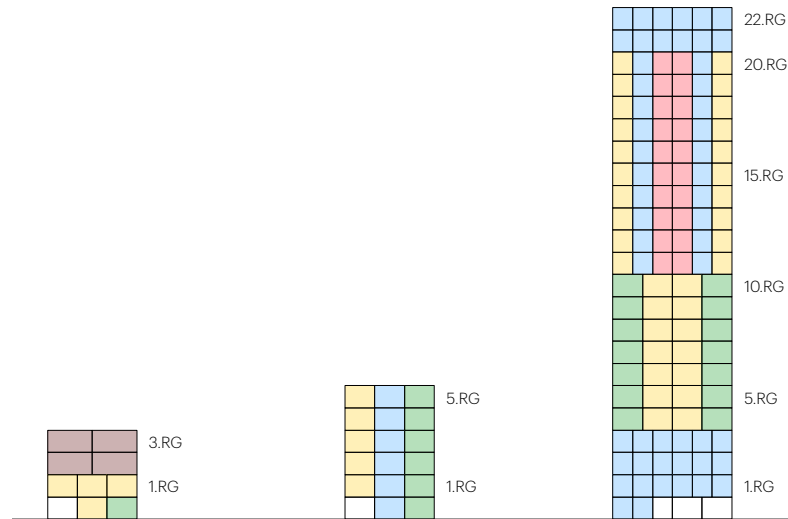
1. Untergeschoss



Wohnungen						
Zimmer	1.5	2.5	3.5	4.5	5.5	TOTAL

Wohnungsmix

Alle Mengenangaben indikativ



Wohnungen						
Zimmer	1.5	2.5	3.5	4.5	5.5	TOTAL
Anzahl Wohnungen	20	58	43	21	4	146
Bruttogeschossfläche	14'240 m²					
Fussabdruck	Baubereich A		365 m²			
	Baubereich B		365 m²			
	Baubereich C		533 m²			
Freifläche	3'951 m²					
Parkplätze	137					
Veloabstellplätze	369					

Wohnungsmix

Alle Mengenangaben indikativ



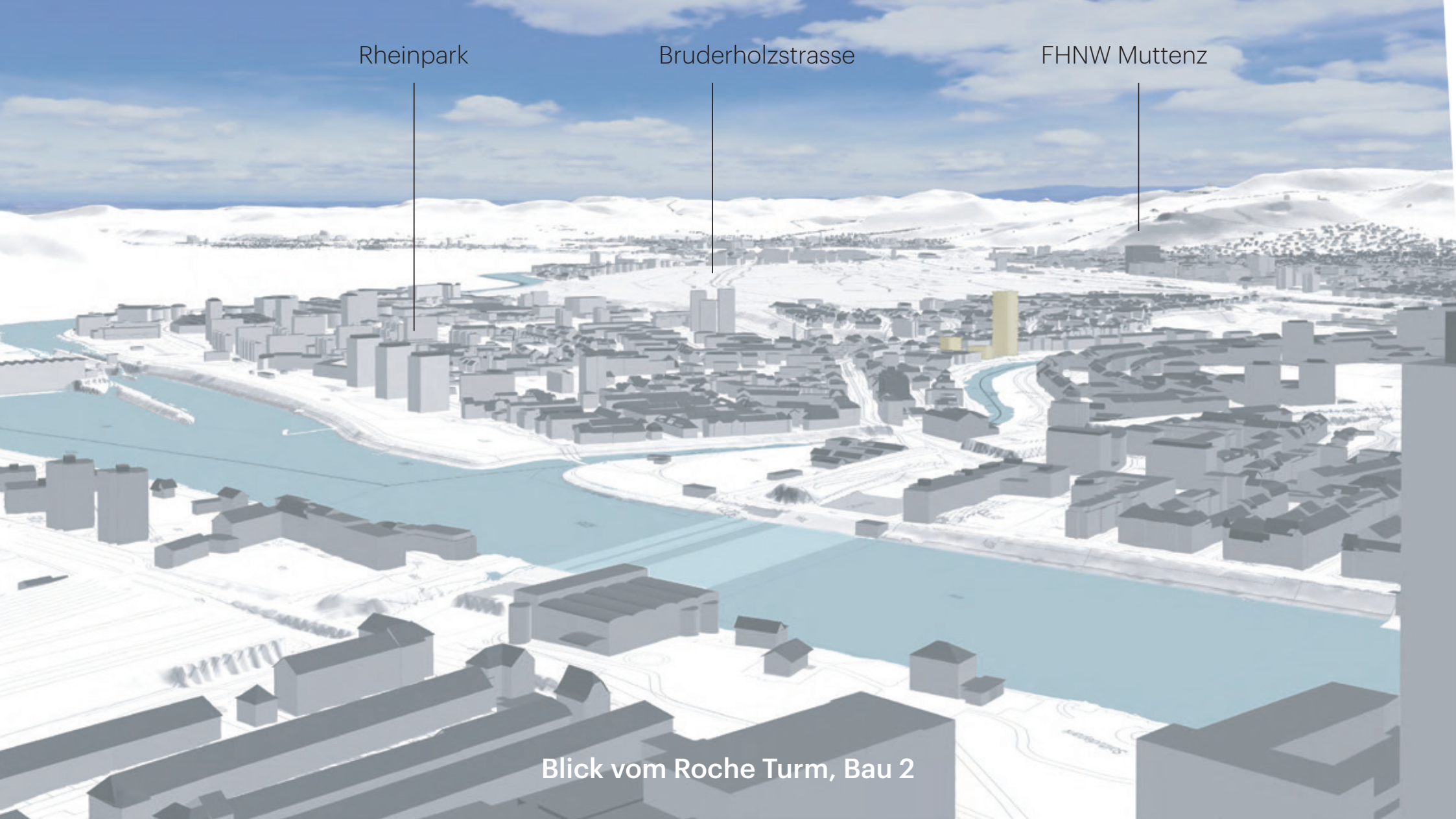
Blick vom Balkon im 12. Geschoss
auf die Birs und Umgebung

Rheinpark

Bruderholzstrasse

FHNW MuttENZ

Blick vom Roche Turm, Bau 2



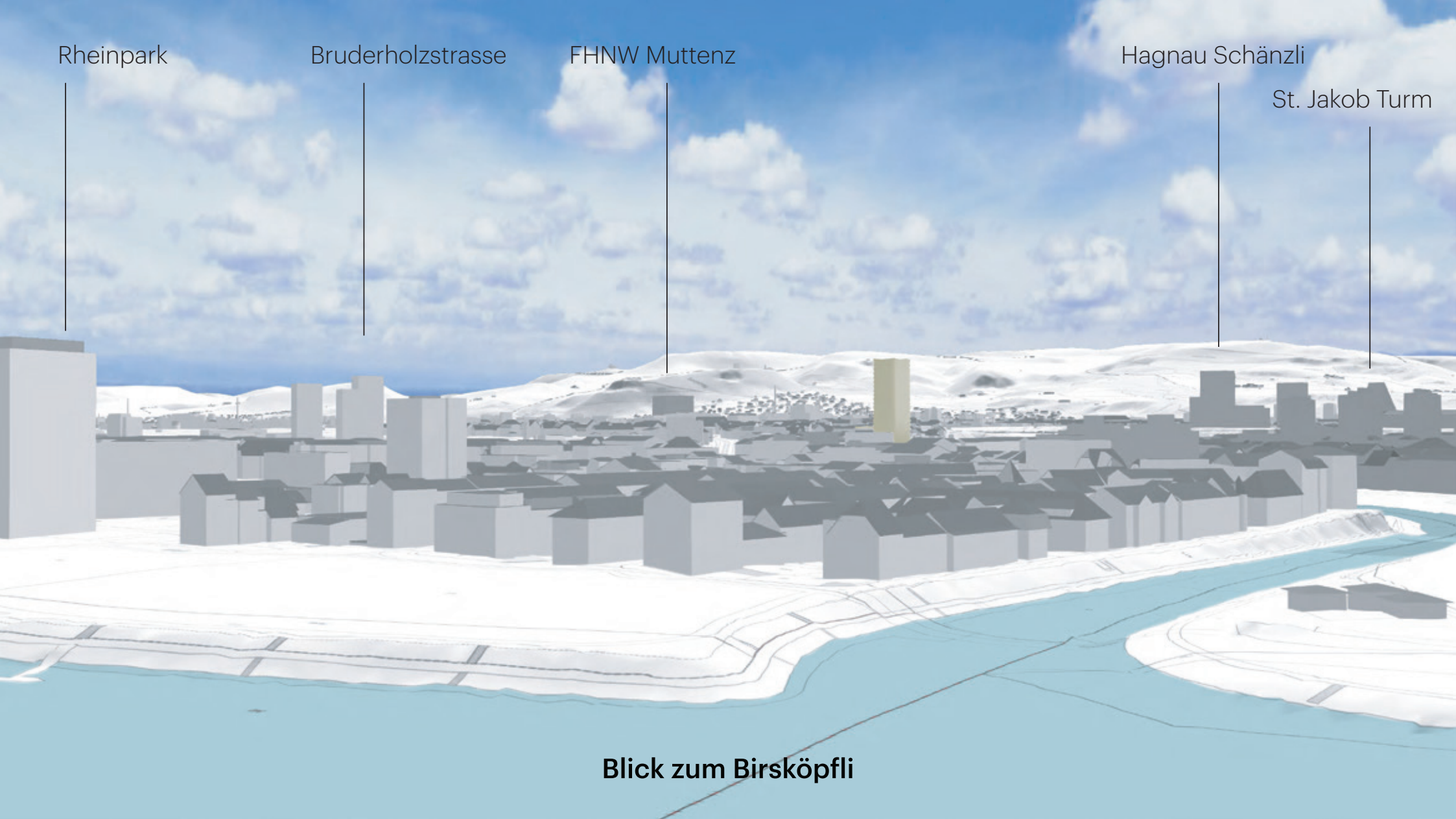
Rheinpark

Bruderholzstrasse

FHNW MuttENZ

Hagnau Schänzli

St. Jakob Turm



Blick zum Birschöpfli



Blick Hauptstrasse

Bruderholzstrasse

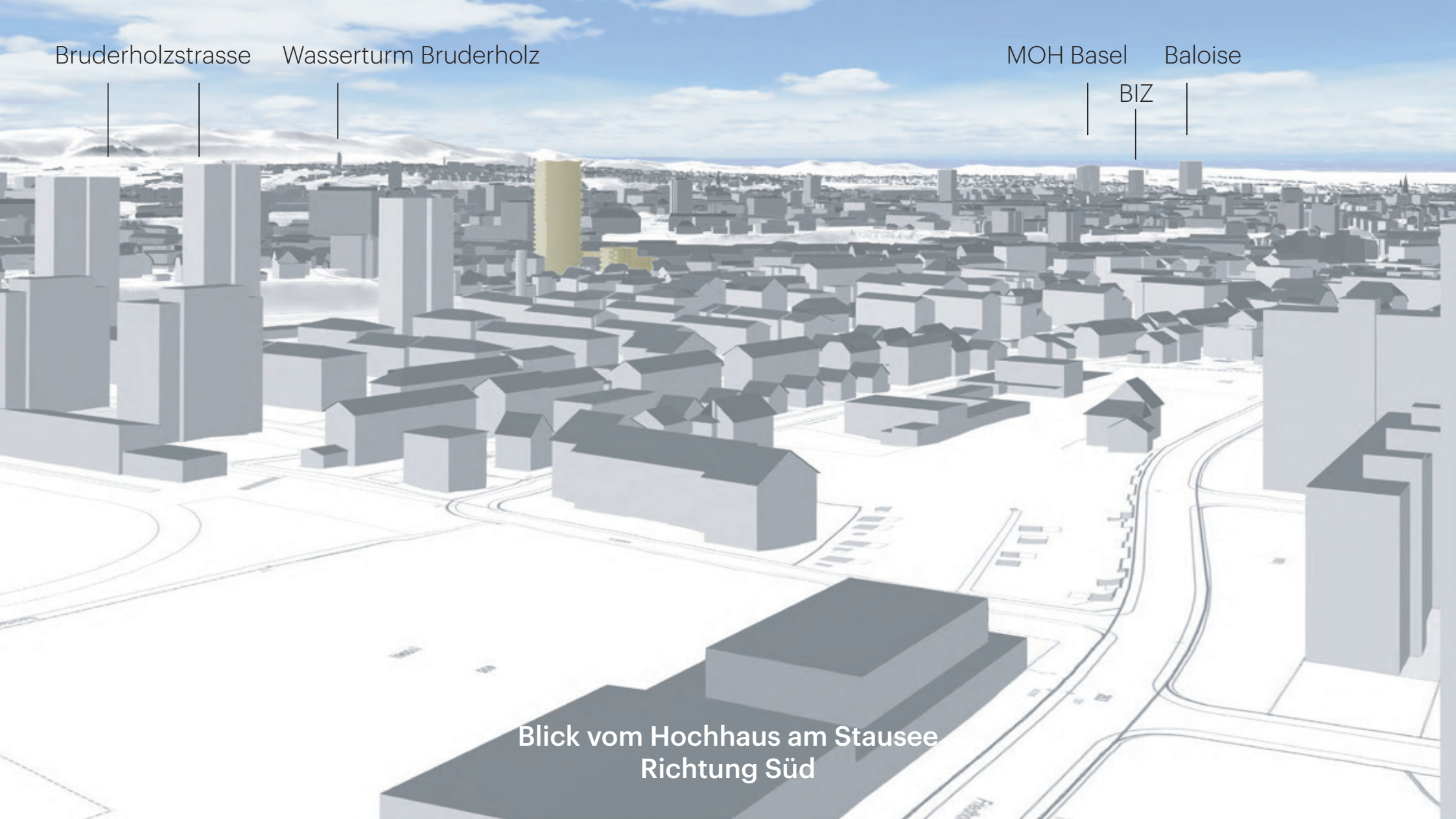
Wasserturm Bruderholz

MOH Basel

Baloise

BIZ

Blick vom Hochhaus am Stausee
Richtung Süd





Blick von der Birseckstrasse



Blick von dem Birsstegweg



Harry Guggler
Studio

Luftgässlein 4
CH-4051 Basel

t +41 61 225 55 85
f +41 61 225 55 86
mail@hgugger.ch
www.hgugger.ch

1. Einführung
2. Gesamtentwicklung Birsfelden
3. Quartierplanungen als Gestaltungschance
4. Rückblick
5. Projekt/Anpassungen (Harry Gugger Studio)
- 6. Präsentation Bauherr**
7. Ergebnisse aus der Mitwirkung und Anpassungen
8. Würdigungen
9. Die nächsten Schritte
10. Verständnisfragen

Arealentwicklung “Birseckstrasse”

Wohnraum schaffen – Freiflächen erweitern



CREDIT SUISSE ASSET MANAGEMENT
Real Estate – Schweiz
August 2021

CREDIT SUISSE 

Ausgangslage

- Auf dem Grundstück liegende Wohnbauten mit 78 Wohnungen wurden **1956 erstellt (64 jährig) und 1992 saniert (29 jährig)**.
- Gehört **seit 2002** der **Anlagegruppe CSA Real Estate Switzerland** (CSA RES).
- CSA RES: Immobilien-Anlagegruppe der **Credit Suisse Anlagestiftung für schweizerische Vorsorgeeinrichtungen** (ca. 600).
- Investitionen von rund CHF 7,8 Mrd. mehrheitlich in **gut gelegene, rentable und gut vermietbare Mehrfamilienhäuser in Agglomerationsnähe**.
- Ebenso hält die Anlagegruppe CSA RES **Geschäftshäuser an bevorzugter Lage in der Schweiz**.



Standort Birsfelden

Warum und wie investieren wir hier?

- **Anlagegruppe CSA RES investiert bereits seit Jahren** gerne und mit viel Herzblut **in Birsfelden und Basel Land**, Voraussetzungen an diesem Standort sehr gut.
- **Vorzügliche Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz**
- Altersbedingter **Ersatzneubau mit dem Ziel der Innenverdichtung und Wohnraumschaffung**
- **Attraktiven und vielfältigen Wohnraum schaffen**
- **Zukunftsweisende Wohnüberbauung mit Entwicklung nach innen, ökologisch und ökonomisch nachhaltig**
- **Sozialverträglich** durch intensives **Mietermanagement** und **Umsetzung des „Reglements zur Förderung der Wohnungsvielfalt & des preisgünstigen Wohnangebots“**



Disclaimer

Disclaimer Schweiz

Die bereitgestellten Informationen dienen Werbezwecken. Sie stellen keine Anlageberatung dar, basieren nicht auf andere Weise auf einer Berücksichtigung der persönlichen Umstände des Empfängers und sind auch nicht das Ergebnis einer objektiven oder unabhängigen Finanzanalyse. Die bereitgestellten Informationen sind nicht rechtsverbindlich und stellen weder ein Angebot noch eine Aufforderung zum Abschluss einer Finanztransaktion dar. Diese Informationen wurden von der Credit Suisse Group AG und/oder mit ihr verbundenen Unternehmen (nachfolgend «CS») mit grösster Sorgfalt und nach bestem Wissen und Gewissen erstellt.

Die in diesem Dokument enthaltenen Informationen und Meinungen repräsentieren die Sicht der CS zum Zeitpunkt der Erstellung und können sich jederzeit und ohne Mitteilung ändern. Sie stammen aus Quellen, die für zuverlässig erachtet werden.

Die CS gibt keine Gewähr hinsichtlich des Inhalts und der Vollständigkeit der Informationen und lehnt, sofern rechtlich möglich, jede Haftung für Verluste ab, die sich aus der Verwendung der Informationen ergeben. Ist nichts anderes vermerkt, sind alle Zahlen ungeprüft. Die Informationen in diesem Dokument dienen der ausschliesslichen Nutzung durch den Empfänger.

Weder die vorliegenden Informationen noch Kopien davon dürfen in die Vereinigten Staaten von Amerika versandt, dorthin mitgenommen oder in den Vereinigten Staaten von Amerika verteilt oder an US-Personen (im Sinne von Regulation S des US Securities Act von 1933 in dessen jeweils gültiger Fassung) abgegeben werden.

Ohne schriftliche Genehmigung der CS dürfen diese Informationen weder auszugsweise noch vollständig vervielfältigt werden.

Zu den Hauptrisiken von Immobilienanlagen zählen die begrenzte Liquidität im Immobilienmarkt, Änderungen der Hypothekenzinssätze, die subjektive Bewertung von Immobilien, immanente Risiken im Zusammenhang mit dem Bau von Gebäuden sowie Umweltrisiken (z. B. Bodenkontaminierung).

CSA RES: Emittent und Verwalter der CSA-Produkte ist die Credit Suisse Anlagestiftung, Zürich. Depotbank ist die Credit Suisse (Schweiz) AG, Zürich. Statuten, Reglement und Anlagerichtlinien sowie der jeweils aktuelle Jahresbericht bzw. die Factsheets können bei der Credit Suisse Anlagestiftung kostenlos bezogen werden. Als direkte Anleger sind nur in der Schweiz domizilierte steuerbefreite Vorsorgeeinrichtungen zugelassen.

Copyright © 2020 CREDIT SUISSE GROUP AG und/oder mit ihr verbundene Unternehmen. Alle Rechte vorbehalten.

1. Einführung
2. Gesamtentwicklung Birsfelden
3. Quartierplanungen als Gestaltungschance
4. Rückblick
5. Projekt/Anpassungen (Harry Gugger Studio)
6. Präsentation Bauherr
- 7. Ergebnisse aus der Mitwirkung und Anpassungen**
8. Würdigungen
9. Die nächsten Schritte
10. Verständnisfragen

 Natur	 Freiräume	 Nachhaltigkeit
• Nebenbauten bodengebunden begrünt • Erhalt der Rotbuche, zusätzlich 5 grosskronige Bäume • Erhöhung der Biodiversität • Fortsetzung der bestehenden Heckenbepflanzung • Nisthilfen für Tiere	• Öffnung und Anbindung des Freiraums zum Birsraum • Reduktion der versiegelten Flächen auf ein Minimum • Reduktion der Aussenraumbeleuchtung auf das notwendige Mass	• hohe Anforderungen an die Energieeffizienz • Realisation und Betrieb gemäss MINERGIE-Standard • Zusätzlicher CS-Greenproperty-Gold-Standard • Erarbeitung Photovoltaik-Konzept (Baugesuchverfahren) • Materialisierung und Farbgebung der Fassade / Gestaltung des Aussenraums



Verkehr / Mobilität

- Alle Autos in AEH, öffentlicher Fussweg Birseckstrasse/Ufer
- Reduktion PP: Oberwert von 0.6 Stammparkplätzen pro Wohnung
- 1 Velo-PP pro Zimmer, optimale Lage der Velo PP sowie zusätzliche PP's für Spezialräder
- Besucher-PP in Einstellhalle
- Pool-Fahrzeuge (Auto / Velo) (1 pro 100 Wohnungen)



Siedlung / Wohnungsangebot

- Mindestens 20% der Wohnungen unter dem Median für vergleichbare Wohnungen
- Vielfalt der Wohnungen erhöht (mehr 3.5 – 5.5 Zi Wohnungen)



Gemeindefinanzen

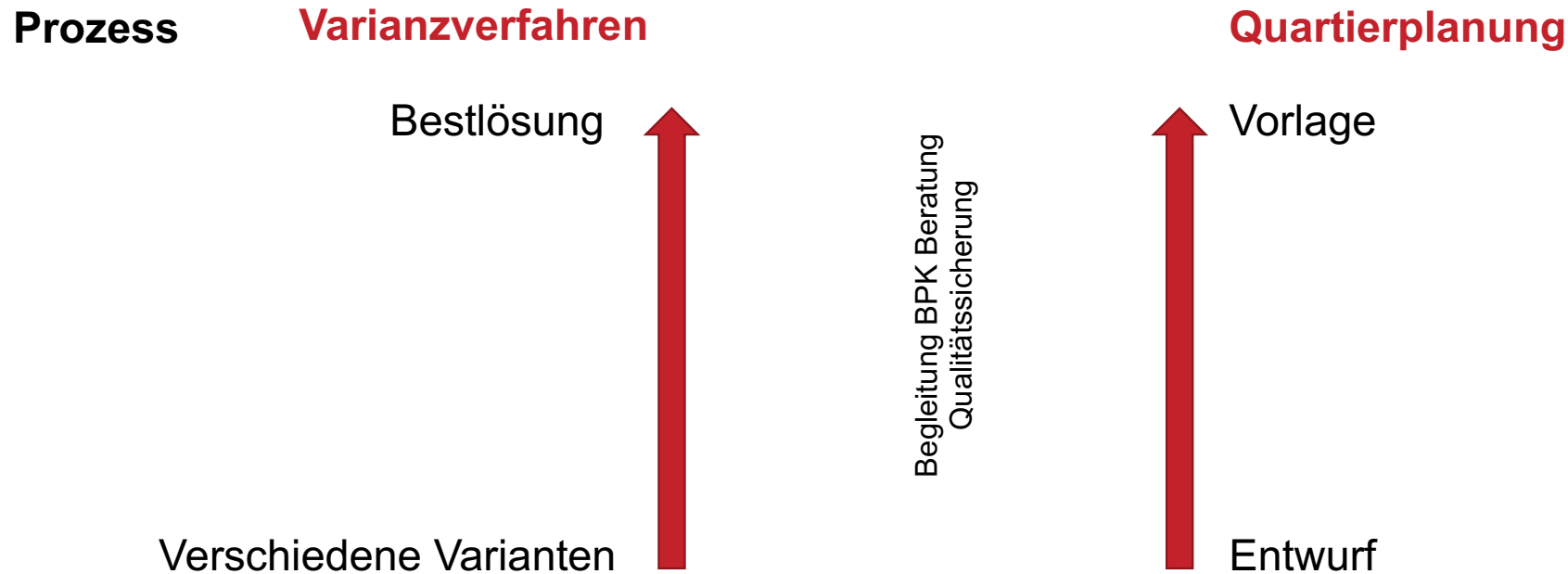
- Vereinbarung eines Infrastrukturbeitrags von CHF 1 Mio.

1. Einführung
2. Gesamtentwicklung Birsfelden
3. Quartierplanungen als Gestaltungschance
4. Rückblick
5. Projekt/Anpassungen (Harry Gugger Studio)
6. Präsentation Bauherr
7. Ergebnisse aus der Mitwirkung und Anpassungen
- 8. Würdigungen**
9. Die nächsten Schritte
10. Verständnisfragen

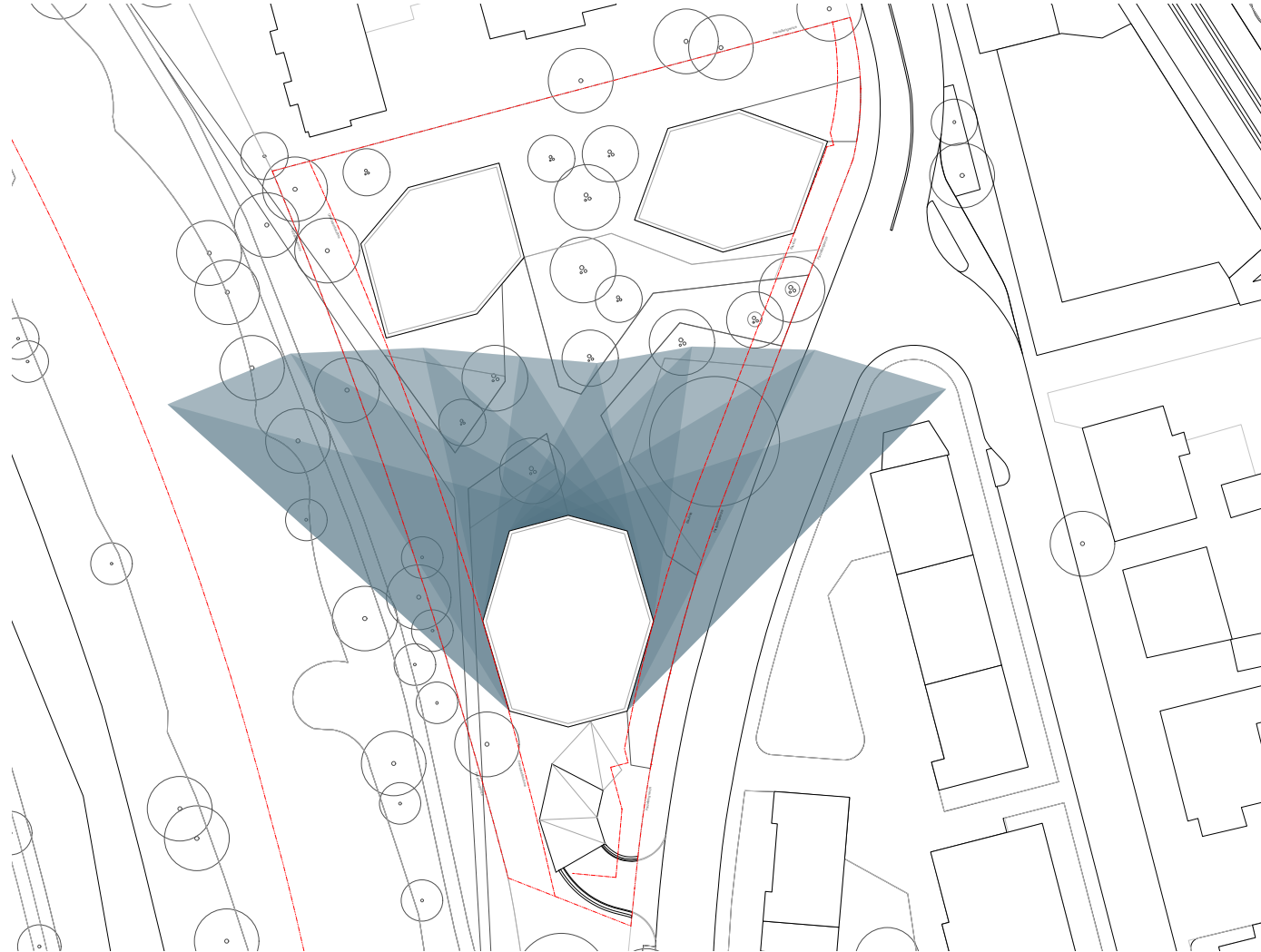
Nicole Wirz
Bau- und Planungskommission

Aufgabe

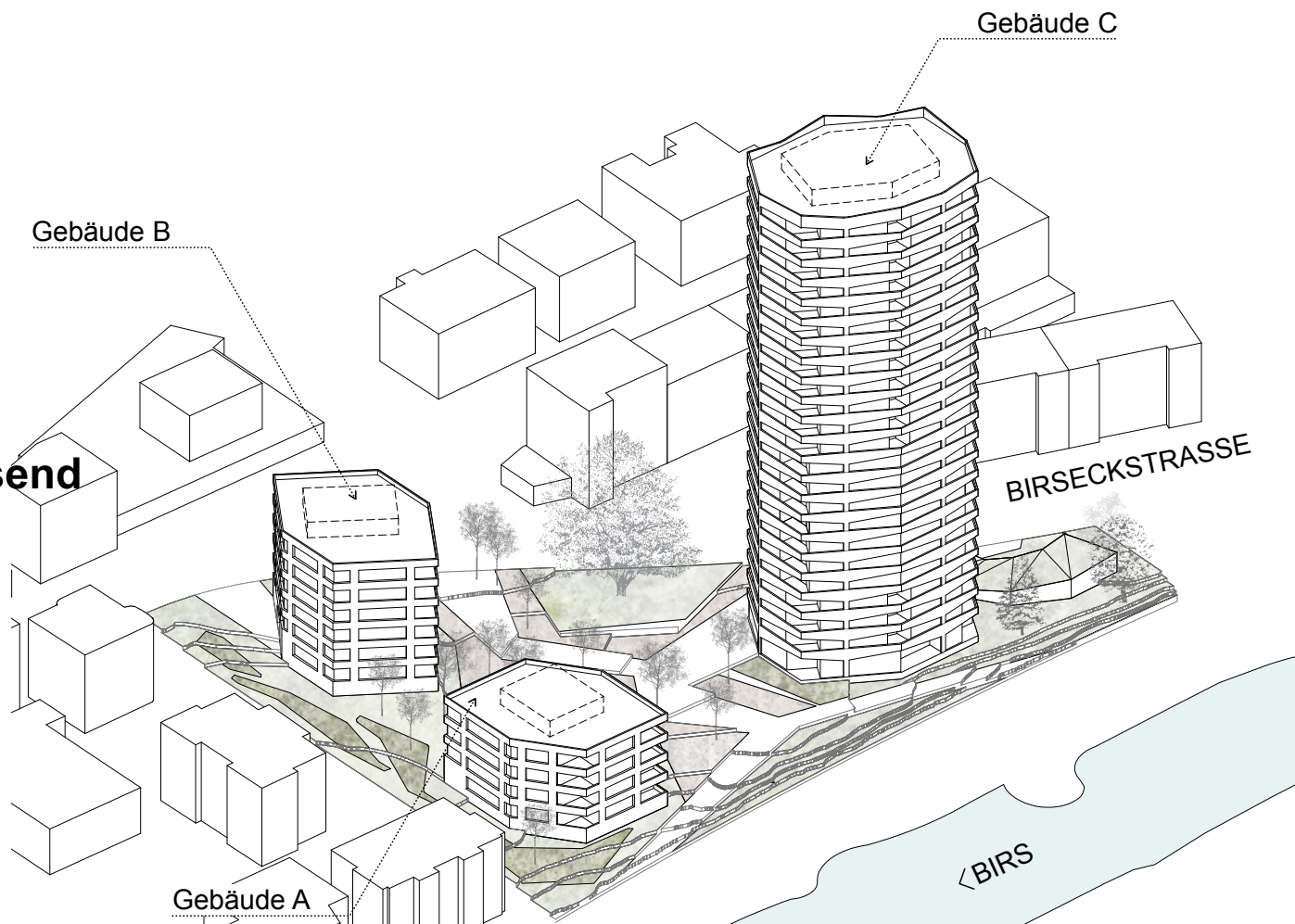
Die Bau- und Planungskommission als zuständige Fachkommission hat den Planungsprozess begleitet und die Vorlagen vor der Beschlussfassung durch den Gemeinderat beraten.



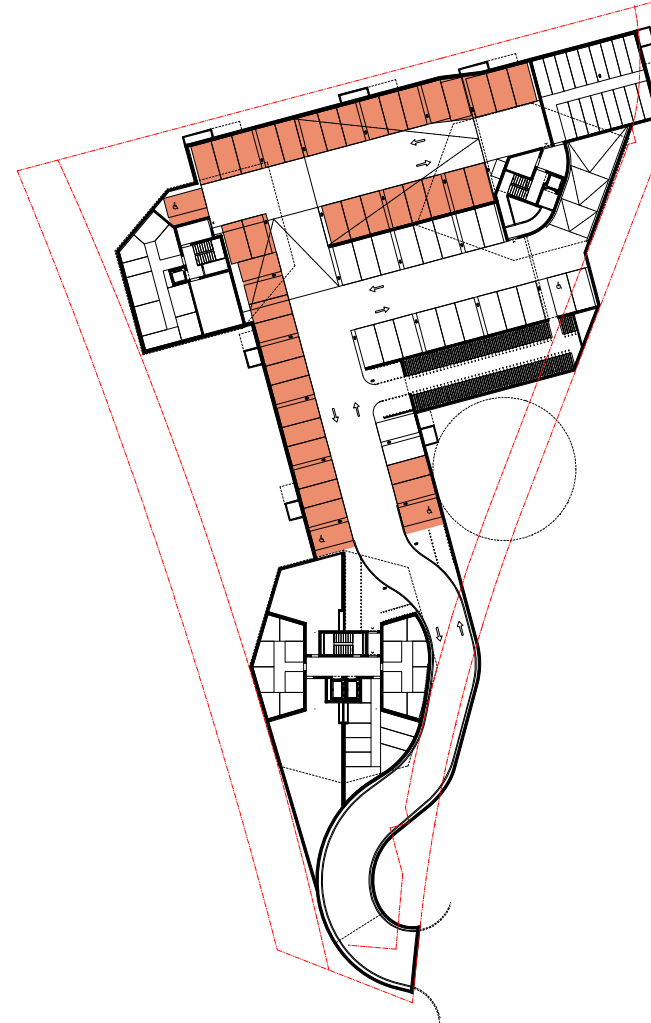
**a. Limitierte, gestaffelte
Gebäudehöhe im QP geregelt
und Schattenwurf berücksichtigt**



b. Architektonischer Ausdruck des Richtprojekts richtungsweisend im QP verankert



c. Reduktion der PP-Zahl mit Controlling / Anordnung Sammelgarage



d. Baumschutz Reduktion der Bodenversiegelung im QP geregelt



QP Birseckstrasse ganz konkret

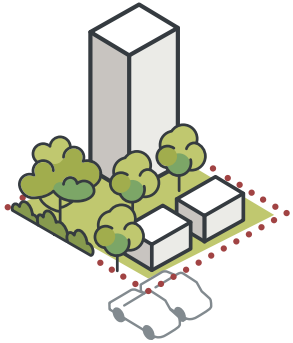
**e. Öffentlicher Weg
durch das Areal
sichergestellt im QP**



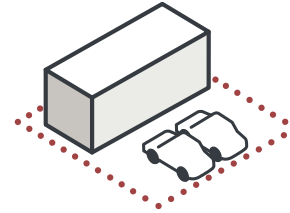
f. Nachhaltige Bauweise: Green property gold Standard



Gesamtwürdigung des Gemeinderats



Sonderplanung



Regelbau (Wohnzone)

Anzahl Wohnung

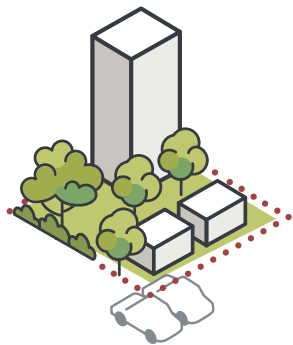
146

Ca. 80

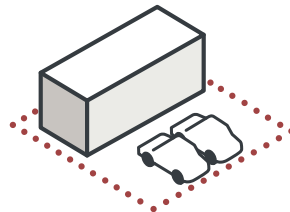
Nachhaltigkeit

Auflagen bezüglich energetischer,
baulicher, ökologischer,,
Nachhaltigkeit massiv höher als Gesetz

Gesetzliche Auflagen



Sonderplanung



Regelbau (Wohnzone)

Freiraum = unbebaute Parzellenfläche (netto)

Reduzierter Fussabdruck (24%)

Erhöhte Grünziffer (74%)

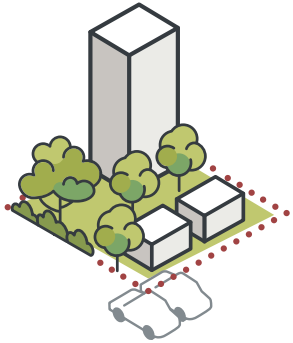
Verbindliche Vorgaben:

- Freiraumgestaltung
- Baumschutz und -pflanzungen
- Materialisierung
- Vogel- und Kleintierschutz
- Fortsetzung Wildhecke

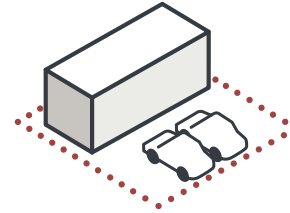
Auflagen gem. Bauzone

(Fussabdruck 26%, Grünziffer 45%)

Keine Vorgaben bezüglich Gestaltung und Qualität



Sonderplanung



Regelbau (Wohnzone)

Parkplätze

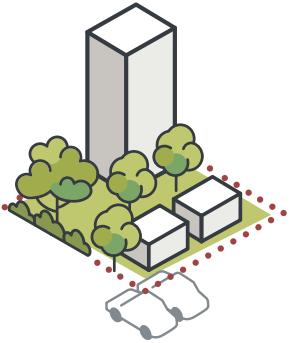
Max. 133 (bei 146 Whg.) Parkplätze
unterirdisch in Einstellhalle

104 (bei 80 Whg.) Parkplätze
Ohne Vorgaben ob ober- oder unterirdisch
organisiert

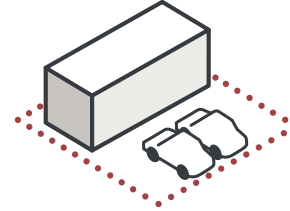
Öffnung und Nutzung des Freiraums

Öffentlicher Spielplatz und Durchgang
von Birseckstrasse zum Birsufer

keine Vorgaben möglich



Sonderplanung



Regelbau (Wohnzone)

Soziale Themen

Anwendung «Reglement Wohnungsvielfalt
20% Erstmiete unter Median»

keine Vorgaben möglich

Mietermanagement:

- Neutrale Kontaktstelle
- Angebote vergleichbarer Wohnungen
- Laufende Kontaktaufnahme zu Mietparteien
- Mietfristerstreckung bis 30.09.2023

1. Einführung
2. Gesamtentwicklung Birsfelden
3. Quartierplanungen als Gestaltungschance
4. Rückblick
5. Projekt/Anpassungen (Harry Gugger Studio)
6. Präsentation Bauherr
7. Ergebnisse aus der Mitwirkung und Anpassungen
8. Würdigungen
- 9. Die nächsten Schritte**
10. Verständnisfragen





Die nächsten Schritte

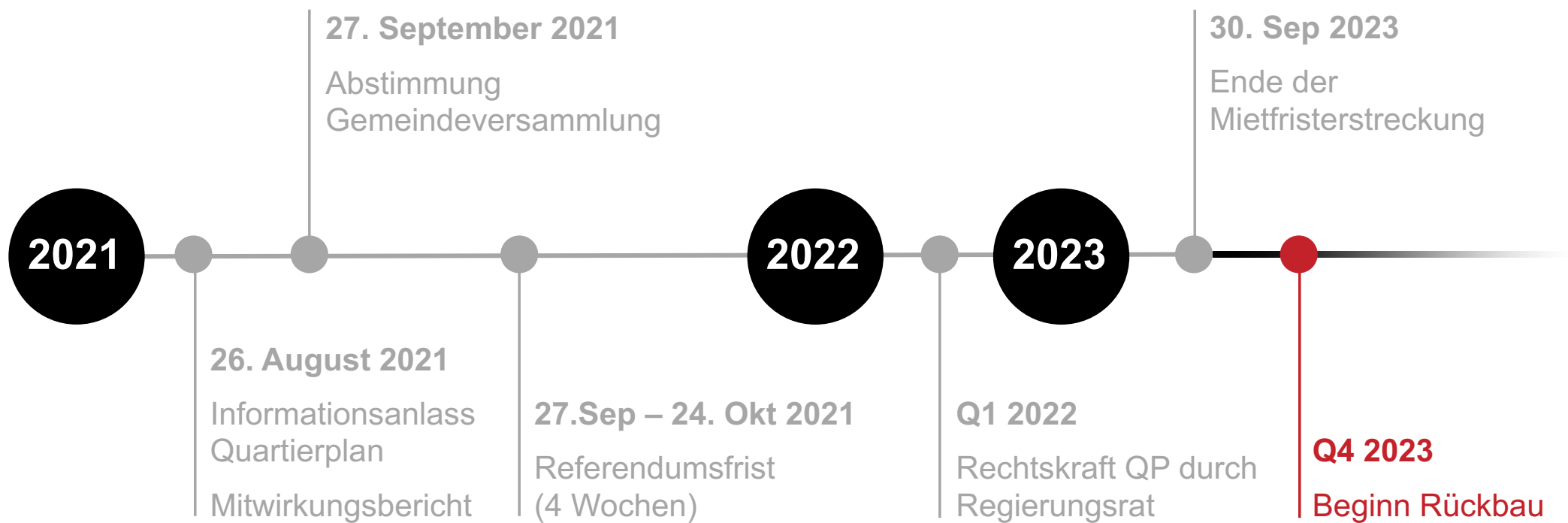


Die nächsten Schritte



Die nächsten Schritte





Der nächste Termin
Gemeindeversammlung

27. SEPTEMBER 2021

19.30 Uhr, Sporthalle Birsfelden

Abstimmung über den Quartierplan Birseckstrasse

1. Einführung
2. Gesamtentwicklung Birsfelden
3. Quartierplanungen als Gestaltungschance
4. Rückblick
5. Projekt/Anpassungen (Harry Gugger Studio)
6. Präsentation Bauherr
7. Ergebnisse aus der Mitwirkung und Anpassungen
8. Gesamtwürdigung des Gemeinderats
9. Die nächsten Schritte
- 10. Verständnisfragen**

BIRSECK^{BIRSFELDEN}

**BESTEN DANK FÜR IHRE
AUFMERKSAMKEIT!**



Gemeinde Birsfelden

BIRSECK^{BIRSFELDEN}

NÄCHSTER TERMIN

27. SEPTEMBER 2021

Gemeindeversammlung

GEMEINDE
BIRSFELDEN | 