

Hardstrasse Birsfelden

Ausschreibung Baurechtsparzellen





Riehen

Rhein

Deutschland

Gemeinde Birsefelden

Entwicklungsareal
Hardstrasse

Basel-Stadt

Birs

Muttenz

Hardstrasse Birsfelden
Ausschreibung
Baurechtsparzellen

Projektteam

Gemeinde Birsfelden

Julia Bobert

pitschmann. Kommunikation GmbH

Kai Pitschmann

Salewski Nater Kretz Architekten

Christian Salewski

Louis Wangler

EBP Schweiz AG

Nicolas Jauslin

Sara Hofmann

Beglinger + Bryan

Landschaftsarchitekten GmbH

Jonas Beglinger

Jeremy Bryan

Valentin Wyss

Vorwort und Einführung	7
I. Grundlagendossier	19
1. Einleitung	20
2. Verfahren und allgemeine Bestimmungen	25
3. Ablauf und Anforderungen	31
4. Rahmenbedingungen Baurechtsparzellen	36
II. Katalog Baurechtsparzellen	43
1. Einführung	45
2. Baurechtsparzellen	47
3. Nachweis Velostellplätze	56
4. Etappierung	58
III. Anhänge	59
U1 Entwurf Quartierplan (PDF)	61
U2 Entwurf Quartierplanreglement (PDF)	61
A0 Entwurf Planungsbericht (PDF)	61
A1 Vorabzug Baurechtsvertrag (PDF)	61
A2 Bewerbungsformular (PDF)	61
A3 Reglement «Vielfältiges Wohnungsangebot» (PDF)	61
A4 Entwurf Verkehrsgutachten (Mobilitätskonzept) (PDF)	61
A5 Machbarkeitsstudie H25 (PDF)	61
A6 Richtprojekt (PDF)	61
A7 Flächennachweis (PDF)	61



Blick in die Gasse, links das ehemalige Gewerbehaus
© Salewski Nater Kretz, Zürich, Visualisierung: EDIT

Vorwort

Seit dem Umzug der Gemeindeverwaltung an ihren neuen Standort im Zentrum Birsfeldens wartet die Liegenschaft an der Hardstrasse 21 auf ein neues Leben.

Das Areal Hardstrasse wird schon 2015 im Stadtentwicklungskonzept als ein Entwicklungsschwerpunkt gemeindeeigener Liegenschaften beschrieben. 2018 gab die Gemeindeversammlung den Kredit für die Arealentwicklung frei. Das aus einem Studienauftrag hervorgegangene Projekt des Planungsteams Salewski Nater Kretz Architekten, Beglinger + Bryan Landschaftsarchitektur und der Mobilitätsplanung IBV Hüsler hat die Gemeinde von Beginn an überzeugt. Es versprach etwas sehr Gutes zu werden und den Wunsch nach einer Aufwertung der Gemeindegelände erfüllen zu können. Das Projekt überzeugte auch die Bevölkerung, die 2020 den Kredit für die Quartierplanung und die Evaluation der zukünftigen Baurechtsnehmerinnen und Baurechtsnehmer bewilligte.

Die Gemeinde wünscht sich für die Zukunft ein Wohnquartier, in welchem die neuen Bewohnerinnen und Bewohner gerne leben und welches die Nachbarschaft als eine Aufwertung ihrer Umgebung schätzt. Zudem soll es neben bezahlbaren Wohnungen für unterschiedliche Lebensabschnitte auch einen wertvollen Aussenraum für die Gesamtbevölkerung bieten.

Das Ergebnis der Zusammenarbeit verschiedener Fachdisziplinen und Akteure liegt nun in Form dieser Ausschreibung der Baurechtsparzellen vor. Zeitgleich startet im Oktober 2022 die öffentliche Mitwirkung zum Quartierplan-Entwurf. Das vorliegende Baurechtsdossier bildet die Grundlage für Ihre Offerten für die im Areal Hardstrasse zu vergebenden Baurechte. Wir freuen uns über Ihr Interesse an der Entwicklung von Birsfelden und sind sehr gespannt auf Ihre Ideen zum Areal Hardstrasse.



Christof Hiltmann
Gemeindepräsident Gemeinde Birsfelden

Wohnen und Leben

Ein ruhiges Leben mitten im Zentrum





Blick von der Hardstrasse in Richtung Westen
© Salewski Nater Kretz, Zürich, Visualisierung: EDIT



Der Gemeinschaftsgarten im Südosten des Areals
© Salewski Nater Kretz, Zürich, Visualisierung: EDIT



Lebensqualität Naturerlebnisse in gemein- samen und privaten Gärten

A large, leafy tree with green and yellowing leaves dominates the center of the image. In the background, a white house with a red brick chimney is visible. To the right, a wooden playground with a slide and a climbing structure is situated on a grassy area. Two children are playing on the slide. The foreground is filled with green bushes and white flowers.

Freiräume Ein lebenswertes Quartier für alle Generationen

Im Garten des Kindergartens Schützenstrasse
© Salewski Nater Kretz, Zürich, Visualisierung: EDIT





Ökologie Alte Bäume, neue Grünflächen und ein öffentlicher Park

Der Naturpark im nördlichen Bereich des Areals
© Salewski Nater Kretz, Zürich, Visualisierung: EDIT





Verkehr Ein verkehrsberuhigter und heller Aussenraum

Die Obere Winkelgasse im Winter, Blick Richtung Birs
© Salewski Nater Kretz, Zürich, Visualisierung: EDIT





I.

Grundlagendossier

1. Einleitung

Die Gemeinde Birsfelden besitzt im Zentrum von Birsfelden das Areal «Hardstrasse» mit einer Fläche von insgesamt 10'816 m². Die beiden Parzellen Nr. 738 und Nr. 469 befinden sich heute in der Zone für öffentliche Werke und Anlagen (OeWA). Aus Sicht der Gemeinde Birsfelden besteht kein Bedarf, die Fläche zukünftig vollständig öffentlichen Nutzungen vorzubehalten.



— Quartierplanperimeter - - - Baurechtspartellen

© Salewski Nater Kretz AG, Beglinger + Bryan Landschaftsarchitektur

1.1 Ausgangslage und Ziel

Qualitätsvolle Entwicklung als Wohngebiet

Zur Steigerung der Standortattraktivität und um eine Inwertsetzung der gemeindeeigenen Parzellen zu ermöglichen, beabsichtigt die Gemeinde, das Areal einer Entwicklung für mehrheitlich Wohnnutzungen zuzuführen. Aus diesem Grund hat die Gemeinde im Jahr 2019 einen städtebaulichen Studienauftrag durchgeführt. Das Siegerprojekt von Salewski Nater Kretz Architekten und Beglinger + Bryan Landschaftsarchitektur wurde im Rahmen einer Informationsveranstaltung am 20. November 2019 der Öffentlichkeit vorgestellt und Rückmeldungen der Bevölkerung für die Weiterbearbeitung aufgenommen. In der Folge wurde das Siegerprojekt zum Richtprojekt weiterbearbeitet. Das Richtprojekt wird aktuell in einen Quartierplan überführt.

Kleinstädtisches Wohnareal im Zentrum

Mit der Entwicklung des Gebiets entsteht eine vielfältige, kleinstädtische und öffentlich zugängliche Arealbebauung mit verschiedenen Gebäuden, einem öffentlichen Park, Gassen und gemeinschaftlichen sowie privaten Gärten. Im Gebiet sind hauptsächlich Wohnnutzungen und ergänzend kleinere quartierdienliche Nutzungen geplant. Der bestehende Kindergarten an der Schützenstrasse bleibt erhalten.

Baurechtsnehmende gesucht

Die Gemeinde spricht mit der Entwicklung potenzielle Baurechtsnehmerinnen und Baurechtsnehmer an, die sich als Partner der Gemeinde mit zukunftsfähigen Projekten an den Zielen einer nachhaltigen Entwicklung des Areals in ein lebendiges Quartier im Herzen von Birsfelden beteiligen und diese mittragen wollen. Angesprochen sind Private, Baugruppen, institutionelle Investoren sowie Investoren mit einer nicht kommerziellen, genossenschaftlichen oder gemeinnützigen Perspektive. Die Gemeinde beabsichtigt, ein Baurecht über das ganze Areal an ein Team aus mehreren Bauträgerschaften zu vergeben oder die Abgabe von zwei bis drei Baurechten an einzelne Bauträgerschaften und/oder einen Zusammenschluss von Bauträgerschaften (s. Kapitel 2.2 / 2.3).

Allmendflächen

Alle öffentlichen und halböffentlichen Frei- und Grünräume, welche nicht zu einer Baurechtsparzelle gehören (Gasse, Naturpark und Hofgarten), werden nicht im Baurecht abgegeben und verbleiben im Besitz der Gemeinde. Für die Erstellung und den Betrieb ist die Gemeinde zuständig. Für eine dauerhafte gemeinschaftliche Nutzung des Hofgartens sind die Baurechtsnehmenden zuständig.

Grundlage für den Investitionsentscheid

Das vorliegende Grundlagendossier bietet interessierten Baurechtsnehmenden die notwendigen Unterlagen und eine Übersicht über die Möglichkeiten und Rahmenbedingungen der Entwicklung des Areals Hardstrasse. Ebenso sind die Zielsetzungen für die künftigen Bauvorhaben festgehalten, sodass auf dieser Basis ein individueller Investitionsentscheid gefällt werden kann.

Quartierplan sichert Inhalte – erste Bauvorhaben ab 2024

Parallel zur Baurechtsnehmerevaluation wird bis ca. März 2023 ein Quartierplan ausgearbeitet. Mit dem Quartierplan werden die wesentlichen Qualitäten des Richtprojekts planungsrechtlich gesichert. Dies ermöglicht erste Baueingaben ab Ende 2023 / Anfang 2024. Das Ziel der Gemeinde ist es, bis ca. 2026/27 die Entwicklung zu einem bewohnten und lebendigen Areal abgeschlossen zu haben.

1.2 Das Areal «Hardstrasse»

Zentral gelegen

Das Areal Hardstrasse befindet sich im Zentrum von Birsfelden. Die Gemeinde Birsfelden liegt im Kanton Basel-Landschaft östlich vor den Toren der Stadt Basel und zählt rund 10'500 Einwohnerinnen und Einwohner. Die Region zählt zu den begehrtesten Wohnlagen im Kanton.

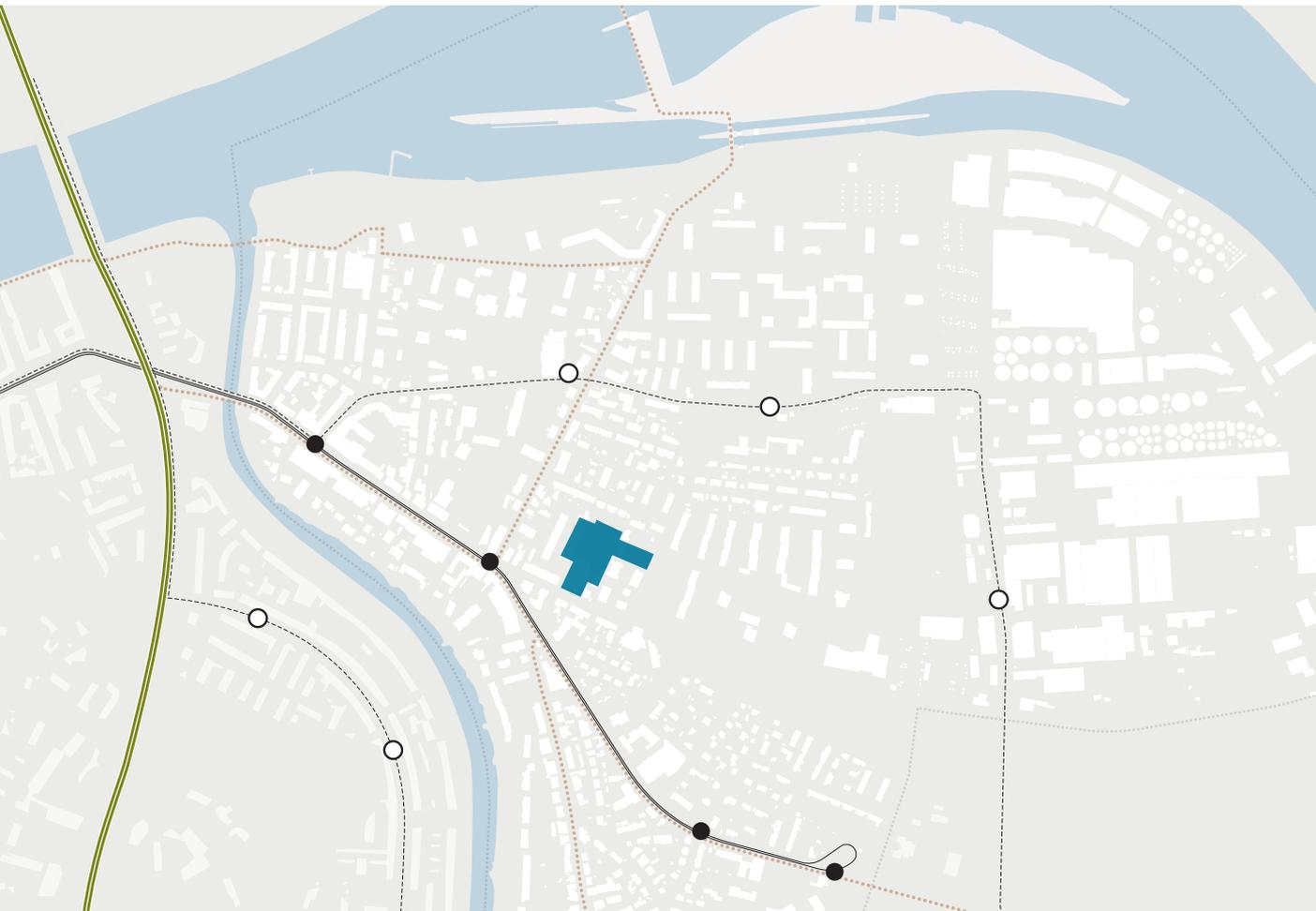
Perimeter und Eigentum

Der Quartierplanperimeter umfasst total eine Grösse von 9'092 m². Im Süden wird das Areal durch die Hardstrasse, im Osten durch die Lärchengartenstrasse und im Norden durch die Schützenstrasse begrenzt. Das Areal befindet sich vollumfänglich im Besitz der Gemeinde.

Erschliessung

Das Areal ist mit Bus und Velo gut erreichbar. Das Zentrum der Stadt Basel, der Bahnhof Basel SBB und der Basel EuroAirport sind von Birsfelden aus mit dem öffentlichen Verkehr in 7 bis 15 Minuten resp. in 45 Minuten erreichbar. Dank den Bushaltestellen «Kirchmatt» und «Friedhof» im Norden und der Tramhaltestelle «Schulstrasse» im Süden befindet sich das Areal mehrheitlich in der ÖV-Gütekategorie B, teils C. Im Westen und Süden führen kantonale Velo-

MIKROLAGE UND ERSCHLIESSUNG



					
Zentrum Basel	10 min	19 min	12 min	 Autobahn	 Tramlinie
Bahnhof SBB	20 min	15 min	15 min	 Kantonale Veloroute	 Busstation
EuroAirport	45 min	20 min	40 min	 Buslinie	 Tramstation
Zürich	85 min	90 min	–		
Bern	80 min	70 min	–		
Freiburg i. Brsg.	55 min	50 min	–		

routen dem Areal entlang. Entsprechend ideal ist es für den Veloverkehr zugänglich. Für den motorisierten Individualverkehr ist das Areal ebenfalls gut erschlossen und erreichbar. Der nächste Autobahnanschluss liegt rund 750 m entfernt.

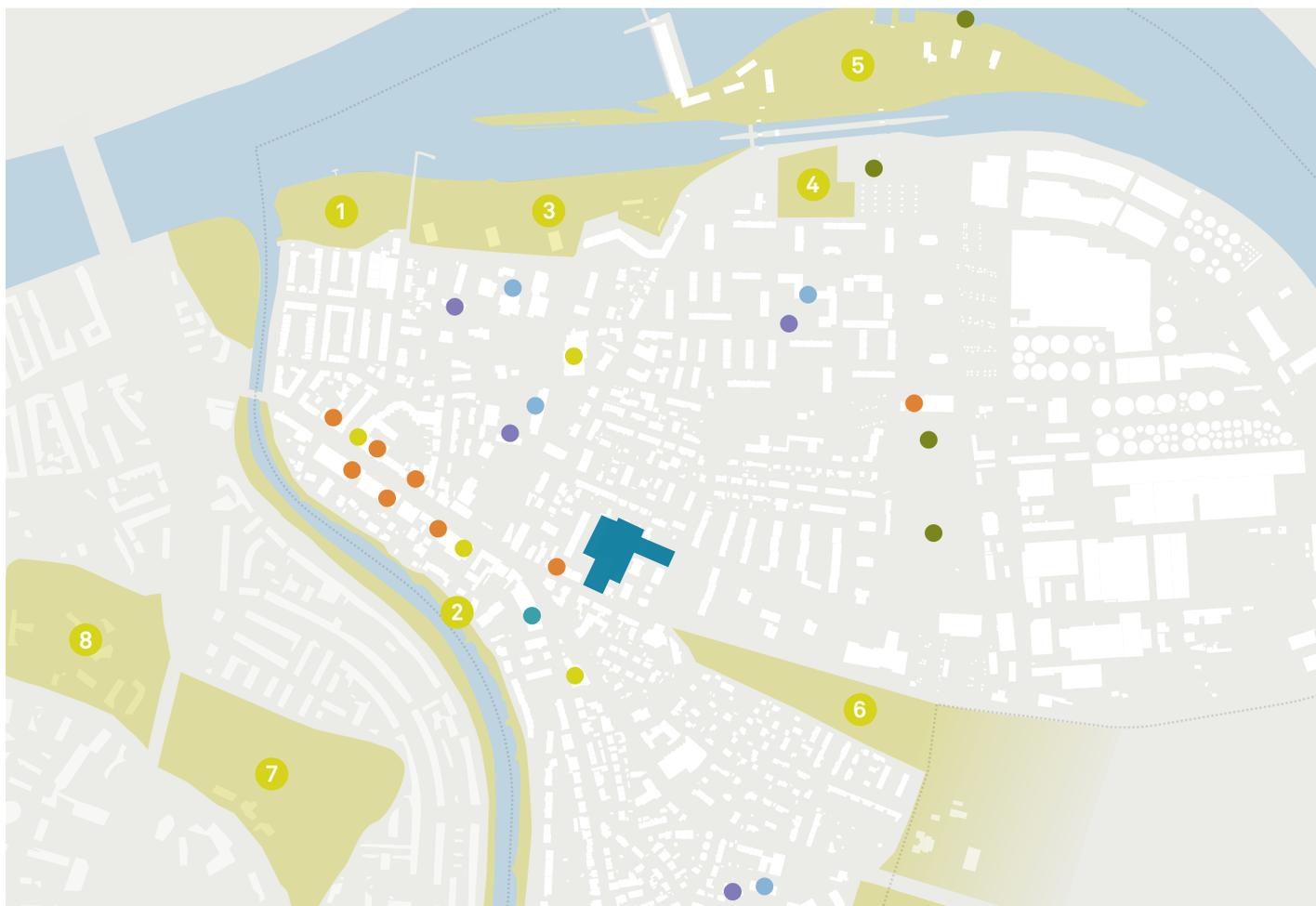
Attraktive Infrastruktur und Angebote in der Nähe

Neben der guten Erschliessung bietet das Areal ein attraktives Infrastrukturangebot. Wichtige Versorgungseinrichtungen, Schulen, Sportanlagen, Kultureinrichtungen und Naherholungsgebiete sind in wenigen Gehminuten fussläufig erreichbar.

1.3 Spezifische Zielsetzungen der Gemeinde Birsfelden

Die Gemeinde Birsfelden hat für die Arealentwicklung Hardstrasse die übergeordneten Zielsetzungen der Gemeinde sowie die konkreten Anforderungen an Projektierung, Erstellung und Betrieb der Gebäude und Freiflächen auf dem Areal zusammengefasst. Die Vision ist in thematische Teilbereiche gegliedert, die jeweils wieder einzelne Ziele beinhalten. Die Zielsetzungen sind nachstehend beschrieben. Die zukünftigen Baurechtsnehmenden müssen bereit sein, diese Anforderungen in ihren Projekten abzubilden.

INFRASTRUKTUR UND ANGBOTE IN DER UMGEBUNG



- | | | | |
|--|--|---------------------------------|--|
| ● Supermarkt | ● Kindergarten | 1 Birsköpfli (8 min) | 5 Kraftwerkinsel (8 min) |
| ● Restaurant | ● Primar-/Sekundarschule | 2 Birsufer (2 min) | 6 Hardwald (5 min) |
| ● Sportanlage | | 3 Rheinpark (5 min) | 7 Schwarzpark / St. Alban-Teich (9 min) |
| ● Kino/Theater | | 4 Biotop Stausee (7 min) | 8 Gellertpark (15 min) |

Avisierte Bauträgerschaften

- ◆ Lokal verankerte Bauträgerschaften
- ◆ Mindestens 50% gemeinnützige/genossenschaftliche Bauträgerschaften (auch mit eigentumsähnlichen Baurechts-Strukturen denkbar)
- ◆ Mindestens zwei und maximal sechs Bauträgerschaften für die total drei Baurechtsparzellen
- ◆ Teambewerbungen für das ganze Areal und/oder Einzelbewerbungen für einzelne Baurechtsparzellen möglich
- ◆ Partizipation in der Planung, Realisierung und im Betrieb

Nachhaltigkeit

- ◆ Bauweise, Materialisierung und Betrieb, die keinen negativen Einfluss auf das Lokalklima des Areals und dessen Umgebung haben
- ◆ Berücksichtigung und Umsetzung des «Schwammstadt-Prinzips»
- ◆ Naturnahe und biodiverse Gestaltung der Aussenflächen
- ◆ Einsatz von nachhaltigen und innovativen Materialien und Prozessen für die Realisierung der Gebäude
- ◆ SNBS Zertifizierung aller Gebäude auf dem Areal
- ◆ Mindestens ein Gebäude auf dem Areal wird als Holzbau realisiert
- ◆ Die Ausgestaltung der Wohnungen (Wohnungsmix, Grundrisse) und Freiräume muss langfristig flexibel und resilient sein, die Wohnungen und Freiräume müssen veränderte gesellschaftliche Entwicklungen in Zukunft aufnehmen und abbilden können
- ◆ Die Wohnungen auf dem Areal ermöglichen eine soziale Durchmischung von verschiedenen Generationen und Schichten
- ◆ Die Gemeinde strebt auf dem Gesamtareal ausgewogene Mietkosten mit einem Wohnraumangebot mit $\frac{1}{3}$ unterdurchschnittlichem, $\frac{1}{3}$ durchschnittlichem und $\frac{1}{3}$ überdurchschnittlichem Preisniveau an

Nutzungsprofil / Zielgruppen / Wohnformen

- ◆ Breit gefächelter Wohnungsmix für Familien und weitere Zielgruppen
- ◆ Grundrisse der einzelnen Gebäude/Wohnungen ermöglichen eine Vielfalt an Nutzungen und Lebensstilen, auch bei kleineren Wohnflächen
- ◆ Das Areal bietet Flächen und Räume für quartierdienliche Nutzungen (z.B. Quartiertreff)

Mobilität / Konsumverhalten

- ◆ Mindestens autoarmes, idealerweise autofreies Areal
- ◆ Berücksichtigung und Umsetzung des Konzepts der «15-Minuten-Stadt»
- ◆ Berücksichtigung und Integration von umweltfreundlicher und nachhaltiger Mobilität (Sharing Mobility)
- ◆ Förderung des Langsamverkehrs (Fussgänger, Velo) durch attraktive Infrastruktur
- ◆ Bewusstes, kritisches und nachhaltiges Konsumverhalten der Bewohnenden und der Bauträgerschaften

Bestandsbau Hardstrasse 25/25a (ehemals Gewerbebau)

- ◆ Der Umbau der Hardstrasse 25a/25b wird durch Salewski Nater Kretz Architekten auf Basis ihrer Machbarkeitsstudie (s. Anhang A5) geplant und realisiert
- ◆ Geplant sind flexible, grosszügige und loftähnliche Duplex- und Geschosswohnungen für Familien und weitere Zielgruppen
- ◆ Der ursprüngliche Charakter des ehemaligen Gewerbebaus soll erhalten bleiben
- ◆ Das Gebäude wird wie alle anderen Gebäude auf dem Areal SNBS-zertifiziert
- ◆ Das Gebäude wird bevorzugt an eine genossenschaftliche Bauträgerschaft abgegeben.

2. Verfahren und allgemeine Bestimmungen

Das Areal Hardstrasse befindet sich im Zentrum von Birsfelden. Die Gemeinde Birsfelden liegt im Kanton Basel-Landschaft östlich vor den Toren der Stadt Basel und zählt rund 10'500 Einwohnerinnen und Einwohner. Die Region zählt zu den begehrtesten Wohnlagen im Kanton.

2.1 Verfahren

Baurechtsnehmer-evaluation

Für die Entwicklung des Areals Hardstrasse sucht die Gemeinde Baurechtsnehmende, die gemeinsam mit ihr das Areal entwickeln und realisieren. Potenzielle Bauträgerschaften können sich auf Basis des vorliegenden Grundlagendossiers auf die zur Auswahl stehenden Baurechtsparzellen bewerben.

Einstufiges Verfahren

Das Verfahren ist einstufig. Nach der Publikation des Grundlagendossiers im Oktober 2022 haben die interessierten Baurechtsnehmerinnen und Baurechtsnehmer 16 Wochen Zeit, ihre Bewerbung einzureichen (s. Kapitel 3.1).

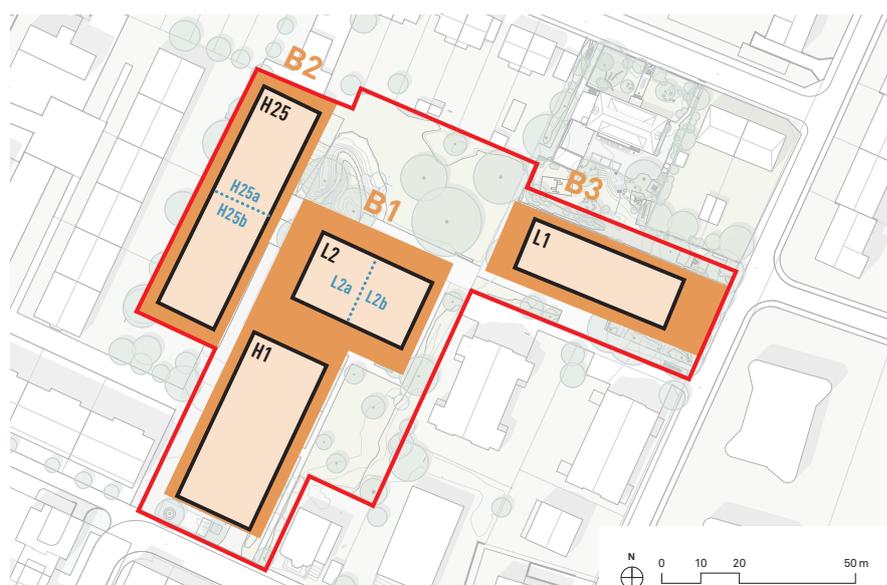
Zwei Vergabearten

Die Gemeinde beabsichtigt, entweder das ganze Areal, bestehend aus drei Baurechtsparzellen, an ein Team aus mehreren Bauträgerschaften zu vergeben oder die drei Baurechtsparzellen an einzelne und/oder einen Zusammenschluss von Bauträgerschaften in zwei bis drei Baurechten abzugeben.

2.2 Variante 1: Bewerbung als Team auf das ganze Areal

Vergabe eines Baurechts

Interessierte Baurechtsnehmende bewerben sich als Team, bestehend aus mindestens zwei bis maximal sechs Bauträgerschaften, für ein Baurecht über das ganze Areal. Das Baurecht wird entsprechend über alle drei Parzellen an ein Team vergeben. Die Bauträgerschaften formieren sich vor dem Bewerbungsprozess als Team und reichen eine gemeinsame Bewerbung für das ganze Areal ein:



- Baurechtsparzellen (B1, B2, B3)
- Baufelder (H1, L1, L2, H25)
- Mögliche Unterteilung Baufeld (H25, H25b, L2a, L2b)
- Perimeter QP Hardstrasse

Vier bis sechs Baufelder

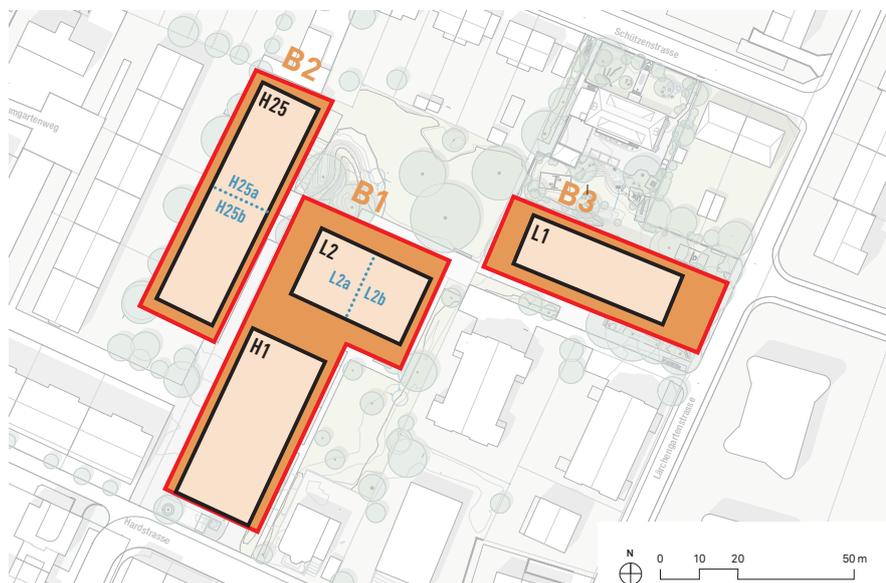
Das Areal umfasst insgesamt vier bis sechs Baufelder. Die Baufelder H25 und L2 können bei Bedarf durch jeweils zwei Teammitglieder realisiert und genutzt werden. Die Baufelder H1 und L1 werden durch jeweils ein Teammitglied realisiert und genutzt.

Team verbindlich, Anpassungen möglich

Die Zusammensetzung des sich bewerbenden Teams ist verbindlich. Die Gemeinde behält sich vor, auf Basis der Prüfung der Bewerbungen Anpassungsvorschläge zur Teamkonstellation anzubringen.

2.3 Variante 2: Bewerbung als einzelne Bauträgerschaft oder Team für einzelne Baurechtspartellen

Interessierte Baurechtsnehmende, die sich nicht im Team für das ganze Areal bewerben wollen, können sich auch für die einzelnen Baurechtspartellen (B1, B2, B3) bewerben. Bei der Baurechtspartelle B1 besteht zudem die Möglichkeit, sich als Team von maximal drei Bauträgerschaften zu bewerben. Auf die Baurechtspartelle B2 können sich maximal zwei Bauträgerschaften als Team bewerben. Die Parzelle B3 mit dem Baufeld L1 kann nur durch eine einzelne Bauträgerschaft realisiert und genutzt werden.



- Baurechtspartellen (B1, B2, B3)
- Baufelder (H1, L1, L2, H25)
- ⋯⋯⋯ Mögliche Unterteilung Baufeld (H25, H25b, L2a, L2b)
- Baurecht

Interessierte Baurechtsnehmende können sich grundsätzlich für alle Baurechtspartellen bewerben, erhalten jedoch maximal zwei Baurechte zugesprochen. Damit die Zuteilung klarer wird, ist pro Baurechtspartelle ein jeweiliges Konzept auszuarbeiten und eine Priorisierung anzugeben.

Anpassung Teamkonstellation

Bei allfälligen Teambewerbungen für die Baurechtspartellen B1 und B2 behält sich die Gemeinde vor, auf Basis der Prüfung der Bewerbungen Anpassungsvorschläge zur Teamkonstellation anzubringen.

2.4 Veranstalterin und Baurechtsgeberin

Die Gemeinde Birsfelden als Baurechtsgeberin wird durch den Gemeindepräsidenten Christof Hiltmann vertreten. Julia Bobert (Stadtentwicklung & Natur) ist als Projektleiterin für die

Durchführung des Verfahrens zur Evaluation potenzieller Baurechtsnehmerinnen und Baurechtsnehmer für das Areal Hardstrasse zuständig.

Kontakt Auftraggeberin

Gemeinde Birsfelden (Abteilung Stadtentwicklung & Natur)
Julia Bobert
Hauptstrasse 77
4127 Birsfelden

2.5 Verfahrensbegleitung

Verfahrensbegleitung

Die Baurechtsgeberin wird von EBP Schweiz AG in der Verfahrensbegleitung unterstützt. EBP ist zuständig für den Projektsupport, das Verfahrenssekretariat, die Organisation der Baurechtsnehmerevaluation sowie die technische Vorprüfung der eingereichten Unterlagen.

EBP Schweiz AG
Sara Hofmann
Mühlebachstrasse 11
8032 Zürich
Tel.: (+41) 44 395 16 16
E-Mail: sara.hofmann@ebp.ch

2.6 Bewertungsgremium

Mitglieder Bewertungsgremium

Die eingereichten Bewerbungen für die Übernahme von einem oder mehreren Baurechten auf dem Areal Hardstrasse werden inhaltlich durch ein Bewertungsgremium geprüft und die Vergabe diskutiert. Der Entscheid für die Baurechtsvergabe obliegt der Baurechtsgeberin. Das Bewertungsgremium für die Baurechtsnehmerevaluation setzt sich wie folgt zusammen:

Gemeindevertreter

Christof Hiltmann	Gemeindepräsident
Heiner Lenzin	Bau- und Planungskommission
Julia Bobert	Leitung Stadtentwicklung & Natur
Silke Block	Projektleitung Stadtklima, Natur und Mensch

Fachexperten (ohne Stimmrecht)

Peter Reichmuth	Schulleitung Primarstufe Birsfelden
Christian Salewski	Fachexperte Städtebau und Architektur / Sozialräumliche Zusammenhänge
Jeremy Bryan	Fachexperte Freiraumgestaltung / Sozialräumliche Zusammenhänge
Jonathan Kischkel	Fachexperte Baurecht und Wirtschaftlichkeit
Nicolas Jauslin	Fachexperte Verfahren

Für die Vorprüfung der eingegangenen Bewerbungsunterlagen sind zusätzlich zum Bewertungsgremium folgende Personen zuständig:

Victor Holzemer	Fachexperte Quartierplan
Luca Urbani	Fachexperte Verkehr/Mobilität

Bei Bedarf können weitere Experten beigezogen werden.

2.7 Zugelassene Bewerberinnen und Bewerber

Für alle zugängliches Verfahren

Die vorliegende Baurechtsnehmerevaluation ist für alle interessierte Bewerberinnen und Bewerber frei zugänglich. Zusätzlich hat die Gemeinde Birsfelden potenziell infrage kommende Baurechtsnehmende über das Vorhaben direkt informiert.

2.8 Rechtsgrundlagen

Besondere Bestimmungen

Die Baurechtsnehmerevaluation für das Areal Hardstrasse untersteht nicht dem öffentlichen Beschaffungswesen. Das Bewertungsgremium prüft die Bewerbungen entlang von definierten Bewertungskriterien (s. Kapitel 3.6). Zudem finden bilaterale Vorstellungs- und Verhandlungsgespräche zwischen Gemeinde und potenziellen Baurechtsnehmenden statt.

Anonymität

Die Evaluation wird nicht anonym durchgeführt.

Verbindlichkeit

Die Bestimmungen des vorliegenden Grundlegendossiers und die Fragenbeantwortung im Rahmen des Verfahrens sind für die Auftraggeberin, das Bewertungsgremium sowie für die bewerbenden Baurechtsnehmenden verbindlich. Mit der Abgabe eines Angebots anerkennen die Anbieter die Bedingungen des Verfahrens sowie den Entscheid des Bewertungsgremiums auch in Ermessensfragen und bezüglich der Bewertung der Angebote.

Sprache des Verfahrens

Das gesamte Verfahren wird in deutscher Sprache durchgeführt. Es werden nur Unterlagen in deutscher Sprache zur Bewertung zugelassen.

Gerichtsstand

Für das vorliegende Verfahren ist schweizerisches Recht anwendbar. Gerichtsstand ist Liestal.

2.9 Entschädigung

Entschädigung Angebote

Für die Teilnahme am Verfahren und das Einreichen der Konzeptskizzen wird keine Entschädigung ausgerichtet.

2.10 Urheberrecht

Urheberrecht

Das Urheberrecht an den eingereichten Bewerbungsunterlagen verbleibt bei den Teilnehmenden. Die Gemeinde Birsfelden erhält das Nutzungsrecht an den Bewerbungsunterlagen unter Nennung der Projektverfasser. Die Gemeinde Birsfelden kann die Inhalte der Bewerbungen für die öffentliche Kommunikation verwenden.

2.11 Weiterbearbeitung

Schritt 1: Entscheid

Die Gemeinde Birsfelden als Baurechtsgeberin fällt auf Basis der Prüfung und Bewertung der eingegangenen Bewerbungen, der Empfehlung des Bewertungsgremiums sowie auf Basis der bilateralen Verhandlungsgespräche mit den potenziellen Baurechtsnehmenden einen Entscheid, welche Bewerbungen für die Entwicklung der Baurechtsparzellen des Areals Hardstrasse Birsfelden berücksichtigt werden. Der Gemeinderatsbeschluss wird öffentlich publiziert. An der Gemeindeversammlung zur Abstimmung des Quartierplans wird die Auswahl der Baurechtsnehmer und Baurechtsnehmerinnen vorgestellt. Bis zu diesem Termin sind seitens der potenziellen Baurechtsnehmenden und der übrigen Beteiligten alle Informationen vertraulich zu behandeln.

Schritt 2: Reservation Parzellen

Mit den entsprechenden Bewerberinnen und Bewerbern wird nach der Referendumsfrist zum Quartierplan respektive nach einem positiven Referendum eine Reservation pro Parzelle abgeschlossen. Für die Bewerbenden wird damit eine Reservationsgebühr von CHF 5.-/m² BGF fällig. Die Reservation ist noch kein Baurechtsvertrag und stellt noch kein Planungsrecht dar.

Schritt 3: Baurechtsvergabe	Nach Ablauf der bestandenen Planaufgabe wird der Quartierplan durch den Regierungsratsentscheid rechtskräftig. Anschliessend werden die Baurechtsverträge vorbehaltlich der Genehmigung durch die Gemeindeversammlung abgeschlossen. Die Baurechtsverträge werden durch den Entscheid der Gemeindeversammlung gültig. Ab diesem Zeitpunkt ist die Baurechtszins-Jahrespauschale fällig.
Befugnis zum Entscheid	Die Entscheide, mit welchen potenziellen Baurechtsnehmenden die Baurechtsgeberin eine Reservation resp. einen Baurechtsvertrag abschliesst, obliegt der Gemeinde Birsfelden.
Paralleles Quartierplanverfahren	Parallel zur vorliegenden Ausschreibung wird der Quartierplan über das gesamte Areal erarbeitet und im Oktober 2022 zu Händen der kantonalen Vorprüfung und öffentlichen Mitwirkung eingereicht. Die Rückmeldungen zum Quartierplan sollten ungefähr zeitgleich mit dem Eingang und der Prüfung der Bewerbungen für die Baurechtspartellen erfolgen. Die Baurechtsnehmenden sind eingeladen, ihre Stellungnahme zum Quartierplan im Rahmen der öffentlichen Mitwirkung abzugeben.
Verbindlichkeit Weiterbearbeitung Entwicklerteam	Die ausgewählten Baurechtsnehmer und Baurechtsnehmerinnen müssen bestrebt sein, nach der Vergabe der Baurechte unter Einbezug des Bewertungsgremiums auf Basis der Rechtskraft des Quartierplans die jeweiligen Baurechtspartellen zu entwickeln und zu realisieren.
Bauliche Umsetzung	Auf der Baurechtspartelle B2 realisiert das Siegerteam aus dem Studienauftrag (Salewski Nater Kretz) den Umbau des ehemaligen Gewerbehäuses Hardstrasse 25. Für die übrigen Baurechtspartellen B1 und B3 wird vor der baulichen Umsetzung ein qualitätssicherndes Varianzverfahren durchgeführt.

2.12 Prozess zur Qualitätssicherung

Für die Gemeinde ist die Sicherstellung einer hohen Qualität der zukünftigen Bebauung, der Freiräume und der Nutzung des Gebiets Hardstrasse von grosser Bedeutung. Mit dem nachfolgend beschriebenen Prozess wird sichergestellt, dass die Vorhaben der einzelnen Baurechtsnehmenden gemäss ihren Bewerbungen umgesetzt und bezüglich Idee, Umsetzung und Betrieb ideal aufeinander abgestimmt werden können.

Dialogphase	Nach der erfolgten Baurechtsvergabe folgt eine sogenannte «Dialogphase». In dieser koordinieren sich die einzelnen Baurechtsnehmenden untereinander (sofern sie sich nicht schon als Team beworben haben und bereits entsprechend organisiert sind). In der Dialogphase wird die Zusammenarbeit für das weitere Verfahren zu Entwicklung des Areals (Varianzverfahren, Projektierung, Realisierung, Betrieb) definiert. Die Rollen und Zuständigkeiten der einzelnen Baurechtsnehmenden werden in einem durch die Baurechtsnehmenden erstellten Projektbandbuch festgelegt.
Varianzverfahren	Auf allen Baurechtspartellen (exkl. B2) ist im Anschluss an die Baurechtsvergabe ein qualitätssicherndes Verfahren in Form eines Varianzverfahrens unter Einbezug einer Jury, bestehend aus Fach- und Sachexperten erforderlich. Die Mitglieder der Jury müssen neben den Vertreterinnen und Vertretern der Baurechtsnehmenden und der Gemeinde auch Fachexpertinnen und Fachexperten des Bewertungsgremiums der Baurechtsvergabe beinhalten.
Vorprojekt, Bauprojekt, Baugesuch	Für die nachfolgende Erarbeitung des Vor- und Bauprojekts resp. für die Prüfung des Baugesuchs und der Realisierung müssen Vertreterinnen und Vertreter des Bewertungsgremiums der Baurechtsvergabe in geeigneter Form resp. in Abstimmung mit der Gemeinde als Gestaltungsbeirat einbezogen werden. Der Gestaltungsbeirat prüft die gestalterische Qualität des Projekts. Die Gemeinde prüft ergänzend, ob die Anforderungen gemäss Bau- und Planungsrecht sowie die Bestimmungen der Baurechtsvergabe eingehalten wurden. Die genaue Zusammensetzung des Gestaltungsbeirates ist noch nicht festgelegt.

Stufen der Qualitätssicherung

Die einzelnen Stufen des Qualitätssicherungsprozesses sind nachfolgend in chronologischer Abfolge aufgezeigt.

Qualitätssicherung	Zuständigkeit / Aufgabe	Gilt für
1. Baurechtsvergabe	Beschluss Vergabe Baurecht durch Gemeindeversammlung (nach erfolgtem regierungsrätlichem Rechtskraftbeschluss zum QP)	B1, B2, B3
2. Dialogphase	Koordination und Festlegung der Zusammenarbeit der einzelnen Baurechtsnehmenden bis und mit Betrieb (Projekthandbuch)	B1, B2, B3
3. Varianzverfahren	Individuelles oder gemeinsames Varianzverfahren durchgeführt von Baurechtsnehmenden. Jury empfiehlt Siegerprojekt(e) zu Händen Gemeinderat. Gemeinderatsbeschluss gibt Siegerprojekt frei für die Erarbeitung des Vorprojektes durch den BRN.	B1, B3
4. Vorprojekt	Individuelle Ausarbeitung Vorprojekt(e). Die Gemeinde prüft das Vorprojekt bzgl. Einhaltung der Bau- und planungsrechtlichen Anforderungen sowie Bestimmungen aus der Baurechtsvergabe. Der Gestaltungsbeirat prüft die gestalterische Qualität des Projekts. Anschliessend erfolgt die Freigabe für das Bauprojekt durch den Gestaltungsbeirat.	B1, B2, B3, Umgebungs-gestaltung
5. Bauprojekt	Individuelle Ausarbeitung Bauprojekt(e). Die Gemeinde prüft das Bauprojekt auf Vollständigkeit und Einhaltung der baurechtlichen Vorgaben. Der Gestaltungsbeirat prüft die gestalterische Qualität des Projekts. Anschliessend erfolgt die Freigabe für das Baugesuch durch den Gestaltungsbeirat.	B1, B2, B3, Umgebungs-gestaltung
6. Baugesuch	Individuelle Ausarbeitung Baugesuch(e).	B1, B2, B3, Umgebungs-gestaltung

Gültigkeit der Qualitätssicherung

Die Stufen der Qualitätssicherung gelten für die Baurechtsparzellen B1, B2, B3 (B2 ohne Varianzverfahren). Die Qualitätssicherung der Umgebungsgestaltung gilt ab dem Vorprojekt. Die Umgebungsgestaltung wird durch Beglinger + Bryan Landschaftsarchitektur geplant und durchgeführt.

Baugesuche innerhalb von 2 Jahre

Um eine kontinuierliche Umsetzung zu gewährleisten, sind die Baurechtsnehmenden verpflichtet, ab Rechtskraft des Quartierplans resp. ab erfolgter Baurechtsvergabe, innerhalb von zwei Jahren ein Baugesuch einzureichen, welches grundsätzlich nicht von dem vom Gestaltungsbeirat freigegebenen Vorprojekt abweichen darf. Substantielle Anpassungen dürfen nur im Einvernehmen mit der Baurechtsgeberin erfolgen. Nach zwei Jahren fällt das Baurecht zurück an die Gemeinde.

Unterbrüche und Verzögerungen

Aus finanziellen, technischen, rechtlichen und/oder politischen Gründen können Unterbrüche oder Verzögerungen nach jeder Projektphase auftreten und die nächste auszulösende Projektphase beeinflussen. Die Gemeinde behält sich vor, die Terminplanung bei Bedarf entsprechend anzupassen. Für die vorliegend publizierten Termine besteht keine Gewähr.

3. Ablauf und Anforderungen

Die Gemeinde Birsfelden hat potenziell infrage kommende Baurechtsnehmer über das Vorhaben informiert, spricht aber gleichwohl auch alle anderen, potenziell an einem Baurecht interessierten Bauträger an.

3.1 Termine

Publikation Unterlagen Baurechtsnehmerevaluation	28. Oktober 2022
Eingabe Fragen und Anmeldung zum Verfahren	14. Dezember 2022
Fragenbeantwortung	23. Dezember 2022
Einreichen der Bewerbungsunterlagen	6. März 2023
Projektvorstellung und Verhandlungsgespräche	ab Mitte April 2023
Abgeschlossene Baurechtsnehmerevaluation	Ende 2. Quartal 2023

3.2 Bezug der Unterlagen

Die Unterlagen werden den interessierten Baurechtsnehmenden digital und/oder in Form einer Broschüre zugestellt.

Grundlagen

Folgende Grundlagen werden digital zur Verfügung gestellt:

	Grundlagendossier Baurechtsnehmerevaluation	digital
	Parzellenkatalog	digital
U1	Entwurf Quartierplan	digital
U2	Quartierplan-Reglement	digital
A0	Entwurf Planungsbericht	digital
A1	Vorabzug Baurechtsvertrag	digital
A2	Bewerbungsformular	digital
A3	Reglement «Förderung vielfältiges Wohnungsangebot»	digital
A4	Entwurf Verkehrsgutachten (Mobilitätskonzept)	digital
A5	Machbarkeitsstudie H25 (Salewski Nater Kretz Architekten und Beglinger + Bryan)	digital
A6	Richtprojekt (Salewski Nater Kretz)	digital
A7	Flächennachweis	digital

3.3 Begehung

Es findet keine offizielle Begehung statt. Die Anbieter sind angehalten, diese eigenständig durchzuführen. Das Grundstück ist generell zugänglich.

3.4 Fragenbeantwortung

Eingabe

Fragenbeantwortung

Fragen sind bis am 14. Dezember, 14 Uhr per E-Mail an birsfelden.hardstrasse@ebp.ch zu richten. Die Antworten der Fragen werden bis am 23. Dezember an alle angemeldeten Teilnehmer des Baurechtsnehmerverfahrens verschickt. Die Fragenbeantwortung gilt als Ergänzung zum vorliegenden Grundlagendossier.

3.5 Einzureichende Unterlagen

Eingabe Projektunterlagen

Die einzureichenden Unterlagen sind in dreifach ausgedruckter und in elektronischer Form bis Montag, bis Montag, 06. März 2023, 10 Uhr an folgende Adresse einzureichen. Das Datum des Poststempels ist nicht massgebend.

Papierform

EBP Schweiz AG
«Baurechtsnehmerevaluation Hardstrasse Birsfelden»
Sara Hofmann
Mühlebachstrasse 11
8032 Zürich

Elektronisch

birsfelden.hardstrasse@ebp.ch

Die einzureichenden Unterlagen beschreiben nachvollziehbar das Vorhaben der potenziellen Baurechtsnehmenden. Als Grundlage ist das Bewerbungsformular gemäss Anhang A2 zu verwenden. Zusätzliche Unterlagen sind zulässig. Folgende Inhalte müssen mindestens Bestandteil der Bewerbung sein:

A Partner, Motivation und Parzellen

Die Gemeinde Birsfelden sucht für die Realisierung des Areals Hardstrasse in Birsfelden motivierte Partner, die gemeinsam mit ihr als Baurechtsnehmende eine Vision verfolgen und das Areal entwickeln und realisieren wollen. Die Auswahl von zueinander passenden Partnern, deren spürbare und nachvollziehbare Motivation und die Übereinstimmung mit den zur Auswahl stehenden Parzellen ist zentral für das Gelingen des Vorhabens. Um die Bewerbungen und die individuellen Beweggründe gut einschätzen zu können, beantworten Sie uns bitte folgende Fragen:

- ◆ Wer sind Sie? Stellen Sie Ihre Organisation / Ihr Team in ein paar Sätzen vor.
- ◆ Falls Sie sich als Team bewerben: Was sind Ihre Erfolgsfaktoren? Zeigen Sie uns ihre Projektorganisation auf (Organigramm und Organisationsstruktur).
- ◆ Wieso wollen Sie eine oder mehrere der Baurechtsparzellen auf dem Areal Hardstrasse für die nächsten 100 Jahre benutzen? Warum wollen Sie Teil dieses Projekts sein? Erläutern Sie bitte kurz Ihre Motivation.
- ◆ Wählen Sie im Parzellenkatalog Ihre favorisierte(n) Parzelle(n) aus und begründen Sie Ihre Auswahl.

B Vision

Die Gemeinde hat ihre übergeordnete Vision für die Entwicklung des Areals Hardstrasse im vorliegenden Dokument resp. mit dem Richtprojekt beschrieben.

- ◆ Was ist Ihre Vision für die Entwicklung der einzelnen Baurechtsparzellen? Was beinhaltet die Vision, was zeichnet sie aus, wo liegen die Erfolgsfaktoren? Bitte beschreiben Sie Ihre Vision pro Parzelle möglichst klar und eindeutig textlich und/oder planerisch
- ◆ Wie schätzen Sie Ihre Vision bezüglich Zukunftsfähigkeit ein (Marktabsorption, Anpassungsfähigkeit, Innovation, Nachhaltigkeit)?
- ◆ Was betrachten Sie als besondere Herausforderungen Ihrer Vision?
- ◆ Womit trägt Ihre Vision zur angestrebten Qualität und zur Belebung des Quartiers bei?
- ◆ Was macht Ihre Vision zu einem nachhaltigen Projekt?

C Nutzungskonzept

Mit dem Nutzungskonzept muss die Idee der zukünftigen Nutzung im Hinblick auf das angestrebte Zielpublikum klar beschrieben werden. Bewertet wird, ob und wie das angedachte Nutzungskonzept umgesetzt werden kann und ob die Nutzungen stimmig, quartierdienlich und marktauglich sind. Unter anderem wünschen wir uns folgende Aussagen:

- ◆ Was sind die angestrebten Nutzungen für Erdgeschoss, Regelgeschoss, Dachgeschoss? In welchem Verhältnis stehen die Nutzungen zueinander?
- ◆ Für Wohnnutzungen: Wie ist der geplante Wohnungsmix? Welche Wohnformen werden angeboten (herkömmliche Wohnungen, Cluster-Wohnungen, Atelier-Wohnungen usw.)?
- ◆ Für Dienstleistungs-, Gewerbe- oder gemeinschaftliche Nutzungen: Was ist der vorgesehene Nutzungsmix? Was sind Art und Charakter der Nutzungen?
- ◆ Welches Zielpublikum sprechen Sie für die angestrebte/n Nutzung/en an und wieso?

D Ökologische Nachhaltigkeit

Die einzelnen Projekte auf dem Areal Hardstrasse leisten je einen wichtigen Beitrag für die nachhaltige Entwicklung des Areals und der Gemeinde Birsfelden. Die Gemeinde legt grossen Wert darauf, dass die Projekte ökologisch geplant und umgesetzt werden. So ist u.a. auf die Verwendung von ökologischen und nachhaltigen Baumaterialien und Bauweisen, lokale Energieressourcen, geringem Energieverbrauch, reduzierte Mobilität resp. Fokus auf Fuss- und Veloverkehr und eine auf Biodiversität ausgerichtete Umgebungsgestaltung zu achten. Die Gemeinde Birsfelden ist ausserdem seit 1999 Energiestadt und bestrebt, dieses Label auch weiterhin tragen zu dürfen. Dazu hat die Gemeinde ein kommunales Energieleitbild erarbeitet. Ausserdem sind alle Neubauten und der Umbau H25 nach SNBS-Standard zu zertifizieren. Durch die Deckung des Wärmeenergiebedarfs ist möglichst auf fossile Energieträger zu verzichten.

Mit Bezug auf das Thema ökologische Nachhaltigkeit interessieren die Baurechtsgeberin unter anderem folgende Fragen:

- ◆ Wie und mit wem planen Sie die bauliche Realisierung Ihres Vorhabens? Was ist Ihnen wichtig bei der Realisierung?
- ◆ Mit welchen Qualitäten kann Ihr Gebäude der zunehmenden Hitzebelastung in den Siedlungen entgegenwirken und zu einem angenehmen Mikroklima im Umfeld Ihres Gebäudes beitragen?
- ◆ Es steht eine begrenzte Anzahl an Parkplätzen zur Verfügung. Wie hoch schätzen Sie die Anzahl benötigter Parkplätze pro Wohnung ein? Was sind Ihre Strategien um möglichst wenig motorisierten, privaten Individualverkehr zu generieren?
- ◆ Treffen Sie eine Aussage, mit welchen Massnahmen, über das im QP-Reglement definierte Minimum, der Langsamverkehr gefördert werden kann?
- ◆ Wie und womit wollen Sie mit der Umgebungsgestaltung die einheimische Biodiversität fördern?

E Soziale Nachhaltigkeit

Neben der ökologischen Nachhaltigkeit ist der Gemeinde auch die soziale Nachhaltigkeit wichtig. Neben einem vielfältigen Wohnungsangebot sind niederschwellige Begegnungsräume und der Einbezug von Nachbarschaft, Quartier und zukünftigen Nutzenden für sie von grosser Wichtigkeit. Mit Bezug auf das Thema soziale Nachhaltigkeit interessieren die Baurechtsgeberin unter anderem folgende Fragen:

- ◆ Welchen Beitrag leisten Sie / Ihre Vision für ein lebendiges und vielfältiges Quartier?
- ◆ Wo liegt der Schwerpunkt der räumlichen Qualitäten Ihres Vorhabens? Eher auf dem privaten Mehrwert (z.B. grosser Balkon) oder dem gemeinschaftlichen Mehrwert (z.B. gemeinschaftliche Räume)?

- ◆ Welche Räume und Infrastrukturen innerhalb und ausserhalb des Gebäudes sollten Ihrer Meinung nach zum Wohle aller geteilt werden? Welche sollten eher privat sein (z.B. Waschküchen, Vorzonen, Spielplätze, usw.)?
- ◆ Wie möchten Sie den individuellen Freiraum auf dem Areal gestalten? Eher privat oder gemeinschaftlich? Welche Ideen zeichnen Ihre privat nutzbaren Aussenräume vor, hinter und in den Gebäuden aus?
- ◆ Möchten Sie das Areal partizipativ unter Einbezug verschiedener Anspruchsgruppen aus Nachbarschaft, Quartier, zukünftigen Nutzenden usw. entwickeln? Was sind Ihre Erfahrungen mit Fragen des Einbezugs generell? Wie definieren Sie Partizipation? Was zeichnet Partizipation für Sie aus und was nicht? Referenzieren Sie soweit relevant auf eigene Partizipationsprojekte.

F Wirtschaftliche Nachhaltigkeit / Mietzinsersparungen

Die Gemeinde strebt auf dem Gesamtareal ausgewogene Mietkosten mit einem Wohnraumangebot mit 1/3 unterdurchschnittlichem, 1/3 durchschnittlichem und 1/3 überdurchschnittlichem Preisniveau an. Pro Parzelle sind entsprechend die jeweils angestrebten Mietzinse anzugeben (CHF/m²/a für Wohnen und Gewerbe). Zudem interessieren die von Ihnen angenommenen Erstellungskosten.

- ◆ Welches Mietpreisspektrum streben Sie für die Wohnnutzungen an (in CHF/m²/Jahr HNF)? Werden die Wohnungen nach Kriterien vermietet?
- ◆ Welchen Mietzins (in CHF/m²/Jahr HNF) streben Sie für Dienstleistungs-, Gewerbe- oder gemeinschaftliche Nutzungen an?
- ◆ Wie wird die Finanzierung und langfristige Tragfähigkeit der Gemeinschaftsflächen (Strassen, Grünräume, Einstellhalle) sichergestellt?
- ◆ Mit welchen Erstellungskosten pro m² Geschossfläche (GF) rechnen Sie für Wohnnutzungen, Gewerbe und Gemeinschaftsflächen (Benchmarks)?
- ◆ Wie schätzen Sie die Zukunftsfähigkeit und die Marktabsorption der Wohnungen sowie der Dienstleistungs- und Gewerberäume ein?

G Rechtsform und fachliche Kompetenz

Baurechtsnehmende müssen eine im OR festgeschriebene Rechtsform aufweisen.

Die Einwohnergemeinde Birsfelden hat am 16. Dezember 2019, gestützt auf § 47 Absatz 1 Ziffer 2 des Gemeindegesetzes (GemG) über das «Reglement zur Förderung eines vielfältigen Wohnungsangebots» beschlossen. Daraus resultiert die Vorgabe von einem mindestens 50%-igen genossenschaftlich organisierten Wohnungsangebot mit dem Ziel, dass die Projekte durch möglichst viele verschiedene Bauträger realisiert und sozial ausgewogene Mietkosten angeboten werden können. Daher ist die Gemeinde angehalten, mindestens 50% der Baurechtspartellen an genossenschaftlich organisierte Bauträger zu vergeben. Zudem wird bewertet, ob die angegebenen Organisationen und Schlüsselpersonen, die seitens der Baurechtsnehmenden mit der Umsetzung des Vorhabens betraut sind, die dazu nötige fachliche Kompetenz mitbringen.

H Nachweis Rechtsform

Die Baurechtsnehmenden müssen zum Zeitpunkt der Bewerbung als Organisation bereits bestehen oder sich zu diesem Anlass formieren. Angabe der Organisationsform aktuell und geplant.

Unter der Prämisse einer langfristigen Betrachtung empfiehlt die Gemeinde bei Klein- oder Kleinstgenossenschaften, bereits eine langfristige und umsichtige Planung u.a. zu folgenden Themen vorzunehmen und aufzuzeigen:

- ◆ Verwaltung
- ◆ Vorstandsablösung
- ◆ Zusammenarbeit oder Anschluss an bestehende Genossenschaften

Es ist ein Nachweis zur bestehenden oder geplanten Rechtsform der sich bewerbenden Baurechtsnehmenden (Genossenschafts-, Firmen- oder Vereinsstruktur etc.) abzugeben. Dazu sind Kurz-CVs der beteiligten / sich bewerbenden Schlüsselpersonen einzureichen.

I Finanzierung

Basierend auf den Baukostenüberlegungen erwartet das Bewertungsgremium ein erstes Finanzierungskonzept. Bei der Bewertung der Finanzierungsunterlagen liegt der Fokus auf den Aspekten Nachvollziehbarkeit, Glaubwürdigkeit und Sicherheit für die Baurechtsgeberin.

J Stellungnahme zu einzelnen Bestandteilen der Entwicklung Areal Hardstrasse

Die Gemeinde Birsfelden geht davon aus, dass die Inhalte in den abgegebenen Baurechtsgrundlagen (Parzellenkatalog, Entwurf Quartierplan und -reglement, Planungsbericht, Verkehrsgutachten/Mobilitätskonzept sowie Entwurf Baurechtsvertrag) von den Teilnehmenden zur Kenntnis genommen und akzeptiert werden. Falls Vorbehalte gegenüber den baurechtsrelevanten Grundlagen (Parzellenkatalog, Entwurf Baurechtsvertrag, Vergabebestimmungen, etc.) bestehen sollten, bittet die Gemeinde Sie, diese in einer schriftlichen Stellungnahme im Rahmen Ihrer Bewerbung zu formulieren.

Ihr Beitrag zur öffentlichen Mitwirkung am Quartierplan ist, ungeachtet allfälliger Vorbehalte gegenüber baurechtsrelevanten Grundlagen (Dossier, Parzellenkatalog, Vertrags-Entwurf), sehr gewünscht.

3.6 Auswahlkriterien

Bewertung Bewertet wird, ob die Vision nachvollziehbar ist und mit den Zielsetzungen der Gemeinde für das Gesamtareal übereinstimmt, ob und wie das angedachte Konzept umgesetzt werden kann und ob die Nutzungen stimmig, quartierdienlich und markttauglich sind. Der Zuschlag zu einer Baurechtsparzelle an einen Baurechtsnehmenden leitet sich von den übergeordneten Auswahlkriterien ab:

- A** Partner, Motivation und Parzellen
- B** Vision
- C** Nutzungskonzept
- D** Ökologische Nachhaltigkeit
- E** Soziale Nachhaltigkeit
- F** Wirtschaftliche Nachhaltigkeit / Mietzinsersparungen
- G** Rechtsform und fachliche Kompetenz
- H** Nachweis Rechtsform
- I** Finanzierung
- J** Stellungnahme zu einzelnen Bestandteilen der Ausschreibung.

Die Reihenfolge der Kriterien enthält keine Wertung oder Gewichtung.

Die Auswahl von zueinander passenden Partnern ist zentral für das Gelingen des Gesamtkonzeptes der Entwicklung Areal Hardstrasse. Die Gemeinde bewertet diese Faktoren entsprechend in einer Gesamtschau.

4. Rahmenbedingungen Baurechtsparzellen

Alle zur Auswahl stehenden Baurechtsparzellen befinden sich im Eigentum der Gemeinde. Die Baurechtsparzellen sind im «Parzellenkatalog» umfassend beschrieben. Der Parzellenkatalog ist Teil des vorliegenden Grundlagendossiers.

Regelwerk für Areal und Parzellen

Für das gesamte Areal – und damit auch für alle Baurechtsparzellen – gelten allgemeine sowie jeweils spezifische Regeln. Diese Regeln sind das Resultat aus dem bisherigen Planungsprozess und sichern dessen wesentliche Qualitäten. Diese Rahmenbedingungen müssen von den sich bewerbenden Baurechtsinteressentinnen und Baurechtsinteressenten bei der Ausarbeitung ihrer Angebote berücksichtigt und eingehalten werden. Nachfolgend sind die wichtigsten Inhalte kurz beschrieben. Für ein detailliertes und umfassendes Verständnis sind die Anhänge U1 (Entwurf Quartierplan), U2 (Entwurf Quartierplanreglement), A0 (Entwurf Planungsbericht) sowie A1 (Vorabzug Baurechtsvertrag) zu beachten.

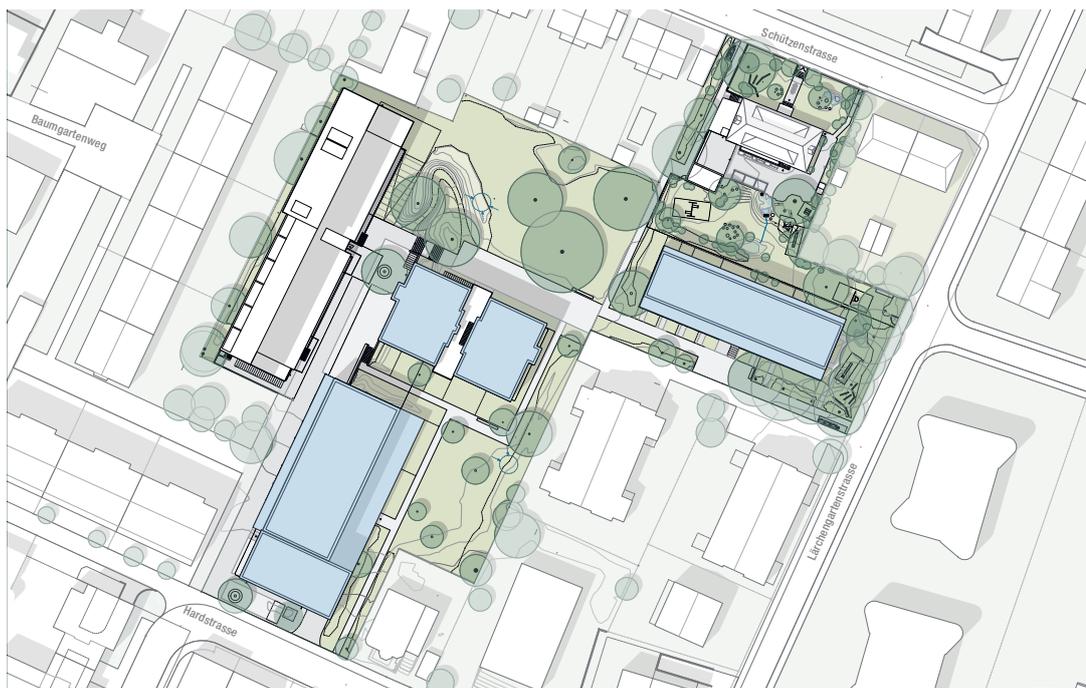
4.1 Richtprojekt

Zentrale Grundlage

Der Quartierplan bildet die wesentlichen Inhalte des Richtprojekts ab und liefert die verbindliche planerische Grundlage für die Entwicklung des Areals Hardstrasse. Nachfolgend werden die Kernelemente des Richtprojekts kurz erläutert. Die vollständige Dokumentation des Richtprojekts liegt als Anhang A6 bei.

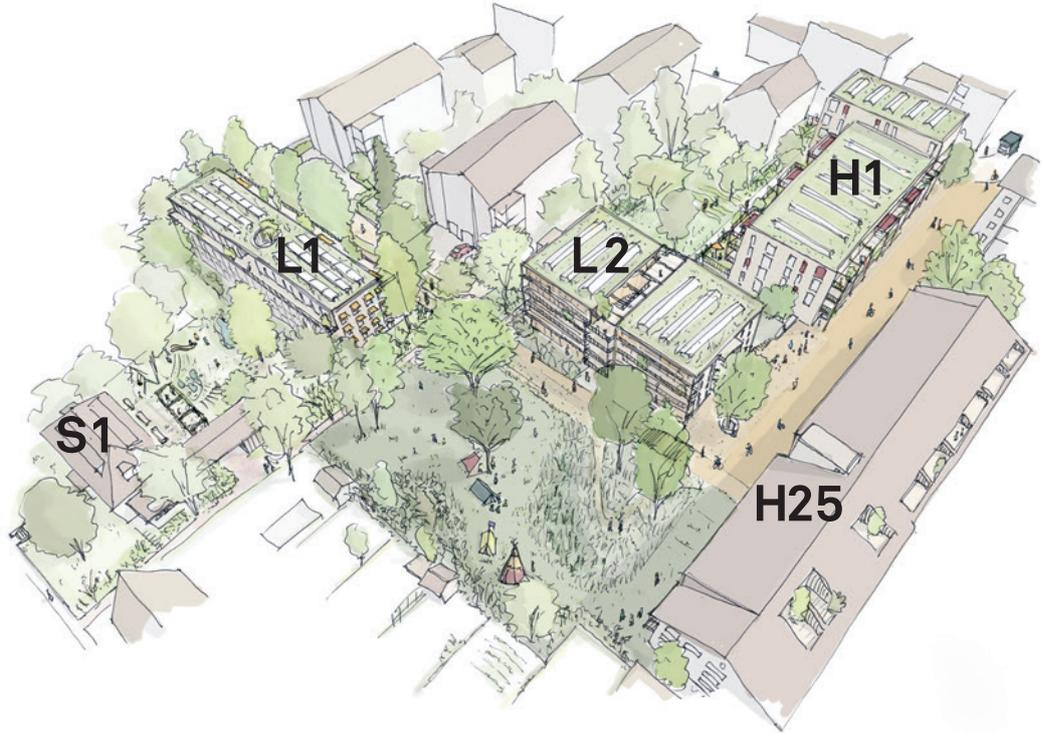
Grundstruktur und Bebauung

Das Areal Hardstrasse wird durch die Schützenstrasse, Lärchengartenstrasse, Schulstrasse und Hardstrasse eingefasst. Das Areal ist heute von unterschiedlichen baulichen Strukturen geprägt. Das städtebauliche Richtprojekt führt diese bauliche Differenzierung für das Teilgebiet «Hardstrasse» fort und schafft ein vielfältiges und abwechslungsreiches Stück Kleinstadt.



Situationsplan Areal, Richtkonzept Hardstrasse, Salewski Nater Kretz Architekten (2019)

Im Innenbereich entsteht eine typisch kleinstädtische, die Nachbarschaft fördernde Wohnüberbauung mit fünf unterschiedlichen und freistehenden Gebäuden teils Neubauten, teils Bestandsbauten mit dazwischenliegenden Gärten und Freiräumen, die an zentraler Lage in Birsfelden ein ruhiges Wohnen ermöglichen. Eine neue Gasse verbindet die Lärchengartenstrasse und Hardstrasse und erschliesst so den Innenbereich des Areals. Die Gasse, die Raumbildung durch die volumetrische Anordnung der Gebäude und ihr architektonischer Ausdruck verbinden das Ganze zu einem kleinen, zusammenhängenden Quartier.



Richtkonzept Hardstrasse, Salewski Nater Kretz Architekten (2019)

**Schwerpunkt
Wohnnutzung**

Die hauptsächliche zukünftige Nutzung auf dem Areal Hardstrasse ist Wohnen. Das Richtprojekt ermöglicht in den verschiedenen Gebäuden diverse Wohnformen. Im «Haus an der Gasse» (H1) entstehen rund 30 mehrheitlich kleinere Mietwohnungen für kleinstädtisches Leben. Im Erdgeschoss zur Hardstrasse ist eine gewerbliche oder publikumsorientierte Nutzung vorgesehen. Im «Haus am Park» (L2) ist eine reine Wohnnutzung vorgesehen mit rund 15 4.5-Zimmer-Wohnungen für Familien und zusätzlich ca. vier 3.5-Zimmer-Wohnungen. Im «Haus im Park» (L1) entstehen ca. 17 zweistöckige Reiheneinfamilienwohnungen. Und im heutigen Gewerbehause «H25» sind ca. 22 Wohnungen im Bestand und nach Bedarf ergänzende gewerbliche Flächen vorgesehen. Das Gebäude und die Nutzung des bereits heute bestehenden Kindergartens (S1) im fünften Gebäude werden auch in Zukunft erhalten.

**Avisierte Zielgruppen
für das Areal**

Das Areal und der Wohnungsmix lassen ein breites Spektrum an möglichen Zielgruppen zu: Familien, die das familienfreundliche Wohnumfeld schätzen, Senioren, die ein altersgerechtes Wohnen mit generationenübergreifenden Begegnungen im Haus und Garten schätzen, doppelverdienende Paare sowie Personen, die das genossenschaftliche Leben suchen.

**Vielfältiges
Wohnangebot**

Die Gemeinde Birsfelden möchte eine Vielfalt an Wohnungsangeboten fördern und wird deshalb mindestens 50% der Baurechtsfläche an genossenschaftliche sowie gemeinnützig organisierte Baurechtsnehmerinnen und Baurechtsnehmer vergeben resp. an solche, die eine spätere genossenschaftliche Bewirtschaftung der Flächen garantieren. Im Zusammenspiel der unterschiedlichen Baurechtsnehmenden und Nutzungskonzepte soll ein möglichst breites und vielfältiges Wohnungsangebot für unterschiedliche Generationen und Lebensformen wie auch Einkommensgruppen entstehen.

Frei- und Grünräume Das Areal umfasst verschiedene Frei- und Grünräume. Neben den Gassen, die der primären Erschliessung der Gebäude und Durchwegung des Areals dienen, ermöglichen auch kleine Schleichwege und private wie auch gemeinschaftlich genutzte Frei- und Grünräume den Bewohnenden, wie auch den Nachbarn/der Bevölkerung die Nutzung der Aussenräume. Der öffentlich zugängliche Park «Winkelmatte» ist ein naturnaher Park mit altem Baumbestand und extensiven Grünflächen. Die standortheimische Bepflanzung des öffentlichen und privaten Raums prägt das Bild des Areals schafft ein angenehmes Klima und erhält sowie schafft Lebensräume für Flora und Fauna.

Vorzone, Schwellenräume und Übergänge Die Schwellenräume zwischen den Innen- und Aussenbereichen sind von grosser Bedeutung für das Areal. Das Richtprojekt sieht vor, dass diese Räume vor allem an den Hauseingängen entlang der «Winkelgasse» und den einsehbaren Vorbereichen niederschwellige und spontane Nachbarschaftsbegegnungen ermöglichen und fördern und damit zu einer Belebung des Gevierts beitragen. Entlang der Hardstrasse ist ein Vorplatz für die öffentlichkeitswirksame Nutzung im Erdgeschoss geplant.

Erschliessung für Fussgänger und Velofahrer Das im Innern autofrei konzipierte Areal ist den Fussgängerinnen und Fussgängern sowie Velofahrerinnen und Velofahrern (i.S. der Gebäudezufahrt) vorbehalten. Im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung wird für die Arealnutzenden der Fuss- und Veloverkehr zusätzlich gefördert. Rund um die Arealzugänge befinden sich attraktive Veloabstellanlagen für die ÖV-nutzenden Pendler und Besucher des Areals

Anbindung ÖV In der Nähe des Areals befindet sich die Tramstation Schulstrasse und die Busstation Kirchmattstrasse. Ebenfalls in kurzer Gehdistanz bieten die Haltestellen Friedhof und Kirchstrasse Bus-Verbindungen nach Basel und Liestal an. Das Areal ist somit gut an den ÖV angebunden.

Anbindung und Parkierung Das Areal verfügt über eine zentrale Einstellhalle mit der Zu- und Wegfahrt für den motorisierten und nicht motorisierten Individualverkehr an der Hardstrasse. Die Einstellhalle wird über eine neue Zufahrt erschlossen. Sämtliche Parkplätze der Wohnungen und der übrigen Nutzungen (kleinere gewerbliche oder quartierdienliche Nutzungen) werden in der Einstellhalle angeordnet. Das Richtprojekt sieht eine maximale Anzahl von 61 Parkplätzen bzw. maximal 0.6. pro Wohneinheit vor. Im Gegenzug wird auf dem Areal ein umso grösseres Angebot an komfortablen Veloabstellplätzen bereitgestellt. Zusätzlich sind Massnahmen vorgesehen, welche den Verzicht auf ein privates Auto attraktiv machen sollen.

4.2 Bau- und planungsrechtliche Vorgaben

Quartierplan und Baugesetz Der bau-, planungs- und umweltrechtliche Rahmen für die bauliche Entwicklung des Areals Hardstrasse ergibt sich aus den Vorgaben des Quartierplanes, dem Quartierplanreglement, dem dazugehörigen Planungsbericht (s. Anhänge U1, U2 und A0) sowie durch die Baugesetze des Kantons BL.

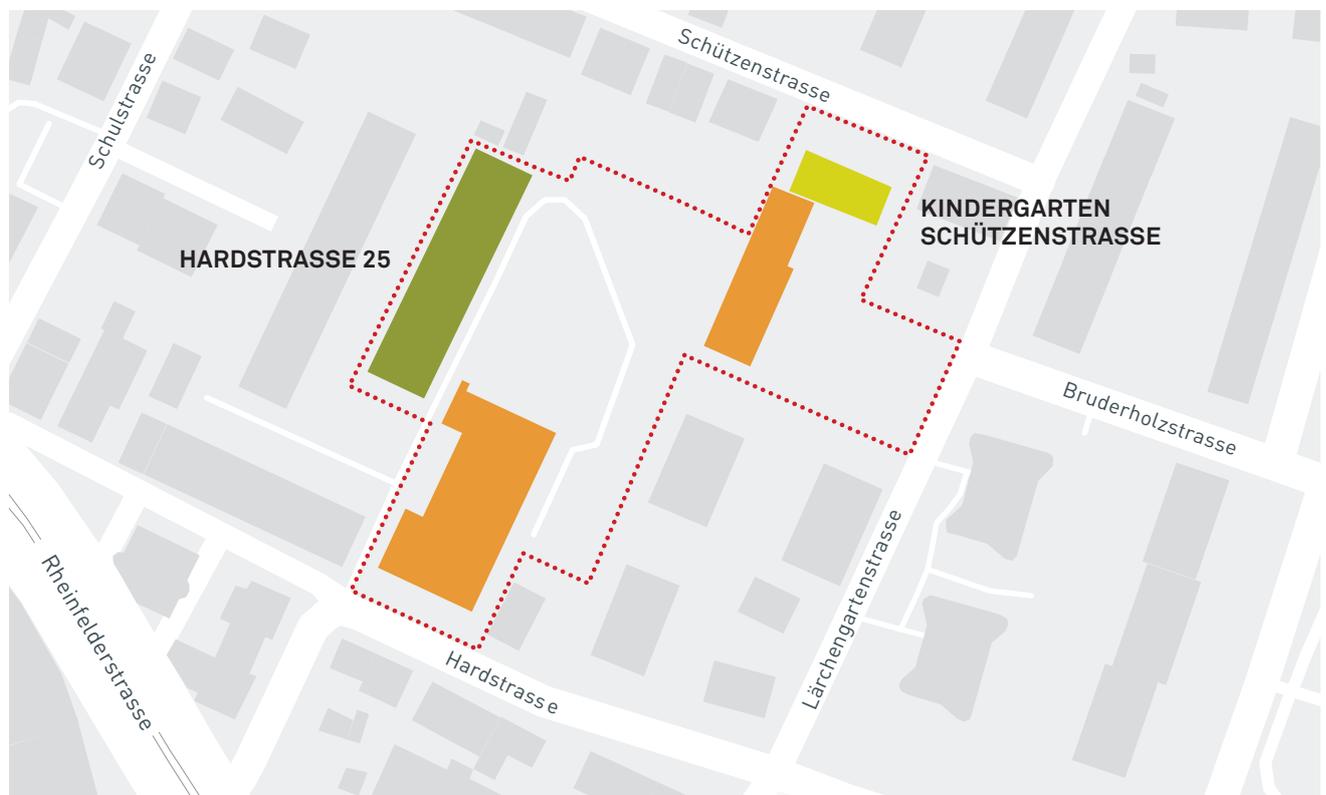
Gestalterische Vorgaben Einige wenige Gestaltungsregeln (Ausbildung des Sockels, 1/3-Regel für auskragende Bauteile, Mantellinien, Vorzonen) bilden den Rahmen, in welchem unterschiedliche individuelle architektonische Gestaltungsmöglichkeiten umgesetzt werden können. Mantellinien und Gebäudeprofil sind so definiert, dass variable Fassadenprofile und vielfältig nutzbare Aussenräume entstehen können.

Gebäudehöhen und Geschossigkeit Die Gebäudehöhen und -profile wurden im Studienauftrag sowie gemeinsam mit der Birsfelder Bevölkerung in einem iterativen Prozess ausgearbeitet und definiert. Die Gebäudehöhen und -profile sind mit dem Quartierplan definiert.

4.3 Arealbereitstellung

Freigestelltes Grundstück Wo das Richtprojekt Neu- oder Ersatzbauten vorsieht, erhalten die potenziellen Baurechtsnehmerinnen und Baurechtsnehmer von der Gemeinde ein freigestelltes Grundstück mit ca. -1.0 m / Kies. Beim Gebäude H25 erhalten zukünftige Baurechtsnehmende das Gebäude im heutigen Zustand und die dazu erarbeitete Machbarkeitsstudie (A5) von Salewski Nater Kretz. Der bestehende Kindergarten (s. Abbildung unten, hellgrünes Objekt) bleibt erhalten und ist nicht Teil der vorliegenden Ausschreibung. Die Kosten für die Vorfinanzierung der Arealbereitstellung werden anteilmässig den jeweiligen Baurechtszinsen zugeschlagen.

Rückbau Die in der nachstehenden Abbildung orange markierten Gebäude werden durch die Gemeinde Birsfelden im Vorfeld bereits zurückgebaut. Das hellgrün markierte Gebäude (Kindergarten) wird erhalten, das längliche dunkelgrüne Gebäude umgenutzt.



..... PerimeterRichtkonzept ■ Erhalt Objekt ■ Umnutzung Objekt ■ Rückbau Objekt

Baugrund Gemäss Erkenntnissen aus Sondierbohrungen an der Ecke Schulstrasse/Hauptstrasse ist ein guter Baugrund aus Schotterschichten zu erwarten. Es kann davon ausgegangen werden, dass ein Untergeschoss erstellt werden kann und die Fundation in den sauberen, sehr tragfähigen Rheinschotter erfolgen kann.

Altlasten Es besteht kein Eintrag im Altlastenflächenregister.

Denkmalpflege Die Liegenschaften auf den Baurechtsparzellen unterstehen weder dem kommunalen noch dem kantonalen Inventar.

Archäologische Schutzzone Der Projektperimeter befindet sich in keiner archäologischen Schutzzone.

4.4 Dienstbarkeiten

Alle relevanten, bestehenden Dienstbarkeiten sind in dieser Ausschreibung und im Planungsbericht (A0) abgebildet resp. integriert und berücksichtigt. Im Rahmen der weiteren Planung ist die Erstellung von weiteren Dienstbarkeiten (z.B. Wegrechte o.Ä.) wahrscheinlich.

4.5 Bauliche Umsetzung

Die bauliche Umsetzung der Hochbauten ist noch nicht abschliessend geregelt. Die Auftraggeberin beabsichtigt, dass das Siegerteam aus dem Studienauftrag (Salewski Nater Kretz) das Gebäude Hardstrasse 25 realisieren wird. Für die übrigen Parzellen werden vor der baulichen Umsetzung jeweils qualitätssichernde Verfahren in Form eines begleiteten Varianzverfahrens erwartet (s. Kapitel 2.12).

Aussenräume Die Gemeinde beabsichtigt, die Planung und Realisierung des gesamten Aussenraums durch Beglinger + Bryan Landschaftsarchitektur GmbH zu übertragen.

Einstellhalle Die Erstellung der Einstellhalle ist durch den Baurechtsnehmenden der Parzelle B1 zu übernehmen und verbleibt in dessen Eigentum. Die Finanzierung und Nutzung der Einstellhalle erfolgt anteilmässig durch alle Baurechtsnehmenden mittels entsprechender Regelung im Baurechtsvertrag oder über Dienstbarkeiten. Die Dienstbarkeiten betreffend Finanzierung und Nutzung umfassen auch die Veloabstellplätze (grössere Veloabstellräume in H25 und H1) und die Schutzräume (H25 in H1).

Koordinationspflicht Die Baurechtsnehmerinnen und Baurechtsnehmer der einzelnen Baurechtsparzellen haben eine Erstellungs- und Koordinationspflicht untereinander.

Etappierung Die Baurechtsnehmenden verpflichten sich zu einer gemeinsam abgestimmten und koordinierten Erstellung, um möglichst effizient und ressourcenschonend zu bauen. Das Areal soll in einer Etappe erstellt werden.

4.6 Nachhaltigkeitsanforderungen

Nachhaltigkeit Die Vorhaben auf den einzelnen Baurechtsparzellen müssen den heutigen Anforderungen an eine nachhaltige Entwicklung und nachhaltigen Betrieb entsprechen. Darunter werden z.B. lokale und erneuerbare Energieerzeugung, Begrünung von Dachflächen und Fassaden, eine ressourcenschonende Erstellung, die Verwendung von lokalen Baumaterialien und Reduktion der grauen Energie und einen schonenderen Umgang betreffend Mobilität verstanden. Eine Zertifizierung nach SNBS (Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz) ist für die Baurechtsnehmenden verpflichtend.

Energiegewinnung Die Deckung des Wärmeenergiebedarfs (Heizung und Warmwasser) und des Elektrizitätsbedarfs hat durch möglichst effiziente, nachhaltige und erneuerbare Systeme mit hohem Wirkungsgrad zu erfolgen. Es ist eine gemeinsame Verbundlösung anzustreben. Sollten individuelle Lösungen effizienter und nachhaltiger sein, so sind diese ebenfalls erwünscht.

Anforderungen Sozialraum Um die Gebäude und dessen Umfeld attraktiv für vielfältige Anspruchsgruppen zu machen, legt die Gemeinde grossen Wert auf eine breite Nutzungsvielfalt, eine hindernisfreie Bauweise und eine hohe Nutzungsqualität. Darunter werden unter anderem unterschiedliche Wohnformen, Flexibilität im Grundriss, sozial ausgewogene Mietkosten und vielseitig nutzbare begrünte Aussenflächen mit privaten bis öffentlichen Freiräumen verstanden.

Wirtschaftlichkeit Im Rahmen der Baurechtsnehmerevaluation sind innovative Konzepte für die Nutzergruppen

und die Erstellung, Finanzierung und den Betrieb der Gebäude gesucht, welche dank guter und langfristiger Planung flexibel auf verschiedene Bedürfnisse eingehen können. So sind die Gebäude besonders lange nutzbar.

4.7 Eckwerte Baurechtsvertrag

Der Vorabzug des Baurechtsvertrags ist Teil der vorliegenden Dokumentation (A1). Die nachfolgenden Ausführungen fassen die wesentlichen Inhalte aus dem Baurechtsvertrag zusammen.

Abgabe im Baurecht für 100 Jahre

Die Grundstücke werden den Baurechtsnehmenden von der Gemeinde Birsfelden zu festgelegten Bedingungen im Baurecht für 50 plus 30 plus 20 Jahre zur Verfügung gestellt. Der Boden muss nicht erworben und z.B. über Hypotheken finanziert werden. Stattdessen ist seitens Baurechtsnehmerinnen und Baurechtsnehmer für das Grundstück über die Dauer des Baurechts ein Zins pro Jahr zu leisten.

Partnerschaftliches Baurechtsmodell

In der Region Basel hat sich für Baurechte der sogenannte «Partnerschaftliche Baurechtsvertrag» etabliert. Dieser beteiligt über die gesamte Laufzeit beide Seiten des Vertragsverhältnisses an den Chancen und Risiken, z.B. ausgelöst durch veränderte Einflussfaktoren. Die Baurechtsgebenden und Baurechtsnehmenden bleiben über die gesamte Dauer der Baurechtsvergabe in periodischem Kontakt.

Faire Baurechtszinsen aufgrund Partnerschaftsmodell

In der Berechnung des partnerschaftlichen Baurechtszinses wird der Nettoertrag der Baurechtsnehmerin und damit die konkrete Nutzung der Parzelle berücksichtigt. Dies führt zu einer nachvollziehbaren Berechnung des Baurechtszinses und einer fairen Aufteilung der Rendite und der Risiken zwischen Baurechtsgeberin und Baurechtsnehmerin. Der Berechnung des partnerschaftlichen Baurechtszinses liegen der Ertrag aus der Liegenschaft zugrunde sowie die Kapitaleinsätze der beiden Parteien. Die Baurechtsgeberin erhält einen Teil des Ertrags der Liegenschaft entsprechend ihrem Anteil (Bodenwert) am Wert der gesamten Immobilie (bestehend aus Bodenwert und Substanzwert der Gebäude). Der zugrunde gelegte Nettoertrag ist der um die Unterhalts-, Betriebs- und Verwaltungskosten sowie die Abschreibungen geminderte Jahresertrag, der nach kaufmännischer Bewirtschaftung erzielt wird. Mit der Partnerschaftsformel haben das Mietangebot und die Kosten der Baurechtsnehmenden Einfluss auf den Baurechtszins: Günstige Mieten und/oder solide, etwas werthaltigere Baukonstruktionen senken den Baurechtszins. Hohe Mieten und/oder sehr billige Bauten erhöhen den Baurechtszins. Für die Berechnung der Baukosten ist der Gebäudeversicherungswert massgebend. Sowohl Mietertrag wie auch der Substanzwert der Bauten werden massgeblich durch die Baurechtsnehmerin beeinflusst.

Berechnungsbasis Baurechtszins

Die Berechnung der Baurechtszinsen wird auf die gemäss Quartierplanung realisierbare Bruttogeschossfläche der Hauptbauten (BGFH) abgestimmt (s. Anhang A7).

Periodische Anpassung Baurechtszins

Für die ersten fünf Jahre wird der Baurechtszins vor Erstellung der Bauten durch die Gemeinde Birsfelden für alle Parzellen festgesetzt. Die Festsetzung erfolgt aufgrund von plausiblen Projektannahmen betreffend Landwert, Anlagekosten und Mieterträge. Nach fünf Jahren erfolgt eine erste Anpassung des Baurechtszinses. Bei dieser ersten Anpassung wird mit den effektiven Projektwerten gerechnet und der «korrekte Baurechtszins» festgelegt. Danach wird der Baurechtszins nochmals nach fünf Jahren, danach alle zehn Jahre geprüft und gegebenenfalls angepasst.

Anzahlungen

Der Baurechtszins wird fällig bei Bezugsbereitschaft, spätestens aber 18 Monate nach rechtskräftiger Erteilung der Baubewilligung. Für die Phase zwischen Abschluss des Baurechtsvertrages und der Bezugsbereitschaft ist eine Pauschale fällig im Umfang eines Jahresbaurechtszinses, zahlbar mit Abschluss des Baurechtsvertrags.

Das Gebäude H25 wurde im Rahmen einer Machbarkeitsstudie von Salewski Nater Kretz Architekten vertieft auf die zukünftige Umnutzung untersucht. Die/Der Baurechtsnehmende des Gebäudes H25 ist verpflichtet, mit dem Büro Salewski Nater Kretz weiterzuarbeiten. Die Machbarkeitsstudie wird mit Abschluss Baurechtsvertrag dem/der Baurechtsnehmenden durch die Gemeinde in Rechnung gestellt (CHF 98'000.-).

Parkplätze

Die Einstellhalle wird vom Baurechtsnehmenden der Baurechtsparzelle B1 erstellt und verwaltet. Die Pflichtparkplätze aller Baurechtsparzellen sind in der Einstellhalle unterzubringen. Die Baurechtsnehmenden von der Baurechtsparzelle B2 und B3 werden mit dem Baurechtsvertrag zur Miete ihrer Pflichtparkplätze verpflichtet. Die Vermietung der Parkplätze erfolgt zu ortsüblichen Konditionen.

Dienstbarkeiten, wohnpolitische Auflagen

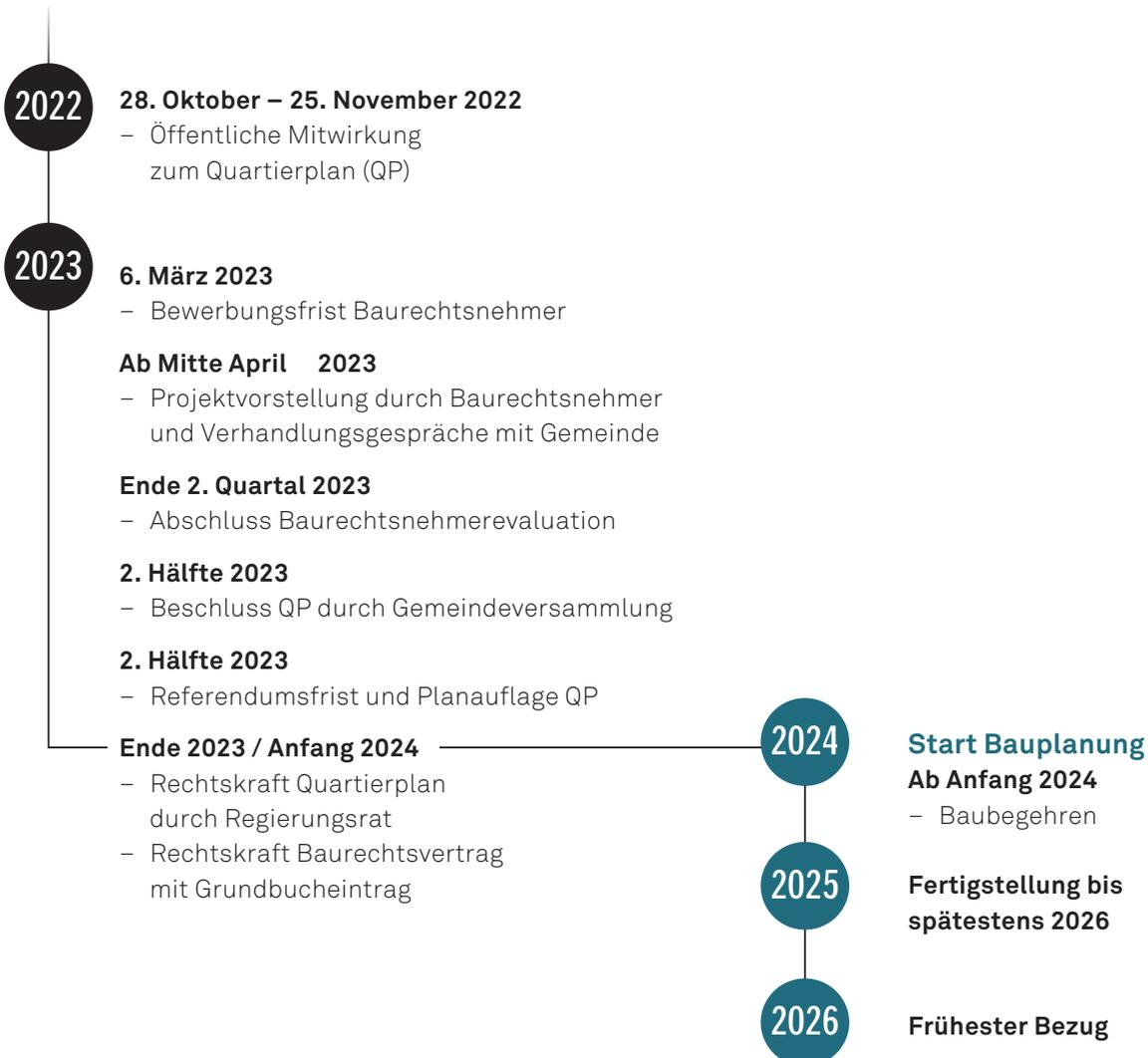
Die Parzellenbildung erfordert voraussichtlich die Erstellung von zusätzlichen Dienstbarkeiten (z.B. Wegrechte etc.). Mögliche Dienstbarkeiten und beispielhafte wohnpolitische Auflagen sind im Vorabzug des Baurechtsvertrags (A1) formuliert.

Heimfall

Beim Heimfall, also bei Beendigung des Baurechtes, schuldet die Baurechtsgeberin der Baurechtsnehmerin eine sogenannte Heimfallentschädigung. Diese entspricht dem Verkehrswert der Bauten ohne Bodenanteil zum Zeitpunkt des Heimfalls. Sind die Bauten gut unterhalten und noch etwas wert, können sie weiter genutzt und entsprechend entschädigt werden.

4.8 Projektfahrplan, Meilensteine und Termine

Der Projektfahrplan bis zum Bezug der neuen Überbauung gliedert sich in die folgenden Teilschritte.



II.

Katalog
Baurechtsparzellen



1. Einführung

Angaben mit allgemeiner Gültigkeit

Baurechtliche Planungsgrundlagen

- ◆ QP «Birsfelden Hardstrasse» und sein Regelwerk
- ◆ Geltende Verordnung zum Raumplanungs- und Baugesetz (RBV) IVHB

Angabe Bruttogeschossfläche (BGF) oberirdisch

- ◆ Definition BGF gemäss Quartierplanreglement
- ◆ Angabe bezieht sich auf oberirdische Vollgeschosse
- ◆ Maximalangabe, es kann eine geringere BGF erstellt werden, sofern die vorgegebenen Bauvolumen realisiert werden

Vorgaben Gestaltungsbaulinien

- ◆ Siehe Quartierplan und Quartierplanreglement

Dienstbarkeiten

- ◆ Gegenseitige Näher-, Grenz- und Anbaurechte gelten innerhalb des Quartierplanperimeters als erteilt
- ◆ Gegenseitige Durchleitungsrechte gelten innerhalb des Quartierplanperimeters als erteilt
- ◆ Mitbenutzungsrecht Besucherparkplätze gilt innerhalb des Quartierplanperimeters als erteilt

Nutzung

- ◆ Sofern präzise Angaben zu Nicht-Wohnnutzungen gemacht werden, sind diese verbindlich und im Gebäudekonzept zu berücksichtigen

Parkierung PW und Velo

PW

- ◆ Die Anzahl PW Stellplätze bemisst sich nach dem Mobilitätskonzept

Velo

- ◆ Die Anzahl Veloabstellplätze bemisst sich nach dem Mobilitätskonzept

Schutzräume

- ◆ Die benötigten Schutzplätze für Gebäude H1 und H25 können im Untergeschoss unter H1 neben der Tiefgarage angeordnet werden
- ◆ Die benötigten Schutzplätze für Gebäude L1 und L2 können im Untergeschoss unter L2 angeordnet werden.

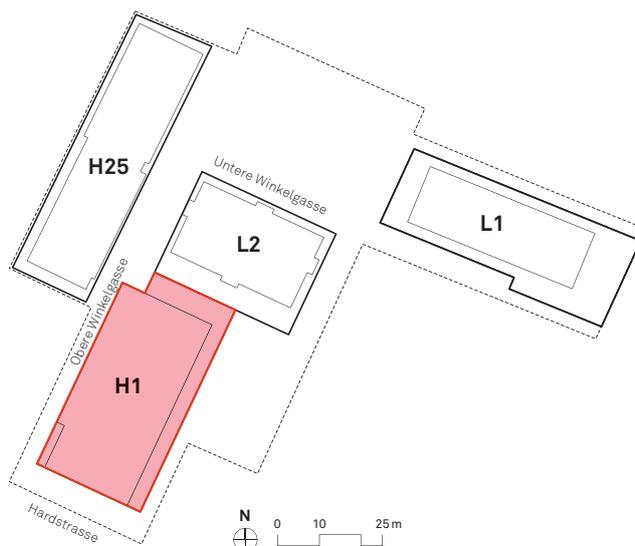
Gestaltungsvorgaben Freiraum

- ◆ Siehe Quartierplan und Quartierplanreglement

2. Baurechtsparzellen



Baurechtsparzelle 1 (H1)



Baurechtsparzelle 1 (H1): 1'451 m²

Rahmenbedingungen

- ♦ 32 Wohnungen, 1 Gewerbenutzung
- ♦ Im Süden höherer Kopfbau an die Hardstrasse als Markierung des Zugangs zum Areal
- ♦ Im Erdgeschoss des Kopfbaus quartierorientierte Nutzung
- ♦ Im restlichen Gebäude Wohnen im Hochparterre mit Vorzonen als Schwellenräume zwischen der Gasse und dem Privaten
- ♦ Sorgfältige Gestaltung der Vorzone
- ♦ 1.5–3.5-Zi.-Wohnungen
- ♦ 4 Geschosse im Hauptbau
- ♦ 5 Geschosse im Kopfbau
- ♦ Zufahrtsrampe für Tiefgarage im UG1 und UG2
- ♦ Zufahrtsrampe für Veloparkierung im UG1

Nutzungsprofil

Das Gassenhaus eignet sich für eine Bewohnerschaft, die das Leben im Zentrum einer Kleinstadt schätzt und an der eher ruhigen Öffentlichkeit der Gasse teilhaben möchte, zugleich aber den Ausgleich sucht zum grünen Hofbereich – entweder als direkter, privater Garten für die unteren Wohnungen oder mittels Ausblick und Nutzung der gemeinschaftlichen Bereiche. Insbesondere die Bewohnerschaft der bodenbezogenen Wohnungen – möglicherweise als Maisonette ausgebildet – pflegen die nachbarschaftlichen Beziehungen im Haus und im Areal. Ihre Schwellenräume zur Gasse und die Gärten sind

Aufenthalts- und Begegnungsorte, an denen das häusliche Leben im Freien fortgeführt wird und der Kontakt mit der arealbezogenen wie weiteren Öffentlichkeit nicht gescheut wird.

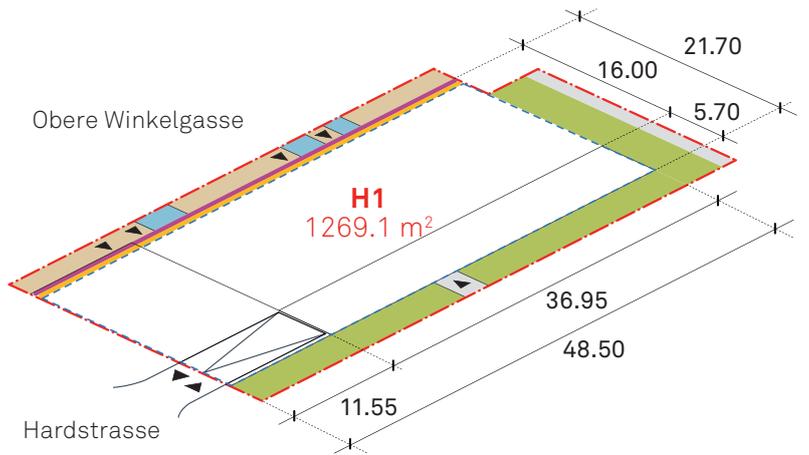
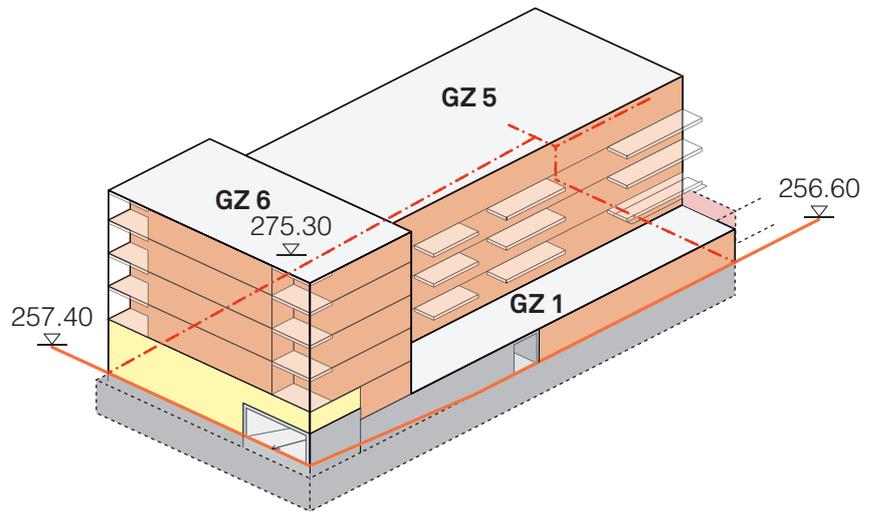
Aussenraum

Das Gassenhaus ist von unterschiedlichen Aussenräumen umschlossen. Das ungezwungene und spontane nachbarschaftliche Leben findet hauptsächlich in den Schwellenräumen und der Winkelgasse statt. Hingegen dienen die Hausgärten der privaten Nutzung. Damit die verschiedenen Aussenräume die gewünschte Aufenthaltsqualität erlangen, ist besonders hier das nachbarschaftliche Leben zu aktivieren (Einbezug Bewohnerschaft in Ausgestaltung, Infrastruktur, Nutzung Schwellenräume, Hausgärten und Gartenhof).

Baurechtszins Baurechtsparzelle 1 (H1)

Jährlicher Anfangsbaurechtszins für die ersten fünf Jahre ab Bezugsbereitschaft, spätestens jedoch 18 Monate nach Erteilung der rechtskräftigen Baubewilligung: CHF 157'000.–

Im sechsten Jahr nach Bezugsbereitschaft erfolgt eine erste Anpassung auf Grundlage der effektiven Projektwerte.



Flächennachweis

Baurechtsparzelle 1 (H1): 1'451 m²

GESCHOSS	BGFH*	GFo*	GFu*
1. UG	—	—	1269.1 m ²
Gartengeschoss	184.3 m ²	844.3 m ²	757.1 m ²
Gassengeschoss	757.1 m ²	844.3 m ²	823.0 m ²
1.Obergeschoss	823.0 m ²	823.0 m ²	823.0 m ²
2.Obergeschoss	823.0 m ²	823.0 m ²	823.0 m ²
3.Obergeschoss	823.0 m ²	823.0 m ²	823.0 m ²
Dachgeschoss	231.8 m ²	3642.2 m ²	3642.2 m ²
TOTAL	3642.2 m²	4593.8 m²	1269.1 m²

* Definition nach QP-Reglement QP Hardstrasse Art. 4 Abs. 5
 ** nach SIA 416

ÖFFENTLICHE NUTZUNGEN

Gewerbe/Büro

WOHNEN

Tiefgarage/Keller

Grünfläche

Vorzone

Erschliessungsfläche

Velostellplätze

Terrain

Baurechtsparzelle

Baulinie

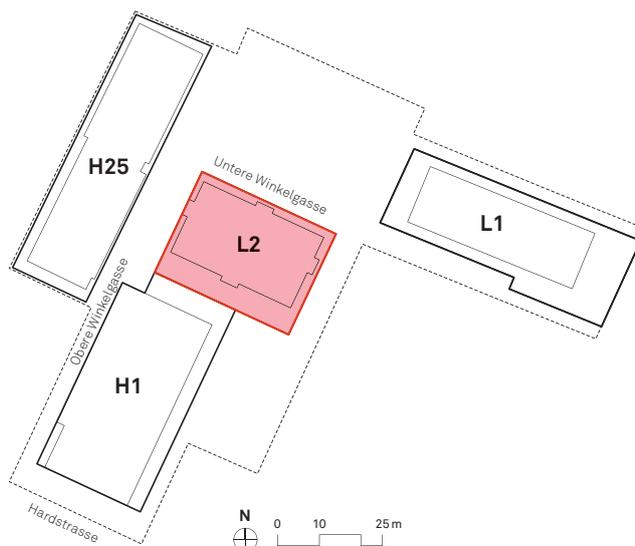
Eingang

Gestaltungsbaulinie 1 (GBL1)

Gestaltungsbaulinie 2 (GBL2)

Gestaltungsbaulinie 4 (GBL4) – gemäss §53 RBV

Baurechtsparzelle 1 (L2)



Baurechtsparzelle 1 (L2): 959 m²

Rahmenbedingungen

- ◆ ca. 19 Wohnungen
- ◆ 2.5–6.5-Zi.-Wohnungen
- ◆ 5 Geschosse
- ◆ öffentlicher Eingang zu Tiefgarage für die Anwohner von L1, H1 und H25
- ◆ Aufteilung auf zwei Parteien möglich

Nutzungsprofil

Das Haus am Park ermöglicht das Wohnen im Grünen mitten im Zentrum der Kleinstadt. Die unterschiedlichen Seiten ermöglichen einen differenzierten Bezug zur Öffentlichkeit und zur Nachbarschaft. Die Bewohnerschaft steht im direkten Bezug zur areal-internen und weiteren Öffentlichkeit, jedoch sind die Hauptwohnräume zum ruhigen Gartenhof ausgerichtet.

Das Haus am Park zieht eine Bewohnerschaft an, die das gemeinschaftliche und öffentliche Leben im Freien schätzt und ein naturnahes Wohnen bei sehr kurzen Wegen für alle Bedürfnisse sucht. Die Hausgemeinschaft – allenfalls pro Treppenhaus – spielt eine wichtige Rolle im täglichen Leben und ist zugleich aktiver Teil des Areallebens.

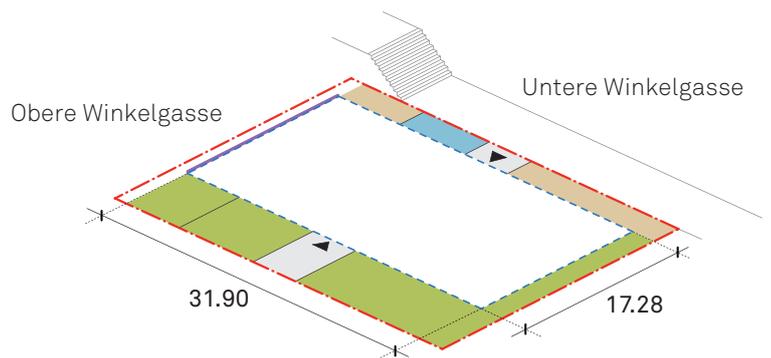
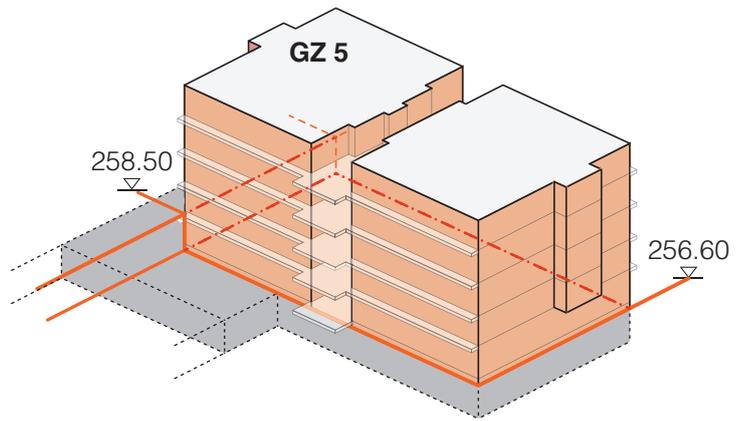
Aussenraum

Das Haus am Park fügt sich an zentraler Stelle in die unterschiedlichen Aussenräume ein. Die Gärten sind Aufenthalts- und Begegnungsorte, an denen das häusliche Leben im Freien fortgeführt wird und die Nachbarschaft untereinander und mit dem Gassenhaus gepflegt werden. In Absprache mit der angrenzenden Nachbarschaft wird der Vorplatz und die Winkelgasse für gemeinschaftliche Aktivitäten (Veloputztag, Siedungsfest) genutzt und dienen als Begegnungsort für spontane Kontakte.

Baurechtszins Baurechtsparzelle 1 (L2)

Jährlicher Anfangsbaurechtszins für die ersten fünf Jahre ab Bezugsbereitschaft, spätestens jedoch 18 Monate nach Erteilung der rechtskräftigen Baubewilligung: CHF 85'400.–

Im sechsten Jahr nach Bezugsbereitschaft erfolgt eine erste Anpassung auf Grundlage der effektiven Projektwerte.



Flächennachweis

Baurechtsparzelle 1 (L2): 959 m²

GESCHOSS	BGFH*	GFo*	GFu*
Untergeschoss	—	—	761.8 m ²
Gartengeschoss	321.1 m ²	488.4 m ²	—
Gassengeschoss	462.1 m ²	493.6 m ²	—
1.Obergeschoss	498.8 m ²	498.8 m ²	—
2.Obergeschoss	498.8 m ²	498.8 m ²	—
Dachgeschoss	498.8 m ²	498.8 m ²	—
TOTAL	2279.6 m²	2478.4 m²	761.8 m²

* Definition nach QP-Reglement QP Hardstrasse Art. 4 Abs. 5
 ** nach SIA 416

- WOHNEN**
- Tiefgarage/Keller
- Grünfläche
- Vorzone
- Erschliessungsfläche
- Velostellplätze
- Terrain
- Baurechtsparzelle
- Baulinie
- Eingang
- Gestaltungsbaulinie 1 (GBL1)
- Gestaltungsbaulinie 2 (GBL2)
- Gestaltungsbaulinie 4 (GBL4) – gemäss §53 RBV

Baurechtsparzelle 2 (H25)

Baurechtsparzelle 2 (H25.1): 744 m²
Baurechtsparzelle 2 (H25.2): 657 m²

Rahmenbedingungen

- ◆ ca. 22 Wohnungen (1.5-4.5 Zi.),
davon 9 Duplex-Wohnungen (Richtprojekt)
- ◆ 1 Quartierraum
- ◆ 4 Geschosse zum Park
(3 Vollgeschosse, 1 Dachgeschoss)
- ◆ 3 Geschosse zur Gasse
(2 Vollgeschosse, 1 Dachgeschoss)

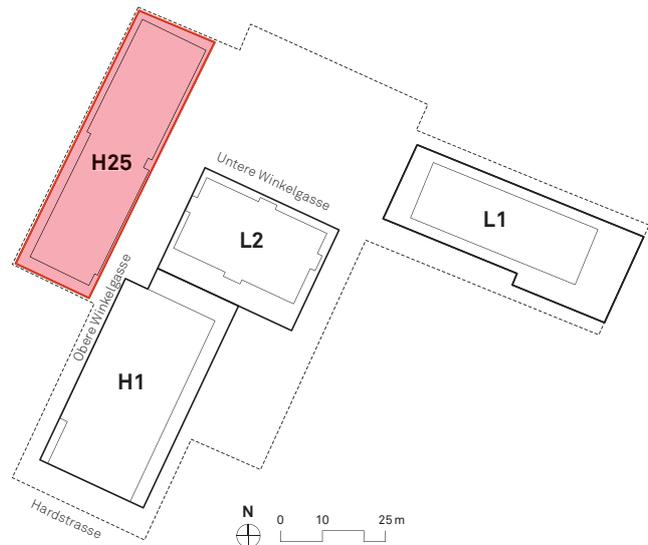
Nutzungsprofil

Im Bestandesbau befindet sich auch der Quartierraum. Der Quartierraum ist ein wichtiger Ort, um das Quartierleben zu aktivieren. Der Raum bietet dazu die nötige Grundausstattung (Küche, Mobiliar). Hier finden Kindergeburtstage, Filmabende, aber auch regelmässige Angebote von und für die Nachbarschaft statt. Die angrenzende Winkelmatte bietet den idealen Aussenraum dazu. Je nach Raumgrösse und wenn die Quartiernutzungen dadurch nicht eingeschränkt werden, lässt sich der Quartierraum auch mit einem Projektraum für die Gemeindeverwaltung Birsfelden kombinieren.

Es wird eine Nutzungsoffenheit und eine Mischung angestrebt. Die genaue Nutzung wird im Laufe der Baurechtsvergabe genauer definiert und kann beispielsweise Wohnen, experimentelles Wohnen, Wohnateliers, Ateliers, nicht störendes Kleingewerbe, Quartierraum oder kulturelle Nutzungen wie Probestüben sein, bei denen das Leben im Freien fortgeführt wird und der Kontakt mit der arealbezogenen wie weiteren Öffentlichkeit nicht gescheut wird.

Aussenraum

Der Bestandesbau steht in direktem Bezug zur öffentlichen Winkelmatte, welche hauptsächlich von der Arealbewohnerschaft und der angrenzenden Nachbarschaft genutzt werden soll. Eine offene Raumgestaltung und gute Lichtverhältnisse unter-



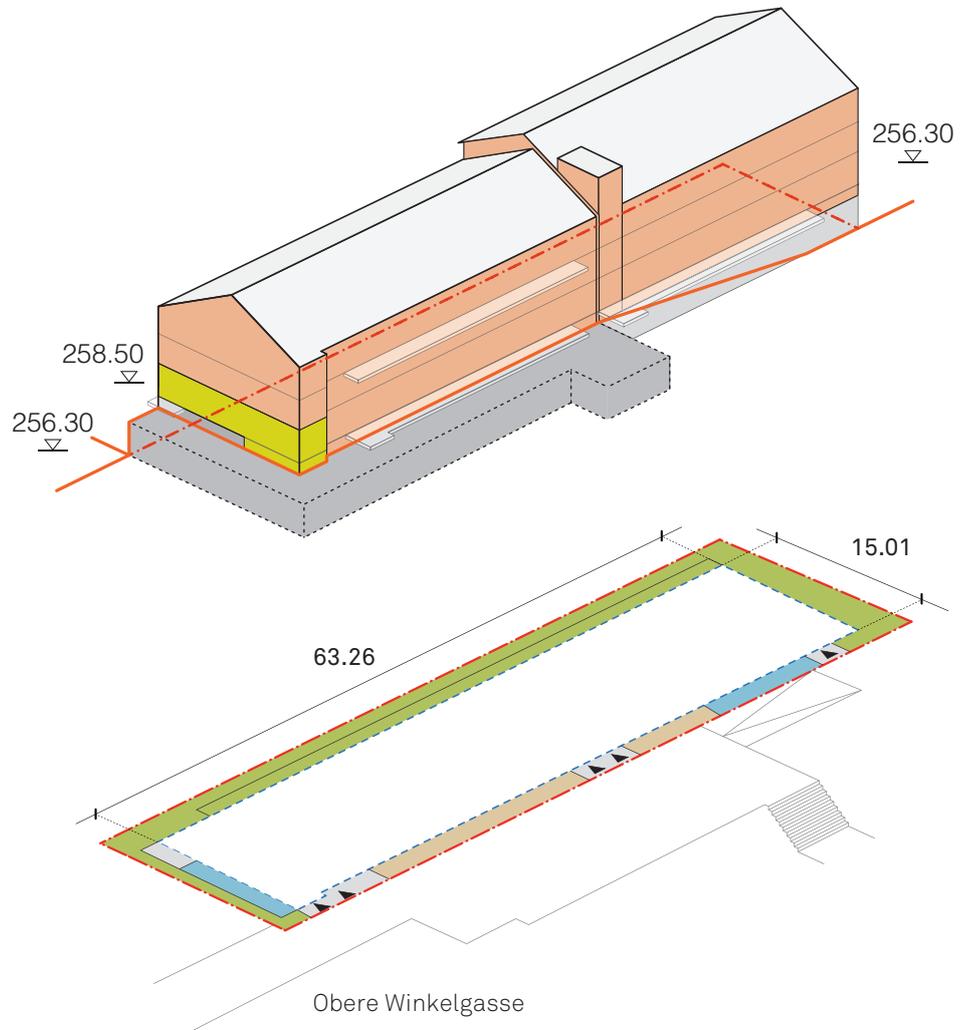
stützen das individuelle Sicherheitsempfinden zu allen Tageszeiten. Der Park wird so Teil des ganzen Areals. Um die Aneignungsprozesse der Nutzenden möglichst früh zu initiieren, ist die Bewohnerschaft und die angrenzende Nachbarschaft bereits in der Planungs- und Bauphase der Winkelmatte miteinander zu beiziehen. Ihre Ansprüche an Nutzung, Gestaltung und Betrieb sind abzuholen und zu berücksichtigen.

Eine Besonderheit ist die Lage im Terrain, die eine sorgfältige Organisation der Zugänge und Schwellenräume erfordert. Aufgrund der angestrebten Mischnutzungen ist eine gewisse Öffnung im Erdgeschoss zur Gasse und zum Park anzustreben.

Baurechtszins Baurechtsparzelle 2 (H25)

Jährlicher Anfangsbaurechtszins für die ersten fünf Jahre ab Bezugsbereitschaft, spätestens jedoch 18 Monate nach Erteilung der rechtskräftigen Baubewilligung: CHF 130'800.–

Im sechsten Jahr nach Bezugsbereitschaft erfolgt eine erste Anpassung auf Grundlage der effektiven Projektwerte. Nach Abschluss des Baurechtsvertrages wird die einmalige Zahlung der Kosten für die Machbarkeitsstudie i.H. von CHF 98'000.– fällig.



Flächennachweis

Baurechtsparzelle 2 (H25.1): 744 m²

Baurechtsparzelle 2 (H25.2): 657 m²

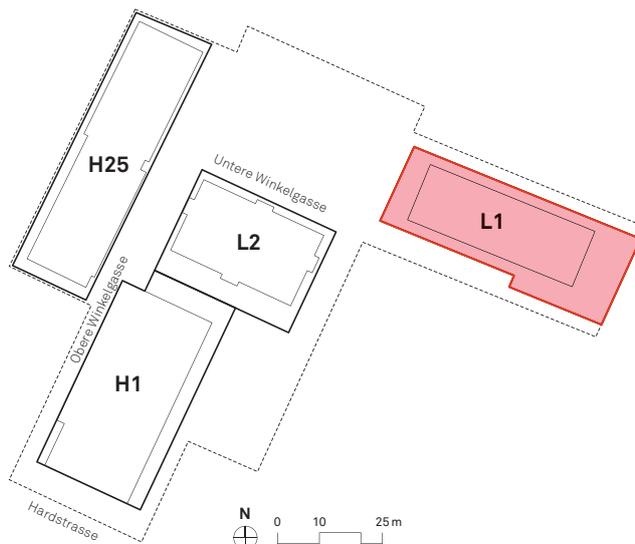
GESCHOSS	BGFH*	GFo*	GFu*
Gartengeschoss	545.4 m ²	1169.6 m ²	–
Gassengeschoss	904.3 m ²	904.3 m ²	–
1.Obergeschoss	907.2 m ²	907.2 m ²	–
Dachgeschoss	828.4 m ²	828.4 m ²	–
TOTAL	3185.3 m²	3809.5 m²	1269.1 m²

* Definition nach QP-Reglement QP Hardstrasse Art. 4 Abs. 5

** nach SIA 416

- ÖFFENTLICHE NUTZUNGEN**
Quartierraum
- WOHNEN**
- Tiefgarage/Keller
- Grünfläche
- Vorzone
- Erschliessungsfläche
- Velostellplätze
- Terrain
- Baurechtsparzelle
- Baulinie
- Eingang
- Gestaltungsbaulinie 1 (GBL1)
- Gestaltungsbaulinie 2 (GBL2)
- Gestaltungsbaulinie 4 (GBL4) – gemäss §53 RBV

Baurechtsparzelle 3 (L 1)



Baurechtsparzelle 3 (L1): 1'237 m²

Rahmenbedingungen

- ◆ 16 Wohnungen, 1 Studio/Gästewohnung
- ◆ Maisonette-Wohnungen (EG + 1. OG, 2. OG + 3. OG)
- ◆ Eingänge ab EG oder 3. Obergeschoss
- ◆ 1.5–4.5-Zi.-Wohnungen
- ◆ 4-geschossig

Nutzungsprofil

Das Haus im Garten bietet suburbane Wohnqualitäten für eine Bewohnerschaft, die der zeitweisen intensiven Nutzung der angrenzenden Freiräume für die Kinderbetreuung und den Aktivitäten im öffentlichen Park im Westen offen gegenübersteht. Insbesondere der Blick in die Grünräume und die grossen Bestandsbäume prägen das Wohnen. Die Beziehung zum Umfeld geschieht massgeblich über die wohnungsbezogenen Freiräume wie Balkone und Loggien sowie eine stark transparente Fassade.

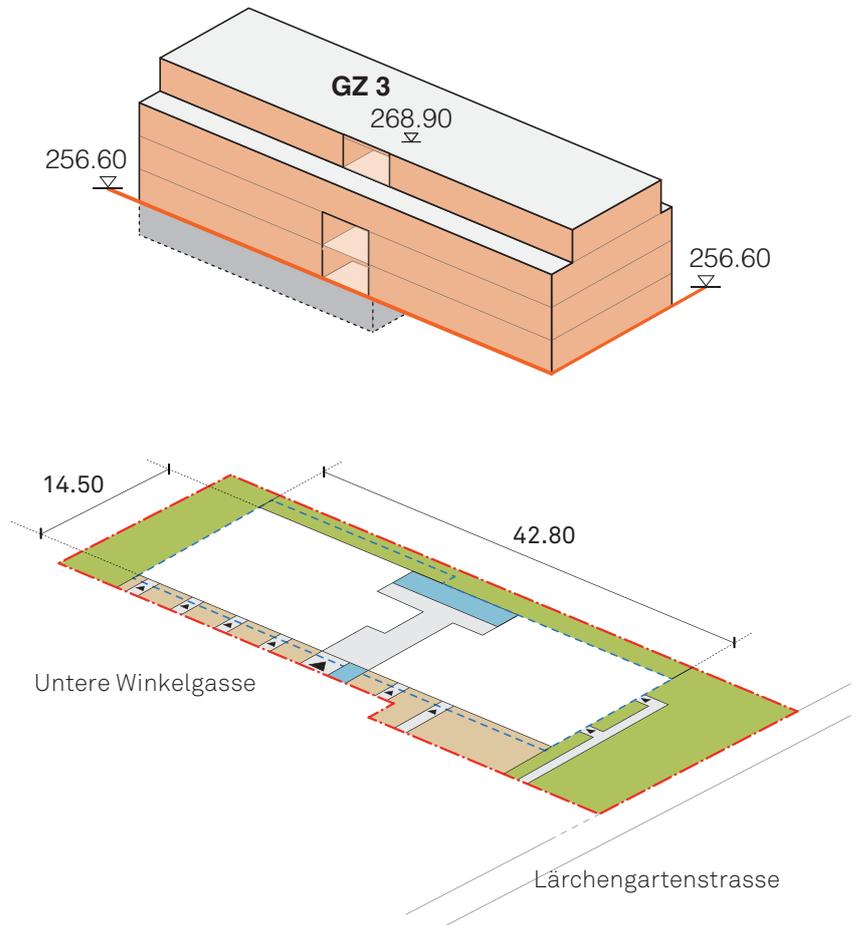
Aussenraum

Das Haus steht am Rand des Areals und wird von der Lärchengartenstrasse erreicht, die Bewohnerschaft sollte sich dennoch als Teil der neuen Nachbarschaft verstehen und zu dieser beitragen. Sowohl die Nutzung der Hausgärten aber auch der Winkelmatte tragen dazu bei.

Baurechtszins Baurechtsparzelle 3 (L1)

Jährlicher Anfangsbaurechtszins für die ersten fünf Jahre ab Bezugsbereitschaft, spätestens jedoch 18 Monate nach Erteilung der rechtskräftigen Baubewilligung: CHF 71'800.–

Im sechsten Jahr nach Bezugsbereitschaft erfolgt eine erste Anpassung auf Grundlage der effektiven Projektwerte.



Flächennachweis

Baurechtsparzelle 3 (L1): 1'237 m²

GESCHOSS	BGFH*	GFo*	GFu*
Untergeschoss	—	—	555.5 m ²
Gartengeschoss	529.1 m ²	529.1 m ²	—
1.Obergeschoss	555.5 m ²	555.5 m ²	—
2.Obergeschoss	588.6 m ²	588.6 m ²	—
Dachgeschoss	410.7 m ²	410.7 m ²	—
TOTAL	2083.9 m²	2083.9 m²	195.3 m²

* Definition nach QP-Reglement QP Hardstrasse Art. 4 Abs. 5

** nach SIA 416

- WOHNEN**
- Tiefgarage/Keller
- Grünfläche
- Vorzone
- Erschliessungsfläche
- Velostellplätze
- Terrain
- Baurechtsparzelle
- Baulinie
- Eingang
- Gestaltungsbaulinie 1 (GBL1)
- Gestaltungsbaulinie 2 (GBL2)
- Gestaltungsbaulinie 4 (GBL4) – gemäss §53 RBV

3. Nachweis Velostellplätze

Gassengeschoss



- Velostellplätze Erdgeschoss Innenraum (PPi)
- Velostellplätze Aussenraum gedeckt (PPa gedeckt)
- Velostellplätze Aussenraum offen (PPa)
- Velostellplätze Gartengeschoss Innenraum (PPi)

Gartengeschoss



Velostellplätze vorhanden

GESCHOSS	L1	L2	H1	H25	TOTAL
Aussenraum EG gedeckt	—	—	—	25	25 (davon 0 Spezialvelos)
Aussenraum EG offen	6	23	16	25	70 (davon 0 Spezialvelos)
Innenraum EG	29	15 (3)	43	117 (5)	204 (davon 8 Spezialvelos)
Innenraum Gartengeschoss	—	—	86 (14)	—	86 (davon 14 Spezialvelos)
	35	38 (3)	145 (14)	167 (5)	385 (davon 22 Spezialvelos)

III.

Anhänge



Dokumente

Diese Publikation sowie sämtliche Anhänge stehen als PDFs zur Verfügung und können über einen QR-Code heruntergeladen werden. Alle Dokumente sind auch unter www.entwicklung-birsfelden.ch/hardstrasse/baurecht abrufbar.

Dossier, QP, QP-Reglement

PDFs zum Download



Ausschreibung
Baurechtsparzellen



U2 Entwurf Quartierplanreglement



U1 Entwurf Quartierplan

Anhänge

PDFs zum Download



A0 Entwurf Planungsbericht



A4 Entwurf Verkehrsgutachten
(Mobilitätskonzept)



A1 Vorabzug Baurechtsvertrag



A5 Machbarkeitsstudie H25



A2 Bewerbungsformular



A6 Richtprojekt



A3 Reglement
«Vielfältiges Wohnungsangebot»



A7 Flächennachweis

III.

Quartierplan und Quartierplan- Reglement

Gemeinde Birsfelden
Stadtentwicklung und Natur
Hauptstrasse 77
4127 Birsfelden