

Machbarkeitsstudie Rheinstrasse, Birsfelden

HBBK Herzog Architekten / Berrel Berrel Kräutler
Binzstrasse 23 8045 Zürich

LOSINGER MARAZZI AG
Aeschenvorstadt 55 4051 Basel

27/02/19

Städtebau:

Die übergeordneten Entwurfsidee entspricht den städtebaulichen Prinzipien des Zonenplans:
Der fragmentierte Blockrand wird geschlossen und die Fassade entlang der Strassen, insbesondere an der Hauptstrasse, gestärkt und an den Kreuzungen durch hohe Gebäude akzentuiert.
Von der Strasse her die Gebäude eine geschlossene zusammenhängende, städtische Fassade.
Der Hof wird von den Kleinbauten freigespielt und begrünt, so entsteht eine grosszügiger, ruhiger Parkraum, an dem alle teilhaben können.
Hofseitig ist die ortstypische Parzellenstruktur ablesbar. Die Knicke brechen die Grösse des Hofes optisch und geben der Anlage eine intimen Charakter.

Wohnhaus:

Die Blockrandbebauung ist in Etappen auch über einen längeren Zeitraum realisierbar, die Tiefgarageneinfahrt Hotel/Heilsarmee und Wohnhaus sind unabhängig.
Wo möglich sind die Wohnungen als Durchwohnungen und partizipieren von den Qualitäten sowohl vom Strassen- und vom Hofraum. Die Belichtung der Wohnungen ist somit optimal.
Im Erdgeschoss verbindet eine grosse Halle die Eingänge und die Nebenräume, hier befinden sich Gemeinschaftsräume wie Waschräume, Kinderwagenabstellplatz, Hobbyraum, Gemeinschaftsraum, o. Ä.

Hotel:

Es lässt sich in Etappen realisieren, Anbau, Umbau und Aufstockung sind unabhängig
Im Erdgeschoss befinden sich das Restaurant und der Saal, welche sich zu einer grösseren Einheit zusammenlegen lässt. Dieser ist gut einsehbar und hat einen Direkten Zugang von der Strasse wie auch vom Garten her.

Heilsarmee:

Das geforderte Raumprogramm wurde in der Vertikalen umgesetzt. Hohe Präsenz an der Strasse durch sichtbare Nutzung in den Obergeschossen. Die Einstellhalle wird gemeinsam mit dem Hotel erstellt, da eine Zufahrt von der Hauptstrasse her nicht mehr möglich ist.

Parzelle Nr. 20 Wohnen

Wohnungsmix

| | 2.5 Zi-WG | 3.5 Zi-WG | 4.5 Zi-WG | Total |
|----------|------------|------------|------------|-------------|
| 1.-6. OG | 18 38 % | 18 38 % | 12 25 % | 48 100 % |
| Variante | 12 25 % | 30 63 % | 6 13 % | 48 100 % |

Flächen SIA 416

Regelgeschoss

| | | |
|-----------------|--------|-------|
| GF inkl. Loggia | 940 m2 | |
| Loggias | 100 m2 | |
| GF | 840 m2 | 100 % |
| NF | 653 m2 | 78 % |

Erdgeschoss / Tiefparterre

| | | |
|-------------------------|---------------|-------|
| Eingang / Erschliessung | 300 m2 | |
| Atelierräume | 305 | |
| Keller | - m2 | im UG |
| Waschen/Trocknen | 180 m2 | |
| Technik | - m2 | im UG |
| Velo- / Kinderwagen | 100 m2 | |
| Total | 885 m2 | |

Berechnung AZ

| | |
|------------------------|-----------------|
| Parzellenfläche nr. 20 | 1'876 m2 |
| GF Obergeschoss | 5'040 m2 |
| GF Eingang | 605 m2 |
| Total GF | 5'645 m2 |
| AZ | 3.0 |

Drei Parzellen**Wohnungsmix**

| | 2.5 Zi-WG | 3.5 Zi-WG | 4.5 Zi-WG | Total |
|----------|-----------|-----------|-----------|-------|
| 1.-6. OG | 10 | 15 | 5 | 30 |
| | 33 % | 50 % | 17 % | 100 % |

Flächen SIA 416**Regelgeschoss**

| | | | |
|-----------------|--------|--|-------|
| GF inkl. Loggia | 690 m2 | | |
| Loggias | 56 m2 | | |
| GF | 634 m2 | | 100 % |
| NF | 487 m2 | | 77 % |

Erdgeschoss / Tiefparterre

| | | | |
|-------------------------|---------------|--|-------|
| Eingang / Erschliessung | 117 m2 | | |
| Gewerbe | 407 | | |
| Keller | - m2 | | im UG |
| Waschen/Trocknen | - m2 | | |
| Technik | - m2 | | im UG |
| Velo- / Kinderwagen | 43 m2 | | |
| Total | 567 m2 | | |

Berechnung AZ

Parzellenfläche nr. 20 **1'160 m2**

GF Obergeschosse 3'170 m2
 GF Eingang 524 m2
Total GF 3'694 m2

AZ 3.2

Parzelle Nr. 19 Hotel**Neubau Hotel****Wohnungsmix**

| | 2.5 Zi-WG | 3.5 Zi-WG | 4.5 Zi-WG | Total |
|----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| 1.-6. OG | 15 | 5 | 0 | 20 |
| | 75 % | 25 % | 0 % | 100 % |

Flächen SIA 416**Regelgeschoss**

| | | |
|-----------------|--------|-------|
| GF inkl. Loggia | 376 m2 | |
| Loggias | 34 m2 | |
| GF | 342 m2 | 100 % |
| NF | 264 m2 | 77 % |

Erdgeschoss / Tiefparterre

| | | |
|-------------------------|---------------|-------|
| Eingang / Erschliessung | 70 m2 | |
| Saal | 137 m2 | |
| Gewerbe | 47 m2 | |
| Foyer | 30 m2 | |
| Keller | - m2 | im UG |
| Waschen/Trocknen | - m2 | |
| Technik | - m2 | im UG |
| Velo- / Kinderwagen | 18 m2 | |
| Total | 302 m2 | |

Umbau Hotel

| | |
|---------------------|-----------|
| bestehende Zimmer | 50 |
| Umbau Zimmer | 34 |
| Total Zimmer | 84 |

Aufstockung Hotel

| | |
|---------------------|-----------|
| Aufstockung Zimmer | 14 |
| Total Zimmer | 14 |

Berechnung AZ

Parzellenfläche Nr. 19

2'086 m2

| | Bestehend | Aufstockung | Neubau | m2 | |
|-----------------|--------------|-------------|--------------|--------------|-------------|
| OG7 | 189.7 | 232.3 | | 422 | |
| OG6 | 422.0 | | | 422 | |
| OG5 | 422.0 | | 342 | 764 | |
| OG4 | 422.0 | | 342 | 764 | |
| OG3 | 422.0 | | 342 | 764 | |
| OG2 | 422.0 | | 342 | 764 | |
| OG1 | 422.0 | | 342 | 764 | |
| EG | 400.0 | | 302 | 702 | AZ |
| Total GF | 3'122 | 232 | 2'012 | 5'366 | 2.57 |

Gesamtbetrachtung AZ

| Parzelle | Parzellenfläche | Geschosse | GF | GF | AZ |
|--------------|-----------------|-----------|--------------|---------------|----------------------------|
| 20 | 1'867 | 6/7 | 935 | 5'555 | 2.98 PK |
| 19 | 2'085 | 8 | 422 | 3'354 | |
| | | 6 | 342 | 2'012 | 2.57 Hotel |
| | 1'160 | 6 | 634 | 3'694 | 3.18 drei Parzellen |
| 1554 | 75 | | | | |
| 675 | 163 | 6 | 127 | 762 | 4.67 |
| 673 | 542 | 6 | 335 | 2'010 | 3.71 |
| 582 | 265 | 5 | 166 | 830 | 3.13 |
| 583 | 209 | 5 | 121 | 605 | 2.89 |
| 584 | 195 | 5 | 120 | 600 | 3.08 |
| 814 | 405 | 5 | 220 | 1'100 | 2.72 |
| 813 | 246 | 5 | 115 | 575 | 2.34 |
| 812 | 388 | 5 | 120 | 600 | 1.55 |
| 777 | 238 | 5 | 129 | 645 | 2.71 |
| 776 | 304 | 5 | 145 | 725 | 2.38 |
| 775 | 136 | 5 | 100 | 500 | 3.68 |
| 2054/55 | 341 | 5 | 95 | 475 | 1.39 |
| Total | 8'619 | | 4'126 | 24'042 | 2.79 |
| | | | | 25'857 | 3.00 |