

ENTWICKLUNG
BIRSFELDEN

25. APRIL 2023

INFORMATIONSANLASS

Quartierplan Quartierhof

GEMEINDE
BIRSFELDEN



1. Gemeindeentwicklung
2. Vorstellung QP Quartierhof
3. Öffentliches Mitwirkungsverfahren und nächste Schritte

Übergeordnetes Ziel

Erhalt und Steigerung der Lebensqualität





Bevölkerungsentwicklung:

Starker Rückgang / Angebotsverlust & Finanzprobleme

Wohnungsangebot:

Veraltete/kleine Wohnungen schliessen Bevölkerungsgruppen aus

Mobilität und Verkehr:

Viel Ausweichverkehr reduziert Sicherheit & Lebensqualität

Natur/Ökologie/Freiraum:

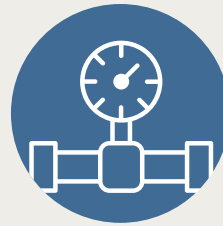
Hohe Dichte erfordert Ausbau, Schutz und Qualität

Infrastruktur:

Steigende Anforderungen und Erneuerungsbedarf sind teuer

Gemeindefinanzen:

Defizit erfordert dringend Mehreinnahmen, sonst Konkurs



Bevölkerungsentwicklung:

Innere Verdichtung bringt Bevölkerungswachstum

Wohnungsangebot:

Zeitgemässe Angebote für unterschiedliche Bevölkerungsgruppen

Mobilität und Verkehr:

Gemeinde/Eigentümer konzeptionieren Reduktion von Autoverkehr

Natur/Ökologie/Freiraum:

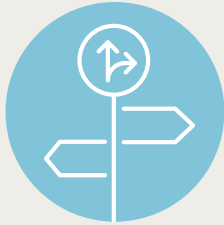
Zusätzlichen/höherwertigen Raum für Mensch/Flora/Fauna

Infrastruktur:

Infrastrukturabgabe für Erhalt/Ausbau der Gemeindeinfrastruktur

Gemeindefinanzen:

Steuereinnahmen & Baurechtszinsen: Erhöhung dringend notwendig



Wohnungsangebot:

Vielfalt und moderne Architektur mit hoher Qualität

Mobilität/Verkehr:

Alternativen zum MIV zur Verhinderung von zusätzlichem Verkehr

Natur/Ökologie/Freiraum:

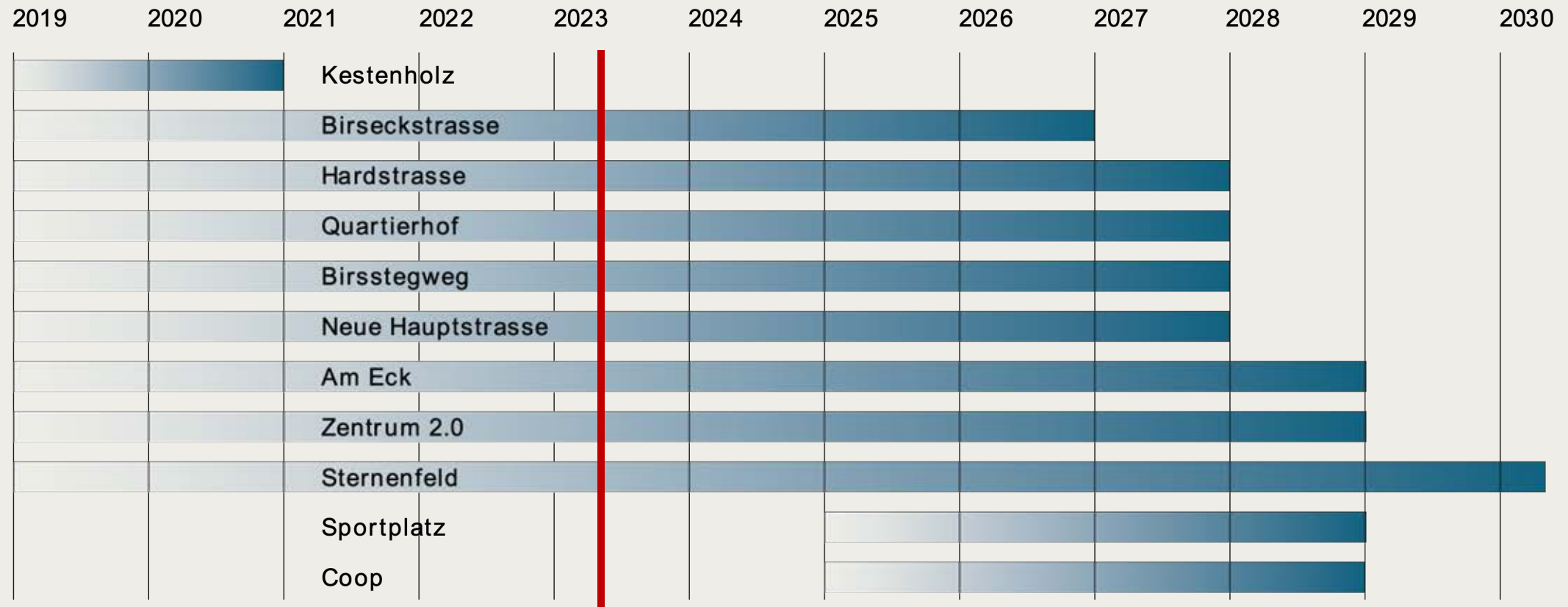
Neue attraktive Freiräume, Nachhaltigkeitsstandards
(Energie, Wärme, Ökologie, Soziales)

Gemeindefinanzen:

Infrastrukturbeitrag, Baurechtszinsen, Erhöhung Steuerkraft



Zeitplan indikativ



1. Gemeindeentwicklung
2. Vorstellung QP Quartierhof
3. Öffentliches Mitwirkungsverfahren und nächste Schritte

Quartierhof

Parzellen und Lage



Eigentümer

IMBA Liegenschaften
PKBS

Planer

Losinger Marazzi
Berrel Kräutler Architekten
BRYUM

Hauptstrasse
IMBA Liegenschaften AG
Hauptstrasse 15 CH-4127
Birsfelden



Quartierhof

Ausgangslage

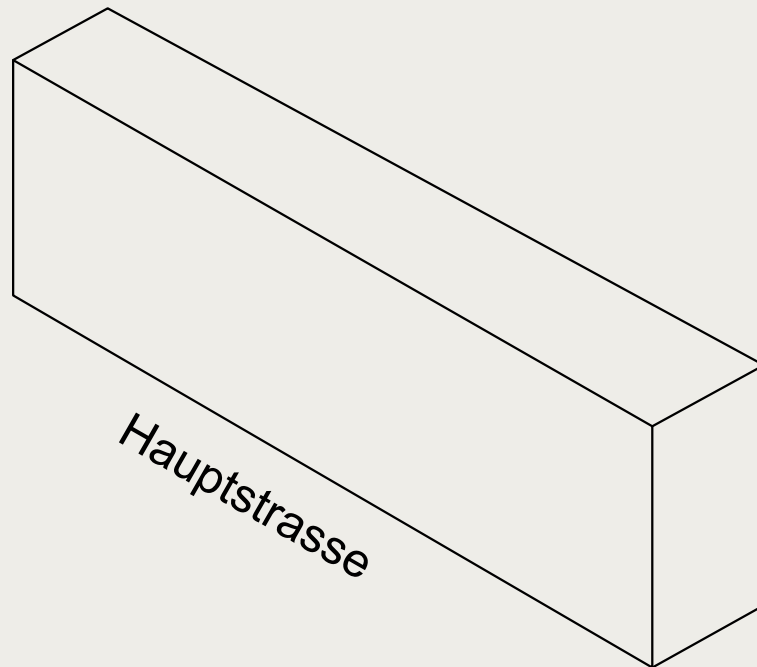


- Hervorragende Lage für Verdichtung
- Optimale ÖV-Anbindung
- Suboptimale Verkehrserschliessung
- Sanierungsbedürftige Bausubstanz
- Veraltete energetische Nutzung

Quartierhof

Prozess Gestaltungsprinzipien Hochbau

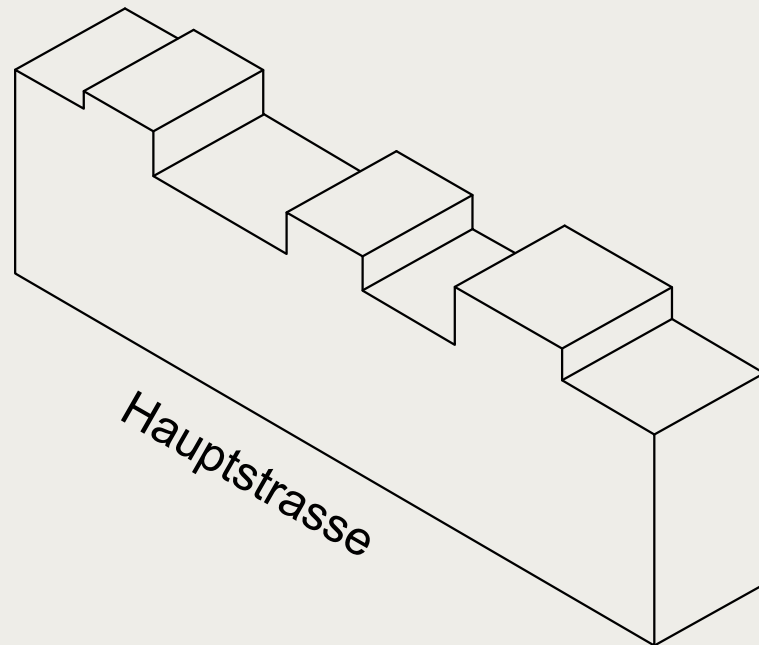
Konventionelle Bebauung



Quartierhof

Prozess Gestaltungsprinzipien Hochbau

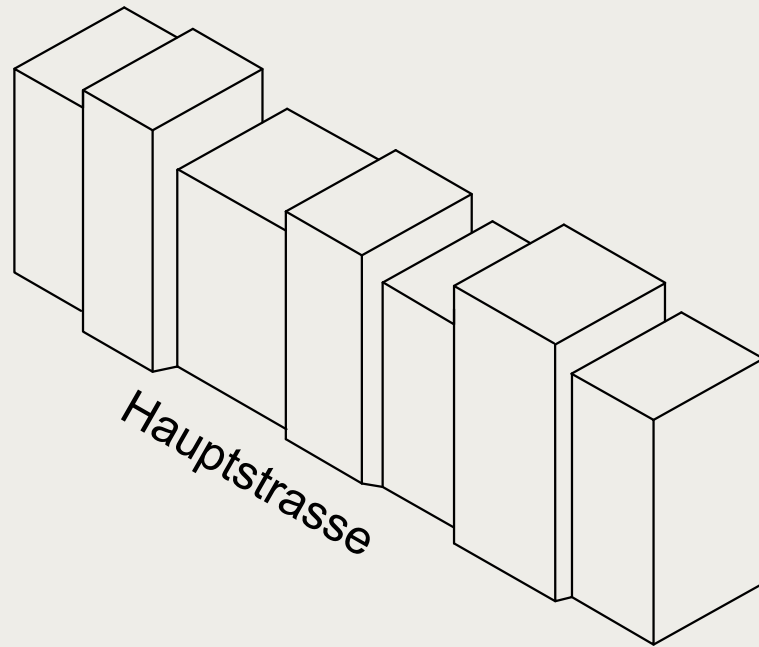
Einführen einer
Höhenstaffelung



Quartierhof

Prozess Gestaltungsprinzipien Hochbau

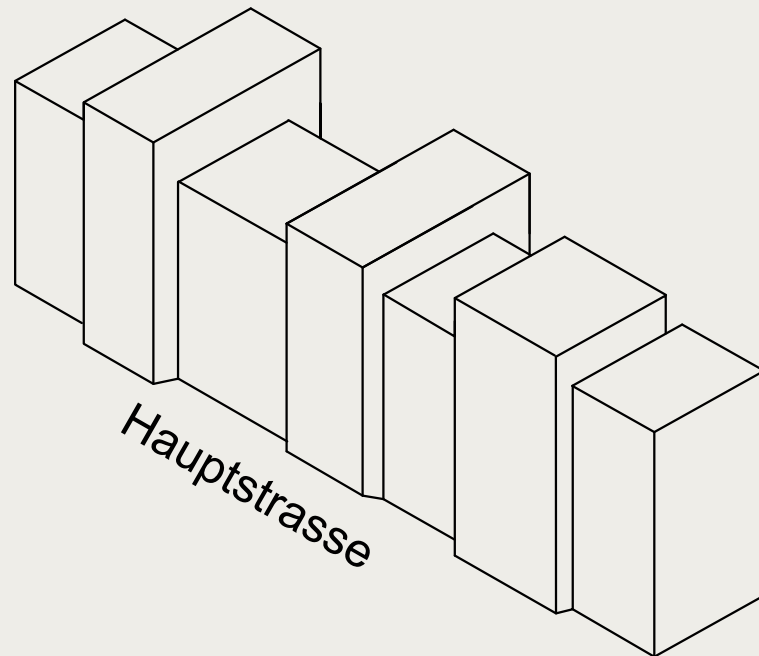
Zurückspringen mit
Bauvolumen



Quartierhof

Prozess Gestaltungsprinzipien Hochbau

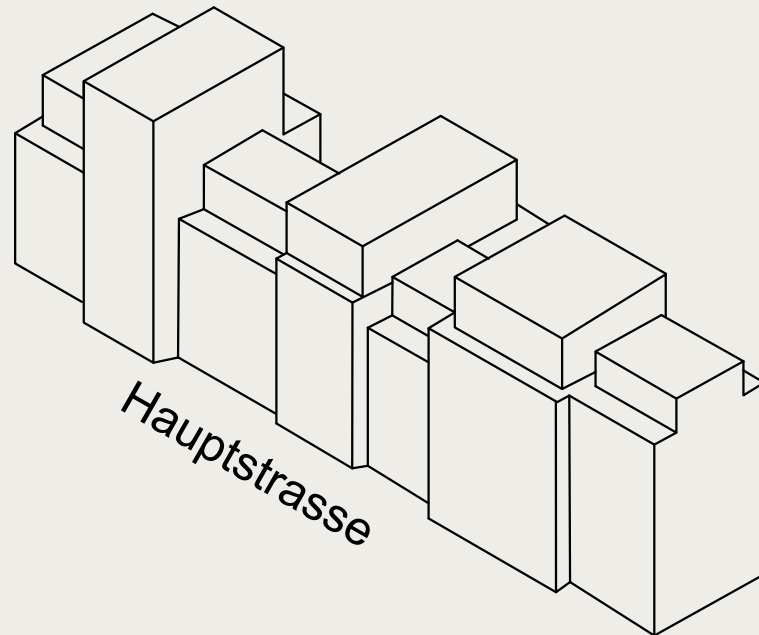
Ausdehnung in den Hof



Quartierhof

Prozess Gestaltungsprinzipien Hochbau

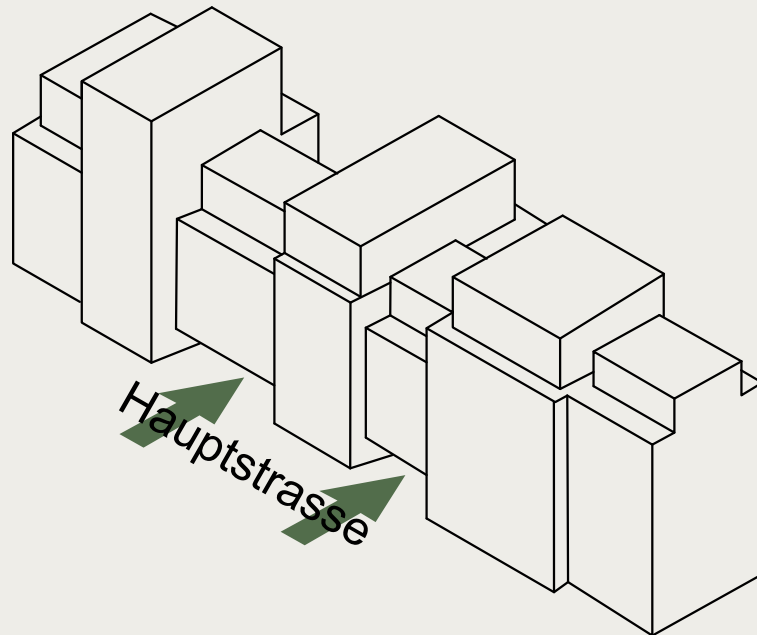
Zurückstufen des Attikas



Quartierhof

Prozess Gestaltungsprinzipien Hochbau

Öffnen des Blockrands



Quartierhof

Resultat Gestaltungsprinzipien Hochbau



- Harmonische Eingliederung
- Brechen der Gebäudehöhe
- Gegliederte Fassade
- Differenzierte Volumen
- Silhouette
- Kleinteiliges Erscheinen

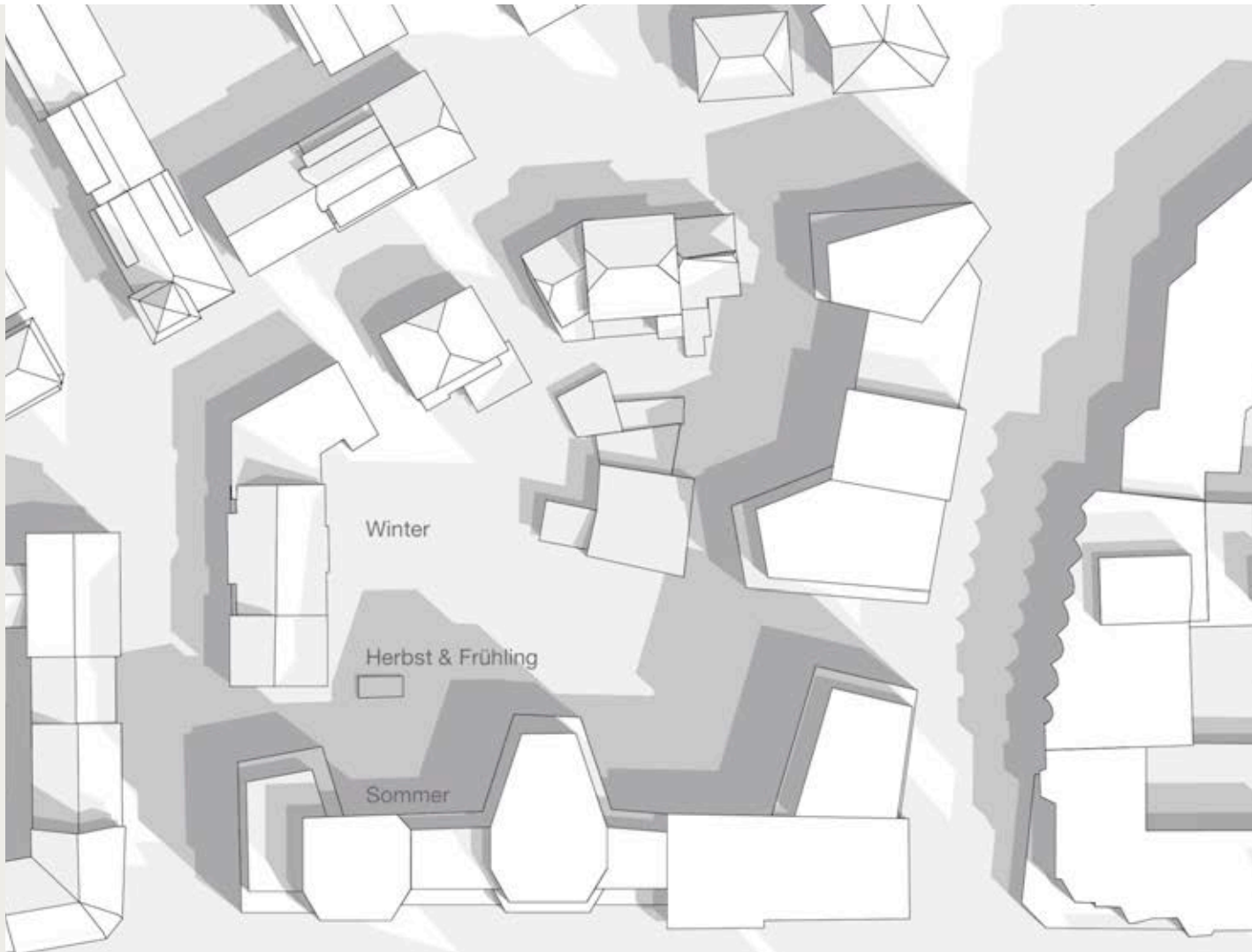


Blick Richtung Zentrum



Blick Richtung Basel

Quartierhof Schatten



- Wahrnehmung Erhöhung im Vergleich zum Bestand gering
- Attikas zurückversetzt
- Schattenwurf grösstenteils auf eigener Parzelle
- Nachbarn höchstens gering tangiert

Quartierhof Nutzungen



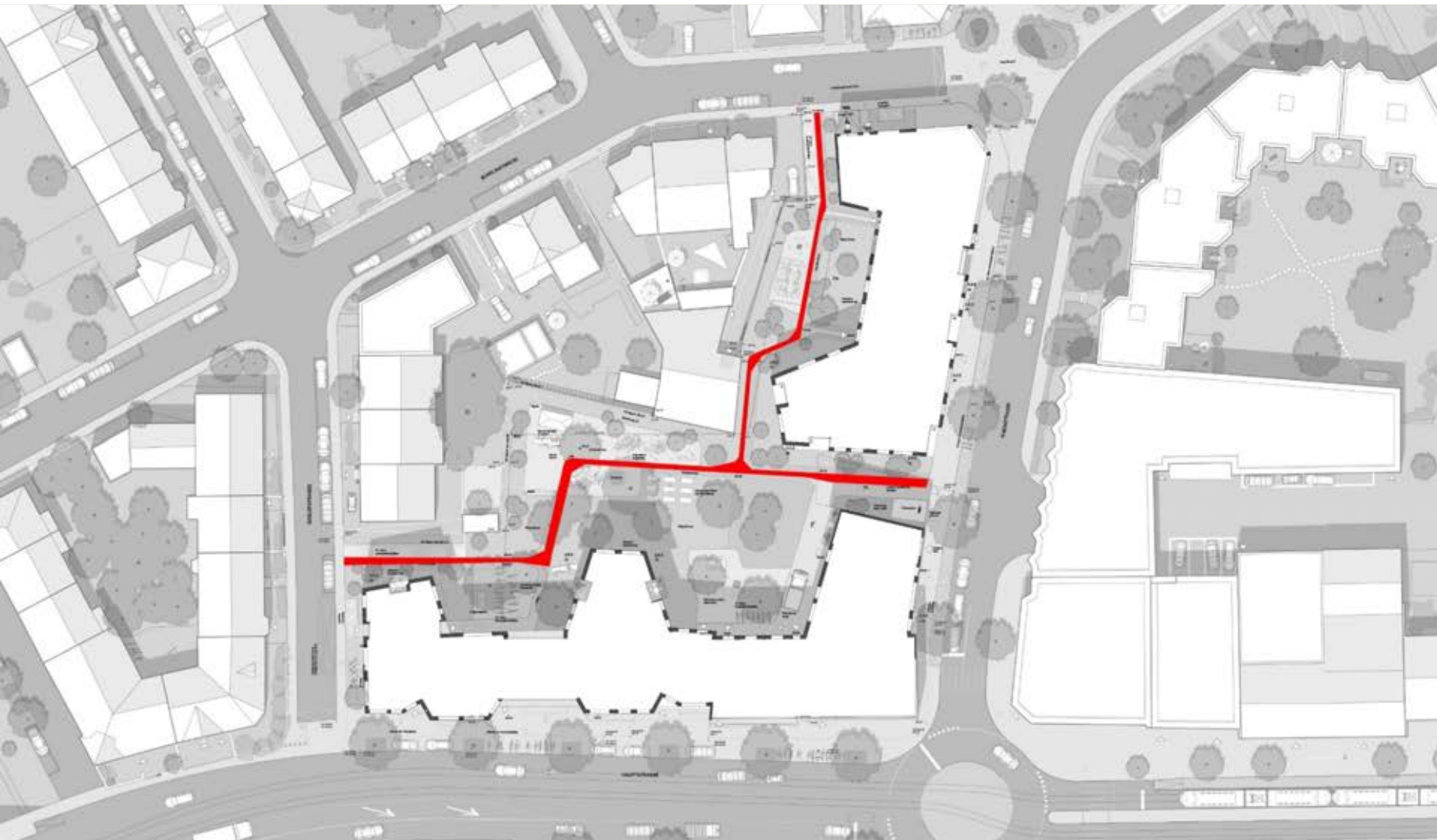
- Vielfältiges Wohnraumangebot
- insgesamt ca. 125 Wohnungen
- 1.5 bis 5.5-Zimmer-Wohnungen
- Gebäude IMBA eher kleinere Wohnungen (1.5 & 2.5-Zi.> 70%)
- Gebäude PKBS eher mittlere & grössere Wohnungen (2.5 bis 5.5-Zi.)
- Preise:
 - Mittelständisches Wohnen
 - Preisvielfalt (Grösse, Lage, Grundrisse)

Quartierhof Aussenraum



- offen und durchlässig
- Fussgängerverbindungen durch Areal
- Grosszügige Trottoirs
- Aufwertung Innenhof
- Aufenthaltsqualität
- Aufwertung „Bürklinplatz“

Quartierhof Durchwegung



—
öffentliche
Durchwegung



Blick Innenhof



Blick Richtung Bürklinstrasse

Quartierhof

Baum- & Gehölzstruktur

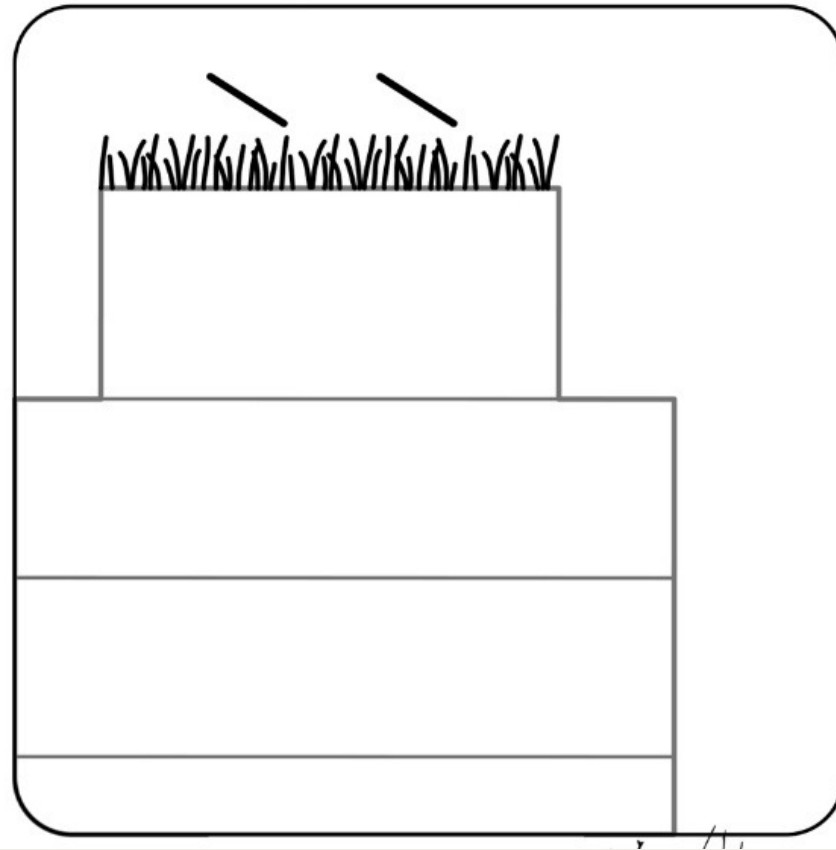


-  Grossbäume im Hof
-  Strassenbäume
-  Sträucher

Quartierhof

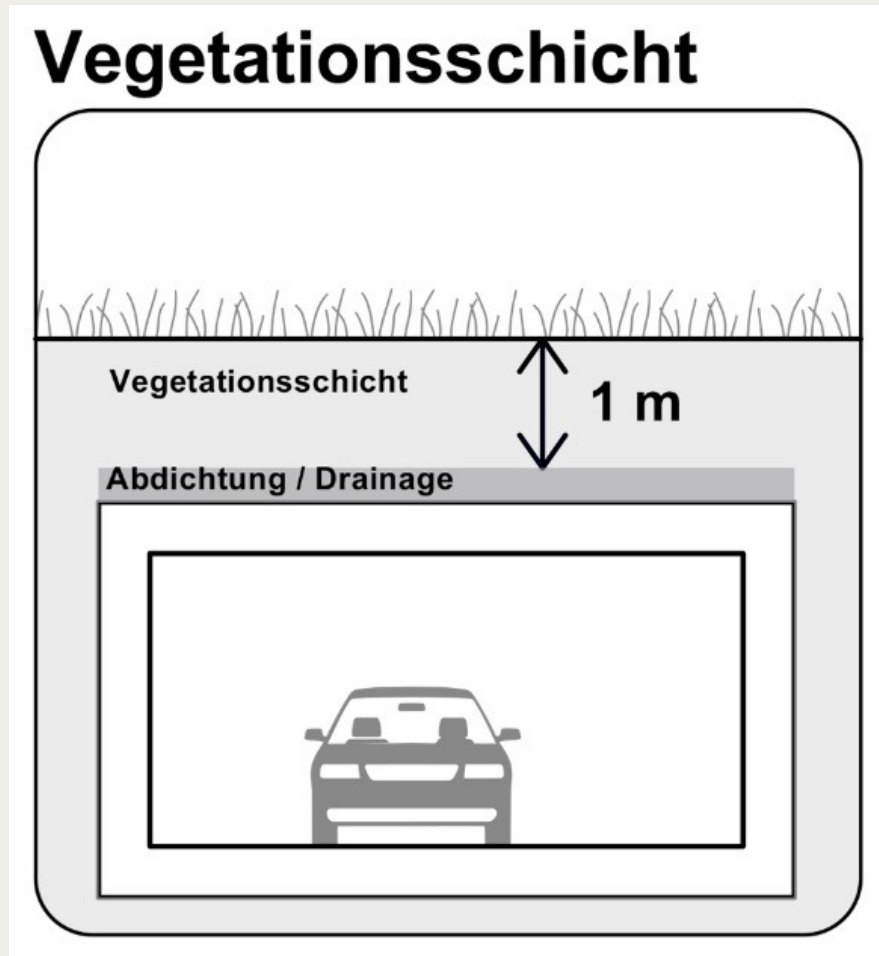
Prinzipen Biodiversität und Nachhaltigkeit

Dachbegrünung & PV



Quartierhof

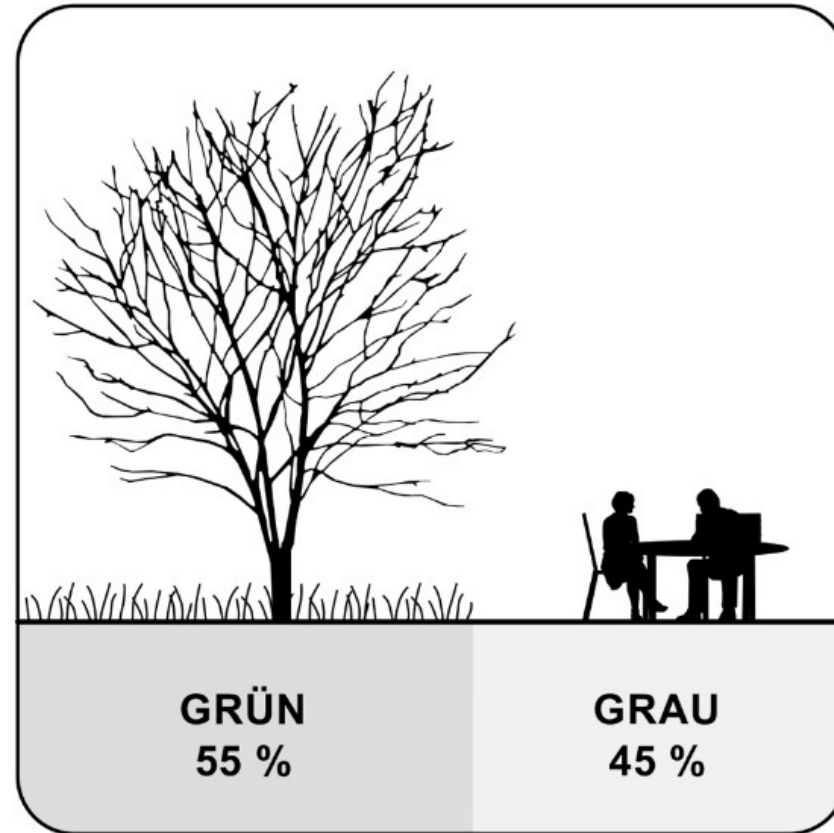
Prinzipen Biodiversität und Nachhaltigkeit



Quartierhof

Prinzipen Biodiversität und Nachhaltigkeit

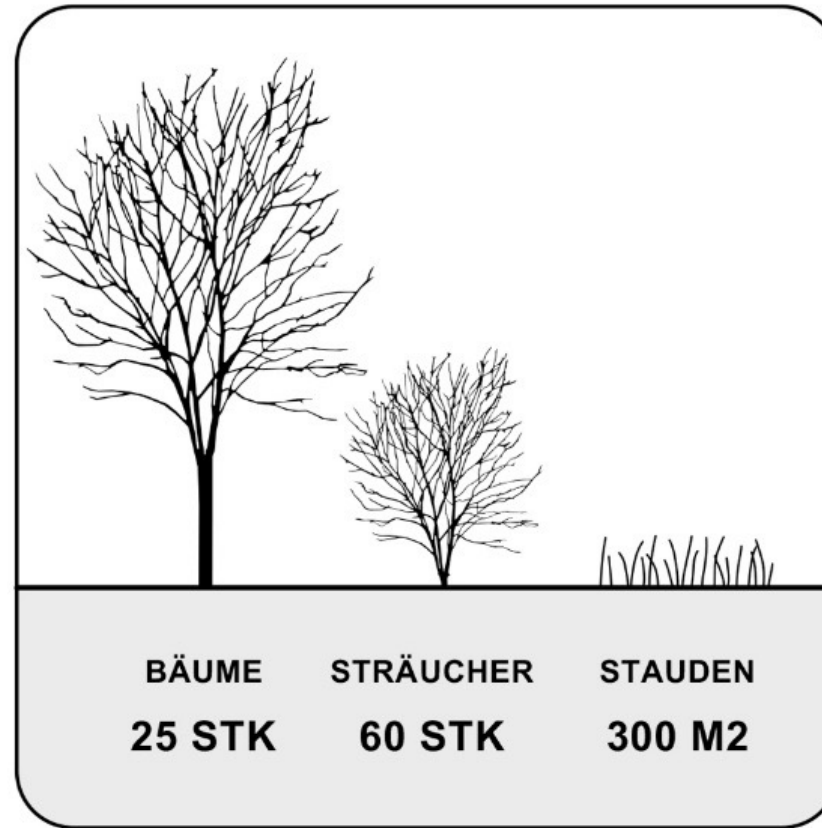
Grün / Grau



Quartierhof

Prinzipen Biodiversität und Nachhaltigkeit

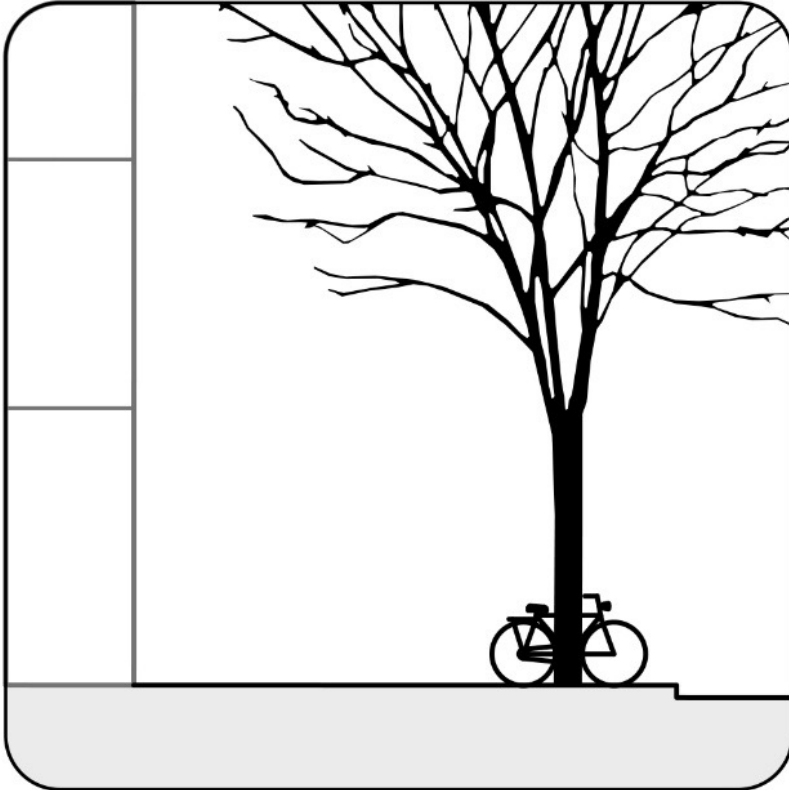
Vegetationsstruktur



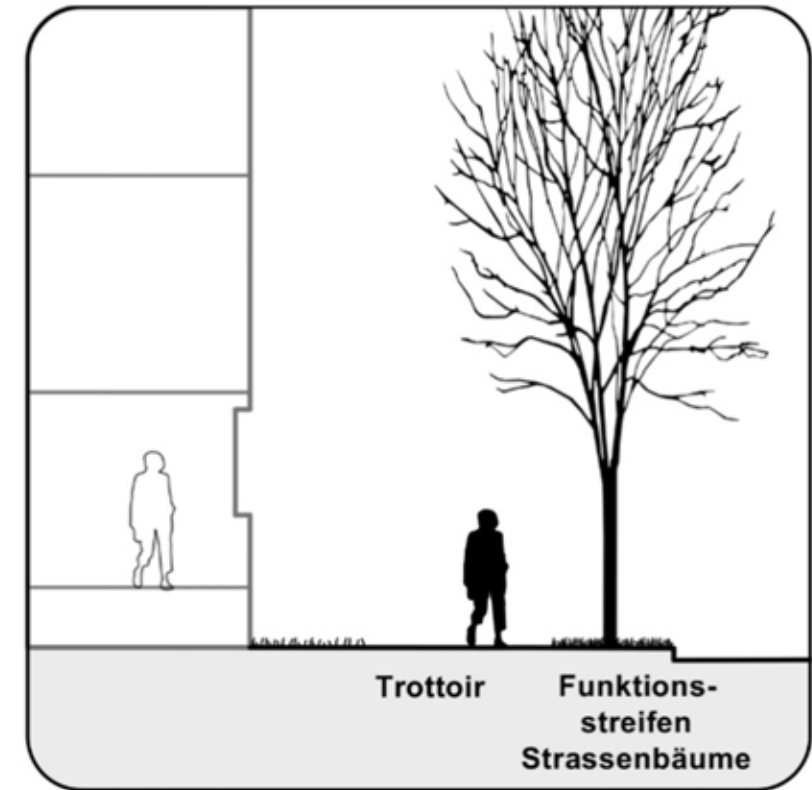
Quartierhof

Prinzipien freiräumliche Einbindung

Hauptstrasse



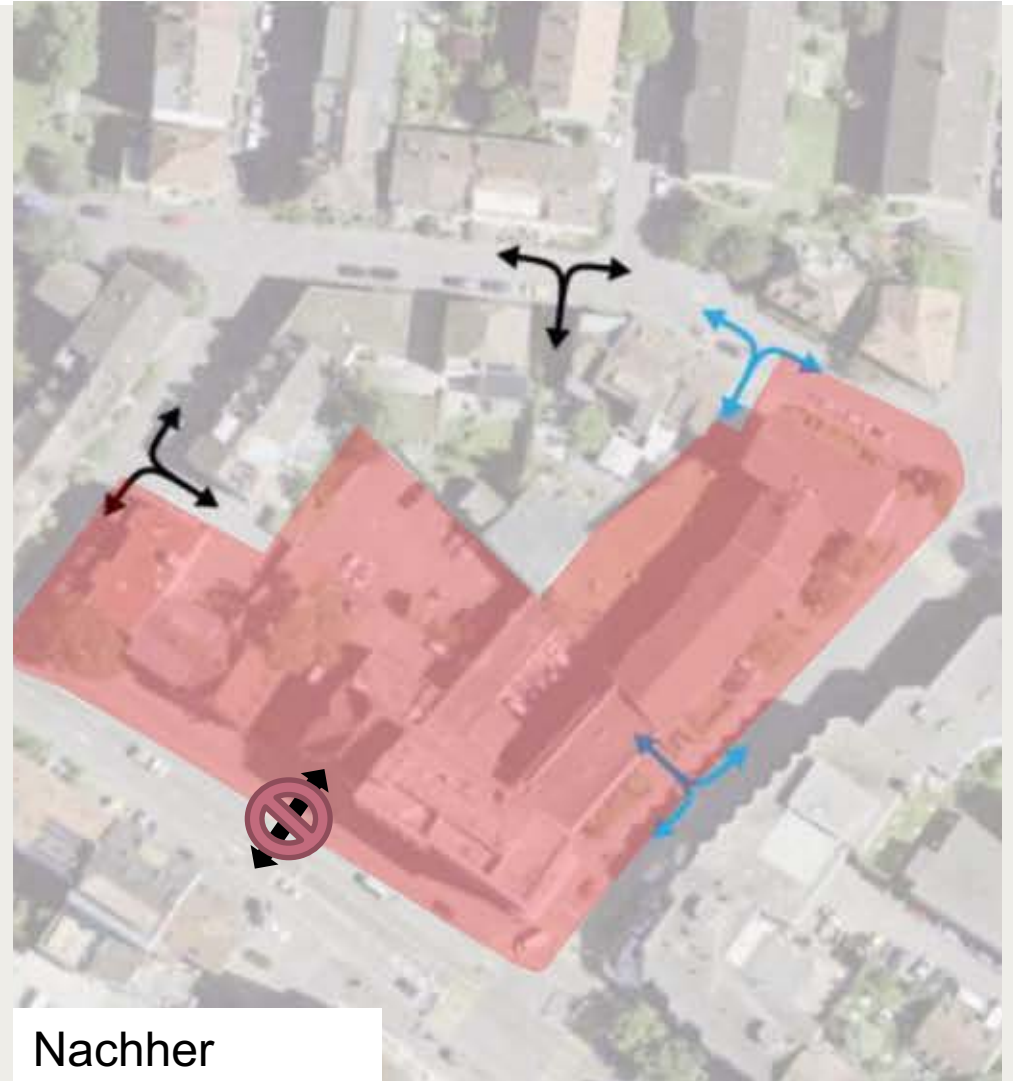
Rheinstrasse



Quartierhof Erschliessung



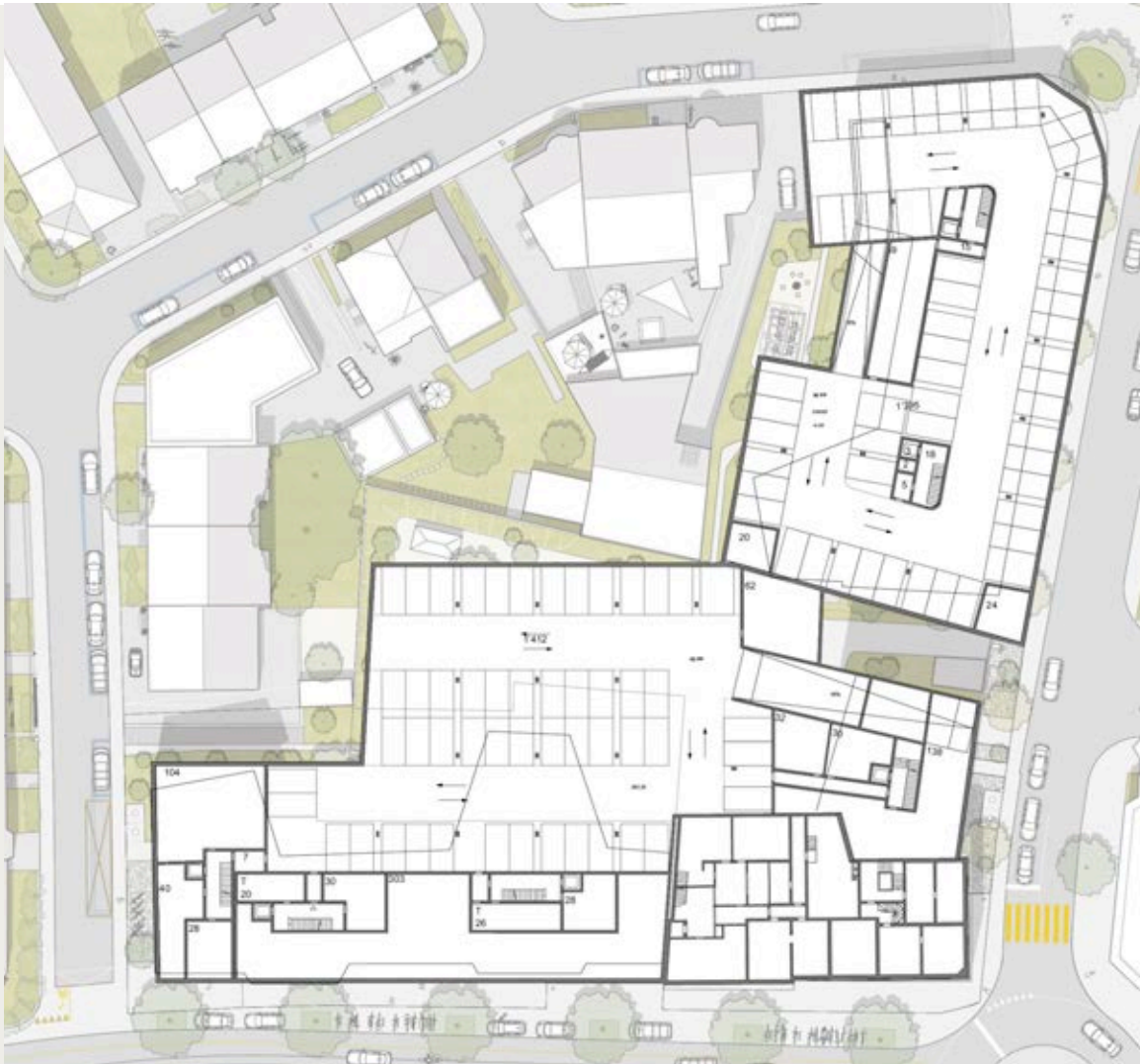
Aktuell



Nachher

Quartierhof

Parkplätze PW



- Parkierung neu im UG statt auf Hartbelag im Aussenraum
- Parkplätze
 - Bestand 70 PP
 - neu 106 PP
- neu: 0.5 PP / Wohnung, nicht jede Wohnung verfügt über PP
- Parkplätze Velo: ca. 350 Stk.
- Mobilitätsmassnahmen (z.B. Car-Sharing)

Quartierhof

Velo-Parkierung



-  VeloP. ungedeckt
-  VeloP. gedeckt



Wärme und Energie (Stromversorgung)

- Anschluss an den Wärmeverbund Alternativ-Energie Birsfelden AG (AEB)
- Stromproduktion mit Photovoltaik / Solarthermie auf Areal



Nachhaltigkeit und Ökologie (Bauweise)

- Naturnaher Grünraum
- Möglichst geringe Versiegelung der Aussenflächen
- Fassadenbegrünung
- Quartiereigener Kräuter-, «Naschgarten»

Quartierhof

Etappierung / Termine



- Aktuell 2 Etappen vorgesehen
- Realisation in 1 oder 2 Etappen baulich möglich
- Möglicher Baustart 1. Etappe (Gebäude IMBA ab Mitte 2025/2026)

1. Etappe: Gebäude IMBA

2. Etappe: Gebäude PK BS

Quartierhof

Hotel Alfa



- Hotel bleibt bestehen
- Weitere Sanierungsarbeiten während 1. Etappe (Ersatz Ölheizung)
- Quartierplan: langfristig mögliche Anpassungen (Rücksprung und Aufstockung Attika, Wohnnutzung)

Quartierhof

Würdigung durch den Gemeinderat

Attraktivität



Wohnraum



Attraktiver zeitgemässer Wohnraum für Familien & Singles, Jung & Alt



Freiraum / Ökologie / Nachhaltigkeit



Neuer öffentlich zugänglicher, grüner Innenhof, ökologische Aufwertung, hohes Nachhaltigkeitsniveau



Mobilität



Reduziertes PP Angebot mit Mobilitätsservices (Bike, Elektro, Sharing), keine Zufahrt zur Hauptstrasse



Finanzen



Zusätzliche Steuereinnahmen, Infrastrukturbeitrag

1. Gemeindeentwicklung
2. Vorstellung QP Quartierhof
3. Öffentliches Mitwirkungsverfahren und nächste Schritte

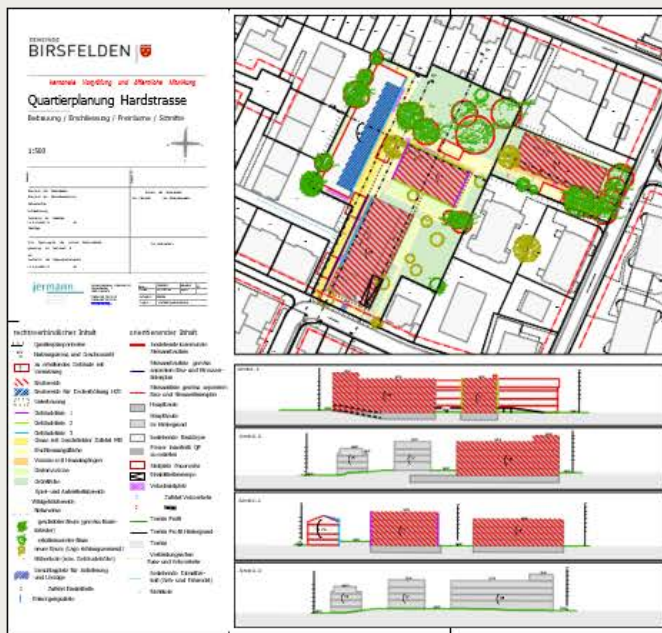
Öffentliches Mitwirkungsverfahren

Bestandteile des Quartierplans



Rechtsverbindlich

Stand 25. April 2023



Quartierplan



QP-Reglement

Orientierend



QP-Planungsbericht und Anhänge

Öffentliches Mitwirkungsverfahren

Ablauf und Nächste Schritte

- **26. April bis 14. Juni 2023:** Öffentliche Auflage der Pläne, Verbesserungsvorschläge und/oder Kritik als Rückmeldung an die Gemeinde
- Formlos, schriftlich per Post oder E-Mail oder über **neue Plattform der Gemeinde Birsfelden** bis **14. Juni 2023, 24 Uhr**
- Sämtliche Informationen und Unterlagen auf:
www.entwicklung-birsfelden.ch
- **15. Juni bis September 2023:** Erarbeitung Mitwirkungsbericht & Anpassung Quartierplan
- **Dezember 2023:** Beschlussfassung Quartierplan an GVS

Besten Dank für Ihr Interesse an der Zukunft Birsfeldens

