

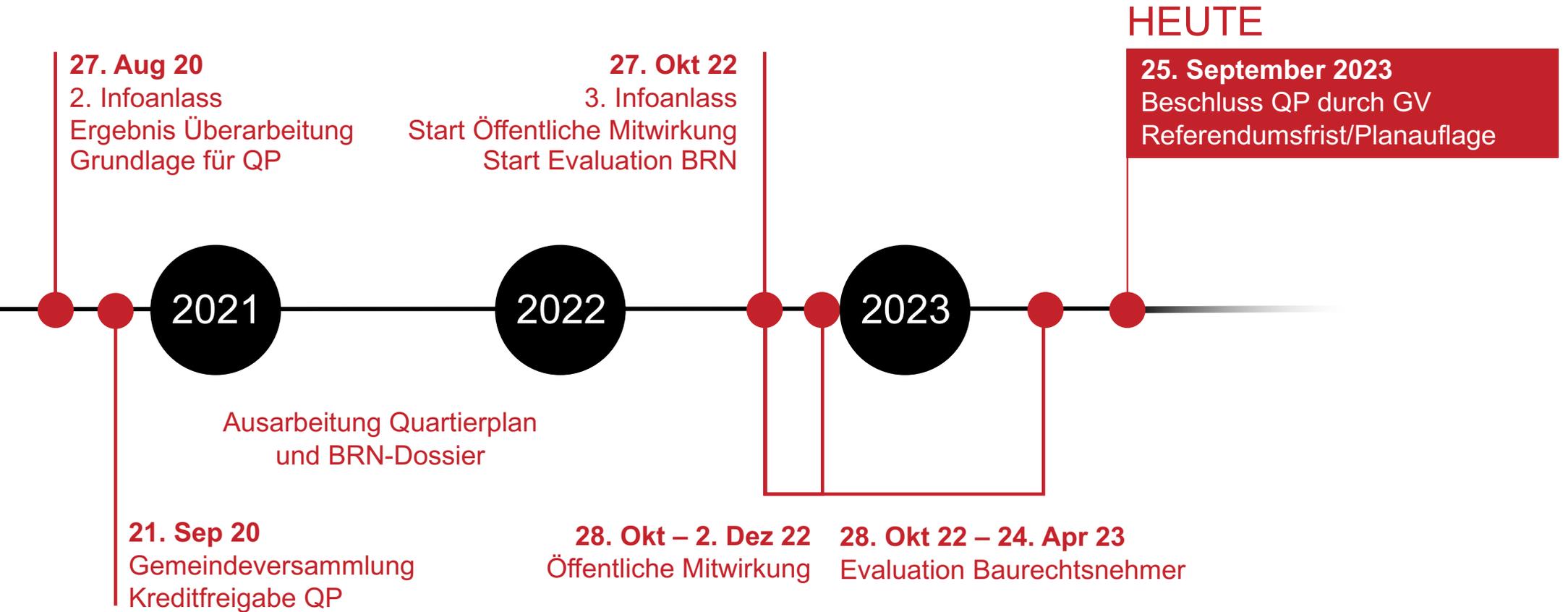
Quartierplan Hardstrasse – Gemeindeversammlung, 25. September 2023

1. Rückblick

2. Ziele der Gemeinde
3. Projektvorstellung
4. Baurechtsnehmende
5. Finanzen
6. Würdigung
7. Nächste Schritte
8. Fragen

Rückblick





1. Rückblick

2. Ziele der Gemeinde

3. Projektvorstellung

4. Baurechtsnehmende

5. Finanzen

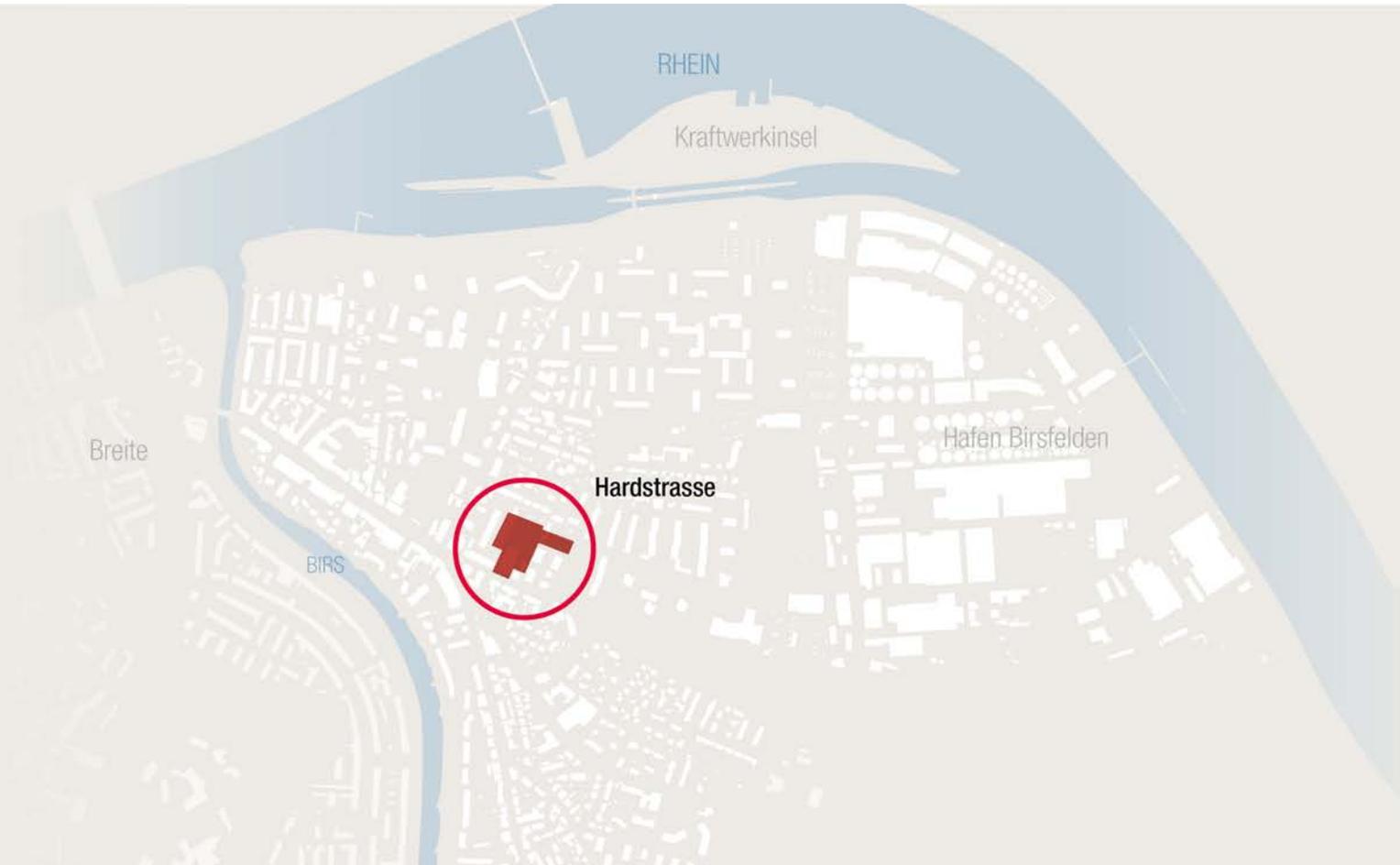
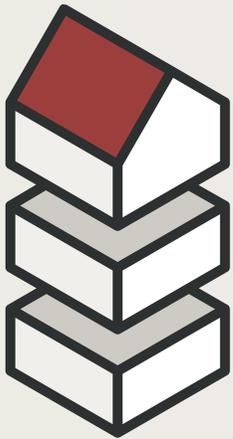
6. Würdigung

7. Nächste Schritte

8. Fragen

Ziele der Gemeinde
Planungshintergrund STEK

Neuer, zeitgemässer
Wohnraum



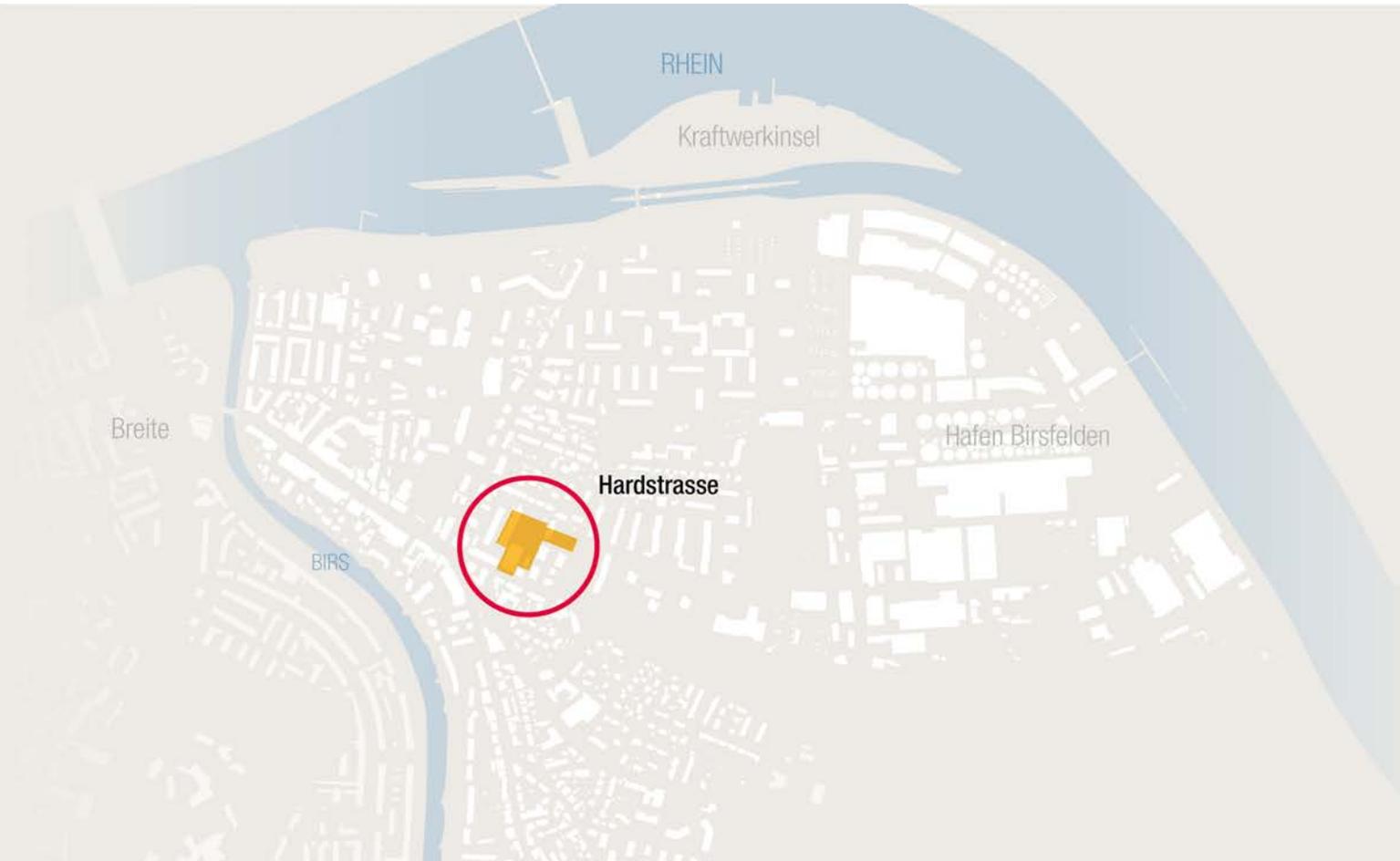
Ziele der Gemeinde Planungshintergrund **STEK**

Stärkung der Naturqualitäten



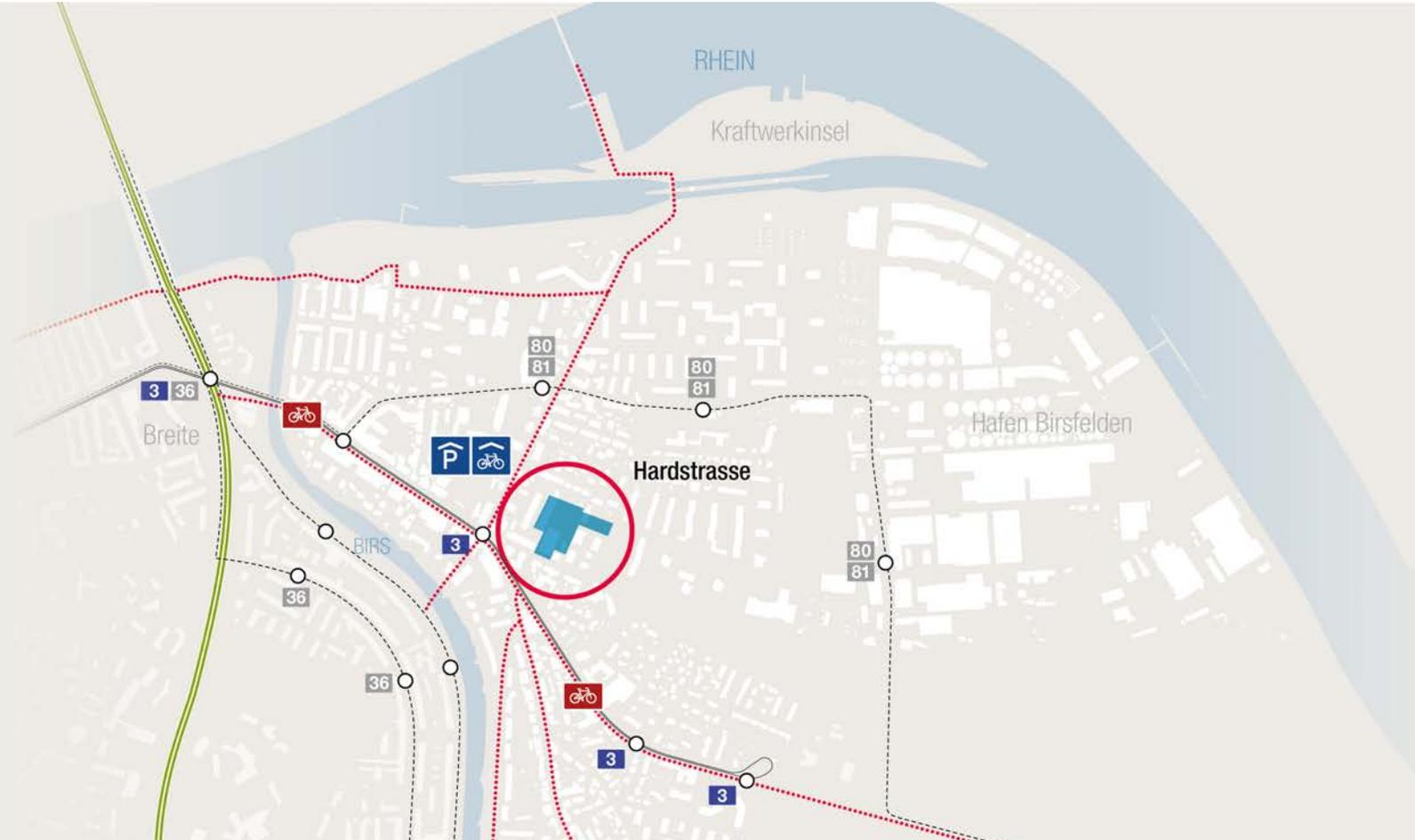
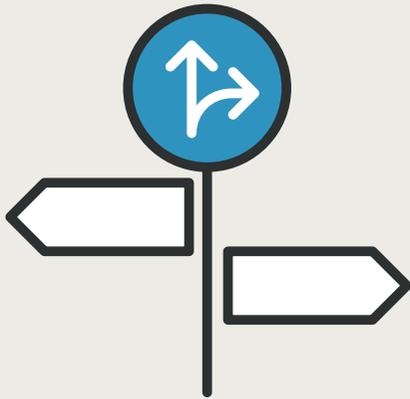
Ziele der Gemeinde
Planungshintergrund STEK

Attraktiver Freiraum



Ziele der Gemeinde Planungshintergrund STEK

Optimierung des Verkehrs



Ziele der Gemeinde Planungshintergrund STEK

Wertschöpfung aus Gemeindeparzellen



1. Rückblick
2. Ziele der Gemeinde

3. Projektvorstellung

4. Baurechtsnehmende
5. Finanzen
6. Würdigung
7. Nächste Schritte
8. Fragen



Areal Hardstrasse, Birsfelden

Bestand



— Perimeter Quartierplan

Dachaufsicht



 Perimeter Quartierplan

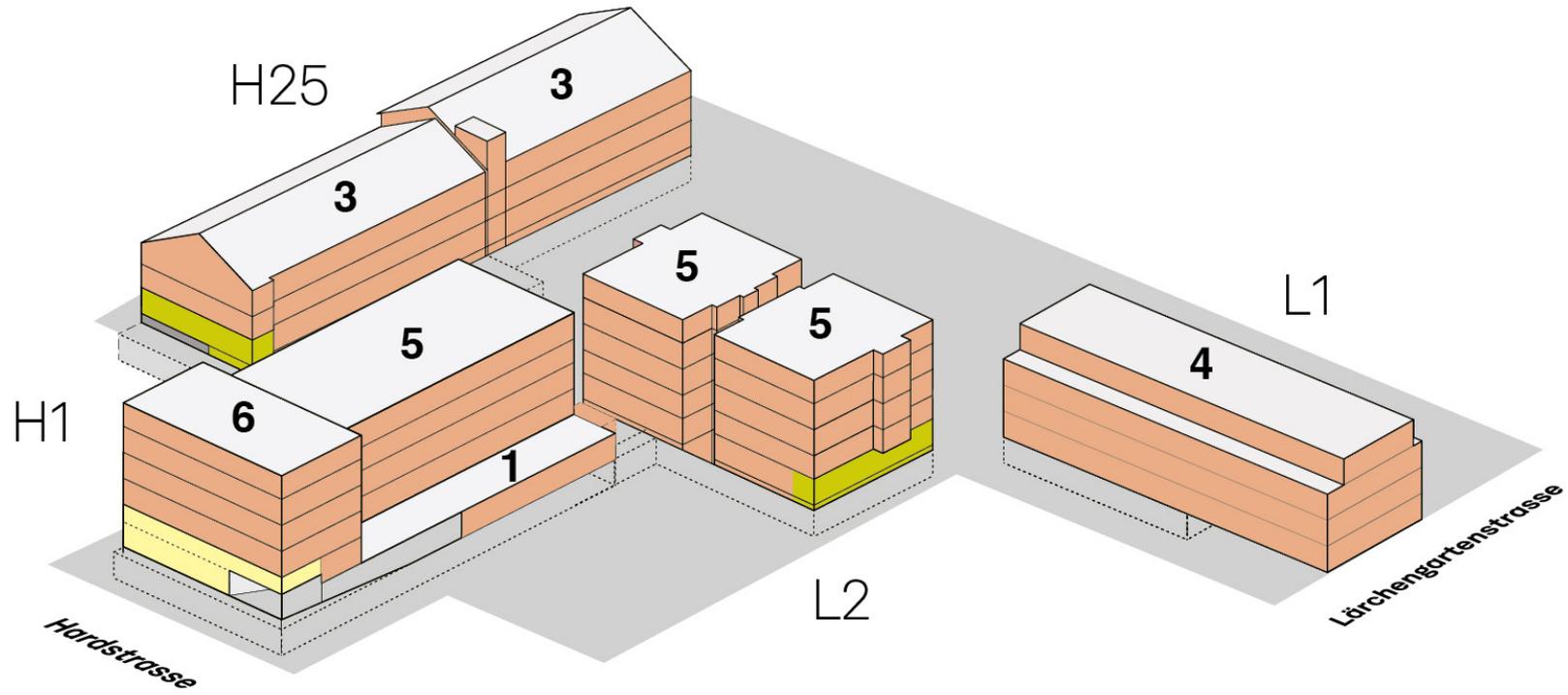
Freiraumkonzept



-  Perimeter Quartierplan
-  Untersuchungsperimeter



Gebäudehöhen



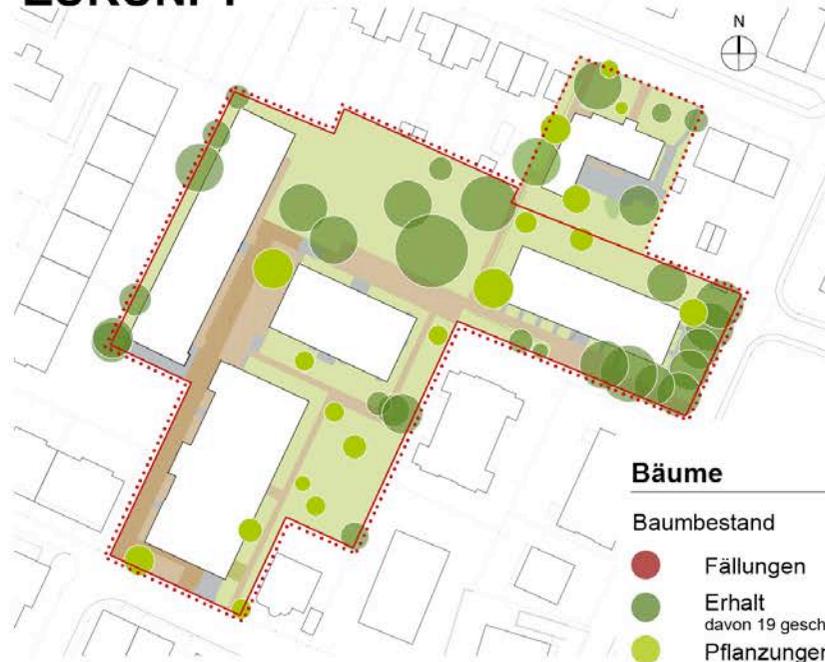
Bilanzen

HEUTE



48 Bäume

ZUKUNFT



49 Bäume

Bäume	Heute	Zukünftig
Baumbestand	48	49
 Fällungen	-	- 17
 Erhalt davon 19 geschützt	-	31
 Pflanzungen	-	18

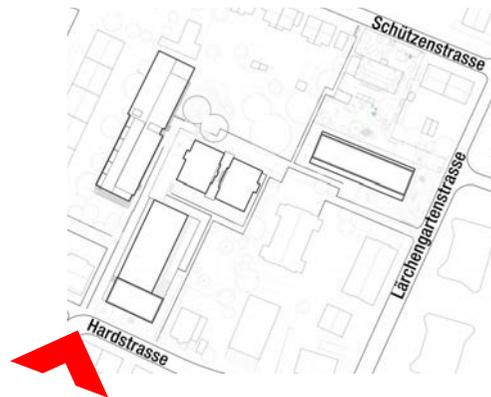
Flächen	Heute	Zukünftig
 Grünflächen	4'067 m ²	5'061 m ²
 Unversiegelt	22 m ²	1'797 m ²
 Versiegelt	3'575 m ²	425 m ²

-  Quartierplanperimeter
-  Betrachtungsperimeter



Visualisierung Hardstrasse





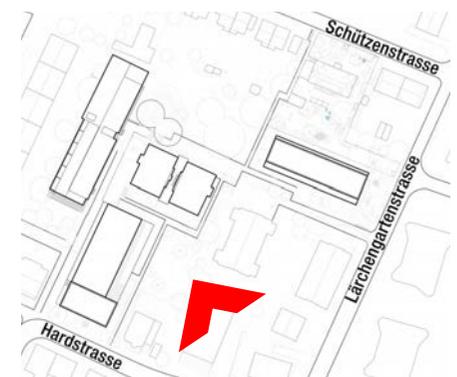


Visualisierung Gasse



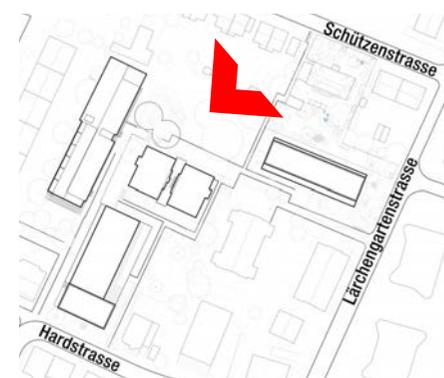


Visualisierung Gartenhof





Visualisierung Park





Visualisierung Kindergarten



Inhalt des Quartierplans und des Quartierplanreglement



Gebäude und Höhen



Natur und Grünraum



Verkehr



Freiraum



Energie und Entsorgung



Finanzen



Gestaltung der Bauten und Anlagen

- Insgesamt 4 Gebäude
- 1 Bestandsbau bleibt erhalten (H25)
- 1 Geschäft/Gewerbe (H1)
- ca. 90 neue Wohnungen
- 1 Quartierraum (H25)
- Insgesamt 4 Gebäude
- Höhe der Gebäude: 4-, 5- und 6-geschossig



Verkehr

- Verkehrsfreies/-beruhigtes Areal
- max. 60 Parkplätze in AEH
(bis zu 7 Car-Sharing Pool-Fahrzeuge)
1 oberirdischer Umschlagsplatz
- 1 Veloabstellplatz / Zimmer
- Reparatur-Infrastruktur für Velos
- Paketzustelldepot



Energie und Entsorgung

- Nachhaltigkeit (gem. SNBS)
- Wärme und Warmwasser: mind. 80%, bis zu 100% durch erneuerbare Energieträger zu erbringen (z.B. Wärmeverbund)
- Effiziente Energienutzung
- Minimierung Gebäudetechnik
- Fassadenbegrünung
- Nachhaltiges Wasserkonzept



Grünraum

- vorwiegend einheimische, ausschliesslich standortgerechte Arten, Wildgehölzhecken, Naturwiese
- Grünflächen zur Kühlung/Beschattung
- Fassadenbegrünung
- Maximaler Erhalt des Baumbestands, (31 Bestandsbäume, 18 Pflanzungen, 17 Fällungen)



Freiraum

- Spiel- und Gemeinschaftsflächen
- Gemeinschaftsgarten
- Fussgänger- und Velofreundliche Durchwegung
- Verkehrsfreies/-beruhigtes Areal
- Neuer attraktiver, öffentlicher Freiraum,
- Entsiegelung der Freiflächen

Inhalt des Quartierplans und des Quartierplanreglement



Finanzen

- Zusätzliche Einnahmen über Baurechtszinsen und Steuern

1. Rückblick
2. Ziele der Gemeinde
3. Projektvorstellung

4. Baurechtsnehmende

5. Finanzen
6. Würdigung
7. Nächste Schritte
8. Fragen

Auswahl der Baurechtsnehmenden

Anforderungen der Gemeinde werden erfüllt



- Familien- und 2-Personen-Haushalte
- Drei Bauträgerschaften
- Bauliche und soziale Vielfalt
- Gemeinschaftsgarten
- Autoarmes Wohnen
- 100% genossenschaftliche BRN
- Baurechtszins ca. CHF 445'000.– /Jahr

Auswahl der Baurechtsnehmenden

Definitive Empfehlung

**|||| Eisenbahner
Baugenossenschaft
beider Basel**

1911 gegründete regionale
Baugenossenschaft, seit den
60er-Jahren in Birsfelden

**hagnauer
gärten** 

Junge, lokale
Baugenossenschaft

**WOHN
STADT.** **baut. berät.
bewirtschaftet.**

50-jährige regionale
Baugenossenschaft,
erstmalig in Birsfelden

Auswahl der Baurechtsnehmenden Baufeld H1

|||| Eisenbahner
Baugenossenschaft
beider Basel



Auswahl der Baurechtsnehmenden Baufeld L1

**hagnauer
gärten** 



Auswahl der Baurechtsnehmenden Baufeld H25 und L2

**WOHN
STADT.** baut. berät.
bewirtschaftet.



1. Rückblick
2. Ziele der Gemeinde
3. Projektvorstellung
4. Baurechtsnehmende

5. Finanzen

6. Würdigung
7. Nächste Schritte
8. Fragen

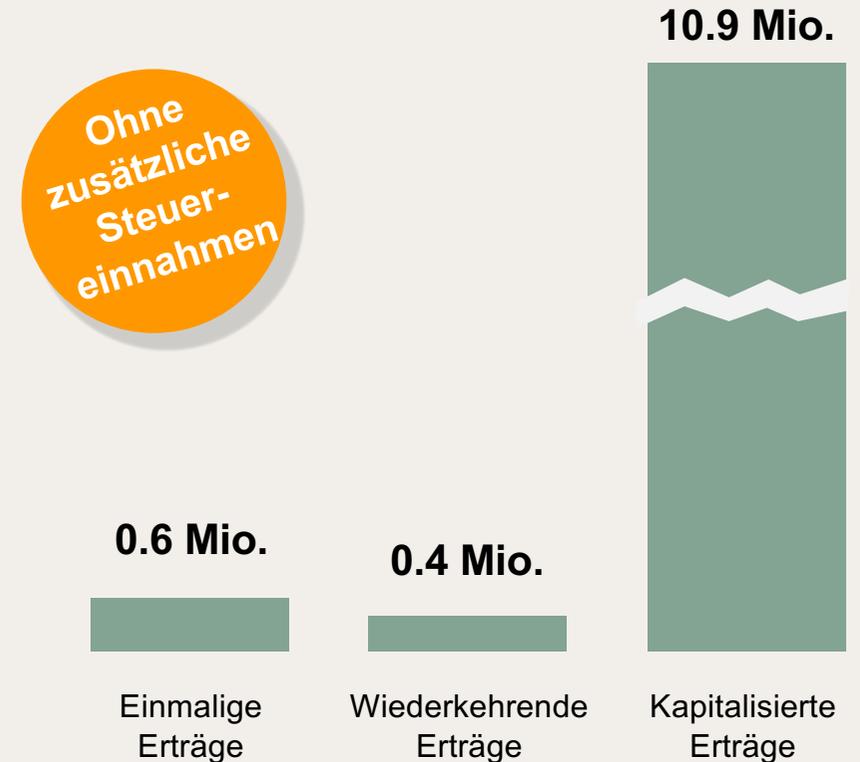
Finanzen

Projektkosten und -erträge

Projektkosten (in CHF)



Projekterträge (in CHF)



1. Rückblick
2. Ziele der Gemeinde
3. Projektvorstellung
4. Baurechtsnehmer
5. Finanzen

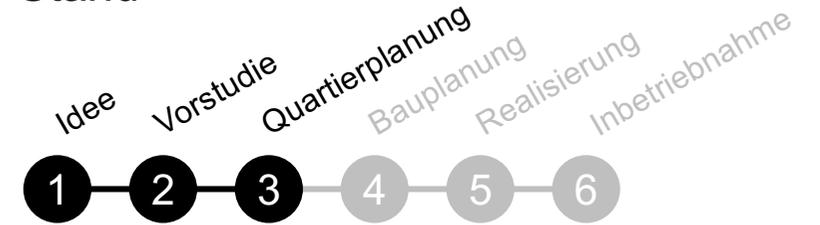
6. Würdigung

7. Nächste Schritte
8. Fragen

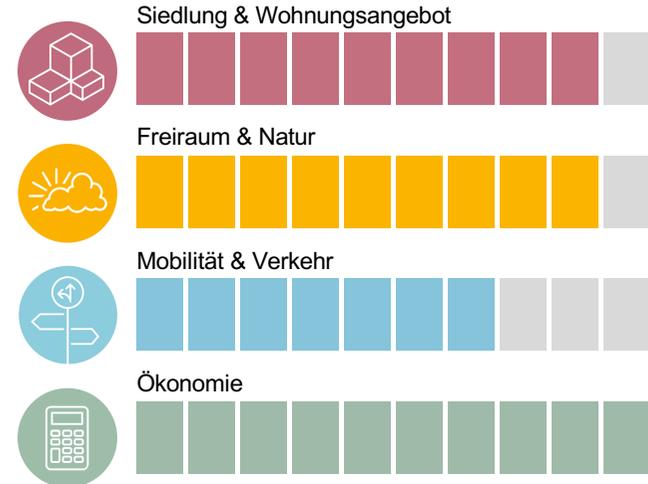
Würdigung



Stand



Attraktivität



1. Rückblick
2. Ziele der Gemeinde
3. Projektvorstellung
4. Baurechtsnehmer
5. Finanzen
6. Würdigung

7. Nächste Schritte

8. Fragen

Nächste Schritte

HEUTE

25. September 23
Beschluss QP durch GV
Referendumsfrist/Planaufgabe



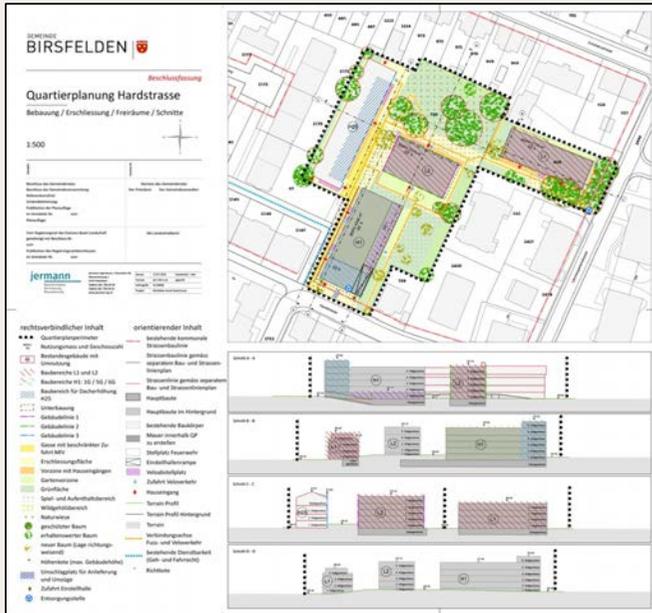
2023

The diagram features a horizontal black line with a red dot at its right end. A vertical red line extends upwards from this dot to a red rectangular box containing text. To the left of the horizontal line is a black circle containing the year '2023'.

HEUTE

Beschluss der Gemeindeversammlung zum QP

Rechtsverbindlich
Stand Juli 2023



Quartierplan



QP-Reglement

Orientierend



QP-Planungsbericht
und Anhänge

Anpassungen Quartierplan-Reglement

Artikel 4 Abs. 1 QPR (Seite 5)

Bisherige Fassung

Im «zu erhaltenden Gebäude mit Umnutzung» H25 ist folgende Hauptnutzung zulässig:

- Wohn- und Wohnateliernutzung
- ~~öffentliche und gemeinschaftliche bzw. gemeinnützige Nutzungen zu max. 116 m² BGFH zulässig.~~

Neue Fassung

Im «zu erhaltenden Gebäude mit Umnutzung» H25 ist folgende Hauptnutzung zulässig:

- Wohn- und Wohnateliernutzung

In einem der Baubereiche oder im «zu erhaltenden Gebäude mit Umnutzung» ist darüber hinaus eine öffentliche und gemeinschaftliche bzw. gemeinnützige Nutzungen zu max. 116 m² BGFH zulässig.

Anpassungen Quartierplan-Reglement

erste Fussnote im Art. 8 Abs. 7 (Seite 12)

Bisherige Fassung

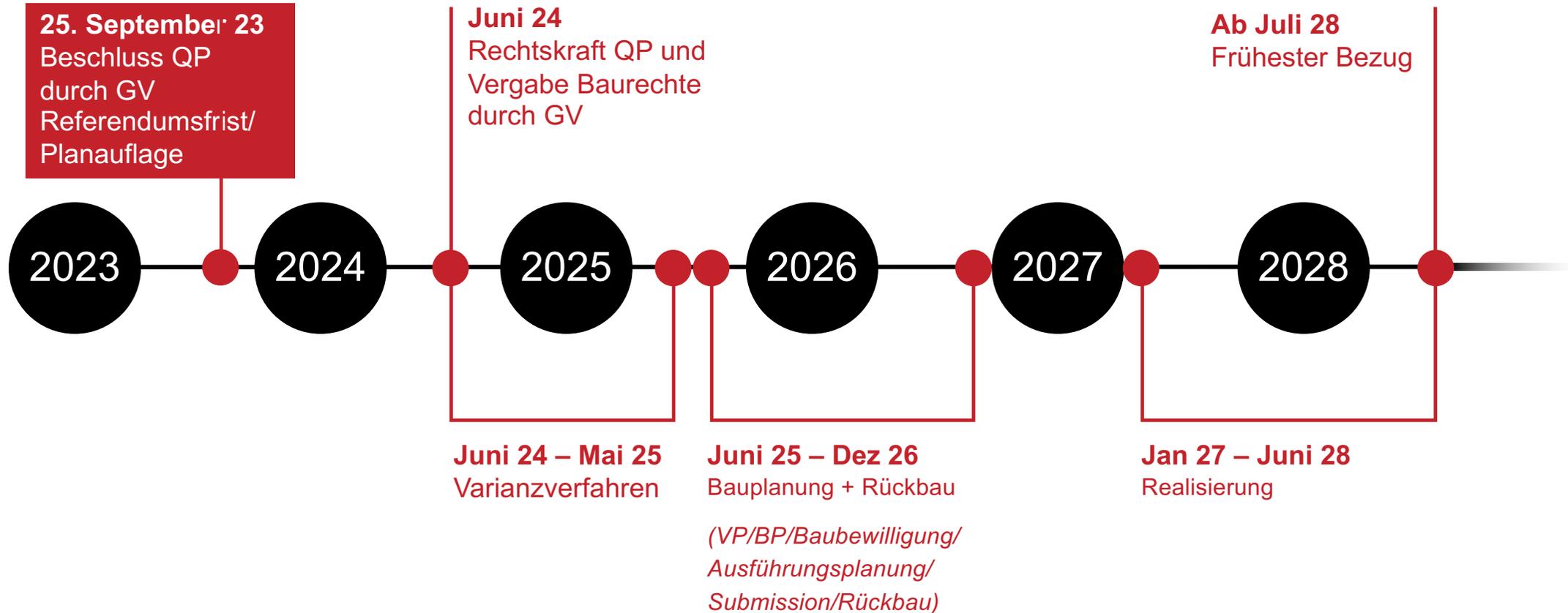
~~¹ Die Angaben beziehen sich jeweils auf 100 Wohneinheiten und müssen bei etappierter Umsetzung der Quartierplanung anteilig realisiert werden.~~
Bereits realisierte/bewilligte Massnahmen, die über die Mindestvorgaben hinausgehen, können bei weiteren Baugesuchen anteilig berücksichtigt werden.

Neue Fassung

¹ Die Angaben zu den Reparatur-Infrastrukturen beziehen sich auf 100 Stellplätze, die weiteren jeweils auf 100 Wohneinheiten. Sie müssen bei etappierter Umsetzung der Quartierplanung anteilig realisiert werden.
Bereits realisierte/bewilligte Massnahmen, die über die Mindestvorgaben hinausgehen, können bei weiteren Baugesuchen anteilig berücksichtigt werden.

Nächste Schritte

HEUTE



Fragen?

