

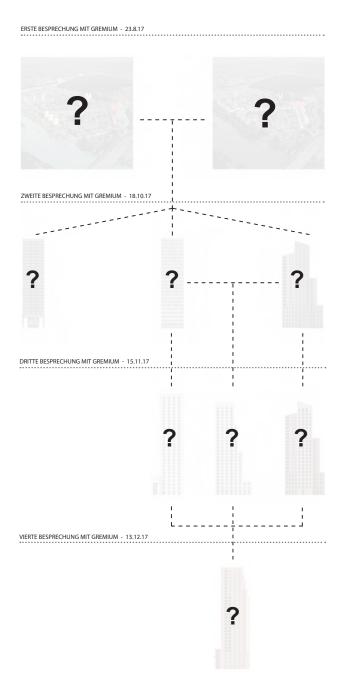
Schlussdokumentation Varianzverfahren - Hochhaus am Birsstegweg

**Balintra AG**Christ & Gantenbein
Februar 2018

<u>Inhalt</u>	
Hochhaus am Birsstegweg in Birsfelden	2
Varianzverfahren	3
Grundlagen	4
Spezialisten-Gremium	5
Planungsteam	6
Architektur	7
Höhenentwicklung	16
Umgebungsplanung	22
Erschliessung und Parkierung	24
Zahlen und Fakten	35
1. Erste Besprechung mit Gremium	36
1.1 Situation	38
1.1.1 Parzelle	38
1.1.2 Historische Stadtentwicklung	39
1.1.3 Aktuelle Identität	40
1.1.4 Stadtstruktur	41
1.2 Strategien	43
1.3.1 Strategie A	44
1.3.2 Strategie B	45
2. Zweite Bespreschung mit Gremium	46
2.2 Varianten	48
2.1.1 Variante 1: der offene Grünraum	49-52
2.1.2 Variante 2: existierende Bebauung ergänzen	49-52
2.1.3 Variante 3: das Haus an der Strasse	49-52
2.3 Zahlen und Fakten	53
3. Dritte Bespreschung mit Gremium	56
3.1 Varianten	58
3.1.1 Variante 1: Der Einheimische	59
3.1.2 Variante 2: Der Situative	67
3.1.3 Variante 3: Der Klare	74
3.2 Zahlen und Fakten	81

Hochhaus Birsstegweg •	Hachhaus am	Rirectogwood is	a Rirefoldon
nucillaus biissieuweu •	nocillaus alli	DIISSIEUWEU II	i biisieiueii

Hochhaus am Birsstegweg in Birsfelden



#### <u>Hochhaus am Birsstegweg - Varianzverfahren</u>

Kommunales Hochhauskonzept Birsfelden

12.10.2016

Seite 12

"In begründeten Fällen kann von den üblichen Formen der Varianzverfahren (Testplanung, Studienauftrag oder Wettbewerbsverfahren) mit der Erarbeitung von Lösungsvarianten durch mehrere Planungteams abgewichen werden und Lösungsvorschläge durch ausschliesslich ein Planungsteam erarbeitet werden. Dies setzt erhöhte Kapazitäten an das Bearbeitungsteam voraus. Die Bau- und Planungskommission entscheidet in Abstimmung mit der Behörde, ob ein von der Bauherrschaft vorgeschlagenes Planungsteams dafür qualifiziert ist und wie Verfahren zu gestalten ist. Die Begleitung des Verfahrens durch ein Beurteilungsgremium ist zwingend. Die qualitativen Anforderungen an die Erarbeitung der Lösungsvorschläge sind gleich hoch wie bei den üblichen Varianzverfahren."

# Vorhandene Studien und Konzepte

Hochhauskonzept Basel-Landschaft (25.02.2014) STEK (25.10.2015) & STEP (18.12.2015) RaumKonzept Birsstadt 2035 (17.05.2016) Raumplan WIRZ Machbarkeitsstudie (26.05.2016) Kommunales Hochhauskonzept Birsfelden (12.10.2016) Christof Hiltmann, Gemeindepräsident Departement Verwaltungsführung und Querschnittsfunktionen, Bau und Gemeindeentwicklung, Gemeinde Birsfelden

Nicole Wirz Schneider, Präsidentin Bau- und Planungskommission (BPK) Gemeinde Birsfelden

Julia Bobert, Projektleiterin Stadt- und Arealentwicklung Gemeinde Birsfelden

Thomas Nussbaumer, Dipl. Arch. ETH BSA SIA Nussbaumer Trüssel, Architekten und Gestalter AG Basel

Luca Selva, Dipl. Arch. ETH BSA SIA Luca Selva Architekten AG

August Künzel, Landschaftsarchitekt August + Margrith Künzel Landschaftsarchitekten AG

Daniel Keller, Grad. Arch. HTL SIA Burckhardt + Partner AG

Christoph Grether, Vertreter Bauherrschaft Associate Director, Construction & Development Balintra AG c/o UBS Fund Management (Switzerland) AG Asset Management, Global Real Estate, Switzerland

Christian Kaufmann, Asset Management Real Estate & Private Markets, UBS Fund Management (Switzerland) AG

## Städtebau & Architektur

Christ & Gantenbein Architekten AG, Basel Emanuel Christ und Christoph Gantenbein Daniel Monheim, Ana Sofia Costa Guerra

## **Landschaftsarchitektur**

Müller Illien Landschaftsarchitekten AG, Zürich Rita Illien

#### **Statik**

Schnetzer Puskas Ingenieure AG, Basel Tivadar Puskas

#### **Haustechnik**

Eicher + Pauli Ingenieure AG, Liestal Daniel Graf

## **Verkehrsplaner**

Rudolf Keller & Partner Verkehrsingenieure AG, Muttenz Markus Stöcklin

#### **Brandschutz**

BG Ingenieure und Berater AG, Zürich Fatima Laissoub

#### Hochhaus am Birsstegweg in Birsfelden

Birsfelden hat sich in den letzten 100 Jahren enorm entwickelt, vom eigentlichen Birs-Feld zu einem Stadtteil, der eng mit der Stadt Basel verknüpft ist, in Bezug auf Verkehr, Kultur, Alltag, Ökonomie. Besonders in den Jahrzehnten nach dem zweiten Weltkrieg war die Dynamik sehr gross, Birsfelden gehörte zu den ersten Schweizer Gemeinden, die mit hohen Wohnhochhäusern neue Formen der Stadtentwicklung realisiert haben. Bis heute prägen diese Bauten den Ort, zusammen mit den **kraftvollen Landschaftselementen**, insbesondere dem Rhein, aber auch der Birs und dem Hardwald. Mit diesen starken natürlichen und zivilisatorischen Merkmalen hat Birsfelden eine unverwechselbare Identität.

Mit dem Projekt der Balintra für ein städtisches Wohn- und Geschäftshaus verbunden ist die Chance, dass Birsfelden sich auch **als urbaner Ort weiterentwickeln** kann. Strassen- und Grünräume im Zentrum können aufgewertet werden, Geschäftsflächen für Verkaufsnutzungen und Dienstleistungen bringen neue Angebote und attraktive Wohnungen ziehen Menschen an, sich in Birsfelden niederzulassen.

Der Bauplatz liegt an einen **historisch wichtigen knotenpunkt**, der Kreuzung von Haupt- und Schulstrasse mit der Achse, die zum Birshof führt, und deren Verlängerung nach Süden über den Birssteg ins Lehenmattquartier. Das geplante Hochhaus verleiht diesem Zentrum Gewicht, und macht es von weit her sichtbar. Birsfelden wird in der Stadtlandschaft von Basel präsent.

Es steht an der Hauptstrasse, stärkt deren Charakter als Lebensader und unterstützt die Bemühungen, diesen wichtigen öffentlichen Raum des Boulevards aufzuwerten. Dank der Zusammenlegung dreier Parzellen ergibt sich die historische Chance, an diesem Ort den Raum neu zu organisieren: Weil das schlanke Haus nicht mehr Grundfläche beansprucht als die heutige Bebauung, und sich an der Hauptstrasse orientiert, entsteht zur Birs hin ein öffentlich zugänglicher Pocket-Park. Das Projekt für die Zentrumsentwicklung führt diese grüne Achse Richtung Norden weiter. Der Pocket-Park ist somit eine von mehreren Ausweitungen entlang dieser Achse, die zum Verweilen, zum Kaffeetrinken, zum Spielen einlädt. So ist das Birssteghochhaus eines von mehreren Projekten, welche auf einander abgestimmt Birsfelden lebendiger und urbaner machen werden.

Die überwiegende Anzahl der Obergeschosse werden zum Wohnen genutzt. Über dem Sockelgeschoss mit Verkaufsnutzungen und drei Bürogeschossen erheben sich 26 **Wohngeschosse mit ca. 130 Wohnungen** unterschiedlicher Grösse. Die attraktive Lage mit rundum attraktiver Aussicht auf die Stadt und die umliegende Landschaft bietet Wohnqualität. Und dank des kleinen Fussabdrucks, gegeben durch die Parzellenform, sind die Wohnungen um nur einen Kern organisiert. Die meisten Wohnungen besetzen eine Gebäudeecke und sind somit zu zwei Seiten hin orientiert. Gegen Süden erzählen grosszügige Balkone vom Wohnen an der Birs.

Seine Höhe von 93 Metern orientiert sich an der Massstäblichkeit der Landschaftselemente, aber auch der hohe Bauten, die heute schon die Stadtlandschaft Basels prägen oder geplant sind. Während in den 1960er-Jahren Hochhäuer um die 70 Meter hoch waren, bewegen sich aktuelle Projekte zwischen 90 und 100 Metern. Das Hochhaus am Birsstegweg orientiert sich auch an einer Stadt, die im "Werden" ist, und ermöglicht in einer **ökonomischen Gesamtbetrachtung**, dank dieser stolzen Höhe, die Schaffung des Freiraums.

Das Haus ist, anders als die Wohnhochhäuser der 1960er-Jahre, kein Solitär, der irgendwo stehen könnte, sondern ein ganz **spezifisch für diesen Ort,** der Kreuzung von Hauptstrasse und Birstegweg, entwickeltes Haus, das sich mit seinen unterschiedlichen Seiten auf den jeweiligen Kontext - Strasse, Weg oder Birs - bezieht. Seine schlanke Form, untypisch für Wohnhochhäuser, macht es unverwechselbar und lässt es, trotz seiner stolzen Höhe, mit seiner Umgebung in einen Dialog treten. Auch seine Fassade, in Backstein oder Keramik, verankert es und **bindet es ein in die bestehende Bebauung** Birsfeldens.

## <u>Architektur</u>



1. Vogelperspektive



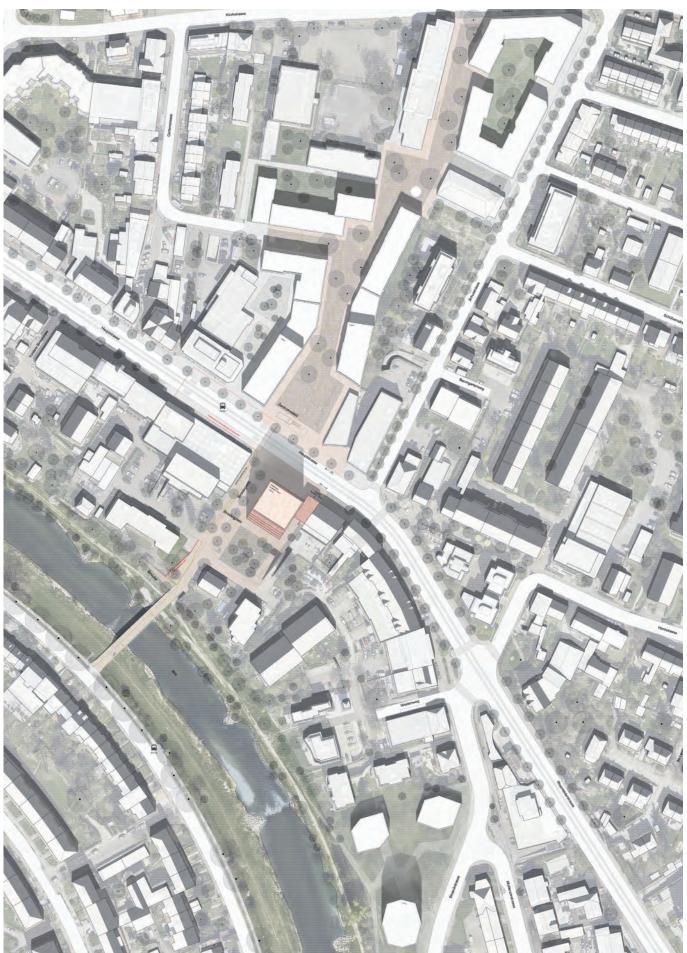
2. Blick Hauptstrasse



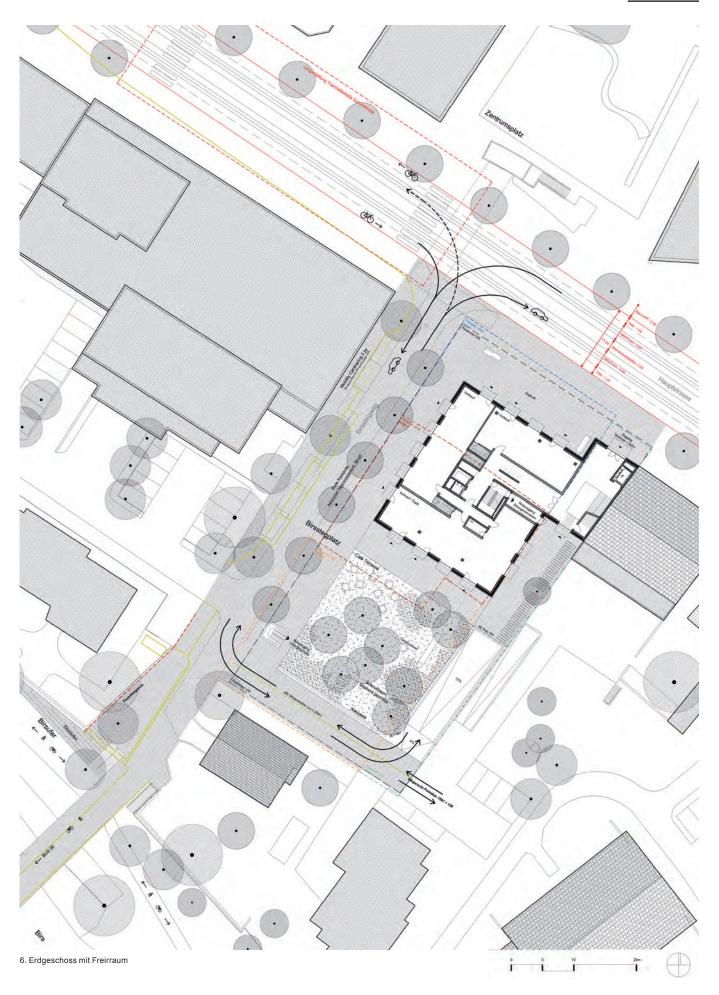
3. Blick vom Birssteg

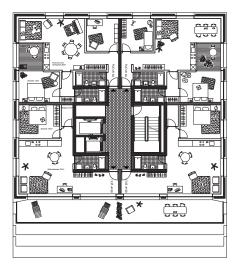


4. Blick vom Zentrumsplatz

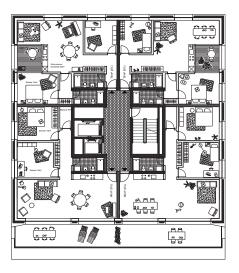


5. Situation (Zentrums-Projekt Stand Sept. 2017, vor Beginn Weiterbearbeitung)

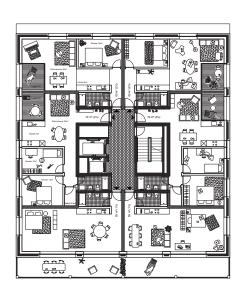




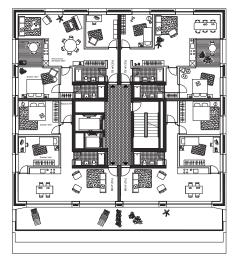
7. Wohnen 28.OG - 27.OG



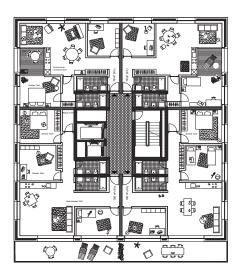
9. Wohnen 24.OG - 23.OG



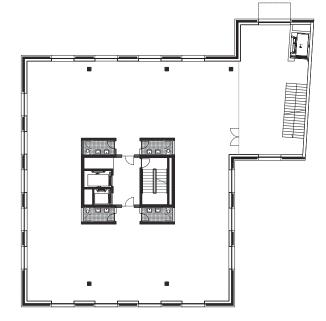
12. Wohnen 20.OG - 4.OG



8. Wohnen 26.OG - 25.OG

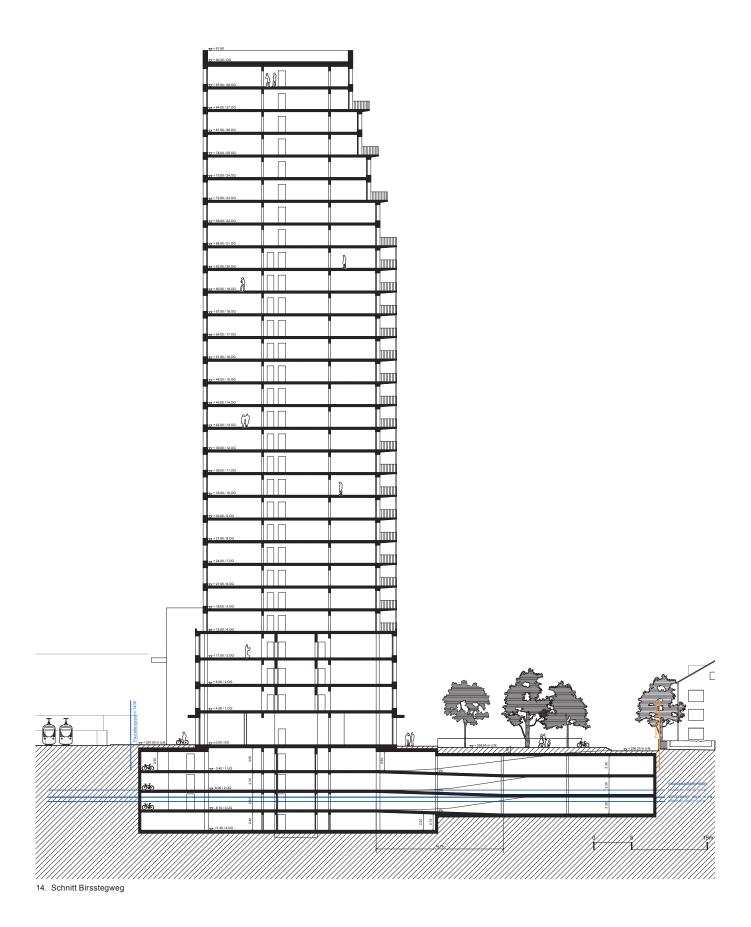


10. Wohnen 22.OG - 21.OG



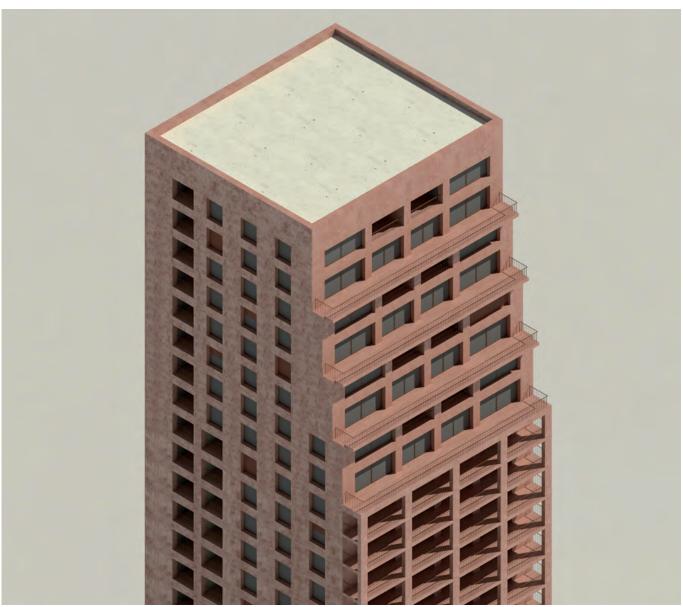
14. Büro 3.OG - 1.OG











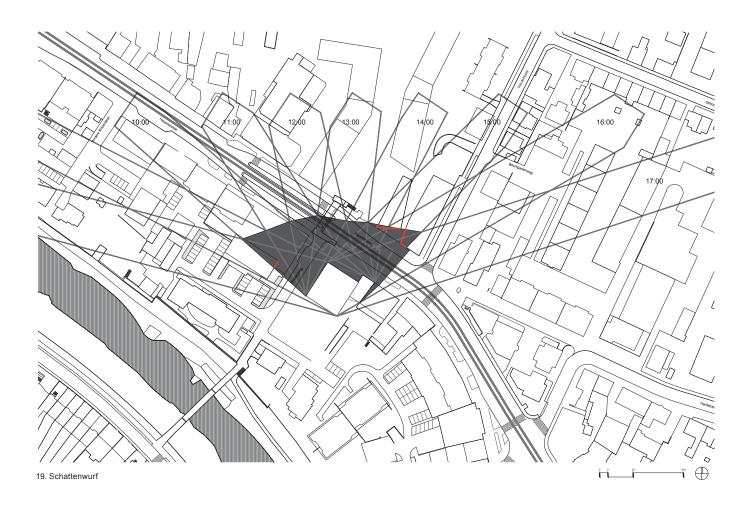
16. Axonometrie





18. Blick Richtung Basel

Schattenwurf



#### **Höhenentwicklung**

Die Bestimmung der richtigen vertikalen Dimension des Hochhauses am Birsstegweg ist anspruchsvoll. Sie wurde daher in Bezug auf die drei folgenden Themenfelder bei der Entwicklung des Projekts untersucht:

- 1. Fernwirkung, Beziehung zur (Stadt-)Landschaft
- 2. Beziehung zur näheren Umgebung, räumliche Wirkung und körperliche Präsenz
- 3. Typologie und Ökonomie

#### 1. Fernwirkung, Beziehung zur (Stadt-)Landschaft

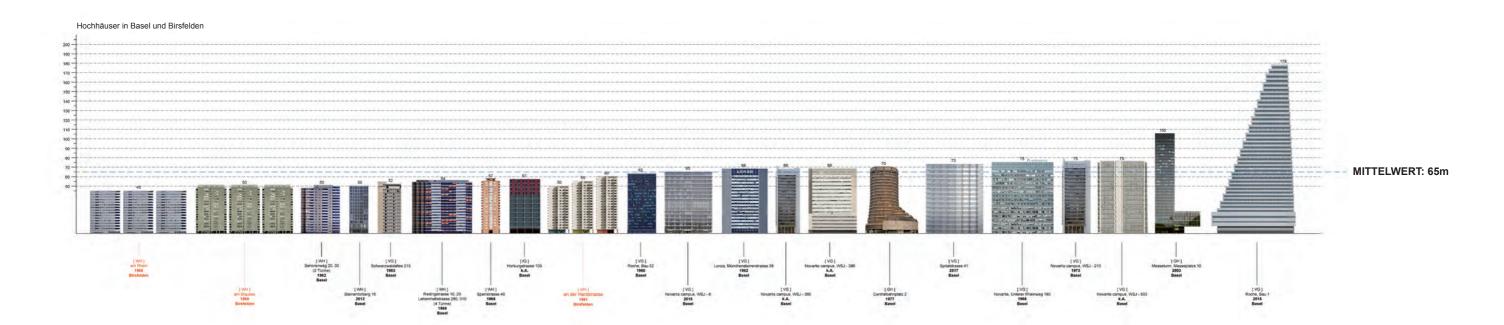
Birsfelden liegt, in Bezug auf die Stadtlandschaft von Basel, peripher im Osten, und damit nahe dem Rhein, dem Hardwald und der Birs. Somit steht die Bebauung in einem direkten Verhältnis zu diesen gewaltigen Naturelementen. Anders als etwa die stolze Bebauung des Münsterhügels mit Münster und mit Blauem und Weissem Schloss und des niedrigen Rheinufers zum Beispiel mit dem Hotel Trois Rois und der Kaserne ist die Bebauung von Birsfelden, mit Ausnahme der drei Hochhausgruppen an seinen Rändern, etwas schüchtern. Die anstehende Entwicklung birgt das Potenzial, mit einer urbaneren Bebauung dem Stadtraum mehr Qualität und Präsenz zu geben.

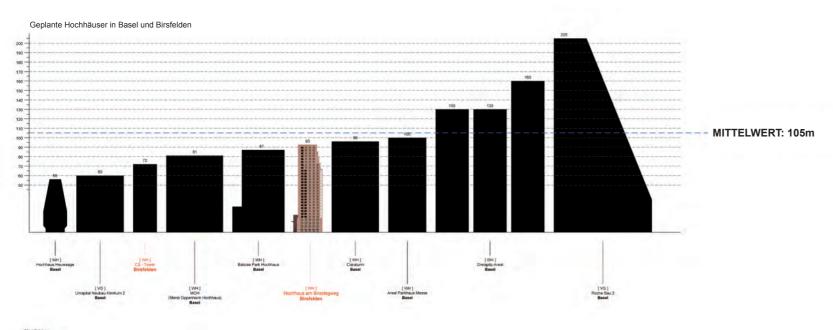
Ein Hochhaus wird von den Menschen, die es wahrnehmen, immer als ein Zeichen gelesen: Es ist die physiche Präsenz sozialer, politischer, ökonomischer Realitäten. Die Hochhäuser in Birsfelden entlang der Hardstrasse, Am Stausee und entlang des Rheinparks sind Ausdruck der rasanten Entwicklung Birsfeldens, der zunehmenden Bedeutung von Logistik und Hafen in der Nachkriegszeit.

Mit der aktuellen Entwicklung wird Birsfelden einen neuen städtebaulichen und architektonischen Ausdruck erhalten. Dass Birsfelden nicht mehr ein Vorort von Basel ist, sondern auf Aughöhe Teil der Stadtlandschaft von Basel, findet seinen Ausdruck auch in der Präsenz des Hochhauses am Birsstegweg.

Aktuelle Bauprojekte für Hochhäuser in der Region Basel weisen dabei gegenüber den Projekten der 1960er- und 1970er-Jahre eine grössere Höhe auf, von rund 90 bis 100 Metern. Das vorliegende Projekt ist mit 93 Metern am unteren Rand dieser Bandbreite, steht aber gegenüber den "Stadt-Basler"-Projekten nicht zurück. Dazu kommt die direkte Beziehung zum Roche Bau 1 (Höhe 175 Meter) aufgrund von dessen Lage in der Verlängerung von Birsfeldens Hauptstrasse. Mit den gewählten 93 Metern für das Projekt ist es knapp mehr als halb so hoch.

Das Gebäude liegt im Zentrum von Birsfelden. Mit der gegenüber den peripher gelegenen Wohnhochhäusern der Nachkriegszeit dezidiert grössere Höhe markiert es diese Zentrum und schafft, zusammen mit dem Zentrumsprojekt, eine urbane Mitte mit wiedererkennbaren, einmaligen Qualitäten. Es soll hier nicht eines von vielen Hochhäusern in der Stadtlandschaft von Basel entstehen, sondern das im Herzen von Birsfelden gelegene Haus am Birsstegweg, das diesen Ort von Ferne eine Sichtbarkeit gibt, vergleichbar dem Kannenfeldplatz mit der St. Antoniuskiche, dem Badischen Bahnhof, dem Centralbahnplatz mit der BIZ und natürlich den Arealen der Pharma mit ihren Hochhausgruppen.



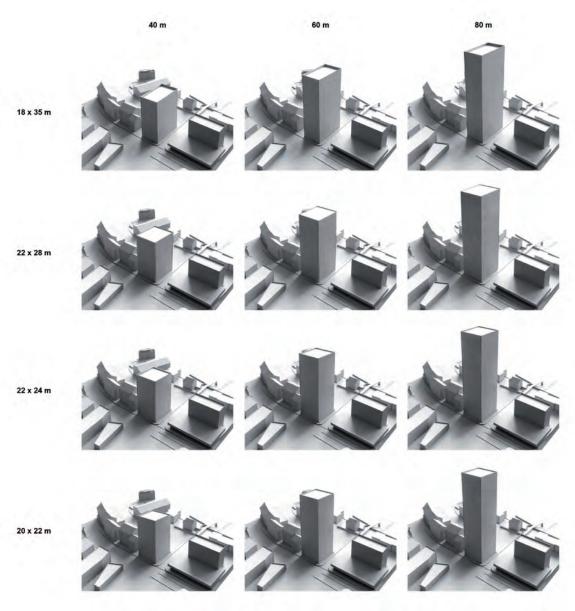


#### 2. Beziehung zur näheren Umgebung, räumliche Wirkung und körperliche Präsenz

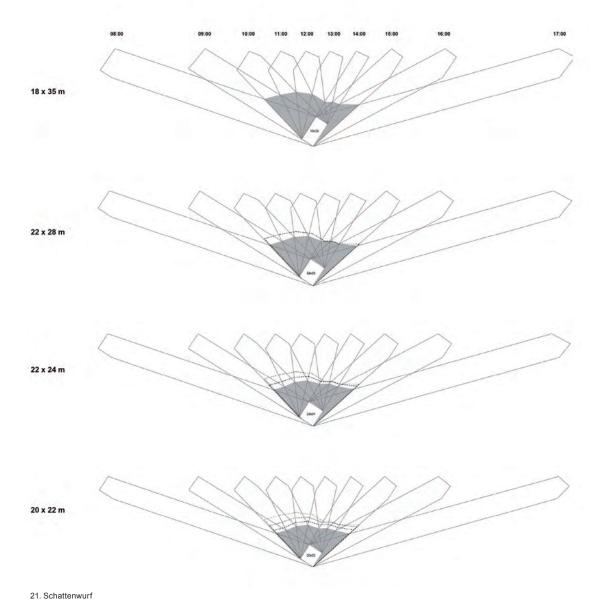
Volumentstudien im Situationsmodell Mst. 1/200 zeigen ganz klar, dass die Proportionen des Gebäudekörpers betreffend Länge und Tiefe und der absolute Fussabdruck für die Raumbildung, die Beziehung zu den Nachbarbauten und Präsenz des Gebäudes wesentlich wichtiger sind als die Höhe. So ist ein scheibenartiger Körper viel präsenter als ein stelenförmiger. Und ein schlankes, hohes Haus ist physisch viel subtiler als ein niedriger mit grossem Fussabddruck.

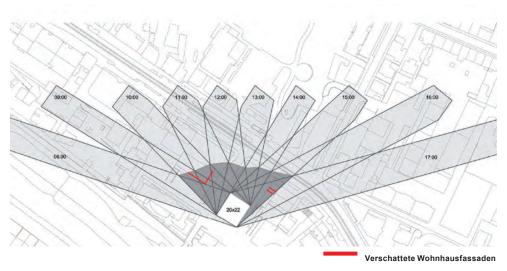
Im Interesse einer Einordnung des Hochhauses in seine Umgebung wurde daher in einem frühen Zeitpunkt einem fast quadratischen, sehr filigranen Baukörper der Vorzug gegeben. Mit seinen 22 Metern Breite und 24 Metern Tiefe und 93 Metern Höhe ist seine Proportion rund 8:9 im Fussabdruck und gut 1:4 in seinen Fassaden.

Der Zwei-Stunden-Schatten eines schlanken hohen, ist gegenüber demjenigen eines weniger hohen, massigeren Baukörpers kleiner.

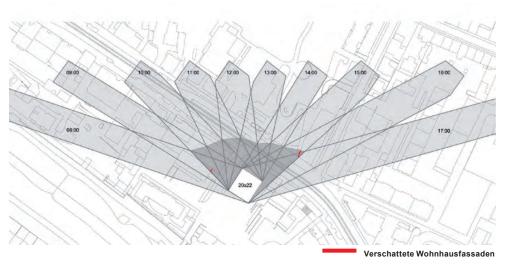


## <u>Höhenentwicklung</u>





22. Positionierungsstudie - Position zur Birs

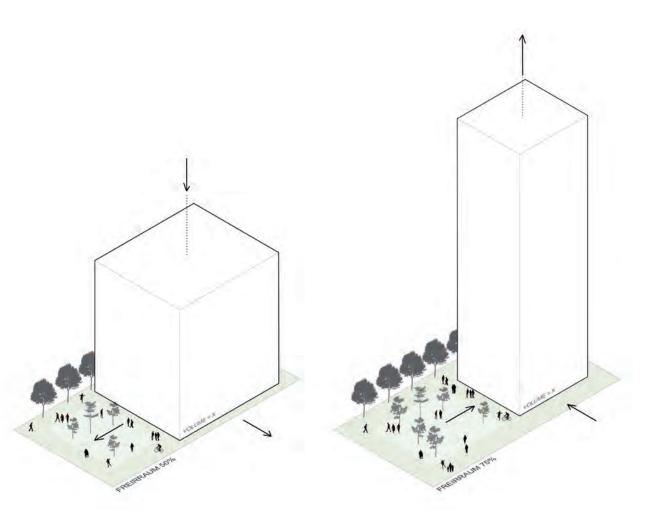


23. Positionierungsstudie - Position zur Strasse

#### 3. Typologie und Ökonomie

Der gewählte knappe Fussabdruck führt zu einem schlanken Gebäudetyp, mit nur rund vier bis sechs Wohnungen pro Geschoss. Gemäss den Brandschutzvorschriften könnte rund die doppelte Fläche pro Geschoss mit dem gleichen Erschliessungskern realisiert werden (900m2). Dieser hohe Anteil an Eckwohnungen liegt im Interesse einer attraktiven Wohnqualität, bedeutet aber auch ein ökonomisch problematisches Verhältnis von vermietbarer Fläche zu Fassadenabwicklung und zur Erschliessung. Eine genügend grosse, vermietbare Fläche und damit eine gute Ausnützung der Parzelle helfen dabei, die unökonomische Ausgangslage teilweise zu kompensieren.

Im Interesse der Nachhaltigkeit soll die Höhe nicht zu knapp bemessen werden, damit das Gebäude auch in Zukunft, bei der erwarteten zunehmenden Verdichtung und dem Wachstum in die Höhe, ein vollwertiger, ernst zu nehmender Teil der Stadtlandschaft von Basel ist.



24. Freiraumanteil

#### Aussenraum

Die städtebauliche Setzung generiert im Aussenraum drei Freiflächen. Ihre Lage, Form und Dimensionierung im Verhältnis zum Gebäudevolumen generiert drei eigenständige und doch eng miteinander verknüpfte Aussenräume: Entrée, Esplanade und Schnurbaumhof. Der Vorbereich an der Hauptstrasse ist Adresse und Entrée für das Hochhaus, tritt aber räumlich auch in Zwiesprache mit dem gegenübergeplanten Platz. Es liegt daher nahe, die Gestaltung über die Strasse hinweg aufeinander abzustimmen. Auch die Esplanade wirkt integrativ: Die breite Flanierzone unter den "Roten Kastanien" bietet nicht nur dem Neubau hochwertigen, belebenden Aussenraum mit raumwirksamen Bäumen. Sie ist auch das Bindeglied zwischen dem jenseits der Hauptstrasse geplanten Grünkorridor und den Spazierwegen der Birs. Der geschützte Gartenhof – eine von locker platzierten Schnurbäume beschattete, mit Sitzgelegenheiten ausgestattet Kiesfläche bietet sich als Aussenbereich für die angrenzende Gastronomie an. Ein ausreichender Substrataufbau über der Tiefgarage gewährleistet den nötigen Wurzelraum für die Bäume. Drei stimmige Räume und zwei Baumarten mit zartem Duft, attraktiver Blüte setzen den Neubau in ein Umfeld von kraftvoller Atmosphäre.

## <u>Umgebungsplanung</u>



25. Skizze, Rita Illien LA

#### Parkplatz-Bedarf

Heutige Grundlage für die Berechnung des Parkplatzbedarfes bildet die Wegleitung zur Bestimmung der Anzahl Abstellplätze des Kantons BL, gestützt auf das Raumplanungs- und Baugesetz des Kantons BL vom 08.01.1998 und die zugehörige Verordnung vom 27.10.1998.

Zur Zeit ist eine Änderung der PP-Verordnung vorgesehen. Es wird davon ausgegangen, dass künftig im Rahmen von Quartierplanungen bei sehr guter ÖV-Erschliessung der heutige Wert von 1.0 auf 0.8 Stamm-PP/Whg reduziert wird (zusätzlich 0.3 Besucher-PP/Whg). Der angegebene Wert von 0.8 Stamm-PP/Whg ist jedoch zurzeit noch nicht gesichert. Falls sich bis zum Zeitpunkt des Baubewilligungsverfahrens eine konkrete Veränderung der erforderlichen Anzahl Pflichtparkplätze ergibt (z.B. allfällige weitere Reduktion bei Vorliegen eines belastbaren Mobilitätskonzeptes), so kann dies im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens noch berücksichtigt werden.

Die Berechnung des Parkplatzbedarfs ist in der Tabelle auf der nächsten Seite dargestellt. Als Besonderheit ist eine zentrale Besucherhalle zu erwähnen. Aufgrund der unterschiedlichen zeitlichen Verteilung der Nutzer der Besucherparkplätze (Büros und Verkauf = v.a. tagsüber an Wochentagen; Wohnungen = v.a. abends und an Wochenenden) soll ein Pool an Besucherparkplätzen realisiert werden. Die 8 Besucher-PP für das Gewerbe können aufgrund der zeitverschobenen Nutzung entfallen mit Hinweis auf die Doppelnutzung mit den 40 Besucher-PP für das Wohnen.

Zusammenfassend beträgt der reduzierte Bedarf an Autoparkplätzen gemäss PP-Berechnungstabelle auf der nächsten Seite 157 PP, wovon 117 PP Stammplätze und 40 PP Besucherplätze sind.

#### 3.2 Basiswerte für Berechnungen des Grundbedarfes für Autoparkplätze (Anhang 11/1 und 11/2 RBV)

Nutzungsart	Schätzwerte 3) zur Ermittlung der Anzahl Arbeitsplätze Sitzplätze Auf der Basis der BGF	Grundbedarf  Abstellplätze für Motorfahrzeuge Parkplatz pro  Stammplatz GS 4)  GB 4)		Reduktion aufgri	oren zur Bestimm und guter Erschli tlichen Verkehrsn R1	abstellplätze für Motorfahrzeuge am Zielort Reduktion in besonderen Fällen R2		
Wohnbauten EFH / D-EFH / R-EFH / MFH (Alterswohnungen, Quartierplanungen sowie von der öffentlichen Hand realisierter Wohnungsbau fallweise)		P/Wohnung	P/Wohnung 2)	Keine, mit Ausnahme in Ortskemzonen auf begründeten Antrag des Gemeinderates		keine		
Dienstleistungen Schalterbetriebe Übrige / Büros	1 Arbeitsplatz pro 30 m² BGF	P/Arbeitsplatz 0.4 0.4	P/Arbeitsplatz 0.3	Kursfolge in Min. während Soitzen-Stunde	Fusswegedi Haltestelle	stanz zur	Für folgende Kriterien können Reduktionen geltend gemacht werden:	
Industrie / Gewerbe Klein- und Mittellbetriebe 1) Grossbetriebe	1 Arbeitsplatz pro 60 – 200 m² BGF	P/Arbeitsplatz 0.4 Verkehrs- gutachten	P/Arbeitsplatz 0.1 Verkehrs- gutachten	mehr als 20	weniger als 350 m	mehr als 350 m	Umweltvorbelastung     Politische und planerische Leitbilder     Vorhandene, öffentliche	
Verkaufsgeschäfte  Wenig kundenintensiv (Buchhandlung, Bijouterie etc.)	1 Arbeitsplatz pro 50 m² BGF	P/Arbeitsplatz	P/m² VF	13–20 Minuten	0.8	0.9	Parkplätze in akzeptabler Nähe  4. Mehrfachnutzung  5. Gebäudenutzung, die	
Kundenintensiv Laden bis 500 m² VF Supermarkt bis 1000 m² VF Einkaufszentren über 1000 m² VF	VF = 0.7 x BGF VF = 0.7 x BGF VF = 0.7 x BGF	0.4 0.4 Verkehrs- gutachten	0.06 0.08 Verkehrs- gutachten	7–12 Minuten  6 Minuten und weniger	0.6	0.8	einen hohen Velo- anteil erwarten lässt  Der maximale Reduktions- faktor für alle Kriterien beträgt:	
Restaurant	1 Arbeitsplatz pro 50 m² BGF 1 Sitzplatz pro 2 – 4 m² BGF	P/Arbeitsplatz 0.4	P/Sitzplatz	Pino weniger	0.3	0.7	0.6	
Andere	gemäss Ziffer 3.3	Verkehrs- gutachten	Verkehrs- gutachten					
	-	Für betriebseigene Fahrzeu (unreduziert) bereitzusteller					+	

Bei Parkplätzen von öffentlichen Gebäuden sowie Gebäuden mit Publikumsverkehr sind Parkfelder für Rollstuhlbenützerinnen und -benützer in der Nähe der Eingänge vorzusehen und deutlich zu kennzeichnen (§ 108 RBG)

27. Nutzungsplanung Siedlung November\_2004

Berechnung Parkplatzbedarf (PP)
Gemäss Wegleitung "Bestimmung der Anzahl Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Velos/Mofas", Amt für Raumplanung BL, November 2004

Nutzungsart	Flächen Schätzwerte für Arbeits- u. Sitzplätze		Grundbedarf Auto-Parkplätze				Reduktions- faktor R <sup>4)</sup>		Reduziert. Bedarf Auto-Parkplätze			
	BGF	VF	Ansatz	Anzahl	Stammplätze		Besucherplätze		R1	R2	Stamm-	Besuch.
					spezif. Bedarf	Anzahl	spezif. Bedarf	Anzahl	2)	3)	plätze	plätze
WOHNEN												
134 Wohnungen					0.8 PP/Whg <sup>6)</sup>	107 PP	0.3 PP/Whg	40 PP	1.00	1.00	107 PP	40 PP
VERKAUF	440 m <sup>2</sup>	310 m <sup>2</sup> 1)	50 m <sup>2</sup> BGF/AP	9 AP	0.4 PP/AP	4 PP) 26 PP	3 PP/100 m <sup>2</sup> VF	9 PP) 20 PP	0.50	0.8	10 PP	8 PP <sup>5</sup>
DIENSTLEISTUNG/BÜRO	1'680 m <sup>2</sup>		30 m <sup>2</sup> BGF/AP	56 AP	0.4 PP/AP	22 PP) 20 FF	0.2 PP/AP	11 PP) 20 FF	0.50	0.0	10 FF	0 FF
	-		_			133 PP		60 PP			117 PP	40 PP
					193 PP						157	PP

- Erläuterungen:

  1) Bruttogeschossfläche (BGF); Verkaufsfläche VF = BGF x 0.7 (gemäss Wegleitung)

  2) Reduktionsfaktor R1 = f(Tramlinie 3 = 8 Kurse/h + Buslinien 80/81 je 2 Kurse/h = 4 Kurse/h; Distanz <350m; Takt <6')
- 3) Reduktionsfaktor R2 = f(besondere Fälle) = 0.8

  - Umweltvorbelastung: gegeben- Politische und planerische Leitbilder: gegeben - öffentliche Parkplätze in den Nähe
  - Mehrfachnutzung
  - hoher Veloanteil
- 4) Gesamtreduktionsfaktor R = R1 x R2 = 0.4
  5) Auf die 8 Besucher-PP für Dienstleistungen/Büro/Verkauf kann infolge Pool-Bildung verzichtet werden (zeitverschobene Nutzung Wohnen und Dienstleistung/Büro/Verkau 6) Für die geplante Siedlungsform mit optimaler ÖV-Erschliessung wird infolge der optimalen Tram-Erschliessung ein spezifischer Bedarf von 0.8 Stamm-PP/Whg vorgesehen

Niedriger Wert: Produktion/Hoher Wert: Lager.
 Jeder angefangene Berechnungswert zählt als ganzer Parkplatz.

<sup>3)</sup> Ist die Zahl der Arbeitsplätze nicht bekannt, so sind die Schätzwerte massgebend.

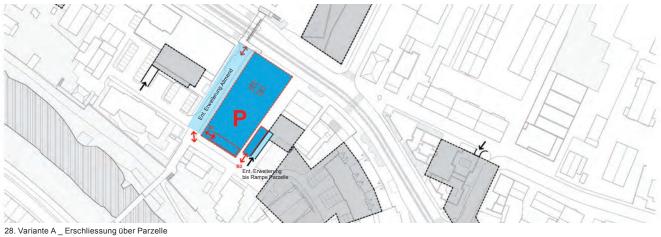
<sup>4)</sup> Jeder Pflichtparkplatz muss unabhängig benutzbar sein.

#### **Erschliessungs-Varianten**

Es sind drei grundsätzlich verschiedene Erschliessungs-Varianten für die Autoeinstellhalle untersucht worden (siehe seite 27):

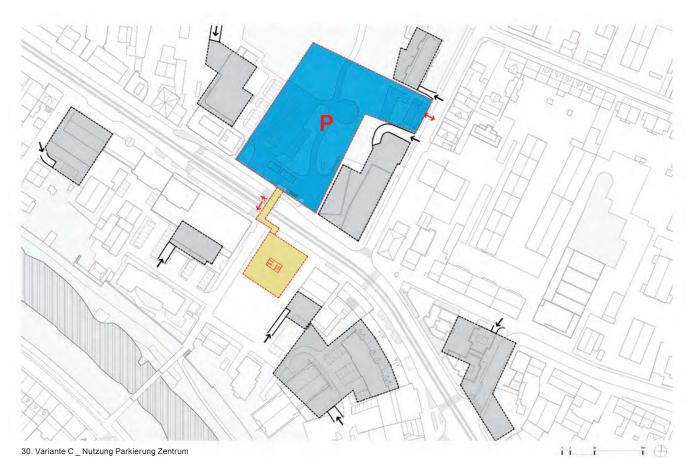
- •Die Variante A mit einer Erschliessung über die eigene Parzelle ist die bevorzugte Variante.
- •Die Variante B mit einer Erschliessung über das Coop-Parkhaus würde die Rampe des Coop-Parkings benützen, wobei das Coop-Parking verwinkelt und daher nicht geeignet ist.
- •Bei der Variante C würde die Ein-/Ausfahrt des geplanten neuen Zentrums benützt (Erschliessung ab Schulstrasse). Die Parkplätze würden entweder in jenem Parking integriert (mit Fussverbindung unter der Hauptstrasse ins Hochhaus), wobei die Adressbildung für Besucher des Hochhauses nicht ideal wäre und im Rahmen der Zentrumsplanung die Parkierungsflächen selber knapp sind. Oder es würde eine Autoverbindung unter der Hauptstrasse in ein Parking unter dem Hochhaus gelegt (Nachteile: lange, verwinkelte unterirdische Zufahrt erschwert die Orientierung; Werkleitungen unter der Hauptstrasse).

Aufgrund dieser Überlegungen steht die Erschliessungs-Variante A im Vordergrund. Im Rahmen der geplanten Neugestaltung der Hauptstrasse (Boulevard) wünscht die Gemeinde Birsfelden, dass der heute verbotene Linksabbieger vom Birsstegweg in die Hauptstrasse eingeführt wird.





29. Variante B \_ Anbindung an Parkierung Coop

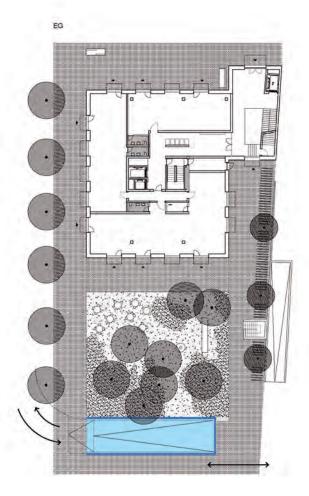


#### **Varianten Parking-Rampen**

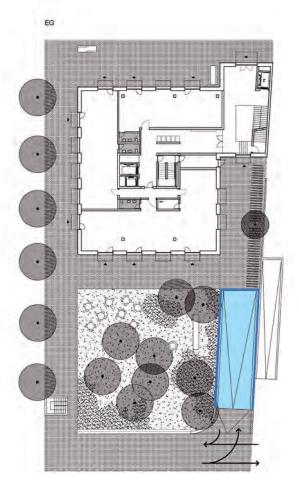
Auch für die Rampen ins Parkhaus wurden zwei Varianten untersucht (siehe Abbildungen auf den folgenden Seiten):

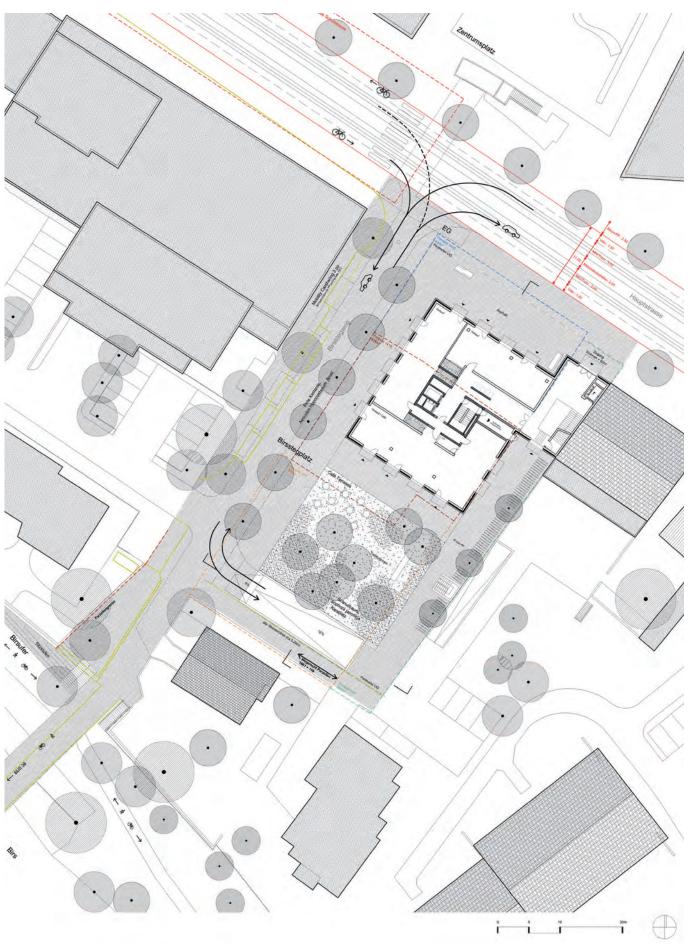
- •Bei einer Quer-Rampe
- •Bei einer Längs-Rampe

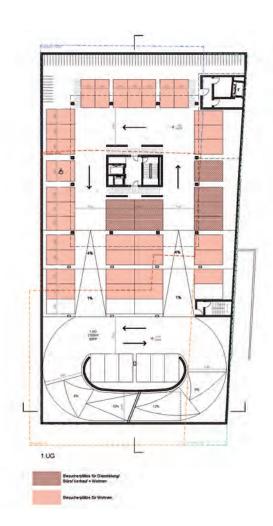
Bei beiden Rampen-Anordnungen können gemäss jetzigem Planungsstand gut 50 PP pro Geschoss angeordnet werden, sodass in beiden Fällen drei Parking-Untergeschosse für die gut 150 PP erforderlich sind. Im Rahmen der Vertiefung ist das Parking im Hinblick auf die Quartierplanung weiter zu optimieren. Einerseits ist wie erwähnt ein Zusammenlegen der Rampen mit der Nachbarparzelle zu prüfen. Anderseits ist auch ein Unterbauen der Allmend (Birsstegweg) denkbar. Im günstigsten Fall könnten zwei Parking-Untergeschosse ausreichen und auf ein drittes Parking-Geschoss verzichtet werden.

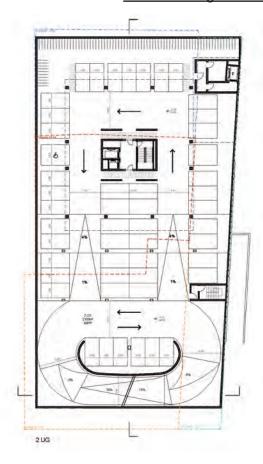


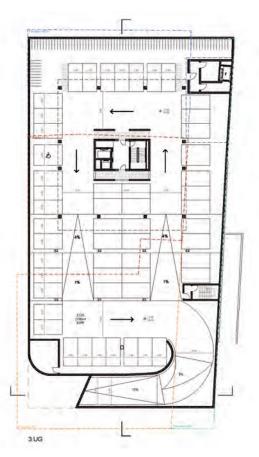


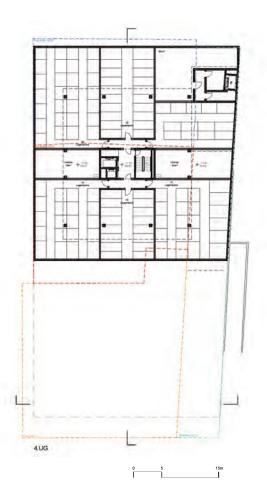


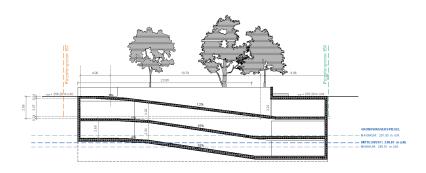


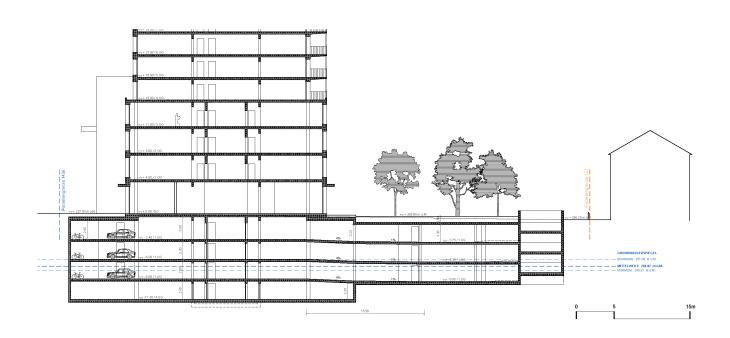




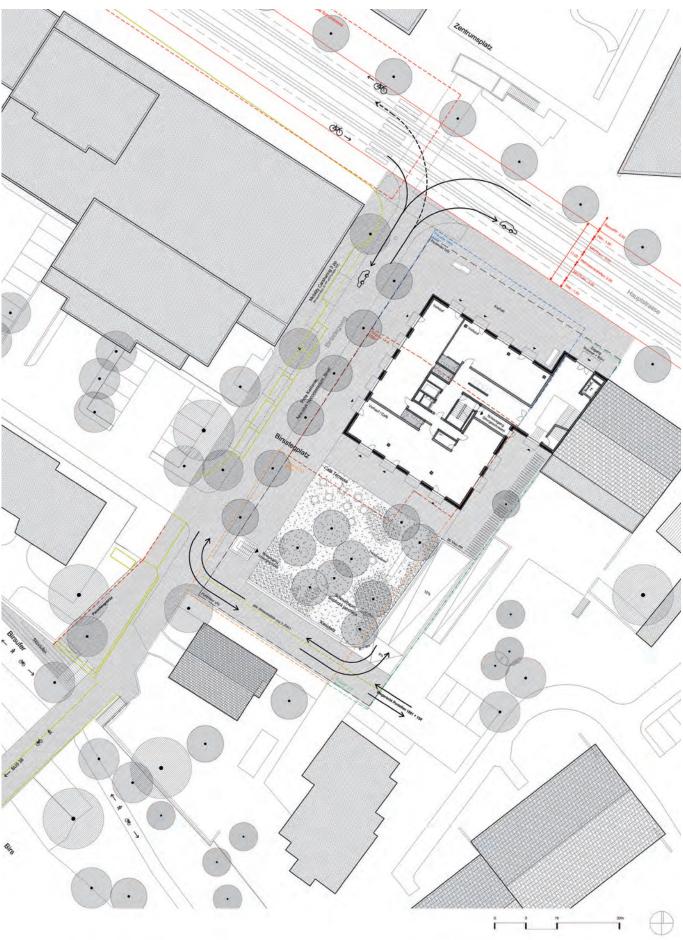


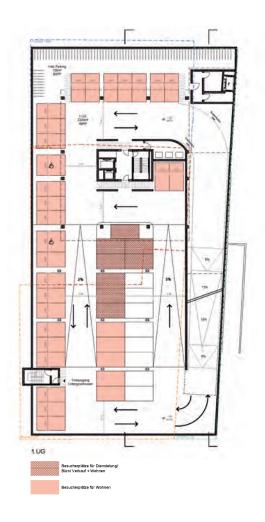


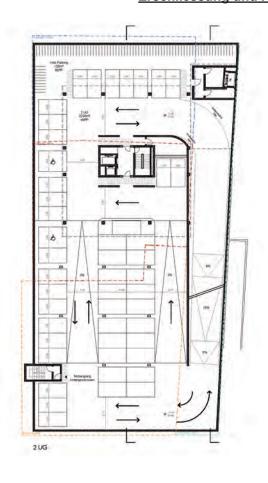


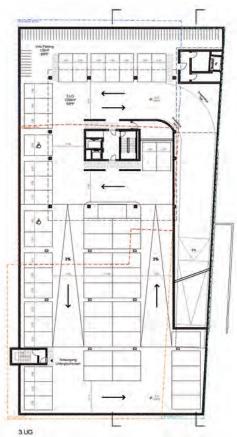


35. Schnitt - Quer-Rampe

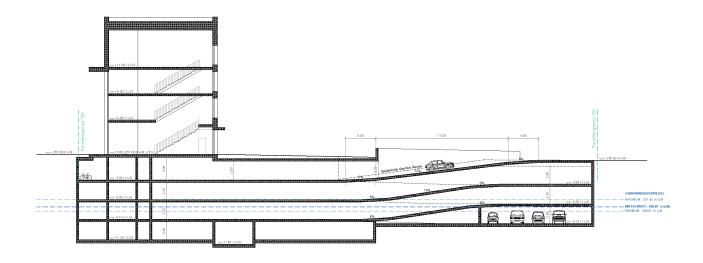


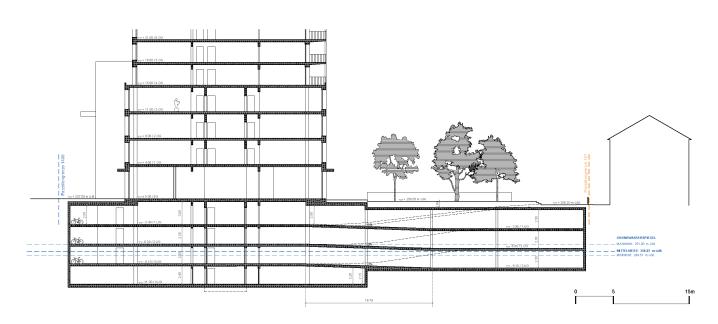






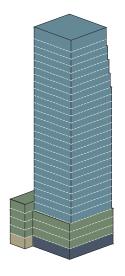






38. Schnitt - Längs-Rampe

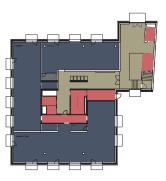
#### Zahlen und Fakten



GF - 15095m<sup>2</sup> GHF - 9650m<sup>2</sup> GHF/GF = 0.64 NGF - 12176m<sup>2</sup> Parzelle - 2466m<sup>2</sup>
Ausnützungsziffer - 6.1
Anzahl Geschosse - 29
Höhe - 92m

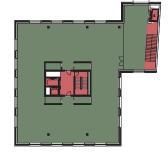
Anzahl Wohnungen - 134

VNF - 10648m² VNF/GF = 0,71



EG

Geschäft - 402m² Foyer - 142m² Verkehrsfläche - 60m²



1.OG - 3.OG

3 floors

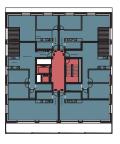
Büro - 555m²

Verkehrsfläche - 62m²

Funktionsfläche - 8m²

TOTAL - 625m²

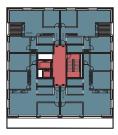
x 3 = 1875m²



4.OG - 20.OG

4.0G - 20.0G 17 floors Wohnen - 345m² Verkehrsfläche - 43m² Funktionsfläche - 7m² TOTAL - 395m²

x 17 = 6715m²



21.OG - 22.OG

2 floors

2 floors

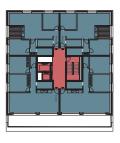
Wohnen - 354m²

Verkehrsfläche - 43m²

Funktionsfläche - 7m²

TOTAL - 404m²

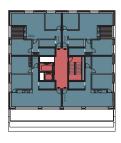
x 2 = 808m²



23.OG - 24.OG 2 floors

Wohnen - 335m²
Verkehrsfläche - 43m²
Funktionsfläche - 7m²
TOTAL - 385m²

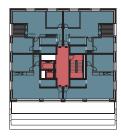
x 2 = 770m<sup>2</sup>



25.OG - 26.OG

Wohnen - 310m²
Verkehrsfläche - 43m²
Funktionsfläche - 7m²
TOTAL - 360m²

x 2 = 720m²



27.OG - 28.OG 2 floors

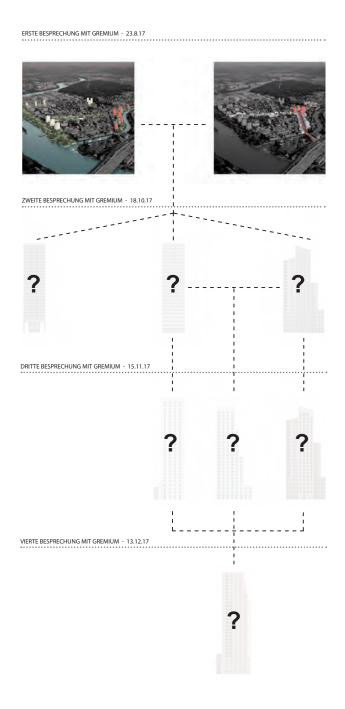
Wohnen - 288m²
Verkehrsfläche - 43m²
Funktionsfläche - 7m²
TOTAL - 338m²

x 2 = 676m²



Hochhaue	Rirectonwon .	Freto	Besprechung mit	Gramium

1.Erste Besprechung mit Gremium



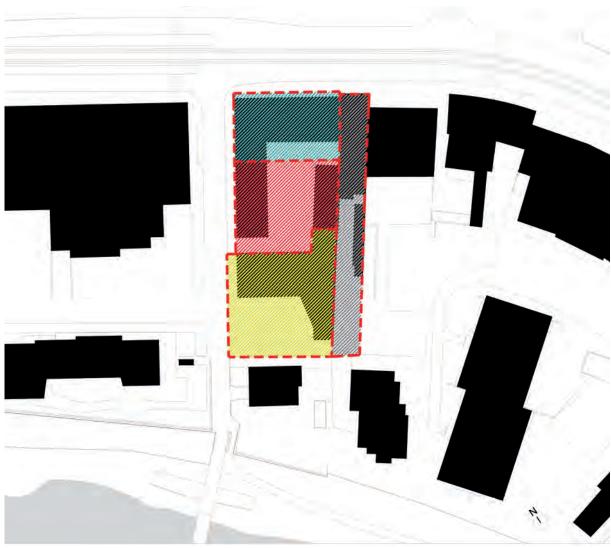
#### 1.Erste Besprechung mit Gremium

Sitzung von 23.08.2017

Gemeindeverwaltung Birsfelden Es werden zwei grundsätzliche Strategien präsentiert, wie sich Birsfelden in Zukunft entwickeln könnte. Das neue Haus am Birsstegweg reagiert auf beide gezeigten Strategien, um die vorhandenen Qualitäten Birsfeldens zu stärken und auszubauen:

den hochwertigen Grünraum in die Stadt integrieren und die Identität im Zentrum stärken, es sichtbar machen, Birsfelden eine neue Präsenz geben.

1.1.1 Parzelle



42. Situation







Parzelle 158, Fläche 501 m² Eigentümer Enman Kücük, Rudolf-Wackernagelstrasse 32, 4125 Riehen

Bearbeitungsperimeter total 2466 m²

## 1.1.2 Historische Stadtentwicklung



43. Birsfelderdhof (um 1800)



46. Hochhäusergruppen am Stadtrand (um 1950)



44. Sternenfeld (um 1910



47. Hafen, Industrie (um 1960)



45. Hauptstrasse (um 1950)



48. Rheinpark (um 1980)

1.1.3 Aktuelle Identität







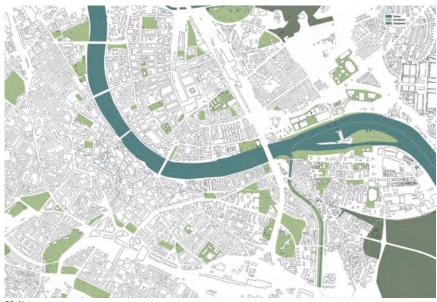




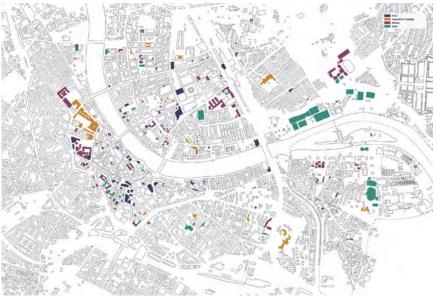


49. Fotos Birsfelden

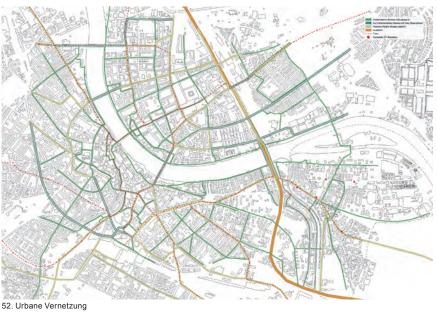
#### 1.1.4 Stadtstruktur



50. Naturraum



51. Infrastruktur



1.1.4 Stadtstruktur



# Strategie A

- Hochhäuser im grünen Stadtrandperimeter -

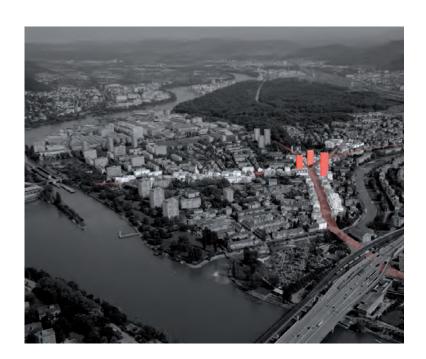
Wie ist der Bezug zur Landschaft? In welchem Zusammenhang stehen die hohen Häuser?

Wie kann man den grünen Korridor von Birs zu Rhein stärken?



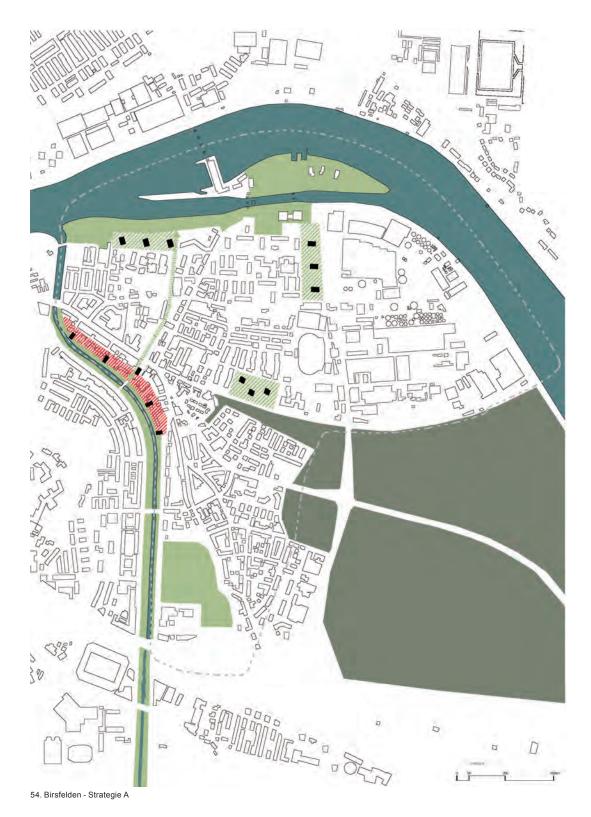
Wie kann man die Potentiale im Zentrum aktivieren?

Wie integriert sich das hohe Haus in die Hauptstrasse?



#### 1.2 Strategien

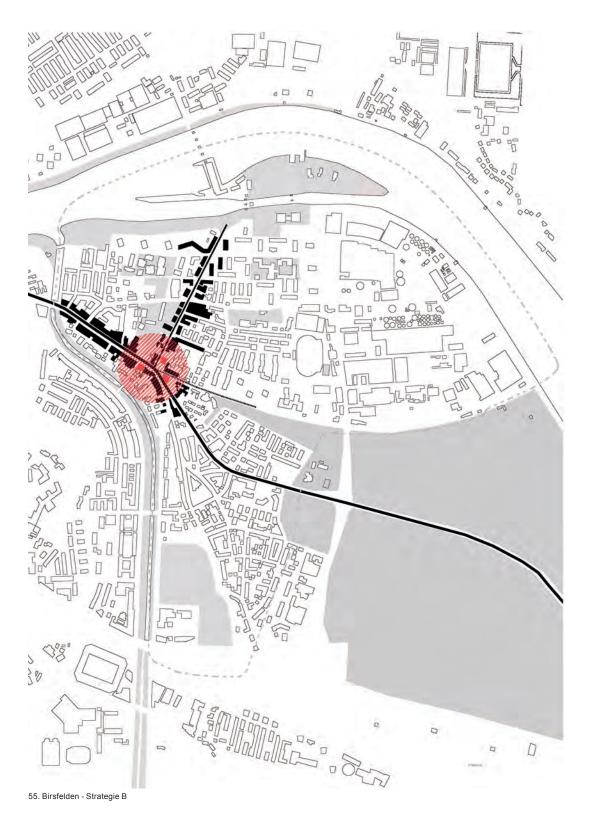
1.2.1 Strategie A



Strategie A - Hochhäuser im grünen Stadtrandperimeter

#### 1.2 Strategien

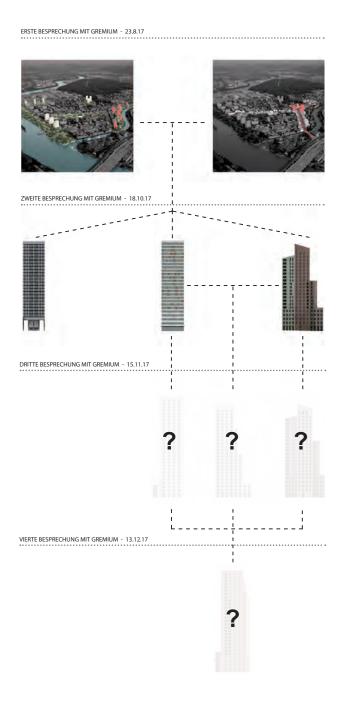
1.2.2 Strategie B



Strategie B - ein neues Stadtzentrum für Birsfelden

Haabbaua	Birssteawea •	Zwaita	Doonroohung	mit (	?ramim
nocillaus	DII SSIEUWEU *	Zweile	Desprechana	HIIIL V	31 emmum

2. Zweite Besprechung mit Gremium



#### 2. Zweite Besprechung mit Gremium

Sitzung von 18.10.2017

Gemeindeverwaltung Birsfelden Die weitere Bearbeitung fusst auf den beiden, in der ersten Besprechung gezeigten, Strategien. Es werden drei grundsätzlich verschiedene Varianten gezeigt, welche in unterschiedlicher Akzentuierung auf den direkten städtebaulichen Kontext, die Masstäblichkeit der Umgebung, die Integration einer grünen Achse und die Stärkung einer städtischen Fassade zur Hauptstrasse eingeht.

- 2.2.1 Variante 1
- 2.2.2 Variante 2
- 2.2.3 Variante 3

#### Variante 1

- der offene Grünraum -

Das Haus steht tief in der Parzelle und sucht die Beziehung zur Birs. Mit dem offenen Sockel versucht es den Kontakt zum Boden auf ein Minimum zu reduzieren, sodass der Grünraum geöffnet wird und möglichst viel freier Raum von Birs zur Hauptstrasse und der Zentrumsplanung gegenüber entsteht.



- existierende Bebauung ergänzen -

Das Haus steht an der Strassenlinie und ordnet sich mit seiner Front in den Baulinienverlauf der Nachbarhäuser ein. Durch die Integration der Parzelle 158 ist es möglich, dem Verlauf des Birsstegweg etwas mehr Luft und Raum zu verschaffen. Die Variante versucht die bestehende Bebauung zu ergänzen, indem einzelne Volumen verschiedener Höhe die Masstäblichkeit der Umgebung aufnehmen. Die Ecke Hauptstrasse/Birsstegweg wird gefasst und entlang des Birsstegweg entsteht so eine neue Strassenfassade. Auf der Südseite, Richtung Birs, entsteht ein grüner Freiraum, welcher öffentliche Qualitäten bieten kann.

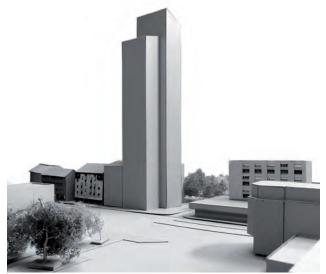


- das Haus an der Strasse -

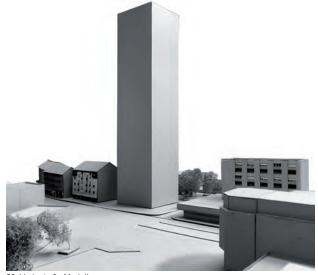
Ein freistehendes, hohes Haus, welches sich als ein weiteres in die Fassade entlang der Hauptstrasse einreiht und somit zur Stärkung des Zentrums beitragen kann. Es ist leicht zurückversetzt und belässt bewusst einen Abstand zur Nachbarbebauung, neben der freigewordenen Parzelle 158. Auch in dieser Variante entsteht auf der Südseite ein grüner Freiraum, welcher öffentliche Qualitäten bieten kann.



56. Variante 1 - Modell



57. Variante 2 - Modell

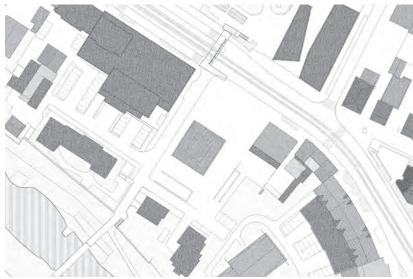


58. Variante 3 - Modell

- 2.2.1 Variante 1
- 2.2.2 Variante 2
- 2.2.3 Variante 3



Variante 2 - existierende Bebauung ergänzen -



59. Variante 1 - Situationsplan



60. Variante 2 - Situationsplan



61. Variante 3 - Situationsplan

### Variante 3 - das Haus an der Strasse -

- 2.2.1 Variante 1
- 2.2.2 Variante 2
- 2.2.3 Variante 3





62. Variante 1 - Ansicht Hauptstrasse

# Variante 2 - existierende Bebauung ergänzen -



63. Variante 2 - Ansicht Hauptstrasse





64. Variante 3 - Ansicht Hauptstrasse

- 2.2.1 Variante 1
- 2.2.2 Variante 2
- 2.2.3 Variante 3





65. Variante 1 - Ansicht Birsstegweg





66. Variante 2 - Ansicht Birsstegweg





67. Variante 3 - Ansicht Birsstegweg

- 2.2.1 Variante 1
- 2.2.2 Variante 2
- 2.2.3 Variante 3



69. Variante 1 - Vogelperspektive



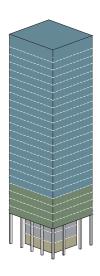
70. Variante 2 - Vogelperspektive



71. Variante 3 - Vogelperspektive

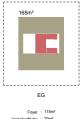
#### 2.3 Zahlen und Fakten

2.3.1 Variante 1



GF - (165x3)+(440m² x 23) = 10615m²
GHF - 7195m²
GHF/GF = 0.677
NGF - 8815m²
Parzelle - 2466m²
Ausnützungsziffer - 4,3
Anzahl Geschosse - 26
Höhe - 83m

- Wohnen 5905m²
  Verwaltung 1440m²
  Foyer 115m²
  Divers 230m²
  Verkehrsflache 546m²



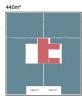




3.OG - 6.OG 4 floors Büro - 360m² hrsfläche - 20m² TOTAL - 380m²



7.OG - 16.OG 10 floors

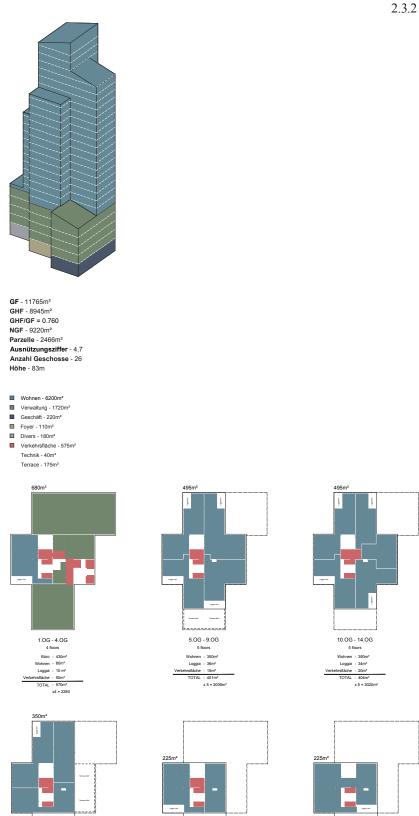


17.OG - 25.OG 9 floors

72. Variante 1 - Daten

#### 2.3 Zahlen und Fakten

2.3.2 Variante 2



22.OG - 23.OG 2 floors

73. Variante 2: Daten

19.OG - 21.OG 3 floors

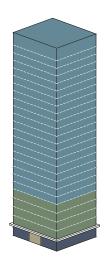
3 floors

Wohnen - 250m²
Loggia - 8m²
ehrsfläche - 15m²

TOTAL - 273m²
x3 = 819m²

#### 2.3 Zahlen und Fakten

2.3.3 Variante 3



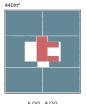
GF - 440m² x 25 = 11000m² GHF - 7200m² GHF/GF = 0.654 NGF - 8442m² Parzelle - 2466m² Ausnützungsziffer - 4,5 Anzahl Geschosse - 25 Höhe - 81m

- Wohnen 6142m²
  Verwaltung 1440m²
  Geschaft 225m²
  Foyer 95m²
  Divers 25m²
  Verkehrsfläche 540m²





1.OG - 4.OG
4 floors
Büro - 360m²
hrsfläche - 20m²
TOTAL - 380m² x 4 = 1520 m<sup>2</sup>

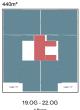


5.OG - 8.OG 4 floors Wohnen - 330m<sup>2</sup> chrsfläche - 25m<sup>2</sup> TOTAL - 355m<sup>2</sup>

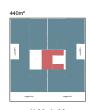
x 4 = 1420m<sup>2</sup>



9.OG - 18.OG 10 floors



19.OG - 22.OG
4 floors
Wohnen - 313m²
Loggia - 22m²
ehrsfläche - 25m²
TOTAL - 360m²
x4 = 1440m²

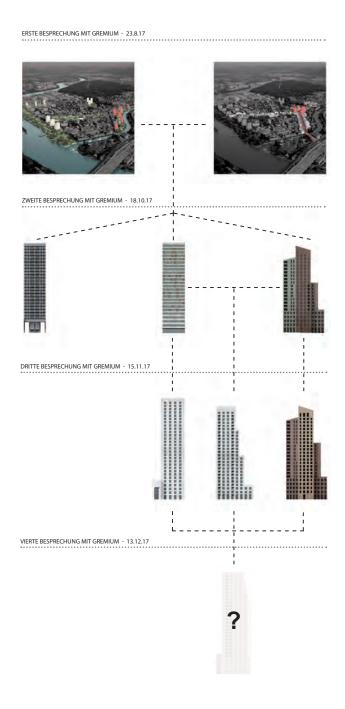


23.0G - 24.0G 2 floors Wohnen - 285m² Loggia - 60m² ehrsfläche - 20m² TOTAL - 385m² x2 = 730m²

74. Variante 3: Daten

Hochhaus	Birssteawea •	Dritte	Besprechung	mit Gremium

3. Dritte Besprechung mit Gremium



#### 3. Dritte Besprechung mit Gremium

Sitzung von 15.11.2017

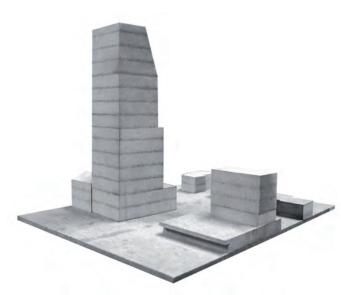
Gemeindeverwaltung Birsfelden Die städtebauliche Integration des hohen Hauses und die damit verbundene Stärkung des Zentrums wurden vom Gremium als die wichtigsten Aspekte identifiziert und sollen weiter herausgearbeitet werden. In allen drei gezeigten Varianten steht das Haus an der Strasse, die Beziehung zur unmittelbaren Umgebung, zur Hauptstrasse, zum Birsstegweg, zur Birs wird untersucht und differenziert betrachtet.

Variante 1 - "Der Einheimische" -



75. Variante 1 - Modell





76. Variante 2 - Modell



77. Variante 3 - Modell

# Variante 3 - "Der Klare" -

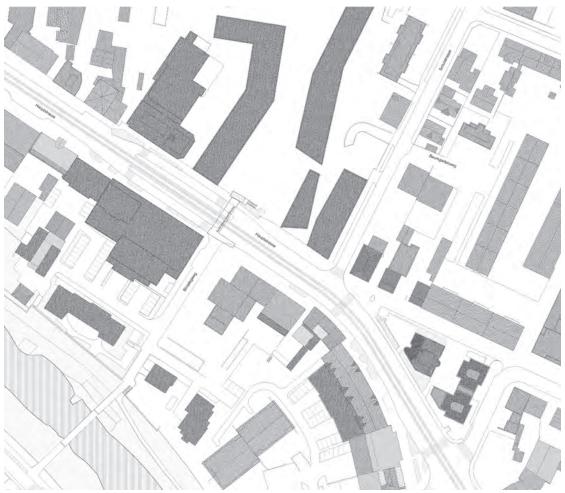
58

# 3.1.1 Variante 1: "Der Einheimische"

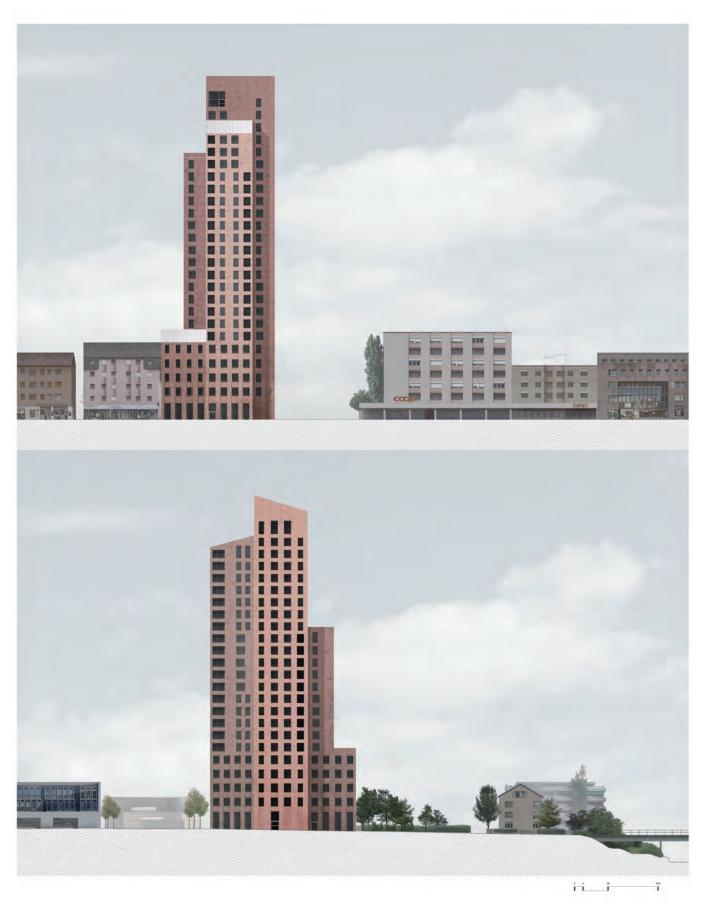
Das Haus steht an der Strassenlinie und ordnet sich mit seiner Front in den Baulinienverlauf der Nachbarhäuser ein. Durch die Integration der Parzelle 158 ist es möglich, dem Verlauf des Birsstegweg etwas mehr Luft und Raum zu verschaffen. Die Variante versucht die bestehende Bebauung zu ergänzen, indem einzelne Volumen verschiedener Höhe die Massstäblichkeit der Umgebung aufnehmen. Die Ecke Hauptstrasse/Birsstegweg wird gefasst und entlang des Birsstegwegs entsteht so eine neue Strassenfassade. Auf der Südseite, Richtung Birs, entsteht ein grüner Freiraum, welcher öffentliche Qualitäten bieten kann.



78. Variante 1 : Modell

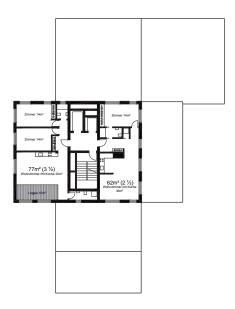


79. Variante 1: Situation



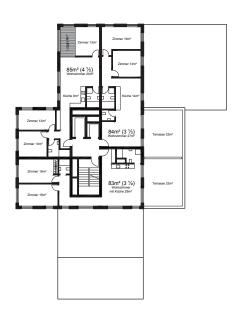
80. Variante 1: Ansicht Hauptstrasse und Birsstegweg





84. Wohnen 24.OG

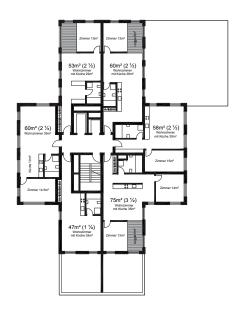
83. Wohnen 23.OG - 22.OG





82. Wohnen 21.OG - 19.OG

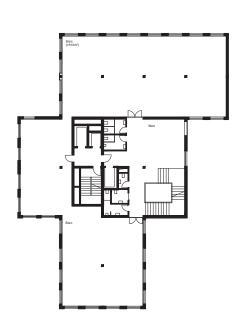
81. Wohnen 18.OG - 15.OG

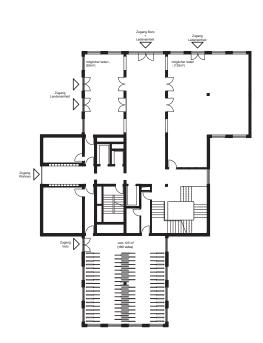




85. Wohnen 14.OG - 10.OG

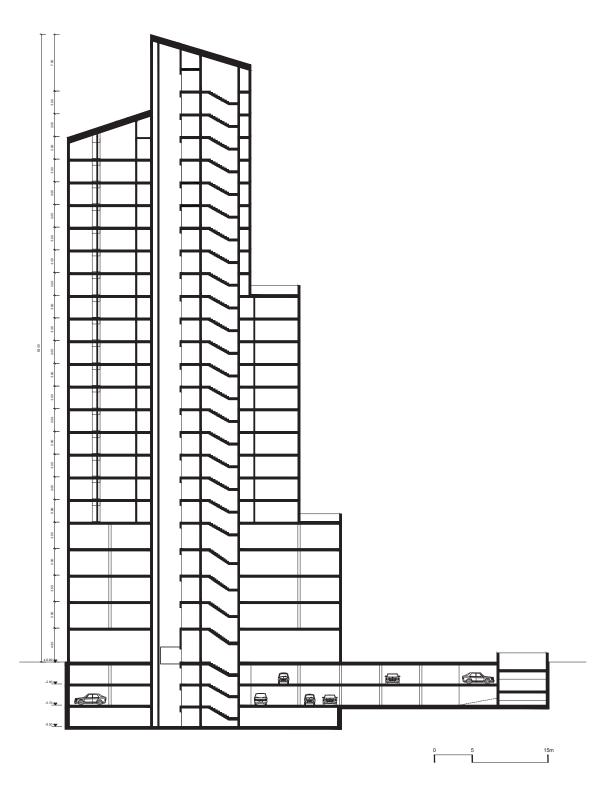
86. Wohnen 9.OG - 5.OG





87. Büro 4.OG - 1.OG

88. Erdgeschoss



89. Variante 1 : Schnitt Birsstegweg



90. Vogelperspektive



91. Blick vom Birssteg



92. Blick vom Park (Zentrumsareal)

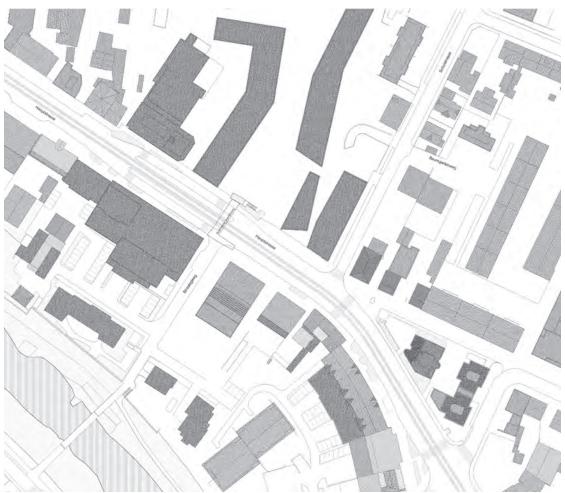
### 3.1.2 Variante 2: "Der Situative"

Ein freistehendes, hohes Haus, welches sich als ein weiteres in die Fassade, entlang der Hauptstrasse, einreiht und somit zur Stärkung des Zentrums beitragen kann. Es ist leicht zurückversetzt und belässt bewusst einen Abstand zur Nachbarbebauung neben der frei-gewordenen Parzelle 158. Das Haus reagiert auf die verschiedenen Ausrichtungen bzw. das direkte Gegenüber mit einer jeweilig anderen Fassadengestaltung und versucht sich so in die sehr heterogene Baustruktur Birsfeldens zu integrieren:

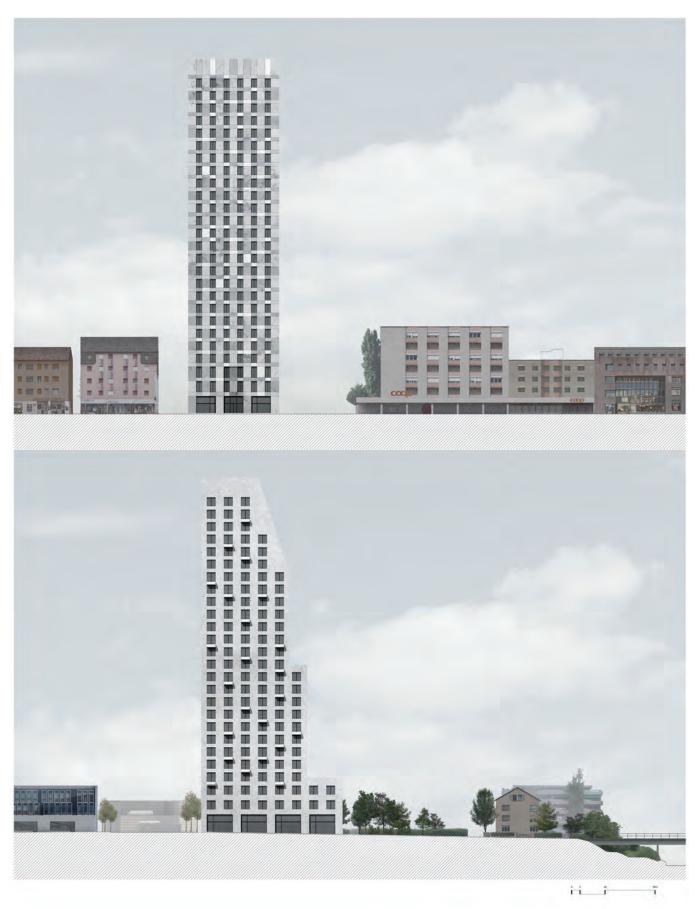
- <u>- zur Hauptstrasse:</u> eine hochwertige Fassade aus z.B. grauem Naturstein mit stehenden, 'französischen' Fensterformaten
- <u>- zur Birsstegweg:</u> eine fast quadratische Fenstereinteilung, vorspringende Balkone lockern die Lochfassade auf, evtl. aus grauem Putz
- <u>- zur Birs:</u> Die Fassade ist über die Wohnungsbreiten komplett geöffnet, es sind Loggien, Wintergärten oder grosse Terrassen denkbar, die Ausrichtung nach Süden und zur Birs garantiert eine attraktive Aussicht. Die Fassade ist als offene Betonstruktur mit raumhoher Verglasung gedacht.
- <u>- zur Nachbarparzelle:</u> Die Fassade aus Well-Eternit (Faser-Zement) ist die erschlossenste der vier Fassaden dieser Variante, nichtsdestotrotz gibt sie über schlitzartige Fensteranordnungen den Blick, oberhalb der Nachbargebäude, Richtung Hardwald frei.



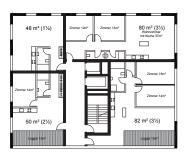
93. Variante 2 : Modell



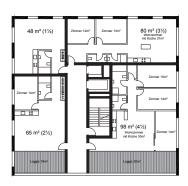
94. Variante 2 : Situation



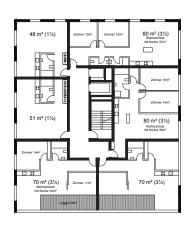
95. Variante 2 : Ansicht Hauptstrasse und Birsstegweg



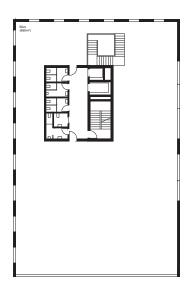
100. Wohnen 25.OG - 20.OG



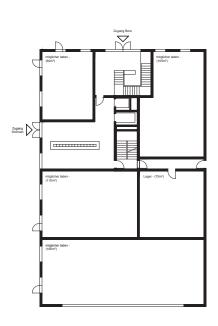
99. Wohnen 19.OG - 12.OG



98. Wohnen 11.OG - 3.OG

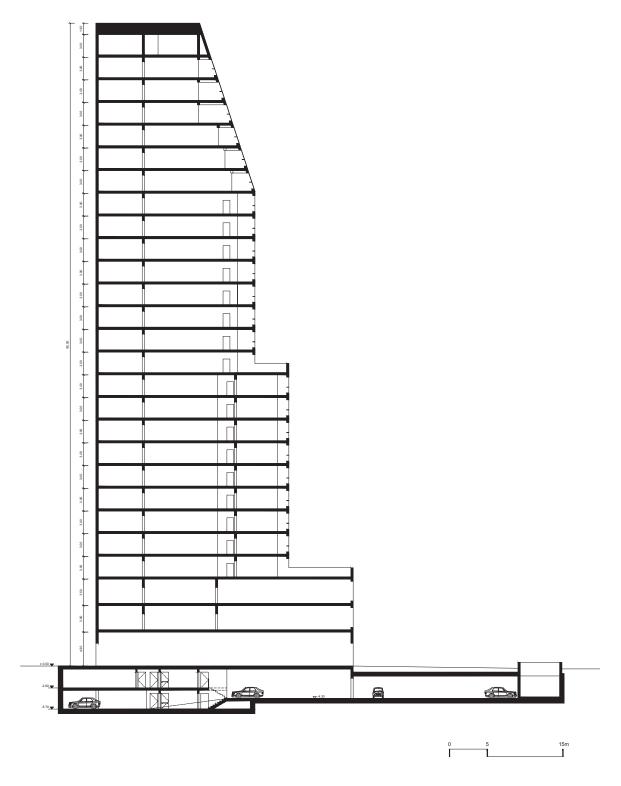


97. Büro 2.OG - 1.OG



96. Erdgeschoss

3.1.2 Variante 2: "Der Situative"



101. Variante 2 : Schnitt Birsstegweg

3.1.2 Variante 2: "Der Situative"



102. Vogelperspektive



103. Blick vom Birssteg



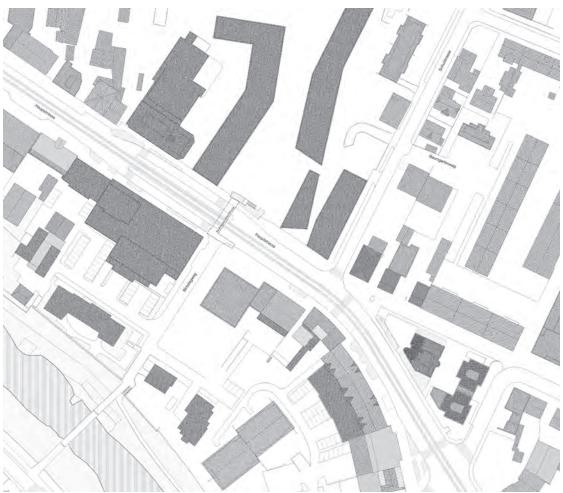
# 3.1.3 Variante 3: "Der Klare"

Ein freistehendes, schlankes, hohes Haus, welches sich als ein weiteres in die Fassade entlang der Hauptstrasse einreiht und somit ebenfalls zur Stärkung des Zentrums beitragen kann. Es ist leicht zurückversetzt und schliesst mit einem weiteren Volumen die Lücke auf der neu zum Planungsperimeter gehörenden Parzelle 158 zum Nachbargebäude. Dieses Volumen integriert das hohe Haus städtebaulich und massstäblich in die Umgebung und bietet als 'Vorderhaus oder Pforte' den Hauptzugang.

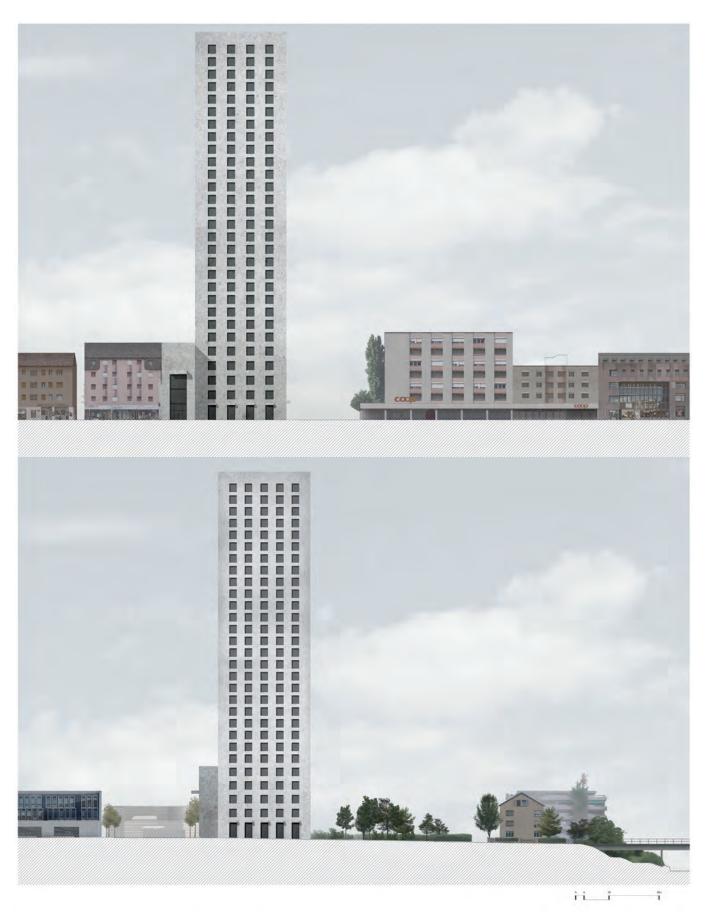
Auch in dieser Variante entsteht auf der Südseite, Richtung Birs, ein grüner Freiraum, welcher öffentliche Qualitäten bieten kann und den Erwartung des Grün- und Freiraumkonzeptes nach einer begrünten Achse vom Rhein zur Birs entspricht.



105. Variante 3 : Modell



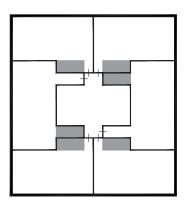
106. Variante 3 : Situation



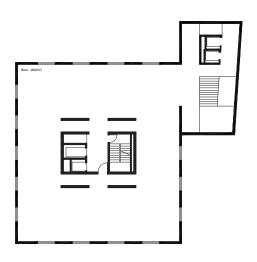
107. Variante 3 : Ansicht Hauptstrasse und Birsstegweg



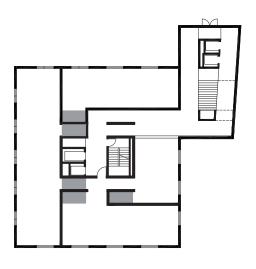
110. Wohnen 28.OG - 5.OG



111. Schema Wohngeschoss

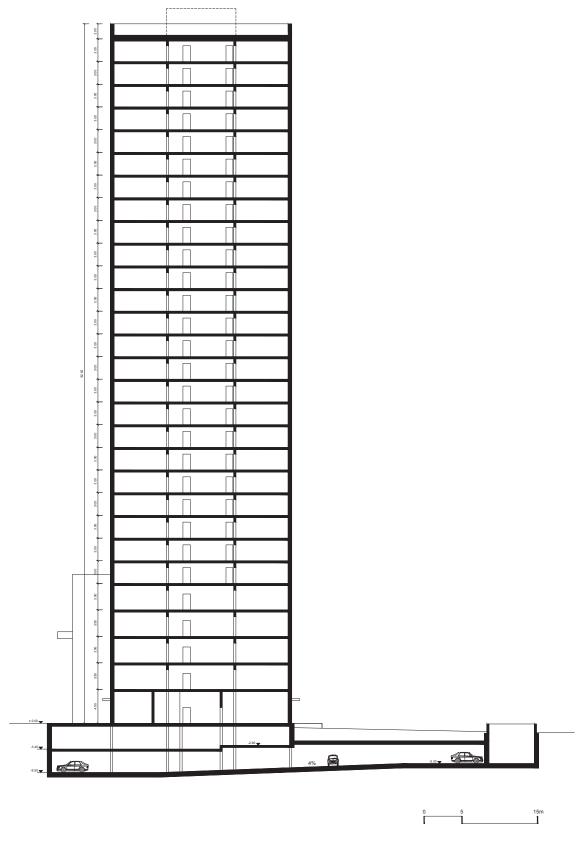


109. Büro 4.OG - 1.OG



108. Erdgeschoss

3.1.3 Variante 3: "Der Klare"



112. Variante 3 : Schnitte Birsstegweg



113. Vogelperspektive

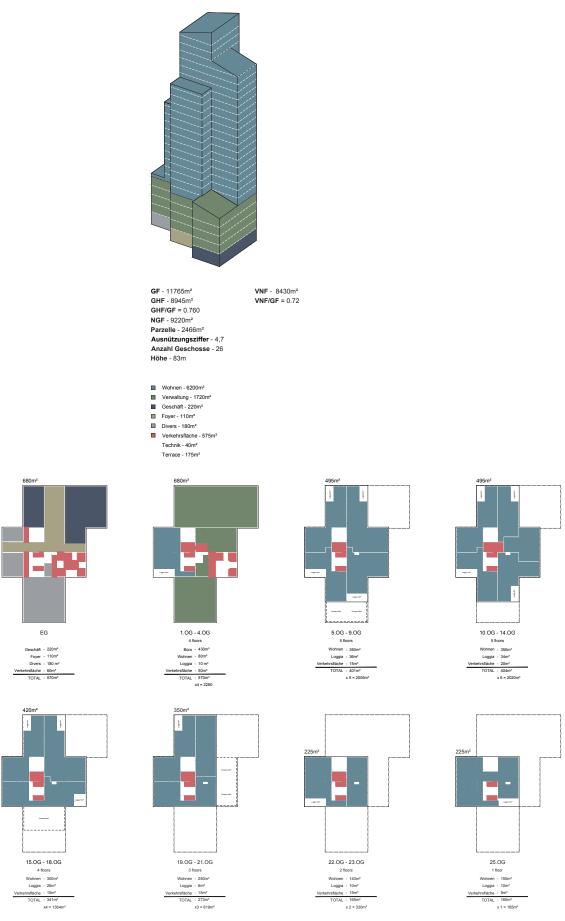


114. Blick vom Birssteg



#### 3.2 Zahlen und Fakten

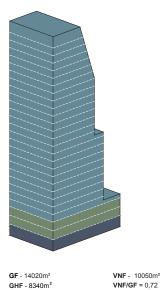
3.2.1 Variante 1: Der Einheimische



116. Variante 1

#### 3.2 Zahlen und Fakten

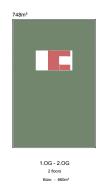
3.2.2 Variante 2: Der Situative



GF - 14020m²
GHF - 8340m²
GHF/GF = 0.59
NGF - 10870m²
Parzelle - 2466m²
Ausnützungsziffer - 5.7
Anzahl Geschosse - 27
Höhe - 85m

- Wohnen 8100m²
   Verwaltung 1320r
- Verwaltung 1320m²

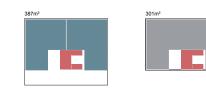
- Geschäft 400m²
  Foyer 50m²
  Divers 180m²
  Verkehrsfläche 590m² Technik - 230m²



3.OG - 11.OG 9 floors Wohnen - 430m²

12.OG - 19.OG 8 floors Wohnen - 330m²

462m²



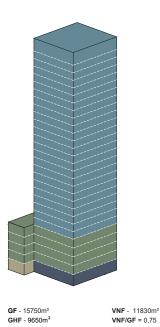
20.OG - 22.OG 3 floors Wohnen - 330m² Verkehrsfläche - 20m² TOTAL - 350m²

23.OG - 25.OG 3 floors Wohnen - 220m² Verkehrsfläche - 20m² TOTAL - 240m² x 3 = 720m<sup>2</sup> 26.0G 1 floors Technik - 230m² Verkehrsfläche - 20m² TOTAL - 250m²

117. Variante 2

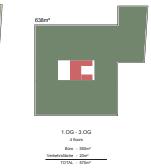
# 3.2 Zahlen und Fakten

3.2.3 Variante 3: Der Klare

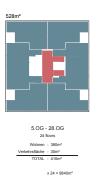


GF - 15750m<sup>2</sup>
GHF - 9650m<sup>2</sup>
GHF/GF = 0.61
NGF - 12650m<sup>2</sup>
Parzelle - 2466m<sup>2</sup>
Ausnützungsziffer - 6.4
Anzahl Geschosse - 29
Höhe - 93m

- Wohnen 9120m²
  Verwaltung 2200m²
  Geschäft 300m²
  Foyer 160m²
  Divers 50m²
  Verkehrsfläche 820m²



x 4 = 2280 m<sup>2</sup>



118. Variante 3

EG