

ENTWICKLUNG  
BIRSFELDEN

# HERZLICH WILLKOMMEN

## INFOANLASS 16.11.2023

### Quartierplan «Quartierhof»

GEMEINDE  
BIRSFELDEN | 

# 1. Gemeindeentwicklung

2. Quartierplan «Quartierhof»
3. Nächste Schritte

# Herausforderungen der Gemeinde



## Bevölkerungsentwicklung

Starker Rückgang /  
Angebotsverlust & Finanzprobleme



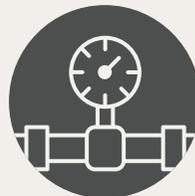
## Natur/Ökologie/Freiraum

Hohe Dichte erfordert Ausbau,  
Schutz und Qualität



## Wohnungsangebot

Veraltete/kleine Wohnungen  
schliessen Bevölkerungsgruppen aus



## Infrastruktur

Steigende Anforderungen und  
Erneuerungsbedarf sind teuer



## Mobilität und Verkehr

Viel Ausweichverkehr  
reduziert Sicherheit & Lebensqualität



## Gemeindefinanzen

Defizit erfordert dringend  
Mehreinnahmen, sonst Konkurs

# Arealentwicklungen als Teil der Lösung



## Bevölkerungsentwicklung

Innere Verdichtung bringt  
Bevölkerungswachstum



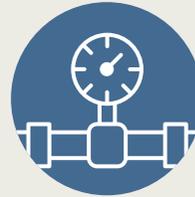
## Natur/Ökologie/Freiraum

Zusätzlicher/höherwertiger Raum  
für Mensch/Flora/Fauna



## Wohnungsangebot

Zeitgemässe Angebote für  
unterschiedliche Bevölkerungsgruppen



## Infrastruktur

Infrastrukturabgabe für Erhalt/  
Ausbau der Gemeindeinfrastruktur



## Mobilität und Verkehr

Gemeinde/Eigentümer streben Formen der  
MIV-armen Mobilität an



## Gemeindefinanzen

Erhöhung Steuereinnahmen  
und Baurechtszinsen





# Anforderungen an die aktuelle Quartierplanungen

## Quartierhof

Neue öffentliche Frei-  
und Grünräume

Zusätzlicher Wohnraum

Finanzielle Erträge



## Zentrum

Grosszügige öffentliche  
Frei- und Grünräume

Reduzierter zusätzlicher Wohnraum

Finanzielle Belastung lindern

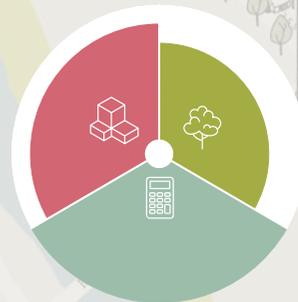


## Birsstegweg

Neuer öffentlicher Frei-  
und Grünraum

Viel zusätzlicher Wohnraum

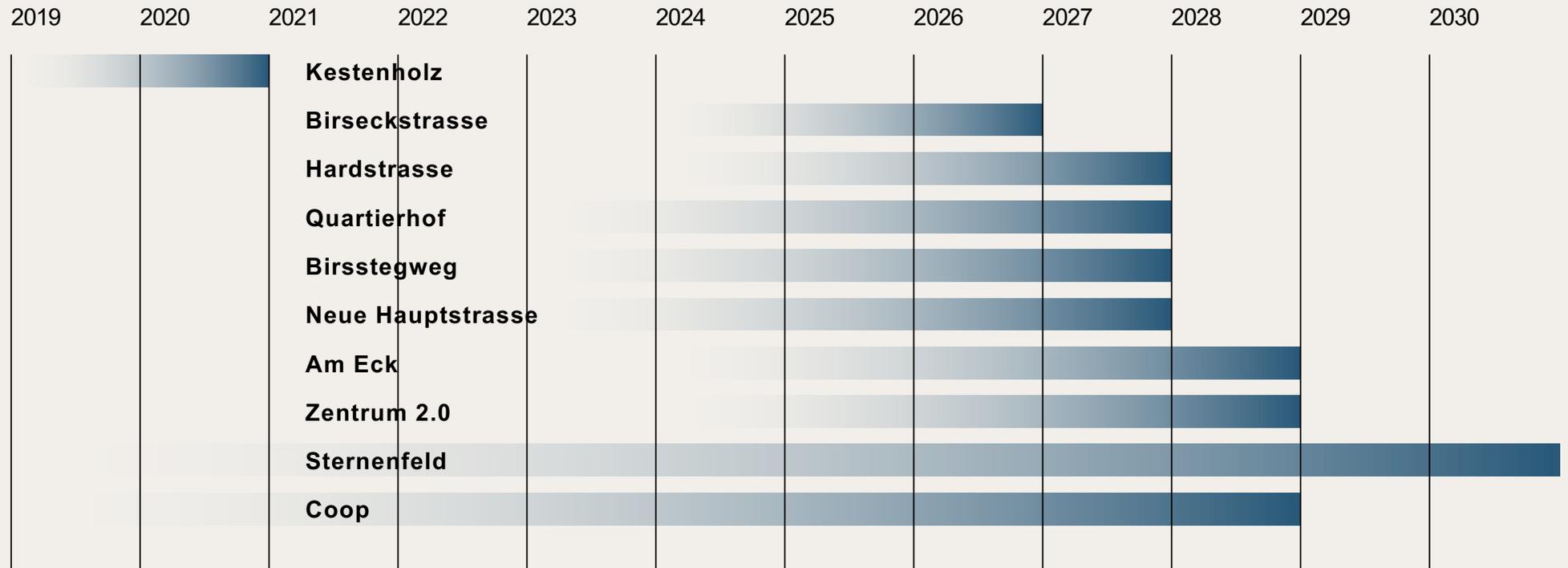
Grosse finanzielle Erträge



# Weitere Entwicklungsareale



# Zeitplan indikativ



1. Gemeindeentwicklung

2. Quartierplan «Quartierhof»

3. Nächste Schritte

# Quartierhof

## Bauherrschaft und Architektur

**ENTWICKLERIN**  
**Losinger Marazzi AG**

**BAUHERRSCHAFT**  
**IBS (Immobilien Basel-Stadt)**  
**IMBA Liegenschaften AG**

**STÄDTEBAU, ARCHITEKTUR UND LANDSCHAFT**  
**Berrel Kräutler Architekten**  
**BRYUM**

# Quartierhof Ausgangslage

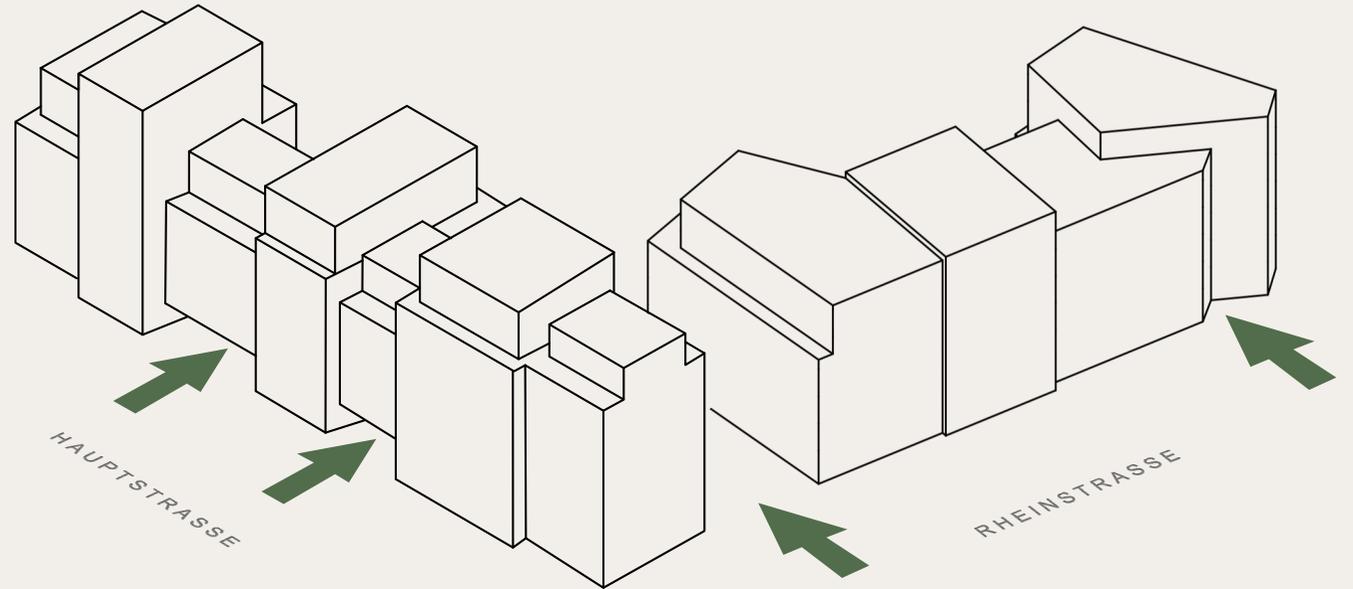


- Hervorragende Lage für Verdichtung
- Optimale ÖV-Anbindung
- Suboptimale Verkehrserschliessung
- Sanierungsbedürftige Bausubstanz
- Veraltete energetische Nutzung

# Quartierhof

## Gestaltungsprinzipien Hochbau

- Zurückspringen mit Bauvolumen
- Auskragung in den Hof
- Unterschiedliche Gebäudehöhen
- Öffnen des Blockrands
- Zurückstufen der Attikas





Blick Richtung Zentrum

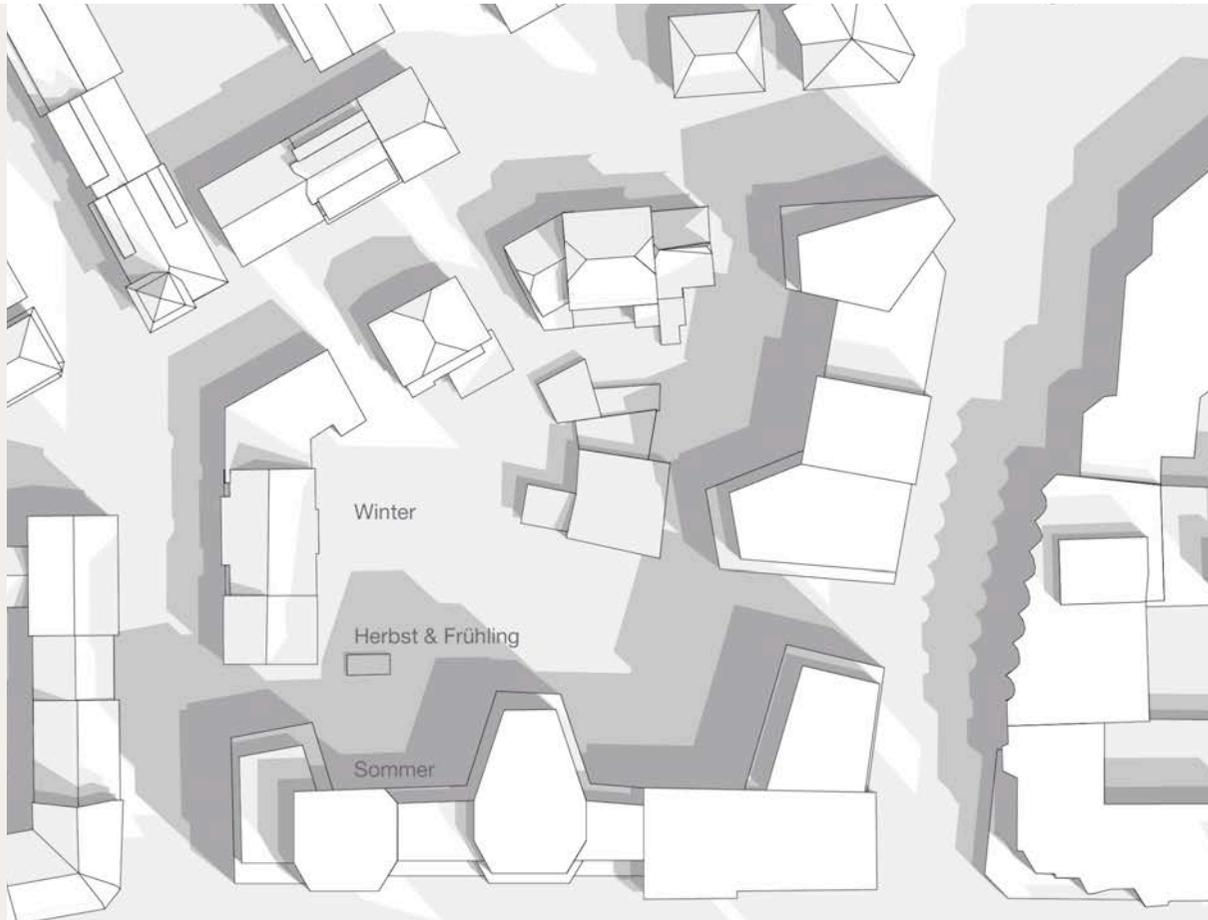


Blick Richtung Basel



Richtung Bürklinstrasse

# Quartierhof Schattenwurf



- Beschattung geringer als bei Bestand
- Attikas zurückversetzt
- Schattenwurf grösstenteils auf eigener Parzelle
- Nachbarn höchstens gering tangiert

# Quartierhof

## Resultat Gestaltungsprinzipien Hochbau



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

# Quartierhof Nutzungen



## **Vielfältiges Wohnraumangebot**

- insgesamt ca. 125 Wohnungen
- 1.5 bis 5.5-Zimmer-Wohnungen

## **Gebäude IMBA**

- eher kleinere Wohnungen  
(1.5 und 2.5-Zi.> 70%)

## **Gebäude PKBS**

- eher mittlere/grössere Wohnungen  
(2.5 bis 5.5-Zi.)

## **Preise**

- Mittelständisches Wohnen
- Vielfalt (Grösse, Lage, Grundrisse)

# Quartierhof Aussenraum

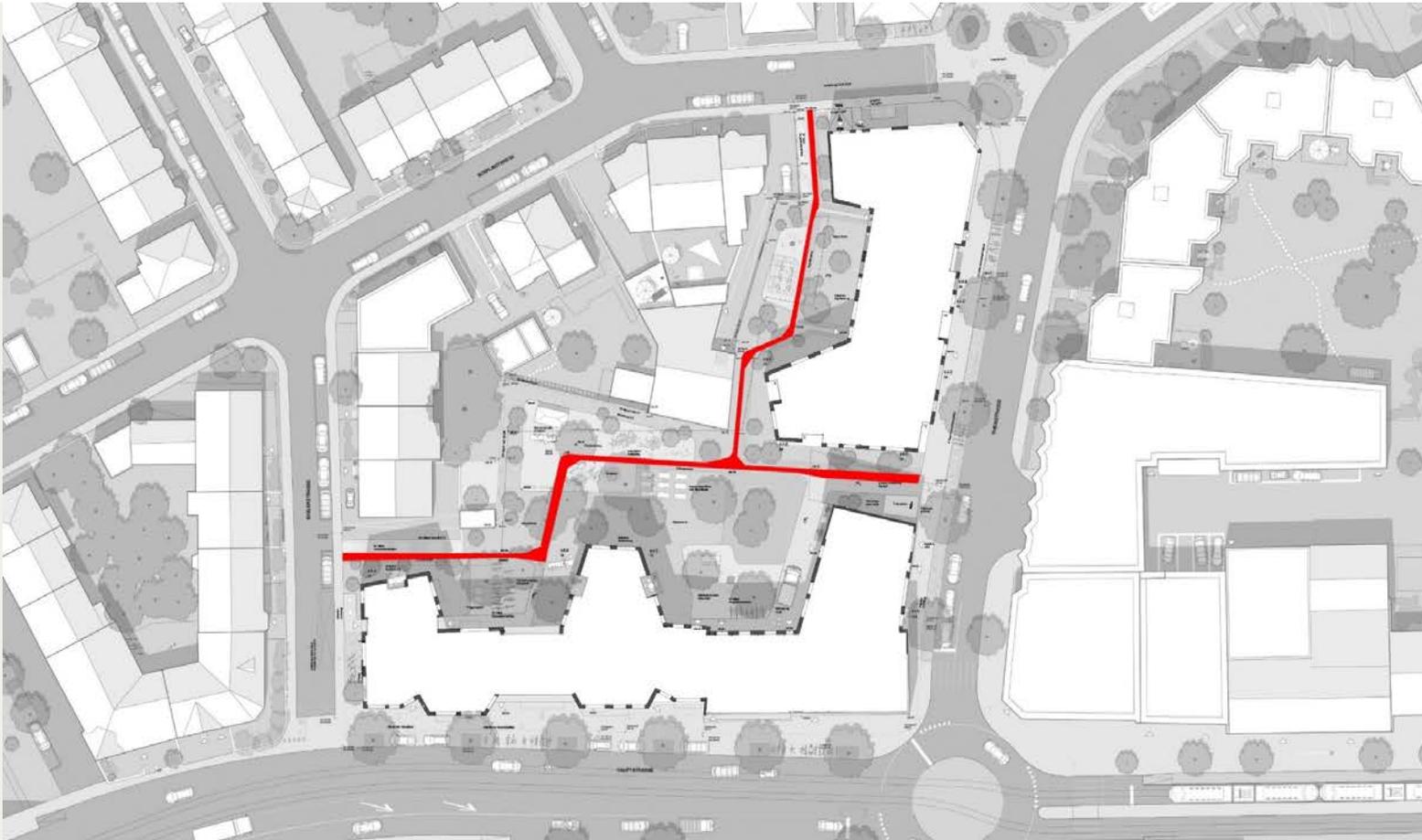


- offen und durchlässig
- Fussgängerverbindungen durch Areal
- Grosszügige Trottoirs
- Aufwertung Innenhof
- Aufenthaltsqualität
- Aufwertung «Bürklinplatz»



Blick Innenhof

# Quartierhof Durchwegung



  
öffentliche  
Durchwegung

# Quartierhof

## Baum- & Gehölzstruktur



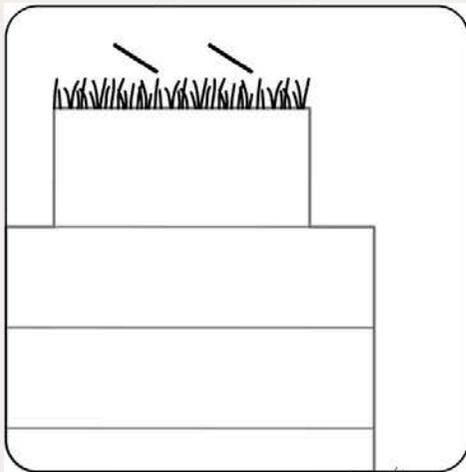
-  Grossbäume im Hof
-  Strassenbäume
-  Sträucher

# Quartierhof

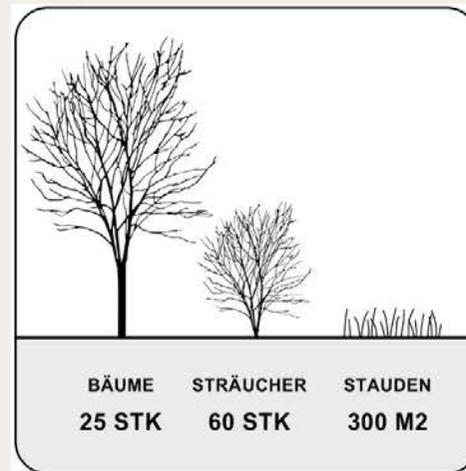
## Prinzipien Biodiversität und Nachhaltigkeit

Die Massnahmen zur ökologischen Aufwertung und Förderung der Biodiversität sind im QP-Reglement festgehalten.

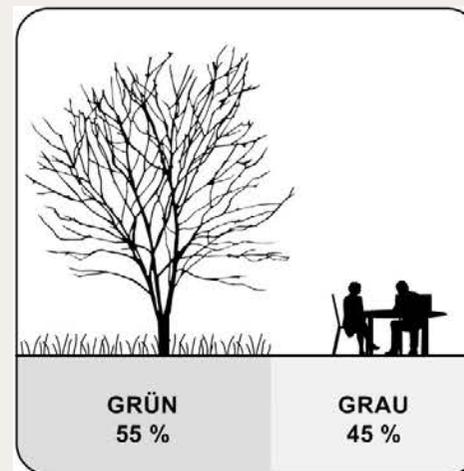
**Dachbegrünung  
und Photovoltaik**



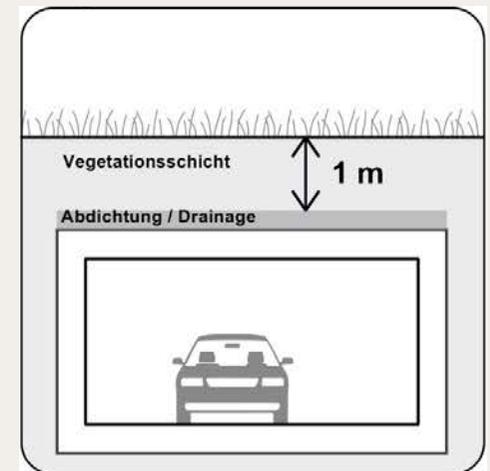
**Vegetationsstruktur**



**Grün/Grau**



**Vegetationsschicht**



# Quartierhof Erschliessung



Aktuell



Nachher

# Quartierhof Parkplätze



- Parkierung neu im UG statt auf Hartbelag im Aussenraum
- Parkplätze  
Bestand 70 PP  
neu 115 PP
- neu: 0.5 PP/Wohnung, nicht jede Wohnung verfügt über PP
- Parkplätze Velo: ca. 350
- Mobilitätsmassnahmen (z.B. Car-Sharing)

# Quartierhof

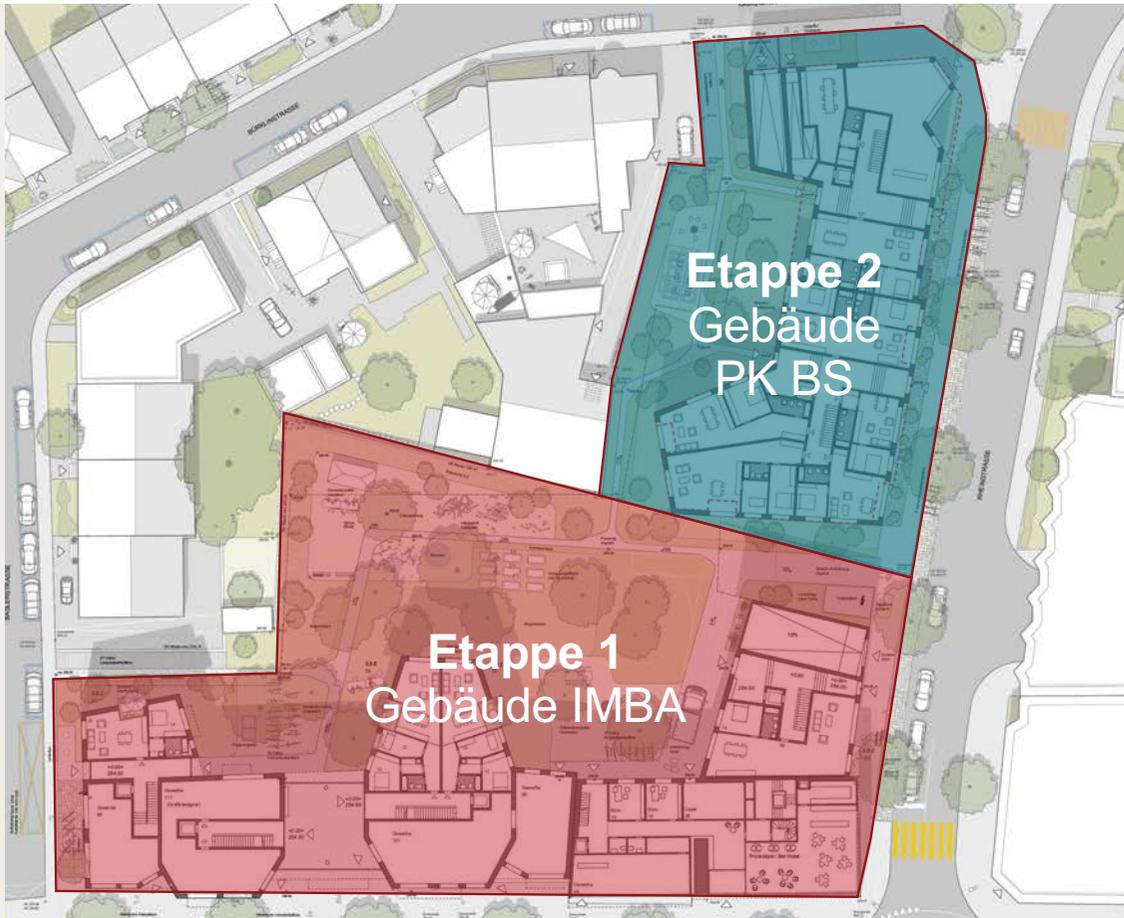
## Veloabstellplätze



-  VeloP. ungedeckt
-  VeloP. gedeckt

# Quartierhof

## Etappierung/Termine



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

# Quartierhof Hotel Alfa



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

# Quartierplan und Quartierplanreglement



## Gebäude, Höhe, Wohnungen

- Max. Gebäudehöhen: 28.5 m
- ca. 125 1.5 bis 5.5-Zimmer-Wohnungen
- Ruhige Geschäfts- und Gewerbenutzung im EG



## Verkehr

- 115 Parkplätze; max.
- 0.5 Stamm-PP pro Wohnung
- Pro Zimmer = 1 Veloabstellplatz
- Lieferdepots für Paketzustellungen
- Car-Sharing: 2 FZ / 100 Whg.

# Quartierplan und Quartierplanreglement



## Grün- und Freiraum

- Fassadenbegrünung / begrünte Dachflächen
- Einheimische / standortgerechte Bäume & Sträucher
- Aufwertung und Förderung Biodiversität
- Gemeinschaftliche Freifläche / Spielplatz



## Energie

- Minimierung Energiebedarf (Wärme & Elektrizität)
- Rationelle Energienutzung (Abwärme, erneuerbare Energien)
- Neubau in Minergie ECO oder gleichwertig

# Rückmeldungen aus Mitwirkungsverfahren

26.4. bis 14.6.2023

Hauptaussagen aus den Rückmeldungen

**Gebäude zu hoch**

**Weitere Reduktion Autos**

**Zusätzliche Förderung Ökologie**

**Grundsätzlich hohe Zufriedenheit mit QP**  
(Freiraum, Wohnungen, Qualitäten)

Antworten der Gemeinde

**Abwägung Dichte vs. Höhe**

- Rücksprünge obere Etagen
- Abstände zu Nachbarsparzellen > Regelbau

**Anzahl Parkplätze/Wohnung sehr tief**

- (gegenüber gesetzl. Vorgabe)

**Abwägung Dichte vs. Freiraum**

- Viel mehr Grün als bei Regelbauweise
- Ökologische Qualitäten im QP-Reglement festgehalten

1. Gemeindeentwicklung

2. Quartierplan «Quartierhof»

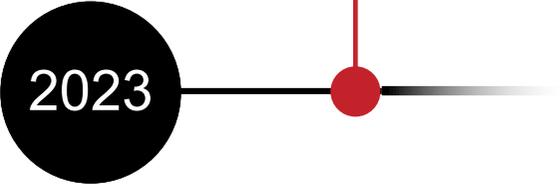
## 3. Nächste Schritte

## Nächste Schritte

18.12.2023

Beschluss QP  
durch GV  
Referendumsfrist/  
Planauflage

2023

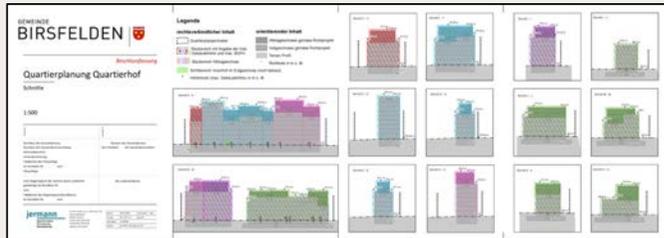
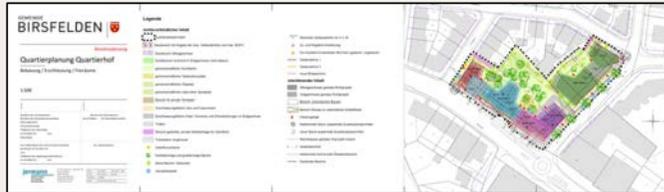


**18. Dezember 2023**

# Beschluss der Gemeindeversammlung zum QP Quartierhof

**Rechtsverbindlich**

Stand 24.10.2023



Quartierplan



QP-Reglement

**Orientierend**

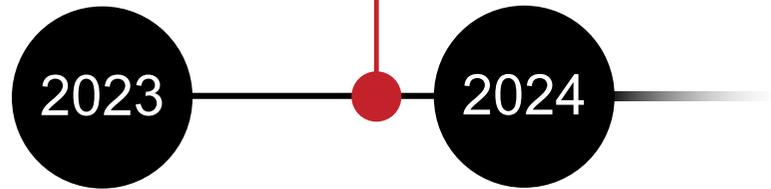


QP-Planungsbericht  
und Anhänge

## Nächste Schritte

18.12.2023

Beschluss QP  
durch GV  
Referendumsfrist/  
Planauflage



## Nächste Schritte

18.12.2023

Beschluss QP  
durch GV  
Referendumsfrist/  
Planaufgabe

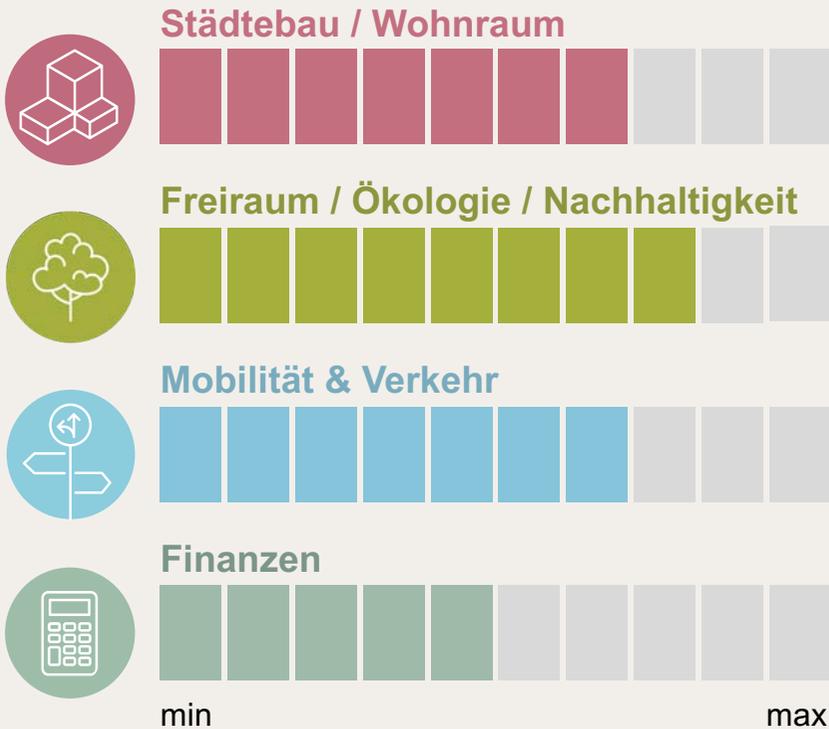
ab Juni 2024  
Rechtskraft QP

Ab 2025  
frühester möglicher  
Rückbau Gebäude  
an Hauptstrasse



# Quartierhof

## Würdigung durch den Gemeinderat: Attraktivität



Attraktiver zeitgemässer Wohnraum für Familien & Singles, Jung & Alt

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

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

Zusätzliche Steuereinnahmen, Infrastrukturbeitrag  
→ Nettoeffekt/Jahr: CHF 400'000.–



Wir beantworten Ihre Fragen gerne im persönlichen Gespräch



ENTWICKLUNG  
BIRSFELDEN

# NÄCHSTER TERMIN

MONTAG, 18. DEZEMBER 2023

Gemeindeversammlung  
Sporthalle Birsfelden

GEMEINDE  
BIRSFELDEN | 