

ENTWICKLUNG
BIRSFELDEN

HERZLICH WILLKOMMEN

INFOANLASS 16.11.2023

Quartierplan «Birsstegweg»

GEMEINDE
BIRSFELDEN | 

1. Gemeindeentwicklung

2. Quartierplan «Birsstegweg»

3. Nächste Schritte

Herausforderungen der Gemeinde



Bevölkerungsentwicklung

Starker Rückgang /
Angebotsverlust & Finanzprobleme



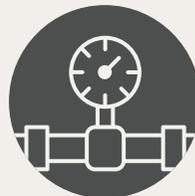
Natur/Ökologie/Freiraum

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



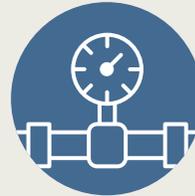
Natur/Ökologie/Freiraum

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

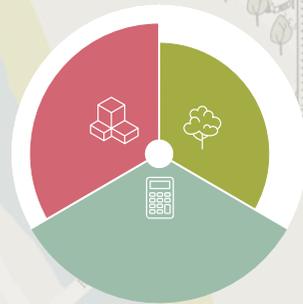


Birsstegweg

Neuer öffentlicher Frei-
und Grünraum

Viel zusätzlicher Wohnraum

Grosse finanzielle Erträge



Zentrum

Grosszügige öffentliche
Frei- und Grünräume

Reduzierter zusätzlicher Wohnraum

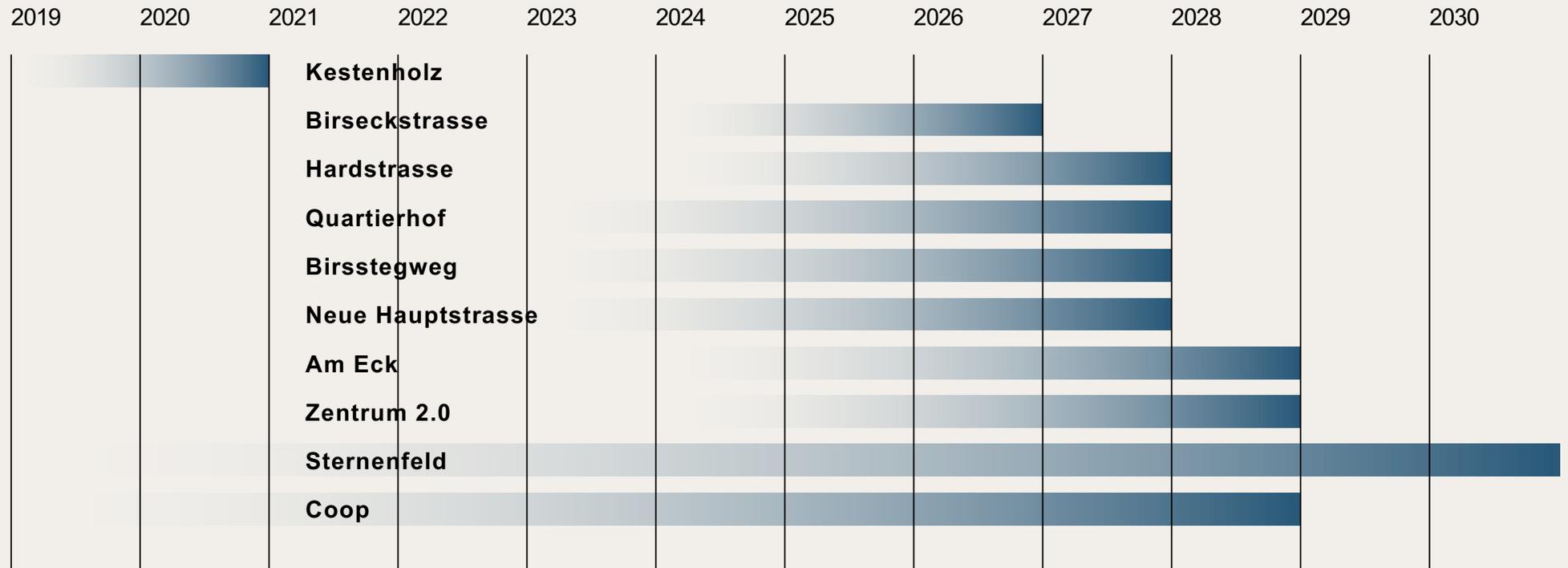
Finanzielle Belastung lindern



Weitere Entwicklungsareale



Zeitplan indikativ



1. Gemeindeentwicklung

2. Quartierplan «Birsstegweg»

3. Nächste Schritte

Birsstegweg

Bauherrschaft und Planung

BAUHERRSCHAFT

Balintra AG

UBS Fund Management Switzerland AG

STÄDTEBAU, ARCHITEKTUR UND LANDSCHAFT

Christ & Gantenbein

Müller Illien Landschaftsarchitekten

Birsstegweg

Parzellen und Lage





1406
Balintra AG
533 m²



1414
Balintra AG
626 m²

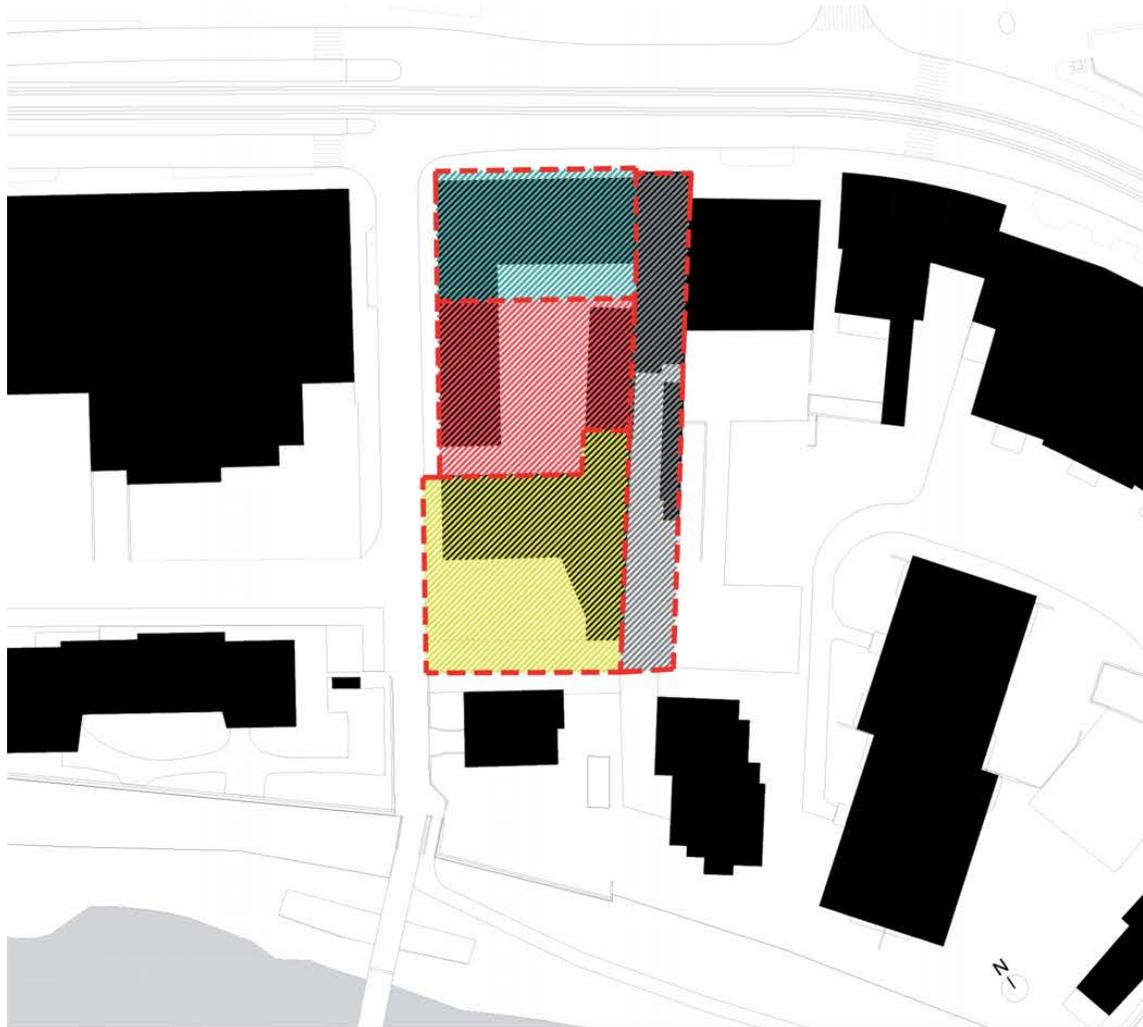


157
EWG Birsfelden
806 m²



158
Balintra AG
501 m²

Bearbeitungsperimeter total 2466 m²



12. Situation



Vision:

- Holzhochhaus
- Öffnung zur Birs
- Öffentlicher Park

Blick vom Zentrum in den Birsstegweg

Birsstegweg

Grünraum und Stadtklima

- Minimaler Fussabdruck
- Neuer öffentlicher Pocket-Park
- Aufweitung & Öffnung Achse Birs – Zentrum (Frischlucht aus Birsraum)
- Mehr Verdunstungskühlung durch Begrünung





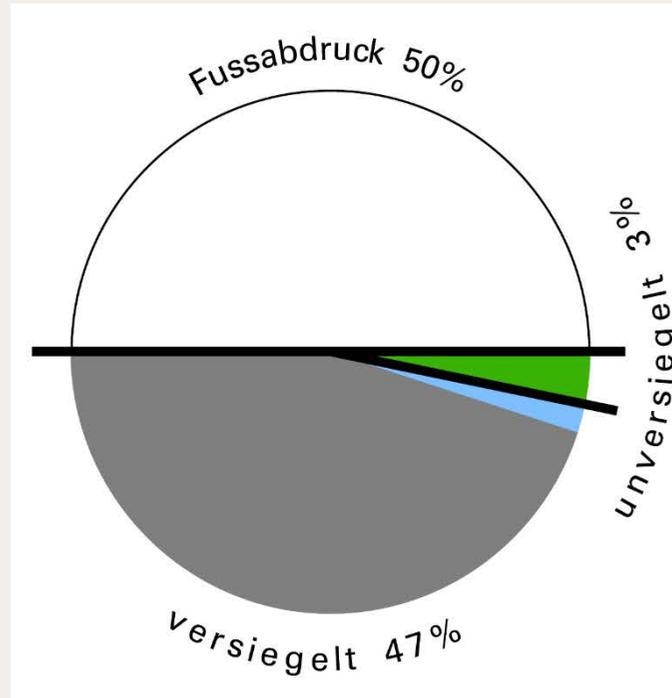
Blick vom Birsstegweg Richtung Zentrum

Birsstegweg

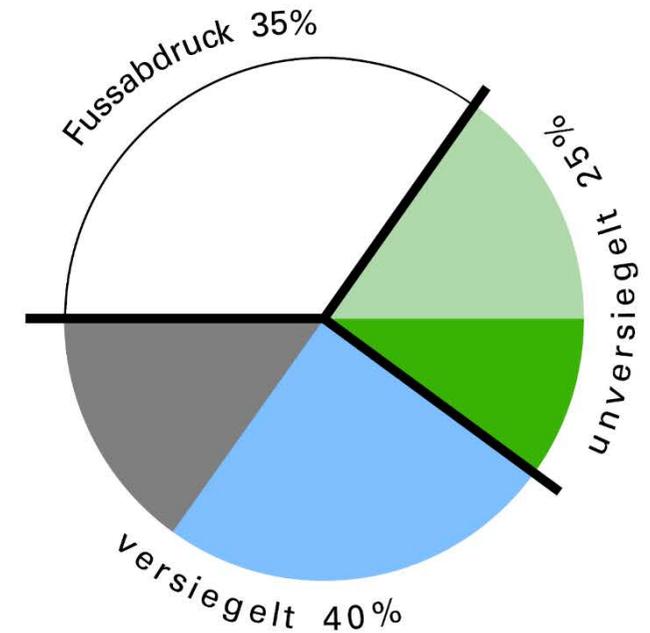
Grünraum und Stadtklima

- Fussabdruck Gebäude
- Grünfläche
- nicht versiegelte öffentliche Fläche
- versiegelte öffentliche Fläche
- versiegelte private Fläche

Situation Bestand



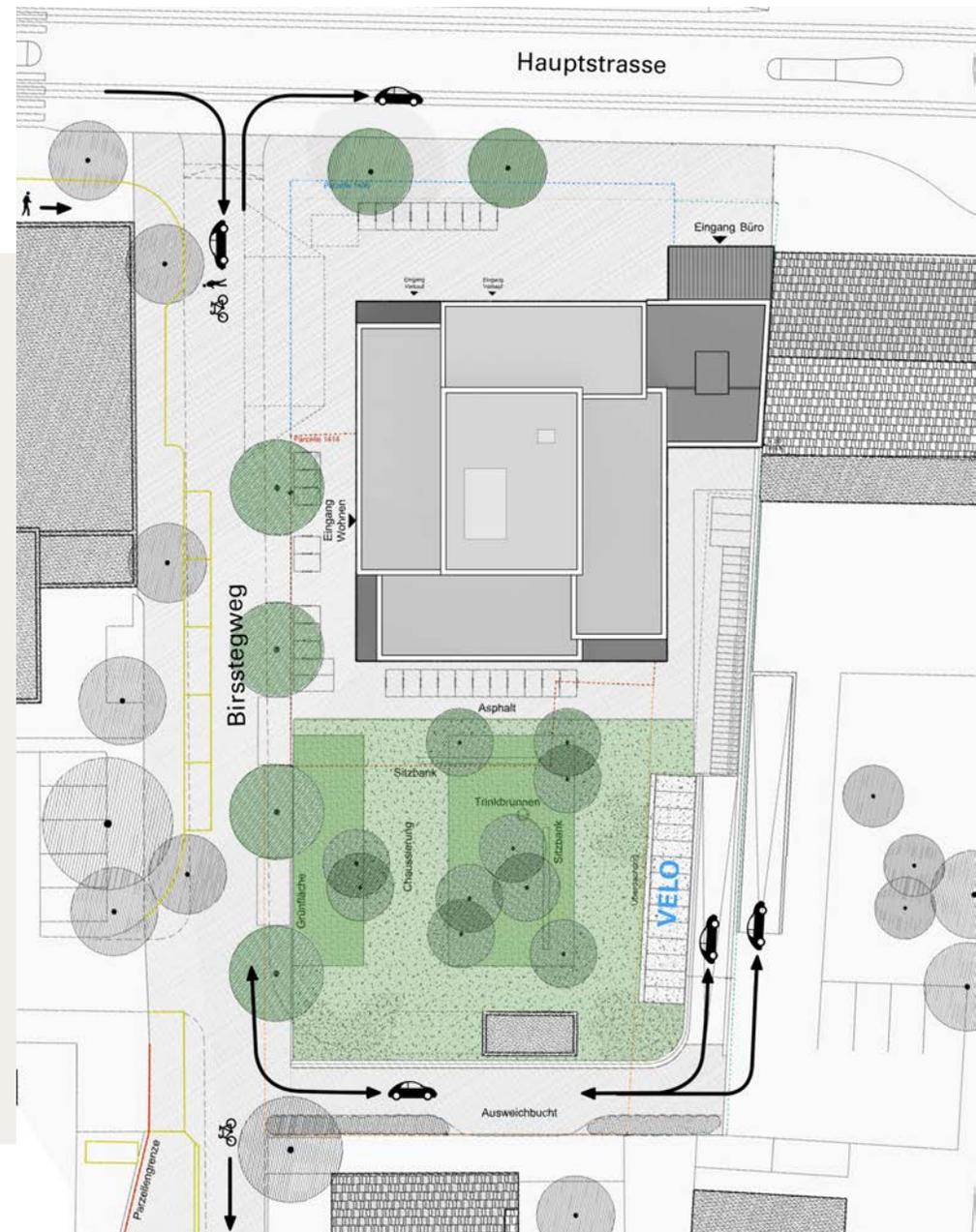
Planstand Hochhaus



Birsstegweg

Grünraum und MIV-Erschliessung

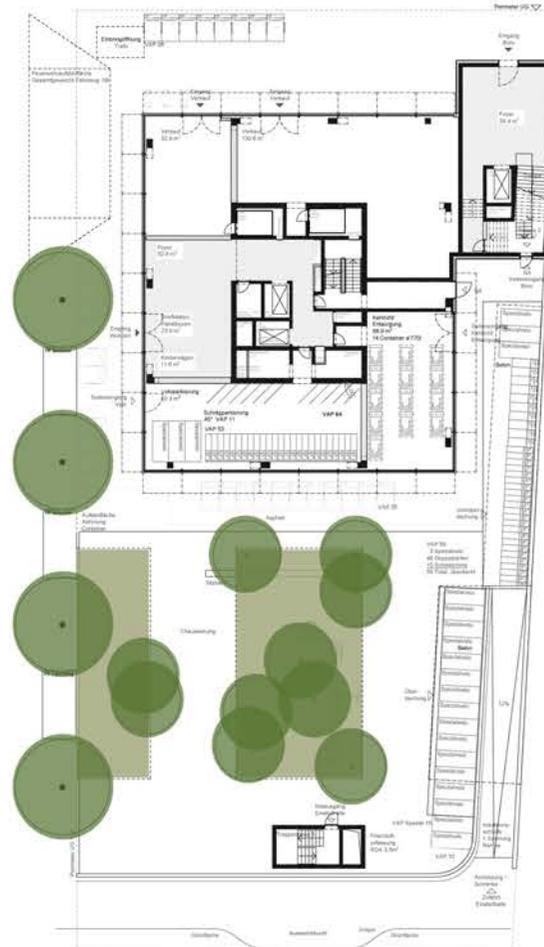
- Park für alle: Bäume, Grünflächen, Sitzgelegenheiten und Trinkbrunnen
- Vier neue Bäume entlang des Birsstegwegs sorgen für begrüneten Strassenraum
- Mehr Versickerungsfläche für ein verbessertes Mikroklima
- MIV-Erschliessung erfolgt auf bestehendem Trassee



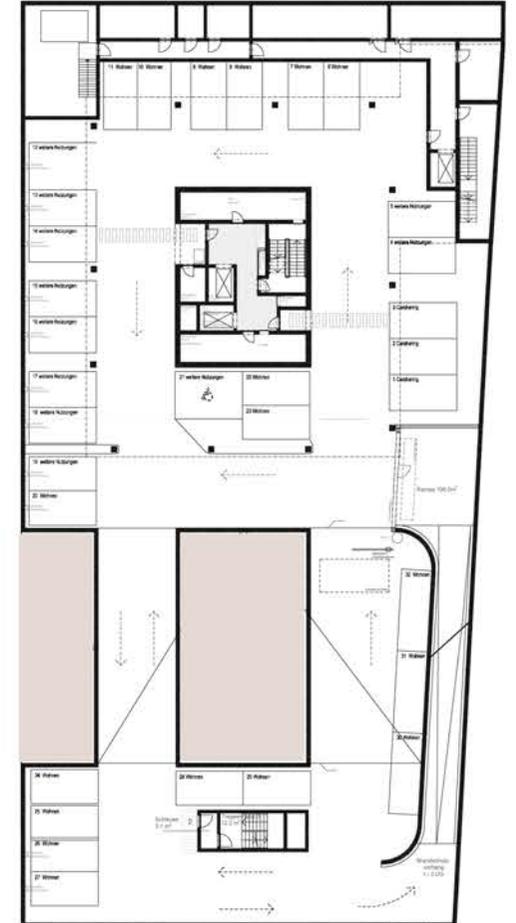
Birsstegweg Parkierung

- Verzicht auf PP zugunsten hochstämmiger, grosskroniger Bäume im Pocket-Park
- Kompensation der PP durch Alternativangebote & Mobilitätskonzept

Erdgeschoss



1. Untergeschoss





Blick über die Birs und den Birssteg

Birsstegweg

Nachhaltigkeit

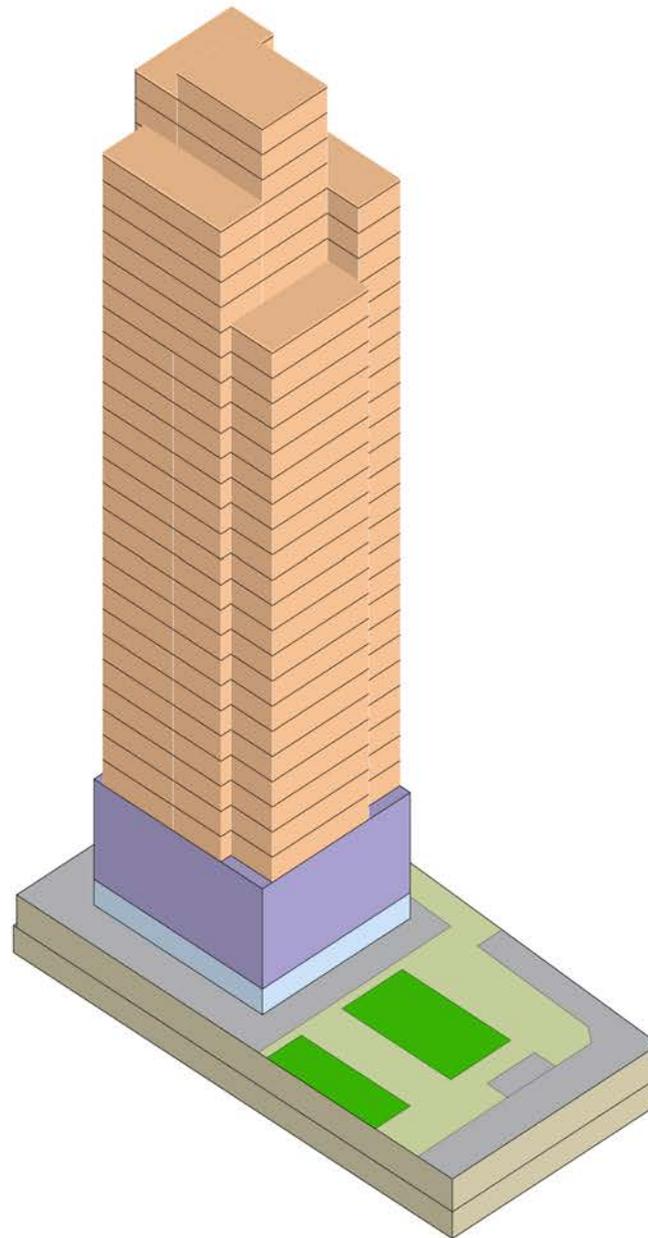
- Pilot-Projekt in Holz-Beton-Hybrid-Bauweise
- Ressourcensparende, leichte Konstruktion
- Vorfabrikation HBV Decken und Sanitärzellen in AG, kurze Bauzeit
- Photovoltaik & Fernwärme
- SGNI Gold als Mindeststandard



Birsstegweg

Nutzungen

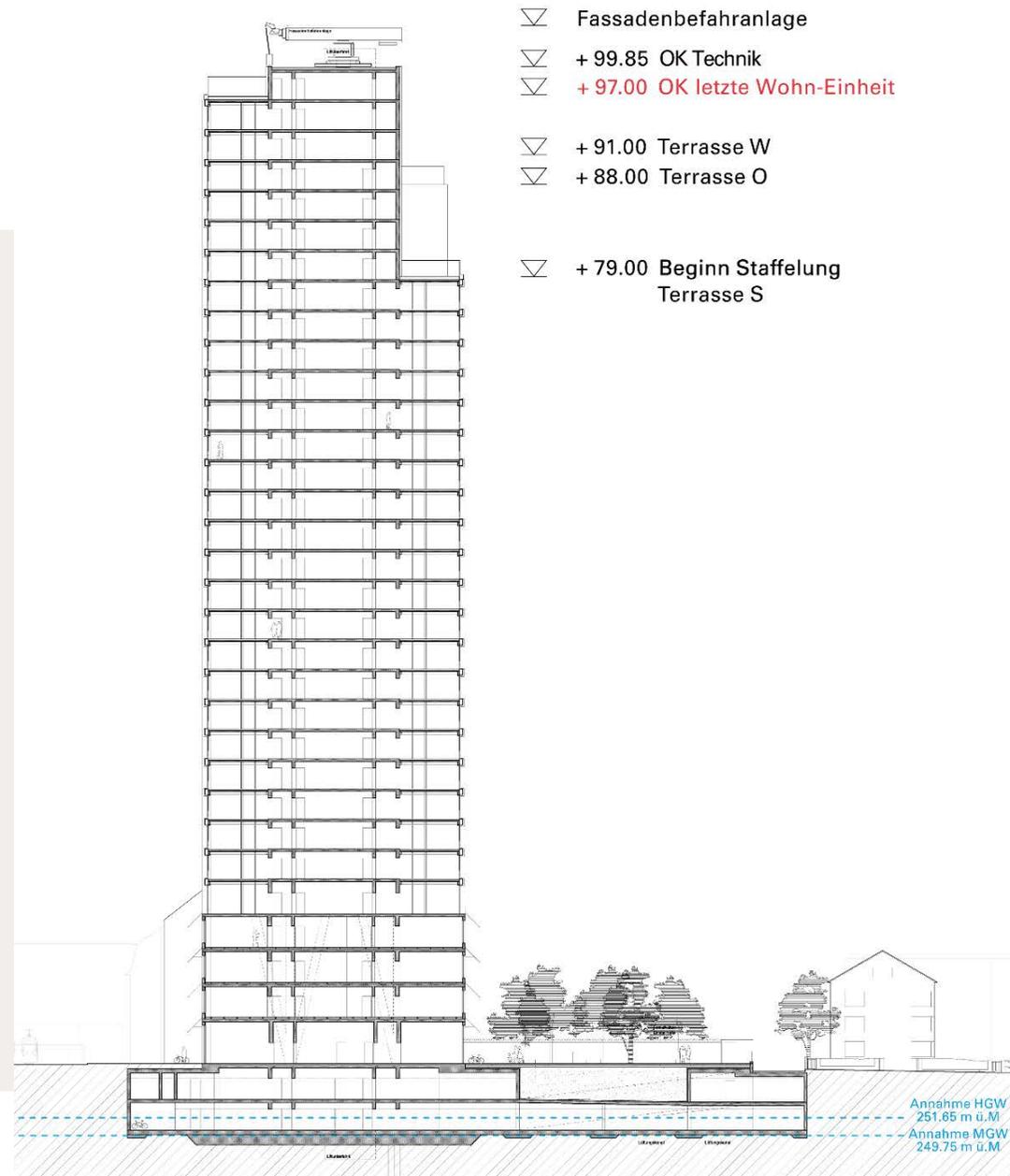
-  Wohnen
-  Büro
-  Gewerbe
-  Grün-/Freiraum
-  begeh-/befahrbarer Freiraum
-  Einstellhalle

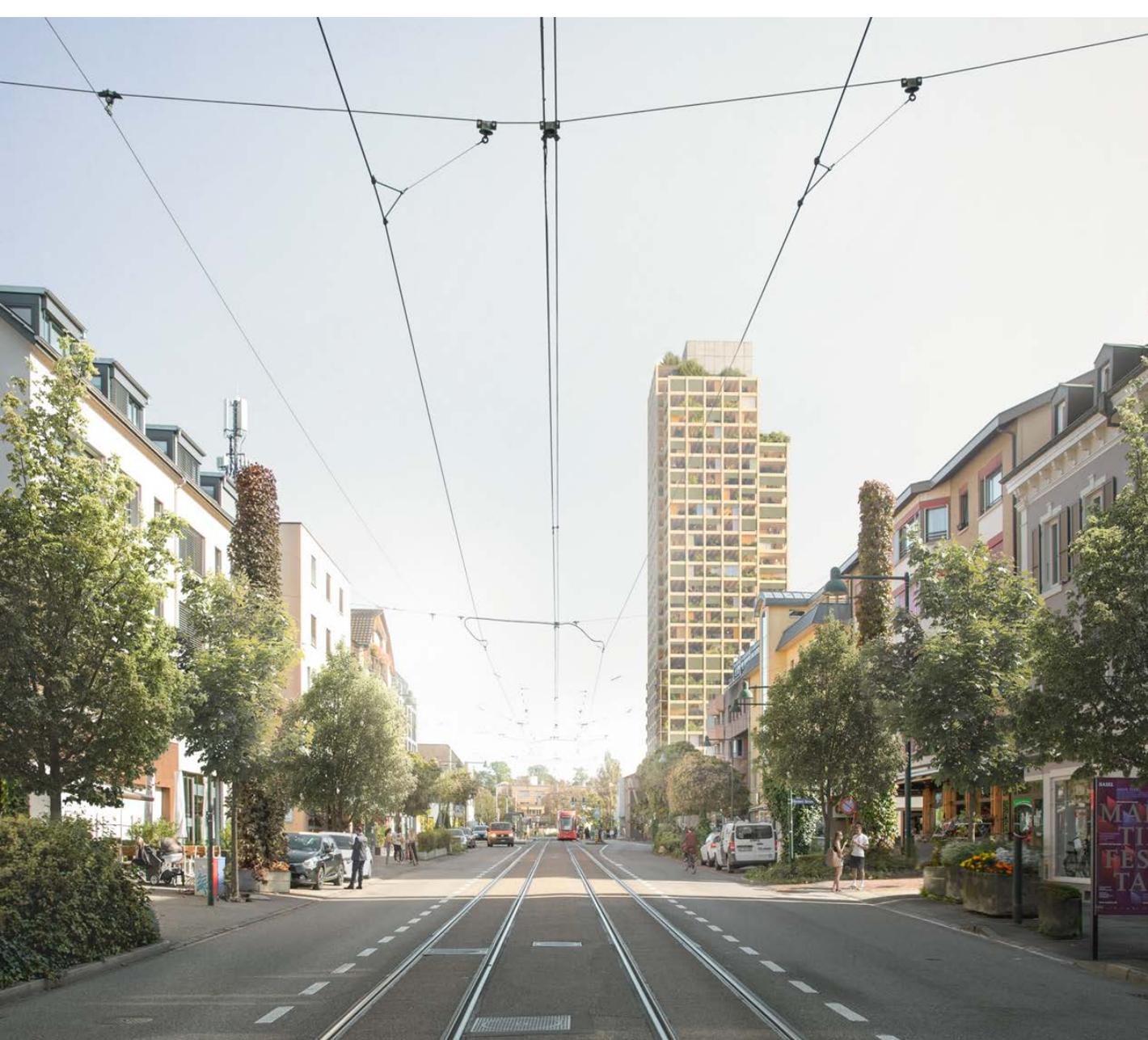


Birsstegweg

Richtprojekt

- Wohnturm (100m) in Holz-Beton-Hybrid-Bauweise
- Höhenstaffelung der Kopffigur
- Untergeschosse, Sockelbereich und Kern aus Beton
- Leichte Konstruktion & Verzicht 3. UG zur Maximierung des Grundwasserdurchflusses
- 34 Geschosse insgesamt





Blick von der Hauptstrasse
in Richtung Hardwald



Blick von der Hardstrasse in
Richtung Basel

Birsstegweg Schattenverlauf

Tag- und Nachtgleiche (21. März)

21. MÄRZ – 10 UHR



Birsstegweg Schattenverlauf

Tag- und Nachtgleiche (21. März)

21. MÄRZ – 12 UHR



Birsstegweg Schattenverlauf

Tag- und Nachtgleiche (21. März)

21. MÄRZ – 14 UHR



Birsstegweg Schattenverlauf

Tag- und Nachtgleiche (21. März)

21. MÄRZ – 16 UHR



Birsstegweg Schattenverlauf

Sonnwende (21. Juni)

21. JUNI – 10 UHR



Birsstegweg Schattenverlauf

Sonnwende (21. Juni)

21. JUNI – 12 UHR



Birsstegweg Schattenverlauf

Sonnwende (21. Juni)

21. JUNI – 14 UHR



Birsstegweg Schattenverlauf

Sonnwende (21. Juni)

21. JUNI – 16 UHR



Birsstegweg Schattenverlauf

Sonnwende (21. Dezember)

21. DEZEMBER – 10 UHR



Birsstegweg Schattenverlauf

Sonnwende (21. Dezember)

21. DEZEMBER – 12 UHR



Birsstegweg Schattenverlauf

Sonnwende (21. Dezember)

21. DEZEMBER – 14 UHR



Birsstegweg Schattenverlauf

Sonnwende (21. Dezember)

21. DEZEMBER – 16 UHR



Quartierplan und Quartierplanreglement



Gebäude, Höhe, Wohnungen

- Wohnturm (100m) in Holz-Beton-Hybrid-Bauweise; 31 Geschosse
- 116 1.5 bis 4.5-Zimmer-Wohnungen
- Büros in den Sockelgeschossen
- Verkaufsflächen im EG
- max. 75% Nebennutzfläche im EG



Verkehr

- Reduktion des MIV (max. 65 PP in AEH, davon 18 Besucher- und 5 Car-Sharing-Plätze)
- 0.4 PP/Wohnung
- Veloraum im Erd- & Untergeschoss

Quartierplan und Quartierplanreglement



Grün- und Freiraum

- Vier neue Bäume entlang des Birsstegwegs
- Park für alle: Bäume, Grünflächen, Sitzgelegenheiten & Trinkbrunnen
- Entsiegelung der Flächen
- MIV-Erschliessung über bestehende Strassen



Energie und Entsorgung

- Anwendung des DGNB Gold Standard (75% Erfüllung festgelegter Kriterien)*
- Freie Fassaden des Gebäudekerns zur Energiegewinnung nutzbar

* Ökologische Qualität, ökonomische Qualität, Prozessqualität, soziokulturelle und funktionale Qualität und technische Qualität

Rückmeldungen aus Mitwirkungsverfahren

26.4. bis 14.6.2023

Hauptaussagen aus den Rückmeldungen

100m sind zu hoch

Schattenwurf

weitere Vorschriften zur Ökologie

**Positive Bewertung zu
Symbolwirkung & Holzbauweise**

Antworten der Gemeinde

Abwägung Dichte/Höhe

- Bekannte Höhe in naher Umgebung
- Symbolwirkung für Birsfelden (Holzbauweise)

Schattenwurf verträglich

- Keine Änderung für Umgebung bei geringerer Höhe

Wertvolle ökologische Massnahmen

- Fassadenbegrünung
- Vogelschutz
- Reduktion Lichtverschmutzung

1. Gemeindeentwicklung

2. Quartierplan «Birsstegweg»

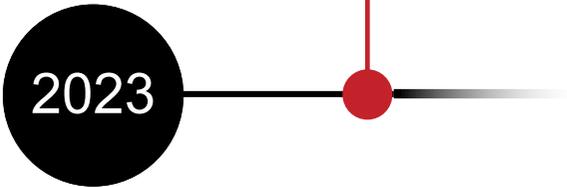
3. Nächste Schritte

Nächste Schritte

18.12.2023

Beschluss QP
durch GV
Referendumsfrist/
Planauflage

2023

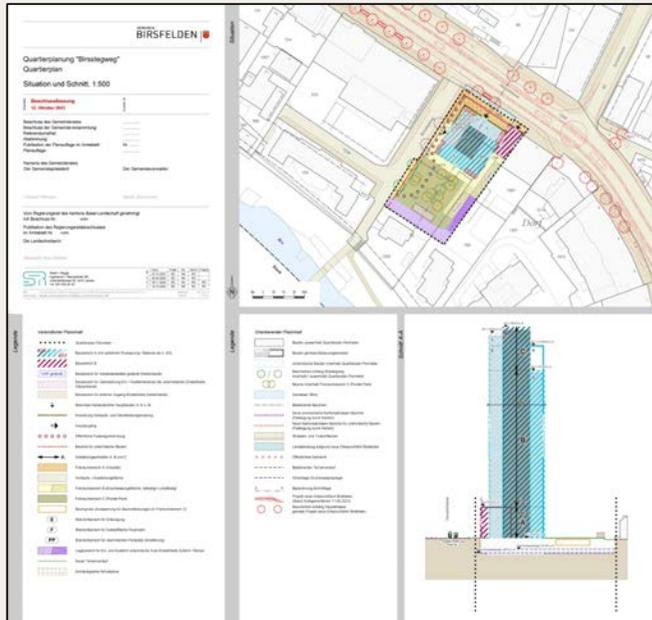


18. Dezember 2023

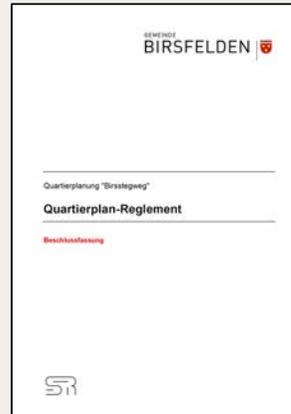
Beschluss der Gemeindeversammlung zum QP

Rechtsverbindlich

November 2023



Quartierplan



QP-Reglement

Orientierend



QP-Planungsbericht
und Anhänge

Nächste Schritte

18.12.2023

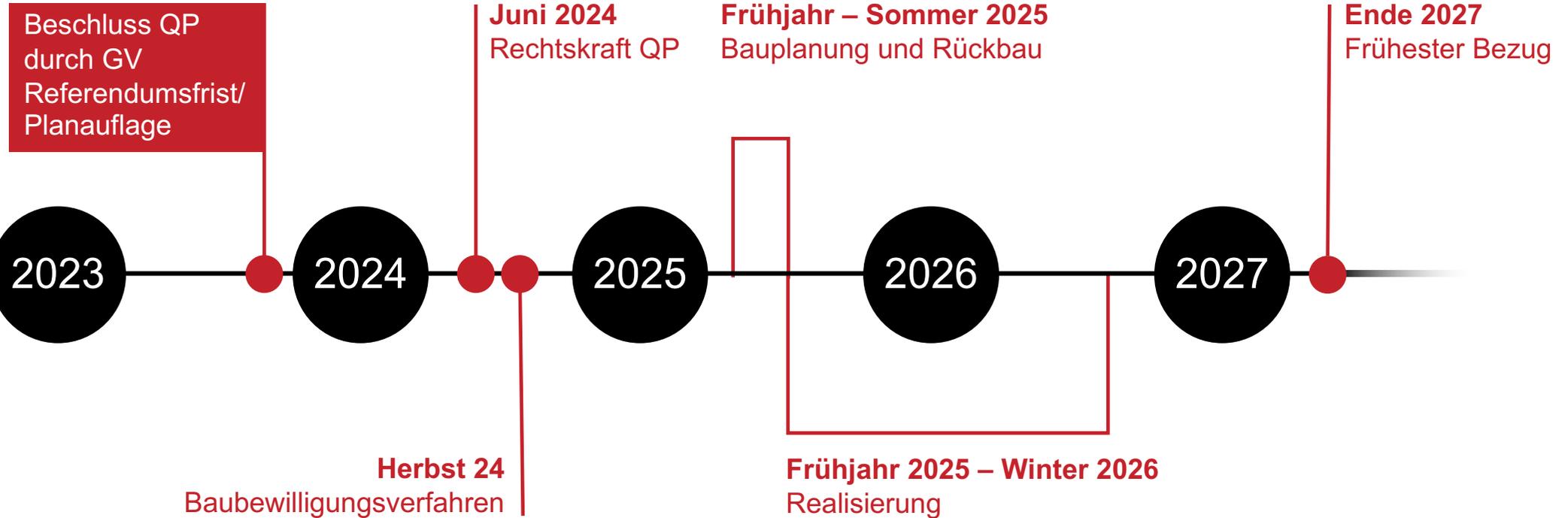
Beschluss QP
durch GV
Referendumsfrist/
Planauflage

2023



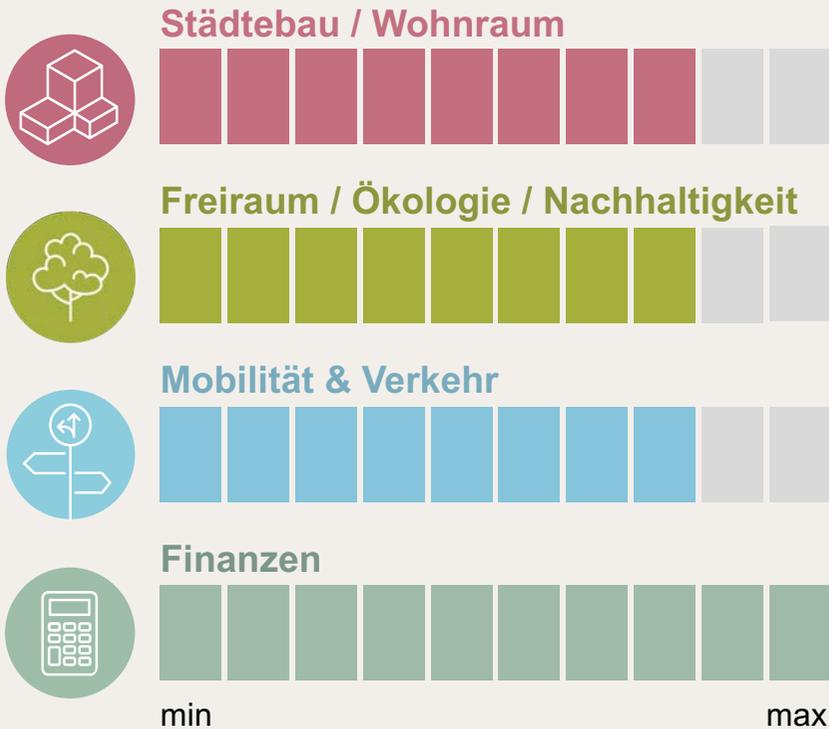
Nächste Schritte

18.12.2023



Birsstegweg

Würdigung durch den Gemeinderat: Attraktivität



Attraktiver Wohnraum
für 1-3 Personen-Haushalte

Reduktion Fussabdruck, neuer Park & Boulevard,
Vorzeigeobjekt aus Holz, hohes Nachhaltigkeitsniveau

Autoarmes Wohnen mit attraktiven Mobilitätsangeboten
(Bike, Elektro, Sharing)

Baurechtszins, zusätzl. Steuereinnahmen,
Infrastrukturbeitrag: → Nettoeffekt/Jahr: CHF 700'000.–



Wir beantworten Ihre Fragen gerne im persönlichen Gespräch



ENTWICKLUNG
BIRSFELDEN

NÄCHSTER TERMIN

MONTAG, 18. DEZEMBER 2023

Gemeindeversammlung
Sporthalle Birsfelden

GEMEINDE
BIRSFELDEN | 