

# 151 BIRSFELDEN - QUARTIERENTWICKLUNG STERNENFELD

STÄDTEBAULICHES RICHTKONZEPT in der Fassung vom 04.03.2020

Anhang: PRÜFANTRÄGE UND ÜBERPRÜFUNG RICHTKONZEPT vom 22.03.2021





## Auftraggeberschaft

### Auftraggeberschaft

Die Auftraggeberschaft setzt sich aus den nachfolgenden Grundeigentümern und Baurechtsnehmern zusammen:

- Einwohnergemeinde Birsfelden
- Einwohnergemeinde der Stadt Basel, vertreten durch Immobilien Basel-Stadt
- Baugenossenschaft des eidgenössischen Personals Basel, Muttenz
- Baugenossenschaft zum Stab, Birsfelden
- Eisenbahner-Baugenossenschaft beider Basel, Birsfelden
- Heinrich A. VISCHER, c/o Deck AG
- SIAT BL Immobilien AG, c/o Credit Suisse AG, Zürich
- Wohngenossenschaft Birsfelden, Birsfelden

Die Federführung für die Testplanung liegt bei der Gemeinde Birsfelden, Abteilung Bau und Gemeindeentwicklung:

Gemeinde Birsfelden  
Julia Bobert  
Hardstrasse 21  
4127 Birsfelden

### Verfahrensbegleitung

Metron Raumentwicklung AG  
Stahlrain 2  
Postfach  
5201 Brugg  
T 056 460 91 11 info@metron.ch www.metron.ch

### Auftragnehmer

Müller Sigrist Architekten AG  
Weststrasse 74  
8003 Zürich  
T 044 201 91 09 info@muellersigrist.ch www.muellersigrist.ch

Westpol Landschafts Architektur  
Hammerstrasse 123  
4057 Basel  
T 061 270 20 70 mail@westpol.ch www.westpol.ch

TEAMverkehr:zug AG  
Zugerstrasse 45  
6330 Cham  
T 041 783 80 60 box@teamverkehr.ch zug.teamverkehr.ch



# Inhaltsverzeichnis

<b>1. Ausgangslage</b>	<b>3</b>	<b>4. Freiraumkonzept</b>	<b>38</b>
1.1 Analyse	3	4.1 Übergeordnetes Freiraumkonzept	38
1.2 Perimeter und Teilgebiete	4	4.2 Wegverbindungen für Fuss- und Veloverkehr	41
1.3 Anpassungen zu Testplanung	7	4.3 Nutzung der Freiräume	42
1.4 Bestand	8	4.4 Vegetationskonzept	45
1.5 Zielbild	9	4.5 Gestaltung und Raumbedarf der Zwischen- und Aussenräume (Schnitte)	50
1.6 Bilanzierung Freiflächen	10	<b>5. Erschliessung / Parkierung</b>	<b>56</b>
<b>2. Städtebauliches Konzept</b>	<b>12</b>	5.1 Übergeordnete Anbindung öffentlicher Verkehr	56
2.1 Lage und Stellung der Bauten	12	5.2 Mengengerüst Parkierung MIV und Veloabstellplätze	57
2.2 Blickbeziehungen	14	5.3 Lage und Anordnung oberirdische Parkfelder	58
2.3 Stadtutopien	16	5.4 Lage und Dimensionierung der Tiefgaragen	59
2.4 Gestalterische Grundprinzipien	18	5.5 Option Parkhaus	60
<b>3. Gebäude und Baufelder</b>	<b>19</b>	5.6 Feuerwehrezufahrten	61
3.1 Übersicht Gebäudetypen	19	<b>6. Etappierung / Zwischennutzung</b>	<b>62</b>
3.2 Erneuerungsstrategien	20	6.1 Etappe 0	62
3.3 Potenziale Gebäudetypen	22	6.2 Weitere Etappen	63
3.4 Kombinatorik der Erneuerungsstrategien	26	<b>7. Nutzungsverteilung Gebäude</b>	<b>70</b>
3.5 Ausnützungsziffer und Bewohnerdichte	28	<b>8. Möglichkeit einer Quartierorganisation</b>	<b>72</b>
3.6 Transformationsszenarien Areale	29	8.1 Sternenrat	72
3.7 Baufelder und Pflichtbaulinien	36	8.2 Handlungsfelder Sternenrat	73
		<b>Anhang - Prüfanträge und Überprüfung Richtkonzept</b>	<b>75</b>



# I. Ausgangslage

## I.1 Analyse

Das in den 60er- und 70er-Jahren gebaute Quartier Sternenfeld steht vor grossen Transformationen. Grund dafür sind nicht nur anstehende Sanierungen, sondern auch gesellschaftliche Trends und veränderte Wohnbedürfnisse sowie der demographische Wandel. Die Gemeinde Birsfelden hat das Potenzial dieses Transformationsprozesses erkannt und möchte diesen gezielt für eine qualitätssteigernde Innenentwicklung nutzen.

Im zwischen 2014 und 2015 erarbeiteten Stadtentwicklungskonzept (STEK) hat die Gemeinde Birsfelden das Themenfeld «Modernisierung des Wohnungsbestandes (auch durch Verdichtung) mit gleichzeitiger Aufwertung der Standort- und Freiraumqualitäten sowie der angemessenen Berücksichtigung / Integration wertvoller Naturräume» definiert. Das Gebiet Sternenfeld spielt in diesem Zusammenhang eine wichtige Rolle. Es wird als eines der Gebiete mit prioritärem Handlungsbedarf der Gemeindeentwicklung eingestuft.

Die Herausforderung bei der Entwicklung des Sternenfelds liegt darin, den spezifischen baulichen, als auch sozialen Strukturen des Quartiers Rechnung zu tragen. Die Strategie der Quartierentwicklung muss die bestehenden Qualitäten aufspüren – etwa das attraktive soziale Umfeld oder das immense Freiraumpotenzial – und durch eine geschickte Ergänzung mit neuen Aspekten das zusammenhängende Ganze bewahren und verstärken.

### Bebauungsstruktur

Die gebaute Struktur des Quartiers ist streng orthogonal aufgebaut und besteht hauptsächlich aus drei unterschiedlichen Wohnhaustypologien mit geringfügigen Variationen. Komplementiert wird diese Struktur durch die Schule und deren Nebengebäude im Zentrum des Quartiers und einem an die Schule angrenzenden Quartierplatz. Die Stellung der Bauten bildet räumlich gefasste Aussenräume, die über die Diagonale hinweg offen gehalten sind und Querbezüge über das Areal ermöglichen. Der intakte Siedlungsplan ist von hohem Wert sowohl als Zeuge einer Epoche aber auch als Identifikationsträger. Dem Strukturserhalt wird trotz Erneuerungsbedarf höchste Priorität eingeräumt. Ziel ist es, auch mit neuen Gebäuden, die Geschichte von Sternenfeld weiterzuerzählen und weiterzugeben. An den Gebäuden sämtlicher Typen besteht teilweise akuter Handlungsbedarf bezüglich der Funktionstauglichkeit, der Barrierefreiheit als auch der Schutztauglichkeit der Gebäude bezüglich Erdbeben.

### Aussenraum

Obwohl ein qualitativ hochwertiger und attraktiver Freiraum vorhanden ist, wurde er im Lauf der Zeit durch die unterschiedlichen Baurechtsnehmer von einander abgetrennt und vereinzelt. Jede Parzelle hat ihre eigene Infrastruktur ohne Synergieeffekte installiert. Der einzige zwischengenossenschaftlich nutzbare Ort findet sich im Quartierplatz im Osten des Areals. Dieser ist jedoch abgelegen und wird generell als eher wenig attraktiv bewertet. Das Wegnetz ist geprägt durch ausgrenzende und abschottende Elemente. Verbote regeln das Leben nebeneinander anstelle eines integrativen Miteinanders. Hecken trennen die monofunktionalen Freiflächen. Die Strassen sind rein auf den Autoverkehr ausgerichtet und schwächen den Aussenraum.



Verbote



Allmendflächen



Parkierung MIV



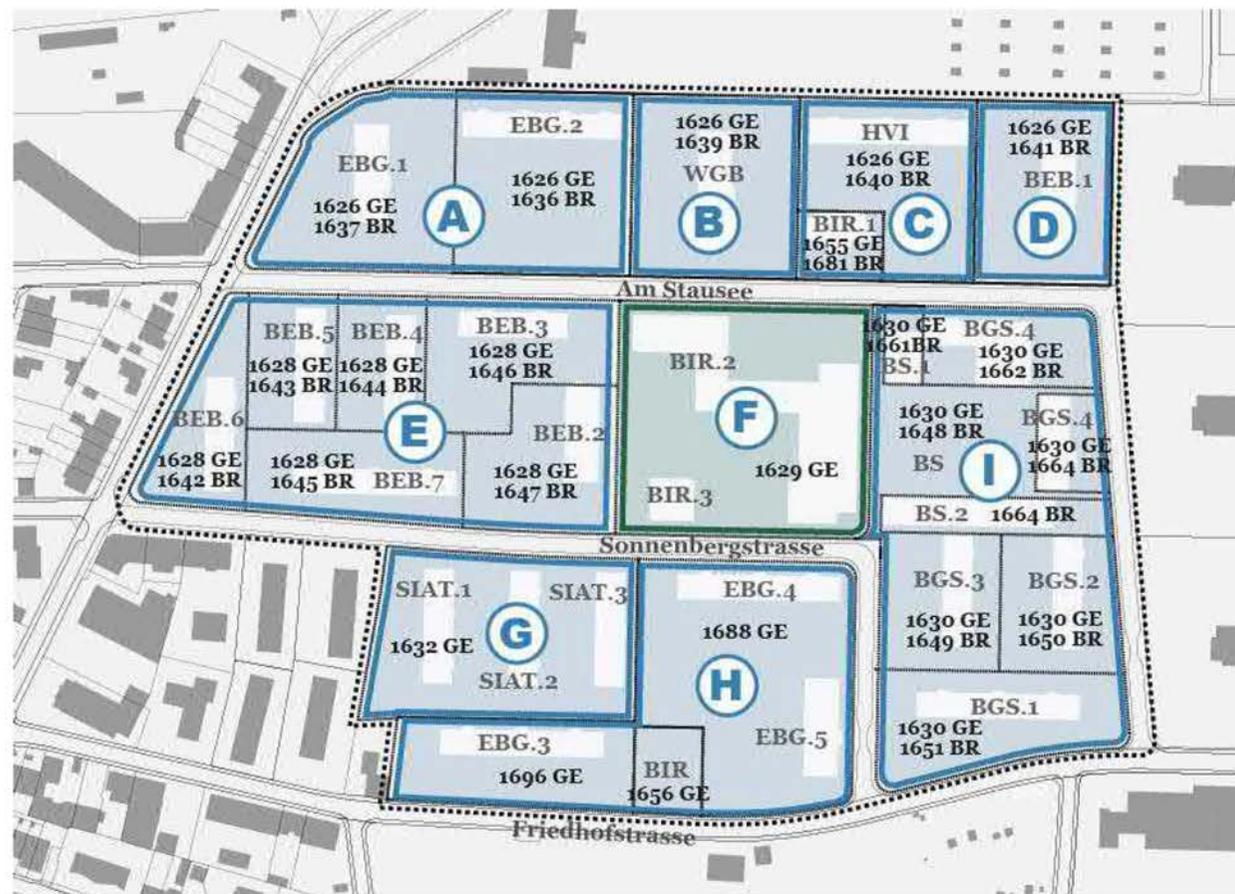
Quartiersplatz



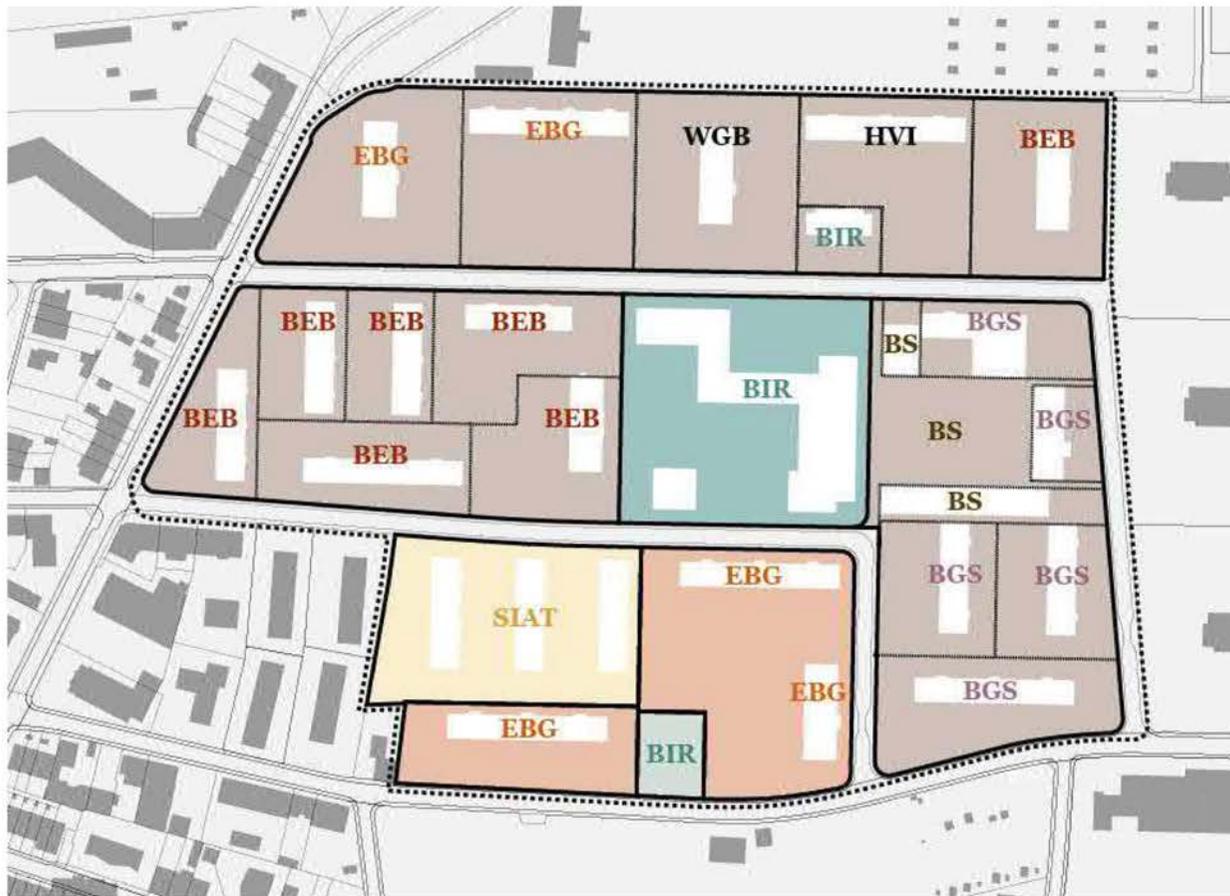
Privater Aussenraum

## I.2 Perimeter und Teilgebiete





Übersicht Parzellen und Teilareale



**GRUNDEIGENTÜMER**

- BS Einwohnergemeinde der Stadt Basel
- EBG Eisenbahner-Baugenossenschaft beider Basel
- BIR Einwohnergemeinde Birsfelden
- BIR Einwohnergemeinde Birsfelden (Schulareal Sternenfeld)
- SIAT SIAT BL Immobilien AG c/o Credit Suisse AG (SIAT)

**BAURECHTSNEHMER**

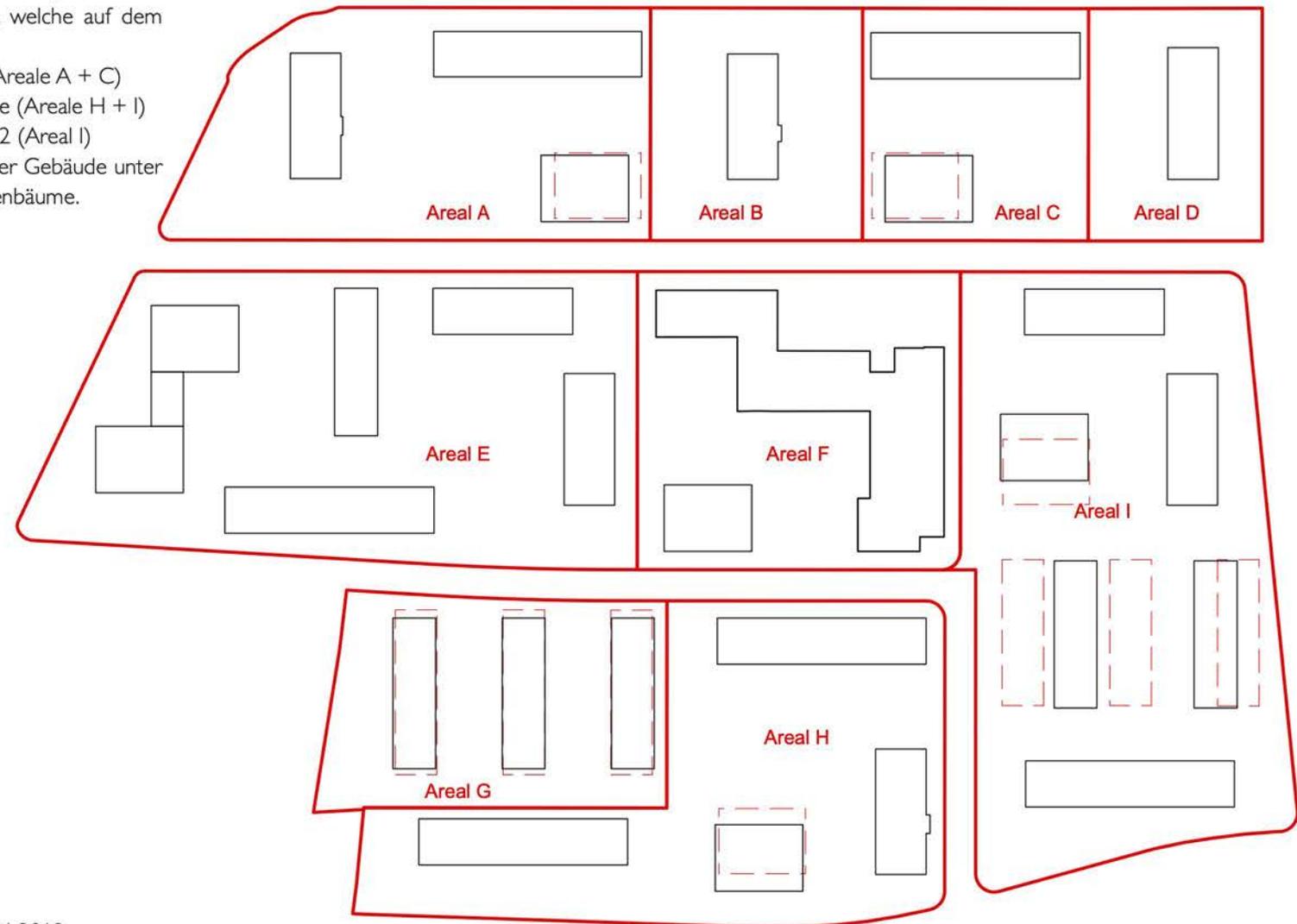
- EBG Eisenbahner-Baugenossenschaft beider Basel
- BIR Einwohnergemeinde Birsfelden
- BEB Baugenossenschaft des eidgenössischen. Personals. Basel
- BGS Baugenossenschaft zum Stab
- HVI Heinrich A. Vischer
- WGB Wohngenossenschaft Birsfelden

Übersicht Grundeigentümer und Baurechtsnehmer

### I.3 Anpassungen zu Testplanung

Bei der Ausarbeitung des städtebaulichen Richtkonzeptes wurden diverse Rückmeldungen aus den Workshops, der Grundeigentümern und Baurechtsnehmern berücksichtigt. Dies führte zu mehreren kleineren Verschiebungen, welche auf dem Diagramm dargestellt sind:

- Punktbau Abstände zu Parzellengrenzen (Areale A + C)
- Punktbau Redimensionierung Aussenräume (Areale H + I)
- Reduktion Anzahl Zeilenbauten von 3 auf 2 (Areal I)
- Angepasste Strassenabstände verschiedener Gebäude unter Berücksichtigung der Positionierung der Strassenbäume.



- Gebäudeumriss Richtkonzept
- Gebäudeumriss Testplanung vom 29.01.2019
- Areale

### 1.4 Bestand



Dachaufsicht Bestand Heute

1.5 Zielbild



Dachaufsicht Zielbild (Stand 2040)



### Freiflächen Zielbild

Trotz baulicher Verdichtung entsteht eine Aufwertung des Freiraums und die Grünflächen bleiben Erhalten.



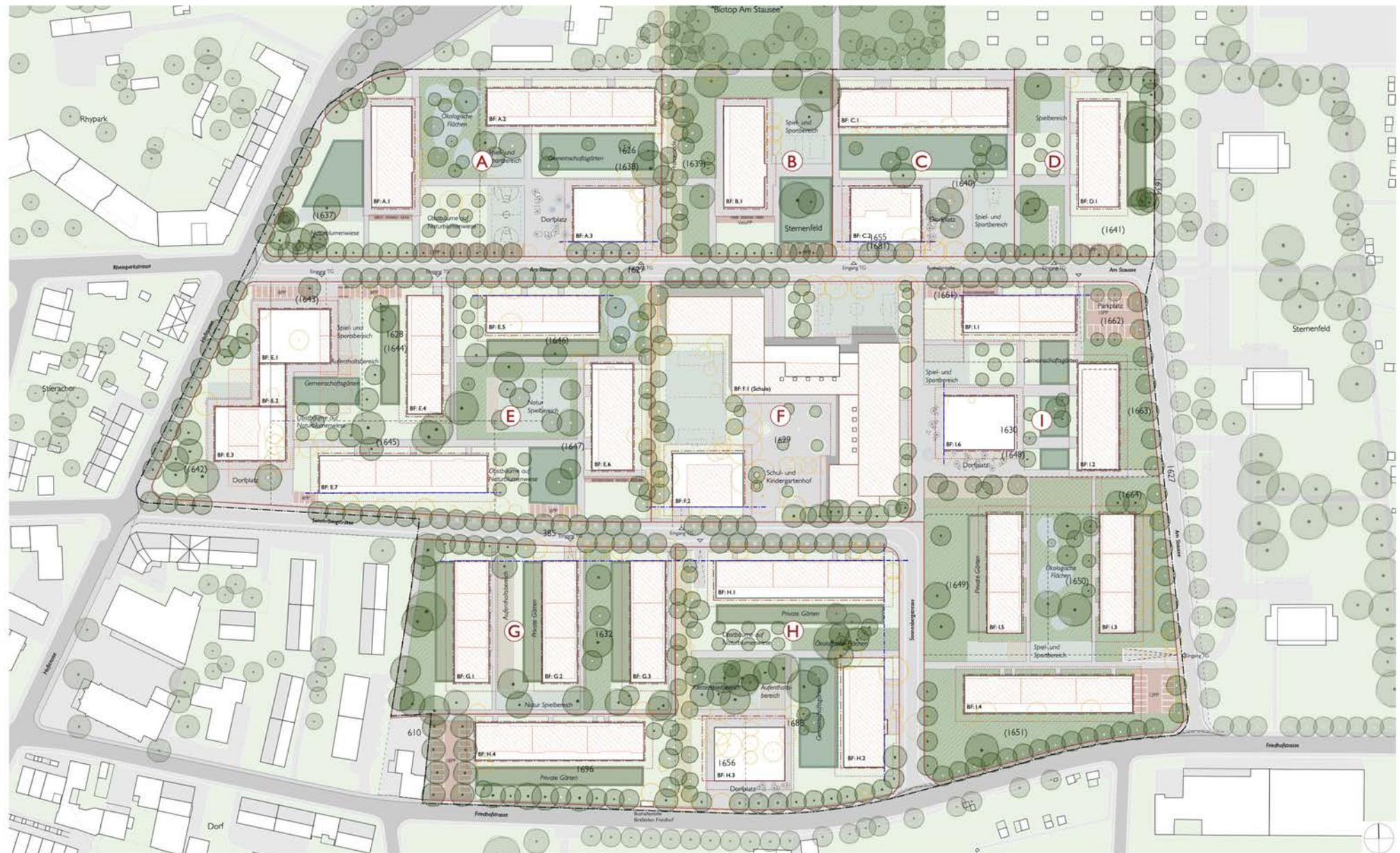
- Strassen / TG Rampen (inkl. Alleen) 2'018 m<sup>2</sup> (2.9%)
- Befestigte Flächen: 16'67 m<sup>2</sup> - (23.7%)
- Grünflächen / Unversiegelte Flächen: 51'510 m<sup>2</sup> - (73.4%)



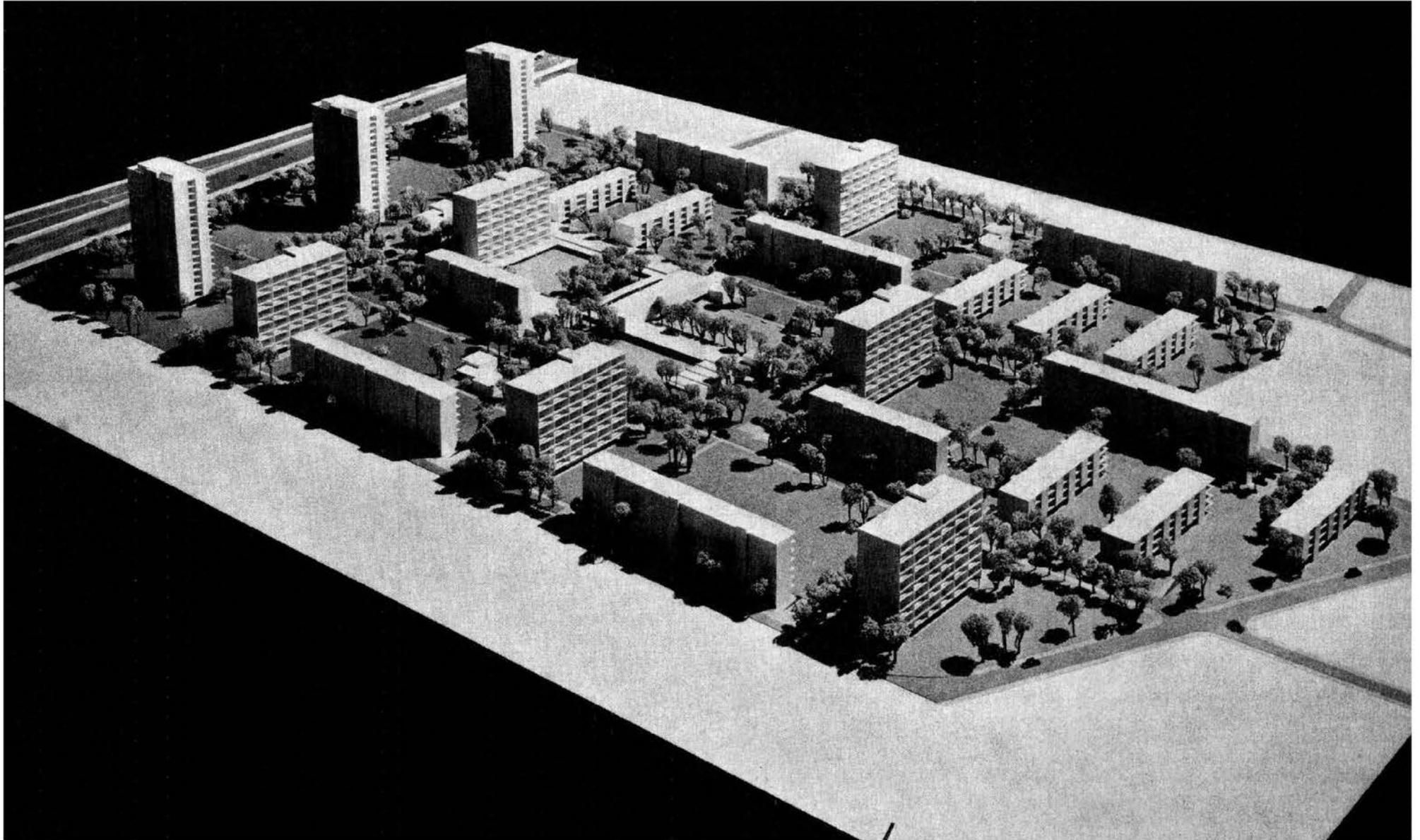
## 2. Städtebauliches Konzept

### 2.1 Lage und Stellung der Bauten

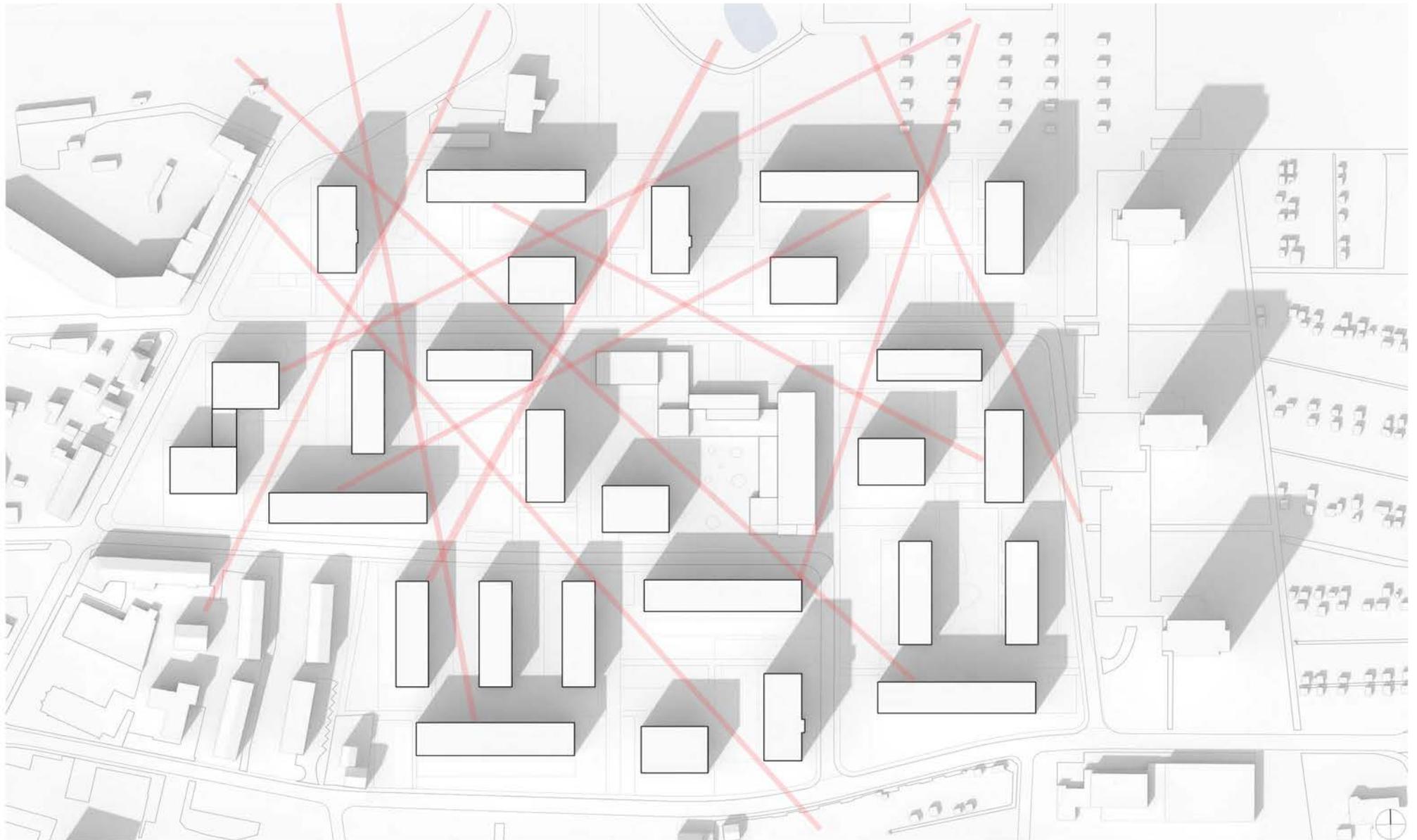
Perimeter	
Parzellen	
Areale	
Baubereiche	
Pflichtbaulinie	
bestehende Gebäude	
neue Gebäude	
Grünflächen	
Ökologische Flächen	
Retentionsflächen	
Private Gärten	
Gemeinschaftsgärten	
Spiel- und Sportbereich	
Aufenthaltsbereich	
unversiegelte Flächen (Wege)	
unversiegelte Flächen (Parking MIV, Velos)	
befestigte Flächen	
Bäume - Abbruch	
Bäume - Bestand	
Bäume - Neu	



## 2.2 Blickbeziehungen



Diagonale Sichtachsen Bestand - Modellfoto, Löw Manz Architekten, 1965



Diagonale Sichtachsen - Richtkonzept 2040

## 2.3 Stadtutopien

### Die gemeinschaftliche Stadt - Sozial und Interaktiv

Die Stadtutopien resultieren aus der Zwischenpräsentation der Testplanung und formulieren abstrakte programmatische Zielbilder für die zukünftige Entwicklung der Stadt.

#### 1 - Die Produktive Stadt.

Eine ökonomische Utopie. Das zu erwartende Bevölkerungswachstum mit 10 Millionen Einwohnern in der Schweiz und 310'000 Einwohner im Baselland bis zum Jahr 2035 erfordert ein zukunftsgerichtetes Planen und Handeln im Hinblick auf die Klimaziele und Raumplanung. Urbane Landwirtschaft und urbane Energiegewinnung halten Arbeits- und Transportwege möglichst kurz und ermöglichen eine nachhaltige Produktion von Lebensmitteln.



#### 2 - Die Naturnahe Stadt.

Eine ökologische Utopie. Die zunehmende Entfremdung von Mensch und Natur soll überwunden werden. Die Biodiversität (Vielfalt an Pflanzen und Tieren) wird gestärkt. Die Urbane Natur, ökologische Vernetzung wird gefördert und entwickelt.



Interaktionsschwerpunkte Stadtutopien

#### 3 - Die Lebendige Stadt.

Eine gesellschaftliche Utopie. Das Zusammenleben der unterschiedlichen Nutzergruppen wird mit partizipativen Prozessen gestärkt und Nutzungskonflikte miteinander geklärt. Soziale Interaktion wird im Quartier gelebt.



### Synthese Stadtutopien



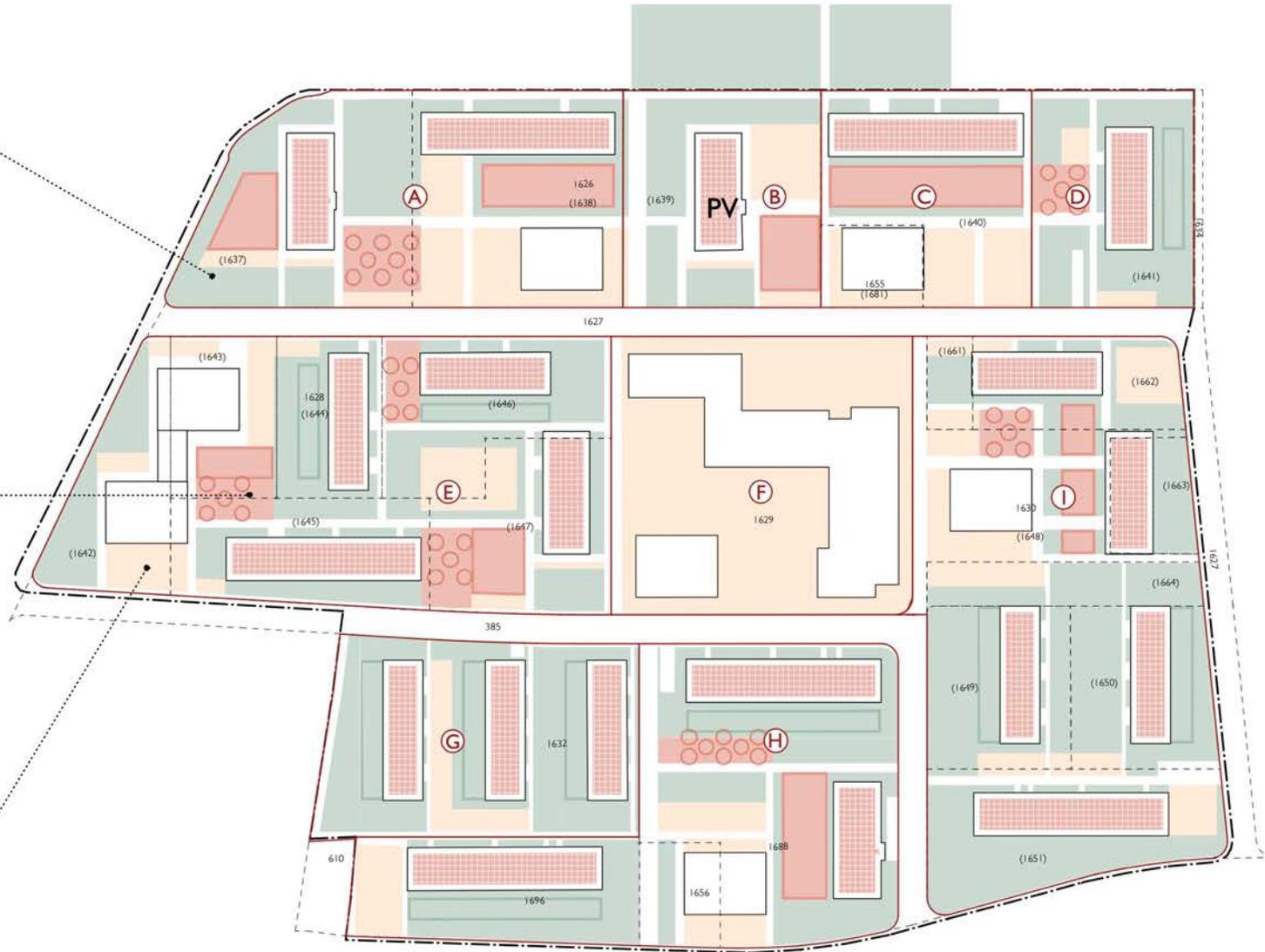
Ökologische Utopie  
die naturnahe Stadt



Ökonomische Utopie  
die produktive Stadt



Gesellschaftliche Utopie  
die lebendige Stadt



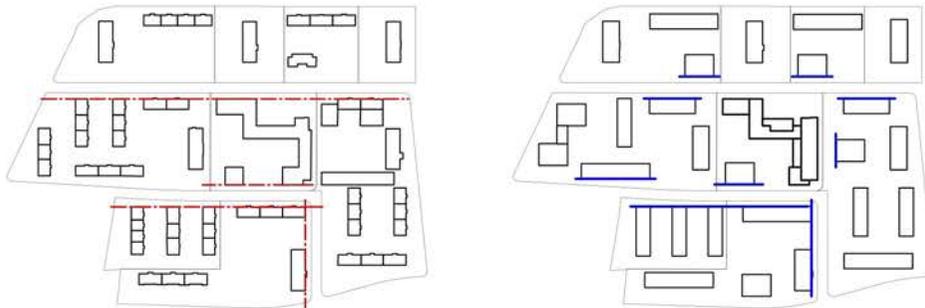
## 2.4 Gestalterische Grundprinzipien

### Orthogonalität

Die orthogonale Grundstruktur des Quartiers ist ein wichtiger Teil des heutigen Charakters. Der Erhalt dieser Struktur ist ein wichtiger Bestandteil des Richtprojekts. Die Neu- und Umbauten nehmen die Sprache und den Ausdruck der des Bestandes auf. Die Zeilenbauten werden nicht verlängert, polygonale oder abgekantete Gebäudeformen sind nicht erlaubt.

### Baufelder, Pflichtbaulinien

Die heutige Setzung der Bauten ermöglicht eine Vielzahl von diagonalen Sichtachsen. Die Baufelder des Richtkonzepts sind so angeordnet, dass diese erhalten und gestärkt werden. Ein weiteres, wichtiges Merkmal des Quartiers sind die Strassen- und Gebäudefluchten. Diese treten heute vor allem entlang der beiden Strassen markant in Erscheinung. Bei der Überarbeitung des Quartierplans werden diese Fluchten vereinzelt aufgenommen und als Pflichtbaulinien festgelegt.



Strassenfluchten Bestand

Pflichtbaulinien Richtkonzept

### Punktbauten

Die Punktbauten bilden einen zusätzlichen Gebäudetyp, welcher ein wichtiger Bestandteil für die Akzeptanz des Transformationsprozesses im Sternfeld ist. Die Anforderungen an dessen Gestaltung sind deshalb besonders hoch. Die Erdgeschosse sind ein zentrales Bindeglied zwischen der Architektur und den neu proportionierten Aussenräumen. Eine offene, einladende Gestaltung der Fassaden wird angestrebt. Die Obergeschosse sollen eine ähnliche Offenheit aufweisen. Die Aussenräume der Wohnungen in den Punktbauten werden als Balkonbänder erstellt.

### Diagonale Sichtachsen

Die Dimensionierung und Anordnung der Baufelder lässt die für den Quartiercharakter wichtigen diagonalen Sichtachsen frei. Diese erlauben Sichtbezüge quer durch das Quartier hindurch und lassen die Freiräume als Ganzes erfahrbar machen.

### Aussenräume Wohnungen

Die bestehenden privaten Aussenräume der Wohnungen sind Loggien oder Veranden. Diese unterstützen die scheiben- oder zeilenartige Wirkung der Gebäudekörper. Bei Neu- und Umbauten ist diese Logik weiterzuführen. Aus dem Gebäudevolumen auskragende oder selbsttragende einzelne Balkone sind nicht gestattet.

### Tiefgarageneinfahrten

Die heutigen Tiefgarageneinfahrten stehen störend in den Gebäudewischenräumen und zerstückeln so die Aussenräume. Bei einer Sanierung oder der Neuerstellung von Tiefgaragen wird eine Einbindung der Einfahrt in die Erdgeschosse angestrebt und bevorzugt.

### Schule

Das Schulareal wird mit einem Punktbau ergänzt, welcher im Erdgeschoss schulische Einrichtungen wie Kindergarten oder ähnliches beherbergen soll. In den Obergeschossen sollen aber auch Wohnungen möglich sein. Die Eigentümerschaft kann über ein Baurecht gelöst werden.

### Gebäudeeingänge

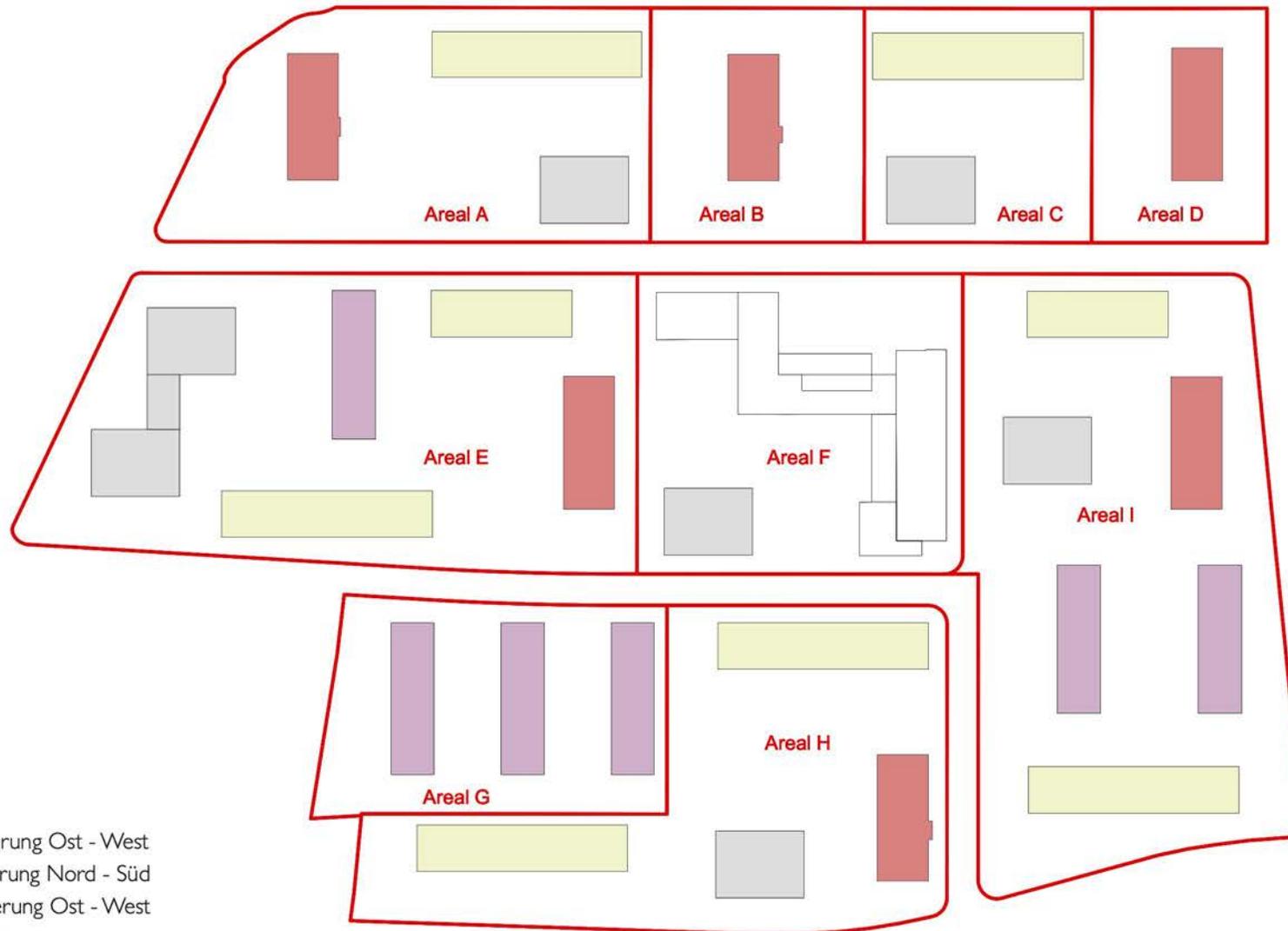
Die Anordnung der Gebäudeeingänge haben einen grossen Einfluss auf die Belebung des öffentlichen Raums. Sie sollen daher wenn immer möglich an der Hauptseite des Gebäudes angeordnet werden. Bei gegenüberliegenden Zeilenbauten helfen vis-à-vis angeordnete Gebäudeeingänge die Zwischenräume belebter zu gestalten.

### Optionales Parkhaus

Das für die Sanierung der Tiefgaragen eventuell notwendige Parkhaus soll möglichst quartierverträglich gestaltet werden. Dessen Abmessungen sollen sich an den der Punktbauten orientieren. Bei der Gestaltung der Fassade ist besonderes Augenmerk auf den Lärmschutz zu legen.

### 3. Gebäude und Baufelder

#### 3.1 Übersicht Gebäudetypen



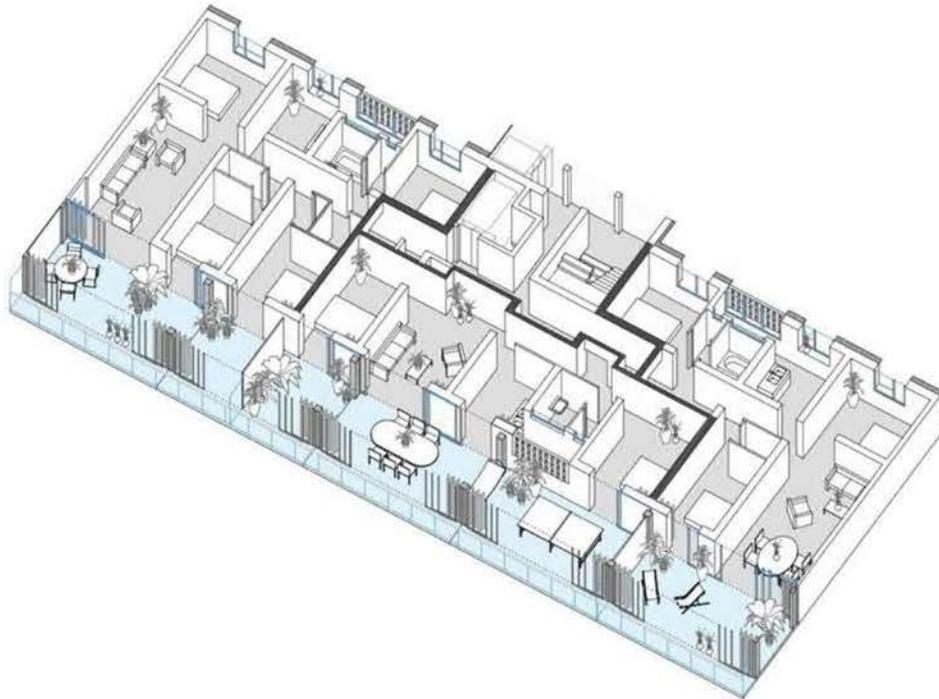
- Typ A - Orientierung Ost - West
- Typ B - Orientierung Nord - Süd
- Typ C - Orientierung Ost - West
- Typ P - Punktbau
- Areale



### 3.2 Erneuerungsstrategien

#### Erneuerungsstrategie I - Anbauen, Vergrössern und Umbauen

Analog zu den Absichten einiger Baurechtsnehmer sieht dieser Ansatz die Erweiterung der Grundrisse der bestehenden Gebäude um eine Anbauschicht vor, was geringfügige Anpassungen der Wohnungsgrundrisse erlaubt. Bei den Gebäuden des Typs C ist zur Verbesserung der Zugänglichkeit zusätzlich die Addition von Liften vorgesehen, was mit einem relativ hohen baulichen Aufwand verbunden, zur Bereitstellung barrierefreien Wohnraums in diesen Gebäuden jedoch unumgänglich ist. Der Neuorganisation der Wohnungsgrundrisse sind bei diesem Ansatz durch die Geometrie und Tragstruktur der Bestandsgebäude teilweise enge Grenzen gesetzt.



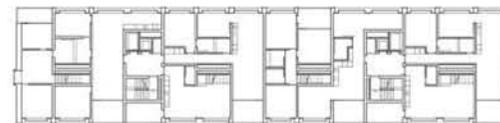
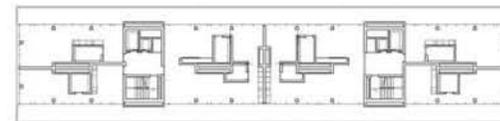
Referenz Umbau: Grand Parc, Paris (F) - Lacaton & Vassal



Umbau Grand Parc, Paris (F) - Lacaton & Vasal

#### Erneuerungsstrategie II - Ersatzneubauten

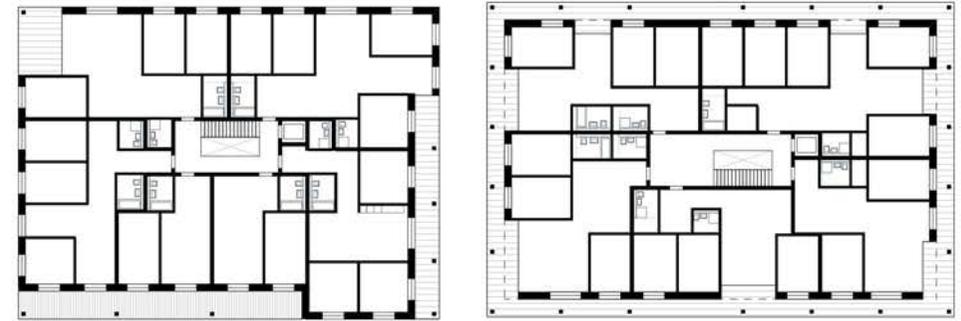
Bei einigen der Gebäude - insbesondere den niedrigen Zeilenbauten des Typs C - sind die von den Baurechtsnehmern gewünschten Umbauten nur mit hohem baulichen Aufwand möglich. Hier bietet sich ein Teilersatz der Bausubstanz durch Ersatzneubauten an, um die Wohnungsgrundrisse auf veränderte Bedürfnisse wie Barrierefreiheit anzupassen, den Wohnungsmix zu erweitern sowie der geforderten Verdichtung Rechnung zu tragen. Nebst dem durchgehenden Ersatz der Gebäude des Typs C sieht dieser Ansatz auch den Ersatz der Gebäude der Typen A und B vor, wo dies den Absichten der Baurechtsnehmer entspricht. Der Ausdruck und die Gestaltung nimmt Bezug auf den Bestand und interpretiert diese neu.



Referenz Ersatzneubau: Wohnhochhaus Hirzenbach, Zürich - Boltshauser Architekten

**Erneuerungsstrategie III - Implantieren: Verknüpfung von Aussenraum und Neubau**

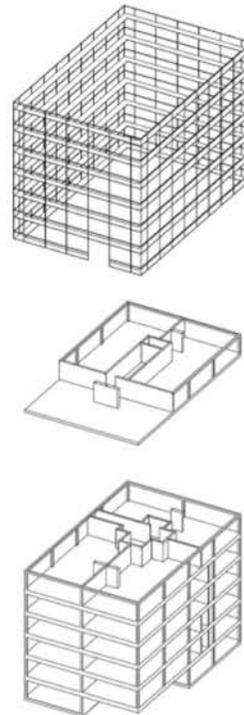
Dieser Ansatz sieht die Erweiterung des Quartierkonzeptes um einen zusätzlichen Bautypus vor, welcher die bestehende Bebauungsstruktur ergänzen soll. Die neuen Gebäude sollen durch öffentliche Erdgeschossnutzungen den intergenossenschaftlichen Austausch fördern, die Freiräume im Quartier beleben sowie durch die Verteilung der öffentlichen Nutzungen die neuralgische Situation am bestehenden Quartierplatz entschärfen. Die Wohnungen in den Obergeschossen dienen den Baurechtsnehmern während Um- und Neubauarbeiten als Rochadeflächen; dies erlaubt es, den Bewohnern während der Bauarbeiten Wohnraum im Quartier zur Verfügung zu stellen, welcher nach Abschluss der Arbeiten zur zusätzlichen Verdichtung des Quartiers beiträgt. Neue Wohnformen werden ermöglicht und gefördert.



Grundrisse realisierter Projekte - Müller Sigrist Architekten



Referenz Punktbauelement: Wohnhaus R50, Berlin (D) - heide &amp; von Beckerath



Referenz Punktbauelement: Mehr als Wohnen - Haus E, Zürich - Müller Sigrist Architekten

### 3.3 Potenzielle Gebäudetypen

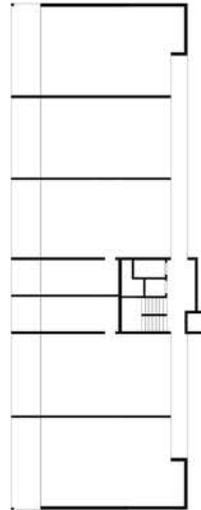
#### Typ A

##### Bestand und Umbaupotential

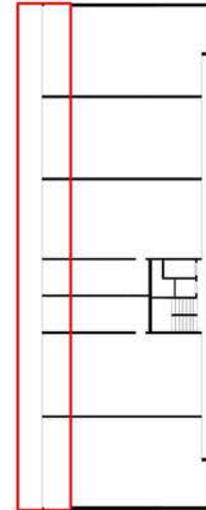
Aufgrund der Schottenbauweise können die Wohnungen nicht verbreitert werden. Ein Umbau kann nur in Querrichtung erfolgen und die Anzahl der Wohnungen pro Geschoss nicht angepasst werden. Die Wohnungen können nur flächenmässig vergrössert und bezüglich Komfort verbessert werden, der Wohnungsmix bleibt jedoch gleich.

##### Ersatzneubau

Die grössere Gebäudefläche ermöglicht eine Erschliessung mit zwei Treppenhäusern, welche jeweils vier Wohnungen erschliessen. Die Anzahl der Wohnungen pro Geschoss erhöht sich von fünf auf acht. Der Mix kann flexibler angepasst werden. .



Tragstruktur Bestand



Mögliche Erweiterung Bestand

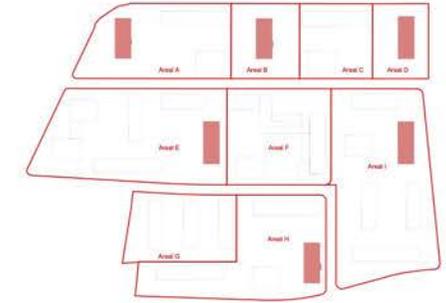
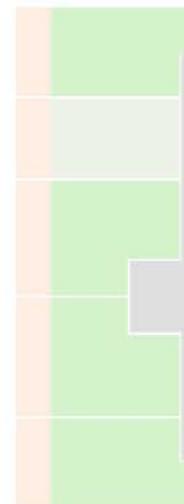
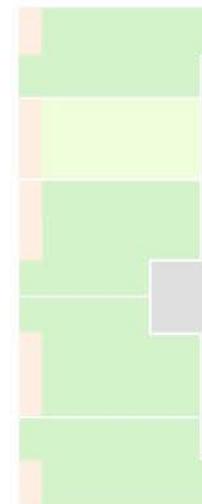


Foto Bestand

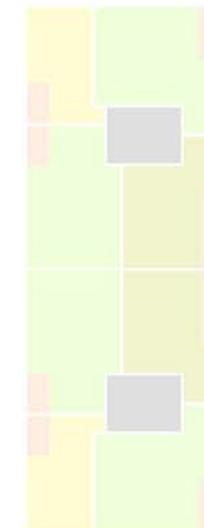
- 1.5 Zi. Wohnung
- 2.5 Zi. Wohnung
- 3.5 Zi. Wohnung
- 4.5 Zi. Wohnung
- 5.5 Zi. Wohnung
- Loggia
- Erschliessung



Regelgeschoss, Bestand



Regelgeschoss, Umbau



Regelgeschoss, Neubau

## Typ B

### Bestand und Umbaupotential

Die Treppenhäuser erschliessen heute je zwei Wohnungen pro Geschoss. Der Wohnungsspiegel besteht mehrheitlich aus grossen und durchgesteckten 3.5-Zimmerwohnungen. Aufgrund der Schottenbauweise können die Wohnungen auch bei diesem Typ nicht verbreitert werden. Ein Umbau kann nur in Querrichtung erfolgen und die Anzahl der Wohnungen pro Geschoss nicht angepasst werden. Die Wohnungen können nur flächenmässig vergrössert und bezüglich Komfort verbessert werden, der Wohnungsmix bleibt im Grundsatz bestehen.

### Ersatzneubau

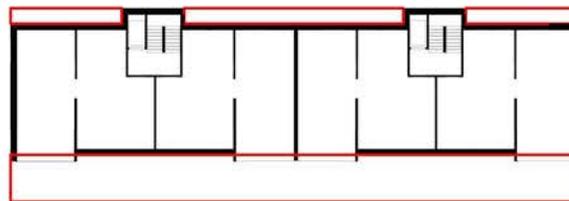
Ein Ersatzneubau ermöglicht effizientere 3-Spänner und somit eine Erhöhung der Anzahl Wohnungen und eine grundlegende Anpassung des Wohnungsspiegels. Die kleineren Wohnungen sind einseitig gegen Süden orientiert, die grossen Wohnungen sind durchgesteckt.



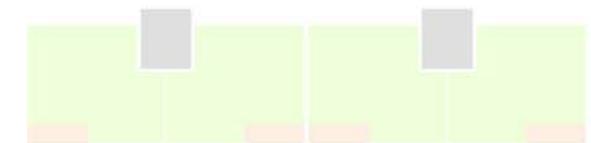
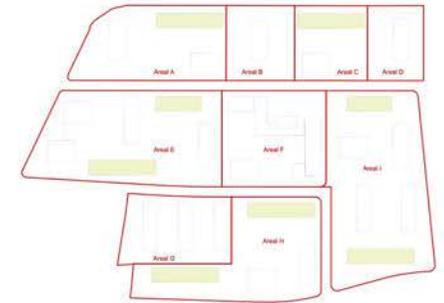
Foto Bestand



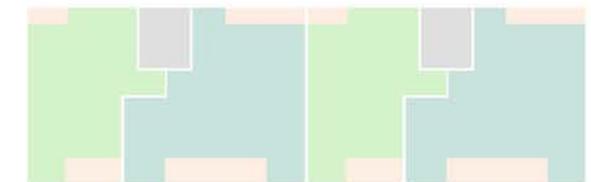
Tragstruktur Bestand



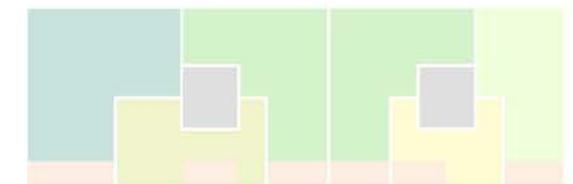
Mögliche Erweiterungen Bestand



Regelgeschoss, Bestand



Regelgeschoss, Umbau



Regelgeschoss, Neubau

- 1.5 Zi. Wohnung
- 2.5 Zi. Wohnung
- 3.5 Zi. Wohnung
- 4.5 Zi. Wohnung
- 5.5 Zi. Wohnung
- Loggia
- Erschliessung

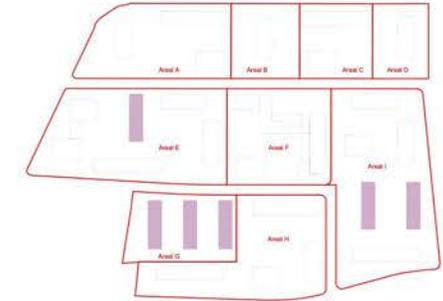
### Typ C

#### Bestand und Umbaupotential

Die Bestandsgebäude sind als 2-Spänner ausgeführt und das Wohnungsangebot besteht mehrheitlich aus 2.5 und 3.5 Zimmerwohnungen. Für einen Umbau müssten die Treppenhäuser mit Liften nachgerüstet werden, was nur durch einen tiefen Eingriff in die Gebäudestruktur möglich ist. Unter Berücksichtigung des Alters der Gebäude und deren geringer Höhe werden diese Eingriffe als nicht sinnvoll erachtet, Umbaumaßnahmen wurden in dieser Planungstufe nicht weiterverfolgt.



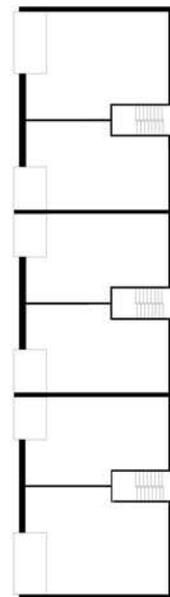
Foto Bestand



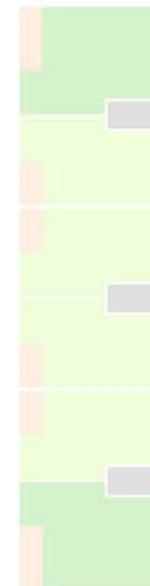
#### Ersatzneubau

Die Gebäudeabmessungen werden leicht vergrößert und erlauben somit eine effiziente Erschliessung mit 2-Spännern. Durch die Verschiebung der Treppenhäuser kann der Wohnungsmix frei angepasst werden.

- 1.5 Zi. Wohnung
- 2.5 Zi. Wohnung
- 3.5 Zi. Wohnung
- 4.5 Zi. Wohnung
- 5.5 Zi. Wohnung
- Loggia
- Erschliessung



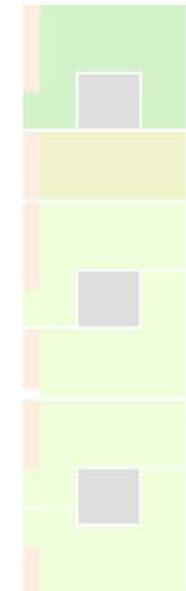
Regelgeschoss, Bestand



Regelgeschoss, Bestand



Regelgeschoss, Neubau „lang“



Regelgeschoss, Neubau „kurz“

## Typ P

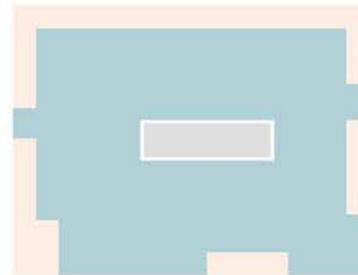
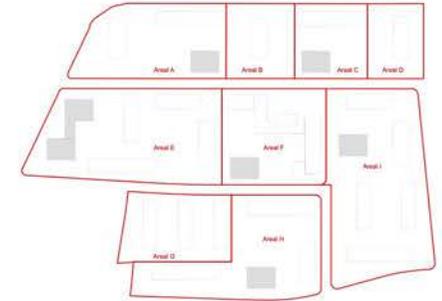
### Ein neuer Typ

Als einzige zusätzliche Gebäudetypologie wurde der Punktbau eingeführt. Der Gebäudetyp P ist der einzig neue im Richtkonzept. Die nicht zeilenartige Typologie Dieser Bautypus ermöglicht sowohl eine neue Strukturierung des städtischen Raums, als auch die Grundlage für neue Wohnungstypen. Durch seine Setzung strukturiert er den umliegenden Aussenraum in unterschiedliche Bereiche. Diese bespielt er wiederum durch seine öffentlichen Erdgeschossgrundrisse. Es können je nach Bedarf und Lage entweder Gemeinschaftsräume, Gewerbe, Velogaragen oder ein Kindergarten Ähnliches angeboten werden.

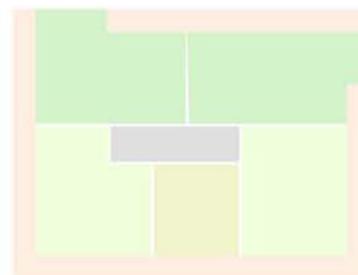
### Neue Wohnformen

Die Gebäudedimensionen ermöglichen in den Obergeschossen eine flexible Grundrissorganisation. Es können 6-Spänner mit kleineren Wohneinheiten aber auch 3-Spänner mit grossen Wohneinheiten erstellt werden. Auch neuartige Formen des Zusammenlebens wie zum Beispiel Cluster-Wohnungen sind möglich. Der Aussenraum der Wohnungen soll hauptsächlich durch umlaufende Balkone, Veranden gestaltet werden. Damit soll eine einfache Kubatur ermöglicht werden, die sich in die Bestandstruktur einbinden kann. Einzelne Erker und auskragende Balkone sollen vermieden werden.

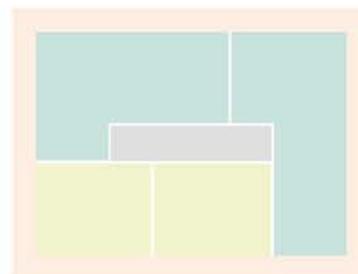
- |   |                  |   |                    |
|---|------------------|---|--------------------|
|  | 2.5 Zi. Wohnung  |  | Schule             |
|  | 3.5 Zi. Wohnung  |  | Gewerbe            |
|  | 4.5 Zi. Wohnung  |  | Gemeinschaftsräume |
|  | 5.5 Zi. Wohnung  |  | Velogarage         |
|  | Clusterwohnungen |   |                    |
|  | Balkone          |   |                    |
|  | Erschliessung    |   |                    |



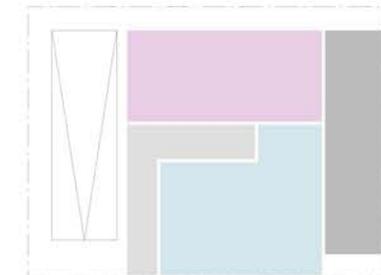
Regelgeschoss, Clusterwohnungen



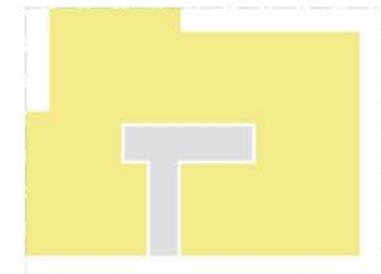
Regelgeschoss, Grundrissvariante



Regelgeschoss, Grundrissvariante



Erdgeschoss, Grundrissvariante mit Einfahrtsrampe TG



Erdgeschoss, Grundrissvariante

### 3.4 Kombinatorik der Erneuerungsstrategien

Das städtebauliche Richtkonzept bildet eine mögliche Kombination aus den vorgängig aufgezeigten Erneuerungsszenarien ab. Die vorgeschlagene Kombination orientiert sich an den Transformationspotentialen der einzelnen Gebäudetypen und den im Programm der Testplanung formulierten Absichten der einzelnen Baurechtsnehmer:

Beim Typ A sind sowohl Umbauten als auch Ersatzneubauten zu erwarten. Weil die Neubauten grösser als die Umbauten sind, wird der maximal mögliche Baubereich in der Axonometrie als Enveloppe in rot strichlierter Linie dargestellt. Beim Typ B sind ebenfalls Um- und Ersatzneubauten zu erwarten. Die Gebäudeabmessungen sind hier jedoch in beiden Fällen gleich.

Bestand 

Punktbau 

Ersatzneubau 

Umbau 

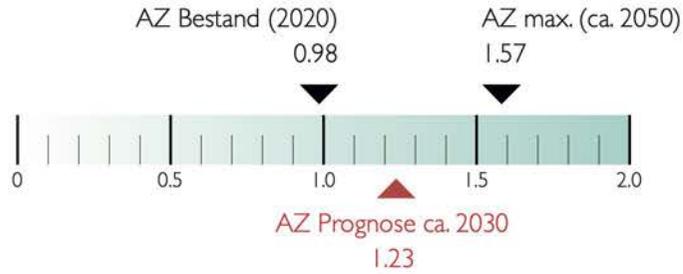
Enveloppe für möglichen Ersatzneubau 



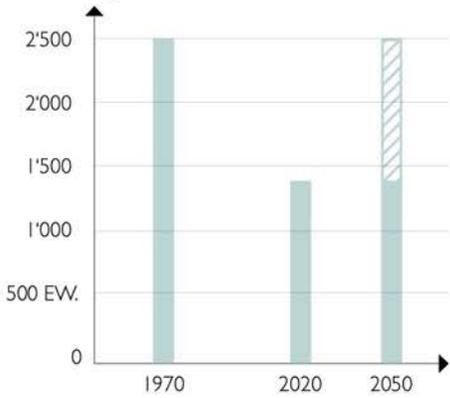
Darstellung der Entwicklungsabsichten

### 3.5 Ausnützungsziffer und Bewohnerdichte

#### Ausnützungsziffer Gesamtareal

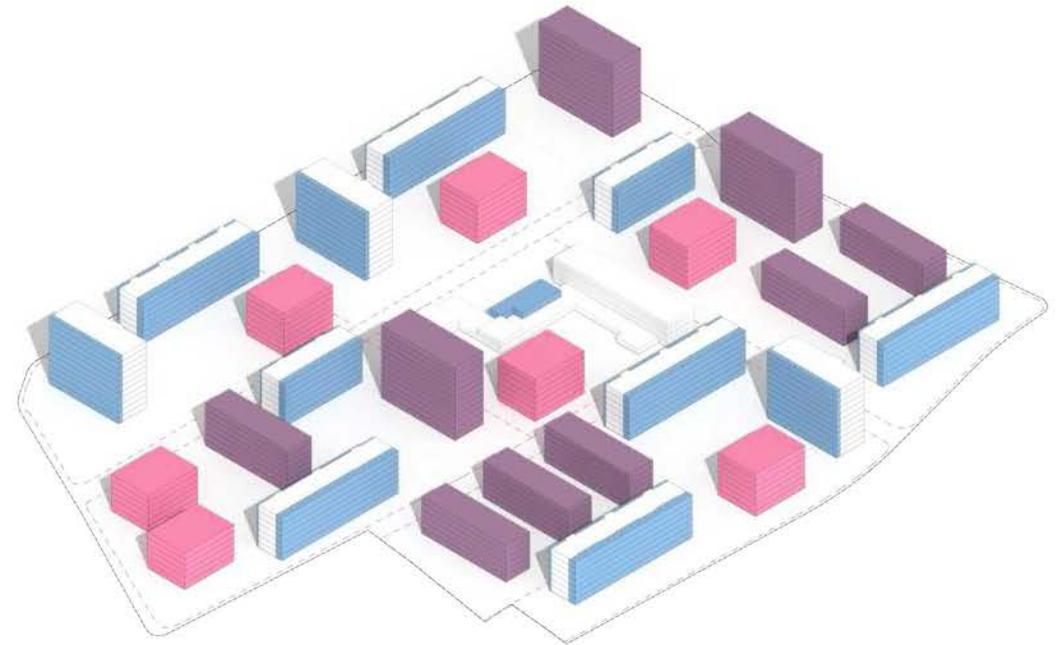
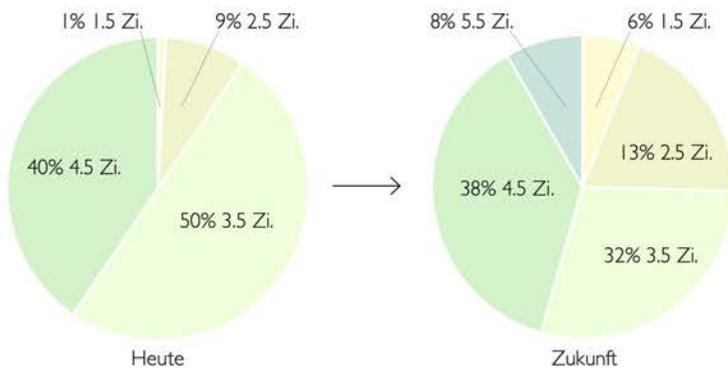


#### Entwicklung Einwohnerzahl



Prognostizierte Nutzungsdichte:  
 ca. 265 E / ha

#### Veränderung Wohnungsmix



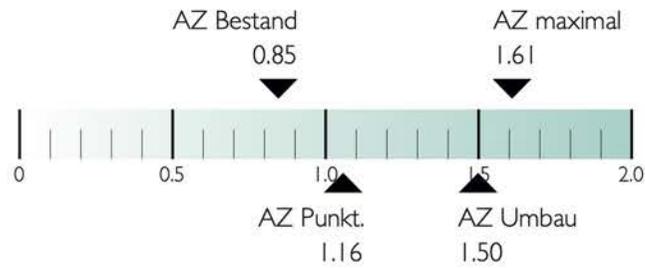
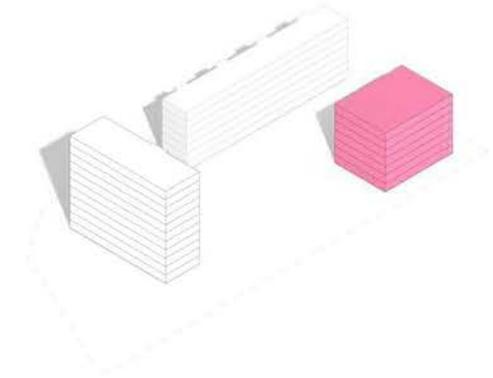
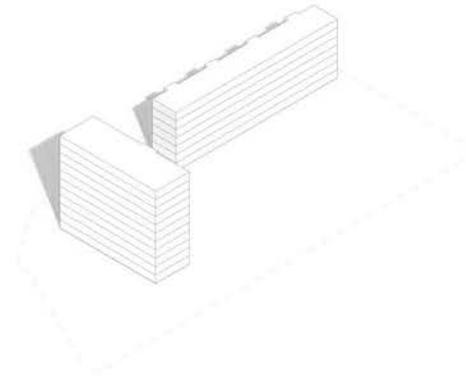
Axonometrie Richtkonzept

- Bestand
- Punktbau
- Ersatzneubau
- Umbau

### 3.6 Transformationsszenarien Areale

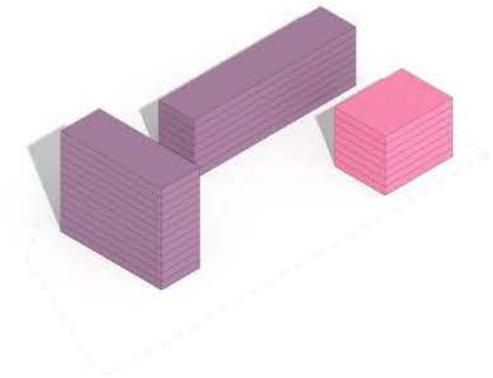
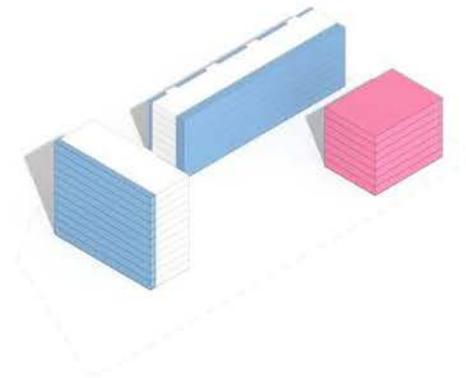
#### Areal A

Auf dem Areal A wird als Erstes ein Punktbau errichtet. Dieser bietet Rochadeflächen für den Um- oder Neubau der beiden Bestandsbauten. Deren Baufelder orientieren sich an den bestehenden Gebäuden.



Bestand

Punktbau



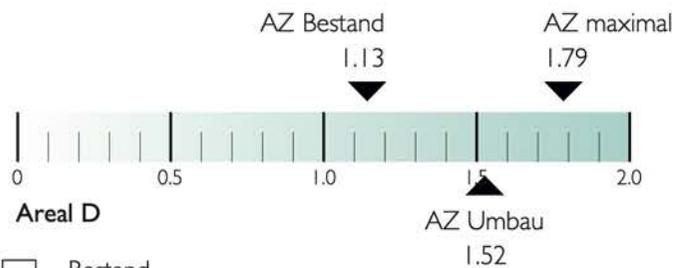
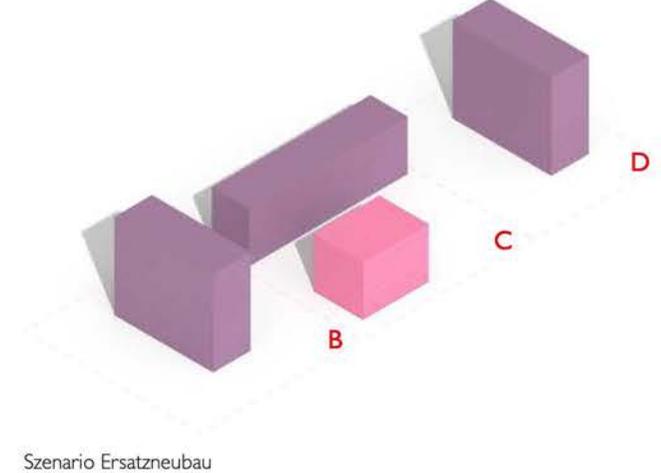
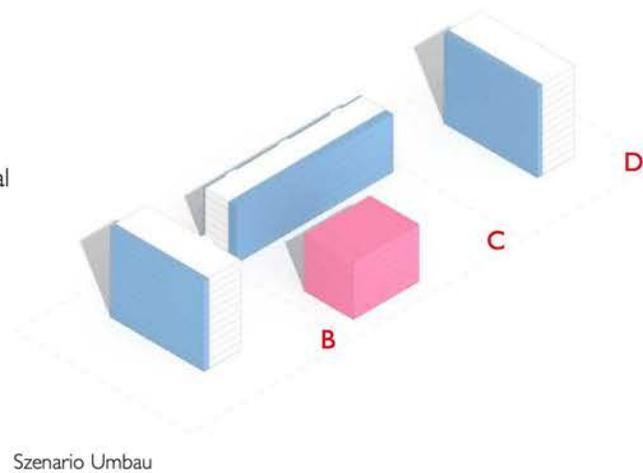
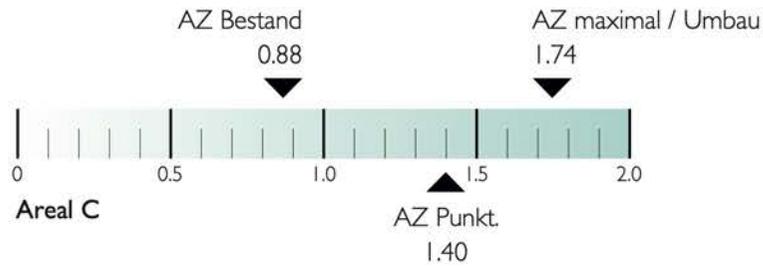
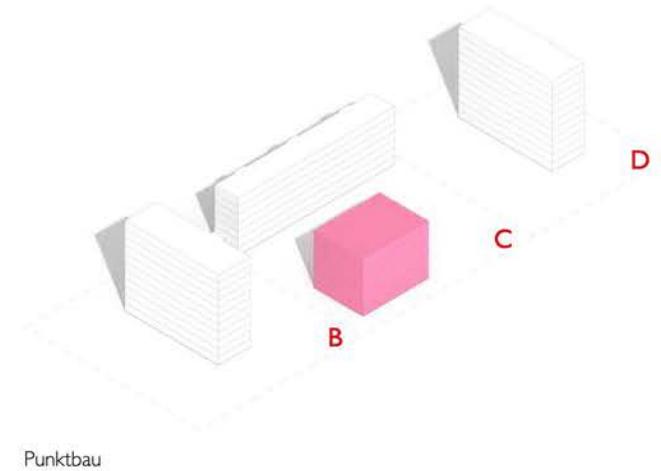
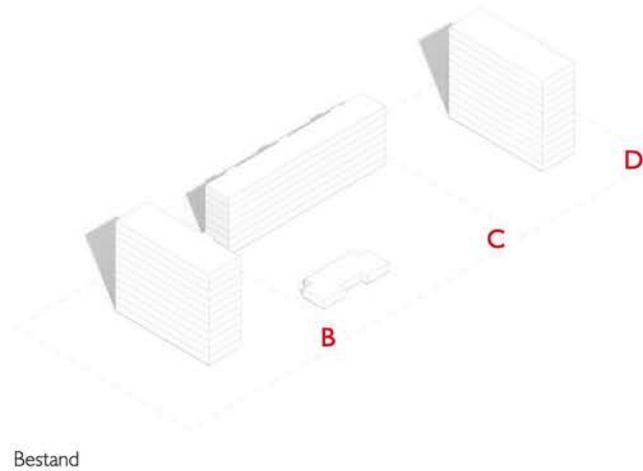
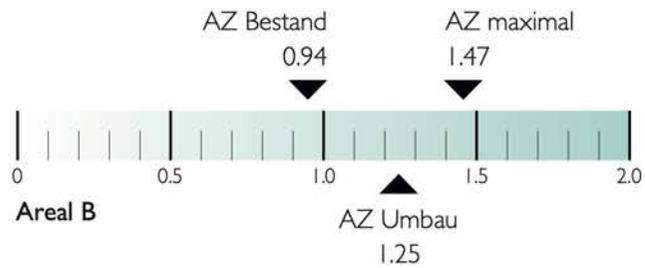
Szenario Umbau

Szenario Ersatzneubau

- Bestand
- Punktbau
- Ersatzneubau
- Umbau

### Areale B, C und D

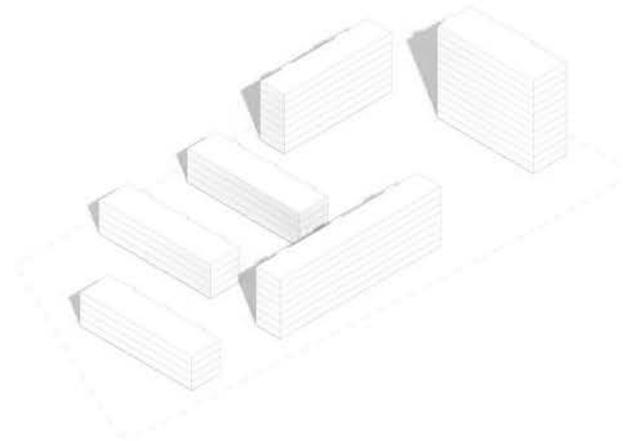
Auf den Arealen B, C und D orientieren sich die neuen Baufelder an den bestehenden Gebäuden. Lediglich auf dem Areal C wird zur Stärkung der Platzsituation ein Neubau errichtet. Der bestehende Schulpavillon wird in den Punktbau auf dem Areal F verlegt.



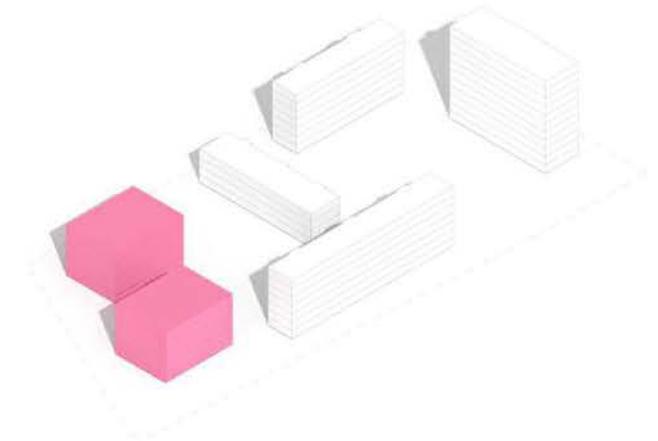
- Bestand
- Punktbau
- Ersatzneubau
- Umbau

### Areal E

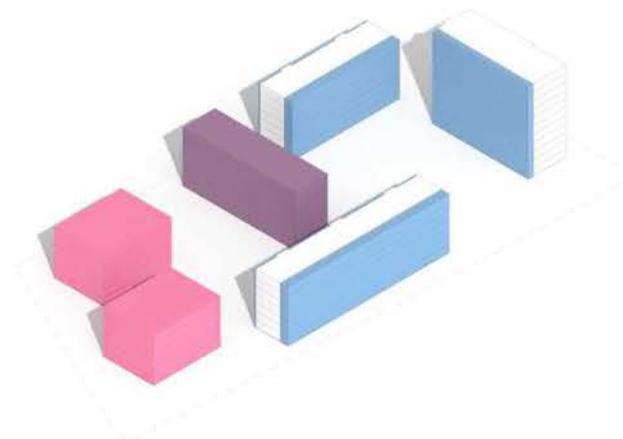
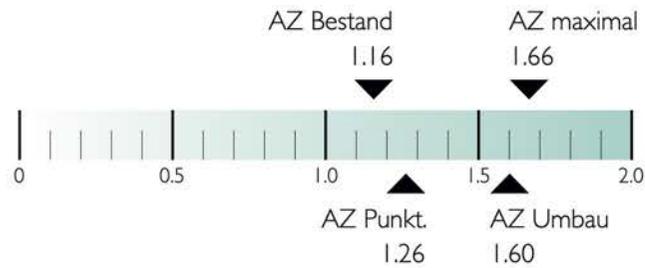
Auf dem Areal E befinden sich alle drei Gebäudetypen. In einem ersten Schritt werden die Gebäude des Typs C abgerissen und durch Punktbauten ersetzt. Durch die prominente Lage bieten sich diese an, um beispielsweise alternative Wohnformen wie Clusterwohnungen oder betreutes Wohnen zu beherbergen. Das Erdgeschoss soll öffentlichen Charakter aufweisen. Die anderen Gebäudetypen können gemäss den allgemeinen Regeln um- oder neugebaut werden.



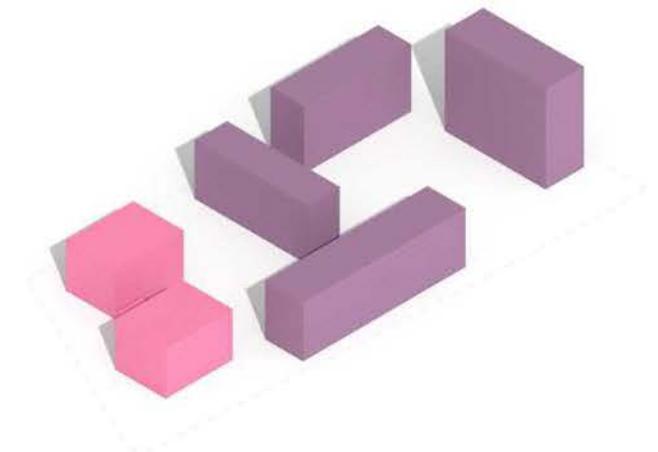
Bestand:



Punktbau



Szenario Testplanung



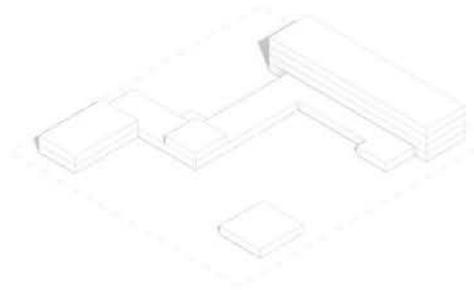
Szenario Ersatzneubau (maximale Ausnützung)

- Bestand
- Punktbau
- Ersatzneubau
- Umbau

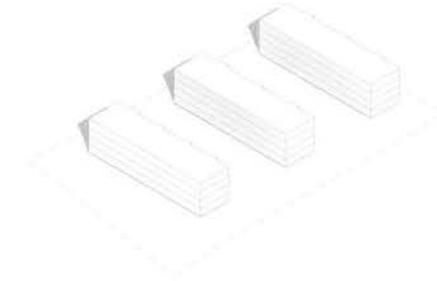
### Areale F und G

Für die Schule auf dem Areal F werden grundsätzlich keine Regeln erstellt. Es soll verhindert werden, dass allfällige Vorschriften den zukünftigen Anforderungen an die Schule nicht gerecht werden. Auf dem Areal wird zusätzlich ein neuer Punktbau ermöglicht, welcher im Erdgeschoss den Kindergarten aufnimmt. In den oberen Geschossen ist Wohnen angeordnet. Dies entspricht einer städtischen Typologie, welche eine bessere Ausnutzung erlaubt.

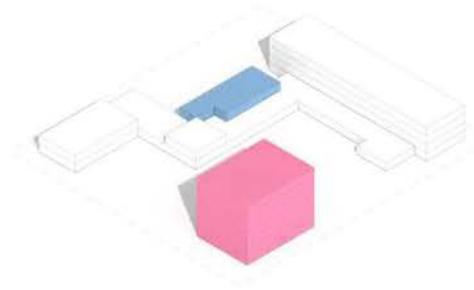
Die Zeilenbauten auf dem Areal G werden aufgrund ihres schlechten Zustands ersetzt. Die Gebäudetypologie bleibt gleich, lediglich die Dimensionen werden leicht vergrößert. Die Geschosszahl wird um zwei erhöht.



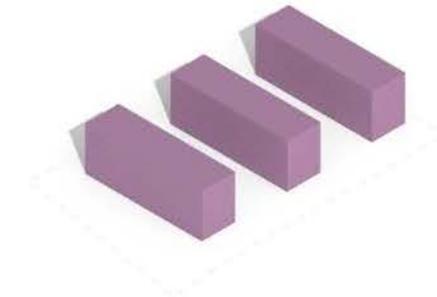
Bestand Areal F



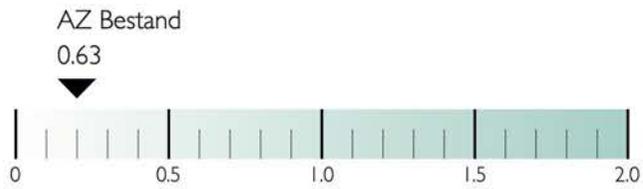
Bestand Areal G



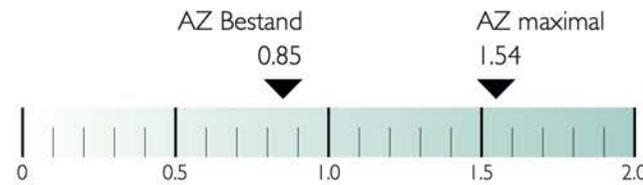
Punktbau Areal F



Szenario Ersatzneubau Areal G



Areal F



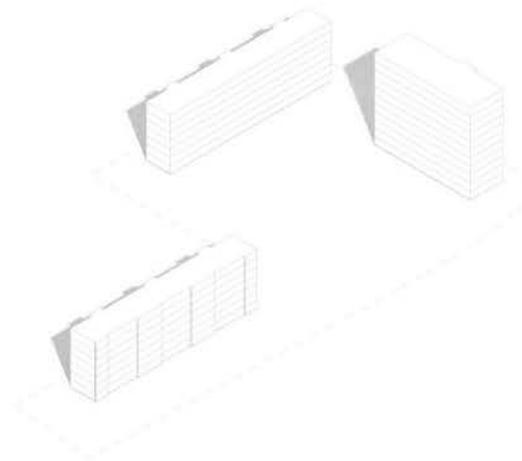
Areal G

- Bestand
- Punktbau
- Ersatzneubau
- Umbau

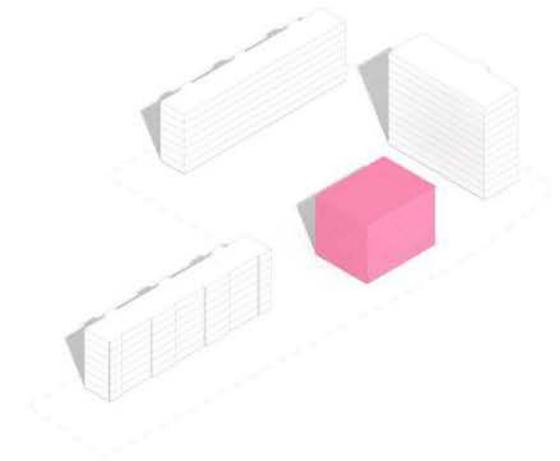
### Areal H

Auf dem Areal H ist ein zusätzlicher Punktbau vorgesehen. Als Provisorium eignet sich der Standort aber auch als Parkhaus auf Zeit für das ganze Areal. Es dient als Ersatzfläche für die während der Sanierungen und Umbauten nicht zu Verfügung stehenden Tiefgaragenplätze. Die Gebäudeabmessungen unterscheiden sich nur unwesentlich von denen der anderen Punktbauten.

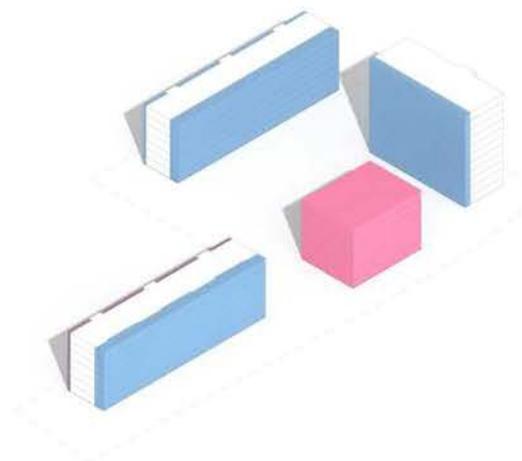
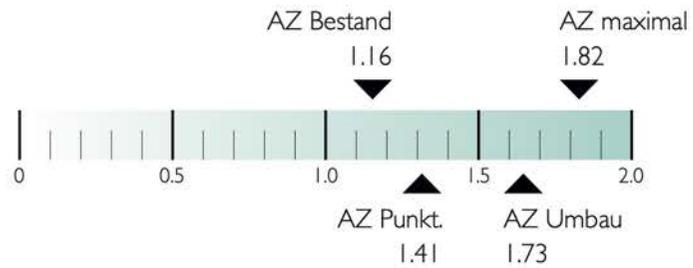
Die anderen Gebäude werden gemäss den allgemeinen Regeln um- oder neugebaut. Die Baufelder folgen dem Bestand. Nach der Sanierung oder Neuerstellung der Tiefgaragen kann auf dem Baufeld H.3 ein Punktbau mit Wohnungen erstellt werden.



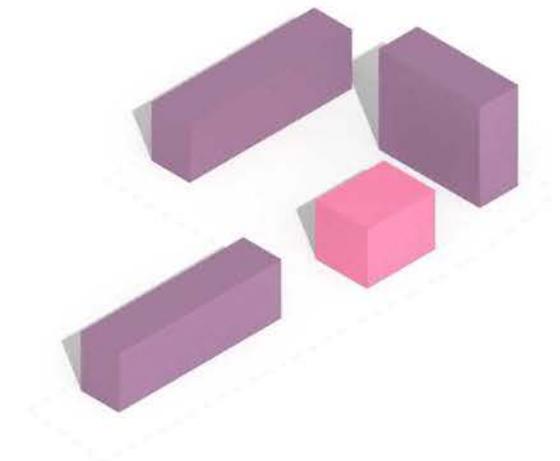
Bestand



Parkhaus



Szenario Umbau



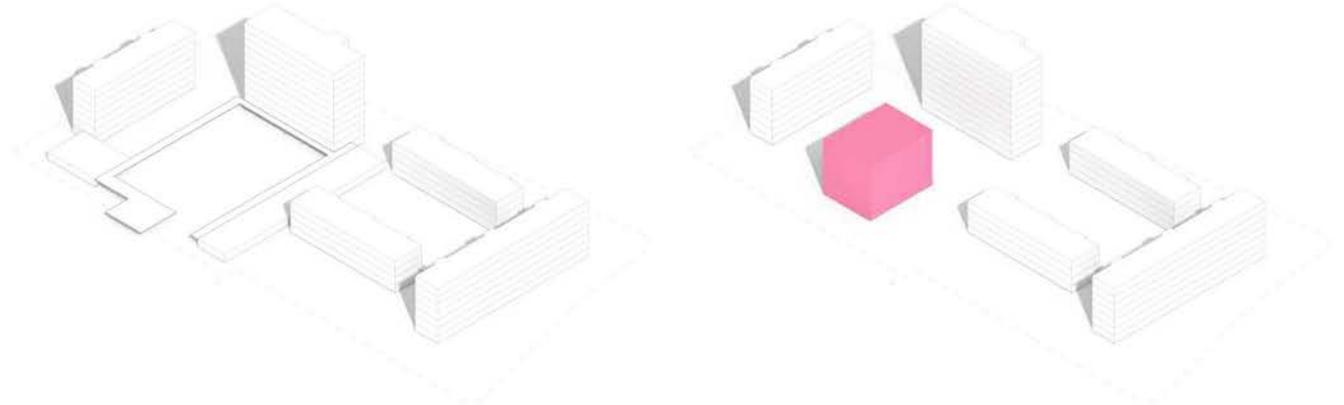
Szenario Ersatzneubau

- Bestand
- Punktbau
- Ersatzneubau
- Umbau

**Areal I**

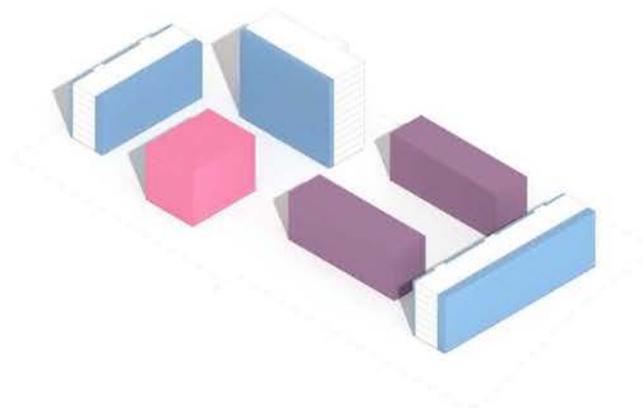
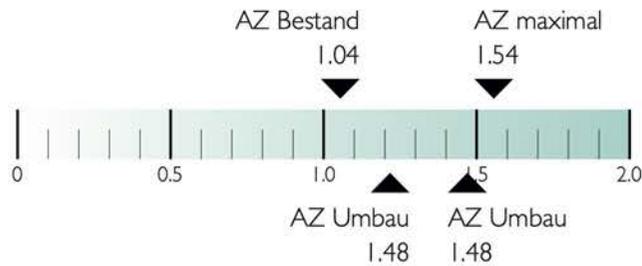
In einer ersten Phase werden die Pavillons und die Dächer rückgebaut. Die anschliessende Erstellung des Punktbau dient einerseits als Ersatz für das Gewerbe der Pavillons und zum anderen als Quartierszentrum mit vorgelagertem Quartiersplatz.

Die übrigen Gebäude werden gemäss den Regeln entweder um- oder neugebaut. Die neuen Baufelder folgen den Bestandsbauten und erlauben eine höhere Geschossigkeit und etwas grössere Dimensionen.

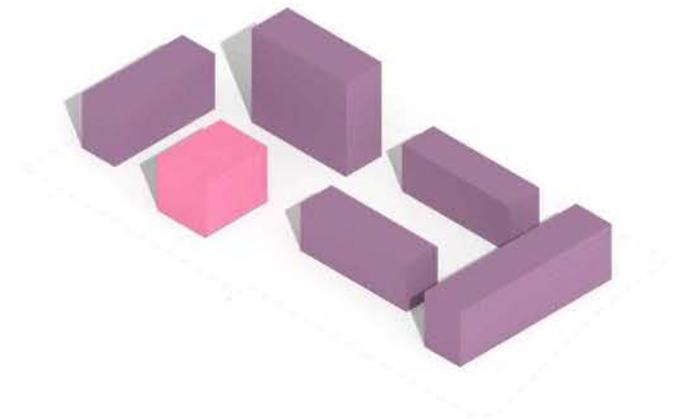


Bestand

Punktbau



Szenario Umbau



Szenario Ersatzneubau

- Bestand
- Punktbau
- Ersatzneubau
- Umbau



### 3.7 Baufelder und Pflichtbaulinien

Die Lage und Dimensionen der Baufelder orientieren sich an der heutigen Bebauungsstruktur und der Freihaltung der Sichtachsen. Für die bestehenden Gebäude gibt es eine Bestandsgarantie, so dass deren teilweise Überschreitungen der neuen Baufelder nicht relevant sind.

An den Strassen werden vereinzelt Pflichtbaulinien festgelegt. Diese dienen dem Erhalt der bestehenden Strassenfluchten und legen die Abstände zu den Strassenbäumen fest.

Abgebildet sind ebenfalls die Einfahrten in die Tiefgaragen. Diese sind soweit technisch möglich in die Neubauten zu integrieren.

Bestehendes Gebäude	
Baufeld	
Pflichtbaulinie	
Einfahrt Tiefgarage / Parkhaus	
Gebäudeeingang	



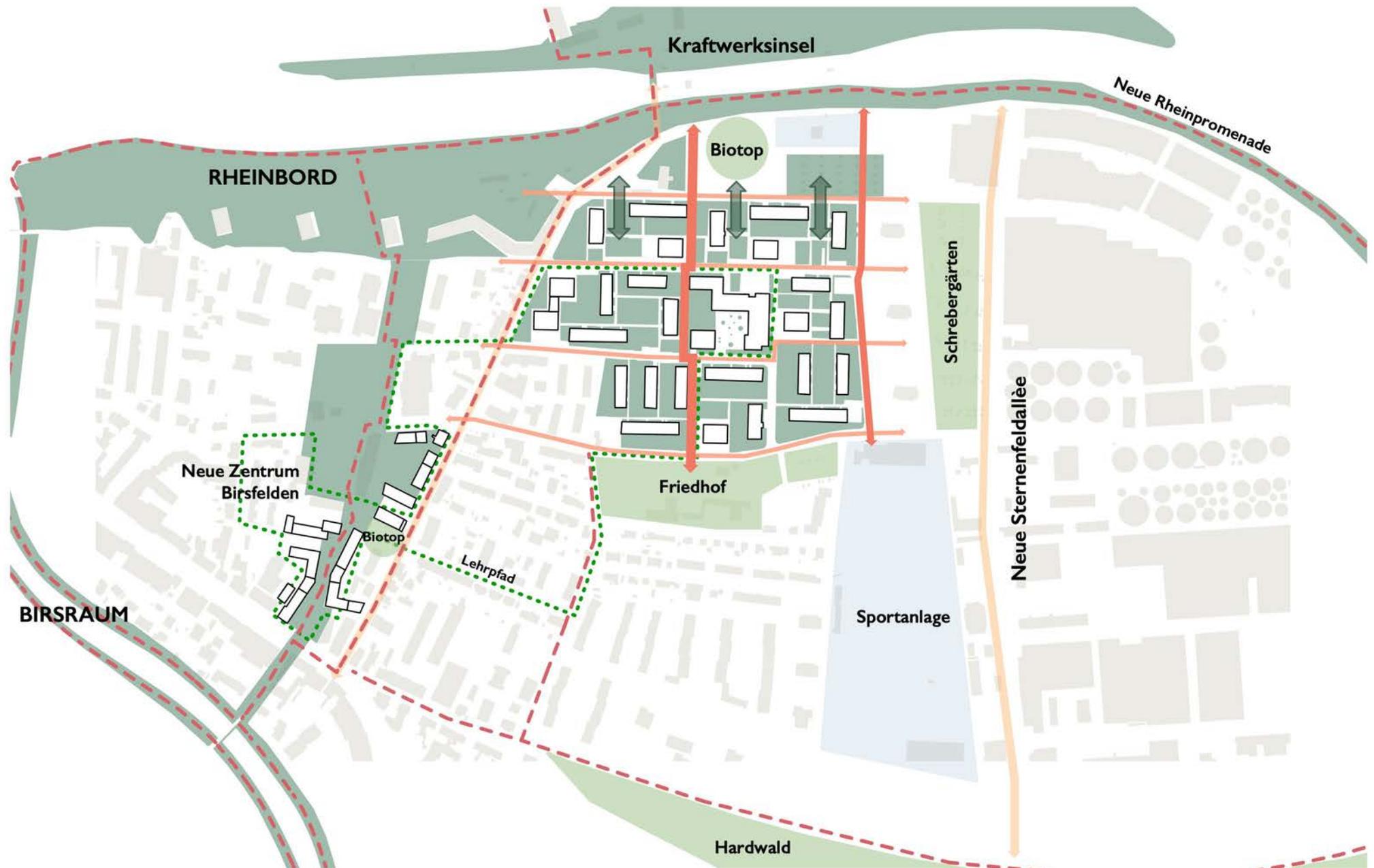
## 4. Freiraumkonzept

### 4.1 Übergeordnetes Freiraumkonzept

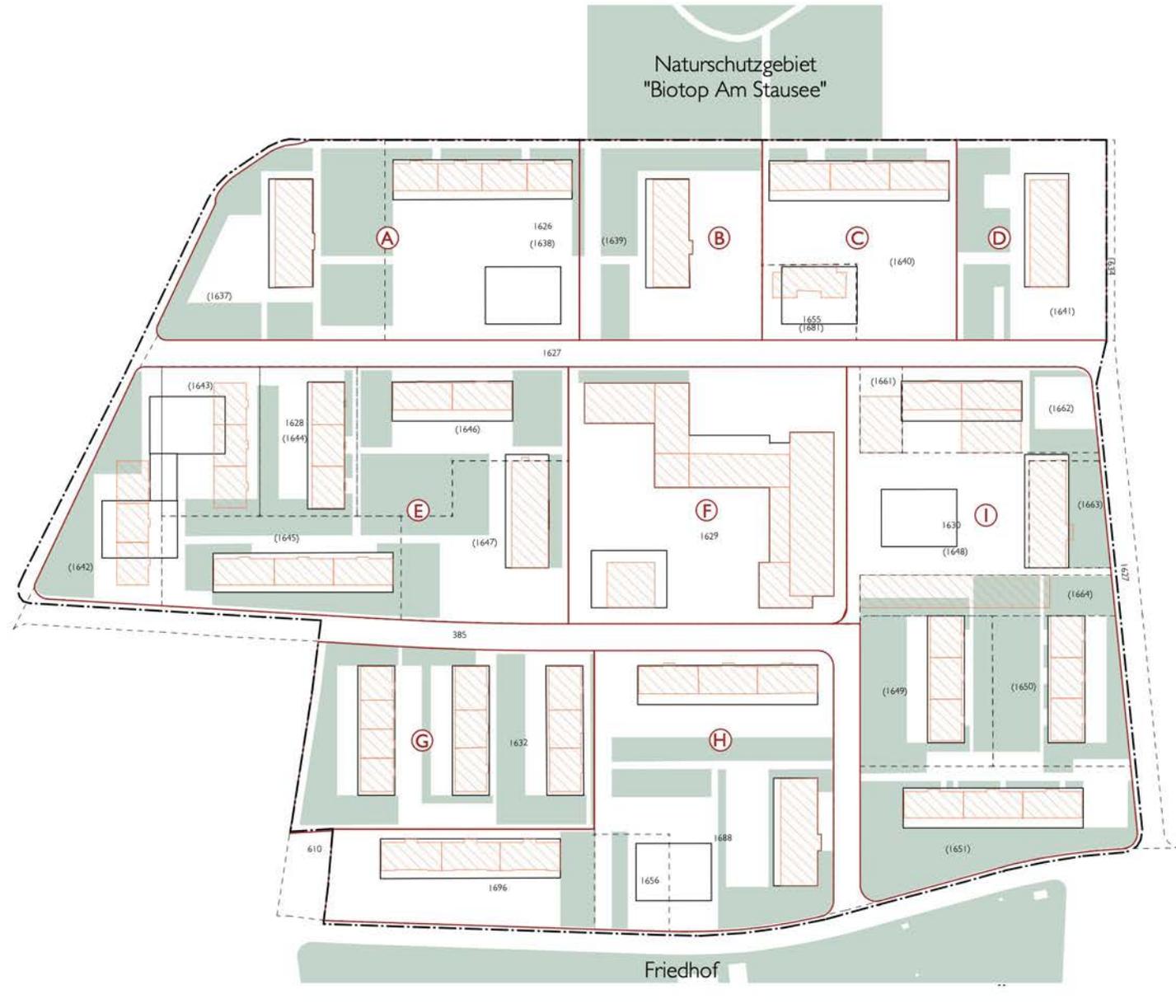
Mit zwei neuen Nord-Süd-Verbindungen für den Langsamverkehr am östlichen Rand, sowie in der Mitte des Quartiers, wird das Wegedefizit behoben. Darüber hinaus werden auch die Verbindungen in Richtung Westen gestärkt, indem fussläufige Anbindungen an die Sternfeldallee geschaffen werden. Um die Übersichtlichkeit und Orientierung innerhalb des Quartiers zu verbessern, wird das bestehende Wegenetz durch situative Ergänzung und Streichung von Wegen optimiert.

Mit der ökologischen Aufwertung der verschiedenen Grünflächen im Quartier kommt dem gesamten Sternfeld als Trittstein innerhalb der Verbindungsachse von der Kraftwerkinsel bis zum Hardwald zukünftig eine gewachsene Bedeutung zu. Einzelmassnahmen zur Aufwertung können beispielsweise die Umwandlung von Rasen- in Wiesenflächen, die Schaffung von Gemeinschaftsgärten und Retentionsflächen oder die Gestaltung naturnaher Pflanzungen sein. Mit der Aufhebung einer Grosszahl der oberirdischen Parkplätze und der Umwandlung dieser Flächen in begrünte Plätze kann ein wichtiger Beitrag geleistet werden.

Eine weitere Aufwertung der Freiräume wird durch die Abschaffung der zahlreichen geschnittenen Hecken erreicht. Diese bilden in ihrer heterogenen Morphologie häufig räumliche und visuelle Barrieren, die die Orientierung im Gebiet erschweren. Die grossflächigen, oft ungenutzten Rasenflächen werden umgestaltet und mit unterschiedlichen Nutzungen aufgeladen, um eine soziale und ökologische Aktivierung des Quartiers zu erreichen. Zur Förderung der Begegnung und des sozialen Zusammenhalts werden Gemeinschaftsgärten etabliert, in denen tatkräftige gegenseitige Unterstützung und der Austausch von Erfahrungen stattfinden kann. Wie die ebenso neu geschaffenen Blumenwiesen und Retentionsflächen wird mit ihnen die Biodiversität erhöht und ein ökologischer Mehrwert erreicht.



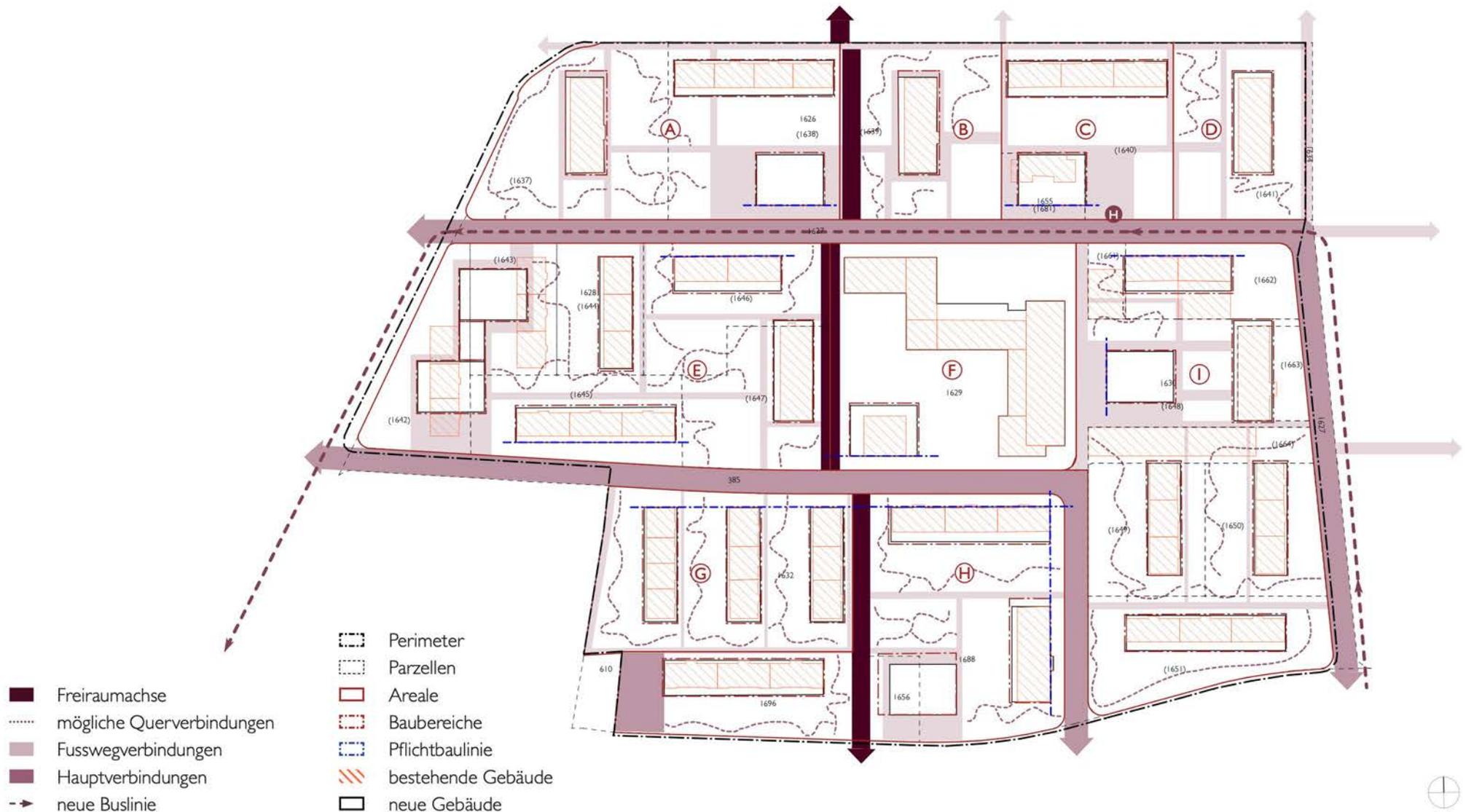
Ökologische Vernetzung



- Perimeter
- Parzellen
- Areale
- ökologische Flächen
- bestehende Gebäude
- neue Gebäude

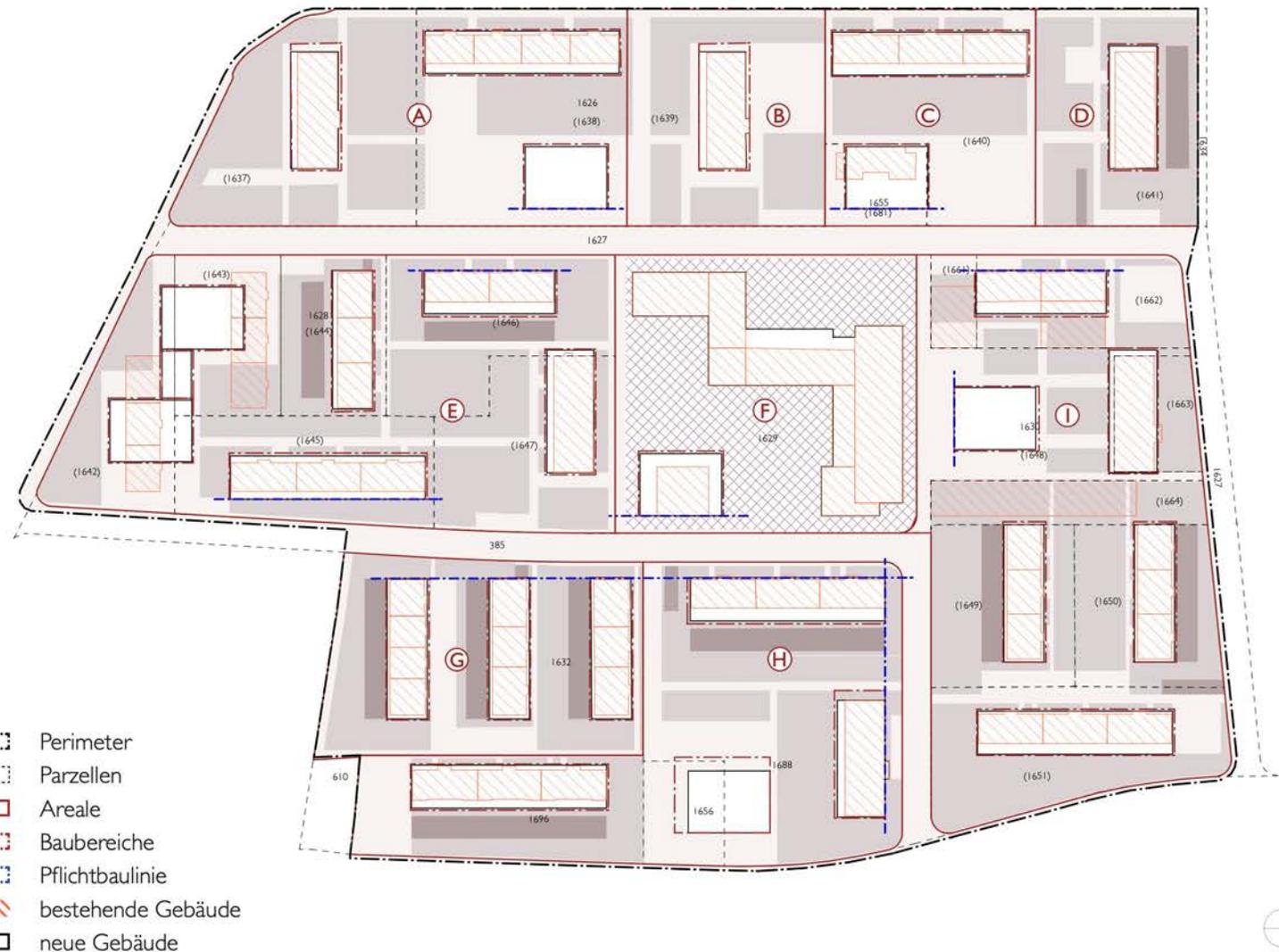


## 4.2 Wegverbindungen für Fuss- und Veloverkehr



### 4.3 Nutzung der Freiräume

Öffentliche, gemeinschaftliche und private Flächen



Platzbereiche



Spiel- und Sportbereich



Aufenthaltsbereich

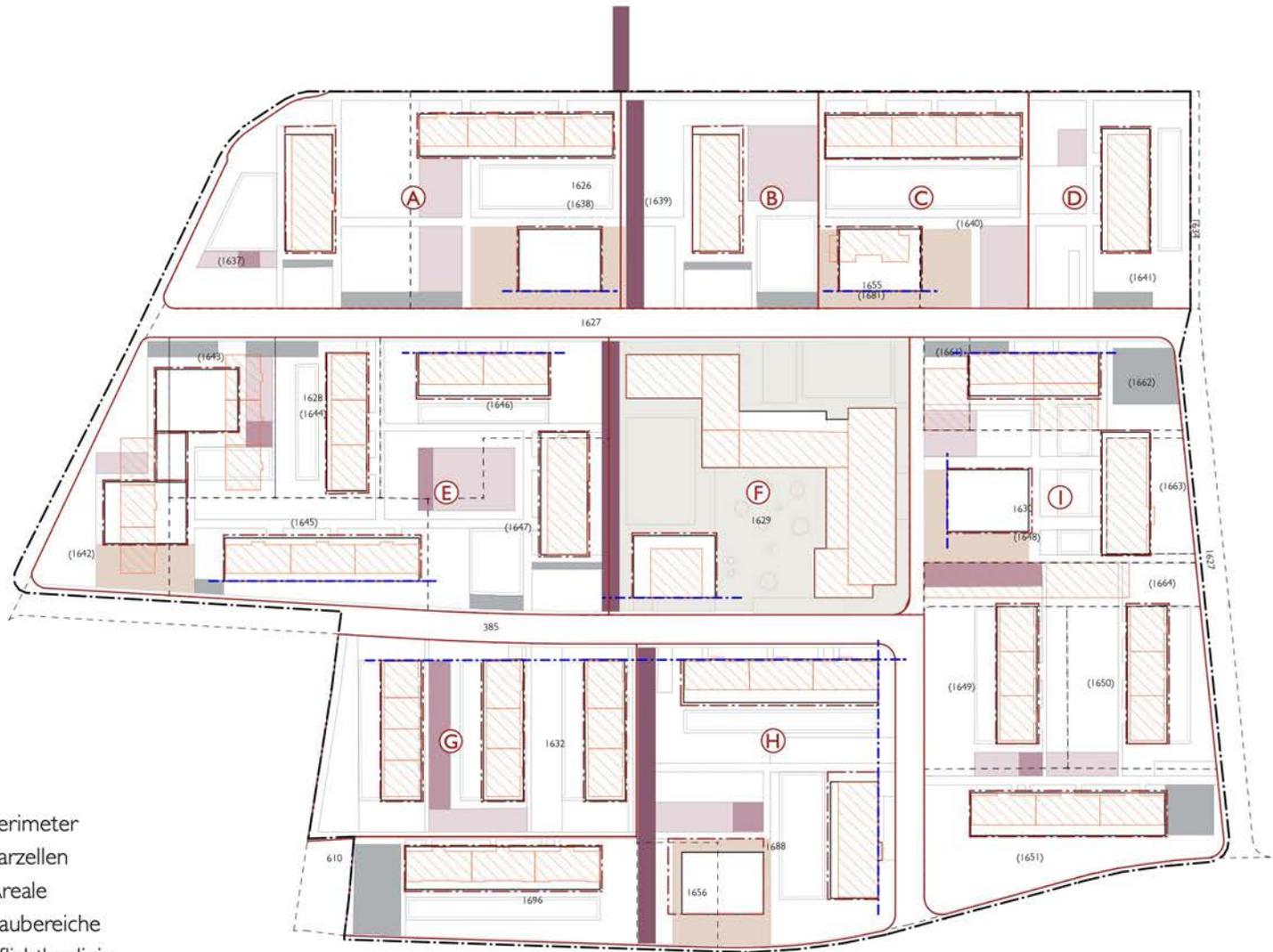


Dezentrale Platzbereiche



- Achse Rhein
- Spiel- und Sportbereich
- Aufenthaltsbereich
- dezentrale Quartierplätze
- oberirdische Parkplätze
- Schulbereich

- Perimeter
- Parzellen
- Areale
- Baubereiche
- Pflichtbaulinie
- bestehende Gebäude
- neue Gebäude



Grünflächen



Ökologische Flächen



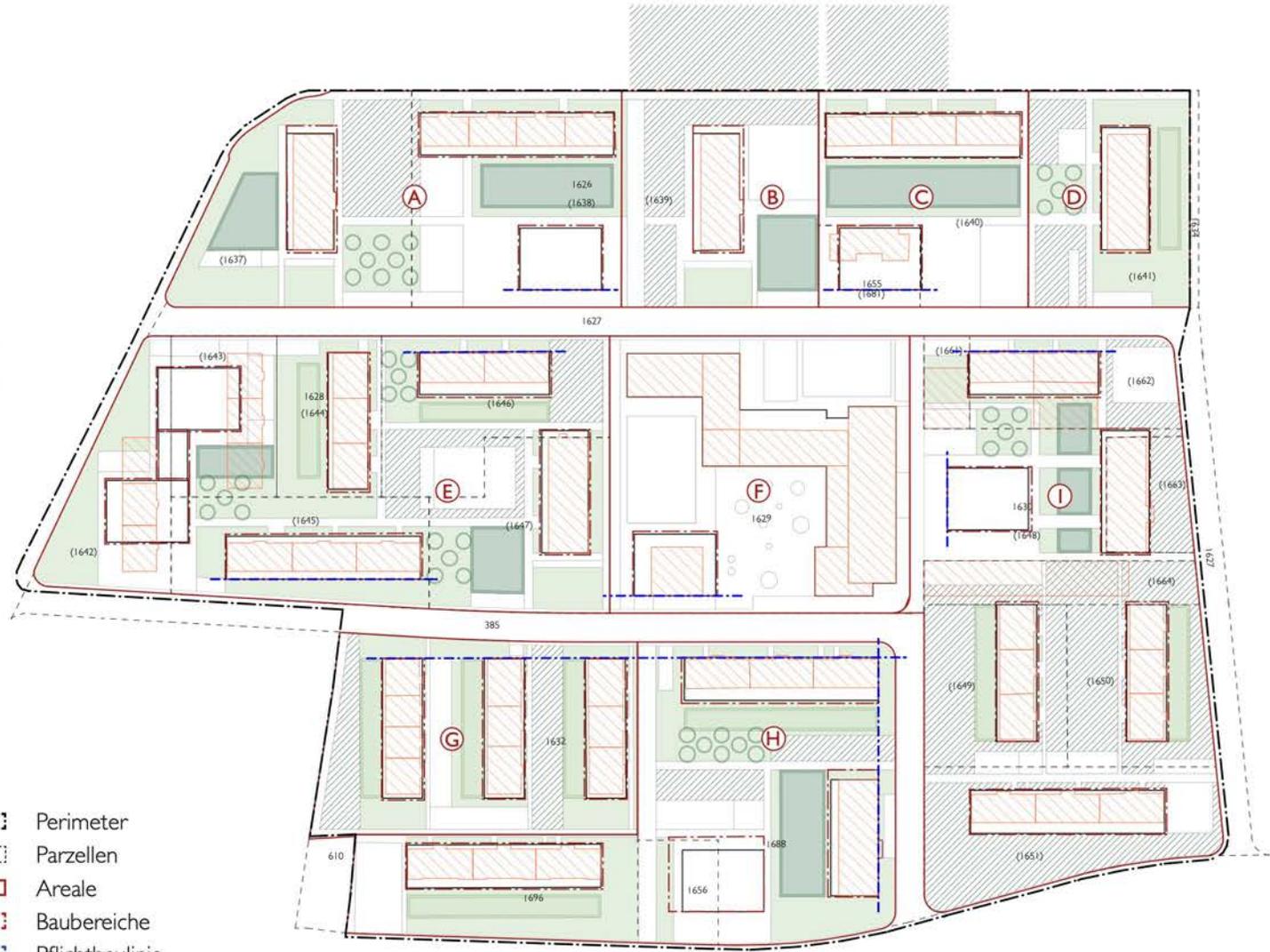
Gemeinschaftsgrünflächen



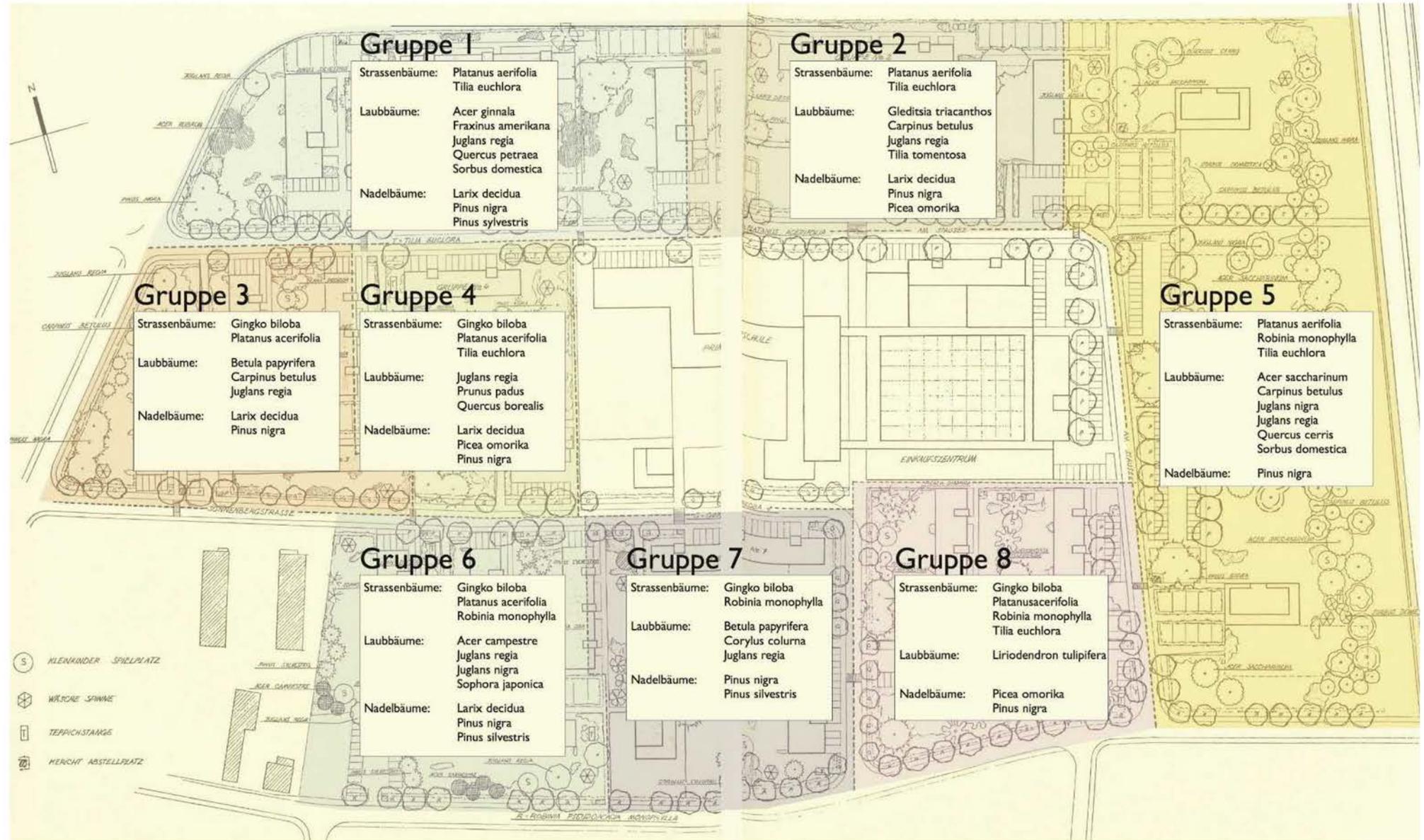
Gemeinschaftsgärten / Wirtschaftsgärten

- /// ökologische Flächen  
(Retentionsmulde, usw.) > 11'830 m<sup>2</sup>
- Gemeinschaftsflächen > 18'950 m<sup>2</sup>
- Obstbäume > 60 Stk.
- Private Gärten > 3'990 m<sup>2</sup>
- Gemeinschaftsgärten /  
Wirtschaftsgärten > 4'810 m<sup>2</sup>
- Total 39'580 m<sup>2</sup>**

- Perimeter
- Parzellen
- Areale
- Baubereiche
- Pflichtbaulinie
- /// bestehende Gebäude
- neue Gebäude



4.4 Vegetationskonzept



Raumbildende Gehölze, 1965

Vegetationsstruktur und Bilanzierung Richtkonzept

- Bäume - Bestand 236
- Bäume - Neu 291
- ⊙ Bäume - Abbruch 178

**Baumbilanz**

Bäume Heute - 414

Bäume Konzept - 527



- ⊞ Perimeter
- ⊞ Parzellen
- ▭ Areale
- ▭ Baubereiche
- ⊞ Pflichtbaulinie
- ▨ bestehende Gebäude
- ▭ neue Gebäude



## Raumbildende Gehölze

- Einzelbäume / Parkbäume
  - Acer campestre* / *A.ginnala* / *A.saccharinum*
  - Betula papyrifera*
  - Carpinus betulus*
  - Corylus columa*
  - Fraxinus americana* \*
  - Gleditsia triacanthos*
  - Juglans regia* / *Juglans nigra* \*
  - Liriodendron tulipifera*
  - Prunus padus*
  - Quercus borealis* / *Q. petraea* / *Q.cerris*
  - Sophora japonica*
  - Sorbus domestica*
  - Tilia tomentosa*

- Larix decidua*
- Picea omorika* \*
- Pinus nigra* / *Pinus sylvestris* \*

- Strassenbäume
  - Platanus acerifolia* \*
  - Tilia x euchlora*
  - Robinia monophylla* \*
  - Ginkgo biloba*
  - Alnus x spaethii*

- Obstbäume
  - Malus* (in Sorten)
  - Pyrus* (in Sorten)
  - Prunus* (in Sorten)

- Mittlere Freiraumachse  
neue Querverbindung
  - Alnus x spaethii*
  - Fraxinus omus* und Sorten
  - Liquidambar styraciflua* und Sorten
  - Magnolia kobus*
  - Ostrya carpinifolia*
  - Parrotia persica*
  - Sophora japonica* 'Regent'
  - Ulmus* 'Lobel'

- Alleebäume neue  
Querverbindung Ost
  - Ulmus* 'Lobel'



Die markierten Baumarten \* sind aufgrund des Klimawandels oder aufgrund drohender Krankheiten möglicherweise nicht mehr zukunfts-fähig.  
Bei Ausfall ist ein Ersatz krankheitsresistenter, bzw dem Klimawandel angepasster Arten ("Zukunftsbäume") zu prüfen.



Referenzbilder raumbildende Gehölze



*Acer campestre*



*Tilia x euchlora*



*Malus domestica*



*Sophora japonica* 'Regent'

Einzelbäume / Parkbäume



*Alnus x spaethii*

Strassenbäume



*Pyrus communis*

Obstbäume



*Parrotia persica 'Vanessa'*



*Liquidambar styraciflua*

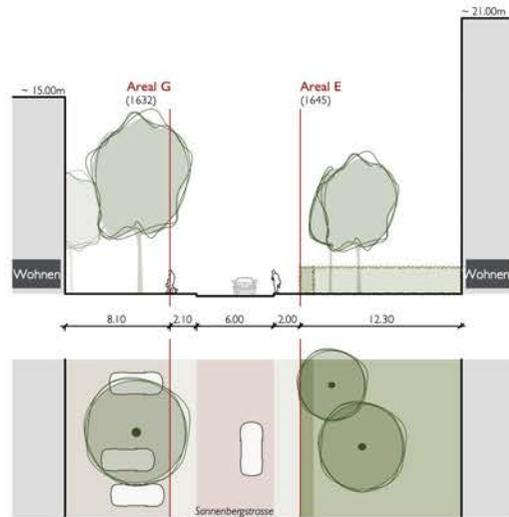
Mittlere Freiraumachse  
neue Querverbindung



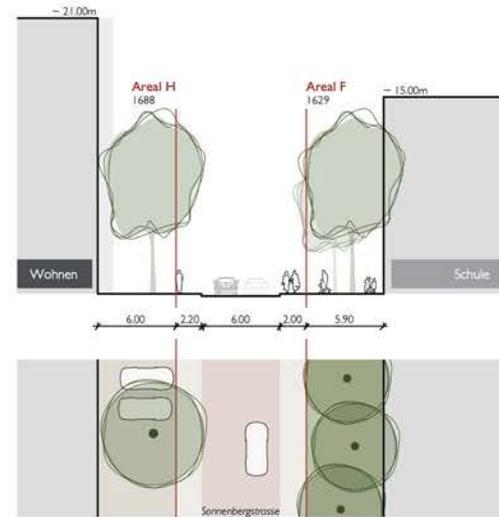
*Ulmus 'Lobel'*

Alleebäume neue  
Querverbindung Ost

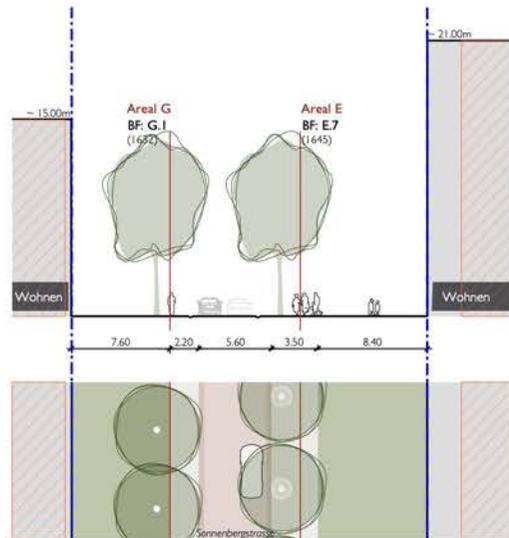
### 4.5 Gestaltung und Raumbedarf der Zwischen- und Aussenräume (Schnitte)



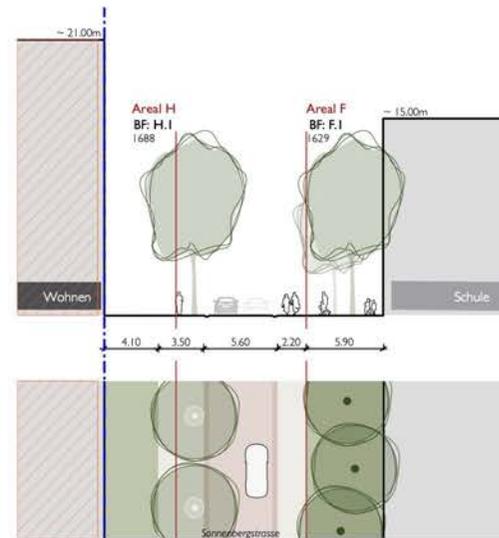
Bestand I



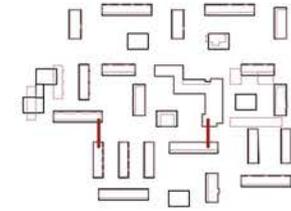
Bestand 2

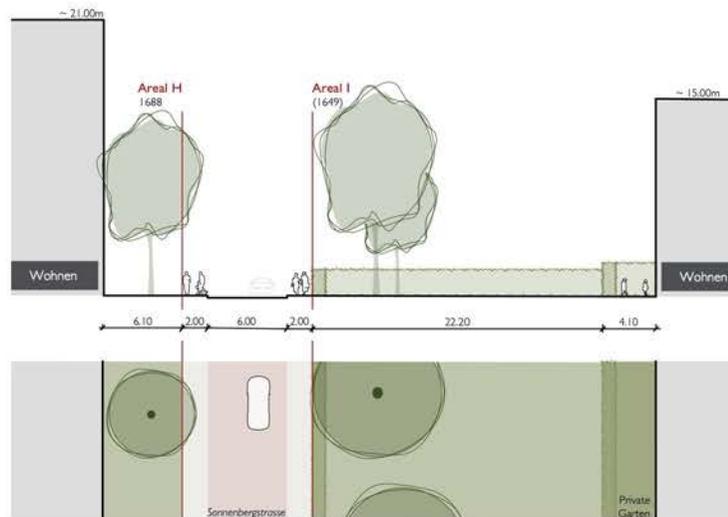


Neu I

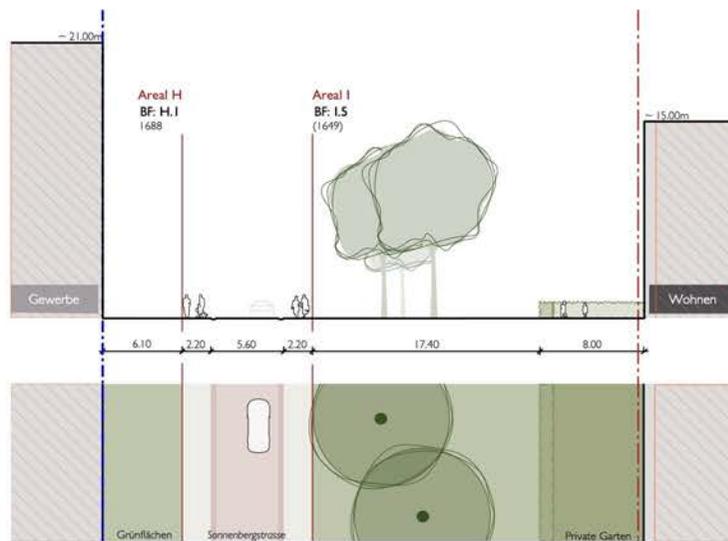


Neu 2



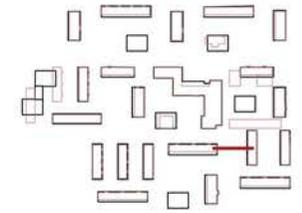


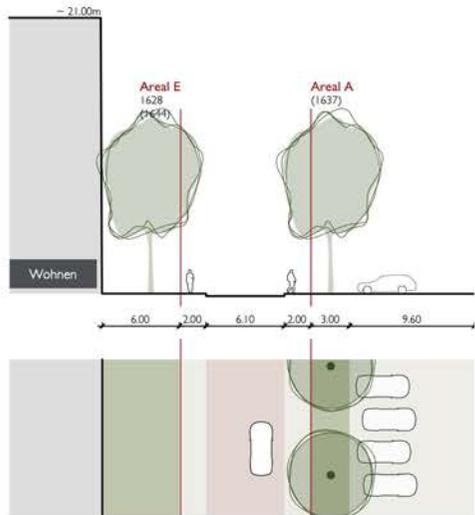
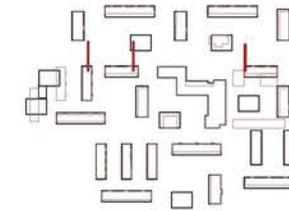
Bestand 3



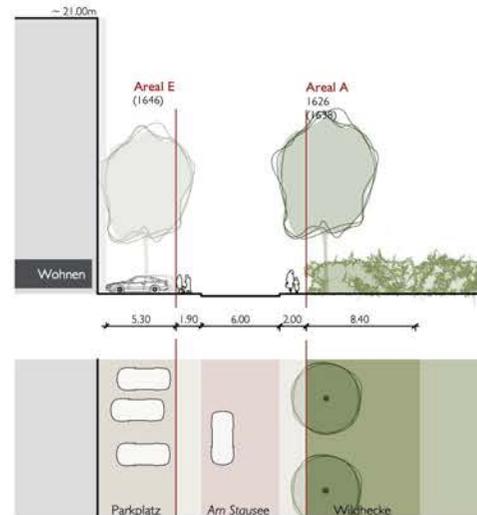
Neu 3

SCHNITTE SONNENBERGSTRASSE

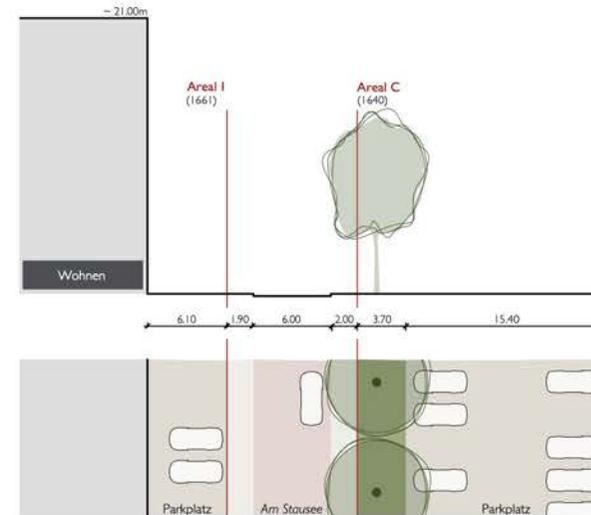




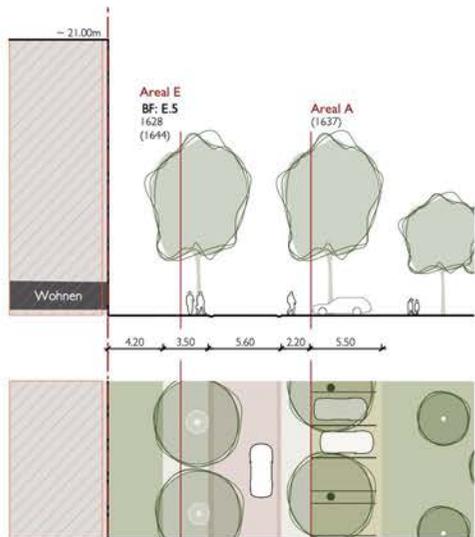
Bestand 4



Bestand 5

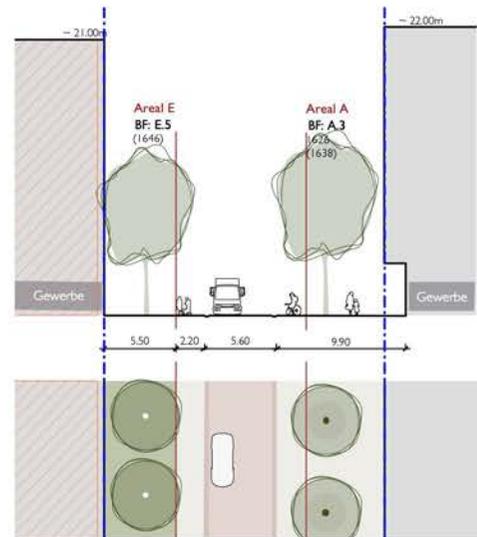


Bestand 6

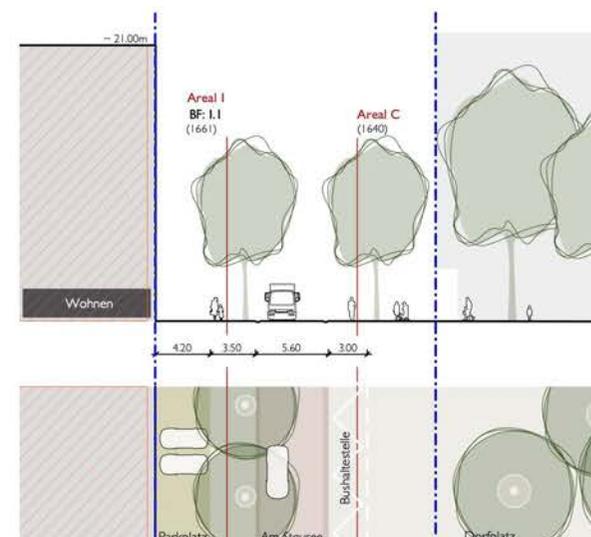


Neu 4

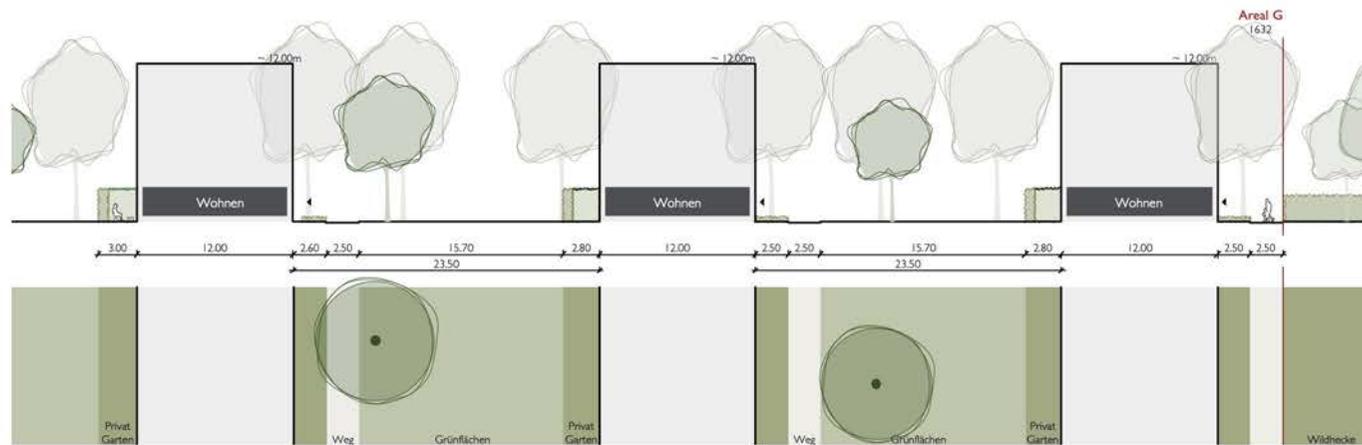
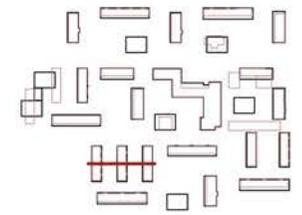
SCHNITTE AM STAUSEE



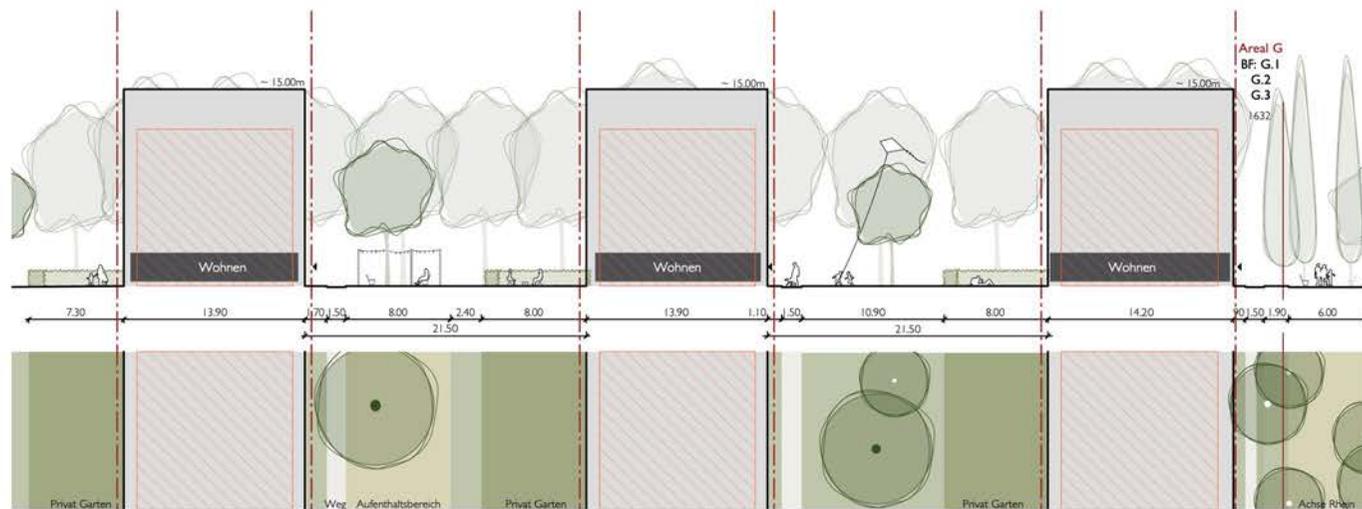
Neu 5



Neu 6

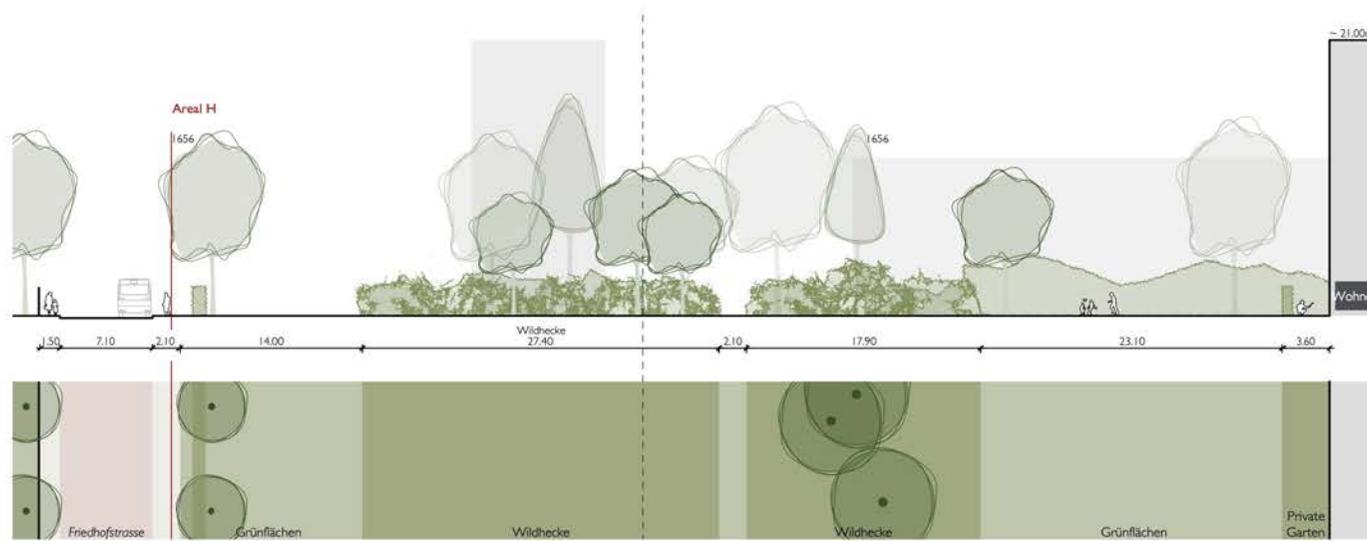


Bestand 7

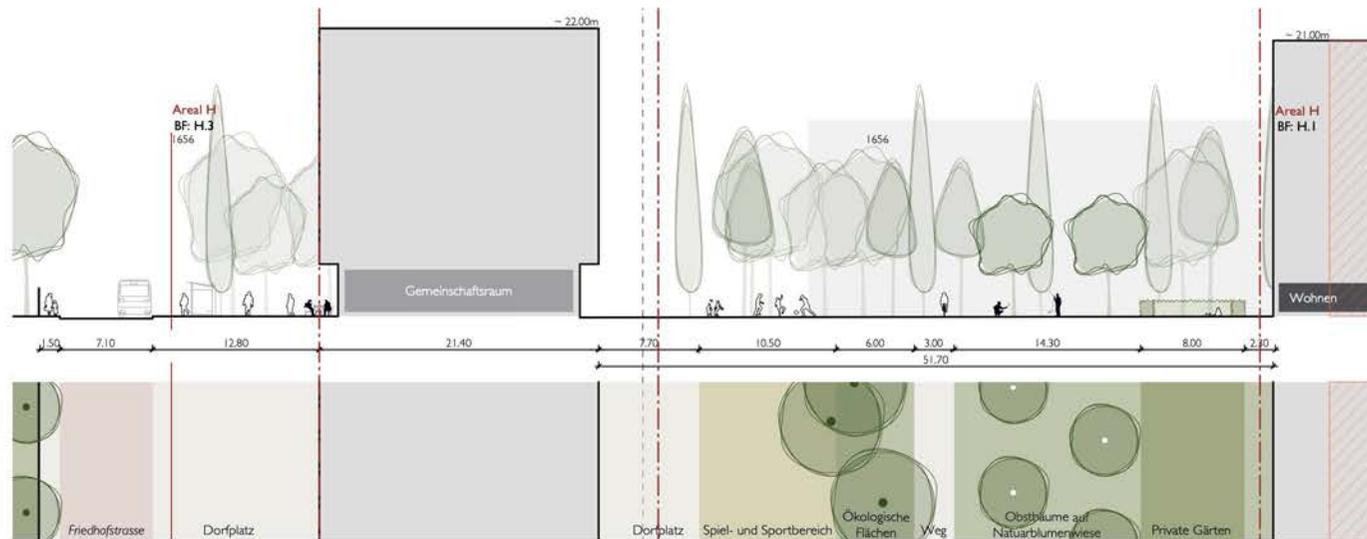


Neu 7

SCHNITTE AREAL G

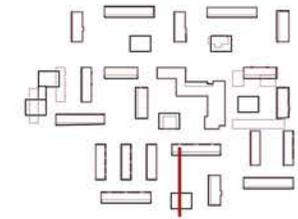


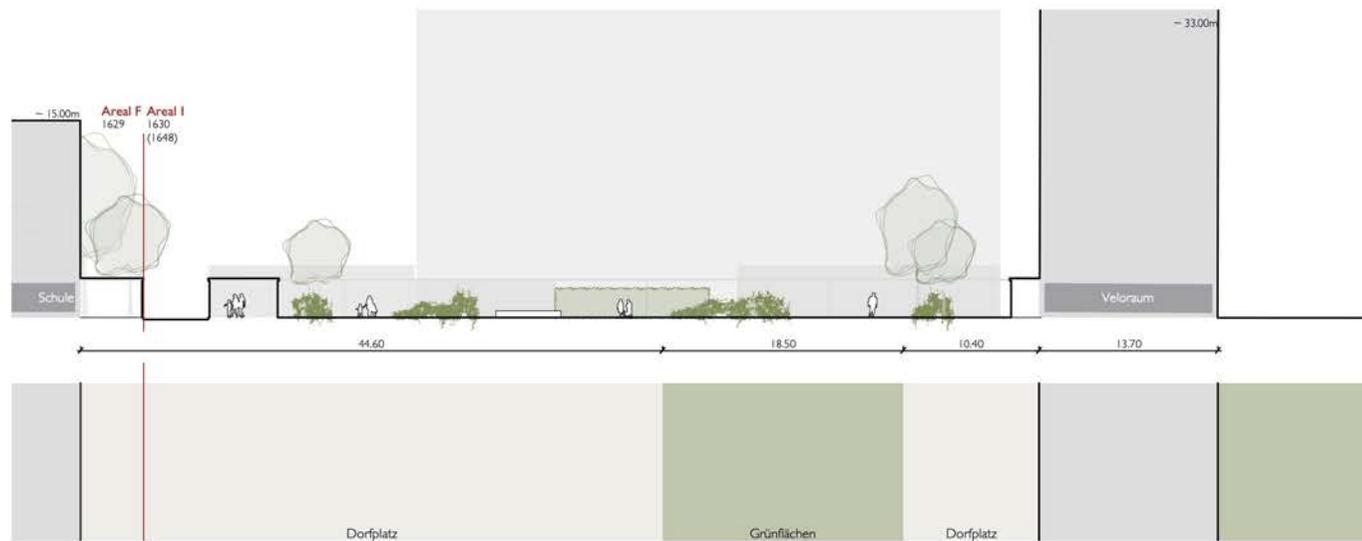
Bestand 8



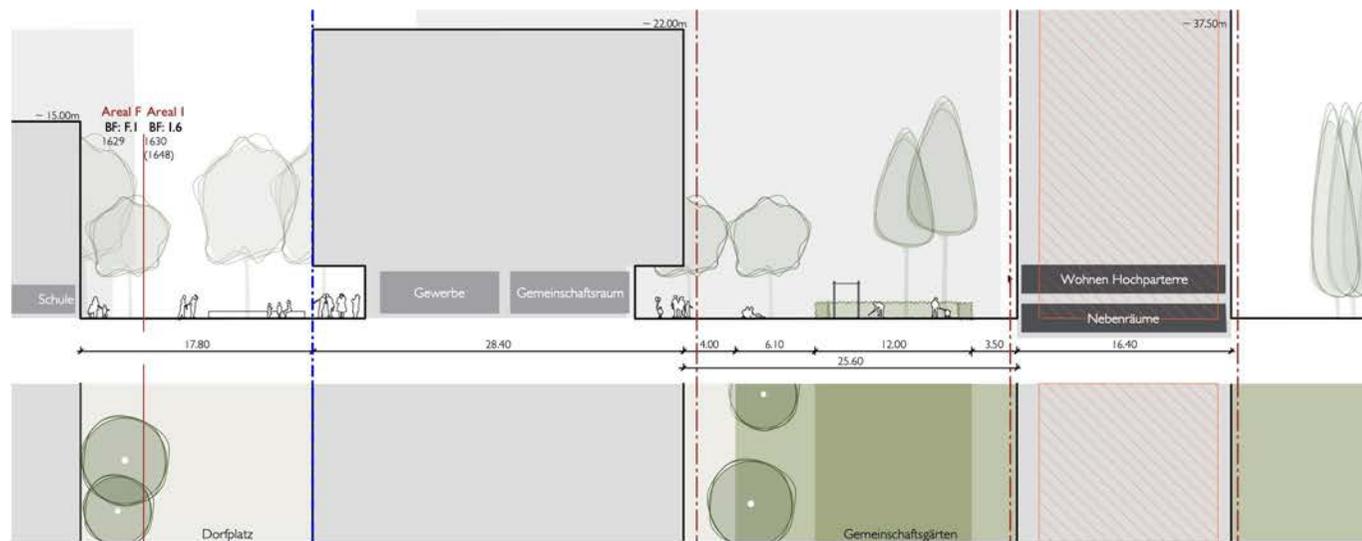
Neu 8

SCHNITTE AREAL H



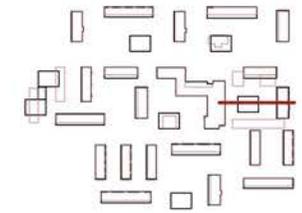


Bestand 9



Neu 9

SCHNITTE AREAL I



## 5. Erschliessung / Parkierung

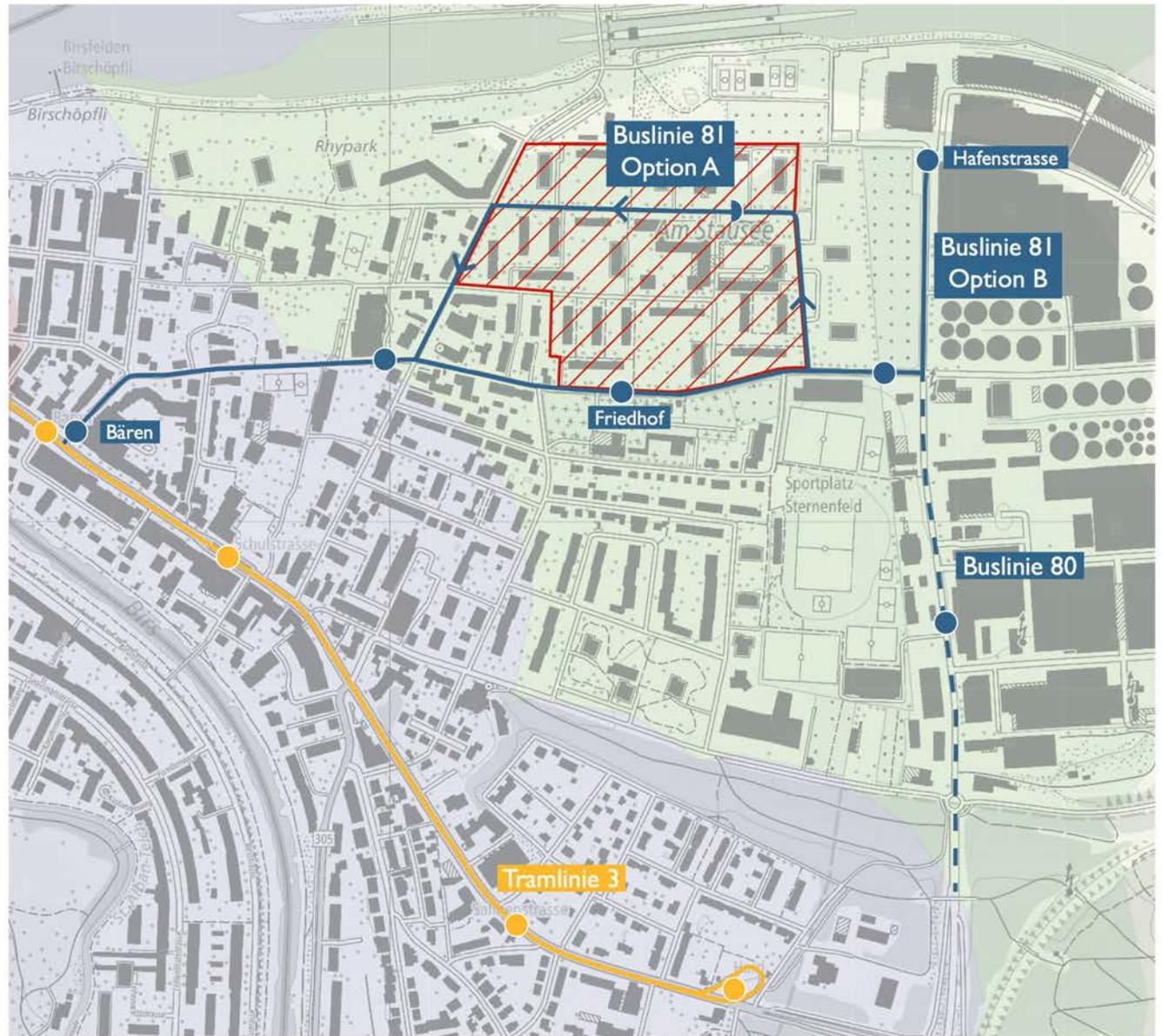
### 5.1 Übergeordnete Anbindung öffentlicher Verkehr

Die ÖV-Anbindung vom Quartier Sternenfeld an das Zentrum von Birsfelden und Basel wird mit einer Neukonzeption der Buslinien 81 / 80 auf eine einfache Art und Weise gestärkt.

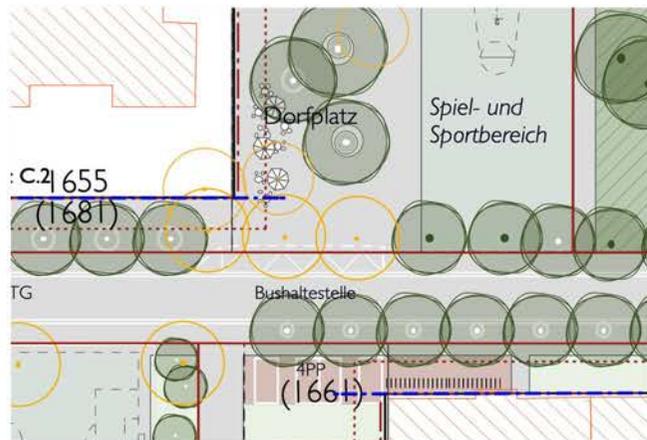
Neu verkehrt die Buslinie 81 in einem dichten Takt nur noch zwischen Basel und dem Sternenfeld (Birsfelden). Die heute mittelmässige Erschliessung des Quartiers (ÖV-Güteklasse C) wird dadurch verbessert. Die bestehende Haltestelle «Friedhof» wird durch die neue Nord-Süd Wegeverbindung besser an das Quartier angebunden. Für eine bessere Verknüpfung von Bus und Tram entsteht eine neue Haltestelle im Bereich «Bären».

Für die Linienführung der Linie 81 gibt es zwei Optionen:

- **Option A:** Der Bus wendet im Sternenfeld und hält an der neuen Haltestelle vis-à-vis von der Schule.
- **Option B:** Der Bus wendet an einer neuen Endhaltestelle im Bereich „Hafenstrasse“. Damit könnte auch eine zukünftige Entwicklung des Hafens in den öffentlichen Verkehr miteinbezogen werden.



Mögliche Linienführungen



Bushaltestelle

**MIV**

Der theoretische Parkfeldbedarf für den Endzustand liegt nach VSS-Norm und Bau- und Zonenreglement von Birsfelden zwischen 1455 und 1745 Parkfeldern. Entsprechend dem empfohlenen Zielwert von effektiv 750 Parkfeldern (Plafonierung Bestand) resultiert im Endzustand der folgende Parkfeldbedarf:

Unterirdisch: Bewohner 662 Parkfelder; Personal 14 Parkfelder  
Oberirdisch: Besucher 95 Parkfelder (ca. 10%)

Das entspricht im Endzustand einem Parkfeldangebot von rund 0.6 Parkfeldern / Wohneinheit. Zusätzlich stehen rund 10% der Parkfelder Besuchenden zur Verfügung, welche mehrfach genutzt werden können. Das oberirdische Parkfeldangebot wird damit gegenüber dem heutigen Bestand in Bezug auf die Wohnungsanzahl stark reduziert. Dafür wird der Aussenraum zu Gunsten des Fuss- und Veloverkehrs attraktiv gestaltet. Durch eine auf diese Verkehrsarten angepasste Zielgeschwindigkeit in und um das Sternenfeld erhält das Quartier eine hohe Aufenthaltsqualität und kurze Wege.

Die 5-geschossige Punktbaute im Süden, welche als provisorisches Parkhaus dienen könnte, fasst zwischen 150 und 170 Parkfeldern. Dieses Angebot reicht aus, um den Bedarf der einzelnen Etappen (bis Etappe 5) als Ersatzstandort während dem Bau zu decken. Durch die Etappierung und das Provisorium kann flexibel auf die Parkfeldnachfrage reagiert werden, z.B. bei einer Veränderung des Mobilitätsverhaltens (Carsharing, E-Shuttle, Nutzung ÖV und Fuss- und Veloverkehr). Im Endzustand wird das Provisorium durch einen Wohnbau ersetzt

**Ziel:**

	Heute	Richtkonzept*	Differenz*
<b>Unterirdisch</b>	785	676	109
<b>Oberirdisch</b>	293	95	202
<b>Total</b>	1'078	771	311

\*Gemäss Vorgaben Testplanung Sternenfeld  
Zielbild: 0.6 Parkplätze / Wohnung

**5.2 Mengengerüst Parkierung MIV und Veloabstellplätze****Velos**

Die ermittelten Werte der Testplanung dienen als Richtwert für die weiteren Planungen.

**Bestand (Schätzung)**

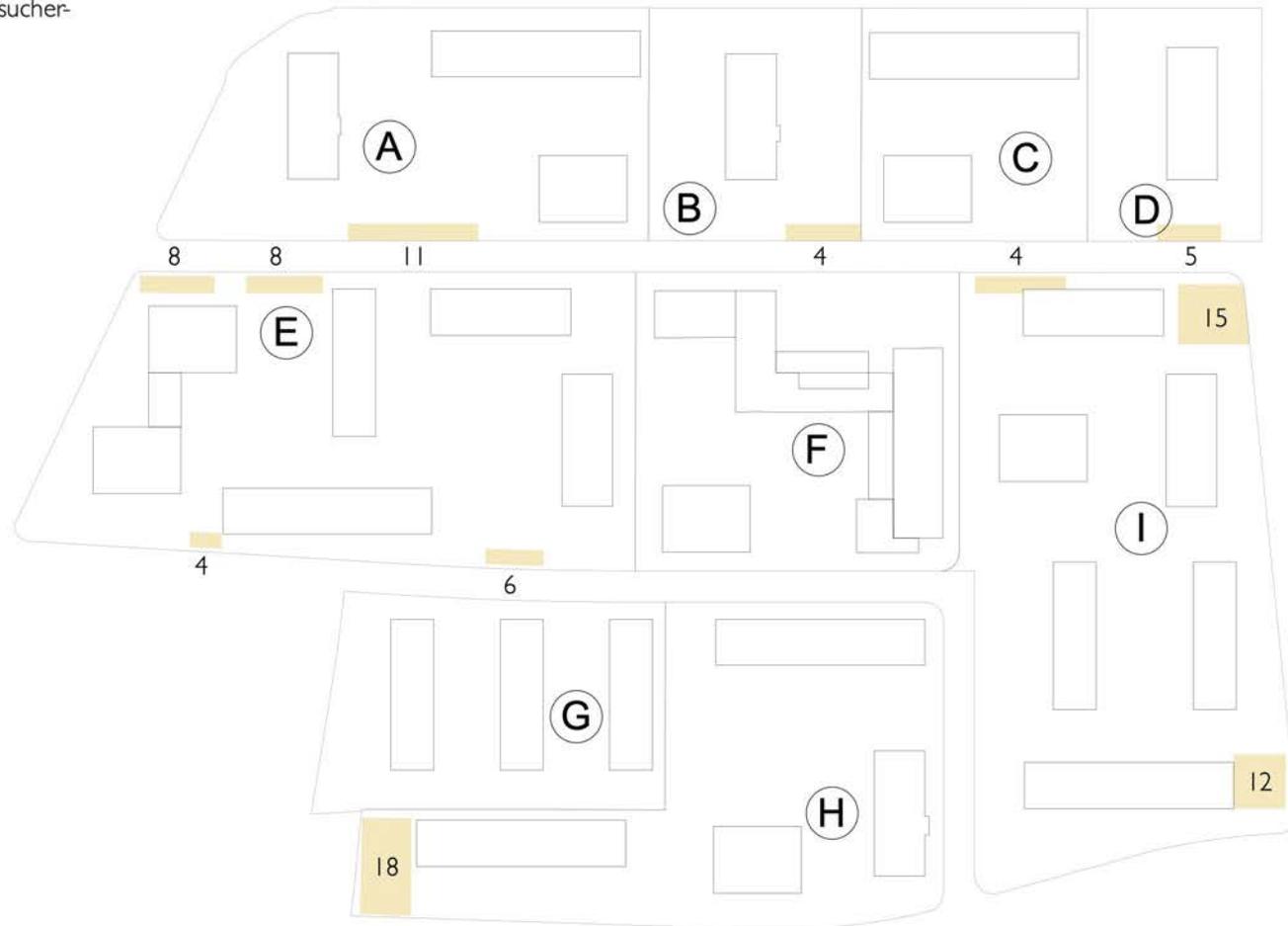
- 200 – 300 VAP im Aussenbereich
- 1200 - 1400 VAP in Tiefgarage
- Gesamt: 1400 – 1700 VAP

**Endzustand**

- 1'200 VAP im Aussenbereich
- 2'750 VAP in Erd- und Untergeschoss
- Gesamt: 3'950 VAP

### 5.3 Lage und Anordnung oberirdische Parkfelder

Heute befinden sich im Sternenfeld 293 oberirdische Parkplätze. Die dafür benötigten Flächen sind machen einen wichtigen Teil der Freifläche im Quartier aus. Um diese Flächen einer für die Bewohner adäquateren Nutzung zuzuführen wird die Anzahl der oberirdischen Parkplätze auf 95 beschränkt. Dies reicht um den Bedarf maximalen Bedarf an Besucher- und Kundenparkplätzen zu decken.

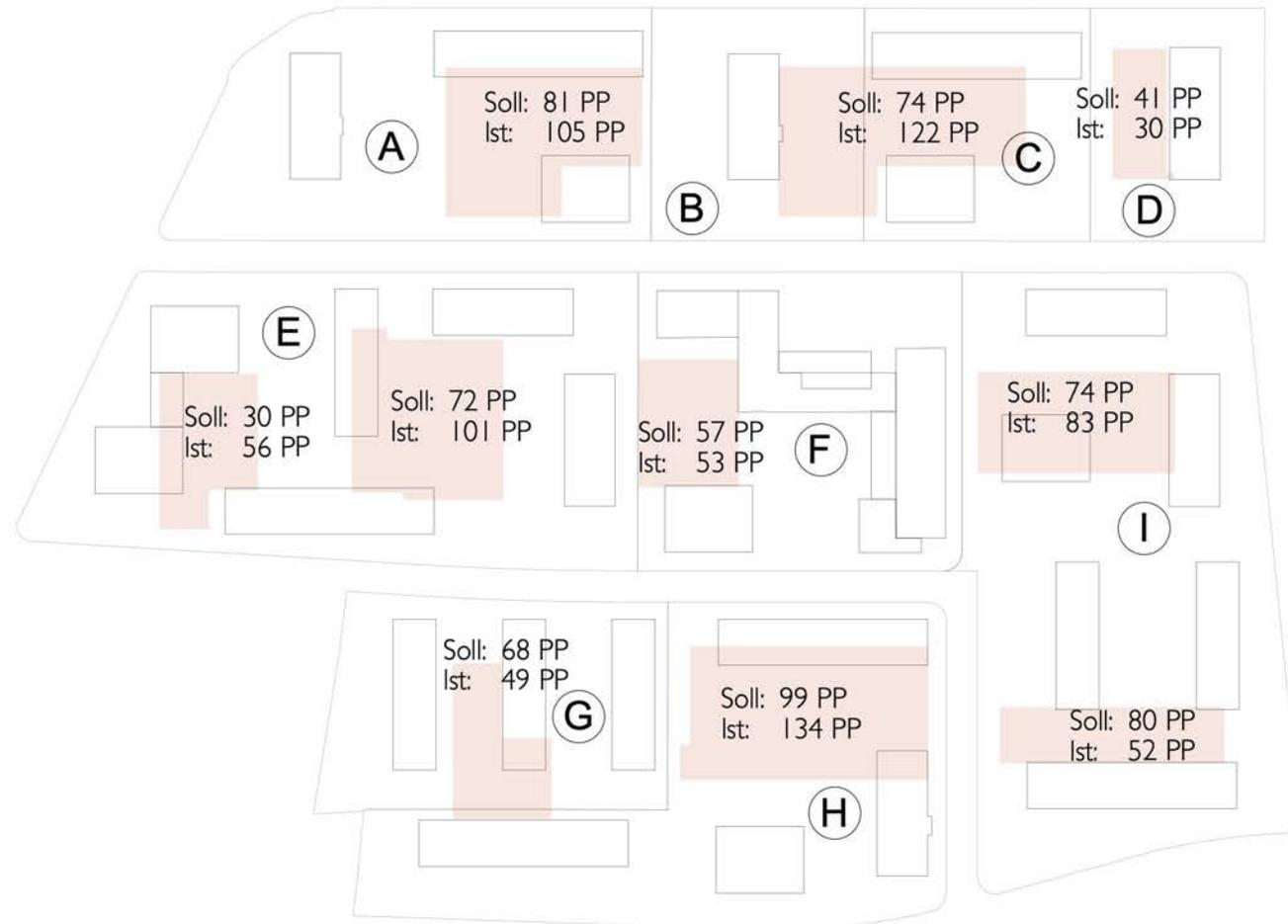


Oberirdische Parkplätze  
**Total: 95 PP**



## 5.4 Lage und Dimensionierung der Tiefgaragen

Bei den bestehenden Tiefgaragen besteht gemäss den Rückmeldungen der Baurechtsnehmer teils dringender Sanierungsbedarf. Das ungefähre Parkfeldangebot wurde pro Areal ermittelt und umfasst im Total 785 Parkplätze.



■ Unterirdische Parkplätze

**Total Soll: 676 PP**

**Total Ist: 785 PP**



### 5.5 Option Parkhaus

Während den Sanierungen der Tiefgaragen müssen Fahrzeugen umparkiert werden. Da die genaue Zahl schwer abschätzbar ist, bietet das Richtkonzept die Flexibilität, um den entstehenden Bedarf abzudecken:

#### Option A

Am südlichen Rand des Areals H können ca. 40 Parkplätze im Freien erstellt werden. Wenn der Bedarf abnimmt, kann das Baufeld mit dem vorgesehenen Punktbau bebaut werden.

#### Option B

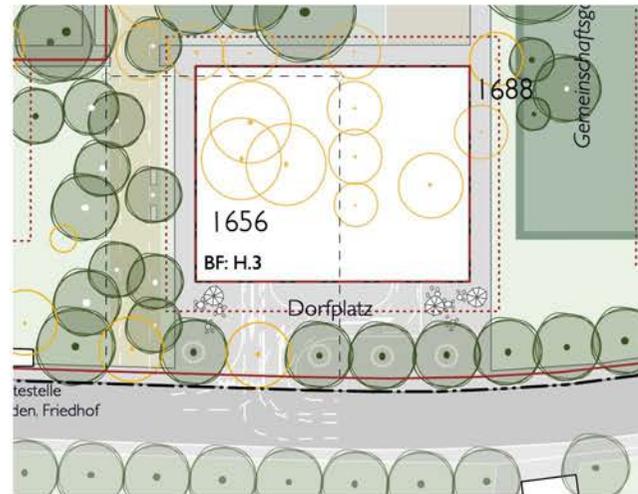
Am gleichen Ort kann ein mehrgeschossiges, oberirdisches Parkhaus als Provisorium mit ca. 150 Parkplätzen erstellt werden. Ein vorfabriziertes Parkhaus (z.B. der Firma Goldbeck) ist relativ kostengünstig, ermöglicht eine grosse Freiheit der Gestaltung der Fassaden und kann nach der Nutzung wieder rückgebaut werden.

Die Lage an der Friedhofstrasse fängt die Fahrzeuge direkt an der Zubringerstrasse ab und führt somit zu keinem Mehrverkehr im Quartier. Die Gestaltung und der Raumbedarf der Zu- und Ausfahrt wurde berücksichtigt jedoch ohne allfällig notwendigen Rückstauanlagen, welche in einer weiteren Planungsstufe genauer untersucht werden müssen.

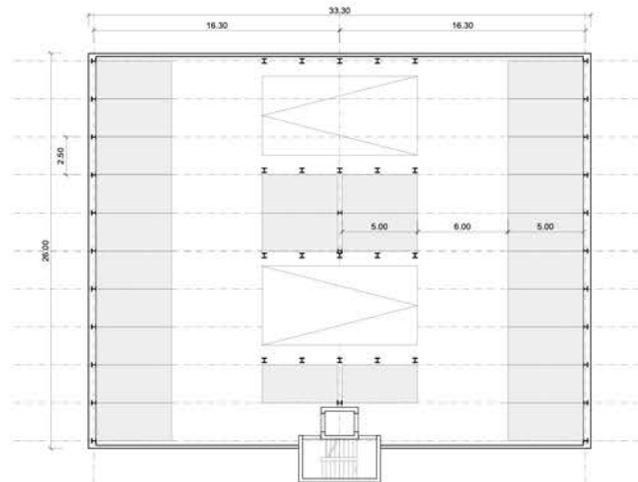
#### Option C

Durch die Förderung alternativer Mobilitätsformen wie Car-sharing und Carpooling kann die Anzahl von Fahrzeugen und Abstellplätzen weiter reduziert werden. Rochadeflächen würden somit wegfallen.

**Total: ca. 150 PP**



Zufahrt Areal H von Friedhofstrasse

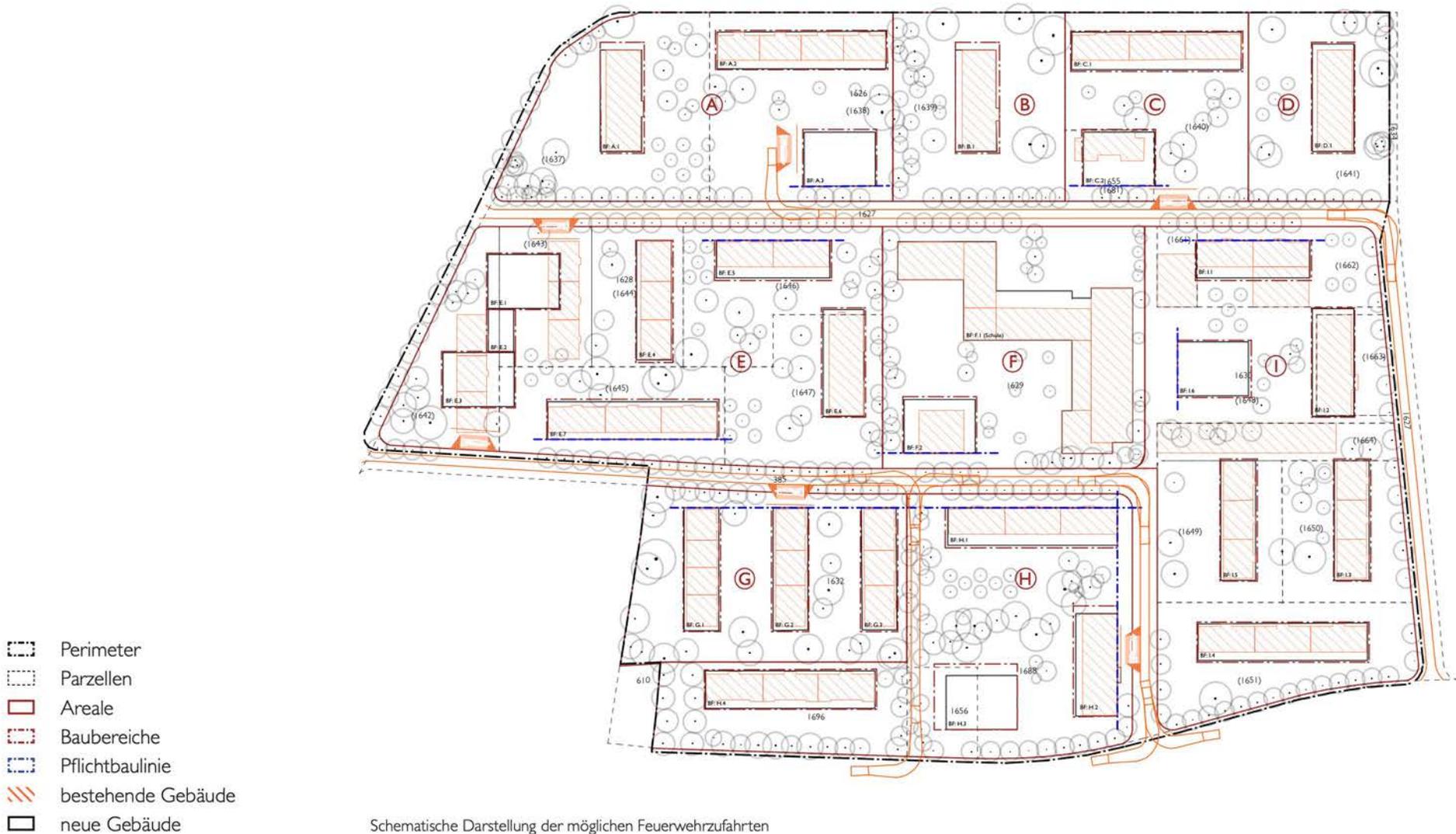


Schemagrundriss Parkhaus



Freie Fassadengestaltung

### 5.6 Feuerwehzufahrten



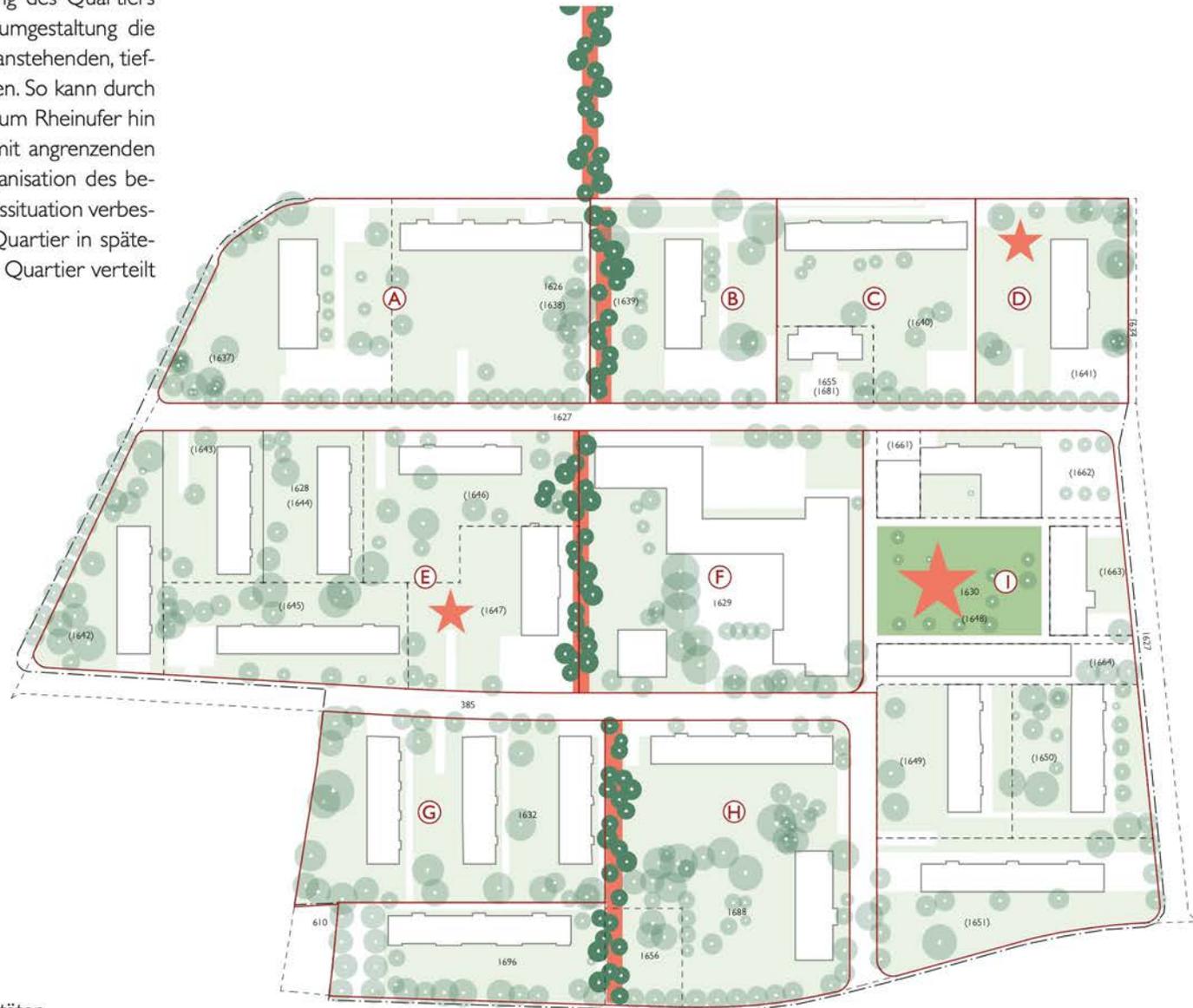
Schematische Darstellung der möglichen Feuerwehzufahrten

## 6. Etappierung / Zwischennutzung

### 6.1 Etappe 0

#### Etappe 0

Bereits vor Beginn der baulichen Erneuerung des Quartiers können mit kleinen Eingriffen in die Freiraumgestaltung die räumlichen und sozialen Strukturen auf die anstehenden, tiefgreifenden Veränderungen vorbereitet werden. So kann durch die Akzentuierung der Erschliessungssachse zum Rheinufer hin eine stärkere Vernetzung des Sternenfelds mit angrenzenden Gebieten initiiert werden. Durch die Reorganisation des bestehenden Quartierplatzes wird die Nutzungssituation verbessert, bevor die öffentlichen Nutzungen im Quartier in späteren Etappen auf verschiedene Standorte im Quartier verteilt werden.



- Gebäude in Transformation
- Neue Plätze
- Umgestaltete Grünflächen
- ★ Orte für temporäre Anlässe und Aktivitäten



## 6.2 Weitere Etappen

## Etappe I

In einem ersten Schritt werden zur Erstellung eines Grundangebotes an Rochadeflächen die zwei Punktbauten auf den Baufeldern A und C errichtet und die darunter liegenden Tiefgaragen erneuert. Zur Aufnahme der darin untergebrachten Fahrzeuge ist die Errichtung eines temporären Parkhauses an der Position des Punktbaus auf Baufeld H vorgesehen. Die Erweiterung des Schulhauses läuft unabhängig von den Erneuerungsaktivitäten im Siedlungsgebiet.

Mit der Errichtung der beiden neuen Punktbauten werden die dazugehörigen Plätze erstellt sowie angrenzende Umgebungsflächen erneuert. Auch der Platz beim temporären Parkhaus kann bereits realisiert werden. Im Bereich der bestehenden Bauten können Quartieraktivitäten, eventuell in Form temporärer Anlässe stattfinden.

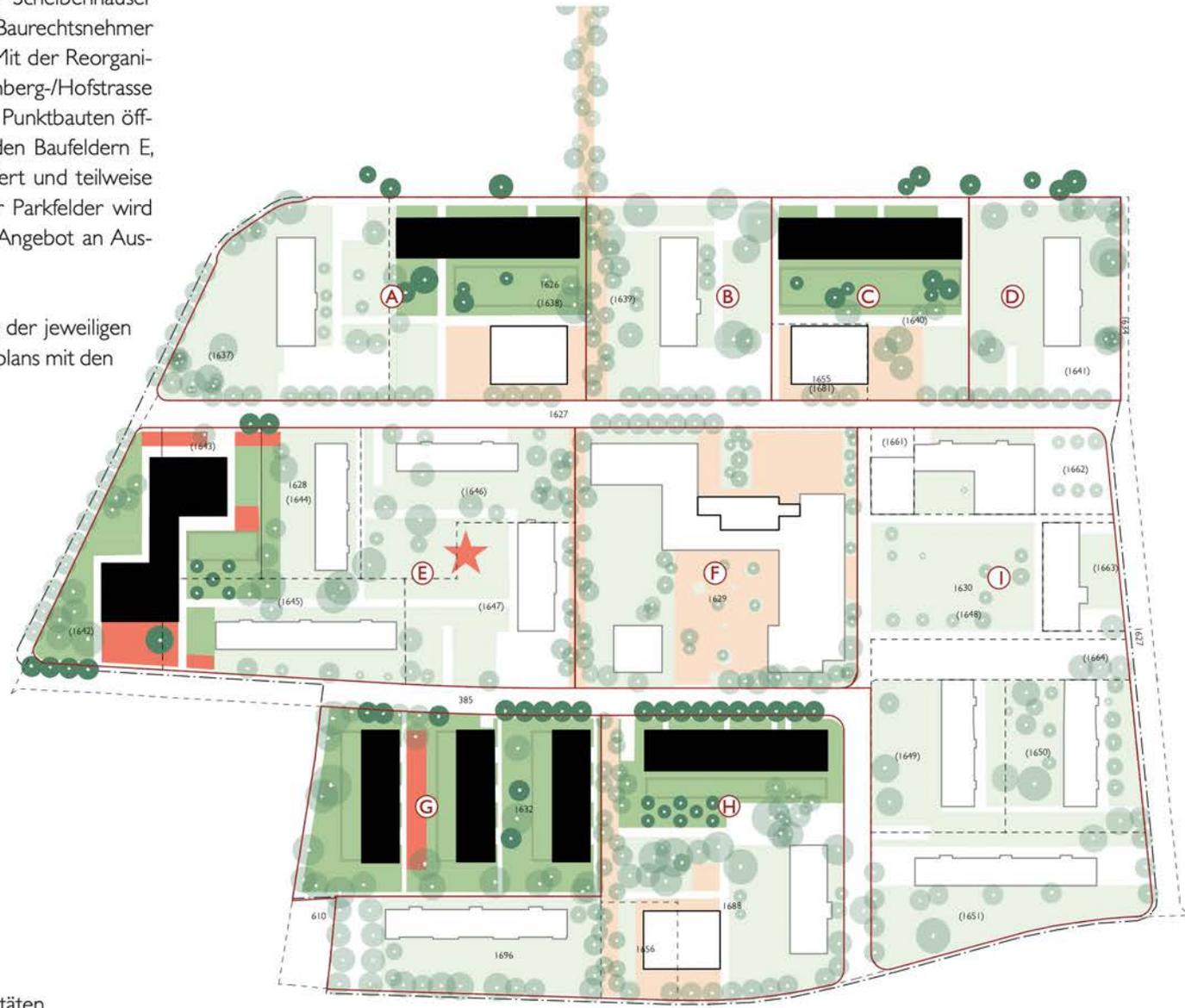


- Gebäude in Transformation
- Neue Plätze
- Umgestaltete Grünflächen
- Orte für temporäre Anlässe und Aktivitäten

## Etappe 2

In einem weiteren Schritt werden zwei der Scheibenhäuser der EBG sowie die Gebäude der privaten Baurechtsnehmer HVI und SIAT erneuert, respektive ersetzt. Mit der Reorganisation der Situation an der Kreuzung Sonnenberg-/Hofstrasse durch den Bau zweier zusammenhängender Punktbauten öffnet sich das Areal zur Hofstrasse hin. Auf den Baufeldern E, G und H können weitere Einstellhallen saniert und teilweise erweitert werden. Die Anzahl oberirdischer Parkfelder wird reduziert und führt zu einem vielfältigeren Angebot an Ausenflächen.

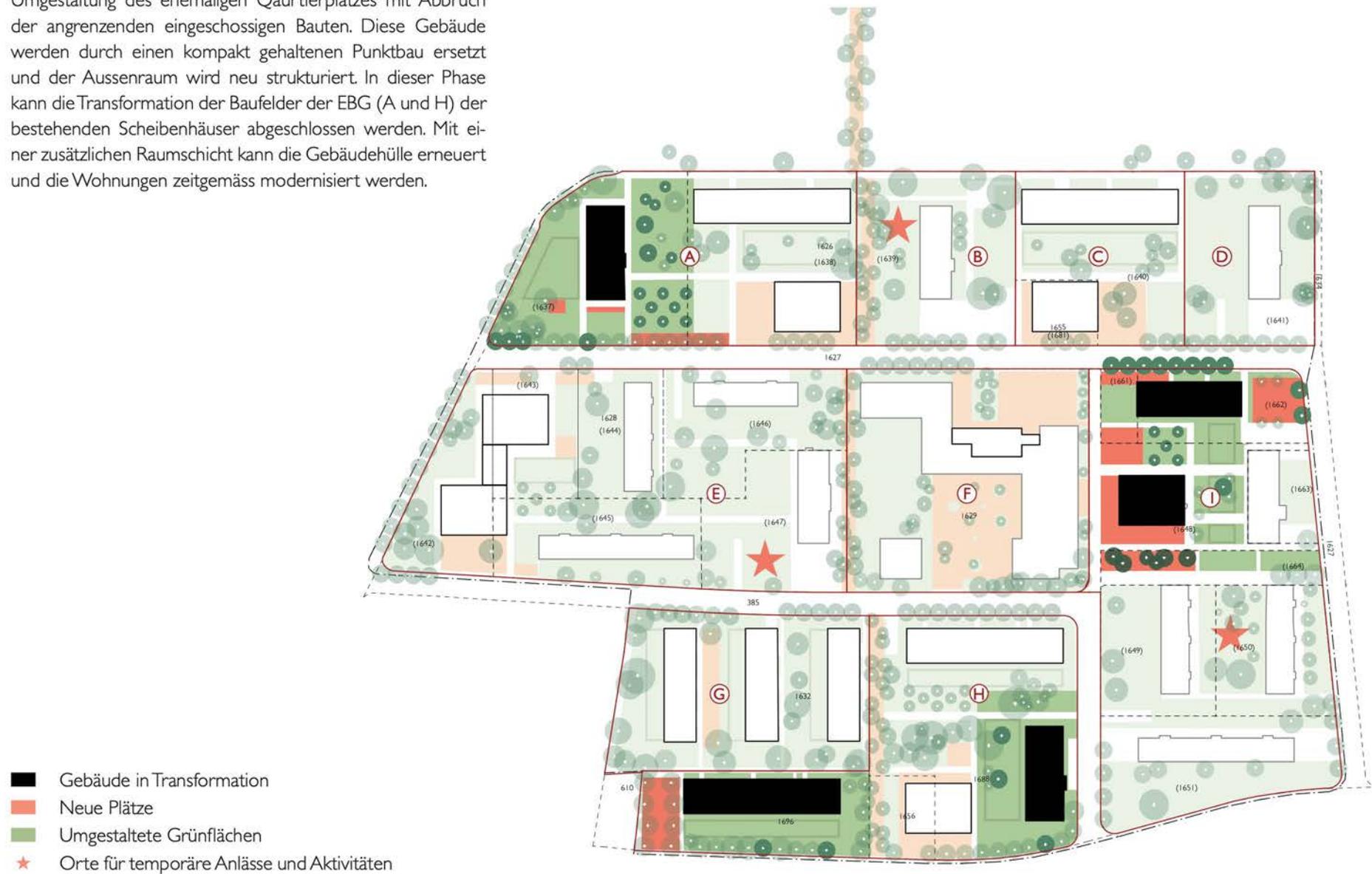
Diese werden jeweils mit der Fertigstellung der jeweiligen Gebäude erneuert und gemäss eines Masterplans mit den darin vorgesehenen Nutzungen belegt.



- Gebäude in Transformation
- Neue Plätze
- Umgestaltete Grünflächen
- ★ Orte für temporäre Anlässe und Aktivitäten

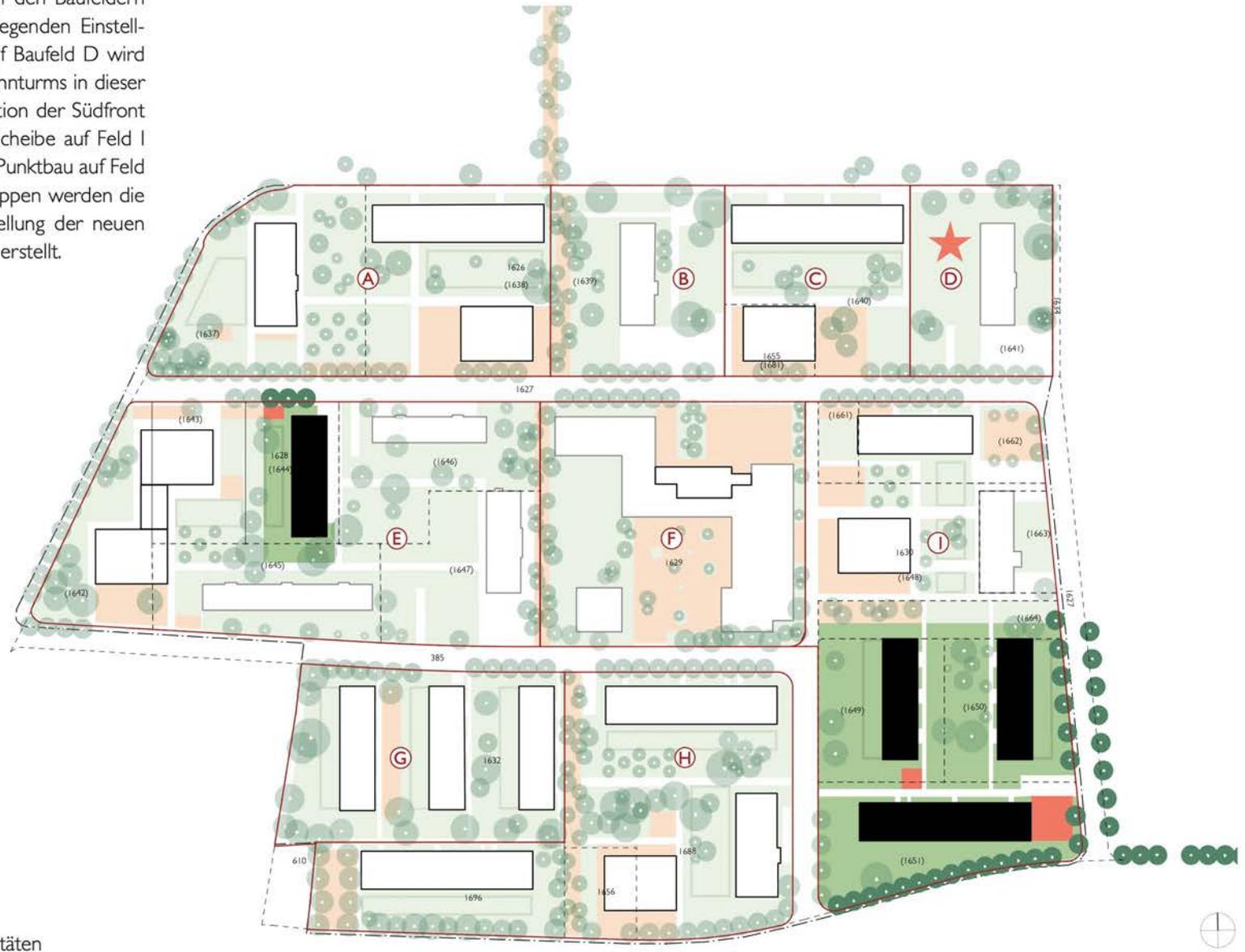
### Etappe 3

Umgestaltung des ehemaligen Quartierplatzes mit Abbruch der angrenzenden eingeschossigen Bauten. Diese Gebäude werden durch einen kompakt gehaltenen Punktbau ersetzt und der Aussenraum wird neu strukturiert. In dieser Phase kann die Transformation der Baufelder der EBG (A und H) der bestehenden Scheibenhäuser abgeschlossen werden. Mit einer zusätzlichen Raumschicht kann die Gebäudehülle erneuert und die Wohnungen zeitgemäss modernisiert werden.



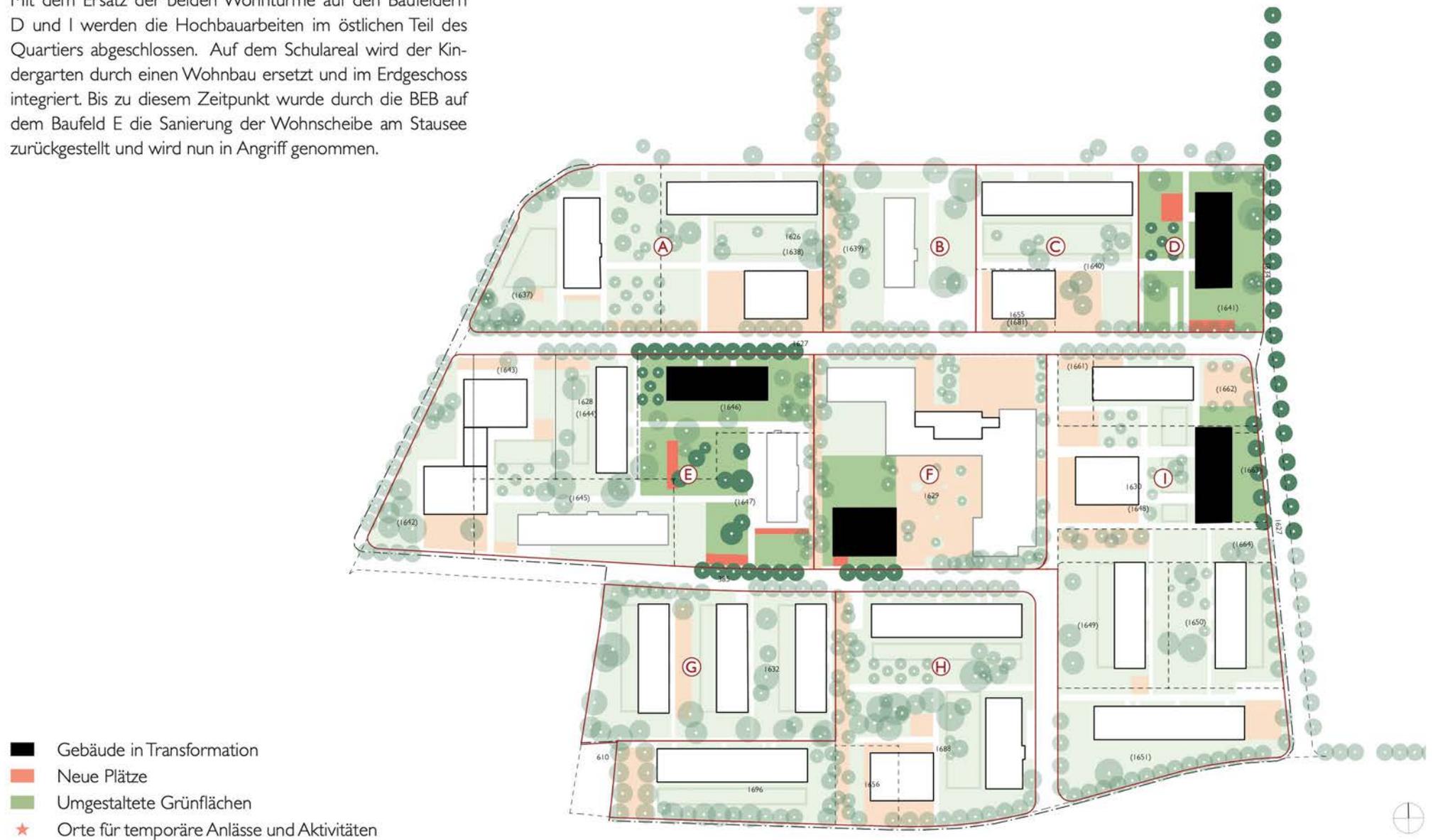
#### Etappe 4

Die verbleibenden Gebäude des Typs C auf den Baufeldern E und I werden ersetzt und die darunterliegenden Einstellhallen ertüchtigt. Eine weitere Tiefgarage auf Baufeld D wird bereits vor dem Ersatz des zugehörigen Wohnturms in dieser Etappe saniert. Zudem wird die Transformation der Südfront des Quartiers durch die Erweiterung der Scheibe auf Feld I und den Ersatz des Parkhauses durch einen Punktbau auf Feld H abgeschlossen. Wie in den vorherigen Etappen werden die Aussenräume im Anschluss an die Fertigstellung der neuen Gebäude und die Sanierung der Tiefgaragen erstellt.



### Etappe 5

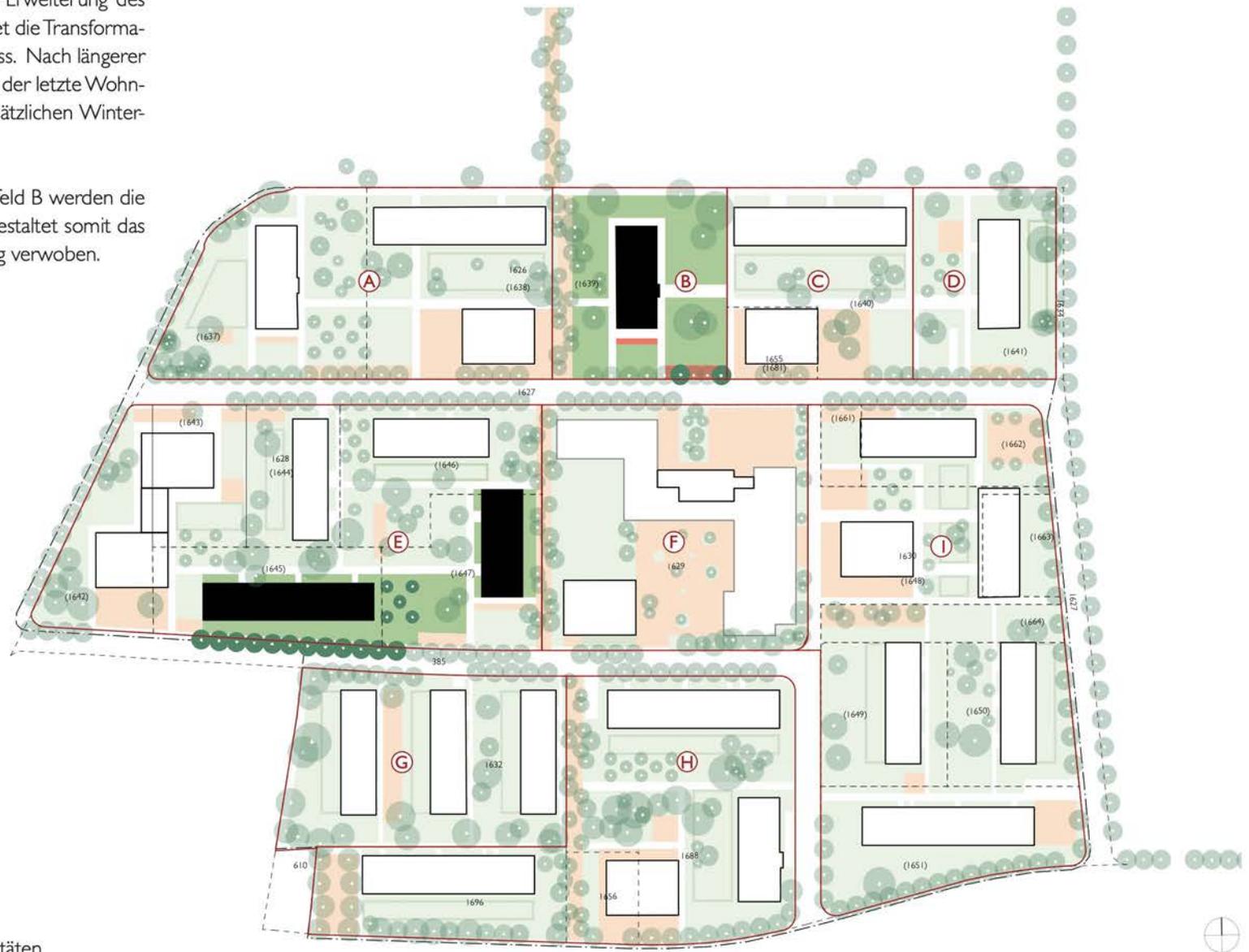
Mit dem Ersatz der beiden Wohntürme auf den Baufeldern D und I werden die Hochbauarbeiten im östlichen Teil des Quartiers abgeschlossen. Auf dem Schulareal wird der Kindergarten durch einen Wohnbau ersetzt und im Erdgeschoss integriert. Bis zu diesem Zeitpunkt wurde durch die BEB auf dem Baufeld E die Sanierung der Wohnscheibe am Stausee zurückgestellt und wird nun in Angriff genommen.



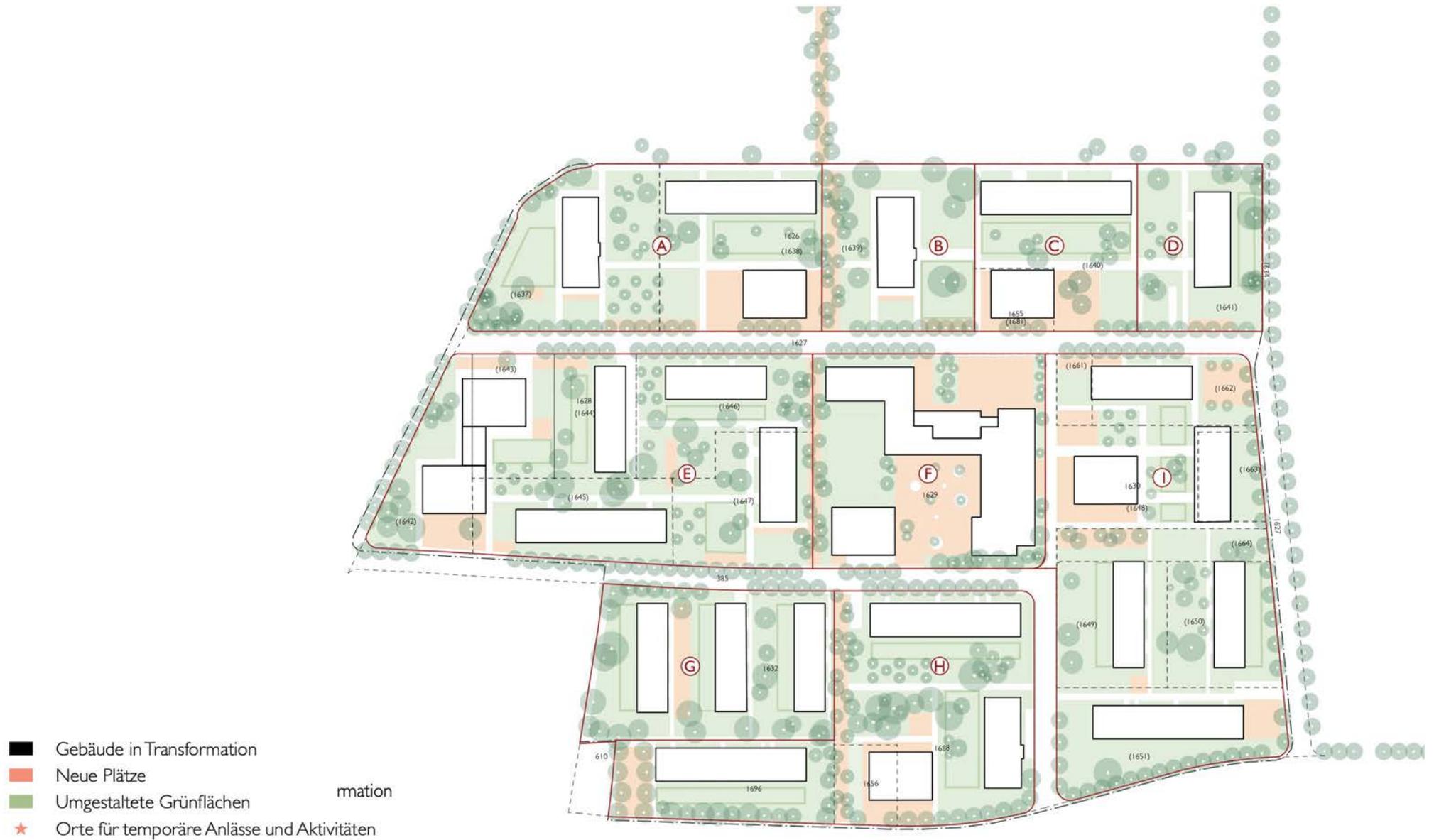
### Etappe 6

Mit dem Neubau des Wohnturms und der Erweiterung des grösseren Scheibenhauses auf Baufeld E findet die Transformation des Quartiers ihren vorläufigen Abschluss. Nach längerer Abwägung wird anstelle eines Ersatzneubaus der letzte Wohnriegel energetisch saniert und mit einer zusätzlichen Wintergartenschicht erneuert.

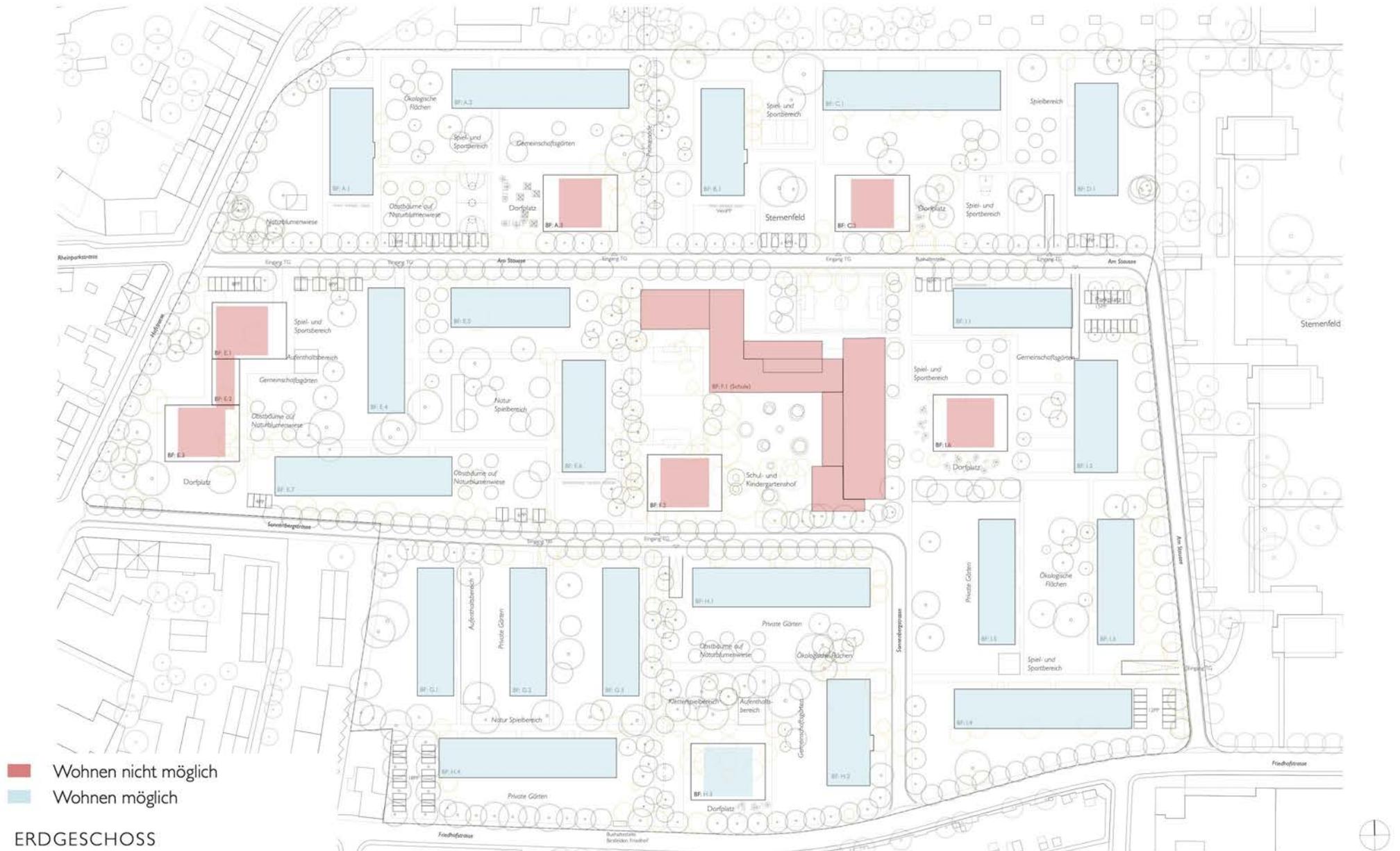
Nach Erneuerung des Wohnturmes auf Baufeld B werden die nördlich angrenzenden Flächen ökologisch gestaltet somit das bestehende Biotop räumlich mit der Siedlung verwoben.



Endzustand



# 7. Nutzungsverteilung Gebäude





## 8. Möglichkeit einer Quartierorganisation

### 8.1 Sternenrat

#### Ein Forum für Alle

Der Sternenrat ist ein periodisch tagendes Forum für Initiativen und den Betrieb und Unterhalt des Gemeinwerks innerhalb des Sternenfeldquartiers. Er ermöglicht den Informationsaustausch zwischen den Baurechtsnehmern und den Bewohnern und koordiniert die einzelnen Bauvorhaben und die Nutzungen der gemeinschaftlichen Räume sowohl im Innern als auch im Freiraum. Der Sternenrat ermöglicht den Bewohnern, sich über soziale, kulturelle und politische Initiativen zu informieren, mitzuentcheiden und eigene Projekte zu lancieren. Ziel ist die Aktivierung und Aufrechterhaltung der gemeinschaftlichen Nutzungen und Aktivitäten auf dem Sternenfeldareal.

#### Gemeinschaftliche Belebung

Der Sternenrat fördert das gemeinschaftliche Zusammenleben im Innen- und Aussenraum des Sternenfelds. Neben

den Bewohnern werden auch Aussenstehende miteinbezogen, welche sich sozial, kulturell und politisch im Sternenfeld engagieren. Das Gemeinwerk lebt vom freiwilligen und unentgeltlichen Einsatz der Bewohner. Dies kann folgende Aufgaben umfassen:

- Betreuung und Betrieb gemeinschaftlicher Räume
- Aktivitäten wie Aktivkurse, Diskussionsveranstaltungen, Feste und Veranstaltungen

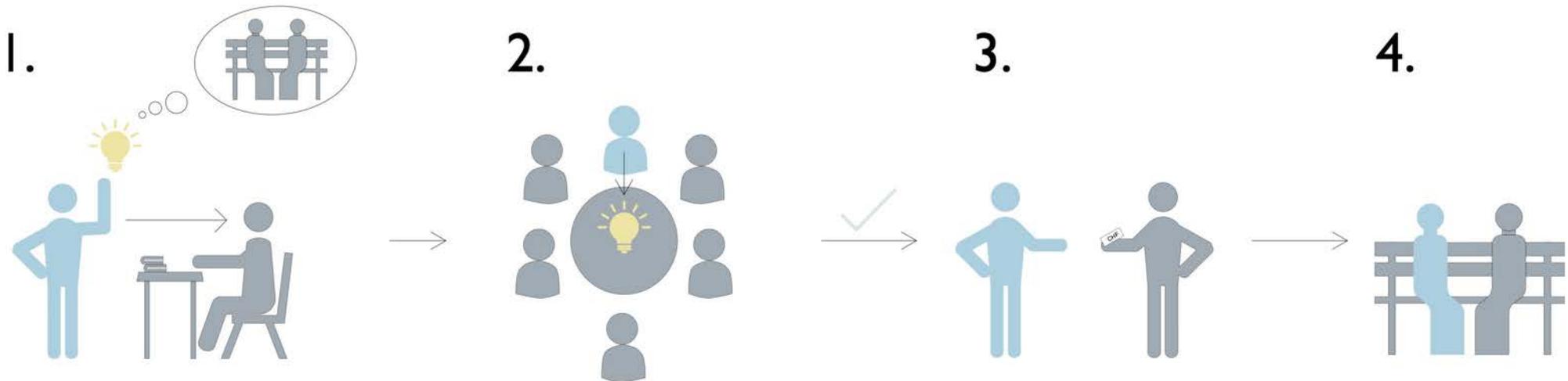
#### Organisation

Den Vorsitz und die Koordination des Sternenrats hat alternierend eine Geschäftsstelle eines Baurechtsnehmers. Themen und Anträge mit Bezug zum Sternenfeld können von den Baurechtsnehmern, Vereinen oder Einzelpersonen eingebracht werden.

Der Sternenrat verfügt über ein eigenes jährliches Budget für sich und das Gemeinwerk und entscheidet demokratisch. Grössere Aufgaben und Anträge können mittels Arbeitsgruppen bearbeitet oder an die Baurechtsnehmer zur Behandlung weitergeleitet werden.

#### Kommunikation

Der Sternenrat ist Drehscheibe zwischen Politik, Baurechtsnehmern und Bewohnern. Themen, Entscheide und Neuigkeiten werden allen Bewohnern zugänglich gemacht über Newsletter oder geeignete Medien. Neuzuzüger werden über das Gemeinwerk und die vorhandenen Möglichkeiten informiert und eingeladen mitzuwirken.



## 8.2 Handlungsfelder Sternenrat

### Bereitstellung und Betrieb von Räumlichkeiten

- Bereitstellen von Nutzungsangeboten
- Präsenz vor Ort
- Hilfestellung bei der Vermittlung von Gewerbeflächen
- Verwaltung der gemeinschaftlich nutzbaren Frei- und Innenräumen
- Vermittlung ökologischen Denkens

### Beispiele:

Quartierbar, Frühjahrsputz, Handwerksraum, Atelierraum, Fortbildungs- und Schulungseinrichtungen, Kita, Recyclinghöfe, Tauschring, Gemeinschaftsgarten



### Schnittstelle zwischen Bewohner und Behörden

- Vermittlung zwischen verschiedenen Anspruchsgruppen
- Anlaufstelle für Anliegen der Quartierbewohner
- Wahrung der Interessen des Quartiers nach aussen hin
- Organisation öffentlicher Veranstaltungen in Form von Workshops oder Diskussionsveranstaltungen
- Öffentlichkeitsarbeit nach Innen und Aussen

### Beispiele:

Monatlicher Ideenaustausch, Infoveranstaltungen



### Soziales Umfeld

- Zusammenbringen der Generationen
- Zusammenarbeit mit kommunalen und kantonalen Diensten
- Bindeglied zu Sozialstellen
- Schaffung von Orten für sozialen Austausch

### Beispiele:

Nachbarschaftshilfe, Mehrgenerationenspieleabend, Einbindung der Pensionäre in Kita, Anlaufstelle für Familien



### Beratung und Unterstützung von Quartiersprojekten

- Förderung eines aktiven Quartierlebens
- Steigerung der Attraktivität des Quartiers
- Bereitstellen von Infrastruktur für selbstorganisierte Initiativen der Bewohner
- Begleitung und Beratung bei Quartiersprojekten
- Initiierung und Aufbau von projektbezogenen und dauerhaften Kooperationen zwischen den verschiedenen Akteuren

### Beispiele:

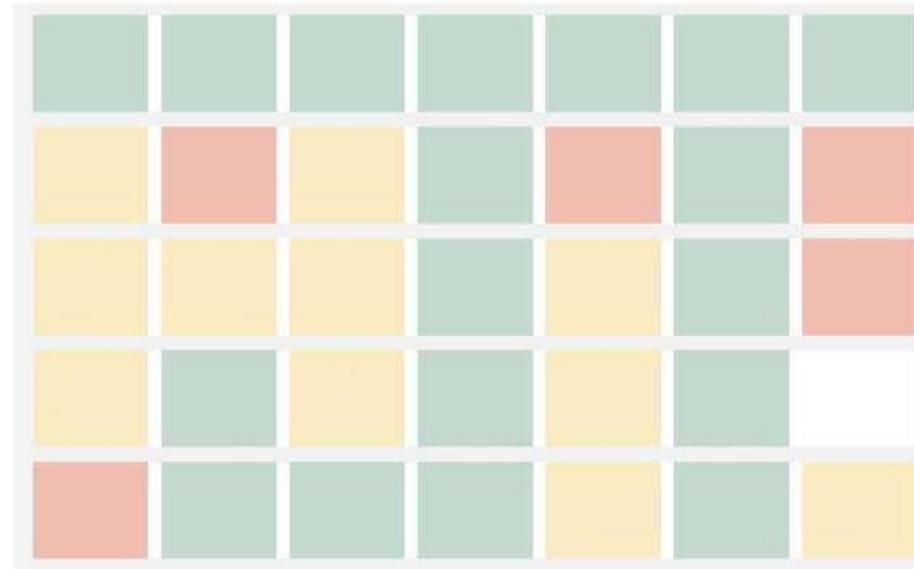
Wochenmarkt, Quartierskochen, Zwischenraumverschönerung, Quartiersfest, Vergabe von Fördergeldern





## Anhang - Prüfanträge und Überprüfung Richtkonzept

# RICHTKONZEPT STERNENFELD



**ÜBERPRÜFUNG RICHTKONZEPT**

**STAND: 22. MÄRZ 2021**



## 1. Revidiertes Richtkonzept - Vorschlag

- 1.1 rev. Richtkonzept\_Anpassungen
- 1.2 rev. Richtkonzept

## 2. Rückfragen/Rückmeldungen

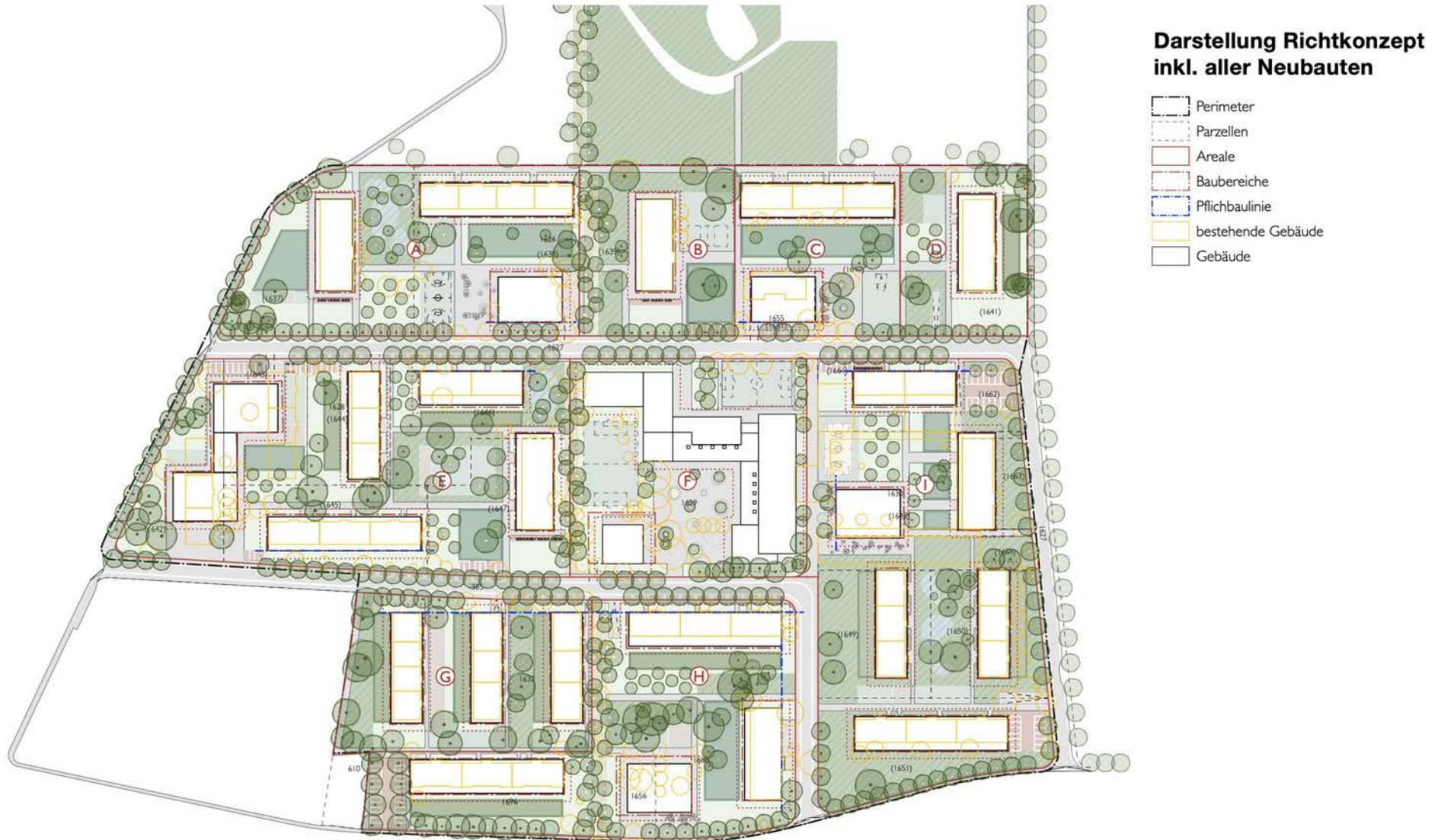
- 2.1 Begehren Reduktion der Dichte
- 2.2 Begehren Überprüfen Ergänzungsbaufelder
- 2.3 Begehren Areal G Volumen / Dachaufbau
- 2.4. Begehren Parkierung

LEGENDE  
■ Anbauen  
■ Ersetzen  
■ Implantieren

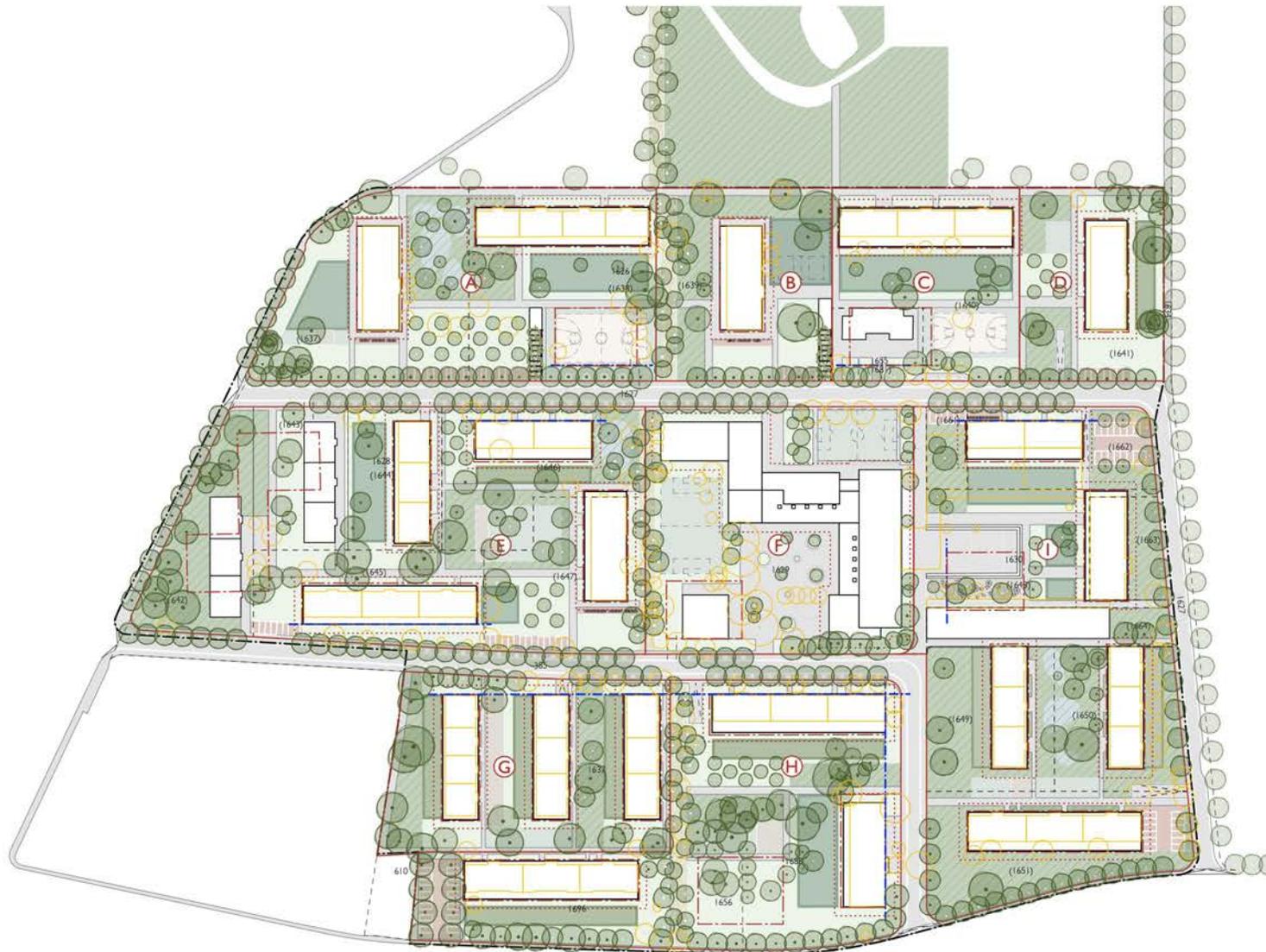
### Grundlagen, Weitere Dokumente

- Zwischenbericht der Projektkoordination zu den Begehren zum Richtkonzept 27.11.2020
- Vertiefung Ergänzungsbauten 07.10.2020
- Argumentationspapier zu Parkierung 20.08.2020
- Stellungnahme Rückfragen zu Richtkonzept 17.6.2020
- Übersicht Begehren Steuerungsgremium 13.05.2020
- Städtebauliches Richtkonzept vom 4.3.2020

## 1.1 Revidiertes Richtkonzept



## 1.1 Revidiertes Richtkonzept



### Darstellung Richtkonzept inkl. Ergänzungsbaufelder (Ohne Neubau auf EBF)

	Perimeter
	Parzellen
	Areal
	Baubereiche
	Pflichtbaulinie
	bestehende Gebäude
	Gebäude

Synoptische Darstellung Masterplan  
mit allen Baufeldern **ohne** realisierte  
Neubauten auf den Ergänzungsbaufeldern:

- Tiefgarageneinfahrten verbleiben im Aussenraum
- Es können keine Rochadeflächen angeboten werden
- Es können keine zusätzlichen Bauten Erdgeschossnutzungen direkt an den Strassen und Plätzen angeboten werden.

Empfehlung:  
Im Masterplan Möglichkeiten für  
Aufwertung bestehender  
Tiefgarageneinfahrten vorsehen

## 1.1 Revidiertes Richtkonzept

Städtebauliches Richtkonzept: Rückmeldung und Überprüfung

### Schematische Darstellung Ergänzungsbaufelder

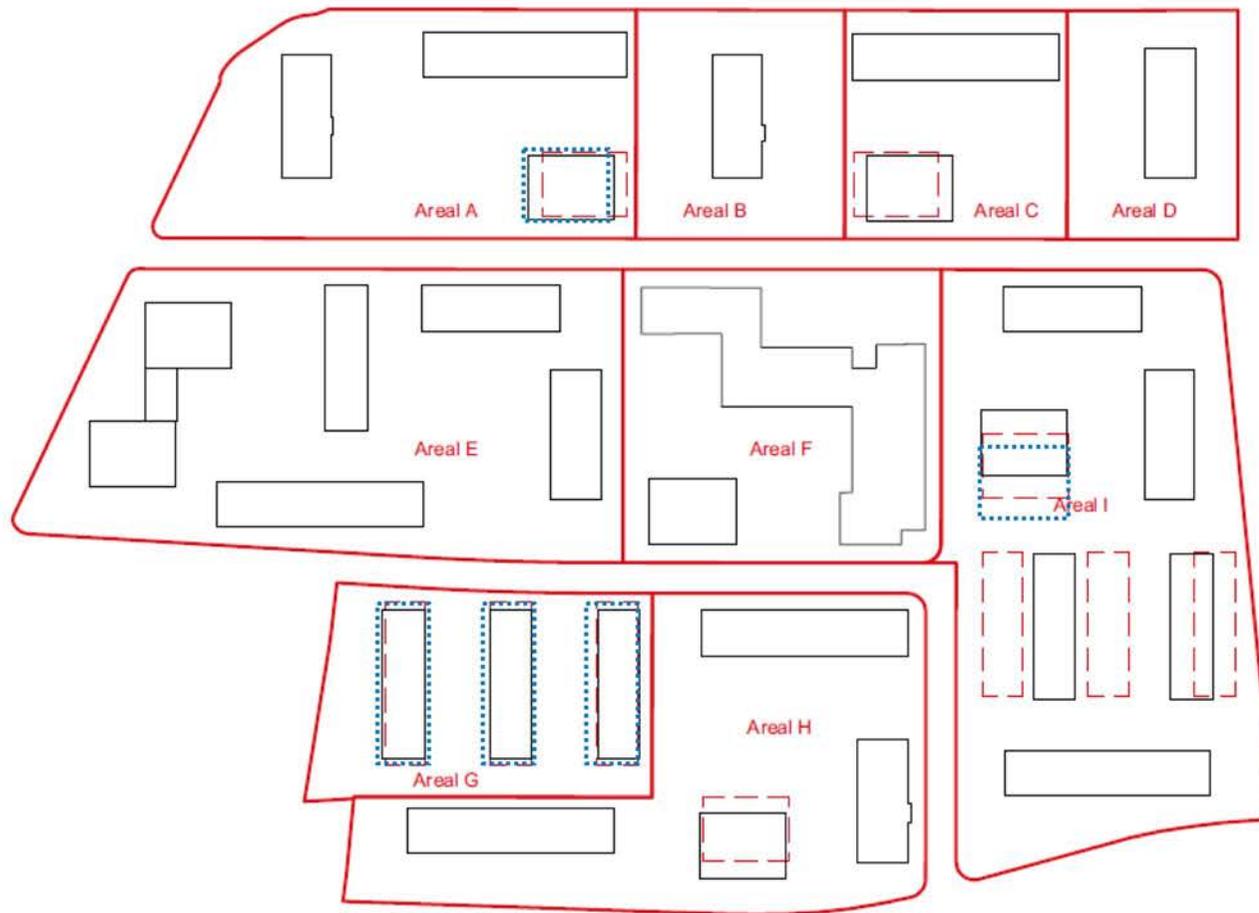


Darstellung Bestand mit den  
zusätzlichen Baufeldern

Anmerkung:  
Für den Masterplan wird das Areal F,  
Perimeter Schulhaus aus dem  
Masterplan entfernt.  
Somit entfällt ein Ergänzungsbau-  
feld.

## 1.1 Revidiertes Richtkonzept

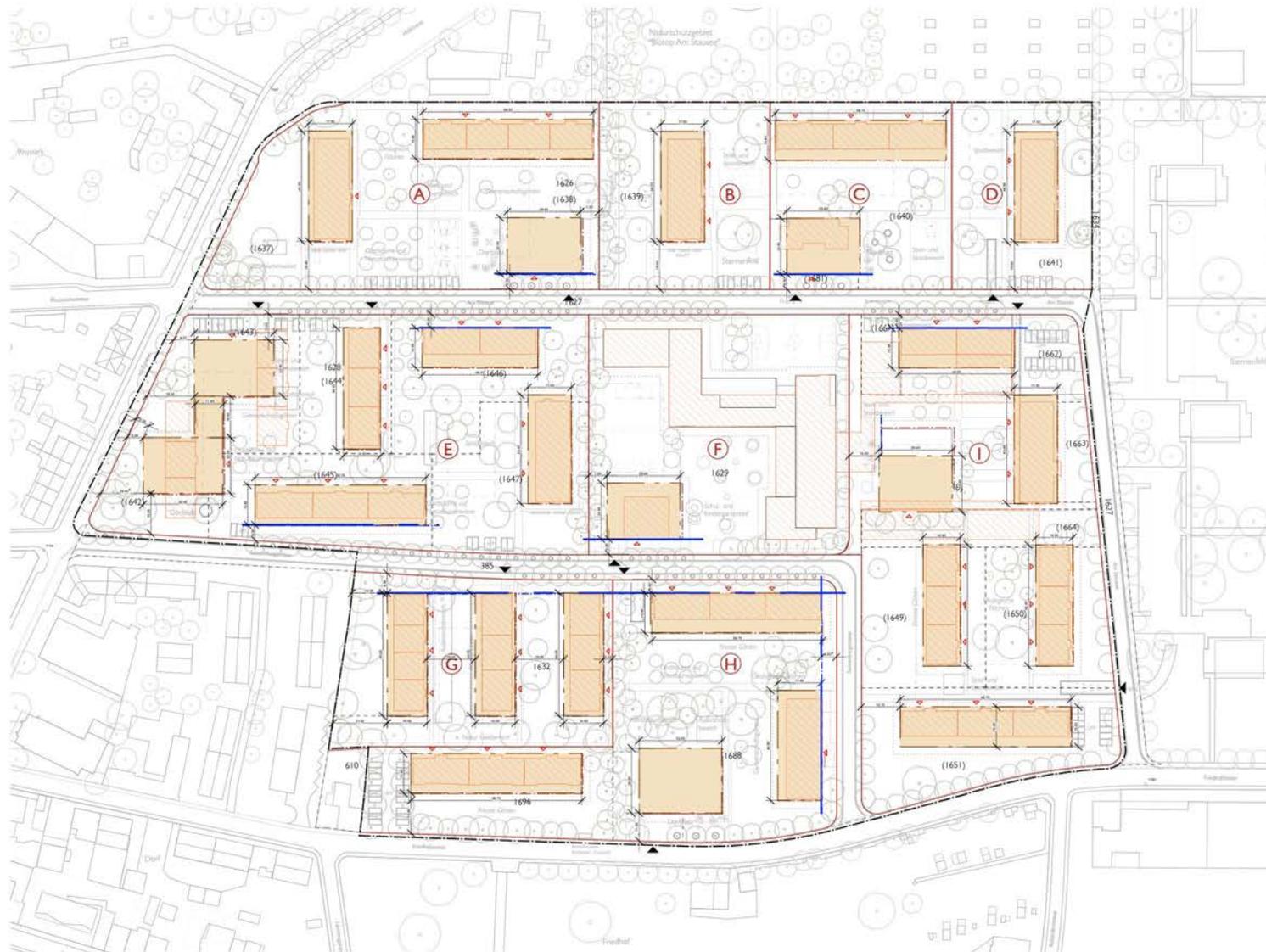
### SCHEMA ANPASSUNGEN



-  Baufelder rev. Richtkonzept Jan 2021
-  Baufelder Richtkonzept Mai 2020
-  Baufelder Testplanung Jan 2019
-  Areale

## 1.1 Revidiertes Richtkonzept

### Grundlage für Masterplan

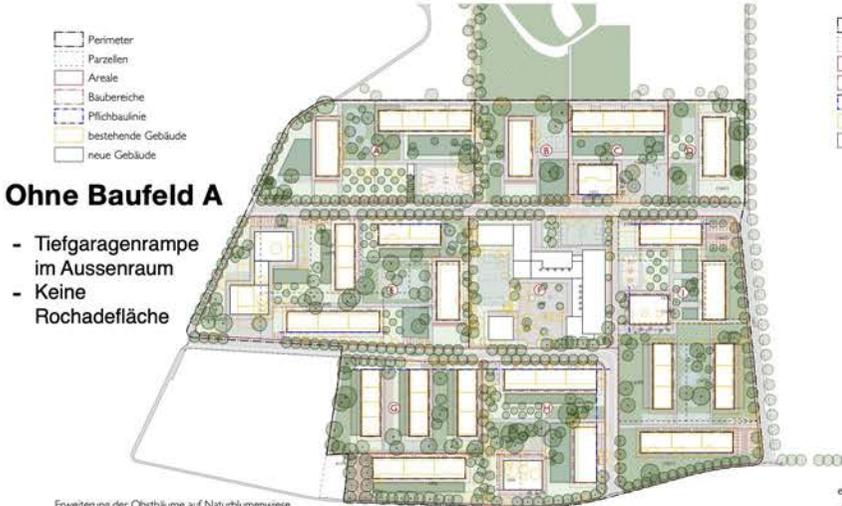


Situationsplan als Grundlage für den Masterplan.

Vermassung Baufelder  
Baulinien  
Zufahrten (Position nur indikativ)

## 2.1 Reduktion der möglichen Dichte

Was sind die Auswirkungen wenn einzelne Baufelder nicht überbaut werden dürfen?



### Ohne Baufeld A

- Tiefgaragenrampe im Aussenraum
- Keine Rochadefläche

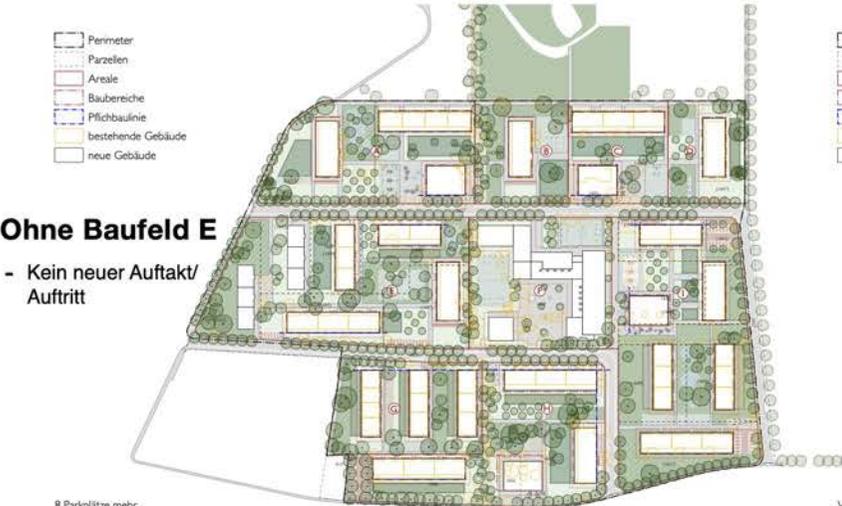
Erweiterung der Obstbäume auf Naturblumenwiese  
Tiefgaragenrampe integriert in Grün (Kletterpflanzen) und mit Velodach eines neuen Sportplatzes



### Ohne Baufeld C

- Tiefgaragenrampe im Aussenraum
- Parzelle mit 2 geschossigem Gebäude ohne ausgeprägten Bezug zum Quartier

ein neuen Sportplatz  
die bestehende 2 geschossige Gebäude mit einem kleinem Vorplatz  
Tiefgaragenrampe integriert in Grün (Kletterpflanzen) und mit Velodach



### Ohne Baufeld E

- Kein neuer Auftakt/Auftritt

8 Parkplätze mehr  
Einen neuen Vorplatz vor die westliche Gebäude  
Durchwegung ins Quartier garantiert mit einem neuen Weg



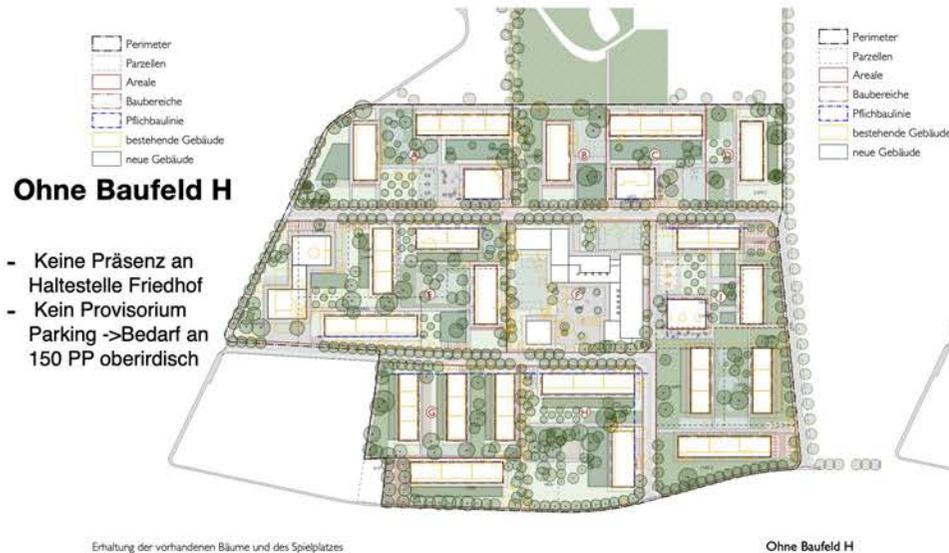
### Ohne Baufeld I

- Städtebaulich möglich
- Quartierplatz bleibt bestehen (Umwandlung in multifunktionalen Ort)
- Abbruch Gewerbeliegenschaften
- Längsbau bleibt bestehen mit etwas problematischer Nähe zu Zeilenbau (Abbruch wäre auch möglich)

Vorzone vor die Längsbau  
Erweiterung des Gemeinschaftsgärten vor die nördliche- und östliche Gebäude  
Multifunktionalen Ort: Platz Sport Markt, Treff, Feste, Eisbahn, Kino usw.

## 2.1 Reduktion der möglichen Dichte

Was sind die Auswirkungen wenn einzelne Baufelder nicht überbaut werden dürfen?



Variante Baufeld H (nicht gezeichnet):  
 Es wird nur das Parkhaus als Provisorium gebaut.  
 Danach wird es rückgebaut und es wird nur ein 1 -2 geschossiger Pavillonbau (Haltestelle Bus mit Quartierinfrastruktur o.ä.) realisiert:  
 - Aufwertung Haltestelle Friedhof  
 - Adressierung Fussgängerachse Nord Süd

### FAZIT

Der Verzicht auf einzelne Baufelder führt aus städtebaulicher Sicht zu keinen Verbesserungen.

Es verunmöglicht die Positionierung baulicher Nutzungen entlang den Hauptstrassenachsen im Quartiers und beraubt dem Quartier sowie den einzelnen Teilareal zukünftige Handlungsspielräume (Rochadeflächen etc).

Die Areale A, C, I, H erhalten gemäss Richtkonzept jeweils eigene Ergänzungsbaufelder, über die sie verfügen können, ohne grossen Abbrüche.

Die Ergänzungsbaufelder ermöglichen eine zusätzliche Gebäudetypologie. Dies wertet das Quartier und das Wohnungsangebot auf.

Neue Auftakte, Adressierungen auf den Arealen werden ermöglicht.

Der Aussenraum wird mit attraktiven Erdgeschossnutzungen ergänzt

## 2.1 Reduktion der möglichen Dichte

Städtebauliches Richtkonzept: Rückmeldung und Überprüfung

### Etappierung Freiflächenziffer (FFZ) und Ausnutzungsziffer (AZ)

Teil-Areale	GSF	Bestand		Nur P		Nur Umbau		Nur Umbau + P		Maximal	
		FFZ	AZ	FFZ	AZ	FFZ	AZ	FFZ	AZ	FFZ	AZ
Teil-Areal A	10'605	0.88	0.85	0.84	1.16	0.86	1.19	0.82	1.50	0.82	1.61
Teil-Areal B	5'150	0.89	0.94	0.89	0.94	1.00	1.25	1.00	1.25	0.86	1.47
Teil-Areal C	5'475	0.82	0.86	0.80	1.40	0.76	1.20	0.74	1.74	0.74	1.74
Teil-Areal D	4'220	0.87	1.13	0.87	1.13	0.84	1.52	0.84	1.52	0.84	1.79
Teil-Areal E	16'910	0.80	1.16	0.81	1.26	0.76	1.50	0.77	1.60	0.76	1.66
Teil-Areal F	10'050	0.69	0.63	0.69	0.63	0.69	0.63	0.69	0.63	0.69	0.63
Teil-Areal G	7'395	0.77	0.85	0.77	0.85	0.73	1.54	0.73	1.54	0.73	1.54
Teil-Areal H	12'895	0.85	1.16	0.82	1.41	0.79	1.47	0.77	1.73	0.76	0.85
Teil-Areal I	18'590	0.76	1.04	0.75	1.22	0.80	1.30	0.78	1.48	0.78	1.54
<b>TOTAL</b>	<b>91'290</b>	<b>0.80</b>	<b>0.98</b>	<b>0.79</b>	<b>1.14</b>	<b>0.79</b>	<b>1.30</b>	<b>0.78</b>	<b>1.45</b>	<b>0.77</b>	<b>1.53</b>

Bestand : AZ von 0.98

Bestand + Ergänzungsbaufelder führt zu einer AZ von 1.14

Inkl. der gewünschten  
Ersatzneubauten auf Baufeld  
E, G, I  
(Typ C, Ost-West Whg)

### FAZIT

Die grösste Verdichtung entsteht nicht durch die Punktbauten sondern durch Umbaumassnahmen sowie allfällige Ersatzneubauten.

Punktbau ist nicht Treiber der baulichen Dichte,  
Bei einer Realisierung ist er aber das sichtbarste Zeichen einer Veränderung

Soll die Dichte reduziert werden, kann der Spielraum bei Ersatzneubau (Kein zusätzliches Geschoss) oder bei Umbau (Reduktion Anbausicht) verkleinert werden, Dies hätte den grösseren Einfluss.

z. Bsp  
- kein zusätzliches Geschoss (von 11G auf 12G bei Typ A)

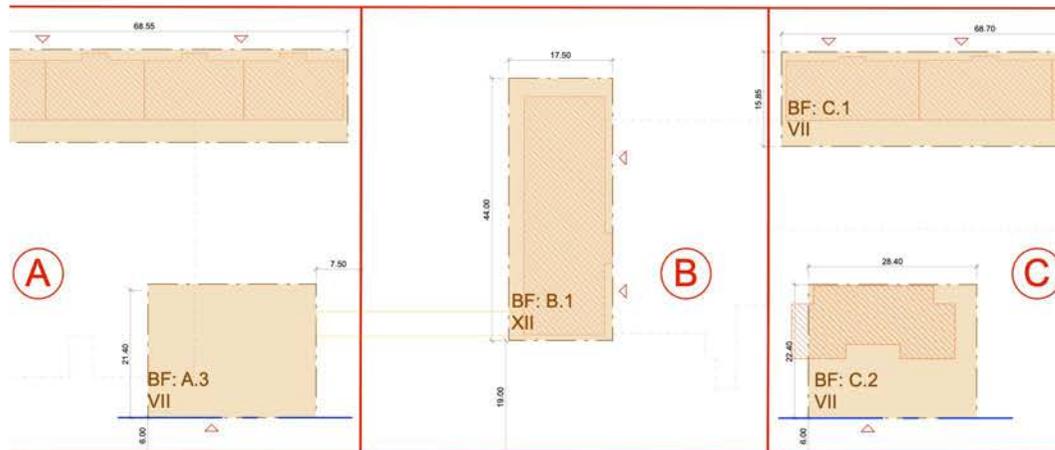
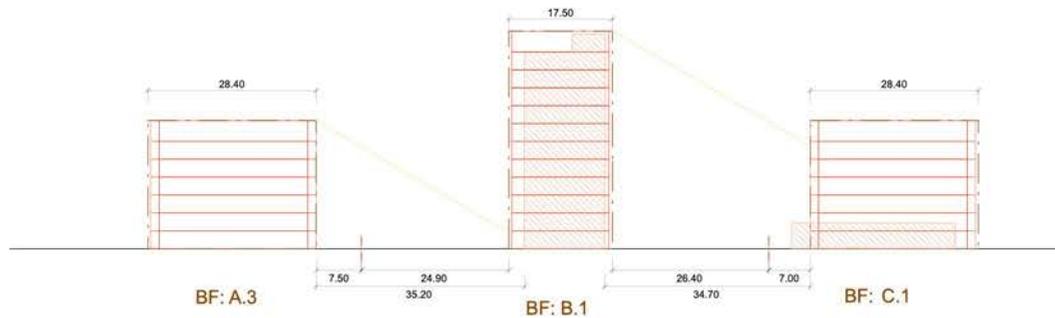
## 2.2 Ergänzungsbaufelder – Vorbehalt der Typologie

- WGB ist nicht gewillt, den Punktbau auf dem Areal A vorbehaltlos zu akzeptieren.

1. Gegenüber dem Richtkonzept kann das Baufeld A.3 nochmals um 1.5 nach Westen verschoben werden.

A: Richtkonzept mit Grenzabstand 6.0 m  
B: rev. Richtkonzept mit Grenzabstand 7.5 m

Der Abstand von einem allfälligen Gebäude auf dem Baufeld A.3 zum Bestandesbau wird also mindestens 35 m betragen.



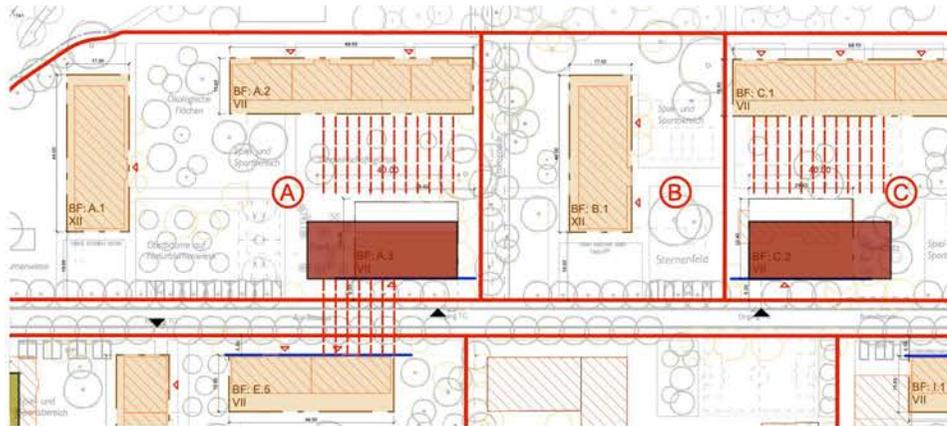
Die Gebäudeabstände sind genügend gross. Sie sind um einiges grösser als in anderen innerstädtischen Situationen.

Die Überlappung der Gebäudefluchten ist minimal. Diagonale Ausblicke sind gewährleistet.

Antrag: Optimieren Richtkonzept, Aufnahme in Masterplan

## 2.2 Ergänzungsbaufelder – Vorbehalt der Typologie

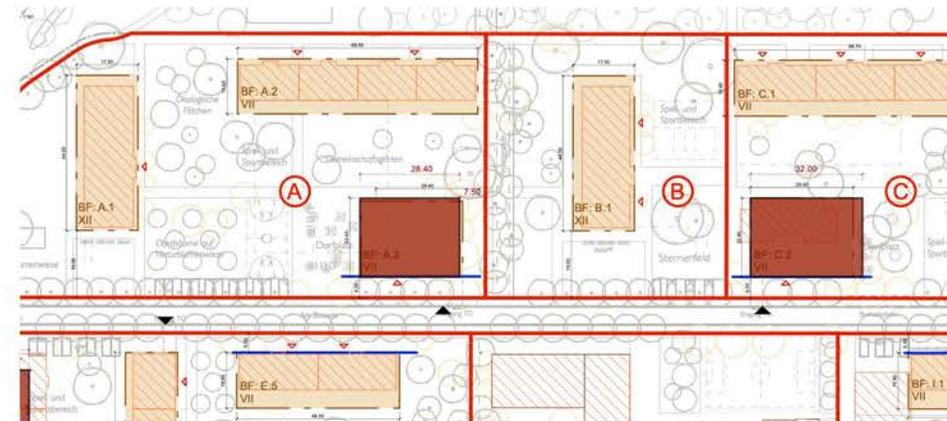
- Die EBG äussert nach einer Überprüfung der Entwicklungsabsichten der Genossenschaft Bedenken an der Typologie der Punktbauten, dies vor allem bezüglich der Vermietbarkeit der Nord-Ost-Wohnungen. Sie wünscht eine Prüfung einer Zeilen-Typologie oder, gemäss einer Ergänzung an der bilateralen Besprechung mit der Projektkoordination, eine Prüfung eines allfälligen Verzicht auf die Ergänzungsbauten.



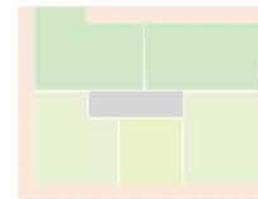
Zeilenbau: 42 x 16 m



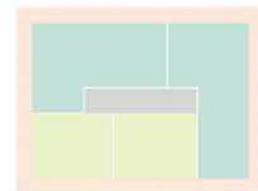
Typologie Zeilenbau  
(Studie Sternenfeld 9.5.19, SSA Architekten)



Punktbau: 28.4 x 22.4 m



Regelgeschoss, Grundrissvariante

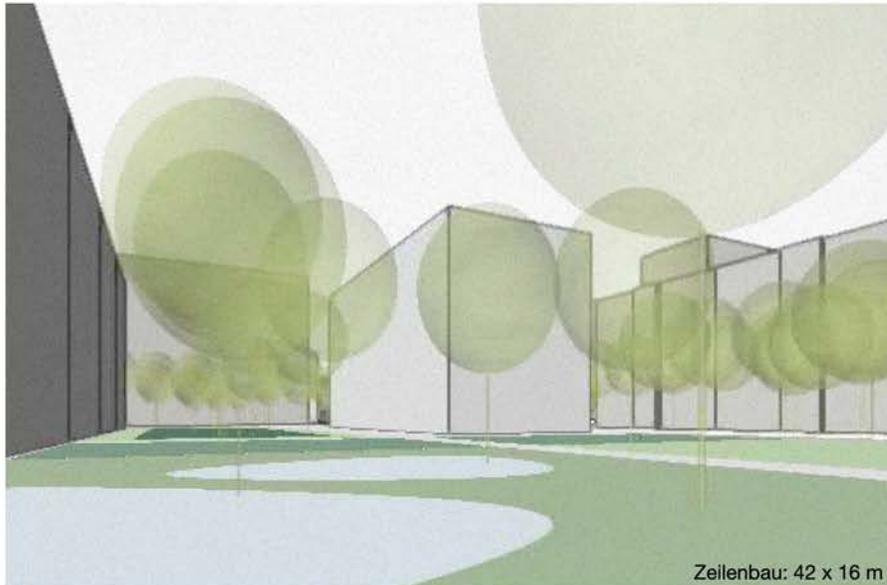


Regelgeschoss, Grundrissvariante

- 2.5 Zi. Wohnung
- 3.5 Zi. Wohnung
- 4.5 Zi. Wohnung
- 5.5 Zi. Wohnung

- Typologie Punktbau als:
- Clusterwohnung
  - 5 Spänner
  - 4 Spänner

## 2.2 Ergänzungsbaufelder – Vorbehalt der Typologie



Zeilenbau: 42 x 16 m



Punktbau: 28.4 x 22.4 m

- Die EBG äussert nach einer Überprüfung der Entwicklungsabsichten der Genossenschaft Bedenken an der Typologie der Punktbauten, dies vor allem bezüglich der Vermietbarkeit der Nord-Ost-Wohnungen. Sie wünscht eine Prüfung einer Zeilen-Typologie oder, gemäss einer Ergänzung an der bilateralen Besprechung mit der Projektkoordination, eine Prüfung eines allfälligen Verzicht auf die Ergänzungsbauten.

### Prüfung von Zeilenbauten - Städtebau

#### Hofbildung:

- bildet einen innenliegenden Freiraum
- blockiert diagonale Sichtbeziehungen
- Beschattet den Innenhof

#### Diagonale Sichtachsen

- werden blockiert

#### Strassenraum im Quartier

- es entstehen geschlossene Strassenräume innerhalb Quartier (Gassenwirkung)

#### Zeile mit Nord-Südwohnungen

- Tendenz zu unattraktiver Nordfassade im Hof (Zimmerschicht)
- um die gleiche Anzahl Whg realisieren zu können, sind mehrere Treppenhäuser (unwirtschaftlich) oder eine nordseitig gelegene Aussenerschliessung zu realisieren.

### FAZIT:

Mit zusätzlichen Zeilenbauten entlang den Quartierstrassen wird die Offenheit und das Gesamtbild des gesamten Quartiers empfindlich gestört. Freiräumliche aber auch städtebauliche Qualitäten gehen verloren, insgesamt wird das Quartier als noch dichter und noch überbauter wahrgenommen.

Hofbildung und geschlossene Strassenräume widersprechen dem ursprünglichen Städtebau.

## 2.2 Ergänzungsbaufelder – Vorbehalt der Typologie



- Die EBG äussert nach einer Überprüfung der Entwicklungsabsichten der Genossenschaft Bedenken an der Typologie der Punktbauten, dies vor allem bezüglich der Vermietbarkeit der Nord-Ost-Wohnungen. Sie wünscht eine Prüfung einer Zeilen-Typologie oder, gemäss einer Ergänzung an der bilateralen Besprechung mit der Projektkoordination, eine Prüfung eines allfälligen Verzicht auf die Ergänzungsbaute.

### Erkenntnisse

1. Das Baufeld von 22.40 x 28.40 m ermöglicht eine Vielzahl an Typologien Zeilenbau, Hofgebäude, oder Punktbau.
2. Es ist möglich ein Punktbau ohne Nord-Ost Wohnung zu realisieren. Je nach volumetrischer Ausbildung kann auf der Ostseite auch ein zusätzlicher Südbezug für eine dreiseitige Orientierung der Wohnung erzielt werden.
3. Die vorgeschlagenen Ergänzungsbaufelder sind so gesetzt, dass diese die Aussicht und Blickbeziehungen nicht blockieren. Sie bieten die Möglichkeit, den Strassenraum punktuell zu besetzen und den Freiraum aufzuwerten. Dagegen bieten zusätzliche Zeilenbauten keinen erkennbaren qualitativen Mehrwert.
4. Die Baufelder ermöglichen zusätzliche Typologien, welche das vorhandene Angebot an Wohnungen im Quartier erweitern.
5. Verzicht auf Ergänzungsbau  
Die Anpassung des Quartierplans nach dem Richtkonzept bietet die Möglichkeit ein weiteres Baufeld für eine allfälligen zukünftigen Neubau auszuscheiden. Da die Projektkoordination und auch nicht Dritte auf dem Grundstück bauen können, verbleibt der Entscheid auf einen Neubau beim Eigentümer, resp. allfälligen Baurechtsnehmer.

Antrag: Baufelder gemäss Richtkonzept belassen. Sie erweitern den strategischen Handlungsspielraum und bieten Baufelder ohne vorgängigen Abbruch.

Entscheid welche Typologie und ob überhaupt gebaut wird, kann dem Eigentümer, resp. Baurechtsnehmer überlassen werden. Es besteht kein Zwang zu bauen. (Siehe dazu auch weiterführende Erwägungen)

## 2.2 Ergänzungsbaufelder – Vorbehalt der Typologie

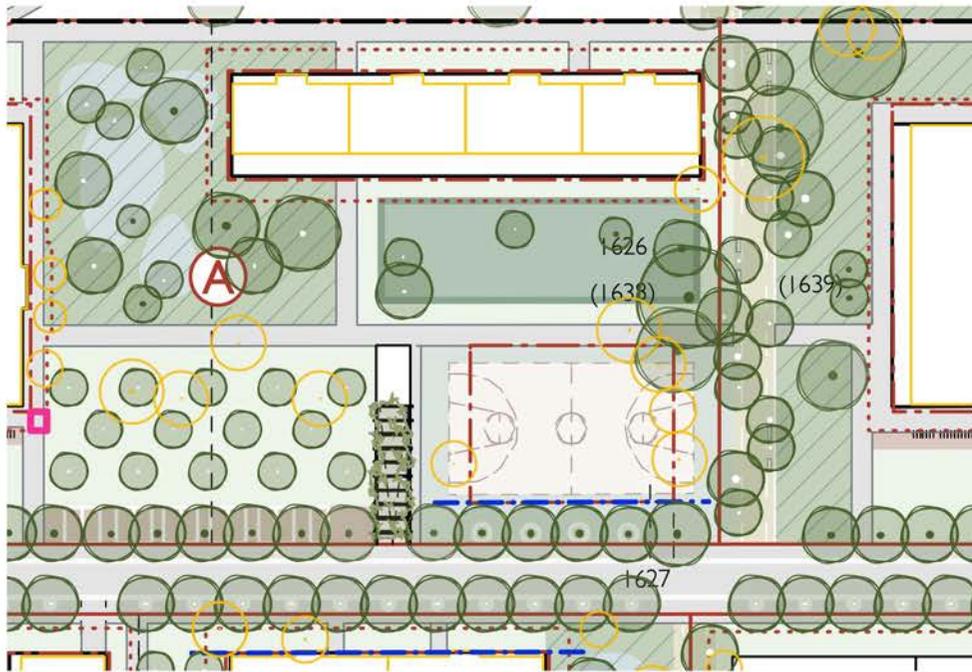
Städtebauliches Richtkonzept: Rückmeldung und Überprüfung

- Die EBG äussert nach einer Überprüfung der Entwicklungsabsichten der Genossenschaft Bedenken an der Typologie der Punktbauten, dies vor allem bezüglich der Vermietbarkeit der Nord-Ost-Wohnungen. Sie wünscht eine Prüfung einer Zeilen-Typologie oder, gemäss einer Ergänzung an der bilateralen Besprechung mit der Projektkoordination, eine Prüfung eines allfälligen Verzicht auf die Ergänzungsbauten.

- Bei einem allfälligen Verzicht auf Ergänzungsbauten kann die Tiefgarage nicht in die Gebäudekörper miteingebunden werden und verbleiben im Zwischenraum.

- Die Baufelder können anderweitig genutzt werden.

Empfehlung:  
Im Masterplan Möglichkeiten für Aufwertung bestehender Tiefgarageneinfahrten vorsehen.



Baufeld ohne Punktbau

**Einfahrt als Pergola**

**Einfahrt als Pergola**

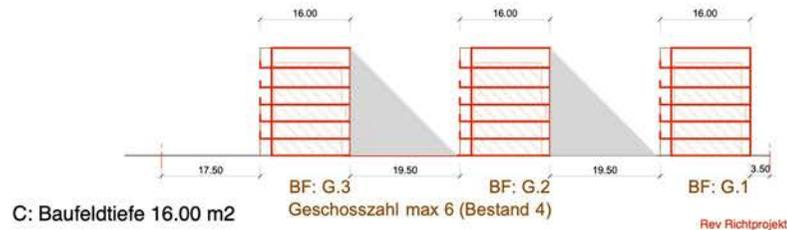
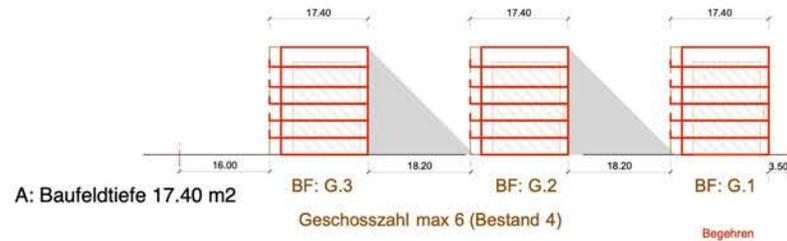
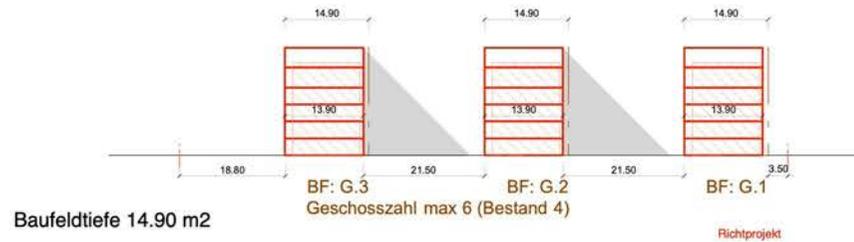
**Velounterstand auf Einfahrt**

**Spielplatz auf Einfahrt**



## 2.3 AREAL G: Volumenvergrößerung

Städtebauliches Richtkonzept: Rückmeldung und Überprüfung



Begehren Credit Suisse /SIAT

Aufweitung der Mantellinien in der Breite der Baukörper um eine vorgesetzte Balkonschicht (Vergrößerung der Mantellinie von 14.9 m auf 17.5 m).

Möglichkeit, im 7. Geschoss (Dachgeschoss) Technik und allgemeine Aussefläche wie Pergola verorten zu können (Mantellinie mit Rücksprung im 45 Grad Winkel).

Ausgangslage Zeilenbau Baufeldtiefe 14.9 m<sup>2</sup>

Baufeldtiefe 14.9 m<sup>2</sup> | Gebäudeabstand 20.5 m

Geprüft:

A: Baufeldtiefe 17.40 m<sup>2</sup> | Gebäudeabstand 18.20 m

B: Baufeldtiefe 15.50 m<sup>2</sup> | Gebäudeabstand 20.00 m

C: Baufeldtiefe 16.00m<sup>2</sup> | Gebäudeabstand 19.60 m

Ergänzung der Zeilenbauten auf Baufeld G und I um eine Balkonschicht. Die Prüfung einer Gebäudetiefe von 17.5m auf den Baufeldern G und I hat ergeben, dass das entscheidende Mass der Abstand der Gebäude in Abhängigkeit zur Gebäudehöhe ist. Das zentrale Beurteilungskriterium ist die resultierende Beschattung der Gebäude und der Zwischenräume.

Wir sehen die maximale Gebäudetiefe inkl. Balkone mit 17.4 m als äusserstes Mass erreicht. Damit resultiert ein Gebäudeabstand von 18m, welches wir bei einer durchgehenden Balkonschicht als knapp vertretbar erachten. Um die Qualitäten (Abstand, Belichtung) der Wohnungen und des Zwischenraums aufrechtzuerhalten, ist jedoch nur eine maximale Geschossigkeit von 5 Geschossen (16.5 m Gebäudehöhe) vertretbar.

In Abwägung der Flächeneffizienz, der resultierenden Wohnungsgrößen sehen wir aber eine schmalere Gebäudetiefe mit 6 Geschossen als deutlich wirtschaftlicher an.

Unsere Empfehlung ist bei 6 Geschossen einen Gebäudeabstand von ca. 20m beizubehalten. Somit kann der Gebäudekörper gegenüber dem Richtplan um 1.1 m erhöht werden, und eine Gebäudetiefe von 16.0 m (Richtplan 14.9 m) erreicht werden.

Vorschlag:

Keine Anpassung Richtkonzept. Vertiefte Prüfung im Masterplan.

C: Baufeldtiefe 16.00m<sup>2</sup> | Gebäudeabstand 19.60 m

(Daraus resultiert eine theoretische Flächenvergrößerung von +7.4 % gegenüber dem bisherigen Richtkonzept)

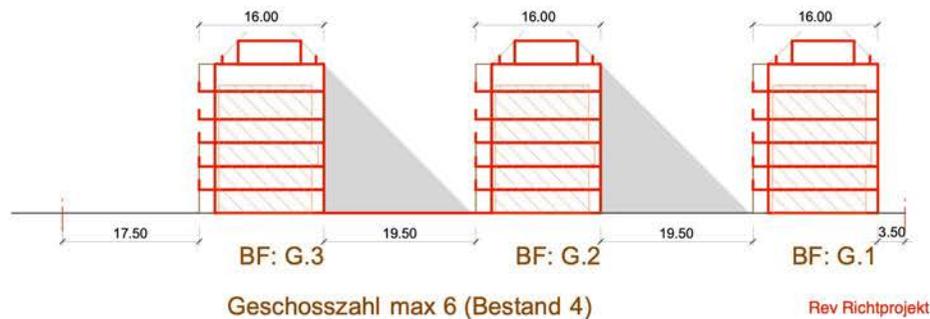
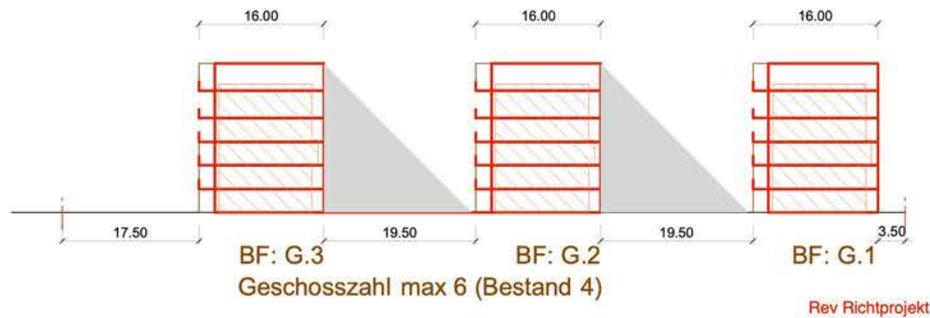
## 2.3 AREAL G: Dachaufbauten

Städtebauliches Richtkonzept: Rückmeldung und Überprüfung

*Begehren Credit Suisse /SIAT*

*Aufweitung der Mantellinien in der Breite der Baukörper um eine vorgesetzte Balkonschicht (Vergrößerung der Mantellinie von 14.9 m auf 17.5 m).*

*Möglichkeit, im 7. Geschoss (Dachgeschoss) Technik und allgemeine Aussenfläche wie Pergola verorten zu können (Mantellinie mit Rücksprung im 45 Grad Winkel).*



Nachteil: Mit Dachaufbauten kann eine zusätzliche Beschattung entstehen.

Vorschlag:

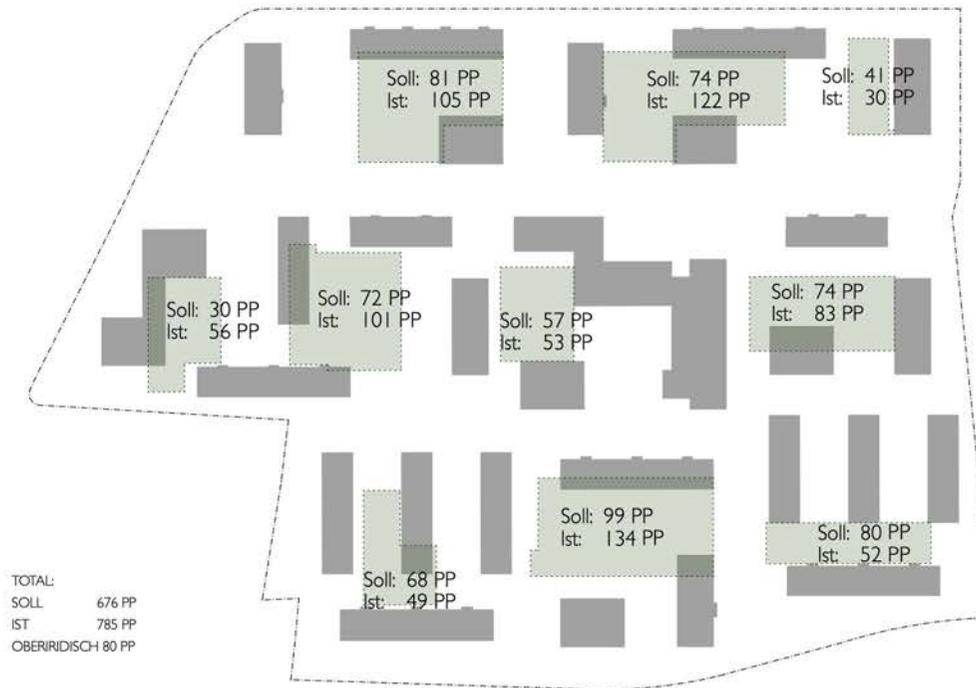
Keine Anpassung Richtkonzept, Ergänzung Masterplan mit Entsprechender Formulierung

Ergänzung mit entsprechender Formulierung:

Einzelne Dachaufbauten für Technik, Treppenaufgänge, Absturzsicherung o.ä sind innerhalb eines allseitigen Rücksprungs im 45 Grad Winkel möglich. Attikageschosse, Aufbauten über das ganze Geschoss sind nicht erlaubt.

Aufgrund der Aufsicht von benachbarten Gebäuden ist eine möglichst einheitliche, zusammengefasste und qualitativ hochwertige Gestaltung vorzunehmen.

## 2.4 Parkierung



PARKPLATZBEDARF NACH TIEFGARAGE  
 Entspricht im Endzustand einem Parkfeldangebot von rund 0.6 Parkfeldern / Wohneinheit.

	Ist-Zustand	Richtkonzept*	Differenz
<b>Unterirdisch</b>	450 PF	676 PF	+226 PF
<b>Oberirdisch</b>	300 PF	95 PF	- 205 PF
<b>Total</b>	750 PF	771 PF	+21 PF

\* Zielwert von 0.6 Parkfeldern / Wohneinheit  
 Heute 750 PF / 780 Whg = 0.96      RK: 1136 whg



Die Parteien vermuten, dass der Bedarf an Parkplätzen im Zuge von ersten kurzfristigen Realisierungen noch höher sein könnte als langfristig vorgesehen. Die SIAT / Credit Suisse wünscht zusätzlich eine Überprüfung der Anordnung der oberirdischen Parkplätze und Einfahrten.

Der Bestand liegt heute bei ungefähr 750 Parkplätzen, oberirdisch und unterirdisch. Im Richtkonzept ist eine Verlagerung in unterirdische Einstellhallen vorgesehen (u.a. im Zuge der Realisierung der Ergänzungsbauten), um oberirdisch bessere Freiraumqualitäten zu generieren.

Der vorgesehene Zielwert liegt bei Total max. 771 Parkplätzen.

- Zielabsicht oberirdische Parkplätze**  
Ziel ist es die oberirdischen Parkplätze markant zu reduzieren.
- Zielabsicht Einfahrten:**  
Ziel ist es die Anzahl Einfahrten zu reduzieren und nach Möglichkeit aus dem Freiraum in die Gebäude zu integrieren.

### FAZIT

- Siehe dazu: Argumentationspapier zu Parkierung 20.08.2020

Möglichkeit/Empfehlung:

1. Masterplan kann Ausnahmebestimmungen für provisorische Parkplätze vorsehen (z. Bsp während Bauzeit /Sanierung)  
 Entweder auf Baufelder oder im Strassenraum

2. Management PP Parkgarage über alle Baufelder und Sanierungsplan der Parkgaragen über alle Baufelder erarbeiten.

### 3.1 Kommunikation - Der neue Quartierplan

Städtebauliches Richtkonzept: Rückmeldung und Überprüfung

#### Der neue Quartierplan – Ein Baukasten voller Möglichkeiten

- Das Quartier Sternenfeld als Ganzes sehen und verstehen
- Den Aussenraum aufwerten
- Den Öffentlichen Verkehr und seine Anbindung verbessern
- Strassenraum aufwerten (Fussgänger, Langsamverkehr)
- Sanierungen mit Ausbauten (nicht überall) ermöglichen
- Aufstockungen (nicht überall) ermöglichen
- Anbauten (nicht überall) ermöglichen
- Bei Bedarf zusätzliche Baufelder ermöglichen (Rochadeflächen, neue Wohnformen, soziale Nutzungen im Erdgeschoss etc)
- die Qualität bewahren
- Handlungsspielräume für die nächsten Generationen bereitstellen



