ENTWICKLUNG
ZENTRUM BIRSFELDEN

22. AUGUST 2024 INFORMATIONSANLASS

Quartierplanung Zentrum 2.0





- 1. Hintergrund Gemeindeentwicklung
- 2. Projekthistorie Zentrum
- 3. Projektauftrag Zentrum 2.0
- 4. Definitiver Vorschlag Quartierplan Zentrum 2.0
- 5. Exkurs: Parkierung
- 6. Finanzen
- 7. Würdigung
- 8. Beschlussfassungen Gemeindeversammlung
- 9. Nächste Schritte



1. Hintergrund Gemeindeentwicklung

- 2. Projekthistorie Zentrum
- 3. Projektauftrag Zentrum 2.0
- 4. Definitiver Vorschlag Quartierplan Zentrum 2.0
- 5. Exkurs: Parkierung
- 6. Finanzen
- 7. Würdigung
- 8. Beschlussfassungen Gemeindeversammlung
- 9. Nächste Schritte



Hintergrund Gemeindeentwicklung Herausforderungen der Gemeinde





Bevölkerungsentwicklung

Starker Rückgang / Angebotsverlust & Finanzprobleme



Natur/Ökologie/Freiraum

Hohe Dichte erfordert Ausbau, Schutz und Qualität



Wohnungsangebot

Veraltete/kleine Wohnungen schliessen Bevölkerungsgruppen aus



Infrastruktur

Steigende Anforderungen und Erneuerungsbedarf sind teuer



Mobilität und Verkehr

Viel Ausweichverkehr reduziert Sicherheit & Lebensqualität



Gemeindefinanzen

Defizit erfordert dringend Mehreinnahmen, sonst Konkurs

Hintergrund Gemeindeentwicklung Arealentwicklungen als Teil der Lösung





Bevölkerungsentwicklung

Innere Verdichtung

→ für Bevölkerungswachstum



Natur/Ökologie/Freiraum

Zusätzlicher/höherwertiger Raum

→ für Mensch/Flora/Fauna



Wohnungsangebot

Zeitgemässe Angebote

→ für unterschiedliche Bevölkerungsgruppen



Infrastruktur

Infrastrukturabgabe

→ für Erhalt/Ausbau der Gemeindeinfrastruktur



Mobilität und Verkehr

Konzept Gemeinde/Eigentümer

→ für Reduktion von Autoverkehr



Gemeindefinanzen

Inwertsetzung und Nutzungsboni

→ für mehr Steuereinnahmen & Baurechtszinsen

Hintergrund Gemeindeentwicklung Laufende Arealentwicklungen / Hauptstrasse







1. Hintergrund Gemeindeentwicklung

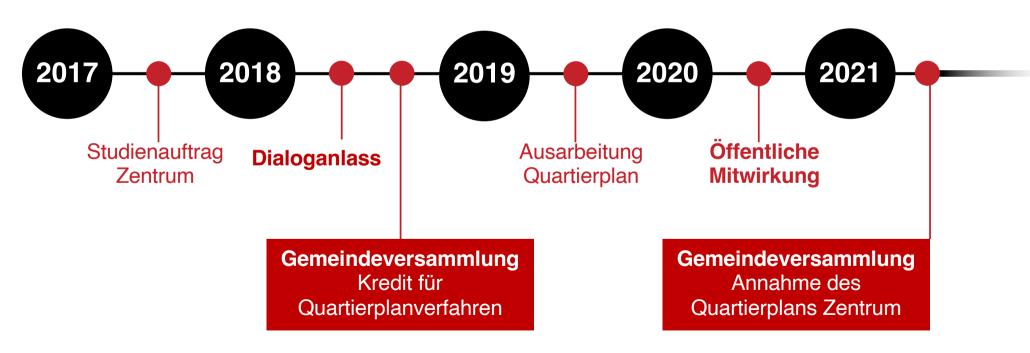
2. Projekthistorie Zentrum

- 3. Projektauftrag Zentrum 2.0
- 4. Definitiver Vorschlag Quartierplan Zentrum 2.0
- 5. Exkurs: Parkierung
- 6. Finanzen
- 7. Würdigung
- 8. Beschlussfassungen Gemeindeversammlung
- 9. Nächste Schritte

Hintergrund Rückblick 2017–2022



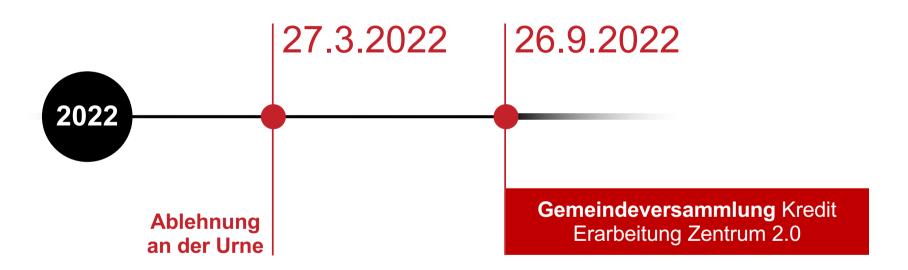
Entwicklung Zentrum



Hintergrund Rückblick 2022



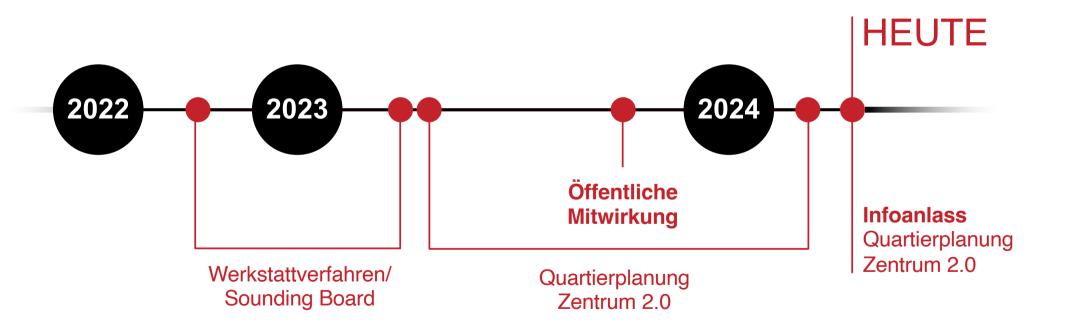
Entwicklung Zentrum



Projektauftrag Zentrum 2.0 **September 2022 – heute**



Entwicklung Zentrum





- 1. Hintergrund Gemeindeentwicklung
- 2. Projekthistorie Zentrum

3. Projektauftrag Zentrum 2.0

- 4. Definitiver Vorschlag Quartierplan Zentrum 2.0
- 5. Exkurs: Parkierung
- 6. Finanzen
- 7. Würdigung
- 8. Beschlussfassungen Gemeindeversammlung
- 9. Nächste Schritte

Zentrum 2.0

Anforderungen aus GVS September 2022



- Mehr öffentlicher Freiraum
- Mehr wertvolle Grünflächen
- Mehr Raum für die Schule
- Erhalt von Bestandsbauten
- Weniger Verkehr
- Erhalt Gemeindenutzungen
- Nachvollziehbare Finanzierung
- Neuer genossenschaftlicher Wohnraum
- Abstimmung mit Gesamtentwicklung





- 1. Hintergrund Gemeindeentwicklung
- 2. Projekthistorie Zentrum
- 3. Projektauftrag Zentrum 2.0

4. Definitiver Vorschlag QP Zentrum 2.0

- 5. Exkurs: Parkierung
- 6. Finanzen
- 7. Würdigung
- 8. Beschlussfassungen Gemeindeversammlung
- 9. Nächste Schritte





Städtebauliche Vorgaben

- Grosser zusammenhängender Freiraum für Birsfelden
- Stärkung der Birs-Rhein-Achse
- Ökologisch wertvoller und klimatisch angepasster Stadtraum
- Entwicklung von Wohnraum in gut erschlossener Lage
- Nachhaltige Planung der Schul- und Freizeitinfrastruktur
- Erhalt identitätsstiftender Bauten mit etablierten Nutzungen



Eignungsräume im Perimeter

Workshopverfahren 2022/23

- Lebendiger Sport- und Spielbereich für Kinder und Jugendliche, auch ausserhalb der Schulzeiten
- Zentraler, ruhig gelegener Quartierpark Aufenthaltsort für Anwohner und Passanten
- Verdichtungpotential am Zentrumsplatz und in den Randbereichen des Areals

Infoanlass 22. August 2024 / Quartierplanung Zentrum



Nutzungskonzept

Workshopverfahren 2022/23

- Schulhof: Robuster Platz mit Spielangeboten, Schattenräumen, nutzungsoffenen Bereichen
- Sporthof: Ausbau der Sportflächen, Wohnnutzung entlang der Strasse schirmt den Sportbereich ab
- Birspark: Spiel und Aufenthalt für Quartierbewohner und Passanten, ökologisch wertvolle Lebensräume
- Zentrumsplatz: attraktiver Platz mit Wiedererkennungswert, vielseitig bespielbar, Veranstaltungsort

Infoanlass 22. August 2024 / Quartierplanung Zentrum



Vorlage öffentliche Mitwirkung

Synthese Workshopverfahren 04.2023

- Grosser zusammenhängender Freiraum für Birsfelden
- Möglichst weitgehender Erhalt von Bäumen und Hecken



Vorlage öffentliche Mitwirkung

Synthese Workshopverfahren 04.2023

- Grosser zusammenhängender Freiraum für Birsfelden
- Möglichst weitgehender Erhalt von Bäumen und Hecken
- Schutz identitätsstiftender Bauten
- Etablierte öffentliche Nutzungen sollen am Standort verbleiben



Vorlage öffentliche Mitwirkung Synthese Workshopverfahren 04.2023

- Grosser zusammenhängender Freiraum für Birsfelden
- Möglichst weitgehender Erhalt von Bäumen und Hecken
- Schutz identitätsstiftender Bauten
- Etablierte öffentliche Nutzungen sollen am Standort verbleiben
- Nachverdichtung am Zentrumsplatz, sowie am Rand des Perimeters
- Öffentliche Einstellhalle unter dem Zentrumsplatz

Infoanlass 22. August 2024 / Quartierplanung Zentrum



Vorlage öffentliche Mitwirkung

Synthese Workshopverfahren 04.2023

- Perimeter unterteilt in Quartierplan und Teilzonenplan
- Quartierplan schafft Grundlage für neuen Nutzungen und moderate Nachverdichtung
- Teilzonenplan (Zone Öffentliche Werke und Anlagen ÖWA) erhält der Gemeinde Spielraum für zukünftige Aufgaben

Entwurf Öffentliche Mitwirkung Erkenntnisse aus öffentlicher Mitwirkung





Städtebau/Architektur

- Ausschluss Parzelle 104
- Erhalt Biotop südlich Turnhalle



Ökonomie/Gemeindefinanzen

- Keine Einmietungen Gemeinde
- Erhalt Bestandsbauten



Verkehr/Erschliessung

- Oberirdische Parkplätze entfallen
- Fokus auf Langsamverkehr



Ökologie/Biodiversität

- Hohe Biodiversität / Erhalt Biotop
- Deutlich mehr Bäume



Soziales/Freiraum Zentrumsplatz

- Geschäfte/Institutionen in EGs
- Brunnen / Multifunktionaler Baldachin



Energie/Umwelt/Nachhaltigkeit

- Fernwärme
- Dächer mit Photovoltaik



Quartierplan 2024

08.2024

- Unterschutzstellungen von Bauten reduziert, mehr Flexibilität im Teilzonenplan
- Parzelle 104 scheidet aus, damit einfällt die Einstellhalle Zentrumsplatz, Zufahrt über Parzelle 104 entfällt
- Grössere Freiheit für Baumbestand/ Landschaftsgestaltung auf dem Zentrumsplatz
- Biotop erhalten
- Im Vergleich zu Projektstand 04.2023 reduziertes Volumen



Quartierplan 2024

08.2024

- Parzelle 104 entfällt: reduzierte Arealgrösse, Wegfall von Wohnflächen
- Wohnflächen kompensiert: Bauvolumen im verbleibenen Areal moderat in die Höhe entwickelt
- Durchgängig lockere Baustruktur, Ensemble von Solitärbauten
- Baldachin fasst den Zentrumsplatz und wird neuer Anziehungspunkt

Im Vergleich zu Projektstand 04.2023 zusätzliche Wohngeschosse



Infoanlass 22. August 2024 / Quartierplanung Zentrum

Freiraumqualitäten

- Mosaik unterschiedlicher Qualitäten für unterschiedliche Nutzungsarten
- Reichhaltiger Lebensraum für Flora und Fauna, ökologische Trittsteine
- Schwammstadtprinzipien mit Sickerflächen und Rinnen umgesetzt
- sickerfähige Beläge
- Pflästerung mit grünen Fugen
- Ruderalstandorte
- Biotope
- Blumenrasen
- Säume & Wiesenflächen
- ---- offene Rinnen



Positive Baumbilanz

- 80 zusätzliche Bäume (Gesamt 179 Bäume statt 99)
- Heckenstrukturen werden weitgehend erhalten und erweitert (1`390 m² statt 1`050 m²)



Infoanlass 22. August 2024 / Quartierplanung Zentrum

Dichtes Wegenetz

- Dichtes Netz von Haupt- und Nebenwegen verwebt das Zentrumsareal mit dem Quartier
- Die Birs-Rhein-Achse wird gestärkt und vielfältiger gestaltet
- Mäandrierendes Wegenetz führt zu selbstverständlicher Temporeduktion für Velo und Trotinett

——— Hauptverbindung

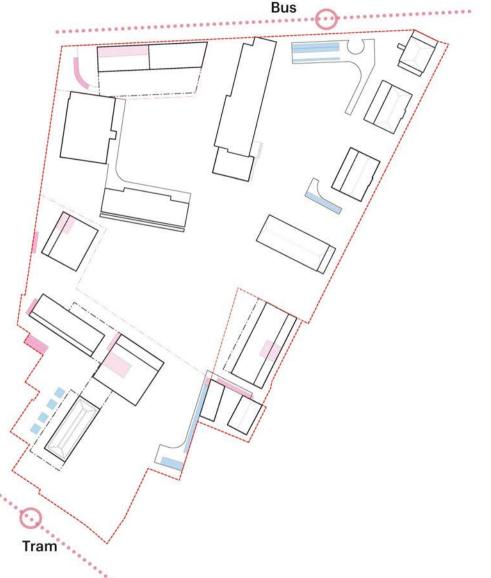
--- Nebenverbindung

••••• Pfade

Zufahrt Anlieferung / Veranstaltungen

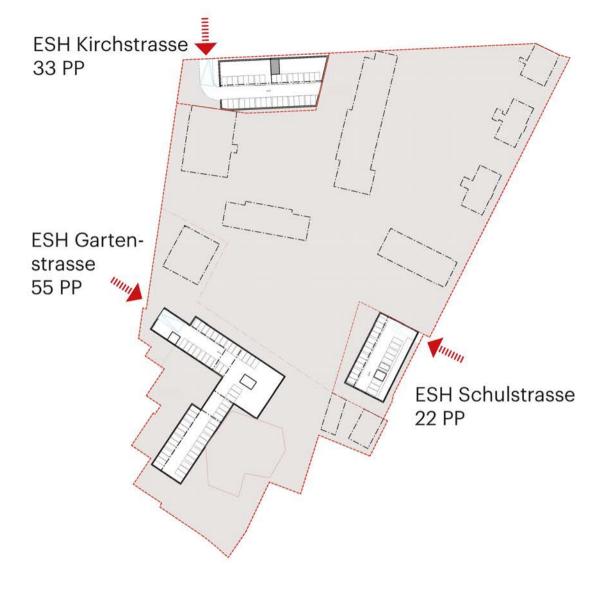
Veloanbindung





Fokus auf Langsamverkehr

- Gute Erreichbakeit mit ÖV
- Versorgungseinrichtung, Schulen und Naherholungsgebiete fussläufig erreichbar
- Dank Mobilitätskonzept nur geringfügige zusätzliche Verkehrsbelastung
- Öffentliche Veloanlagen nahe ÖV und Versorgungseinrichtungen
- Velo-PP öffentlich, 70% gedeckt
- Velo-PP Stamm, abgeschlossen, gedeckt
- Velo-PP Besucher, 70% gedeckt



Unterirdische Parkierung

- Notwendige Parkplätze (Anwohner & Besucher) werden in drei unterirdischen Einstellhallen (ESH) angeordnet
- Unterbaute Flächen ausserhalb der Gebäudeflächen werden gering gehalten
- Die Unterbauung nimmt Rücksicht auf Baumschutzzone am Zentrumsplatz

Infoanlass 22. August 2024 / Quartierplanung Zentrum

Schaukel Autoscooter Swing Up Karussel Infoanlass 22. August 2024 / Quartierplanung Zentrum

Saisonale Nutzungen: Chilbi

- Alle Chilbianlagen finden weiterhin Platz
- Stände können auf unempfindlichen Flächen angordnet werden

Chilbistände

Vereinsbuden



A1/EG Öffentliche Nutzungen Baumschutzbereich Velo Infoanlass 22. August 2024 / Quartierplanung Zentrum

Zentrumsplatz

- Städtischer Platz unter Baumkronen, grosse Baumgruppe geschützt
- Baldachin, Brunnen und Café werden prominente Treffpunkte
- Kronendach, sickerungsoffener Belag, Pflanzinseln und Brunnen schaffen angenehmes Mikroklima









Birspark

- Spielplatz, Liegewiese und Sitzgelegenheiten bieten Angebote für alle Generationen
- Hecken, Ruderalflächen, Baumgruppen gliedern den Park und schaffen Flora und Fauna Lebensraum
- Wohnbauten am Park sorgen für soziale Kontrolle auch in Randstunden
- Öffentliche oder gewerbliche Nutzungen im Erdgeschoss A1

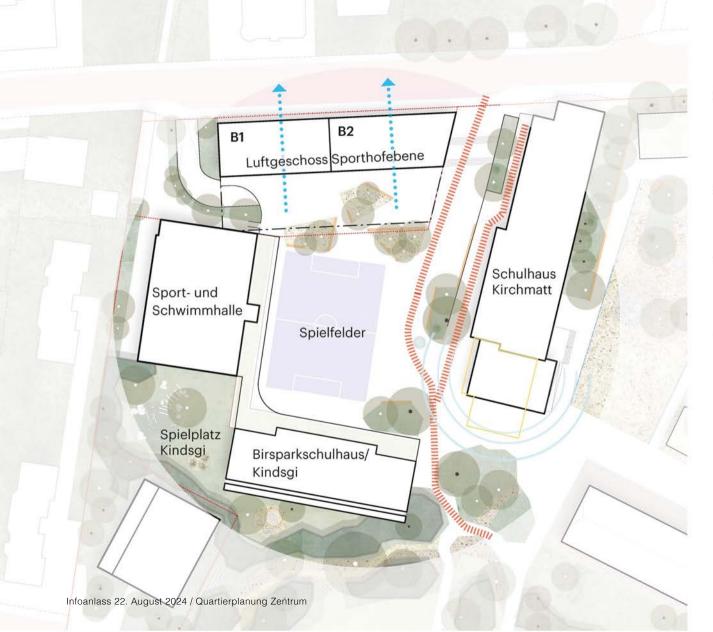




Schulhof

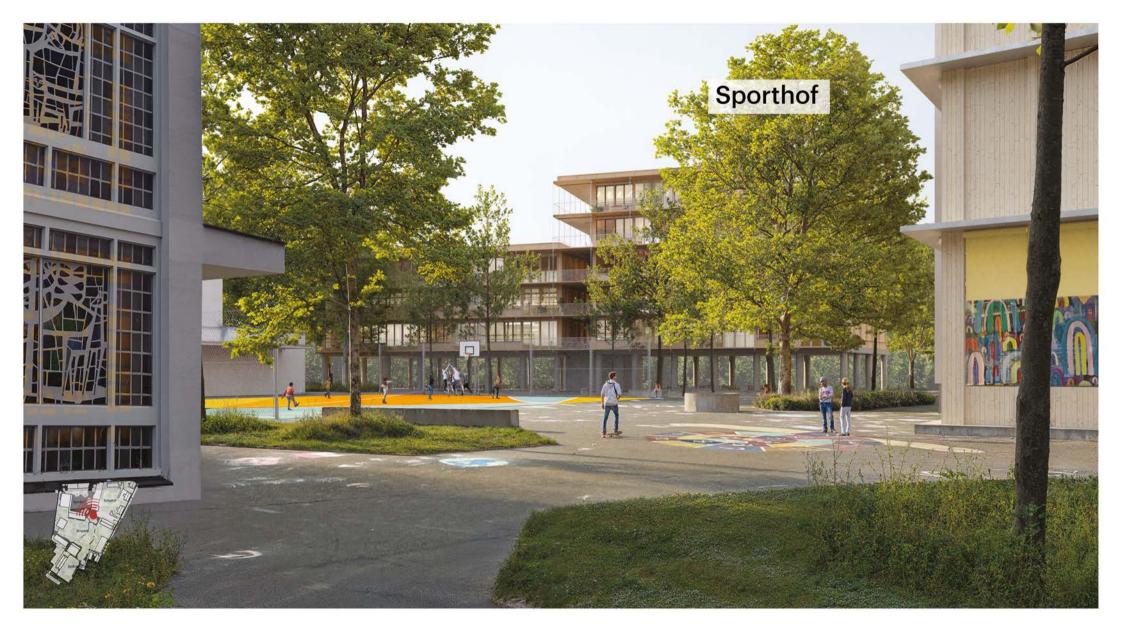
- Chaussierter Platz mit unterschiedlichen Angeboten für Pausen- und Unterrichtsgestaltung
- Neuer Kopfbau soll das Kirchmattschulhaus erweitern und freundlicher gstalten, Aula kann sich zum Schulhof öffnen
- Lava, Mittagstisch und Vereine sollen verbleiben
- Neue Raumschicht zum Schulhof für historische Schulhäuser (Xaver-Gschwind- & Lavater-Schulhaus)



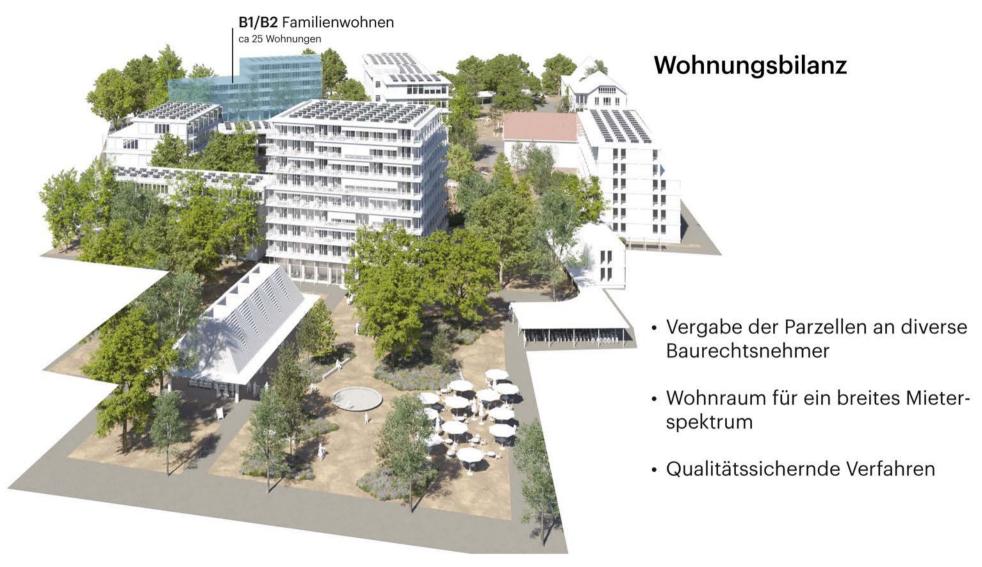


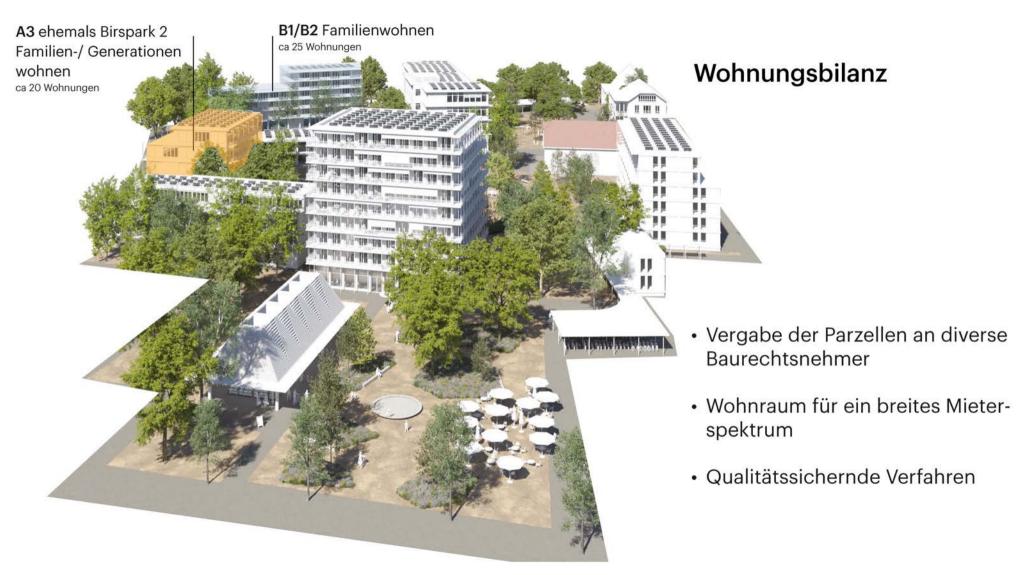
Sporthof

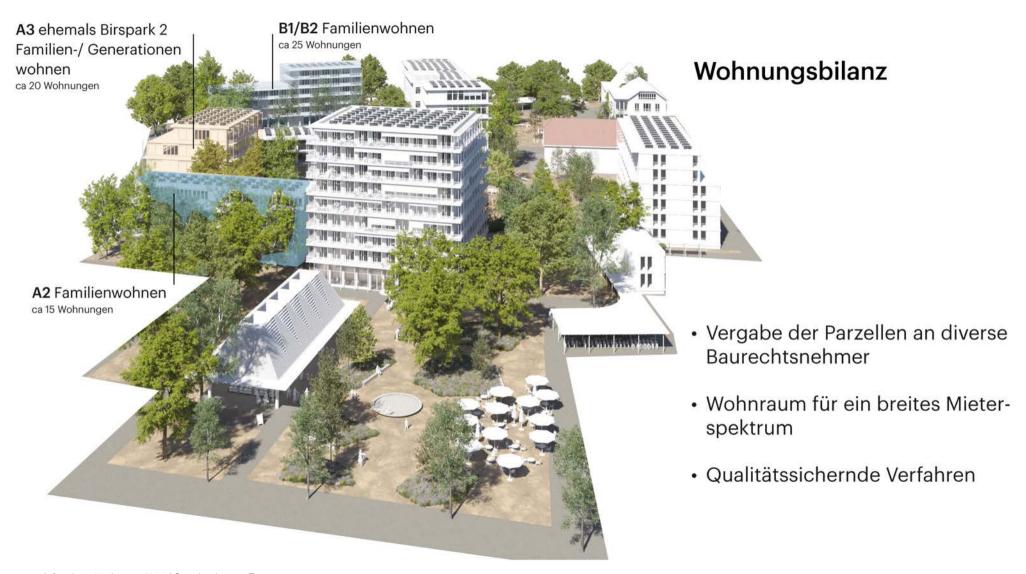
- Sport und Freizeitflächen für Schule und Quartier
- Platz wird à niveau bis zur Kirchstrasse erweitert.
- Wohnungsbau mit Luftgeschoss schafft Distanz der Sportflächen zur Kirchstrasse

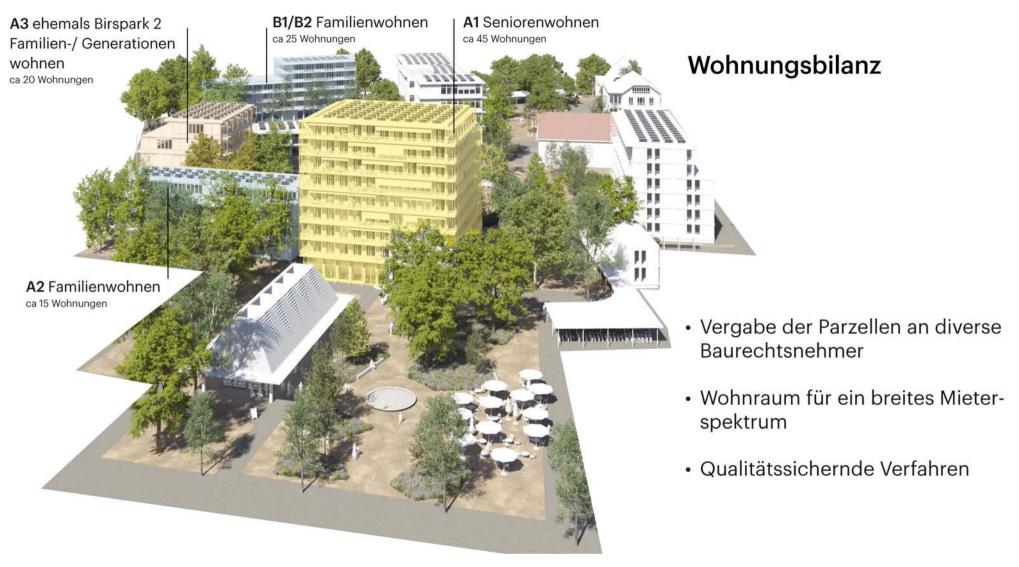


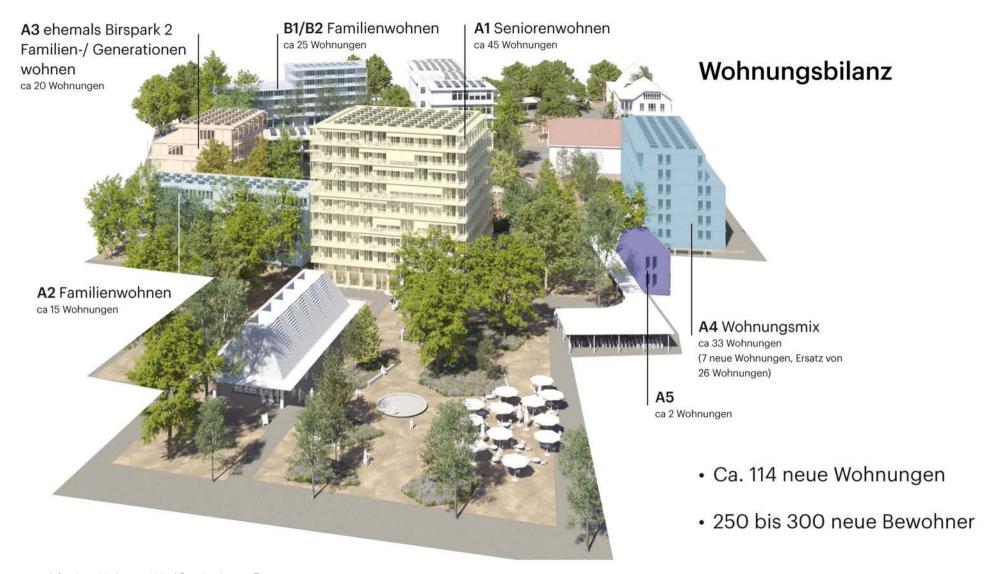














Etappen

- Etappe Grün (QP-Areal)
 Zentrumsplatz Bauten & Platz
 Schulstrasse 11/13
 Umnutzung Birspark 2(A3)
 Planungs- und Bauzeit 2025-2029
- Etappe Rot (TZP-Areal)
 Sanierung Schulhäuser
 Platzgestaltung Schulhof
 Platzgestaltung Sporthof
 Fertigstellung Birspark
 Planungs- und Bauzeit 2028-2032





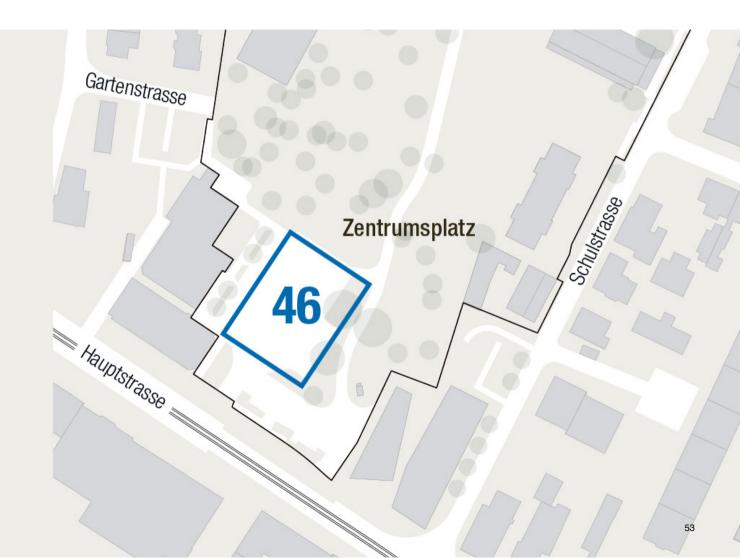
- 1. Hintergrund Gemeindeentwicklung
- 2. Projekthistorie Zentrum
- 3. Projektauftrag Zentrum 2.0
- 4. Definitiver Vorschlag Quartierplan Zentrum 2.0

5. Exkurs: Parkierung

- 6. Finanzen
- 7. Würdigung
- 8. Beschlussfassungen Gemeindeversammlung
- 9. Nächste Schritte

Nutzungen Öffentliche Parkierung





Nutzungen Öffentliche Parkierung



Zusätzliche Parkplätze in Einstellhalle des neuen Coop geplant





- 1. Hintergrund Gemeindeentwicklung
- 2. Projekthistorie Zentrum
- 3. Projektauftrag Zentrum 2.0
- 4. Definitiver Vorschlag Quartierplan Zentrum 2.0
- 5. Exkurs: Parkierung

6. Finanzen

- 7. Würdigung
- 8. Beschlussfassungen Gemeindeversammlung
- 9. Nächste Schritte

Finanzen

Kreditantrag, Investitionen, Einnahmen



KOSTEN

AUFGELAUFENE KOSTEN ZENTRUM 2.0

– 0.7 Mio.

ANTRAG GVS 2024: PLANUNGSKOSTEN PROJEKJTIERUNG

- 3.58 Mio.



GROB GESCHÄTZTE REALISIERUNGSKOSTEN

- 7.5 Mio. QP-PERIMETER

- 30+ Mio. ÖWA-PERIMETER

KAPITALISIERTE ERTRÄGE

AUS BAURECHTSVERGABE UND EINMALIGEN EINNAHMEN

+ 10.3 - 12.7 Mio.

Finanzen Planungskosten Projektierung



	3'580'000
	370'000
BHV, Grundlagen, etc	722'000
Vorschlag BRN	279'000
Planerwahlverfahren -VP	309'000
Wettbewerb -VP .	211'000
Nutzungsstudie	76'000
Machbarkeitsstudie	240'000
Planerwahlverfahren - VP	308'000
Planerwahlverfahren	314'000
Planerwahlverfahren - VP	751'000
	Planerwahlverfahren Planerwahlverfahren - VP Machbarkeitsstudie Nutzungsstudie Wettbewerb -VP . Planerwahlverfahren -VP Vorschlag BRN



- 1. Hintergrund Gemeindeentwicklung
- 2. Projekthistorie Zentrum
- 3. Projektauftrag Zentrum 2.0
- 4. Definitiver Vorschlag Quartierplan Zentrum 2.0
- 5. Exkurs: Parkierung
- 6. Finanzen

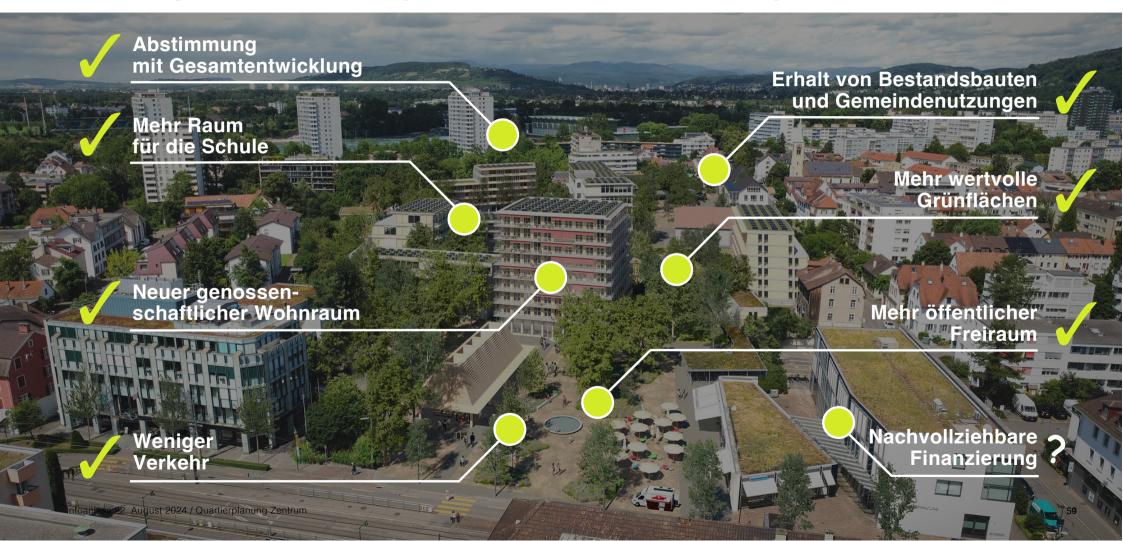
7. Würdigung

- 8. Beschlussfassungen Gemeindeversammlung
- 9. Nächste Schritte

Qualitäten

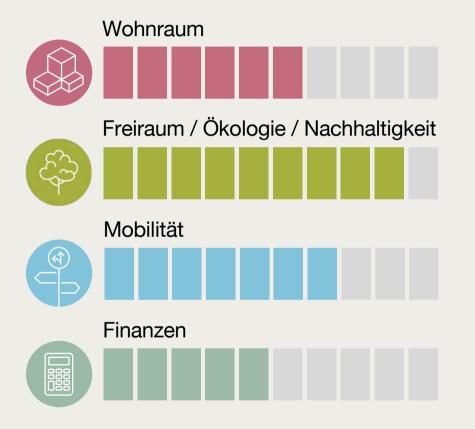
Erfüllung der Anforderungen aus GVS und Mitwirkung





Würdigung **Attraktivität**





Attraktiver Wohnraum für Jung & Alt, Familien & Singles, Hohe Baukultur & grosszügige Räume für öff. Nutzungen

Attraktive Grün- & Freiräume für Mensch & Tier, hohes Nachhaltigkeitsniveau

Autoarmes Wohnen mit modernen Mobilitätsservices (Bike, Elektro, Sharing), Nutzung bestehender Tiefgaragen

Baurechtszins, zusätzliche Steuereinnahmen, Infrastrukturbeitrag



- 1. Hintergrund Gemeindeentwicklung
- 2. Projekthistorie Zentrum
- 3. Projektauftrag Zentrum 2.0
- 4. Definitiver Vorschlag Quartierplan Zentrum 2.0
- 5. Exkurs: Parkierung
- 6. Finanzen
- 7. Würdigung

8. Beschlussfassungen GVS

9. Nächste Schritte

Beschlussfassung Gemeindeversammlung Bestandteile des Quartierplans

Rechtsverbindlich

Quartierplan Stand 8. Juli 2024



Orientierend

Anhänge



QP-Reglement



Schnittpläne

Beschlussfassung Gemeindeversammlung Inhalt des Quartierplanreglements



QP-Reglement

- Legt den Rahmen für Art und Mass der zulässigen Nutzungen fest
- Definiert die Vorgaben für Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten und Anlagen
- Formuliert verbindliche Vorschriften für Nutzung und Gestaltung des Aussenraums
- Macht Vorgaben zum Baumbestand
- Hält die Erschliessung und Parkierung verbindlich fest
- Schreibt nachhaltiges Bauen, Ver- und Entsorgung vor
- Legt die Ausstattung der Dächer fest (Photovoltaik und Begrünung)

Beschlussfassung Gemeindeversammlung **Mutationspläne**

Rechtsverbindlich

Zonenplan Siedlung, Mutation Zentrum, Stand 8. Juli 2024



Mutationsplan

Rechtsverbindlich

Bau- und Strassenlinienplan, Stand 8. Juli 2024

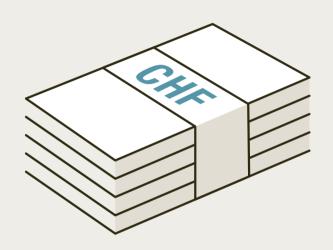


Mutationsplan

Beschlussfassung Gemeindeversammlung **Kreditantrag**

Der Gemeinderat beantragt der Gemeindeversammlung zu entschliessen:

«Der Kredit in Höhe von CHF 3'580'000,00 für die Projektierung der weiteren Arbeiten wird genehmigt»



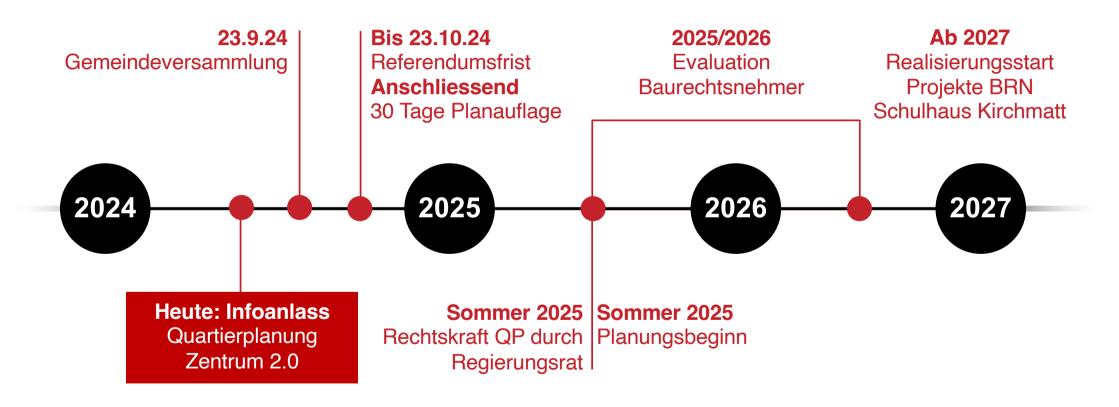


- 1. Hintergrund Gemeindeentwicklung
- 2. Projekthistorie Zentrum
- 3. Projektauftrag Zentrum 2.0
- 4. Definitiver Vorschlag Quartierplan Zentrum 2.0
- 5. Exkurs: Parkierung
- 6. Finanzen
- 7. Würdigung
- 8. Beschlussfassungen Gemeindeversammlung

9. Nächste Schritte

Zentrum 2.0 Die nächsten Schritte





Nächster Termin

23. SEPTEMBER 2024

19.30 UHR GEMEINDEVERSAMMLUNG Sporthalle Sternenfeld



ENTWICKLUNG ZENTRUM BIRSFELDEN

BESTEN DANK FÜR IHR INTERESSE

Beim Apéro stehen wir Ihnen gerne für Fragen zur Verfügung

