

# Zentrum Birsfelden **Ausschreibung Baurechtsparzellen**



Grundlagendossier und Katalog  
Mai 2025



Abbildung 1: Die Lage des Areals Zentrum Birsfelden

Zentrum Birsfelden  
**Ausschreibung  
Baurechtsparzellen**

Grundlagendossier und Katalog  
Mai 2025

## Projektteam

### **Gemeinde Birsfelden**

Julia Bobert  
Volker Meier

### **EBP Schweiz AG**

Nicolas Jauslin  
Sara Hofmann  
Iva Caluori

### **pitschmann. Kommunikation GmbH**

Kai Pitschmann

### **Bewertungsgremium**

Christof Hiltmann  
Nicole Hatz  
Vanessa Flaiban  
Markus Ringger  
Julia Bobert  
Volker Meier  
Henriette Gugger  
Andreas Herbster  
Peter Reichmuth  
Christian Salewski

Bild vordere Seite: Der Zentrumsplatz mit Baldachin  
und einer möglichen Überbauung auf Baufeld A1

© 2025, Studio Gugger / Westpol Landschaftsarchitektur, Visualisierung nightnurse

# Inhalt

<b>Vorwort</b>	<b>7</b>
<b>I. Grundlagendossier</b>	<b>19</b>
1. Einleitung	20
2. Rahmenbedingungen	22
3. Vergabe Baurechtsparzellen	31
4. Verfahren	36
5. Bewerbung	41
<b>II. Baurechtsparzellenkatalog</b>	<b>47</b>
<b>III. Anhänge</b>	<b>67</b>
A1 Entwurf Quartierplan	
A2 Entwurf Quartierplanreglement	
A3 Auszug QP-Vertrag	
A4 Entwurf Planungsbericht	
A5 Vorabzug Baurechtsvertrag	
A6 Reglement «Vielfältiges Wohnungsangebot» (PDF)	
A7 Entwurf Verkehrsgutachten (Mobilitätskonzept)	
A8 Schadstoffanalyse Gebäude A3	
A9 Bestandspläne Gebäude A3	
A10 Angebotsvorlage	



Vogelperspektive mit Blick Richtung Kraftwerk über den Zentrumsplatz, den Birspark und das Schulareal  
 © Studio Gugger / Westpol Landschaftsarchitektur, Visualisierung nightnurse

# Vorwort

Wir haben's geschafft! Nachdem der erste Versuch zur Entwicklung des Birsfelder Zentrums von der Stimmbevölkerung März 2022 knapp abgelehnt wurde, gaben die Birsfelderinnen und Birsfelder im letzten Jahr grünes Licht für die Neuauflage der Entwicklung, den Quartierplan Zentrum 2.0.

Das Genehmigungsverfahren konnte im Januar 2025 eingeleitet werden. Die Rechtskraft wird bis Ende 2025 erwartet.

Parallel zum Genehmigungsverfahren schreibt die Gemeinde Birsfelden nun die Baurechtsparzellen aus und sucht zu deren Bebauung und Betrieb innovative, genossenschaftlich organisierte Baurechtsnehmende, die sich mit den Zielen unserer Gemeinde identifizieren und die für die gemeinsame Entwicklung des Birsfelder Zentrums eintreten. Die Gemeinde bietet mit dem Quartierplan Zentrum 2.0 die Grundlage für eine lebenswerte Nachbarschaft.

Wir freuen uns über Ihr Interesse an der Entwicklung Birsfeldens und sind sehr gespannt auf Ihre Ideen zum neuen Leben im Zentrum.



Christof Hiltmann  
Gemeindepräsident Gemeinde Birsfelden





# Zentrumsplatz Lebendiger Treffpunkt mit Brunnen, Baldachin und schattenspendenden Bäumen

Der lebendige Zentrumsplatz an einem Sommerabend

© Studio Gugger / Westpol Landschaftsarchitektur, Visualisierung nightnurse



# Birspark

## Ein grüner Erholungsraum für Jung und Alt



Der Birspark mit viel Grünfläche und Bäumen, rechts das Schulhaus Birspark  
© Studio Gugger / Westpol Landschaftsarchitektur, Visualisierung nightnurse

A photograph of Birspark, a green park area. In the foreground, there is a dense field of green grass and yellow wildflowers. A paved path winds through the park, where several people are walking and a small dog is on a leash. A man is riding a bicycle on the path. In the background, there are several trees with green leaves, and a modern, multi-story building with a grid-like facade is visible. The sky is blue with a few birds flying.

# Birspark Ein dichtes Wegnetz mit Verbindungen zu Birs und Rhein



Blick vom Birspark Richtung Birs, im Hintergrund das Hochhaus Birsstegweg  
© Studio Gugger / Westpol Landschaftsarchitektur, Visualisierung nightnurse



# Schulhof Ein Platz für Kinder zum Spielen und Entdecken



Der Schulhof zwischen Kirchmattschulhaus und den Bestandsbauten Xaver-Gschwind-Haus und Lavater-Haus  
© Studio Gugger / Westpol Landschaftsarchitektur, Visualisierung nightnurse





# Sporthof Sport- und Freizeitflächen für Schule und Quartier

Der Sporthof Birspark und die neue Überbauung mit dem offenen Luftgeschoss als Durchgang zur Kirchstrasse  
© Studio Gugger / Westpol Landschaftsarchitektur, Visualisierung nightnurse



I.

# Grundlagendossier

# 1. Einleitung

## 1.1 Ausgangslage

### Grosse Fläche im Zentrum der Gemeinde

Die Gemeinde Birsfelden besitzt im Zentrum von Birsfelden (siehe Abbildung 1) eine grosse Parzelle mit einer zusammenhängenden Fläche von rund 31'400 m<sup>2</sup>.

### Qualitätsvolle Entwicklung des Zentrums angestrebt

Aus Sicht der Gemeinde Birsfelden besteht kein Bedarf, die Fläche zukünftig vollständig für öffentliche Nutzungen vorzubehalten. Zur Steigerung der Standortattraktivität und um eine Inwertsetzung der gemeindeeigenen Parzellen zu ermöglichen, beabsichtigt die Gemeinde, das Zentrumsareal zu entwickeln. Dazu wurde ein Quartierplan erarbeitet, welcher 2024 vom Birsfelder Souverän angenommen wurde und der sich aktuell auf dem Weg zur Rechtskraft befindet (voraussichtlich Ende 2025). Gemäss den Bestimmungen dieses Quartierplans werden im neuen Zentrum rund 100 neue Wohnungen entstehen. Neben neuen Wohngebäuden sieht der Quartierplan auch ergänzende, öffentlichkeitswirksame Nutzungen im Erdgeschossbereich am Zentrumsplatz sowie einen zentralen Baldachin (Baufeld A7, siehe Abbildung 2) vor, der der Öffentlichkeit Raum für Begegnung, kulturelle und gesellschaftliche Anlässe oder Märkte bietet.

### Baurechtsnehmende als Partner gesucht

Die Gemeinde beabsichtigt mit dieser Ausschreibung drei Baurechtsparzellen im Baurecht abzugeben. Potenzielle Baurechtsnehmende sind genossenschaftlich ausgerichtete Organisationen, die mit zukunftsfähigen Projekten das Ziel einer nachhaltigen Entwicklung des Zentrums zu einem lebendigen Ort im Herzen von Birsfelden teilen und mittragen wollen. Angestrebt werden eine Vielfalt an Wohnungstypologien sowie Wohnformen, eine hohe architektonische Qualität und eine attraktive Ergänzung zentraler und publikumswirksamer Nutzungen. Daher strebt die Gemeinde die Vergabe der Baurechtsparzellen an mehrere Baurechtsnehmende an. Eine Vergabe aller Baurechtsparzellen an einen einzelnen Baurechtsnehmer wird jedoch nicht ausgeschlossen.

Mit der vorliegenden Ausschreibung erhalten die an einem Baurecht interessierten, potenziellen Baurechtsnehmenden die notwendigen Informationen und Unterlagen sowie eine Übersicht über die Möglichkeiten, Rahmenbedingungen und die Erwartungen an die Projekte für die Zentrumsentwicklung.

## 1.2 Zielsetzungen Gemeinde

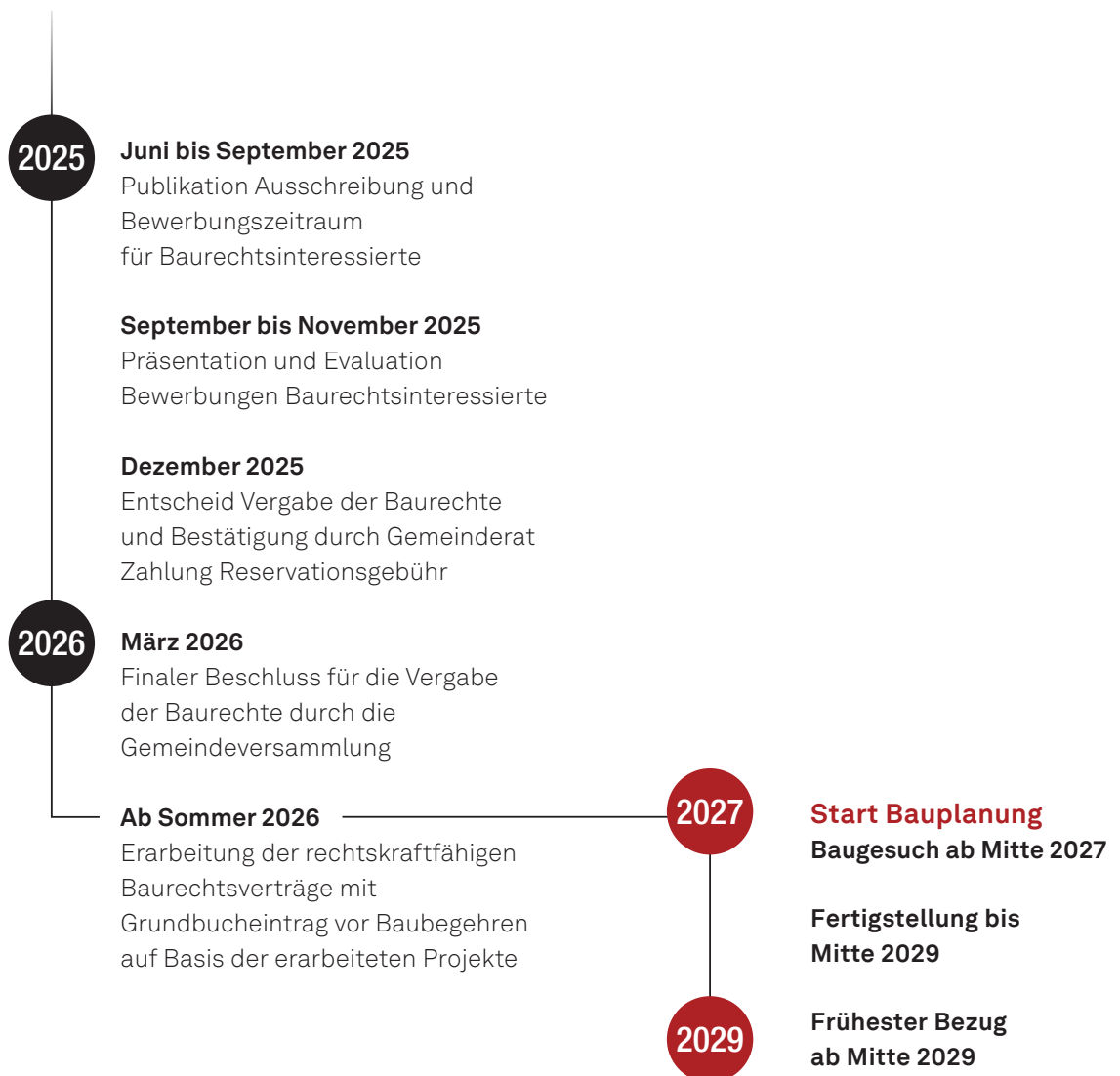
Die Gemeinde möchte die Baurechte an genossenschaftlich agierende Wohnbauträger abgeben, die mit vielfältigen Wohnungsangeboten unterschiedliche Menschen und Bevölkerungsgruppen ansprechen.

Die mit der vorliegenden Ausschreibung zu vergebenden Baurechte umfassen drei Parzellen mit unterschiedlichen Eigenschaften, Potenzialen und Rahmenbedingungen. Die Lage im Zentrum allgemein, aber auch die unmittelbare Nähe zu den Freiflächen und Schulanlagen macht die Wohnungen für Menschen in verschiedenen Lebensphasen und Lebensformen interessant. Ein Wohnumfeld, das flexibel auf die jeweiligen Lebensbedürfnisse reagieren kann, aber auch Möglichkeiten zum gemeinschaftlichen Engagement bietet, trägt nicht nur zur Identifikation der Bewohnerinnen und Bewohner mit ihrem unmittelbaren Wohnumfeld und ihrem Wohnhaus bei, sondern stärkt auch den Bezug zur Gemeinde und das Zusammenleben von Alteingesessenen und neu Zugezogenen ganz generell.

Im Zusammenspiel der unterschiedlichen Baurechtsnehmerinnen und Baurechtsnehmer und/oder deren Nutzungskonzepten soll ein breites und vielfältiges Angebot entstehen.

### 1.3 Grober Zeitplan

Der Projektfahrplan für die Ausschreibung, Bewerbung und Vergabe der Baurechte für das Zentrum Birsfelden gliedert sich in die folgenden Teilschritte:



Die Gemeinde hat sich zum Ziel gesetzt, dass das Zentrum bis ca. 2032 als urbane, bewohnte und lebendige Mitte Birsfeldens realisiert wird. Neben den Baurechtsparzellen, die durch die Baurechtsnehmenden erstellt werden, realisiert die Gemeinde den Zentrumsplatz mit einem Baldachin, den Birspark sowie den Sporthof und Schulhof im Norden. Die Terminierung der Realisierung der privaten Projekte an der Schulstrasse 9 und Schulstrasse 11/13 (im QP Baubereiche A4 und A6, siehe Abbildung 2) obliegt den privaten Bauherrschaften.

## 2. Rahmenbedingungen

### 2.1 Areal

#### Zentral gelegenes Areal

Die Gemeinde Birsfelden liegt im Kanton Basel-Landschaft östlich vor den Toren der Stadt Basel und zählt rund 10'500 Einwohnerinnen und Einwohner. Die Region zählt zu den begehrten zentrumsnahen/stadtnahen Wohnlagen im Kanton.

Das Areal im Zentrum von Birsfelden ist mit Tram und Bus, Velo und für Passanten bestens erschlossen. Grosse Arbeitsplatzgebiet und naturnahe Erholungsräume liegen in unmittelbarer Nähe zum Birsfelder Zentrum und sind somit bequem zu Fuss, mit dem ÖV oder mit dem Velo erreichbar.

### 2.2 Planungsgeschichte

#### Gut erschlossenes Areal

Im Jahr 2017 hat die Gemeinde einen städtebaulichen Studienauftrag durchgeführt, aus dem der Vorschlag des Planerteams von Harry Gugger Studio (seit 2024 Studio Gugger) und Westpol Landschaftsarchitekten als Sieger hervorging. Nach einem ersten, per Referendum knapp abgelehnten Quartierplan-Entwurf begab sich die Gemeinde mit Personen aus der Bevölkerung sowie den Planerinnen und Planern in die Werkstatt und überarbeitete den ersten Quartierplan-Entwurf. Das aus der Werkstatt hervorgegangene städtebauliche Projekt bildet die Grundlage des jetzigen Quartierplans Zentrum. Neben neuen Wohngebäuden am Birsark sieht der Quartierplan auch ergänzende, publikumswirksame Nutzungen im Erdgeschossbereich am Zentrumsplatz sowie einen zentralen Baldachin vor, der der Öffentlichkeit Raum für Begegnung sowie kulturelle und gesellschaftliche Anlässe und Märkte bietet. Im September 2024 wurde der Quartierplan von der Gemeindeversammlung mit grossem Mehr angenommen. Die Rechtskraft ist beantragt und wird voraussichtlich bis Ende 2025 erteilt.

### 2.3 Städtebauliches Konzept

Der Quartierplan basiert auf dem überarbeiteten städtebaulichen Konzept von Studio Gugger, dessen Kernelemente nachfolgend kurz erläutert werden (siehe Abbildung 2). Die vollständige Version kann unter [www.entwicklung-birsfelden.ch](http://www.entwicklung-birsfelden.ch) heruntergeladen werden.

#### Bebauungskonzept

Das Zentrumsareal spannt sich von der Haupt- zur Kirchstrasse, wird im Osten von der Schulstrasse begrenzt und stösst im Westen an das bestehende Quartier Gartenstrasse. Die Neubauten sind im Areal so angeordnet, dass sie eine räumliche Fassung der Stadt- und Grünräume schaffen. Die Nachverdichtung erfolgt sehr massvoll und bringt neuen und vielfältigen Wohnraum in gut erschlossener Zentrumslage. Entlang der Schulstrasse werden die historischen Schulbauten, die Alte Turnhalle und das inventarisierte Arbeiterhaus erhalten. Dadurch behält die Schulstrasse ihre vertraute Anmutung. Gleichzeitig werden die Bauten an ihrer strassenabgewandten Seite umgestaltet: Die ehemaligen Schulhäuser, umgangssprachlich als «Lava» und «Xaver» bezeichnet, erhalten ein neues Gesicht zum Schulhof und die Turnhalle öffnet sich zum Quartier.

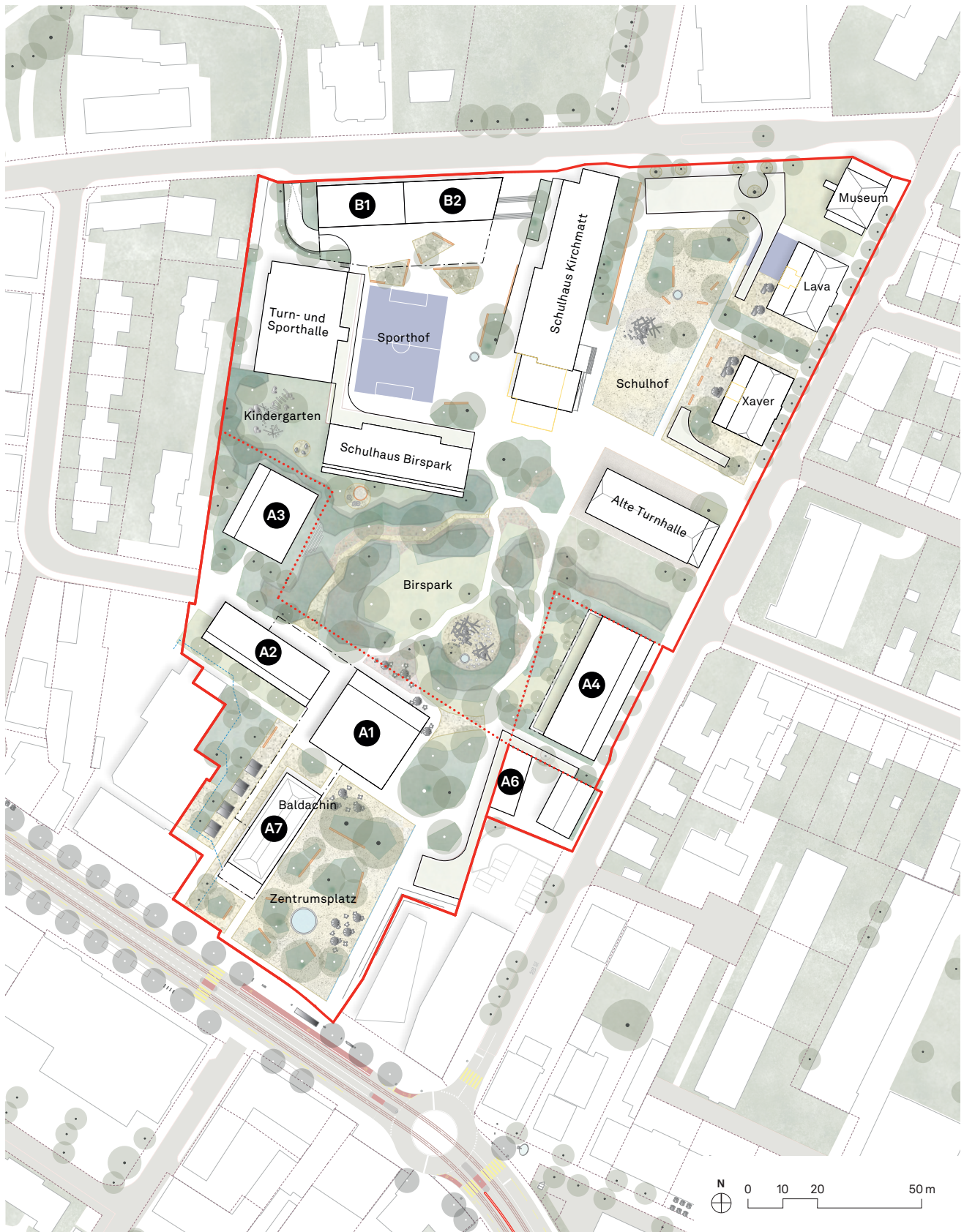


Abbildung 2: Städtebauliches Konzept (Studio Gugger / Westpol Landschaftsarchitektur), 2024

<b>Zentrumsachse</b>	Die Zentrumsachse, die das Areal in Nord-Süd-Richtung durchquert, ist als wichtige Aktiv-Verkehrsverbindung zwischen Birs und Rhein und als begleitender Freiraum konzipiert. Sie bietet Raum für die verschiedenen Nutzungen des städtischen Lebens, von Aussenspielflächen bis zu öffentlichen und kulturellen Veranstaltungen. Insbesondere auf den Plätzen ist die Nutzung durch Märkte, Chilbi oder Quartieranlässe vorgesehen. Der öffentliche Raum wird nicht im Baurecht abgegeben. Die Gemeinde Birsfelden plant, realisiert und bewirtschaftet die stark durchgrünte Zentrumsachse und garantiert damit eine hohe Aufenthalts- und Nutzungsqualität.
<b>Freiraum</b>	<p>Der öffentliche Freiraum wird grob in vier unterschiedliche Bereiche aufgeteilt:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>— Zentrumsplatz, im Süden prominent an der Hauptstrasse gelegen</li> <li>— Birspark, zentral gelegener Park</li> <li>— Sporthof, westlich des Schulhauses Kirchmatt</li> <li>— Schulhof, östlich des Schulhauses Kirchmatt</li> </ul> <p>Diese vier Bereiche werden für Veranstaltungen, Erholung, Begegnung, Spiel und Sport sowie für die notwendigen Erschliessungsanlagen in unterschiedlicher Dimension genutzt.</p>
<b>Zentrumsplatz</b>	Der Zentrumsplatz erfährt in den kommenden Jahren eine grundlegende Umnutzung, mit der eine stadtbildprägende Umgestaltung einhergehen wird. Der bisherige öffentliche Parkplatz wird in umliegende Kurzzeitparkplätze und bestehende Einstellhallen verlagert. Dadurch wird Platz für einen Baldachin geschaffen. Dieses öffentliche Bauwerk steht für Veranstaltungen unterschiedlichster Formate zur Verfügung. Neben den bisher bekannten Märkten, Open-Air-Konzerten und der Chilbi sucht die Gemeinde nach Angeboten, die den Platz zum kommunalen Treffpunkt für die Bevölkerung werden lassen und die die vorhandenen kommerziellen und gastronomischen Nutzungen der Hauptstrasse bereichern. Da der Zentrumsplatz auch ein wichtiger Umstiegspunkt zum/vom ÖV ist, wird im Perimeter des Zentrumsplatzes weiterhin eine öffentliche Veloabstellanlage platziert sein.
<b>Erdgeschoss am Zentrumsplatz</b>	Das Erdgeschoss des zentralen Gebäudes am Zentrumsplatz (Baufeld A1, siehe Abbildung 2) trägt zur Belebung des Zentrumsplatzes und des Birsparks bei.
<b>Birspark</b>	Der Birspark soll ebenfalls auf eine Aufenthalts- und Erholungsnutzung ausgerichtet sein und legt mit der grossen Wiese, grosskronigen Bäumen, Heckenkörpern sowie dem Biotop an der Alten Turnhalle den Fokus auf das Miteinander von Menschen und Natur. Er bildet das Herzstück des neuen Quartiers.
<b>Sport- und Schulhof</b>	Die beidseitig des Schulhauses Kirchmatt liegenden Freiräume Sport- und Schulhof dienen vorwiegend dem Aufenthalt im Freien während und ausserhalb der Unterrichtszeiten. Zusätzlich zur Alltagsnutzung werden der Sport- und der Schulhof aber auch für gesellschaftliche (Gross-)Anlässe genutzt: Chilbi, Hol- und Bringtag, Vereinsfest etc.
<b>Ökologie und Landschaftsgestaltung</b>	Bestehende Baumgruppen und das Biotop südlich der Alten Turnhalle werden als wichtige Identitätsträger weitestgehend erhalten und durch Baumpflanzungen auf allen Plätzen, vielfältige Hecken und Strauchgruppen sowie den öffentlichen Birspark ergänzt. Die standortgerechte Bepflanzung und die weitreichende entsiegelnde Materialisierung des öffentlichen und privaten Raums prägen das Bild des neuen Zentrums, schaffen ein angenehmes Klima und erhalten Lebensräume für Flora und Fauna.
<b>Schützenswerte Bäume auf Zentrumsplatz</b>	Auf dem Zentrumsplatz befinden sich drei zu schützende Bäume, für die im Quartierplan ein Baumschutzperimeter ausgewiesen ist. Der Baubereich des Gebäudes A1 grenzt unmittelbar an diesen Baumschutzperimeter. Dadurch sind eine besondere Sorgfalt bei Planung und Realisierung sowie der frühzeitige Einbezug einer Baumschutz-Fachperson ab Planungsphase bis und mit Realisierung vorzusehen.

## 2.4 Quartierplan

Das Zentrumsareal teilt sich in den Quartierplanperimeter und eine Zone für öffentliche Werke und Anlagen im Bereich der vorwiegenden Schul- und Freizeitnutzungen.

Der Quartierplanperimeter selbst besteht aus den Teilbereichen A und B (siehe Abbildung 3) und hat insgesamt eine Fläche von 10'496 m<sup>2</sup>. Der Teilbereich A umfasst die Parzellen Nrn. 847, 101 und Teile der Parzelle Nr. 96. Der Teilbereich B liegt auf der Parzelle Nr. 96 und hat eine Fläche von 1'798 m<sup>2</sup>.

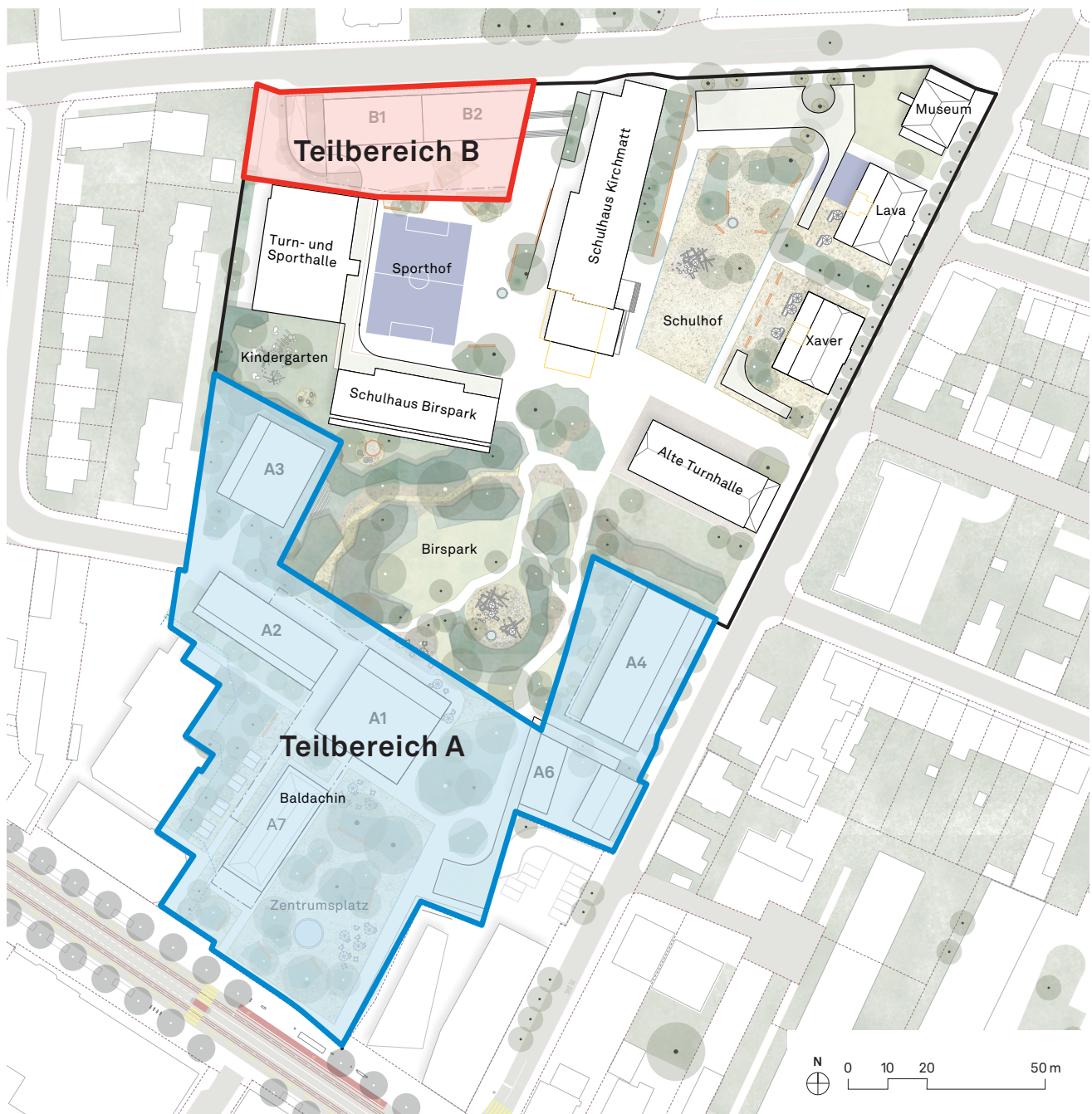


Abbildung 3: Quartierplanperimeter Zentrum Birsfelden mit eingefärbten Teilbereichen A und B

## 2.5 Bau- und planungsrechtliche Vorgaben

Der Quartierplan (siehe Anhang A1), basierend auf dem städtebaulichen Konzept von Studio Gugger / Westpol Landschaftsarchitekten, liefert die verbindliche planerische Grundlage für die Entwicklung des Zentrums Birsfelden.

### Quartierplan und Baugesetz

Der bau-, planungs- und umweltrechtliche Rahmen für die bauliche Entwicklung des Zentrums Birsfelden ergibt sich aus den Vorgaben des Quartierplanes, dem dazugehörigen Quartierplanreglement (siehe Anhang A2), dem auch für die Baurechtnehmenden geltenden Quartierplanvertrag (siehe Anhang A3) sowie durch übergeordnetes Recht.

### Gestalterische Vorgaben

Einige wenige Gestaltungsregeln bilden den Rahmen, in welchem unterschiedliche individuelle architektonische Gestaltungsmöglichkeiten umgesetzt werden können. Mantellinien und Gebäudeprofile sind so definiert, dass variable Fassadenprofile und vielfältig nutzbare Aussenräume entstehen können. Die Dächer sind sowohl zu begrünen als auch mit Anlagen zur Energieproduktion auszustatten. Die Fassaden sind auf eine passive Sonnenenergienutzung im Winter und/oder eine optimale Kühlung im Sommer auszulegen und mindestens teilweise zu begrünen.

### Gebäudehöhen und Geschossigkeit

Die Gebäudehöhen und -profile wurden im Studienauftrag und gemeinsam mit der Birsfelder Bevölkerung in einem iterativen Prozess ausgearbeitet und definiert. Die maximalen Gebäudehöhen und -profile sind durch die Quartierplanung verbindlich vorgegeben und stehen nicht zur Diskussion.

### Mobilität und Verkehr

Der Quartierplan formuliert diverse Vorgaben zur Erschliessung und zum Verkehr. Oberstes Ziel ist es, den motorisierten Verkehr komplett aus dem Zentrumsareal herauszuhalten. Ein ebenso hoch gewertetes Ziel ist es, den Bedarf an privat genutzten Parkplätzen mittels flankierender Mobilitätsmassnahmen zu reduzieren und somit auch die öffentlichen Parkplätze in der Blauen Zone sowie das öffentliche Strassennetz nicht über Gebühr, z.B. durch Suchverkehr, zu beanspruchen. So werden pro Wohneinheit in den Baubereichen A1, A2, A3, B1 und B2 maximal 0.3 Parkplätze für die Bewohnenden sowie 0.1 Parkplätze für Besuchende zur Verfügung stehen. Die Anzahl der Veloabstellplätze ist hingegen grosszügig bemessen. Für jedes der Wohnnutzung dienende Zimmer ist ein Abstellplatz vorzusehen. Zusätzlich sind u.a. Angebote im Bereich Car-Sharing, Cargo-Bike-Sharing und Veloservice durch die Baurechtsnehmenden einzuplanen und zu etablieren. Die Gemeinde wird das Nutzungsverhalten der Bewohnerschaft hinsichtlich deren Inanspruchnahme von öffentlichen Parkplätzen periodisch abfragen und bei Überschreitung geeignete Gegenmassnahmen ergreifen.

### Nachhaltigkeit

Die Quartierplanung schreibt sowohl für die Bebauung als auch für die Aussenräume eine Zertifizierung nach SNBS vor. Die Baurechtsnehmenden müssen mindestens den Standard Hochbau Gold erreichen.

## 2.6 Etappierung

Das Zentrum soll zu einem Mittelpunkt der Gemeinde wachsen. Um Teilbereiche zeitnah aktivieren zu können, ist das Areal in zwei Bauetappen gegliedert. Die erste Etappe beinhaltet die grünen Gebäude (darunter die hier ausgeschriebenen Baurechtsparzellen) und Flächen und soll im Zeitraum von 2025 bis 2029 geplant bzw. realisiert werden. Die zweite Etappe in Rot erfolgt im Zeitraum ab 2028 bis 2032.



**ETAPPE 1**    **ETAPPE 2**

Abbildung 4: Entwicklung des Zentrums in zwei Etappen

## 2.7 Erschliessung

### Areal gut erschlossen










Das Areal ist mit Tram und Bus, Velo und für Passanten bestens erschlossen. Das Zentrum der Stadt Basel, der Bahnhof Basel SBB und der EuroAirport sind von Birsfelden aus mit dem öffentlichen Verkehr in 10 bis 15 Minuten resp. in ca. 35 Minuten erreichbar. Dank der Tramhaltestelle «Schulstrasse» im Süden und der Bushaltestelle «Kirchmatt» im Norden befindet sich das Areal in der ÖV-Güteklasse B. An der Süd- und Ostseite des Areals führen kantonale Velorouten entlang. Entsprechend ideal ist es für den Veloverkehr zugänglich. Mit dem motorisierten Individualverkehr ist das Areal ebenfalls gut erreichbar, Parkplätze stehen jedoch nur in sehr beschränktem Umfang zur Verfügung. Das Areal ist via Haupt- und Kirchstrasse sowie über die Schulstrasse zugänglich. Der nächste Autobahnanschluss liegt rund 500 m entfernt.

### Erschliessung für Fussgänger und Velofahrerinnen

Das Zentrum bildet die Verknüpfungsachse zwischen den Erholungsgebieten am Rhein und an der Birs sowie der Einkaufsschwerpunkte Migros an der Kirchstrasse und Coop an der Hauptstrasse. Im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung wird auf dem Areal der Aktivverkehr (Fussverkehr und langsamer Veloverkehr) gefördert.

## MIKROLAGE UND ERSCHLIESSUNG



					
Zentrum Basel	10 min	19 min	12 min	 Autobahn	 Tramlinie
Bahnhof SBB	15 min	15 min	15 min	 Kantonale Veloroute	 Busstation
EuroAirport	35 min	20 min	40 min	 Buslinie	 Tramstation
Zürich	85 min	90 min	–		
Bern	80 min	70 min	–		
Freiburg i. Brsg.	55 min	50 min	–		

Die Zu- und Wegfahrten für den motorisierten Individualverkehr erfolgen in resp. aus zwei separaten Einstellhallen. Das Gebäude B1/ B2 wird über die eigene Einstellhalle direkt von der Kirchstrasse erschlossen. Die Gebäude A1, A2 und A3 erhalten eine gemeinsame Einstellhalle, welche über die Gartenstrasse von Westen her erschlossen wird.

Die heutigen oberirdischen, öffentlichen Parkplätze entfallen. Sie werden teilweise durch die Öffnung der bestehenden Einstellhalle der Gemeindeverwaltung an der Schulstrasse kompensiert.

## 2.8 Infrastruktur und Angebot

Neben der guten Erschliessung bietet das Areal ein attraktives Infrastrukturangebot. Wichtige Versorgungseinrichtungen, Schulen, Kindergärten, Sportanlagen und Naherholungsgebiete sind in wenigen Gehminuten fussläufig erreichbar.

### INFRASTRUKTUR UND ANGEBOTE IN DER UMGEBUNG



- Supermarkt
- Restaurant
- Sportanlage
- Kino/Theater

- Kindergarten
- Primar-/Sekundarschule
- Spielplatz

- 1 Birschöpfli (8 min)
- 2 Birsufer (2 min)
- 3 Rheinpark (5 min)
- 4 Biotop Stausee (7 min)

- 5 Kraftwerkinsel (8 min)
- 6 Hardwald (5 min)
- 7 Schwarzpark / St. Alban-Teich (9 min)
- 8 Gellertpark (15 min)

## 2.9 Standort- und Marktanalyse

### Wohnungsbestand 2023

In Birsfelden leben aktuell rund 10'500 Menschen in gesamthaft 5'430 Wohnungen (Stand 2023). Die grosse Mehrzahl der Wohnungen (93%) wurde vor 2000 gebaut und ist damit älter als 25 Jahre. Etwa die Hälfte der Bestandswohnungen sind 3–3.5-Zimmer-Wohnungen.

### WOHNUNGSMIX BESTAND 2023

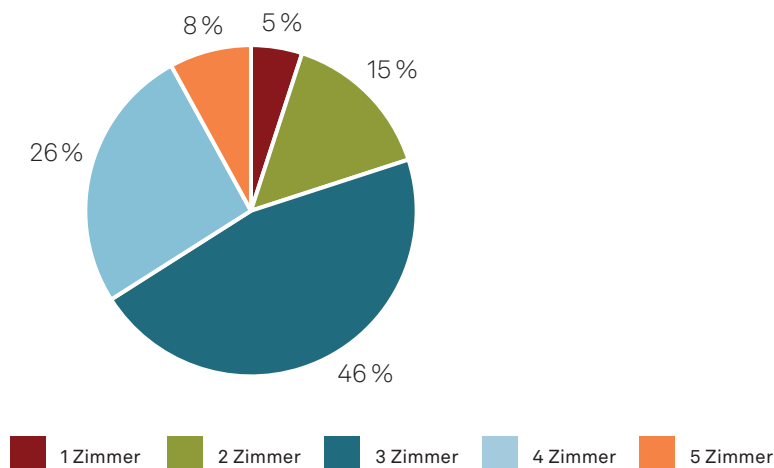


Abbildung 7: Wohnungsbestand nach Zimmerzahl in Birsfelden, Stand 2023, Quelle: Amt für Daten und Statistik BL

### Neubauten ab 2026

Seit ca. 2017 arbeitet die Gemeinde Birsfelden intensiv an verschiedenen Quartierplanungen, die das Innenverdichtungspotenzial erschliessen. Mit den Projekten, die über diese Sondernutzungsverfahren geplant werden und ab ca. 2026 in die Realisierung gehen, werden voraussichtlich 740 neue Wohnungen mit folgendem Wohnungsmix erwartet:

### WOHNUNGSMIX NEUBAUTEN AB 2026

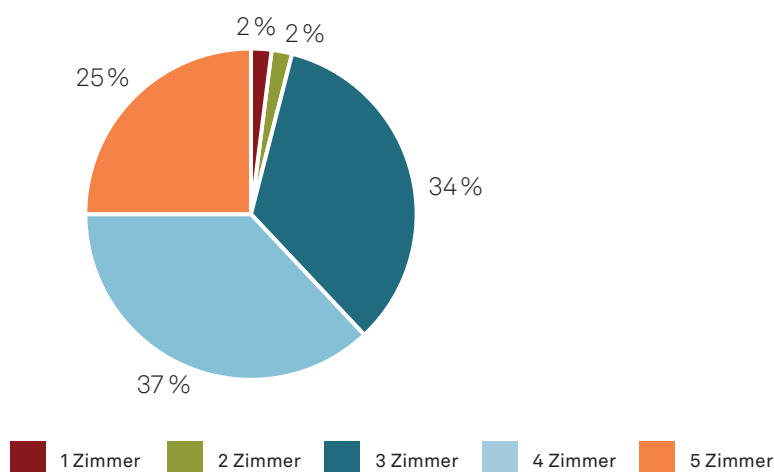


Abbildung 8: Wohnungsmix der Neubauwohnungen ab 2026, Stand 2025, Quelle: Gemeinde Birsfelden, Stadtentwicklung + Natur

# 3. Vergabe Baurechtsparzellen

## 3.1 Übersicht

Die Gemeinde plant die Baurechtsparzellen in drei Losen zu vergeben:

- **Los 1** Baurechtsparzelle A1 und A2 inklusive Einstellhalle
- **Los 2** Baurechtsparzelle A3
- **Los 3** Baurechtsparzelle B1 und B2 inklusive Einstellhalle

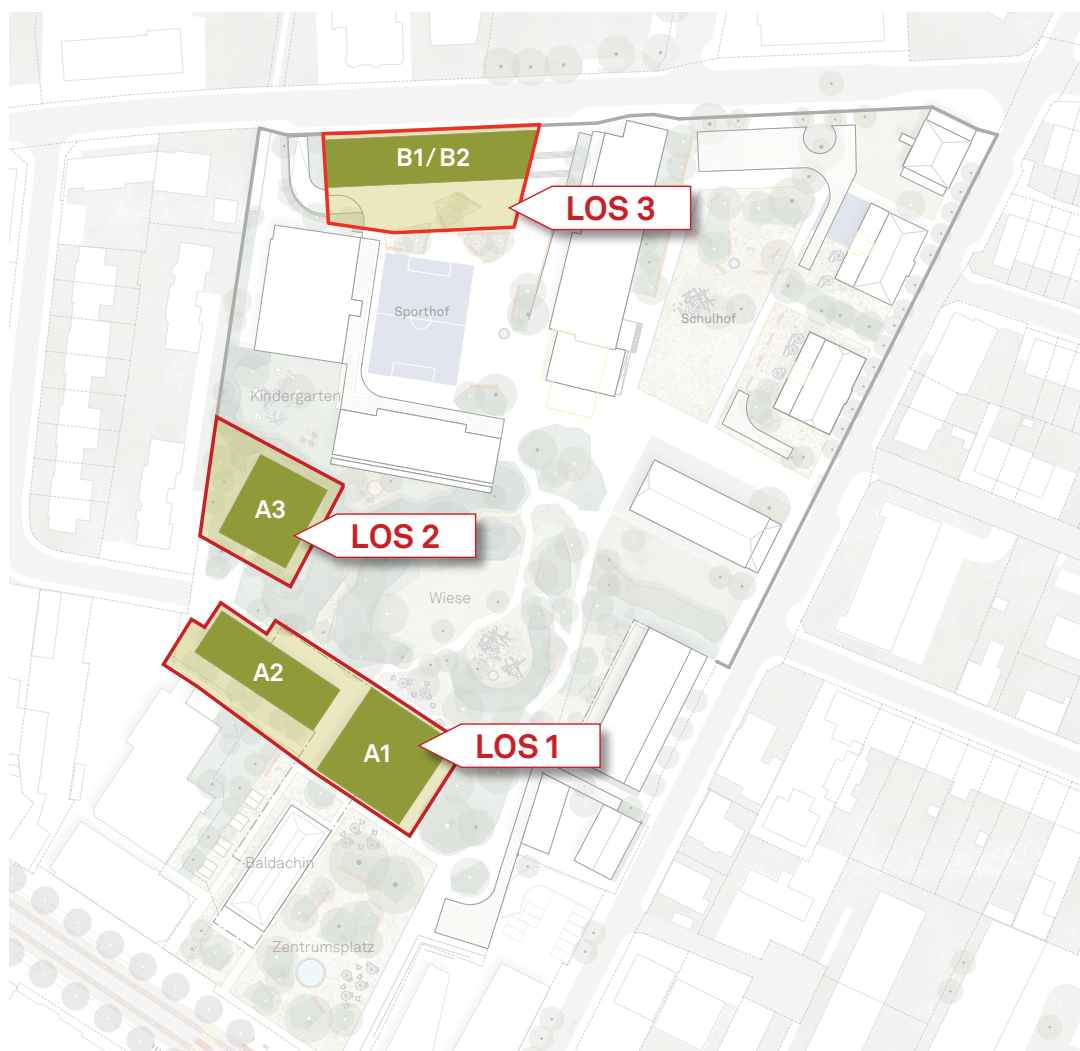


Abbildung 9: Im Baurecht abzugebende Baurechtsparzellen

<b>Los 1</b>	Das Los 1 beinhaltet die beiden Baurechtsparzellen A1 und A2 inklusive einer gemeinsamen unterirdischen Autoeinstellhalle. Die beiden Parzellen sind im heutigen Zustand unbebaut.
<b>Los 2</b>	Das Los 2 beinhaltet die Baurechtsparzelle A3 mit einer darauf befindlichen Bestandsbaute, die nach Möglichkeit zu erhalten ist.
<b>Los 3</b>	Das Los 3 beinhaltet die Baurechtsparzellen B1 und B2 inklusive einer gemeinsamen unterirdischen Autoeinstellhalle. Die beiden Parzellen sind im heutigen Zustand unbebaut.
<b>Beschrieb Baurechtsparzellen</b>	Die Ziele, Rahmenbedingungen, Baurechtszinse der einzelnen Baurechtsparzellen sind im Baurechtskatalog pro Baurechtsparzelle ausführlich beschrieben (siehe Teil II).

#### Allgemeine Regeln

Darüber hinaus gelten für das gesamte Areal – und damit auch für die einzelnen Baurechtsparzellen – allgemeine sowie jeweils spezifische Regeln. Diese Regeln sind das Resultat aus dem bisherigen Planungsprozess und sichern dessen wesentliche Qualitäten. Diese Rahmenbedingungen müssen von den sich bewerbenden Baurechtsinteressenten bei der Ausarbeitung ihrer Angebote berücksichtigt und eingehalten werden. Nachfolgend sind die wichtigsten Rahmenbedingungen und Regeln kurz beschrieben. Für ein detailliertes und umfassendes Verständnis sind die Anhänge A1 bis A4 (Quartierplan, Quartierplanreglement, Planungsbericht) sowie der Anhang A5 (Vorabzug Baurechtsvertrag) zu beachten.

## 3.2 Arealbereitstellung

#### Freigestelltes Grundstück bei Los 1 und Los 3

Die potenziellen Baurechtsnehmerinnen und Baurechtsnehmer übernehmen das Areal im gesehenen Zustand. Die Gemeinde wird die gemeindeeigenen Infrastrukturen, wie z.B. Kandelaber, Bänke, Kübel, oberirdische Teile des Unterflurcontainers, vor der baurechtsnehmerseitigen Baufeldvorbereitung zurückbauen. Die Baufeldvorbereitung ist Sache der Baurechtsnehmenden und geht zu deren Lasten. Der Ersatz der auch gemäss Quartierplanung nicht zu erhaltenden Bäume wird durch die Gemeinde gewährleistet.

#### Kosten Arealbereitstellung

#### Zu erhaltender Bestandsbau bei Los 2 (A3)

Die zukünftigen Baurechtsnehmenden erwerben das Gebäude auf der Parzelle A3 im heutigen Zustand durch Kauf (Bestandspläne siehe Anhang A9). Ein Abbruch ist nicht erlaubt. Die im Jahr 2025 durchgeführte Untersuchung der Bauschadstoffe (siehe Anhang A8) ergab für das Gebäude A3, dass aktuell im Hinblick auf den Schutz der Nutzenden keine Sanierungsmassnahmen erforderlich sind. Für die Umbauarbeiten wird eine fachtechnische Begleitung empfohlen.

Das Gebäude A3 wurde 1962 erbaut. Bis heute wurden folgende Renovationsmassnahmen durchgeführt:

**1989:** Aussenrenovation: hinterlüftete Fassade, neues Dach, neue Fenster, teilweise Malerarbeiten innen

**1997:** Montage Solaranlage: in der Zwischenzeit ausser Betrieb genommen und demontiert

**2021:** neue Dachabdichtung (keine Arbeiten an Dämmung, Spenglerarbeit etc.)

#### Laufender Mietvertrag A3 (UG und Sanitär Souterrain)

Das Untergeschoss und der Sanitärbereich im Souterrain von Gebäude A3 ist an einen Guggenmusik-Verein «Die Unschlyssige» vermietet. Der laufende und unbefristete Mietvertrag wird an die Baurechtsnehmerschaft übertragen.

#### Baugrund

Gemäss Erkenntnissen aus Sondierbohrungen im Bereich Ecke Schulstrasse/Hauptstrasse ist ein guter Baugrund aus Schotterschichten zu erwarten. Es kann davon ausgegangen werden, dass in den Neubauten ein Untergeschoss erstellt werden kann und die Foundation in dem sauberen, tragfähigen Rheinschotter erfolgt. Die Möglichkeit eines zweiten Untergeschosses muss vorgängig mit dem Amt für Umwelt und Energie abgestimmt werden.

#### Altlasten

Es besteht kein Eintrag im Altlastenkataster.

#### Denkmalpflege

Die Liegenschaften auf den Baurechtsparzellen unterstehen weder dem kommunalen noch dem kantonalen Inventar.

#### Archäologische Schutzzonen

Ein Teil des Projektperimeters befindet sich in einer archäologischen Schutzzone (siehe Quartierplan, Anhang A1). Sämtliche Grabungen im Zusammenhang mit den Baumassnahmen sind vorgängig mit der Abteilung Archäologie des kantonalen Amtes für Kultur abzustimmen.

### 3.3 Energieversorgung

#### Energieversorgung über bestehendes Fernwärmenetz

Es ist vorgesehen, dass die Baurechtsparzellen ihren Wärmebedarf über den Wärmeverbund AEB (Alternativ-Energie Birsfelden AG) beziehen. Der erneuerbare Anteil liegt aktuell bei ca. 69%. Der Anteil der erneuerbaren Energien soll sukzessive weiter erhöht werden. Da die Raumkapazitäten des Betreibers jedoch begrenzt sind, sucht dieser nach weiteren Standorten für Heizlastzentralen. Aus Betreibersicht wäre dabei u.a. eine Mittellastzentrale im Rahmen der Zentrumsentwicklung z.B. mit Grundwassernutzung oder einem Erdsondenfeld denkbar. Die Bereitschaft der Baurechtsnehmenden vorausgesetzt, stehen die Betreiber des Wärmeverbundes für Gespräche zur Verfügung.

### 3.4 Dienstbarkeiten

#### Dienstbarkeiten zu beachten

Alle relevanten, bestehenden Dienstbarkeiten sind im Parzellenkatalog abgebildet resp. integriert und berücksichtigt. Im Rahmen der weiteren Planung ist die Erstellung von weiteren Dienstbarkeiten (z.B. Wegrechte o.Ä.) wahrscheinlich. Die erforderlichen Dienstbarkeiten wird die Gemeinde bilateral mit den Baurechtsnehmenden vereinbaren. Die erforderlichen Dienstbarkeiten werden unentgeltlich vereinbart. Die Verfahrenskosten trägt jeweils die begünstigte Vertragspartei.

### 3.5 Bauliche Umsetzung

#### Bauliche Umsetzung A1 durch Studio Gugger

Die Gemeinde beabsichtigt, dass das Siegerteam aus dem Studienauftrag resp. die Verfasserin des städtebaulichen Konzepts (Büro Studio Gugger) das Gebäude A1 aufgrund seiner städtebaulich wichtigen und prominenten Setzung am Zentrumsplatz plant und realisiert. Die zukünftige Baurechtsnehmerin der Baurechtsparzelle A1 muss sich mit dieser Vorgabe einverstanden erklären. Das Projekt ist mit dem Büro Studio Gugger in einem Werkstattverfahren zu erarbeiten und vor dem Einreichen des Baugesuchs der Gemeinde vorzustellen.

#### Umbau Bestandsbaute: Planerwahlverfahren

Für den Umbau der Bestandsbaute A3 ist ein Planerwahlverfahren durchzuführen. Bei diesem Verfahren soll besonderer Wert auf den nachhaltigen Umgang mit dem Bestandsgebäude gelegt werden. Es ist ein konkretes Nachhaltigkeitskonzept in Anlehnung an den SNBS-Standard Gold zu erarbeiten, welches vor Einreichung des Baugesuchs durch den Gemeinderat genehmigt werden muss.

#### Varianzverfahren für übrige Parzellen

Für die übrigen Baurechtsparzellen (Gebäude A2, B1/B2) ist vor Baueingabe jeweils ein Varianzverfahren durchzuführen. Die Gemeinde ist als Baurechtsgeberin in des Beurteilungsgremium einzubeziehen.

### 3.6 Etappierung

#### Absprache bzgl. Erstellung und Koordination

Die Realisierung der Baurechtsparzellen muss nicht zwingend gleichzeitig, aber zwingend im Zeithorizont der Erstellungsetappe erfolgen. Die Baurechtsnehmenden der jeweiligen Baurechtsparzellen unterliegen jedoch einer Erstellungs- und Koordinationspflicht untereinander und mit der Gemeinde Birsfelden.

### 3.7 Eckwerte Baurechtsvertrag

Der Vorabzug des Baurechtsvertrags ist Teil der vorliegenden Dokumentation (siehe Anhang A5). Die nachfolgenden Ausführungen fassen die wesentlichen Inhalte aus dem Baurechtsvertrag zusammen.

#### Abgabe im Baurecht für 100 Jahre

Die Grundstücke werden den Baurechtsnehmenden von der Gemeinde Birsfelden zu festgelegten Bedingungen im Baurecht für 50 plus 30 plus 20 Jahre zur Verfügung gestellt. Der Boden muss nicht erworben und z.B. über Hypotheken finanziert werden. Stattdessen ist seitens Baurechtsnehmer oder Baurechtsnehmerin für das Grundstück über die Dauer des Baurechts ein Zins pro Jahr zu leisten.

#### Partnerschaftliches Baurechtsmodell

In der Region Basel hat sich für Baurechte der sogenannte «Partnerschaftliche Baurechtsvertrag» (Basler-Modell) etabliert. Dieser garantiert für beide Parteien eine langfristig sichere und faire Gestaltung des Baurechtsverhältnisses. Baurechtsgeberin und Baurechtsnehmerin bleiben über die gesamte Dauer der Baurechtsvergabe in periodischem Kontakt.

#### Faire Baurechtszinsen aufgrund Partnerschaftsformel

In der Berechnung des partnerschaftlichen Baurechtszinses wird der Nettoertrag der Baurechtsnehmerin und damit die konkrete Nutzung der Parzelle berücksichtigt. Dies führt zu einer nachvollziehbaren Berechnung des Baurechtszinses und einer fairen Aufteilung der Rendite zwischen Baurechtsgeberin und Baurechtsnehmerin. Der Berechnung des partnerschaftlichen Baurechtszinses liegen der Ertrag aus der Liegenschaft zugrunde sowie die Kapitaleinsätze der beiden Parteien. Die Baurechtsgeberin erhält einen Teil des Ertrags der Liegenschaft entsprechend ihrem Anteil (Bodenwert) am Wert der gesamten Immobilie (bestehend aus Bodenwert und Substanzwert der Gebäude). Der zugrunde gelegte Nettoertrag ist der um die Unterhalts-, Betriebs- und Verwaltungskosten sowie die Abschreibungen geminderte Jahresertrag, der nach kaufmännischer Bewirtschaftung erzielt wird. Mit der Partnerschaftsformel haben das Mietangebot und die Kosten der Baurechtsnehmenden Einfluss auf den Baurechtszins: Günstige Mieten und/oder solide, etwas aufwändigere Baukonstruktionen senken den Baurechtszins. Hohe Mieten und/oder sehr günstige Bauten erhöhen den Baurechtszins. Für die Berechnung der Baukosten ist der Gebäudeversicherungswert massgebend. Sowohl Mietertrag wie auch der Substanzwert der Bauten werden massgeblich durch die Baurechtsnehmerin beeinflusst.

Baufeld	BR-Parzelle Fläche in m <sup>2</sup>	BGF gemäss QP in m <sup>2</sup>	Nutzungs- mass	Mietfläche HNF in m <sup>2</sup>	Annahme Soll-Miete in CHF inkl. PP	Annahme Erstellungskosten in Mio. CHF	Jährlicher BRZ Startphase, Jahr 1–5 in CHF
A1	900	5'370	6.0	4'020	1'252'000	28.20	195'000
A2	840	1'700	2.0	1'280	398'000	9.00	62'000
A3	870	2'680	3.1	1'800	564'000	12.50*	87'000
B1+B2	1'490	3'105	2.1	2'200	684'000	15.40	106'000
<b>TOTAL</b>	<b>4'100</b>	<b>12'855</b>	<b>3.1</b>	<b>9'300</b>	<b>2'898'000</b>	<b>65.10</b>	<b>450'000</b>

Tabelle 1: Grundwerte Baurechtszins Startphase

\*inkl. Kauf Liegenschaft Bestand Mio. CHF 1.7

#### Periodische Anpassung Baurechtszins

Für die ersten fünf Jahre wird der Baurechtszins vor Erstellung der Bauten durch die Gemeinde Birsfelden für alle Parzellen festgesetzt. Die Festsetzung erfolgt aufgrund von plausiblen Projektannahmen betreffend Landwert, Anlagekosten und Mieterträgen. Nach fünf Jahren erfolgt eine erste Anpassung des Baurechtszinses. Bei dieser ersten Anpassung wird mit den effektiven Projektwerten gerechnet und der «korrekte Baurechtszins» festgelegt. Danach wird der Baurechtszins nochmals nach fünf Jahren, danach alle zehn Jahre geprüft und gegebenenfalls angepasst.

---

**Reservationsgebühr  
und anfängliche  
Jahrespauschale**

Per Datum des rechtsgültigen Erwerbs der Baurechtsparzelle wird eine volle Jahres-Baurechtszinspauschale abzüglich der Reservationsgebühr zur Zahlung fällig. Die Reservationsgebühr wird fällig nach Beschluss des Gemeinderats über die Vergabe der Baurechte und vor dem finalen Beschluss der Gemeindeversammlung. Die Höhe der Reservationsgebühr errechnet sich aus der verfügbaren BGF  $\times$  CHF 5.-.

---

**Ordentlicher  
Baurechtszins**

Die Baurechtsnehmer und Baurechtsnehmerinnen des Gebäudes A3 werden mit einem entgeltlichen Dienstbarkeitsvertrag zur Übernahme der Pflichtparkplätze in der Autoeinstellhalle unter den Gebäuden A1 und A2 verpflichtet. Die grundbuchrechtliche Übernahme der Parkplätze erfolgt zu ortsüblichen Konditionen.

An den Parkplätzen in der Einstellhalle unter dem Gebäude B1/ B2 meldet die Gemeinde Interesse im noch zu definierenden Umfang an. Die grundbuchrechtliche Übernahme der Parkplätze erfolgt zu ortsüblichen Konditionen.

---

**Dienstbarkeiten,  
wohnpolitische Auflagen**

Die Parzellenbildung erfordert voraussichtlich die Erstellung von zusätzlichen Dienstbarkeiten (z.B. Wegrechte etc.). Mögliche Dienstbarkeiten und beispielhafte wohnpolitische Auflagen sind im Vorabzug des Baurechtsvertrags (Anhang A5) formuliert. Die erforderlichen Dienstbarkeiten werden gegenseitig unentgeltlich eingeräumt.

Mit der Übernahme der Baurechte ist die Verpflichtung verbunden, Wohnungen an Personen zur Wohnsitznahme in der Gemeinde Birsfelden zu vermieten. Sollte davon abgewichen werden, muss der Gemeinde Birsfelden nachgewiesen werden, dass keine die Verpflichtung erfüllenden Wohnungsbewerbungen vorlagen.

---

**Heimfall**

Beim Heimfall, also bei Beendigung des Baurechtes, schuldet die Baurechtsgeberin der Baurechtsnehmerin eine sogenannte Heimfallentschädigung. Diese entspricht dem Verkehrswert der Bauten ohne Bodenanteil zum Zeitpunkt des Heimfalls. Sind die Bauten gut unterhalten und noch etwas wert, können sie weiter genutzt und entsprechend entschädigt werden.

---

**Schutzräume**

Die Gemeinde Birsfelden hat aktuell eine negative Schutzraumbilanz. Die Baurechtsnehmenden sind verpflichtet, die erforderliche Anzahl Schutzräume auf ihren Baurechtsparzellen zu erstellen. Die Gemeinde ist interessiert, allfällige über die für die BR-Nutzung hinausgehende Anzahl Schutzplätze erstellen zu lassen. Im Rahmen der Projektdefinition wird die Gemeinde mit den Baurechtsnehmenden das Potenzial dazu konkretisieren.

# 4. Verfahren

## 4.1 Baurechtsgeberin

Die Gemeinde Birsfelden wird durch den Gemeindepräsidenten von Birsfelden, Christof Hiltmann, vertreten. Julia Bobert (Leiterin Stadtentwicklung & Natur, Gemeinde Birsfelden) ist als Projektleiterin für die Durchführung der Baurechtsnehmerevaluation Zentrum Birsfelden zuständig.

### Kontakt Gemeinde

Gemeinde Birsfelden (Stadtentwicklung & Natur)  
Julia Bobert  
Hauptstrasse 77  
4127 Birsfelden  
E-Mail: [julia.bobert@birsfelden.ch](mailto:julia.bobert@birsfelden.ch)

## 4.2 Verfahrensbegleitung

Die Projektleitung wird von der Firma EBP Schweiz AG aus Zürich unterstützt. EBP ist zuständig für den Projektsupport, das Verfahrenssekretariat, die Organisation der Baurechtsnehmerevaluation sowie die Koordination der Vorprüfung der eingereichten Unterlagen.

### Kontakt EBP

EBP Schweiz AG  
Sara Hofmann  
Mühlebachstrasse 11  
8032 Zürich  
Tel.: (+41) 44 395 16 16  
E-Mail: [zentrumbirsfelden@ebp.ch](mailto:zentrumbirsfelden@ebp.ch)

## 4.3 Unterlagen

### Bezug Unterlagen

Die Unterlagen werden den interessierten Baurechtsnehmenden digital als PDF zugestellt. Ausserdem sind sie auf [www.entwicklung-birsfelden.ch](http://www.entwicklung-birsfelden.ch) abrufbar.

Folgende Grundlagen werden digital zur Verfügung gestellt:

	Grundlegendossier Baurechtsnehmerevaluation	PDF
	Parzellenkatalog	PDF
A1	Entwurf Quartierplan	PDF
A2	Entwurf Quartierplanreglement	PDF
A3	Auszug QP-Vertrag	PDF
A4	Entwurf Planungsbericht	PDF
A5	Entwurf Baurechtsvertrag	PDF
A6	Reglement «Förderung vielfältiges Wohnungsangebot»	PDF
A7	Entwurf Verkehrsgutachten (Mobilitätskonzept)	PDF
A8	Schadstoffanalyse Gebäude A3	PDF
A9	Bestandspläne Gebäude A3	PDF
A10	Angebotsformular	PDF

## 4.4 Auswahlgremium

### Mitglieder Auswahlgremium

Das Auswahlgremium für die Baurechtsnehmerevaluation setzt sich wie folgt zusammen:

#### Gemeindevertreter

Christof Hiltmann	Gemeindepräsident
Nicole Hatz	Bau- & Planungskommission
Vanessa Flaiban	Bau- & Planungskommission
Markus Ringger	Bau- & Planungskommission
Julia Bobert	Leiterin Stadtentwicklung & Natur

#### Fachexperten (ohne Stimmrecht)

Henriette Gugger	Fachexpertin Städtebau und Architektur
Andreas Herbst	Fachexperte Baurecht und Wirtschaftlichkeit
Peter Reichmuth	Vertretung Schulnachbarschaft
Christian Salewski	Fachexperte Städtebau und Nutzungskonzeption
Volker Meier	Fachexperte Planungsrecht, Stv. Leiter Stadtentwicklung & Natur

Bei Bedarf können weitere Experten und Expertinnen beigezogen werden.

## 4.5 Entschädigung

### Keine Entschädigung für Teilnahme

Für die Teilnahme am Verfahren und das Einreichen der Konzeptskizzen wird keine Entschädigung ausgerichtet.

## 4.6 Rechtsgrundlagen

### Besondere Bestimmungen

Die Baurechtsnehmerevaluation für das Zentrumsareal untersteht nicht dem öffentlichen Beschaffungswesen. Das Auswahlgremium prüft die Bewerbungen anhand von definierten Bewertungskriterien (siehe Kapitel 5.3). Zudem finden bilaterale Vorstellungs- und Verhandlungsgespräche zwischen Gemeinde und potenziellen Baurechtsnehmenden statt. Dabei behält sich die Gemeinde vor, allfällige Gemeinschaftsbewerbungen auch nur anteilig zu berücksichtigen. Den abschliessenden Beschluss über die Vergabe der Baurechte resp. den Zuschlag für die jeweiligen Baurechtsnehmenden trifft der Gemeinderat (vorschlagend) bzw. die Gemeindeversammlung (abschliessend).

### Anonymität und Verbindlichkeit

Die Evaluation wird nicht anonym durchgeführt.

Die Bestimmungen des vorliegenden Grundlagendossiers und die Fragenbeantwortung im Rahmen des Verfahrens sind für die Baurechtsgeberin, das Auswahlgremium sowie für die bewerbenden Baurechtsnehmenden verbindlich. Mit der Abgabe eines Angebots anerkennen die Bewerbenden die Bedingungen des Verfahrens sowie den Entscheid des Auswahlgremiums auch in Ermessensfragen und bezüglich der Bewertung der Angebote.

### Sprache des Verfahrens

Das gesamte Verfahren wird in deutscher Sprache durchgeführt. Es werden nur Unterlagen in deutscher Sprache zur Bewertung zugelassen.

### Gerichtsstand Liestal

Für das vorliegende Verfahren ist das schweizerische Recht anwendbar. Gerichtsstand ist Liestal.

## 4.7 Urheber- und Nutzungsrechte

Das Urheberrecht an den eingereichten Bewerbungsunterlagen verbleibt bei den Teilnehmenden. Die Gemeinde Birsfelden erhält das Nutzungsrecht an den Bewerbungsunterlagen unter Nennung der Projektverfasser. Die Gemeinde Birsfelden kann die Inhalte der Bewerbungen für die öffentliche Kommunikation verwenden.

## 4.8 Termine

Folgende Termine gelten für das Verfahren:

Publikation Unterlagen	30. Mai 2025
Begehung Gebäude A3	11. Juni 2025, 14 Uhr (Anmeldeschluss: 10. Juni 2025, 12 Uhr per Mail s.u.) 25. Juni 2025, 14 Uhr (Anmeldeschluss: 24. Juni 2025, 12 Uhr, per Mail s.u.)
Eingabe Fragen an <a href="mailto:zentrumbirsfelden@ebp.ch">zentrumbirsfelden@ebp.ch</a>	23. Juni 2025, 23:59 Uhr
Fragenbeantwortung	bis 2. Juli 2025
Einreichen der Bewerbung	15. September 2025
Präsentation Bewerbung	21. November 2025
Bekanntgabe vorläufige Vergabe	Dezember 2025

Für das Bestandsgebäude A3 wird zu den oben genannten Terminen eine Begehung angeboten. Anmeldungen erfolgen per Mail zu den erwähnten Fristen an [julia.bobert@birsfelden.ch](mailto:julia.bobert@birsfelden.ch). An der Begehung werden keine Fragen beantwortet. Allfällige Fragen zum Bestandsgebäude A3 werden im Rahmen der Fragebeantwortung beantwortet.

Abgesehen von der Begehung des Bestandsgebäudes A3 findet keine offizielle Arealbegehung statt. Die Bewerbenden sind angehalten, diese eigenständig durchzuführen. Das Grundstück ist generell zugänglich.

## 4.9 Weiterbearbeitung

### Schritt 1: Entscheid Gemeinde und finaler Beschluss durch Gemeindeversammlung

Die Gemeinde Birsfelden als Baurechtsgeberin fällt auf Basis der Prüfung und Bewertung der eingegangenen Bewerbungen, der Empfehlung des Auswahlgremiums sowie auf Basis der bilateralen Verhandlungsgespräche mit den potenziellen Baurechtsnehmenden den Entscheid, welche Bewerbungen für die Entwicklung der Baurechtsparzellen berücksichtigt werden. Der Gemeinderatsbeschluss wird öffentlich publiziert. An der Gemeindeversammlung, voraussichtlich im März 2026, wird die Auswahl der Baurechtsnehmenden vorgestellt und der finale Beschluss gefasst.

### Schritt 2: Reservation Parzellen

Mit den entsprechenden Bewerberinnen und Bewerbern wird nach Bekanntgabe des Gemeinderatsentscheides eine Reservation pro Parzelle abgeschlossen. Für die Bewerbenden wird damit eine Reservationsgebühr von CHF 5.–/m<sup>2</sup> BGF fällig. Die Reservation ist noch kein Baurechtsvertrag und stellt noch kein Planungsrecht dar. Im Falle des späteren Abschlusses eines entsprechenden Baurechtsvertrages wird die Reservationsgebühr dem ersten Baurechtszins angerechnet. Die Reservationsgebühr wird nur dann zurückgezahlt, wenn es aus Gründen, die die Gemeinde zu vertreten hat, nicht zu einem Abschluss eines Baurechtsvertrages kommt.

### Schritt 3: Baurechts- verträge

Die Baurechtsverträge (siehe Entwurf Anhang A5) werden auf Basis des durch das Bewertungsgremium geprüften Vorprojektes, spätestens aber vor Einreichung des Baugesuchs abgeschlossen.

<b>Befugnis zum Entscheid</b>	Die Entscheide, mit welchen potenziellen Baurechtsnehmenden die Baurechtsgeberin eine Reservation resp. einen Baurechtsvertrag abschliesst, obliegt dem Gemeinderat Birsfelden bzw. der Gemeindeversammlung.
<b>Verbindlichkeit Weiterbearbeitung Entwicklerteam</b>	Die ausgewählten Baurechtsnehmenden müssen bestrebt sein, nach der Vergabe der Baurechte auf Basis der Vorprojekte und der Rechtskraft des Quartierplans die jeweiligen Baubereiche zu planen und zu realisieren. Um eine kontinuierliche Umsetzung zu gewährleisten, sind die Baurechtsnehmenden verpflichtet, spätestens zwei Jahre nach Beschluss der Gemeindeversammlung über die Vergabe der Baurechte (voraussichtlich März 2026) das Baugesuch einzureichen, welches grundsätzlich nicht von der vorgegebenen Vision und dem Nutzungskonzept resp. dem Vorprojekt abweichen darf.
<b>Unterbrüche und Verzögerungen</b>	Aus finanziellen, technischen, rechtlichen und/oder politischen Gründen können Unterbrüche oder Verzögerungen nach jeder Projektphase auftreten und die nächste auszulösende Projektphase beeinflussen.

## 4.10 Prozess Qualitätssicherung

Für die Gemeinde ist die Sicherstellung einer hohen Qualität der zukünftigen Bebauung, der Freiräume und des Nutzungsangebots des Zentrums von grosser Bedeutung. Mit dem nachfolgend beschriebenen Prozess wird sichergestellt, dass die Vorhaben der einzelnen Baurechtsnehmenden gemäss ihren Bewerbungen umgesetzt und bezüglich Idee, Umsetzung und Betrieb ideal aufeinander abgestimmt werden können.

<b>Dialogphase</b>	Nach der erfolgten Baurechtsvergabe folgt eine sogenannte «Dialogphase». In dieser koordinieren sich die Baurechtsnehmenden untereinander und mit der Gemeinde. In der Dialogphase wird die gemeinsame Zusammenarbeit für das weitere Verfahren zur Entwicklung des Areals (Varianzverfahren, Projektierung, Realisierung, Betrieb) definiert. Die Rolle und Zuständigkeiten der Baurechtsnehmenden werden in einem durch die Baurechtsnehmenden erstellten Projekthandbuch festgelegt. Die Koordination betrifft schwerpunktmässig die Lose 1 und 2, da die Gebäude A1, A2 und A3 eine gemeinsame Einstellhalle errichten und nutzen müssen. Der allfällige Bedarf an Parkplätzen in der Einstellhalle B1/B2 wird von der Gemeinde noch definiert und in das Verfahren eingegeben. Generell sind in den Koordinationsbereichen die Planungen und der Betrieb zwischen Baurechtsnehmenden und Gemeinde abzustimmen.
<b>Varianzverfahren</b>	Auf den Baurechtsparzellen mit den Gebäuden A2 und B1/B2 ist im Anschluss an die Baurechtsvergabe ein qualitätssicherndes Verfahren in Form eines Varianzverfahrens unter Einbezug einer Jury, bestehend aus Fach- und Sachexperten erforderlich. In der Jury haben neben den Vertreterinnen und Vertretern der Baurechtsnehmenden und der Gemeinde auch ausgewählte Fachexpertinnen des Auswahlgremiums der Baurechtsvergabe Einsitz.
<b>Vorprojekt, Bauprojekt, Baugesuch</b>	Für die nachfolgende Erarbeitung des Vor- und Bauprojekts resp. für die Prüfung des Baugesuchs und der Realisierung müssen Vertreterinnen und Vertreter des Auswahlgremiums der Baurechtsvergabe in geeigneter Form resp. in Abstimmung mit der Gemeinde als Gestaltungsbeirat einbezogen werden. Der Gestaltungsbeirat prüft die gestalterische Qualität des Projekts. Die Gemeinde prüft ergänzend, ob die Anforderungen gemäss Bau- und Planungsrecht sowie die Bestimmungen der Baurechtsvergabe eingehalten werden. Die genaue Zusammensetzung des Gestaltungsbeirats ist noch nicht festgelegt.
<b>Stufen der Qualitätssicherung</b>	Die einzelnen Stufen des Qualitätssicherungsprozesses sind nachfolgend in chronologischer Abfolge aufgezeigt.

<b>Qualitätssicherung</b>	<b>Zuständigkeit / Aufgabe</b>	<b>Gilt für</b>
1. Baurechtsvergabe	Beschluss Vergabe Baurecht durch Gemeindeversammlung	A1, A2, A3, B1/ B2
2. Dialogphase	Koordination und Festlegung der Zusammenarbeit der Baurechtsnehmenden und der Gemeinde bis und mit Betrieb (Projekthandbuch)	A1, A2, A3, B1/ B2
3.1 Qualitätssicherndes Verfahren	Individuelles oder gemeinsames Varianzverfahren durchgeführt von Baurechtsnehmenden (exkl. A1, A3). Jury empfiehlt Siegerprojekt(e) zu Händen Gemeinderat. Gemeinderatsbeschluss gibt Siegerprojekt frei.	A2, B1/ B2
3.2 Qualitätssicherndes Verfahren	Begleitetes Workshopverfahren A1 mit dem Büro Studio Gugger. Das Begleitgremium empfiehlt das definitive Projekt zu Händen Gemeinderat. Der Gemeinderatsbeschluss gibt das Ergebnis des Workshopverfahrens frei für die Erarbeitung des Vorprojektes durch den Baurechtsnehmenden..	A1
3.3 Qualitätssicherndes Verfahren	Planerwahlverfahren für den Umbau der Bestandsbaute A3. Für die weiteren Planungsphasen ist ein konkretes Nachhaltigkeitskonzept in Anlehnung an den SNBS-Standard Gold zu erarbeiten, welches durch den Gemeinderat genehmigt werden muss.	A3
4. Vorprojekt	Individuelle Ausarbeitung Vorprojekt(e). Das Vorprojekt ist mit dem Gestaltungsbeirat sowie der Gemeinde abzustimmen, sodass allfällige Mängel oder Vorbehalte frühzeitig zur Sprache gebracht und im Rahmen des Bauprojekts beseitigt werden können.	A1, A2, A3, B1/ B2
5. Bauprojekt	Individuelle Ausarbeitung Bauprojekt(e). Die Gemeinde prüft das Bauprojekt auf Vollständigkeit und Einhaltung der baurechtlichen Vorgaben. Der Gestaltungsbeirat prüft die gestalterische Qualität des Projekts. Anschliessend erfolgt die Freigabe für das Baugesuch durch den Gemeinderat.	A1, A2, A3, B1/ B2
6. Baugesuch	Individuelle Ausarbeitung Baugesuch(e)	A1, A2, A3, B1/ B2

Die Planung und Realisierung des Zentrumsplatzes, des Birsparkes und die Anpassung des Freiraums B1/ B2 zum Sporthof sollen parallel zur Fertigstellung der Gebäude der Baurechtsnehmenden erfolgen.

# 5. Bewerbung

## 5.1 Anzahl Baurechtsnehmende

Einzelbewerbung und  
Baurechtsnehmergemein-  
schaft

Neben Einzelbewerbungen kann sich auch eine Baurechtsnehmergemeinschaft bestehend aus maximal drei Bauträgerschaften resp. Zusammenschlüsse für die Übernahme eines oder mehrerer Baurechte bewerben. Im Fall eines Zusammenschlusses von Bauträgerschaften ist eine einzelne Ansprechpartnerin sowie eine einzelne Vertragspartnerin gegenüber der Gemeinde festzulegen. Die Koordination mit den übrigen Bauträgerschaften hat intern in der Gemeinschaft zu erfolgen.

## 5.2 Vergabe Baurechte

Vielfalt bei Vergabe  
angestrebt

Beabsichtigt wird, die drei Lose aufgrund der erwünschten Vielfalt auf dem Areal an unterschiedliche Baurechtsnehmerinnen und Baurechtsnehmer zu vergeben. Eine Vergabe aller Baurechtspartzellen an zwei oder nur einen Baurechtsnehmenden ist jedoch nicht ausgeschlossen.

## 5.3 Bewertungskriterien

Bewertungskriterien

Die Zentrumsentwicklung und die Vergabe der Baurechte erfolgen unter der Prämisse einer nachhaltigen Entwicklung. Diese ist als Gleichgewicht von ökologischen, wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Kriterien zu verstehen.

Die Begründung für den Zuschlag eines Baubereichs an einen Baurechtsnehmenden erfolgt in erster Linie anhand der jeweiligen Motivationen der Partner sowie deren Ziele und Konzepte. Wichtig sind für die Gemeinde aber auch die Organisationsform, der Beitrag der unterschiedlichen Ziele und Projekte für eine nachhaltige Entwicklung und letztlich das Preisniveau resp. die Sicherheit zur Finanzierung.

Entsprechend leiten sich die übergeordneten Bewertungskriterien ab:

- A** Angaben Bewerberin und Referenzen
- B** Motivation und Ziel
- C** Konzept
- D** Nachhaltigkeit
- E** Finanzierung, Erstellungskosten und Ertragserwartung

Die Reihenfolge der Kriterien enthält keine Wertung oder Gewichtung.

Nachfolgend werden die übergeordneten Bewertungskriterien detaillierter beschrieben. Die einzureichenden Unterlagen beschreiben nachvollziehbar das Vorhaben des potenziellen Baurechtsnehmenden. Folgende Inhalte müssen mindestens Bestandteil der Bewerbung sein:

### 5.3.1 Angaben Bewerberin und Referenzen (A)

#### Organisation

— Stellen Sie Ihre Organisation in wenigen Sätzen sowie anhand eines Organigramms vor.

#### Nachweis Rechtsform

— Es ist ein Nachweis der aktuellen Rechtsform der Bewerberin einzureichen.

### **Schlüsselpersonen**

- Mindestens zwei Schlüsselpersonen sind mit Namen, Funktion und Kontaktdaten aufzuführen. Zusätzlich sind aktuelle CVs der Schlüsselpersonen beizulegen. Daraus sollte ersichtlich werden, an welchen vergleichbaren Projekten und in welcher Funktion bereits gearbeitet wurde.

### **Referenzprojekte der Organisation**

- Mit der Bewerbung ist aufzuzeigen, welche Erfahrungen in der Umsetzung und im Betrieb vergleichbarer Projekte vorhanden sind. Zwei, maximal drei vergleichbare Referenzprojekte sind separat darzustellen und einzureichen.

## **5.3.2 Motivation und Vision (B)**

### **Motivation**

- Die Motivation der Bewerberin für die Übernahme eines Baurechts im Zentrum von Birsfelden für das entsprechende Los ist nachvollziehbar darzulegen. Was ist die übergeordnete Motivation Ihrer Organisation, um ein Baurecht im Zentrum von Birsfelden zu übernehmen?

### **Ziel**

- Ihr Ziel ist klar und eindeutig textlich und/oder grafisch zu beschreiben. Wieso wollen Sie ein Baurecht im Zentrum Birsfelden für die nächsten 30, 50, 100 Jahre nutzen?

## **5.3.3 Nutzungskonzept (C)**

Mit dem Nutzungskonzept muss die Idee der zukünftigen Nutzung im Hinblick auf das angestrebte Zielpublikum klar beschrieben werden. Bewertet wird, ob und wie das angedachte Nutzungskonzept umgesetzt werden kann und ob die Nutzungen stimmig, quartierdienlich und markttauglich sind.

### **Los 1: Baurechtsparzelle A1 / A2**

#### **Übergeordnetes Konzept**

- Erläutern Sie Ihr Konzept für die Baurechtsparzellen A1 und A2. Gibt es ein übergeordnetes Thema oder eine übergreifende Idee?

#### **Nutzungskonzept**

Das Gebäude A1 nimmt nicht nur durch seine Kubatur eine Sonderstellung in der Zentrumsentwicklung ein. Das den öffentlichen/gewerblichen Nutzungen vorbehaltene Erdgeschoss mit Bezug zum Zentrumsplatz wie auch zum Birspark trägt wesentlich zur atmosphärischen Qualität und Belebung des Zentrums bei.

- Was sind die angestrebten Nutzungen für die Erdgeschosse und Regelgeschosse der Baurechtsparzellen A1 sowie A2?
- Welche Nutzungen werden insbesondere für die Erdgeschossflächen im A1 vorgesehen? Wie kann diese Nutzung auf die unterschiedlichen Seiten reagieren, ohne eine starke Rückseite zu den wichtigen öffentlichen (Frei-)Räumen auszubilden? Wie wird Innen und Aussen in Nutzung und Gestaltung (Fassaden, Vorzonen) verbunden (Konzept)?
- Wie kann der langfristige Betrieb einer aktiven Erdgeschossnutzung, die zur Belebung des Zentrums beiträgt, sichergestellt werden?

- Wie ist der geplante Wohnungsmix und welche Wohnformen werden angeboten (herkömmliche Wohnungen, Atelierwohnungen, Wohngemeinschaften, Nestwohnungen, usw.)?
- Welches Zielpublikum wollen Sie mit Ihrem Angebot ansprechen?
- Welchen Beitrag leistet Ihr Projekt für ein lebendiges und vielfältiges Quartier und für die Belebung des Zentrumsplatzes und allenfalls des Baldachins?

## Los 2: Baurechtsparzelle A3

### Übergeordnetes Konzept

- Erläutern Sie Ihr Konzept für die Baurechtsparzelle A3. Gibt es ein übergeordnetes Thema oder eine übergreifende Idee?

### Nutzungskonzept

- Die Baurechtsparzelle grenzt an den Schul- und Kindergartenbetrieb mit aussenliegenden Kindergartenspielflächen. Erläutern Sie, wie die ehemalige Schulbaute in einen langlebigen und qualitätsvollen Wohnungsbau umgebaut und umgenutzt wird und welche Eingriffstiefe Sie für die Umnutzung anstreben.
- Was sind die angestrebten Nutzungen für das belichtete Souterrain, das Erdgeschoss und die Regelgeschosse der Bestandsbaute?
- Wie ist der geplante Wohnungsmix und welche Wohnformen werden angeboten (herkömmliche Wohnungen, Atelierwohnungen usw.)?
- Welches Zielpublikum wollen Sie gewinnen?
- Welchen Beitrag leistet Ihr Projekt für ein lebendiges und vielfältiges Quartier?
- Wie werden Sie die bestehende Mieterschaft des Untergeschosses, den Guggenmusik Verein «Die Unschlyssige», in Ihr Konzept integrieren?

## Los 3: Baurechtsparzelle B1 / B2

### Übergeordnetes Konzept

- Erläutern Sie Ihr Konzept für die Baurechtsparzellen B1 / B2. Gibt es ein übergeordnetes Thema oder eine übergreifende Idee?

### Nutzungskonzept

Die beiden Baurechtsparzellen grenzen an einen Schulbetrieb mit aussenliegenden Spiel- und Aufenthaltsflächen für die Schülerinnen und Schüler, aber auch für Kinder und Jugendliche ausserhalb der Unterrichtszeiten. Erläutern Sie, wie Sie auf diese anspruchsvolle Nachbarschaft eingehen werden.

- Was sind die angestrebten Nutzungen für die Regelgeschosse? Wie wird mit dem Luftgeschoss umgegangen? Welche Nutzung planen Sie im strassenseitigen Erdgeschoss?
- Wie ist der geplante Wohnungsmix und welche Wohnformen werden angeboten (herkömmliche Wohnungen, Atelierwohnungen, Wohngemeinschaften, Nestwohnungen usw.)?
- Welches Zielpublikum wird angesprochen?
- Welchen Beitrag leistet Ihr Projekt für ein lebendiges und vielfältiges Quartier besonders auch in direkter Nachbarschaft zur Schule, Schwimmhalle und dem Sporthof?
- Mit welchen Konzepten/Strategien begegnen Sie allfälligem Konfliktpotenzial zwischen Schul- und Freizeitnutzung einerseits und Wohnen andererseits?

### 5.3.4 Nachhaltigkeit (D)

Die Gemeinde legt grossen Wert darauf, dass die Projekte ökologisch geplant und umgesetzt werden. So sind alle Neubauten nach SNBS Hochbau Gold zu zertifizieren. Vor dem Umbau des Bestandsgebäudes A3 wird ein konkretes Nachhaltigkeitskonzept gefordert, welches sich an den Kriterien SNBS Hochbau Gold orientiert. Besonderer Wert wird auf die Umsetzung der Qualitäten von autoarmen/autofreien Wohnformen gelegt. Entsprechend wurde die Reduktion des motorisierten Individualverkehrs und die Förderung des Aktivverkehrs (Fuss- und Veloverkehr) im QP geregelt. Die reduzierte Anzahl zur Verfügung stehender privater Parkplätze in den Einstellhallen rechtfertigt nicht das Ausweichen eines allfälligen Mehrbedarfs auf die Blaue Zone.

Die Gemeinde Birsfelden ist ausserdem seit 1999 Energiestadt und ist bestrebt, dieses Label auch weiterhin tragen zu dürfen. Ausserdem ist zur Deckung des Wärmeenergiebedarfs weitestgehend auf fossile Energieträger zu verzichten. Das Areal ist an das lokale Fernwärmenetz angeschlossen. Die Fernwärme wird lokal erzeugt und besteht zurzeit erst zu mindestens ca. 69% aus erneuerbaren Quellen. Der Fernwärmebetreiber arbeitet an der kontinuierlichen Erhöhung des erneuerbaren Anteils.

Mit Bezug auf das Thema ökologische Nachhaltigkeit sind folgende Fragen zu beantworten:

- Es steht eine begrenzte Anzahl an Parkplätzen zur Verfügung. Wie hoch schätzen Sie die Anzahl benötigter Parkplätze pro Wohnung ein? Was sind Ihre Strategien, um möglichst darüber hinaus keinen motorisierten, privaten Individualverkehr zu generieren?
- Mit welchen Qualitäten kann Ihr Gebäude der zunehmenden Hitzebelastung in den Siedlungen entgegenwirken und zu einem angenehmen Mikroklima im Umfeld Ihres Gebäudes beitragen resp. der Hitzebelastung der Umgebung entgegenwirken?

Neben der ökologischen Nachhaltigkeit ist der Gemeinde auch die soziale Nachhaltigkeit wichtig. Neben einem vielfältigen Wohnungsangebot sind niederschwellige Begegnungsräume und der Einbezug von Nachbarschaft, Quartier und zukünftigen Nutzenden von grosser Wichtigkeit.

Mit Bezug auf das Thema soziale Nachhaltigkeit sind folgende Fragen zu beantworten:

- Wo liegt der Schwerpunkt der räumlichen Qualitäten Ihres Vorhabens?
- Planen Sie gemeinschaftlich genutzte Räume?
- Werden die Wohnungen nach Kriterien vermietet? Wenn ja, nach welchen?

### 5.3.5 Finanzierung, Erstellungskosten und Ertragserwartung (E)

#### Angebotsformular

Die Gemeinde strebt auf dem Gesamtareal ausgewogene Mietkosten für ein breites Spektrum an verschiedenen Einkommensverhältnissen an. Pro Parzelle sind entsprechend die jeweils angestrebten Mietzinse anzugeben (CHF/m<sup>2</sup> HNF/Jahr für Wohnen und Gewerbe).

- Welches Mietpreisspektrum streben Sie für die Wohnnutzungen an (in CHF/m<sup>2</sup> HNF/Jahr) und welchem Preisniveau ordnen Sie dies zu?
- Welchen Mietzins (in CHF/m<sup>2</sup> HNF/Jahr) streben Sie für Dienstleistungs- oder Gewerbenutzungen an (nur bei Los 1 anzugeben)?
- Wie werden die Finanzierung und langfristige Tragfähigkeit der Gemeinschaftsflächen (Wege, private/halbprivate Grünräume, Einstellhalle) sichergestellt?

Zudem interessieren die von Ihnen angenommenen Erstellungskosten sowie angenommenen Erträge.

- Mit welchen Erstellungskosten pro Quadratmeter Hauptnutzfläche (HNF), BKP 1–5, rechnen Sie?
- Mit welchen jährlichen Erträgen rechnen Sie (CHF/m<sup>2</sup> HNF)? Bitte schlüsseln Sie diese nach der jeweiligen Nutzungsart auf (Wohnen, Dienstleistung, Einstellhalle etc.).

Für die ersten Baukostenüberlegungen und das dazugehörige Finanzierungskonzept erwartet die Gemeinde erste Aussagen. Die Bewertung der Finanzierungsunterlagen legt den Fokus auf deren Nachvollziehbarkeit und Sicherheit für die Baurechtsgeberin.

### 5.4 Fragenbeantwortung

Fragen zur Ausschreibung sind bis am **23. Juni 2025, 23:59 Uhr per E-Mail an [zentrumbirsfelden@ebp.ch](mailto:zentrumbirsfelden@ebp.ch)** zu richten. Die Antworten der Fragen werden bis am 2. Juli 2025 an alle angemeldeten Teilnehmenden des Baurechnemerverfahrens verschickt. Fragestellende sind automatisch angemeldet. Bitte melden Sie sich an, wenn Sie keine Fragen haben, aber an den Antworten interessiert sind. Die Fragenbeantwortung gilt als Ergänzung zum vorliegenden Grundlegendossier.

### 5.5 Einzureichende Unterlagen

Die einzureichenden Unterlagen beschreiben nachvollziehbar das Vorhaben der Bewerberin. Als Grundlage für die Bewerbung ist das vorgegebene Angebotsformular zu verwenden (siehe Anhang A10). Zusätzliche Unterlagen für die weitere Beschreibung des Vorhabens sind zulässig.

#### Abgabe Angebot bis 15. September 2025

Die einzureichenden Unterlagen sind in elektronischer Form bis am **15. September 2025, 14 Uhr an [zentrumbirsfelden@ebp.ch](mailto:zentrumbirsfelden@ebp.ch)** einzureichen.



II.

# Baurechtsparzellenkatalog



# 1. Einführung

## Angaben mit allgemeiner Gültigkeit

### Baurechtliche Planungsgrundlagen

- QP «Zentrum» und sein Regelwerk
- Quartierplanvertrag Zentrum Birsfelden

### Angabe Bruttogeschossfläche BGF oberirdisch

- A1: 5'370 m<sup>2</sup>
- A2: 1'700 m<sup>2</sup>
- A3: 2'680 m<sup>2</sup>
- B1/B2: 3'105 m<sup>2</sup>

### Vorgabe Gestaltungsbaulinien

- Der Quartierplan sieht keine Gestaltungsbaulinien vor.
- An drei Orten (Südseite Baubereich B1/ B2 sowie Süd- und Ostseite A3) sind die Baubereiche durch zusätzliche Gebäudelini­en begrenzt. Diese ermöglichen abgestützte Balkone, Laubengänge etc., die maximal 2 m über den Baubereich hinaus­dürfen, auf der kompletten Fassadenlänge.

### Dienstbarkeiten

- Die Gemeinde erteilt den Baurechtsnehmenden im Baubereich des Baldachins (A7) sowie den angrenzenden Flächen ausserhalb der Baurechtsparzellen ein Unterbaurecht.
- Die Baurechtsnehmerin der Baubereiche B1/ B2 gewährt der Gemeinde ein öffentliches Nutzungsrecht des erweiterten Sporthofs auf dem Dach der Einstellhalle sowie des Luftgeschosses (mit Ausnahme des/der Erschliessungskerne).
- Die erforderlichen Parkplätze für das umgebaute Schulgebäude im Baubereich A3 sind ebenfalls in der Einstellhalle A1/A2 vorzusehen. Hier bedarf es der direkten Abstimmung der Baurechtsnehmenden untereinander sowie der Regelung über Dienstbarkeiten.
- Auf den Baurechtsparzellen A1/A2 sind mit der Gemeinde öffentliche Geh- und Fahrrechte auf der Nordseite der Gebäude sowie zwischen den Gebäuden zu vereinbaren.

### Nutzung

- In den Erdgeschossen der Baubereiche A1 und A2 sind publikumsorientierte Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen sowie öffentliche Nutzung bis zu einer BGFH von 800 m<sup>2</sup> zulässig. Alle weiteren Geschosse sowie die anderen Baubereiche sind der Wohnnutzung vorbehalten. Gemeinsam genutzte Räumlichkeiten und Wohntateliere sind zulässig.
- Im Bestandsgebäude A3 besteht für das UG und die Sanitäreanlage im Souterrain eine dauerhafte und unentgeltliche Nutzungsvereinbarung mit dem Guggenmusik-Verein «Die Unschlyssige», die auf die zukünftigen Baurechtsnehmenden übertragen wird.
- Die Schutzraumbilanz Birsfelden ist negativ, eine Abgeltung ist nicht möglich. Die Baurechtsnehmenden sind verpflichtet, die erforderliche Anzahl Schutzräume auf ihren Baurechtsparzellen zu erstellen. Die Gemeinde ist interessiert, allfällige über die für die BR-Nutzung hinausgehende Anzahl Schutzplätze erstellen zu lassen. Im Rahmen der Projektdefinition wird die Gemeinde mit den Baurechtsnehmenden das Potenzial dazu konkretisieren.
- Die Gebäude A3 und B1/ B2 befinden sich in unmittelbarer Nachbarschaft zu Schul- und Freizeitnutzung. Die Gemeinde erwartet ein Bekenntnis der Baurechtsnehmenden zu einem wohlwollenden Umgang mit dieser lebendigen Nachbarschaft.

### Parkierung PW

- Parkplätze für Personenwagen und Motorräder sind grundsätzlich unterirdisch anzuordnen.
- Alle Stamm- und Besucherparkplätze sind in den Einstellhallen West (Zufahrt ab Gartenstrasse) sowie Nord (Zufahrt ab Kirchstrasse) vorzusehen.
- In der Einstellhalle West sind die Stamm- und Besucherparkplätze der Baubereiche A1, A2 und A3 einschliesslich der erforderlichen Car-Sharing-Parkplätze zu realisieren. Die Kapazität der Einstellhalle West ist auf 55 Parkplätze beschränkt.
- In der Einstellhalle Nord sind die Stamm- und Besucherparkplätze der Baubereiche B1/ B2 einschliesslich der erforderlichen Car-Sharing-Parkplätze zu realisieren. Mit der Gemeinde ist

abzustimmen, ob in der Einstellhalle Parkplätze für die Schulnutzung zu realisieren sind. Die durch den Quartierplan vorgegebene maximale Kapazität der Einstellhalle würde bis zu 18 Parkplätze für Lehrpersonen resp. die Gemeinde ermöglichen.

- Für Stammparkplätze gilt eine Obergrenze von 0.3 PP pro Wohnung. Es ist keine Untergrenze definiert, sodass auch autofreies Wohnen möglich ist.
- Für Besucherparkplätze gilt ein fixer Wert von 0.1 PP pro Wohnung.
- Für die erforderliche Anzahl Stamm- und Besucher-PP der geschäftlichen Nutzungen sind in der Quartierplanung die Korrekturfaktoren  $R1 = 0.6$  und  $R2 = 0.6$  festgelegt. Darüber hinaus gelten die weiterführenden Vorgaben der Verordnung zum Raumplanungs- und Baugesetz Basel-Landschaft, Anhang 1.
- Die Reduktion der Parkplätze für die Bewohnerschaft ist an verbindliche Auflagen (flankierende Mobilitätsmassnahmen) gebunden, die sowohl im Quartierplanreglement als auch im Quartierplanvertrag festgehalten sind.
- Zu diesen zählt auch die Realisierung eines Car-Sharing-Angebots für die Bewohnenden. Ob dabei eine interne Lösung oder die Zusammenarbeit mit einem etablierten Car-Sharing-Anbieter zur Umsetzung kommt, bleibt den Baurechtsnehmenden überlassen.
- Für die Abgrenzung der unterirdischen Einstellhal-

len gibt es keine verbindlichen Vorgaben, die Lage der Ein- und Ausfahrten ist hingegen vorgegeben.

- Die Einstellhallen sind durch die Baurechtsnehmenden zu realisieren. Die allfällige Realisierung weiterer, über den jeweiligen Bedarf hinausgehender Parkplätze ist mit der Gemeinde abzustimmen.

### **Parkierung Velo**

- Für jedes der Wohnnutzung dienende Zimmer ist ein Veloabstellplatz zu realisieren.
- Mindestens die Hälfte dieser Veloabstellplätze ist mit hoher Lagequalität auszustatten.
- Der Anteil von Veloabstellplätzen mit hoher Lagequalität hat mit Abnahme der Auto-PP pro Wohnung zuzunehmen. Der jeweilige Mindestwert ist im Quartierplanreglement festgehalten.
- Das Quartierplanreglement formuliert weitere Vorgaben zur Anzahl zu errichtender Abstellplätze für Cargo-Bikes etc. sowie für die Bereitstellung von Sharing-Fahrzeugen.

## 2. Baurechtsparzellen

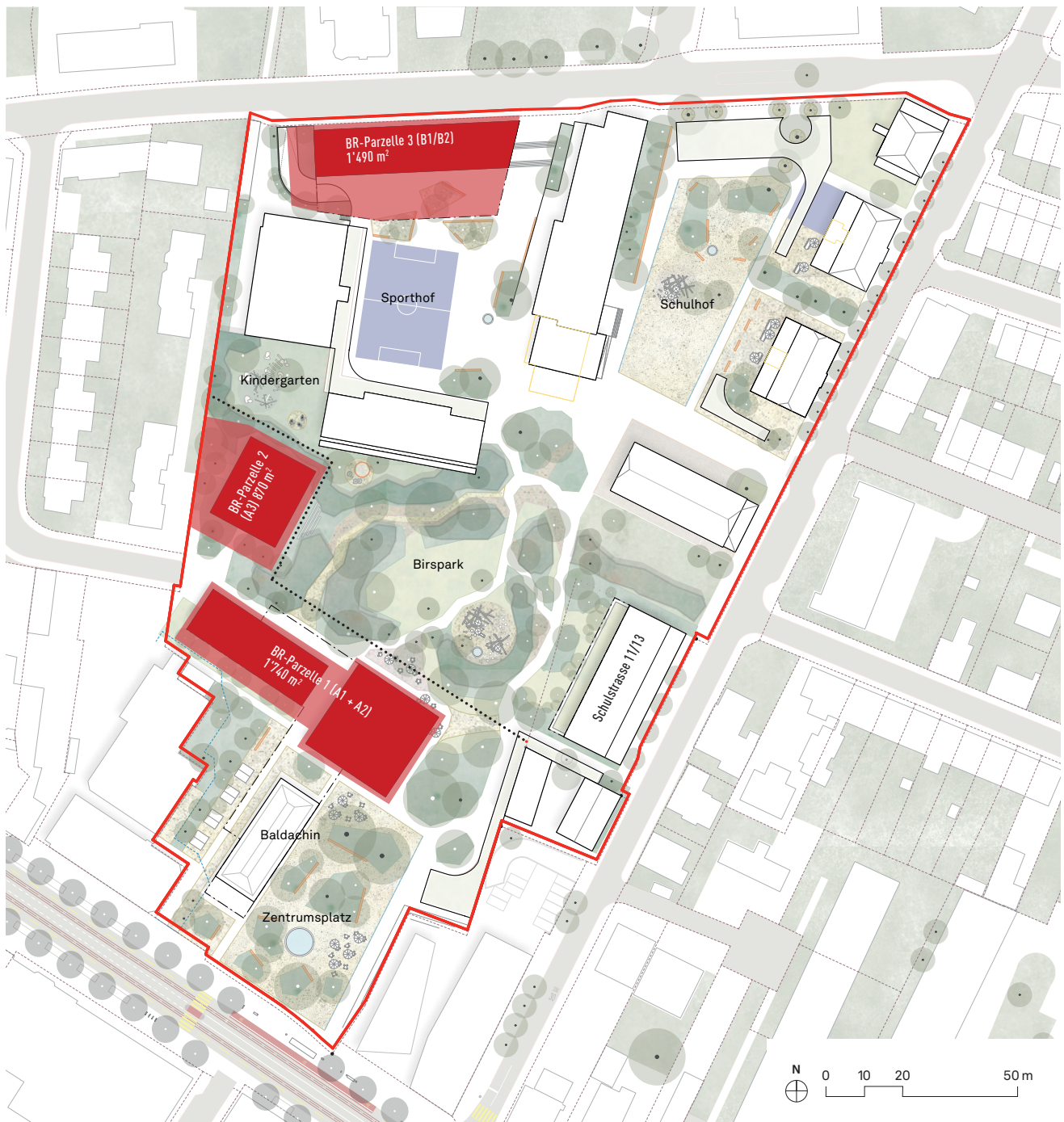


Abbildung 10: Baurechtsparzellen 1–3 mit Angabe der Baurechtsparzellengrösse

# Baurechtsparzelle 1 (A1)

## Gebäude A1

### Rahmenbedingungen Gebäude A1

- Gebäudehöhe: 30 m
- Geschossigkeit: 7 + 2 Attikageschosse (§5.9 QP-Reglement)
- EG: Dienstleistung/Gewerbe/öffentliche Nutzungen
- Obergeschosse + Attika: Wohnen (ca. 45 Wohnungen)
- Zufahrt Einstellhalle mit max. 55 PP via Gartenstrasse über Gebäude A2
- Das Gebäude A1 wird als zentraler Baustein der Zentrumsplanung Platz und Park prägen. Der adäquate architektonische Ausdruck ist auch vor dem Hintergrund der geplanten Bauten am Birsstegweg und des unmittelbar benachbarten Baldachins zu entwickeln.
- Die gemäss Quartierplan für A1/A2/A3 möglichen privaten MIV-Parkplätze sind in einer gemeinsamen Einstellhalle unter den Bauten A1/A2 und Baldachin untergebracht. Die Kubatur des durch die Gemeinde erstellten Baldachins ist mit der Einstellhallegeometrie zu koordinieren.
- Die Erschliessung der gemeinsamen Einstellhalle erfolgt durch die Gartenstrasse.
- Notwendige Velostellplätze sind auf der Parzelle zu realisieren.
- Das Gebäude ist nach SNBS-Hochbau zu zertifizieren und muss mindestens den Gold-Standard erreichen.
- Auf dem Dach des Gebäudes ist eine PV-Anlage mit Untergrünung zu realisieren. Ausgenommen hiervon sind die an die Attikageschosse angrenzenden, begehbaren Dachterrassen. Die Fassaden sind auf mindestens 20% ihrer Länge bodengebunden zu begrünen.

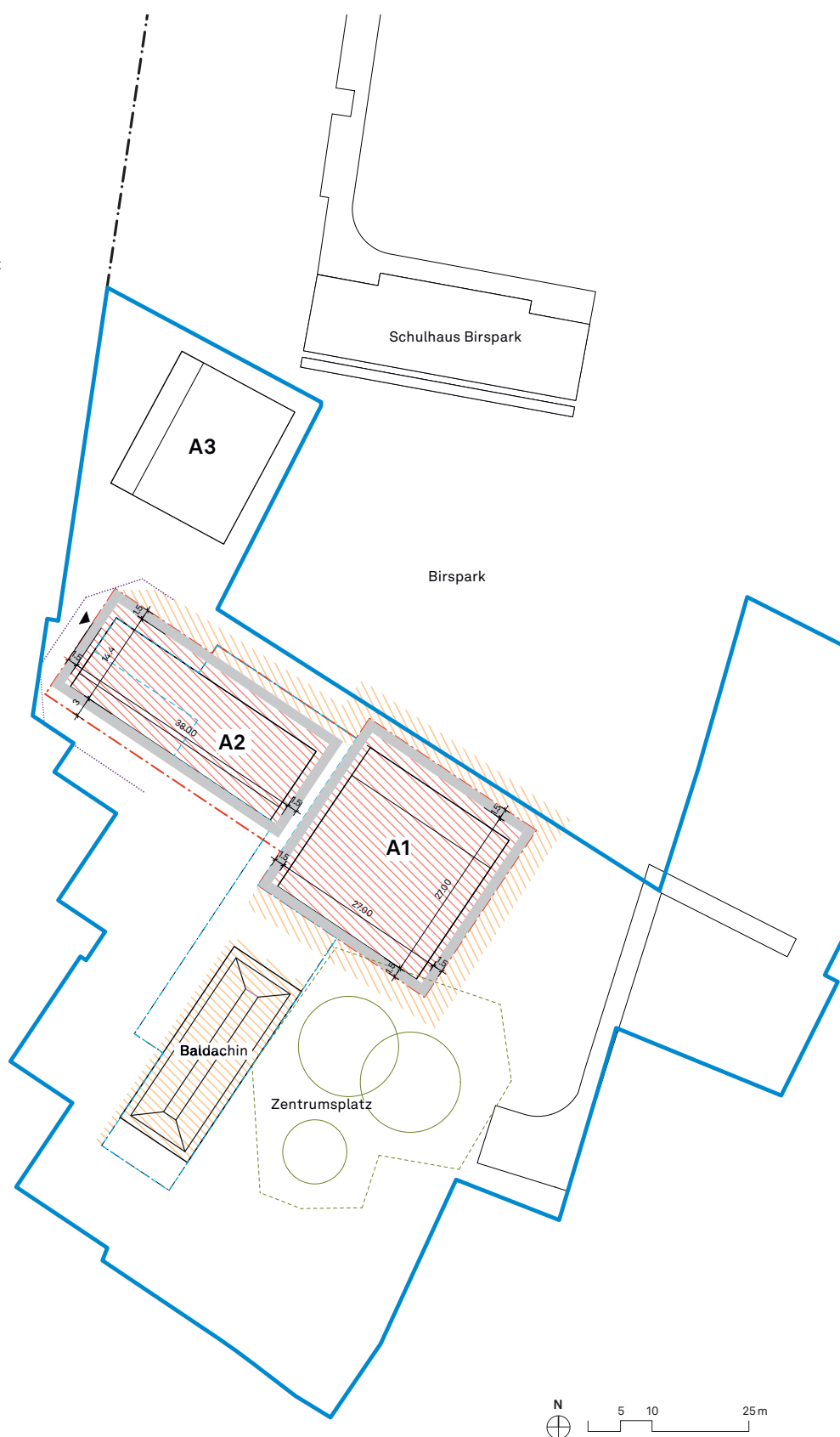
- Die Gemeinde beabsichtigt, dass das Siegerteam aus dem Studienauftrag resp. die Verfasserin des städtebaulichen Konzepts (Büro Studio Gugger) das Gebäude A1 aufgrund seiner städtebaulichen wichtigen und prominenten Setzung am Zentrumsplatz realisiert. Zur Qualitätssicherung ist ein begleitetes Workshopverfahren mit dem Büro Studio Gugger durchzuführen.
- Die Gemeinde vergibt das Baurecht bevorzugt an die Interessentinnen und Interessenten, die verbindlich zusichern können, der Mieterschaft aus der Schulstrasse 11/13, bei Erfüllung der Mietbedingungen, alternative Wohnungen auf ihrer Baurechtsparzelle zu reservieren resp. zu vermieten.

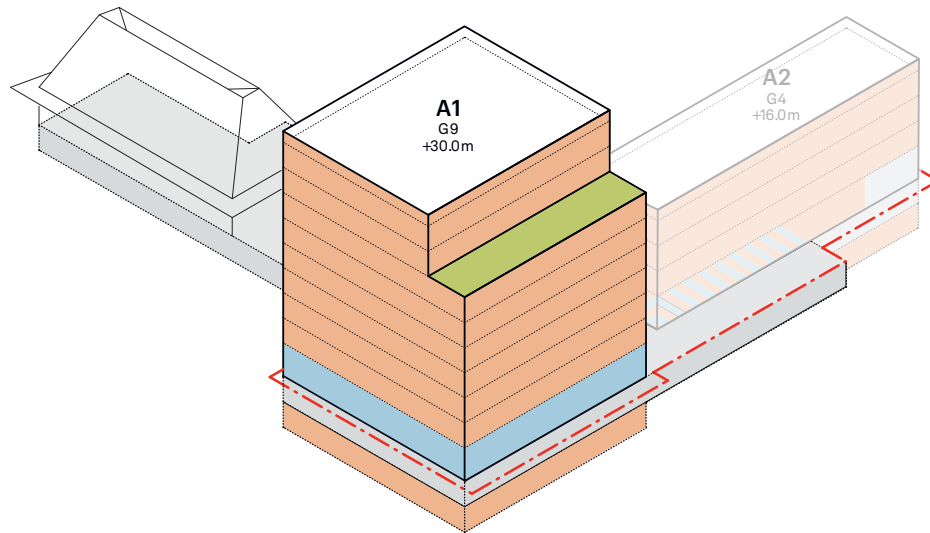
### Nutzungsprofil Gebäude A1

- Die Bewohnenden des Hauses A1 schätzen das Wohnen im urbanen Zentrum der Gemeinde, die unterschiedlichen Veranstaltungen auf dem Platz sowie die Spielmöglichkeiten im Birsark. Allenfalls bringt sich die Hausgemeinschaft aktiv in die Bespielung der angrenzenden öffentlichen Räume ein.
- Das Haus A1 nimmt nicht nur durch seine Kubatur eine Sonderstellung in der Zentrumsentwicklung ein. Das den öffentlichen/gewerblichen Nutzungen vorbehaltene Erdgeschoss mit Bezug zum Zentrumsplatz wie auch Birsark trägt wesentlich zur atmosphärischen Qualität und Belebung des Zentrums bei. Die Baurechtsnehmenden sind aufgefordert, Nutzungs- und Betriebskonzepte für die Erdgeschossflächen vorzuschlagen, welche langfristig finanzierbar sind und die Flächen möglichst ganztägig und auch am Wochenende beleben.
- Gemeindenutzungen sind im Erdgeschossbereich nicht vorgesehen, da deren Platzbedarf im Teilgebiet Nord in den gemeindeeigenen Liegenschaften gedeckt ist.

- . - . BR-Parzellengrenze
- Baubereich
- Bereich offene Balkone
- Koordinationsbereich
- QP-Perimeter (Teilbereich A)
- . . . Grenzabstand BPG\*
- - - Unterirdisches Überbaurecht zugunsten Parzelle A1/A2
- - - Baumschutzbereich
- Zufahrt AEH A1, A2, A3

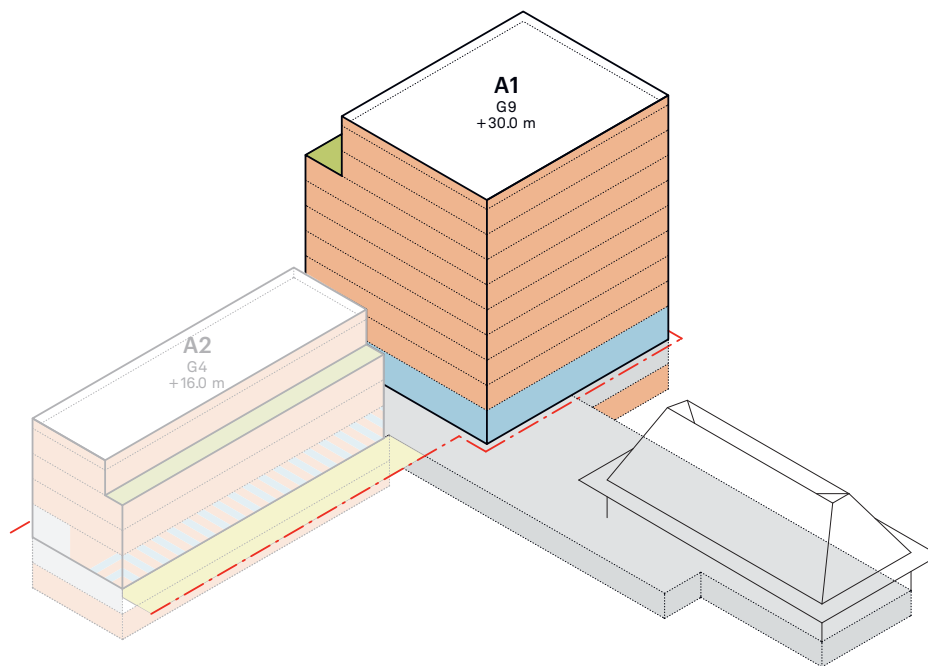
\* Grenzabstände zur QP-Grenze gem. BPG überschreiben Vorgaben zu Baubereich/Balkonschicht





### Aussenraum Gebäude A1

- Der Anschluss an den Zentrumsplatz und Birspark soll a-Niveau erfolgen. Die Materialisierung der Bodenbeläge richtet sich nach dem übergeordneten, durch die Gemeinde zu erarbeitenden Materialisierungskonzept der Weg- und Platzflächen. Die Materialisierung des Aussenraums zu den Wegen, dem Zentrumsplatz und dem Birspark lässt keinen Unterschied zwischen Baurechtsparzelle und öffentlicher Fläche erkennen. Die Entwässerung des Platzwassers darf auf die angrenzenden Nachbarparzellen geleitet werden.
- Der Bau grenzt allseitig an mineralisch gestaltete Platz- und Wegflächen.
- Mit seiner Südfassade steht der Bau direkt am Zentrumsplatz und bildet die Kulisse des Baldachins.
- Mit der Ostfassade liegt der Bau direkt an der Hauptachse für Passanten zwischen Birs und Rhein.
- Nordseitig schliesst nach einer befahrbaren Wegfläche der Birspark an, die konkrete Gestaltung der unmittelbar benachbarten Flächen muss im Austausch mit der Nutzung des Gebäudes A1 entwickelt werden.
- Westseitig findet sich eine Gasse, die eine direkte Verbindung zwischen Zentrumsplatz und Birspark schafft.
- Der Baubereich A1 grenzt unmittelbar an den Baum- schutzbereich des Zentrumsplatzes. Der Erhalt des umgebenden und geschützten Baumbestandes hat höchste Priorität und ist zwingend durchgängig von der Gebäudekonzeption bis und mit Realisierung zu berücksichtigen.
- Die Gemeinde plant auf Basis des Richtprojektes des Baldachins die Durchführung eines Projekt- wettbewerbs. Das Programm für den Baldachin ist durch die Gemeinde noch nicht abschliessend definiert. Das Vorprojekt soll bis Ende 2026 vorliegen. Es steht jedoch heute schon fest, dass der Baldachin ein öffentlicher Ort sein wird, an dem Märkte, Konzerte (z.B. Blues und Jazz) und Feste (z.B. Chilbi) stattfinden werden. Ganz allgemein soll der Zentrumsplatz zum Treffpunkt für die Birsfelder Bevölkerung werden.
- Die notwendigen Abstellplätze für Stamm- und Besuchervelos sind im Gebäude, in der Einstellhalle bzw. auf der Parzelle nachzuweisen.



- Wohnen
- Öffentliche Nutzungen
- Einstellhalle A1/A2/A3
- Dachterrasse
- Privater Vorbereich
- BR-Parzellengrenze

### Baurechtszins Gebäude A1

Für die Phase zwischen Abschluss Baurechtsvertrag und Beginn der jährlichen Zahlung ist eine Pauschale im Umfang von einem ordentlichen Jahres-Baurechtszins in Höhe von CHF 195'000 geschuldet.

Der ordentliche jährliche Baurechtszins für die ersten fünf Jahre ab Bezugsbereitschaft, spätestens aber 18 Monate nach Erteilung der rechtskräftigen Baubewilligung, beträgt CHF 195'000.

Im sechsten Jahr nach Bezugsbereitschaft erfolgt eine erste Anpassung auf Grundlage der effektiven Projektwerte.

### Baurechtsparzelle 1: 1'740 m<sup>2</sup>

#### Gebäude A1 BGFH QP 5'370 m<sup>2</sup>

Geschoss	GFu*	BGFH max
2. UG		
1. UG		Keller
EG	625 m <sup>2</sup>	Öffentlich
1. Obergeschoss	625 m <sup>2</sup>	Wohnen
2. Obergeschoss	625 m <sup>2</sup>	Wohnen
3. Obergeschoss	625 m <sup>2</sup>	Wohnen
4. Obergeschoss	625 m <sup>2</sup>	Wohnen
5. Obergeschoss	625 m <sup>2</sup>	Wohnen
6. Obergeschoss	625 m <sup>2</sup>	Wohnen
Attika 1	497 m <sup>2</sup>	Wohnen
Attika 2	497 m <sup>2</sup>	Wohnen
<b>GESAMT</b>	<b>5'369 m<sup>2</sup></b>	

# Baurechtsparzelle 1

## Gebäude A2

### Rahmenbedingungen Gebäude A2

- Gebäudehöhe: 16.0 m
- Geschossigkeit: 3 + 1 Attikageschoss (§5. 9 QP-Reglement)
- EG: Wohnen und/oder Gewerbe/Dienstleistung
- Obergeschosse + Attika: Wohnen (ca. 15 Wohnungen)
- Zufahrt Einstellhalle mit max. 55 PP via Gartenstrasse über Gebäude A2
- Notwendige Velostellplätze sind auf der Parzelle zu realisieren.
- Mit einem überhohen Erdgeschoss oder Hochparterre ist eine grosse Nutzungsveranz gegeben: Geschäftsräume, Atelierwohnen, Maisonettes wie auch konventionelle Wohnungszuschnitte sind gleichermassen möglich.
- Platzseitig ist dem Bau ein 3 m tiefer privater Schwellenraum vorgelagert.
- Die Zufahrt zur zentralen Einstellhalle A1/A2/A3 erfolgt von der Gartenstrasse über die schmale Westfassade, die Wohnfläche im EG ist entsprechend reduziert. Die Einfahrt ist im Gebäude integriert. Die privaten MIV-Parkplätze sind in einer gemeinsamen Einstellhalle unter den Bauten A1/A2 und Baldachin untergebracht. Die Kubatur des durch die Gemeinde erstellten Baldachins ist mit der Einstellhallengeometrie zu koordinieren.
- Auf dem Dach des Gebäudes ist eine PV-Anlage mit Untergrünung zu realisieren. Ausgenommen hiervon sind die an das Attikageschoss angrenzenden, begehbaren Dachterrassen.
- Für die architektonische Gestaltung des Gebäudes ist ein Varianzverfahren mit Einbezug einer Gemeindevertretung durchzuführen.
- Die Gemeinde vergibt das Baurecht bevorzugt an die Interessentinnen und Interessenten, die verbindlich zusichern können, der Mieterschaft aus der Schulstrasse 11/13, bei Erfüllung der Mietbedingungen, alternative Wohnungen auf ihrer Baurechtsparzelle zu reservieren resp. zu vermieten.

### Nutzungsprofil Gebäude A2

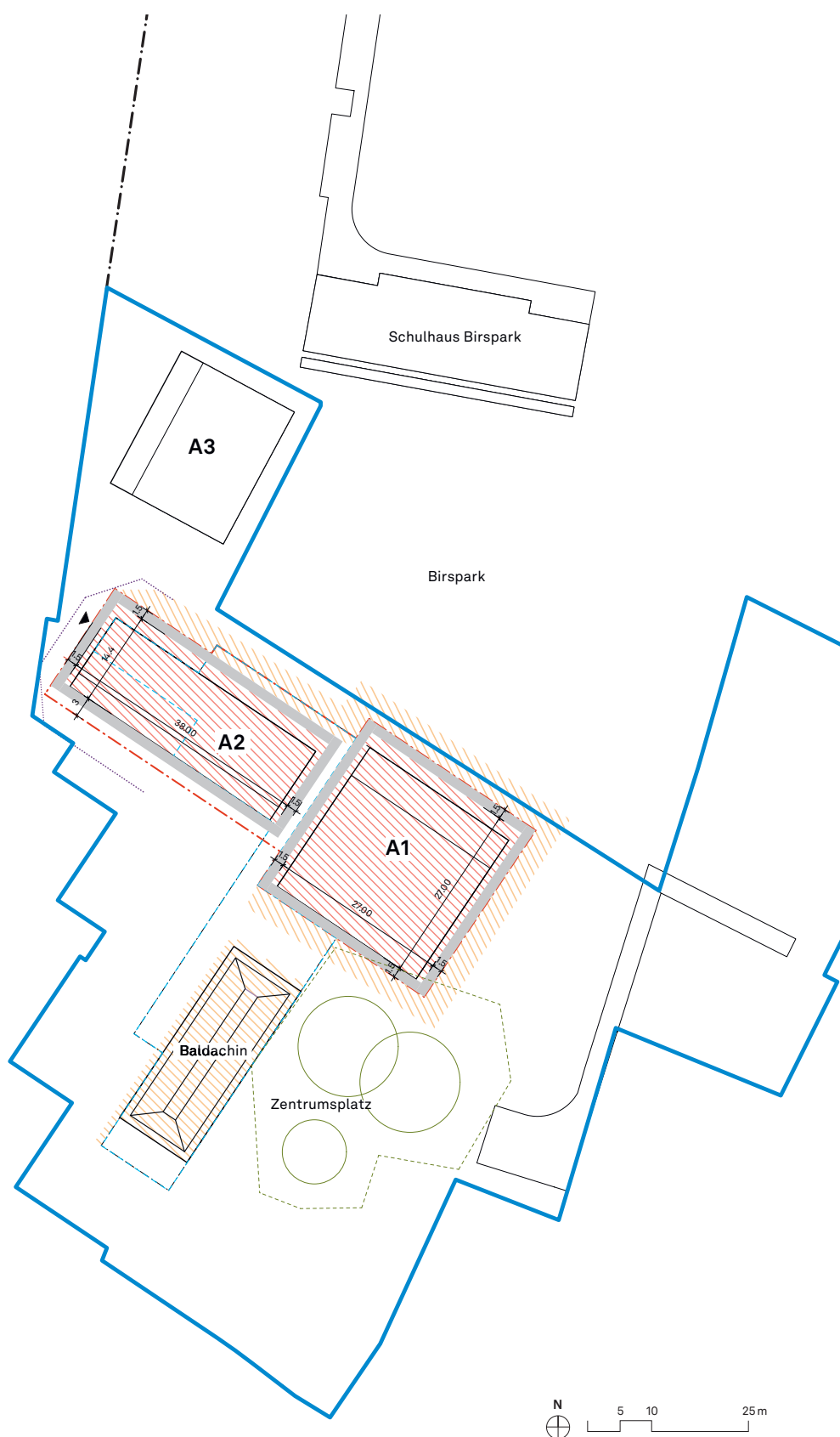
- Die Bewohnenden schätzen eine lebendige Wohnlage zwischen Zentrumsplatz und Birsark und den möglichen Bezug zum öffentlichen Aussenraum über ein hohes Erdgeschoss.
- Das Potenzial des Erdgeschosses wird durch eine Wohn- und Arbeitsnutzung mit Bezug zum Platz und zur Gasse realisiert.
- Der Schwellenraum zum Zentrumsplatz wird im Zusammenspiel mit der dahinterliegenden Nutzung gestaltet, es gelingt die selbstständige Differenzierung zwischen öffentlichem Platz und Vorbereich des Gebäudes.

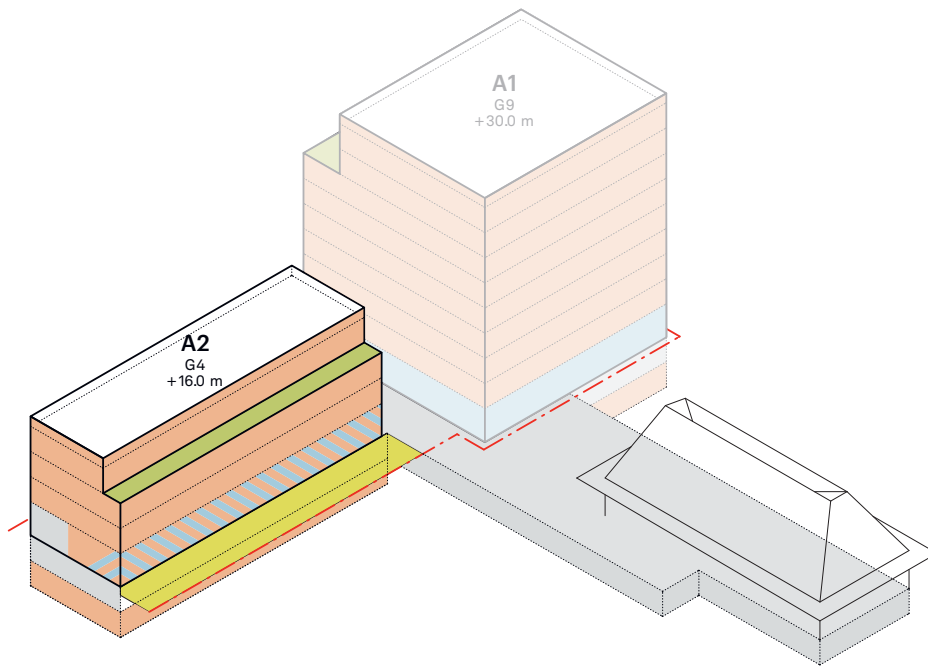
### Aussenraum Gebäude A2

- Der Riegel wird im Süden und Westen von privaten Aussenbereichen gefasst, deren Interpretation und Pflege im Rahmen der Vorgaben des QP-Reglements den Bewohnenden obliegt.
- Im Norden und Osten stösst der Bau an die befestigten Wege und Gassen, welche den Birsark fassen. Grünflächen und Heckenkörper bilden den Filter zur grossen Wiese im Park.
- Die Materialisierung der Bodenbeläge richtet sich nach dem übergeordneten Materialisierungskonzept der Weg- und Platzflächen. Der Übergang zwischen öffentlichen und den privaten Baurechtsparzellen ist in der Materialisierung nicht ablesbar, das Gebäude steht gewissermassen auf öffentlichem Grund.
- Die Fassaden sind nach Vorgabe des Quartierplanreglements zu begrünen.
- Die notwendigen Abstellplätze für Stamm- und Besuchervelos sind im Gebäude, in der Einstellhalle bzw. auf der Parzelle nachzuweisen.

- . - . BR-Parzellengrenze
- Baubereich
- Bereich offene Balkone
- Koordinationsbereich
- QP-Perimeter (Teilbereich A)
- - - - Grenzabstand BPG\*
- - - - Unterirdisches Überbaurecht zugunsten Parzelle A1/A2
- - - - Baumschutzbereich
- ▶ Zufahrt AEH A1, A2, A3

\* Grenzabstände zur QP-Grenze gem. BPG überschreiben Vorgaben zu Baubereich/Balkonschicht



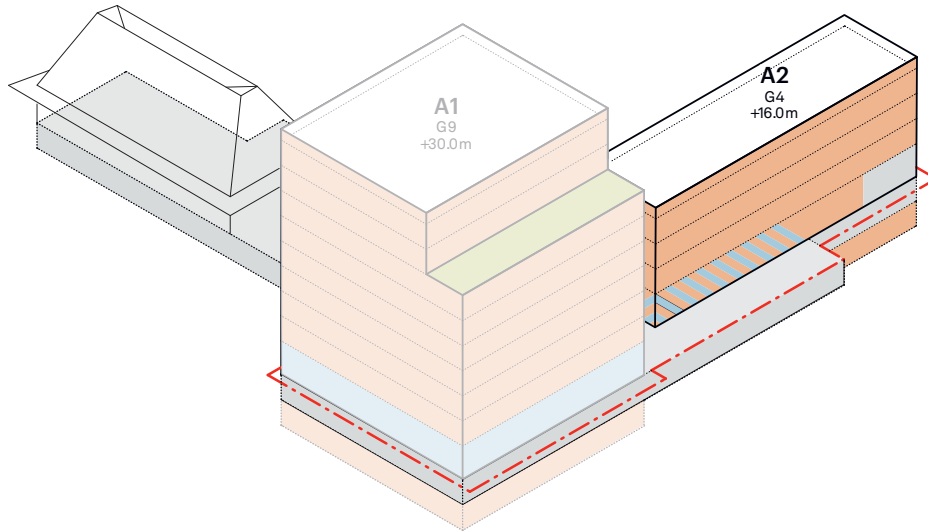


### **Baurechtszins Gebäude A2**

Für die Phase zwischen Abschluss Baurechtsvertrag und Beginn der jährlichen Zahlung ist eine Pauschale im Umfang von einem ordentlichen Jahres-Baurechtszins in Höhe von CHF 62'000 geschuldet.

Der ordentliche jährliche Baurechtszins für die ersten fünf Jahre ab Bezugsbereitschaft, spätestens aber 18 Monate nach Erteilung der rechtskräftigen Baubewilligung, beträgt CHF 62'000.

Im sechsten Jahr nach Bezugsbereitschaft erfolgt eine erste Anpassung auf Grundlage der effektiven Projektwerte.



- Wohnen
- Öffentliche Nutzungen
- Einstellhalle A1/A2/A3
- Dachterasse
- Privater Vorbereich
- Parzellengrenze

#### Baurechtsparzelle 1: 1'740 m<sup>2</sup>

#### Gebäude A2 BGFH QP 1'700 m<sup>2</sup>

Geschoss	GFu*	BGFH max
2. UG		
1. UG		ESH/Keller
EG	446.5 m <sup>2</sup>	Wohnen
1. Obergeschoss	446.5 m <sup>2</sup>	Wohnen
2. Obergeschoss	446.5 m <sup>2</sup>	Wohnen
Attika	356.4 m <sup>2</sup>	Wohnen
<b>GESAMT</b>	<b>1'695.9 m<sup>2</sup></b>	

# Baurechtsparzelle 2

## Gebäude A3

### Rahmenbedingungen Gebäude A3

- Gebäudehöhe 19.5 m
- Zu erhaltender Bestandsbau
- Umnutzung von Schulhaus zu Wohnbau
- Bestehende lichte Raumhöhen 3.24 m
- Untergeschoss (UG)
- Souterrain
- 4 Obergeschosse
- Attikageschoss (§5. 9 QP-Reglement)
- UG: Vermietung an Guggenmusik-Verein «Die Unschlyssige»
- Souterrain: wohnergänzende Nutzungen und Vermietung Sanitäranlage an Verein
- Obergeschosse + Attika: Wohnen
- Die bestehende Nutzungsvereinbarung zwischen Gemeinde und «Die Unschlyssige» für die Vereinsräume im UG mit Sanitärraum im Souterrain (planungsrechtlich: EG) wird von den Baurechtsnehmenden übernommen.
- Auf der Süd- sowie der Ostseite kann dem Baubereich eine Balkonschicht mit einer Tiefe von bis zu 2 m vorgestellt werden. Erschliessungsanlagen sind in dieser Schicht zulässig.
- Auf dem Dach des Gebäudes ist eine PV-Anlage mit Untergrünung zu realisieren. Ausgenommen hiervon sind die an das Attikageschoss angrenzenden, begehbaren Dachterrassen.
- Die notwendigen Abstellplätze für Stamm- und Besuchervelos sind im Gebäude, in der Einstellhalle bzw. auf der Parzelle nachzuweisen.
- Für die architektonische Gestaltung des Umbauprojektes ist ein qualitätssicherndes Verfahren (Planerwahlverfahren gemäss Kapitel 3.5 Grundlagendossier) durchzuführen.

### Nutzungsprofil Gebäude A3

- Die Baurechtsnehmenden sind am innovativen Umgang mit der bestehenden Substanz interessiert. Es gelingt ihnen, den ehemaligen Schulbau mit verhältnismässigen Eingriffen in einen langlebigen Wohnungsbau umzuwandeln. Die tiefen Raumschichten und grosszügigen Erschliessungsflächen werden dank angepasster Grundrisskonzepte und Wohnformen in Wert gesetzt.
- Das Souterrain wird neben den Sanitärräumen des Musik-Vereins als Ressource für die Bewohnerschaft genutzt, allenfalls werden hier Funktionen angeordnet, die die Leistungsfähigkeit der umgenutzten Obergeschosse erweitern würden.
- Die belebte Balkonschicht trägt zur sozialen Kontrolle der Umgebung bei.
- Die Baurechtsnehmerschaft bekennt sich zu und pflegt einen wohlwollenden Umgang mit der lebendigen Schul- und Kindergarten-Nachbarschaft.

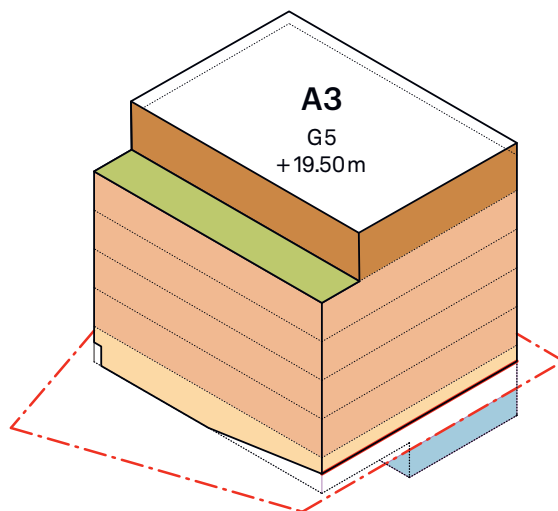
### Aussenraum Gebäude A3

- Die Parzelle des Baufelds A3 wird vom Grünraum des Birsparkes umschlossen. Dementsprechend soll sich der Charakter auf der Baurechtsparzelle harmonisch in den Birsparkraum integrieren. Dabei gilt es insbesondere auf der Ostseite, im Dialog mit dem Birspark, das Souterrain fliessend anzuschliessen. Während dem Umbau des Gebäudes müssen die bestehenden Heckenstrukturen und Bäume des Birsparkes geschützt werden.
- Der Zugang zum Gebäude erfolgt neu von der verlängerten Gartenstrasse und/oder vom Eingang entlang der Westseite.
- Der Erhalt des umgebenden und geschützten Baumbestandes ist zwingend in der Gebäudekonzeption und bei der Realisierung zu berücksichtigen.
- Die Fassaden sind nach Vorgabe des Quartierplanreglements zu begrünen.

- . - . BR-Parzellengrenze
- Baubereich
- Bereich offene Balkone
- QP-Perimeter (Teilbereich A)
- . . . Grenzabstand BPG\*
- Gebäudelinie
- - - Öffentlicher Weg
- ▶ Zufahrt AEH A1, A2, A3

\* Grenzabstände zur QP-Grenze gem. BPG überschreiben Vorgaben zu Baubereich/Balkonschicht





## Baurechtsparzelle 2: 870 m<sup>2</sup>

### Gebäude A3 BGFH QP 2'680 m<sup>2</sup>

Geschoss	GFu*	BGFH max
UG	261.5 m <sup>2</sup>	Guggenmusik
Souterrain		463 m <sup>2</sup> Keller etc.
EG		463 m <sup>2</sup> Wohnen
1. Obergeschoss		463 m <sup>2</sup> Wohnen
2. Obergeschoss		463 m <sup>2</sup> Wohnen
3. Obergeschoss		463 m <sup>2</sup> Wohnen
Attika		365 m <sup>2</sup> Wohnen
<b>GESAMT</b>		<b>2'680 m<sup>2</sup></b>

r

- Aufstockung Wohnen
- Wohnen
- Souterrain/ Wohnergänzende Nutzungen
- UG Vereinslokal Guggenmusik
- Dachterasse
- BR-Parzellengrenze

### Baurechtszins Gebäude A3

Für die Phase zwischen Abschluss Baurechtsvertrag und Beginn der jährlichen Zahlung ist eine Pauschale im Umfang von einem ordentlichen Jahres-Baurechtszins in Höhe von CHF 87'000 geschuldet.

Der ordentliche jährliche Baurechtszins für die ersten fünf Jahre ab Bezugsbereitschaft, spätestens aber 18 Monate nach Erteilung der rechtskräftigen Baubewilligung, beträgt CHF 87'000.

Im sechsten Jahr nach Bezugsbereitschaft erfolgt eine erste Anpassung auf Grundlage der effektiven Projektwerte.

Zusätzlich zum Baurechtszins ist durch die Baurechtsnehmenden zum Zeitpunkt der Baurechtsübertragung ein einmaliger Kaufpreis für das Bestandsgebäude in Höhe von CHF 1'700'000 zu zahlen.

# Baurechtsparzelle 3

## Gebäude B1 / B2

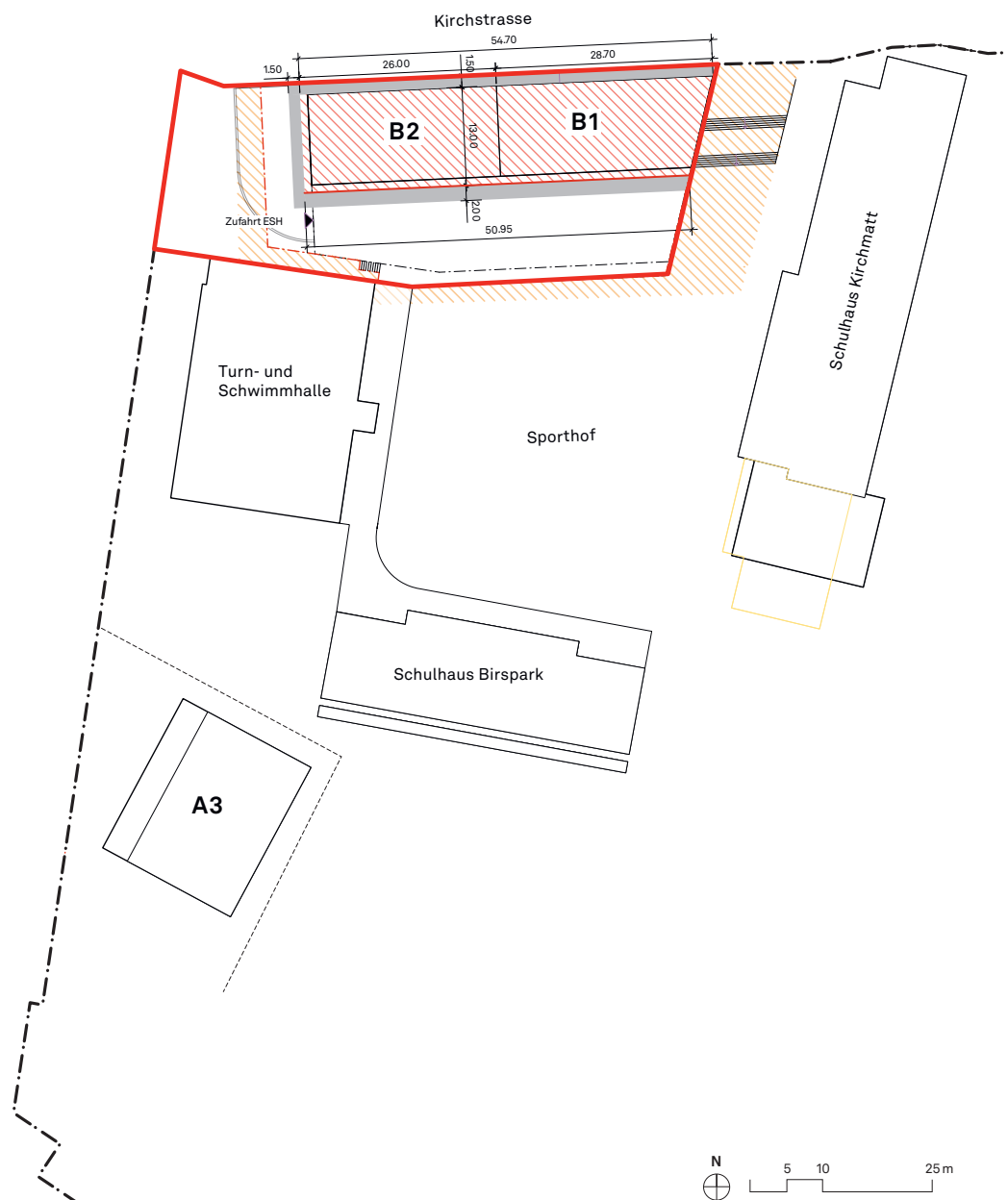
### Rahmenbedingungen Gebäude B1 / B2

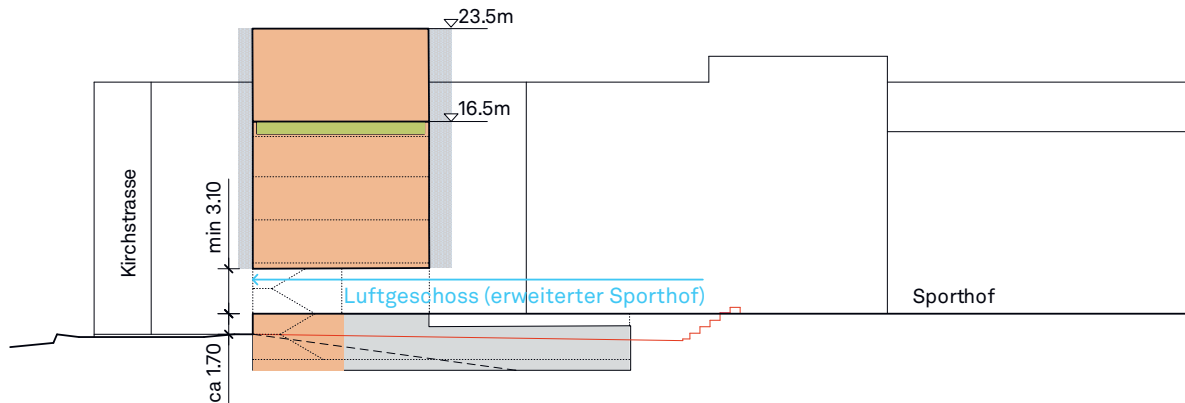
- Gebäudehöhe: 23.5 m (B1) / 16.5 m (B2)
- Sockelgeschoss
- Luftgeschoss
- 5 Obergeschosse (B1) bzw. 3 Obergeschosse (B2)
- Sockelgeschoss: wohnergänzende Nutzungen
- Luftgeschoss: Erschliessung
- Obergeschosse: Wohnen (ca. 26 Wohnungen)
- Einstellhalle via Kirchstrasse mit max. 33 PP
- Das Gebäude B1/ B2 besetzt die Strassenkante Kirchstrasse und schliesst den Schulhof gegen Norden ab. Der Schulhof wird als Platzebene unter den Wohngeschossen an die Kirchstrasse weitergeführt: Es entsteht ein witterungsgeschütztes Luftgeschoss, welches von Schülerinnen und Schülern und der Bewohnerschaft gleichermassen genutzt werden kann.
- Der oder die Erschliessungskern(e) führen in nicht mehr als der notwendigen Grösse durch das Luftgeschoss in die darüberliegenden Wohngeschosse. Ein direkter Zugang zum Luftgeschoss ist möglich.
- Unter der erweiterten Platzfläche ist eine Einstellhalle angeordnet, deren Bauvolumen wird durch eine Raumschicht ergänzt, welche zur Kirchstrasse als Sockelgeschoss in Erscheinung tritt. Hier ist eine wohnergänzende Nutzung (Waschküchen/ Abstellräume) vorgesehen, die eine Belegung des an der Kirchstrasse ca 1.70 m in Erscheinung tretenden Sockels erlaubt. Ab einem Fensteranteil von über 10% der Nutzfläche zählt diese Fläche als BGF. Die entsprechende Reserve ist in der maximal möglichen BGF vorgesehen, sie kann nicht oberirdisch ausserhalb des gegebenen Baubereiches und Volumens in Anspruch genommen werden.
- Unter der erweiterten Platzfläche ist eine Einstellhalle für die Bewohnerschaft des Gebäudes durch die Baurechtsnehmerschaft zu realisieren. Mit der Gemeinde ist abzustimmen, ob in der Einstellhalle Parkplätze für die Schulnutzung zu realisieren sind. Die durch den Quartierplan vorgegebene maximale Kapazität der Einstellhalle würde bis zu 18 Parkplätze für Lehrpersonen resp. die Gemeinde ermöglichen.
- Auf dem dreigeschossigen Gebäude B2 ist eine Dachterrasse für die Bewohnenden zulässig, die zu 75% begrünt sein muss.
- Auf dem Dach des Gebäudeteils B1 ist eine PV-Anlage mit Untergrünung zu realisieren.
- Die Ostfassade des Baus wird von einer Treppenanlage begleitet, welche von der Kirchstrasse auf den Schulhof führt. Entwurf und Bauprozess der Gebäude sind mit der Freiraumgestaltung des Schulareals/Sporthofs eng zu koordinieren.
- Notwendige Velostellplätze sind auf der Parzelle zu realisieren.
- Für die architektonische Gestaltung des Gebäudes ist ein Varianzverfahren durchzuführen.

### Nutzungsprofil Gebäude B1/ B2

- Die Bewohnenden der Gebäude B1/ B2 schätzen die Nähe zum turbulenten Schul- und Freizeitbetrieb. Die zum Hof ausgerichtete Südfassade ist dank der vorgestellten Raumschicht vor Sonne und Einblicken geschützt. Die Bewohnenden verstehen sich als eine Hausgemeinschaft, die das Angebot der grossen Dachfläche mit Leben füllt.
- Spiel und Aufenthalt im Luftgeschoss durch Schul- und Freizeit sind erwünscht, müssen sich jedoch mit normalen Ruhebedürfnissen der Anwohnenden verträglich gestalten. Entsprechend wird eine Bewohnerschaft gesucht, die willens und in der Lage ist, die Nutzung des Luftgeschosses ausserhalb der Unterrichtszeiten durch verschiedene Nutzergruppen bei Bedarf einfühlsam zu kuratieren.

- . - . BR-Parzellengrenze
- Baubereich
- Bereich offene Balkone
- Koordinationsbereich
- QP-Perimeter (Teilbereich A)
- Gebäudelinie





### Aussenraum Gebäude B1 / B2

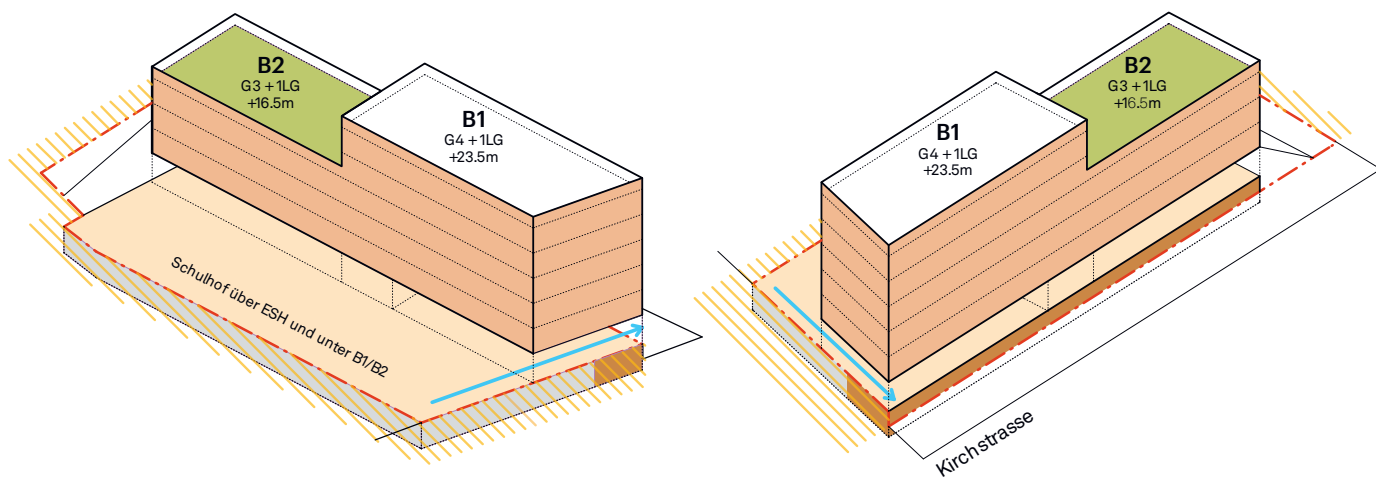
- Das Gebäude bildet ein Splitlevel, welches auf der Nordseite Bezug zur Kirchmattstrasse hat und im südlichen Bereich ein halbes Geschoss höher liegt und den Anschluss an den Pausenhof der Schule herstellt.
- Die gesamte Parzelle ist durch die Tiefgarage unterbaut. Begrünungen mit mindestens mittelkronigen, ausreichend schattenspendenden Bäumen ist daher nur in erhöhten Pflanzgefässen oder mit durchgesteckten Pflanzgruben möglich.
- Die Zufahrt in die Einstellhalle ist möglichst schlank zu gestalten und durch begrünte Bereiche zu fassen. Der Erhalt des umgebenden und geschützten Baumbestands ist zwingend in der Gebäudekonzeption und bei der Realisierung zu berücksichtigen. Ein stufenloser Übergang und eine angegliche Belagsmaterialisierung ist zum Sporthof anzustreben.
- Die grosszügige Dachfläche des niedrigeren Gebäudeteils B2 soll über die Begrünung hinaus auch als gemeinsam genutzte Dachterrasse allen Bewohnenden des Baubereichs B1 / B2 zur Verfügung stehen.

### Baurechtszins Gebäude B1 / B2

Für die Phase zwischen Abschluss Baurechtsvertrag und Beginn der jährlichen Zahlung ist eine Pauschale im Umfang von einem ordentlichen Jahres-Baurechtszins in Höhe von CHF 106'000 geschuldet.

Der ordentliche jährliche Baurechtszins für die ersten fünf Jahre ab Bezugsbereitschaft, spätestens aber 18 Monate nach Erteilung der rechtskräftigen Baubewilligung, beträgt CHF 106'000.

Im sechsten Jahr nach Bezugsbereitschaft erfolgt eine erste Anpassung auf Grundlage der effektiven Projektwerte.



### Baurechtsparzelle 3: 1'490 m<sup>2</sup>

#### Gebäude B1/ B2 BGFH QP 3'105 m<sup>2</sup>

Geschoss	GFu*	BGFH max
2. UG		
Souterrain	400 m <sup>2</sup>	Waschküche etc.
EG	100 m <sup>2</sup>	Erschliessung
1. Obergeschoss	624 m <sup>2</sup>	Wohnen
2. Obergeschoss	624 m <sup>2</sup>	Wohnen
3. Obergeschoss	624 m <sup>2</sup>	Wohnen
4. Obergeschoss	624 m <sup>2</sup>	Wohnen
5. Obergeschoss	624 m <sup>2</sup>	Wohnen
<b>GESAMT</b>	<b>3'020 m<sup>2</sup></b>	

- Wohnen
- Wohnergänzende Nutzungen
- Schulhof
- Einstellhalle B1/ B2
- Dachterrasse
- Koordinationsbereich
- BR-Parzellengrenze

III.

Anhänge

# Dokumente

Diese Publikation sowie sämtliche Anhänge stehen als PDF zur Verfügung und können über einen QR-Code heruntergeladen werden. Alle Dokumente sind auch unter [www.entwicklung-birsfelden.ch/zentrum/baurecht](http://www.entwicklung-birsfelden.ch/zentrum/baurecht) abrufbar.

## Dossier

### PDFs zum Download



Ausschreibung  
Baurechtsparzellen

## Anhänge

### PDFs zum Download



A1 Entwurf Quartierplan



A6 Reglement  
«Vielfältiges Wohnungsangebot»



A2 Entwurf Quartierplanreglement



A7 Entwurf Verkehrsgutachten  
(Mobilitätskonzept)



A3 Auszug QP-Vertrag



A8 Schadstoffanalyse Gebäude A3



A4 Entwurf Planungsbericht



A9 Bestandspläne Gebäude A3



A5 Entwurf Baurechtsvertrag



A10 Angebotsvorlage

Gemeinde Birsfelden  
Stadtentwicklung und Natur  
Hauptstrasse 77  
4127 Birsfelden