

ENTWICKLUNG
BIRSFELDEN

27. NOVEMBER 2025

INFORMATIONSANLASS
QUARTIERPLAN PRISMA

Informationsanlass

Wer ist heute Abend beteiligt

Gemeinde

Christof Hiltmann
Gemeindepräsident

Julia Bobert
Stadtentwicklung
und Natur

Bauherrschaft

Tierstein AG
Frick

Bauherrenvertretung

Philipp Husistein
Architektur und Städtebau
Aarau

Planerteam

Städtebau und Architektur

Herzog & de Meuron Basel Ltd.
Basel

Raumplanung

Jermann Ingenieure + Geometer AG
Arlesheim

Landschaftsarchitektur

Fontana Landschaftsarchitektur
Basel

1. Der Blick aufs Ganze

- 2. Quartierplan Prisma
- 3. Würdigung der Gemeinde
- 4. Mitwirken
- 5. Abschluss und Ausblick



Übergeordnetes Ziel

Erhalt und Steigerung der Lebensqualität in Birsfelden

Der Blick aufs Ganze

Herausforderungen der Gemeinde



Bevölkerungsentwicklung

Starker Rückgang /
Angebotsverlust & Finanzprobleme



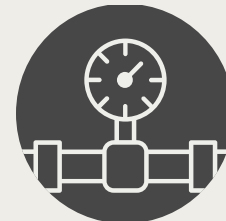
Natur/Ökologie/Freiraum

Hohe Dichte erfordert Ausbau,
Schutz und Qualität



Wohnungsangebot

Veraltete / kleine Wohnungen
schliessen Bevölkerungsgruppen aus



Infrastruktur

Steigende Anforderungen und
Erneuerungsbedarf sind teuer



Mobilität und Verkehr

Viel Ausweichverkehr
reduziert Sicherheit & Lebensqualität



Gemeindefinanzen

Defizit erfordert dringend
Mehreinnahmen, sonst Konkurs

Der Blick aufs Ganze

Arealentwicklungen als Teil der Lösung



Bevölkerungsentwicklung

Innere Verdichtung

→ für Bevölkerungswachstum



Natur/Ökologie/Freiraum

Zusätzlicher/höherwertiger Raum

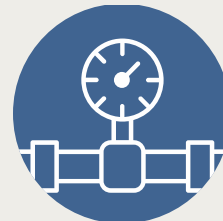
→ für Mensch/Flora/Fauna



Wohnungsangebot

Zeitgemässe Angebote

→ für unterschiedliche Bevölkerungsgruppen



Infrastruktur

Infrastrukturabgabe

→ für Erhalt/Ausbau der Gemeindeinfrastruktur



Mobilität und Verkehr

Konzept Gemeinde/Eigentümer

→ für Reduktion von Autoverkehr



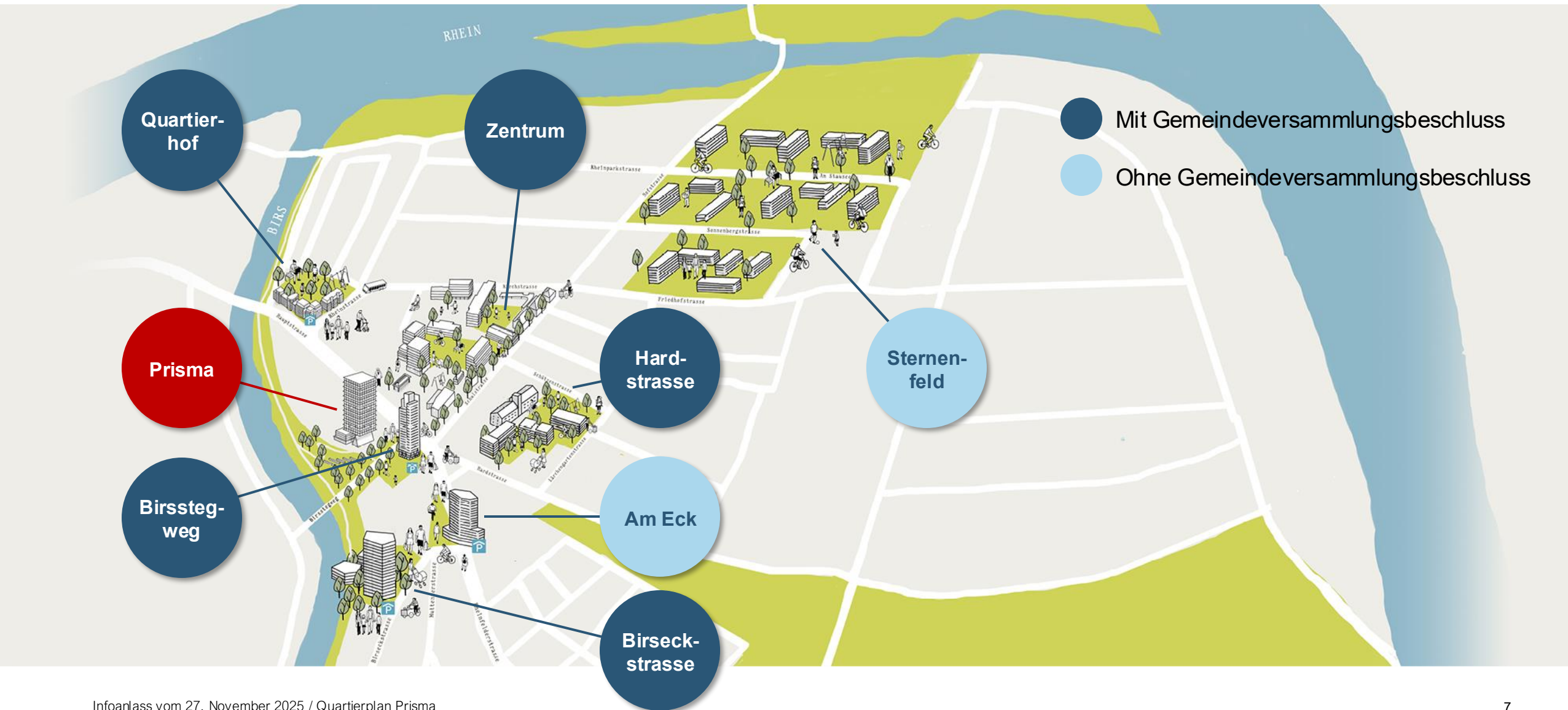
Gemeindefinanzen

Inwertsetzung und Nutzungsboni

→ für mehr Steuereinnahmen & Baurechtszinsen

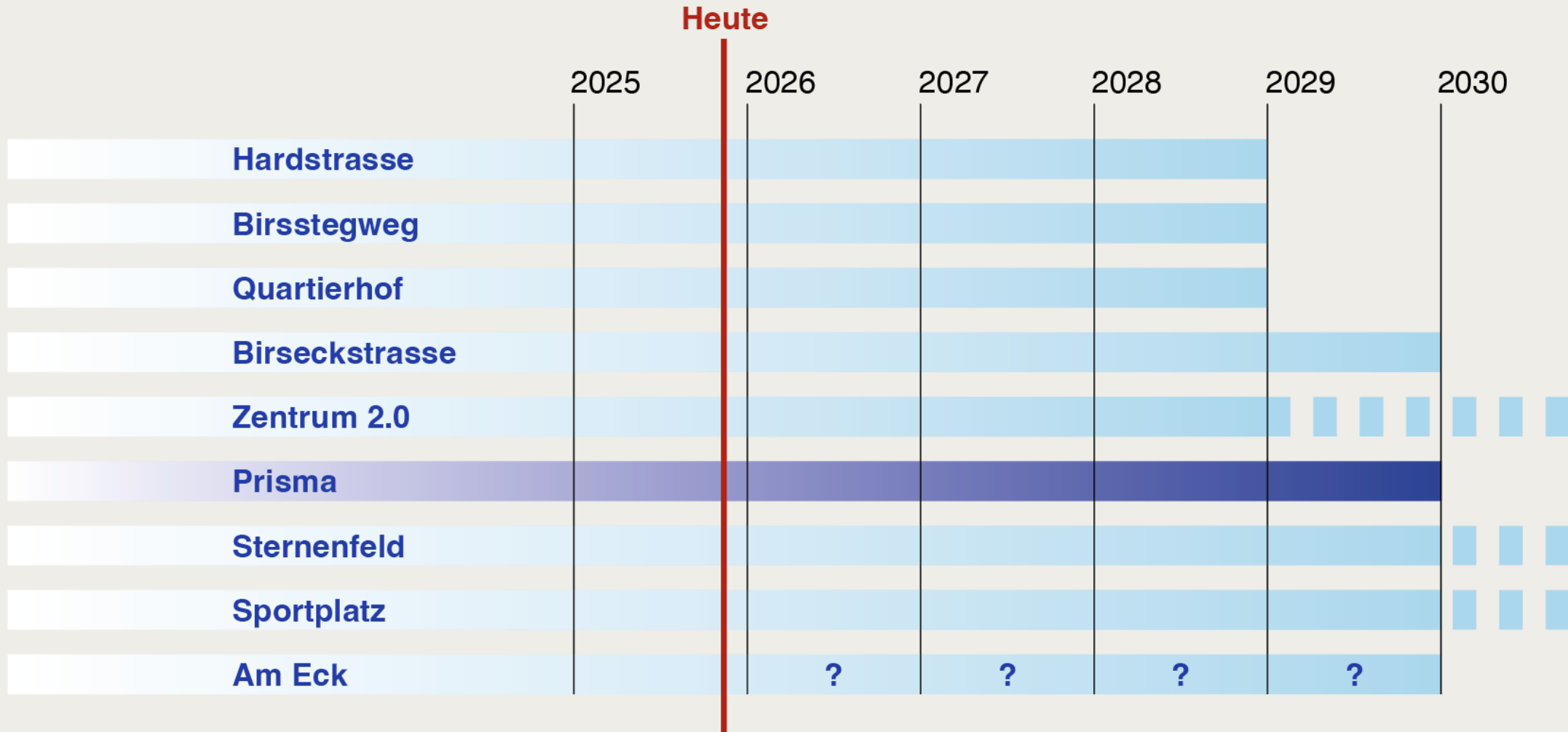
Der Blick aufs Ganze

Laufende Arealentwicklungen



Der Blick aufs Ganze

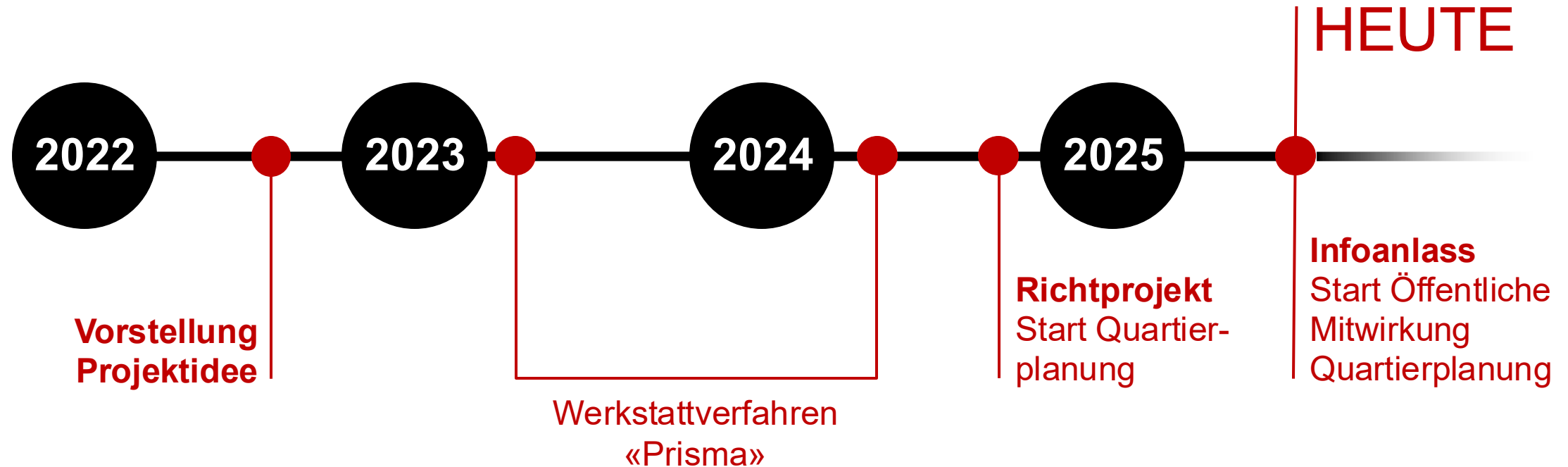
Laufende Arealentwicklungen



Der Blick aufs Ganze

September 2022 bis heute

Entwicklung Prisma



1. Der Blick aufs Ganze

2. Quartierplan Prisma

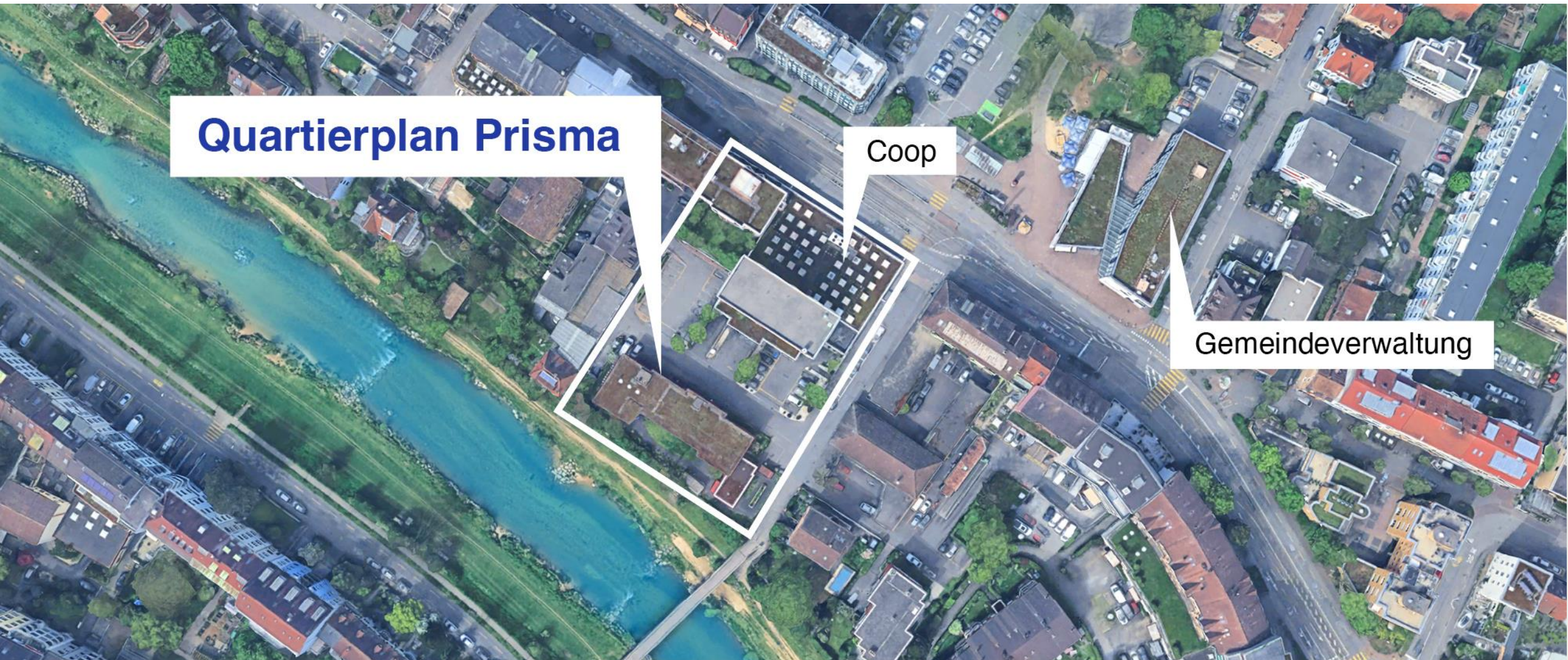
3. Würdigung der Gemeinde

4. Mitwirken

5. Abschluss und Ausblick

Prisma

Lage in Birsfelden





- Bereicherung Stadtbild
- Aufwertung Hauptstrasse / Birsstegweg
- SNBS Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz – Hochbau, Platin
- Schwammstadt / Reduktion Hitzeentwicklung
- Zusätzlicher Grünraum Achse Rhein – Birs
- Qualitativ hochwertige Wohnnutzung
- Geringe Anzahl Parkplätze, Nutzung + Förderung alternativer Verkehrsmittel
- Nachbarschaftsverträglich
- Coop weiterhin als Ankermieter, zusätzliche öffentliche Nutzungen (inkl. Wohnheim)

Bauherrschaft

Tierstein AG
Frick

Grundeigentümer

Parzelle 625, Tierstein AG
Parzelle 154 und 1239, Gemeinde Birsfelden

Baurechtsnehmer

Wohnheim am Birsstegweg

Planerteam

Städtebau und Architektur

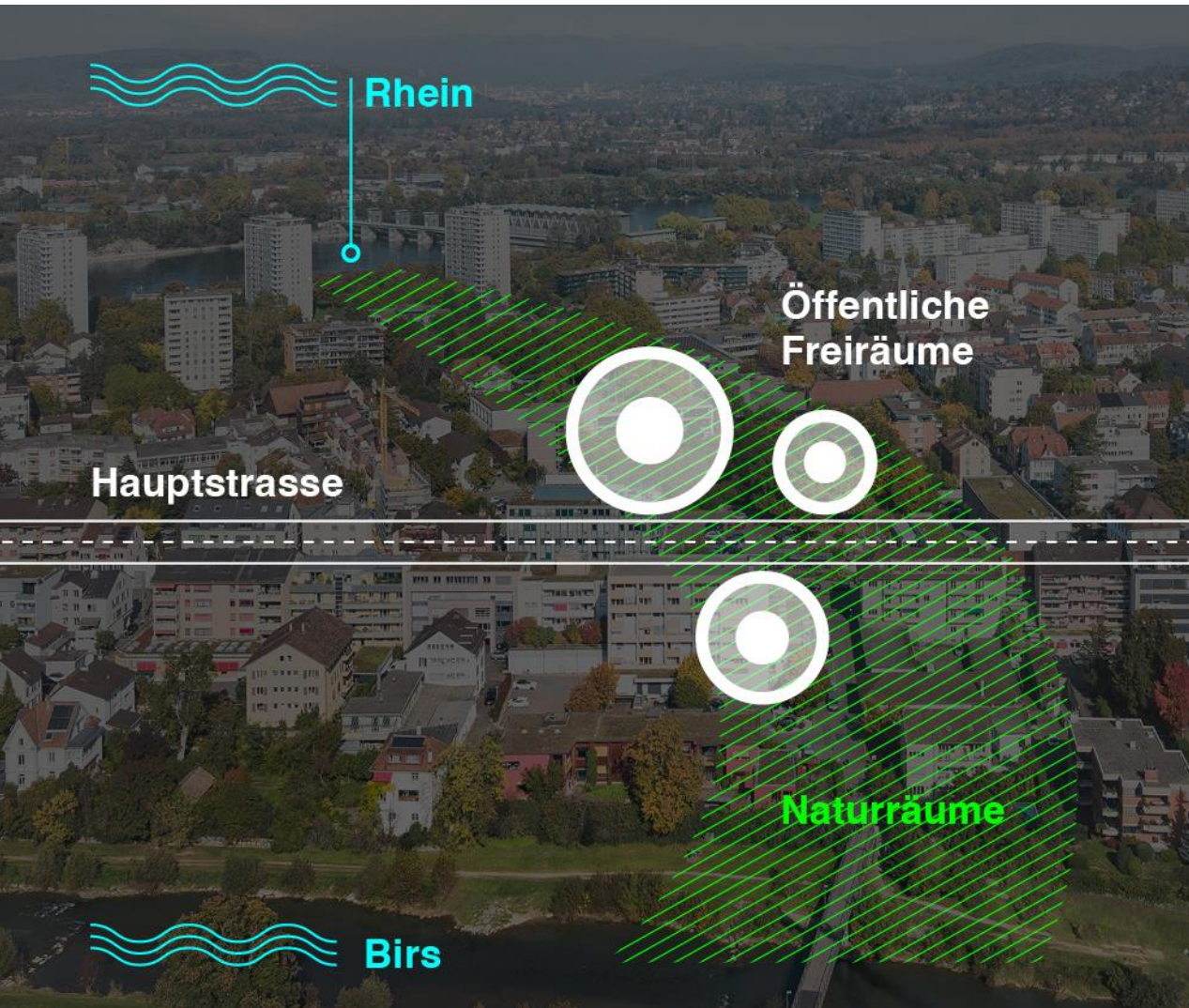
Herzog & de Meuron Basel Ltd.
Basel

Landschaftsarchitektur

Fontana Landschaftsarchitektur
Basel

Prisma

Städtebauliches Konzept



- Serie von Grünräumen zwischen Rhein und Birs fortsetzen
- Öffentliche Freiräume im Zentrum schaffen
- Bezug zum Birsraum stärken
- Nutzungsvielfalt und Raum für öffentliche Nutzungen anbieten
- Attraktive Identität an einer Schlüsselstelle in Birsfelden schaffen

Prisma

Situation heute (Nordsicht)



Vision:

- Hochhaus auf Sockelbauten
- Durchgang zur Birs
- Platz und Park



Prisma

Situation heute (Südsicht)



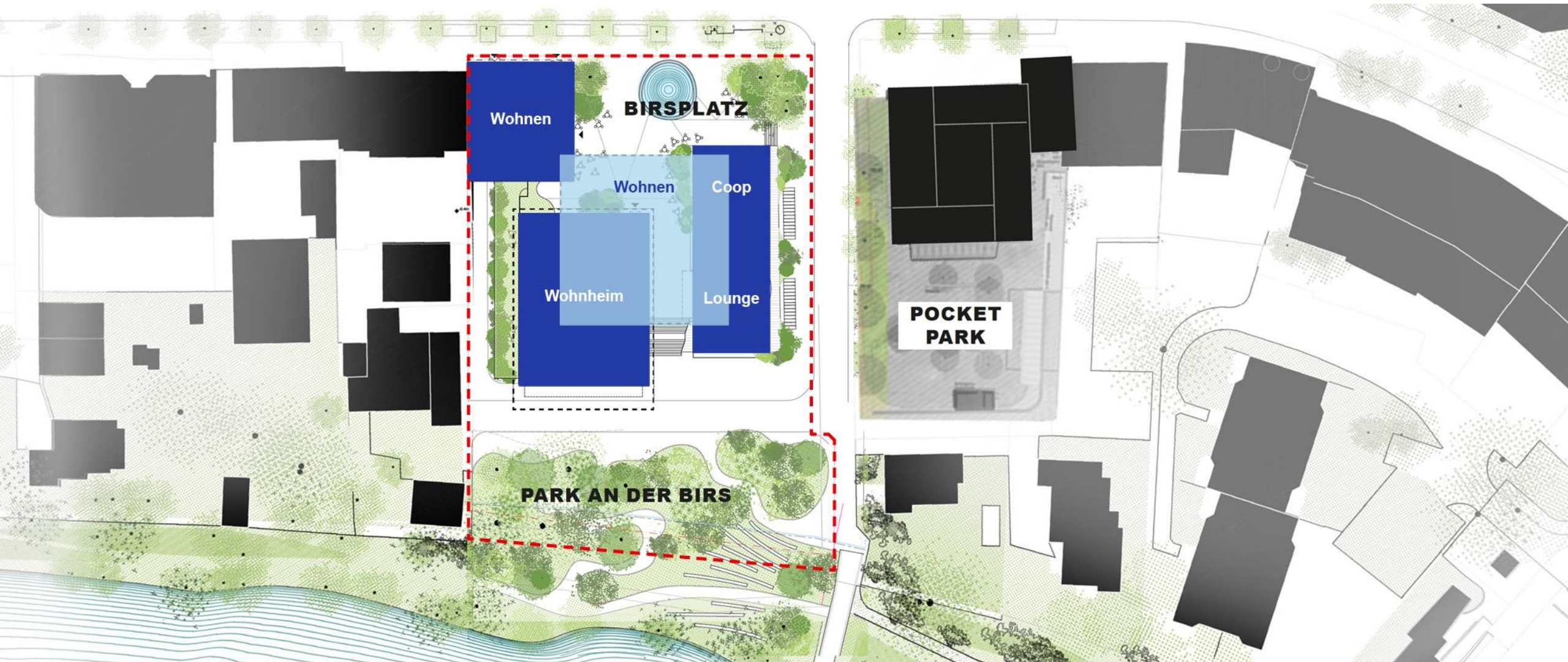


Vision:

- Hochhaus auf Sockelbauten
- Durchgang zur Birs
- Platz und Park

Prisma

Parzellen und Lage



Prisma

Parzellen und Lage

Parzelle 625

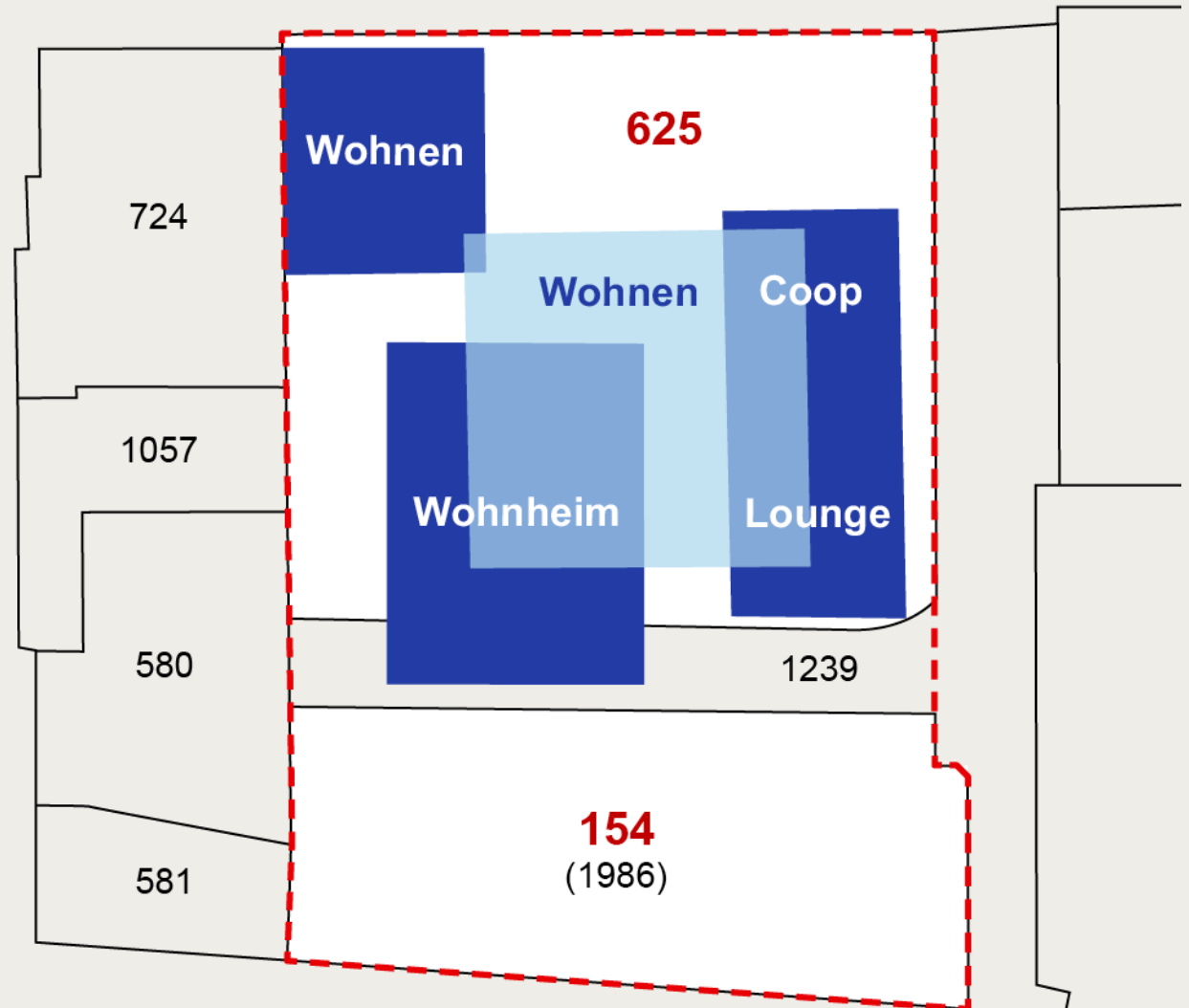
- Fläche 3031 m²
- Eigentümerin: Tierstein AG

Parzelle 154

- Fläche 1294 m²
- Eigentümerin: Gemeinde Birsfelden

Bearbeitungsperimeter Total

- Fläche 4898 m²



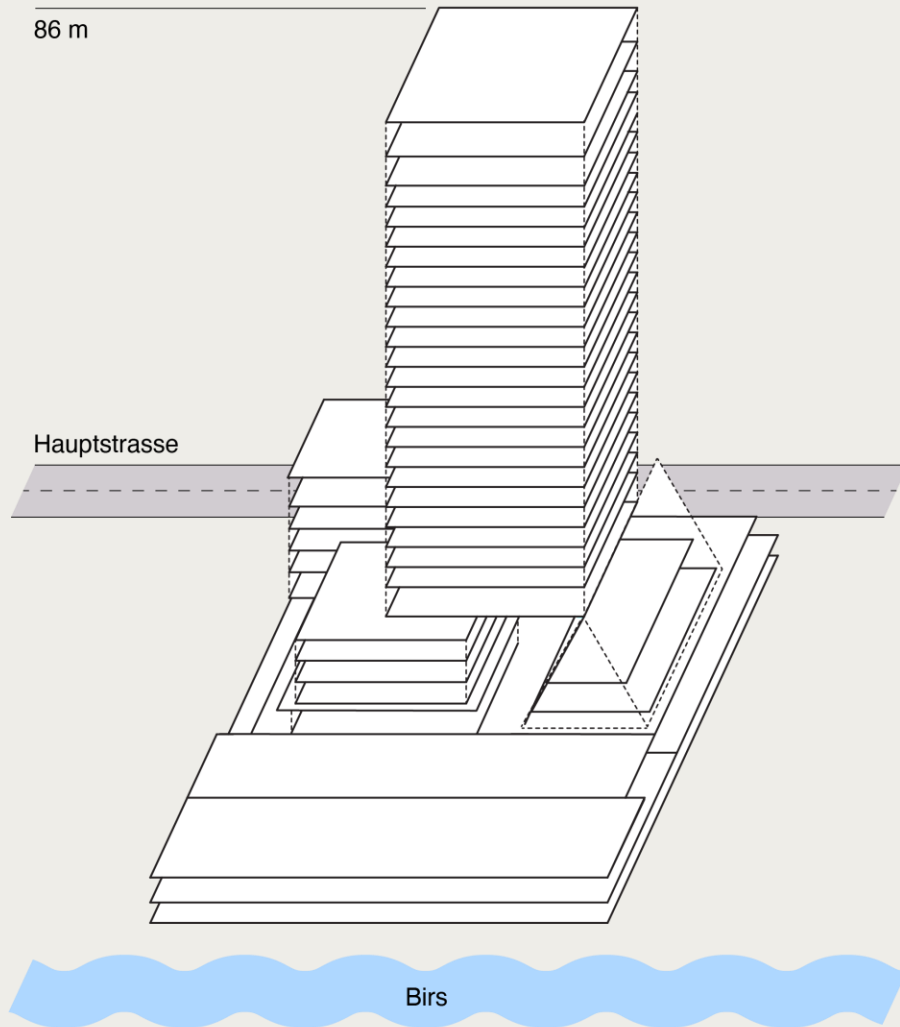


Heute
Eine Barriere zur Birs



Projekt
Das Hochhaus wird angehoben,
eine Verbindung zur Birs entsteht

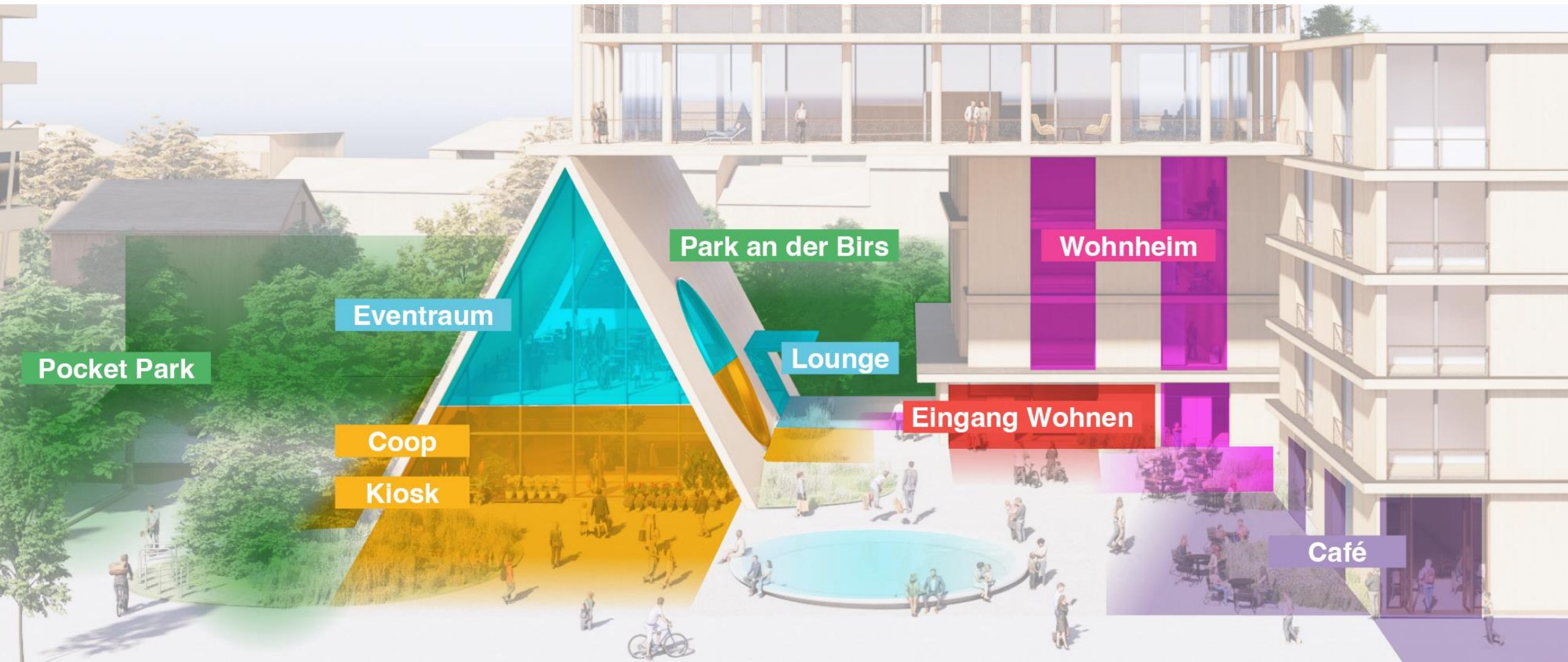
Prisma Richtprojekt



- Gemischt genutztes Gebäudeensemble
- Hochhaus steht auf Sockelbauten
- Sockelbauten reihen sich in Bebauung entlang der Hauptstrasse ein
- Höhenstaffelung der Gebäude bis zum Hochhaus am Birsstegweg
- 22 Geschosse Wohnen im Hochhaus
- Sockelgeschosse mit öffentlichen Nutzungen und Parking

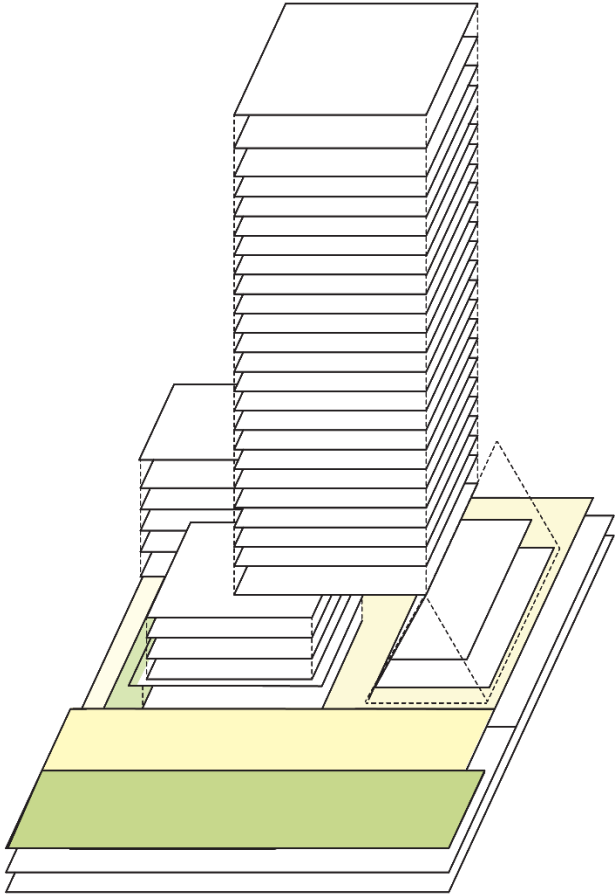
Prisma

Zur Hauptstrasse hin: Durchlässige, städtebauliche Grundstruktur



Prisma

Freiraumkonzept



- Städtischer Platz an der Hauptstrasse
- Ausweitung der Uferzone an der Birs zu einem Park
- Durchlässige Bebauung
- Aufwertung und Begrünung des Birsstegwegs
- Begrünung von Dächern und Fassade
- Mehr Bäume

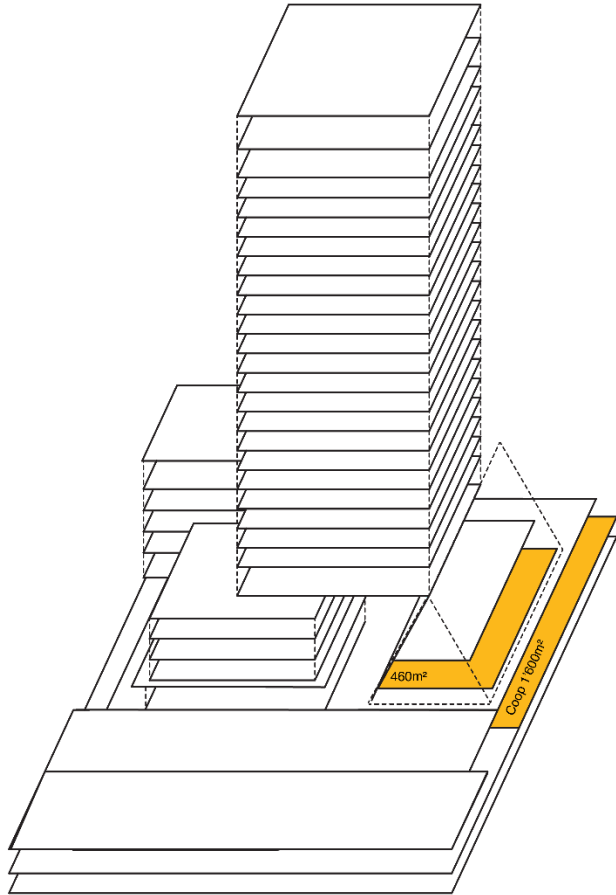


Blick vom Zentrumsplatz



Birsplatz an der Hauptstrasse

Prisma Coop



- Ca. 290 m² Eingang und Kiosk am Birsplatz
- Ca. 1600 m² Ladenfläche im unteren Geschoss mit Tageslicht
- Zufahrt Parking via Birsstegweg
- Veloparkplätze nah am Eingang



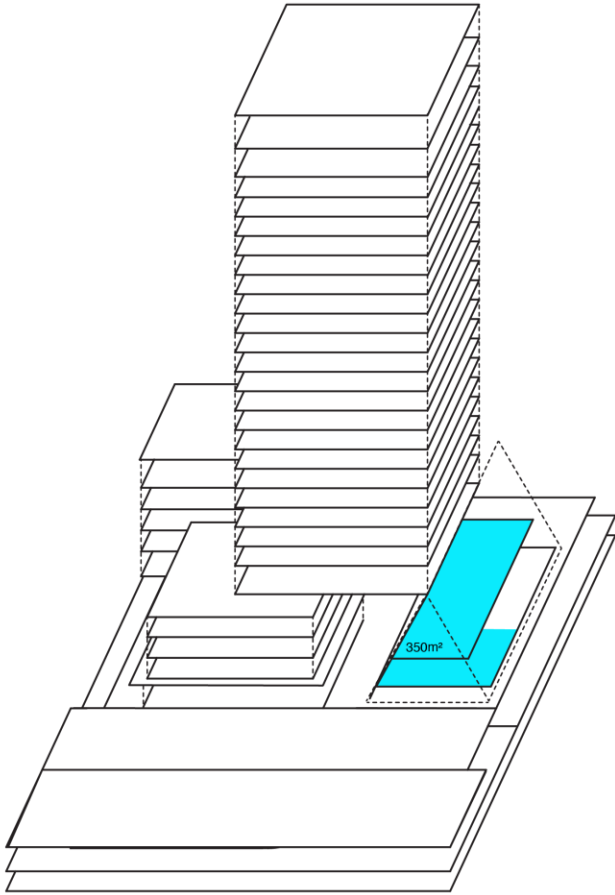
Prisma Coop



© Fotos: Tierstein AG

Prisma

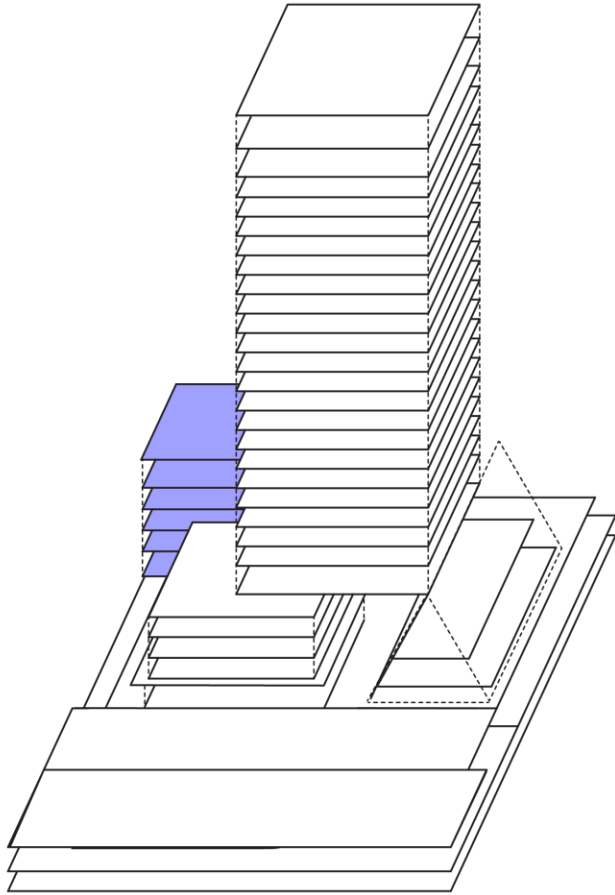
Kultur- und Eventraum



- Ca. 350 m² Raum für Anlässe im Obergeschoss
- Lounge / Bar auf Erdgeschossebene mit Terrasse
- Eingang seitlich am Durchgang zur Birs
- EG und OG können zusammen oder separat genutzt werden

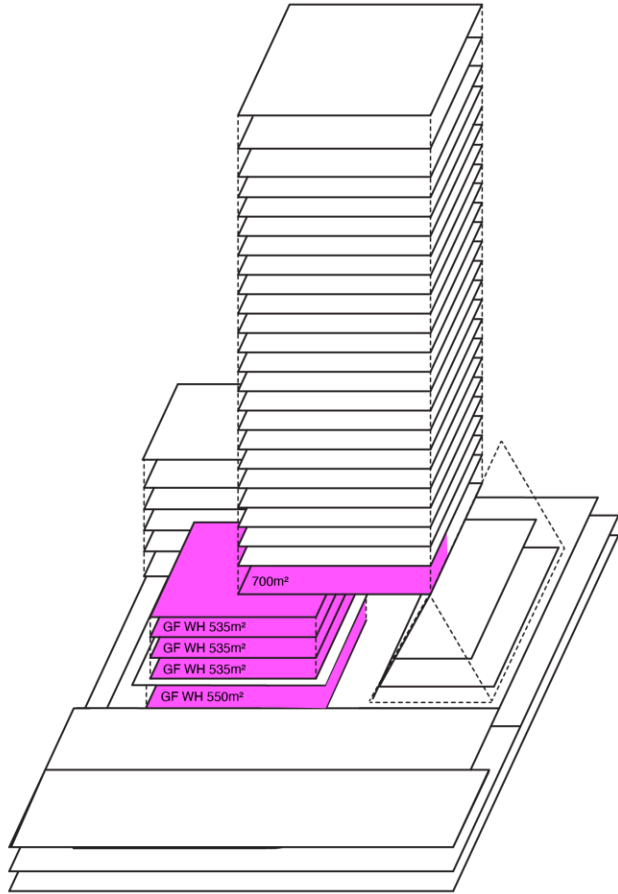
Prisma

Café und Wohnen oder Gewerbe an der Hauptstrasse



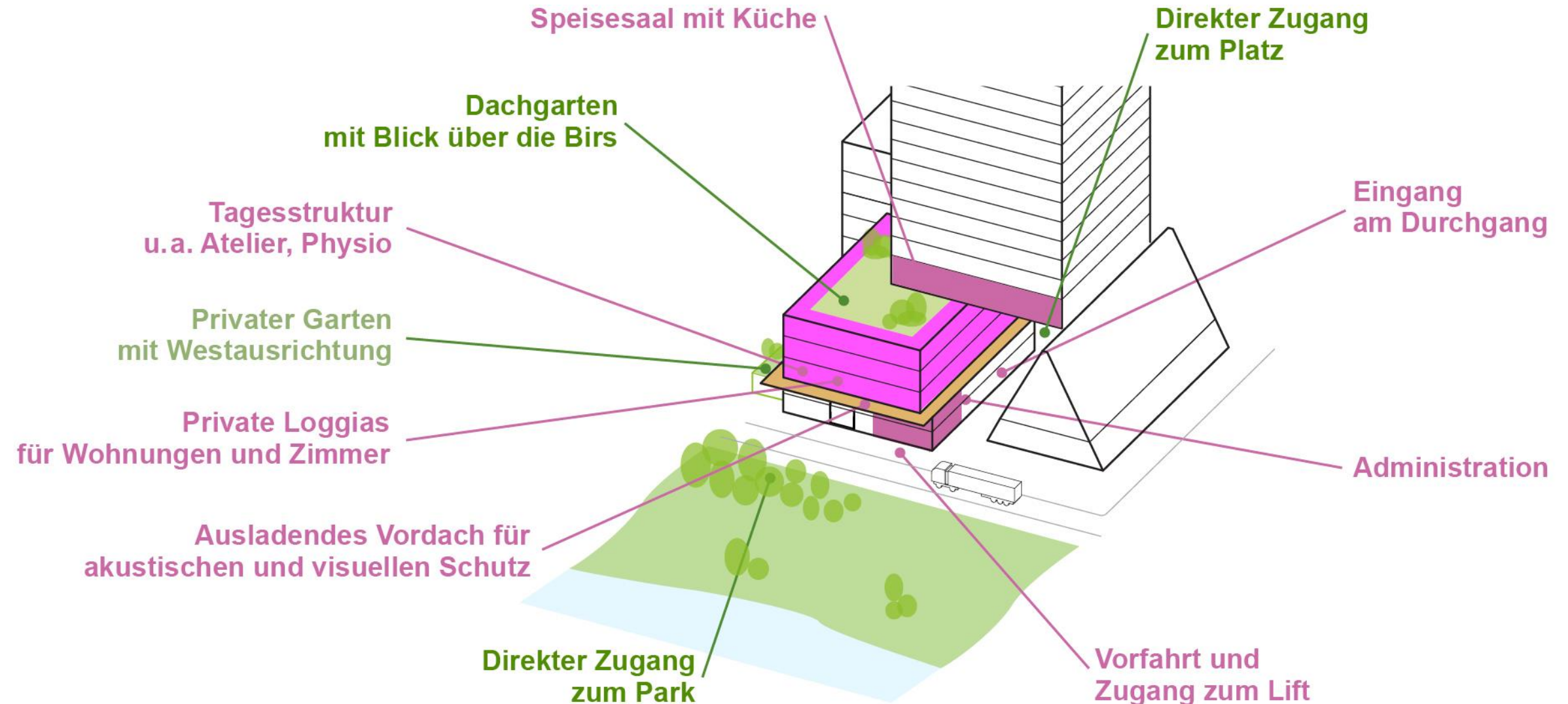
- Ca. 110 m² für öffentliche Nutzung im EG am Birsplatz und an der Hauptstrasse
- z. B. für Café, Restaurant, Laden etc.
- In den Obergeschossen Wohnen oder Gewerbe möglich

Prisma Wohnheim



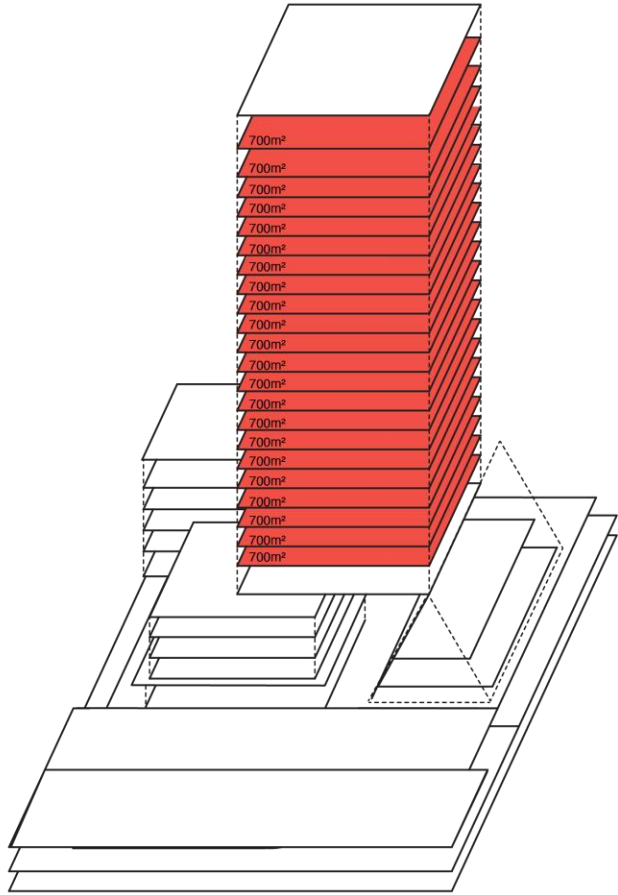
- Ca. 2100 m² verteilt auf 5 Stockwerke
- 18 Wohneinheiten
- Direkter Zugang zum Platz
- Direkter Zugang zum Park an der Birs
- Dachterrasse mit Verbindung zum Speisesaal

Prisma Wohnheim



Prisma

Wohnen im Hochhaus



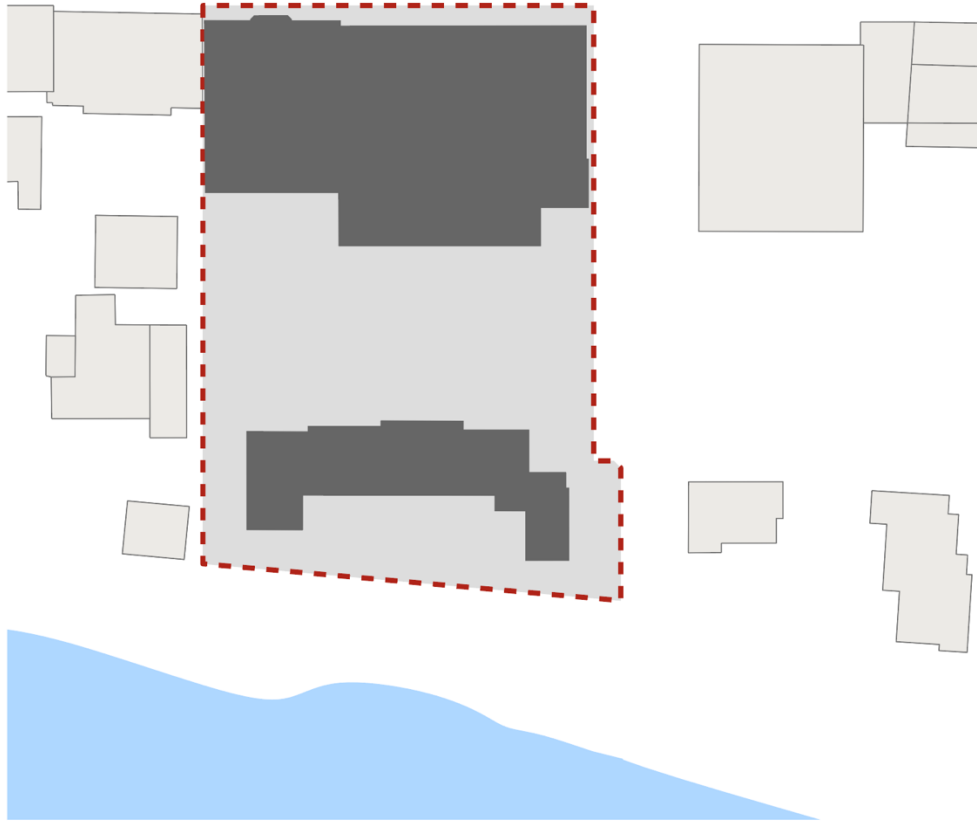
- 22 Stockwerke mit Wohnen
- Wohnmix von 2,5–4,5 Zimmern
- Grosszügige, umlaufende Balkone – teils über zwei Geschosse
- Lebendige Fassadengestaltung durch individuelle Balkon-Nutzung
- Insgesamt ca. 160–180 Wohnungen im Ensemble



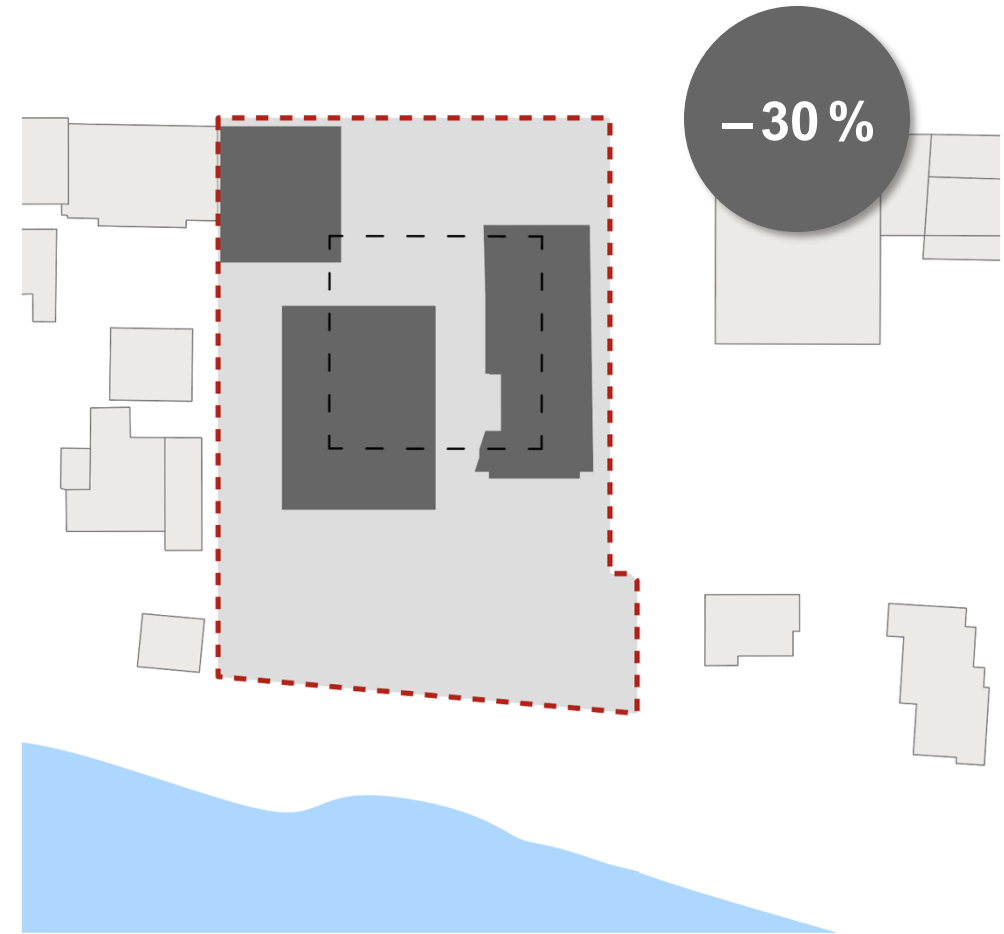
Blick von der Hauptstrasse Richtung Hard

Prisma

Fussabdruck nimmt ab



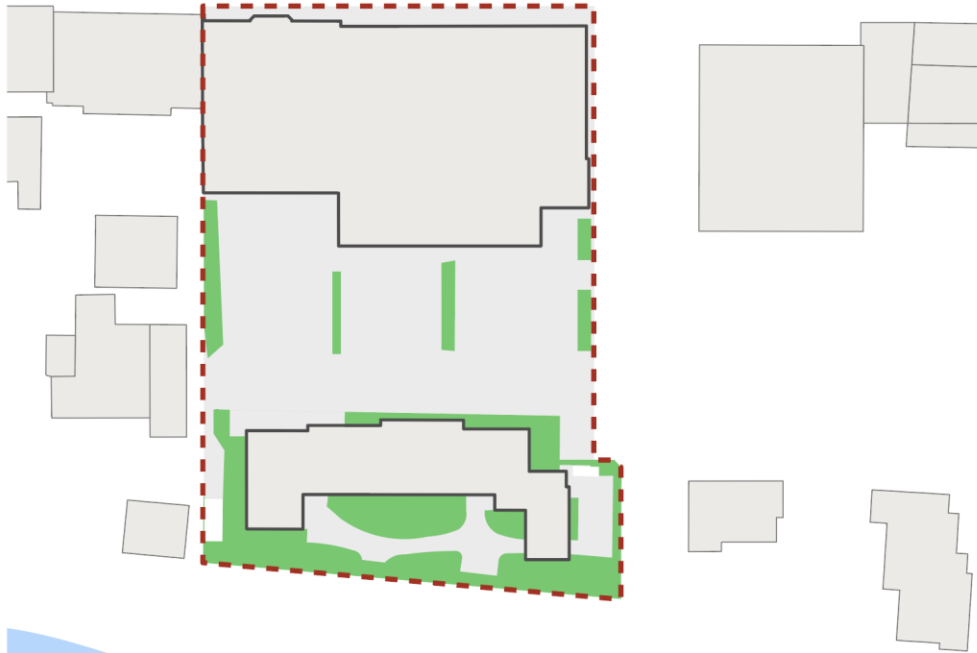
■ **Bestand** gebaute Fläche: ca. 2200 m²



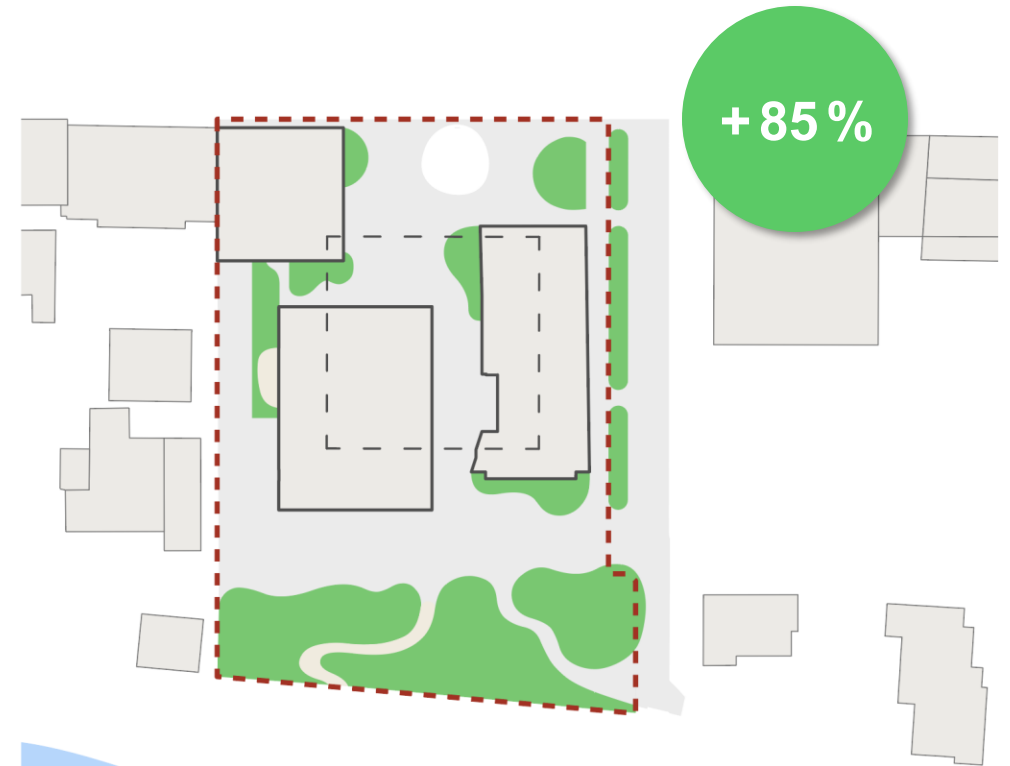
■ **Neu** gebaute Fläche: ca. 1600 m²

Prisma

Grünraum nimmt zu



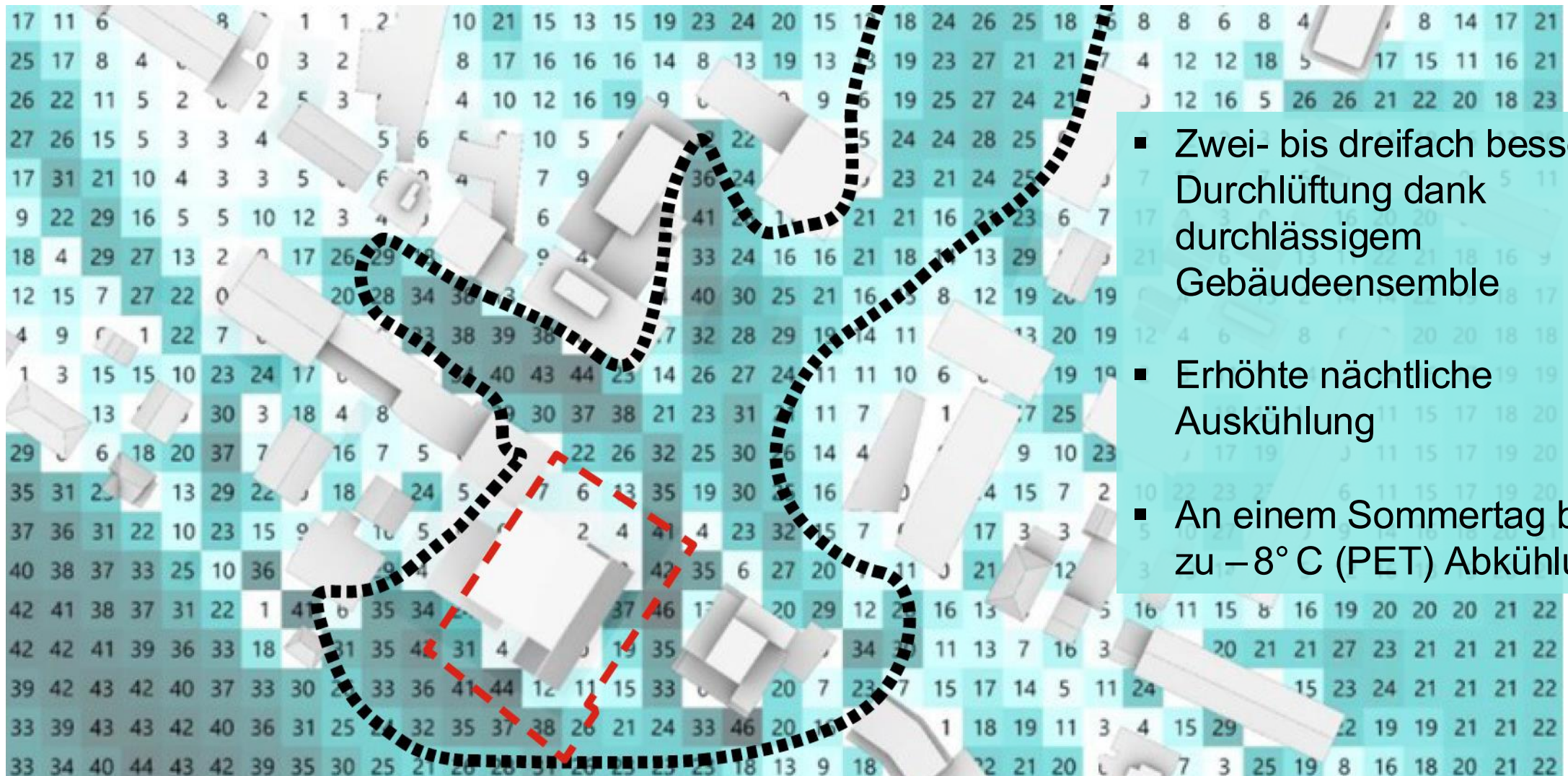
 **Bestand Grünfläche:** ca. 700 m²



 **Neu Grünfläche:** ca. 1300 m²

Prisma

Stadtklima, Windströmungsfeld



- Zwei- bis dreifach bessere Durchlüftung dank durchlässigem Gebäudeensemble
- Erhöhte nächtliche Auskühlung
- An einem Sommertag bis zu -8°C (PET) Abkühlung



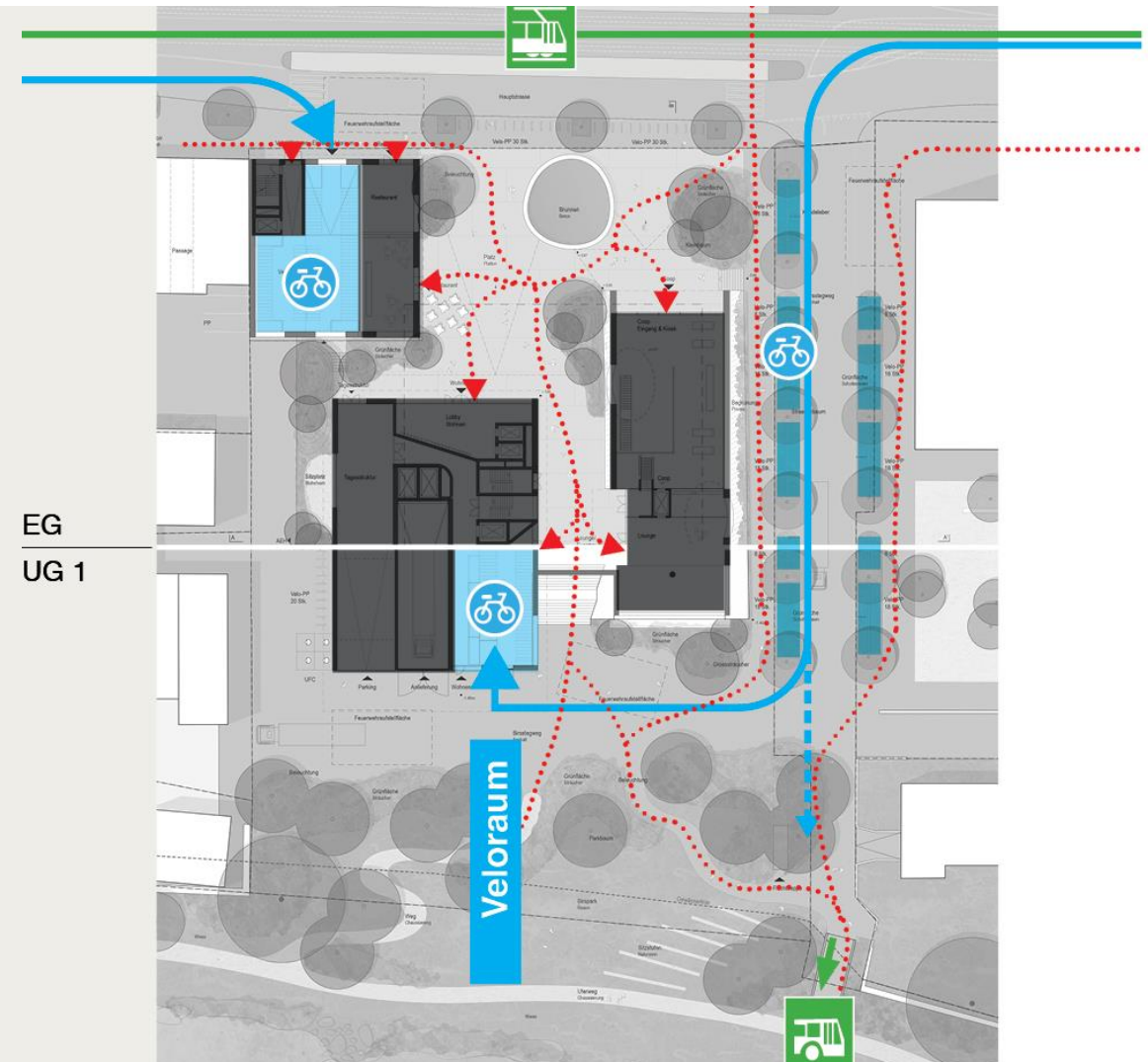
Gebäude

- Anteil Eigenstromproduktion auf Dächern und Fassade
- Hybride Bauweise aus Holz und Beton
- Regionale Firmen und Produkte
- Gebäudezertifizierung SNBS Platin

Aussenraum

- Mehr Grün
- Mehr Bäume
- Neuer Park

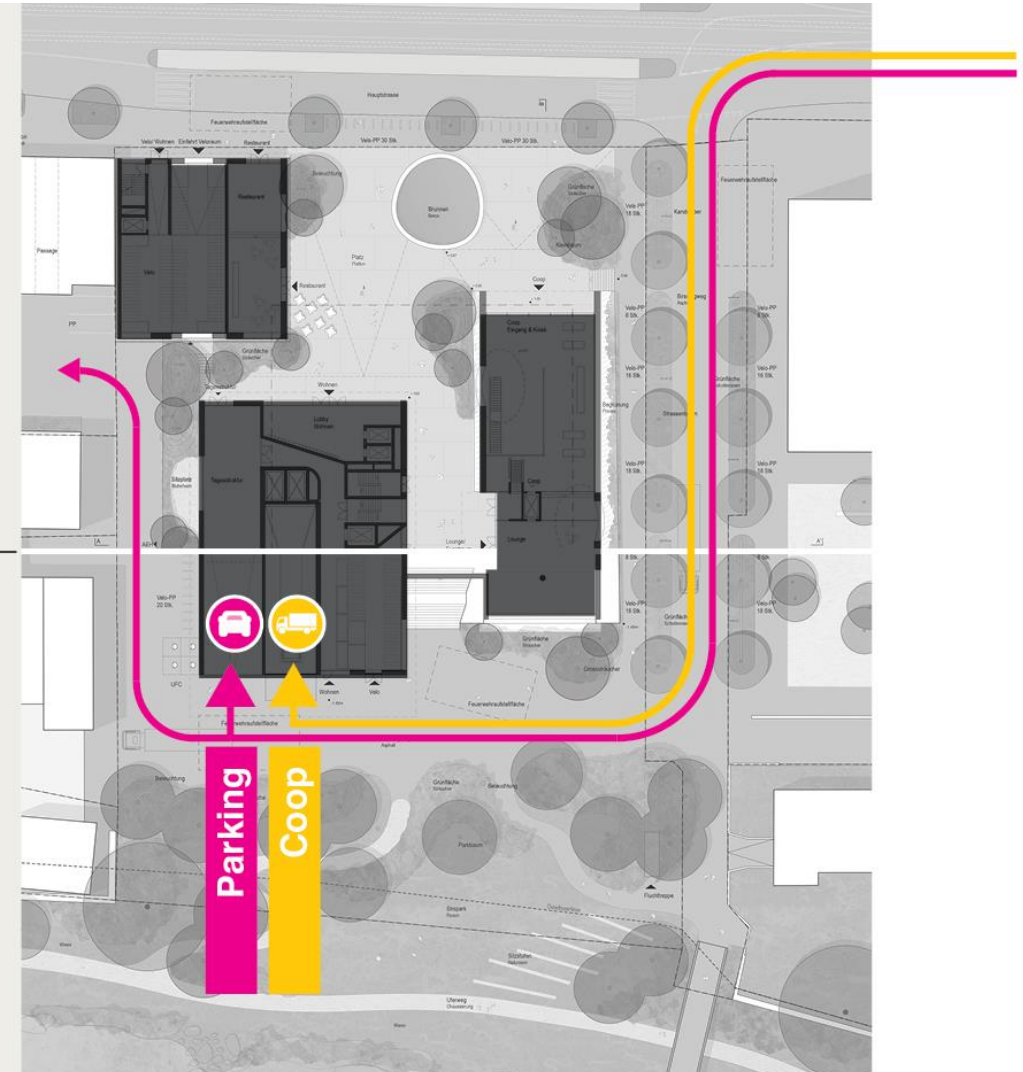
- Verkehrsfreier Birsoplatz
- Entflechtung der Verkehrsströme
- Über 400 Veloabstellplätze für Bewohner, Besucher und Coop-Kunden verteilt an verschiedenen Standorten



Autoparkierung und Coop Anlieferung

- Zufahrten für Wohnen, Wohnheim und Coop-Parking auf der Südseite
- Bis zu 128 Parkplätze, davon ca. 70 für Verkauf
- Tempo 20 auf Birsstegweg

EG
UG 1

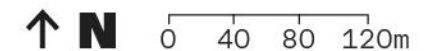


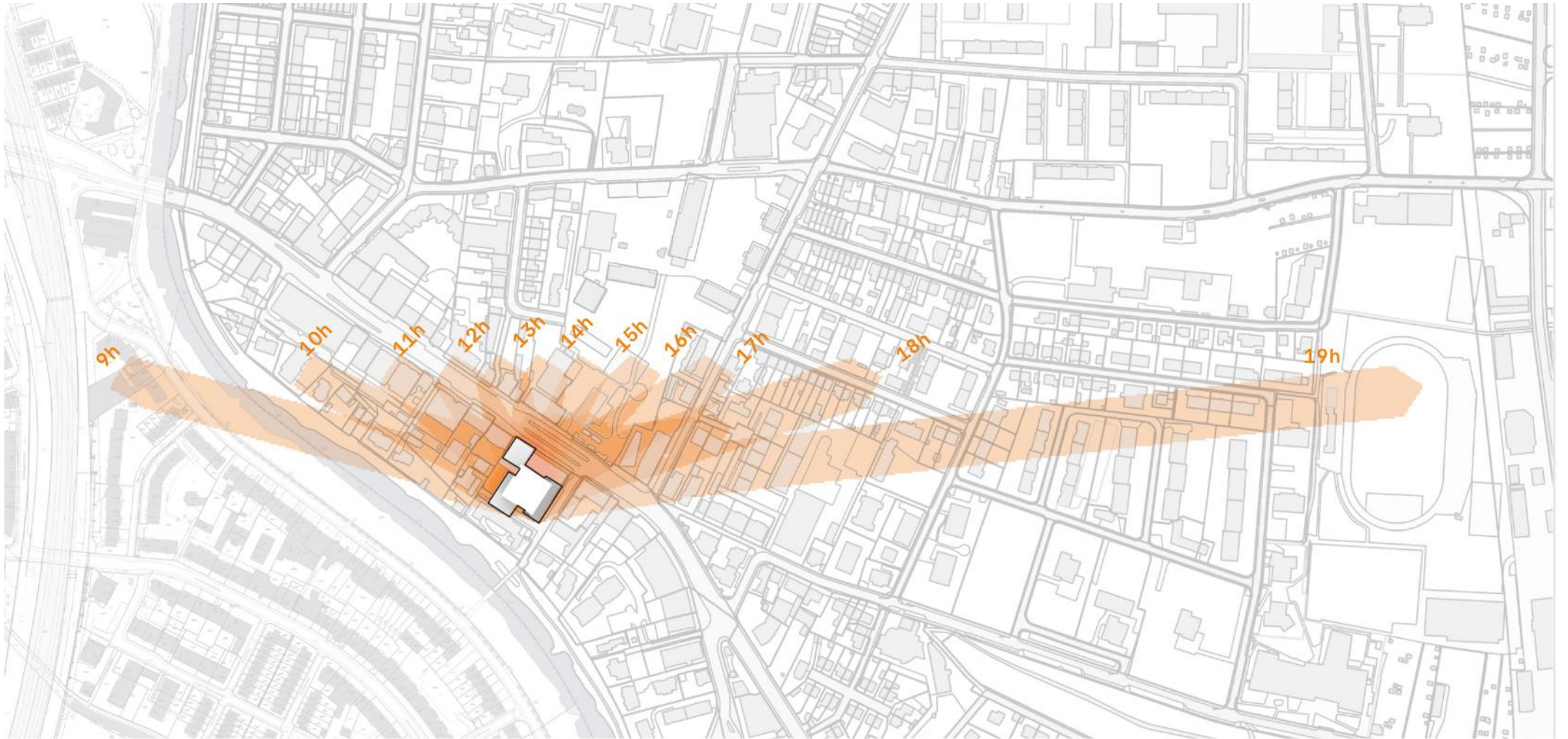


Blick vom Birsstegweg Richtung Zentrumsplatz

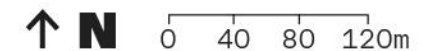
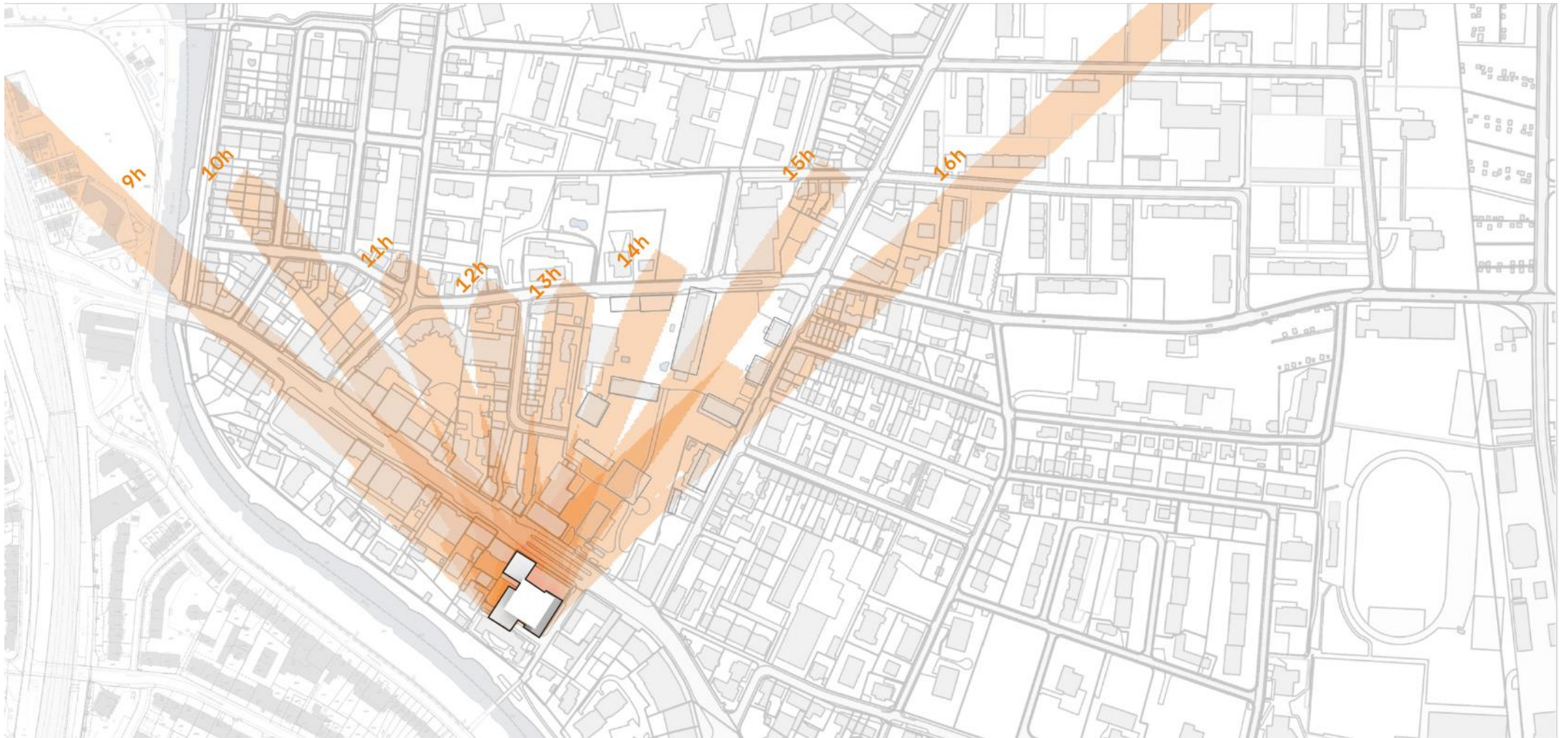


- Veloabstellplätze: Hohe Lagequalität für Wohnungen
- Veloservicestationen
- PW-Poolplätze (Car Sharing)
- Abstellplätze für Sondervelos
- Parkplatzbewirtschaftung (Coop, Besucher)
- Nutzerinformationen per App
- Depot für Lieferdienste (Paketboxen)
- Umweltabo-Gutscheine, Mitfahrangebote





↑ N 0 40 80 120m





Freiräume vom Zentrum an die Birs



Birsstegweg

1. Der Blick aufs Ganze

2. Quartierplan Prisma

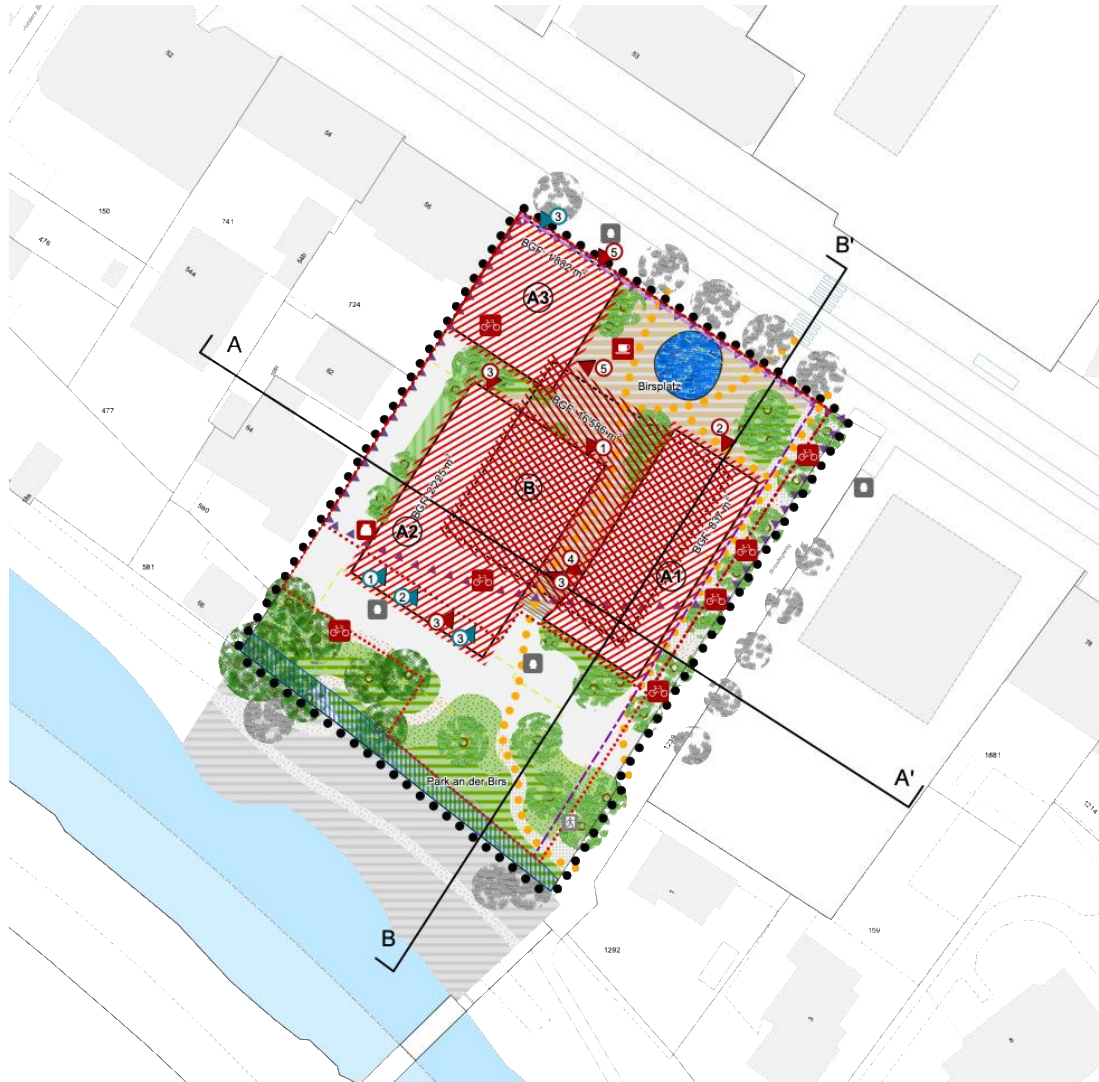
3. Würdigung der Gemeinde

4. Mitwirkung

5. Abschluss und Ausblick

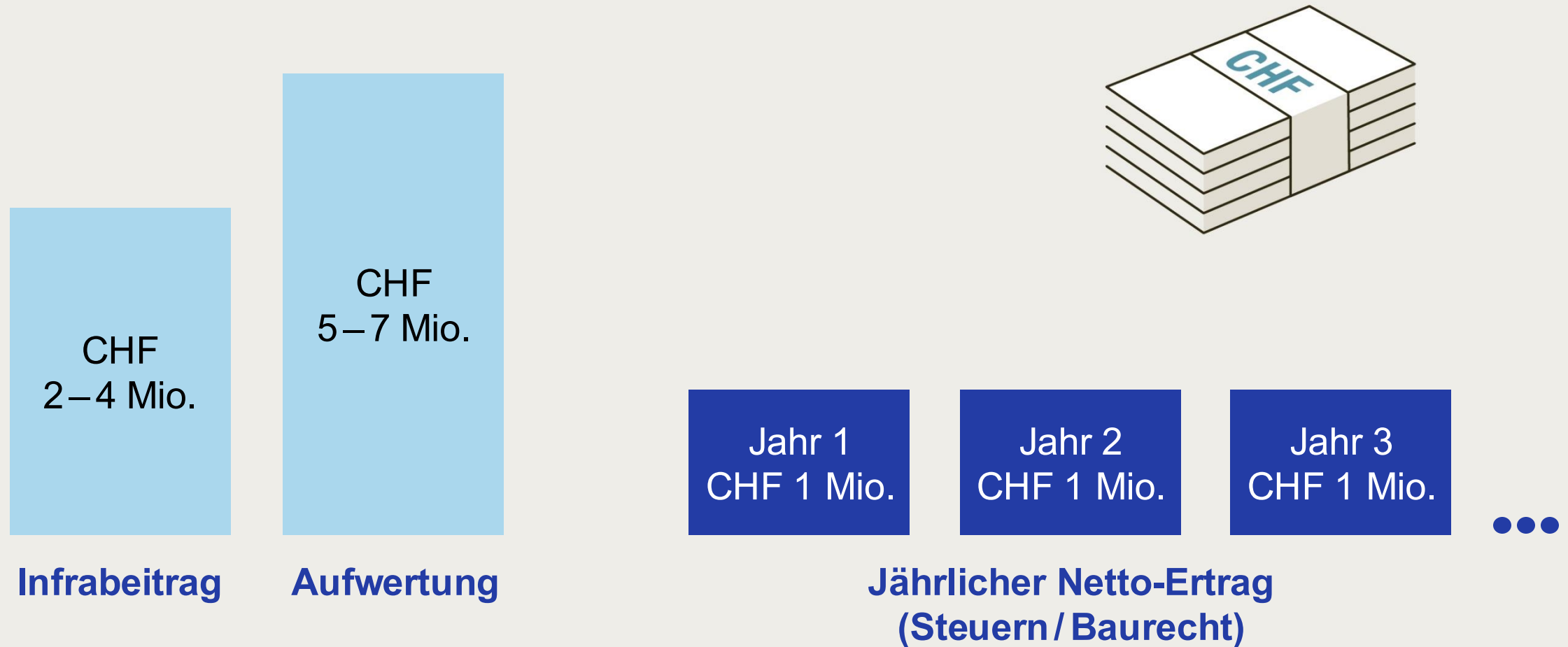


Prisma Quartierplan



Inhalt Quartierplanreglement

- UG: COOP
- Bau A1: Gewerbe + Kultur
- Bau A2: Wohnheim
- Bau A3: Mischnutzung
- Bau B: Wohnturm, 22 Stockwerke
- Öffentlicher Platz an Hauptstrasse
- Öffentlicher Park an der Birs
- Max. 128 Parkplätze in Einstellhalle
- SNBS Hochbau Platin



Der Mehrwert für die Gemeinde

Würdigung Attraktivität



Wohnraum / Nutzungsmix



Attraktiver Wohnraum, hohe Baukultur, neues Heim, wichtige öffentliche Nutzungen (Coop)



Freiraum / Ökologie / Nachhaltigkeit



Attraktiver Grünraum zur Birs, zusätzliche Bäume, kleiner Fussabdruck, hohes Nachhaltigkeitsniveau



Mobilität



Autoarmes Wohnen mit modernen Mobilitätsservices (Bike, Elektro, Sharing), Coop Anlieferung rückseitig bleibt



Finanzen



Baurechtszins / Aufwertung, zusätzliche Steuereinnahmen, Infrastrukturbeitrag

1. Der Blick aufs Ganze
2. Quartierplan Prisma
3. Würdigung der Gemeinde

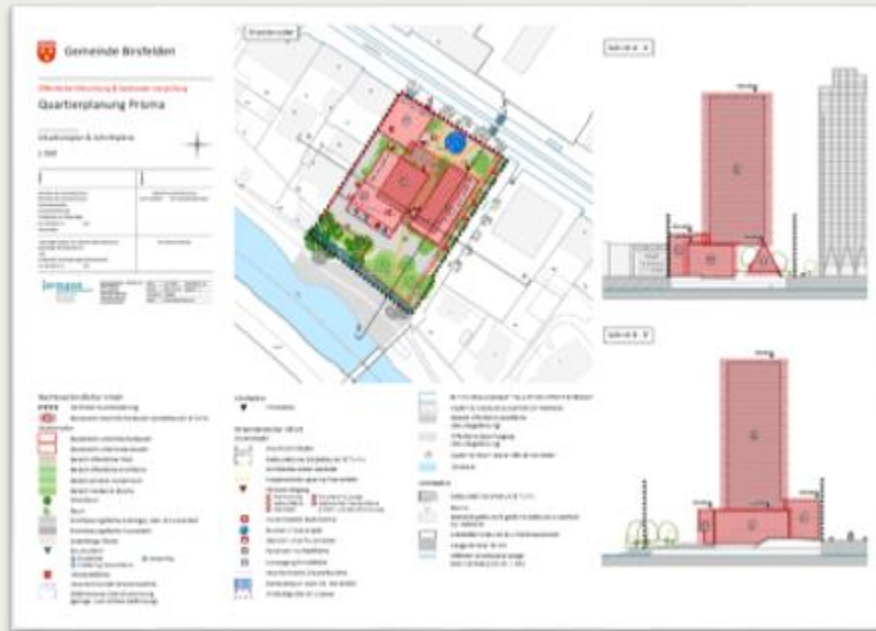
4. Mitwirkung

5. Abschluss und Ausblick

Öffentliches Mitwirkungsverfahren

Bestandteile des Quartierplans

Rechtsverbindliche Dokumente



Quartierplan



Quartierplanreglement

Orientierende Dokumente



Planungsbericht + Anhänge

Öffentliches Mitwirkungsverfahren

Ablauf und nächste Schritte

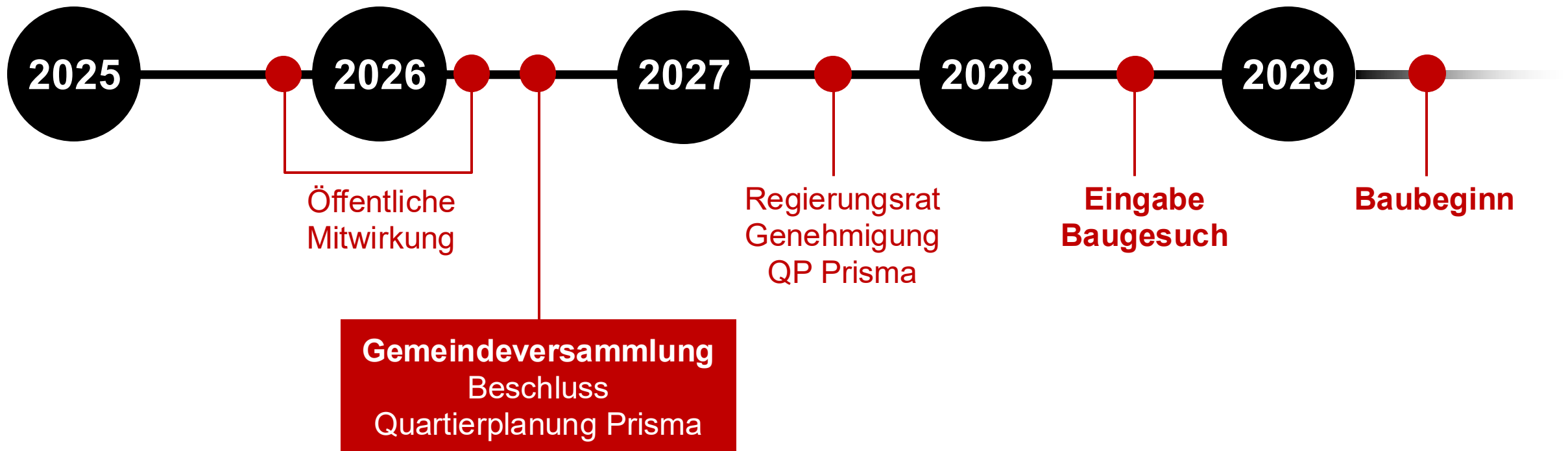
- **28. November 2025 bis 30. Januar 2026:** Öffentliche Auflage der Pläne, Verbesserungsvorschläge und / oder Kritik als Rückmeldung an die Gemeinde
- Rückmeldungen formlos, schriftlich per Post oder E-Mail oder über www.mitwirken-birsfelden.ch bis **30. Januar 2026, 24 Uhr**
- Sämtliche Informationen und Unterlagen auf: www.entwicklung-birsfelden.ch
- **Februar bis April 2026:** Erarbeitung Mitwirkungsbericht und Anpassung Quartierplan
- **Juni / September 2026:** Beschlussfassung Quartierplan durch Gemeindeversammlung

1. Der Blick aufs Ganze
2. Quartierplan Prisma
3. Würdigung der Gemeinde
4. Mitwirkung

5. Abschluss und Ausblick

Abschluss und Ausblick

Weiteres Vorgehen



BESTEN DANK

FÜR IHR INTERESSE AN DER ZUKUNFT BIRSFELDENS