

Birsfelden Zentrum **Ausschreibung** **Baurechtsparzellen**





Riehen

Rhein

Deutschland

Entwicklungsareal
Zentrum

Gemeinde Birsfelden

Basel-Stadt

Birs

Muttenz

Birsfelden Zentrum
Ausschreibung
Baurechtsparzellen

Projektteam

Gemeinde Birsfelden

Christof Hiltmann
Julia Bobert

Harry Gugger Studio

Harry Gugger
Henriette Gugger
Thomas Domenger

Westpol

Landschaftsarchitektur GmbH
Andy Schönholzer
Aster Sittoni

Rudolf Keller & Partner Verkehrsingenieure AG

Tomas Karel
Lukas Kleiner

Wohnstadt Bau- und Verwaltungsgenossenschaft

Andreas Herbst

pitschmann. Kommunikation GmbH

Kai Pitschmann

Jermann

Ingenieure + Geometer AG

Philipp Spinatsch
Victor Holzemer

EBP Schweiz AG

Nicolas Jauslin
Jacqueline Wyss
Claude Büechi

Vorwort und Einleitung	5
I. Grundlagendossier	13
1. Einleitung	15
2. Rahmenbedingungen Baurechtsparzellen	18
3. Verfahren	23
4. Verfahrensbestimmungen / Fragenkatalog	26
II. Katalog Baurechtsparzellen	31
1. Einführung	33
2. Baurechtsparzellen	36
III. Anhänge	66
A1 Vorabzug Baurechtsvertrag (PDF)	67
A2 Bewerbungsformular (PDF)	67
A3 Planungsbericht (PDF)	67
A3.1 Anhang 1 Planungsbericht: Verkehrsgutachten (Mobilitätskonzept) (PDF)	67
A3.2 Anhang 2 Planungsbericht: OeWA-Zonen (PDF)	67
A4 Reglement «Vielfältiges Wohnungsangebot»	67
Imschlag (Klappe hinten)	
U1 Entwurf Quartierplan	
U2 Entwurf Quartierplanreglement	



Blick in die Hauptgasse vom Zentrumsplatz Richtung Norden
Visualisierung: nightnurse, Zürich

Vorwort

Der Wunsch der lokalen Bevölkerung nach einer Umgestaltung und Aufwertung des Birsfelder Zentrums besteht seit vielen Jahren. Auslöser des aktuellen Prozesses war die Erarbeitung eines Stadtentwicklungskonzepts im Jahr 2015, in dem die Entwicklung des Zentrums einen Schwerpunkt bildete. 2016 wurde dazu von der Gemeindeversammlung ein Studienwettbewerb bewilligt, aus dem der Vorschlag von Harry Gugger Studio als Sieger hervorging. Das im Frühjahr 2018 vorgestellte Projekt wurde nach dem Dialog mit der Bevölkerung im Sommer grundsätzlich überarbeitet. Im Dezember 2018 gab die Gemeindeversammlung grünes Licht für die Ausarbeitung des Quartierplans.

Im Verlauf des weiteren Verfahrens für den Quartierplanentwurf kam die Gemeinde mit einigen benachbarten Privateigentümern ins Gespräch, die sich interessiert zeigten, an der Entwicklung des neuen Zentrums mitzuwirken. Der Perimeter des Quartierplanentwurfs wurde revidiert und das Projekt in enger Zusammenarbeit mit den Planerinnen und Planern und involvierten Grundeigentümern angepasst.

Am 30. Juni 2020 hat der Gemeinderat den Quartierplan zur Durchführung der öffentlichen Mitwirkung und der kantonalen Vorprüfung freigegeben. Im Vorfeld wurden potenzielle Baurechtsnehmer angefragt, die mit zukunftsfähigen Projekten die Ziele einer nachhaltigen Entwicklung des Zentrums in ein lebendiges Quartier im Herzen von Birsfelden teilen und mittragen wollen.

Wir freuen uns sehr, Ihnen nachfolgend die Ausschreibung der Baurechtsparzellen überreichen zu dürfen.



Christof Hiltmann
Gemeindepräsident Gemeinde Birsfelden

Ein Zentrum voller Leben

Birsfelden bekommt ein neues Zentrum! Einen neuer Ort zum Wohnen, Leben und Arbeiten, welcher der Gemeinde einen Dorfkern gibt und somit auch für die Bevölkerung attraktiver wird. So wird im Herzen Birsfeldens ein Quartier entstehen, dessen Parzellen im Baurecht an private Investoren, Institutionen sowie v.a. auch genossenschaftliche Bauträgerschaften abgegeben wird. Die öffentlichen Nutzungen in den Erdgeschossen am Zentrumsplatz, grosszügige Grünflächen sowie offene Plätze und Gassen bieten der ganzen Bevölkerung Birsfeldens einen neuen Ort der Begegnung und des Lebens. Ein breites und vielfältiges Wohnungsangebot für unterschiedliche Generationen, ein grünes und offenes Umfeld sowie eine abwechslungsreiche Architektur werden das neue Zentrum prägen.



Blick auf die Alte Turnhalle am Lavaterplatz
Visualisierung: nightnurse, Zürich

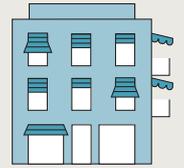
Die aufeinander abgestimmten Gebäudekubaturen ermöglichen eine individuelle Ausgestaltung der Liegenschaften. Die Nutzungen in den Erdgeschossen am Zentrumsplatz und unter den Arkaden – kleine Läden, Werkstätten, Ateliers oder beispielsweise ein Café – laden zum Flanieren und Verweilen ein, öffentliche Angebote wie die Bibliothek, die Ludothek und das Familienzentrum bringen zusätzliches Leben.

Die sorgfältig restaurierte Alte Turnhalle, in der Konzerte, Vorträge oder Feierlichkeiten stattfinden werden, verleiht dem neuen Zentrum von Beginn an Identität und Charme. Wochenmärkte, Quartierflohmis und die Chilbi sorgen auf den Plätzen und in den Gassen für Leben und machen den Ort wirklich zum Zentrum der Gemeinde. Ein grosszügiger Spielplatz im parkähnlichen Kastanienhof, Spielbereiche am Zentrumsplatz, Wasserspiele in den Gassen und öffentlich zugängliche Grünräume sorgen für eine ausserordentlich hohe Aufenthaltsqualität für alle Generationen.

WOHNEN, ARBEITEN UND FREIZEIT*

160–180

MEHR WOHNUNGEN als heute



FLÄCHENANTEILE

WOHNEN
87%



ÖFFENTLICHE
NUTZUNG
GEWERBE/LÄDEN
13%

MÖGLICHE BAUTRÄGER
– Genossenschaften
– Institutionelle Investoren (z.B. PKs)
– Private Baugruppen

WOHNUNGSGRÖSSEN

Die geplanten Volumen und Parzellierungen ermöglichen ein breites Wohnungsangebot für unterschiedliche Generationen und Lebensformen.

> 15

MÄRKTE

4 WARENMÄRKTE 50 STÄNDE
12 BAUERNMÄRKTE 12 STÄNDE
2 FLOHMÄRKTE 100 TISCHE
1 CHILBI (3 TAGE) 13 SCHAUSTELLER
23 VEREINSBUDEN



Alle bisherigen Märkte sowie die Chilbi im Zentrum können weiterhin problemlos durchgeführt und vor allem auch erweitert werden. Zusätzlich werden weitere Allmendbewilligungen erteilt.

100

%



FÜR VEREINE UND VERANSTALTUNGEN

Jeder Verein bekommt weiterhin seinen Raum, alle Veranstaltungen können auch zukünftig im gewohnten Umfang stattfinden.



2020

UMZUG DER GEMEINDEVERWALTUNG

Die Gemeinderverwaltung wird 2020 in das Gebäude der Basellandschaftlichen Kantonalbank (BLKB) einziehen.



WIRTSCHAFTLICHKEIT



EINMALIGE INVESTITIONEN VON CHF 10 MIO.

Erstellung des öffentlichen Raums, Ausbau und Einrichtung der öffentlichen Nutzungen (inkl. Sanierung Alte Turnhalle) sowie der Planungskosten.

EINNAHMEN (BAURECHTSZINSEN / PRO JAHR)

+ 800'000 CHF

AUSGABEN (PRO JAHR)

- 400'000 CHF

MIETEN UND BETRIEB

- 400'000 CHF

4% INVESTITIONSKOSTEN

* auf der gemeindeeigenen Parzelle 96



Überzeugende Frei- und Grünräume

Schattenspendende Bäume in den Gassen, attraktive Wege durch den Naturgarten und Wiesen, sich öffnende Plätze – der hohe Anteil an Naturflächen macht das neue Zentrum grün. Die Grünflächen und Freiräume werden Orte der Begegnung, des Austausches und der Erholung. Da das Zentrum autofrei sein wird, lädt es zum Durchqueren und Verweilen ein, nur Velos dürfen langsam und rücksichtsvoll durch die Gassen fahren.



Am Kastanienhof
Visualisierung: nightnurse, Zürich

Die qualitativ hochwertigen Grünflächen sowie das vergrößerte Biotop bilden mit den angrenzenden Gärten wichtige ökologische Trittsteine zwischen Rheinbord und Birs.

Der bestehende Baumbestand wird möglichst erhalten und durch Neuanpflanzungen ergänzt. Teilweise begrünte Fassaden und die Vorzonen vor den Gebäuden, grosszügig bepflanzt mit heimischen Pflanzen und Gräsern, schaffen einen fließenden Übergang zwischen Architektur und Natur. So wird das ökologische Potenzial mehr als ausgeschöpft. Ein Brunnen auf dem Zentrumsplatz sowie das Wasserspiel auf dem Lavaterplatz sorgen zusätzlich für eine entspannende Stimmung.

FREIRÄUME UND GRÜNFLÄCHEN*

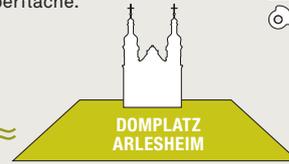
7300 m²

WEGE UND PLÄTZE

Für den nicht motorisierten Langsamverkehr und Fussgänger, mit ebener und hindernisfreier begeh- und befahrbarer Oberfläche.



NEUER
ZENTRUMSPLATZ
BIRSFELDEN
1900 m²



DOMPLATZ
ARLESHEIM

2 SPIELBEREICHE

Im neuen Zentrum wird es zwei Spielbereiche geben, deren Ausstattung und Lage alle Bedürfnisse berücksichtigen. Die Plätze und Gassen können ebenfalls zum Spielen genutzt werden, da sie für den motorisierten Verkehr gesperrt sind.



95 BÄUME

Von den bisherigen 89 Bäumen können 25 erhalten werden, 70 werden neu gepflanzt.

BAUMBESTAND

NEU	95
BISHER	89

7000 m²

GRÜNFLÄCHE

+ 2740 m² DACHBEGRÜNUNG ***



ANTEILE ■ NEU ■ BISHER

ARTENREICHE BLUMENWIESE ***	41%
MAGERER SCHERRASEN **	32%
HEIMISCHE STAUDEN/GRÄSER **	21%
BÄUME/STRÄUCHER **	19%
ENGLISCHER RASEN *	0%
GESAMT	73%

ÖKOLOGISCH *** = SEHR WERTVOLL ** = WERTVOLL * = WENIGER WERTVOLL

* auf der gemeindeeigenen Parzelle 96



Für alle bestens erreichbar

Im Mobilitätskonzept der Gemeinde wird abseits der Hauptverbindungsachsen die Reduktion des motorisierten Individualverkehrs angestrebt, so bleibt auch das Zentrum autofrei. Es stehen aber weiterhin öffentliche Parkplätze in einer der unterirdischen Einstellhallen zur Verfügung. Ein gut abgestimmtes Wegsystem sowie hochwertige und ebene Beläge der Wege und Plätze sind sehr gut begeh- und befahrbar, v.a. auch für Menschen mit körperlichen Einschränkungen. Die optimale Anbindung an den ÖV und die umliegenden Einkaufsmöglichkeiten bleibt weiterhin bestehen.



Das belebte Zentrum bildet eine neue Achse zwischen den Erholungsgebieten Rheinbord und Birsufer sowie zwischen den Einkaufsschwerpunkten Migros und Coop. In Ost-West-Richtung kann das Zentrum neu über einen begrünten Weg von der Schulstrasse zur Gartenstrasse durchquert werden.

Je eine unterirdische und eine ebenerdige gedeckte Velostation direkt bei der Tramhaltestelle Schulstrasse sowie stufenlos zugängliche Bus- und Tramhaltestellen binden das Zentrum optimal an den ÖV an und machen es so für alle gut erreichbar. Auf dem ganzen Areal sowie an der Schulstrasse gibt es ausreichend Veloabstellanlagen, so ist das Zentrum auch für Besucher mit dem Velo schnell erreichbar.



VERKEHR *

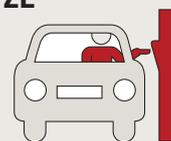
5x SO VIELE GEDECKTE ÖFFENTLICHE VELOABSTELLPLÄTZE wie heute

440 Velos können an 6 Abstellplätzen parkiert werden, davon sind die beiden zentralen Stationen überdeckt.



50 ÖFFENTLICHE PARKPLÄTZE

Die Anzahl der Parkplätze im Zentrum bleibt erhalten, wobei alle im zentralen unterirdischen Parkhaus liegen.



2 HALTESTELLEN

Das Zentrum ist sehr gut mit dem ÖV erreichbar: Mit dem Tram Nr. 3, Haltestelle «Schulstrasse», sowie den Buslinien Nr. 80 und 81, Haltestelle «Kirchmatt».

* auf der gemeindeeigenen Parzelle 96



I.

Grundlagendossier



© Harry Gugger Studio | Westpol/Landschafts Architektur

— Perimeter - - - Baurechtsparzellen - - - Private Parzellen

1. Einleitung

Die Gemeinde Birsfelden besitzt im Zentrum von Birsfelden eine grosse Parzelle mit einer zusammenhängenden Fläche von 21'700 m².

Die Parzelle befindet sich in der Zone für öffentliche Werke und Anlagen (OeWA). Aus Sicht der Gemeinde Birsfelden besteht kein Bedarf, die Fläche zukünftig vollständig für öffentliche Nutzungen vorzubehalten.

1.1 Ausgangslage und Ziel

Qualitätsvolle Entwicklung

Zur Steigerung der Standortattraktivität und um eine Inwertsetzung der gemeindeeigenen Parzellen zu ermöglichen, beabsichtigt die Gemeinde, das Zentrumsareal einer Entwicklung zuzuführen. Aus diesem Grund hat die Gemeinde im Jahr 2017 einen städtebaulichen Studienauftrag durchgeführt. Das Siegerprojekt von Harry Gugger Studio wurde der Bevölkerung im Jahr 2018 vorgestellt und anschliessend – in enger Zusammenarbeit mit den Planerinnen und Planern sowie den Einwohnerinnen und Einwohnern von Birsfelden – zur Grundlage des zu erarbeitenden Quartierplanes weiterentwickelt. Der rechtskräftige Quartierplan wird im 1. Halbjahr 2022 erwartet.

Ein lebendiges Quartier im Zentrum von Birsfelden

Wesentliche Merkmale des städtebaulichen Bebauungs-, Freiraum- und Erschliessungskonzeptes (BFE-Konzept) sind der kleinstädtische Massstab, die differenzierte Platzierung unterschiedlicher Gebäudevolumen (Städtebau) und die kleinteilige Parzellierung. Mit diesem Projekt wird es möglich, dass die Gemeinde auf dem Areal «Zentrum Birsfelden» bis zu 13 unterschiedliche Parzellen zur Bebauung im Baurecht anbieten kann.

Baurechtsnehmer als Partner gesucht

Die Gemeinde spricht potenzielle Baurechtsnehmer – Private, Baugruppen, institutionelle Investoren und Investoren mit einer nicht kommerziellen, genossenschaftlichen oder gemeinnützigen Perspektive – an, die mit zukunftsfähigen Projekten die Ziele einer nachhaltigen Entwicklung des Zentrums in ein lebendiges Quartier im Herzen von Birsfelden teilen und mittragen wollen. Die Gemeinde strebt mit dem Konzept eine grösstmögliche Architektur- und Nutzungsvielfalt an und sucht verschiedene Baurechtsnehmer als Partner für diese zentrale Entwicklung.

Grundlage für den Investitionsentscheid

Mit dem vorliegenden Grundlagendossier erhalten an einem Baurecht Interessierte die notwendigen Unterlagen und eine Übersicht über die Möglichkeiten und Rahmenbedingungen der Zentrumsentwicklung. Ebenso sind die Zielsetzungen für die künftigen Bauvorhaben festgehalten, sodass auf dieser Basis ein individueller Investitionsentscheid gefällt werden kann.

Quartierplan sichert Inhalte – erste Bauvorhaben ab 2022 – ein neues Zentrum ab 2030

Parallel zur Baurechtsnehmerevaluation wird bis Mitte 2021 ein Quartierplan ausgearbeitet und festgesetzt. Mit dem Quartierplan werden die wesentlichen Qualitäten des städtebaulichen Konzeptes planungsrechtlich gesichert. Dies ermöglicht erste Baueingaben ab Mitte 2022. Mit dem Abschluss einer ersten Bauphase wird bis 2026 gerechnet. Das Ziel der Gemeinde ist es, bis ca. 2030 die Entwicklung zu einem bewohnten und lebendigen Quartier abgeschlossen zu haben.

1.2 Das «Zentrum Birsfelden»

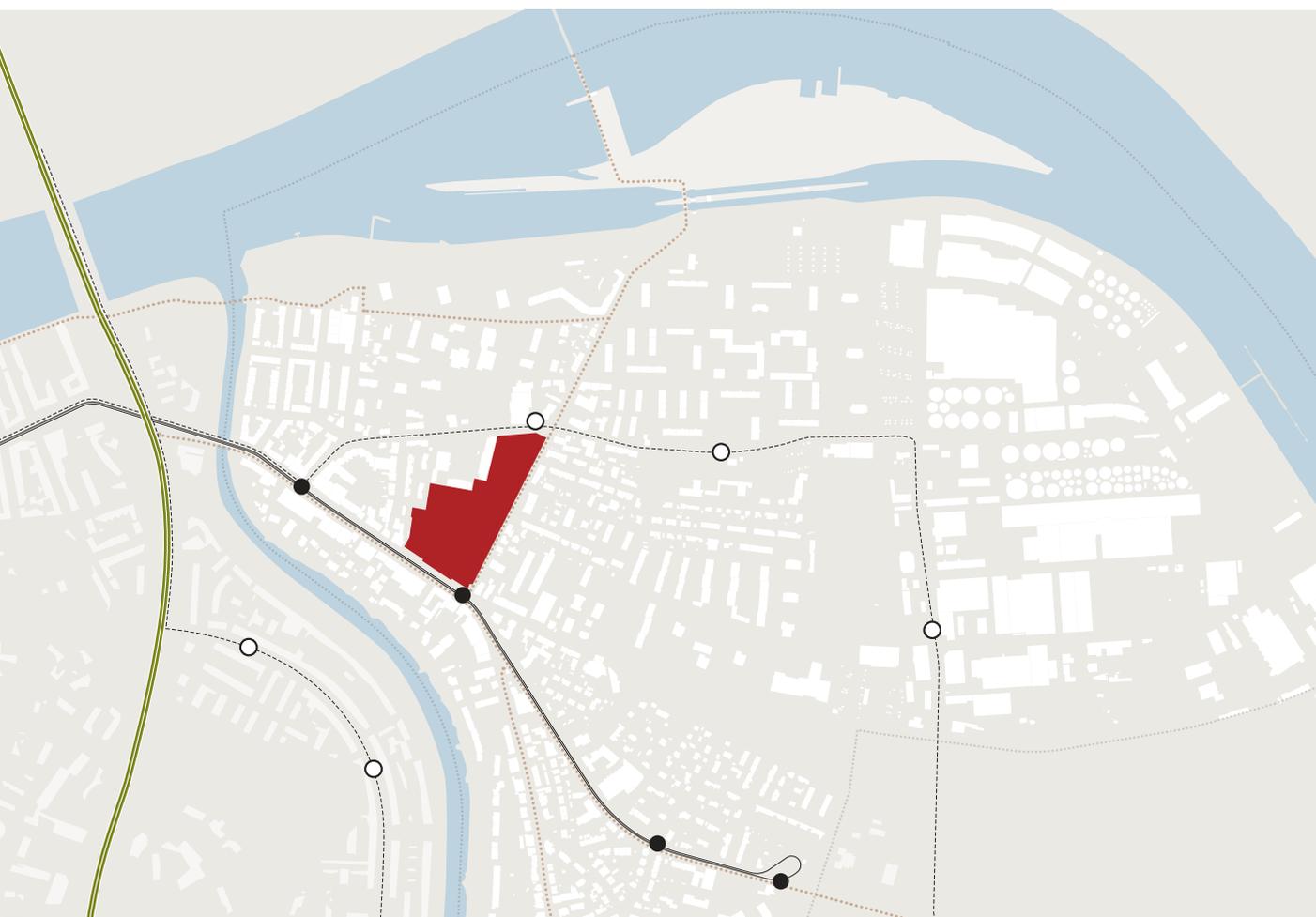
Perimeter und Eigentum

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 begehrtesten Wohnlagen im Kanton.

Zentral gelegen

Der Quartierplanperimeter der Zentrumsentwicklung umfasst neben der gemeindeeigenen Parzelle Nr. 96 auch die Parzellen Nr. 101 (Parzelle in Privatbesitz), Nr. 104 (Parzelle in Privatbesitz), Nr. 578 (Parzelle in Privatbesitz) und Nr. 847 (Parzelle in Privatbesitz) sowie Teile der Schul- und Hauptstrasse und hat total eine Grösse von 28'724 m². Im Süden wird das Areal durch die Hauptstrasse, im Osten durch die Schulstrasse und im Norden durch die Kirchstrasse begrenzt. Im Nordwesten grenzt das Areal an das Kirchmattschulhaus, im Südwesten an die Gartenstrasse.

MIKROLAGE UND ERSCHLIESSUNG



			
Zentrum Basel	10 min	19 min	12 min
Bahnhof SBB	20 min	15 min	15 min
EuroAirport	45 min	20 min	40 min
Zürich	85 min	90 min	–
Bern	80 min	70 min	–
Freiburg i. Brsg.	55 min	50 min	–

	Autobahn		Tramlinie
	Kantonale Veloroute		Busstation
	Buslinie		Tramstation

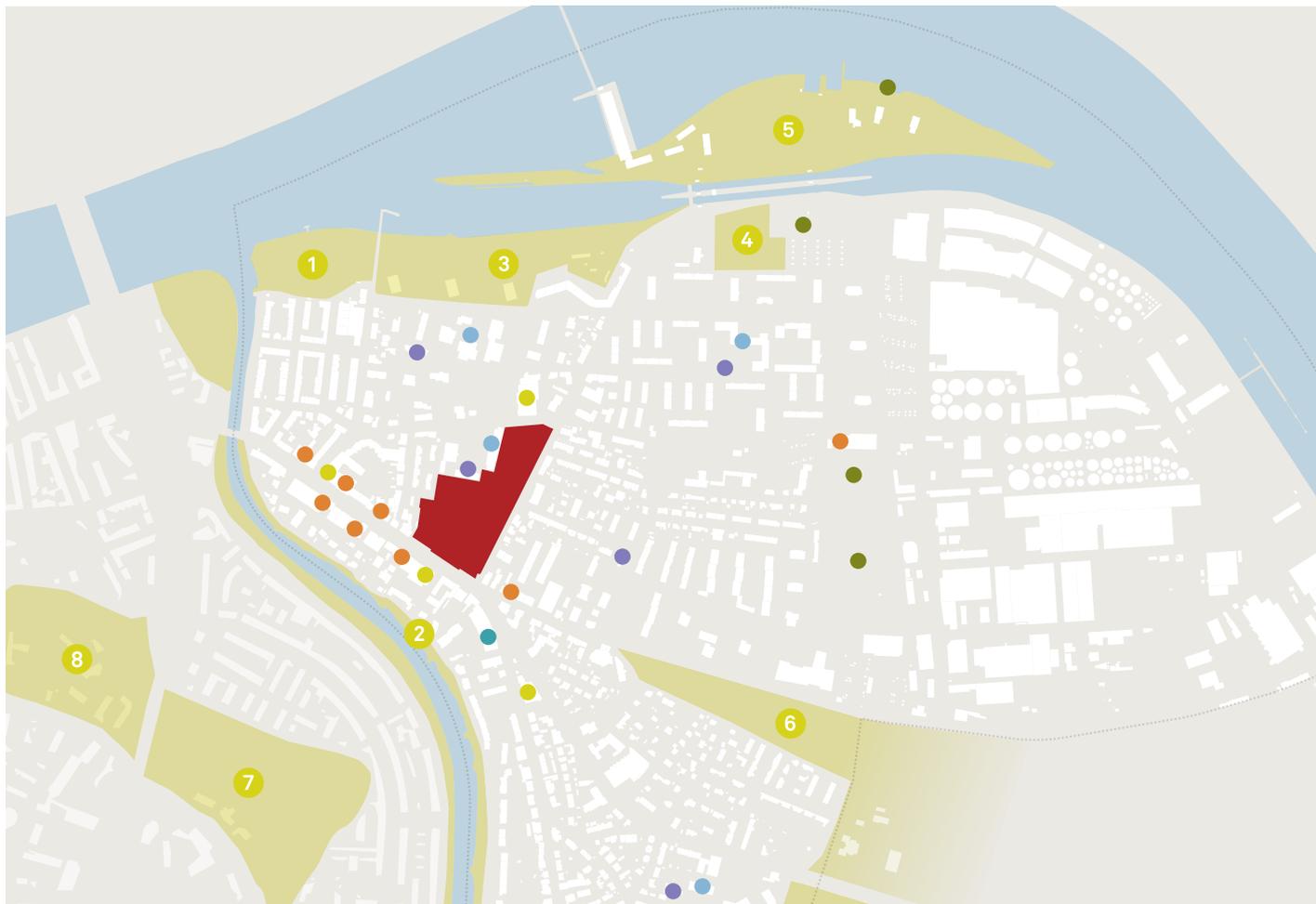
**Ausgezeichnet
erschlossen**

Das Areal ist mit Tram und Bus, Velo und auch für den MIV ausgezeichnet erschlossen. Das Zentrum der Stadt Basel, der Bahnhof Basel SBB und der Basel EuroAirport sind von Birsfelden aus mit dem öffentlichen Verkehr in 10 bis 15 Minuten resp. 45 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 erschlossen und erreichbar. Das Areal ist via Haupt- und Kirchstrasse sowie über die Schulstrasse zugänglich. Der nächste Autobahnanschluss liegt rund 500 m entfernt.

**Attraktive Infrastrukturen
und Angebote in der Nähe**

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

INFRASTRUKTUR UND ANGBOTE IN DER UMGEBUNG



- Supermarkt
- Restaurant
- Sportanlage
- Kino/Theater

- Kindergarten
- Primar-/Sekundarschule

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

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

2. Rahmenbedingungen Baurechtsparzellen

Die zur Auswahl stehenden 13 Baurechtsparzellen gehören alle zur gemeindeeigenen Parzelle und sind im «Katalog Baurechtsparzellen» umfassend dokumentiert. Der Parzellenkatalog ist Teil des vorliegenden Grundlagendossiers.

Für das gesamte Areal – und damit auch für jede der 13 Baurechtsparzellen – gelten 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 Inhalte kurz beschrieben. Für ein detailliertes und umfassendes Verständnis sind die Beilagen (Entwurf Quartierplan und Entwurf Quartierplanreglement) in der hinteren Umschlagklappe sowie die Anhänge A1 (Vorabzug Baurechtsvertrag) sowie A3 (Planungsbericht) zu beachten.

2.1 Bebauungs-, Freiraum- und Erschliessungskonzept

Zentrale Grundlage

Der Quartierplan bildet das städtebauliche Bebauungs-, Freiraum- und Erschliessungskonzept (BFE-Konzept) ab und liefert die verbindliche planerische Grundlage für die Entwicklung des Zentrums Birsfelden. Nachfolgend werden die Kernelemente des Konzepts kurz erläutert.

Bebauungskonzept

Die Bauvolumen, Platz- und Strassenräume nehmen die benachbarte quartiertypische Körnung auf und entwickeln sie zu einer variantenreichen Stadtgestalt, die ein breites Spektrum von Parzellen- und Gebäudegrössen anbietet. Gestaffelte Höhen und Strassenquerschnitte unterschiedlicher Weite schaffen einen lebendigen Stadtraum, zentrale Plätze werden durch Hochpunkte akzentuiert und durch öffentliche Funktionen zusätzlich belebt. Die Alte Turnhalle, das Museum und das Arbeiterhaus werden als historische Bestandsbauten harmonisch in die neue Überbauung integriert.

Durchmischung der Bewohner und Besucher

Neben dem Nutzungsschwerpunkt Wohnraum sind am Zentrumsplatz, in den Gassen, am Lavaterplatz und entlang der Kirchstrasse in den Erdgeschossen öffentliche Flächen, respektive Geschäfts- und Dienstleistungsstandorte vorgesehen. Die heute noch in den alten Schulhäusern an der Schulstrasse beheimateten öffentlichen Nutzungen (Bibliothek, Ludothek, Familien- und Jugendzentrum) werden längerfristig in einem neuen Gebäude am Zentrumsplatz (Parzelle A1) eine neue Heimat finden. Im Übrigen wird eine Wohn-, bzw. Wohn/Arbeitsnutzung bis auf Gassenniveau angestrebt.

Schwerpunkt Wohnnutzung

Die Gemeinde Birsfelden möchte eine Vielfalt an Wohnungsangeboten fördern und plant mindestens 50% der Baurechtsfläche an genossenschaftlich organisierte Baurechtsnehmer zu vergeben, resp. an solche, die eine spätere genossenschaftliche Bewirtschaftung der Flächen garantieren. Im Zusammenspiel der unterschiedlichen Baurechtsnehmer und/oder Nutzungskonzepte soll ein möglichst breites und vielfältiges Wohnungsangebot für unterschiedliche Generationen und Lebensformen wie auch Einkommensgruppen entstehen.

Zentrumsachse

Die öffentlich zugängliche Zentrumsachse, die das Areal in Nord-Süd-Richtung durchquert, ist als wichtiger Freiraum und als Langsamverkehrsverbindung zwischen Birs und Rhein 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 Quartierveranstaltungen 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.

**Ökologie und
Landschaftsgestaltung**

Bestehende Baumgruppen und das Biotop südlich der Alten Turnhalle werden als wichtige Identitätsträger teilweise erhalten und durch Baumpflanzungen, begrünte Vorbereiche und Gartenhöfe, ausgedehnte grüne Baumscheiben und den Kastanienhof ergänzt. Die standortgerechte Bepflanzung des öffentlichen und privaten Raums prägt das Bild des neuen Zentrums, schafft ein angenehmes Klima und erhält Lebensräume für Flora und Fauna.

Vorzonen und Höfe

Angrenzend an die Zentrumsachse erhält jede Parzelle eine Vorzone, die im Rahmen der Vorgaben des Quartierplans zur Freiraumgestaltung individuell genutzt und bewirtschaftet werden kann und damit die Nutzung der Erdgeschosse unterstützt. Wo möglich haben die Parzellen hofseitig private Aussenräume.

**Erschliessung für
Fussgänger und Velofahrer**

Das grundsätzlich autofreie Zentrum ist vorwiegend den Fussgängerinnen und Fussgängern sowie Velofahrerinnen und Velofahrern vorbehalten. Das belebte Zentrum bildet eine neue Verknüpfungssachse zwischen den Erholungsgebieten Rheinbord und Birsufer sowie den Einkaufsschwerpunkten Migros an der Kirchstrasse und Coop an der Hauptstrasse. Im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung wird auf dem Areal der Langsamverkehr gefördert. Rund um die Arealzugänge befinden sich attraktive Veloabstellanlagen für die ÖV-nutzenden Pendler und die Quartierbesucher.

Anbindung ÖV

Direkt am Areal befinden sich die Tramstation Schulstrasse und die Busstation Kirchstrasse, die jeweils eine direkte Verbindung nach Basel anbieten. Das Areal ist damit optimal an den ÖV angebunden.

**Anbindung MIV und
Parkierung**

Die Zu- und Wegfahrten für den motorisierten Individualverkehr erfolgen über die Schulstrasse in resp. aus zwei separaten Einstellhallen (Nord und Süd). Die beiden Einstellhallen sind über eine im Süden bereits bestehende resp. eine neue nördliche Zufahrt erschlossen. In den Autoeinstellhallen werden sämtliche Parkplätze der Wohnungen, der Gemeindeverwaltung und der übrigen Nutzungen (Handel und Dienstleistungen) untergebracht. Die heutigen oberirdischen, öffentlichen Parkplätze werden vollumfänglich in die südliche Parkgarage integriert. Die Gemeinde strebt eine minimale Anzahl Parkplätze an. Im Gegenzug wird auf dem Areal ein umso grösseres Angebot an Veloabstellplätzen bereitgestellt. Die Einstellhalle Süd wird überwiegend ausserhalb der Gebäudeperimeter erstellt. Sie wird eventuell durch die Gemeinde Birsfelden geplant, realisiert und betrieben. Die Parkplätze verbleiben im Eigentum der Gemeinde. Die Einstellhalle Nord wird durch einen oder mehrere an diese Einstellhalle angebundenen Baurechtsnehmer erstellt und verbleibt in deren Eigentum.

Nachhaltigkeit

Die Vorhaben auf den einzelnen Baurechtspartellen müssen den heutigen Anforderungen an eine nachhaltige Entwicklung und nachhaltigen Betrieb entsprechen. Darunter werden z.B. lokale Energieerzeugung, Begrünung von Dachflächen und Fassaden, die Verwendung von lokalen Baumaterialien und Reduktion der grauen Energie, sozial ausgewogene Mietkosten und ein schonender Umgang mit Mobilität verstanden.

Energiegewinnung

Es ist vorgesehen, dass alle Baurechtspartellen ihre Heizwärme und das Warmwasser über ein bestehendes Fernwärmenetz (Alternativ-Energie Birsfelden AG) beziehen.

Etappierung Das Zentrum soll zu einem lebendigen Mittelpunkt der Gemeinde wachsen. Um Teilbereiche zeitnah beleben zu können, ist das Areal in drei Bauetappen gegliedert. Die Etappen sind ihrerseits wiederum in verschiedene Baufelder gegliedert. Innerhalb der Baufelder gibt es jeweils mehrere Parzellen. Der Etappierungsplan sowie der Zeitstrahl können auf den Seiten 34/35 eingesehen werden.

Koordination zwischen Baurechtsnehmern nötig Die Baurechtsnehmer innerhalb der einzelnen Etappen resp. der einzelnen Baufelder haben eine Erstellungs- und Koordinationspflicht untereinander. Es ist davon auszugehen, dass die Realisierung der verschiedenen Baufelder innerhalb einer Etappe nicht gleichzeitig erfolgt. Es ist jedoch anzustreben, dass die Baurechtsnehmer die Gebäude innerhalb eines Baufeldes gleichzeitig realisieren. Eine allfällige Etappierung der Realisierung innerhalb eines Baufeldes muss unter den Baurechtsnehmern koordiniert werden.

2.2 Bau- und planungsrechtliche Vorgaben

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 Beilagen in der hinteren Umschlagklappe) sowie durch übergeordnetes Recht.

Gestalterische Vorgaben Einige wenige Gestaltungsregeln (Ausbildung des Sockels, Gestaltungsbaulinien, Vorzonen) bilden den Rahmen, in welchem unterschiedliche individuelle architektonische Gestaltungsmöglichkeiten umgesetzt werden können. Mantellinien und Gebäudeprofil sind so definiert, dass variable Fassadenprofile und vielfältig nutzbare Aussenräume entstehen können.

Gebäudehöhen und Geschossigkeit Die Gebäudehöhen und -profile wurden im Studienauftrag und gemeinsam mit der Birsfelder Bevölkerung in einem iterativen Prozess ausgearbeitet und definiert. Die Gebäudehöhen und -profile stehen nicht zur Diskussion.

2.3 Arealbereitstellung

Freigestelltes Grundstück Die potenziellen Baurechtsnehmer erhalten von der Gemeinde ein freigestelltes Grundstück, das bis ca. einen Meter unter Niveau mit Kies aufgefüllt ist. Die Kosten für die Vorfinanzierung der Arealbereitstellung werden anteilmässig den jeweiligen Baurechtszinsen zugeschlagen.

Rückbau Die in der nachstehenden Abbildung rot markierten Gebäude werden entsprechend der Etappierung durch die Gemeinde Birsfelden im Vorfeld bereits zurückgebaut. Die grün markierte Alte Turnhalle, das Arbeiterhaus, die Gemeindeverwaltung (Hauptstrasse 77) und das Museum bleiben erhalten und werden saniert.

Baugrund Gemäss Erkenntnissen aus Sondierbohrungen an der Ecke Schulstrasse/Hauptstrasse ist ein guter Baugrund aus Schotterschichten zu erwarten. Es kann davon ausgegangen werden, dass ein Untergeschoss erstellt werden kann und die Foundation in dem sauberen tragfähigen Rheinschotter erfolgt.

Altlasten Es besteht kein Eintrag im Altlastenkataster.

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

Archäologische Schutz zonen Ein Teil des Projektperimeters befindet sich in einer archäologischen Schutzzone (vgl. Quartierplan in der hinteren Umschlagklappe). Sämtliche Grabungen im Zusammenhang mit den Baumassnahmen sind vorgängig mit der Abteilung Archäologie des kantonalen Amtes für Kultur abzustimmen.

ÜBERSICHT ABBRUCH DER GEBÄUDE



2.4 Dienstbarkeiten

Alle relevanten, bestehenden Dienstbarkeiten sind im Parzellenkatalog und im Reglement zum Quartierplan (siehe Beilage in der hinteren Umschlagklappe) abgebildet resp. integriert und berücksichtigt. Im Rahmen der weiteren Planung ist die Erstellung von weiteren Dienstbarkeiten (z.B. Wegrechte o.Ä.) wahrscheinlich.

2.5 Bauliche Umsetzung

Die bauliche Umsetzung ist noch nicht abschliessend geregelt. Die Auftraggeberin beabsichtigt, dass das Siegerteam aus dem Studienauftrag (Harry Gugger Studio Basel) mindestens eine der Schlüsselparzellen (A1, A4, B1, C3, D oder F) realisiert. Für die übrigen Schlüsselparzellen ist vor Baueingabe ein Varianzverfahren durchzuführen resp. besondere architektonische Sorgfalt aufzubieten.

2.6 Eckwerte Baurechtsvertrag

Der Vorabzug des Baurechtsvertrags ist Teil der vorliegenden Dokumentation (siehe Anhang A1). Die nachfolgenden Ausführungen fassen die wesentlichen Inhalte aus dem Baurechtsvertrag zusammen.

Abgabe im Baurecht
für 100 Jahre

Die Grundstücke werden den Baurechtsnehmern 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 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» 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 Baurechtsnehmer 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.

**Berechnungsbasis
Baurechtszins**

Die Berechnung der Baurechtszinsen wird auf die gemäss Quartierplanung realisierbare Bruttogeschossfläche abgestellt.

**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.

Anzahlungen

Der Baurechtszins wird fällig bei Bezugsbereitschaft, spätestens aber 18 Monate nach rechtskräftiger Erteilung der Baubewilligung. Für die Phase zwischen Abschluss des Baurechtsvertrages und der Bezugsbereitschaft ist eine Pauschale fällig im Umfang eines Jahresbaurechtszinses.

Parkplätze

Die Baurechtsnehmer werden mit dem Baurechtsvertrag zur Miete der Pflichtparkplätze in einer der Autoeinstellhallen verpflichtet. Die Vermietung 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 A1) formuliert.

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.

3. Verfahren

Die offizielle Projektbezeichnung lautet:
«Baurechtsnehmerevaluation Zentrum Birsfelden».

3.1 Veranstalterin und Auftraggeberin

Die Gemeinde Birsfelden wird durch den Gemeindepräsidenten Christof Hiltmann und den Gemeindeverwalter Martin Schürmann vertreten. Julia Bobert (Stadt- und Arealentwicklung) ist als Projektleiterin für die Durchführung des Verfahrens zur Entwicklung des Zentrums Birsfelden zuständig.

Kontakt Auftraggeberin

Gemeinde Birsfelden (Stadt- und Arealentwicklung)
Julia Bobert
Hardstrasse 21
4127 Birsfelden

3.2 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 technische Vorprüfung der eingereichten Unterlagen.

EBP Schweiz AG
Nicolas Jauslin
Mühlebachstrasse 11
8032 Zürich
Tel.: (+41) 44 395 16 16
E-Mail: zentrum.birsfelden@ebp.ch

3.3 Verfahrensart

Baurechtsnehmer- evaluation

Für die Entwicklung des Zentrums Birsfelden sucht die Gemeinde Baurechtsnehmer, die gemeinsam mit ihr das Areal entwickeln und realisieren. Die Gemeinde lädt potenzielle Baurechtsnehmer ein, sich auf Basis des vorliegenden Grundlagendossiers für eine oder mehrere der 13 Parzellen zu bewerben. Es wird eine möglichst grosse Anzahl an Baurechtsnehmern gesucht, maximal jedoch 13. Ein Baurechtsnehmer kann sich mit unterschiedlichen Konzepten je Parzelle auch für mehrere Baurechtsparzellen bewerben.

Das Verfahren ist einstufig (Termine Verfahren: Kapitel 4.1).

3.4 Rechtsgrundlagen

Besondere Bestimmungen

Die Baurechtsnehmerevaluation für das Zentrum Birsfelden untersteht nicht dem öffentlichen Beschaffungswesen. Das Bewertungsgremium (Kapitel 3.5) prüft die Bewerbungen entlang von Auswahlkriterien (Kapitel 4.7). Im Anschluss finden bilaterale Vorstellungs- und Verhandlungsgespräche zwischen Gemeinde und potenziellen Baurechtsnehmern statt.

Anonymität

Die Evaluation wird nicht anonym durchgeführt.

Verbindlichkeit	Die Bestimmungen des vorliegenden Grundlagendossiers und die Fragenbeantwortung im Rahmen des Verfahrens sind für die Auftraggeberin, das Bewertungsgremium sowie für die bewerbenden Baurechtsnehmer verbindlich. Mit der Abgabe eines Angebots anerkennen die Anbieter die Bedingungen des Verfahrens sowie den Entscheid des Bewertungsgremiums 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	Für das vorliegende Verfahren ist schweizerisches Recht anwendbar. Gerichtsstand ist Liestal.

3.5 Bewertungsgremium

Das Bewertungsgremium für die Baurechtsnehmerevaluation setzt sich wie folgt zusammen:

Gemeindevertreter

Christof Hiltmann	Gemeindepräsident
Daniel Miesch	Bau- und Planungskommission
Markus Ringger	Bau- und Planungskommission
Julia Bobert	Projektleiterin Stadt- und Arealentwicklung

Fachexperten

Henriette Gugger	Städtebau und Architektur
Andreas Herbster	Baurecht und Wirtschaftlichkeit
Daniel Baur	Stadtsoziologie und Stadtökologie
Philipp Spinatsch	Quartierplan
Thomas Karel	Verkehr
Nicolas Jauslin	Verfahrensbegleitung

Bei Bedarf können weitere Experten beigezogen werden.

3.6 Entschädigung

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

3.7 Urheberrecht

Das Urheberrecht an den eingereichten Bewerbungsunterlagen verbleibt bei den Teilnehmenden. Die Gemeinde Birsfelden erhält das Nutzungsrecht an den Bewerbungsunterlagen unter Nennung der Projektverfasser.

3.8 Weiterbearbeitung

Schritt 1: Entscheid Gemeinde	Die Baurechtsgeberin fällt auf Basis der Prüfung und Bewertung der eingegangenen Bewerbungen, der Empfehlung des Bewertungsgremiums sowie auf Basis der bilateralen Verhandlungsgespräche mit den potenziellen Baurechtsnehmern einen Entscheid, welche Bewerbungen für die Entwicklung des Zentrums Birsfelden berücksichtigt werden. Der Gemeinde-ratsbeschluss wird öffentlich publiziert. Bis zu diesem Termin sind seitens potenzieller Baurechtsnehmer und übriger Beteiligter alle Informationen vertraulich zu behandeln.
Schritt 2: Reservation Parzelle	Auf Basis des Entscheids der Baurechtsgeberin wird mit den entsprechenden Bewerberinnen und Bewerbern eine Reservation pro Parzelle abgeschlossen. Für die Bewerbenden wird damit eine Reservationsgebühr von CHF 5.– CHF/m ² BGF fällig. Die Reservation ist noch kein Baurechtsvertrag. Mit der abgeschlossenen Reservation für Parzellen sind die Baurechtsnehmer berechtigt, ihre Arbeitsergebnisse zu veröffentlichen.
Schritt 3: Baurechtsverträge	Die Baurechtsverträge (siehe Entwurf Anhang A1) werden auf Basis des durch das Bewertungsgremium geprüfte Vorprojekt abgeschlossen. Dies erfolgt frühestens mit Rechtskraft des Quartierplans.
Befugnis zum Entscheid	Die Entscheide, mit welchen potenziellen Baurechtsnehmern die Baurechtsgeberin eine Reservation resp. einen Baurechtsvertrag abschliesst, obliegt der Gemeinde Birsfelden.
Paralleles Quartierplanverfahren	Parallel zur vorliegenden Ausschreibung wird der Quartierplan über das gesamte Areal erarbeitet und im Sommer 2020 zu Händen der kantonalen Vorprüfung und öffentlichen Mitwirkung eingereicht. Die Rückmeldungen zum Quartierplan sollten ungefähr zeitgleich mit dem Eingang und Prüfung der Bewerbungen für die Baurechtsparzellen erfolgen. Die Baurechtsnehmer sind eingeladen, ihre Stellungnahme zum Quartierplan abzugeben.
Verbindlichkeit Weiterbearbeitung Entwicklerteam	Die ausgewählten Baurechtsnehmer müssen bestrebt sein, nach der Vergabe der Baurechte auf Basis der Vorprojekte und der Rechtskraft des Quartierplans die jeweiligen Grundstücke zu entwickeln und zu realisieren. Um eine kontinuierliche Umsetzung zu gewährleisten, sind die Baurechtsnehmer verpflichtet, ab Rechtskraft des Quartierplans innerhalb von zwei Jahren für die 1. Etappe, drei Jahren für die 2. Etappe und vier Jahren für die 3. Etappe ein Baugesuch einzureichen, welches grundsätzlich nicht von der vorgegebenen Vision und dem Nutzungskonzept resp. dem Vorprojekt abweichen darf. Substanzielle Anpassungen dürfen nur im Einvernehmen mit der Baurechtsgeberin erfolgen.
Unterbrüche und Verzögerungen	Aus finanziellen, technischen, rechtlichen und/oder politischen Gründen können Unterbrüche oder Verzögerungen nach jeder Projektphase auftreten und die nächste auszulösende Projektphase beeinflussen.

4. Verfahrensbestimmungen

Die vorliegende Baurechtsnehmerevaluation erfolgt auf Einladung. Die Gemeinde Birsfelden hat potenziell infrage kommende Baurechtsnehmer über das Vorhaben informiert.

4.1 Termine Verfahren

Versand Unterlagen Baurechtsnehmerevaluation	28. August 2020
Eingabe Fragen und Anmeldung zum Verfahren	bis 4. September 2020, 10 Uhr
Fragenbeantwortung	21. September 2020
Einreichen der Bewerbungsunterlagen	bis 2. November 2020, 10 Uhr
Eingabe Stellungnahme zum QP durch BRN	
Projektvorstellung und Verhandlungsgespräche mit BRN	Dez. 2020 bis März 2021
Abgeschlossene Baurechtsnehmerevaluation	21. Juni 2021

4.2 Bezug der Unterlagen

Abgabe Unterlagen

Das Grundlagendossier, der Baurechtsparzellenkatalog, der Entwurf Quartierplan sowie der Entwurf des Quartierplanreglements werden den interessierten Baurechtsnehmern in Form einer Broschüre zugestellt.

Grundlagen

Folgende Grundlagen werden digital zur Verfügung gestellt:

	Grundlagendossier Baurechtsnehmerevaluation und Baurechtsparzellenkatalog	PDF
	Entwurf Quartierplan	PDF
	Entwurf Quartierplanreglement	PDF
A1	Vorabzug Baurechtsvertrag	PDF
A2	Angebotsvorlage	PDF
A3	Planungsbericht	PDF
	A3.1 Entwurf Verkehrsgutachten (Mobilitätskonzept)	
	A3.2 OeWA-Zonen	
A3	Reglement «Vielfältiges Wohnungsangebot»	PDF

4.3 Begehung

Es findet keine offizielle Begehung statt. Die Anbieter sind angehalten, diese eigenständig durchzuführen. Das Grundstück ist generell zugänglich.

4.4 Anmeldung

Bei Interesse melden sich die interessierten Baurechtsnehmer bis Freitag, 4. September 2020, 10 Uhr per E-Mail (zentrum.birsfelden@ebp.ch) an.

4.5 Fragenbeantwortung

Fragen sind bis 4. September, 10 Uhr per E-Mail an zentrum.birsfelden@ebp.ch zu richten. Die Antworten der Fragen werden bis Montag, 21. September an alle angemeldeten Teilnehmer des Baurechtsnehmerverfahrens verschickt. Die Fragenbeantwortung gilt als Ergänzung zum vorliegenden Grundlagendossier.

4.6 Einzureichende Unterlagen

Formell

Die einzureichenden Unterlagen sind in 3-fach ausgedruckter und in elektronischer Form bis Montag, 2. November 2020, 10 Uhr an folgende Adresse einzureichen. Das Datum des Poststempels ist nicht massgebend.

Papierform:

EBP Schweiz AG
«Baurechtsnehmerevaluation Zentrum Birsfelden»
Nicolas Jauslin
Mühlebachstrasse 11
8032 Zürich

Elektronisch:

zentrum.birsfelden@ebp.ch

Die einzureichenden Unterlagen beschreiben nachvollziehbar das Vorhaben des potenziellen Baurechtsnehmers. Folgende Inhalte müssen mindestens Bestandteil der Bewerbung sein:

Inhaltlich

A Partner, Motivation und Parzellen

Die Gemeinde Birsfelden sucht für die Realisierung des Zentrums Birsfelden maximal 13 motivierte Partner, die gemeinsam mit ihr eine Vision verfolgen und gemeinsam das Projekt zusammen realisieren wollen. Die Auswahl von zueinander passenden Partnern, deren spürbare und nachvollziehbare Motivation und die Übereinstimmung mit den zur Auswahl stehenden Parzellen ist zentral für das Gelingen des Gesamtkonzeptes der Zentrumsentwicklung.

Sie können sich für mehrere Parzellen bewerben. Pro Baurechtsnehmer werden voraussichtlich max. drei Parzellen vergeben. Bitte geben Sie die jeweiligen Prioritäten an (aus G). Um die Bewerbungen und die individuellen Beweggründe gut einschätzen zu können, beantworten Sie uns bitte folgende Fragen:

- ◆ Wer sind Sie? Stellen Sie ihre Organisation in ein paar Sätzen vor.
- ◆ Wieso wollen Sie eine der Baurechtsparzellen im Zentrum Birsfelden für die nächsten 100 Jahre benutzen?
Warum wollen Sie Teil dieses Projekts sein?
Erläutern Sie bitte kurz Ihre Motivation.
- ◆ Wählen Sie im Parzellenkatalog (ab Seite 31) Ihre favorisierte/n Parzelle/n aus und begründen Sie Ihre Auswahl.

B Vision

Ihre Vision ist klar und eindeutig textlich und/oder planerisch zu beschreiben resp. darzustellen. Bewertet wird, ob die Vision nachvollziehbar ist und mit den Zielsetzungen der Gemeinde für das Gesamtareal übereinstimmt. Unter anderem sind folgende Fragestellungen zu beantworten:

- ◆ Was beinhaltet Ihre Vision, was zeichnet sie aus, wo liegen deren Erfolgsfaktoren?
- ◆ Welches Zielpublikum sprechen Sie an und wieso?

- ♦ Wie schätzen Sie Ihre Vision bezüglich Zukunftsfähigkeit ein (Marktabsorption, Anpassungsfähigkeit, Innovation, Nachhaltigkeit)?
- ♦ Was betrachten Sie als besondere Herausforderungen Ihrer Vision?
- ♦ Womit trägt Ihre Vision zur angestrebten Qualität und zur Belebung des Quartiers bei?
- ♦ Was macht Ihre Vision zu einem einzigartigen Produkt?

C Nutzungskonzept

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. Unter anderem wünschen wir uns folgende Aussagen:

- ♦ Was ist/sind die angestrebte/n Nutzung/en für Erdgeschosse, Regelgeschosse, Dachgeschosse? In welchem Umfang, in welchem Verhältnis stehen die Nutzungen zueinander?
- ♦ Wer ist das Zielpublikum für die angestrebte/n Nutzung/en? Wie ist die angestrebte soziale und demografische Durchmischung? Wie gross ist die geschätzte durchschnittliche Haushaltsgrösse?
- ♦ Für Wohnnutzungen: Wie ist der geplante Wohnungsmix? Welche Wohnformen werden angeboten (herkömmliche Wohnungen, Cluster-Wohnungen, Atelier-Wohnungen usw.)? Welches Mietpreisspektrum streben Sie an (in CHF/m²/Jahr HNF)?
- ♦ Für Dienstleistungs-, Gewerbe- oder publikumsorientierte Nutzungen: Was ist der Nutzungsmix? Was sind Art und Charakter der Nutzungen? Welcher Mietzins wird angestrebt?

D Nachhaltigkeit

Das Zentrum Birsfelden soll ein nachhaltiges Quartier werden. Die einzelnen Projekte leisten je einen wichtigen Beitrag für die nachhaltige Entwicklung des Areals und der Gemeinde Birsfelden. Bewertet wird, ob auf die Verwendung von ökologischen und nachhaltigen Baumaterialien und Bauweisen, lokalen Energieressourcen, geringem Energieverbrauch, reduzierter Mobilität resp. Fokus auf Fuss- und Veloverkehr und einer auf Biodiversität ausgerichteten Umgebungsgestaltung Wert gelegt wird. Die Gemeinde Birsfelden ist ausserdem seit 1999 Energiestadt und ist bestrebt, dieses Label auch weiterhin tragen zu dürfen. Dazu hat die Gemeinde ein kommunales Energieleitbild erarbeitet. Dieses sieht u.a. vor, dass der Wärmebedarf entsprechend den Zielen des kantonalen Energiegesetzes bei Neubauten auf durchschnittlich 2 Liter Heizöl pro m² definiert werden soll. Unter anderem interessieren folgende Fragen:

- ♦ Welchen Beitrag leisten Sie / Ihre Vision für ein lebendiges und vielfältiges Quartier?
- ♦ Zu welchen Zeiten (über den Tag) sind Ihre unterschiedlichen Bewohner- und Besuchergruppen hauptsächlich im Quartier oder der eigenen Wohnung? An welchen Wochentagen und zu welchen Zeiten schätzen Sie die höchste Nutzungsintensität im Areal?
- ♦ Wie schätzen Sie das Mobilitätsverhalten Ihrer Bewohner und Besucher ein? Wie viele Besucher, Lieferanten etc. erwarten Sie durchschnittlich pro Woche? Welches «Parkplatzmodell» gemäss Mobilitätskonzept wird von Ihnen angestrebt?
- ♦ Wie möchten Sie Ihren individuellen Freiraum gestalten? Eher privat oder gemeinschaftlich? Welche Ideen zeichnen Ihre privat nutzbaren Aussenräume vor und hinter den Gebäuden aus?

- ◆ Welche Räume und Infrastrukturen innerhalb und ausserhalb des Gebäudes sollten Ihrer Meinung nach zum Wohle aller geteilt werden?
Welche sollten eher privat sein (z.B. Waschküchen, Vorzonen, Spielplätze usw.)?
- ◆ Wo liegt der Schwerpunkt der räumlichen Qualitäten Ihres Vorhabens?
Eher auf dem privaten Mehrwert (z.B. grosser Balkon) oder dem gemeinschaftlichen Mehrwert (z.B. gemeinschaftliche Vorzone)?
- ◆ Streben Sie eine energetische Zertifizierung in Ihrem/n Wunschgebäude/n an?
Mit welchen Qualitäten kann Ihr Gebäude der zunehmenden Hitzebelastung in den Siedlungen entgegenwirken und zu einem angenehmen Mikroklima im Umfeld Ihres Gebäudes beitragen?
- ◆ Wie und mit wem planen Sie die bauliche Realisierung Ihres Vorhabens?
Was ist Ihnen wichtig bei der Realisierung?

E Rechtsform

Baurechtsnehmer müssen eine im OR festgeschriebene Rechtsform aufweisen. Die Einwohnergemeinde Birsfelden hat am 16. Dezember 2019, gestützt auf § 47 Absatz 1 Ziffer 2 des Gemeindegesetzes (GemG) über das «Reglement zur Förderung eines vielfältigen Wohnungsangebots» beschlossen. Daraus resultiert die Vorgabe von einem mindestens 50%-igen genossenschaftlich organisierten Wohnungsangebot mit dem Ziel, dass die Projekte durch möglichst viele verschiedene Bauträger realisiert und sozial ausgewogene Mietkosten angeboten werden können. Zudem wird bewertet, ob die angegebenen Schlüsselpersonen, die seitens der Baurechtsnehmer mit der Umsetzung des Vorhabens betraut sind, die dazu nötige fachliche Kompetenz mitbringen.

F Nachweis Rechtsform

Die Baurechtsnehmer müssen zum Zeitpunkt der Bewerbung als Organisation bereits bestehen oder sich zu diesem Anlass formieren. Angabe der Organisationsform aktuell und geplant.

Unter der Prämisse einer langfristigen Betrachtung empfiehlt die Gemeinde bei Klein- oder Kleinstgenossenschaften, bereits eine langfristige und umsichtige Planung u.a. zu folgenden Themen vorzunehmen und aufzuzeigen:

- ◆ Verwaltung
- ◆ Vorstandsablösung
- ◆ Zusammenarbeit oder Anschluss an bestehende Genossenschaften

Es ist ein Nachweis zur bestehenden oder geplanten Rechtsform der sich bewerbenden Baurechtsnehmer (Genossenschafts-, Firmen- oder Vereinsstruktur etc.) abzugeben. Dazu sind Kurz-CVs der beteiligten / sich bewerbenden Schlüsselpersonen einzureichen.

G Mietzinsenerwartungen

Pro Parzelle sind die jeweils angestrebten Mietzinse anzugeben (CHF/m²/a für Wohnen und Gewerbe). Zur Info: Hinsichtlich der ausgewogenen Mietkosten strebt die Gemeinde auf dem Gesamtareal ein Wohnraumangebot mit 1/3 unterdurchschnittlichem, 1/3 durchschnittlichem und 1/3 überdurchschnittlichem Preisniveau an.

H Finanzierung

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.

Geprüft wird der Median von der Gemeinde. Der Median wird von der Gemeinde kommuniziert.

I Stellungnahme zu einzelnen Bestandteilen der Ausschreibung

Die Gemeinde Birsfelden geht davon aus, dass die Inhalte in den abgegebenen Grundlagen (Parzellenkatalog sowie Entwurf Quartierplan und -reglement in der hinteren Umschlagklappe, Planungsbericht, Verkehrsgutachten/Mobilitätskonzept sowie Entwurf Baurechtsvertrag, Anhänge A1 bis A3) von den Teilnehmenden akzeptiert werden. Falls Vorbehalte bestehen sollten, bittet die Gemeinde Sie, diese schriftlich auszuweisen.

4.7 Auswahlkriterien

Bewertet wird, ob die Vision nachvollziehbar ist und mit den Zielsetzungen der Gemeinde für das Gesamtareal übereinstimmt, ob und wie das angedachte Konzept umgesetzt werden kann und ob die Nutzungen stimmig, quartierdienlich und markttauglich sind.

Den Zuschlag zu einer oder mehreren Baurechtsparzellen an einen Baurechtsnehmer leitet sich von den übergeordneten Auswahlkriterien ab:

- A** Partner, Motivation und Parzellen
- B** Vision
- C** Nutzungskonzept
- D** Nachhaltigkeit
- E** Rechtsform
- F** Nachweis Rechtsform
- G** Mietzinsersparungen
- H** Finanzierung
- I** Stellungnahme zu einzelnen Bestandteilen der Ausschreibung

Die Reihenfolge der Kriterien enthält keine Wertung oder Gewichtung.

Die Auswahl von zueinander passenden Partnern ist zentral für das Gelingen des Gesamtkonzeptes der Zentrumsentwicklung. Die Gemeinde bewertet diese Faktoren entsprechend in einer Gesamtschau.

II.

Katalog
Baurechtsparzellen



Einführung

Angaben mit allgemeiner Gültigkeit

Baurechtliche Planungsgrundlagen

- ◆ QP «Zentrum Birsfelden» und sein Regelwerk
- ◆ geltende Verordnung zum Raumplanungs- und Baugesetz (RBV) IVHB

Angabe Bruttogeschossfläche BGF oberirdisch

- ◆ Definition BGF gemäss Quartierplanreglement
- ◆ Angabe bezieht sich auf oberirdische Vollgeschosse
- ◆ Maximalangabe, es kann eine geringere BGF erstellt werden, sofern die vorgegebenen Bauvolumen realisiert werden

Vorgaben Gestaltungsbaulinien

- ◆ siehe Quartierplan und Quartierplanreglement

Dienstbarkeiten

- ◆ gegenseitige Näher-, Grenz- und Anbaurechte gelten innerhalb des Quartierplan-Perimeters als erteilt
- ◆ gegenseitige Durchleitungsrechte gelten innerhalb des Quartierplan-Perimeters als erteilt
- ◆ Mitbenutzungsrecht Besucherparkplätze gilt innerhalb des Quartierplanperimeters als erteilt

Weitere parzellenspezifische Dienstbarkeiten sind dem Parzellenkatalog zu entnehmen

Nutzungen

- ◆ sofern präzise Angaben zu Nicht-Wohnnutzungen gemacht werden, sind diese verbindlich und im Gebäudekonzept zu berücksichtigen

Parkierung PW und Velo

PW

- ◆ es stehen 3 Parkplatz-Modelle zur Auswahl (0.7/0.5/0.3). Je nach gewähltem Modell kommen zusätzliche kompensatorische Massnahmen zum Zug. Diese sind im Mobilitätskonzept definiert. Die Zuteilung erfolgt nach dem Ende der Baurechtsnehmerevaluation.

Velo

- ◆ die Anzahl Veloabstellplätze bemessen sich nach dem Mobilitätskonzept
- ◆ mindestens 50% der Stellplätze müssen im Gebäude (EG/UG) angeordnet sein

Schutzräume

- ◆ müssen gemäss gesetzlichen Vorgaben erstellt werden, kein Einkauf möglich

Gestaltungsvorgaben Freiraum

- ◆ siehe Quartierplan und Quartierplanreglement

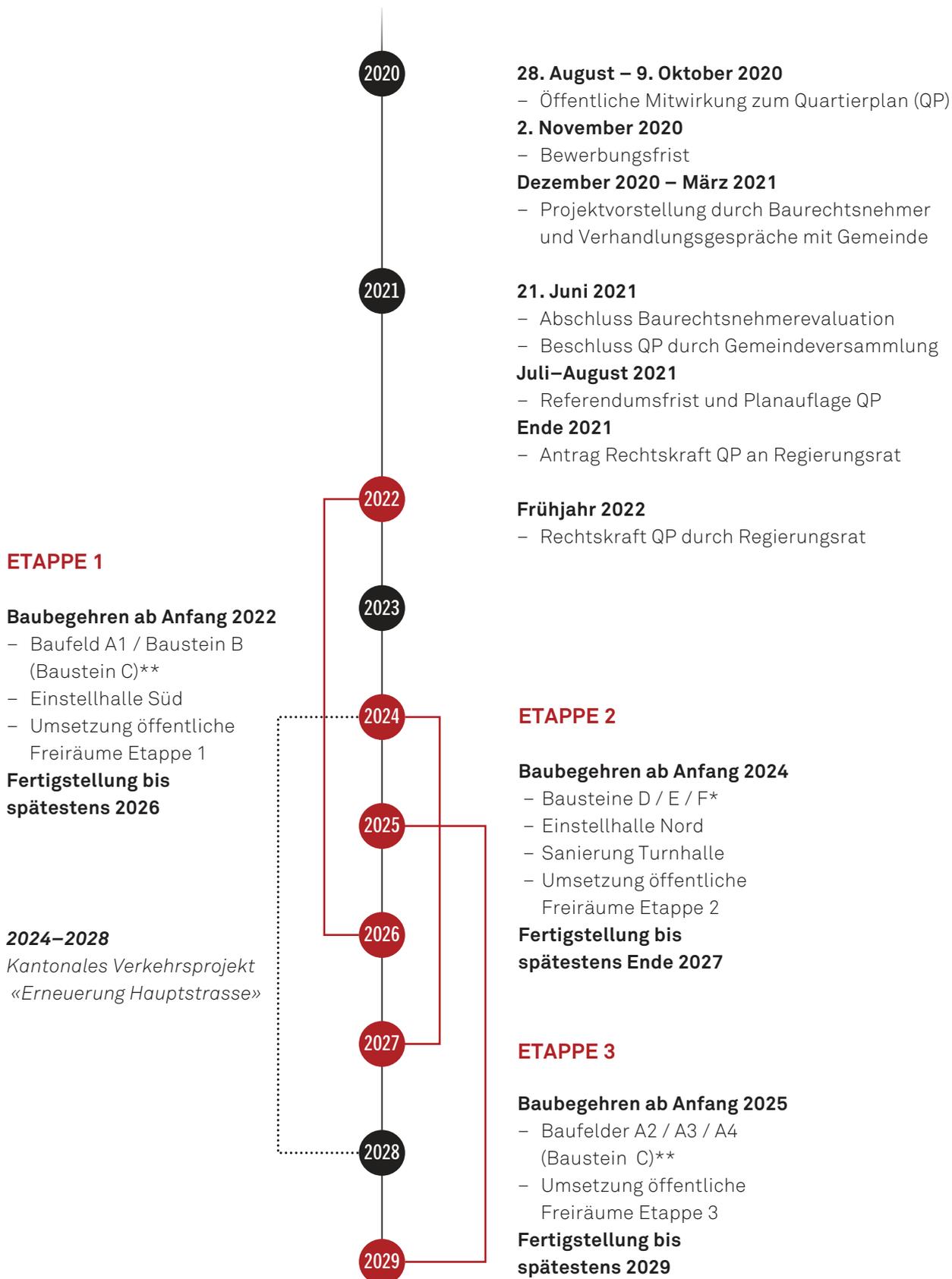
Rahmenterminplan

- ◆ das Zentrum soll schnell zu einem lebendigen Mittelpunkt der Gemeinde wachsen
- ◆ um Teilbereiche zeitnah beleben zu können, ist das Areal in 3 Bauetappen gegliedert
- ◆ der Baurechtsnehmer hat eine Erstellungs- und Koordinationspflicht im Rahmen der Etappen

ETAPPIERUNG ZENTRUM BIRSFELDEN



PROJEKTFAHRPLAN UND TERMINE



* Realisierungsbeginn nach Fertigstellung A1

** Die Parzellen C1/C2/C3 können in Etappe 1 oder 3 realisiert werden

Baurechtsparzelle A1

Etappe 1, Baustein A

Schlüsselparzelle

Die Planung und Realisation des Gebäudes ist entweder von Harry Gugger Studio Basel oder über ein Varianzverfahren vor Baueingabe durchzuführen.

Rahmenbedingungen

- ♦ Eckgebäude mit unterschiedlichen Geschossigkeiten (1.5 bis 5 Vollgeschosse)
- ♦ einseitig angebaut
- ♦ öffentlicher Durchgang von der Gasse zur Schulstrasse (s. QP-Reglement)
- ♦ Auflage zur Erstellung gemeinschaftlich genutzer Veloparkierung
- ♦ angrenzend an Rampenparzelle (Zufahrtsrampe EH Süd/Veloparkierung im EG) mit entsprechenden Dienstbarkeiten
- ♦ privater Garten

Mietangebote für die Mieterschaft der Schulstrasse 11/13

Die Eigentümer der Parzelle Schulstrasse 11/13 (Birsfelden) planen im Rahmen der Zentrumsentwicklung den Abbruch und Neubau ihrer Liegenschaft. Zur Absicherung der Wohnsituation der bestehenden Mieterschaft vergibt die Gemeinde Baurechte bevorzugt an die Interessenten, die verbindlich zusichern können, der Mieterschaft der Schulstrasse 11/13 alternative Wohnungen auf ihrer Baurechtsparzelle zu reservieren bzw. zu vermieten.

Parzellenspezifische Dienstbarkeiten

- ♦ Überbaurecht zugunsten Rampenparzelle R1 im EG (siehe Skizze)
- ♦ unterirdisches Überbaurecht zugunsten Rampenparzelle R1 für die Erstellung der kommunalen Einstellhalle Süd
- ♦ ein öffentlicher Zugang zur Einstellhalle (Lift und Treppenhaus) ist angrenzend an den öffentlichen Raum zu realisieren.
- ♦ öffentliches Geh-, Fahr- und Benützungsrecht im Bereich des Durchgangs und entlang des Parzellenperimeters

Zwingende Nutzungsarten

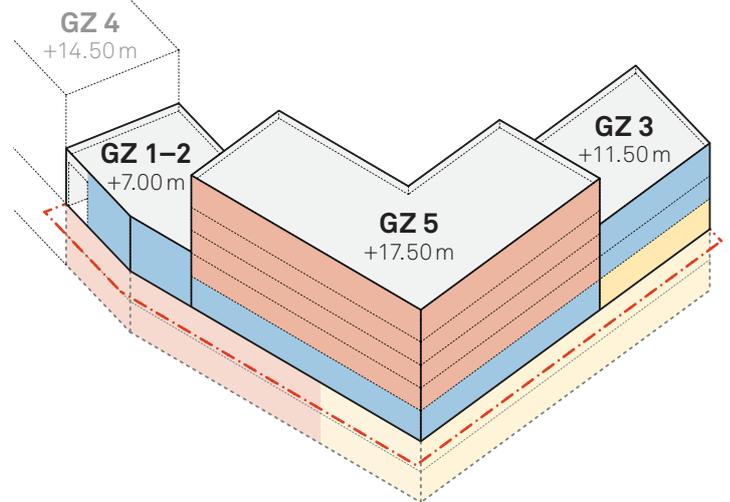
- ♦ ca. 1800 m² HNF für Gemeindennutzungen: Bibliothek, Ludothek, Vereinsräume, (EG, 1. und 2.OG)
- ♦ Veloparkierung EG
- ♦ verbleibende Flächen zwingend Wohnnutzung

Baurechtszins Baurechtsparzelle A1

Jährlicher Anfangsbaurechtszins für die ersten fünf Jahre ab Bezugsbereitschaft, spätestens jedoch 18 Monate nach Erteilung der rechtskräftigen Baubewilligung:

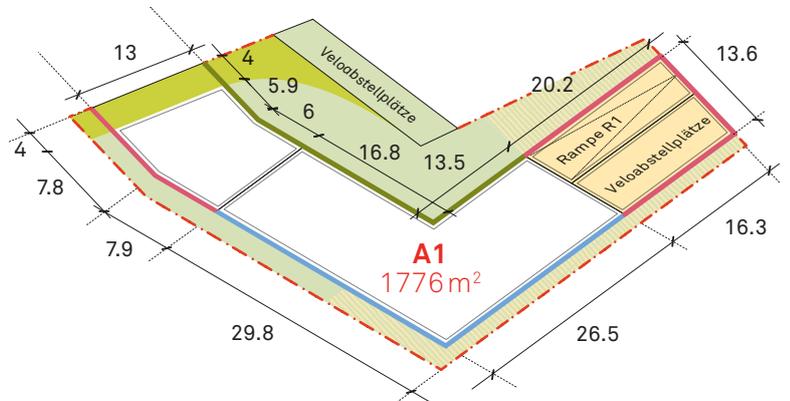
CHF 112'600.–

Nach fünf Jahren erfolgt eine erste Anpassung.



Parzelle A1 1776 m²

GESCHOSS	BGF o	BGF u
2. UG (ohne Einstellhalle)	—	449.4 m ²
1. UG (ohne Einstellhalle)	—	449.4 m ²
EG (ohne Rampe R1)	742 m ²	—
1.OG (inkl. Mezzanine G1)	883.5 m ²	—
2.OG	800 m ²	—
3.OG	563 m ²	—
4.OG	563 m ²	—
TOTAL	3551.5 m²	898.8 m²



Nutzungen

- Vorzone/Garten (gemäss QP-Reglement)
- ÖFFENTLICHE ZUGÄNGLICHE NUTZUNGEN**
- Bibliothek / Vereine/FAZ
- WOHNEN**
- Wohnen
- DIENSTBARKEIT**
- Unter- und oberirdische Überbaurechte der Parzelle R1 (Einstellhalle Süd)
- Fussweg

Gestaltungsbaulinien (gemäss QP-Reglement)

- Gestaltungsbaulinie 1 (GBL1)
- Gestaltungsbaulinie 2 (GBL2)
- Gestaltungsbaulinie 4 (GBL4) – gemäss §53 RBV

Baurechtsparzelle A2

Etappe 3, Baustein A

Rahmenbedingungen

- ◆ 4 Geschosse
- ◆ beidseitig angebaut
- ◆ kein direkter Zugang zur Einstellhalle
- ◆ privater Garten

Zwingende Nutzungsarten

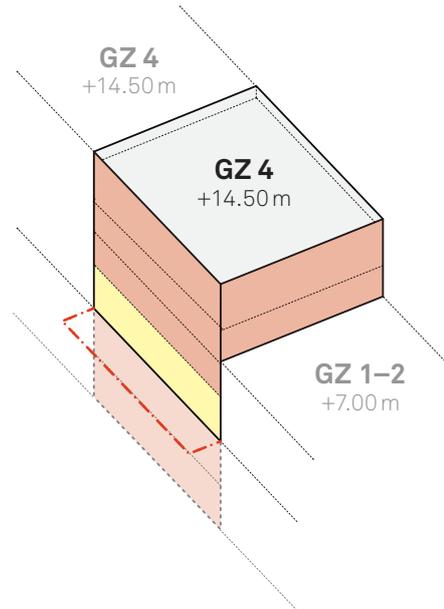
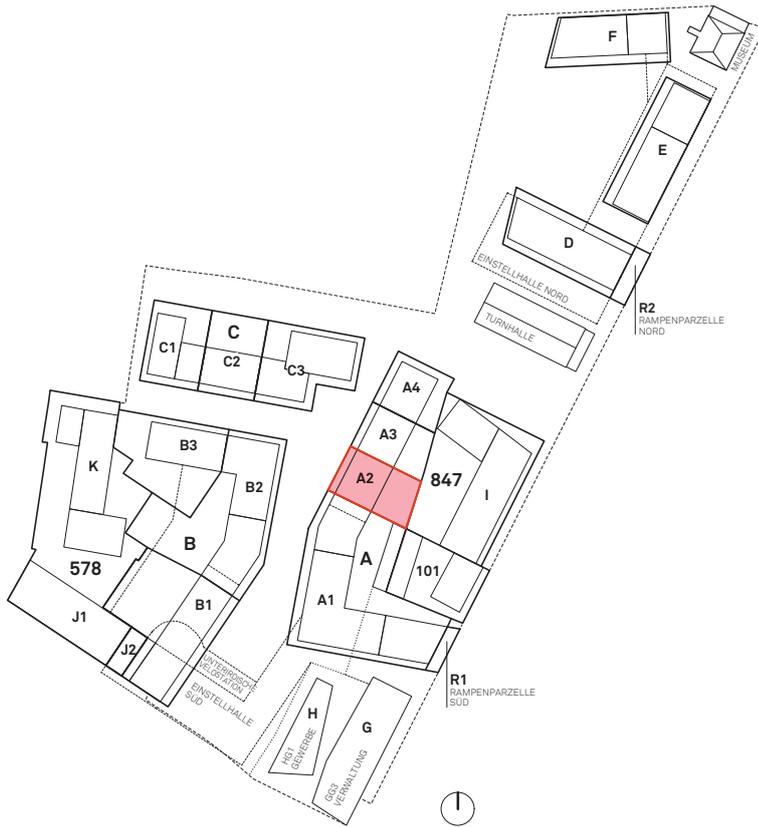
- ◆ EG: Wohn- oder Geschäftsnutzung möglich
- ◆ ab 1.OG: Wohnnutzung

Baurechtszins Baurechtsparzelle A2

Jährlicher Anfangsbaurechtszins für die ersten fünf Jahre ab Bezugsbereitschaft, spätestens jedoch 18 Monate nach Erteilung der rechtskräftigen Baubewilligung:

CHF 28'800.–

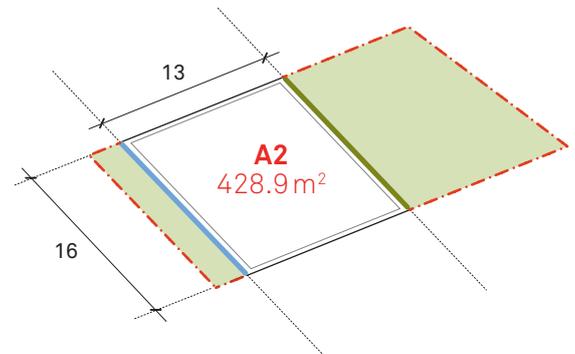
Nach fünf Jahren erfolgt eine erste Anpassung.



Parzelle A2

428.9 m²

GESCHOSS	BGF o	BGF u
2. UG	—	207.9 m ²
1. UG	—	207.9 m ²
EG	207.9 m ²	
1.OG	207.9 m ²	
2.OG	207.9 m ²	
3.OG	207.9 m ²	
TOTAL	831.6 m²	415.8 m²



Nutzungen

- Vorzone/Garten (gemäss QP-Reglement)
- GEWERBE/DIENSTLEISTUNG**
- Shop / Wohnen und Arbeiten / Stilles Gewerbe
- WOHNEN**
- Wohnen

Gestaltungsbaulinien (gemäss QP-Reglement)

- Gestaltungsbaulinie 1 (GBL1)
- Gestaltungsbaulinie 4 (GBL4) – gemäss §53 RBV

Baurechtsparzelle A3

Etappe 3, Baustein A

Rahmenbedingungen

- ◆ 4 Geschosse
- ◆ beidseitig angebaut
- ◆ kein direkter Zugang zur Einstellhalle
- ◆ privater Garten

Zwingende Nutzungsarten

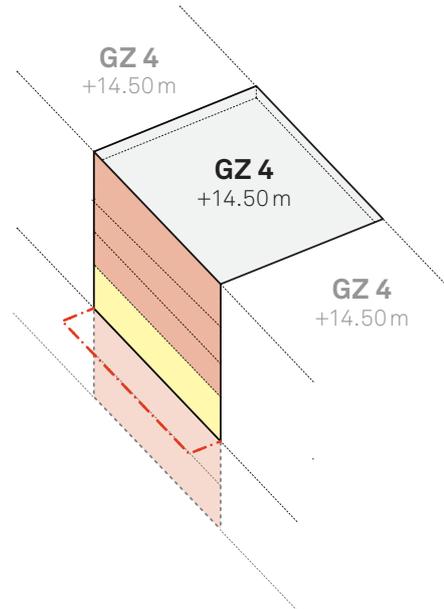
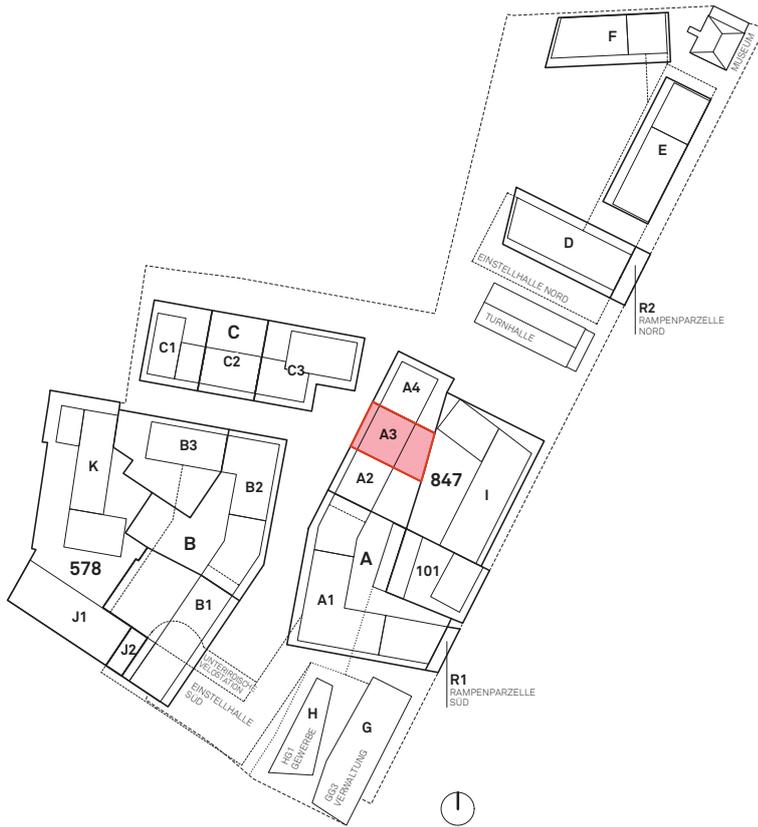
- ◆ EG: Wohn- oder Geschäftsnutzung möglich
- ◆ ab 1.OG: Wohnnutzung

Baurechtszins Baurechtsparzelle A3

Jährlicher Anfangsbaurechtszins für die ersten fünf Jahre ab Bezugsbereitschaft, spätestens jedoch 18 Monate nach Erteilung der rechtskräftigen Baubewilligung:

CHF 28'800.–

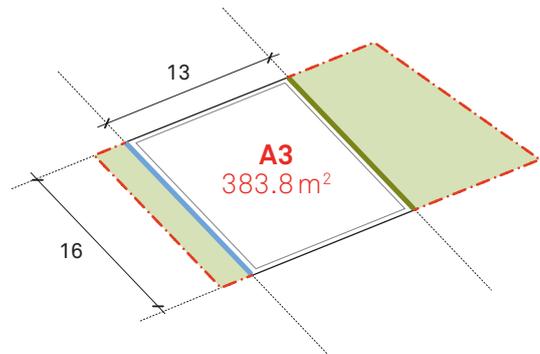
Nach fünf Jahren erfolgt eine erste Anpassung.



Parzelle A3

383.8 m²

GESCHOSS	BGF o	BGF u
2. UG	—	207.9 m ²
1. UG	—	207.9 m ²
EG	207.9 m ²	—
1.OG	207.9 m ²	—
2.OG	207.9 m ²	—
3.OG	207.9 m ²	—
TOTAL	831.6 m²	415.8 m²



Nutzungen

- Vorzone/Garten (gemäss QP-Reglement)
- GEWERBE/DIENSTLEISTUNG**
- Shop / Wohnen und Arbeiten / Stilles Gewerbe
- WOHNEN**
- Wohnen

Gestaltungsbaulinien (gemäss QP-Reglement)

- Gestaltungsbaulinie 1 (GBL1)
- Gestaltungsbaulinie 4 (GBL4) – gemäss §53 RBV

Baurechtsparzelle A4

Etappe 3, Baustein A

Schlüsselparzelle

Die Planung und Realisation des Gebäudes ist entweder von Harry Gugger Studio Basel oder über ein Varianzverfahren vor Baueingabe durchzuführen.

Rahmenbedingungen

- ◆ 4 Geschosse
- ◆ Zeilenkopf, einseitig angebaut
- ◆ kein direkter Zugang zur Einstellhalle
- ◆ privater Garten

Zwingende Nutzungsarten

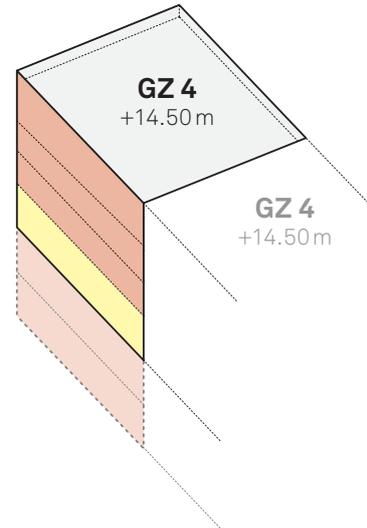
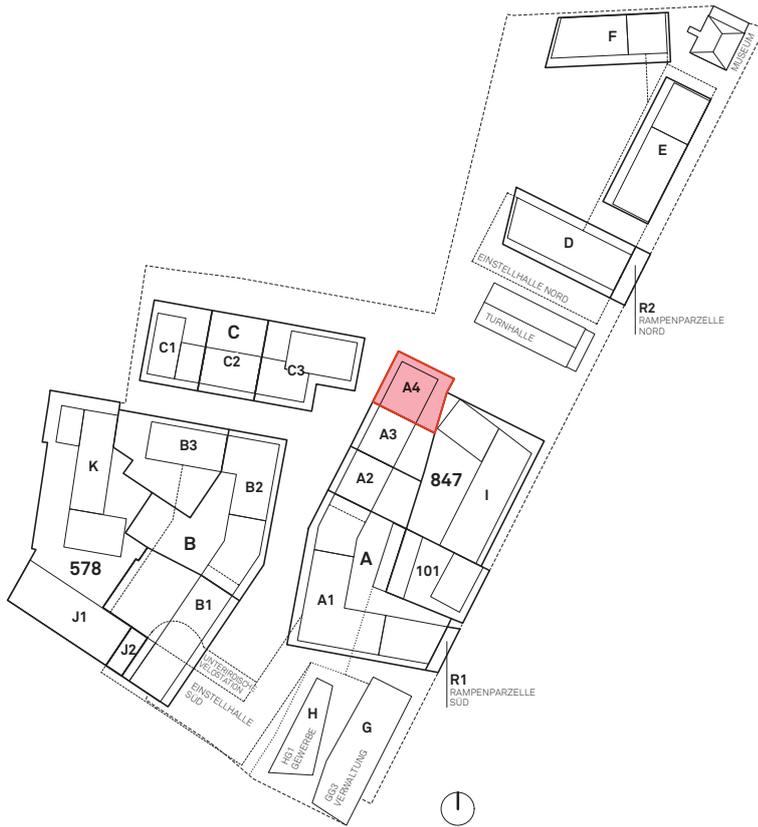
- ◆ EG: Wohn- oder Geschäftsnutzung möglich
- ◆ ab 1.OG: Wohnnutzung

Baurechtszins Baurechtsparzelle A4

Jährlicher Anfangsbaurechtszins für die ersten fünf Jahre ab Bezugsbereitschaft, spätestens jedoch 18 Monate nach Erteilung der rechtskräftigen Baubewilligung:

CHF 28'800.–

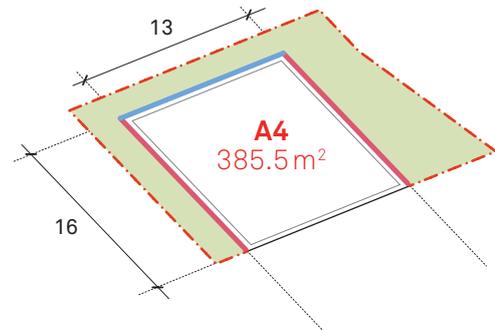
Nach fünf Jahren erfolgt eine erste Anpassung.



Parzelle A4

385.5 m²

GESCHOSS	BGF o	BGF u
2. UG	—	207.9 m ²
1. UG	—	207.9 m ²
EG	207.9 m ²	—
1.OG	207.9 m ²	—
2.OG	207.9 m ²	—
3.OG	207.9 m ²	—
TOTAL	831.6 m²	415.8 m²



Nutzungen

- Vorzone/Garten (gemäss QP-Reglement)
- GEWERBE/DIENSTLEISTUNG**
- Shop / Wohnen und Arbeiten / Stilles Gewerbe
- WOHNEN**
- Wohnen

Gestaltungsbaulinien (gemäss QP-Reglement)

- Gestaltungsbaulinie 1 (GBL1)
- Gestaltungsbaulinie 2 (GBL2)

Baurechtsparzelle B1

Etappe 1, Baustein B

Schlüsselparzelle

Die Planung und Realisation des Gebäudes ist entweder von Harry Gugger Studio Basel oder über ein Varianzverfahren vor Baueingabe durchzuführen.

Rahmenbedingungen

- ♦ Gebäude mit unterschiedlichen Geschossigkeiten (1.5 und 5 Vollgeschosse).
- ♦ öffentlicher Ausgang aus Tiefgarage zu erstellen
- ♦ Zugang zu unterirdischem Veloparking im EG zu erstellen
- ♦ 1. und 2. UG angrenzend an Einstellhalle (Dienstbarkeiten)
- ♦ direkter Zugang zur Einstellhalle möglich

Mietangebote für die Mieterschaft der Schulstrasse 11/13

Die Eigentümer der Parzelle Schulstrasse 11/13 (Birsfelden) planen im Rahmen der Zentrumsentwicklung den Abbruch und Neubau ihrer Liegenschaft. Zur Absicherung der Wohnsituation der bestehenden Mieterschaft vergibt die Gemeinde Baurechte bevorzugt an die Interessenten, die verbindlich zusichern können, der Mieterschaft der Schulstrasse 11/13 alternative Wohnungen auf ihrer Baurechtsparzelle zu reservieren bzw. zu vermieten.

Parzellenspezifische Dienstbarkeiten

- ♦ unterirdisches Überbaurecht zugunsten der Rampenparzelle R1 für die Erstellung der kommunalen Einstellhalle Süd
- ♦ öffentlicher Zugang zur Einstellhalle (Lift und Treppenhaus) ist angrenzend an den öffentlichen Raum zu realisieren

Zwingende Nutzungsarten

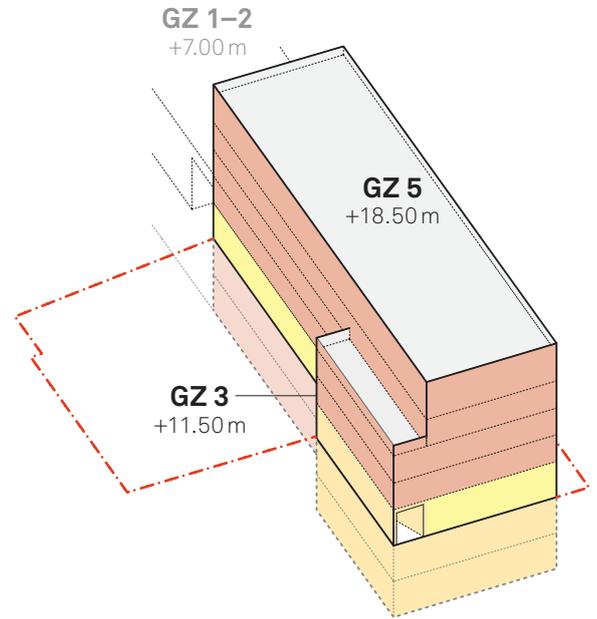
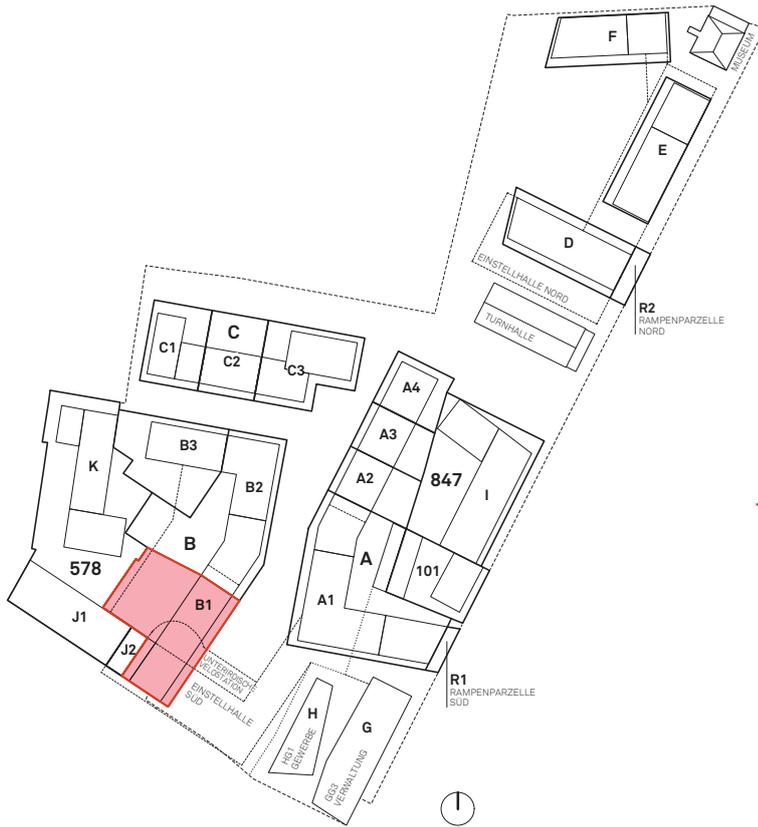
- ♦ EG: kommerzielle Nutzungen und Zugang zur Einstellhalle
- ♦ 1.OG: Wohn- oder Geschäftsnutzungen
- ♦ ab 2.OG: Wohnnutzung

Baurechtszins Baurechtsparzelle B1

Jährlicher Anfangsbaurechtszins für die ersten fünf Jahre ab Bezugsbereitschaft, spätestens jedoch 18 Monate nach Erteilung der rechtskräftigen Baubewilligung:

CHF 101'000.–

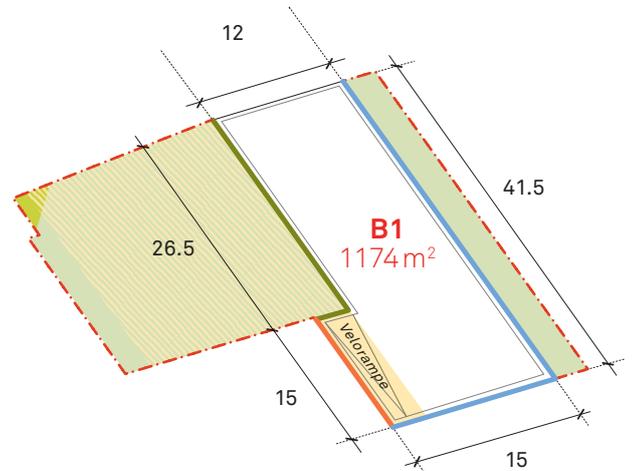
Nach fünf Jahren erfolgt eine erste Anpassung.



Parzelle B1

1174 m²

GESCHOSS	BGF o	BGF u
2. UG (ohne Einstellhalle)	—	194 m ²
1. UG (ohne Einstellhalle)	—	318 m ²
EG	498 m ²	—
1.OG	543 m ²	—
2.OG	543 m ²	—
3.OG	499 m ²	—
4.OG	499 m ²	—
TOTAL	2582 m²	512 m²



Nutzungen

Vorzone/Hofgarten/Garten (gemäss QP-Reglement)

GEWERBE/DIENSTLEISTUNG

Shop / Wohnen und Arbeiten /
Stilles Gewerbe / Restaurant / Café

WOHNEN

Wohnen

DIENSTBARKEIT

Unter- und oberirdische Überbaurechte
der Parzelle R1 (Einstellhalle Süd)

Fussweg

Gestaltungsbaulinien (gemäss QP-Reglement)

Gestaltungsbaulinie 1 (GBL1)

Gestaltungsbaulinie 4 (GBL4) – gemäss §53 RBV

Gestaltungsbaulinie 7 (GBL7) Brandwand (öffnungsfrei)

Baurechtsparzelle B2

Etappe 1, Baustein B

Rahmenbedingungen

- ◆ Eckgebäude, 4 Geschosse
- ◆ 1. und 2. UG angrenzend an Einstellhalle (Dienstbarkeiten)
- ◆ direkter Zugang zur Einstellhalle möglich
- ◆ privater Garten

Mietangebote für die Mieterschaft der Schulstrasse 11/13

Die Eigentümer der Parzelle Schulstrasse 11/13 (Birsfelden) planen im Rahmen der Zentrumsentwicklung den Abbruch und Neubau ihrer Liegenschaft. Zur Absicherung der Wohnsituation der bestehenden Mieterschaft vergibt die Gemeinde Baurechte bevorzugt an die Interessenten, die verbindlich zusichern können, der Mieterschaft der Schulstrasse 11/13 alternative Wohnungen auf ihrer Baurechtsparzelle zu reservieren bzw. zu vermieten.

Parzellenspezifische Dienstbarkeiten

- ◆ unterirdisches Überbaurecht zugunster der Rampenparzelle R1 für die Erstellung der kommunalen Einstellhalle Süd
- ◆ öffentliches Geh-, Fahr- und Benützungsrecht im Durchgangsbereich zum Hof

Zwingende Nutzungsarten

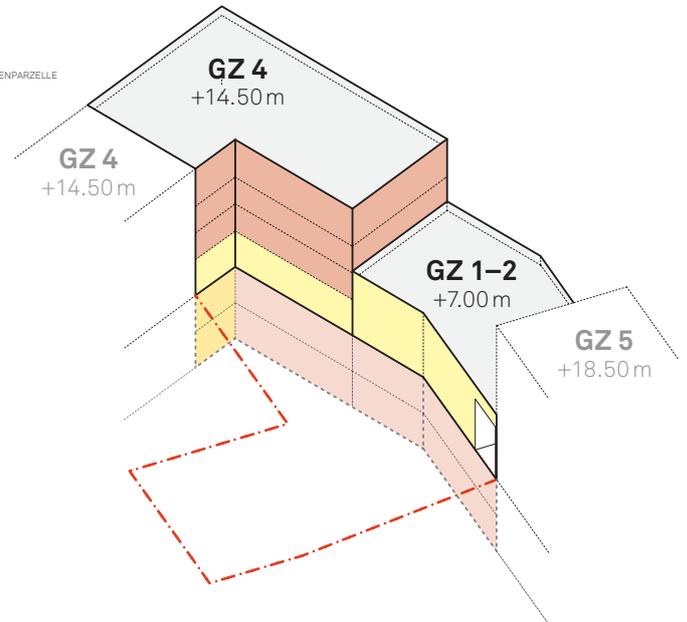
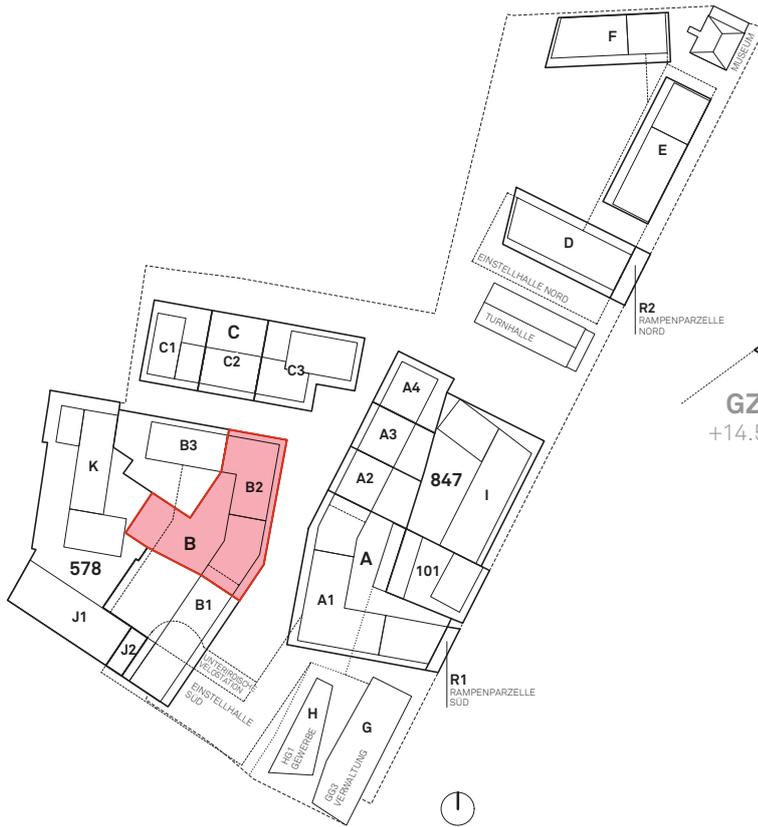
- ◆ EG: Wohn- oder Geschäftsnutzungen
- ◆ ab 1.OG: zwingend Wohnnutzung

Baurechtszins Baurechtsparzelle B2

Jährlicher Anfangsbaurechtszins für die ersten fünf Jahre ab Bezugsbereitschaft, spätestens jedoch 18 Monate nach Erteilung der rechtskräftigen Baubewilligung:

CHF 49'900.–

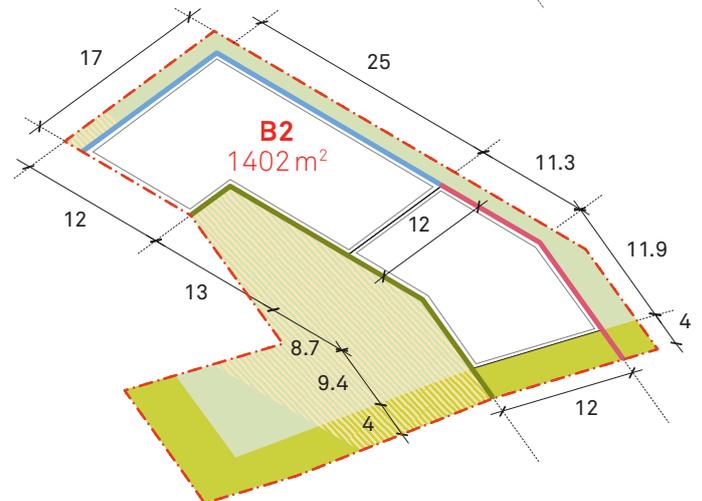
Nach fünf Jahren erfolgt eine erste Anpassung.



Parzelle B2

1402 m²

GESCHOSS	BGF o	BGF u
2. UG (ohne Einstellhalle)	—	548 m ²
1. UG (ohne Einstellhalle)	—	548 m ²
EG	608 m ²	—
1.OG (inkl. Mezzanine)	608 m ²	—
2.OG	360 m ²	—
3.OG	360 m ²	—
TOTAL	1936 m²	1096 m²



Nutzungen

Vorzone/Garten (gemäss QP-Reglement)

GEWERBE/DIENSTLEISTUNG

Shop / Wohnen und Arbeiten / Stilles Gewerbe / Restaurant / Café

WOHNEN

Wohnen

DIENSTBARKEIT

Unter- und oberirdische Überbaurechte der Parzelle R1 (Einstellhalle Süd)

Fussweg

Gestaltungsbaulinien (gemäss QP-Reglement)

Gestaltungsbaulinie 1 (GBL1)

Gestaltungsbaulinie 2 (GBL2)

Gestaltungsbaulinie 4 (GBL4) – gemäss §53 RBV

Baurechtsparzelle B3

Etappe 1, Baustein B

Rahmenbedingungen

- ◆ Zeilenende, 4 Geschosse, einseitig angebaut
- ◆ 1. und 2. UG angrenzend an Einstellhalle (Dienstbarkeiten)
- ◆ direkter Zugang zur Einstellhalle möglich
- ◆ privater Garten

Mietangebote für die Mieterschaft der Schulstrasse 11/13

Die Eigentümer der Parzelle Schulstrasse 11/13 (Birsfelden) planen im Rahmen der Zentrumsentwicklung den Abbruch und Neubau ihrer Liegenschaft. Zur Absicherung der Wohnsituation der bestehenden Mieterschaft vergibt die Gemeinde Baurechte bevorzugt an die Interessenten, die verbindlich zusichern können, der Mieterschaft der Schulstrasse 11/13 alternative Wohnungen auf ihrer Baurechtsparzelle zu reservieren bzw. zu vermieten.

Parzellenspezifische Dienstbarkeiten

- ◆ unterirdisches Überbaurecht zugunster der Rampenparzelle R1 für die Erstellung der kommunalen Einstellhalle Süd
- ◆ öffentliches Geh-, Fahr- und Benützungsrecht im Durchgangsbereich zum Hof

Zwingende Nutzungsarten

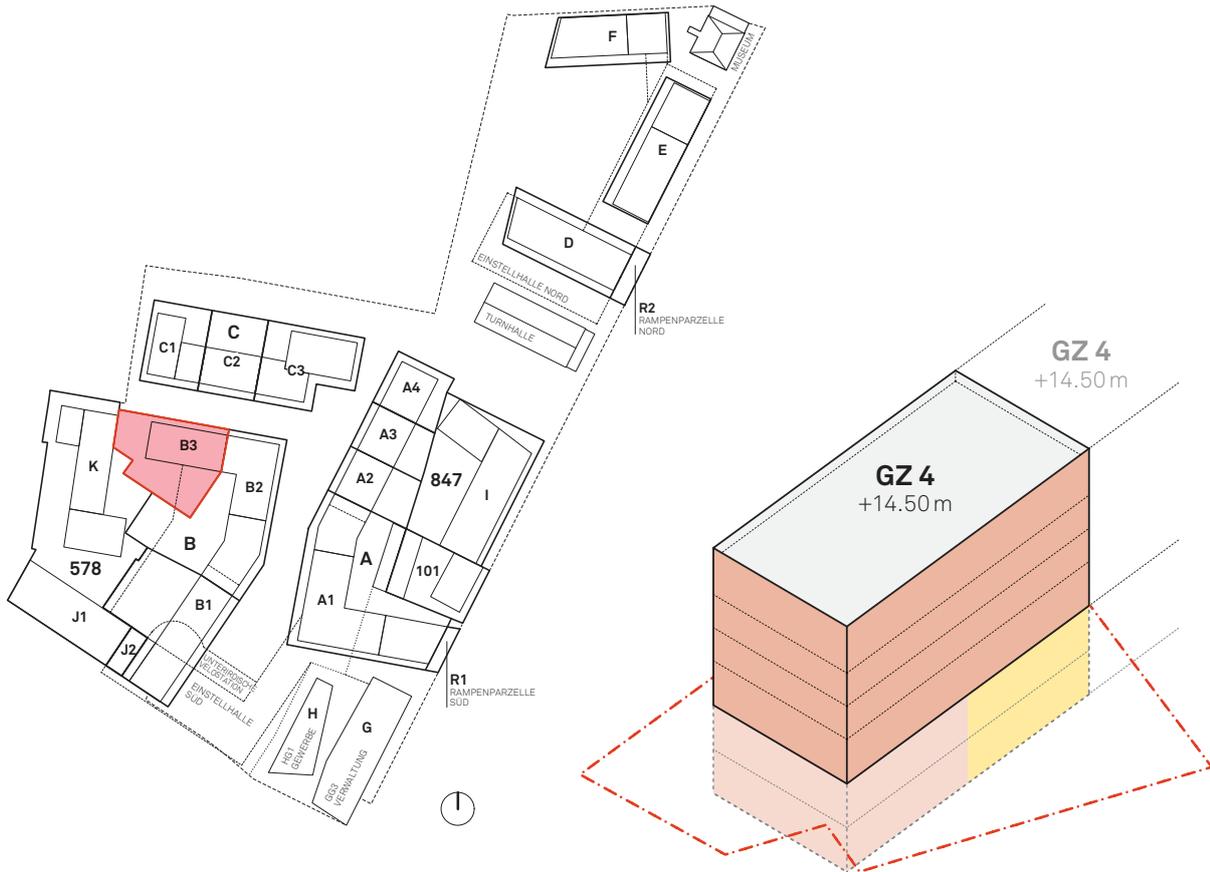
- ◆ Wohnnutzung

Baurechtszins Baurechtsparzelle B3

Jährlicher Anfangsbaurechtszins für die ersten fünf Jahre ab Bezugsbereitschaft, spätestens jedoch 18 Monate nach Erteilung der rechtskräftigen Baubewilligung:

CHF 41'200.–

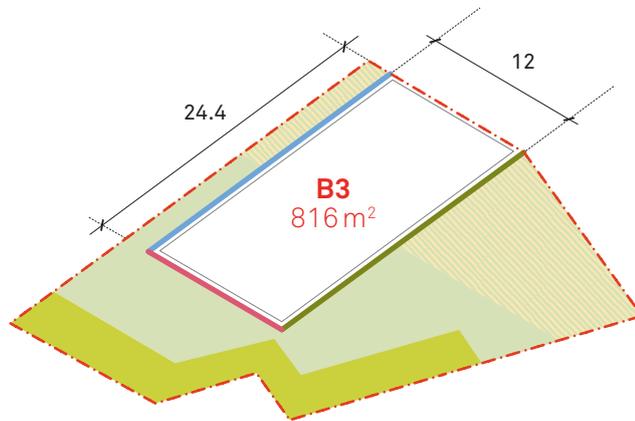
Nach fünf Jahren erfolgt eine erste Anpassung.



Parzelle B3

816 m²

GESCHOSS	BGF o	BGF u
2. UG (ohne Einstellhalle)	—	147.5 m ²
1. UG (ohne Einstellhalle)	—	147.5 m ²
EG	292.5 m ²	—
1.OG	292.5 m ²	—
2.OG	292.5 m ²	—
3.OG	292.5 m ²	—
TOTAL	1170 m²	295 m²



Nutzungen

Vorzone/Garten (gemäss QP-Reglement)

WOHNEN

Wohnen

DIENSTBARKEIT

Unter- und oberirdische Überbaurechte der Parzelle R1 (Einstellhalle Süd)

Fussweg

Gestaltungsbaulinien (gemäss QP-Reglement)

Gestaltungsbaulinie 1 (GBL1)

Gestaltungsbaulinie 2 (GBL2)

Gestaltungsbaulinie 4 (GBL4) – gemäss §53 RBV

Baurechtsparzelle C1

Etappe 1 oder 3, Baustein C

Rahmenbedingungen

- ♦ Eckgebäude mit unterschiedlicher Geschossigkeit, 3 und 5 Geschosse
- ♦ privater Garten
- ♦ kein direkter Zugang zur Einstellhalle
- ♦ gemeinschaftliche Einstellhalle für Baustein C könnte an kommunale Einstellhalle Süd angegliedert werden, Unterbaurecht mit Parzelle B4 zu vereinbaren

Mietangebote für die Mieterschaft der Schulstrasse 11/13

Die Eigentümer der Parzelle Schulstrasse 11/13 (Birsfelden) planen im Rahmen der Zentrumsentwicklung den Abbruch und Neubau ihrer Liegenschaft. Zur Absicherung der Wohnsituation der bestehenden Mieterschaft vergibt die Gemeinde Baurechte bevorzugt an die Interessenten, die verbindlich zusichern können, der Mieterschaft der Schulstrasse 11/13 alternative Wohnungen auf ihrer Baurechtsparzelle zu reservieren bzw. zu vermieten.

Parzellenspezifische Dienstbarkeiten

- ♦ ggf. unterirdisches Überbaurecht für die Erstellung der Einstellhalle Baustein C

Zwingende Nutzungsarten

- ♦ Wohnnutzung

Baurechtszins Baurechtsparzelle C1

Jährlicher Anfangsbaurechtszins für die ersten fünf Jahre ab Bezugsbereitschaft, spätestens jedoch 18 Monate nach Erteilung der rechtskräftigen Baubewilligung:

CHF 35'300.–

Nach fünf Jahren erfolgt eine erste Anpassung.

Baurechtsparzelle C2

Etappe 1 oder 3, Baustein C

Rahmenbedingungen

- ◆ 5-geschossiges Gebäude, zweiseitig angebaut
- ◆ privater Garten
- ◆ kein direkter Zugang zur Einstellhalle
- ◆ gemeinschaftliche Einstellhalle für Baustein C könnte an kommunale Einstellhalle Süd angegliedert werden, Unterbaurecht mit Parzelle B4 zu vereinbaren

Mietangebote für die Mieterschaft der Schulstrasse 11/13

Die Eigentümer der Parzelle Schulstrasse 11/13 (Birsfelden) planen im Rahmen der Zentrumsentwicklung den Abbruch und Neubau ihrer Liegenschaft. Zur Absicherung der Wohnsituation der bestehenden Mieterschaft vergibt die Gemeinde Baurechte bevorzugt an die Interessenten, die verbindlich zusichern können, der Mieterschaft der Schulstrasse 11/13 alternative Wohnungen auf ihrer Baurechtsparzelle zu reservieren bzw. zu vermieten.

Parzellenspezifische Dienstbarkeiten

- ◆ ggf. unterirdisches Überbaurecht für die Erstellung der Einstellhalle Baustein C

Zwingende Nutzungsarten

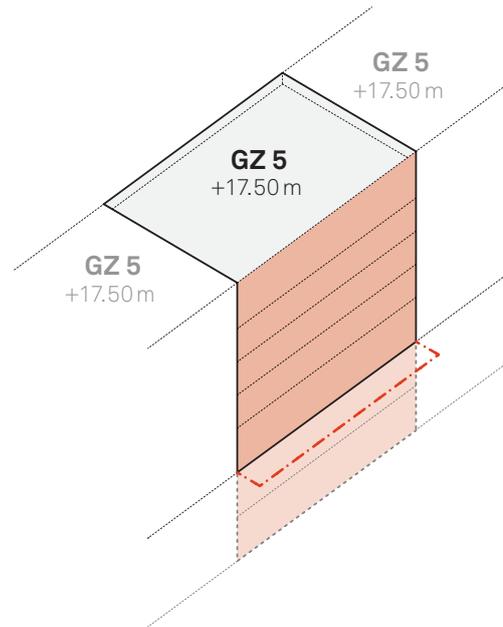
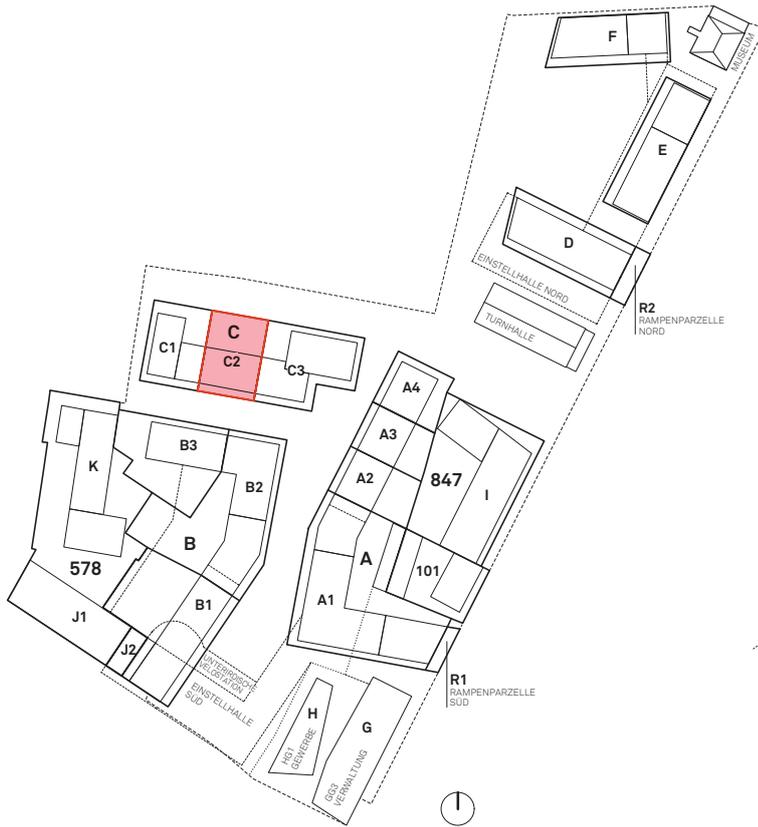
- ◆ Wohnnutzung

Baurechtszins Baurechtsparzelle C2

Jährlicher Anfangsbaurechtszins für die ersten fünf Jahre ab Bezugsbereitschaft, spätestens jedoch 18 Monate nach Erteilung der rechtskräftigen Baubewilligung:

CHF 38'000.–

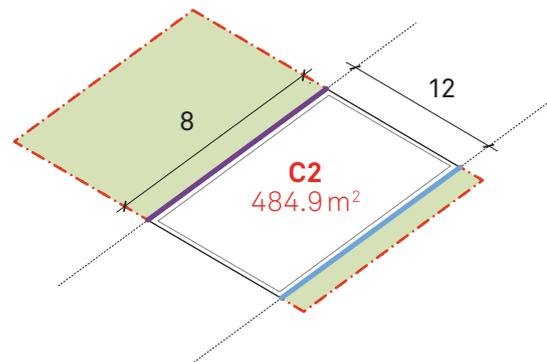
Nach fünf Jahren erfolgt eine erste Anpassung.



Parzelle C2

484.9 m²

GESCHOSS	BGF o	BGF u
2. UG	—	219.6 m ²
1. UG	—	219.6 m ²
EG	219.6 m ²	—
1.OG	219.6 m ²	—
2.OG	219.6 m ²	—
3.OG	219.6 m ²	—
4.OG	219.6 m ²	—
TOTAL	1098 m²	439.2 m²



Nutzungen

Vorzone/Garten (gemäss QP-Reglement)

WOHNEN

Wohnen

Gestaltungsbaulinien (gemäss QP-Reglement)

Gestaltungsbaulinie 1 (GBL1)

Gestaltungsbaulinie 5 (GBL5)

Baurechtsparzelle C3

Etappe 1 oder 3, Baustein C

Schlüsselparzelle

Die Planung und Realisation des Gebäudes ist entweder von Harry Gugger Studio Basel oder über ein Varianzverfahren vor Baueingabe durchzuführen.

Rahmenbedingungen

- ♦ 5-geschossiges Eckgebäude und 9-geschossiger Turm
- ♦ privater Garten
- ♦ kein direkter Zugang zur Einstellhalle
- ♦ gemeinschaftliche Einstellhalle für Baustein C könnte an kommunale Einstellhalle Süd angegliedert werden, Unterbaurecht mit Parzelle B4 zu vereinbaren
- ♦ Arkade im EG des Turmes

Mietangebote für die Mieterschaft der Schulstrasse 11/13

Die Eigentümer der Parzelle Schulstrasse 11/13 (Birsfelden) planen im Rahmen der Zentrumsentwicklung den Abbruch und Neubau ihrer Liegenschaft. Zur Absicherung der Wohnsituation der bestehenden Mieterschaft vergibt die Gemeinde Baurechte bevorzugt an die Interessenten, die verbindlich zusichern können, der Mieterschaft der Schulstrasse 11/13 alternative Wohnungen auf ihrer Baurechtsparzelle zu reservieren bzw. zu vermieten.

Parzellenspezifische Dienstbarkeiten

- ♦ ggf. unterirdisches Überbaurecht für die Erstellung der Einstellhalle Baustein C

Zwingende Nutzungsarten

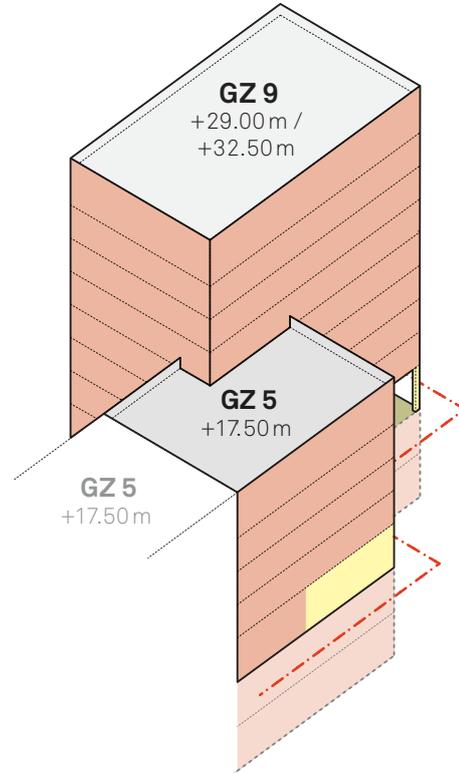
- ♦ EG Eckgebäude: Wohn- oder Geschäftsnutzung
- ♦ EG Turm: Nutzung mit Publikumsorientierung
- ♦ ab 1.OG: Wohnnutzung

Baurechtszins Baurechtsparzelle C3

Jährlicher Anfangsbaurechtszins für die ersten fünf Jahre ab Bezugsbereitschaft, spätestens jedoch 18 Monate nach Erteilung der rechtskräftigen Baubewilligung:

CHF 109'100.–

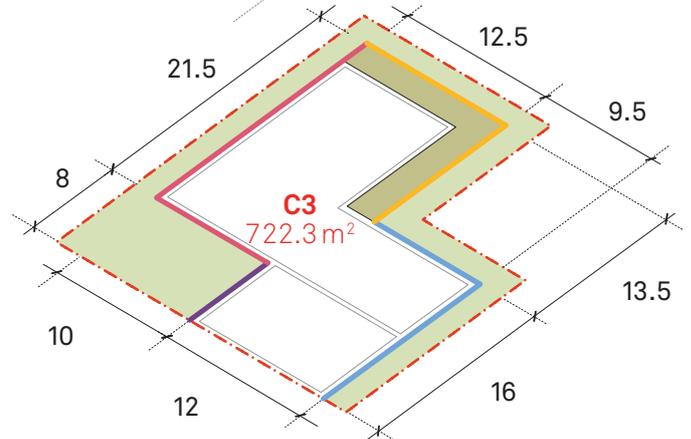
Nach fünf Jahren erfolgt eine erste Anpassung.



Parzelle C3

722.3 m²

GESCHOSS	BGF o	BGF u
2. UG	—	440.7 m ²
1. UG	—	440.7 m ²
EG	384.1 m ²	—
1.OG	440.7 m ²	—
2.OG	440.7 m ²	—
3.OG	440.7 m ²	—
4.OG	440.7 m ²	—
5.OG	268.7 m ²	—
6.OG	268.7 m ²	—
7.OG	268.7 m ²	—
8.OG	268.7 m ²	—
TOTAL	3221.7 m²	881.4 m²



Nutzungen

- Vorzone/Garten (gemäss QP-Reglement)
- GEWERBE/DIENSTLEISTUNG**
- Shop / Wohnen und Arbeiten / Stilles Gewerbe
- WOHNEN**
- Wohnen
- DIENSTBARKEIT**
- Arkade (gemäss QP-Reglement)

Gestaltungsbaulinien (gemäss QP-Reglement)

- Gestaltungsbaulinie 1 (GBL1)
- Gestaltungsbaulinie 2 (GBL2)
- Gestaltungsbaulinie 3 (GBL3)
- Gestaltungsbaulinie 5 (GBL5)

Baurechtsparzelle D

Etappe 2

Schlüsselparzelle

Die Stellung des Gebäudes am Lavaterplatz und in direkter Nachbarschaft zur Alten Turnhalle erfordert eine hochwertige Architektur, die auf ihre Umgebung besonders sensibel zu reagieren vermag.

Rahmenbedingungen

- ◆ 4-geschossige Zeile
- ◆ Hochparterre
- ◆ angrenzend an Rampenparzelle R2 (Zufahrtsrampe Einstellhalle im EG) mit entsprechenden Dienstbarkeiten

Parzellenspezifische Dienstbarkeiten

- ◆ Überbaurecht in EG zugunsten Rampenparzelle R2 im EG (siehe Skizze)
- ◆ unterirdisches Überbaurecht zugunsten Rampenparzelle R2 für die Erstellung der Einstellhalle Nord
- ◆ Aufnahmepflicht von Mietern der Schulstrasse 11/13 zu Marktkonditionen (ggf. 18 Mietparteien)

Zwingende Nutzungsarten

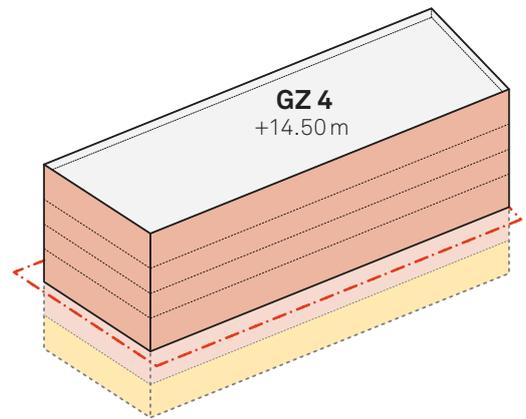
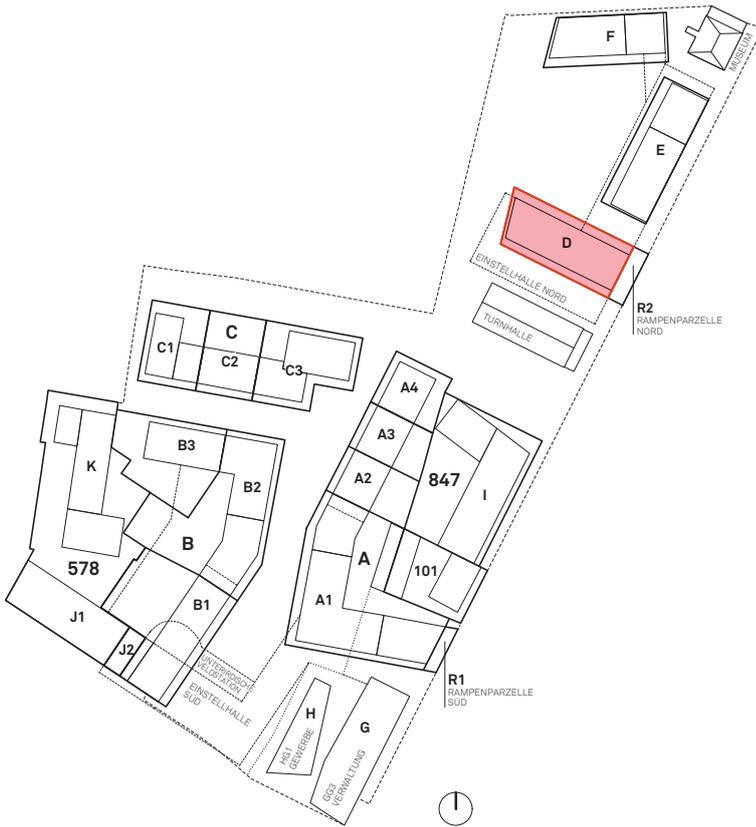
- ◆ Wohnnutzung

Baurechtszins Baurechtsparzelle D

Jährlicher Anfangsbaurechtszins für die ersten fünf Jahre ab Bezugsbereitschaft, spätestens jedoch 18 Monate nach Erteilung der rechtskräftigen Baubewilligung:

CHF 69'100.–

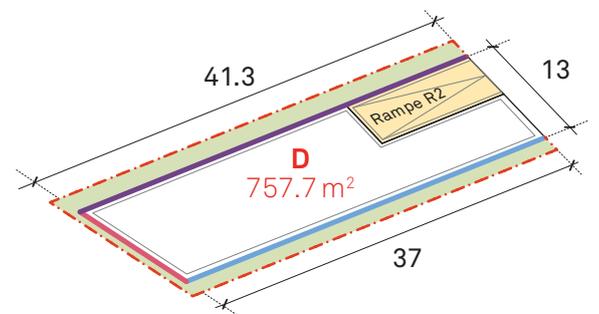
Nach fünf Jahren erfolgt eine erste Anpassung.



Parzelle D

757.7 m²

GESCHOSS	BGF o	BGF u
1. UG (ohne Rampe R2)	—	348.3 m ²
EG (ohne Rampe R2)	444.8 m ²	—
1.OG	517 m ²	—
2.OG	517 m ²	—
3.OG	517 m ²	—
TOTAL	1995.8 m²	348.3 m²



Nutzungen

Vorzonen (gemäss QP-Reglement)

WOHNEN

Wohnen

DIENSTBARKEIT

Unter- und oberirdische Überbaurechte der Parzelle R2 (Einstellhalle Nord)

Gestaltungsbaulinien (gemäss QP-Reglement)

Gestaltungsbaulinie 1 (GBL1)

Gestaltungsbaulinie 2 (GBL2)

Gestaltungsbaulinie 5 (GBL5)

Baurechtsparzelle E

Etappe 2

Rahmenbedingungen

- ♦ Zeile mit unterschiedlicher Geschossigkeit (4 und 3 Geschosse)
- ♦ Hochparterre

Parzellenspezifische Dienstbarkeiten

- ♦ unterirdisches Überbaurecht zugunsten Rampenparzelle R2 für die Erstellung der Einstellhalle Nord
- ♦ Aufnahmepflicht von Mietern der Schulstrasse 11/13 zu Marktkonditionen (ggf. 18 Mietparteien)

Zwingende Nutzungsarten

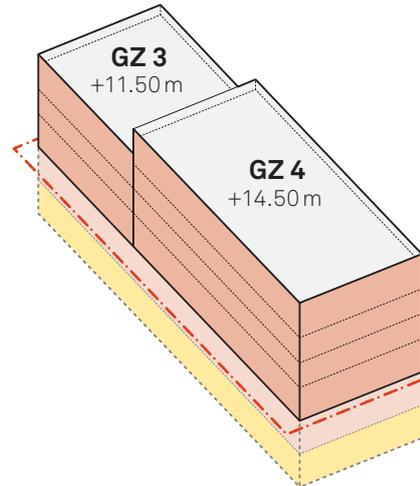
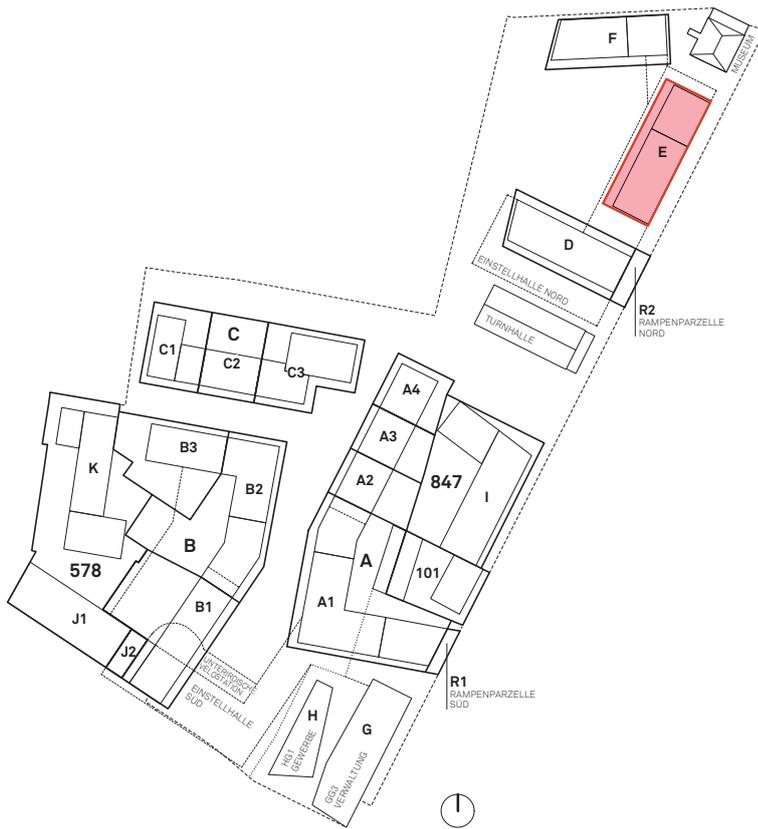
- ♦ Wohnnutzung

Baurechtszins Baurechtsparzelle E

Jährlicher Anfangsbaurechtszins für die ersten fünf Jahre ab Bezugsbereitschaft, spätestens jedoch 18 Monate nach Erteilung der rechtskräftigen Baubewilligung:

CHF 72'000.–

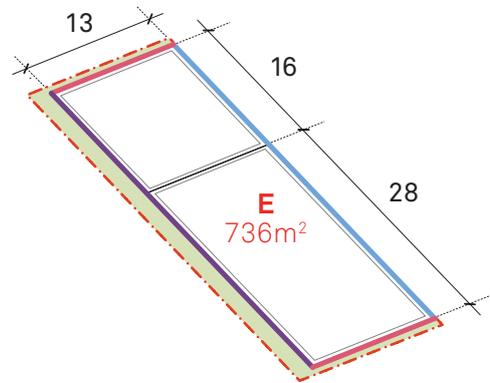
Nach fünf Jahren erfolgt eine erste Anpassung.



Parzelle E

736 m²

GESCHOSS	BGF o	BGF u
1. UG (ohne Rampe R2)	—	572 m ²
EG	572 m ²	—
1.OG	572 m ²	—
2.OG	572 m ²	—
3.OG	364 m ²	—
TOTAL	2080 m²	572 m²



Nutzungen

Vorzone (gemäss QP-Reglement)

WOHNEN

Wohnen

DIENSTBARKEIT

Unter- und oberirdische Überbaurechte der Parzelle R2 (Einstellhalle Nord)

Gestaltungsbaulinien (gemäss QP-Reglement)

Gestaltungsbaulinie 1 (GBL1)

Gestaltungsbaulinie 2 (GBL2)

Gestaltungsbaulinie 5 (GBL5)

Baurechtsparzelle F

Etappe 2

Schlüsselparzelle

Die Planung und Realisation des Gebäudes ist entweder von Harry Gugger Studio Basel oder über ein Varianzverfahren vor Baueingabe durchzuführen.

Rahmenbedingungen

- ◆ Zeile mit unterschiedlicher Geschossigkeit (7 und 3 Geschosse)
- ◆ Erdgeschossig Bezug zum Kastanienhof
- ◆ Anbindung an Einstellhalle Nord im UG möglich. Ort und Lage projektabhängig, Baumschutz zu berücksichtigen

Parzellenspezifische Dienstbarkeiten

- ◆ Aufnahmepflicht von Mietern der Schulstrasse 11/13 zu Marktkonditionen (ggf. 18 Mietparteien)

Zwingende Nutzungsarten

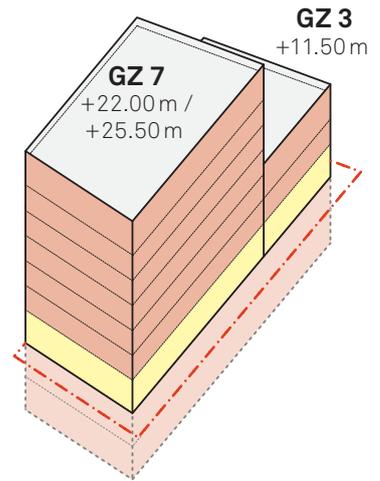
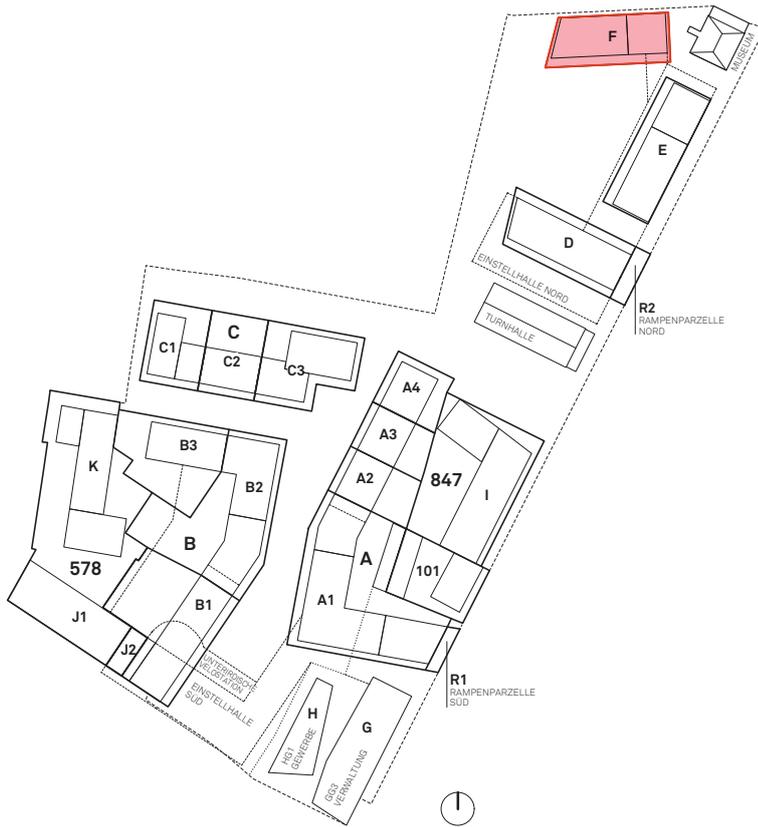
- ◆ EG: Geschäftsnutzungen
- ◆ ab 1. OG: Wohnnutzung

Baurechtszins Baurechtsparzelle F

Jährlicher Anfangsbaurechtszins für die ersten fünf Jahre ab Bezugsbereitschaft, spätestens jedoch 18 Monate nach Erteilung der rechtskräftigen Baubewilligung:

CHF 85'700.–

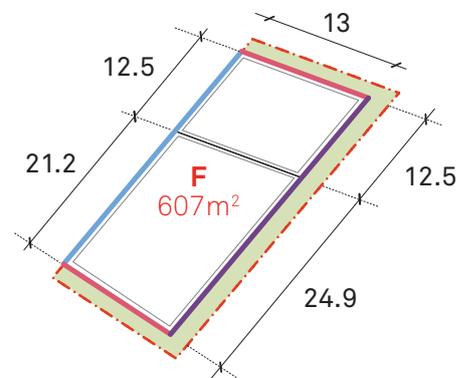
Nach fünf Jahren erfolgt eine erste Anpassung.



Parzelle F

607 m²

GESCHOSS	BGF o	BGF u
2. UG	—	461.6 m ²
1. UG	—	461.6 m ²
EG	461.6 m ²	—
1.OG	461.6 m ²	—
2.OG	461.6 m ²	—
3.OG	299.1 m ²	—
4.OG	299.1 m ²	—
5.OG	299.1 m ²	—
6.OG	299.1 m ²	—
TOTAL	2581.2 m²	923.2 m²



Nutzungen

Vorzonen (gemäss QP-Reglement)

GEWERBE/DIENSTLEISTUNG

Shop / Wohnen & Arbeiten / Stilles Gewerbe
Restaurant / Café

WOHNEN

Wohnen

Gestaltungsbaulinien (gemäss QP-Reglement)

Gestaltungsbaulinie 1 (GBL1)

Gestaltungsbaulinie 2 (GBL2)

Gestaltungsbaulinie 5 (GBL5)

Rampenparzelle R1 / Einstellhalle Süd

Etappe 1

Rahmenbedingungen

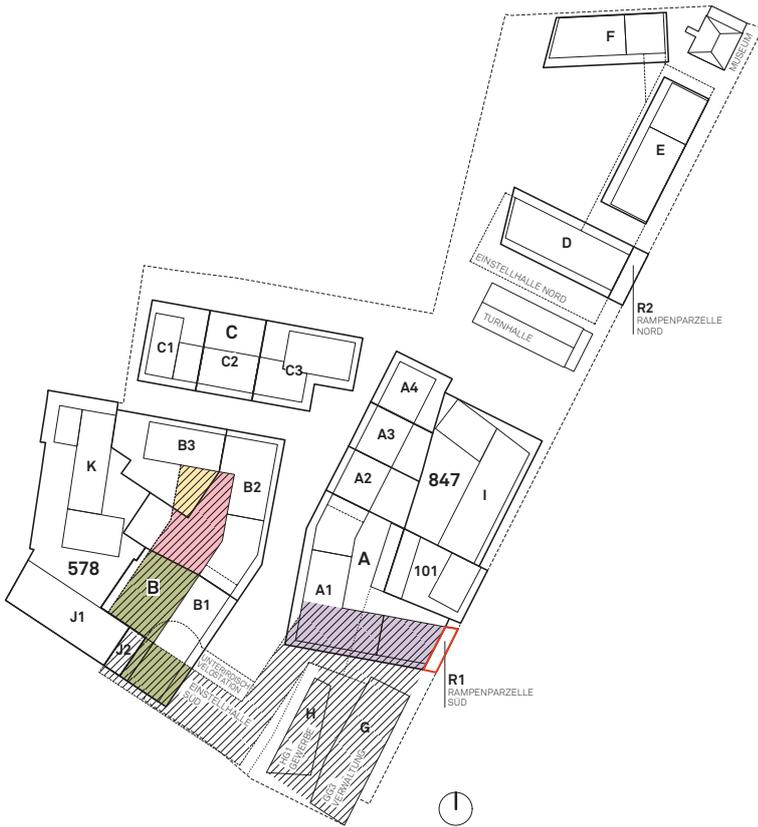
- ◆ Mietverpflichtung für PP seitens der Baurechtsnehmer Baufelder A/B/C
- ◆ je ein öffentlicher Zugang auf Parzellen A1 und B1

Parzellenspezifische Dienstbarkeiten

- ◆ unter- und oberirdische Überbaurechte zulasten der baulich anschliessenden Parzellen
- ◆ Geh-, Fahr-, Mitbenützungsrecht zugunsten Parzellen der Bausteine A/B/C

Zwingende Nutzungsarten

- ◆ Parkierung



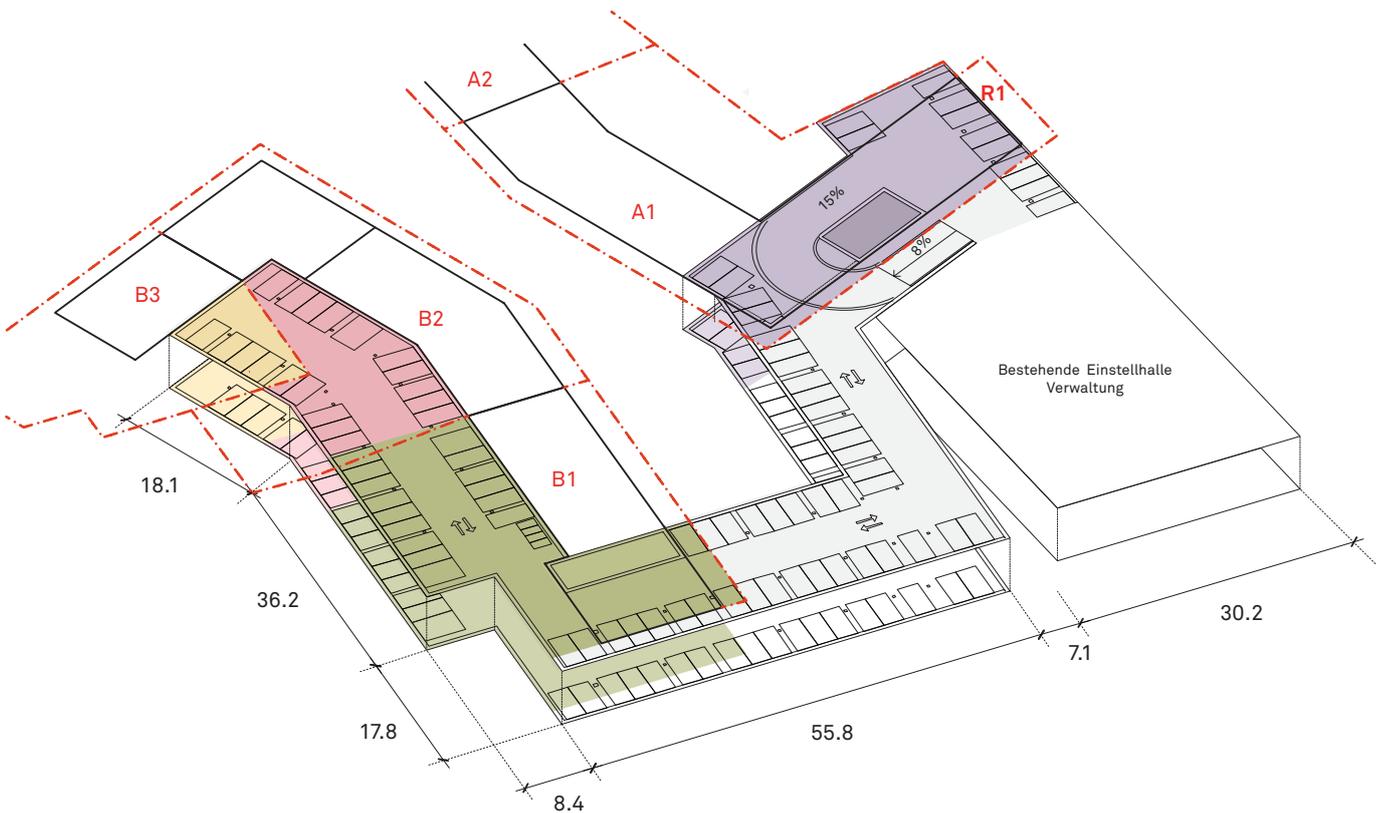
Parzelle R1

39.9 m²

GESCHOSS	BGF o	BGF u
2. UG (Einstellhalle Süd)	—	3295 m ²
1. UG (Einstellhalle Süd)	—	3295 m ²
EG (Rampe & Veloabst.)	247.1 m ²	—
TOTAL	247.1 m²	6290 m²

Dienstbarkeit

- Unter- und oberirdische Überbaurechte auf der Parzelle A1 zugunsten der Rampenparzelle R1 (Einstellhalle Süd)
- Unterirdisches Überbaurecht auf der Parzelle B1 zugunsten der Rampenparzelle R1 (Einstellhalle Süd)
- Unterirdisches Überbaurecht auf der Parzelle B2 zugunsten der Rampenparzelle R1 (Einstellhalle Süd)
- Unterirdisches Überbaurecht auf der Parzelle B3 zugunsten der Rampenparzelle R1 (Einstellhalle Süd)



Rampenparzelle R2 / Einstellhalle Nord

Etappe 2

Rahmenbedingungen

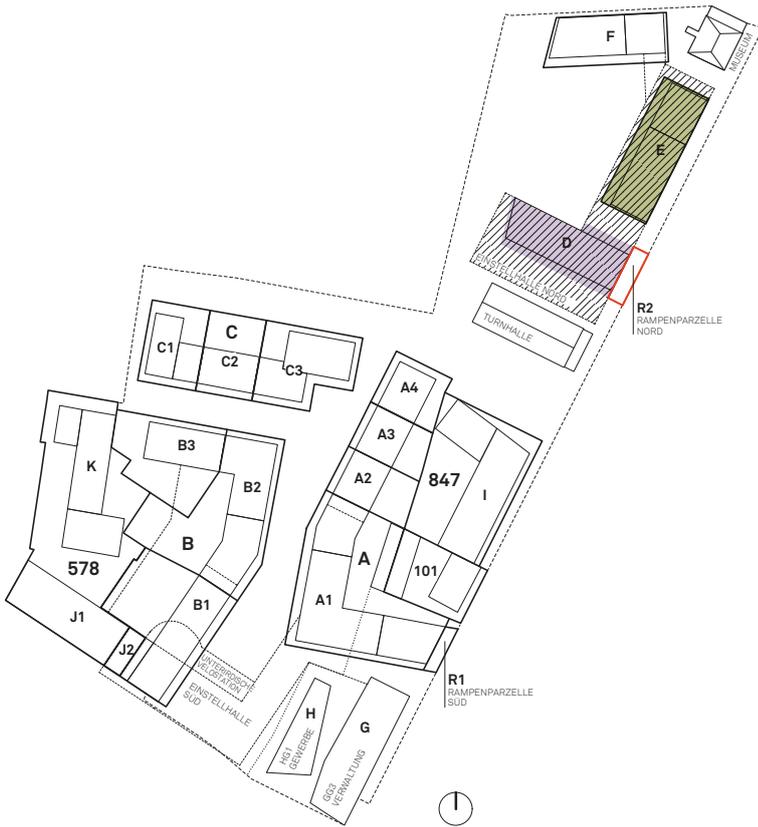
- ◆ Mietverpflichtung für PP seitens der Baurechtsnehmer Baufelder D/E/F

Parzellenspezifische Dienstbarkeiten

- ◆ unter- und oberirdische Überbaurechte zulasten der baulich anschliessenden Parzellen
- ◆ Geh-, Fahr-, Mitbenützungszugunsten Parzellen der Bausteine D/E/F

Zwingende Nutzungsarten

- ◆ Parkierung



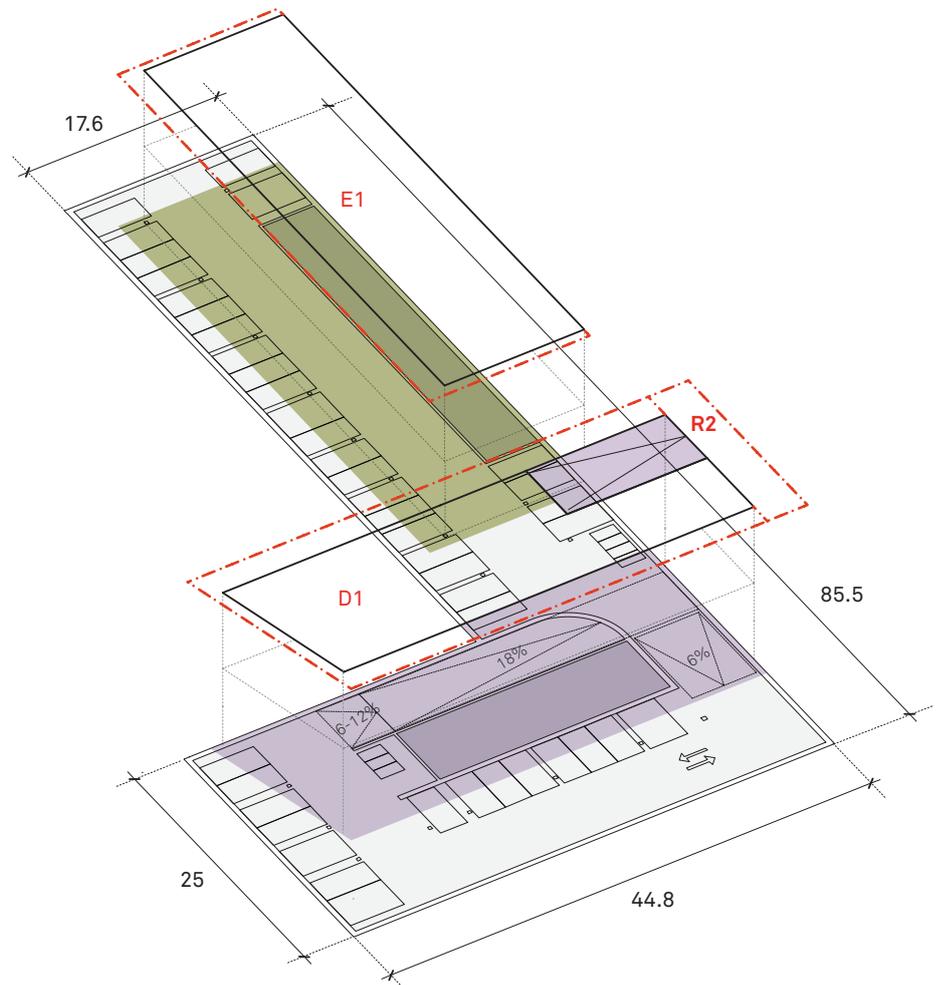
Parzelle R2

57.3 m²

GESCHOSS	BGF o	BGF u
2. UG (Einstellhalle Nord)	—	2187.7 m ²
1. UG (Rampe)	—	166 m ²
EG (Rampe)	80 m ²	—
TOTAL	80 m²	2353.7 m²

Dienstbarkeit

- Unter- und oberirdische Überbaurechte auf der Parzelle D1 zugunsten der Rampenparzelle R2 (Einstellhalle Nord)
- Unterirdisches Überbaurecht auf der Parzelle E1 zugunsten der Rampenparzelle R2 (Einstellhalle Nord)



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.zentrum-birsfelden.ch/baurechtsparzellen abrufbar.

Dossier, QP, QP-Reglement PDFs zum Download



Grundlagendossier und
Baurechtsparzellenkatalog



U1 Entwurf Quartierplan



U2 Entwurf Quartierplanreglement

Anhänge PDFs zum Download



A1 Vorabzug Baurechtsvertrag



A2 Bewerbungsvorlage



A3 Planungsbericht



A3.1 Anhang 1 Planungsbericht:
Verkehrsgutachten (Mobilitätskonzept)



A3.2 Anhang 2 Planungsbericht:
OeWA-Zonen



A4 Reglement «Vielfältiges
Wohnungsangebot»

Gemeinde Birsfelden

Stadt- und Arealentwicklung

Julia Bobert

Hardstrasse 21

4127 Birsfelden

Stand: August 2020



Gemeinde Birsfelden
www.zentrum-birsfelden.ch