

Machbarkeitsstudie Rheinstrasse, Birsfelden

HBBK Herzog Architekten / Berrel Berrel Kräutler
Binzstrasse 23 8045 Zürich

LOSINGER MARAZZI AG
Aeschenvorstadt 55 4051 Basel

27/02/19

Städtebau:

Die übergeordneten Entwurfsidee entspricht den städtebaulichen Prinzipien des Zonenplans:
Der fragmentierte Blockrand wird geschlossen und die Fassade entlang der Strassen, insbesondere an der Hauptstrasse, gestärkt und an den Kreuzungen durch hohe Gebäude akzentuiert.
Von der Strasse her die Gebäude eine geschlossene zusammenhängende, städtische Fassade.
Der Hof wird von den Kleinbauten freigespielt und begrünt, so entsteht eine grosszügiger, ruhiger Parkraum, an dem alle teilhaben können.
Hofseitig ist die ortstypische Parzellenstruktur ablesbar. Die Knicke brechen die Grösse des Hofes optisch und geben der Anlage eine intimen Charakter.

Wohnhaus:

Die Blockrandbebauung ist in Etappen auch über einen längeren Zeitraum realisierbar, die Tiefgarageneinfahrt Hotel/Heilsarmee und Wohnhaus sind unabhängig.
Wo möglich sind die Wohnungen als Durchwohnungen und partizipieren von den Qualitäten sowohl vom Strassen- und vom Hofraum. Die Belichtung der Wohnungen ist somit optimal.
Im Erdgeschoss verbindet eine grosse Halle die Eingänge und die Nebenräume, hier befinden sich Gemeinschaftsräume wie Waschräume, Kinderwagenabstellplatz, Hobbyraum, Gemeinschaftsraum, o. Ä.

Hotel:

Es lässt sich in Etappen realisieren, Anbau, Umbau und Aufstockung sind unabhängig
Im Erdgeschoss befinden sich das Restaurant und der Saal, welche sich zu einer grösseren Einheit zusammenlegen lässt. Dieser ist gut einsehbar und hat einen Direkten Zugang von der Strasse wie auch vom Garten her.

Heilsarmee:

Das geforderte Raumprogramm wurde in der Vertikalen umgesetzt. Hohe Präsenz an der Strasse durch sichtbare Nutzung in den Obergeschossen. Die Einstellhalle wird gemeinsam mit dem Hotel erstellt, da eine Zufahrt von der Hauptstrasse her nicht mehr möglich ist.

Parzelle Nr. 20 Wohnen

Wohnungsmix

	2.5 Zi-WG	3.5 Zi-WG	4.5 Zi-WG	Total
1.-6. OG	18 38 %	18 38 %	12 25 %	48 100 %
Variante	12 25 %	30 63 %	6 13 %	48 100 %

Flächen SIA 416

Regelgeschoss

GF inkl. Loggia	940 m2	
Loggias	100 m2	
GF	840 m2	100 %
NF	653 m2	78 %

Erdgeschoss / Tiefparterre

Eingang / Erschliessung	300 m2	
Atelierräume	305	
Keller	- m2	im UG
Waschen/Trocknen	180 m2	
Technik	- m2	im UG
Velo- / Kinderwagen	100 m2	
Total	885 m2	

Berechnung AZ

Parzellenfläche nr. 20	1'876 m2
GF Obergeschoss	5'040 m2
GF Eingang	605 m2
Total GF	5'645 m2
AZ	3.0

Drei Parzellen**Wohnungsmix**

	2.5 Zi-WG	3.5 Zi-WG	4.5 Zi-WG	Total
1.-6. OG	10	15	5	30
	33 %	50 %	17 %	100 %

Flächen SIA 416**Regelgeschoss**

GF inkl. Loggia	690 m2		
Loggias	56 m2		
GF	634 m2		100 %
NF	487 m2		77 %

Erdgeschoss / Tiefparterre

Eingang / Erschliessung	117 m2		
Gewerbe	407		
Keller	- m2		im UG
Waschen/Trocknen	- m2		
Technik	- m2		im UG
Velo- / Kinderwagen	43 m2		
Total	567 m2		

Berechnung AZ

Parzellenfläche nr. 20 **1'160 m2**

GF Obergeschosse 3'170 m2
 GF Eingang 524 m2
Total GF 3'694 m2

AZ 3.2

Parzelle Nr. 19 Hotel**Neubau Hotel****Wohnungsmix**

	2.5 Zi-WG	3.5 Zi-WG	4.5 Zi-WG	Total
1.-6. OG	15	5	0	20
	75 %	25 %	0 %	100 %

Flächen SIA 416**Regelgeschoss**

GF inkl. Loggia	376 m2	
Loggias	34 m2	
GF	342 m2	100 %
NF	264 m2	77 %

Erdgeschoss / Tiefparterre

Eingang / Erschliessung	70 m2	
Saal	137 m2	
Gewerbe	47 m2	
Foyer	30 m2	
Keller	- m2	im UG
Waschen/Trocknen	- m2	
Technik	- m2	im UG
Velo- / Kinderwagen	18 m2	
Total	302 m2	

Umbau Hotel

bestehende Zimmer	50
Umbau Zimmer	34
Total Zimmer	84

Aufstockung Hotel

Aufstockung Zimmer	14
Total Zimmer	14

Berechnung AZ

Parzellenfläche Nr. 19

2'086 m2

	Bestehend	Aufstockung	Neubau	m2	
OG7	189.7	232.3		422	
OG6	422.0			422	
OG5	422.0		342	764	
OG4	422.0		342	764	
OG3	422.0		342	764	
OG2	422.0		342	764	
OG1	422.0		342	764	
EG	400.0		302	702	AZ
Total GF	3'122	232	2'012	5'366	2.57

Gesamtbetrachtung AZ

Parzelle	Parzellenfläche	Geschosse	GF	GF	AZ
20	1'867	6/7	935	5'555	2.98 PK
19	2'085	8	422	3'354	
		6	342	2'012	2.57 Hotel
	1'160	6	634	3'694	3.18 drei Parzellen
1554	75				
675	163	6	127	762	4.67
673	542	6	335	2'010	3.71
582	265	5	166	830	3.13
583	209	5	121	605	2.89
584	195	5	120	600	3.08
814	405	5	220	1'100	2.72
813	246	5	115	575	2.34
812	388	5	120	600	1.55
777	238	5	129	645	2.71
776	304	5	145	725	2.38
775	136	5	100	500	3.68
2054/55	341	5	95	475	1.39
Total	8'619		4'126	24'042	2.79
				25'857	3.00