

ERLÄUTERUNGEN ZUR GEMEINDEVERSAMMLUNG

vom 13./14. Dezember 2021
um 19.30 Uhr in der Sporthalle
Sternenfeldstrasse 9, 4127 Birsfelden

Gemeindeversammlung vom 13./14. Dezember 2021

TRAKTANDENLISTE

1. Teil vom 13. Dezember 2021

- | | | |
|---|-------|--------|
| 1. Beschlussprotokoll der letzten
Gemeindeversammlung vom 27. September 2021 | Seite | 1 - 2 |
| 2. Quartierplanung „Zentrum“ (Parzellen 95, 96, 101, 104, 847) | Seite | 3 - 36 |

2. Teil vom 14. Dezember 2021

- | | | |
|--|-------|---------|
| 3. Bau- und Strassenlinienplan – Mutation Stierackerweg
(Parzelle 30) | Seite | 37 - 39 |
| 4. Budget 2022, IAFP 2022 - 2026 | Seite | 40 - 49 |
| 5. Mitteilungen des Gemeinderates | | |
| 6. Anträge | | |
| 7. Diverses | | |

Birsfelden, 2. November 2021, GRB Nr. 380

GEMEINDERAT BIRSFELDEN



Ch. Hiltmann
Gemeindepräsident



M. Schürmann
Leiter Gemeindeverwaltung

TRAKTANDUM NR. 1

Protokoll der 2. Gemeindeversammlung vom 27. September 2021

1. Beschlussprotokoll der Gemeindeversammlung vom 21. Juni 2021

Die Gemeindekommission empfiehlt der Gemeindeversammlung einstimmig den Antrag des Gemeinderates zu genehmigen.

://: Das Beschlussprotokoll der Gemeindeversammlung vom 21. Juni 2021 wird einstimmig genehmigt.

2. Sondervorlage „Investitionskredit für die Erneuerung des Reservoirs Rütihard“

://: Stillschweigend wird Eintreten beschlossen.

Die Gemeindekommission empfiehlt der Gemeindeversammlung mit 11 Ja-Stimmen, 0 Nein-Stimmen und 2 Enthaltungen den Antrag des Gemeinderates zu genehmigen.

://: Grossmehrheitlich und mit 1 Enthaltung wird beschlossen:

1. Für den Bau des neuen Reservoirs wird ein Investitionskredit von CHF 6.99 Mio. bewilligt.

Dieser Beschluss untersteht dem fakultativen Referendum.

Die Gemeindekommission empfiehlt der Gemeindeversammlung mit 10 Ja-Stimmen, 2 Nein-Stimmen und 1 Enthaltung den Antrag des Gemeinderates zu genehmigen.

://: Grossmehrheitlich mit wenigen Nein-Stimmen und Enthaltungen wird beschlossen:

2. Lohn- und Materialpreisänderungen gegenüber der Preisbasis Baupreisindex Nordwestschweiz, Tiefbau, vom April 2021, Indexstand: 101.4; (Basis Oktober 2020 = 100) werden mitbewilligt und sind in der Abrechnung nachzuweisen.

Dieser Beschluss untersteht dem fakultativen Referendum.

3. Quartierplanung Birseckstrasse (Birseckstrasse 2-14, Parzellen 167, 15, 1256)

Die Gemeindekommission empfiehlt der Gemeindeversammlung mit 10 Ja-Stimmen, 2 Nein-Stimmen und 1 Enthaltung den Antrag des Gemeinderates zu genehmigen.

://: Stillschweigend wird Eintreten beschlossen.

://: Grossmehrheitlich mit einigen Gegenstimmen und Enthaltungen wird beschlossen:

Die Quartierplanung „Birseckstrasse“, bestehend aus dem Quartierplan-Reglement und dem Quartierplan (Situation 1:500 und Schnitte 1:750), wird genehmigt.

Dieser Beschluss untersteht dem fakultativen Referendum.

4. Anträge

Es sind keine neuen Anträge eingegangen und es bestehen keine pendenten Anträge

Birsfelden, 27. September 2021

NAMENS DER GEMEINDEVERSAMMLUNG



Ch. Hiltmann
Gemeindepräsident



M. Schürmann
Leiter Gemeindeverwaltung

Antrag

Der Gemeinderat beantragt der Gemeindeversammlung zu beschliessen:

Das Beschlussprotokoll der Gemeindeversammlung vom 27. September 2021 wird genehmigt.

GEMEINDERAT BIRSFELDEN



Ch. Hiltmann
Gemeindepräsident



M. Schürmann
Leiter Gemeindeverwaltung

TRAKTANDUM NR. 2

Quartierplanung „Zentrum“ (Parzellen 95, 96, 101, 104, 847)

1.	Einleitung des Gemeinderates	3
2.	Ausgangslage	4
3.	Die Quartierplanung „Zentrum“	9
4.	Baurechtsnehmerevaluation	23
5.	Flankierende Vereinbarungen und Verträge	29
6.	Finanzen (Kosten und Erträge)	30
7.	Zeitplan.....	34
8.	Antrag.....	35

1. Einleitung des Gemeinderates

Acht Jahre - so lange dauerte die Ausarbeitung des nun in Form der Quartierplanung „Zentrum“ vorliegenden Vorschlags zur Veränderung des Ortszentrums. Der Gemeinderat ist sich voll und ganz bewusst, dass eine Veränderung dieser Dimension an dieser Lage ein enormer Entwicklungsschritt für Birsfelden und die Einwohnerinnen und Einwohner darstellt. Der Perimeter wird aktuell in unterschiedlichster Form genutzt und stellt mit seiner Weite ein Unikum unter den Ortszentren der Region dar. Auch wenn gewisse Qualitäten dieses Raums von der Bevölkerung seit dem letzten Drittel des vergangenen Jahrhunderts teilweise geschätzt wurden und gewisse bestehende Gebäude eine Reminiszenz an die Vergangenheit Birsfeldens darstellen, so wurde doch immer wieder der Wunsch formuliert, diesem zentralen Ort eine wahrlich zentrale Qualität zu geben. Die Vorstellungen und Wünsche, welche diese Entwicklungsabsicht aus der Bevölkerung heraus begleiteten, waren seit je her sehr unterschiedlich, teilweise diffus und oft unvereinbar. Nicht zuletzt aus diesem Grund konnten Planungen, das Ortszentrum betreffend, in der Vergangenheit nie richtig konkrete Formen annehmen.

Aus einem Dialoganlass mit der Bevölkerung heraus nahm der Gemeinderat 2013 einen erneuten Anlauf für die Entwicklung des Zentrumsperimeters. Nun konnte, begleitet durch weitere Veranstaltungen und Gespräche mit der Bevölkerung, in einem mehrstufigen Prozess ein Entwicklungsvorschlag erarbeitet werden, welcher den Anspruch hat, vielen Erwartungen gerecht zu werden und trotzdem einzigartig zu sein. Dem Gemeinderat war es dabei sehr wichtig, bei jedem Prozessschritt die grundsätzliche Unterstützung der Bevölkerung abzuholen. Aus diesem Grund nahm er die 2016 (Abstimmung zur Auslobung des Studienwettbewerbs mit vorgegebenen Kriterien) und 2018 (Abstimmungen über die Durchführung eines Dialoganlasses und den Kredit für die Quartierplanung) mit grosser Mehrheit geäusserte Unterstützung der Gemeindeversammlung zum Projekt sehr gerne zur Kenntnis.

Aus Sicht des Gemeinderates und der ihn begleitenden Bau- und Planungskommission besticht die vorliegende Quartierplanung gleich in mehrfacher Hinsicht. Erstens passen sich die Bauten mit ihrer zurückhaltenden Dimensionierung sehr gut in die Nachbarschaft ein. Es entstehen im Zentrum der Gemeinde attraktive Gassen und identitätsstiftende Plätze, welche von der Bevölkerung in Form von Anlässen, Gewerbeangeboten oder einfach zum Verweilen aus allen Rich-

tungen hindernisfrei genutzt werden können. Die heute oberirdisch angelegten Parkplätze werden in den Untergrund verlegt. Das Biotop südlich der Alten Turnhalle bleibt erhalten und findet auf der westlichen Seite eine attraktive Fortsetzung in Form eines Naturschulgartens. Der heutige Asphaltplatz östlich des Schulhauses Kirchmatt wird entsiegelt und an seiner Stelle ein parkähnlicher Raum entstehen. Besonders positiv bewertet der Gemeinderat das Resultat der Suche von Baurechtsnehmern. Mit der getroffenen Auswahl wird nicht nur mindestens 90% des Wohnungsangebots auf der Gemeindeparzelle genossenschaftlicher resp. gemeinnütziger Art sein, sondern es wird auch sichergestellt, dass in dem Perimeter unterschiedlichste gesellschaftliche Gruppen in sorgfältig geplanten und nachhaltig erbauten Räumlichkeiten eine neue attraktive Heimat finden werden. Auch der erwartete finanzielle Ertrag von rund CHF 800'000 pro Jahr aus dem Perimeter heraus kann angesichts der angespannten Finanzlage als sehr positiv gewertet werden.

Der Gemeinderat ist sich bewusst, dass mit der Wahl des Projekts und der Charakteristik des vorliegenden Quartierplans andere Entwicklungsoptionen, wie z.B. die Beibehaltung der Weite mit der Wiese und der Hecke, nicht zum Zuge kommen. Er kann sehr gut verstehen, wenn die Planung insgesamt oder in Teilen nicht den Geschmack aller trifft. Der Anspruch des Gemeinderats war jedoch nie, eine Lösung, welche für die gesamte Bevölkerung zu 100% stimmt, zu entwickeln – im Wissen, dass dies unmöglich ist. Seine Ambition war, eine Entwicklung vorschlagen zu können, welche für unterschiedlichste Ansprüche etwas bietet und mit der die Gemeinde die Herausforderungen der Zukunft selbstbewusst annehmen kann.

In diesem Sinne empfiehlt der Gemeinderat und die ihn beratende Bau- und Planungskommission aus tiefer Überzeugung die Annahme der Quartierplanung „Zentrum“.

2. Ausgangslage

2.1 Entwicklung Birsfelden

Birsfelden ist ein beliebter Wohn- und Arbeitsort. Zu den Vorzügen der Gemeinde gehören u.a. die attraktive Lage an Birs, Rhein und Hardwald, die Nähe zur Stadt Basel, das gesellschaftliche Angebot sowie die vorzügliche Anbindung an das Verkehrsnetz.

Trotz dieser Vorzüge hat Birsfelden einige Herausforderungen zu meistern:

- **Verkehr / Mobilität:** Die Gemeinde, bedingt durch den Kapazitätsengpass auf der A2, hat fast täglich mit grossen Mengen an Ausweichverkehr zu kämpfen. Dies senkt die Lebens- und Aufenthaltsqualität entlang der Hauptverkehrsachsen.
- **Siedlung / Wohnungsangebot:** Birsfelden ist seit den frühen 1970er Jahren die Gemeinde des Kantons mit der höchsten Siedlungsdichte. In den letzten 50 Jahren konnte aufgrund fehlender Baulandreserven praktisch kein neues Wohnungsangebot geschaffen werden. Dies führte, zusammen mit dem Anstieg des Wohnflächenbedarfs pro Person, dazu, dass in dieser Zeitspanne die Bevölkerungszahl von knapp 15'000 auf gut 10'000 Personen zurückging. Mit der sinkenden Bevölkerungszahl steigt der Druck auf die Angebote der öffentlichen Hand (u.a. Sekundarschulstandort, Infrastruktur für Vereine) und von Privaten (u.a. Bank, Läden, Kultur und Vereine).
- **Freiraum / Natur:** Aufgrund der Siedlungsdichte sind die Freiräume in Birsfelden weniger zahlreich und die Naturwerte stärker unter Druck als in anderen Gemeinden des Kantons. Dies erhöht den Anstrengungsbedarf hinsichtlich Sicherung und Ausbau der kommunalen Natur- und Freiraumqualitäten.
- **Gemeindefinanzen:** Birsfelden wies lange Jahre ein strukturelles Defizit aus. Dieses konnte vor Ausbruch der Corona-Pandemie behoben werden. Der Nachholbedarf bei den Infrastrukturinvestitionen, steigende Kosten in vorgegebenen Aufgabengebieten (z.B. Gesundheit) und der tendenziell sinkende Finanzausgleich führen zu einer erneuten Verschlechterung der Gemeindefinanzen.

2.2 Planungshintergrund STEK

Aufgrund dieser Herausforderungen hat der Gemeinderat 2016 ein Stadtentwicklungskonzept (STEK) verabschiedet, welches als planerische Grundlage für die Entwicklung Birsfeldens dienen soll. Das STEK bildet einen wichtigen strategischen Rahmen zur Bewältigung der oben beschriebenen Herausforderungen und ist Ausgangspunkt für weitere Konzepte wie das Hochhauskonzept und das Leitbild Natur sowie Taktgeber für die Erneuerung der Ortsdurchfahrt. Zentrale Bestandteile des STEK sind die Definition von Entwicklungsgebieten sowie die Formulierung von Entwicklungszielen im Bereich Siedlung, Verkehr und Natur. Diese Ziele sollen bei grösseren Veränderungsvorhaben im Birsfelder Siedlungsraum zu einer Erhöhung der Lebens-, Aufenthalts- und Angebotsqualität führen.

2.3 Ziele der Gemeindeentwicklung

Aus den Analysen des STEK und der darauf aufbauenden Leitbilder hat der Gemeinderat folgende Ziele für eine qualitätssteigernde Gemeindeentwicklung formuliert:

- a) Steigerung der Wohnungsvielfalt: Schaffung zeitgemässer Wohnungsangebote in sämtlichen Preislagen für alle gesellschaftlichen Gruppen und Generationen.
- b) Steigerung der Bevölkerungszahl: Schaffung von zusätzlichem Wohnraum für 1'500 – 2'000 Personen bis 2040.
- c) Sorgsamer und proaktiver Umgang mit Naturwerten: Stärkung der Birsfelder Flora und Fauna auf Grundlage von Qualitätsvorgaben und anhand definierter Massnahmen.
- d) Erhöhung der Freiraumqualitäten: Attraktivitätssteigerung Birsfeldens durch die Aufwertung öffentlicher Plätze, Strassen- und Erholungsräumen sowie des Dorfzentrums.
- e) Verbesserung der Verkehrssituation: Komfortsteigerung für die Einwohnerinnen und Einwohner sowie die Verkehrsteilnehmenden durch die Optimierung des Verkehrssystems entlang der Hauptstrasse, den Ausbau des Langsamverkehrs und modernster Mobilitätsangebote, den Erhalt der ÖV-Anbindung und einer Neuorganisation der öffentlichen und privaten Parkierung.
- f) Erschliessung ökonomischer Potenziale: Generierung zusätzlicher Einnahmen für die Gemeinde über Baurechtszinsen, Infrastrukturabgaben und Steuern.

2.4 Der Quartierplan als Instrument zur Sicherung der Entwicklungsziele

Die obgenannten Ziele der Gemeindeentwicklung lassen sich konkret v.a. bei gemeindeeigenen Entwicklungsprojekten wie in der vorliegenden Quartierplanung „Zentrum“ umsetzen. Bei privaten Vorhaben gelten grundsätzlich die groben Vorgaben des kommunalen Zonenplans und -reglements. Im Sinne einer Ausnahmeregelung kann eine umfassendere kommunale Mitwirkung bei privaten Entwicklungsvorhaben über sogenannte Sondernutzungsverfahren (Quartierplanverfahren) sichergestellt werden. Solche Verfahren sind grossen Bauprojekten (>2'000 m² Grundstücksfläche) vorbehalten. Gegenüber einem zonenkonformen Projekt werden der Grundeigentümerschaft in Quartierplan-Projekten üblicherweise Nutzungserweiterungen zugestanden. Diesen sogenannten „Nutzungs-Bonus“ sichert sich die Grundeigentümerschaft über eine kommunale Mitbestimmung im Bauprojekt sowie über finanzielle Abgeltungen und infrastrukturelle/qualitative Mehrwerte für die Gemeinde. Die mit dieser Vorlage beantragte Quartierplanung „Zentrum“ bildet ein solches Vorhaben der Sondernutzungsplanung.

An Bauvorhaben, die mittels einer Sondernutzungsplanung einen „Nutzungs-Bonus“ anstreben, werden gegenüber einer zonenkonformen Bauweise besonders hohe städtebauliche und nutzungsplanerische Qualitätsansprüche (qualitativer Mehrwert) gestellt. So ist vorgängig zur Definition einer Mehrnutzung ein qualitätssicherndes städtebauliches Varianzverfahren durchzuführen, in dem die für das Areal und die Umgebung bestmögliche Bebauungs-, Freiraum-, Nutzungs- und Erschliessungskonzeption entwickelt wird. Das Verfahren umfasst mehrere Schritte und bindet alle Beteiligten ein (Gemeinde, Bauherrschaft, Planungsteams, Begleitgremien, Kantonale Fachstellen etc.). Damit wird die gewünschte Qualität der Sondernutzungsplanung sichergestellt.

2.5 Projekthistorie Quartierplanung „Zentrum“

2.5.1 Erste Planungen zur Neugestaltung 1970er bis STEK

Erste Planungen zur Neugestaltung des Birsfelder Zentrums reichen in die 1950er/60er Jahre zurück. Diese, wie auch solche in den 70er Jahren erreichten jedoch nie einen definitiven Planungsstand, resp. wurden nie dem Souverän zum Beschluss vorgelegt. Eine Wiederaufnahme des Themas erfolgte in den frühen 2000er Jahren. 2007 verfasste die Metron AG eine Potenzial-Studie, welche 2008/09 die Grundlage für eine Testplanung bildete. Jedoch wurde auch diese Planung nicht bis zum Beschluss weitergeführt.

Aufgrund der historischen Planungsschwierigkeiten und auf Basis einer 2013 durchgeführten Bevölkerungsbefragung zur Zukunft des Zentrums entschied der Gemeinderat 2014, eine Gesamt-sicht auf die Gemeindeentwicklung zu erstellen, welche die Entwicklung des Zentrums als Hauptbestandteil beinhaltete. 2016 verabschiedete der Gemeinderat diese Gesamt-sicht als Stadtent-wicklungskonzept (STEK). Auf Grundlage der im STEK formulierten Entwicklungsstrategie und der Bevölkerungsbefragung wurden die Planungen zur Zentrumsentwicklung 2016 wieder aufge-nommen.

2.5.2 Die Testplanung (Studienauftrag) 2017

Mit dem Gemeindeversammlungsbeschluss im Dezember 2016 wurde der Kredit für die Durch-führung eines Studienauftrags für die Zentrumsentwicklung beschlossen. Zum Studienauftrag „Zentrum“ wurden sechs interdisziplinäre Teams eingeladen, ihre Entwicklungsideen für das Zentrum Birsfelden aufzuzeigen. Die Vorgaben für die Planungsteams lassen sich folgendermas-sen zusammenfassen:

- Innerhalb des Bearbeitungsperimeters wird mit einer gemischt genutzten Bebauung eine hohe bauliche Dichte mit einer Ausnutzung von zirka 1.2 bis 1.5 angestrebt. Dabei sind in allen Bereichen Bauten bis zu 60m Gebäudehöhe möglich.
- Gleichzeitig soll attraktiver Frei- und Grünraum geschaffen werden. Zielsetzung ist eine hohe Wohn-, Aufenthalts- und Arbeitsplatzqualität.
- Die Gemeinde Birsfelden wünscht ein identitätsstiftendes Zentrum; dies soll sich städte-baulich insbesondere durch einen neuen Zentrumsplatz manifestieren. Dieser soll als Marktplatz von Birsfelden vielfältig genutzt werden können. Die Absicht der Querung der Hauptstrasse kann in die Planung mit einbezogen werden, ist aber nicht verlangt.
- Publikumsorientierte Nutzungen unterstützen die Belebtheit des Zentrums. Es soll ent-sprechend Raum für einen Verteiler des täglichen Bedarfs wie auch für die Gemeindever-waltung in die Planung integriert werden. Zu Gunsten einer besseren Nutzbarkeit und At-traktivität soll für die oberirdische Parkierung eine unterirdische Lösung umgesetzt wer-den. Das Zentrum soll für den Langsamverkehr sowohl von der Haupt- wie auch von der Kirchstrasse her oberirdisch und hindernisfrei erreicht werden können.
- Die Freiraumverbindung zwischen Birs und Rhein muss gestärkt werden. Ökologische Aspekte/Werte (u.a. 2 Eichen, 1 Linde) und Bedürfnisse des Langsamverkehrs sind bei der Schaffung einer begrünten Achse zwingend zu berücksichtigen. Falls bestehende Bäume gefällt werden müssten, ist ein möglichst gleichwertiger Ersatz innerhalb des Be-arbeitungsperimeters zu gewährleisten.
- Innerhalb des Bearbeitungsperimeters können bestehende Bauten, welche aktuell kom-munal genutzt werden (Museumsnutzung, Vereinsnutzung und Jugendnutzung) ersetzt werden (z.B. Alte Turnhalle, Xaver Gschwind-Schulhaus, Lavater-Schulhaus, Dorfmu-seum). Diese betroffenen heutigen Nutzungen müssen in neue Bebauungen integriert werden können.
- Die künftige Zentrumsbebauung bildet zur umliegenden Bebauung einen guten städte-baulichen Übergang und wertet diese gleichzeitig auf.
- Die bestehenden Dienstbarkeiten zu Gunsten von Nachbarparzellen und zu Lasten der Gemeideparzelle waren bei den Planungen zu berücksichtigen.

Das Beurteilungsgremium prüfte die eingereichten Projektideen nach folgenden Kriterien, wobei die Reihung keiner Gewichtung entspricht:

- Städtebau:
Räumliche Qualitäten des Gesamtkonzeptes und städtebaulichen Gesamtbildes, Leitidee zum Ort, Robustheit zur Weiterentwicklung, Integration in die Umgebung
- Aussenraum:
Qualität der Konzeptidee, Nutzungsoptionen und Aneignungsmöglichkeiten, Umgang mit bestehenden Grünraumqualitäten und ökologischen Werten
- Verkehr:
Erschliessungs- und Parkierungskonzept
- Nutzung:
Nutzungsqualitäten, Flexibilität betreffend Weiterentwicklung, optimale Allokation der verschiedenen Nutzungen
- Etappierung:
Definition der möglichen Etappen, Flexibilität und Realisierbarkeit der Etappierung
- Wirtschaftlichkeit:
Nutzungsdichte und Nutzungsverteilung
- Vorstellung zur Realisierung einer nachhaltigen Zentrumsentwicklung:
Gesellschaftlich, ökologisch und ökonomisch

Von den sechs eingeladenen Teams beantwortete das Projekt des Büros Harry-Gugger die Frage nach der Identität des neuen Zentrums von Birsfelden am schlüssigsten, da konsequent an einer urban ausgeprägten Wegachse und der kleinstädtischen Bebauungsstruktur festgehalten wird. Das Projekt wirkt moderat und zeigt eine durchgängige städtebauliche Leitidee, ohne wesentliche Massstabssprünge.

2.5.3 Etappen innerhalb der Quartierplanerarbeitung 2018 - 2021

Das Siegerprojekt vom Team HarryGuggerStudio Basel und Westpol Landschaftsarchitektur wurde 2018 der Bevölkerung vorgestellt. In einem fakultativen Mitwirkungsverfahren in Form eines Dialoganlasses sowie Gesprächen mit diversen Anspruchsgruppen wurde das Projekt weiter verfeinert. Im Dezember 2018 beschloss die Gemeindeversammlung auf Basis des überarbeiteten Projekts den Kredit für die Quartierplanung und die Baurechtsnehmerevaluation.

Nachfolgend sind die einzelnen Etappen des Projektes von Abschluss Studienauftrag bis zum nun vorliegenden Quartierplan abgebildet:

Projektetappen (von Abschluss Studienauftrag bis Quartierplan Zentrum)



April 2018: Vorstellung Ergebnis Studienauftrag als Grundlage für Kredit Durchführung eines Dialoganlasses und Überarbeitung



Dezember 2018: Überarbeitungsergebnis als Grundlage für QP Kredit



August 2020: QP-Entwurf Vorstellung anlässlich Start öffentliche Mitwirkung und 1. kantonale Vorprüfung



Dezember 2021: Beschlussfassung QP

Die wesentlichen Änderungen zwischen den Projektetappen lassen sich wie folgt zusammenfassen:

Dezember 2018:

Erhalt Museum, Durchlässigkeit Bebauung um Kastanienhof, Erhöhung um ein Geschoss des nördlich des Kastanienhofs liegenden Gebäudes, Einbezug Nachbarparzelle Schulstrasse 9 und Neubau Schulstrasse 11/13, Hauptstrasse 75/77, Verkleinerung Fussabdruck westliche Zentrumsplatzbebauung, Reduktion um ein Geschoss und Ergänzung Baubereich nordöstlicher Zentrumsplatz (Zufahrt Einstellhalle).

August 2020:

Einbezug Nachbarparzellen Schulstrasse 53/55 mit Ersatzneubau und Wohnhof, Reduktion ein Geschoss Gebäude westlich Zentrumsplatz, Reduktion Volumen in der Gasse, Erweiterung Volumen nordöstlich Zentrumsplatz, Ersatzneubau Hofgebäude Schulstrasse 9.

Dezember 2021:

Austritt Schulstrasse 53/55, Reduktion Volumen Gebäude westlich Zentrumsplatz, Abrücken des südlich des Schulhauses liegenden Gebäudes, Vorbehalt des Naturschulgartens allein für die Schule.

3. Die Quartierplanung „Zentrum“

3.1 Quartierplan-Perimeter und aktuelle Nutzungen

Der Quartierplan umfasst eine Gesamtfläche von 26'323 m².

Folgende Parzellen, Adressen und Nutzungen sind im QP-Perimeter (teilweise) enthalten:

Parzelle	Adresse(n)	Nutzung gemäss Zonenplan	aktuelle Nutzung	Eigentümer
95	Schulstrasse	Verkehrsfläche	Öffentliche Strasse	Gemeinde Birsfelden
96	Schulstrasse 21	OeWA, Öff. Werke und Anlagen	Alte Turnhalle (Bauinventar Kt. BL: kommunal zu schützen)	Gemeinde Birsfelden
	Schulstrasse 25	OeWA, Öff. Werke und Anlagen	Xaver-Gschwind-Schulhaus	Gemeinde Birsfelden
	Schulstrasse 27	OeWA, Öff. Werke und Anlagen	Lavater-Schulhaus	Gemeinde Birsfelden
	Schulstrasse 29	OeWA, Öff. Werke und Anlagen	Museum	Gemeinde Birsfelden
	Schulstrasse 35	OeWA, Öff. Werke und Anlagen	Birspark 2 - Schulhaus	Gemeinde Birsfelden
	Hauptstrasse 73a	OeWA, Öff. Werke und Anlagen	Trafostation	Gemeinde Birsfelden, Dienstbarkeit z.G. Primeo
	Hauptstrasse 73b/73c	OeWA, Öff. Werke und Anlagen	Velo-PP auf dem Zentrumsplatz	Gemeinde Birsfelden
	Hauptstrasse 73d	OeWA, Öff. Werke und Anlagen	Unterführung Hauptstrasse	Kanton Basel-Landschaft
101	Schulstrasse 9	OeWA, Öff. Werke und Anlagen	Historisches Arbeiterhaus, Wohnen (Bauinventar Kt. BL: kantonal zu schützen)	Urs Kunz, Wintersingen
	Schulstrasse 9a/9b	OeWA, Öff. Werke und Anlagen	Nebengebäude	Urs Kunz, Wintersingen
104	Hauptstrasse 75/77	WG4	Geschäftsnutzung Gemeindeverwaltung	StWEG: Peter Leuenberger, Basel und Gemeinde Birsfelden
847	Schulstrasse 11/11a/13	WG4	Mehrfamilienhaus, Wohnen	Mauritius Pensionskasse, Basel
1249	Hauptstrasse	Verkehrsfläche	Trottoir Hauptstrasse	Kanton Basel-Landschaft

Der nordwestliche Teil der Parzelle 96, der von der Primarschule Birsfelden benutzt wird (Kirchmatt- und Birsparkschulhaus mit Schwimm- und Turnhalle), soll weiterhin in der OeWA-Zone mit der Zweckbestimmung „Schule“ verbleiben (ca. 8'000 m²).

3.2 Ziele der Quartierplanung „Zentrum“

Die Quartierplanung „Zentrum“ verfolgt verschiedene Ziele der Gemeindeentwicklung. Es gilt, in diesem Raum die unterschiedlichsten Ansprüche in einem ausgewogenen Verhältnis zu berücksichtigen. Nachfolgend exemplarisch ausgesuchte Zielsetzungen der Zentrumsentwicklung:

- Der Wunsch der Bevölkerung nach einem identitätsstiftenden Ort, wo man sich treffen und aufhalten kann, steht an erster Stelle.
- Der Anspruch, neuen, attraktiven und zu grossen Teilen sozialen Wohnraum zu schaffen.
- Die Mobilitätsbedürfnisse der neuen Anwohnerinnen und Anwohner sollen in erster Linie über den Langsam- und ÖV-Verkehr bedient werden.
- Die Siedlungsflächen sollen in einem ausgewogenen Verhältnis zu den Frei- und Naturräumen stehen. Bestehende ökologische Qualitäten sind nach Möglichkeit zu erhalten und / oder durch neue zu ergänzen.
- Der Anspruch, den heute schon in dem Perimeter angeordneten öffentlichen Nutzungen eine neue Heimat zu geben.
- Die Vorgabe, dass die Entwicklung auch wirtschaftlich lohnend für die Gemeinde ist.

Zusammenfassend sollen mit der Neugestaltung des Zentrums hohe Lebensraumqualitäten für die Bevölkerung geschaffen werden. Dabei spielen die Potenziale des künftigen Zentrumsplatzes, ein nachhaltiger Umgang mit den Freiräumen und ökologischen Werten sowie die städtebauliche Disposition eine wesentliche Rolle. Aus dem neuen Zentrum heraus soll eine Dynamik entstehen, die auf das Umfeld und bestenfalls die gesamte Gemeinde eine positive Ausstrahlung hat.

3.3 Qualitative Vorgaben an die Quartierplanung „Zentrum“

3.3.1 Generelle qualitative Vorgaben an die Quartierplanung

In der kantonalen „Planungshilfe Quartierplanung“ werden generelle Ziele und Anforderungen an Sondernutzungsplanungen resp. die Quartierplanung formuliert:

- Förderung architektonisch und städtebaulich gut gestalteter Siedlungen mit hoher Wohnqualität (Siedlungsstruktur im Kontext der Aussen- und Freiräume)
- Gestaltung der Aussen-, Frei- und Strassenräume in hoher und auf die Bedürfnisse der Bewohner/-innen ausgerichteter Qualität
- kulturelle und zentrale Einrichtungen (Gemeinschaftsräume, soziale Treffpunkte etc.)
- attraktive und zweckmässig platzierte Spielflächen und Freiräume für Kinder
- ökologische Aspekte (Energievorschriften, ökologischer Ausgleich etc.)
- niedrige Infrastrukturkosten
- umweltfreundliches Ver- und Entsorgungskonzept
- Aspekte der Innovation
- ökonomische und rechtliche Aspekte
- Etappierbarkeit
- Erschliessung mit dem öffentlichen und dem Langsamverkehr
- Erschliessung und Parkierung für den motorisierten Individualverkehr

Diese allgemeinen qualitativen Vorgaben bildeten quasi den übergeordneten Rahmen für die vorliegende Quartierplanung „Zentrum“.

3.3.2 Konkrete städtebauliche und energetische Qualitätsanforderungen

Die gesamte Bebauung innerhalb des Quartierplanperimeters ist als städtebauliche Einheit auszubilden und hinsichtlich Architektur, Material und Farbe so zu gestalten, dass ein ästhetisch ansprechender, harmonischer Gesamteindruck entsteht und eine gute Einpassung in die gebaute Umgebung sowie eine Aufwertung des Ortes sichergestellt ist. Die Alte Turnhalle, das Museum und das historische Arbeiterhaus bilden einen Teil des historischen Gedächtnisses Birsfeldens und sollen kommunal geschützt werden.

Durch eine klimaschonende, CO2-arme Bauweise soll der Verbrauch von Energie während Bau und Betrieb reduziert werden. Im Sinne eines nachhaltigen Betriebs der neuen Gebäude ist die Energieversorgung möglichst durch effiziente Energiegewinnungssysteme zu realisieren. Innerhalb des Quartierplanperimeters ist eine Verbundlösung zwingend zu prüfen und individuellen, allenfalls weniger effizienten Systemen, vorzuziehen.

3.3.3 Konkrete Qualitätsanforderungen an den umgebenden Frei- und Grünraum

Die gesamte Umgebungsfläche hat zur Aufwertung des Ortes beizutragen und ist zusammen mit der Bebauung als städtebauliche Einheit auszubilden und hinsichtlich Landschaftsarchitektur, Bepflanzung, Material und Farbe so zu gestalten, dass eine gute Einpassung in die bauliche und landschaftliche Umgebung sowie ein ästhetisch ansprechender, harmonischer Gesamteindruck entstehen. Belagsmaterialien, deren Beschaffenheit ein angenehmes Stadtklima fördern, sind bevorzugt einzusetzen. Innerhalb des gesamten Quartierplanperimeters sind für Begrünungen und Bepflanzungen, wie Boden-, Dach- und Fassadenbegrünungen, Wiesen, Sträucher, Bäume, etc., standortgerechte Arten zu verwenden. Einheimische Arten sind nach Möglichkeit zu bevorzugen, wobei die Standorteigenschaften für eine gesunde und nachhaltige Entwicklung der Bepflanzung höher zu gewichten sind. Eine Bepflanzung mit Arten, die zu den sogenannten invasiven Neophyten gezählt werden, ist nicht zulässig.

Die Begrünungen und Bepflanzungen sind möglichst so anzulegen, dass sie zu einer ausreichenden Kühlung und Beschattung des Ortes beitragen.



Abbildung 1: Der neue Lavaterplatz - Blick von der Alten Turnhalle Richtung Südwesten



Abbildung 2: Die Alte Turnhalle am Lavaterplatz



Abbildung 3: Blick vom Schulhaus Kirchmatt zum Museum durch den Kastanienhof



Abbildung 4: Blick vom neuen Zentrumsplatz, durch die Gasse zum Lavaterplatz Richtung Norden



Abbildung 5: Blick aus der Gasse zum Zentrumsplatz Richtung Süden



Abbildung 6: Der neue Zentrumsplatz mit der Gemeindeverwaltung (rechts), Blick Richtung Norden



Abbildung 7: Die Vogelperspektive von der Birs zum Rhein

3.3.4 Konkrete Anforderungen an die Erschliessungsqualitäten

Die Zentrumsentwicklung liegt an einer bestens erschlossenen Lage. Dieser Vorteil soll genutzt und ausgebaut werden. Die oberirdische öffentliche Erschliessung steht in erster Linie den Passanten und Velofahrenden zur Verfügung. Die Parkierung soll unterirdisch erfolgen. Das Parkierungsangebot ist reduziert. Flankierende Komfort-Massnahmen tragen dazu bei, dass die Mobilitätsbedürfnisse der Bewohnerinnen und Bewohner besonders auch über den nicht motorisierten Verkehr gedeckt werden können und damit die Gefahr der Überbelastung der öffentlichen Strassen vermieden wird.

3.4 Bestandteile der Quartierplanung „Zentrum“

Um eine rechtskräftige Quartierplanung verabschieden zu können, braucht es mehrere Dokumente, die die planerischen Inhalte und ergänzende Bestimmungen und Vereinbarungen festhalten. Die Dokumente sind zum einen der rechtsverbindliche Quartierplan-Plan, das rechtsverbindliche Quartierplan-Reglement und der Mutationsplan Parzelle 578. Nicht rechtsverbindlich, aber als Interpretationshilfe und als Nachweis unerlässlich ist der Planungsbericht mit den Anhängen (OeWA-Zonen – Analyse und Bedarf, Klimaexpertise, Verkehrsgutachten, der Mitwirkungsbericht und die Berichte über die Kantonalen Vorprüfungen). Quartierplan-Plan und Quartierplan-Reglement bilden eine Einheit (Quartierplanvorschriften) und sind aufeinander abzustimmen.

3.4.1 Quartierplan-Plan

Der Quartierplan-Plan bildet grafisch alle wesentlichen Festlegungen ab, die zwingend verortet sein müssen, um das städtebauliche Gesamtkonzept zu garantieren, z.B.:

- Lage, Ausdehnung und Nutzung von Bauten, Frei- und Grünflächen
- Gestaltung von Gebäudefassaden
- Lage von Zufahrten, Wasserspielen/Brunnen, Spielflächen, Velo-Abstellanlagen, Standorte der Entsorgung
- Standorte der zu schützenden, erhaltenen Bäume und neuer Solitär-Bäume

Die Planinhalte werden in rechtsverbindliche und in orientierende Planinhalte unterschieden. Rechtsverbindliche Planinhalte sind zwingend einzuhalten (z.B. Lage und Anzahl neuer Solitär-Bäume). Orientierende Planinhalte sind Festlegungen, die im Rahmen der weiteren Planungen konkretisiert werden müssen (z.B. Baumreihe Schulstrasse: Lage und Anzahl der einzelnen Allee-Bäume sind im Rahmen der konkretisierenden Planung zu definieren). Ebenfalls orientierend sind Planinhalte, die nicht im QP-Perimeter liegen, jedoch einen wesentlichen Zusammenhang mit der Quartierplanung darstellen, so z.B. die Lage der Tram- und Bushaltestellen an der Haupt- und an der Kirchstrasse.

Der Quartierplan-Plan ist im Originalformat (89.1 x 84 cm) im Massstab 1:500 dargestellt.

3.4.2 Quartierplan-Reglement

Im Quartierplan-Reglement werden alle verbindlichen Inhalte festgeschrieben, die sich planerisch nicht abbilden lassen und/oder einer quantitativen und qualitativen textlichen Beschreibung bedürfen. Das Quartierplan-Reglement trifft also Festlegungen zu folgenden Planungsinhalten:

- Zweck und Ziel der Planung
- Nutzung der Bauten und Anlagen
- Lage und Ausdehnung der Bauten und Anlagen
- Gestaltung der Bauten und Anlagen
- Nutzung und Gestaltung der Umgebungsfläche
- Verkehr (Erschliessung und Parkierung)
- Energie sowie Ver- und Entsorgung
- Realisierung

3.4.3 Quartierplan-Planungsbericht

Der Planungsbericht ist neben Reglement und Plan Bestandteil der Quartierplanung. Der Planungsbericht ist ein orientierendes Dokument und ist somit nicht Bestandteil der Beschlussfassung. Da die Siedlungsplanungen, besonders im urbanen Raum, stets einer Abwägung teils konkurrierender Leitbilder und Zielkonflikte bedürfen, dient der Planungsbericht, diesen Abwägungsprozess nachvollziehbar zu erläutern. Mit dem Planungsbericht sollen allfällige offene Fragen des Souveräns beantwortet werden können.

Der vorliegende Planungsbericht beschreibt folgende Inhalte:

- Organisation und Ablauf der Planungen
- Ausgangslage
- Städtebauliches Konzept
- Umsetzung der Quartierplanung
- Folgen für die kommunale Planung
- Übergeordnete Rahmenbedingungen
- Qualitätssichernde Begleitung

Der Planungsbericht greift auch auf weiterführende Fachberichte zurück, welche als Anhänge zum Planungsbericht veröffentlicht sind:

- Planungsbericht zur Quartierplanung „Zentrum“ der Jermann Ingenieure+Geometer AG, 1. November 2021 mit Anhängen (orientierend)
- Anhang 1: Bericht „OeWA-Zonen – Analyse und Bedarf“ der Jermann Ingenieure+Geometer AG, 15. Juni 2020
- Anhang 2: Klimaexpertise der GEO-NET Umweltconsulting GmbH, 03. Februar 2021
- Anhang 3: Verkehrsgutachten der Rudolf Keller & Partner Verkehrsingenieure AG, 15. Oktober 2021
- Anhang 4: Bericht über die öffentliche Mitwirkung und die kantonale Vorprüfung der Jermann Ingenieure + Geometer AG, 26. Oktober 2021
- Anhang 5: Bericht über die zweite kantonale Vorprüfung der Jermann Ingenieure + Geometer AG, 26. Oktober 2021

3.5 Verfahrensbeteiligte

Die Quartierplanung Zentrum in Birsfelden wurde von der Jermann Ingenieure + Geometer AG in Zusammenarbeit mit folgenden Partnern ausgearbeitet:

- Gemeinde Birsfelden (Standortgemeinde)
- Andreas Herbst, Wohnstadt Basel (Bauherrenberatung)
- Harry Gugger Studio Ltd (Städtebau)
- Westpol Landschaftsarchitektur GmbH (Landschaftsarchitektur)
- Rudolf Keller & Partner Verkehrsingenieure AG (Verkehrsplanung)

Die Ausarbeitung des Quartierplan-Vertrages erfolgte unter der Federführung des Notars Beat Fürstenberger, Arlesheim.

3.6 Nutzung und Funktionalität

Das Quartierplanareal befindet sich an zentraler Lage Birsfeldens und bietet zukünftig Raum für verschiedene Nutzungen und Nutzergruppen. Neben den ca. 240 neuen Wohnungen sind folgende Nutzungen möglich:

- Die bisherigen öffentlichen Nutzungen werden im Bestand fortgeführt (Museum und Alte Turnhalle) oder erhalten neue Räumlichkeiten an publikumswirksamer Lage direkt am Zentrumsplatz und bilden zusammen einen synergetisch wirkenden Cluster „Öffentliche Nutzungen“ (Bibliothek, Ludothek, Familienzentrum, Vereinsräume, etc.).
- Die Schulleitung, das Schulsekretariat und schulbegleitende Dienste wie der Schulpsychologische Dienst, die Logopädie, etc. werden neu Räumlichkeiten in den Gebäuden der Zentrumsentwicklung beziehen, womit den gestiegenen Platzbedürfnissen der Schule Rechnung getragen werden kann.
- Die öffentlichen Aussenräume sind so gestaltet, dass sie der Begegnung von Bewohnerinnen und Bewohnern und Besuchern des neuen Quartiers dienen und sich u.a. durch sicher begehbare Bodenbeläge, smarte Beleuchtung und natürliche Beschattung auszeichnen.
- Der Zentrumsplatz und der Lavaterplatz, sowie die verbindenden Gassen bieten Raum, um z. B. Märkte, Chilbi oder Open-Air-Veranstaltungen durchführen zu können
- Der Quartierpark Kastanienhof ist ein für die Öffentlichkeit zur Verfügung stehender grüner Freiraum. Die Einbettung in eine verkehrsfreie Umgebung ermöglicht es den Kindern, sich auch in den Gassen zwischen Park, Pausenhof, Naturschulgarten und den privaten Hintergärten ungezwungen und sicher zu bewegen.
- Die Erdgeschossnutzungen tragen zur Belebung der öffentlichen Aussenräume bei.
- Die neue Nutzung erzeugt zusätzlichen Verkehr. Damit dieser das bestehende Strassenetz nicht überfordert, werden Massnahmen zur Reduktion des motorisierten Individualverkehrs (MIV) umgesetzt. Die Anzahl der zur Verfügung stehenden Parkplätze ist gegen-

über den aktuell geltenden Normen stark reduziert. Damit verbunden sind die Anforderungen an den Komfort für den Langsamverkehr besonders hoch z.B. betreffend Anzahl und Komfort der Veloabstellplätze und des Angebots an Sharing-Plätzen. Die Parkierung erfolgt unterirdisch in bis maximal drei Einstellhallen, der öffentliche Aussenraum ist weitestgehend verkehrsfrei organisiert.

- Die neuen Gebäude bilden ein buntes, kleinteiliges Mosaik. Jedes einzelne Gebäude spiegelt die Haltung der Baurechtsnehmenden zu seinen Bewohnerinnen und Bewohnern wider und alle zusammen fügen sich in die kleinstädtische Atmosphäre Birsfeldens ein.
- Die Gebäude sind energie- und rohstoffeffizient gebaut und werden mit nachhaltig erzeugter Energie versorgt. Die Fassaden werden zur Energiegewinnung und zur Begrünung genutzt, so dass die Aufheizung der grauen Masse minimiert werden kann.

3.7 Kennzahlen

Das Projekt durchlief vom ersten Ergebnis des Studienauftrags (06/2018), über die fakultative Mitwirkung, welche in 12/2018 die Basis für den QP-Kredit bildete, bis zum nun vorliegenden Quartierplan mehrere Anpassungen. Dabei zeigte sich, dass die städtebauliche Gesamtkonzeption sehr stabil ist und auf einzelne Anpassungen und teils erweiterte Rahmenbedingungen sehr flexibel reagieren kann. So konnte durch den Einbezug der Parzelle 101 das historische Arbeiterhaus einen definitiven Schutzstatus erhalten. Das Museum verbleibt gegenüber dem Ergebnis des Studienauftrags im Bestandsbau am Kastanienhof. Der Einbezug der Parzelle 847 ermöglichte die Begradigung der Baulinie an der Schulstrasse und die Vergrösserung des rückwärtigen Gartenraums der Parzelle bei zeitgleicher Vergrösserung der realisierbaren Wohnfläche.

In der nachstehenden Übersicht sind die Veränderungen wesentlicher Projektparameter gegenüber dem aktuellen Zustand dargestellt:

Thema / Projektentwicklung	Aktueller Zustand	Projekt 12/2021 (QP-Beschlussfassung)
Projektrahmen		
QP-Perimeter, Fläche	26'323 m ²	26'323 m ²
Involvierte Parzellen		95, 96, 101, 104, 847, 1249
Dichte, Fussabdruck*		
Der Fussabdruck , Fläche der Bauten inkl. Bestandsbauten (Museum, Turnhalle, Arbeiterhaus, Schulstrasse 11/13)	3'614 m ²	8'405 m ²
Ausnützung (Verhältnis Brutto-Geschossfläche (BGF) / Parzellenfläche) nur Neubauten	0.3	1.22
Ausnützung Neubauten plus Arbeiterhaus, Turnhalle und Museum	0.3	1.28
Anzahl Wohnungen	32	215
Der Fussabdruck inkl. Bestandsbauten und Schulstrasse 11/13 im Verhältnis zum QP-Perimeter (Dichte)	13.7 %	32 %
Qualität der Freiflächen (Grün, versiegelt, unversiegelt)		
Grünfläche Ebene EG inkl. begrünter Baumscheiben (Bestand: „Gartenanlagen“)	11'920 m ²	7'940 m ²
Die Dachflächen der Neubauten werden zu ca. 68% extensiv begrünt und bieten somit ungestörte Refugien für Flora und Fauna (Pflichtflächen Dachbegrünung + begrünte PV-Dachflächen).	970 m ²	5'090 m ²
Total Grünflächen Ebene EG und Dachbegrünung	12'890 m²	13'030 m²
Freifläche unversiegelt (Plansignatur „Hofgarten“, exkl. Grünflächen, exkl. unversiegelter Wegfläche im Kastanienhof)	0 m ²	830 m ²
Freifläche versiegelt (öff. Erschliessungsfläche, öff. Vorzone, 50% gemischte Vorzone,)	10'730 m ²	8'950 m ²

Thema / Projektentwicklung	Aktueller Zustand	Projekt 12/2021 (QP-Beschlussfassung)
Total Freiflächen (exkl. Grünfläche)	10'730 m²	9'780 m²
Dachterrasse nicht begrünt/zur Nutzung bestimmt	0 m ²	2'400 m ²
Nutzung der Freiräume(Öffentlich, halböffentlich, privat)		
öffentlich nutzbare Freiräume	17'640 m ²	10'980 m ²
Exklusiv von der Schule nutzbare Freiräume (Kindergarten aktuell/ Naturschulgarten neu)	2'100 m ²	670 m ²
Privat nutzbare Freiräume (exkl. Dachterrassen)	1'160 m ²	4'080 m ²
Privat nutzbare Freiräume (inkl. Dachterrassen)	1'160 m ²	6'490 m ²
Bäume, Fassadenbegrünung		
Die Anzahl der bestehenden Bäume und der des neuen Baumbestandes	97	104
Anteil der zu begrünenden Neubau-Fassadenlänge	0 m	20%
Total Länge der zu begrünenden Neubau-Fassaden total (von 1'453m Gesamtfassadenlänge Neubau)	0 m	291 m

*) Alle Zahlenangaben ungefähre/gerundete Angaben

3.8 Einbettung Schulareal

Parallel zu den Planungen der Zentrumsentwicklung laufen die Sanierungsmassnahmen der Schulhäuser Kirchmatt und Birspark 1, welche im Juni 2018 inklusive der Anpassung der schulischen Aussenräume von der Gemeindeversammlung beschlossen wurden. Zukünftig soll der Aussenraum zwischen den beiden Schulhäusern und der Schwimmhalle umgestaltet werden, so dass ein kindgerechter, phantasieanregender und möglichst klimabegünstigender Raum für Pausen- und Freizeitnutzung entsteht. Die Schulhäuser befinden sich mit der Nachbarschaft der Zentrumsentwicklung auch weiterhin in einem MIV-freien Umfeld. Die sich unmittelbar an die Schulhäuser anschliessenden Frei- und Grünräume Lavaterplatz und Kastanienhof bieten mit einer entsprechenden Ausstattung mit Spiel- und Wasserflächen einen sicheren Freiraum, der den Kindern auch weiterhin vor und nach der Schule und in ihrer Freizeit zur Verfügung steht.

Der bisher durch den Kindergarten genutzte Garten auf der Südseite Birspark 1 soll neu im Bereich westlich des Schulhauses platziert werden. Dazu wird der Abriss des heutigen Schulleitungsgebäudes und des aktuell nur noch provisorisch genutzten Schulgebäudes Birspark 2 erforderlich. Die Schulleitung und die schulbegleitenden Angebote werden neu in die Zentrumsüberbauung integriert.

Der Freiraum zwischen den Gebäuden auf den Baufeldern C1-C3 (siehe auch Übersicht Baurechtspartellen, Kapitel 4) und dem Schulhaus Birspark 1 bietet der Schule Raum für einen Naturschulgarten. Das allfällige Potenzial eines Generationen-Gartens bietet sich aus der beabsichtigten Nachbarschaft mit der Baurechtsnehmerschaft der Baufelder C2 und C3. Die Nähe zwischen dem Schulgebäude und den neu benachbarten Wohngebäuden wurde im Mitwirkungsverfahren u.a. bezüglich der möglichen Sichtbeziehung zwischen Wohn- und Schulnutzung kritisch beurteilt. Die Kritik wurde durch die Gemeinde aufgenommen. Die geplante Situation wurde mit bereits bestehenden Nachbarschaften Schule/Wohnen in Birsfelden und Basel verglichen. Dabei wurde deutlich, dass diese Situation bereits heute im urbanen Umfeld Praxis ist. Um die Privatsphäre der Schüler vor Einblicken aus dem benachbarten Wohngebäude zu schützen, werden folgende Massnahmen geplant:

- 1) Pflanzung von Grossbäumen zwischen C2/C3 und dem Schulgebäude
- 2) Ausrichtung der Hauptwohnflächen im Gebäude C3 vorwiegend von der im Norden stehenden Schule abgewendet, also mehrheitlich Richtung Osten, Süden und Westen.

3.9 Interessenskonflikte Innere Verdichtung, Klimaanpassung und Leitbild Natur

In der Quartierplanung Zentrum treffen diverse, teils übergeordnete und sich oft widersprechende Anforderungen aufeinander. Nur stellvertretend für den Bereich Natur und Klima sind dabei zu nennen:

- Im kantonalen Richtplan ist das Zentrum als Entwicklungsgebiet ausgewiesen. Diese Gebiete sind zu hochwertigen Verdichtungsgebieten für Wohn-, Geschäfts- und Zentrumsnutzung zu entwickeln.
- Das Naturinventar der Gemeinde weist mehrere wertvolle, zu erhaltende Naturobjekte aus (z.B. die zwei alten Eichen, die Zentrums-Linde und die artenreiche Blumenwiese).
- Auch das Leitbild Natur der Gemeinde formuliert mehrere Ziele, die im Konflikt zu den Verdichtungs- und Nutzungsanforderungen stehen. So ermöglicht die unterirdische Parkierung zwar einen weitgehend verkehrsfreien Aussenraum, beansprucht jedoch gleichzeitig unterirdisches Volumen, welches eine Begrünung des unterbauten Aussenraums mit grossen Bäumen nahezu verhindert.
- Die von der Gemeinde Birsfelden in Auftrag gegebene Klimaexpertise betont die ungünstige bioklimatische Situation entlang der Hauptstrasse und den bereits heute teils stark versiegelten Zentrumsbereichen (öffentliches Parking Zentrumsplatz und versiegelte Pausenhöfe der Schulhäuser Kirchmatt/Birspark). Rein aus bioklimatischer Sicht besteht praktisch für das gesamte Zentrumareal inkl. Hauptstrasse eine hohe Empfindlichkeit gegenüber einer Innenverdichtung.
- Der Leitfaden Mobilität regelt die Lage und den damit verbundenen Komfort der Velo-PP. Komfortable Velo-Abstellanlagen erfordern Flächen, die in Konkurrenz zur EG-Nutzung oder zur Aussenraumnutzung stehen.

In der Quartierplanung werden diese Interessenskonflikte berücksichtigt und im Sinne einer Gesamtabwägung behandelt. Zur Minimierung der Konfliktdichte wird im Quartierplan-Reglement und in den flankierenden Verträgen eine Vielzahl von Massnahmen definiert, u.a. z.B.:

- Begrünung von mindestens 68% der Dachflächen
- Festschreibung von mindestens 95 neuen, dauerhaft zu erhaltenden Bäumen im privaten und öffentlichen Aussenraum
- Reduktion der Parkierungszahlen zwecks Reduktion des unterbauten Aussenraums.
- Der Verringerung der Wärmespeicherung dienende Fassadengestaltung und Materialisierung der versiegelten Oberflächen zur Erhöhung des Albedowertes.
- Entsigelung des Kirchmatt-Pausenhofs und Umwandlung in den grünen Kastanienhof.
- Verzicht auf Grenzabstände für Bäume innerhalb des Quartierplans.
- Verbot von versiegelten Wegen in privaten Hausgärten
- Realisierung von mindestens zwei Brunnen/Wasserspielen auf der öffentlichen Erschliessungsfläche.
- Realisierung einer MIV-freien, komfortablen Velo-Rampe in eine unterirdische Velo-Parkierungsanlage, um bei annähernd gleichem Komfort den Nutzungsdruck auf die Hintergärten zu reduzieren.

3.10 Motorisierter Verkehr und Langsamverkehr

Das kommunale Strassennetz und die kantonale Hauptverkehrsachse Birsfeldens sind bereits heute bis zu Grenze belastet. Die Belastung zeigt sich einerseits durch die Lärm- und Abgasbelastung des rollenden Verkehrs sowie durch die fast vollständige Auslastung der Allmend (blaue Zone) mit dem ruhenden Verkehr. Quartierentwicklungen haben klar das Ziel, das Wohnraumangebot in der Gemeinde zu erhöhen. Die damit verbundene steigende Bevölkerungszahl führt zwangsläufig auch zu mehr Verkehr. Um die Mobilitätsbedürfnisse der (neuen) Einwohner und Einwohnerinnen nicht vorwiegend mit den Mitteln des motorisierten Individualverkehrs zu befriedigen, strebt die Gemeinde Birsfelden an, im Rahmen von Quartierplanungen auch den Komfort für die Nutzung des Langsamverkehrs signifikant zu erhöhen. Dazu erarbeitete die Gemeinde einen Leitfaden zu flankierenden Massnahmen bei Parkplatz-Reduktionen. Das Grundprinzip des Leitfadens besagt, dass je weniger Auto-Parkplätze erstellt werden, desto höher muss der Komfort für die LV-Nutzer sein. Damit soll den Bewohnern ermöglicht werden, an dieser urbanen

Wohnlage ohne wesentliche Komforteinbussen, auf den Besitz eines persönlichen Motorfahrzeuges verzichten zu können.

3.11 Planung Umsetzung, Etappierung

Mit der Realisierung der Zentrumsentwicklung sind umfassende Baumassnahmen verbunden. Um die damit einhergehenden Belastungen der Nachbarschaft und der öffentlichen Strassen möglichst zu minimieren, soll die Realisierung in zwei bis drei Etappen erfolgen. Ausserdem wird durch die etappierte Realisierung gesichert, dass die öffentlichen Nutzungen ohne Unterbruch ihre Aufgaben für die Bevölkerung erfüllen können (Bibliothek, Ludothek, Fabezja, Vereine, Jugendtreff).

Auf Basis des rechtskräftigen Quartierplans beginnt die Gemeinde mit der Vorprojektierung der öffentlichen Freiräume und der unterirdischen Autoeinstellhalle. Diese Teilprojekte liefern die wesentlichen Angaben zu den Anschlusshöhen, auf deren Basis die Baurechtsnehmenden ihre Neubauprojekte planen können. Die Baurechtsnehmenden haben gemäss Baurechtsvertrag unmittelbar nach der Unterzeichnung des Baurechtsvertrags mit den Projektierungsarbeiten zu beginnen und generell nachfolgende Fristen einzuhalten:

- Einreichung Antrag Baubewilligung innert eines Jahres ab Unterzeichnung Baurechtsvertrag (möglich ab Rechtskraft QP)
- Beginn der Bauarbeiten innert eines Jahres ab rechtskräftiger Baubewilligung unter Beachtung der Etappierungsfolge.

Die erste Etappe umfasst die Baurechtsparzellen A1, B1-B3 und C1-C3 sowie die unterirdische Autoeinstellhalle. Der Realisierungsbeginn lässt sich nach den aktuellen Kenntnissen auf das Jahr 2024 terminieren.

Die zweite Etappe mit den Baurechtsparzellen D, E, F und der unterirdischen Autoeinstellhalle Nord beginnt frühestens 2026 nach Fertigstellung des Baufelds A1, nachdem die öffentlichen Nutzungen aus dem Lavater- und dem Xaver-Gschwind-Schulhaus ihre neuen Räumlichkeiten am Zentrumsplatz beziehen konnten.

Spätestens mit der Fertigstellung der Gebäude B1-B3 und C1-C3 kann sichergestellt werden, dass der Mieterschaft der Schulstrasse 11/13 (Parzelle 847) adäquater Wohnraum angeboten werden kann, bevor ca. 2027 der Rückbau der Liegenschaft beginnt. Mit der Realisierung der Baurechtsparzellen A2-A4 wird die dritte Etappe vollendet.

Die Baurechtsnehmer werden über den Baurechtsnehmervertrag verpflichtet, ihre Gebäude und Umgebungsflächen koordiniert innert einer vorgegebenen Zeit zu realisieren. Die Gemeinde setzt ab Rechtskraft des Quartierplans für den Zeitraum der Gesamtrealisierung eine Gesamtkoordination für die Schnittstellen innerhalb des QP-Perimeters (Öffentliche Flächen/Nutzungen/Erreichung und Baurechtsparzellen) sowie zu den benachbarten Projekten (Neue Ortsdurchfahrt Birsfelden, Schulraumsanierung Kirchmatt + Neugestaltung Pausenhof) ein.

Die Realisierung der Bebauung auf den privaten Parzellen ist von der Entwicklung der Gemeindepazelle losgelöst möglich und erfolgt entsprechend der individuellen Planungen der privaten Grundeigentümer.

3.12 Ergebnis der öffentlichen Mitwirkung

Der Gemeinderat hat dem Entwurf der Quartierplanung Zentrum am 30.06.2020 zugestimmt. Das öffentliche Mitwirkungsverfahren gemäss § 7 Raumplanungs- und Baugesetz fand vom 28. August 2020 bis 9. Oktober 2020 statt. Auf die Mitwirkung wurde im Amtsblatt Nr. 35 vom 27. August 2020 aufmerksam gemacht.

Anlässlich der Eröffnung des Mitwirkungsverfahrens führte die Gemeinde eine öffentliche Informationsveranstaltung am 27. August 2020 in der Sporthalle durch. Die Projektunterlagen konnten auf der Homepage der Gemeinde (www.birsfelden.ch) und auf der Projekt-Homepage (www.zentrum-birsfelden.ch) sowie während den Schalterstunden auf der Gemeindeverwaltung, Hardstrasse 21, eingesehen werden. Allfällige Eingaben waren bis zum 9. Oktober 2020 schriftlich dem Gemeinderat einzureichen.

Vom 1. Oktober bis 2. November 2020 konnten die vorderen Fassadenfluchten der Gebäude der Baubereiche A, B und D am Boden des Zentrumsplatzes und des Pausenhofes nachvollzogen

werden. Die aufgestellten Visualisierungen zeigten ausgewählte zukünftige Ansichten. Die Visualisierungen wurden so platziert, dass der Betrachter die Ist-Situation mit der geplanten Situation vergleichen konnte.

Aufgrund der Baustelle der Sanierung des Schulhauses Birspark 1 war es zu dieser Zeit nicht möglich, die Gebäude des Baubereiches C am Boden darzustellen. Auf eine vollständige Abbildung der Fussabdrücke der Gebäude am Boden musste verzichtet werden, um die Nutzbarkeit des Zentrumplatzes für die Öffentlichkeit und deren Sicherheit nicht einzuschränken (Parkplätze, Spielplatz, Aufenthalt etc.). Wegen dieser Aspekte war es auch nicht möglich, die Gebäude mit Baugespannen zu zeigen, da die zur Herstellung der statischen Sicherheit erforderlichen Abspannungs- und Halterungseinrichtungen zu viele Einschränkungen der Begeh- und Befahrbarkeit bedeutet hätten. Ebenfalls real nicht abbildbar waren die geplanten Veränderungen im Freiraum (u.a. neue Bäume und Wegfall von Bäumen).

Aufgrund der ergänzenden Visualisierungs-Massnahmen wurde das öffentliche Mitwirkungsverfahren bis zum 2. November 2020 verlängert. Auf die Verlängerung wurde im Amtsblatt Nr. 43 vom 22. Oktober 2020, auf der Website der Gemeinde und auf der Website des Projekts aufmerksam gemacht.

Binnen der Mitwirkungsfrist erreichten die Gemeinde 48 Beiträge von Privatpersonen, Parteien, Vereinen und Unternehmen zum Quartierplan und zum Quartierplan-Reglement. Die Themen, die den Mitwirkenden wichtig waren, sind so vielfältig, wie die Vielzahl der verschiedenen Interessen, denen es im Quartierplan zu entsprechen gilt und die teilweise im Konflikt zueinander stehen. Folgende Themen bilden dabei Schwerpunkte:

- Dichte / Höhe der Bebauung
- Grün- und Freiräume
- Potential für mehr Biodiversität
- Baumbestand Ist/Neu
- Nutzung Dachflächen
- Lage Zufahrt Einstellhallen

Im Mitwirkungsbericht nimmt die Gemeinde Stellung zu den Beiträgen. Die Mitwirkungsbeiträge wurden im Mitwirkungsbericht aufgeführt.

3.12.1 Welche Punkte wurden berücksichtigt?

Die Änderungen, welche aufgrund der Mitwirkung am Quartierplan und am Quartierplan-Reglement vorgenommen wurden, sind nachfolgend dargestellt:

- Der Naturgarten südlich der Alten Turnhalle wird erweitert Richtung Lavaterplatz, bestehende Hecken und Bäume werden im grösstmöglichen Umfang erhalten, allfällig erforderliche Rodungen im Grenzbereich zur Parzelle Schulstrasse 11/13 werden vor Ort ersetzt. Generelle Ersatzpflicht bestehender Wild-Heckenstrukturen im QP-Perimeter.
- Der das Museum umgebende Aussenraum kann temporär zum Schutz von Kunstgegenständen in Abstimmung mit der Gemeinde abgegrenzt werden. Um die Privatsphäre des Museums zu gewährleisten, wird die den Aussenraum tangierende Durchwegung auf einen Weg zwischen Kastanienhof und Schulstrasse reduziert.
- Durch die Anpassung der EG-Nutzung des Baufeldes F (Gewerblich/Privat) wird eine Synergie zwischen Museumsnutzung und (halb)öffentlicher Nutzung im EG Baufeld F ermöglicht.
- Den Dachflächen wird teilweise die Nutzung als Terrassen zugesprochen. Die Pflichtfläche für PV/Solar-Anlagen ist zusätzlich zu begrünen.
- Zusätzlich zu den Dachbegrünungen sind neu auch 20% der Fassadenlänge bodengebunden zu begrünen.
- In Ergänzung zu den Vorrichtungen für fassadenbrütende Tiere ist auch mindestens ein Nistturm im QP-Perimeter zu erstellen. Die Fassaden sind vogelsicher zu gestalten.
- Reduktion des maximal möglichen Stamm-PP-Angebots auf 0.25 Stamm-PP pro Wohnung für die Baurechtsparzellen und maximal 0.5 Stamm-PP pro Wohnung für die privaten Parzellen.

- Erhöhung der Zahl neu zu pflanzender Bäume auf mindestens 104.
- Zur Erhöhung der Schulwegsicherheit wurde der Zufahrtbereich in AEH im Gebäude D verkleinert.

3.12.2 Welche Punkte wurden nicht berücksichtigt?

Die Mitwirkungsbeiträge, die nicht übernommen wurden, betreffen zusammengefasst das Themencluster „Dichte, Grün- und Freiraum“:

1) Zugunsten des Erhalts des Aussenraums des Kindergartens sollte auf die Wohnbebauung auf den Baufeldern C1-C3 verzichtet werden.

- Der Verzicht auf das mit den Baufeldern C1 bis C3 ermöglichte Wohnungspotenzial bedeutet nicht, dass die sowieso zu erbringenden Infrastruktur- und öffentlichen Leistungen sich in vergleichbarem Umfang verringern würden. Durch den Verlust der mit den Baufeldern C1, C2 und C3 verbundene Baurechtszins würde die Baurechtszinsbelastung für die verbleibenden Baurechte erhöhen. Mit der Festlegung des Baurechtszinses wird einerseits die Refinanzierung der öffentlichen Investitionen, andererseits aber auch die Möglichkeit für eine sozialverträgliche Mietpreisgestaltung angestrebt.
- Zur Kompensation des wegfallenden Kindergartenaussenraums wird im Rahmen der Schulraumsanierung neu der bisher überbaute Raum zwischen Birspark1, Birspark2 und Schulsekretariat zurückgebaut und zum Kindergartenaussenraum umgestaltet werden. Dazu zieht auch das Schulsekretariat in einen Neubau im Zentrum.
- Der Aussenbereich zwischen Birspark 1 und den Baufeldern C1-C3 wird exklusiv für die Kinder als Naturschulgarten genutzt werden. U.a. um die Einblicke aus den Wohngebäuden in die Schulzimmer zu reduzieren, werden zum einen Grossbäume gepflanzt, andererseits werden die Wohnungsgrundrisse nach Osten, Süden und Westen ausgerichtet, so dass vorwiegend Wohnnebenräume Richtung Norden zur Schule zeigen.
- Die kritisierte Nähe zwischen Schule und neuer Wohnbebauung wurde anhand von bestehenden urbanen Bebauungssituationen (Beispielen aus Basel) verglichen und kann daher als verträglich beurteilt werden.
- Eine ausführliche Schattenstudie konnte bestätigen, dass die Schule zwar beschattet wird, dieser Umstand aber z.B. mit der Pflanzung von Bäumen in der subjektiven Wahrnehmung relativiert werden.

2) Eine neue Überbauung dieses Umfangs übersteigt, selbst bei mit grösstem Aufwand und Sorgfalt angefertigten Illustrationen, schnell das Vorstellungsvermögen des aufmerksamen Betrachters. Um das Ausmass und die genaue Verortung der geplanten Gebäude 1:1 betrachten zu können, wurde in der Mitwirkung gewünscht, dass mittels Baugespannen die Gebäude nachgebildet werden.

- Die Gemeinde Birsfelden hat die Machbarkeit dieses Anliegens untersucht und folgende Varianten der Vermittlung geprüft: Installation von Baugespannen, Markierung von Fassadenfluchten am Boden, Visualisierungen auf Ansichtstafeln sowie virtuelle computergenerierte Darstellungen (Virtual Reality).
- Die Kosten für die Erstellung eines Baugespanns belaufen sich auf mindestens CHF 50'000. Der Gemeinderat erachtet diese Massnahme als nicht vertretbar und nicht zielführend, weil auch bei dieser Darstellungsmethode keine perfekte Abbildung des Geplanten ermöglicht wird. Städtebauliche Projekte und darauf aufbauende Quartierplanungen haben bewusst noch nicht die Genauigkeit, die ein späteres Bauprojekt hat. Deshalb würden Baugespanne eine Sachlage vorgeben, die in dieser Präzision noch gar nicht vorliegen kann. Die endgültigen Gebäudemasse sind erst mit Erarbeitung des jeweiligen Bauprojekts bekannt. Auf das Zentrum bezogen können Baugespanne die Anzahl der Gebäude, die jeweiligen Höhengsprünge und Anordnungen in der Tiefe des Areals gar nicht getreu wiedergeben und die Bestandsbauten sowie die verkehrliche Nutzung grösserer Flächen (öffentliche Parkplätze) verunmöglichen die getreue Aussteckung zusätzlich. Letzteres verhindert auch die Setzung von Querprofilen, da diese auf Windlasten ausgelegt sein müssten.

- Vor dem Hintergrund der Realisierbarkeit, der zur Verfügung stehenden Ressourcen und dem Aspekt einer möglichst getreuen Vermittlung, hat sich die Gemeinde für die Kennzeichnung der wesentlichen Raumkanten und ausgewählter Fassadenfluchten am Boden entschieden, welche mit Visualisierungen auf Ansichtstafeln ergänzt wurden.

Die Nichtberücksichtigung der hier exemplarisch gezeigten Beiträge resultiert aus einer interdisziplinären Gesamtabwägung und verdeutlicht die im Innenverdichtungsgebot liegenden Zielkonflikte. Die Abwägung verdeutlicht auch, dass der vorliegende Quartierplan unter Erarbeitung vieler Kompromisse möglichst viele Ansprüche versuchte zu bedienen, ohne jeden einzelnen Anspruch zu 100% erfüllen zu können.

4. Baurechtsnehmerevaluation

Die Gemeinde beabsichtigt, das gemeindeeigene, der Bebauung gewidmete Land im Baurecht abzugeben und die Entwicklung der Wohnnutzung nicht selbst umzusetzen. Dazu wurde die gemeindeeigene Parzelle neben der öffentlichen Erschliessungs- und Grünfläche in 13 Baurechtsparzellen unterteilt. Der öffentliche Raum, die öffentlichen Bestandsbauten (Alte Turnhalle und Museum) sowie die privaten Parzellen werden nicht im Baurecht abgegeben.

Die Gemeinde hat auf Basis der QP-Fassung Stand August 2020 (Öffentliches Mitwirkungsverfahren und 1. Kantonale Vorprüfung) für die Bebauung der Baurechtsparzellen geeignete Baurechtsnehmer evaluiert. Potenzielle Baurechtsnehmer sind Private, Baugruppen, institutionelle Investoren und Investoren mit einer genossenschaftlichen oder gemeinnützigen Ausrichtung. Die Gemeinde Birsfelden möchte den genossenschaftlich organisierten Wohnungsbau fördern und plant, mindestens 50% der Baurechtsfläche an ebensolche Baurechtsnehmer zu vergeben, respektive an solche, die eine spätere genossenschaftliche Bewirtschaftung der Flächen garantieren.



Übersicht der Baurechtsparzellen (nummerierte rote oder grüne Baufelder = zu vergebende Baurechte auf gemeindeeigener Parzelle)

4.1 Vorgehen und Kriterien

Die Evaluation der Baurechtsnehmer unterliegt nicht der öffentlichen Beschaffungsordnung. Es wird ein fixer Anfangsbaurechtszins festgeschrieben, so dass die Beurteilung der Bewerbungen auf Grundlage ihrer inhaltlichen und architektonischen Qualität, ihrer Beiträge für das gelingende Zusammenspiel aller Baurechtsnehmer und der Gemeinde bewertet werden können.

Die Baurechtsparzellen werden den Baurechtsnehmern zu festgelegten Bedingungen im Baurecht für 50 plus 30 plus 20 Jahre zur Verfügung gestellt. Der Boden muss von den Baurechtsnehmern nicht erworben werden, sondern es ist ein jährlicher Baurechtszins an die Gemeinde zu leisten.

Den potenziellen Baurechtsnehmern wurden ein Grundlagendossier (Dokumentation des Verfahrens), ein Parzellenkatalog (Dokumentation der Baurechtsparzellen mit allgemeinen und spezifischen Vorgaben), und der Entwurf des Baurechtsvertrags zur Verfügung gestellt. Die Ausschreibungsunterlagen zu den Baurechtsparzellen wurden den interessierten potenziellen Baurechtsnehmern am 28.08.2020 zugestellt. Ausserdem wurden die Unterlagen auf der Projekt-Website (www.entwicklung-birsfelden.ch) publiziert. Die Frist für den Eingang der Bewerbungsunterlagen endete am 02.11.2020.

Für die Definition der Beurteilungskriterien und die Beurteilung der Bewerbungen berief die Gemeinde ein Begleitgremium:

Gemeindevertretung	
Christof Hiltmann	Gemeindepräsident
Daniel Miesch	Bau- und Planungskommission
Markus Ringger	Bau- und Planungskommission
Julia Bobert	Leiterin Stadtentwicklung und Natur
Fachexpertise	
Henriette Gugger	Städtebau und Architektur
Andreas Herbst	Baurecht und Wirtschaftlichkeit
Daniel Baur	Stadtsoziologie und Stadtökologie
Tomas Karel	Verkehr und Mobilität

Die Baurechtsinteressenten wurden gebeten, ihre Prioritäten für eine bestimmte Baurechtsparzelle anzugeben (maximal drei Nennungen waren möglich). Die Bewerbungen wurden nach folgenden Auswahlkriterien beurteilt:

- Partner, Motivation und Parzellenpräferenz
- Vision
- Nutzungskonzept
- Nachhaltigkeit
- Rechtsform
- Nachweis Rechtsform
- Mietzinserwartung
- Finanzierung
- Stellungnahme zur Ausschreibung

Beurteilt wurde, ob die Vision nachvollziehbar ist und mit den Zielen der Gemeinde für das Gesamtareal (Beitrag zum Gesamtkonzept) übereinstimmt, ob und wie das angedachte Konzept umgesetzt werden kann und ob die Nutzungen stimmig, quartierdienlich und marktauglich sind.

Im ersten Schritt des Evaluationsverfahrens wurden die insgesamt 25 Baurechtsbewerbungen hinsichtlich der Einhaltung der Mindestanforderungen geprüft. Mit dieser Prüfung entfielen z.B. Bewerbungen, die sich für mehr als drei Baurechtsparzellen bewarben, deren Bezug zu Birsfelden nicht erkennbar wurde und/oder die Bewerbung zu den Beurteilungskriterien unzureichende Aussagen machte.

Die Bewerbungen, die den ersten Prüfschritt bestanden hatten, wurden zur Präsentation ihrer Bewerbung eingeladen. Nach der ersten Präsentationsrunde wurde in einer ersten Angebotsrunde den unten aufgeführten Baurechtsinteressenten die Baurechtsparzellen (s. Tabelle) offeriert, wobei das Bewertungsgremium bemüht war, den präferierten Bewerbern möglichst die von diesen bevorzugte/n Baurechtsparzelle/n anzubieten. Die präferierten Baurechtsinteressenten wurden gebeten, das jeweilige Angebot für eine/mehrere Baurechtsparzelle/n zu bestätigen.

4.2 Bestandteile des Baurechtsvertrages

Der Baurechtsvertrag basiert auf dem sogenannten „Partnerschaftlichen Baurechtsvertrag“, der in der Region Nordwestschweiz etabliert ist. Dieser Baurechtsvertrag garantiert beiden Parteien eine langfristige, sichere und faire Gestaltung des Baurechtsverhältnisses. Baurechtsgeberin und Baurechtsnehmer bleiben über die Gesamtdauer des Baurechts in regelmässigem Kontakt.

Der Berechnung des partnerschaftlichen Baurechtszinses liegt folgendes Prinzip zugrunde:

- Günstige Mieten und/oder solide, etwas aufwändigere Baukonstruktionen senken den Baurechtszins.
- Hohe Mieten und/oder sehr günstige Bauten erhöhen den Baurechtszins.

Die Wahl des Partnerschaftlichen Baurechtsmodells in Verbindung mit dem Reglement „Vielfältiges Wohnungsangebot“ und den Vorgaben des Quartierplans bietet die Voraussetzung, dass die angestrebte Vielfalt und Qualität der Zentrumsentwicklung realisiert und deren Kontinuität über Jahrzehnte gewährleistet werden kann.

Im Baurechtsvertrag werden neben den Vertragsparteien, der Höhe des Baurechtszinses und der Vertragsdauer u.a. folgende Inhalte geregelt:

Regelungsinhalt Baurechtsvertrag	Regelungszweck
Wohnungsmix und Wohnungsstandard	Sicherung Wohnungsvervielfältigung und -qualität
Mögliche, zwingende zusätzliche Nutzungsarten im EG. ev. 1. OG (Arbeiten, öff. Nutzung, Verkauf, DL, Gastro)	Konzentration öffentlicher Nutzungen am Zentrumsplatz Öffentliche Nutzungen im EG zur Belebung der Plätze und Gassen
Nachhaltigkeitsstandard	Sicherung Lebensgrundlage
Zusammenschluss zur nachhaltigen Energieversorgung	Konkretisierung, Definition einer nachhaltigen Energienutzung im Quartier
Einpassung bzw. Einhaltung der Regeln des Richtprojektes Zentrum	Qualitätssicherung, Umsetzung des städtebaulichen Konzepts
Verpflichtung, Mieterinnen und Mieter der Schulstrasse 11/13 bevorzugt Wohnungen anzubieten und zu vermieten.	Kompensation des Wohnungsverlustes bei QP-konformen Neubau an der Schulstrasse 11/13
Verpflichtung, zur Durchführung von Varianzverfahren für Schlüsselparzellen A1, A4, B1, C3, D und F vor Bauprojekt	Qualitätssicherung, Umsetzung der architektonischen Anforderungen, welche im QP-Reglement nicht geregelt werden können
allfällige Auflagen aus dem Mobilitätskonzept	Begrenzung der Zunahme des MIV, Komfort für LV erhöhen
Einreichung Baugesuch und Erstellung innert bestimmter Frist an QP-Rechtskraft/Unterzeichnung Baurechtsvertrag	Sicherung der durchgehenden Realisierung in Etappen
Genehmigungsvorbehalt des Baugesuchs durch die Gemeinde, wenn Baugesuch/Umgebungsplan wichtige Kriterien nicht erfüllen	Qualitätssicherung betreffend Architektur und Aussenraum
Spätere Änderungen an Gebäude und Aussenraum bedarf der Genehmigung der Gemeinde	Langfristige Qualitätssicherung
Bei ordentlichem Heimfall gehen alle Gebäude und Anlagen in das Eigentum der Gemeinde über, indem sie Bestandteil des Grundstücks werden	Sicherung des Areals zum Vertragsende
Entschädigungsverpflichtung der Gemeinde bei Heimfall nicht vollständig wertloser Gebäude und Anlagen	Sicherung der Restwerte nach Heimfall für die Baurechtsnehmer

Regelungsinhalt Baurechtsvertrag	Regelungszweck
Bemessungsgrundlage der Heimfallentschädigung	Definition der Bemessungsgrundlage
Regelung des vorzeitigen Heimfalls	Generelle Heimfallregelung
Verpflichtung zum Unterhalt der Bauten und Anlagen	Sicherung von Ordnung und Sicherheit
Maximale hypothekarische Belastung 70% des Verkehrswertes der Wohnüberbauung	Schutz vor übermässiger hypothekarischer Belastung der Baurechtsnehmer
Amortisationspflicht	Schutz vor übermässiger hypothekarischer Belastung der Baurechtsnehmer
Öffentliche Abgaben und Lasten (z.B. Erschliessungskosten, Steuern, etc.)	Steuer- und Abgabepflicht, welche aus dem Baurecht und der Nutzung des Gemeindelands erwächst
Vorkaufsrecht zu Gunsten der Gemeinde	Gemeinde kann sich im Verkaufsfall Zugriff auf ihre Parzelle sichern
Zahlungsmodalitäten für den Baurechtszins	Kontinuierliche Erträge aus dem Baurechtszins
Eintragung eines gesetzlichen Pfandrechts in dreifacher Höhe des Baurechtszinses	Schutz vor allfälligen Schäden durch Baurechtsnehmer
Haftung (Leitungen Dritter, Altlasten, Schäden gegenüber Dritten) und Haftpflichtversicherung	Haftungssicherung

4.3 Pflichten der Gemeinde als Baurechtsgeberin

Die Baurechtsgeberin ist für die Entfernung und sachgerechte Entsorgung der bestehenden oberirdischen Bauten und Anlagen sowie die Rohdung der nicht schützenswerten Bepflanzung bis spätestens vor Baubeginn verantwortlich und trägt die entsprechenden Kosten hierfür. Während sanierungspflichtige Altlasten im Sinne der Umweltschutzgesetzgebung z.L. der Baurechtsgeberin saniert werden, werden Entsorgungskosten von sogenannten Bauherrenaltlasten, vor allem Rückbaureste in Form von Inertstoffen, nicht durch die Baurechtsgeberin getragen.





Im Kataster belasteter Standorte Basel-Landschaft sind auf dem Areal des Quartierplans keine Belastungen vermerkt. Die Kosten für den Rückbau der Gebäude (Birsparck 2, Lavater- und Xaver-Gschwind-Schulhaus, Rückbau Asphaltflächen) und für die Bereitstellung des Areals werden im Rahmen der Realisierungsplanung nach der Rechtskraft QP ermittelt.


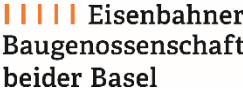

4.4 Baurechtsnehmer und deren Konzepte

Der Gemeinderat beschloss auf Empfehlung des Beurteilungsgremiums die Auswahl der potentiellen Baurechtsnehmer und schloss mit ihnen eine Absichtserklärung ab, die bis zur Rechtskraft des Quartierplans, resp. bis zum Abschluss des Baurechtsvertrags die gemeinsame Planungsabsicht festhält.

Nachfolgend die Konzepte der Baurechtsnehmer und ihre Baurechtsparzellen (BR-Parz.):

BR-Parz.	Baurechtsnehmer (Rechtsform)	Konzept der Baurechtsnehmer
A1+B2	Stiftung Habitat (gemeinnützig) STIFTUNG HABITAT	Die Gemeinudenutzungen Bibliothek, Ludothek, Familienzentrum und Jugendtreff sowie die Vereinsräume sind wichtige Orte für die integrative und bewusste städtische Gesellschaft. Wir haben deshalb ein hohes Interesse daran, diese gut, bedarfsgerecht und in Zusammenarbeit mit den Nutzungsvertretenden zu entwickeln. Sozial durchmischtes Wohnen mit unterschiedlichen Haushaltsgrössen und Budgets. Das in 20 Jahren kontinuierlich weiterentwickelte System der Mietzinsbeiträge hat sich bewährt und wird auch hier funktionieren. Wir haben vielfache Erfahrung in der Durchführung von Varianzverfahren und werden solche bei beiden Parzellen, bzw. Häusern durchführen, um die architektonische Qualität und Vielfalt der Erscheinung unter Beteiligung der damit betrauten Verantwortlichen der Gemeinde zu sichern.
A2+A3	Vergabe erfolgt nach Rechtskraft QP	

BR-Parz.	Baurechtsnehmer (Rechtsform)	Konzept der Baurechtsnehmer
A4	Pensionskasse Mauritius (Pensionskasse) 	Attraktive Wohnungen mit Rückzugsbereichen (private Gärten) und auch Orientierung 'zur Gasse', die ein vielfältiges und durchmisches Publikum mit Gemeinschaftssinn anziehen und somit eine Belebung des Quartiers und der öffentlichen Zonen durch die Bewohner fördern. Der Verbleib der verschiedenen Generationen im Gebäude von Single > Paaren > Familien > Rentner wird durch einen Wohnungsmix von 2- bis 4.5 Z.- Wohnungen ermöglicht. Im Sinne einer sozialen Durchmischung wird der Ausbaustandard variiert. Durch den Einbezug der PK Mauritius in den Quartierplan und als zukünftige Baurechtsnehmerin kann sichergestellt werden, dass der Mieterschaft ihrer Bestandsliegenschaft Schulstrasse 11/13 via Baurechtsvertrag zugesichert werden kann, dass ihnen in den neu entstehenden Wohnbauten Ersatzwohnungen bevorzugt offeriert werden. Ausserdem wird durch die entsprechende Gesamtetappierung gewährleistet, dass die Liegenschaft Schulstrasse 11/13 erst in der letzten Phase erneuert wird, nachdem die Mieterschaft die Gelegenheit hatte, in die neu erstellten Wohnungen der anderen Baurechtsnehmer zu zügeln. Um die bauseitigen Belastungen der Schulstrasse 11/13 während der Realisierung der südlichen Baurechtsparzellen zu minimieren, wurde entschieden, die Baurechtsparzellen A2-A4 als letzte, zusammen mit dem Neubau Schulstrasse 11/13 zu realisieren.
B1	Baugenossenschaft Next Stadtwohnen (genossenschaftlich) 	Den Prinzipien der Gemeinnützigkeit folgend werden drei unterschiedliche, sich aber durchaus ergänzende Zielgruppen anvisiert. Die Aufteilung soll je nach Disposition je rund einen Drittel betragen. A) alleinerziehende Frauen (mittelgrosse bis grössere Wohnungen) B) ältere, aktive Menschen (kleinere bis mittelgrosse Wohnungen) C) konventionelle Genossenschaftswohnungen, vorzugsweise für Familien (3.5 und 4.5 Zimmer). Ein lebendiges Erdgeschoss mit unterschiedlichen kleinen Verkaufs- und Genussangeboten belebt den Zentrumsplatz. Die mietgünstigen Kleinläden (circa 80 m2) können Teil eines möglichen Marktangebots auf dem Zentrumsplatz werden.
B3	Wohnbaugenossenschaft Hagnau (genossenschaftlich) 	Wohnen, Gemeinschaft, Rückzug, Garten oder Arbeit - Alles im selben Haus ermöglichen durch gemeinschaftsfördernde Architektur Damit schaffen wir im Haus und in der Siedlung Rahmenbedingungen für unkomplizierte Kontaktmöglichkeiten, fördern gute Nachbarschaft und gemeinschaftliche Aktivitäten. Ein Haus entwickeln, das die Öffentlichkeit sucht und sich nicht abschottet. Die Räume im Haus sind aneignungsfähig, offen und flexibel. Dies fördert die Lebendigkeit. Planung nutzungsneutraler Gemeinschaftsräume / "Möglichkeitsräumen" mit mehr als einer möglichen Nutzungsform im Erd- und Untergeschoss für unterschiedlichste Aktivitäten. Schaffung altersgerechter und unterschiedlich nutzbarer Wohnungen. Grosszügige Balkonanlagen und durchlässiger Innenhof zu den angrenzender Parzellen
C1	ImmoH20 AG (Aktiengesellschaft) 	Zielpublikum: Junges, urbanes Publikum. Patchwork Familien, Paare mit kleinem Budget und dem Ziel einer Familiengründung. Beide Partner beruflich engagiert. Mieterinnen und Mieter mit ökologischem Bewusstsein, welche auch bereit sind, auf das Auto zu verzichten und grundsätzlich eine hohe Affinität für die Sharing Economy haben. Die Mieterinnen und Mieter sollen mit bewussten Steuerungsaktionen zu ökologischem Verhalten angehalten werden. Um den Verzicht auf das Auto attraktiv zu machen, schenken wir unseren Erstmietern ein einjähriges Mobility-Abo. Das neue Quartier soll so ausgestaltet sein, dass die Außenräume als ergänzende Lebensräume funktionieren. Junge Familien werden das Quartier schätzen und auch tagsüber beleben. Die Nähe zu Kitas, Kindergärten, Schulen, Ludothek und Bibliothek wird ein entscheidender Standortvorteil sein. Freiräume innerhalb und ausserhalb der Liegenschaften sollen grossmehrheitlich gemeinsam genutzt werden. U.a. gemeinsame Veloabstellflächen, eventuell gemeinsamer Velokeller, gemeinsame Waschküche. Große Loggien sollen Übergangsbereiche zwischen Außen- und Innenräumen schaffen und zu gemeinsamer Nutzung einladen. Wir wollen bei der Aussenraumnutzung differenzieren: Allgemeine Räume, halbprivate Räume (beispielsweise Dachgärten) und private Räume (Terrassen und Parterregärten).

BR-Parz.	Baurechtsnehmer (Rechtsform)	Konzept der Baurechtsnehmer
C2+C3	Wohn-Baugenossenschaft Nordwest (wgn) (genossenschaftlich) 	<p>Vielfalt ohne Beliebigkeit, eine sorgfältige soziale Durchmischung, der Aufbau eines tragfähigen Nachbarschaftsnetzes bereits in der Planungs- und Bauphase, die Bündelung von Kräften und Kompetenzen, die enge Zusammenarbeit mit Birsfelder Institutionen und die frühzeitige, breite Verankerung des Projektes.</p> <p>Im Fokus stehen Menschen, die auf bezahlbaren Wohnraum angewiesen sind – wobei auf C3 in den oberen Stockwerken ein etwas erhöhter Standard (und ein entsprechendes Zielpublikum) anvisiert wird. Beim Wohnen im Alter setzt die wgn einen besonderen Akzent. Die Idee ist es, auf dem Zentrumsareal eine starke (nach aussen hin offene) Nachbarschaft zu ermöglichen. Es schafft Durchmischung und belebte Erdgeschosse, kreiert Synergien mit Birsfelder Institutionen. Dazu ist die wgn mit den Birsfelder Institutionen Altersverein, Alterszentrum und Spitex im engen Austausch und bietet älteren Menschen, die umziehen und ihr Haus für Familien «freimachen» möchten, attraktiven Wohnraum. Die gemeinschaftliche Orientierung entspricht einem Bedürfnis und strahlt auf das Gesamtareal aus. Zudem beabsichtigt die wgn, das höchste, bewohnte Holzhaus der Nordwestschweiz zu realisieren.</p>
D+F	Eisenbahner-Baugenossenschaft beider Basel (EBG) (genossenschaftlich) 	<p>Die „Siedlung Zentrum“ als neues Herz der EBG.</p> <p>Als seit Jahrzehnten ortsansässige Genossenschaft sehen wir uns einerseits durch die lokale Verankerung und andererseits durch unsere Ressourcen in der Verantwortung zur Teilhabe am Projekt. In diesem Sinne würden wir gerne unseren Beitrag zum kostengünstigen Wohnen in der Region leisten. Für unsere Genossenschaft bedeutet dies eine Chance zur nachhaltigen Entwicklung. Mit den neuen Häusern im Zentrum können wir nicht nur unsere bestehenden Siedlungen erweitern, sondern auch die Durchmischung innerhalb der Genossenschaft erhöhen. Wir sehen in der Siedlung Zentrum Birsfelden das Potenzial zum neuen Herzen der Genossenschaft zu werden. Daher soll auch die neue Geschäftsstelle der EBG am neuen Standort Platz finden. Wohnen um den Kastanienhof - Der hohe Wohnanteil entspricht unseren Zielen. Die Parzelle F wäre wiederum ein idealer Standort für unsere Geschäftsstelle. Daneben bietet das Erdgeschoss auch genügend Fläche für ein Nutzungsangebot ans Quartier. Die Proportionen und Dimensionen der Gebäudevolumen bieten sich an, um unser Konzept der erweiterbaren Wohnungen mit Joker-Zimmer umzusetzen.</p> <p>Das klimagerechte, nachhaltige Bauen soll ein prägender Faktor des Entwurfes sein: Neben dem Energieverbrauch im Betrieb soll insbesondere auch ein Hauptaugenmerk auf den Emissionen der Erstellung liegen. Auf dem Dach soll Urban Gardening möglich sein. Um eine möglichst breite soziale Durchmischung zu erreichen, wird ein spezielles Konzept angewandt, das verschiedene Ausbaustandards erlaubt. Der Grundausbau wird einfach gehalten. Die (Erst-) Mieter können verschiedene Ausbauten aus einem speziell dafür entwickelten Katalog dazu mieten.</p>
E	Wohnbaugenossenschaft Birsfelden (genossenschaftlich) 	<p>Unabhängig der Liegenschaft suchen wir stets eine Durchmischung von Mieter jeglichen Alters und Lebenssituation. Zudem soll uns ein Neubau im Zentrum erlauben, älteren Genossenschaffern aus nicht altersgerechten Wohnsituationen eine Verlängerung der Selbständigkeit zu ermöglichen. Wir sind uns der Wettbewerbssituation bewusst, können aber durch das Solidaritätsprinzip in der Genossenschaft sinnvolle Mietpreise anbieten, die unser Ziel flankierend begünstigen. Junge Singles, junge Paare, Alleinerziehende, Familien, Wohngemeinschaften, ältere Paare, ältere Singles. Unser Zielpublikum ist breit gefächert. Insbesondere ist uns die genossenschaftliche Gesinnung wichtig, die ein langfristiges und stabiles Zusammenleben ermöglichen und dadurch ein sorgsames Umgehen mit der Liegenschaft und der Umgebung auf stabil hohem Niveau halten. Der anteilige Eigentumsgedanke und das Engagement innerhalb der Genossenschaft helfen dabei.</p> <p>Es ist uns bewusst, dass im Zentrum, im Birsfelden generell und in der näheren Umgebung eine massive Wettbewerbssituation für Wohnräume besteht. Genossenschaftlich darf daher nicht als minderwertig interpretiert werden. Wir haben zum Ziel, attraktive aber dennoch bezahlbare Wohnmöglichkeiten zu erstellen. Keine Hochpreissegment-Genossenschaft, sondern ein Mix, der zu unseren restlichen Liegenschaften passt.</p>

Die Baufelder A2 und A3 sind neben A4 die kleinsten der zu vergebenden Baurechtsparzellen. Damit eignen sie sich besonders für kleine, private, nicht institutionelle Baugruppen (junge Familien, Kleinst-Genossenschaften, etc.). Aufgrund der mit der Nachbarschaft Schulstrasse 11/13 (PK Mauritius) abgestimmten Bauetappierung befinden sich diese Baufelder in der 3. Realisierungsstufe. Daraus lässt sich ein Realisierungsbeginn nicht vor 2027 (Bezug +/- 2029) ableiten.

Für die für diese Baurechtspartellen prädestinierten potentiellen Baurechtsnehmer erweist sich jedoch der relativ späte Realisierungszeitraum als ungeeignet, da schwer vorstellbar.

Der Bewerbungsrücklauf hat gezeigt, dass die kleinen Baufelder sehr wohl bei kleinen, wie bei grossen Bauträgern auf Interesse stossen. Es kann also davon ausgegangen werden, dass diese Baurechtspartellen nach Rechtskraft des Quartierplans (+/- Mitte 2022) vergeben werden können, da dann aus dieser Perspektive die Realisierungsfrist bereits ein, zwei Jahre kürzer ist als zum Zeitpunkt der Baurechtsnehmerevaluation im Frühjahr 2020. Die Baurechtspartellen A2 und A3 sollen demnach noch als Reservebaufelder behalten und nicht vor Rechtskraft QP vergeben werden.

4.5 Genehmigung der Baurechtsnehmer durch die Gemeindeversammlung

Nach Ablauf der Referendumsfrist resp. des Referendums wird mit den Baurechtsnehmenden eine Reservationsvereinbarung geschlossen. Diese sichert den Baurechtsnehmenden die gewünschten Baurechtspartellen. Mit Abschluss der Reservationsvereinbarung wird eine Reservationsgebühr von 5 CHF/m² BGF an die Gemeinde fällig.

Die Errichtung der Baurechte im Rahmen des „Quartierplans Zentrum“ übersteigen die Finanzkompetenzen des Gemeinderates gemäss Gemeindeordnung. Das letzte Wort bei der Errichtung der Baurechte hat deshalb die Gemeindeversammlung.

5. Flankierende Vereinbarungen und Verträge

5.1 Reglement „Förderung Wohnungsvielfalt und preisgünstiges Wohnen“

Gemäss Reglement „Förderung der Wohnungsvielfalt und preisgünstiges Wohnen“ ist die Gemeinde verpflichtet, auf ihren eigenen Parzellen mindestens 50% des zukünftigen Wohnungsbestandes durch genossenschaftliche und/oder gemeinnützige Bauträger realisieren und betreiben zu lassen. Durch die beabsichtigte Vergabe an die verschiedenen Baurechtsnehmer kann ein Anteil von ca. 90% genossenschaftlichen und gemeinnützigen Wohnbauträgern auf der Gemeindeparzelle gesichert werden.

Auf der Parzelle der Mauritius Pensionskasse kommt ebenfalls das Reglement zur Anwendung, wobei hier die 20% Regelung massgebend ist. Mit der Eigentümerin der Schulstrasse 11/13 wurde eine entsprechende Vereinbarung geschlossen.

5.2 Infrastrukturbeitrag Parzelle Schulstrasse 11/13 (Parzelle 847)

In 2015 beschloss der Gemeinderat die Erhebung von Infrastrukturbeiträgen, mit denen die zusätzlichen Infrastrukturkosten refinanziert werden, die durch Verdichtungsprojekte ausgelöst und welche nicht z.B. über die Anschluss- und Erschliessungsgebühren gedeckt werden.

Im Falle der gemeindeeigenen Parzelle, aus denen der Gemeinde u.a. Baurechterträge zufließen, wird auf eine Erhebung von Infrastrukturbeiträgen verzichtet. Ebenfalls auf eine derartige Erhebung wird bei der Parzelle 101, Schulstrasse 9, verzichtet, deren Bestandsgebäude (Historisches Arbeiterhaus) einen verbindlichen Schutzstatus erhält und damit für die Zukunft im historischen Gedächtnis der Gemeinde gesichert werden kann.

Die Parzelle Schulstrasse 11/13 hingegen erhält durch die Quartierplanung die Möglichkeit einer Mehrnutzung. Der sich daraus ableitende Infrastrukturbeitrag beträgt nach Abzug der abzugsberechtigten Kosten 455'200.00 CHF. Darin enthalten sind bereits die Bereinigung der Grenzlinien und die Abtretung von ca. 110 m² von der Parzelle 847 an die gemeindeeigenen Parzellen 95 und 96. Darüber wurde mit der Grundeigentümerschaft eine entsprechende Vereinbarung abgeschlossen.

5.3 Quartierplan-Vertrag

Der Quartierplan-Vertrag regelt die Beziehungen zwischen den Parteien innerhalb des Perimeters der Quartierplanung Zentrum. Er ist insbesondere Grundlage für die Neuparzellierung der Baurechtspartellen und die Gewährung von Dienstbarkeiten sowie die entsprechenden Beurkundungen im Grundbuch. Ziel des Vertrags ist, die Umsetzung und die Funktionsfähigkeit der Quar-

tierplanung zu gewährleisten. Dieser Vertrag ist unter anderem der Vorvertrag für die später abzuschliessenden, öffentlich zu beurkundenden Hauptverträge (Dienstbarkeitsverträge, Vertrag betreffend Landabtretung etc.) und als solcher selbst öffentlich zu beurkunden. Die öffentliche Beurkundung dieses Vertrags ist Voraussetzung für die Genehmigung der Quartierplanung durch den Regierungsrat.

5.4 Stockwerkeigentums- und Parzellenmutation P104

Die Parzelle 104 (Hauptstrasse 75/77) befindet sich im Eigentum der Stockwerkeigentümergemeinschaft (StWEG) und ist Bestandteil des Quartierplanperimeters. Im nördlichen Bereich der Parzelle kommt auf einer ca. 470 m² grossen Teilfläche ein Gebäudeteil der Baurechtsparzelle A1 zu liegen. Zur Schnittstellenbereinigung im Zuge der beabsichtigten Baurechtsvergabe und vor dem Hintergrund der bevorstehenden Veränderungen im unmittelbaren Umfeld hat sich die StWEG geeinigt, die StWEG-Parzelle der Fläche und der Grenzlinie nach zu verändern. Die gegenseitige Vereinbarung sieht vor, dass der nördliche Bereich (ca. 470 m²) der Parzelle 104 an die Gemeindeparzelle 96 abgetreten wird. Die Gemeinde kauft der Partei Leuenberger ihren Landabteil von dieser Teilfläche (229/1000) (und allenfalls sechs resp. neun Parkplätze aus der Autoeinstellhalle) ab. Im Gegenzug werden der StWEG-Parzelle 104 im Bereich der Vorzone des Gebäudes Hauptstrasse 75 50 m² von der Gemeindeparzelle 96 abgetreten. Im Ergebnis erhält die Gemeinde die erforderliche Teilfläche, um das Baurecht A1 selbständig begründen zu können. Das Grundstücksgeschäft kostet die Gemeinde voraussichtlich 590'000 CHF (inkl. sechs AEH-PP) an die Partei Leuenberger.

6. Finanzen (Kosten und Erträge)

6.1 Aufgelaufene Projektkosten

Zusammenfassung bisheriger Gemeindeversammlungsbeschlüsse und Kosten mit Projektbezug

Datum Gemeindeversammlung	Beschluss / Planungsschritt	Erzieltes / erwartetes Ergebnis	Kredit inkl. Nachtrag (NT) in CHF	Aufgelaufene Kosten per 10/2021 in CHF
12.12.2016	Durchführung Studienwettbewerb Entwicklung Zentrumsareal (inkl. 1. Überarbeitung des Projekts)	Siegerprojekt Städtebauliches Konzept „Camillo“	400'000	400'310
09.04.2018	Durchführung eines Dialogverfahrens und 2. Überarbeitung des Projekts	Konsolidiertes Bebauungs-, Freiraum- und Erschliessungskonzept	160'000 NT: 40'000	200'210
10.12.2018	Antrag zur Erarbeitung der Quartierplanunterlagen	Quartierplan, Quartierplanreglement, Quartierplanvertrag	410'000	410'158
Erfolgsrechnung	Baurechtsnehmerevaluation und Integration in QP	Definition geeigneter Baurechtsnehmer zur Realisierung und Betrieb der Baurechtsparzellen	368'000	260'000
TOTAL			1'378'000	1'270'678

6.2 Kosten Umsetzung QP

Nach Eintritt der Rechtskraft des Quartierplans beginnt die Realisierungsphase. Die Gemeinde kann ab diesem Zeitpunkt die Baurechte rechtswirksam vergeben. Auf der Basis des rechtskräftigen Quartierplans und der Baurechtsverträge können die konkreten Projektplanungen, für die Gebäude, die Autoeinstellhalle und die Aussenräume beginnen. Der Gemeinde kommt dabei die Verantwortung für verschiedene zentrale Teilprojekte zu, wie z. B.:

- Baufeldbereinigung
- Auto- und Veloeinstellhalle
- öffentlicher Aussenraum, die Plätze und Gassen
- nutzungsplanerische Vorgabe für die öffentlichen Nutzungen in den Baurechtsparzellen (Vereine, Bibliothek, Schulleitungssekretariat, etc.)

Die Komplexität der Schnittstellen zwischen den verschiedenen, zentrums-internen Teilprojekten, die Vielzahl der projektinternen Baurechtsnehmer und externer Projektbeteiligter (Fachplaner, Geometer, Ver- und Entsorger, Gutachter, Juristen, Kostenplanung etc.) sowie die Schnittstellen zu den tangierenden Grossprojekten (Baustellenlogistik, Erneuerung Ortsdurchfahrt, Baustelle Birsstegweg) erfordert eine Gesamtkoordination. Diese Aufgabe sieht die Gemeinde als Baurechtsgeberin bei sich. Für die Ausfüllung dieser anspruchsvollen Tätigkeit plant die Gemeinde für den Zeitraum der Realisierung eine qualifizierte Bauherrenvertretung.

Mit dieser Vorlage wird der entsprechende Kredit in Höhe von 3'363'000 CHF beantragt. Die Kreditsumme begründet sich aus den in 2022 zu erbringenden Teilpositionen und den ab 2023 geplanten Vorprojekten (**fett*** gedruckte Position in der nachfolgenden Tabelle). Die nach 2022 aufgezeigten Kostenannahmen enthalten eine Kostenungenauigkeit, die im Rahmen der Planungen bis und mit Vorprojekt verifiziert werden und auf dieser Basis dann vor der Gemeindeversammlung beantragt werden müssen.

Teilprojekte/Leistungen	2022	2023	2024	2025
Gesamtkoordination Umsetzung Zentrumsplanung (2022: CHF 788'000)*				
Gesamtkoordination von Planung und Umsetzung Zentrumsrealisierung	400'000	400'000	400'000	400'000
Fachbeiträge Planer, Qualitätssicherung	80'000			
Kommunikation	25'000			
Klimaanpassungskonzept	20'000			
Anpassung BR-Verträge an QP und juristische Begleitung bis Abschluss BR-Verträge	50'000			
Anpassung Geometer Umzonung, Nachführung Grundbuch, Notar	70'000			
Ausschreibung „Gesamtkoordination“	25'000			
Ausschreibung Evaluation AEH-Betreiber	15'000			
Reserve 15% (aufgerundet)	103'000			
Teilprojekt Baubegleitender Baumschutz (2022: CHF 92'000)*				
Fachplaner baubegleitender Baumschutz	30'000	15'000	15'000	15'000
Umsetzung Baumschutzmassnahmen	50'000	30'000	30'000	30'000
Reserve 15% (aufgerundet)	12'000	7'000	7'000	7'000
Teilprojekt Öffentlicher Aussenraum Plätze und Gassen (2022: CHF 253'000)*				
Vorprojekt öff. Plätze und Gassen inkl. Beschattungs- und Begrünungskonzept Zentrums-Platz	120'000			
Bauprojekt bis Realisierung	100'000	400'000	1'500'000	2'000'000
Reserve 15% (aufgerundet)	33'000	60'000	225'000	300'000
Teilprojekt Kastanienhof (2023/24: CHF 202'000)*				
Vorbereitung, Durchführung, Auswertung Wettbewerb Kastanienhof		50'000		
Jury und Fachexperten		15'000		

Teilprojekte/Leistungen	2022	2023	2024	2025
Präqualifikation		30'000		
Machbarkeitsstudie		30'000		
Vorprojekt Kastanienhof			50'000	
Bauprojekt bis Realisierung				1'500'000
Reserve 15% (aufgerundet)		19'000	8'000	225'000
Teilprojekt Autoeinstellhalle Süd (2022: CHF 593'000)*				
Vorprojekt	160'000			
Bauprojekt	355'000			
Realisierung bis Inbetriebnahme			8'900'000	
Reserve 15% (aufgerundet)	78'000		1'335'000	
Teilprojekt Rückbau und Arealbereitstellung (2022: CHF 115'000)*				
Boden- und Hydrologisches Gutachten	50'000			
Rückbauplanung	50'000			
Rückbau, Baugrundbereitstellung		500'000		
Reserve 15%	15'000	75'000		
Teilprojekt Gemeinde-Nutzungen (2022: CHF 115'000)*				
Koordination/Nutzungsplanung/Pflichtenheft	100'000			
Reserve 15%	15'000			
Teilprojekt Grenzbereinigung Parzelle 104 (2022: CHF 704'000)*				
Juristische Beratung	10'000			
Planung und Gutachten Brandschutz (AEH P104)	2'000			
Grundbuch, Geometer, Notar	10'000			
Abkauf Landteil Leuenberger	590'000			
Reserve 15% (aufgerundet)	92'000			
Umnutzung und Sanierung Alte Turnhalle (2022: CHF 501'000)*				
Gebäudevermessung und Planungsgrundlagen	50'000			
Nutzungskonzept	30'000			
Verfahrensvorbereitung und –begleitung	80'000			
Jury, Fachexperten	15'000			
Präqualifikation	50'000			
Machbarkeitsstudie	60'000			
Vorprojekt Sanierung	150'000			
Bauprojekt bis Inbetriebnahme			3'500'000	
Reserve 15% (aufgerundet)	66'000		525'000	
TOTAL in Jahren 2022 bis 2025	3'161'000	1'631'000	16'495'000	4'477'000
TOTAL Planungskosten bis inkl. 2021				1'378'000
TOTAL inkl. AEH Süd (inkl. Planungskosten bis und mit 2021)				27'142'000
TOTAL ohne AEH Süd (inkl. Planungskosten bis und mit 2021)				16'314'000

6.3 Kosten für Miete der Flächen für die öffentlichen Nutzungen

Die heute in den Bestandsgebäuden Xaver-Gschwind- und Lavater-Schulhaus untergebrachten öffentlichen und Vereinsnutzungen (Bibliothek, Ludothek, Fabezja, Jugendclub, Vereine) sowie das Schulsekretariat und die schulergänzenden Angebote/Dienste sollen in den neuen Gebäuden an zentraler Lage untergebracht werden. Aktuelle Planungen gehen von einem Bedarf von ca. 2'200 m² Nutzfläche und ca. CHF 418'000 Miete pro Jahr aus. Da diese Nutzungen schon heute in der Gemeinde erbracht werden, werden diese Sowieso-Kosten nicht in der Gesamtrechnung berücksichtigt.

6.4 Erträge aus Baurechten und Infrastrukturbeitrag

Die Zentrumsentwicklung soll zukünftig ein vielfältiges Wohnungsangebot für Birsfelder, Birsfelderinnen und Neuzuziehende bieten. Dazu erschliesst die Gemeinde mit der Zentrumsentwicklung neues Wohnbaupotenzial. Die Gemeinde verzichtet jedoch auf einen einmaligen Ertrag durch Verkauf ihrer Liegenschaft und setzt stattdessen auf die regelmässige Wiederkehr von Baurechtszinsen aus der Vergabe von Baurechten. Neben den Erträgen aus den Baurechtszinsen sei hier auch der oben erläuterte Infrastrukturbeitrag erwähnt.

Die mit der Vergabe der 13 Baurechte verbundenen Erträge lassen sich folgend darstellen:

	Fälligkeit	Einmalig in CHF	Jährlich in CHF
Reservationsgebühr (5 CHF/ BGF)	Nach Referendumsfrist, vor Planaufgabe	157'500	
Jahrespauschale i.H. eines Jahreszinses	Nach Rechtskraft QP, mit Abschluss Baurechtsvertrag	800'300	
Ordentlicher Baurechtszins	18 Monate nach Baubewilligung		800'300
Infrastrukturbeitrag Parzelle 847	Bei Baubewilligung	455'200	
TOTAL (excl. Einmaliger und wiederkehrender Gebühren und Steuern)		1'413'000	800'300

Die Summe der Baurechterträge der einzelnen Baurechte beträgt jährlich 800'300 CHF. Die Baurechterträge werden erstmals im Umfang eines Jahresbaurechtszinses mit der Unterzeichnung der Baurechtsverträge, also ab Rechtskraft der Quartierplanung fällig. Die ordentlichen Baurechtszinse werden ab Inbetriebnahme der Gebäude, aber spätestens 18 Monate nach Baubewilligung fällig.

Ebenfalls wiederkehrende Gebühren sind die Wasser-, Abwasser- und Multimediagebühren. Einmalige Erträge fallen z.B. in Form von Erschliessungs- und Anschlussgebühren an, über die die Infrastrukturanschlüsse der Baurechtsparzellen an die Werkleitungen finanziert werden.

Steuerliche Effekte sind in den Ertragsannahmen nicht berücksichtigt.

6.5 Investitionen und Erträge aus der Autoeinstellhalle Süd

Die Autoeinstellhalle Süd nimmt ca. 193 Parkplätze auf, die in Stamm- und Besucherparkplätze für Wohnen und Gewerbe unterteilt werden. Aufgrund der unterschiedlichen Auslastung der Besucherplatzkategorien könne die heute auf dem Zentrumsplatz angebotenen 45 öffentlichen Parkplätze neu unterirdisch in der Autoeinstellhalle angeboten werden.

Autoeinstellhalle Süd	Erträge, jährlich CHF	Investition CHF
Vermietung 93 StammPP (93 PP*160 CHF*12 Monate)	178'560	
Entgelt 100 BesucherPP (100 PP*10 CHF*365 Tage)	365'000	
Planung und Realisierung geschätzt		10'828'000
TOTAL	543'560	

6.6 Gesamtsicht

Der Finanzierung der für die bisher angefallenen Investitionen für Testplanung, Dialogverfahren, Baurechtsevaluation und Quartierplanung und die geschätzten zukünftigen Projektplanungs-, Realisierungskosten stehen die geschätzten zukünftigen kapitalisierten Erträge gegenüber:

Erträge (kapitalisiert %)	Jährliche und einmalige Erträge in CHF	Kapitalisierter Erträge in CHF	Investitionen in CHF
Baurechtszins, ordentlich (3,5%)	800'300	22'866'000	16'314'000
AEH Süd (5%)	543'560	10'871'200	10'828'000
Reservationsgebühr (5 CHF/ BGF) (0%)	157'500	157'500	
Jahrespauschale i.H. eines Jahreszinses (0%)	800'300	800'300	
Infrastrukturbeitrag Parzelle 847 (0%)	455'200	455'200	
TOTAL		35'150'200	27'142'000

Die Summe der kapitalisierten Ertragswerte und der einmaligen Erträge wird höher als die geplanten Investitionen geschätzt. Dies verdeutlicht die Werthaltigkeit der geplanten Investitionen.

7. Zeitplan

Nächste Schritte	Ohne Referendum	Mit Referendum
Gemeindeversammlung Beschluss Quartierplan	13.12.2021	
Referendumsfrist endet am	12.01.2022	
Referendumsentscheid		Mai 2022
Planaufgabe 30 Tage ab Ende Referendumsfrist/Referendum	Februar 2022	Juni 2022
Antrag Rechtskraft QP an Regierungsrat	Sommer 2022	Herbst 2022
Antrag an Gemeindeversammlung: Errichtung der Baurechte	Sommer 2022	Herbst 2022
Rechtskraft QP durch Regierungsrat	Herbst 2022	Winter 2022/23
Beauftragung Planungen Realisierung	Ab Herbst 2022	Ab Frühling 2023

8. Antrag

Der Gemeinderat beantragt der Gemeindeversammlung zu beschliessen:

- 1) Die Quartierplanung „Zentrum“, bestehend aus dem Quartierplan-Reglement und dem Quartierplan, wird genehmigt.
- 2) Der Kredit für die zur Umsetzung erforderlichen Planungen in Höhe von CHF 3'363'000, zusammengesetzt aus:
 - Gesamtkoordination Umsetzung Zentrumsplanung: CHF 788'000
 - Teilprojekt Baubegleitender Baumschutz: CHF 92'000
 - Teilprojekt Öffentlicher Aussenraum Plätze und Gassen: CHF 253'000
 - Teilprojekt Kastanienhof: CHF 202'000
 - Teilprojekt Autoeinstellhalle Süd: CHF 593'000
 - Teilprojekt Rückbau und Arealbereitstellung: CHF 115'000
 - Teilprojekt Gemeinde-Nutzungen: CHF 115'000
 - Teilprojekt Grenzbereinigung Parzelle 104: CHF 704'000
 - Umnutzung und Sanierung Alte Turnhalle: CHF 501'000wird genehmigt.

Dieser Beschluss untersteht dem fakultativen Referendum.

Birsfelden, 2. November 2021 , GRB Nr. 382

GEMEINDERAT BIRSFELDEN

Ch. Hiltmann
Gemeindepräsident

M. Schürmann
Leiter Gemeindeverwaltung

BEILAGEN zur Gemeindeversammlungsvorlage:

Rechtsverbindliche Dokumente zur Beschlussfassung:

- Quartierplan „Zentrum“, 1. November 2021
- Quartierplan-Reglement „Zentrum“, 1. November 2021

Diese Beilagen können (in Papierform) **zusammen** mit den „Erläuterungen zur Gemeindeversammlung vom 13. und 14. Dezember 2021“ auf der Gemeindeverwaltung zu den üblichen Öffnungszeiten **bezogen** und auf der Homepage der Gemeinde (www.birsfelden.ch) in elektronischer Form eingesehen und/oder heruntergeladen werden.

Der Quartierplan „Zentrum“, das Quartierplan-Reglement „Zentrum“ und der Planungsbericht mit den Anhängen 1 bis 5 (siehe orientierende Dokumente) können auf der Bauverwaltung zu den üblichen Öffnungszeiten eingesehen werden.

Orientierende Dokumente:

- Planungsbericht zur Quartierplanung „Zentrum“ der Jermann Ingenieure+Geometer AG, 1. November 2021 mit Anhängen (orientierend)
- Anhang 1: Bericht „OeWA-Zonen – Analyse und Bedarf“ der Jermann Ingenieure+Geometer AG, 15. Juni 2020
- Anhang 2: Klimaexpertise der GEO-NET Umweltconsulting GmbH, 03. Februar 2021
- Anhang 3: Verkehrsgutachten der Rudolf Keller & Partner Verkehrsingenieure AG, 15. Oktober 2021
- Anhang 4: Bericht über die öffentliche Mitwirkung und die kantonale Vorprüfung der Jermann Ingenieure + Geometer AG, 26. Oktober 2021
- Anhang 5: Bericht über die zweite kantonale Vorprüfung der Jermann Ingenieure + Geometer AG, 26. Oktober 2021

Diese Dokumente können in Papierform **auf der Bauverwaltung** zu den üblichen Öffnungszeiten **eingesehen** werden.

Zusätzlich können sie auf der Homepage der Gemeinde (www.birsfelden.ch) und auf der Projekt-Homepage (www.entwicklung-birsfelden.ch) in elektronischer Form eingesehen und/oder heruntergeladen werden.

TRAKTANDUM NR. 3

Bau- und Strassenlinienplan – Mutation Stierackerweg (Parz. 30)

Ausgangslage

Der Stierackerweg ist ein öffentlicher Fussweg zwischen der Chrischona-/Rosenstrasse im Osten sowie der Rheinstrasse im Westen. Auf den letzten 50 Metern im westlichen Teil liegt der Weg auf der privaten Parzelle Nr. 30. Dieses „Wegrecht“ ist als Dienstbarkeit im Grundbuch eingetragen.

Im aktuellen Bau- und Strassenlinienplan ist der Stierackerweg im «Teilgebiet Nord» integriert. Dieser Bau- und Strassenlinienplan wurde am 9. September 2014 durch den Regierungsrat genehmigt. Zum damaligen Genehmigungszeitpunkt entsprach die Festlegung des Fussweges Stierackerweg dem bestehenden Ausbau.

Nach einer zwischenzeitlichen Verlegung des Wegs weicht der Ausbau entlang der Parzelle Nr. 30 von der Strassenlinie gemäss Bau- und Strassenlinienplan «Teilgebiet Nord» ab. Mit der vorliegenden Mutation des Bau- und Strassenlinienplans «Teilgebiet Nord» soll der rechtsverbindliche Fussweg wieder den Begebenheiten vor Ort angepasst werden.

Das Ziel ist es, die gültigen Bau- und Strassenlinien dem heutigen Strassenausbau anzupassen, damit eine der Situation angepasste rechtliche Grundlage entsteht.

Erwägungen

An der Gemeindeversammlung vom Dezember 2018 genehmigten die anwesenden Stimmberechtigten auf Antrag der Wohngenossenschaft Birsfelden (wgb) die Änderung des Zonenreglementes. Diese Änderung hatte hauptsächlich zum Inhalt, dass u.a. Wintergärten, welche neu bis 15 % der Parzellenfläche bzw. bei Wohneinheiten mit mehr als einer Wohneinheit maximal 20 m² pro Wohneinheit nicht mehr zur Bebauungsziffer gerechnet werden.

Die wgb, welche unter anderem auch Besitzerin der eingangs erwähnten Parzelle 30 ist, stellte in der Folge fest, dass im Bereich der vorliegenden BSP-Mutation aufgrund der bestehenden Strassenlinie des Stierackerwegs die Realisierung von verglasten Balkonen/Wintergärten nicht realisierbar wäre. Der gesetzlich vorgeschriebene Abstand zwischen Fussweg und Baukörper hätte nicht eingehalten werden können.

Parallel ergab sich, dass die Wasserleitung im Bereich des Stierackerwegs erneuert werden musste, so dass nach dessen Sanierung der Stierackerweg neu geteert werden musste. In Absprache mit der Parzellenbesitzerin wurde dabei der Weg im Bereich der Parzelle Nr. 30 zwischen 0.4 m und 0.5 m nach Süden verlegt.

Für die Gemeinde war diese Verlegung mit keinerlei Nachteilen und/oder Kosten verbunden. Für die Besitzerin der Parzelle hatte die Verlegung zur Folge, dass anschliessend die Realisierung verglaster Balkone/Wintergärten möglich wurde.

Als letzter Schritt der Anpassungen müssen nun noch die Bau- und Strassenlinien an den heutigen Fusswegverlauf angepasst werden.






Durch die Anpassung der Bau- und Strassenlinien erhalten die Eigentümer der bestehenden Gebäude Rechtssicherheit. Insofern hat die Eigentümerschaft ebenfalls ein Interesse an der Umsetzung der Planungsmassnahme. Die neue Wegführung des öffentlichen Fusswegs geht zudem haushälterischer mit dem Boden der privaten Parzelle um, auf welchem sie realisiert werden durfte.

Die Änderung kann der nachfolgenden Abbildung im Detail entnommen werden:











Legende

rechtsgültiger Planinhalt

-  Strassenbaulinie neu
-  Gehweg neu
-  Strassenlinie neu
-  Strassenlinie aufzuhebend
-  Gehweg aufzuhebend

Die Fläche des aufzuhebenden Gehwegs wird der angrenzenden Wohnzone W4 zugeteilt.

orientierender Planinhalt

-  rechtsgültig bleibende Strassenbaulinie (12/BSP/1/0)
-  rechtsgültig bleibende Strassenlinie (12/BSP/1/0)
-  Fahrbahn
-  Gehweg
-  Grünstreifen
-  Perimeter QP Kirchpark (12/QP/4/0)
-  Bemassung
-  Gebäude oberirdisch / unterirdisch

Gemäss dem vorgeschriebenen Planungsverfahren ist die Abstimmung mit dem Kanton und die öffentliche Mitwirkung (Planaufgabe vom 16.08.2021 bis 15.09.2021) erfolgt.

Seitens dem Kanton (Amt für Raumplanung) erfolgten weder Vorbehalte noch Änderungen. Im Rahmen der Mitwirkung erfolgten keine Eingaben.

Der Gemeinderat beschloss deshalb Ende September 2021, dass die Mutation des Bau- und Strassenlinienplans betreffend den Stierackerweg im Bereich der Parzelle 30 der Gemeindeversammlung zum Beschlussvorgelegt werden kann.

Kosten

Die Mutation des Bau- und Strassenlinienplans betreffend den Stierackerweg im Bereich der Parzelle 30 hat keine weiteren finanziellen Auswirkungen.

Die Kosten des durchlaufenen Planungsverfahrens belaufen sich auf rund CHF 10'000.- und wurden für externe Planungs- und Vermessungsaufgaben benötigt.

Antrag

Der Gemeinderat beantragt der Gemeindeversammlung zu beschliessen:

Die Änderung des Bau- und Strassenlinienplans «Teilgebiet Nord» (Verlegung des Stierackerweges im Bereich der Parzelle 30 nach Süden) wird genehmigt.

Dieser Beschluss untersteht dem fakultativen Referendum.

Birsfelden, 26. Oktober 2021, GRB Nr. 368

GEMEINDERAT BIRSFELDEN



Ch. Hiltmann
Gemeindepräsident



M. Schürmann
Leiter Gemeindeverwaltung

TRAKTANDUM NR. 4

IAFP 2022 – 2026 (Budget 2022)

Erläuterungen des Gemeinderates zum Budget

Vor einem Jahr musste der Gemeinderat an dieser Stelle vor den finanziellen Folgen der Covid-19 Pandemie warnen und die Finanzplanung nach unten revidieren. Mit der Erfahrung der letzten beiden Jahre können wir konstatieren, dass sich die Pandemie zwar tatsächlich negativ auf die Gemeindefinanzen auswirkt, jedoch nicht dermassen rasch und allenfalls stark, wie vermutet. Die Folgen sind eher indirekter Art. So steigen die Kosten und Risiken im Zusammenhang mit der Alterspflege und -betreuung. Auch im Bereich Soziales werden die Effekte spürbarer. Zusammen mit den Kostensteigerungen im Bereich Bildung führt dies zu einer weiteren Belastung unseres Finanzhaushalts.

Entgegen dieser düsteren Darstellung der kommunalen Finanzlage weisen wir für das kommende Jahr einen massiven Ertragsüberschuss von über CHF 18 Mio. aus. Wie kann das sein? Dies hat in erster Linie mit der geplanten Umzonung der Zentrumsparzelle zu tun. Mit der Wandlung der Parzelle von einer Zone für „Öffentliche Werke und Anlagen“ in eine Quartierplanparzelle mit Wohnnutzungen wird ein Wert von über CHF 21 Mio. geschaffen, welcher die Bilanz der Gemeinde massiv stärkt. Dieser einmalige Effekt ist zwar nicht liquiditätswirksam, aber durch die zukünftig damit verbundenen jährlichen Einnahmen in der momentanen finanziellen Situation der Gemeinde enorm wertvoll.

Ohne diese Aufwertung würde das Budget bei einem Defizit von CHF -3 Mio. zu liegen kommen. Ein grosser Teil dieses Defizits ist potenziell struktureller Art. Der Gemeinderat hat angesichts der starken Bilanz und der noch unsicheren Kosten- und Ertragsentwicklung für 2022 keine drastischen Anpassungsmassnahmen definiert. Sollte sich jedoch herausstellen, dass dieses Defizit tatsächlich nicht vorübergehender Natur ist, wird der Gemeinderat über grundsätzliche Anpassungen nachdenken müssen.

Ungeachtet dieser Unsicherheiten sind die vielen geplanten Entwicklungsvorhaben der Gemeinde ein entscheidender Baustein auf dem Weg in die finanzielle Unabhängigkeit Birsfeldens. Der Gemeinderat steht unverändert hinter diesen Projekten, welche die Finanzkraft der Gemeinde stützen und freut sich darauf, diese zusammen mit der Birsfelder Bevölkerung anzugehen.

Im Namen des Gemeinderates



Christof Hiltmann
Gemeindepräsident

Finanzentwicklung 2022 – 2026

Budget 2022 und Finanzplan

Nachfolgende Tabellen zeigen als Übersicht die wichtigsten Eckwerte und HRM2 Kennzahlen zum Budget 2022:

Budgetübersicht

Ergebnisübersicht	Budget 2022	Budget 2021	Rechnung 2020	Abw. B22/B21	Abw. B22/R20
Betriebliches Ergebnis	-5'885'780	-3'484'390	-68'962	-2'401'390	-5'816'818
Ergebnis Finanzierung	24'046'940	1'268'150	734'956	+22'778'790	+23'311'984
Operatives Ergebnis	18'161'160	-2'216'240	665'995	+20'377'400	+17'495'165
Ausserordentliches Ergebnis	0	0	0	±0	±0
Gesamtergebnis	18'161'160	-2'216'240	665'995	+20'377'400	+17'495'165
+ Abschreibung	4'662'090	2'951'970	2'545'033	+1'710'120	+2'117'057
+/- Veränderung Fonds u. SF	-210'770	-151'390	51'280	-59'380	-262'050
Selbstfinanzierung	22'612'480	584'340	3'262'308	+22'028'140	+19'350'172
Investitionsausgaben	-19'593'510	-14'520'340	-21'208'416	-5'073'170	+1'614'906
Investitionseinnahmen	208'000	170'000	119'868	+38'000	+88'132
Nettoinvestitionen	-19'385'510	-14'350'340	-21'088'547	-5'035'170	+1'703'037
Finanzierungssaldo	3'226'970	-13'766'000	-17'826'240	+16'992'970	+21'053'210
Selbstfinanzierungsgrad in %	117%	4%	15%		

Gesamtergebnis

Für das Jahr 2022 ist ein Gesamtergebnis der Erfolgsrechnung von CHF 18.2 Mio. budgetiert. Damit ist das Budget 2022 um rund CHF 20.4 Mio. höher als das Budget 2021. Das hohe Ergebnis ist im Wesentlichen auf die Aufwertung der Parzelle im Zentrum zurückzuführen. Dieser buchhalterische Effekt auf das budgetierte Ergebnis 2022 beträgt netto rund CHF 21.3 Mio. Weiter wurden einmalig für die Birseckstrasse ein Infrastrukturbeitrag von CHF 1 Mio. budgetiert. Diese hohen einmaligen Einnahmen stehen Ausgabensteigerungen in den Hauptbereichen Bildung, Soziales und Gesundheit gegenüber. Im Personalaufwand ist kein Teuerungsausgleich budgetiert worden.

Selbstfinanzierung/Selbstfinanzierungsgrad

Die Selbstfinanzierung wird mit CHF 22.6 Mio. um rund CHF 22 Mio. höher budgetiert als im Vorjahresbudget. Die Zielsetzung von 100% beim Selbstfinanzierungsgrad kann wegen dem einmaligen Aufwertungsgewinn erreicht werden.

Nettoinvestitionen

Die Nettoinvestitionen betragen CHF 19.4 Mio. und sind CHF 5 Mio. höher als in der Vorperiode. Die Schulraumsanierung (CHF 8.5 Mio.), die Zentrumsentwicklung (CHF 3.2 Mio.) sowie die Investitionen ins Reservoir (CHF 2.6 Mio.) und das Friedhofsgebäude (CHF 2.7 Mio.) belasten die Investitionsrechnung am stärksten.

Finanzierungssaldo

Der Finanzierungssaldo ist die Summe von Selbstfinanzierung und Nettoinvestitionen. Er beträgt für das Jahr 2022 CHF 3.2 Mio.

Finanzkennzahlen HRM2

Die Entwicklung des Gemeindehaushalts kann anhand von ausgewählten Finanzkennzahlen (Definition gemäss HRM2) beurteilt werden.

Kennzahlen HRM2	Budget 2022	Bewertung	Budget 2021	Mittelwert 5 Jahre	Richtgrösse
Selbstfinanzierungsgrad Gesamt	117%	Gut	4%	37%	> 100%
Selbstfinanzierungsgrad Allgemeiner Haushalt	142%	Gut	1%	41%	> 100%
Selbstfinanzierungsgrad Wasser	11%	Tief	111%	56%	> 100%
Selbstfinanzierungsgrad Abwasser	28%	Tief	33%	n.a.	> 100%
Zinsbelastungsanteil	0%	Gut	-1%	-1%	< 4%
Kapitaldienstanteil	6%	Tragbar	6%	6%	< 5%
Selbstfinanzierungsanteil	33%	Gut	1%	11%	> 20%
Investitionsanteil	30%	Sehr hoch	25%	29%	> 10%

Selbstfinanzierungsgrad

Der Selbstfinanzierungsgrad (Gesamt) beträgt 117%. Der einmalige Aufwertungsgewinn der Zentrumsparzelle wird gemäss HRM2 in dieser Kennzahl berücksichtigt und erklärt den hohen Wert. Ein Selbstfinanzierungsgrad von über 100% bedeutet, dass die Investitionen selbst getragen werden können.

Zinsbelastungsanteil

Der Zinsbelastungsanteil beträgt 0%. Die Kennzahl sagt aus, welcher Anteil des „verfügbaren Einkommens“ durch den Zinsaufwand gebunden ist. Je tiefer der Wert, desto grösser der Handlungsspielraum. Gemessen an den HRM2 Richtwerten ist der aktuelle Wert dieser Kennzahl als gut einzustufen.

Kapitaldienstanteil

Der Kapitaldienstanteil beträgt 6%. Die Kennzahl ist ein Mass für die Belastung des Haushalts durch die Kapitalkosten. Gemessen an den HRM2 Richtwerten ist diese Belastung als tragbar einzustufen.

Selbstfinanzierungsanteil

Der Selbstfinanzierungsanteil beträgt 33% und gibt an, welchen Anteil des Ertrages die Gemeinde zur Finanzierung der Investitionen aufbringen kann. Der aktuelle Wert dieser Kennzahl wird als gut eingestuft.

Investitionsanteil

Der Investitionsanteil ist definiert als Verhältnis der Bruttoinvestitionen zu den Gesamtausgaben. Gemessen an den HRM2 Richtwerten weist der aktuelle Wert auf eine sehr starke Investitionstätigkeit hin.

Erfolgsrechnung Das budgetierte Jahresergebnis weist 2022 ein Überschuss von CHF 18.2 Mio. aus.

Erfolgsrechnung	R 2020	B 2021	B 2022	P 2023	P 2024	P 2025	P 2026
Fiskalertrag	22'446'349	23'401'000	22'985'680	23'457'148	24'042'205	24'537'444	24'855'839
Regalien und Konzessionen	229'447	243'010	254'010	254'010	254'010	254'010	254'010
Entgelte	9'533'026	8'898'080	9'855'560	10'115'325	9'154'336	9'194'596	9'235'105
Verschiedene Erträge	17'833	16'000	16'000	16'000	16'000	16'000	16'000
Entnahmen Fonds u. SF	136'447	301'460	380'260	265'328	402'535	385'120	368'279
Transferertrag	11'467'552	10'474'820	11'099'760	11'085'467	11'201'067	11'457'389	12'413'083
Interne Verrechnungen	444'024	439'370	439'370	439'370	439'370	439'370	439'370
Personalaufwand	-18'150'504	-18'802'450	-19'502'080	-19'653'857	-19'846'300	-20'040'667	-20'236'977
Sach- und übriger Betriebsaufwand	-8'497'885	-8'963'530	-10'278'890	-9'513'834	-9'436'398	-9'568'575	-9'531'413
Einlagen in Fonds u. SF	-187'727	-150'070	-169'490	-185'294	-167'447	-145'067	-132'932
Transferaufwand	-14'518'467	-15'950'740	-15'864'500	-15'903'555	-16'049'695	-16'226'013	-16'407'317
Interne Verrechnungen	-444'024	-439'370	-439'370	-439'370	-439'370	-439'370	-439'370
Betriebliches Ergebnis v. Abschreibungen	2'476'071	-532'420	-1'223'690	-63'263	-429'686	-135'763	833'677
Abschreibungen	-2'545'033	-2'951'970	-4'662'090	-3'274'690	-3'715'512	-3'534'739	-3'536'185
Betriebliches Ergebnis	-68'962	-3'484'390	-5'885'780	-3'337'953	-4'145'198	-3'670'502	-2'702'508
Finanzertrag	922'837	1'458'650	2'421'840	2'655'826	1'393'826	1'961'776	2'155'726
Finanzaufwand	-187'881	-190'500	-171'500	-134'500	-164'500	-174'500	-174'500
<i>Ergebnis aus Finanzierung</i>	<i>734'956</i>	<i>1'268'150</i>	<i>2'404'690</i>	<i>2'521'326</i>	<i>1'229'326</i>	<i>1'787'276</i>	<i>1'981'226</i>
Operatives Ergebnis	665'995	-2'216'240	18'161'160	-816'627	-2'915'873	-1'883'226	-721'283
Ausserordentliches Ergebnis	0	0	0	0	0	0	0
Gesamtergebnis	665'995	-2'216'240	18'161'160	-816'627	-2'915'873	-1'883'226	-721'283

Die Funktionale Gliederung zeigt die Höhe des Nettoaufwands in den einzelnen Bereichen nach HRM2 auf.

Funktionale Gliederung	R 2020	B 2021	B 2022	P 2023	P 2024	P 2025	P 2026
Allgemeine Verwaltung	-3'744'233	-3'978'580	-5'827'240	-4'454'394	-4'473'341	-4'444'568	-4'464'229
Öffentliche Ordnung und Sicherheit	-1'137'727	-1'248'260	-1'558'470	-1'474'931	-1'388'152	-1'483'550	-1'411'832
Bildung	-12'273'960	-12'959'220	-13'068'290	-13'508'433	-13'900'510	-13'968'802	-14'151'477
Kultur, Sport, Freizeit, Kirche	-1'160'399	-1'313'180	-1'432'680	-1'411'034	-1'411'615	-1'373'679	-1'357'691
Gesundheit	-3'264'750	-3'297'160	-3'401'230	-3'402'845	-3'404'467	-3'406'098	-3'407'737
Soziale Sicherheit	-7'644'704	-9'111'190	-9'557'940	-9'615'804	-9'781'788	-9'961'985	-10'147'204
Verkehr	-1'537'842	-1'716'970	-1'927'140	-1'777'884	-1'803'492	-1'798'949	-1'798'587
Umweltschutz und Raumordnung	-600'306	-550'680	-817'840	129'869	-873'262	-874'120	-877'343
Volkswirtschaft	212'610	212'410	223'410	223'410	223'410	223'410	223'410
Finanzen und Steuern	31'817'306	31'746'590	55'528'580	34'475'418	33'897'345	35'205'116	36'671'407
Ergebnis	665'995	-2'216'240	18'161'160	-816'627	-2'915'873	-1'883'226	-721'283

Investitionsrechnung Über die gesamte Planperiode von 2022 – 2026 sind Nettoinvestitionen von rund CHF 45.2 Mio. geplant.

Die Investitionen sind im Anhang des IAFP detailliert aufgeführt.

Investitionsrechnung	R 2020	B 2021	B 2022	P 2023	P 2024	P 2025	P 2026
Ausgaben							
Strassen/Verkehrswege	-1'062'476	-400'000	0	-1'350'000	-1'035'000	-300'000	-675'000
Übrige Tiefbauten	-581'592	-1'117'600	-1'143'900	-5'602'000	-2'141'500	-450'000	-720'000
Hochbauten	-19'244'277	-12'400'000	-13'829'000	-12'353'000	-110'000	0	0
Mobilien	-10'754	-127'740	-524'610	-293'200	-750'000	0	0
Total Sachanlagen	-20'899'099	-14'045'340	-15'497'510	-19'598'200	-4'036'500	-750'000	-1'395'000
Software	0	0	0	0	0	0	0
Übrige immaterielle Anlagen	-309'316	-475'000	-4'096'000	-144'000	-58'000	0	0
Total immaterielle Anlagen	-309'316	-475'000	-4'096'000	-144'000	-58'000	0	0
Darlehen	0	0	0	0	0	0	0
Total Darlehen	0	0	0	0	0	0	0
Total Investitionsausgaben	-21'208'416	-14'520'340	-19'593'510	-19'742'200	-4'094'500	-750'000	-1'395'000
Einnahmen							
Investitionsbeiträge vom Bund	6'000						
Investitionsbeiträge von Kantonen	0	0	0	0	0	0	0
Anschlussbeiträge öff. Unternehmungen	1'500						
Anschlussbeiträge von priv. Untern.	99'472	0	0	0	0	0	0
Investitionsbeiträge von Privaten	0	125'000	163'000	0	0	0	0
Erschliessungsbeiträge	0	0	0	0	0	0	0
Invest. Beitr. Von priv. Haushalte	0	0	0	0	0	0	0
Anschlussbeitr. Von priv. Haushalte	396	45'000	45'000	45'000	45'000	45'000	45'000
Rückzahlung Darlehen	12'500						
Total Investitionseinnahmen	119'868	170'000	208'000	45'000	45'000	45'000	45'000
Nettoinvestitionen	-21'088'547	-14'350'340	-19'385'510	-19'697'200	-4'049'500	-705'000	-1'350'000

Die Funktionale Gliederung zeigt die Höhe des Nettoinvestitionen in den einzelnen Bereichen nach HRM2 auf.

Investitionsrechnung	R 2020	B 2021	B 2022	P 2023	P 2024	P 2025	P 2026
Allgemeine Verwaltung	-12'336'064	0	0	0	0	0	0
Öffentliche Sicherheit	7'500	0	-130'000	0	-250'000	0	0
Bildung	-3'870'263	-9'277'740	-8'913'610	-8'396'200	0	0	0
Kultur und Freizeit	-3'111'883	5'000	-395'000	5'000	-495'000	5'000	5'000
Gesundheit	0	0	0	0	0	0	0
Soziale Sicherheit	0	0	0	0	0	0	0
Verkehr	-1'062'476	-400'000	0	-1'350'000	-1'035'000	-300'000	-675'000
Umwelt und Raumplanung	-715'362	-4'677'600	-9'946'900	-9'956'000	-2'269'500	-410'000	-680'000
Volkswirtschaft	0	0	0	0	0	0	0
Finanzen und Steuern	0	0	0	0	0	0	0
Nettoinvestitionen	-21'088'547	-14'350'340	-19'385'510	-19'697'200	-4'049'500	-705'000	-1'350'000

Globalbudgets

Diese Tabelle zeigt die Entwicklung der Globalbudgets über die Planjahre. Die Saldi der Aufgabenbereiche des Jahres 2022 bilden das Budget. Die Informationen zu den einzelnen Globalbudgets finden Sie im Mittelteil des IAFP (Kapitel Aufgabenbereiche).

	R 2020	B 2021	B 2022	P 2023	P 2024	P 2025	P 2026
Ergebnis	665'995	-2'216'240	18'161'160	-816'627	-2'915'873	-1'883'226	-721'283
Gemeindeentwicklung und Hochbau	-659'114	-838'760	20'482'240	1'118'980	-1'134'887	-537'777	-335'915
Räumliche Entwicklung und Baugesuche	-923'777	-976'910	-2'190'460	-59'663	-1'068'304	-1'077'023	-1'085'822
Wirtschaft	212'610	212'410	223'410	223'410	223'410	223'410	223'410
Immobilienmanagement	52'053	-74'260	22'449'290	955'233	-289'993	315'836	526'497
Leben in Birsfelden	-2'326'938	-2'502'320	-2'690'220	-2'673'573	-2'681'652	-2'655'647	-2'647'871
Freizeit, Kultur und Sport	-1'193'907	-1'323'270	-1'388'600	-1'355'236	-1'344'957	-1'317'409	-1'307'243
Generationenübergreifende familienergänzende Angebote	-624'653	-682'070	-781'770	-797'394	-814'021	-814'651	-815'284
Angebote für Jugendliche und Kinder	-508'379	-496'980	-519'850	-520'942	-522'673	-523'587	-525'343
Sicherheit	-405'268	-495'280	-864'690	-779'177	-690'415	-783'820	-710'098
Polizei	-139'604	-254'760	-579'350	-514'418	-397'184	-489'174	-411'884
Feuerwehr	-4'055	-36'180	-35'890	-29'312	-57'771	-60'372	-63'909
Bevölkerungsschutz	-261'610	-204'340	-249'450	-235'448	-235'460	-234'275	-234'305
Umwelt, Ver- und Entsorgung	502'716	294'430	120'330	336'636	170'978	175'988	186'756
Umweltschutz	-123'896	-86'910	-194'480	-97'823	-98'195	-98'403	-98'783
Abfallvermeidung und Abfallbeseitigung	-125'272	-276'990	-239'170	-239'998	-240'848	-240'583	-241'469
Wasserversorgung	-11'175	-1'970	-122'590	-24'330	-160'687	-143'537	-125'809
Abwasserbeseitigung	186'027	149'070	168'490	184'294	166'447	144'067	131'932
Multimedienetz (MMN)	577'032	511'230	508'080	514'492	504'262	514'444	520'885
Strassen, Grünflächen und Verkehr	-1'763'241	-1'940'990	-2'355'050	-2'177'077	-2'201'912	-2'194'453	-2'193'330
Strassen, Grünflächen und Verkehr	-1'763'241	-1'940'990	-2'355'050	-2'177'077	-2'201'912	-2'194'453	-2'193'330
Stadtbüro	-278'937	-301'250	-327'270	-331'219	-335'207	-339'236	-343'305
Stadtbüro	-278'937	-301'250	-327'270	-331'219	-335'207	-339'236	-343'305
Soziales	-6'039'458	-7'012'600	-7'389'720	-7'522'461	-7'658'431	-7'797'711	-7'940'383
Sozialhilfe	-5'427'035	-6'426'600	-6'700'720	-6'831'766	-6'966'032	-7'103'600	-7'244'552
Mietzinsbeiträge	-71'622	-100'000	-90'000	-90'000	-90'000	-90'000	-90'000
Kindes- und Erwachsenenschutz	-753'165	-776'000	-709'000	-710'695	-712'398	-714'110	-715'831
Asylwesen	212'363	290'000	110'000	110'000	110'000	110'000	110'000
Bildung	-11'913'019	-12'610'810	-12'697'880	-13'137'671	-13'529'394	-13'597'331	-13'779'648
Kindergarten, Primar- und Musikschule	-11'913'019	-12'610'810	-12'697'880	-13'137'671	-13'529'394	-13'597'331	-13'779'648
Verwaltungsführung und Querschnittsfunktionen (QF)	23'549'255	23'191'340	23'883'420	24'348'934	25'145'046	25'846'761	27'042'512
Verwaltungsführung und QF	-4'273'344	-4'242'150	-4'222'810	-4'109'565	-4'177'445	-4'225'486	-4'292'297
Steuern	31'534'061	31'490'600	32'454'490	32'921'610	33'632'170	34'378'592	35'647'499
Gesundheit	-3'661'883	-4'187'000	-4'541'530	-4'543'145	-4'544'767	-4'546'398	-4'548'037
Ausgleich Spezialfinanzierungen	-49'580	129'890	193'270	80'034	235'088	240'053	235'347

Geldflussrechnung

Die Mittelflussrechnung zeigt die liquiditätswirksamen Geschäftsfälle während einer Periode. Der Finanzierungssaldo zeigt den entsprechenden Finanzbedarf der Periode. Allfällige Neubewertungen von Grundstücken sind nicht im Finanzplan enthalten.

Geldflussrechnung	R 2020	B 2021	B 2022	P 2023	P 2024	P 2025	P 2026
Total Aufwand	44'531'521	47'448'630	51'087'920	49'105'100	49'819'222	50'128'931	50'458'694
Total Ertrag	45'197'516	45'232'390	69'249'080	48'288'473	46'903'349	48'245'705	49'737'411
Ergebnis Erfolgsrechnung	665'995	-2'216'240	18'161'160	-816'627	-2'915'873	-1'883'226	-721'283
Geldunwirksame Aufwände							
Abschreibungen	2'545'033	2'951'970	4'662'090	3'274'690	3'715'512	3'534'739	3'536'185
Einlagen in Fonds u. Spezialfinanzierungen	187'727	150'070	169'490	185'294	167'447	145'067	132'932
Interne Verrechnungen	444'024	439'370	439'370	439'370	439'370	439'370	439'370
Geldunwirksame Erträge							
Entnahmen Fonds u. Spezialfinanzierungen	-136'447	-301'460	-380'260	-265'328	-402'535	-385'120	-368'279
Marktwertanpassung			-22'661'520				
Interne Verrechnungen	-444'024	-439'370	-439'370	-439'370	-439'370	-439'370	-439'370
Cash Flow Erfolgsrechnung	3'262'308	584'340	-49'040	2'378'029	564'551	1'411'460	2'579'556
Investitionen							
Investitionen Ausgaben	-21'208'416	-14'520'340	-19'593'510	-19'742'200	-4'094'500	-750'000	-1'395'000
Investitionen Einnahmen	119'868	170'000	208'000	45'000	45'000	45'000	45'000
Finanzierungssaldo adj.	-17'826'240	-13'766'000	-19'434'550	-17'319'171	-3'484'949	706'460	1'229'556
Entwicklung Bilanz (kalk.)							
Bestand Flüssige Mittel	8'873'723	10'000'000	6'000'000	6'000'000	6'000'000	6'000'000	6'000'000
Verzinsliche Schulden kalk.	31'071'426	40'000'000	55'434'550	72'753'721	76'238'670	75'532'210	74'302'654
Bilanzüberschuss	20'925'698	18'709'458	36'870'618	36'053'991	33'138'118	31'254'892	30'533'610

Die Geldflussrechnung ist kein Bestandteil der kantonalen Vorgabe zu HRM2. In dieser Darstellung wurde die Marktwertanpassung eliminiert.

Investitionsrechnung: Budget 2022

Investitionen steuerfinanzierter Bereich und Investitionen ins Finanzvermögen:

Kredit	Aufgabenbereich	Liegen- schaft/Strasse	Kurzbezeichnung	Kommentar	Kredit	2022
SV= Sondervorlagen, BU = Budgetkredit, BB = Bereits beschlossen, SV1) = Sondervorlage bereits beschlossen						
BU	Räumliche Entwicklung	Projekte	Quartierplanung	QP Sternenfeld		250'000
BU	Räumliche Entwicklung	Projekte	Quartierplanung	Einnahmen QP Sternenfeld		-163'000
SV	Räumliche Entwicklung	Projekte	Quartierplanung	Umsetzung QP Zentrum	3'363'000	3'161'000
SV1)	Räumliche Entwicklung	Projekte	Quartierplanung	Abschluss Studienauftrag Hardstrasse	570'000	285'000
SV1)	Bildung	Div.	Erweiterungen	Schulraumplanung	30'180'000	8'519'000
SV1)	Bildung	Div.	Mobiliar	Mobiliar Primarschulhäuser	880'000	394'610
BU	Sicherheit	Div.	Messgeräte	Geschwindigkeitsmessgerät		130'000
BU	Freizeit, Sport und Kultur	Projekte	Sportplatzinfrastruktur	Sportplatzinfrastruktur		400'000
BU	MMN			Antennenanschlussgebühren		-5'000
SV1)	Strassen, Grünflächen	Friedhof	Sanierung	Friedhofgebäude	3'100'000	2'680'000
Total steuerfinanzierter Bereich					38'093'000	15'651'610

Investitionen der Spezialfinanzierungen:

Wasserversorgung

Kredit	Aufgabenbereich	Liegenschaft/Strasse	Kurzbezeichnung	Kommentar	Kredit	2022
SV= Sondervorlagen, BU = Budgetkredit, BB = Bereits beschlossen, SV1) = Sondervorlage bereits beschlossen						
SV1)	Wasserversorgung	Reservoir	Projekt Reservoir	Bauprojekt Neubau Reservoir	6'990'000	2'630'000
BU	Wasserversorgung			Wasseranschlussgebühren		-20'000
Total Wasserversorgung					6'990'000	2'610'000

Abwasserbeseitigung

Kredit	Aufgabenbereich	Liegenschaft/Strasse	Kurzbezeichnung	Kommentar	Kredit	2022
SV= Sondervorlagen, BU = Budgetkredit, BB = Bereits beschlossen SV 1) = Sondervorlage bereits beschlossen						
SV1)	Abwasserbeseitigung	Div.	Sanierung	Div. Kanalsanierungen	4'920'000	1'143'900
BU	Abwasserbeseitigung			Kanalisationsanschlussbeiträge		-20'000
Total Abwasserbeseitigung					4'920'000	1'123'900

Total Einwohnergemeinde						19'385'510
--------------------------------	--	--	--	--	--	-------------------

Antrag

Der Gemeinderat beantragt der Gemeindeversammlung zu beschliessen:

1. Die Gemeindesteuern für das Jahr 2022 betragen unverändert:
 - Natürliche Personen: 62 %
 - Juristische Personen: 5,0 % des steuerbaren Ertrages als Ertragssteuern
2. Allen Globalbudgets der Aufgabenbereiche 2022 und dem sich ergebenden Überschuss von CHF 18'161'160.- wird zugestimmt.
3. Dem Investitionsbudget 2022 mit Nettoinvestitionen von CHF 19'385'510.- wird zugestimmt.
4. Der IAFP 2022 – 2026 wird zur Kenntnis genommen.

Birsfelden, 2. November 2021, GRB Nr. 384

GEMEINDERAT BIRSFELDEN

Ch. Hiltmann
Gemeindepräsident

M. Schürmann
Leiter Gemeindeverwaltung