

ERLÄUTERUNGEN ZUR GEMEINDEVERSAMMLUNG

vom 18. Dezember 2023
um 19.30 Uhr in der Sporthalle
Sternenfeldstrasse 9, 4127 Birsfelden

Gemeindeversammlung vom 18. Dezember 2023

TRAKTANDENLISTE

- | | | |
|---|-------|---------|
| 1. Beschlussprotokoll der
Gemeindeversammlung vom 25. September 2023 | Seite | 1 - 5 |
| 2. Quartierplanung Quartierhof | Seite | 6 - 13 |
| 3. Quartierplanung Birsstegweg | Seite | 14 - 23 |
| 4. Budget 2024 / IAFP 2024-2028 | Seite | 24 - 33 |
| 5. Mitteilungen des Gemeinderates | | |
| 6. Anträge | | |
| 7. Diverses | | |

Birsfelden, 31. Oktober 2023, GRB Nr. 2023-549

GEMEINDERAT BIRSFELDEN



Ch. Hiltmann
Gemeindepräsident



M. Schürmann
Leiter Gemeindeverwaltung

DAS WICHTIGSTE IN KÜRZE

Quartierplanung Quartierhof

Ziel der Quartierplanung ist es, das Gebiet Quartierhof städtebaulich neu zu interpretieren und einer verdichteten, qualitätsvollen und nachhaltigen Bebauung zuzuführen.

Das Vorhaben sieht insgesamt fünf Baubereiche mit variierenden Gebäudehöhen vor. Im Zentrum des Quartierplans entsteht ein öffentlich zugänglicher, begrünter Innenhof. Die Parkierung von Motorfahrzeugen erfolgt zukünftig in unterirdischen Einstellhallen.

Durch die Quartierplanung Quartierhof entstehen zahlreiche attraktive Wohneinheiten für sämtliche Gesellschaftsschichten. Der Gemeinde fliessen mit der Realisierung des Projektes zudem dringend benötigte Zusatzeinnahmen aus dem Infrastrukturbeitrag sowie zusätzlichen Steuereinnahmen zu.

Der Gemeinderat beantragt der Gemeindeversammlung zu beschliessen, dass die Quartierplanung Quartierhof genehmigt wird.

Quartierplanung Birsstegweg

Das 2015 verabschiedete Stadtentwicklungskonzept (STEK) sieht für die Einmündung des Birsstegwegs in die Hauptstrasse die Setzung eines städtebaulichen Akzents vor. Auch das 2017 verabschiedete kommunale Hochhauskonzept bescheinigt diesem Standort eine Eignung für die vertikale Verdichtung.

Der Quartierplan sieht daher einen zentral gelegenen Baubereich vor, in dem ein Holz-Hybrid-Hochhaus mit einer Maximalhöhe von 101.35 m zulässig ist. Ein weiterer Baubereich umfasst den näher an der Hauptstrasse liegenden, viergeschossigen Annexbau. Zusätzlich entsteht ein öffentlich zugänglicher Vorplatz für gewerbliche Nutzung sowie ein baumbestandener Park.

Durch die Quartierplanung Birsstegweg entstehen an zentraler Lage zahlreiche attraktive Wohnungen für Jung und Alt. Der Gemeinde fliessen mit der Realisierung des Projektes zudem dringend benötigte Zusatzeinnahmen aus dem Infrastrukturbeitrag, den Baurechtszinsen sowie neuen Steuereinnahmen zu.

Der Gemeinderat beantragt der Gemeindeversammlung zu beschliessen, dass die Quartierplanung Birsstegweg genehmigt wird.

Budget 2024 / IAFP 2024 – 2028

Das Budget 2024 der Gemeinde weist einen Überschuss von CHF 6.9 Mio. aus. Dieses positive Resultat ist jedoch nur möglich dank der Aufwertungsgewinne aus den Quartierplänen "Hardstrasse" und "Birsstegweg" von insgesamt CHF 13.9 Mio.

Ohne diese wertvollen Einmaleffekte müsste ein Verlust von CHF -7 Mio. ausgewiesen werden. Er basiert auf diversen, nicht beeinflussbaren Kostensteigerungen, u.a. im Bereich der Altersbetreuung/Gesundheit, der Schule und der Teuerung. Die Kostensteigerungen sind mehrheitlich wiederkehrend und fallen fürs kommende Jahr massiv höher aus, als in den vergangenen Jahren.

Alle Indikatoren weisen darauf hin, dass die nicht beeinflussbaren Kosten auch zukünftig ansteigen werden. Die Gemeinde ist somit weiter dringend auf zusätzliche Einnahmen angewiesen. Aufwertungsgewinne, Infrastrukturbeiträge und neue Steuerzahlende durch Quartierplanungen sind ein Mittel, dies zu erreichen.

Der Gemeinderat beantragt der Gemeindeversammlung zu beschliessen:

1. Die Gemeindesteuerfüsse für das Jahr 2024 betragen:
 - Natürliche Personen: 62 %
 - Juristische Personen: 55 %
2. Allen Globalbudgets der Aufgabenbereiche 2024 und dem sich ergebenden Überschuss von CHF 6'931'700 wird zugestimmt.
3. Dem Investitionsbudget 2024 mit Nettoinvestitionen von CHF 10'082'750 wird zugestimmt.
4. Der IAFP 2024 – 2028 wird zur Kenntnis genommen.

TRAKTANDUM NR. 1

Protokoll der 3. Gemeindeversammlung vom 25. September 2023

1. Beschlussprotokoll der Gemeindeversammlung vom 26. Juni 2023

Empfehlung der Gemeindekommission

Die Gemeindekommission hat im Rahmen ihrer Sitzung vom 4. September 2023 den Antrag des Gemeinderates (auf Basis der Erläuterungen zur Gemeindeversammlung) einstimmig zur Annahme empfohlen.

Beratung und Beschlussfassung der Gemeindeversammlung

://: Das Beschlussprotokoll der Gemeindeversammlung vom 26. Juni 2023 wird grossmehrheitlich und mit 1 Enthaltung genehmigt.

Dieser Beschluss untersteht nicht dem fakultativen Referendum.

2. Quartierplanung Hardstrasse

Empfehlung der Gemeindekommission

Die Gemeindekommission hat im Rahmen ihrer Sitzung vom 4. September 2023 den Antrag des Gemeinderates (auf Basis der Erläuterungen zur Gemeindeversammlung) einstimmig zur Annahme empfohlen.

Beratung und Beschlussfassung der Gemeindeversammlung

://: Stillschweigend wird Eintreten beschlossen.

://: Der Antrag des Gemeinderates, dass Artikel 4, Absatz 1 wie folgt angepasst werden soll, wird grossmehrheitlich sowie mit 2 Nein-Stimmen und 1 Enthaltung angenommen.

Im «zu erhaltenden Gebäude mit Umnutzung» H25 ist folgende Hauptnutzung zulässig:

– Wohn- und Wohnateliernutzung

— ~~öffentliche und gemeinschaftliche bzw. gemeinnützige Nutzungen zu max. 116 m² BGFH zulässig.~~

In einem der Baubereiche oder im «zu erhaltendem Gebäude mit Umnutzung» ist darüber hinaus eine öffentliche und gemeinschaftliche bzw. gemeinnützige Nutzungen zu max. 116 m² BGFH zulässig.

://: Der Antrag des Gemeinderates, dass in Kapitel 8, Absatz 7, Fussnote 1 neu wie folgt formuliert werden soll, wird grossmehrheitlich und mit 1 Enthaltung angenommen.

¹ Die Angaben zu den Reparatur-Infrastrukturen beziehen sich auf 100 Stellplätze, die weiteren jeweils auf 100 Wohneinheiten. Sie müssen bei etappierter Umsetzung der Quartierplanung anteilig realisiert werden. Bereits realisierte/bewilligte Massnahmen, die über die Mindestvorgaben hinausgehen, können bei weiteren Baugesuchen anteilig berücksichtigt werden.

://: Einstimmig wird beschlossen:

1. Die Quartierplanung Hardstrasse, bestehend aus dem Quartierplan-Reglement und dem Quartierplan mit Schnitten, wird genehmigt.
2. Die jeweiligen Mutationen Hardstrasse zum Strassennetzplan, zum Bau- und Strassenlinienplan Teilgebiet Nord 2 sowie zum Zonenplan Siedlung werden genehmigt.
3. Der Kredit für die Projektierung der weiteren Arbeiten im Zuständigkeitsbereich der Gemeinde in Höhe von CHF 684'000, zusammengesetzt aus:
 - a. Gesamtkoordination Umsetzung Planung Hardstrasse: CHF 231'000
 - b. Vorprojekt und Bauprojekt Teilprojekt Rückbau und Arealbereitstellung: CHF 165'000
 - c. Vorprojekt und Bauprojekt Teilprojekt Öffentlicher Freiraum: CHF 288'000wird genehmigt.

Dieser Beschluss untersteht dem fakultativen Referendum.

3. Sondervorlage "Bauprojekt Hardstrasse (Sternenfeldstrasse bis Hafenstrasse): Erneuerung Strasse, Ersatz Wasserleitung und Verlängerung Mischwasserkanal"

Empfehlung der Gemeindekommission

Die Gemeindekommission (GK) hat im Rahmen ihrer Sitzung vom 4. September 2023 die Anträge des Gemeinderates (auf Basis der Erläuterungen zur Gemeindeversammlung) wie folgt beurteilt:

- Zu 1. empfiehlt die GK der Gemeindeversammlung mit 10 Ja-Stimmen, 0 Nein-Stimmen und 1 Enthaltung den Antrag des Gemeinderates zu genehmigen.
- Zu 2. empfiehlt die GK der Gemeindeversammlung mit 10 Ja-Stimmen, 1 Nein-Stimme und 0 Enthaltungen den Antrag des Gemeinderates zu genehmigen.
- Zu 3. empfiehlt die GK der Gemeindeversammlung mit 10 Ja-Stimmen, 1 Nein-Stimme und 0 Enthaltungen den Antrag des Gemeinderates zu genehmigen.
- Zu 4. empfiehlt die GK der Gemeindeversammlung mit 8 Ja-Stimmen, 3 Nein-Stimmen und 0 Enthaltungen den Antrag des Gemeinderates zu genehmigen.

Beratung und Beschlussfassung der Gemeindeversammlung

://: Stillschweigend wird Eintreten beschlossen.

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

1. Für die Erneuerung der Hardstrasse (Sternenfeldstrasse bis Hafenstrasse) wird ein Investitionskredit von CHF 2'430'000.00 zu Lasten der Gemeindekasse bewilligt.
2. Für die Erneuerung der Wasserleitung Hardstrasse (Sternenfeldstrasse bis Hafenstrasse) wird ein Investitionskredit von CHF 846'000.00 zu Lasten der Spezialfinanzierung Wasserversorgung bewilligt.
3. Für die Verlängerung des Mischwasserkanals in der Hardstrasse wird ein Investitionskredit von CHF 549'000.00 zu Lasten der Spezialfinanzierung Abwasser bewilligt.
4. Lohn- und Materialpreisänderungen gegenüber der Preisbasis Baupreisindex Nordwestschweiz, Tiefbau, vom April 2023, Indexstand 112.4 werden mitbewilligt und sind in der Abrechnung nachzuweisen.

Dieser Beschluss untersteht dem fakultativen Referendum.

4. Instandsetzung der Turn- und Schwimmhalle (Sondervorlage): Abnahme der Schlussabrechnung

Empfehlung der Gemeindekommission

Die Gemeindekommission hat im Rahmen ihrer Sitzung vom 4. September 2023 den Antrag des Gemeinderates (auf Basis der Erläuterungen zur Gemeindeversammlung) einstimmig zur Annahme empfohlen.

Beratung und Beschlussfassung der Gemeindeversammlung

://: Stillschweigend wird Eintreten beschlossen.

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

Die Schlussabrechnung der Sondervorlage "Instandsetzung der Turn- und Schwimmhalle", welche eine Kreditunterschreitung von CHF 1'969'916.81 ausweist, wird von der Gemeindeversammlung abgenommen.

Dieser Beschluss untersteht dem fakultativen Referendum.

5. Instandsetzung Friedhofgebäude (Sondervorlage): Abnahme der Schlussabrechnung inklusive Nachtragskredit

Empfehlung der Gemeindekommission

Die Gemeindekommission hat im Rahmen ihrer Sitzung vom 4. September 2023 den Antrag des Gemeinderates (auf Basis der Erläuterungen zur Gemeindeversammlung) mit 8 Ja-Stimmen, 2 Nein-Stimmen und 1 Enthaltung zur Annahme empfohlen.

Beratung und Beschlussfassung der Gemeindeversammlung

://: Stillschweigend wird Eintreten beschlossen.

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

Für das Investitionsprojekt (Sondervorlage) "Instandsetzung Friedhofsgebäude" wird ein Nachtragskredit in der Höhe von CHF 277'275.80 genehmigt und die daraus resultierende Schlussabrechnung, welche Gesamtkosten von CHF 3'377'275.80 aufweist, wird abgenommen.

Dieser Beschluss untersteht dem fakultativen Referendum.

6. Teilrevision Gemeindeordnung: Wahl Führungsmodell Primarstufe

Empfehlung der Gemeindekommission

Die Gemeindekommission hat im Rahmen ihrer Sitzung vom 4. September 2023 den Antrag des Gemeinderates (auf Basis der Erläuterungen zur Gemeindeversammlung) mit 10 Ja-Stimmen, 0 Nein-Stimmen und 1 Enthaltung zur Annahme empfohlen.

Beratung und Beschlussfassung der Gemeindeversammlung

://: Stillschweigend wird Eintreten beschlossen.

://: Der Antrag des Schulrates, vertreten durch Luca la Rocca, dass § 2, Absatz 1, lit. b. wie folgt angepasst werden soll, wird mit 61 Ja-Stimmen und einigen Nein-Stimmen angenommen.

b. der Schulrat für die Primarstufe, bestehend aus 7 Mitgliedern, davon 1 Mitglied des Gemeinderats

://: Der Antrag der EVP, vertreten durch Sarah Fritz, dass § 2, Absatz 1, lit. c. wie folgt angepasst werden soll, wird mit 42 Nein-Stimmen sowie 34 Ja-Stimmen und 11 Enthaltungen abgelehnt.

c. der Schulrat für die Musikschule, bestehend aus 5 Mitgliedern, davon 1 Mitglied des Gemeinderats

://: Der Antrag von Patrick Rüegg, dass § 2, Absatz 1, lit. c. wie folgt angepasst werden soll, wird grossmehrheitlich sowie mit wenigen Ja-Stimmen und Enthaltungen abgelehnt.

c. der Schulrat für die Musikschule, bestehend aus 3 Mitgliedern, davon 1 Mitglied des Gemeinderats

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

Die Teilrevision Gemeindeordnung – bestehend aus Anpassung der § 2 Behördenorganisation, § 7 Wahlorgane, § 8 Verfahren bei Urnenwahl, § 14 Aufhebung bisherigen Rechts und § 15 Inkrafttreten – wird genehmigt.

Dieser Beschluss untersteht dem obligatorischen Referendum.

7. Teilrevision Feuerwehreglement: Anpassung der Zuständigkeit für den Entscheid über Leisten/Nichtleisten von Feuerwehrdienst

Empfehlung der Gemeindegemeinschaft

Die Gemeindegemeinschaft hat im Rahmen ihrer Sitzung vom 4. September 2023 den Antrag des Gemeinderates (auf Basis der Erläuterungen zur Gemeindeversammlung) einstimmig zur Annahme empfohlen.

Beratung und Beschlussfassung der Gemeindeversammlung

://: Stillschweigend wird Eintreten beschlossen.

://: Grossmehrheitlich und mit 1 Nein-Stimme wird beschlossen:

Die Teilrevision Feuerwehreglement (Anpassungen in § 7 Verfügung des Entscheides über Leisten/Nichtleisten von Feuerwehrdienst; § 15 Rechtsmittel und § 18 Genehmigung und Inkrafttreten) wird genehmigt.

Dieser Beschluss untersteht dem fakultativen Referendum.

8. Anträge

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

Birsfelden, 25. September 2023

NAMENS DER GEMEINDEVERSAMMLUNG



Ch. Hiltmann
Gemeindepräsident



M. Schürmann
Leiter Gemeindeverwaltung

Antrag

Der Gemeinderat beantragt der Gemeindeversammlung zu beschliessen:

Das Beschlussprotokoll der Gemeindeversammlung vom 25. September 2023 wird genehmigt.

*Dieser Beschluss untersteht **nicht** dem fakultativen Referendum.*

GEMEINDERAT BIRSFELDEN



Ch. Hiltmann
Gemeindepräsident



M. Schürmann
Leiter Gemeindeverwaltung

TRAKTANDUM NR. 2

Quartierplanung Quartierhof

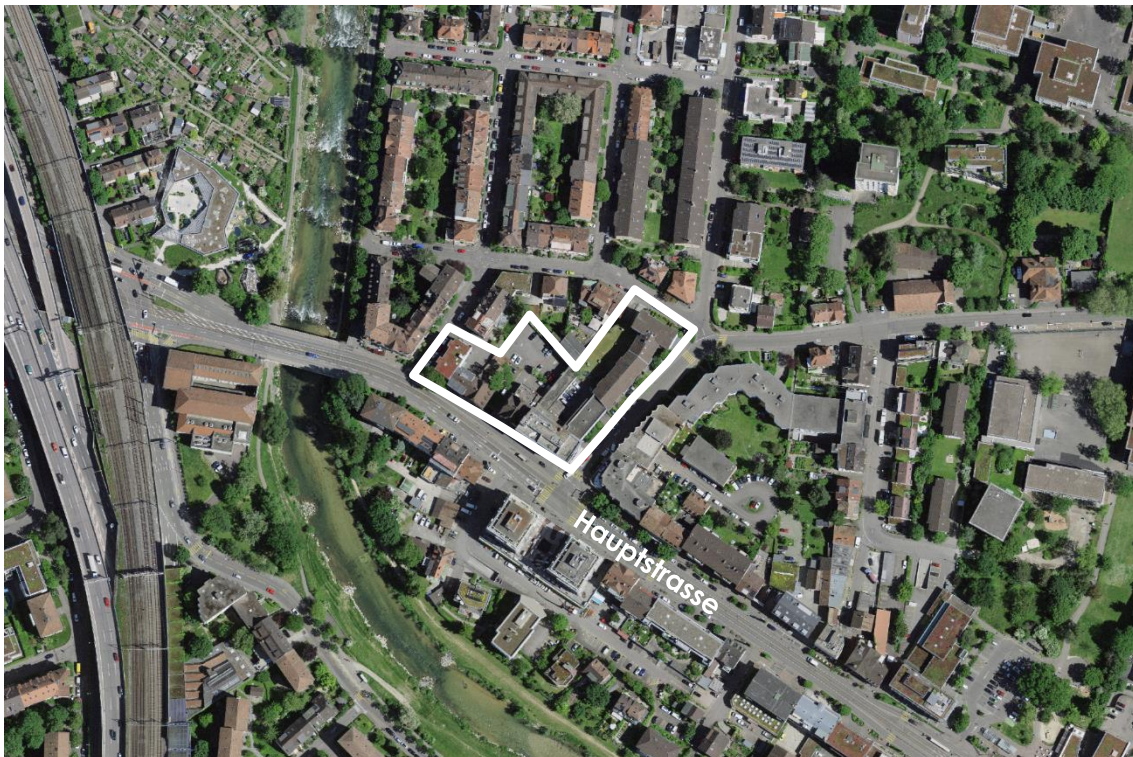


Abbildung 1: Perimeter Quartierplanung Quartierhof (Quelle: Geoviewer BL, eigene Darstellung)

1. Ausgangslage

Auf Initiative der Grundeigentümer sowie eines von ihnen beauftragten Projektentwicklers wurde in den Jahren 2019 und 2020 ein Workshop-Verfahren für das Gebiet Quartierhof – Parzellen Nr. 19, Nr. 20, Nr. 673, Nr. 675, Nr. 1189, Nr. 1202, Nr. 1203 und Nr. 1554 – durchgeführt. Ziel des Verfahrens war es, das Areal städtebaulich neu zu interpretieren und die Möglichkeit einer verdichteten Bebauung zu prüfen. Das Alter des Gebäudebestandes und das Entwicklungspotential an dieser Lage nahe der Ortseinfahrt aus Richtung Basel gaben den Ausschlag dafür, dass der Gemeinderat den Absichten der Grundeigentümer positiv gegenübersteht.

Grundlage für das Variantenstudium im Rahmen des Workshop-Verfahrens bildete eine Städtebauliche Machbarkeitsstudie, die anfangs 2019 durch die ARGE Herzog Architekten / Berrel Berrel Kräutler Architekten vorgestellt wurde. Diese umfasste noch das komplette Geviert zwischen der Haupt-, der Basler-, Bürklin- und Rheinstrasse. Bereits während des Workshop-Verfahrens stand fest, dass eine allfällige Quartierplanung nur die Parzellen der IMBA Liegenschaften AG und der Pensionskasse Basel-Stadt umfassen würde (siehe Abbildung 2). Dennoch wurden bei allen Vertiefungs- und Überarbeitungsschritten stets auch die nicht im heutigen Quartierplan-Perimeter enthaltenen Parzellen entlang der Basler- und der Bürklinstrasse berücksichtigt.



Abbildung 2: Parzellenplan Quartierhof (Quelle: Geoviewer BL, eigene Darstellung)



Abbildung 3: Richtprojekt Quartierhof (Quelle: ARGE Bryum & Berrel Berrel Kräutler)

Nach Ausarbeitung einer Best-Variante wurden die Ergebnisse des Workshop-Verfahrens zunächst der Bau- und Planungskommission (BPK) und anschliessend der kantonalen Arealbaukommission (ABK) präsentiert. Deren Rückmeldungen wurden im Frühjahr 2021 in die damals vorliegenden Entwürfe eingearbeitet. Im Juni 2021 lag sodann das Richtprojekt für die Neubauten und die Aussenraumgestaltung vor (siehe Abbildung 3). Danach wurden die Entwürfe erneut in der BPK behandelt und dem Gemeinderat zur Auslösung des Quartierplanverfahrens empfohlen.

Mit Beschluss vom 6. Juli 2021 verabschiedete der Gemeinderat den zu diesem Zeitpunkt vorliegenden Projektstand als Grundlage zur Erarbeitung der Quartierplanung.

2. Quartierplanung

Die Quartierplanung Quartierhof basiert auf dem Richtkonzept, das von der ARGE Herzog Architekten / Berrel Berrel Kräutler Architekten in Zusammenarbeit mit der Bryum AG ausgearbeitet wurde. Die Quartierplanung besteht dabei aus den nachfolgend aufgelisteten, grundeigentümerverbindlichen Dokumenten

- Teilplan Bebauung / Erschliessung / Freiräume, Massstab 1:500,
- Teilplan Schnitte, Massstab 1:500,
- Quartierplanreglement,

sowie mehreren orientierenden Beilagen. Die Inhalte der Quartierplanung sowie der Ablauf des Verfahrens werden dabei im Planungsbericht erläutert und gewürdigt. Ergänzt wird dieser um mehrere Beilagen einschliesslich der Stellungnahme zur kantonalen Vorprüfung sowie dem Mitwirkungsbericht.

2.1. Teilplan Bebauung / Erschliessung / Freiräume

Der Teilplan Bebauung / Erschliessung / Freiräume sieht insgesamt fünf Baubereiche mit variierenden Gebäudehöhen vor. Ergänzt werden alle fünf Baubereiche um Baubereiche für bis zu drei Attikageschosse. Dadurch entsteht ein Rücksprung von den front- und rückseitigen Gebäudefassaden. So fügen sich die Bauten städtebaulich besser in die Umgebung ein und die Fassaden werden vertikal gebrochen. Ein Versatz der Baubereiche sowohl entlang der Strassen als auch zum Innenhof gewährleistet darüber hinaus auch die horizontale Gliederung der Fassaden.



Abbildung 4: Ansicht bei Einfahrt aus Basel (Quelle: ARGE Bryum & Berrel Berrel Kräutler)

Im Zentrum des Quartierplans entsteht ein begrünter Innenhof mit markantem Baumbestand und hoher Aufenthaltsqualität. Er stellt gegenüber dem bislang hier anzutreffenden Parkplatz eine wesentliche qualitative Aufwertung dar. Der Innenhof ist zukünftig von allen vier Seiten über öffentliche Wege zugänglich. Er bildet somit einen neuen, zentral gelegenen Grünraum im Herzen

des Areals. Der Innenhof wird sich positiv auf die Wohnhygiene der angrenzenden Bauten – innerhalb sowie ausserhalb des Quartierplan-Areals – auswirken. Der Anteil an unversiegelten Flächen wird sich gegenüber der Ausgangssituation deutlich erhöhen, auch wenn der Innenhof komplett zwecks Realisierung einer Einstellhalle unterkellert sein wird.

Die Parkierung von Motorfahrzeugen beschränkt sich zukünftig auf die geplanten unterirdischen Einstellhallen. In der Folge werden der Aussenraum und insbesondere der öffentlich zugängliche Innenhof vom motorisierten Verkehr freigehalten. Da die Öffnung des Innenhofs zur Hauptstrasse nur durch einen kleinen Gebäudedurchgang im Erdgeschoss erfolgt, bleibt der Innenhof weitgehend von den Lärm- und Abgasemissionen der Hauptstrasse verschont. Es entsteht ein attraktiver Rückzugsraum für die Bewohnerinnen und Bewohner der geplanten Neubauten sowie der angrenzenden Quartiere.

2.2. Teilplan Schnitte

Die maximale Gebäudehöhe innerhalb des Quartierplanperimeters liegt bei 28.7 m, was sieben Voll- und zwei Attikageschossen entspricht (Baubereich C). Die maximale Fassadenhöhe liegt bei 28.1 m im Baubereich B. Von der Hauptstrasse nach Norden in Richtung Bürklinstrasse nimmt die maximale Gebäudehöhe stufenweise ab. Im Bereich des Bürklinplatzes liegt sie bei 19 m ab Strassenniveau. Hier sind maximal vier Vollgeschosse und zwei Attikageschosse zulässig. Nur am Bürklinplatz dürfen die Attikageschosse fassadenbündig in Erscheinung treten.

Auch auf den Gebäuderückseiten schreibt der Quartierplan, von einer Ausnahme im Baubereich B abgesehen, einen Rücksprung der Attikageschosse vor. In der Folge werden die neuen Gebäude gegenüber dem zentralen Innenhof keine überhohen Fassaden ausbilden, welche die Aufenthaltsqualität und das Erscheinungsbild negativ beeinflussen könnten. In Zusammenarbeit mit den Projektentwicklern konnte somit eine attraktive städtebauliche Lösung zur Schaffung zusätzlichen Wohnraums erarbeitet werden.



Abbildung 5: Ansicht begrünter Innenhof (Quelle: ARGE Bryum & Berrel Berrel Kräutler)

2.3. Quartierreglement

Die Gemeinde und die Grundeigentümerschaft legen grossen Wert auf eine nachhaltige Realisierung der vorliegenden Quartierplanung. Details zum zukünftigen Erscheinungsbild, zur Förderung der Biodiversität und zur Resilienz gegenüber steigenden Temperaturen sowie häufiger auftretenden Dürreperioden und Starkniederschlägen werden im Quartierplanreglement festgelegt. Zu erwähnen sind dabei die Vorgabe zur Pflanzung und zum Schutz hochstämmiger und grosskroniger Bäume, zur Begrünung der Fassaden und Dächer sowie zur Erhöhung des Retentionspotentials mittels Entsiegelung.

Die Anzahl der Auto-Parkplätze (PP) wird gegenüber dem baugesetzlichen Standard von 1.3 PP pro Wohneinheit deutlich reduziert. Im Gegenzug sind Massnahmen umzusetzen, die den Verzicht auf ein eigenes Auto deutlich begünstigen resp. erleichtern. Zu nennen sind hier u. a. die grosse Anzahl geplanter Velo-Abstellplätze, die Einrichtung eines Car-Sharing-Angebots sowie die Möglichkeit, vor Ort Spezialfahrzeuge (Cargo-Bikes, E-Roller, etc.) anzumieten. Im Gegensatz zu heute verfügt das Quartier zukünftig über eine effiziente und siedlungsverträgliche Erschliessung für PWs, die nebenbei die Entstehung eines attraktiven Grünraums ermöglicht.



Abbildung 6: Ausschnitt Quartierplan Quartierhof (Quelle: Jermann AG)

3. Mitwirkung

Am 25.04.2023 informierte der Gemeinderat im Rahmen einer Informationsveranstaltung über drei laufende Quartierplanverfahren einschliesslich der nun zum Beschluss vorliegenden Quartierplanung Quartierhof. Zwischen dem 26.04.2023 und dem 14.06.2023 hatte die Bevölkerung die Möglichkeit, sich im Rahmen des Informations- und Mitwirkungsverfahrens über die Inhalte der Planung zu informieren, Eingaben bzw. Stellungnahmen zu verfassen und der Gemeinde zuzustellen. Von dieser Möglichkeit machten insgesamt 18 Parteien Gebrauch.

Vor allem Bewohnerinnen und Bewohner der Nachbarschaft vertraten in ihren Rückmeldungen die Ansicht, dass die geplanten Gebäude zu hoch ausfielen und dadurch den Charakter des Quartiers negativ beeinflussen würden. Teilweise wurden auch Bedenken bzgl. des Schattenschwurfs geäussert. Die Gemeinde hat bei ihrer Überarbeitung des Quartierplans von einer Anpassung der Gebäudehöhen abgesehen. Zum einen dient das Projekt der gezielten Innenentwicklung an einem hierfür hervorragend geeigneten Standort. Zum anderen wirken sich die im Richtprojekt festgelegten Rücksprünge der Attikageschosse sowie die Versätze auf der Vor- und der

Rückseite der Gebäude positiv auf das Erscheinungsbild aus. Das gilt insbesondere für die harmonische Eingliederung in die bestehende Siedlungsstruktur der angrenzenden Parzellen und Strassenzüge. Weiter wurde der Wunsch vorgetragen, den Autoverkehr über das geplante Mass hinaus weiter zu reduzieren sowie die Biodiversität, die Retention und die Hitze-Resilienz durch weitere Massnahmen zusätzlich zu fördern. Das geht aus Sicht der Gemeinde zu weit. Das Projekt soll nicht durch zu ambitionierte Anforderungen seine Wirtschaftlichkeit einbüßen und in der Folge nicht realisiert werden. Die angestrebte Zertifizierung des Projektes gewährleistet, auch ohne weitergehende Vorschriften, eine nachhaltige Realisierung der Bauten und Freiräume.



Abbildung 7: Ansicht Kopfgebäude mit Bürklinplatz (Quelle: ARGE Bryum & Berrel Berrel Kräutler)

4. Quartierplanvertrag

Die erforderlichen privatrechtlichen Vereinbarungen werden in einem Quartierplanvertrag festgehalten. Der unterzeichnete Vertrag ist dem Regierungsrat im Genehmigungsverfahren der Quartierplanung vorzulegen. Im Quartierplanvertrag ist dabei u. a. festgehalten, welche bestehenden Dienstbarkeiten (Näherbaurechte, Durchleitungsrechte, Wegrechte, etc.) beibehalten und welche aufgehoben werden. Zudem werden die erforderlichen zusätzlichen Dienstbarkeiten aufgelistet, verbunden mit der gegenseitigen Zusicherung, diese im Grundbuch eintragen zu lassen.

Für die Gemeinde sind im Rahmen der Quartierplanung Quartierhof vor allem drei Themen relevant: die öffentliche Zugänglichkeit und die attraktive Gestaltung des Hinterhofs sowie die Verlegung des Trottoirs an der Rheinstrasse auf die Parzellen der Grundeigentümer. Sie sind deshalb Bestandteil des Vertrages. Ferner regelt der Quartierplanvertrag, wer bei den öffentlich zugänglichen Bereichen jeweils für die Erstellung, den Unterhalt und den Betrieb zuständig ist. Zuletzt enthält der ausgearbeitete Vertrag einzelne Vorgaben und Bedingungen, die laut Vorprüfungsbericht des kantonalen Amtes für Raumplanung nicht im Quartierplanreglement festzuhalten, sondern auf vertraglicher Ebene zu vereinbaren sind. Zu erwähnen sind dabei insbesondere zwei Themen: einerseits das Controlling und Monitoring im Rahmen des Mobilitätsmanagements mit flankierenden Massnahmen zur Behebung unerwünschter Entwicklungen und andererseits detaillierte Vorschriften zur Fassadengestaltung einschliesslich Vorgaben zum Vogelschutz und zur Beschränkung der Lichtverschmutzung.

5. Finanzen

Die Gemeinde hat sich mit den Grundeigentümern im Perimeter der Quartierplanung Quartierhof über die Zahlung von Infrastrukturbeiträgen als Mehrwertausgleich verständigt. Die Berechnung des Infrastrukturbeitrags in Höhe von 30% des Mehrwerts erfolgte dabei auf Grundlage des gleichnamigen Konzepts. Es wurde im Dezember 2015 vom Gemeinderat beschlossen.

Für die IMBA Liegenschaften AG, der alle Parzellen entlang der Hauptstrasse gehören, liegen die abzugsfähigen Kosten – hier fallen vor allem die Kosten für die Realisierung des begrünten Innenhofs ins Gewicht – deutlich über dem ermittelten Infrastrukturbeitrag. Es wird deshalb von der Zahlung eines Infrastrukturbeitrags abgesehen.

Bei der Pensionskasse Basel-Stadt fällt der ermittelte Mehrwert deutlich höher aus. Nach Verrechnung der abzugsfähigen Kosten verbleibt ein Restbetrag in Höhe von CHF 333'900 als Infrastrukturbeitrag. Er ist zum Zeitpunkt der Baubewilligung an die Gemeinde zu entrichten.

Alle Kosten für die Errichtung der Gebäude und Aussenanlagen im Perimeter des Quartierplans sind durch die jeweiligen Grundeigentümer zu tragen. Die Kosten für Betrieb, Reinigung, Unterhalt, Instandhaltung und Instandsetzung der öffentlichen Wege und der Baumreihe entlang der Rheinstrasse sind durch die Gemeinde zu tragen. Davon ausgenommen ist die Schneeräumung.

6. Würdigung des Gemeinderats

Die Quartierplanung Quartierhof löst verschiedene Herausforderungen an einem für Birsfelden wichtigen Standort. Sie lässt eine neue, auf die spezielle Lage zugeschnittene Häuserfassade entlang der Hauptstrasse entstehen. Gleichzeitig wird die bestehende, sicherheitskritische Ausfahrt aufgehoben. Die Quartierplanung schafft neuen, öffentlich zugänglichen Frei- sowie Grünraum, wo heute mehrheitlich versiegelte Parkierungsflächen bestehen. Zudem ermöglicht sie attraktiven Wohnraum, welcher effizient und vollständig unterirdisch erschlossen ist. Vertraglich wird sichergestellt, dass die Vorgaben aus dem "Reglement zur Förderung der Wohnungsvielfalt und des preisgünstigen Wohnangebots in Birsfelden" eingehalten werden. Die Arealentwicklung wird in Etappen erfolgen. Damit kann die Baubelastung für die Anrainer auf ein Minimum reduziert werden.

Dem Gemeinderat ist es wichtig zu betonen, dass mit der Quartierplanung die folgenden Themen sichergestellt werden:

- Umsetzung hoher Nachhaltigkeits- und Qualitätsanforderungen;
- Erschliessung zusätzlicher finanzieller Mittel durch den Infrastrukturbeitrag;
- Generierung neuen Steuersubstrats durch zusätzliche Wohnungen.

7. Antrag

Der Gemeinderat beantragt der Gemeindeversammlung zu beschliessen:

Die Quartierplanung Quartierhof, bestehend aus dem Quartierplan-Reglement und dem Quartierplan (Teilpläne Bebauung / Erschliessung / Freiräume sowie Schnitte (jeweils 1:500)), wird genehmigt.

Dieser Beschluss untersteht dem fakultativen Referendum.

Birsfelden, 31. Oktober 2023, GRB Nr. 2023-546

GEMEINDERAT BIRSFELDEN



Ch. Hiltmann
Gemeindepräsident



M. Schürmann
Leiter Gemeindeverwaltung

BEILAGEN zur Gemeindeversammlungsvorlage:

Rechtsverbindliche Dokumente zur Beschlussfassung:

- Quartierplanung Quartierhof, Bebauung / Erschliessung / Freiräume, 24. Oktober 2023
- Quartierplanung Quartierhof, Schnitte, 24. Oktober 2023
- Quartierplanung Quartierhof, Quartierplanreglement, 23. Oktober 2023

Diese Beilagen können (in Papierform) **zusammen** mit den „Erläuterungen zur Gemeindeversammlung vom 18. Dezember 2023“ auf der Gemeindeverwaltung zu den üblichen Öffnungszeiten **bezogen** und auf der Website der Gemeinde (www.birsfelden.ch) in elektronischer Form eingesehen und/oder heruntergeladen werden. Der Quartierplan wird in massstabgetreuen Verkleinerungen im Format DIN A3 herausgegeben.

Der Quartierplan „Quartierhof“, das Quartierplan-Reglement „Quartierhof“, der Planungsbericht mit den Anhängen 1 bis 7 (siehe orientierende Dokumente), der Mitwirkungsbericht und die Stellungnahme zum Vorprüfungsbericht können auf der Bauverwaltung zu den üblichen Öffnungszeiten eingesehen werden.

Orientierende Dokumente:

- Planungsbericht Quartierplanung Quartierhof, 27. Oktober 2023 mit folgenden Anhängen
 - Anhang 1: Machbarkeitsstudie der Herzog Architekten / Berrel Berrel Kräutler Architekten vom 6. April 2018
 - Anhang 2: Machbarkeitsstudie Flächenberechnung der Herzog Architekten / Berrel Berrel Kräutler Architekten vom 27. Februar 2019
 - Anhang 3: Machbarkeitsstudie der Herzog Architekten / Berrel Berrel Kräutler Architekten vom 12. März 2019
 - Anhang 4: Machbarkeitsstudie der Herzog Architekten / Berrel Berrel Kräutler Architekten vom 6. Dezember 2019
 - Anhang 5: Städtebauliches Variantenstudium vom 5. Mai 2021
 - Anhang 6: Verkehrs- und Mobilitätsgutachten, Metron AG vom 30. Oktober 2023
 - Anhang 7: Lärmschutzkonzept, Kuster + Partner AG vom 1. November 2023
- Mitwirkungsbericht Quartierplanung Quartierhof, 24. Oktober 2023
- Stellungnahme Vorprüfungsbericht Quartierplanung Quartierhof, 24. Oktober 2023

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

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

TRAKTANDUM NR. 3

Quartierplanung Birsstegweg

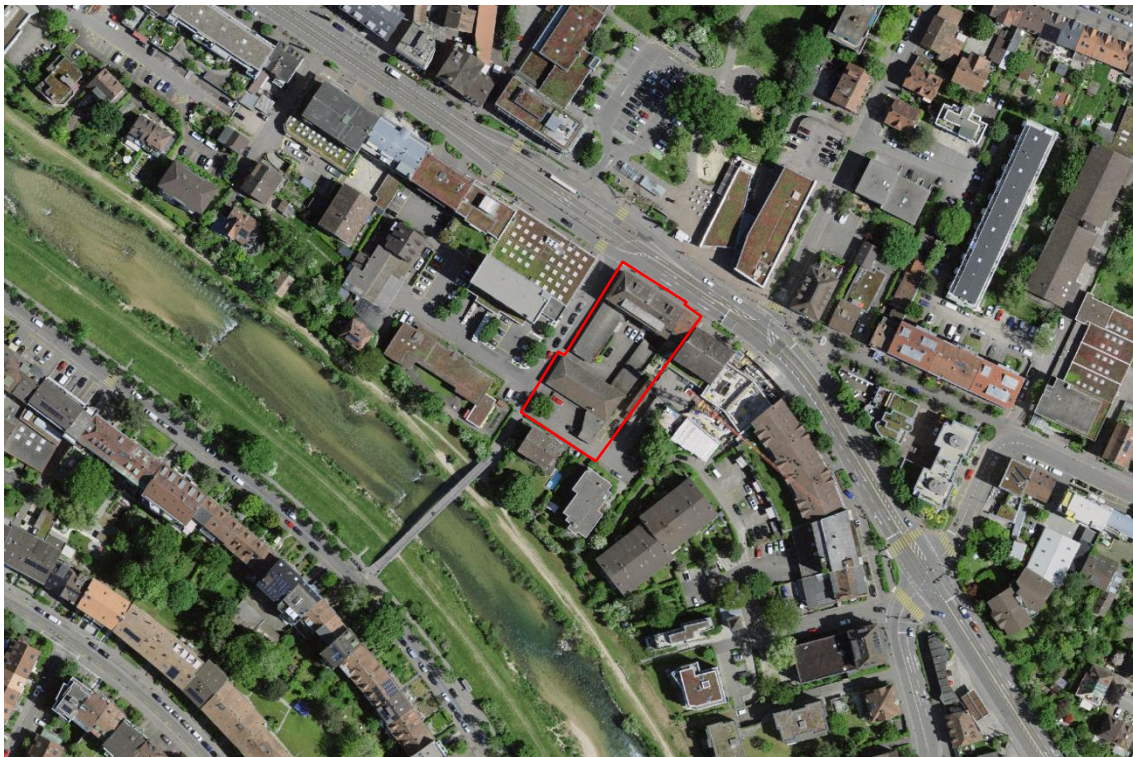


Abbildung 1: Perimeter Quartierplanung Birsstegweg (Quelle: Geoviewer BL, eigene Darstellung)

1. Ausgangslage

Das Areal der Quartierplanung "Birsstegweg" befindet sich im Ortszentrum von Birsfelden an der Ecke Hauptstrasse / Birsstegweg, zwischen dem COOP und der "Arena für Gesundheit". Das Areal umfasst eine Fläche von insgesamt 2'405 m² und setzt sich aus den Parzellen Nrn. 157, 158, 1406 und 1414 zusammen. Die Parzellen stehen mehrheitlich im Eigentum der Balintra AG. Eigentümerin der Parzelle Nr. 157 ist die Gemeinde Birsfelden (siehe Abbildung 2).



Abbildung 2: Parzellenplan Birsstegweg (Quelle: Geoviewer BL, eigene Darstellung)

Das 2015 verabschiedete Stadtentwicklungskonzept (STEK) sieht für die Einmündung des Birsstegwegs in die Hauptstrasse die Setzung eines städtebaulichen Akzents vor. Auch das zwei Jahre später verabschiedete, kommunale Hochhauskonzept bescheinigt diesem Standort eine Eignung für die vertikale Verdichtung. Dementsprechend wurde die Fläche dem Eignungsraum für Hochhäuser zugewiesen.

1.1. Richtprojekt (2017/2018)

Diesen Vorgaben der Gemeinde folgend hat die private Grundeigentümerschaft im Jahr 2017 das Architekturbüro Christ & Gantenbein aus Basel beauftragt, ein städtebauliches Varianzverfahren zu initiieren. Im Rahmen eines fachlich begleiteten Workshopverfahrens wurden an mehreren Sitzungen verschiedene Bebauungsformen bzw. -typologien entwickelt und geprüft. Die Beurteilung der verschiedenen Varianten erfolgte durch das neun Personen umfassende Begleitgremium. Dabei kristallisierte sich die Anordnung mit einem zur Hauptstrasse positionierten Hochhaus und einem südlichen gelegenen Pocketpark als städtebaulich und wohnhygienisch beste Lösung heraus. Diese Bebauungstypologie ermöglicht einen hohen Freiraumanteil und minimiert den Schattenwurf innerhalb des Areals wie auch auf die umliegenden Bebauungen.

1.2. Vorprojekt (2019 – 2021)

Das Richtprojekt wurde anschliessend zu einem Vorprojekt weiterentwickelt. Dieses weist im Gegensatz zum Richtprojekt eine zurückstapelnde Kopffigur auf (siehe Abbildungen 3 und 4). Auch der sich vom sonstigen Gebäude deutlich absetzende, vier Stockwerke umfassende Sockel mit durchgehender Pfosten-Riegel-Fassade geht auf diese Projektphase zurück. Im August 2021 wurde das Vorprojekt zunächst in der kommunalen Bau- und Planungskommission und anschliessend im Gemeinderat vorgestellt. Dieser fasste sodann den Beschluss, dass die Planung mit der Ausarbeitung eines Quartierplanentwurfs in die Phase der verbindlichen Sondernutzungsplanung (= Quartierplanung) übergehen könne.



Abbildung 3: Richtprojekt (Stand März 2018)¹



Abbildung 4: Vorprojekt (Stand: August 2021)¹

2. Quartierplanung Birsstegweg

Grundlage für die vorliegenden Quartierplanunterlagen bildet das in Abbildung 4 visualisierte Vorprojekt des Architekturbüros Christ & Gantenbein. Für die Freiraumplanung des Vorprojekts und die Entwicklung des Pocketparks zeigt sich das Büro Müller Illien Landschaftsarchitekten verantwortlich.

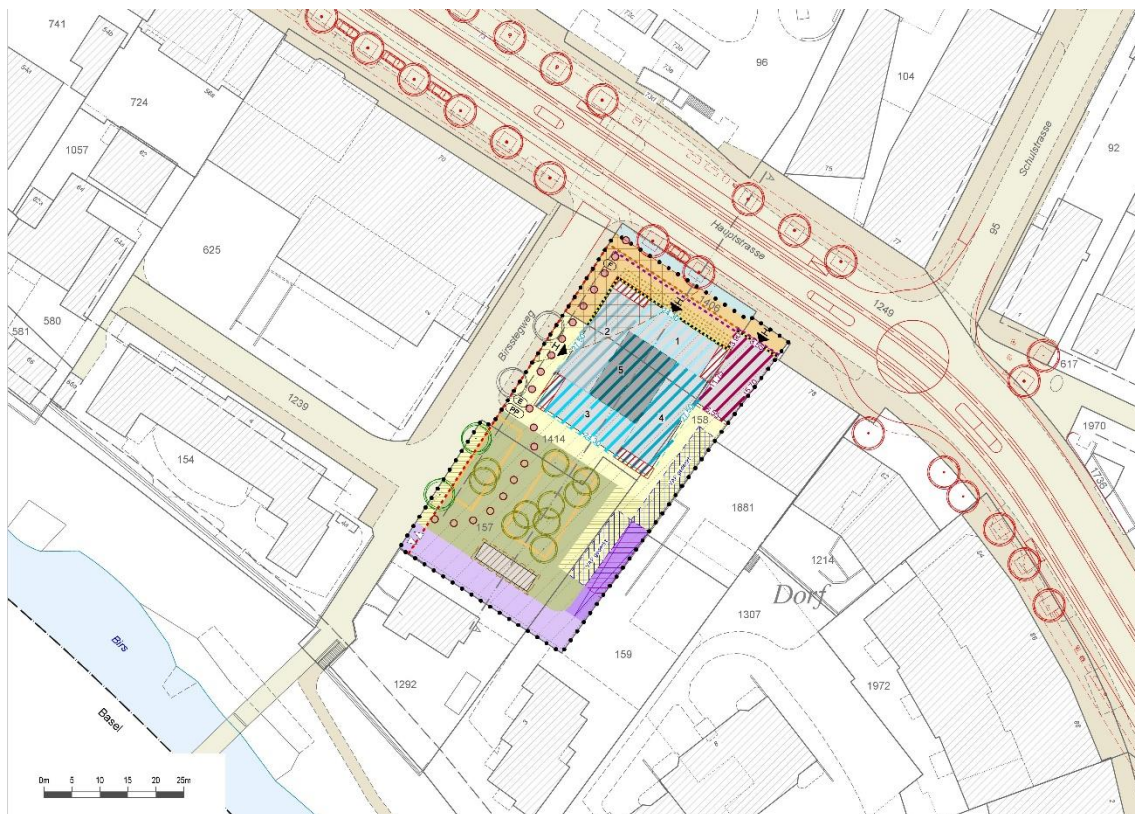
Die Quartierplanung besteht aus zwei rechtsverbindlichen Dokumenten: dem Quartierplan (Situation und Schnitte, Massstab 1:500) und dem Quartierplanreglement. Ergänzt werden sie durch mehrere orientierende Beilagen. An erster Stelle ist hier der Planungsbericht zu nennen, in dem die Planinhalte beschrieben und begründet sowie der Verfahrensablauf dokumentiert wird. Ergänzt wird der Planungsbericht um die Stellungnahme zur kantonalen Vorprüfung und den Mitwirkungsbericht sowie durch mehrere Grundlagenpläne, -studien und -konzepte.

2.1. Quartierplan

Der Quartierplan sieht einen zentral gelegenen Baubereich A vor, in dem das Hochhaus mit einer Maximalhöhe von 101.35 m zulässig ist. Der Baubereich B umfasst den näher an der Hauptstrasse liegenden, viergeschossigen Annexbau. Letzterer gewährleistet die bauliche Verbindung des Hochhauses mit der südöstlich angrenzenden, geschlossenen Bauweise. Mit dem Rücksprung des Hochhauses von der Hauptstrasse und der seitlichen Fassung entsteht vor dem geplanten Gebäude ein öffentlich zugänglicher Vorplatz. Er steht für eine gewerbliche Nutzung zur Verfügung. Auch gegenüber dem Birsstegweg weicht das Hochhaus, im Gegensatz zur heutigen Situation, deutlich zurück. Dies führt zu einer Verbreiterung des öffentlichen Freiraums zwischen Hauptstrasse und Birs. Vor allem für den Langsamverkehr werden hier zusätzliche Flächen geschaffen, die mit der Pflanzung einer Baumreihe eine zusätzliche Aufwertung erfahren. Auf der Rückseite des Hochhauses werden das von einer Freikirche genutzte Gebäude sowie die versiegelten Flächen zurückgebaut. Dadurch wird Platz für den bereits erwähnten Pocketpark geschaffen, der sowohl die zukünftigen Bewohnerinnen / Bewohner und Beschäftigten als auch die Öffentlichkeit zum Verweilen einladen wird. Damit der geplante Bestand von zehn Bäumen im Freiraumbereich dauerhaft gesichert werden kann, sind bei der Einstellhalle im ersten Untergeschoss grossflächige Aussparungen (sog. Baumgruben) geplant. Sie gewährleisten eine genügende Überdeckung der unterirdischen Bauten, welche sich hier auf das zweite UG beschränken. Die Öffnung des Aussenraums und die Umgestaltung des Birsstegwegs tragen wesentlich zu einer

¹ Quelle aller Visualisierungen: Nightnurse Images, Zürich

Reduktion des Fussabdrucks, also der Verkleinerung der versiegelten Flächen, gegenüber der heutigen Bebauung und Umgebungsgestaltung bei.



Legende (Ausschnitt):

	Baubereich A (mit seitlichem Rücksprung / Balkone ab 4. OG)		Freiraumbereich A (Vorplatz)
	Baubereich B		Verkaufs- / Ausstellungsfläche
	Baubereich für Veloabstellplätze gedeckt (Nebenbaute)		Freiraumbereich B (Erschliessungsfläche), befestigt / unbefestigt
	Baubereich für Überdachung Ein- / Ausfahrtsrampe der unterirdischen Einstellhalle (Nebenbaute)		Freiraumbereich C (Pocket-Park)
	Baubereich für externer Zugang Einstellhalle (Nebenbaute)		

Abbildung 5: Ausschnitt Quartierplan Blrsstegweg (Quelle: Stierli + Ruggli AG)

2.2. Quartierplanreglement

Das Quartierplanreglement beinhaltet detaillierte Vorschriften für die Nutzung und Gestaltung der einzelnen Baubereiche und Freiraumbereiche, zur Erschliessung, zur Parkierung und zum Mobilitätsmanagement sowie zur Gewährleistung einer nachhaltigen Umsetzung des Projektes.

2.2.1. Baubereiche

Der Baubereich A wird im Plan und Reglement in drei übereinander angeordnete "Gestaltungseinheiten" unterteilt. Die Gestaltungseinheit A umfasst den viergeschossigen Sockel mit durchgehender Pfosten-Riegel-Fassade und hohem Glasanteil. Im Sockel einschliesslich des benachbarten Annexgebäudes (Baubereich B) sind neben Verkaufs- und Dienstleistungsnutzungen auch Wohnungen (Ausnahme Erdgeschoss) zulässig.

Die Nutzung der Gestaltungseinheit B (Mittelbau) beschränkt sich aufs Wohnen. Für diesen Gebäudeteil sowie für den Kopf des Gebäudes (Gestaltungseinheit C) schreibt das Reglement eine Holz-Beton-Hybrid-Bauweise vor. Diese ist für den Charakter und das Erscheinungsbild des Turmes prägend. Im Kopfteil, ab einer Höhe von 80.5 m, verdünnt sich das Gebäude nach und nach. Lediglich der eigentliche Gebäudekern, in dem auch die vertikale Erschliessung vorgesehen ist, erreicht die zulässige Maximalhöhe von 101.35 m. Die Fläche des Gebäudekerns liegt bei ca. 20% des Baubereichs A, so dass das Gebäude zur Spitze hin eine deutlich sichtbare Verjüngung erfährt.



Abbildung 6: Ansicht Sockelgeschoss und Annexbau¹

2.2.2. Freiraumbereiche

Die zukünftige Gliederung, Gestaltung und Nutzung des Aussenbereichs wird ebenfalls mit dem Quartierplanreglement verbindlich festgelegt. Es entstehen drei Freiraumbereiche, von denen der Vorplatz an der Hauptstrasse (Freiraumbereich A) und der Pocketpark (Freiraumbereich C) öffentlich zugänglich sind. Der Pocketpark sowie Teile der weiteren Erschliessungsflächen (Freiraumbereich B) sind grundsätzlich unbefestigt und wasserdurchlässig zu gestalten.

2.2.3. Erschliessung, Parkierung und Mobilitätsmanagement

Das Quartierplanreglement beinhaltet detaillierte Vorschriften zur Erschliessung und Parkierung im Areal. So dürfen pro Wohneinheit maximal 0.3 Stamm-Parkplätze für Autos und zusätzlich 0.1 Besucher-Parkplätze realisiert werden. Sie sind alle in der maximal zweigeschossigen Einstellhalle zu realisieren, welche beinahe den kompletten Perimeter des Quartierplans in Anspruch nimmt. Wie erwähnt, sind im ersten Untergeschoss allerdings Aussparungen für das Wurzelwerk des geplanten Baumbestandes im Pocketpark vorgesehen. Die deutliche Reduktion der Stellplätze gegenüber den gesetzlichen Standards wird zum einen durch flankierende Massnahmen zur Förderung des Langsamverkehrs ermöglicht. Zum anderen sollen Sharing-Angebote für motorisierte und nicht motorisierte Fahrzeuge den Stellplatzbedarf verringern. Der Bauherrschaft bleibt es vorbehalten, die Anzahl der Parkplätze gegenüber dem sog. Oberwert von 0.3 Stamm-Parkplätzen weiter zu reduzieren. In der Folge ist, unter Einhaltung weiterer Auflagen, auch die Realisierung eines autofreien Wohnens möglich.

2.2.4. Nachhaltigkeit

Das Projekt resp. die Quartierplanung orientiert sich an aktuellen Massstäben im Hinblick auf die nachhaltige Realisierung verdichteter Wohnformen. So sind die Gebäude mit dem Gold-Standard der Schweizer Gesellschaft für nachhaltige Immobilienwirtschaft (SGNI) zu zertifizieren. Zudem

wird die teilweise Begrünung der Fassaden- und Dachflächen, die Nutzung des Regenwassers und die Nutzung der Solarenergie, soweit dies technisch möglich und sinnvoll ist, vorgeschrieben. Zusammengefasst kann der Gemeinderat daher festhalten, dass auf Basis der Quartierplanung Birsstegweg ein attraktives, überregional ausstrahlendes neues Wahrzeichen der Gemeinde Birsfelden entstehen wird. Dieses wird zudem in einer, bei Hochhäusern noch sehr selten anzutreffenden, Holz-Hybrid-Bauweise realisiert.



Abbildung 7: Detailansicht Pocketpark¹

3. Mitwirkung

Am 25.04.2023 informierte der Gemeinderat im Rahmen einer Informationsveranstaltung über drei laufende Quartierplanverfahren. Eines davon war die nun zum Beschluss vorliegende Quartierplanung Birsstegweg. Zwischen dem 26.04.2023 und dem 14.06.2023 hatte die Bevölkerung die Möglichkeit, sich im Rahmen des Informations- und Mitwirkungsverfahrens über die Inhalte der Planung zu informieren. Alle interessierten Personen hatten in diesem Rahmen zudem die Möglichkeit Eingaben bzw. Stellungnahmen zu verfassen und der Gemeinde zuzustellen. In diesem Zeitraum gingen 13 schriftliche Eingaben und 25 Beiträge über die neu eingerichtete Online-Plattform ein.

3.1. Eingaben zu Gebäudehöhe und Schattenwurf

Ein Grossteil der Rückmeldungen und Änderungswünsche betraf dabei die geplante Höhe des Gebäudes von gut 100 m. Zahlreiche Eingabeinnen und Eingabe vertraten die Ansicht, dass das Gebäude zu hoch sei und zu dominant in Erscheinung trete. Teilweise wurden Vergleiche zu den bestehenden Hochhäusern in Birsfelden gezogen und der nun beabsichtigte "Massstabsprung" kritisiert. Ebenfalls mehrere Personen äusserten Bedenken zum Schattenwurf eines 100 m hohen Gebäudes im Zentrum.



Abbildung 8: Ansicht Hochhaus Birsstegweg aus der Hardstrasse¹

3.2. Stellungnahme des Gemeinderates

Der Gemeinderat zeigt Verständnis für die Bedenken aus Teilen der Bevölkerung. Für ihn überwiegen jedoch die positiven Ausstrahlungseffekte auf das Zentrum und die Vorteile für die Gemeinde deutlich. So haben die detaillierten Analysen zum Schattenwurf ergeben, dass sich dieser bei einem 75 m oder nur 50m hohem Gebäude kaum verändern würde. Hinzu kommt, dass die durch einen Neubau beschattete Fläche immer in Bezug gesetzt werden muss zum Schattenwurf des vorhandenen Gebäudebestandes, nicht nur auf der Parzelle selbst sondern auch in der Umgebung. Diese Verschattung ist in vielen Fällen jedoch gar nicht wahrnehmbar, weil sich die Schatten gleich mehrerer Gebäude überlappen.

Der Gemeinderat hat sich in den bisherigen Planungen aus vielerlei Gründen für die Realisierung von Hochhäusern an geeigneten Standorten ausgesprochen. So hat die Gemeinde in den letzten Jahrzehnten deutlich an Einwohnerinnen und Einwohnern verloren. Das hat hauptsächlich damit zu tun, dass das andernorts zu beobachtende Flächenwachstum schon seit Jahren in Birsfelden nicht mehr möglich ist. Um diesen Trend aufzuhalten und umzukehren braucht es die Verdichtung. Wenn gleichzeitig der Freiflächenanteil erhöht, die Attraktivität der Freiflächen gesteigert und die Biodiversität gefördert werden soll, drängt sich die Realisierung von Hochhäusern in geeigneter Lage geradezu auf. Für die Wirkung eines Gebäudes auf das direkte Umfeld ist zudem viel weniger dessen Höhe als der Grundriss relevant. Ob das Birssteg-Hochhaus also eine Höhe von 50 m, 66 m oder 100 m aufweist, ist für die Hauptstrasse und den Zentrumsplatz eher unbedeutend. Der kleine Grundriss und die schlanke Form tragen allerdings, gepaart mit der angestrebten Erdgeschossnutzung, zu einer spürbaren Aufwertung des Zentrums bei.

Wenn in der Gemeinde Birsfelden ein städtebaulicher Akzent gesetzt werden soll, dann ist der Standort am Birsstegweg hierfür prädestiniert. Es kommt hinzu, dass die Gemeinde finanziell von der Realisierung des Gebäudes profitiert. Entsprechende Erläuterungen hierzu sind im Abschnitt 5 festgehalten.

4. Quartierplanvertrag

Damit das Projekt wie geplant realisiert werden kann, braucht es auch einen Quartierplanvertrag. Dieser gewährleistet, dass die Realisierung nicht an fehlenden Vereinbarungen oder Dienstbarkeiten zwischen den Grundeigentümern und / oder betroffenen Dritten (v. a. Grundeigentümer

benachbarter Parzellen) scheitert. Inhaltliche Schwerpunkte des bereits ausgehandelten Quartierplanvertrags sind einerseits die Verständigung zwischen der Gemeinde und der Balintra AG auf die Vergabe eines Baurechtes für die Parzelle Nr. 157. Andererseits die Gewährung von Grenz- und Näherbaurechten sowie die Sicherstellung der Realisierung der Gebäude und Aussenanlagen im Sinne des Vorprojekts. So hatte der Kanton im Rahmen der Vorprüfung darauf hingewiesen, dass ein Teil dieser Vorgaben nicht im Quartierplanreglement festzulegen, sondern vertraglich zu vereinbaren sei. Betroffen sind Themen wie z. B. die Vermeidung von Lichtemissionen, die Förderung der Biodiversität sowie die Priorisierung des Langsamverkehrs. Der Vertrag wird bis zur öffentlichen Auflage der Quartierplanung finalisiert und anschliessend von allen Vertragsparteien unterzeichnet.

5. Finanzierung

Die Realisierung der Quartierplanung Birsstegweg wird sich positiv auf die Finanzlage der Gemeinde auswirken. Zum einen haben Gemeinde und Bauherrschaft sich auf die Zahlung eines Infrastrukturbeitrags verständigt. Er schöpft für die Gemeinde Birsfelden einen Teil des Mehrwerts ab. Zum anderen wird die Gemeinde über die bereits erwähnte Baurechtsvergabe regelmässige Einnahmen verbuchen können.

5.1. Vereinbarung zum Infrastrukturbeitrag

Die Berechnung des Infrastrukturbeitrags in Höhe von 30% des Mehrwerts erfolgte auf Grundlage des gleichnamigen Konzepts. Es wurde im Dezember 2015 vom Gemeinderat beschlossen.

Mit der Balintra AG konnte ein Infrastrukturbeitrag von CHF 2.0 Mio. vereinbart werden. Er wurde auf Grundlage der Mehrwertberechnung sowie unter Berücksichtigung der abzugsfähigen Aufwendungen festgelegt. Der Infrastrukturbeitrag ist mit der Bewilligung des Baugesuchs an die Gemeinde zu überweisen. Für die Parzelle Nr. 157 im Eigentum der Gemeinde wird kein Infrastrukturbeitrag erhoben. Allerdings wird die Gemeinde der Balintra AG, wie nachfolgend erläutert, ein Baurecht einräumen.

5.2. Vergabe Baurecht Parzelle Nr. 157

Die Gemeinde und die Balintra AG haben sich über die Höhe des jährlich anfallenden Baurechtszinses verständigt. Die Grundlage hierfür bildete eine von WüestPartner im Februar 2023 erarbeitete Wertermittlung. Bei Realisierung des Hochhauses nach Vorgabe der vorliegenden Quartierplanung liegt der jährliche Baurechtszins demnach bei CHF 120'000. Fällt der Mietertrag höher aus, als in den Berechnungen angenommen, wird die Gemeinde anteilmässig partizipieren. In die Berechnung integriert wurden auch zwei Varianten, die jeweils fünf Geschosse mehr bzw. weniger vorsahen. Die Realisierung eines Hochhauses mit nur 25 anstelle von 30 Geschossen – die Gesamthöhe läge in diesem Fall bei ca. 84 m – würde den jährlichen Baurechtszins demnach auf CHF 57'500 nahezu halbieren. Bei fünf zusätzlichen Geschossen stiege der Baurechtszins hingegen um über 50% auf CHF 184'000 an. Auch diese Rechnung offenbart, warum der Gemeinderat einer Reduktion der Gebäudehöhe um ein Drittel oder gar die Hälfte, entsprechend einzelnen Forderungen aus dem Mitwirkungsverfahren, kritisch gegenübersteht. Von den jährlich fliessenden Einnahmen aus der Baurechtsvergabe verbliebe, wenn überhaupt, nur noch ein sehr geringer Restbetrag.

5.3. Wohnungsangebot und Bewohnerschaft

Doch nicht nur die unmittelbaren finanziellen Folgen für die Gemeinde sprechen für das Projekt. Im Hochhaus am Birsstegweg entstehen, natürlich unter Einhaltung des "Reglements zur Förderung der Wohnungsvielfalt und des preisgünstigen Wohnangebots in Birsfelden" (siehe dazu auch das nächste Kapitel), zahlreiche attraktive Wohneinheiten für Personen mit mittlerem bis gehobenem Einkommen. Das Angebot an mittel- bis hochpreisigen Wohnungen ist in Birsfelden bislang unterdurchschnittlich. Das widerspiegelt sich im verhältnismässig geringen Steueraufkommen pro Einwohnerin/Einwohner. Die Gemeinde erwartet mit Realisierung des Projektes dementsprechend Zusatzeinnahmen aus der Einkommenssteuer.

Der positive finanzielle Aspekt ist für den Gemeinderat ein wichtiger Faktor bei der Beurteilung des Projekts.

5.4. Unterschreitung Vorgaben des Gemeindereglements "zur Förderung der Wohnungs- vielfalt und des preisgünstigen Wohnangebots in Birsfelden"

Das im Titel erwähnte Gemeindereglement sieht für die gemeindeeigenen Parzellen vor, dass mindestens 50% des neu erstellten Wohnungsangebots (Anzahl Wohnungen) durch gemeinnützige Bauträgerschaften erstellt werden müssen. Abweichungen davon sind zu begründen.

Die Initiative zur Quartierplanung ging seit Beginn des Prozesses von der Eigentümerin der privaten Parzellen aus. Die Gemeinde wirkte dabei aktiv als Behörde und Eigentümerin einer involvierten Parzelle mit. Im Vordergrund der Entwicklungsabsicht stand immer die Qualität: städtebaulich, freiräumlich, ökologisch und ökonomisch. Die Eigentümerstruktur spielte keine Rolle. Das vorliegende Projekt entspricht aus Sicht der Projektbeteiligten also einem Planungs-Optimum, welches unabhängig vom Zuschnitt der Parzellen entstand. Der vorliegende Vorschlag beinhaltet eine Hochbaute. Diese wird von der privaten Bauträgerin finanziert und betrieben. Dadurch wird auf dem gesamten Perimeter, also auch auf der Gemeindeparzelle, kein gemeinnütziger Wohnraum erstellt. Der Gemeinderat nimmt dies als Resultat einer parzellenunabhängigen, der Qualität verpflichteten Planung zur Kenntnis. Er ist überzeugt, dass damit die Absicht des obgenannten Reglements u.a. durch das Zusammenspiel mit anderen Quartierplänen, welche zu hundert Prozent (z. B. Hardstrasse) oder überwiegend (z.B. Sternenfeld) gemeinnützig organisiert sind, nicht untergraben wird. Die Gemeinde ist auf ein vielfältiges Wohnungsangebot angewiesen. Dies beinhaltet neben dem gemeinnützigen auch das private Wohnungsangebot.

6. Würdigung des Gemeinderates

Aus Sicht des Gemeinderates besticht die Quartierplanung Birsstegweg aus mehreren Gründen. Hervorzuheben ist die vorbildliche Verknüpfung der Anforderungen einer qualitativen inneren Verdichtung mit den Zielen der Gemeindeentwicklung:

- mehr moderner Wohnraum,
- öffentliche Freiflächen,
- ökologische Qualitäten,
- zusätzliche finanzielle Mittel.

Mit dem prägnanten, mehrheitlich aus Holz bestehenden Hochbau entsteht ein neues, nachhaltiges Symbol für die Gemeinde. Es sprengt zwar die bisherigen Dimensionen der Birsfelder Höhenentwicklung, kommt jedoch nicht unpassend protzig daher. Auf kleinstem Fussabdruck werden an bestens erschlossener Lage attraktiver Wohnraum und wertvolle öffentliche Freiflächen geschaffen. Die Öffnung und Begrünung des Birsstegwegs stärkt die heute schon sehr aktiv genutzte Achse nach/von Basel und zum 36er Bus. Aufgrund der sehr angespannten finanziellen Lage der Gemeinde verbindet der Gemeinderat nicht zuletzt auch sehr grosse wirtschaftliche Interessen mit dem Projekt. Die Gemeinde profitiert finanziell durch den Infrastrukturbeitrag, Baurechtszinsen und neuen Steuereinnahmen.

7. Antrag

Der Gemeinderat beantragt der Gemeindeversammlung zu beschliessen:

Die Quartierplanung Birsstegweg, bestehend aus dem Quartierplan-Reglement und dem Quartierplan (Situation und Schnitt, 1:500), wird genehmigt.

Dieser Beschluss untersteht dem fakultativen Referendum.

Birsfelden, 31. Oktober 2023, GRB Nr. 2023-545

GEMEINDERAT BIRSFELDEN

Ch. Hiltmann
Gemeindepräsident

M. Schürmann
Leiter Gemeindeverwaltung

BEILAGEN zur Gemeindeversammlungsvorlage:

Rechtsverbindliche Dokumente zur Beschlussfassung:

- Quartierplanung „Birsstegweg“, Quartierplan Situation und Schnitt, 12. Oktober 2023
- Quartierplanung „Birsstegweg“, Quartierplan-Reglement, 12. Oktober 2023

Diese Beilagen können (in Papierform) **zusammen** mit den „Erläuterungen zur Gemeindeversammlung vom 18. Dezember 2023“ auf der Gemeindeverwaltung zu den üblichen Öffnungszeiten **bezogen** und auf der Website der Gemeinde (www.birsfelden.ch) in elektronischer Form eingesehen und/oder heruntergeladen werden. Der Quartierplan wird in massstabgetreuer Verkleinerung im Format DIN A3 herausgegeben.

Der Quartierplan „Birsstegweg“, das Quartierplan-Reglement „Birsstegweg“ und der Planungsbericht mit den Beilagen 1 bis 6 (siehe orientierende Dokumente) können auf der Bauverwaltung zu den üblichen Öffnungszeiten eingesehen werden.

Orientierende Dokumente:

- Planungsbericht zur Quartierplanung „Birsstegweg“, 12. Oktober 2023 mit folgenden Beilagen
 - Beilage 1: Hochhaus Birsstegweg – Verkehrsgutachten, Rapp AG, 8. September 2023
 - Beilage 2: Hochhaus Birsstegweg – Mobilitätsgutachten, Rapp AG, 14. September 2023
 - Beilage 3: Hochhaus Birsstegweg – Lärmbeurteilung, Rapp AG, 1. September 2023
 - Beilage 4: Mikroklimatisches Gutachten Hochhaus am Birsstegweg, GEO Partner AG, 18. November 2022,
 - Beilage 5: Mitwirkungsbericht, 5. Oktober 2023
 - Beilage 6: Schlussdokumentation Varianzverfahren – Hochhaus am Birsstegweg, Christ & Gantenbein Februar 2018

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

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

TRAKTANDUM NR. 4

IAFP 2024 – 2028 (Budget 2024)

Erläuterungen des Gemeinderates zum Budget

Das Budget 2024 der Gemeinde weist ein Ergebnis von CHF 6.9 Mio. aus. Dieses positive Resultat ist jedoch nur möglich dank der Aufwertungsgewinne aus den Quartierplänen 'Hard' und 'Birsstegweg' von insgesamt CHF 13.9 Mio. Ohne diese wertvollen Einmaleffekte müsste ein Verlust von CHF -7 Mio. ausgewiesen werden. Dieses Defizit basiert auf diversen, nicht beeinflussbaren Kostensteigerungen, u.a. im Bereich der Altersbetreuung/Gesundheit, der Schule und der Teuerung. Die Kostensteigerungen sind mehrheitlich wiederkehrend und fallen fürs kommende Jahr massiv höher aus als in den vergangenen Jahren. Sie belasten das strukturelle Defizit der Gemeinde weiter negativ.

Alle Indikatoren weisen darauf hin, dass die nicht beeinflussbaren Kosten auch zukünftig ansteigen werden. Da der Instandhaltungs- und Erneuerungsbedarf bei der Gemeindeinfrastruktur im nächsten Jahr CHF 10 Mio. beträgt und weiter hoch bleibt, ist auch seitens Investitionsrechnung keine kostendämpfende Wirkung zu erwarten.

Die Gemeinde ist somit weiter dringend auf zusätzliche Einnahmen angewiesen, ansonsten schmerzhaftes Dienstleistungs-Abbaumassnahmen und/oder Steuererhöhungen notwendig werden. Aufwertungsgewinne, Infrastrukturbeiträge und neue Steuerzahlende durch Quartierplanungen sind ein Mittel, dies zu erreichen.

Aus diesem Grund wiederholt der Gemeinderat den mehrfach angebrachten Hinweis mit Nachdruck: Die geplanten gemeindeeigenen und privaten Entwicklungsvorhaben sind ein entscheidender Baustein auf dem Weg in die finanzielle Gesundheit und Unabhängigkeit Birsfeldens. Der Gemeinderat zählt dabei auf das Verständnis und die Unterstützung der Birsfelder Bevölkerung.

Im Namen des Gemeinderates



Christof Hiltmann
Gemeindepräsident

Finanzentwicklung 2024 – 2028

Budget 2024 und Finanzplan

Nachfolgende Tabellen zeigen als Übersicht die wichtigsten Eckwerte und HRM2 Kennzahlen zum Budget 2024:

Budgetübersicht

Ergebnisübersicht	Budget 2024	Budget 2023	Rechnung 2022	Abw. B24/B23	Abw. B24/R22
Betriebliches Ergebnis	-8'438'590	-3'684'900	-3'247'205	-4'753'690	-5'191'385
Ergebnis Finanzierung	15'370'290	1'267'020	1'284'883	+14'103'270	+14'085'407
Operatives Ergebnis	6'931'700	-2'417'880	-1'962'321	+9'349'580	+8'894'021
Ausserordentliches Ergebnis	0	0	0	±0	±0
Gesamtergebnis	6'931'700	-2'417'880	-1'962'321	+9'349'580	+8'894'021
+ Abschreibung	3'405'880	2'868'160	4'596'314	+537'720	-1'190'434
+/- Veränderung Fonds u. SF	-467'110	-607'680	-183'150	+140'570	-283'960
Selbstfinanzierung	9'870'470	-157'400	2'450'842	+10'027'870	+7'419'628
Investitionsausgaben	-10'369'750	-10'239'000	-12'133'632	-130'750	+1'763'882
Investitionseinnahmen	287'000	126'500	270'879	+160'500	+16'121
Nettoinvestitionen	-10'082'750	-10'112'500	-11'862'753	+29'750	+1'780'003
Finanzierungssaldo	-212'280	-10'269'900	-9'411'911	+10'057'620	+9'199'631
Selbstfinanzierungsgrad in %	98%	-2%	21%		

Gesamtergebnis

Für das Jahr 2024 ist ein Gesamtergebnis der Erfolgsrechnung von CHF 6.9 Mio. budgetiert. Damit ist das Budget 2024 um rund CHF 9.3 Mio. höher als das Budget 2023. Die hohe Abweichung ist im Wesentlichen auf die Aufwertung der Parzellen QP Hardstrasse und GP Birsstegweg zurückzuführen. Das Kostenwachstum in den Hauptbereichen Bildung und Gesundheit hat sich wegen der Teuerung sowie anderen Faktoren nochmals erhöht. Im Personalaufwand ist Teuerungsausgleich von 2.45% budgetiert worden.

Selbstfinanzierung/Selbstfinanzierungsgrad

Die Selbstfinanzierung wird mit CHF 10 Mio. um rund CH 10 Mio. höher budgetiert als im Vorjahresbudget. Die Zielsetzung von 100% beim Selbstfinanzierungsgrad wurde knapp nicht erreicht.

Nettoinvestitionen

Die Nettoinvestitionen betragen CHF 10.1 Mio. und sind praktisch unverändert gegenüber der Vorperiode. Die Kosten für die Hardstrasse (CHF 3 Mio.) die Investitionen ins Reservoir (CHF 2.1 Mio.) und die Kanalsanierungen (CHF 1.5 Mio.) belasten die Investitionsrechnung am stärksten.

Finanzierungssaldo

Der Finanzierungssaldo ist die Summe von Selbstfinanzierung und Nettoinvestitionen. Er beträgt für das Jahr 2024 CHF -0.2 Mio. Dies wird zu einem weiteren Anstieg der Fremdfinanzierung führen, weil die im Budget enthaltenen Buchgewinne nicht liquiditätswirksam sind.

Finanzkennzahlen HRM2

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

Kennzahlen HRM2	Budget 2024	Bewertung	Budget 2023	Mittelwert 5 Jahre	Richtgrösse
Selbstfinanzierungsgrad Gesamt	98%	Tief	-2%	46%	> 100%
Selbstfinanzierungsgrad Allgemeiner Haushalt	239%	Gut	-3%	78%	> 100%
Selbstfinanzierungsgrad Wasser	2%	Tief	-2%	33%	> 100%
Selbstfinanzierungsgrad Abwasser	11%	Tief	7%	20.0%	> 100%
Zinsbelastungsanteil	0%	Gut	-1%	0%	< 4%
Kapitaldienstanteil	5%	Tragbar	5%	6%	< 5%
Selbstfinanzierungsanteil	16%	Mittel	0%	11%	> 20%
Investitionsanteil	17%	Mittel	17%	26%	> 10%

Selbstfinanzierungsgrad

Ein Selbstfinanzierungsgrad von über 100% zeigt an, dass die Investitionen selbstständig finanziert werden können. In dieser HRM2-Kennzahl fliessen die nicht liquiditätsrelevanten Buchgewinne aus den Quartierplänen ein. Dies hat zur Folge, dass die Werte für "Gesamt" und "Allgemeiner Haushalt" erhöht erscheinen.

Gesamt:

Mit einem Wert von 98% im Jahr 2024 liegt der Selbstfinanzierungsgrad nahe an der Richtgrösse von >100%. Dies bedeutet, dass die finanzielle Gesundheit stabil ist, aber es wäre ideal, den Wert über 100% zu halten.

Allgemeiner Haushalt (steuerfinanzierter Bereich):

Mit 239% liegt dieser Wert weit über der Richtgrösse von >100%. Das ist positiv.

Wasser (Spezialfinanzierung):

Der Wert von 2% ist deutlich unter der Richtgrösse.

Abwasser (Spezialfinanzierung):

Ähnlich wie beim Wasser ist der Wert von 11% niedrig, obwohl er im Vergleich zum Vorjahr leicht gestiegen ist.

Zinsbelastungsanteil

Die Kennzahl sagt aus, welcher Anteil des „verfügbaren Einkommens“ durch den Zinsaufwand gebunden ist. Je tiefer der Wert, desto grösser der Handlungsspielraum. Ein Wert um 0% sowohl für 2024 als auch für 2023 ist sehr gut und deutlich unter der Richtgrösse von <4%. Das bedeutet, dass es aktuell keine signifikante Zinsbelastung für Schulden gibt. Gemessen an den HRM2 Richtwerten ist der aktuelle Wert dieser Kennzahl als gut einzustufen.

Kapitaldienstanteil

Der Kapitaldienstanteil beträgt 5%. 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 16% und gibt an, welchen Anteil des Ertrages die Gemeinde zur Finanzierung der Investitionen aufbringen kann. Der aktuelle Wert dieser Kennzahl wird als Mittel eingestuft.

Investitionsanteil

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

Erfolgsrechnung

Das budgetierte Jahresergebnis weist 2024 ein Überschuss von CHF 6.9 Mio. aus.

Erfolgsrechnung	R 2022	B 2023	B 2024	P 2025	P 2026	P 2027	P 2028
Fiskalertrag	24'637'905	23'999'700	24'490'000	25'082'416	26'073'013	26'995'250	27'265'373
Regalien und Konzessionen	245'073	247'010	262'710	262'710	262'710	262'710	262'710
Entgelte	9'455'437	10'432'800	9'424'150	10'346'314	12'717'232	9'428'405	9'469'834
Verschiedene Erträge	21'863	15'000	12'000	12'000	12'000	12'000	12'000
Entnahmen Fonds u. SF	234'047	682'390	604'680	495'913	473'229	430'847	448'310
Transferertrag	10'297'962	12'155'860	11'970'570	11'740'058	11'761'476	12'075'075	13'179'461
Interne Verrechnungen	401'290	439'370	516'290	516'290	516'290	516'290	516'290
Personalaufwand	-19'332'973	-20'943'060	-22'433'940	-22'595'015	-22'816'199	-23'039'596	-23'265'226
Sach- und übriger Betriebsaufwand	-8'537'646	-10'920'040	-11'438'180	-10'832'836	-11'018'697	-10'962'581	-10'967'076
Einlagen in Fonds u. SF	-50'897	-74'710	-137'570	-100'672	-106'424	-90'601	-96'802
Transferaufwand	-15'621'664	-16'411'690	-17'787'130	-17'014'246	-17'079'724	-17'202'604	-17'340'225
Interne Verrechnungen	-401'290	-439'370	-516'290	-516'290	-516'290	-516'290	-516'290
Betriebliches Ergebnis v. Abschreibungen	1'349'109	-816'740	-5'032'710	-2'603'357	278'617	-2'091'094	-1'031'641
Abschreibungen	-4'596'314	-2'868'160	-3'405'880	-3'651'222	-3'599'851	-3'524'746	-3'465'986
Betriebliches Ergebnis	-3'247'205	-3'684'900	-8'438'590	-6'254'579	-3'321'234	-5'615'840	-4'497'627
Finanzertrag	1'397'469	1'398'320	15'655'190	1'781'190	1'901'190	1'901'190	1'901'190
Finanzaufwand	-112'586	-131'300	-284'900	-822'600	-874'600	-887'600	-913'600
<i>Ergebnis aus Finanzierung</i>	<i>1'284'883</i>	<i>1'267'020</i>	<i>15'370'290</i>	<i>958'590</i>	<i>1'026'590</i>	<i>1'013'590</i>	<i>987'590</i>
Operatives Ergebnis	-1'962'321	-2'417'880	6'931'700	-5'295'989	-2'294'644	-4'602'250	-3'510'037
Ausserordentliches Ergebnis	0	0	0	0	0	0	0
Gesamtergebnis	-1'962'321	-2'417'880	6'931'700	-5'295'989	-2'294'644	-4'602'250	-3'510'037

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

Funktionale Gliederung	R 2022	B 2023	B 2024	P 2025	P 2026	P 2027	P 2028
Allgemeine Verwaltung	-5'492'169	-4'935'660	-5'057'310	-4'975'322	-5'001'052	-5'027'184	-5'053'723
Öffentliche Ordnung und Sicherheit	-1'462'596	-1'465'460	-1'906'300	-1'864'697	-2'043'654	-1'950'016	-1'916'361
Bildung	-12'956'945	-13'992'850	-15'669'230	-15'716'544	-15'827'069	-15'938'908	-16'052'074
Kultur, Sport, Freizeit, Kirche	-1'228'713	-1'456'670	-1'599'810	-1'585'409	-1'574'188	-1'563'017	-1'551'895
Gesundheit	-3'928'172	-3'655'480	-5'548'100	-4'950'728	-4'953'373	-4'956'035	-4'958'715
Soziale Sicherheit	-7'689'850	-9'086'400	-8'111'060	-8'220'593	-8'357'548	-8'518'628	-8'661'173
Verkehr	-1'528'932	-2'171'770	-1'942'730	-2'041'716	-2'045'240	-2'052'819	-2'053'277
Umweltschutz und Raumordnung	-977'314	-63'790	-1'558'220	-280'837	2'022'430	-1'335'375	-1'349'580
Volkswirtschaft	211'383	216'410	232'110	232'110	232'110	232'110	232'110
Finanzen und Steuern	33'090'986	34'193'790	48'092'350	34'107'748	35'252'940	36'507'623	37'854'649
Ergebnis	-1'962'321	-2'417'880	6'931'700	-5'295'989	-2'294'644	-4'602'250	-3'510'037

Investitionsrechnung

Über die gesamte Planperiode von 2024 – 2028 sind Nettoinvestitionen von rund CHF 18.6 Mio. geplant.

Die Investitionen sind im Anhang des IAFP detailliert aufgeführt.

Investitionsrechnung	R 2022	B 2023	B 2024	P 2025	P 2026	P 2027	P 2028
Ausgaben							
Strassen/Verkehrswege	-302'963	0	-2'095'000	-435'000	-1'035'000	-300'000	-675'000
Übrige Tiefbauten	-267'321	-3'772'500	-3'920'750	-1'696'750	-2'040'000	-850'000	-520'000
Hochbauten	-10'571'010	-4'686'500	-2'100'000	-100'000	0	0	0
Mobilien	-468'219	0	-600'000	-310'000	0	0	0
Total Sachanlagen	-11'609'513	-8'459'000	-8'715'750	-2'541'750	-3'075'000	-1'150'000	-1'195'000
Software	0	-160'000	-40'000	0	0	0	0
Übrige immaterielle Anlagen	-524'119	-1'620'000	-1'614'000	-315'000	-330'000	-125'000	0
Total immaterielle Anlagen	-524'119	-1'780'000	-1'654'000	-315'000	-330'000	-125'000	0
Darlehen	0	0	0	0	0	0	0
Total Darlehen	0	0	0	0	0	0	0
Total Investitionsausgaben	-12'133'632	-10'239'000	-10'369'750	-2'856'750	-3'405'000	-1'275'000	-1'195'000
Einnahmen							
Investitionsbeiträge vom Bund	19'653	0	0	0	0	0	0
Investitionsbeiträge von Kantonen	77'803	0	0	0	0	0	0
Investitionsbeitr. von öff. Unternehmungen	0	0	0	0	0	0	0
Anschlussbeiträge öff. Unternehmungen	0	0	0	0	0	0	0
Anschlussbeiträge von priv. Untern.	108'804	81'500	242'000	0	0	0	0
Investitionsbeiträge von Privaten	64'618	0	0	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	0	45'000	45'000	45'000	45'000	45'000	45'000
Rückzahlung Darlehen	0	0	0	0	0	0	0
Total Investitionseinnahmen	270'879	126'500	287'000	45'000	45'000	45'000	45'000
Nettoinvestitionen	-11'862'753	-10'112'500	-10'082'750	-2'811'750	-3'360'000	-1'230'000	-1'150'000

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

Investitionsrechnung	R 2022	B 2023	B 2024	P 2025	P 2026	P 2027	P 2028
Allgemeine Verwaltung	-69'788	-355'000	-40'000	0	0	0	0
Öffentliche Sicherheit	-125'037	0	0	-310'000	0	0	0
Bildung	-8'222'967	-825'000	-100'000	0	0	0	0
Kultur und Freizeit	-65'098	-195'000	-595'000	5'000	5'000	5'000	5'000
Gesundheit	0	0	0	0	0	0	0
Soziale Sicherheit	0	0	0	0	0	0	0
Verkehr	-283'310	0	-2'395'000	-435'000	-1'035'000	-300'000	-675'000
Umwelt und Raumplanung	-3'096'552	-8'737'500	-6'952'750	-2'071'750	-2'330'000	-935'000	-480'000
Volkswirtschaft	0	0	0	0	0	0	0
Finanzen und Steuern	0	0	0	0	0	0	0
Nettoinvestitionen	-11'862'753	-10'112'500	-10'082'750	-2'811'750	-3'360'000	-1'230'000	-1'150'000

Globalbudgets

Diese Tabelle zeigt die Entwicklung der Globalbudgets über die Planjahre. Die Saldi der Aufgabenbereiche des Jahres 2024 bilden das Budget. Die Informationen zu den einzelnen Globalbudgets finden Sie im Mittelteil des IAFP (Kapitel Aufgabenbereiche).

	R 2022	B 2023	B 2024	P 2025	P 2026	P 2027	P 2028
Ergebnis	-1'962'321	-2'417'880	6'931'700	-5'295'989	-2'294'644	-4'602'250	-3'510'037
Gemeindeentwicklung und Hochbau	-2'432'424	-211'480	13'015'720	192'183	2'626'317	-720'673	-724'113
Räumliche Entwicklung und Baugesuche	-2'560'259	-140'450	-1'293'410	-326'183	1'972'712	-1'389'488	-1'408'110
Wirtschaft	211'383	216'410	232'110	232'110	232'110	232'110	232'110
Immobilienmanagement	-83'548	-287'440	14'077'020	286'256	421'495	436'705	451'887
Leben in Birsfelden	-2'648'812	-2'783'340	-3'108'460	-3'051'590	-3'045'470	-3'039'437	-3'033'491
Freizeit, Kultur und Sport	-1'347'141	-1'401'340	-1'631'450	-1'573'455	-1'564'862	-1'556'338	-1'547'885
Generationenübergreifende familienergänzende Angebote	-788'923	-851'270	-952'670	-953'406	-954'146	-954'890	-955'638
Angebote für Jugendliche und Kinder	-512'748	-530'730	-524'340	-524'729	-526'462	-528'208	-529'968
Sicherheit	-748'017	-742'500	-1'123'510	-1'080'034	-1'257'106	-1'161'576	-1'126'018
Polizei	-497'607	-471'200	-785'870	-725'335	-819'764	-794'706	-754'561
Feuerwehr	-48'948	-35'340	-124'600	-148'399	-231'149	-160'777	-165'454
Bevölkerungsschutz	-201'463	-235'960	-213'040	-206'300	-206'193	-206'094	-206'003
Umwelt, Ver- und Entsorgung	332'322	-340'260	-372'000	-50'092	-20'196	7'820	-1'987
Umweltschutz	-87'394	-279'040	-518'280	-224'316	-225'975	-227'651	-229'343
Abfallvermeidung und Abfallbeseitigung	-123'612	-155'840	-275'420	-275'229	-275'678	-276'137	-276'606
Wasserversorgung	-110'435	-511'550	-329'260	-220'684	-197'551	-154'711	-171'704
Abwasserbeseitigung	41'646	74'710	137'570	100'672	106'424	90'601	96'802
Multimedienetz (MMN)	612'117	531'460	613'390	569'464	572'585	575'718	578'864
Strassen, Grünflächen und Verkehr	-1'818'762	-2'564'010	-2'445'810	-2'534'305	-2'537'545	-2'544'850	-2'545'044
Strassen, Grünflächen und Verkehr	-1'818'762	-2'564'010	-2'445'810	-2'534'305	-2'537'545	-2'544'850	-2'545'044
Stadtbüro	-300'341	-304'500	-317'770	-321'572	-325'412	-329'291	-333'210
Stadtbüro	-300'341	-304'500	-317'770	-321'572	-325'412	-329'291	-333'210
Soziales	-5'854'296	-6'717'520	-5'920'910	-6'029'292	-6'140'281	-6'253'940	-6'370'336
Sozialhilfe	-5'259'081	-6'176'160	-5'139'730	-5'246'059	-5'354'985	-5'466'571	-5'580'883
Mietzinsbeiträge	-57'436	-86'000	-50'000	-50'000	-50'000	-50'000	-50'000
Kindes- und Erwachsenenschutz	-745'418	-741'000	-805'100	-806'756	-808'419	-810'091	-811'772
Asylwesen	207'638	285'640	73'920	73'523	73'124	72'722	72'319
Bildung	-12'577'849	-13'592'440	-15'203'820	-15'250'657	-15'360'703	-15'472'060	-15'584'741
Kindergarten, Primar- und Musikschule	-12'577'849	-13'592'440	-15'203'820	-15'250'657	-15'360'703	-15'472'060	-15'584'741
Verwaltungsführung und Querschnittsfunktionen (QF)	24'085'858	24'838'170	22'408'260	22'829'369	23'765'752	24'911'757	26'208'902
Verwaltungsführung und QF	-3'945'496	-4'379'340	-4'605'570	-5'132'722	-5'238'068	-5'326'098	-5'406'090
Steuern	32'704'247	33'822'910	33'572'120	33'994'878	35'067'687	36'330'944	37'699'499
Gesundheit	-4'865'295	-5'198'080	-7'025'400	-6'428'028	-6'430'673	-6'433'335	-6'436'015
Ausgleich Spezialfinanzierungen	192'401	592'680	467'110	395'241	366'805	340'247	351'508

Geldflussrechnung

Die Mittelflussrechnung zeigt die liquiditätswirksamen Geschäftsfälle während einer Periode. Der Finanzierungssaldo zeigt den entsprechenden Finanzbedarf der Periode.

Geldflussrechnung	R 2022	B 2023	B 2024	P 2025	P 2026	P 2027	P 2028
Total Aufwand	48'653'369	51'788'330	56'003'890	55'532'881	56'011'785	56'224'017	56'565'206
Total Ertrag	46'691'047	49'370'450	62'935'590	50'236'892	53'717'141	51'621'768	53'055'168
Ergebnis Erfolgsrechnung	-1'962'321	-2'417'880	6'931'700	-5'295'989	-2'294'644	-4'602'250	-3'510'037
Geldunwirksame Aufwände							
Abschreibungen	4'596'314	2'868'160	3'405'880	3'651'222	3'599'851	3'524'746	3'465'986
Einlagen in Fonds u. Spezialfinanzierungen	50'897	74'710	137'570	100'672	106'424	90'601	96'802
Interne Verrechnungen	401'290	439'370	516'290	516'290	516'290	516'290	516'290
Geldunwirksame Erträge							
Entnahmen Fonds u. Spezialfinanzierungen	-234'047	-682'390	-604'680	-495'913	-473'229	-430'847	-448'310
Marktwertanpassung			-13'874'000				
Interne Verrechnungen	-401'290	-439'370	-516'290	-516'290	-516'290	-516'290	-516'290
Cash Flow Erfolgsrechnung	2'450'842	-157'400	-4'003'530	-2'040'008	938'402	-1'417'750	-395'559
Investitionen							
Investitionen Ausgaben	-12'133'632	-10'239'000	-10'369'750	-2'856'750	-3'405'000	-1'275'000	-1'195'000
Investitionen Einnahmen	270'879	126'500	287'000	45'000	45'000	45'000	45'000
Finanzierungssaldo adj.	-9'411'911	-10'269'900	-14'086'280	-4'851'758	-2'421'598	-2'647'750	-1'545'559
Entwicklung Bilanz (kalk.)							
Bestand Flüssige Mittel	2'901'531	6'000'000	6'000'000	6'000'000	6'000'000	6'000'000	6'000'000
Verzinsliche Schulden kalk.	44'000'000	50'283'670	63'086'280	67'938'038	70'359'637	73'007'387	74'552'946
Bilanzüberschuss	20'948'287	17'092'728	24'868'494	19'572'505	17'277'860	12'675'610	9'165'573

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

Investitionsrechnung: Budget 2024

Investitionen steuerfinanzierter Bereich und Investitionen ins Finanzvermögen:

Kredit	Aufgabenbereich	Liegenschaft/Strasse	Kurzbezeichnung	Kommentar	2024	
					Kredit	
SV= Sondervorlage, SV BB = Sondervorlagen bereits beschlossen, BU = Budgetkredit, BB = Bereits beschlossen, NK = Nachtragskredit						
BB	Allgemeine Verwaltung	Software	CMI	CMI Erweiterung (Software GEVER)	160'000	40'000
BH	Bildung	Sternenfeld	Aussenraum	Projekt Neugestaltung	100'000	100'000
NNB	MMN	Hauptstrasse 77	HUB	MMN HUB (Umzug)	600'000	600'000
BU	MMN			Antennenanschlussgebühren		-5'000
SV BB	Strassen	Hardstrasse	Belagsarbeiten	Belagsarbeiten Hardstrasse	2'430'000	2'095'000
BU	Strassen	Birssteg	Brücke	Projektierung Brücke Birssteg	300'000	300'000
BU	Räumliche Entwicklung	Sternenfeld	Quartierplanung	Quartierplanung Sternenfeld 2024	135'000	135'000
BU	Räumliche Entwicklung	Sternenfeld	Quartierplanung	Einnahmen QP Sternenfeld		-242'000
SV, NK, BB	Räumliche Entwicklung	Hardstrasse	Quartierplanung	Kredit für die Erarbeitung des QP Hardstrasse	770'000	80'000
SV BB	Räumliche Entwicklung	Hardstrasse	Quartierplanung	Umsetzung Quartierplanung Hardstrasse	684'000	659'000
SV BB	Räumliche Entwicklung	Zentrum	Quartierplanung	QP Zentrum 2.0	800'000	100'000
BB	Räumliche Entwicklung	Hafen	Quartierplanung	Städtebauliches Konzept Hafen	330'000	165'000
NNB	Räumliche Entwicklung	Gemeinde	Zonenplanrevision	Zonenplanrevision	500'000	125'000
Total steuerfinanzierter Bereich					6'809'000	4'152'000

Investitionen der Spezialfinanzierungen:

Wasserversorgung

Kredit	Aufgabenbereich	Liegenschaft/Strasse	Kurzbezeichnung	Kommentar	Kredit	2024
SV= Sondervorlage, SV BB = Sondervorlagen bereits beschlossen, BU = Budgetkredit, BB = Bereits beschlossen, NK = Nachtragskredit						
SV BB	Wasserversorgung	Berne	Berne	Leitungsersatz Bermeweg (50%)	2'967'000	741'750
SV BB	Wasserversorgung	Hardstrasse	Wasserleitung	Erneuerung Wasserleitung Hardstrasse	846'000	811'000
BU	Wasserversorgung	Sternenfeldstrasse	Areal Delica	Leitungsersatz Sternenfeldstrasse	200'000	200'000
SV BB	Wasserversorgung	Reservoir	Projekt Reservoir	Bauprojekt Neubau Reservoir	6'990'000	2'100'000
BU	Wasserversorgung			Wasseranschlussgebühren		-20'000
Total Wasserversorgung					11'003'000	3'832'750

Abwasserbeseitigung

Kredit	Aufgabenbereich	Liegenschaft/Strasse	Kurzbezeichnung	Kommentar	Kredit	2024
SV= Sondervorlage, SV BB) = Sondervorlagen bereits beschlossen, BU = Budgetkredit, BB = Bereits beschlossen, NK = Nachtragskredit						
SV BB	Abwasserbeseitigung	Div.	Sanierung	Div. Kanalsanierungen	4'920'000	1'549'000
SV BB	Abwasserbeseitigung	Hardstrasse	Abwasserleitung	Verlängerung Mischwasserkanal Hardstrasse	549'000	519'000
BB	Abwasserbeseitigung	Div.	Projekt	Projekt Schwammstadt	130'000	50'000
BU	Abwasserbeseitigung			Kanalisationsanschlussbeiträge		-20'000
Total Abwasserbeseitigung					5'599'000	2'098'000
Total Einwohnergemeinde						10'082'750

Antrag

Der Gemeinderat beantragt der Gemeindeversammlung zu beschliessen:

1. Die Gemeindesteuerfüsse für das Jahr 2024 betragen:
 - Natürliche Personen: 62 %
 - Juristische Personen: 55 %
2. Allen Globalbudgets der Aufgabenbereiche 2024 und dem sich ergebenden Überschuss von CHF 6'931'700.- wird zugestimmt.
3. Dem Investitionsbudget 2024 mit Nettoinvestitionen von CHF 10'082'750.- wird zugestimmt.
4. Der IAFP 2024 – 2028 wird zur Kenntnis genommen.

*Dieser Beschluss untersteht **nicht** dem fakultativen Referendum.*

Birsfelden, 31. Oktober 2023, GRB Nr. 2023-548

GEMEINDERAT BIRSFELDEN



Ch. Hiltmann
Gemeindepräsident



M. Schürmann
Leiter Gemeindeverwaltung

