

Urnenabstimmung vom 27. März 2022

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

Sehr geehrte Stimmbürgerinnen und Stimmbürger

Am 13. Dezember 2021 hat die Gemeindeversammlung mit 244 Ja- (66%) und 113 Nein-Stimmen (31%) bei 11 Enthaltungen (3%) den folgenden Beschluss gefasst:

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 501'000**wird genehmigt.*

Gegen diesen Beschluss wurde mit 1023 gültigen Unterschriften das Referendum ergriffen.

In den vorliegenden **Abstimmungserläuterungen** finden Sie Ausführungen zu den folgenden Themen:

1. Das Wichtigste in Kürze: Kurze Zusammenfassung der Vorlage sowie der gegensätzlichen Standpunkte
2. Die Vorlage im Detail
3. Stellungnahme des Referendumskomitees (Contra)
4. Stellungnahme des Gemeinderates (Pro)

Der Gemeinderat hofft auf eine rege Stimmbeteiligung und bedankt sich bei allen Stimmbürgerinnen und Stimmbürgern für ihr Engagement in dieser Sache.

GEMEINDERAT BIRSFELDEN



Ch. Hiltmann
Gemeindepräsident



M. Schürmann
Leiter Gemeindeverwaltung

1. Das Wichtigste in Kürze

Die Vorlage

Mit der Quartierplanung „Zentrum“ wird ein neues Ortszentrum mit entsprechenden Aufenthalts- und Nutzungsqualitäten geschaffen:

- Ca. 200 zusätzliche, zu 90% genossenschaftliche Wohnungen für Jung und Alt, Alleinstehende und Familien
- Neue begrünte Höfe, Spielplätze sowie Gassen und Plätze als Begegnungsräume (z.B. für Märkte, und Chilbi)
- Bäume und Naturgärten als Garanten für Biodiversität und Lebensqualität
- Unterirdisches Parking sowie Mobilitätskonzept zur Dämpfung von Mehrverkehr

Die bisherigen Projektkosten betragen CHF 1.27 Mio.. Die mit dem vorliegenden Beschluss verbundenen unmittelbaren Folgekosten belaufen sich auf CHF 3.36 Mio.. Die Gemeindeinvestitionen werden auf CHF 27 Mio. geschätzt. Der gesamte Barwert der zukünftigen Erträge (v.a. Baurechtszinsen und Mieterträge Parking) wird auf CHF 35 Mio. geschätzt.

Die Gemeindeversammlung genehmigte die Quartierplanung „Zentrum“ mit grosser Mehrheit (66% Ja- zu 31% Nein-Stimmen und 3% Enthaltungen).

Stellungnahme des Referendumskomitees (Contra)

NEIN zum überdimensionierten Quartierplan Zentrum

- **Schützen wir unseren öffentlichen, kulturellen und sozialen Freiraum.**
- Der grosse Kirchmattschulhausplatz geht ersatzlos verloren.
- Die Dichte ist massiv zu hoch.
- 10'655 m² **öffentliche** Fläche wird an Baurechtnehmer abgetreten.
- **3 historische Schulhäuser**, die heute für Kinder- und Jugendeinrichtungen, Schuldienste und Vereine verwendet werden, werden abgebrochen, diese Räume müssen zukünftig für ca. CHF 418'000.-/Jahr gemietet werden, die Gemeinde verliert Eigenständigkeit und Identität.
- Die Schule ist gegen das Hochhaus in ihrem Garten.
- Zuviel Grünflächen und wertvolle Bäume - mit kühlendem Effekt - werden zerstört.
- Die zusätzliche finanzielle Belastung der Gemeinde mit **min. 27 Mio.** bleibt über Generationen. Die Kosten-Nutzenrechnung ist nicht ausgewiesen.
- Der Steuerfuss wird mit diesem Projekt nicht gesenkt.
- Die Verkehrsproblematik verschärft sich trotz Mobilitätskonzept weiter.
- Durch eine massvollere, reduzierte Planung würde Birsfelden ein Zentrum erhalten mit mehr Lebensqualität für alle.

Stellungnahme des Gemeinderates (Pro)

JA zum attraktiven Dorfzentrum

Nach langen Jahren der Planung bringt die vorliegende Quartierplanung „Zentrum“ den Durchbruch. Die Gemeindeversammlung hat im Dezember 2021 mit nahezu 70% 'Ja' gesagt zum neuen Dorfzentrum. Überzeugt haben dabei die folgenden Themen:

Ein Zentrum für alle

- Attraktive, autofreie und sichere Gassen, grüne Höfe und schöne Plätze
- Ort zum Verweilen und Flanieren sowie für Märkte und Veranstaltungen (Chilbi, Fasnacht)

Preiswerter Wohn- und Gemeinderaum

- Lokale und regionale Genossenschaften erstellen preiswerten Wohnraum für Jung und Alt
- Gemeinde- und Vereinsnutzungen erhalten attraktive Räume

Grün ersetzt Asphalt, Parkplatz verschwindet

- Asphaltflächen werden durch einen grünen Park und Gärten ersetzt
- Oberirdisch angelegte Parkplätze werden in den Untergrund verlegt

Hohe ökologische Anforderungen

- Viele Bäume und Büsche, geschütztes Biotop
- Nachhaltige Energieversorgung

Ein Plus für die Gemeindefinanzen

- Projektertrag höher als -kosten
- Zusätzliche Steuereinnahmen

Abstimmungsfrage

Wollen Sie die **Quartierplanung „Zentrum“**, bestehend aus dem Quartierplan-Reglement und dem Quartierplan sowie den **Kredit für die zur Umsetzung erforderlichen Planungen in Höhe von CHF 3'363'000** annehmen?

2. Die Vorlage im Detail

Hintergrund der Quartierplanung „Zentrum“

Der Gemeinderat verabschiedete 2016 das Stadtentwicklungskonzept. Dieses bildet eine wichtige Grundlage für die räumliche und qualitative Entwicklung Birsfeldens und definiert die Aufwertung des Zentrums als Schwerpunkt. Deshalb hat der Gemeinderat 2016 eine von der Gemeindeversammlung bewilligte Planung gestartet, deren Ergebnis nun als Quartierplanung „Zentrum“ vorliegt.

Ziele und Hauptelemente der Quartierplanung „Zentrum“

Mit der Quartierplanung „Zentrum“ wird ein neues Ortszentrum mit entsprechenden Aufenthalts- und Nutzungsqualitäten und folgenden Kernpunkten geschaffen:

a) Begegnungszonen und öffentliche Nutzungen

- Plätze und Gassen als Begegnungsräume (z.B. für Märkte, die Chilbi und Konzerte)
- Die Gemeinde mietet in den neuen Gebäuden an zentraler Lage Räumlichkeiten für Bibliothek, Ludothek, das Jugend- und Familienzentrum sowie diverse Vereine
- Neue begrünte Höfe und Spielplätze

b) Wohnen

- Ca. 200 zusätzliche, zu 90% genossenschaftliche Wohnungen
- Bauten werden von lokalen und regionalen Bauträgern erstellt
- Wohnen für Jung und Alt, Alleinstehende und Familien

c) Ökologie / Nachhaltigkeit

- Bestehende Grünräume werden teilweise überbaut und durch neue Bäume und Naturgärten als Garanten für Biodiversität und Lebensqualität ersetzt
- Dach- und Fassadenbegrünungen mit Abkühlungswirkung
- Nachhaltiges Quartier mit umweltfreundlicher Energiegewinnung

d) Verkehr / Mobilität

- Unterirdisches Parking ersetzt bestehenden Parkplatz
- Plätze und Gassen für Fussgängerinnen und Fussgänger
- Mobilitätskonzept zur Dämpfung von Mehrverkehr

e) Gemeindeseitige Projektfinanzen

- Investitionen: Total ca. CHF 27 Mio.
- Barwert zukünftiger Erträge (Baurechtszinsen und Mieterträge Parking): Total ca. CHF 35 Mio.

Etappierte Umsetzung

Die Umsetzung des Quartierplans erfolgt etappenweise und in Abstimmung mit den bestehenden Nutzungen. Die 1. Etappe (Beginn 2024) beinhaltet den südlichen Teil mit Zentrumsplatz und Autoeinstellhalle Süd, die 2. Etappe (Beginn frühestens 2026) den nördlichen Teil mit Lavaterplatz, Kastanienhof und Autoeinstellhalle Nord und abschliessend folgt die 3. Etappe mit den Baurechten in der Mitte.

Bauträger

Die Gemeinde beabsichtigt, ihr Land im Baurecht an verschiedene Trägerschaften abzugeben. Dazu wurden 13 Parzellen gebildet. Die mehrheitlich genossenschaftlichen Baurechtsnehmer zahlen der Gemeinde einen nutzungsabhängigen Zins. Der öffentliche Raum und die Bestandsbauten (Alte Turnhalle, Museum) werden nicht im Baurecht abgegeben. Die definitive Vergabe der Baurechte erfolgt durch die Gemeindeversammlung.

Empfehlung Gemeindegemeindekommission und Beschluss der Gemeindeversammlung

Die Gemeindegemeindekommission empfahl der Gemeindeversammlung mit grossem Mehr und ohne Gegenstimmen die Annahme der Quartierplanung „Zentrum“.

Am 13. Dezember 2021 genehmigte die Gemeindeversammlung die Quartierplanung „Zentrum“ mit 244 Ja- (66%) und 113 Nein-Stimmen (31%) bei 11 Enthaltungen (3%). Gegen diesen Beschluss wurde das Referendum ergriffen.

Was bewirkt ein NEIN?

Bei einem „Nein“ wird der Beschluss der Gemeindeversammlung abgelehnt und die vorliegende Quartierplanung „Zentrum“ wird gegenstandslos. Die Gemeindeparselle verbleibt in der bereits heute geltenden Zone für öffentliche Werke und Anlagen.

Visualisierungen

(Urheber: Nighthorse Images Zürich)



Die Alte Turnhalle am Lavaterplatz



Der Kastanienhof, Blick vom Lavaterplatz Richtung Museum



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



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

Ausgesuchte Kennzahlen

Thema	Aktueller Zustand	Projekt 12/2021 (QP Beschlussfassung)
Total Grünflächen (Ebene Erdgeschoss)	11'920 m ²	7'940 m ²
Total Freiflächen (exkl. Grünflächen)	10'730 m ²	9'780 m ²
Öffentlich nutzbare Freiräume	17'640 m ²	10'980 m ²
Exklusiv von der Schule nutzbare Freiräume	2'100 m ²	670 m ²
Privat nutzbare Freiräume (exkl. Dachterrassen)	1'160 m ²	4'080 m ²

Hinweis: Die ausführlichen Informationen zur Quartierplanung „Zentrum“ (inklusive der rechtsverbindlichen Dokumente Quartierplan „Zentrum“ und Quartierplan-Reglement „Zentrum“)

- finden sich in den Erläuterungen zur Gemeindeversammlung vom 13./14. Dezember 2021 (auf www.birsfelden.ch),
- können von www.entwicklung-birsfelden.ch heruntergeladen werden,
- können auf der Gemeindeverwaltung abgeholt oder bestellt werden (Tel. 061 317 33 20 oder gemeinde@birsfelden.ch).

3. Stellungnahme des Referendumskomitees (Contra)

Die Bevölkerung wollte ein neues Zentrum, erhält aber ein massiv verdichtetes Wohn- und Geschäftsquartier, durch welches der Grün-/Freiraum zwischen Coop und Migros überbaut wird. Die gemeindeeigene öffentliche Parzelle wird neu von Privatinvestoren und Institutionen eingenommen und steht der Bevölkerung nur noch beschränkt zur Verfügung. Für zukünftig veränderte Anforderungen besteht kein Handlungsspielraum mehr. Andere Gemeinden und Städte geben Millionen aus, um mehr Grün- und Freiraum in ihren Dorfkern zu bekommen. Birsfelden hat diesen Standortvorteil und möchte ihn verspielen. Dies widerspricht einer familienfreundlichen, zukunftsorientierten und klimabewussten Gemeinde.

Zu dicht

Mit **253 Pers/ha** ist die Dichte massiv zu hoch (**100% überschritten**), gemäss Kantonalen Richtplan Basel-Landschaft KRIP (125 Pers/ha). Der Druck auf die umliegenden, schon jetzt belasteten Erholungsflächen (Rhein und Birs-Köpfli) steigt, das soziale Gleichgewicht kann kippen. Mit den geplanten 8 Quartierplänen wird die Bevölkerung nicht stagnieren, sondern enorm wachsen. Eine derartige Verdichtung erfordert aber das Freihalten von Flächen der öffentlichen Zone im Zentrum, um das Wachstum aufzufangen.

Schulraum/Jugendliche

Mitten im Schulgarten Birspark wird ein 30 m hoher Wohnturm gebaut, im Abstand von nur 15 m zum Schulhaus. Er verschattet dieses und der Schulgarten verschwindet bis auf einen kläglichen Rest. Darum lehnt auch die Schule das Projekt ab. Der Kirchmattschulhausplatz ist ein wichtiger Treffpunkt/Rückzugsort für Jugendliche und der grösste Platz von Birsfelden.

Frei- und Grünraum verschwindet

Die heutigen Grün- und Freiflächen werden grösstenteils überbaut. Der für viele Anlässe genutzte Kirchmattschulhausplatz wird ersatzlos gestrichen, die grossen Anlässe haben keinen Platz mehr. Die Entwicklung Birsfeldens darf nicht darauf hinauslaufen, einer der letzten öffentlichen Freiflächen im Dorfkern aufzufüllen. Bestehende ökologische Werte sowie Trittsteine für Siedlungstiere gehen verloren, wertvoller Baumbestand wird gefällt. Der Grünflächenverlust kann mit Dach- und Fassadenbegrünung nur rudimentär ersetzt werden.

Hohes Finanzrisiko

Mit zunehmendem Wachstum steigen die Kosten für die öffentlichen Aufgaben der Gemeinde, der erhoffte Gewinn kann sich schnell ins Gegenteil kehren. Den zusätzlichen Steuereinnahmen stehen Mehrkosten für Schule, Soziales und Infrastruktur gegenüber. Durch das Projekt haben wir Ausgaben von **min. 27 Mio.** (gerechnet ohne Folgekosten). Das sind keine Geschenke der Banken, sondern Kredite, die von uns zurückbezahlt werden müssen.

Das unausgegrenzte Verkehrskonzept

Auf der Schulstrasse wird Mehrbelastung trotz Verkehrskonzept die Konsequenz sein (+1'150 Auto/Tag)

In den engen Gassen treffen zu viele Ansprüche auf kleinem Raum aufeinander.

Das alles geht nicht auf!

Für die heutigen und zukünftigen Generationen dürfen wir solch wertvolles Land nicht mit dieser verdichteten Bebauung zerstören! Eine überarbeitete, reduzierte Planung wird der Forderung der Bevölkerung nach einem Zentrum mit mehr Frei-/Grünflächen gerecht.

Deshalb sagen wir

NEIN zum überdimensionierten Quartierplan Zentrum

Weitere Infos: www.grueneszentrumbirsfelden.ch

4. Stellungnahme des Gemeinderates (Pro)

Endlich ein Dorfzentrum

Mit der Quartierplanung „Zentrum“ erhält Birsfelden das lang ersehnte Dorfzentrum. Die Bevölkerung hatte seit Jahrzehnten gefordert, diesem zentralen Ort auch eine entsprechende Qualität zu geben. Die Vorstellungen und Erwartungen, welche diesen Entwicklungswunsch begleiten, waren jedoch sehr unterschiedlich. So konnten Zentrumsplanungen in der Vergangenheit nie konkrete Formen annehmen.

Ausgewogener Quartierplan

Der Gemeinderat nahm 2013 – auf Basis eines Dialoganlasses mit der Bevölkerung – einen erneuten Anlauf für die Entwicklung des Zentrumsperimeters. Die Ausarbeitung des vorliegenden Entwicklungsvorschlages hat acht Jahre gedauert. Diese Zeitspanne wurde benötigt, um sämtliche Anliegen für eine Veränderung dieser Dimension sorgfältig zu prüfen. Nun liegt das Resultat in Form der Quartierplanung „Zentrum“ mit vielen Vorteilen vor:

A) Ein Zentrum für alle

Im Zentrum der Gemeinde entstehen attraktive, autofreie und sichere Gassen, grüne Höfe und schöne Plätze. Sie dienen zum Verweilen und Flanieren sowie als Ort für Märkte und Veranstaltungen (Chilbi, Fasnacht).

B) Massvolle Dichte, preiswerter Wohnraum

Lokale und regionale Genossenschaften erstellen preiswerten neuen Wohnraum für Jung und Alt. Gemeinde- und Vereinsnutzungen erhalten attraktiven Raum.

C) Neues Grün ersetzt Asphalt, Parkplatz verschwindet

Heutige Asphaltflächen werden durch einen grünen Park und Gärten mit neuen Spielplätzen ersetzt. Die oberirdisch angelegten Parkplätze werden in den Untergrund verlegt.

D) Ökologie wird gestärkt

Es werden neue Bäume und Büsche gesetzt, das bestehende Biotop wird geschützt und mit einem Naturschulgarten ergänzt. Eine nachhaltige, CO₂-freie Energieversorgung ist Teil des Plans.

E) Wichtige neue Einnahmen

Die Gemeindebilanz wird mit über CHF 20 Mio. gestärkt. Zusätzlich fließen der Gemeinderrechnung mit CHF 0.8 Mio. Baurechtszins, CHF 0.5 Mio. Miete aus der Autoeinstellhalle sowie CHF 1.0 – 1.5 Mio. Steuerertrag pro Jahr dringend benötigte Einnahmen zu.

Einbezug der Bevölkerung

Die Quartierplanung hat den Anspruch, vielen Bedürfnissen gerecht zu werden und trotzdem einzigartig zu sein. Bei jedem Ausarbeitungsschritt wurde die Haltung der Bevölkerung abgeholt. 2016 (Durchführung Studienwettbewerb) und 2018 (Dialoganlass / Kredit Quartierplanung) äusserte die Gemeindeversammlung mit grosser Mehrheit die Unterstützung zum Projekt.

Das neue Birsfelder Selbstverständnis

Die neue, attraktive Visitenkarte Birsfeldens ist mehr als eine Ansammlung von Gebäuden und Freiräumen. Sie repräsentiert den hohen Anspruch der Gemeinde bezüglich Qualität und Nachhaltigkeit. Bezahlbarer Wohnraum für Jung und Alt, qualitätsvolle Freiräume für Mensch und Natur, clevere Mobilitäts- und Energielösungen für einen schonenden Ressourcenverbrauch sowie sorgfältige Architektur für ein ästhetisches Ortsbild sind Ausdruck dieses Anspruchs. Damit darf die Quartierplanung „Zentrum“ durchaus als Symbol eines wiedererstarteten Selbstbewusstseins und Selbstverständnisses der Gemeinde betrachtet werden.

Die Gemeindekommission hat der Gemeindeversammlung mit grossem Mehr und ohne Gegenstimmen die Annahme der Quartierplanung „Zentrum“ empfohlen.

Die Gemeindeversammlung hat die Quartierplanung „Zentrum“ mit 244 Ja- (66%) und 113 Nein-Stimmen (31%) bei 11 Enthaltungen (3%) angenommen.

Der Gemeinderat und die ihn beratende Bau- und Planungskommission empfehlen aus tiefer Überzeugung die Annahme der Quartierplanung „Zentrum“.

