

Zwischennutzung Hardstrasse 21 (ehemalige Gemeindeverwaltung)

Informationen für Interessierte

Das Gebäude der ehemaligen Gemeindeverwaltung an der Hardstrasse 21 in Birsfelden steht voraussichtlich ab Herbst 2021 bis sicher im Herbst 2023 leer. Danach wird es rückgebaut und macht dem Entwicklungsprojekt „Areal Hardstrasse“ Platz (siehe auch www.zentrum-birsfelden.ch/hardstrasse/).

Aufgrund vereinzelter Anfragen betreffend einer möglichen Zwischennutzung des Gebäudes, hat der Gemeinderat diese grundsätzlich bewilligt. Nachfolgend finden sich deshalb Informationen zu den Rahmenbedingungen.

Der Gemeinderat hofft, auf diesem Weg eine verlässliche und engagierte Partnerorganisation zu finden. Sie soll einerseits den vorhandenen Raum nutzen und so davon profitieren können. Andererseits soll ein Beitrag zur Belebung der Örtlichkeit und zur weiteren positiven Entwicklung von Birsfelden geleistet werden.

Ihre Angebote schicken Sie bis spätestens 15. August 2021 an folgende Adresse:

E-Mail: gemeinde@birsfelden.ch

der

Post: Gemeindeverwaltung Birsfelden
Verwaltungsleitung
„Zwischennutzung Hardstrasse“
Hauptstrasse 77
4127 Birsfelden

Für Rückfragen steht Ihnen Martin Schürmann, Leiter Gemeindeverwaltung unter 061 317 33 66 oder martin.schuermann@birsfelden.ch gerne zur Verfügung.

Der Gemeinderat freut sich auf zahlreiche und vor allem spannende Angebote, welche diese Chance nutzen und einen positiven Beitrag zur Belebung von Birsfelden leisten wollen.



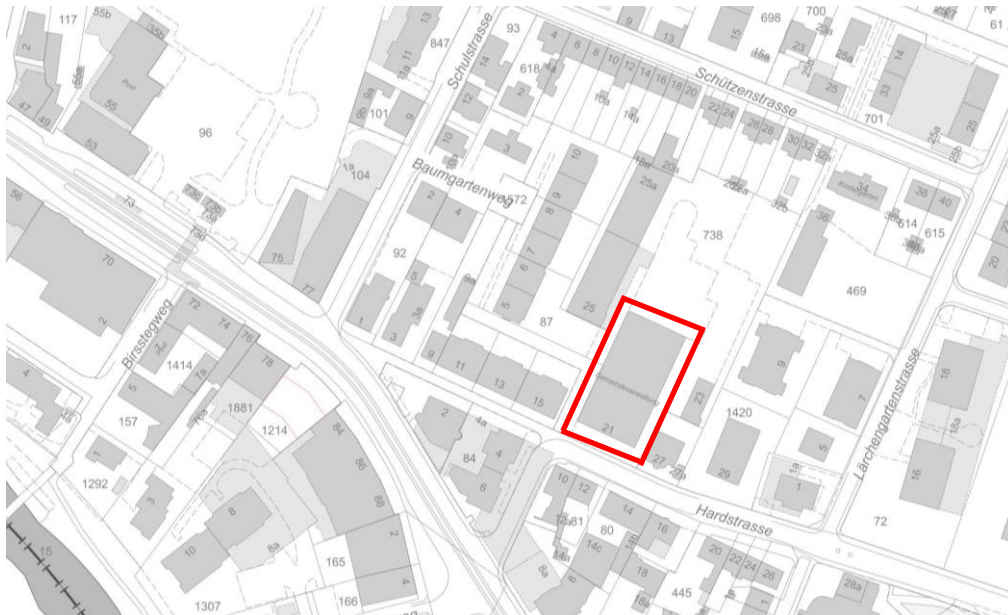
Christof Hiltmann
Gemeindepräsident



Martin Schürmann
Leiter Gemeindeverwaltung

Informationen für Interessierte

1. Lage und Erschliessung



Das Gebäude befindet sich an zentraler Lage in Birsfelden. Die Erschliessung erfolgt über die Hardstrasse. Via diese erreichen sie in 50 m das Zentrum von Birsfelden oder in ca. 800 m die Auffahrt zur Autobahn A2 sowie A18.

Öffentlicher Verkehr

- Tram Nr. 3, Haltestelle Schulstrasse: ca. 200 m
- Bus Nr. 80/81, Haltestelle Friedhofstrasse: ca. 600 m

Parkplatz für Fahrräder

Vor dem Gebäude hat es Veloständer mit Platz für ca. 5 Fahrräder. Das Gebäude selbst verfügt über einen Veloraum mit Platz für ca. 25 Fahrräder.

Parkplatz

Hinter dem Gebäude befindet sich ein „privater“ Parkplatz mit rund 30 Parkplätzen (ungedeckt).

Umgebung

Im Umkreis von 50 m bis 400m befinden sich mehrere Restaurants und Einkaufsmöglichkeiten.

Die Naherholungsgebiete Hardwald, Birs- und Rheinufer sind in 5 Minuten zu Fuss erreichbar.

Das Zentrum der Stadt Basel, der Bahnhof Basel SBB und der Basel EuroAirport sind von Birsfelden aus mit dem öffentlichen Verkehr in 10 bis 15 Minuten resp. 45 Minuten erreichbar.

2. Zugänge, Raumprogramm und Infrastruktur

Zugänge

Das Gebäude verfügt über 2 Hauptzugänge:

- Haupteingang auf der Seite Hardstrasse (Treppe und Rampe)
- Nebeneingang auf der Ost-Seite des Gebäudes

Raumprogramm

Die Räumlichkeiten wurden bisher als Büro- und Kunden-Räume genutzt. Das bisher verwendete Mobiliar ist teilweise noch vorhanden und könnte übernommen werden. In diesem Fall muss anschliessend die Entsorgung sichergestellt werden.

Die Nettonutzfläche beträgt rund 1'500 m². Sie verteilt sich über drei Geschosse (EG, 1. OG und 2. OG). Die Keller und Archivräume umfassen rund 500 m² Nettonutzfläche. Ob und in welchem Umfang die Kellerräume genutzt werden können, muss noch evaluiert werden.

Weitere Details können den beiliegenden Grundrissplänen entnommen werden.

Infrastruktur

- Heizung: Das Gebäude ist an das Fernwärmenetz der Alternativen Energie Birsfelden (AEB) angeschlossen.

Die Heizkosten belaufen sich auf rund CHF 25'000.- (exkl. MwSt.) pro Heizperiode.

- Sanitäranlagen: Die Sanitäranlagen (Toiletten auf jedem Stockwerk, zwei kleine Duschen im Untergeschoss) sind alt, aber in gebrauchsfähigem Zustand.

Die Wasser- und Abwasserkosten belaufen sich auf rund CHF 1'500.- resp. CHF 6'000.- pro Jahr (beides exkl. MwSt.)

- Elektroinstallationen: Das Gebäude verfügt über gebrauchsfähige Installationen. Bei gleicher Nutzung wie bisher sind voraussichtlich keine Anpassungen notwendig. Sobald allerdings an den Elektroinstallationen Änderungen vorgenommen werden (zusätzliche Steckdosen, Erhöhung der Leistung, etc.), dann könnte das einen „Rattenschwanz“ an Kosten zur Folge haben.

Die Stromkosten belaufen sich auf rund CHF 12'000.- (exkl. MwSt.) pro Jahr.

- Küche: Im 1. OG befindet sich eine kleine Küche mit einem Herd (2 Heizplatten) und einer Geschirrspülmaschine. Auch diese Apparaturen sind alt, aber in gebrauchsfähigem Zustand.

- Gebäudeverkabelung und Internet: das Gebäude ist vollständig mit einer gebrauchsfähigen LAN-Verkabelung ausgerüstet.

Zudem besteht ein Internet-Anschluss über das Multimedienetz (MMN) der Gemeinde.

Allgemeine Informationen

- Fluchtwege/Brandschutz: wenn das Gebäude resp. die Räumlichkeiten im bisherigen Umfang genutzt werden, dann muss mit Anpassungskosten im Rahmen von CHF 30'000.- bis CHF 40'000.- gerechnet werden. Das hat vor allem mit der (unzulässigen) Länge der vorhandenen Fluchtwege zu tun. Dabei spielt es keine Rolle, ob die Räume als Büro oder als Atelier genutzt werden.
- Weitere Anpassungs- oder Reparaturarbeiten sind momentan nicht bekannt. Es sind jedoch diverse Schwachstellen (z.Bsp. Dach) bekannt, welche jederzeit akut werden und grössere Sanierungsarbeiten zur Folge haben könnten.

3. Zielsetzung und Bedingungen für eine Zwischennutzung

Zielsetzung

Mit der angestrebten Zwischennutzung will der Gemeinderat die folgenden Zielsetzungen erreichen:

- Belebung des Gebäudes und der Parzelle: sowohl das Gebäude wie auch die damit verbundene Parzelle befinden sich an zentraler Lage in Birsfelden. Aufgrund ihrer Grösse würde ein mehrjähriger Leerstand eine wahrnehmbare, nicht positive „Lücke“ bedeuten. Das soll vermieden werden.
- Verminderung des Risikos einer Besetzungen und/oder Vandalismus.
- Schaffung temporärer Möglichkeiten günstiger Werk-/Arbeitsräume.

Übergeordnet ist es für den Gemeinderat von entscheidender Bedeutung, dass die Zwischennutzung durch einen 100% verlässlichen Partner erfolgt. Er muss erstens garantieren können, dass die Zwischennutzung zum vereinbarten Zeitraum beendet wird. Zweitens muss er während der Nutzungsdauer den ordentlichen Betrieb betreffend Sicherheit, Ruhe und Ordnung gewährleisten.

Bedingungen

Umfang

Die Räumlichkeiten können einerseits von einer Partnerorganisation umfänglich oder teilweise genutzt werden. Es ist andererseits aber auch denkbar, dass mehreren Partnerorganisationen die Räumlichkeiten ganz oder teilweise nutzen. Bevorzugt wird die umfängliche Nutzung durch eine Partnerorganisation.

Zeitraum

Die Zwischennutzung soll in einer ersten Phase vom 1. Januar 2022 bis 31.12.2023 dauern. Es besteht – je nach Fortschritt des Entwicklungsprojektes – die Möglichkeit einer jeweiligen Verlängerung um 6 Monate.

Allgemeine Mietkosten

Die noch genau zu definierenden Räumlichkeiten sowie Teile der umliegenden Parzelle können – je nach Verwendungszweck - zu folgenden Bedingungen gemietet werden:

- Bei nachgewiesener Verwendung durch eine gemeinnützige, nicht gewinnorientierte Organisation (z.Bsp. aus dem Kulturbereich, Lehre/Forschung, NGO, etc.): symbolische, monatliche Miete, welche noch festzulegen ist
- Weitere Nutzungen: nach Vereinbarung
- Kommerzielle Nutzungen sind ausgeschlossen

Nebenkosten, Unterhalt und Versicherung

Alle anfallenden Renovations-, Unterhalts- und Nebenkosten gehen zu Lasten des Mieters/der Mieterin. Das Objekt wird im Rohzustand wie vorhanden vermietet.

Alle notwendigen Versicherungen müssen durch die Mieterin/den Mieter sichergestellt und bezahlt werden.

Die Gemeinde lehnt jegliche Haftung für die Nutzung des Gebäudes und der Umgebung ab. Alle notwendigen Anpassungen für die sichere Nutzung sind von der Mieterin abzuklären und umzusetzen. Die Mieterin hat auch eine entsprechende Versicherung zur Abwendung jeglicher Haftpflichtansprüche abzuschliessen.

Miete von Parkplätzen

Parkplätze können zu einem Preis von CHF 50.-/Monat gemietet werden.

4. Vorgehen bei Interesse

Haben Sie Interesse an einer Zwischennutzung der Hardstrasse 21? Dann gehen Sie wie folgt vor:

1) Verfassen Sie ein **Konzept**, das folgenden Aufbau hat und die Fragen beantwortet:

- a) **Verantwortung:** Wer ist für das Angebot verantwortlich? Bitte geben Sie die Kontaktangaben an.
- b) **Idee:** Was ist die Idee der Zwischennutzung? Beschreiben Sie das Grundkonzept inklusive Hauptzielgruppe.
- c) **Geschäftsplan:** Legen Sie die erwarteten Einnahmen und geplanten Ausgaben offen.
- d) **Beendigung der Zwischennutzung:** Wie stellen Sie sicher, dass die Zwischennutzung wie vereinbart beendet wird?
- e) **Rücksichtnahme:** Gibt es Rücksichtsmassnahmen betreffend der Anwohner und der Umwelt?
- f) **Finanzielle Sicherheit:** Beleg der Solvenz für die bekannten und allenfalls hinzutretenden Renovations- und Unterhaltsarbeiten sowie die Zahlung der Nebenkosten im Objekt.
- g) **Bei Zusage:**
 - Nachweis einer Haftpflichtversicherung.
 - Vereinbarung und Nachweis für eine regelmässige Überprüfung des Mietobjekts durch die Mieterin.

- 2) Reichen Sie Ihr Konzepte spätestens am 15. August 2021 per Post oder E-Mail mit Betreff „Zwischennutzung Hardstrasse“ bei der Gemeindeverwaltung ein. Spätere Einreichungen können nur in Ausnahmefällen berücksichtigt werden.

Gemeindeverwaltung Birsfelden
Verwaltungsleitung
„Zwischennutzung Hardstrasse“
Hauptstrasse 77
4127 Birsfelden
061 317 33 66
gemeinde@birsfelden.ch

- 3) Die eingereichten Konzepte werden durch den Gemeinderat geprüft und miteinander verglichen. Voraussichtlich bis spätestens Mitte September 2021 erhalten Sie einen Bescheid.

Bitte beachten Sie folgende **Rahmenbedingungen**:

- Es besteht kein Anrecht auf eine Berücksichtigung des eingereichten Angebotes.
- Der Gemeinderat entscheidet abschliessend auf Basis der eingereichten Unterlagen sowie allfälliger Verhandlungen über eine Zwischennutzung.
- Die im vorliegenden Dokument aufgeführten Informationen dienen als Beschreibung und stellen keine Zusicherung dar.
- Der Rechtsweg ist ausgeschlossen.