

Gemeindeverwaltung
QP Birseckstrasse
Hardstrasse 21
4127 Birsfelden

Basel, 13. Januar 2021

Quartierplanung Birseckstrasse

Sehr geehrter Herr Gemeindepräsident
Sehr geehrte Gemeinderätinnen, sehr geehrter Gemeinderat

Vielen Dank für die Unterlagen zum Vorschlag Quartierplanung Birseckstrasse und zur Möglichkeit, am Mitwirkungsverfahren teilzunehmen. Nachfolgend nehmen wir im Namen unserer rund 500 Birsfeldner Mitglieder wie folgt Stellung.

Für Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung
Mieterinnen- und Mieterverband Baselland und Dorneck-Thierstein

Urs Thrier, Geschäftsleiter

Zusammenfassend:

Der MV BL kann dieser Quartierplanung nur dann zustimmen, wenn sie zur Schaffung von zusätzlichem preisgünstigen Wohnraum führt. Dies ist beim hier vorliegenden Vorschlag bei weitem nicht der Fall. Aus diesem Grund erwartet der Verband eine überarbeitete Vorlage.

1. Preisgünstiger Wohnraum

Aktuell befinden sich auf der hier zur Diskussion stehenden Parzelle 78 Mietwohnungen, welche 1992 saniert und seither gemäss Planungsbericht ordentlich unterhalten werden. Gemäss den uns zur Verfügung stehenden Informationen und auch gemäss einer aktuellen Abfrage auf homegate.ch handelt es sich dabei um Wohnungen, welche sich allesamt im eher preisgünstigen Segment befinden. Die Umsetzung der vorliegenden Planung hätte den Abbruch aller Gebäude und somit den Verlust all dieser 78 preisgünstigen Wohnungen zur Folge.

Mit dem Neubau der drei geplanten Gebäude wird zwar die Anzahl der Wohnungen praktisch verdoppelt. Entscheidend ist jedoch, dass diese Verdoppelung des Wohnungsangebotes den Verlust der preisgünstigen 78 Wohnungen bei weitem nicht zu kompensieren vermag.

Die Gemeindeversammlung vom 16. Dezember 2019 hat grossmehrheitlich ein Reglement „zur Förderung der Wohnungsvielfalt und des preisgünstigen Wohnangebots in Birsfelden“ verabschiedet. Dieses verlangt unter § 3: *Mindestens 20% des neu erstellten Wohnungsangebots (An-*

zahl Wohnungen) soll bei der Anfangsmiete oder dem Kaufpreis unter dem von einem anerkannten Immobilien-Schätzungsinstitut publizierten Medianwert für Kaufpreise oder Mieten von Neuwohnungen in Birsfelden liegen.

§ 4 regelt die Übergangsbestimmung. Aus dieser geht klar hervor, dass dieses Reglement bei der vorliegenden Planung angewendet werden muss, hat dieses doch zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Reglements „die Phase kantonale Vorprüfung und öffentliche Mitwirkung“ bei weitem nicht erreicht.

Die Anwendung dieses Reglements auf die hier vorliegende Planung muss zwingend dazu führen, dass von den geplanten 150 Wohnungen mindestens 30 Wohnungen preisgünstig vermietet werden müssen. Im vorliegenden QP findet diese Vorgabe jedoch keinerlei Berücksichtigung.

Doch selbst wenn dieses Reglement berücksichtigt wird, so vermögen diese 30 neuen preisgünstigen Wohnungen den Verlust der 78 Bestehenden nicht einmal zur Hälfte zu kompensieren. Aus diesem Grunde erwartet der Verband im Sinne eines Kompromisses und eines Ausgleichs, die Erhöhung dieses Anteils auf 50%. Damit würde die Gesamtzahl der preisgünstigen Wohnungen immerhin unverändert bleiben und es käme nicht zu einem weiteren Verlust von zahlbarem Wohnraum.

Die Erhöhung dieses Anteils widerspricht dem Reglement keineswegs, verlangt dieses doch eine Erhöhung um *mindestens* 20% und wie ausgeführt, gibt es gute Gründe, diesen Anteil bei dieser Vorlage zu erhöhen. Auch sei an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass sich die Birsfeldner Stimmbürgerinnen und Stimmbürger vor einem Jahr deutlich für mehr preisgünstige Wohnungen ausgesprochen haben, wurde doch die eidgenössischen Volksinitiative „Mehr bezahlbare Wohnungen“ in dieser Gemeinde mit 64% Ja Stimmen deutlich angenommen.

2. Offene Fragen und weitere Punkte

Nebst der für den Verband zentralen Frage, wie der vorliegende QP das „Reglement der Gemeinde zur Förderung der Wohnungsvielfalt und des preisgünstigen Wohnangebotes in Birsfelden“ aufnehmen und umzusetzen wird, stellen sich weitere Fragen und offenen Punkte, die es zu berücksichtigen gilt.

2.1. Planerischer Mehrwert

Die Umwandlung des Gebiets aus der Zone W4 hin zu einer Sondernutzung führt zu einer deutlichen Erhöhung des Bodenwerts und damit zu einem planerischen Gewinn für den Grundeigentümer. Aus der Vorlage wird nicht ersichtlich, wie hoch dieser Anstieg ist, und ob und wie weit die Gemeinde gedenkt, diesen Mehrwert abzuschöpfen.

Deshalb möchten wir hiermit anfragen, wie hoch die Wertsteigerung aufgrund der vorliegenden Planung ausfallen wird. Der Verband erwartet, dass vom Eigentümer ein Ausgleich eingefordert wird und bittet um entsprechende Angaben zur Höhe dieser Abschöpfung. Auch soll geklärt werden, ob dieser Ausgleich mittels eines Infrastrukturbeitrages oder mittels einer Mehrwertabgabe erfolgen wird.

2.2. Wohnungsangebot

Gemäss § 3 des vorliegenden QP besteht eine Beschränkung der zulässigen Wohnungszahl auf 150 Wohnungen. Angaben zum Wohnungsmix, zu den Grössen der einzelnen Wohnungen und zum geplanten Zielpublikum fehlen jedoch. Ebenfalls nicht ersichtlich ist, ob es sich bei den geplanten Wohnungen um Mietwohnungen handelt oder um Wohnungen, welche anschliessend als Stockwerkeigentum zum Verkauf anstehen.

2.3. Ökologie

Zwar sollen die neuen Gebäude nach Minergie Standard erstellt werden. Doch den Unterlagen fehlt eine Gesamtsicht. Der Eigentümer soll deshalb eine Energiebilanz vorlegen, die sowohl den Abbruch der bestehenden Gebäude wie auch den Neubau unter Berücksichtigung der Grauen Energie enthält.