

# Evaluation Baurechtsnehmer\*innen Areal Hardstrasse

## Schlussbericht

Teil I: Auswahlklausur I, 24. April 2023

Teil II: Präsentationen ausgewählte Baurechtsnehmerinnen und Auswahlklausur II, 21. April 2023

Teil III: Finale Auswahlklausur – Definitive Empfehlung Auswahl Baurechtsnehmerinnen, 11. Mai 2023

Stand: 26. Mai 2023



## **Bewertungsgremium**

### *Gemeindevertretung:*

Christof Hiltmann  
Heiner Lenzin  
Julia Bobert  
Volker Meier

### *Fachexperten (ohne Stimmrecht):*

Christian Salewski  
Jeremy Bryan  
Jonathan Kischkel  
Nicolas Jauslin  
Peter Reichmuth

### *Verfahrensbegleitung:*

Sara Hofmann  
Nicolas Jauslin

EBP Schweiz AG  
Mühlebachstrasse 11  
8032 Zürich  
Schweiz  
Telefon +41 44 395 16 16  
info@ebp.ch  
www.ebp.ch

22. Mai 2023

230526\_Schlussbericht Auswahl Baurechtsnehmerinnen Areal Hardstrasse Birsfelden.docx

## Inhaltsverzeichnis

### TEIL 1: Auswahlklausur I, 24. April 2023

1.	Ausgangslage: acht eingegangene Bewerbungen	5
2.	Ziele und Ablauf Auswahlklausur I	5
3.	Beurteilung der eingegangenen Bewerbungen	6
3.1	Ausgewählte Bewerbungen für Präsentation	6
3.2	Nicht ausgewählte Bewerbungen für Präsentation	7
4.	Fragen an ausgewählte Bewerbungen	7
4.1	Allgemeine Fragen	8
4.2	Spezifische Fragen «Team Hardy» (WGN; WG Hagnau)	8
4.3	Spezifische Fragen «EBG»	9
4.4	Spezifische Fragen «Wohnstadt»	9

### TEIL 2: Präsentation ausgewählte Baurechtsnehmerinnen und Auswahlklausur II, 21.04.23

5.	Ausgangslage: drei präsentierende Baurechtsinteressent*innen	10
6.	Ziele und Ablauf Präsentationen und Auswahlklausur II	10
7.	Präsentationen Baurechtsinteressent*innen	11
8.	Rekapitulation Präsentationen	11
8.1	Präsentation Team Hardy	11
8.2	Präsentation EBG	12
8.3	Präsentation Wohnstadt	13
9.	Bildung Idealszenario	14
9.1	Empfehlung Bewertungsgremium	14
9.2	Begründung für die Vergabe	14
9.3	Weiteres Vorgehen	15

### TEIL 3: Definitive Empfehlung Auswahl Baurechtsnehmerinnen, 11. Mai 2023

10.	Rückmeldungen Baurechtsinteressent*innen	16
10.1	Rückmeldung Wohnstadt	16
10.2	Rückmeldung WG Hagnau	16
10.3	Rückmeldung EBG	16

---

11.	Diskussion Bewertungsgremium	17
	11.1 Anfrage EBG um zusätzliches Baufeld «L2»	17
	11.2 Haltung Bewertungsgremium	17
<hr/>		
12.	Definitive Empfehlung Auswahl Baurechtsnehmer*innen	18
	12.1 Weiteres Vorgehen	19

## Anhang

A1: Konsolidierter Evaluationsbogen

A2: Präsentation Auswahlklausur I inkl. Protokollergänzungen

A3: Begleitpräsentation Auswahlklausur II, 21.04.23

A4: Präsentationen Baurechtsinteressent\*innen, 21.04.23

A5: Rückfallebenen Auswahlklausur II, 21.04.23

A6: Begleitpräsentation finale Auswahlklausur, 11.05.23

## TEIL 1: Auswahlklausur I, 24. April 2023

### 1. Ausgangslage: acht eingegangene Bewerbungen

Bis zum Stichtag der Bewerbungsfrist am 6. März 2023 sind acht Bewerbungen für die ausgeschriebenen Baurechtsparzellen auf dem Areal Hardstrasse eingegangen. Drei Bewerbungen sind «Teambewerbungen» auf das ganze Areal, fünf Bewerbungen sind «Einzelbewerbungen» auf einzelne Baurechtsparzellen oder einzelne Baufelder. Die Bewerbungen zeigen eine inhaltliche und organisatorische Vielfalt und bieten der Gemeinde eine gute Grundlage für einen ersten Entscheid.

Acht vielfältige Bewerbungen

Die acht eingegangenen Bewerbungen sind:

1. Bewerbung 01: Marti AG
2. Bewerbung 02: Mefrimo AG mit Care Comitaris AG
3. Bewerbung 03: Koop.Hard (Utiltita, Marti AG, wbg Areal)
4. Bewerbung 04: Eisenbahner Baugenossenschaft beider Basel
5. Bewerbung 05: Wir sind Stadtgarten
6. Bewerbung 06: Wohnstadt
7. Bewerbung 07: Team Hardy (Wohngenossenschaft Nordwestschweiz; Wohngenossenschaft Hagnau)
8. Bewerbung 08: Wohnbaugenossenschaft Domum

### 2. Ziele und Ablauf Auswahlklausur I

Die erste Auswahlklausur diente dazu, als gesamtes Bewertungsgremium einen Überblick zu den eingegangenen Bewerbungen zu erhalten und die im Vorfeld der Auswahlklausur erfolgte individuelle Bewertung der einzelnen Bewerbungen in konsolidierter Form nachzuvollziehen und bei Bedarf zu ergänzen. Auf Basis der vorgängigen Bewertungen und der Diskussionen im Bewertungsgremium sollten die favorisierten Bewerbungen ermittelt und erste Zuteilungen für Baurechtsparzellen resp. Baufelder geprüft werden. Schliesslich galt es, die favorisierten Bewerbenden für die Präsentationstermine zu bestimmen und die offenen Fragen gemeinsam zu formulieren.

Ziele der ersten Auswahlklausur

Der **Ablauf der ersten Auswahlklausur** war wie folgt:

Ablauf der ersten Auswahlklausur

- Zusammenfassung Vorprüfung aller Bewerbungen
- Diskussion und Ergänzungen Vorprüfungen
- Vorstellung von möglichen Szenarien
- Vorbereitung Präsentationstermine
- Verabschiedung, Abschluss

### 3. Beurteilung der eingegangenen Bewerbungen

Die acht eingegangenen Bewerbungen wurden anhand der vorgegebenen Bewertungskriterien gemäss Ausschreibungsdossier vom 25. November 2022 von den Fachexpert\*innen des Bewertungsgremiums vorgeprüft und anschliessend an der Auswahlklausur vom 24. März 2023 im gesamten Bewertungsgremium diskutiert und beurteilt.

Bewertungsprozess

Die allgemeinen und teamspezifischen Ergebnisse aus der Vorprüfung sind im beiliegenden detaillierten Evaluationsbogen (siehe Anhang A1) sowie zusammengefasst in der beiliegenden Präsentation (siehe Anhang A2) zusammengestellt.

Ergebnisse  
Vorprüfung

Die Gemeinde spricht gemäss Ausschreibungsdossier vom 25.11.2022 (S. 21) «[...] mit der Entwicklung potenzielle Baurechtsnehmerinnen und Baurechtsnehmer an, die sich als Partner der Gemeinde mit zukunftsfähigen Projekten an den **Zielen einer nachhaltigen Entwicklung des Areals in ein lebendiges Quartier im Herzen von Birsfelden beteiligen und diese mittragen wollen.** [...]». Im Vordergrund stehen für die Gemeinde eine **hohe Identifikation der Bewohnenden mit dem Ort** und die Schaffung von **Familienwohnungen**.

Präzisierung der  
Vorgaben gemäss  
Ausschreibung

Mit dieser zentralen Zielsetzung der Gemeinde konnten an der Auswahlklausur I wichtige Grundsatzfragen zur Präzisierung der Vorgaben der Ausschreibung und zur Zulässigkeit von einzelnen Bewerbungen geklärt werden. Folgende Grundsatzfragen wurden dabei präzisiert:

- **Klassisches Stockwerkeigentum ist nicht zugelassen.** Die mit klassischem Stockwerkeigentum avisierte Zielgruppe sucht aus Sicht des Bewertungsgremiums in erster Linie Privatsphäre und Exklusivität. Diese Eigenschaften widersprechen der grundsätzlichen Absicht der Gemeinde, das Areal mit vielfältigen Bewohnerinnen und Bewohnern zu beleben.
- **Betreute Wohnangebote sind nicht zugelassen.** Betreute Wohnangebote mit in-House Dienstleistungen (z.B. Spitex) für ältere Menschen oder Menschen mit Beeinträchtigung erfüllen die o.e. zentralen Zielsetzungen der Gemeinde bezüglich Belegung und Zielgruppe nicht. Insbesondere Alterswohnnutzungen sind eher introvertiert und leisten einen geringeren Beitrag zur Belegung des Areals als Familienwohnungen. Aus Sicht der Gemeinde eignen sich Alterswohnungen daher eher für das Zentrumsareal. Zudem ortet die Gemeinde bei Alterswohnungen im Gebäude L1 ein Nutzungskonflikt mit dem benachbarten Kindergarten.

Klassisches  
Stockwerkeigentum

Betreute  
Wohnangebote

#### 3.1 Ausgewählte Bewerbungen für Präsentation

Aufgrund der Erkenntnisse aus der Vorprüfung und der Diskussion im Bewertungsgremium haben **drei potenzielle Baurechtsinteressenten** mit ihrer Bewerbung das Bewertungsgremium überzeugt und wurden für einen individuellen Präsentations- und Fragetermin am 21. April 2021 ausgewählt. Die Einladung der ausgewählten Teams erfolgt separat.

Drei Bewerbungen  
für Präsentation  
ausgewählt

- **Bewerbung 04 – «Eisenbahner-Baugenossenschaft beider Basel» (EBG)**

- **Bewerbung 06 – «Wohnstadt»** Bau- und Verwaltungsgenossenschaft
- **Bewerbung 07 – «Team Hardy»**, bestehend aus Wohnbau-Genossenschaft Nordwest und Wohnbaugenossenschaft Hagnau

### 3.2 Nicht ausgewählte Bewerbungen für Präsentation

**Fünf Bewerbungen** wurden für den Präsentationstermin am 21. April in einer ersten Runde **nicht ausgewählt**. Sie konnten das Bewertungsgremium entweder inhaltlich nicht überzeugen oder sie verstossen gegen Vorgaben der Baurechtsausschreibung (keine Teambewerbung, Angebote mit klassischem Stockwerkeigentum oder betreute Wohnangebote).

Fünf Bewerbungen  
nicht ausgewählt

Die folgenden Interessenten werden für den Präsentationstermin am 21. April nicht berücksichtigt.

- **Bewerbung 01 – Marti AG:** Bewerbung auf Baurechtsparzelle B3; Fokus klassisches Stockwerkeigentum. Ausschluss gemäss präzisierten Vorgaben.
- **Bewerbung 02 – Mefrimo AG:** Bewerbung auf Baurechtsparzelle B3; Betreutes Wohnangebot. Ausschluss gemäss präzisierten Vorgaben.
- **Bewerbung 03 – Koop. Hard (utilita & Marti AG):** Bewerbung auf Gesamtareal. Ausschluss Marti AG aufgrund Stockwerkeigentum (s.o.). Ausschluss utilita aufgrund Verletzung der Vorgabe in Ausschreibung, dass Bewerbungen auf ganzes Areal nur im Team (mind. zwei Bauträgerschaften) zugelassen sind.
- **Bewerbung 05 – Wir sind Stadtgarten:** Bewerbung auf Gesamtareal. Ausschluss aufgrund Verletzung der Vorgabe in Ausschreibung, dass Bewerbungen auf ganzes Areal nur im Team (mind. zwei Bauträgerschaften) zugelassen sind.
- **Bewerbung 08 – WBG Domum:** Bewerbung auf Baurechtsparzelle B1. Betreutes Wohnangebot. Ausschluss gemäss präzisierten Vorgaben.

Die Gemeinde behält sich vor, bei Bedarf einzelne der nicht ausgewählten Bewerbungen nachträglich für eine Präsentation noch zu nominieren.

Vorbehalt

## 4. Fragen an ausgewählte Bewerbungen

Aus den Diskussionen des Bewertungsgremiums zu den ausgewählten Bewerbungen haben sich allgemeine sowie teamspezifische Fragen an die einzelnen Interessenten ergeben.

Allgemeine und  
teamspezifische  
Fragen

Zur Vorbereitung des Präsentationstermins am 21. April werden den drei ausgewählten Baurechtsinteressenten die nachfolgenden Fragen vorgängig zur Beantwortung gestellt. Die beantworteten Fragen sind durch die Interessenten bis zum 17. April an EBP zu retournieren. EBP verteilt die Antworten anschliessend im Bewertungsgremium.

Vorabversand  
Fragen

## 4.1 Allgemeine Fragen

- **Kooperation Baurechtspartner:** Ist die Bereitschaft für eine Kooperation mit anderen Baurechtspartnerinnen vorhanden? Bestehen Anforderungen oder (Ausschluss-)Kriterien für Kooperationspartner?
- **Mindestumfang Baurecht:** Besteht eine Mindestanzahl an Gebäuden, für die ein Baurecht übernommen werden muss oder «genügt» ein einzelnes Gebäude? Falls ja/nein, wie viele und welche Gebäude sind mindestens erforderlich? (bei Teams bitte auch pro Teammitglied beantworten).
- **Auswahl Baurechtspartnern:** Sind sie offen für eine alternative Bau- feldzuteilung als gemäss Bewerbung angegeben? Gibt es auf dem Areal Gebäude oder Baurechtspartnern, die für Sie als Bau-trägerschaft zur Übernahme im Baurecht explizit nicht in Frage kommen?
- **Präzisierung ihrer Vision:** Beschreiben Sie, welchen Beitrag das Areal Hardstrasse zum umliegenden Quartier leistet und wie die Schnittstellen ausgebildet werden. Hat das Areal «Hardstrasse» für Sie eher den Charakter einer architektonisch homogenen Siedlung oder sind es eher viel-fältige, für sich stehende Gebäude eines Quartiers?
- **Schlüssel-Gebäude H1:**
  - Wie funktioniert aus ihrer Sicht eine kostengünstige Entwicklung und Realisierung an dieser anspruchsvollen Lage (Funktion, Adressierung, Lage am Hang, Rampe für Einstellhalle, Einstellhalle mit Verbindung zu Gebäude L2, gewerbliche Erdgeschossnutzungen)?
  - Welchen Charakter haben die Erdgeschossnutzungen im Gebäude. Sind das eher nach innen gerichtete gemeinschaftliche Nutzungen oder eher nach aussen gerichtete kommerzielle Nutzungen? Was sind die Herausforderungen? Was die Erfolgsfaktoren? Treffen Sie klare Aussagen zur Markabsorption des allfälligen Gewerbes.
- **Wirtschaftlichkeit:** Nennen oder überprüfen Sie Ihren Benchmark für die Erstellungskosten, differenziert nach Wohnen und Gewerbe, ggf. auch nach Haus. Einheit verpflichtend: Quadratmeterpreis Hauptnutzfläche (BKP 1-5).

## 4.2 Spezifische Fragen «Team Hardy» (WGN; WG Hagnau)

- Ist die Kooperation WG Nordwestschweiz mit WG Hagnau verbindlich?
- Sind die privaten Baugruppe(n) für L2 bereits bekannt? Sind diese Bau-gruppen ebenfalls unabhängige Baurechtsnehmende oder wird das Ge-bäude durch die WG Nordwestschweiz vermietet?
- Treffen Sie Aussagen zur Qualitätssicherung im weiteren Prozess, spezi-fisch auch zum Varianzverfahren. Bitte nehmen Sie Bezug auf den vor-gegebenen Prozess zur Qualitätssicherung gemäss Ausschreibungsdos-sier (Kap. 2.12, S. 29/30).
- Umschreiben Sie Ihren Anspruch (v.a. Nutzung) an die Freiräume (Aus-senräume), die nicht Bestandteil der Baurechts-Parzelle sein werden (Gasse und Park).

### 4.3 Spezifische Fragen «EBG»

- Nennen Sie die angestrebte Nutzungsdichte sowie die ungefähre Anzahl an Wohnungen, die auf den Baurechtsparzellen B1 und B3 realisiert werden sollen (bitte separat pro Parzelle ausweisen).
- Treffen Sie Aussagen zur finanziellen Machbarkeit der flexiblen Wohnungsgrößen sowie Joker-Zimmern. Steht dies nicht im Widerspruch zum kostengünstigen Bau?

### 4.4 Spezifische Fragen «Wohnstadt»

- Beschreiben Sie, welchen Beitrag die angestrebte Nutzung in den Erdgeschoss von H1 und H25 auf die Belebung des Aussenraums (insbes. die dazwischenliegende Gasse) und die Interaktion zwischen den Bewohnenden hat.

## TEIL 2: Präsentation ausgewählte Baurechtsnehmerinnen und Auswahlklausur II, 21.04.23

### 5. Ausgangslage: drei präsentierende Baurechtsinteressent\*innen

An der Auswahlklausur I vom 24. März hat das Bewertungsgremium folgende drei Baurechtsinteressent\*innen für den Präsentationstermin am 21. April ausgewählt und eingeladen:

- Team Hardy, bestehend aus Wohnbau-Genossenschaft Nordwest (wgn), Wohnbaugenossenschaft Hagnau sowie zwei private Baugruppen
- Eisenbahner-Baugenossenschaft beider Basel (EBG)
- Wohnstadt Bau- und Verwaltungsgenossenschaft

### 6. Ziele und Ablauf Präsentationen und Auswahlklausur II

Die Präsentationstermine am Vormittag des 21. Aprils dienten dazu, die Baurechtsinteressent\*innen anhand ihrer Präsentationen persönlich kennenzulernen und offene Frage zu klären. Am Nachmittag wurden die Präsentationen im Bewertungsgremium in Abwesenheit der Baurechtsinteressent\*innen rekapituliert und zusammen mit der vorab erfolgten Bewertung der Bewerbungen diskutiert. Weiter wurden mögliche Zuteilungen der Baurechtspartellen resp. Baufelder an unterschiedliche Baurechtsinteressent\*innen geprüft, mit dem Ziel ein Idealszenario zu bilden und eine Empfehlung z.Hd. dem Gemeinderat Birsfelden zu formulieren.

Ziele Präsentationstermine

Der **Ablauf der Präsentationstermine am Vormittag** war wie folgt:

Ablauf Präsentationstermine

- Definition Kernfragen / offene Fragen einzelne Präsentationen
- Präsentation inkl. Diskussion Team Hardy
- Präsentation inkl. Diskussion EBG
- Präsentation inkl. Diskussion Wohnstadt

Der **Ablauf der finalen Auswahlklausur am Nachmittag** war wie folgt:

Ablauf finale Auswahlklausur

- Rekapitulation Präsentationen
- Bildung und Diskussion möglicher Szenarien
- Bildung Idealszenario, Empfehlung Auswahl Baurechtsnehmer\*innen
- Weiteres Vorgehen
- Verabschiedung

## 7. Präsentationen Baurechtsinteressent\*innen

Die eingeladenen Baurechtsinteressent\*innen hatten jeweils rund 15 Minuten Zeit, um ihre Ideen und Konzepte zu präsentieren. Anschliessend an die Präsentationen bestand 30 Minuten Zeit für eine Frage- und Diskussionsrunde mit dem Bewertungsgremium.

Ablauf Präsentationen

Die Präsentationen der drei Baurechtsinteressent\*innen sind dem Anhang A4 zu entnehmen.

## 8. Rekapitulation Präsentationen

Am Nachmittag wurden die gezeigten Präsentationen im Bewertungsgremium in Abwesenheit der Bewerbenden diskutiert und wichtige Punkte sowie offene Fragen zusammengetragen (siehe Kapitel 8.1 ff.).

Rekapitulation

Auf Basis der Erkenntnisse aus den Bewerbungen und Präsentationen und den Fragerunden konnte ein aus Sicht der Gemeinde ergänzender Grundsatz für die Baurechtsvergaben definiert werden: Die Gemeinde kommt zum Schluss, dass die Vergabe von gemeindeeigenen Grundstücken im Baurecht an private Baugruppen auf dem Areal Hardstrasse (und auch auf den übrigen gemeindeeigenen Grundstücken) politisch nicht vertretbar ist. Die Vergabe eines durch die öffentliche Hand vergünstigt abgegebenen Baurechts zur Förderung von bezahlbarem Wohnraum für eine diverse Bewohnerschaft ist an Bedingungen geknüpft, die mit der laufenden Baurechtsneherevaluation geprüft und sichergestellt werden. Die Vergabe an eine spezifische, private Bewohnerschaft, die sich vorab als Gruppe formiert und sich für die Flächen im ausschliesslichen Eigengebrauch bewirbt, ist aus Sicht der Gemeinde politisch nicht vertretbar und entspricht auch nicht den Zielen der Baurechtsvergabe. Vom Wohnungsangebot auf dem Areal sollen alle Wohnungssuchenden in Birsfelden gleichermassen profitieren können. Die Vergabe fokussiert somit auf sogenannte «Mittler» (z.B. Wohnbaugenossenschaften), die die Flächen gemäss ihren jeweiligen Richtlinien zur Vermietung ausschreiben, diese aber nicht ausschliesslich zu Eigenzwecken selbst bewohnen.

Neuer Grundsatz:  
keine Vergabe an  
private Baugruppen

### 8.1 Präsentation Team Hardy

#### **Gesamteindruck**

- Positiv, sehr motiviertes Team mit einem souveränen Auftritt
- Verständliche Organisationsstruktur
- Die ergänzenden, privaten Baugruppen werden namentlich ein erstes Mal erwähnt. An der Präsentation sind keine Vertreter\*innen der Baugruppen anwesend
- Guter Auftritt der WG Hagnau mit Beispielen sowie geschickte Fragenbeantwortung

Rekapitulation  
Präsentation Team  
Hardy

### **Hervorzuhebende Punkte**

- WG Hagnau sowie wgn sind bereits in Birsfelden ansässig
- Die privaten Baugruppen als Teammitglieder\*innen sind aufgrund des definierten Grundsatzentscheides nicht zulässig
- Die Kostenschätzung der Planungs- und Baukosten ist aus Sicht des Bewertungsgremiums deutlich zu tief

### **Offene Fragen**

- Die wgn ist mit dem Ausschluss der privaten Baugruppen und abgesehen vom Baufeld L2 (WG Hagnau), Baurechtsnehmerin des gesamten übrigen Areals. Wird das Areal Hardstrasse damit zum wgn-Grossprojekt?
- Die Siedlungskommission und ihre Aktivitäten wirken als Kosmos für sich und erzeugen eine gewisse Geschlossenheit nach aussen. Sind Nicht-Anwohner\*innen im öffentlichen Aussenraum wirklich erwünscht?
- Die starke Aneignung der Allmendflächen (Badebrunnen, Pizzaofen etc.) wirft Fragen auf zum Richtprojekt. Funktionieren der Austausch und die Zusammenarbeit mit der Gemeinde?
- Souveräner Auftritt des Projektentwicklers Andreas Courvoisier. Funktioniert die Zusammenarbeit nach der Baurechtsvergabe auch ohne ihn?

### **Nachtrag A. Courvoisier**

- E-Mail von A. Courvoisier vom 26.04.2023 zur Kostenthematik. Er räumt ein, dass sie mit den geschätzten Investitionskosten und dem angepeilten Mietzins zu tief lagen. Sie gehen neu von Mietpreisen zwischen CHF 250-280.-/m<sup>2</sup> (+10%) aus. Er betont, dass ihnen gute Architektur, wertige Fassaden, robust-langlebige Materialien etc. am Herzen liegen.

## 8.2 Präsentation EBG

### **Gesamteindruck**

- Eher nüchterne Präsentation
- Klassische, konservative Genossenschaft im Generationenwechsel

### **Hervorzuhebende Punkte**

- Lokal vernetzte Genossenschaft mit mehreren Siedlungen in Birsfelden
- Starker Siedlungsgedanke mit eigener DNA und homogenem Klientel
- Umliegende Nachbarschaft wurde in der Konzeptidee nicht berücksichtigt. Wirken stark in sich geschlossen und haben auf spezifischen Ort nicht reagiert
- Die Idee der unterschiedlichen Ausbaustandards sowie der zumietbaren Joker-Zimmer werden begrüsst

### **Offene Fragen**

- Die EBG plant eine Rochade von älteren Bewohner\*innen der Siedlung «Sternenfeld» in das Areal Hardstrasse. Gelingt die Aktivierung zum Umzug der älteren Bewohnerschaft? Falls ja, wie viele Personen im hohen Alter verträgt das Areal?

Rekapitulation Präsentation EBG

- Die EBG als Genossenschaft wirkt als sehr introvertiert und nach aussen abgegrenzt. Wie hoch ist die Bereitschaft und Fähigkeit der EBG mit anderen Bauträgerschaften zu kooperieren?
- Es liegen keine Referenzen vor, die im Generationenwechsel entstanden sind. Die bauliche Realisierung wird der EBG zugetraut – doch gelingt es ihnen, das Areal als Quartierbaustein zu denken anstatt als eine in sich geschlossene Siedlung?

### 8.3 Präsentation Wohnstadt

#### **Gesamteindruck**

- Positive, erfrischende Präsentation
- Professionelles, visionäres Team
- Vertrauen gegenüber dem Team und deren Fähigkeiten ist vorhanden

#### **Hervorzuhebende Punkte**

- Genossenschaft mit viel Erfahrung und hoher Bereitschaft für Kooperationen mit anderen Akteuren auf dem Areal
- Starke Referenzbeispiele im Portfolio
- Wenig auf Ort und Areal an sich in der Präsentation eingegangen
- Wäre erstes Projekt in Birsfelden - Chance für die Gemeinde auf Niederlassung einer noch nicht ansässigen Genossenschaft mit visionären und kreativen Ideen

#### **Offene Fragen**

- Visionen und Ideen sind stark von Andreas Herbstler geprägt – besteht ein gewisses Klumpenrisiko / Abhängigkeit von ihm?

Rekapitulation Präsentation Wohnstadt

## 9. Bildung Idealszenario

### 9.1 Empfehlung Bewertungsgremium

Das Bewertungsgremium empfiehlt nach intensiver Diskussion auf Basis der Erkenntnisse aus den Bewerbungen, Präsentationen, Fragerunden und der Rekapitulation im Plenum die Vergabe folgender Baurechte an die drei Bau-trägerschaften «Wohnstadt», «EBG» sowie die «WG Hagnau»:

Empfehlung  
Vergabe Baurechte

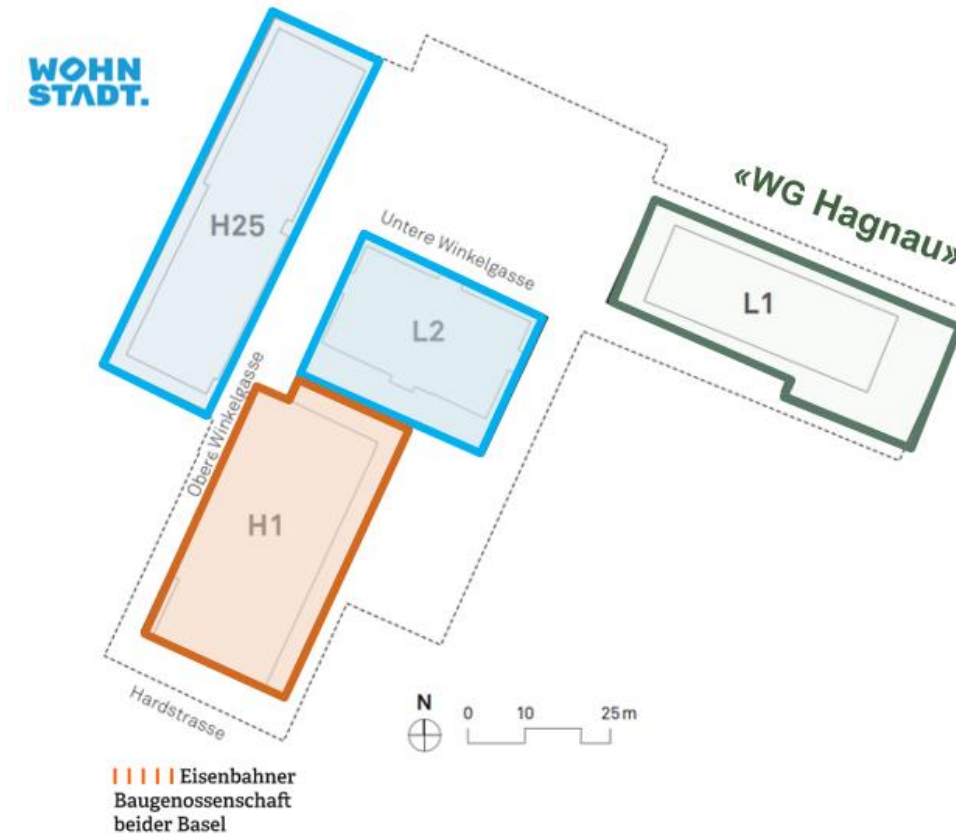


Abbildung 1 Idealszenario Areal Hardstrasse

### 9.2 Begründung für die Vergabe

Die Baurechtsnehmerin Wohnstadt wurde vom Bewertungsgremium als fähige und visionäre Baurechtsnehmerin gesehen, die einen positiven Beitrag für die Entwicklung des Areals Hardstrasse leisten wird. Wohnstadt hat sich als einzige Bewerberin auf das Baufeld H25 beworben. Zusätzlich würde sie gerne das Baurecht für H1 übernehmen. Aus Sicht des Bewertungsgremiums hätte damit Wohnstadt im Vergleich zu den zwei weiteren Baurechtsnehmerinnen aber einen zu grossen Anteil am Gesamtareal. Um die Vorzüge der Genossenschaft dennoch in ausreichendem Mass einbringen zu können und um die Wohngasse zwischen H25 und L2 über attraktive Erdgeschossnutzungen zu aktivieren, empfiehlt das Bewertungsgremium eine Vergabe von H1 und L2 an Wohnstadt.

Wohnstadt für H25  
und L2

EBG strebt als traditionelle, ortsansässige Genossenschaft die Realisierung einer weiteren Siedlung im Zentrum von Birsfelden an. Mit den neuen

EBG für H1

Wohnungen möchte sie den dringend notwendigen Generationenwechsel in ihren bestehenden Siedlungen ermöglichen. Aufgrund ihrer Grösse und ihrem Selbstverständnis als «Siedlungs-Genossenschaft» möchte die EBG mindestens zwei, idealerweise drei Gebäude auf dem Areal Hardstrasse realisieren. Die Gemeinde möchte diese Siedlungsbildung auf dem Areal Hardstrasse bewusst vermeiden. Sie strebt stattdessen eine möglichst hohe Vielzahl an Baurechtsnehmer\*innen und ein «städtisches Nebeneinander» von verschiedenen Bewohner\*innen an. Damit die Vergabe für die EBG trotzdem attraktiv bleibt, empfiehlt das Bewertungsgremium das potenziell grösste Baufeld H1 zur Vergabe an die EBG.

Das Baufeld L1 steht im Verhältnis etwas abseits «im Garten». Die junge Wohnbaugenossenschaft «Hagnau», die 2013 gegründet wurde, wird aus Sicht des Bewertungsgremiums als ideale Besetzung des Baufeldes «L1» erachtet. Als Baurechtsnehmerin der Gemeinde Birsfelden besitzt sie an der Birseckstrasse bereits eine ähnlich grosse Liegenschaft mit 22 Wohnungen und Gemeinschaftsgarten. Mit der Realisierung des Baufeldes «L1» (Haus im Garten) können sie ihre bereits gemachten Erfahrungen einbringen sowie das gemeinschaftliche Wohnen weiter erproben.

Hagnau für L1

### 9.3 Weiteres Vorgehen

Julia Bobert hat bei den ausgewählten Baurechtsinteressent\*innen das Interesse zur Übernahme der bestimmten Baurechte gemäss folgender Reihenfolge angefragt:

Anfrage  
ausgewählte  
Baurechtsnehmer

- EBG: H1
- WG Hagnau: L1
- Wohnstadt: H25, L2

Die angefragten Baurechtsinteressent\*innen waren angehalten, die Anfrage zur Baurechtsübernahme innerhalb von maximal zwei Wochen schriftlich zu bestätigen und ihre Zusage zum weiteren Vorgehen zu geben.

Schriftliche Bestätigung  
Baurechtsinteressent\*innen

## TEIL 3: Definitive Empfehlung Auswahl Baurechtsnehmerinnen, 11. Mai 2023

### 10. Rückmeldungen Baurechtsinteressent\*innen

Die ausgewählten Baurechtsinteressent\*innen haben die Anfrage für die ausgewählten Baurechte alle innerhalb der zweiwöchigen Frist beantwortet:

Rückmeldung Baurechtsinteressent\*innen

- Wohnstadt: H25, L2
- WG Hagnau: L1
- EBG: H1

#### 10.1 Rückmeldung Wohnstadt

Die Wohnstadt freute sich über die Anfrage der Gemeinde. Sie ist an der Übernahme der Baurechte für die Baufelder «H25» und «L2» interessiert.

Rückmeldung Wohnstadt Baufeld H25 und L2

#### 10.2 Rückmeldung WG Hagnau

Die WG Hagnau freute sich über die Anfrage der Gemeinde. Sie ist enttäuscht, dass das Team Hardy mit dem Vorschlag des Bewertungsgremiums aufgelöst wird. Für die Übernahme des Baurechts für das Baufeld «L1» sind sie einverstanden.

Rückmeldung WG Hagnau Baufeld L1

#### 10.3 Rückmeldung EBG

Die EBG freute sich über die Anfrage der Gemeinde. Sie ist mit der Übernahme des Baufeldes «H1» einverstanden. Weiter melden sie Interesse am Baufeld «L2» an. Folgende Gründe sprechen ihrerseits für eine Vergabe von «H1» und zusätzlich «L2» an ihre Wohnbaugenossenschaft:

Interesse EBG an zusätzlichem Baufeld «L2»

- Das Gebäude steht als einziges nicht am Park. Als Baurechtsnehmende des «H1» ist ein Zugang zum Park somit direkt nicht möglich. Mit zusätzlichem Baufeld «L2» wäre das Verhältnis der drei Partner ausgewogener, da jede Genossenschaft präsent ist am Park. Es ergeben sich mehr Berührungspunkte. Zwischen den drei Baurechtsnehmenden entsteht so leichter ein Verständnis für eine gemeinsame Siedlung.
- «H1» zusammen mit «L2» wäre für einen vielfältigen Wohnungsmix einfacher zu realisieren. «H1» eignet sich laut Richtprojekt vor allem für Kleinwohnungen. Damit wir den von uns angestrebten Wohnungsmix (inkl. Familienwohnungen) realisieren können, wäre es vorteilhafter beide Baufelder zur Verfügung zu haben.
- «H1» und «L2» stehen auf derselben Einstellhalle. Die Schnittstellen sind einfacher, wenn beide Baurechte bei uns sind.

## 11. Diskussion Bewertungsgremium

### 11.1 Anfrage EBG um zusätzliches Baufeld «L2»

Das Bewertungsgremium diskutierte die Anfrage von EBG um das zusätzliche Baufeld folgend:

#### **Zugang zum öffentlichen Raum erfolgt über Gassen und Wege**

Der Zugang zum öffentlichen Raum und zum Park erfolgt gemäss Richtprojekt über die geplanten Gassenräume und Wegerschliessungen, die im Eigentum der Gemeinde verbleiben. Der Zugang zum öffentlichen Raum inklusive Park ist im gesamten Areal für alle Baurechtsnehmer\*innen gleichermaßen gegeben. Eine angrenzende Gebäudefassade an den Park ist für den Zugang nicht entscheidend. Weiter spricht eine mögliche Privatisierung des «Gartenhofs» durch die EBG bei der zusätzlichen Übernahme des Baufeldes «L2» gegen eine Vergabe an EBG.

#### **Vielfältiger Wohnungsmix in allen Gebäuden möglich**

Der beschriebene Wohnungsmix im Richtprojekt von «Salewski Nater Kretz» dient den Baurechtsnehmer\*innen als Orientierung und nicht als Vorgabe, die zwingend einzuhalten ist. Die zukünftigen Baurechtsnehmenden sind frei, den Wohnungsmix gemäss ihren Bedürfnissen anzupassen. Sämtliche Baufelder bieten hierfür eine ausreichende Flexibilität.

#### **Schnittstelle Einstellhalle unproblematisch**

Das Argument für die Schnittstelle der Einstellhalle gilt für alle Baurechtsnehmer\*innen. Weiter entfällt aufgrund der allfälligen Reduktion der Autoabstellplätze eventuell die Einstellhalle unter dem Baufeld «L2».

### 11.2 Haltung Bewertungsgremium

Das Bewertungsgremium ist zum Entschluss gekommen, dass aus fachlicher Sicht eine zusätzliche Vergabe des Baufeldes «L2» an EBG zu keiner Qualitätssteigerung innerhalb des Areals führt und entsprechend nicht anzustreben ist. Durch die Vergabe der Baufelder «H1» und «L2» wäre der Anteil der EBG am Gesamtareal im Verhältnis zu den anderen Baurechtsnehmer\*innen zu gross.

Keine zusätzliche Vergabe L2 an EBG

## 12. Definitive Empfehlung Auswahl Baurechtsnehmer\*innen

Das Bewertungsgremium hielt auch nach den Rückmeldungen der angefragten Baurechtsinteressent\*innen an der Empfehlung der Baurechtsvergabe der Auswahlklausur II vom 21. April 2023 fest:

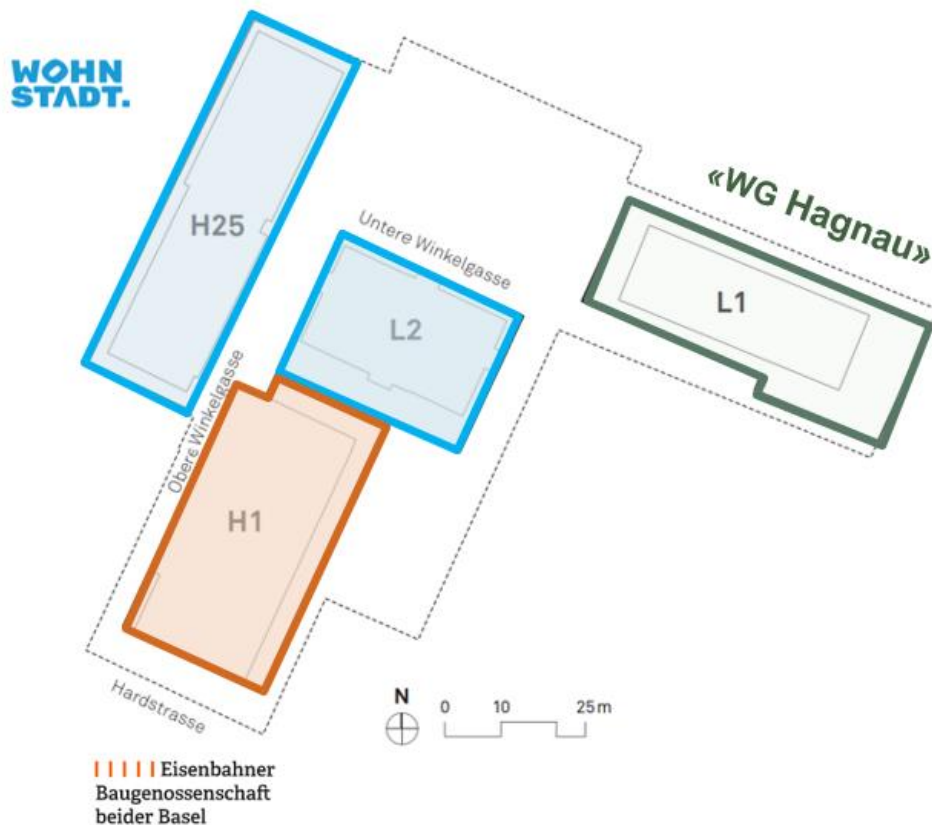


Abbildung 2 Definitive Empfehlung Auswahl Baurechtsnehmer\*innen

Die Empfehlung wird aus fachlicher Sicht als die beste Variante erachtet. Die Auswahl der drei Bauträgerschaften für die vier Baufelder ermöglicht die gewünschte bauliche sowie soziale Vielfalt auf dem Areal. Anteilsmässig ist die Verteilung der Baufelder sowie die Anzahl der Wohnungen der Baurechtsnehmer\*innen ähnlich, keine Genossenschaft dominiert das Areal.

Drei Bauträgerschaften für vier Baufelder

Die junge Wohnbaugenossenschaft «Hagnau» wird als ideale Besetzung des Baufeldes «L1» erachtet. Die Begründung zur Auswahl anlässlich der Auswahlklausur II hat weiterhin Gültigkeit.

WG Hagnau: Übernahme Baufeld L1

Die Wohnstadt wird als ideale Besetzung der Baufelder «H25» und «L2» erachtet. Die Genossenschaft überzeugt durch ihre Professionalität und ihrem breiten Portfolio. Neben der Realisierung von Ersatzneubauten bringt die Wohnstadt auch bereits viel Erfahrung mit dem Umbau von Bestandsbauten mit, die beim Umbau des Bestandsgebäude «H25» wichtig sein wird. Durch die Realisierung der Baufelder «H25» und «L2» gewinnt die Gemeinde eine noch nicht ortsansässige Gemeinde mit visionären und

Wohnstadt: Übernahme Baufeld H25 und L2

kreativen Ideen, die zu einer lebendigen Atmosphäre auf dem kleinstädtischen Areal beitragen.

Die EBG überzeugt durch ihre langjährige Erfahrung und Professionalität. Die Genossenschaft ist bereits in Birsfelden ortsansässig und ist lokal gut vernetzt. Die EBG wird als ideale Besetzung für das Baufeld «H1» gesehen und trägt als einzelner Baustein zur Vielfalt und Lebendigkeit des Areals bei.

EBG: Übernahme  
Baufeld H1

## 12.1 Weiteres Vorgehen

Dem Gesamtgemeinderat wird die Empfehlung des Bewertungsgremiums inkl. Zusagen der Baurechtsinteressent\*innen vorgelegt. Bei einer Zustimmung zur Empfehlung des Bewertungsgremiums wird den Baurechtsinteressent\*innen die formelle Bestätigung des Gesamtgemeinderats (Gemeinderats-Beschluss) sowie ein erster Entwurf eines «Letter of Intent» (LOI) zugestellt.

Einbezug Gesamt-  
gemeinderat

An einem Kick-Off mit den ausgewählten Baurechtsinteressent\*innen, der Gemeinde sowie den Fachexperten des Bewertungsgremiums finden erste gemeinsame Gespräche bzgl. der Koordination und Festlegung der weiteren Zusammenarbeit statt.

Kick-Off mit Bau-  
rechtsnehmer\*in-  
nen

Nachgelagert finden weiterführende Gespräche und Verhandlungen zwischen der Gemeinde und den Baurechtsnehmer\*innen zum weiteren Vorgehen der Arealentwicklung statt. Ziel dieser Gespräche ist der Abschluss einer gemeinsamen Absichtserklärung als Grundlage für die anstehenden Abstimmung zum Quartierplan im September 2023. Die abschliessende Zusage zum Baurecht erfolgt erst mit der Zustimmung der Gemeindeversammlung zum Quartierplan.

Zusage Baurecht  
durch Zustimmung  
an Gemeindever-  
sammlung

# A1 Konsolidierter Evaluationsbogen

## A2 Präsentation Auswahlklausur I inkl. Protokollergänzungen

## A3 Begleitpräsentation Auswahlklausur II

## A4 Präsentation Baurechtsinteressent\*innen

## A5 Rückfallebenen Auswahlklausur II

An der Auswahlklausur II vom 21. April wurden zwei Rückfallebenen definiert, sollten die ausgewählten Baurechtsinteressent\*innen mit der vorgeschlagenen Baufeldzuteilung nicht einverstanden sein.

### A5.1 Rückfallebene 1

Sollte die Eisenbahnergenossenschaft beider Basel (EBG) mit der Empfehlung des Bewertungsgremiums nicht einverstanden sein und das Baurecht für H1 nicht übernehmen wollen, kommt als erste Rückfallebene folgendes Szenario zum Tragen. Die EBG würde auf H1 durch Wohnstadt ersetzt und statt EBG die wgn auf L2 angefragt.

Rückfallebene 1



Abbildung 3 Rückfallebene 1 Areal Hardstrasse

## A5.2 Rückfallebene 2

Sollte die Wohnbaugenossenschaft Hagnau mit der Empfehlung des Bewertungsgremiums nicht einverstanden sein und das Baurecht für L1 nicht übernehmen wollen, kommt als zweite Rückfallebene folgendes Szenario zum Tragen. Die Wohnbaugenossenschaft Hagnau würde ersetzt und stattdessen die EBG auf L1 und L2 angefragt. Wohnstadt würde dann für eine Baurechtsübernahme auf H25 und H1 angefragt.

Rückfallebene 2



Abbildung 4 Rückfallebene 2 Areal Hardstrasse

## A6 Begleitpräsentation finale Auswahlklausur