

Geschäft 3415A

Einwohnerrat Allschwil

Kommission für Verkehrs- und Planungsfragen

Bericht der Kommission für Verkehrs- und Planungsfragen an den Einwohnerrat

Genehmigung der Quartierplanung „Wegmatten I“, bestehend aus Quartierplan und Quartierplanreglement. Geschäft 3415

vom 04. August 2003

Beilagen

Quartierplanung „Wegmatten I“ Nutzung und Gestaltung , Situationsplan 1:1000
Kosten „Wegmatten I“ Basis CHF 6'465'000.00
Quartierplanvertrag (Visualisiertes Änderungsexemplar)
Baurechtsvertrag (Visualisiertes Änderungsexemplar)
Quartierplan-Reglement vom 30. Juni 2003 (Visualisiertes Änderungsexemplar)

1. Einleitung

Die Kommission für Verkehrs- und Planungsfragen behandelte die Vorlage an 7 Kommissionssitzungen. An den Kommissionssitzungen nahmen regelmässig Herr Gemeinderat R. Meury und Herr W. Stammbach Leiter Hauptabteilung Hochbau/Raumplanung teil

Aufgrund der Komplexität der Vorlage wurde die Beratung in fünf Themenblöcken durchgeführt. Zu den einzelnen Themen wurden Referenten respektive eine Delegation der einwohnerrätlichen Finanzkommission eingeladen. Es sind dies;

- Präsentation des Projektes mit Begehung des Areales
(A. Herbster Coop Immobilien AG, M. Ruggli Stierli+Ruggli Raumplaner und Ingenieure)
- Finanzen
(GR. Dr. L. Zehnder, K. Hürzeler Leiter Hauptabteilung Finanzen; Delegation FIREKO: Frau V. Meschberger, S. Brügger, R. Richner, H. Frischknecht Coach FIREKO)
- Quartierplanvertrag und Baurechtsvertrag
(A. Herbster Coop Immobilien AG., Dr.jur. P. Rüst)
- Quartierplanreglement
(R. Christen Stierli+Ruggli Raumplaner und Ingenieure)
- „Kreisel Grabenring“
(U. Bleile TBA BL, E. Salathe Rudolf Keller & Partner Verkehrsingenieure AG)

Im Rahmen des Mitwirkungsverfahrens (§ 7 RBG) wurde im November 2002 der vorliegende Quartierplan „Wegmatten I“ von der Bauherrschaft, vom Planungsteam und von Vertretern der Gemeinde Interessierten vorgestellt.

2. Vorlage

Dem Einwohnerrat wurde im Jahre 1997 das Projekt „Zentrum 2000“ vorgestellt. Die wesentlichsten Bausteine dieser Gesamtplanung beinhaltete: Verwaltung, Kultur, Feuerwehr, Sporthalle und Sportplätze. Nach der Abstimmung, bei der sich die Stimmbürgerinnen und Stimmbürger Allschwils für den Erhalt der „Villa Guggenheim“ ausgesprochen hatten, mussten neue Lösungen angegangen werden. Im April 1999 gelangte Coop, welche seit längerem auf der Suche nach einem Standort für die Realisierung einer grösseren Verkaufsgeschäftes ist, an die Gemeinde Allschwil. Das Areal Wegmatten, in unmittelbarer

Nähe des neuen Gemeindezentrums, erschien Coop als geeigneter Standort. Mit der Zustimmung des Gemeinderates und unter Einbezug der Gemeinde wurde unter fünf namhaften Architekturbüros ein Studienauftrag ausgeschrieben und durchgeführt. Dabei konnte der beim Projekt „Zentrum 2000“ beim Standort der „Villa Guggenheim“ vorgesehene Veranstaltungssaal, in die Planung der Ladenüberbauung Wegmatten einfließen. Damit könnten nicht unwesentliche Synergien (z.B. Parking, Energieversorgung, Haustechnik etc.) genutzt werden. Aus diesem Verfahren ging das Projekt der Architekten Erny + Schneider AG aus Basel siegreich hervor.

Mit dem ellipsenförmigen Veranstaltungssaal an der Front der Parzelle und dem 1-geschossigen Coop Laden im Hintergrund wird eine gute städtebauliche und zentrumsbildende Überbauung geboten.

3. Kommissionsberatung

Eintreten

Mit 5 : 0 Stimmen (einstimmig) wird eintreten beschlossen.

Projekt

Überbauung

Die Überbauung sieht zwei getrennte und im Grundriss sich klar unterscheidende Baukörper vor. Im vorderen Parzellenteil wo der Hauptzugang zu den Anlagen ist, steht als Wahrnehmungspunkt des neuen Zentrums der ellipsenförmige dreigeschossige Baukörper. In diesem Bau sind im Erdgeschoss kleinere Läden, Restaurant etc. vorgesehen. In den beiden Obergeschossen ist der Veranstaltungssaal mit der nötigen Infrastruktur untergebracht. Dahinter wird der rechteckige Baukörper für den Coop-Laden stehen. Der Grundriss lehnt sich an die Gerade des Baselmattweges, den geraden Verlauf des Bachgrabens und der neuen Gemeindeverwaltung an. Mit der Eingeschossigkeit des Gebäudes bleibt dieser Bau im „Hintergrund“. Mit der Zusicherung der Gestaltung eines offenen, transparenten Eingangsbereiches sowie einer transparenten Fassade längs des Baselmattweges wird dieser Baukörper kaum klotzig in Erscheinung treten. Anhand der angebrachten Profile im Gelände konnte sich die Kommission ein Bild machen von den Gebäudehöhen und den Abständen zum Bachgraben und den angrenzenden Strassen. Die Kommission ist der Meinung, dass eine gute Abstimmung mit den gewählten Gebäudehöhen gefunden wurde. Der Veranstaltungssaal weist eine Höhe von 13.00 m und das Verkaufsgebäude eine Höhe von 6.50 m auf. Unter dem Verkaufsgebäude kommt die Autoeinstellhalle mit rund 190 Parkplätzen zu liegen. Die Kommission begrüsst die geplanten, grosszügigen Grünflächen rund um die Gebäude. Mit der grosszügigen Beibehaltung des Parkes wirken einerseits die Bauten „leichter“, das Ganze bildet andererseits aber ein kompaktes, gutes städtebauliches Ensemble und erfüllt so die gewünschte Funktion im neu entstehenden Zentrum. Ein Ort wo sich Menschen treffen und aufhalten können.

Veranstaltungssaal

Wie in der Vorlage festgehalten liegt der Veranstaltungssaal im ersten Obergeschoss des ellipsenförmigen Baues. Im zweiten Obergeschoss befinden sich die Garderoben, Technikräume, Lager. Die Kommission ist überzeugt, dass mit dem gewählten Raumprogramm und dem vorgesehenen Platzangebot (ca. 400 Bankettplätze bzw. ca. 700 Konzert-/Konferenzplätze) die richtige Grösse für den Veranstaltungssaal „Allschwil“ gefunden wurde. Zu begrüssen ist auch, dass mittels einer mobilen Trennwand zwei unterschiedliche grosse Räume zur Verfügung gestellt werden können, die vom Foyer aus separat zugänglich sind. Mit dieser Massnahme kann eine optimale Ausnutzung der Räume erreicht und das Angebot ausgeweitet werden. Vom Foyer aus kann man den Ausblick auf die großzügige Parkanlage geniessen. Der Veranstaltungssaal „Allschwil“ ist in dem ellipsenförmigen Bau am Eingang des Zentrums prominent platziert. Dies wirkt sich für den Betreiber wie für den Nutzer sicher positiv aus.

Die Kommission stellte auch die Frage wie der bauliche Zustand der Turn- und Konzerthalle an der Gartenstrasse ist und wie hoch die Kosten für eine Sanierung zu stehen kommen würde. Aufgrund der durchgeführten Zustandserfassung (G+S Architekten, Birsfelden) sind umfassende Sanierungen bis zum Rohbau nötig. Die Sanierungskosten, basierend auf einer Kostenschätzung, betragen rund CHF 4'625'000.--. Zudem kommt, dass die Nutzungsqualität grundsätzlich nicht besser wird, ist der Bau doch weder eine eigentliche Konzerthalle noch eine wirkliche Turnhalle.

Verkaufsladen

Die drei Coop Verkaufsläden *Dorf*, *Betten* und *Lindenplatz* weisen eine Verkaufsfläche von je ca. 500 m² auf. Diese Verkaufsflächen genügen nicht mehr. Mit der Realisierung des Projektes Wegmatten I werden die Verkaufsläden *Dorf* und *Betten* aufgehoben. Der Verkaufsladen am Lindenplatz bleibt bestehen und wird modernisiert.

Verkaufsläden von Grossverteilern wie Coop sollten um den heutigen Bedürfnissen nachzukommen und um ein weitgehend komplettes Sortiment anbieten zu können eine Fläche von rund 2'500 m² aufweisen. Auch die Studien der Stadtentwicklungsplaner, welche dem Einwohnerrat im September 01 präsentiert wurden sprechen von diesen Zahlen. Mit dem geplanten Coop-Laden Wegmatten I kann diesem Anliegen nachgekommen werden.

Das Projekt sieht ein eingeschossiges Verkaufsgebäude längs des Baselmattweges mit einer Verkaufsfläche von ca. 2400 m² vor. Die Fassade längs des Baselmattweges so wie beim Eingangsbereich werden transparenten ausgeführt, was zu begrüssen ist. Unter dem Verkaufsladen kommt die mit 190 Parkplätzen versehene Einstellhalle zu liegen.

Nach der Genehmigung des Quartierplanes ist eine zügige Realisierung garantiert, denn Coop beabsichtigt den Verkaufsladen mit dem Ostergeschäft 2005 zu eröffnen.

Erschliessung / Parkierung

Besucher die mit dem öV (Tramhaltestelle Gartenstrasse/Bushaltestelle Grabenring) oder zu Fuss kommen können ebenerdig von der Baslerstrasse, vom Grabenring und vom Baselmattweg das Zentrum erreichen. Für die motorisierten Kunden steht ein Kundenparking im Untergeschoss zu Verfügung. Die Haupteerschliessung erfolgt direkt über eine Rampe vom neu zu erstellenden „Kreisel Grabenring“ aus. Das Parking weist ca. 190 Parkplätze auf, davon sind rund 30 Plätze für das Personal und vier für Behindertenparkplätze reserviert. Der Zugang zum Verkaufsgebäude und zum Veranstaltungssaal erfolgt über eine Vertikale-Erschliessung (Lifte). Die Fahrradabstellplätze befinden sich am Baselmattweg.

Die Anlieferung für das Verkaufsgebäude erfolgt vom Baselmattweg aus. Die Zu- und Wegfahrt führt direkt zur Baslerstrasse, eine Benützung des Baselmattweges durch anliefernde Fahrzeuge wird untersagt. Es wird begrüsst, dass Wohngebiete weitgehend vom Verkehr freigehalten werden. Das Andocken und Entladen der Lastwagen erfolgt innerhalb des Gebäudes. Für den Veranstaltungssaal erfolgt die Anlieferung in erster Linie über die Autoeinstellhalle, ausgenommen davon sind LW-Anlieferungen welche von der Baslerstrasse her über den Baselmattweg erfolgen.

Die Benutzung des Parkhauses bei Anlässen im Veranstaltungssaal „Allschwil“ wird von Coop zugesichert, auch bei längeren Ladenöffnungszeiten am Abend.

Umwelt / Energie

Die Flachdächer der Hauptbauten werden mit einheimischen Pflanzen extensiv begrünt. Es wird von Coop eine Wärmerückgewinnungsanlage erstellt, auf eine solare Wasservorwärmung wird verzichtet. Die Möglichkeit der Versickerung wird im Rahmen des Bauprojektes geprüft.

Das Planungsgebiet liegt in der Lärmempfindlichkeitsstufe II.

Park

Es wird von Seite der Kommission eine gute Aussenraumgestaltung gefordert. Die Grünfläche soll grosszügig sein und die vorhandenen Bäume die nicht im Baubereich stehen sollten weitgehend erhalten bleiben.

Planung

Die Planung für das Verkaufsgebäude und für den Veranstaltungssaal liegt beim Architekturbüro Erny + Schneider AG., Basel.

Finanzen

Investition

Die Umsetzung der Planung „Wegmatten I“ ist ein Baustein im ganzheitlichen Umfeld der Attraktivitätssteigerung von Allschwil. Mit der künftigen Schaffung von neuem, grosszügigem Wohnraum (z.B. Ziegelei, Sandweg, Ranckacker) und der Verbesserungen der Randbedingungen im linksufrigen Bachgrabengebiet sind Meilensteine gesetzt worden. Mit diesen eigenständigen Projekten wird eine Aufwertung erzielt, die sich auch positiv auf der Finanzseite auswirken kann.

Mit der klaren Bedingung das Land im Baurecht an Coop abzugeben und den Veranstaltungssaal in eigener Regie und auf eigene Kosten zu erstellen wird eine klare Kostensituation geschaffen. Man kennt die Ausgabenseite und die Einnahmenseite. Es ist keine „Vernebelung“ der Geldflüsse vorhanden.

Diskutiert wurde auch die Frage ob sich Allschwil diese finanzielle Belastung von CHF 6'465'000.00 leisten kann, bringt es doch eine Mehrbelastung im Finanzplan 2003 – 2007 von rund CHF 4'000'000.--. Diese Mehrkosten sind abzufedern und dürfen nicht das Finanzplafonds erhöhen. Die Investition „Wegmatten I“ ist verkraftbar, andere Investitionen sind zum Teil zurückzustellen und der eingeschlagene Sparkurs muss noch in den nächsten 5 – 8 Jahre Jahre eingehalten werden. Eine Kommissionsminderheit befürchtet, dass mit der Rückstellung von Investitionen (z.B. im Sozialenbereich) andere Attraktivitäten von Allschwil verlorengehen.

Mit der Realisierung von „Wegmatten I“ ergibt sich für die Gemeinde keine wesentliche Mehrverschuldung, liegt doch die Verschuldung zwischen rund 59.9 Mio (2003) und 62.2 Mio (2007). Der Abbau der Schulden verläuft langsamer. Das Defizit (kumuliert) liegt im Jahre 2007 bei 1.0 Mio bis 1.4 Mio. Mit der Abgabe des Areales „Wegmatten II“ im Baurecht, kann ab dem Jahre 2007 ein Defizit, gemäss heutigem Wissensstand, vermieden werden, der finanzielle Spielraum wird damit verbessert.

Der jährlichen Baurechtzinses von CHF 221'148.—(Berechnung Seite 6 der Vorlage) ist im heutigen Zeitpunkt attraktiv. Die Anpassung des Baurechtzinses ist im Baurechtsvertrag (Kap. 2.3.2) geregelt.

Das Land und der Veranstaltungssaal bleiben im Verwaltungsvermögen. Gemäss gesetzlicher Vorgabe ist eine Abschreibung von 10% vorgegeben. Für die Verzinsung der CHF 6'465'000.00 wurde ein Zins von 3.5% angenommen. Mit diesem Zinssatz liegt man auf der sicheren Seite. Die Berechnung des Kapitaldienst beruht auf den vorstehenden Werten (siehe beigelegte Tabelle). Nach rund 14 Jahren kann die Gemeinde Allschwil in diesem Projekt schwarze Zahlen schreiben (siehe beigelegte Tabelle).

Die Delegation der FIREKO und die VPK sind der Meinung, dass der Veranstaltungssaal finanzierbar und verkraftbar ist und man sich nicht auf „Abenteuer“ einlässt.

Betriebs- und Nebenkosten

Es liegt noch keine genaue, detaillierte Berechnung der Kosten vor. Eine approximative Kostenschätzung zeigt, dass mit rund CHF 200'000.—pro Jahr zu rechnen ist. Zur Schätzung wurden die Kosten der KUSPO Münchenstein und Pratteln herangezogen. Ein direkter Vergleich hinkt, da bei diesen Objekten noch eine Sporthalle angegliedert ist und keine separate Kostenerfassung für den Kulturteil vorliegt.

Das von der Verwaltung gesteckte Ziel einer kostenneutralen Bewirtschaftung soll durch die Mieteinnahmen durch Private Nutzer erreicht werden. Es wird begrüsst, dass die Vereine, welche der IG Vereine Allschwil-Schönenbuch angehören, den Saal zu den gleichen Bedingungen wie die Turn- und Konzerthalle Gartenstrasse mieten können. Aufgrund der heutigen Situation ist mit einer Nutzung von rund 10% durch Allschwiler-Vereine an Wochenenden zu rechnen. Gemäss Auskunft der Verwaltung sind Anfragen von Dritten für das Mieten von Räumen für Veranstaltungen keine Seltenheit.

Kosten

Die für die Gemeinde anfallenden Kosten für die Realisierung des Veranstaltungssaal „Allschwil“ sind in der Vorlage (Seite 7) mit CHF 6'671'200.00 inkl. 7.6% MWST aufgeführt. Die Kosten sind entsprechend dem Zürcher Baukostenindex Stand 1. April 2002 = 110.0 Punkte, Basis 1998 = 100.0 Punkte angepasst.

Die Kommission hat aufgrund der zeitlichen Differenz, Vorlage vom 19. März 2003, beschlossen, dass der Kredit auf dem Zürcher Baukostenindex Stand April 2003 = 106.6 Punkte, Basis 1998 = 100.0 Punkte, festgelegt wird.

Stand 01. April 2002 = 110.0 Punkte	CHF 6'671'200.00 inkl. 7.6% MWST
Stand 01. April 2003 = 106.6 Punkte	CHF 6'465'000.00 inkl. 7.6% MWST
Differenz	CHF 206'200.00

Recht

Quartierplanvertrag

Beim Quartierplanvertrag handelt es sich um einen öffentlichrechtlichen Vertrag der zwischen der Gemeinde und der Coop Immobilien AG abgeschlossen wird. Im Quartierplanvertrag werden die Eigentumsverhältnisse, die planerischen, baulichen und finanziellen Verhältnisse innerhalb des Perimeters des Quartierplanes festgelegt.

Im Zuge der Kommissionsberatung wurde dieser Vertrag diskutiert und mit der Coop Immobilien AG und dem Juristen Herrn Dr. P. Rüst besprochen. Die von der Kommission eingebrachten und beschlossenen Änderungen sind im beiliegenden Exemplar Quartierplanvertrag ersichtlich. Die Änderungen der VPK sind in Kursivschrift und unterstrichen.

Baurechtsvertrag

Beim Baurechtsvertrag handelt es sich um einen privatrechtlichen Vertrag zwischen der Einwohnergemeinde Allschwil und der Coop Immobilien AG. Im Baurechtsvertrag sind alle privatrechtlichen Regelungen festgehalten. Der Baurechtsvertrag regelt alles was das Baurecht betrifft, und auch weitere Randbedingungen werden geregelt (Baubewilligung, Erstellung Kreisel Grabenring etc.). Eine Änderung des Baurechtsvertrages kann nur gegenseitig zwischen der Gemeinde und der Coop Immobilien AG. vorgenommen werden.

Im Zuge der Kommissionsberatung wurde auch dieser Vertrag diskutiert und mit der Coop Immobilien AG und dem Juristen Herrn Dr. P. Rüst besprochen. Die von der Kommission eingebrachten und beschlossenen Änderungen sind im beiliegenden Exemplar Baurechtsvertrag ersichtlich. Die Änderungen der VPK sind in Kursivschrift und unterstrichen.

Quartierplan-Reglement

Der Quartierplan legt in verbindlicher Form die Parameter, wie Bebauungsziffer, Form der Baukörper, Abmessungen, Erschliessung und so fort fest. Eine Änderung des Quartierplanes kann nur über den Einwohnerrat erfolgen und bedingt die Genehmigung durch den Regierungsrat. Bei Änderungen des Quartierplanes nach der Bebauung bleibt die Besitzstandgarantie.

Auch das Quartierplanreglement wurde mit den Planern besprochen. Auch in diesem Fall sind die von der Kommission eingebrachten und beschlossenen Änderungen im beiliegenden Exemplar, Datum 30. Juni 2003, ersichtlich. Die Änderungen der VPK sind in Kursivschrift und unterstrichen.

Kreisel Grabenring

Der Kreisel Grabenring ist nicht Bestandteil des Quartierplanes „Wegmatten I“. Trotzdem besteht ein Zusammenhang mit der Quartierplanung, denn die Erschliessung des Grundstückes respektive der Bauten erfolgt zwingend ab dem Kreisel. Ohne Kreisel ist die Erschliessung „Wegmatten I“ nicht gewährleistet und somit würde auch die Erteilung einer Baubewilligung fraglich.

Im Zuge der Planung Quartierplan „Wegmatten I“ wurde die Firma Rudolf Keller & Partner Verkehrsingenieure AG, von Coop beauftragt den Kreisel Grabenring zu optimieren. Um allen Einflüssen wie Verkehrsmenge, Sicherung Tram, Ein- und Ausfahrt „Wegmatten I“ etc. abzudecken hat sich eine ovale Form ergeben, mit einer zweistreifigen Führung im Kreisel Richtung Dorf (Innere Spur), Grabenring und Coop (Äussere Spur). Mit dieser Lösung kann die Leistungsfähigkeit des Kreisels gesichert werden, ist doch der Kreisel stark ausgelastet.

Die Planung und Ausführung des Kreisels liegt beim Tiefbauamt Baselland. Die Planung soll bis Ende

Jahr 2003 abgeschlossen sein. Die Realisierung könnte im 2004 erfolgen. Die Kosten von CHF 1'200'000.—Mio beruhen auf einer Kostenschätzung. Festgelegt wurde, dass sich die Gemeinde mit 1/3 = CHF 400'000.—und Coop mit 1/3 = CHF 400'000.—beteiligen muss. Die je CHF 400'000.—sind Fixbeträge, allfällige Kostenüberschreitungen gehen voll und ganz zu Lasten des Kantons. Bei einer Ablehnung des Quartierplanes „Wegmatten I“ muss sich die Gemeinde mit CHF 800'000.—an den Kosten beteiligen, (Wegfall des Beitrages Coop).

Die Kommission hat bei der Vorstellung der Studie durch das Tiefbauamt und den Planern, auf ihrer Meinung nach vorhandene Schwachpunkte hingewiesen wie zum Beispiel;

- Veloabzweiger im Grabenring vor resp. nach dem Kreisel zum geplanten Zentrum
- Velofahrer (Schülerinnen, Schüler) vom Grabenring in die Gartenstrasse / Baslerstrasse
- Allgemeine Verbesserung der Situation, braucht es den 4.00 m breiten Grünstreifen ?.

und gefordert diese Schwachpunkte im Projekt auszumerzen. Das Tiefbauamt hat sich bereit erklärt, die Anregungen zu prüfen und wenn immer möglich im Ausführungsprojekt einfließen zu lassen.

4. Anträge

Aufgrund der intensiv geführten Kommissionsberatung beantragt die Kommission dem Einwohnerrat, in der Detailberatung den nachfolgenden Anträgen zuzustimmen.

Kredit Veranstaltungssaal (Änderung Kommission kursiv)

Zürcher Baukostenindex

Stand April 2003 = 106.6 Punkte

CHF 6'465'000.00 inkl. 7.6% MWST

(Basis 1998 = 100.0 Punkte)

Quartierplanvertrag (Änderung Kommission kursiv, unterstrichen)

1.3 Rechtliche Regelung

2.2 Planerische und bauliche Vereinbarungen

Baurechtsvertrag (Änderung Kommission kursiv, unterstrichen)

2.1.2 Inhalt des Baurechts - Obligatorisch

- Weitere Auflagen

2.2.1 Dauer

2.3.1 Der anfängliche Baurechtszins

2.3.2 Anpassung des Baurechtszinses

Quartierplan-Reglement (Änderung Kommission kursiv, unterstrichen)

6.3.2 Gestalt der Bauten und bauliche Einpassung

8.1 Erschliessung / Parkierung

9 Ver- und Entsorgung

11 Realisierung

Kommission

Eine Kommissionsminderheit findet, dass die bestehende Turn- und Konzerthalle an der Gartenstrasse vollkommen den Bedürfnissen von Allschwil genüge. Eine weitergehende Nutzung als das was in der Turn- und Konzerthalle möglich ist, sei unnötig. Zudem komme, dass die Kosten beim neuen Veranstaltungssaal hoch seien und sich die Vereine an den Erstellungskosten beteiligen müssten. Bedauert wird auch noch der Verlust von Grünflächen zu Gunsten von Bauten, zwangsläufig verbunden mit einer weiteren Verdichtung von überbautem Land. Die Verwirklichung des Quartierplanes und die Erstellung eines Coop Ladens stört die Kommissionsminderheit nicht.

Die Kommissionsmehrheit ist der Meinung, dass der Bedarf für einen Veranstaltungssaal gegeben ist. Mit der Umsetzung der Quartierplanung Wegmatten I, der Nutzung der Synergie der Gesamtüberbauung, das vorhandene Angebot von Parkierungsflächen, der Park, die verkehrstechnisch guten Lage mit öV-Erschliessung, ist die Kommission grossmehrheitlich überzeugt, dass die sich bietende einmalige Gelegenheit die Erstellung des Veranstaltungssaals in einem interessanten Kostenrahmen zu realisieren genutzt werden muss. Die Kosten einer Sanierung der Turn- und Konzerthalle Gartenstrasse stehen in keinem Verhältnis zum zu erwartenden Gegenwert einer zwar erneuerten Halle, aber einer niemals befriedigenden Lösung der Situation des kulturellen Lebens in Allschwil. Nach rund 14 Jahren kann die Gemeinde Allschwil, unter Berücksichtigung der Einnahmen aus dem Baurechtszins schwarze Zahlen schreiben, was sich positiv auf den finanziellen Spielraum auswirkt. Mit dem Angebot eines Veranstaltungssaales kann sich Allschwil über die Region hinaus bekannt machen, die Attraktivität von Allschwil steigern und vermarkten.

Bei einer Ablehnung des Quartierplanes „Wegmatten I“ würde der Gemeinde die Einnahme von CHF 221'148.00 jährlich an Baurechtszinses entfallen, eine Einnahme die schwerlich auf andere Art eingebracht werden könnte.

Zudem kommt, dass die Gemeinde sich an der Erstellung des Kreisels Grabenring mit CHF 800'000.00 beteiligen müsste, da der Beitrag von Coop entfallen würde.

Die Kommissionsmehrheit beantragt aufgrund der vorstehenden Bemerkungen dem Einwohnerrat, dem Quartierplan „Wegmatten I“ und dem Kredit von CHF 6'465'000.00 inkl. MWST von 7.6% für die Erstellung des Veranstaltungssaales gemäss den nachfolgenden Beschlüssen zuzustimmen.

5. Beschluss

Die Kommission beantragt dem Einwohnerrat mit 5 : 1 Stimmen bei 1 Enthaltung (Beschlusspunkte 1 – 5) und mit 6 : 0 Stimmen bei 1 Enthaltung (Beschlusspunkte 6 und 7) folgendes zu beschliessen:

1. Der Quartierplanung „Wegmatten I“, bestehend aus dem Quartierplanreglement, wird zugestimmt und dem Regierungsrat Basel-Landschaft zur Genehmigung vorgelegt.
2. Der Quartierplanvertrag wird, unter Vorbehalt der Rechtskraft des Quartierplanes und des Quartierplanreglementes „Wegmatten I“, genehmigt und dem Regierungsrat Basel-Landschaft vorgelegt.
3. Der Baurechtsvertrag wird, vorbehältlich der Rechtskraft der Quartierplanungsvorschriften gemäss Ziffer 1 und Ziffer 2 hiervoor, genehmigt.
4. Dem Kreditbegehren in Höhe von CHF 6'465'000.00 inklusive 7.6% MWST und einer allfälligen Baukostenteuerung (Index 01. April 2003 = 106.6 Punkte, Basis April 1998 = 100.0 Punkte) wird zugestimmt.
5. Die Quartierplanung „Wegmatten I“ gemäss Ziffer 1 hiervoor wird dem obligatorischen Referendum unterstellt.
6. Das Kreditbegehren in der Höhe von CHF 6'465'000.00 inklusive 7.6% MWST ist dem

obligatorischen Referendum gemäss § 13 der Gemeindeordnung der Einwohnergemeinde Allschwil und § 121 des basellandschaftlichen Gemeindegesetz (SGS 180) unterstellt.

7. Der Gemeinderat wird beauftragt, für die Begleitung der Projektierungsarbeiten der Gemeindeinvestitionen eine Baukommission zu bestimmen und einzusetzen.

Im Namen der

Kommission für Verkehrs- und Planungsfragen

der Präsident Hanspeter Frey - Rieder

An der Kommissionsberatung nahmen folgende Kommissionsmitglieder (Ordentliche- und Ersatzmitglieder) teil:

L. Cueni, H. Frey, F. Keller, C. Morat, A. Piatti, A. Philipp, U. Pozivil (Ersatz), B. Steiger