

GEMEINDERAT



Geschäft No. 1707A

Abrechnung des Verpflichtungskredites von CHF 870`000 für die Erschliessung und Gestaltung der Natur- und Erholungszone im Ziegeleiareal

Bericht an den Einwohnerrat
vom 1. Februar 2012



Inhalt	Seite
1. Ausgangslage	2
2. Bauausführung	3
3. Erfolgreicher Naturschutz	7
4. Kreditabrechnung	8
5. Antrag	10

1. Ausgangslage

An der Sitzung vom 22. Mai 1991 hat der Einwohnerrat einen Verpflichtungskredit in der Höhe von CHF 870'000.00 für die Erschliessung und Gestaltung der Natur- und Erholungszone Ziegelei gutgeheissen (Geschäft Nr. 1707). Dem Verpflichtungskredit zugrunde liegt der Teilzonenplan „Siedlung Ziegeleien“ und das Gestaltungskonzept der Natur- und Erholungszone (März 1991) im Areal der Ziegeleien in Allschwil.

Teilzonenplan „Siedlung Ziegeleien“

Der Teilzonenplan „Siedlung Ziegeleien“ wurde am 1. Dezember 1985 vom Volk genehmigt. Nebst der Ausscheidung einer neuen Wohnzone wurde mit dem Teilzonenplan Ziegelei festgelegt, dass die Gemeinde unentgeltlich eine Fläche von 9.45 ha erhält, welche aus Wald und einem Natur- und Erholungsgebiet besteht. Mit der Ausscheidung dieser Areale wurden mehrere Ziele verfolgt:

1. Der Wald soll das Industrie- und Gewerbeareal von der Wohnzone abtrennen.
2. Die Natur- und Erholungszone ausserhalb der Bebauungsinseln soll als Grüngürtel der Öffentlichkeit zur Verfügung stehen.
3. Durch die Errichtung von zwei Naturschutzgebieten sollen die vorkommenden Amphibienarten in der Ziegelei einen artgerechten Lebensraum mit den notwendigen Laichgewässern erhalten. Durch die Errichtung von Korridoren zwischen den Bauinseln sollen die saisonalen Amphibienwanderungen ermöglicht werden.

Gestaltungskonzept (vom März 1991)

Um die bestmögliche Wertschöpfung aus den Freiflächen zu erhalten wurde eine Arbeitsgruppe eingesetzt, welche den Auftrag erhielt, ein Gestaltungskonzept für die Natur- und Erholungszone auszuarbeiten.

Das durch die Arbeitsgruppe erarbeitete Gestaltungskonzept, welches als Grundlage für den Verpflichtungskredit diente, sieht für die drei nachfolgenden Teilbereiche diverse Massnahmen vor, mit welchen die verschiedenen Ziele erreicht werden sollen:

1. Geologisches Denkmal: Durch den Lehmabbau wurde in der Ziegelei ein Aufschluss des geologischen Profils geschaffen, welches einen einzigartigen Einblick in die geologische Entwicklung der Region Basel gibt. Am Grund des Geologischen Denkmals, welcher die Oberfläche der einstigen Lehmgrube bildet, haben sich etliche Amphibien angesiedelt. Durch geeignete Massnahmen soll deren Lebensraum aufgewertet werden, damit deren Populationen erhalten werden können.

Ein erster Kredit von CHF 165'000.00 (Vorlage Nr. 1312 vom 18.02.1987) war Ende 1990 aufgebraucht. Deshalb wurden im bewilligten Verpflichtungskredit in der Höhe von CHF 870'000.00 vom 22.05.1991 zusätzlich ein Anteil von CHF 170'000.00 für die Fertigstellung des Geologischen Denkmals genehmigt.

2. Sporn: Auf dem zentral gelegenen, zungenförmigen Fortsatz, welcher in die Industrie- resp. Gewerbezone Ziegelei reicht, soll ein Naturschutzgebiet eingerichtet werden, in welchem diverse Laichgewässer für die gefährdeten Amphibien errichtet werden. Durch die Schaffung einer Blockschutthalde und kiesigen, trockenen Flächen soll ausserdem ein wertvoller Lebensraum für seltene Pflanzen, Insekten und Reptilien entstehen.
3. Korridore: Von Westen nach Osten soll zwischen Herrenweg und dem Grubenrandweg ein 10 bis zu 20 Meter breiter Grünkorridor eingerichtet werden. Durch die Anlage eines Spazierweges kann das Areal begangen werden. Gleichzeitig dient der Korridor als Vernetzungsachse für die saisonalen Wanderungen von Amphibien und anderen Wildtieren. Strassenunterführungen für Kleintiere sollen die schadfreie Querung der Verkehrsachsen sicherstellen.

Die Kosten für die Gestaltung der oben erwähnten Teilbereiche wurden wie folgt veranschlagt:

Geologisches Denkmal	CHF	170'000.00
Sporn	CHF	530'000.00
Korridore	CHF	170'000.00
Total:	CHF	870'000.00

2. Bauausführung

Der Verpflichtungskredit im Betrag von CHF 870'000.00 für die Erschliessung und Gestaltung der Natur- und Erholungszone im Ziegeleiareal wurde am 22. Mai 1991 vom Einwohnerrat genehmigt. Die Umsetzung der im Gestaltungskonzept vorgesehenen Massnahmen konnte jedoch nicht umgehend erfolgen, da auf die Fertigstellung der Grubenauffüllung, die Errichtung der Wohnbauten, und auf die restlichen Baumassnahmen der Eigentümerschaften Rücksicht genommen werden musste (Untergrundverdichtung, Strassenbau etc.). In der Folge konnte die Erschliessung und Gestaltung der Natur- und Erholungszone lediglich in Etappen ausgeführt werden. Entsprechend zogen sich die Arbeiten über 20 Jahre hin.

Im Gestaltungskonzept vom März 1991 sind die Ziele für die einzelnen Teilbereiche der Ziegeleien sowie die verschiedenen Landschaftselemente aufgeführt, welche erhalten resp. errichtet werden sollen. Nachfolgend werden die Landschaftselemente für die Bereiche „Geologisches Denkmal“, „Sporn“ und „Korridore“ aufgelistet und betreffend die getroffenen Massnahmen kommentiert.

2.1. Geologisches Denkmal

Mit der Gestaltung des Geologischen Denkmals wurde das Ziel verfolgt, den einzigartigen Aufschluss als geologisches Profil zu erhalten und durch die Schaffung geeigneter Biotope den Fortbestand der Amphibien zu sichern. Die nachfolgende Tabelle gibt Aufschluss über die vorgesehenen Landschaftselemente gemäss Gestaltungskonzept und deren Umsetzung:

Landschaftselement:	Umgesetzte Massnahmen:
Aufschluss Deckenschotter	Der geologische Aufschluss der Rheinschotter konnte erhalten werden.
Aufschluss Löss-Ablagerungen	Die mehrere Meter mächtigen Löss-Ablagerungen über den Rheinschottern wurden als Aufschluss erhalten.
Tümpelbiotop	Am Grund des Geologischen Denkmals wurden im

	anstehenden Septarienton (blauer Letten) mehrere Weiher angelegt, welche den Amphibien (insbesondere den Gelbbauchunken) einen wertvollen Lebensraum bieten.
Orientierungszentrum	Auf einer grossen Informationstafel erhalten die Besucher/innen wichtige Informationen zur Geologie der Ziegelei, den vorkommenden Amphibien sowie den wichtigsten Verhaltensregeln. Aufgrund der negativen Erfahrungen mit Vandalismus wurde auf die Errichtung eines Informationszentrums in einem Unterstand verzichtet.

Beurteilung der Zielerreichung: Das Geologische Denkmal wurde unter kantonalen Schutz gestellt. Dank der Unterschutzstellung und der Errichtung einer stabilen Blockschutt-Böschung zur restlichen Grube konnte die Auffüllung verhindert und der geologische Aufschluss erhalten werden. Mit der Errichtung der Weiheranlage und dem regelmässigen Rückschnitt der Vegetation konnte der grubentypische Lebensraum für die Amphibien bewahrt werden.

Im März 2005 wurde das Geologische Denkmal durch das Amt für Raumplanung des Kantons Basel-Landschaft, Abteilung Naturschutz, instand gestellt. Gleichzeitig wurde es offiziell zur Pflege an den Kanton abgetreten. Es bleibt jedoch im Besitz der Gemeinde.

Gleichzeitig konnte durch die Schaffung der Weiher und dank dem regelmässigen Rückschnitt der Vegetation der Lebensraum und damit der Amphibienbestand erhalten werden.

Das Geologische Denkmal ist vom „Grubenrandwegli“ her für Fussgänger erschlossen. Ein Zugang über die Brennerstrasse, welcher auch als Unterhaltsweg dient, wird im Zusammenhang mit der Fertigstellung der letzten Bauetappe „Brennerstrasse“ erstellt. Die Kosten gehen zu Lasten der privaten Investoren der Wohnüberbauung.

Es kann somit festgehalten werden, dass die vorgesehenen Landschaftselemente umgesetzt und die notwendigen Massnahmen getroffen wurden. Die Ziele gemäss Gestaltungskonzept konnten erreicht werden.

2.2. Sporn

Mit der Gestaltung des Sporns sollten folgende Ziele erreicht werden:

- Anlage von Halbtrocken- und Trockenrasen zur Schaffung von wertvollem Lebensraum für eine Fülle von Insekten, Reptilien und Vögeln
- Anlage von flachen Tümpelbiotopen zur Erhaltung der äusserst bedrohten Kreuzkröte
- Schaffung eines grossen Weiherbiotops

Die nachfolgende Tabelle gibt Aufschluss über die vorgesehenen Landschaftselemente gemäss Gestaltungskonzept und deren Umsetzung:

Landschaftselement:	Umgesetzte Massnahmen:
Trockenrasen mit Blumenwiese und Sitzplatz	Beim Sporn wurden diverse Kiesflächen eingerichtet, auf welchen sich Trockenwiesen entwickeln. Am Fuss des Aussichtshügels wurde ein Sitzplatz aus Kalkblocksteinen erstellt.
Tümpelbiotop	Am Sporn wurden insgesamt 5 Weiheranlagen errichtet,

	welche verschiedenen tiefe Weiher aufweisen und den Amphibien und sonstigen Bewohnern von Feuchtbiotopen dienen. Ein Holzsteg ermöglicht das Beobachten der Amphibien aus nächster Nähe.
Fettwiese, Blumenwiese	In verschiedenen Bereichen am Sporn und an den Böschungen wurde nährstoffreicheres Substrat eingebracht, auf welchem sich Blumenwiesen entwickeln.
Blockschutthalde für Reptilien (Eidechsenhügel)	Am Ostrand des Sporns wurde ein Reptilienhügel gebaut, welcher durch den Einsatz von groben Nagelfluhblöcken an der Basis beste Versteckmöglichkeiten und Lebensbedingungen für Reptilien und Amphibien bietet.
Weiherbiotop (Grosser Weiher)	Zwischen dem Sporn und dem Korridor „Täli“ wurde eine grosse Weiheranlage errichtet, welche einen wertvollen Lebensraum für viele Amphibien bietet und gleichzeitig als Rückhaltebecken für Meteorwasser aus der Überbauung Ziegelei dient.

Beurteilung der Zielerreichung: Am Sporn wurden diverse Weiherbiotope als Laichgewässer für Amphibien gestaltet. Mit dem Eidechsenhügel, den geschaffenen Kiesflächen und den Trocken- und Halbtrockenrasen wurde ein vielfältiger Lebens- und Nährraum gestaltet, der einer Vielzahl seltener Insekten, Reptilien und Vögeln zu Gute kommt. Die künstlichen Weiher dienen als Laichgewässer für die bedrohten Amphibien.

Das Naturschutzgebiet „Sporn“ ist für Fussgänger zugänglich. Ein Pfad führt auf einem Erddamm den Weihern entlang auf den Aussichtshügel, der einen guten Überblick über das Naturschutzgebiet „Sporn“ bietet. Eine grosse Infotafel liefert interessante Informationen über das Areal und die vorkommenden Tierarten.

Beim ursprünglich gebauten Weiherbiotop (Grosser Weiher) bestand bzw. besteht die Herausforderung darin, trotz der weiterhin stattfindenden Geländesetzungen, die Dichtheit des Weihers zu gewährleisten. Daher wurde für den Bau der Weiher im Jahr 2001 eine Abdichtung mit sogenannten Bentonitmatten gewählt. Leider bewährte sich dieses System nicht: die Matten wurden von Wurzeln durchstossen, weshalb die Weiher trocken fielen. Da der Weiheranlage jedoch eine wichtige Funktion als Amphibienweiher als auch Retentionsbecken für das Meteorwasser aus der Überbauung Ziegelei zukam, wurden die Weiher im Jahr 2009 mit einer äusserst resistenten Folie abgedichtet, welche bei Speicherbecken im hochalpinen Raum zur Anwendung kommt. Die Kosten für die Sanierung in der Höhe von CHF 227'279.30 wurden mittels eines Investitionskredits im Voranschlag 2009 am 10.12.2008 vom Einwohnerrat bewilligt.

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass die Ziele mit den geschaffenen Landschaftselementen gemäss Gestaltungskonzept erreicht wurden.

2.3. Korridore

Mit der Schaffung der Korridore sollten gemäss Gestaltungskonzept folgende Ziele verfolgt werden:

- Erschliessung des Areals für Spaziergänger
- die verschiedenen Lebensräume werden durch eine Wanderachse für Tiere miteinander vernetzt
- Strassenunterführungen ermöglichen eine gefahrlose Querung der Zubringerstrassen

Die nachfolgende Tabelle gibt Aufschluss über die vorgesehenen Landschaftselemente und deren Umsetzung:

Landschaftselement:	Umgesetzte Massnahmen:
Spazier- und Unterhaltsweg	Zwischen Brenner- und Ofenstrasse wurde ein Kiesweg erstellt, welcher als Spazier- und Unterhaltsweg den Zugang zum Sporn und den Weiheranlagen ermöglicht.
Wanderachse (für Tiere)	Zwischen dem Gewerbegebiet „Ziegelei“ und der neuen Ziegelei-Überbauung wurde ein 10 bis 20 Meter breiter Korridor offengehalten, welcher den Amphibien und anderen Tieren als Wanderkorridor dient. Ein weiterer 40 Meter breiter Korridor verbindet den Sporn mit der Läuberen, wo weitere Weiher den Anschluss ans Schutzgebiet „Mülitali“ sicherstellen.
Strassenunterführung Ofenstrasse/Herrenweg	Ein grosszügig gestalteter Durchlass bei der neu erstellten Ofenstrasse wie auch beim Herrenweg ermöglicht es Kleintieren, die Strassen gefahrlos zu queren. Dank der Durchlässe ist der Anschluss der Ziegelei an das Gebiet „Schliessplatz Allschwiler Weiher“ und Dorenbach/Herzogenmatt (Amphibienschutzgebiet) gewährleistet. Durch entsprechende Amphibienleitwände aus Naturkalkblöcken werden die Amphibien und andere Tiere zu den Unterführungen geleitet.
Strassenunterführung Brennerstrasse	An der Brennerstrasse wurde im Bereich des Geologischen Denkmals ein Durchlass eingerichtet, welcher Amphibienwanderungen zwischen dem Geologischen Denkmal und dem Naturschutzgebiet Sporn ermöglicht.

Beurteilung der Zielerreichung: Die vorgesehenen Landschaftselemente gemäss Gestaltungskonzept wurden umgesetzt. Auf die Einrichtung von Spielplätzen für Kinder mit Spielgeräten wurde bewusst verzichtet. Der Korridor und der Sporn sollen in erster Linie Lebensraum für bedrohte Tierarten sein. Durch Spielplätze würde dieser empfindliche Naturraum über Gebühr gestört. Auch ohne Spielgeräte bietet die Natur- und Erholungszone im Ziegeleiareal jedoch viel Spiel- und Erlebnisraum für Kinder.

Insgesamt kann festgehalten werden, dass die vorgesehenen Landschaftselemente umgesetzt und die notwendigen Massnahmen getroffen wurden. Die Ziele gemäss Gestaltungskonzept konnten erreicht werden.

3. Erfolgreicher Naturschutz

Der Verpflichtungskredit von 1991 hatte in erster Linie zum Ziel, den einzigartigen Lebensraum „Ziegelei“ zu bewahren und damit das Überleben der in der einstigen Lehmgrube vorkommenden Amphibien zu ermöglichen. Aufgrund der gemachten Beobachtungen und den regelmässigen Zählungen durch den Kanton Basel-Landschaft kann 20 Jahre nach der Genehmigung des Verpflichtungskredits festgestellt werden, dass sich die Amphibienbestände in der Ziegelei halten konnten und gar positiv entwickelt haben. Sieben Amphibienarten können auch heute noch in der Ziegelei angetroffen werden. Erfreulicherweise laichen auch die seltenen Arten wie die Geburtshelferkröte, Gelbbauchunke und Kreuzkröte noch immer regelmässig im Ziegeleiareal, weshalb dem Standort nach wie vor regionale, ja sogar nationale Bedeutung zukommt. Es kann also festgestellt werden, dass sich die Gestaltungsmaßnahmen bewährt haben, genauso wie die umfangreichen Schutzmassnahmen, welche während den Bauphasen getroffen wurden.



Kreuzkröte (✳)



Geburtshelferkröte (☆)



Gelbbauchunke (☆)



Erdkröte (☆)



Fadenmolch (☆)



Bergmolch (☆)

Die Ziegelei bietet jedoch nicht nur den Amphibien einen sehr attraktiven Lebensraum. Die zahlreichen Weiheranlagen, die trockenen Kiesflächen, die feuchten Böschungen, die Stein- und Asthaufen sowie die zahlreichen Buschgruppen und Hecken bieten auch vielen anderen Arten optimale Lebensbedingungen. Hierzu gehören zahlreiche Insektenarten (wie Libellen, Heuschrecken, Schmetterlinge), Reptilien (wie Eidechsen, Blindschleichen) und Vögel, welche in der ehemaligen Lehmgrube auch heute noch beobachtet werden können.



Gottesanbeterin (☆)



Zauneidechse (☆)



Wespenspinne (☆)



Vierfleck-Libelle (☆)

4. Kreditabrechnung

Mit dem Beschluss des Einwohnerrates vom 22. Mai 1991 wurde für die Erschliessung und Gestaltung der Natur- und Erholungszone der Verpflichtungskredit in der Höhe von CHF 870'000.00 bewilligt.

4.1. Aufwand

Gestützt auf den genehmigten Verpflichtungskredit erfolgte die Kostenkontrolle für die drei Teilbereiche „Geologisches Denkmal“, „Sporn“ und „Korridore“ separat, wobei die Aufwendungen in die Bereiche „Bauausführung“, „Ingenieur“ und „Diverses“ unterteilt wurden.

	Kostenaufwand		Verpflichtungskredit	Vergleich	
				Verpflichtungs- kredit	[%]
Geologisches Denkmal					
Bauausführung	CHF	160'688.90			
Ingenieur (Projektierung, Bauleitung)	CHF	12'485.30			
Diverses:	CHF	28'751.35			
Total:	CHF	201'925.55	CHF 170'000.00	CHF 31'925.55	18.8%
Sporn					
Bauausführung		466'732.70			
Ingenieur (Projektierung, Bauleitung)		62'066.10			
Diverses:		19'098.20			
Total:		547'897.00	CHF 530'000.00	CHF 17'897.00	3.4%
Korridore					
Bauausführung		93'359.40			
Ingenieur (Projektierung, Bauleitung)		8'978.70			
Diverses:		15'590.25			
Total:		117'928.35	CHF 170'000.00	CHF -52'071.65	-30.6%
Gesamttotal:		867'750.90	CHF 870'000.00	CHF -2'249.10	-0.26%

Wie aus der Tabelle hervorgeht, wurden die Kosten für die Teilbereiche „Geologisches Denkmal“ und „Sporn“ um total CHF 31'925.55 resp. CHF 17'897.00 überschritten. Diese Überschreitungen sind damit zu begründen, dass die im Gestaltungskonzept veranschlagten Kosten nicht auf konkrete Offerten, sondern auf grobe Kostenschätzungen und auf Erfahrungswerten beruhten. Der Mehraufwand in diesen beiden Teilbereichen wird durch die Kostenunterschreitung in der Höhe von CHF 52'071.65 im Bereich der „Korridore“ kompensiert. Diese Kostenunterschreitung ist damit zu erklären, dass der Verbindungsweg zwischen Sporn und Herrenweg bereits während den Auffüllarbeiten von der Eigentümerin erstellt worden war, so dass dieser Teil des Verbindungsweges nicht neu erstellt werden musste.

Insgesamt wird der Verpflichtungskredit von CHF 870'000.00 ohne Berücksichtigung der Teuerung um CHF 2'249.10 (-0.26%) unterschritten und demzufolge eingehalten.

4.2. Rückerstattungen

Das Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz vom 1. Januar 1967 (SR 451) fordert, dass der Verursacher bei einer Beeinträchtigung schutzwürdiger Lebensräume besondere Massnahmen zu deren bestmöglichem Schutz, für die Wiederherstellung oder ansonsten für angemessenen Ersatz zu sorgen hat (Art. 18 Abs. 1ter). Gestützt auf diesen Artikel wurde in einem Beschluss über die Schaffung von Amphibienlaichgebieten in Allschwil vom 9. Mai 2000 vereinbart, dass die Kosten für die Amphibienschutzmassnahmen zwischen den Eigentümerinnen Passavant-Iselin AG (PIC) und Aktienziegelei Allschwil Immobilien AG (AZA), dem Bund, dem Kanton Basel-Landschaft und der Einwohnergemeinde Allschwil aufgeteilt werden. Da die Gemeinde bereits auf freiwilliger Basis umfangreiche Massnahmen zum Erhalt des Amphibienlebensraums getroffen hatte, wurden ihr gemäss dem Kostenteiler folgende Ausgaben rückerstattet:

Rückzahlungen gemäss Kostenteiler

	Eingang Rückzahlung:	
Passavant	10.06.2003	45'000.00
PREFAB AG	10.06.2003	45'000.00
BUD BL	10.06.2003	101'000.00
Bundesbeitrag	28.11.2003	168'550.00
Bundesbeitrag (Sanierung)	5.05.2004	10'498.55
Total:		370'048.55

Unter Berücksichtigung der Rückerstattungen gemäss oben stehender Tabelle ergeben sich netto folgende Kosten, welche die Einwohnergemeinde Allschwil für die Amphibienschutzmassnahmen und die Gestaltung des Ziegeleiareals zu tragen hatte:

Gestaltung Ziegelei (Verpflichtungskredit)	CHF	867'750.90
Rückzahlungen gemäss Kostenteiler	CHF	-370'048.55
Kosten netto:	CHF	497'702.35

5. Antrag

Gestützt auf diese Ausführungen beantragt Ihnen der Gemeinderat

zu beschliessen:

1. Die Abrechnung des Verpflichtungskredits im Betrag von CHF 867'750.90 wird genehmigt.

GEMEINDERAT ALLSCHWIL

Präsident: Verwalterin:

Dr. Anton Lauber Sandra Steiner