

GEMEINDERAT



Geschäft No. 4053

Volksinitiative «Wegmatten bleibt Grün!»

sowie

«Masterplanung Wegmatten»

Bericht an den Einwohnerrat
vom 15. Februar 2012

Inhalt	Seite
1. Ausgangslage	3
1.1 Volksinitiative «Wegmatten bleibt Grün!»	3
1.2 Rechtliches zur Volksinitiative «Wegmatten bleibt Grün!»	3
1.3 Stand der Arbeiten und Erkenntnisse zur Masterplanung Wegmatten (Ergebnis der vom Einwohnerrat gutgeheissenen Volksinitiative «Quartierrichtplanung WEGMATTEN»)	4
2. Erwägungen des Gemeinderates zur Initiative «Wegmatten bleibt Grün!»	4
2.1 Die Grün-Erhaltung der Wegmatten	4
2.2 Die Verwendung der Wegmatten als öffentlichen Park	6
2.3 Kosten für öffentlichen Park	6
2.4 Fazit des Gemeinderates zur Initiative «Wegmatten bleibt Grün!»	7
3. Erwägungen des Gemeinderates zur Masterplanung Wegmatten	7
3.1 Planungsablauf und Umsetzung des einwohnerrätlichen Auftrags	7
3.2 Wesentliche Aussagen der Masterplanung	8
3.3 Vorgesehener Terminablauf zur Realisierung von Park und Bebauung	11
3.4 Wirkungsweise der Masterplanung	12
3.5 Kosten für die räumliche Entwicklung der Wegmatten	12
3.6 Fazit des Gemeinderates zur «Masterplanung Wegmatten»	13
4. Anträge	13

Beilage

Masterplanung Wegmatten (A3-Blatt)

1. Ausgangslage

1.1 Volksinitiative «Wegmatten bleibt Grün!»

Am 25. Mai 2011 wird die nichtformulierte Volksinitiative «Für einen Quartierrichtplan Wegmatten» (Geschäft No. 3995), eingereicht im November 2010 von der CVP Allschwil, vom Einwohnerrat angenommen. Insbesondere wurden folgende Beschlüsse gefasst:

1. Der nichtformulierten Volksinitiative «Für einen Quartierrichtplan Wegmatten» wird Folge geleistet.
2. Die Bezeichnung «Quartierrichtplan» wird in «Masterplan» geändert.
3. Der Gemeinderat wird beauftragt, das Vorgehen im Sinne der Erwägungen einzuleiten.
4. Für die Realisierung des Masterplans im Sinne einer Konzeptstudie unter Einbezug der Bevölkerung und der Parteien wird ein Planungskredit von CHF 50'000 inkl. Mehrwertsteuer bewilligt.

In der Schlussabstimmung wird das Geschäft No. 3995 grossmehrheitlich angenommen.

Mit der Annahme der nichtformulierten Volksinitiative «Für einen Quartierrichtplan Wegmatten» hat der Einwohnerrat dem Gemeinderat den Auftrag erteilt, eine Entwicklungskonzeption auszuarbeiten. Diese Entwicklungskonzeption soll auch Bezug nehmen auf die zu diesem Zeitpunkt bereits lancierte Volksinitiative «Wegmatten bleibt Grün!».

Im Juni 2011 wurde eine weitere nichtformulierte Volksinitiative zum selben Gegenstand, nämlich «Wegmatten bleibt Grün!», mit 1'086 als gültig beglaubigten Unterschriften eingereicht. Damit wurde die erforderliche Anzahl von 500 Unterschriften erreicht. Die Unterzeichnenden stellen gestützt auf § 21 Abs. 1 lit. b Gesetz über die politischen Rechte (GpR, SGS 120) das folgende nichtformulierte Begehren:

- a) **«Die Areale Wegmatten I und II (3.8 Hektaren) bleiben als Grünfläche erhalten und dürfen nicht überbaut werden.**
- b) **Die Einwohnergemeinde Allschwil erstellt auf diesen Arealen einen öffentlichen Park.**
- c) **Die Finanzierung der Planungs- und Investitionskosten und die Kosten des jährlichen Unterhalts erfolgt über das Gemeindebudget.»**

1.2 Rechtliches zur Volksinitiative «Wegmatten bleibt Grün!»

Mit Verfügung vom 13. Juli 2011 stellte die Gemeindeverwaltung das Zustandekommen der nichtformulierten Volksinitiative «Wegmatten bleibt Grün!» vom 29. Juni 2011 fest.

Die weitere Behandlung der Initiative ergibt sich aus den Bestimmungen des Gesetzes über die Organisation und die Verwaltung der Gemeinden (Gemeindegesezt, SGS 180; vgl. § 122 ff) sowie dem Gesetz über die politischen Rechte (vgl. § 82 GpR):

- Gemäss § 123 Abs. 1 Gemeindegesezt unterliegt eine Initiative der Volksabstimmung nicht, wenn ihr der Einwohnerrat Folge leistet. Sollte sie der Einwohnerrat in der Sache ablehnen, so hat innert eines Jahres seit der Einreichung eine Urnenabstimmung zu erfolgen (§ 123 Abs. 2 Gemeindegesezt).

- Der Einwohnerrat kann der Volksinitiative einen Gegenvorschlag gegenüberstellen (§ 123 Abs. 2 letzter Satz Gemeindegesetz).
- Der Gemeinderat erstattet dem Einwohnerrat zu gültig zustande gekommenen Volksinitiativen Bericht und stellt Antrag (§ 78 Abs. 1 GpR und § 82 Abs. 1 GpR sowie § 129 Absätze 1 und 3 Gemeindegesetz).

Auszug aus dem Gesetz über die Organisation und die Verwaltung der Gemeinden (Gemeindegesetz) vom 28. Mai 1970

§ 123 * Behandlung der Initiative

¹ Formuliert und nichtformuliert Begehren unterliegen der Urnenabstimmung nicht, wenn ihnen der Einwohnerrat Folge gibt. Vorbehalten bleiben das obligatorische und das fakultative Referendum.

² Begehren, die der Einwohnerrat in der Sache ablehnt, sind innert eines Jahres seit Einreichung der Urnenabstimmung zu unterstellen. Der Einwohnerrat kann jedem Begehren einen Gegenvorschlag gegenüberstellen.

³ Hat das Volk einem nichtformulierten Begehren Folge gegeben, so hat der Einwohnerrat innert eines Jahres im Sinne des Begehrens zu beschliessen. Für diesen Beschluss bleiben das obligatorische und das fakultative Referendum vorbehalten.

Aufgrund der von der Landeskantlei publizierten Blanks-Abstimmungstermine 2012 müsste die Initiative im Falle einer Ablehnung durch den Einwohnerrat somit spätestens am 17. Juni 2012 dem Volk unterbreitet werden.

1.3 Stand der Arbeiten und Erkenntnisse zur Masterplanung Wegmatten

(Ergebnis der vom Einwohnerrat gutgeheissenen Volksinitiative «Quartierplanung WEGMATTEN»)

Der vom Einwohnerrat in seiner Sitzung vom 25. Mai 2011 erteilte Auftrag an den Gemeinderat zur Ausarbeitung einer Masterplanung für die Wegmatten wurde vom Gemeinderat unter Miteinbezug von Bevölkerung und Parteien (zwei öffentliche «Workshops») umgesetzt. Das Ergebnis liegt vor und wird mit diesem Bericht dem Einwohnerrat zur Beschlussfassung und als Gegenvorschlag zur Initiative «Wegmatten bleibt Grün!» unterbreitet.

2. Erwägungen des Gemeinderates zur Initiative «Wegmatten bleibt Grün!»

2.1 Die Grün-Erhaltung der Wegmatten

a) Freiraum im Siedlungsgebiet

Das Anliegen der Initiative «Wegmatten bleibt Grün!» ist im Wesentlichen die Forderung einer «Nicht-Bebauung» der gesamten Wegmatten vom Grabenring (inkl. heutigem Park) bis und mit Fussballfeld Elefantacker. Es soll ein 3,8 ha grosser Freiraum im Allschwiler Siedlungsgebiet bestehen bleiben. Freiräume haben diverse Funktionen:

- Begegnung, Freizeit (soziale Interaktion)
- Spiel, Lernen
- Sport, Bewegung
- Ökologischer Ausgleich und ökologische Vernetzung
- Förderung des mikroklimatischen Wohlbefindens, Durchlüftung

- Siedlungsgliederung, Komplementärraum zu sich tendentiell verdichtenden Siedlungsflächen

Die Initianten haben mit ihrer Initiative auch eine Gestaltungsidee als Modell der Gemeinde übergeben (vgl. Abbildung 1)



Abbildung 1: Gestaltungsidee der Initianten «Wegmatten bleibt Grün!»

b) Bedarf und Eignung der Wegmatten als Freiraum für Allschwil

Die Wegmatten stellen heute einen Unterbruch der Siedlung und teilweise eine Brache dar. Sie umfassen eine Fläche von ca. 38'000 m² (gemeindeeigene Parz. Nrn. A-305 und A-316, zusammen 37'906 m²). Allschwil verfügt mit der Aneinanderreihung öffentlicher Nutzungen entlang des Hegenheimermattwegs bereits in der Nachbarschaft der Wegmatten über einen solchen 1 km langen Unterbruch der Siedlung. Dieser grosszügige Freiraum gliedert das Siedlungsgebiet und trennt die vorwiegenden Nutzungsarten Wohnen und Arbeiten. Die einmalige Qualität dieses Freiraums hat eine Bedeutung für ganz Allschwil und darüber hinaus (z. B. Schwimmbad Bachgraben). In Gehdistanz zu den Wegmatten befindet sich mit dem sogenannten «Drämmli Spielplatz» in den Dürrenmatten ein bestehender, belebter und beliebter Quartierpark. Eine sehr wichtige Freiraum-Funktion für Allschwil (und auch für die stadtbasler Nachbarschaft) bildet die Allschwiler Landschaft inkl. Wald. Weil die offene Landschaft einen massgeblichen Teil des Allschwiler Gemeindebanns ausmacht, muss innerhalb des Siedlungsgebietes nicht gleichviel Freiraum gesichert werden, wie in rein städtischen Gebieten.

Die Wegmatten sind hervorragend erschlossen (Tram, Buslinien, Kantonsstrassen), sehr zentral gelegen und nicht Teil des beschriebenen wichtigen Freiraum-Bandes entlang des Hegenheimermattweges. Deshalb erachtet der Gemeinderat die Freihaltung nicht als einzig mögliche Nutzungsart der Wegmatten – er kann sich auch andere Nutzungen als einen Park vorstellen, die an diesem Standort ebenfalls sehr geeignet erscheinen.

Durch die Entwicklung und teilweise Überbauung von siedlungsinternen Potentialgebieten, wie die Brachfläche der Wegmatten eines darstellt, kann überdies Siedlungsdruck von schützenswerten Siedlungsrändern weggenommen und so der unaufhaltsam erscheinenden Zersiedelung entgegengewirkt werden. Die raumplanerische Maxime «Innenentwicklung vor

Aussenentwicklung» ist auch mit ein Grund für die Verdichtungsstudie, welche vom Kanton im vergangenen Jahr erarbeitet und veröffentlicht wurde: Diese schlägt für das Gebiet entlang des Bachgrabens (südöstlich des Dorfbachs) – also auch für die Wegmatten – eine dichte und durchaus hohe Bebauungsstruktur vor. Der Bedarf eines Freiraums über die gesamte Fläche der Wegmatten muss aus Sicht des Gemeinderates aus den genannten Gründen verneint werden.

2.2 Die Verwendung der Wegmatten als öffentlichen Park

In Ergänzung zu den Ausführungen unter Ziffer 2.1 muss kurz der Frage nachgegangen werden, welcher Bedarf nicht nur für Freiflächen allgemein sondern insbesondere für öffentliche Parkflächen in Allschwil vorhanden ist: Dabei erscheint es zweckmässig, die Grössenordnung des in der Initiative geforderten Parks mittels Vergleichen vorstellbar zu machen: Die Initiative möchte auf der gesamten Fläche der Wegmatten (3.8 ha = 37'906 m²) einen öffentlichen Park errichten. Gemäss dem Modell, das die Initianten erstellen liessen, ist im Bereich des Elefantenackers weiterhin ein Fussballfeld als Teil der Parkanlage vorgesehen. Als Vergleich dazu: Die Dürrenmatten («Drämmli Spielplatz») umfassen eine Fläche von rund 1.2 ha. Die Claramatte und die Elisabethenanlage in Basel erstrecken sich über je ca. 1.3 ha, die Schützenmatte über etwa 4.8 ha (nur Park, ohne Sportplätze) und der grösste öffentliche Park in Basel, der Kannenfeldpark über rund 8.7 ha.

Unter Berücksichtigung der Ausführungen zu Freiräumen – insbesondere zum grosszügigen gut zugänglichen Allschwiler Landschaftsraum und zu den Freiflächen zwischen dem Bachgraben und dem Hegenheimerweg – erkennt der Gemeinderat keinen Bedarf für einen explizit 3.8 ha grossen, zusammenhängenden Park in den Wegmatten. Im Sinne des hängigen Postulates zum Grünanlagenkonzept, dessen Prüfung und Bericht noch aussteht, soll die Versorgung der Quartiere mit Grün- und Freiflächen überprüft und dem Einwohnerrat vorgelegt werden. Ein Quartierpark ist auf einem Teil der Wegmatten denkbar.

2.3 Kosten für öffentlichen Park

a) Investitionskosten

Gemäss den Aussagen eines Fachexperten auf dem Gebiet des Grünraum-Managements, Hr. Hans Buser von der Firma nateco, Gelterkinden, ist für den Neubau eines Parkes in der Grössenordnung der Wegmatten von Aufwendungen von CHF 200 bis 250 pro m² auszugehen. Würde auf der ganzen Fläche der Wegmatten (3.8 ha) ein neuer Park realisiert, müsste man also Investitionskosten von mindestens CHF 7.6 Mio. budgetieren. Wird der bestehende Park am Grabenring, der rund 0.5 ha Fläche umfasst, unverändert belassen, ergäbe dies reduzierte Investitionskosten von mindestens CHF 6.6 Mio.

Diese Zahlen für den Neubau eines Parks erscheinen auf den ersten Blick sehr hoch. Wenn man aber bedenkt, dass ausschliesslich für die Sanierung und Instandsetzung der Basler Elisabethenanlage vor ein paar Jahren Aufwendungen von ca. CHF 250 pro m² (CHF 3.4 Mio. für 1.3 ha) dem Volk zur Abstimmung vorgelegt wurden, werden die hohen Investitionskosten wieder relativiert und weitgehend bestätigt.

b) Unterhaltskosten

Der unter Ziffer a) genannte Fachexperte führt weiter aus, dass der reine Unterhalt von intensiv genutzten Grünanlagen (ohne Sanierungen) zwischen CHF 5 und 8 pro m² und Jahr kostet. Aufgrund von Modellierungen und von bisherigen Zeiterfassungen für den Unterhalt des bestehenden Gemeindeparks am Grabenring kann von Kosten in einer Spannweite von CHF 5.50 bis 7 pro m² und Jahr ausgegangen werden. Im besten Fall entstehen also für den

Parkunterhalt der gesamten Wegmatten jährlich wiederkehrende Kosten von ca. CHF 210'000 und im schlechtesten Fall solche von ca. CHF 270'000.

Der Gemeinderat erachtet sowohl die Investitionskosten als auch insbesondere die jährlich anfallenden Unterhaltskosten für einen Park in den gesamten Wegmatten als sehr hoch und angesichts der absehbaren Investitionsaufgaben der Gemeinde in den nächsten Jahren nicht finanzierbar.

2.4 Fazit des Gemeinderates zur Initiative «Wegmatten bleibt Grün!»

Unter Berücksichtigung aller aufgeführten Erwägungen lehnt der Gemeinderat die Initiative «Wegmatten bleibt Grün!» ab und empfiehlt dem Einwohnerrat, die Initiative «Wegmatten bleibt Grün!» ebenfalls abzulehnen. Der Gemeinderat schlägt dem Einwohnerrat vor, die Initiative dem Volk mit Empfehlung auf Ablehnung zur Abstimmung zu unterbreiten.

3. Erwägungen des Gemeinderates zur Masterplanung Wegmatten

3.1 Planungsablauf und Umsetzung des einwohnerrätlichen Auftrags

Folgende Planungsschritte wurden vom Gemeinderat im Sinne des Auftrags, den er vom Einwohnerrat mit der mit der Verabschiedung des Geschäfts No. 3995 «Volksinitiative für einen Quartierrichtplan WEGMATTEN» am 25. Mai 2011 erhalten hat, zur Ausarbeitung einer «Masterplanung Wegmatten» umgesetzt:

1. Sommer 2011: Interne Abklärung des Vorgehens, rechtlicher Rahmenbedingungen und der entsprechenden Abgrenzung von der zwischenzeitlich (im Juni 2011) zustande gekommenen Initiative «Wegmatten bleibt Grün!»
2. 19. Oktober 2011: Auftragsvergabe zur externen Beratung, Verfahrensbegleitung und Ausarbeitung der Masterplanung an die Firma Stierli + Ruggli Ingenieure + Raumplaner AG, Lausen
3. 24. November 2011: Durchführung eines ersten Workshops, zu welchem öffentlich eingeladen wurde in der Turn- und Konzerthalle; rund 30 Teilnehmende. Ziel des Anlasses ist eine möglichst breit angelegte Sammlung von Ideen, Wünschen, Vorstellungen und Vorbehalten bezüglich der Wegmatten sowie der Vergleich des Areals Wegmatten mit andern «Potentialgebieten» im Allschwiler Siedlungsraum inkl. Bewertung der Brainstorming-Ergebnisse durch die Teilnehmerschaft
4. Dezember 2011: Auswertung der bewerteten Brainstorming-Ergebnisse des ersten Workshops und darauf aufbauend: Ausarbeitung von drei unterschiedlichen Entwicklungsmöglichkeiten für die Wegmatten, genannt 3 Bilder
5. 7. Januar 2012: Durchführung eines zweiten öffentlichen Workshops in der Aula Lettenweg; rund 45 Teilnehmende. Präsentation der 3 Bilder und anschliessende breite Diskussion auf Podium und im Plenum. Abschliessende Konsultativabstimmung unter den Anwesenden – deutliches Mehr für Bild 2 mit Titel «Nutzung etappiert mit Reserve»
6. Januar 2012: Definitive Ausarbeitung der Masterplanung, basierend auf Bild 2

Das Resultat dieses Planungsprozesses liegt Ihnen in Form der Beilage «Masterplanung Wegmatten» (A3-Blatt) vor, zur Erläuterung der Masterplanung dient die Einwohnerratsvorlage.

3.2 Wesentliche Aussagen der Masterplanung

Wie in Ziffer 3.1 ausgeführt, konnten aus der grossen Sammlung von Ideen, Anregungen, Wünschen und Vorbehalten des ersten Workshops drei Stossrichtungen (Bilder) möglicher Masterplanungen entworfen werden und nach eingehender Diskussion am zweiten Workshop die definitive Masterplanung ausgearbeitet und konsolidiert werden. Die Masterplanung ist also das Resultat des Workshop-Prozesses (vgl. Abbildungen 2 und 3).



Abbildung 2 + 3: Sammlung und Bewertung der verschiedenen Antworten durch die Teilnehmerschaft am Workshop 1.

Die Wegmatten werden gemäss Masterplanung in drei Drittel à je 1.2 bis 1.3 ha Fläche aufgeteilt. Im Folgenden werden zu jedem Drittel wesentliche Aussagen gemacht und entsprechend erläutert.

a) Wohnen / betreutes Wohnen im Nordosten

- Gemäss Altersleitbild der Gemeinde besteht ein ausgewiesener Bedarf an Wohnungen für «betreutes Wohnen»: Aktuell verfügen die Gemeinden Allschwil und Schönenbuch im «Alterszentrum Am Bachgraben (AZB)» über 97 betreute Wohnplätze. Mit dem geplanten Umbau werden im AZB noch 87 Wohneinheiten zur Verfügung stehen. Gemäss der vorsichtigen Bedarfsplanung im Alterskonzept werden somit im Jahr 2015 zusätzlich 16 Einheiten (total 103), im Jahr 2020 zusätzlich 46 Einheiten (Bedarf 113), im Jahr 2025 zusätzlich 77 Einheiten (Bedarf 122) und im Jahr 2030 zusätzlich 85 Einheiten (Bedarf 129) notwendig sein. Der Bedarf im Alterskonzept wurde sehr zurückhaltend geschätzt und es kann effektiv davon ausgegangen werden, dass deutlich mehr Einheiten für «betreutes Wohnen» notwendig sein werden. Der hintere (nordöstliche) Teil der Wegmatten eignet sich aufgrund der Lage (Nähe Alterszentrum, Gemeindeverwaltung, Post, öV etc.) und der Nähe zu heute bereits bestehenden Wohnnutzungen sehr gut für die Realisierung von einer Grössenordnung von 20 bis 60 dieser Wohnungen für das Alter. Der Gemeinderat möchte das Land zu einem moderaten Baurechtszins zur Verfü-

gung stellen, ohne selbst als Bauherr aufzutreten oder die entsprechende Institution zu führen. «Betreutes Wohnen» umfasst gemäss Alterskonzept das Angebot von Wohnungen in einem unteren bis mittleren Preissegment, die professionelle Führung der Institution mit einer sozialkompetenten Ansprechperson vor Ort und das Vorhandensein eines 24-Stunden Notrufs. Optional können von der Bewohnerschaft noch zusätzliche Dienstleistungen gegen individuelle Abrechnung bezogen werden (z. B. Mahlzeitendienst, pflegerische oder hauswirtschaftliche Dienste).

- Der haushälterische Umgang mit der beschränkten Ressource Boden gebietet die Realisierung einer qualitätsvollen, verdichteten Bebauung. Es wird eine Bruttogeschossfläche (BGF) angenommen, die ca. 1.2-fach so gross ist wie die Grundstücksfläche, d. h. eine Ausnützung von 1.2, was einer BGF von rund 15'600 m² entspricht (1.2 * 1.3 ha = ca. 15'600 m² BGF).
- Um ein lebendiges neues Quartier zu ermöglichen, sollen die Wohnungen des betreuten Wohnens – wie am zweiten Workshop gefordert – mit andern konventionellen Wohnnutzungen gemischt werden. Dabei soll auch geprüft werden, ob sich allenfalls sogenannte Generationenhäuser mit unterschiedlichen Wohnformen unter einem Dach realisiert werden können. Die oben erwähnten 20 bis 60 Wohneinheiten des betreuten Wohnens konsumieren von den rund 15'600 m² BGF etwa 2'000 bis 6'000 m². Entsprechend bleibt für die übrigen Wohnungen eine BGF-Kapazität von etwa 70 bis 100 Wohneinheiten à durchschnittlich 140 m² BGF (dies entspricht eine Wohnnutzfläche von durchschnittlich ca. 100 m² pro Wohnung. Für diese übrigen Wohnungen soll ein marktüblicher Baurechtszins erhoben werden. Als Baurechtnehmerschaften sind beispielsweise Genossenschaften, Eigentümerschaften, institutionelle Anleger oder Stiftungen denkbar.
- Die Bebauung soll sich städtebaulich-gestalterisch in die Umgebung einpassen. Insbesondere sollen im bebauten Drittel der Wegmatten analog zur Nachbarschaft begrünte Aussenräume entstehen.
- Der Planungsablauf sieht vor (a) ab 2012 die Beantragung eines Verpflichtungskredits für einen Investorenwettbewerb, (b) 2013 die Vorbereitung und die Definition der Rahmenbedingungen des Investorenwettbewerbs inkl. vertiefte Bedarfsanalyse und Abklärung weiterer öffentlicher Bedürfnisse (z. B. Kindergarten, Quartierplatz) sowie Wettbewerbsprogramm und –ausschreibung, (c) die Durchführung und Prämierung des Investorenwettbewerbs 2013 / 14, (d) die Optimierung des Wettbewerbsergebnisses und die Ausarbeitung der entsprechenden Quartierplanvorschriften 2014 bis zur regierungsrätlichen Genehmigung 2016 (auf Kosten des Investors), (e) die Ausarbeitung der Einwohnerratsvorlage zur Quartierplanung, die Beratung und Beschlussfassung durch den Einwohnerrat 2015. In der Hand des Investors liegt (f) die Einreichung des Baugesuchs ca. 2015 / 16 und (g) die Realisierung der Bebauung ca. 2016 bis 2019.

b) Park im Südwesten

- Der bestehende Gemeindepark am Grabenring (ca. 0.5 ha) soll um ca. 0.8 ha vergrössert werden auf neu rund 1.3 ha Fläche.
- Der neue Park soll die Funktionen eines Freiraumes in der Siedlung, wie sie unter Ziffer 2.1 a) aufgeführt sind, übernehmen und gleichwertig erfüllen.
- Die Erstellungskosten des neuen Parkteils (0.8 ha) belaufen sich gemäss den Ausführungen unter Ziffer 2.3 a) auf eine Grössenordnung von mindestens CHF 1.6 Mio. und die Unterhaltskosten des gesamten neuen Parks auf jährlich wiederkehrende ca. CHF 72'000. Es soll geprüft werden, ob die Wohnbauinvestoren im unter a) beschriebenen Drittel zur Finanzierung eines Teils der Parkinvestitionen verpflichtet werden können, weil die neuen Wohnungen vom neuen Park in ihrem Wohnumfeld profitieren werden.

- Der Planungsablauf sieht vor (a) die Ausarbeitung und Durchführung der Submission einer Landschaftsarchitektur für den Park im Herbst 2012, (b) die Ausarbeitung von Varianten auf der Stufe Vorprojekt anfangs 2013, (c) die Beratung der Varianten in einer dafür einzusetzenden Arbeitsgruppe im Sommer / Herbst 2013, (d) anschliessend die Bereinigung der Bestvariante auf der Stufe Vorprojekt im Winter 2013 / 14, (e) die Ausarbeitung einer Sondervorlage für den Einwohnerrat inkl. Ausführungskredit zur Parkerstellung mit Beratung und Beschluss bis Mitte 2014, (f) die Erarbeitung eines Bauprojektes in der zweiten Hälfte 2014, (g) die Submission der Realisierung im Winter 2014 / 15 und (h) die Realisierung des Parks im Frühling / Sommer 2015.
- Weil die Zonenplanung Siedlung aus dem Jahr 2008 die Wegmatten einer Zone für öffentliche Werke und Anlagen mit der Zweckbestimmung «Parkanlage» zuordnet, braucht es für die Realisierung des Parks keine nutzungsplanerischen Verfahren.

c) Strategische Reserve / Zwischennutzung im Zentrum

- Aufgrund der zentralen Lage in Allschwil, der guten Erschliessung und auch wegen der unmittelbar angrenzenden wichtigen Nachbarnutzungen (Gemeindeverwaltung, Park, betreutes Wohnen) kann das Areal der Wegmatten mit guten Gründen als strategische Landreserve der Gemeinde Allschwil bezeichnet werden. Deshalb soll im Sinne der Ergebnisse des zweiten Workshops jene Teilfläche, für welche momentan kein unmittelbarer Bedarf erkenntlich ist, weiterhin als Reserve und für allfällige Zwischennutzungen dienen. So kann einer künftigen Generation ein möglichst grosser Handlungs- und Entscheidungsspielraum offengehalten werden, um dereinstige – heute noch nicht bekannte – Bedürfnisse in zentraler Lage abzudecken.
- Das Spektrum möglicher Nutzungsarten ist offen. Es sind Wohnnutzungen, Arbeitsnutzungen, Versorgungsinfrastrukturen und –nutzungen, öffentliche Nutzungen oder Grün- und Freiraumnutzungen im Reserveareal denkbar. Aufgrund der Grösse der Reserveflächen sind auch verschiedene Kombinationen genannter Nutzungsarten vorstellbar. Möglich bleibt des Weiteren, dass auch im Rahmen einer künftigen Bedarfsanalyse die Erhaltung der Reserve gegenüber einer Konkretisierung der Nutzungsart vorgezogen wird.
- «Reservefläche» heisst nicht, dass sie eine Brache oder wie momentan eine «Hundeversäuberungswiese» bleiben muss, sie kann auch für Zwischennutzungen dienen (z. B. magere Ruderal-, Blumen- oder Spielwiese mit ein paar wenigen Bäumen, einfacher Durchwegung und ein paar Ruhebänken als minimale Weiterentwicklung der heutigen Brache). Gemäss Auskunft von Fachexperten der Firma Westpol Landschaftsarchitekten (Basel) müsste für die Erstellung einer solchen Minimalvariante einer Anlage und Infrastruktur mit CHF 200'000 bis 300'000 gerechnet werden bei jährlichen Unterhaltskosten in der Grössenordnung eines Zehntels der Anlagekosten. Auch sind Spontanutzungen wie Kinderzirkus, Quartierfestplatz u. a. m. auf einer solchen Anlage denkbar.
- Die Realisierung einer beschriebenen Zwischennutzung bräuchte keine nutzungsplanerischen Anpassungen. Je nach dereinstigem definitivem Nutzungsbedürfnis wird aber eine Anpassung der Nutzungsplanung nötig (z. B. Mutation des Zonenplans, Anpassung im Rahmen einer gänzlichen Zonenplanungsrevision oder der Erlass eines Quartierplans).
- Um die Reservefläche einer definitiven Nutzung zuzuführen, ist eine Bedarfsanalyse notwendig. Eine solche wird angefertigt, wenn sich die Bedürfnisse der Gemeinde zeigen oder sich die planerischen Rahmenbedingungen verändert haben bzw. wenn sich die aktuelle Planungsperiode (Nutzungsplanung aus dem Jahr 2008, Planungshorizont ca. 15 Jahre) dem Ende zuneigt und eine nächste Revision der Zonenplanung Siedlung angezeigt ist.

3.4 Wirkungsweise der Masterplanung

Die Masterplanung ist eine räumliche Entwicklungskonzeption ohne rechtliche Grundlage, man spricht von einem «informellen Planungsinstrument» im Gegensatz zu formellen Planungsinstrumenten (z. B. Richtplanung für ganzes Gemeindegebiet, Nutzungs-, oder Sondernutzungsplanung). Im Zusammenhang mit städtebaulich-raumplanerischen Aufgaben wird von «Masterplanungen» gesprochen, wenn eine Zieldefinition, häufig auch eine Vision als Zielbild für einen Raum vorhanden ist. Die Masterplanung soll dazu beitragen, diese Ziele zu erreichen, die Vision zu konkretisieren. Für die Masterplanung gibt es keine inhaltlichen oder verfahrensmässigen (Minimal-) Anforderungen. Von der Aussageschärfe und -tragweite her ist die Masterplanung vergleichbar mit dem in Allschwil bekannten informellen Planungsinstrument des «Räumlichen Konzepts (Teil Siedlung)».

Charakteristisch für Masterplanungen sind phasengerechte Planungsinhalte, dass also nicht bereits fertige Konzepte oder gar Projekte im Planungsprozess entstehen, sondern dass mit Varianten und Unbekannten und entsprechenden in der Zukunft liegenden Entscheidungsfindungen und Weichenstellungen gearbeitet wird. Neben der räumlichen erhält so die zeitliche Dimension eine besondere Bedeutung für Masterplanungen. So wird die Masterplanung zur Wegleitung für die nachfolgenden Planungsschritte und Projekte.

Die vorliegende Masterplanung kann und soll keine abschliessenden Aussagen (bspw. Baufelder, Weg-Materialisierungen o. Ä.) für die Wegmatten treffen. Jedoch ist sie, eine Zustimmung durch den Einwohnerrat vorausgesetzt, für die Gemeindebehörden als behördenanweisende Wegleitung zu verstehen, wie mit dem Areal der Wegmatten in Zukunft umzugehen ist. Weil das gesamte Areal der Wegmatten der Gemeinde gehört, muss an dieser Stelle die Verbindlichkeit der Masterplanung für GrundeigentümerInnen nicht weiter erörtert werden.

3.5 Kosten für die räumliche Entwicklung der Wegmatten

Die räumliche Entwicklung der Wegmatten ist mit Kosten verbunden. Um eine zeitgerechte Realisierung des Bedarfs an betreutem Wohnen zu gewährleisten, müssen vertiefte Bedarfsanalysen vorgenommen werden. Darauf aufbauend kann ein Wettbewerbsprogramm für einen städtebaulichen (Investoren-)Wettbewerb zusammengestellt werden. Für die Organisation und Durchführung des Wettbewerbs (städtebaulicher (Investoren-)Wettbewerb für die Bebauung) und für die Ausarbeitung von Varianten des Vorprojektes für den Park werden rechtzeitig entsprechende Beträge ins Investitionsbudget eingestellt.

Auf die Resultate des Wettbewerbs (Wohnen) respektive der Vorprojekt-Varianten (Park) aufbauend wird eine Best-Variante (Park) entwickelt und die Ausarbeitung einer Projektstudie für die Bebauung mit paralleler Ausarbeitung einer Quartierplanung nötig werden. Die Kosten für diese Arbeiten sind abhängig vom Wettbewerbsresultat respektive von den Vorprojekt-Varianten. Sie werden in den Budgetierungsprozess der kommenden Jahre eingespielen. Die Erstellung und der Unterhalt des Parks werden weitere Kosten generieren, auf welche bereits unter Ziffer 3.2 b) eingegangen wurde. Weil die Gemeinde für die Wohnbebauung nicht als Bauherrin sondern als Baurechtgeberin auftreten möchte, sind für die Bebauung keine weiteren Kosten sondern mittel- bis langfristige Erträge absehbar.

3.6 Fazit des Gemeinderates zur «Masterplanung Wegmatten»

Der Gemeinderat erarbeitete unter Miteinbezug von Bevölkerung und Parteien die Masterplanung Wegmatten. Die Wegmatten werden gemäss Masterplanung in drei Drittel zu je 1.2 bis 1.3 ha aufgeteilt:

- a) Wohnen / betreutes Wohnen im Nordosten,
- b) Park im Südwesten, und
- c) Reserve / Zwischennutzung im Zentrum.

Der Gemeinderat empfiehlt dem Einwohnerrat, die vorliegende «Masterplanung Wegmatten» zu beschliessen und als Gegenvorschlag zur hängigen Initiative «Wegmatten bleibt Grün!» dem Volk zur Abstimmung zu unterbreiten.

4. Anträge

Gestützt auf diese Ausführungen beantragt Ihnen der Gemeinderat

zu beschliessen:

1. Die «Masterplanung Wegmatten» wird genehmigt.
2. Die Initiative «Quartierrichtplanung WEGMATTEN» wird als erledigt abgeschrieben.
3. Die Initiative «Wegmatten bleibt Grün!» wird abgelehnt und der Urnenabstimmung unterstellt.
4. Der nichtformulierten Volksinitiative «Wegmatten bleibt Grün!» wird der nichtformulierte Gegenvorschlag, die «Masterplanung Wegmatten», gegenübergestellt und den Stimmberechtigten zur Abstimmung unterbreitet. Sollte sowohl der Gegenvorschlag «Masterplanung Wegmatten» als auch die Volksinitiative «Wegmatten bleibt Grün!» angenommen werden, entscheidet die Stichfrage.
5. Den Stimmberechtigten wird empfohlen, die nichtformulierte Volksinitiative «Wegmatten bleibt Grün!» abzulehnen und den nichtformulierten Gegenvorschlag «Masterplanung Wegmatten» anzunehmen.
6. Der Abstimmungstermin vom 17. Juni 2012 für die Volksabstimmung über die nichtformulierte Volksinitiative «Wegmatten bleibt Grün!» samt einwohnerrätlichem nichtformuliertem Gegenvorschlag «Masterplanung Wegmatten» wird zur Kenntnis genommen.

GEMEINDERAT ALLSCHWIL

Präsident: Verwalterin:

Dr. Anton Lauber Sandra Steiner