

Geschäft Nr. 3345

Überbauungsstudie Wegmatten II, Allschwil

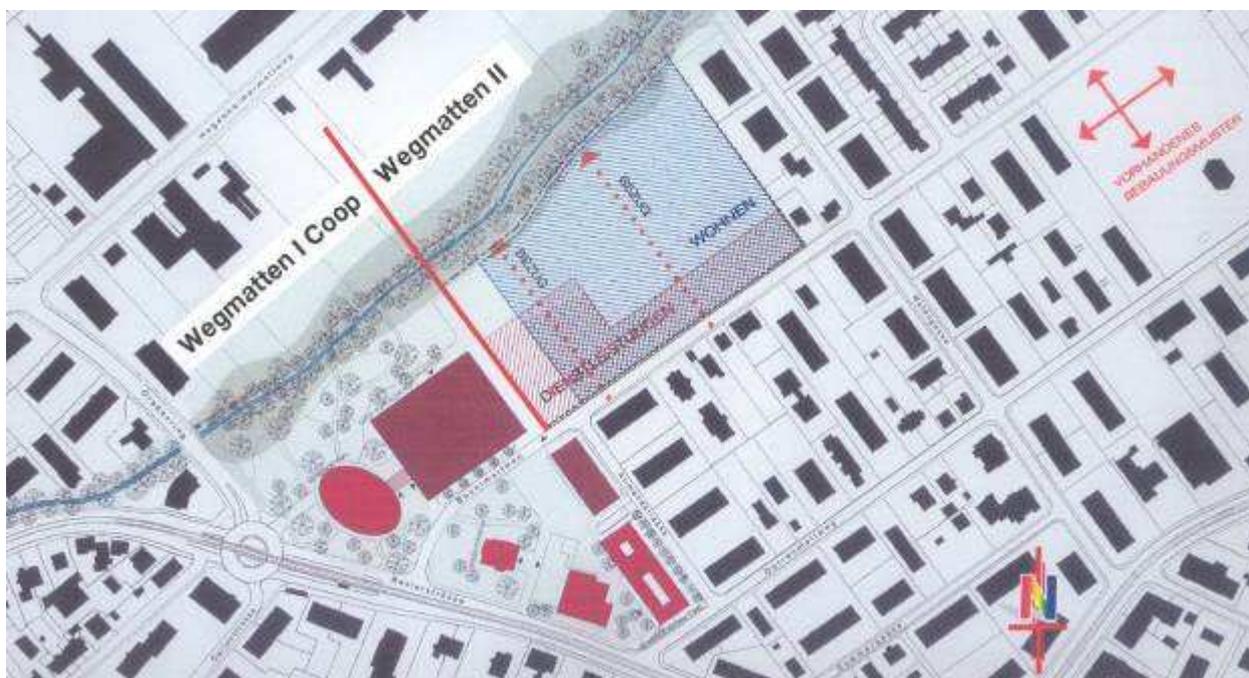
Bericht an den Einwohnerrat

vom 24. April 2002

Bewilligung eines Verpflichtungskredites in Höhe von CHF 250'000.-- für die Durchführung eines Architekturwettbewerbes über das Areal "Wegmatten II" (Dienstleistungen und Wohnen)

Inhalt:

1. Ausgangslage
2. Projektidee
3. Der Wettbewerb
 - 3.1 Allgemeines
 - 3.2 Finanzielles
 - 3.3 Terminprogramm / Weiteres Vorgehen
4. Anträge



1. Ausgangslage

Der Gemeinderat beabsichtigt, das ganze Wegmattenareal (inkl. Sportplatz Elefantenacker) einer intensiveren Nutzung zuzuführen. Vorgesehen ist eine Überbauung mit Dienstleistungsbetrieben und Wohnungen, wobei sich die Einwohnergemeinde nicht als Investor betätigen will. Die Einwohnergemeinde beabsichtigt lediglich, einem allfälligen Investor das Grundstück zur Verfügung zu stellen. Die Form der Baulandabgabe ist noch offen, primär bevorzugt der Gemeinderat eine Übergabe im Baurecht, wobei andere Möglichkeiten nicht ausgeschlossen sind.

Aus diesem Grund beabsichtigt der Gemeinderat, einen kombinierten Architekturwettbewerb mit integrierter Investorenevaluation durchzuführen.

2. Projektidee

Gemäss beiliegender Überbauungsstudie "Wegmatten II" ist unabhängig vom geplanten Projekt für einen Coop-Laden am Baselmattweg eine Überbauung vorgesehen. Das Wettbewerbsareal beginnt auf der Höhe der Allmendstrasse und erstreckt sich bis und mit dem Sportplatz "Elefantenacker". Auf dem 19'100 m² umfassenden Grundstück sollen schwergewichtig im südlichen Bereich und entlang dem Baselmattweg Dienstleistungsbetriebe angesiedelt werden. Im Wettbewerbsprogramm ist festgehalten, dass hier zentrumsgerichte Nutzungen wie Läden, Restaurant, Hotel, Büros, Praxen, aber auch solche, welche die vorhandenen zentralen Einrichtungen von Allschwil sinnvoll ergänzen, erwünscht sind.

Der grössere, nördliche Teil des Areals (ca. 2/3 der Nutzung) ist für attraktives Wohnen vorgesehen. Den Planern steht grundsätzlich das ganze Grundstück zur Wohnnutzung zur Verfügung, die Planung und Realisierung der Dienstleistungsbetriebe bleibt aber Bedingung.

3. Der Wettbewerb

3.1 Allgemeines

Der Gemeinderat hat angesichts dieses wichtigen Projektvorhabens die Absicht, einen öffentlichen Architekturwettbewerb für das Areal "Wegmatten II" auszuschreiben, der die Projektierung von Wohnungen und Dienstleistungsbetrieben umfassen soll.

Am öffentlich ausgeschriebenen Wettbewerb können sich Architektinnen und Architekten gemäss den Bestimmungen des Bundesgesetzes über den Binnenmarkt und das kantonale Gesetz über das öffentliche Beschaffungswesen beteiligen. Zudem können die Bewerberinnen und Bewerber aus folgenden Regionen mitberücksichtigt werden:

- RegioTriRhena
- Aus der Partnerstadt Pfullendorf

Der Wettbewerb wird gemäss SIA-Ordnung 142 durchgeführt.

Die Jury soll sich wie folgt zusammensetzen:

- Drei Mitglieder aus Behörden und Verwaltung der Einwohnergemeinde Allschwil
- Vier weitere Fachrichterinnen bzw. Fachrichter

3.2 Finanzielles

Die Kosten des Architekturwettbewerbes betragen CHF 250'000.--. Dieser Betrag setzt sich zusammen aus:

- Preissumme CHF 115'000.--
- Prüfung der Projekte und Mitwirkung der Jury CHF 75'000.--
- Modelle und Planunterlagen zuhanden der Wettbewerbsteilnehmenden CHF 40'000.--
- Nachbearbeitung und Vorbereitung weiterer Schritte CHF 20'000.--

Das Ergebnis des Wettbewerbs soll planungsrechtlich mit einem Gestaltungsplan fixiert werden. Die Gemeinde stellt den Gewinnenden des Wettbewerbes die Einräumung eines Baurechtes oder andere geeignete Eigentumsformen in Aussicht, um die bestmöglichen Voraussetzungen für eine wirtschaftliche und nachhaltige Nutzung des Areals zu schaffen.

Dabei kann von folgenden Eckwerten ausgegangen werden:

- Fläche des Wettbewerbsareals 19'100 m²
- Geschätzter Baulandpreis ca. CHF 800.-- bis CHF 1'000.--/m²
- Geschätzter Baulandwert CHF 15,28 bis CHF 19,1 Mio.
- Geschätzter Baurechtsertrag bei 4,5 % Baurechts-Zins pro Jahr CHF 687'600.-- bis CHF 859'500.--

3.3 Terminprogramm / Weiteres Vorgehen

Bei Zustimmung des Einwohnerrates wird der Wettbewerb sofort ausgeschrieben und durchgeführt.

- Einwohnerrats-Entscheid Mai 2002
- Abgabe der Unterlagen an die Teilnehmenden ca. Juni 2002
- Einreichung der Projekte ca. November 2002
- Jurierung mit anschliessender Präsentation der Projekte ca. Dezember 2002
- Vorbereitung des Quartierplans / ev. Umzonungsmutation ca. Juni 2003
- Kantonale Vorprüfung / Mitwirkungsverfahren ca. Oktober 2003
- Einwohnerrats-Entscheid zur Ausführung ca. November 2003

4. Anträge

Gestützt auf diese Ausführungen beantragt Ihnen der Gemeinderat

zu beschliessen:

1. Der Durchführung eines öffentlichen Architekturwettbewerbes über das Wegmattenareal (Areal zwischen Baselmattweg und Bachgraben ab Höhe Allmendstrasse bis und mit Sportplatz "Elefantentacker") wird zugestimmt.
2. Für die Durchführung des Wettbewerbes wird ein Verpflichtungskredit in Höhe von CHF 250'000.-- bewilligt.
3. Der Gemeinderat wird beauftragt, eine siebenköpfige Jury zu bestimmen.

GEMEINDERAT ALLSCHWIL

Präsidentin Verwalter

Ruth Greiner Max Kamber

Überbauungsstudie Wegmatten II, Allschwil