

Geschäft 3345A

Einwohnerrat

Kommission für Verkehrs- und Planungsfragen

Eingang 20.08.2002

Bericht der Kommission für Verkehrs- und Planungsfragen an den Einwohnerrat

Geschäft 3345

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

Vom 17. August 2002

1. Einleitung

Die Verkehrs- und Planungskommission (VPK) hat in vier Sitzungen die Vorlage 3345 "Bewilligung eines Verpflichtungskredites in Höhe von CHF 250'000.-- für die Durchführung eines Architekturwettbewerbes über das Areal "Wegmatten II" (Dienstleistungen und Wohnen)" behandelt.

An den Kommissionssitzungen nahmen jeweils die Herren Gemeinderäte R. Meury, P. Schüpbach und der Leiter der Hauptabteilung Hochbau/Raumplanung W. Stammbach teil. An der ersten Sitzung war auch Frau Gemeindepräsidentin R. Greiner (zeitweise) und Vizegemeindepräsident Dr. A. Lauber anwesend.

Als Gastreferent informierte an einer Sitzung Herr H. Schachenmann, dipl. Architekt ETH/SIA, Büro für Raumplanung 4581 Küttigkofen, Mitglied der Arbeitsgruppe Architekturwettbewerbe beim SIA, über die verschiedenen möglichen Wettbewerbsarten, insbesondere aber über den in Dornach (Bruggstrasse / Neuariesheimstrasse) durchgeführten Architekturwettbewerb.

Eine Delegation des Familiengartenvereins wurde zur Anhörung an eine Sitzung eingeladen.

2. Vorlage

Das Areal "Wegmatten" liegt an zentraler Lage in der Gemeinde, die Gesamtfläche der ‚Wegmatten‘ beträgt ca. 30'000 m2. In unmittelbarer Nähe befindet sich das Gemeindezentrum und die Post sowie öffentliche Verkehrsmittel. Auf dem westlichen Teil des Areals, ab Allmendstrasse bis Baslerstrasse ("Wegmatten I") ist ein Einkaufszentrum und ein gemeindeeigener Veranstaltungssaal in Planung. Es ist nun beabsichtigt über den östlichen Teil des Areals" - zwischen Baselmattweg und Bachgraben ab Höhe Allmendstrasse bis und mit Sportplatz "Elefantenacker" - ("Wegmatten II) einen Architekturwettbewerb durchzuführen. Das zu beplanende Gebiet "Wegmatten 11" weist eine Fläche von ca. 19,100M2 aus. Die Planung soll einerseits ein attraktives Wohnen und andererseits eine zentrumsgerechte Nutzung wie Läden, Restaurant, Hotel, Büros, Praxen beinhalten. Entsprechend der Wichtigkeit des Projektes und den gestellten hohen Anforderungen gerecht zu werden soll ein öffentlicher Architekturwettbewerb ausgeschrieben werden.

3. Kornmissionsberatung

Eintreten auf die Vorlage wurde einstimmig beschlossen.

Unbestritten ist für die Kommission, dass eine Aufwertung, ein positives Auftreten Allschwils angezeigt, ja nötig ist. Mit einer zukunftsorientierten Planung kann dies erreicht werden. Die Kommission ist sich einig und erkennt die Wichtigkeit, dass aus dem Areal "Wegmatten" mehr gemacht werden muss.

Eine in jeder Hinsicht für die Gemeinde gewinnbringende Realisierung soll mit einer Vernünftigen Projektierung auf der Wegmatten" erzielt werden.

Diskutiert wurde auch die Frage der Notwendigkeit eines Veranstaltungssaales. Die Kommission ist der Meinung, dass der Bedarf für einen Veranstaltungssaal gegeben ist und dass damit Allschwil prominenter plaziert werden kann.

Anhörung Delegation Familiengartenverein

Die Anhörung einer Delegation des Familiengartenvereines diente der Kommission dazu, den Standpunkt des Familiengartenvereines zur geplanten Überbauung und den damit verbundenen Umzug in ein anderes Areal in Erfahrung zu bringen. Zum heutigen Zeitpunkt kann die Gemeinde die beiden zonenkonformen Areale Lörzbach und Tiefengraben anbieten. Die bestehenden Anlagen sind entsprechend zu erweitern und auszubauen. Beide Areale können so ausgebaut werden, dass die gewünschte Grösse - Fläche pro Garteneinheit ca. 200M² - angeboten werden kann. Die beiden Areale sind mit dem öffentlichen Verkehrsmittel gut erreichbar und erfüllen somit eine weitere Bedingung des Vereins. Für eine Neuerstellung eines Familiengartenareals ist mit Kosten von ca. CHF 1.5 Mio zu rechnen. In der Diskussion durchgeschlagen hat vor allem die Frage der Finanzierung für Umzug und Erschliessung für den Familiengartenverein. Im weiteren sind noch weitere Forderungen gestellt worden, die aber nicht mit der Kommission sondern mit dem Gemeinderat zu regeln sind. Auf die konkrete Frage der Kommission, wie sich der Verein zu den offerierten Arealen (Lörzbach und Tiefengraben) stellt ist die Antwort offen. Die Bereitschaft für die Zusammenarbeit, Familiengartenverein und Gemeinderat, für die Ermittlung der Kosten für die Areale Lörzbach und Tiefengraben ist beidseitig vorhanden.

Architekturwettbewerb

Die Vor- und Nachteile der in Frage kommenden Wettbewerbsarten, Ideenwettbewerb oder Projektwettbewerb wurden diskutiert.

Der **Ideenwettbewerb** bietet planerische Freiheit, man holt Ideen, es könnte ein städtebaulicher "Wurf" eingereicht werden. Für die Gemeinde entsteht keine Verpflichtung der Realisierung gegenüber den Siegern, es können mehrere Projekte angekauft werden. Aufbauend auf den ausgewählten Projekten kann die weitere Planung erfolgen. Die Planung ist durch die Gemeinde auszulösen und sie muss anschliessend noch einen Investor finden, denn eine Realisierung in eigener Regie ist kaum denkbar. Ein nicht zu unterschätzende Schwierigkeit wird die Investorsuche, das Finden eines Investors sein. Zudem besteht die Gefahr, dass ein toller Projektvorschlag vorliegt, aber kein Investor darauf eingeht. In diesem Falle würde das ganze als "Planungsleiche" enden.

Mit dem **Projektwettbewerb** ist die Planungsfreiheit nicht eingeschränkt, die Randbedingungen sind enger gesetzt, da man ja weiss was man will und keine Ideen" braucht. Beim Projektwettbewerb verpflichtet sich der Auftraggeber zur Realisierung des siegreichen Projektes. Es können nicht mehrere Projekte angekauft und für die weitere Planung ins Auge gefasst werden. Die weitere Planung obliegt dem Siegerprojekt. Auch beim Projektwettbewerb muss ein Investor gefunden werden, nur wird die Investorsuche beim Wettbewerbssieger liegen.

Damit für die Gemeinde keine Investorsuche nach der Wettbewerbsdurchführung erfolgen muss, ist für die Wegmatten II ein **Projektwettbewerb mit Investor** vorgesehen. Mit dieser neuen Art des Architekturwettbewerbes wird für die Gemeinde eine hohe Sicherheit für eine Realisierung erlangt, ist doch der Investor von Anbeginn weg ins Projekt eingebunden. Der Wettbewerb wird in einem mindestens 2-stufigen Verfahren durchgeführt. In der 1. Stufe wird ein absolut anonymer Wettbewerb durchgeführt, in der 2. Stufe wird eine offene Bereinigung der bestrangierten Projekte, mit Begleitung und Beurteilung durchs Preisgericht, vorgenommen. Nach der Bereinigung erfolgt der Zuschlag. Abweichende Bedingungen zu SIA 142, wie offene Projektbereinigung der bestrangierten Eingaben, oder die Vermeidung einer schleppenden oder keiner Realisierung werden im Wettbewerbsreglement mit entsprechenden Artikeln umschrieben und festgehalten.

Diese neue Wettbewerbsart verlangt hohe fachliche Anforderungen mit entsprechenden Personalressourcen. Aufgrund der nötigen intensiven Bearbeitung, einerseits bei der Ausschreibung und andererseits bei der Auswertung, Beurteilung und Bereinigung der Projekte kann es innerhalb der Hauptabteilung Raumplanung/Hochbau zu Kapazitätsengpässen kommen. Um Engpässe zu vermeiden ist der Beizug von externen Fachleuten empfehlenswert.

In Anbetracht der Wichtigkeit der Planung über das Areal "Wegmatten" ist die Kommission der Meinung, dass der beantragte **Verpflichtungskredit von CHF 250'000.--** gerechtfertigt ist. Es stellte sich die Frage, reicht das im Verpflichtungskredit von CHF 250'000.-- enthaltene Preisgeld von CHF 115'000.--

aus? Eine eventuell nötige Anpassung ist innerhalb der Gesamtsumme vorzunehmen.

Zur Frage in welcher Eigentumsform das Areal abgegeben wird, zeigte sich die Kommission zur Abgabe im **Baurecht** hingezogen, kann doch dadurch eine langfristige wirtschaftliche Nutzung des Areales erreicht werden.

Aufgetaucht ist auch die Frage, kann die "Politik" auf die Planung Einfluss nehmen? Im Wettbewerbsverfahren kaum, im nachfolgenden Quartierplanverfahren eher.

Diskutiert wurde auch ob mit dem Architekturwettbewerb "Wegmatten II" solange zugewartet werden soll, bis das Resultat der wahrscheinlichen Volksabstimmung über die im Gange befindliche Planung "Wegmatten I" vorliegt. Ein entsprechender Antrag, zur **Verschiebung** des Geschäftes Nr. 3345 bis nach der Volksabstimmung zur Planung „Wegmatten I" wurde mit 5: 1 Stimmen abgelehnt.

4. Anträge

Die Kommission beantragt den Architekturwettbewerb für das Gebiet "Wegmatten II", in Form eines **Projektwettbewerbes mit Investor** durchzuführen. Zur Kenntnis ist zu nehmen, dass es zu Kapazitätsengpässen in der Hauptabteilung Raumplanung/Hochbau kommen kann.

5. Beschluss

Die Kommission beantragt mit 5 :0 Stimmen bei einer Enthaltung dem Einwohnerrat folgendes zu beschliessen:

1. Der Durchführung eines öffentlichen Architekturwettbewerbes über das Wegmattenareal (Areal zwischen Baselmattweg und Bachgraben ab Höhe Allmendstrasse bis und mit Sportplatz "Elefantenacker") wird zugestimmt.
2. Für die Durchführung des Wettbewerbes wird ein Verpflichtungskredit in Höhe von CHF 250'000.-- (inkl. MWST 7.6%) bewilligt.
3. Der Gemeinderat wird beauftragt, eine siebenköpfige Jury zu bestimmen.

Im Namen der Kommission für Verkehrs- und Planungsfragen

Der Präsident: Hanspeter Frey-Rieder

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

I. Corvini, L. Cueni, H. Frey, C. Morat, A. Philipp, A. Piatti U. Pozivil (E)

Unentschuldigt abwesend bei allen Sitzungen H. Werdenberg (SD)

Allschwil, 17. August 2002/Fy