

Geschäft 3443

Bericht an den Einwohnerrat

vom 6. August 2003

Bewilligung eines Verpflichtungskredites für die Massnahmen im Zusammenhang mit der Aufhebung des Familiengartenareals am Baselmattweg

Beilage:

Situationsskizze mit Vorschlag zur Erweiterung des Familiengartenareals "Lörzbach"

Ausgangslage

Angebot und Bedingungen der Gemeinde

Kosten der Erweiterung des Familiengartenareals "Lörzbach"

Entschädigungen und flankierende Massnahmen

Kostenübersicht

Einnahmen aus der Erweiterung des Familiengartenareals "Lörzbach"

Anträge

Ausgangslage

Am Baselmattweg befindet sich auf der Parzelle A-305, die der Einwohnergemeinde gehört, seit Jahrzehnten ein Familiengartenareal. Ein Pachtvertrag existiert nicht; der Familiengartenverein Allschwil entrichtet der Einwohnergemeinde für das Familiengartenareal am Baselmattweg einen "Pachtzins" von vier Franken pro Are. Der gleiche Ansatz gilt übrigens auch für die Allschwiler Familiengartenareale "Reservoir", "Tiefengraben" und "Lörzbach" wie für landwirtschaftlich genutzte Pachtflächen.

Für das recht grosse Familiengartenareal am Baselmattweg mit einer Fläche von 167 Aren belaufen sich die Pachtzinseinnahmen der Gemeinde auf nur 700 Franken pro Jahr. Dies ist angesichts der attraktiven Lage dieses Areals als äusserst bescheiden zu bezeichnen, denn das Familiengartenareal am Baselmattweg mitsamt dem auf der einen Seite angrenzenden Gemeindepark und dem auf der anderen Seite angrenzenden Sportplatz "Elefantacker" weist eine verkehrsgünstige und zentrale Lage auf, die sich in geradezu idealer Weise für die Einrichtung von Zentrumsfunktionen wie auch für die Schaffung von neuem Wohnraum anbietet.

Aus diesen Gründen soll das gesamte Areal im Rahmen der strategischen Standortentwicklung einer neuen Nutzung zugeführt werden. Dabei ist ein Vorgehen in zwei Etappen vorgesehen: In einem ersten und bereits konkret gewordenen Schritt, sollen gemäss der Quartierplanung "Wegmatten 1" ein Veranstaltungssaal und ein Coop-Laden errichtet werden. Damit verbunden wird der Gemeindepark durch die Vergrösserung und Neugestaltung sowohl in quantitativer wie auch in qualitativer Hinsicht eine kräftige Aufwertung erhalten (vgl. Bericht Nr. 3413 an den Einwohnerrat). In einem zweiten Schritt soll gemäss der derzeit laufenden Quartierplanung "Wegmatten 2" der hintere Teil des Familiengartenareals zusammen mit dem Sportplatz "Elefantacker" ebenfalls einer neuen Nutzung zugeführt werden, indem dort beispielsweise Wohnbauten, verbunden mit Geschäftsräumlichkeiten, erstellt werden.

Mit der baulichen Nutzung des nach der Räumung frei werdenden Geländes kann die Gemeinde schon alleine aus den Baurechtszinsen markante Einnahmen erzielen, welche ein Mehrtausendfaches der jetzigen "Pachtzinsen des Familiengartenvereins" ausmachen. Darüber hinaus sind weitere namhafte Leistungen von privaten Investoren bereits zugesichert (vgl. Quartierplanung "Wegmatten 1"). Dies hat den Gemeinderat bewogen, aktiv zu werden, um eine möglichst baldige Freistellung des Geländes zu erreichen und dabei mit dem Familiengartenverein eine angemessene Lösung zu erzielen.

Aus all diesen Gründen und ausdrücklich losgelöst von den beiden erwähnten Planungsvorhaben, um einen möglichst hohen Freiheitsgrad für neue Nutzungsformen auf dem besagten Gelände wahren zu können, hat der Gemeinderat im Jahre 2000 das pachtähnliche Verhältnis mit dem Familiengartenverein formell gekündigt (es existiert wie erwähnt kein Pachtvertrag). Daraufhin hat der Vorstand des Familiengartenvereins gegen die Kündigung rechtliche Schritte eingeleitet. Der Gemeinderat und die

Familiengartenverein haben in der Zwischenzeit gemeinsame Verhandlungen aufgenommen mit dem Ziel die geplante Aufhebung der Familiengärten am Baselmattweg auf gütliche und einvernehmliche Art umsetzen zu können. Das Rechtsverfahren ist deshalb seit dem 12. Dezember 2002 sistiert.

Angebot und Bedingungen der Gemeinde

Primär wurde die Verlegung der Familiengärten auf das frei werdende Areal des Schiessplatzes Allschwilerweiher ins Auge gefasst. Vorab aus zeitlichen Gründen hat sich diese elegante Lösungsmöglichkeit leider zerschlagen, deshalb mussten andere konkrete Möglichkeiten gefunden werden.

In der Folge hat die Gemeinde mit der Stadtgärtnerei Basel Kontakt aufgenommen und diese hat die Zusicherung gegeben, ab sofort die auf ihren Arealen frei werdenden Parzellen prioritär für alle interessierte Allschwiler Familiengärtnerinnen und -gärtner zu reservieren, die von der Aufhebung des Areals am Baselmattweg betroffen sind.

Für die Möglichkeit «Umzug auf das erweiterte Areal Tiefengraben» war im unmittelbar angrenzenden Bereich des Familiengartenareals "Tiefengraben" leider kein Land für eine Erweiterung erhältlich. Indessen konnte im Laufe dieses Jahres durch einen praktisch flächengleichen, kostenneutralen Landabtausch beim in der Nähe liegenden Familiengartenareal "Lörzbach" die für die Erweiterung erforderliche Landreserve gesichert werden. Dieses Land grenzt unmittelbar an das bestehende Familiengartenareal an und befindet sich vollständig in der speziell ausgeschiedenen "Zone für Familiengärten" und ist somit hervorragend für eine Erweiterung des Familiengartenareals geeignet.

Mithin waren die Voraussetzungen für eine gütliche Regelung gegeben und der Gemeinderat hat den Familiengartenverein das nachstehend beschriebene dreistufige Modell unterbreitet, aus dem jedoch kein Rechtsanspruch abgeleitet werden kann. Die Lösung stellt mithin keinen Präzedenzfall dar.

- 1. Die Gemeinde hat mit der Stadtgärtnerei Basel bereits vereinbart, dass frei werdende Gartenparzellen in erster Priorität allen von der Aufhebung des Familiengartens am Baselmattweg betroffenen, dislokationswilligen Pächterinnen und Pächtern angeboten werden.
- 2. Die Gemeinde sorgt für eine angemessene Erweiterung des Familiengartenareals "Lörzbach" und schliesst mit dem Familiengartenverein einen Pachtvertrag zu den in Kapitel "Einnahmen aus der Erweiterung des Familiengartenareals "Lörzbach" erwähnten finanziellen Konditionen ab.
- 3. Die Gemeinde leistet darüber hinaus Entschädigungen im Zusammenhang mit der Aufhebung des heutigen Familiengartenareals am Baselmattweg.

Dabei hat der Gemeinderat die unter Ziffern 2. und 3. genannten Leistungen an folgende Bedingungen geknüpft:

- Der Familiengartenverein Allschwil hat den bei der Schlichtungsstelle für Mietangelegenheiten eingereichten Rekurs gegen die Kündigung des Familiengartenareals am Baselmattweg spätestens bis am 31. Dezember 2003 zurück gezogen.
- Nutzung und Betrieb des Familiengartenareals am Baselmattweg sind bis am 29. Februar 2004 definitiv eingestellt.
- Alle nach dem 1. März 2004 auf dem Areal verbliebene Einrichtungen und Pflanzen gehen ohne jeglichen Anspruch auf Vergütung in den Besitz der Gemeinde über.

Kosten der Erweiterung des Familiengartenareals "Lörzbach"

Das bestehende Familiengartenareal "Lörzbach" wird angemessen erweitert, um die Dislokationswilligen aufnehmen zu können. Die durch den getätigten Landtausch zur Verfügung stehende Fläche (Parzellen B 1339 und B-1340 mit insgesamt 6'488 m²) reicht aus, um die Arealerweiterung für mindestens 20 neue Familiengartenparzellen zu je etwa 200 m² Nettogröße plus die erforderlichen Wege und Parkplätze aufnehmen zu können.

Der Einwohnergemeinde Allschwil erwachsen im Zusammenhang mit der erforderlichen Erweiterung des Familiengartenareals "Lörzbach" Investitionskosten in der Höhe von CHF 92'750.-- für die Infrastruktur und Grundausstattung (rund 180 m¹ Hauptwege, 150 m¹ Hauptwasserleitung, 200 m¹ Umzäunung Parkplätze).

Entschädigungen und flankierende Massnahmen

Im Zusammenhang mit der Aufhebung des Familiengartenareals am Baselmattweg hat die Gemeindebehörde den Betroffenen drei Möglichkeiten angeboten. Der Familiengartenverein führte in der Folge eine Umfrage unter den direkt betroffenen Mitgliedern des Familiengartenareals am Baselmattweg durch:

- 62 Mitglieder wählen die Möglichkeit A. und werden ihre freizeitgärtnerische Tätigkeit zumeist aus Altersgründen aufgeben, weil sie keine der beiden anderen Möglichkeiten mögen.
- 18 Mitglieder bevorzugen die Möglichkeit B: «Wegzug auf ein bestehendes Areal der Stadtgärtnerei Basel».
- 16 Mitglieder favorisieren die Möglichkeit C: «Umzug auf das erweiterte Areal Tiefengraben».

Gestützt auf das Resultat der Umfrage wurde ein Finanzmodell für die drei Möglichkeiten von Entschädigungen entwickelt:

Möglichkeit A: Ersatzlose Aufgabe der Gartenparzelle

- Für jede ersatzlos aufgehobene Gartenparzelle wird eine Inkonvenienzentschädigung von CHF 250.-- entrichtet (sie dient der Abgeltung kürzlich getätigter Investitionen und eigens für die Gartenbewirtschaftung beschaffter Utensilien etc.).

Möglichkeit B: Wegzug auf ein Familiengartenreal der Stadtgärtnerei Basel

Die Stadt Basel hat in Allschwil sowie in der näheren Umgebung mehrere Familiengartenareale, auf denen bereits zahlreiche Allschwiler Einwohnerinnen und Einwohner Gartenparzellen bewirtschaften. Unser Departement Tiefbau/Umwelt war bereits im Vorfeld vermittelnd tätig und konnte (wie erwähnt) mit der Stadtgärtnerei Basel vereinbaren, dass die von der Aufhebung Betroffenen bei der Gartenzuteilung bevorzugt werden. Die Zügelaktivitäten der Dislokationswilligen sind bereits angelaufen.

- Für die Übernahme eines Gartens der Stadtgärtnerei Basel wird pro Gartenparzelle eine Umtriebsentschädigung (als Beitrag an die höheren Pachtzinsen) entrichtet:
1. Jahr 400.--, 2. Jahr 300.--, 3. Jahr 200.--, 4. Jahr 100.--; Total = CHF 1'000.--
(Für eine baselstädtische Familiengartenparzelle mit einer vergleichbaren Grösse von rund 2 Areal beträgt der Pachtzins für in Basel Wohnende knapp CHF 200.-- pro Jahr. Für ausserkantonale Wohnende wird der Pachtzins verdoppelt und beläuft sich somit auf knapp CHF 400.-- pro Jahr)
- Für bis 1990 erstellte Gartenhäuschen am Baselmattweg wird für den Einkauf in die Infrastruktur ein Grundbeitrag von CHF 1'500.-- pro Gartenparzelle entrichtet.
- Für nach 1990 erstellte Gartenhäuschen am Baselmattweg wurde jeweils ein Revers bezüglich Verzicht auf Entschädigung bei Aufhebung der Gärten errichtet. Deshalb wird in diesem Fall für den Einkauf in die Infrastruktur am neuen Ort ein reduzierter Grundbeitrag von CHF 500.-- pro Gartenparzelle entrichtet.

Möglichkeit C: Dislokation auf das Familiengartenareal "Lörzbach"

- Für den Umzug auf das erweiterte Familiengartenareal "Lörzbach" an der Schönenbuchstrasse wird pro Gartenparzelle eine pauschale Umtriebsentschädigung von CHF 1'000.-- entrichtet.
- Für bis 1990 erstellte Gartenhäuschen am Baselmattweg wird für die Dislokation des Häuschens oder eine Neuanschaffung ein Grundbeitrag von CHF 1'500.-- pro Gartenparzelle entrichtet.
- Für nach 1990 erstellte Gartenhäuschen am Baselmattweg wurde jeweils ein Revers bezüglich Verzicht auf Entschädigung bei Aufhebung der Gärten errichtet. Deshalb wird in diesem Fall für die Dislokation eines Gartenhäuschens oder eine Neuanschaffung ein reduzierter Grundbeitrag von CHF 500.-- pro Gartenparzelle entrichtet.

Kostenübersicht

Kategorie (Anzahl)	Inkonvenienzentschädigung	Entschädigung für Dislokation	Einkauf in die Infrastruktur	Total CHF

1. Entschädigungen				
A. An Aufhörende (75)	18'750			18'750
B. An nach Basel Dislozierende (18)		13'000	14'500	27'500
C. An nach "Lörzbach" Dislozierende (15)		11'000	10'000	21'000
Total Entschädigungen A. + B.+ C. (108)	18'750	24'000	24'500	67'250
2. Investitionen				
Leistungen der Gemeinde für die Grunderschliessung und Ausstattung der Erweiterung des Areals "Lörzbach"	---	---	---	92'750
TOTAL KOSTEN				160'000

Einnahmen aus der Erweiterung des Familiengartenareals "Lörzbach"

Der jährliche Pachtzins für den Erweiterungsbereich des Familiengartenareals "Lörzbach" wurde auf CHF 100.-- pro Are vereinbart. Dieser Ansatz liegt durchaus im Rahmen anderer Familiengärten in unsere Region und generiert der Gemeinde jährliche Einnahmen von CHF 6'500.--, was einen angemessenen Kapaldienst für die von ihr zu tätigen Infrastrukturleistungen ermöglicht.

Anträge

Gestützt auf diese Ausführungen beantragt Ihnen der Gemeinderat

zu beschliessen:

1. Für die Erweiterung des Familiengartenareals "Lörzbach" wird ein Verpflichtungskredit von CHF 92'750.-- bewilligt.
2. Für die Entschädigungen im Zusammenhang mit der Aufhebung der Familiengärten an Baselmattweg wird ein Verpflichtungskredit von CHF 67'250.-- bewilligt, sofern der Familiengartenverein Allschwil seinen Rekurs gegen die Kündigung des Familiengartenareals an Baselmattweg bis spätestens am 31. Dezember 2003 zurückgezogen hat.

GEMEINDERAT ALLSCHWIL

Die Präsidentin: Der Verwalter:

Ruth Greiner Max Kamber