

GEMEINDERAT



Geschäft Nr. 4224A

**Beantwortung der Motion
von Bruno Gadola, SP-Fraktion, betreffend
Meilensteinplanung für den Lindenplatz**

Bericht an den Einwohnerrat
vom 21. Oktober 2015

Inhalt	Seite
1. Ausgangslage	3
2. Erwägungen	4
3. Kosten / Abrechnung Meilensteinplanung	5
4. Anträge	5

Beilage/n

- Konzept "Meilensteinplanung Lindenplatz" vom 23. September 2015

Allgemeiner Hinweis

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird auf die gleichzeitige Verwendung männlicher und weiblicher Sprachformen verzichtet. Sämtliche Personenbezeichnungen gelten gleichwohl für beiderlei Geschlecht.

1. Ausgangslage

Die SP-Fraktion, vertreten durch Bruno Gadola, hat am 12. Januar 2015 eine dringliche Motion mit folgendem Inhalt eingereicht:

"Meilensteinplanung für den Lindenplatz

Antrag

- 1. Der Gemeinderat wird beauftragt ein Meilensteinkonzept zu erarbeiten*
- 2. Der Einwohnerrat spricht dafür einen Investitions-Kredit von 30'000 CHF für das Jahr 2015*

Begründung

Um den begonnenen Prozess betreffend der künftigen Nutzung des Lindenplatzes nicht zu verunmöglichen resp. zu stoppen sollen 30'000 CHF für eine Meilensteinplanung zur Verfügung gestellt werden.

Über 500 Personen haben die von der IG Neuallschwil lancierte Petition „Lindenplatz – ein Begegnungsort für Neuallschwil“ unterschrieben.

Das vom Einwohnerrat überwiesene „Freiraumkonzept“ sieht bezüglich dem Lindenplatz beträchtlichen Sanierungsbedarf vor.

Am 19. November 2014 fand unter der Leitung des Tiefbauamtes / Umwelt und unter Beisein der Gemeindepräsidentin Nicole Nüssli ein erster Workshop zur künftigen Nutzung des Lindenplatzes statt. Annähernd 50 Personen aus Neuallschwil nahmen mit hohem Engagement daran teil.

Dieser Effort der betreffenden Einwohnerinnen und Einwohner darf nicht torpediert werden.

Mit dem beantragten Betrag soll wenigstens eine Meilensteinplanung ermöglicht werden, die aufgrund des Workshops getätigt werden soll. Damit könnten besagte Arbeiten weitergeführt werden.

Die Neugestaltung des Lindenplatzes ist ein jahrzehntelanges Anliegen der Bevölkerung in Neuallschwil; diesem bevölkerungsreichen Quartier ist ein respektables Zentrum angemessen.

Im Übrigen verweisen wir auf den Inhalt des Offenen Briefes der IG Neuallschwil an die Einwohnerrätinnen und Einwohnerräte."

Der Einwohnerrat hat am 10. Februar 2015 einen Antrag der SVP-Fraktion auf Nicht-Entgegennahme der Motion mit 9-Ja und 26-Nein Stimmen abgelehnt und damit die Motion zur Beantwortung an den Gemeinderat überwiesen. Sie wurde jedoch nicht als dringliche Motion überwiesen.

2. Erwägungen

Am 25. März 2015 beauftragte der Gemeinderat die auf solche Planungen spezialisierte Firma Metron Raumentwicklung AG, Brugg mit den raumplanerischen Leistungen. Gestützt auf die Petition "Der Lindenplatz – ein Begegnungsort für Neuallschwil" vom Sommer 2013 und auf die Ergebnisse einer Dialogveranstaltung vom 25. Oktober 2014 wurde in Zusammenarbeit mit den Hauptabteilungen Tiefbau – Umwelt und Hochbau – Raumplanung sowie des Gemeinderates der begonnene Prozess weitergeführt und das vorliegende Konzept in fünf Verfahrensschritten erarbeitet.

Phase 1: Auswertung der Grundlagen

Phase 2: Definition der inhaltlichen Eckpunkte und Auswahl der Verfahrensart

Phase 3: Verfahrenswahl

Phase 4: Festlegen der Anforderungen aus Verwaltungs- und politischer Sicht sowie im Kontext der gesamten Gemeinde

Phase 5: Kosten, Termine

Fazit der Meilensteinplanung

A. Inhaltliche Eckpunkte:

Ziel der Neugestaltung ist es den Lindenplatz in seiner Funktion als wichtigen Begegnungsort in Allschwil sowie als Zentrum von Neuallschwil zu stärken und besser in das Quartier einzubinden. In einem Gesamtkonzept für den Platz und seine Umgebung werden auch Funktion und Betrieb eingeschlossen. Langfristig soll die Verbindung des Platzes zu den angrenzenden Erdgeschossnutzungen gestärkt werden. Für den bestehenden Kiosk können ebenfalls alternative Vorschläge entwickelt werden.

B. Verfahren:

Aufgrund des zu erwartenden Auftragsvolumens und der Komplexität soll ein Studienauftrag im Dialogverfahren mit drei Planerteams durchgeführt werden. Nach Abschluss des Verfahrens empfiehlt das Beurteilungsgremium einen Vorschlag zur Weiterbearbeitung, worauf der Gemeinderat anschliessend über die Auftragsvergabe entscheidet.

C. Zeitablauf:

Der Studienauftrag soll im Jahr 2016 vorbereitet und durchgeführt werden, die Planung und Beantragung von Bundeszuschüssen soll 2017 bis 19 erfolgen, nicht zuletzt um die Interessen Allschwils in Verhandlungen mit dem Kanton, der seinerseits bereits heute über eine fertige Planung für die Baslerstrasse verfügt, angemessen vertreten zu können. Die Umsetzung wird erst 2020, nach der Bewilligung der Bundeszuschüsse im Rahmen des Agglomerationsprogramms (dritte Generation), erfolgen.

D. Finanzielles:

Die Kosten für die Durchführung des Studienauftrags im Dialogverfahren mit drei Planerteams betragen gemäss Offerte CHF 190'000.00 inkl. MWST. Der Betrag ist im Budget 2016 berücksichtigt. Da die Planungen des Studienauftrags zu sehr unterschiedlichen Lösungen führen können, lässt sich zum Ausführungsaufwand des zu wählenden Projektes und den damit verbundenen Kosten derzeit noch keine belastbare Aussage machen. Rechtsgrundlage ist eine separate Vorlage im Einwohnerrat, im Budget ist das Projekt lediglich orientierenderweise aufgeführt.

Die Motion "Meilensteinplanung für den Lindenplatz", Geschäft Nr. 4224, kann mit der Kenntnisnahme des Konzepts "Meilensteinplanung Lindenplatz" vom 23. September 2015 als erledigt abgeschlossen werden.

3. Kosten / Abrechnung Meilensteinplanung

Mit Beschluss vom 25. März 2015 erteilte der Gemeinderat der Firma Metron Raumentwicklung AG, Brugg den Auftrag für die Ausarbeitung des Konzepts. Die Auftragserteilung erfolgte im freihändigen Verfahren (zulässig im Baunebengewerbe bis CHF 150'000.00 exkl. MWST gemäss Ziffer 5.1 Schwellenwerte (Stand 2005) des Beschaffungswesens Kanton Basel-Landschaft).

Arbeitsgattung	Kredit gem. ERB vom 10.02.2015	Auftrag gem. GRB vom 25.10.2015 inkl. 8% MWST	Abrechnung z.L. ER 2015, Konto Nr. 3420-3131.30 inkl. 8% MWST
Raumplaner-Leistungen	CHF 30'000.00	CHF 29'204.00	CHF 27'372.65

4. Anträge

Gestützt auf diese Ausführungen beantragt Ihnen der Gemeinderat

zu beschliessen:

- 4.1 Das Konzept "Meilensteinplanung Lindenplatz" vom 23. September 2015 wird zur Kenntnis genommen.
- 4.2 Für die Durchführung eines Studienauftrags im Dialogverfahren genehmigt der Einwohnerrat für das Jahr 2016 den Betrag von CHF 190'000.00 inkl. MWST.
- 4.3 Die Abrechnung für das Erstellen des Konzepts "Meilensteinplanung Lindenplatz" vom 23. September 2015 im Betrag von CHF 27'372.65 inkl. MWST wird zulasten der Erfolgsrechnung 2015 genehmigt.
- 4.4 Die Motion Nr. 4224 wird als erledigt abgeschlossen.

GEMEINDERAT ALLSCHWIL

Präsidentin:

Verwalter:

Nicole Nüssli-Kaiser

Dieter Pfister

Meilensteinplanung Lindenplatz

Gemeinde Allschwil

Gestaltungsvorgaben und planerisches Vorgehen
Lindenplatz

23. September 2015



metron

Bearbeitung

Adeline Grass

Dipl.-Ing. Landschaftsarchitektur/-planung FH/BSLA,
MAS ZFH in Public Management

Annika Klose

Praktikantin

Metron Raumentwicklung AG

Postfach

Stahlrain 2

5201 Brugg

T 056 460 91 11

info@metron.ch

www.metron.ch

Begleitung Gemeinde Allschwil

Jürgen Johner

Hochbau-Raumplanung, Hauptabteilungsleiter

Andres Linder

Tiefbau-Umwelt, Hauptabteilungsleiter

Andreas Gisske

Hochbau-Raumplanung, Hauptabteilungsleiter Stv.

Bildlegende: Lindenplatz, Allschwil (metron)

Inhalt

1	Einleitung	4
2	Perimeter	5
3	Öffentliche Nutzungen und Angebote	7
4	Grundeigentumsverhältnisse	9
5	Zonenrechtliche Rahmenbedingungen	11
6	Verkehrliche Rahmenbedingungen	13
7	Weitere Auflagen	15
8	Grobe Baukostenschätzung	17
9	Planerisches Vorgehen 2016	19
10	Planungskosten	21
11	Grobterminplan Lindenplatz	23

1 Einleitung

Die Gemeinde Allschwil beabsichtigt die Aufwertung und Neugestaltung des Lindenplatzes in Neuallschwil. Der Lindenplatz ist bereits heute ein im Quartier beliebter Ort, der vielfältige Funktionen erfüllt. Der Lindenplatz ist mit dem alten Baumbestand ein prägender Grünraum im Quartierbild, in direkter Nachbarschaft zur Tramhaltestelle ist er ein viel begangener Durchgangsort und eine Schnittstelle im Fusswegenetz und mit dem Spielplatz und den Sitzgelegenheiten bietet er ausserdem Aufenthalts- und Verweilmöglichkeiten.

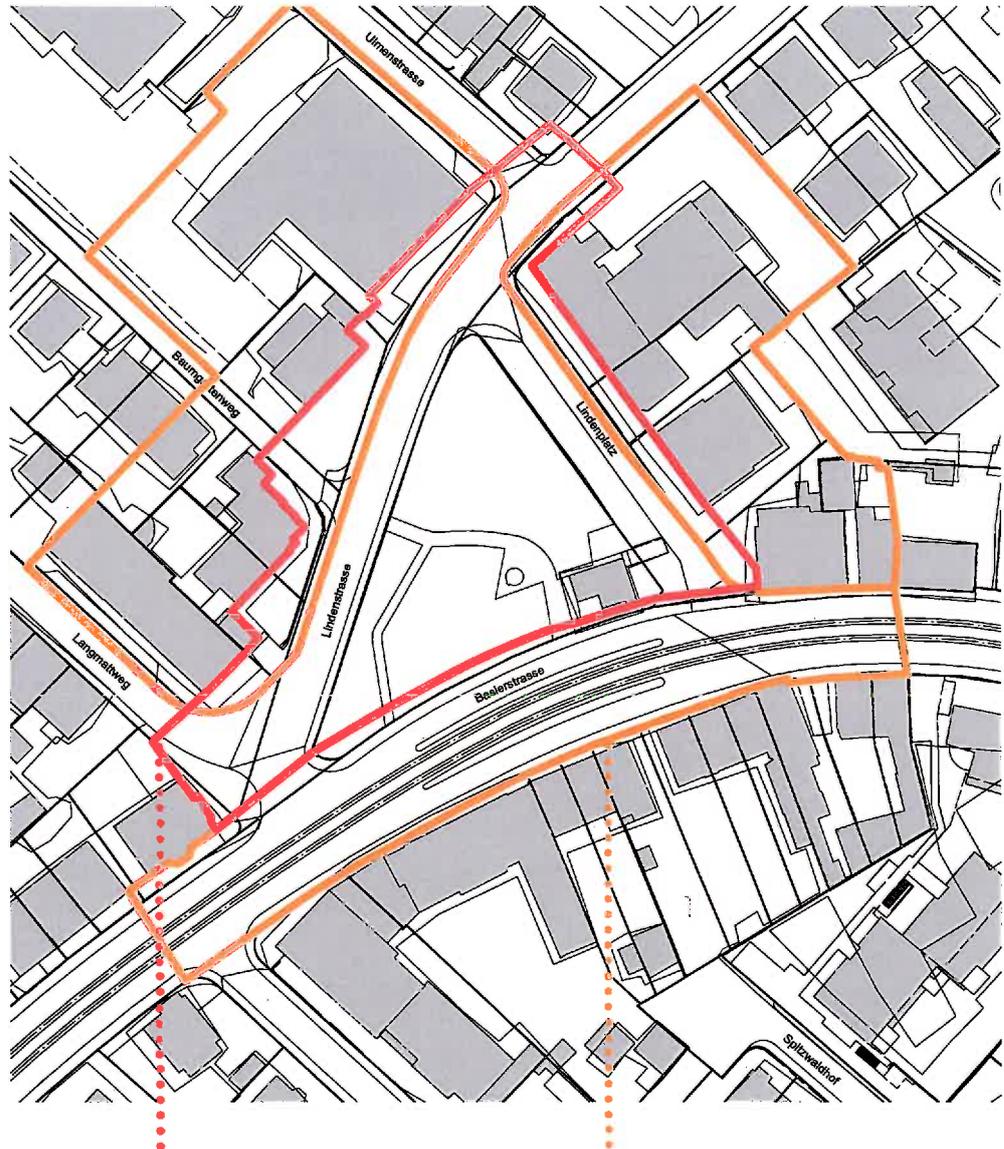
Hintergrund des Aufwertungsvorhabens ist die dringliche Motion der SP-Fraktion des Einwohnerrats Allschwil „Meilensteinplanung für den Lindenplatz“. Mit der Motion werden die Anliegen aus der Petition „Der Lindenplatz - ein Begegnungsort für Neuallschwil“ von Sommer 2013 und die Ergebnisse eines Workshops mit der Quartierbevölkerung von Herbst 2014 aufgegriffen. Die Motion hat zum Ziel, den begonnenen Prozess fortzuführen, zu klären wie sich die künftige Nutzung und Gestaltung des Lindenplatzes darstellen soll und diese anzugehen.

Aus den bereits erfolgten Schritten heraus, lässt sich der Handlungsbedarf am Lindenplatz wie folgt zusammenfassen:

- Aufwertung des Lindenplatzes als Quartierzentrum von Neuallschwil
- Aufwertung der städtebaulichen Situation im Zentrum von Neuallschwil
- Sicherstellen eines attraktiven Aufenthalts- und Begegnungsorts für Jung und Alt
- Verbesserung der Verkehrssituation
- Verbesserung der Einbindung ins Quartier
- Verbesserung des Zusammenspiels von angrenzenden EG-Nutzungen und Lindenplatz

Im Rahmen der vorliegenden Meilensteinplanung werden die Rahmenbedingungen und Gestaltungsvorgaben für die Aufwertung des Lindenplatzes sowie das planerische Vorgehen definiert.

2 Perimeter



Gestaltungsperimeter Lindenplatz

– Fläche: ca. 4'900 m²

enthält:

- engere Platzfläche mit hohem Gestaltungsspielraum
- Strassenräume mit noch zu klärenden funktionalen Mindestanforderungen
- Gebäudevorzonen mit noch zu klärenden Zugriffsbedingungen

Ideenperimeter Lindenplatz

– Fläche: ca. 15'000 m²

enthält:

- angrenzender Abschnitt Baslerstrasse (ca. 2'600 m²)
- Geviert Langmattweg-Lindenstrasse-Ulmenstrasse (ca. 4'700 m²)
- Geviert Baslerstrasse-Lindenplatz-Lindenstrasse (ca. 3'000 m²)



Perimeter auf Orthophoto 2012 (Quelle: GeoShop Baselland, Download am 8.4.2015)

Anforderungen an die Gestaltung Lindenplatz

Gestaltungsperimeter:

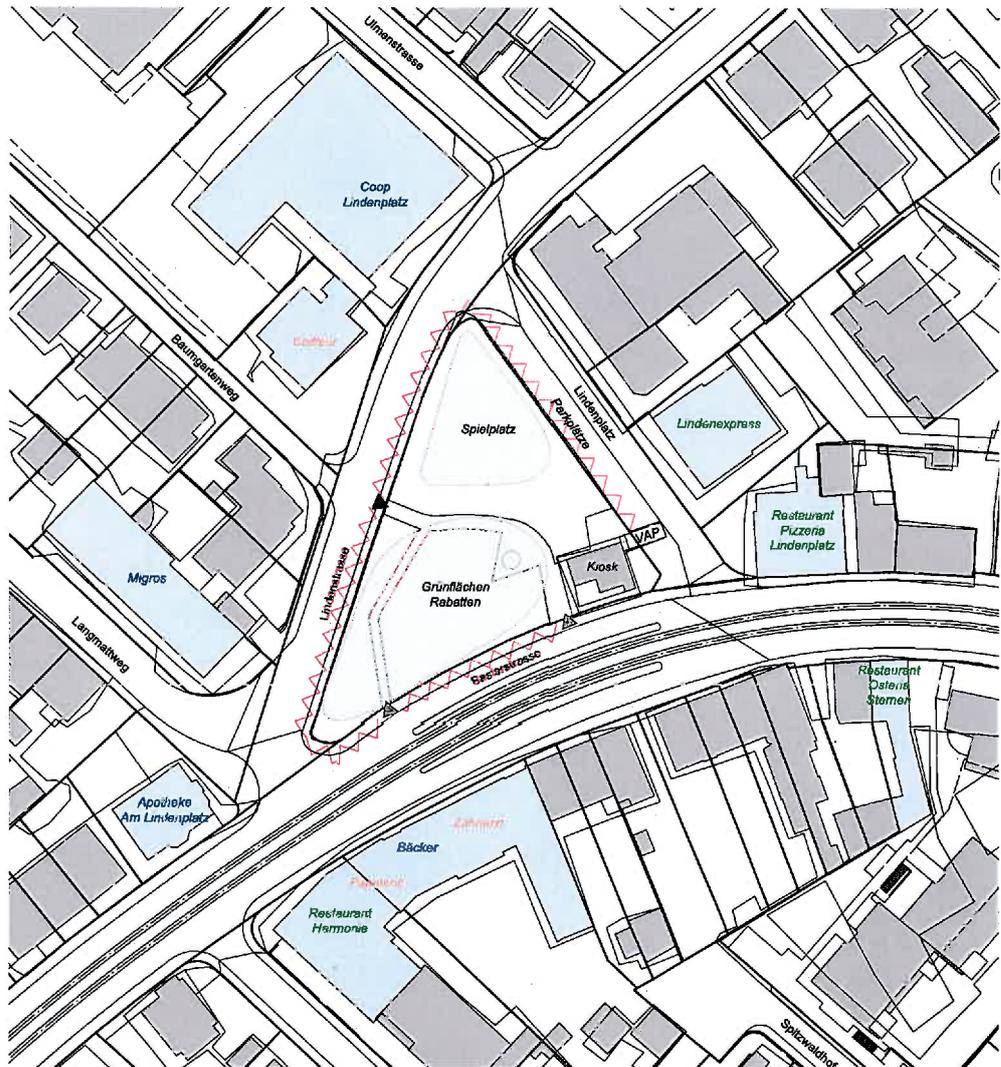
✦ Innerhalb des Gestaltungsperimeters ist eine Lösung von Fassade zu Fassade zu präsentieren, die Gestaltung, Funktion und Betrieb in einem Gesamtkonzept integriert. Neben der Frei- und Strassenraumgestaltung, kann ein alternativer Vorschlag für den bestehenden Kiosk gemacht werden (s.a. Kap. 3 „Öffentliche Nutzungen und Angebote“).

Ideenperimeter:

✦ Die Baslerstrasse soll als Bestandteil des Ideenperimeters einbezogen werden, um Inputs zur Gestaltung des angrenzenden Kantonsstrassenraums zu ermöglichen (s.a. Kap. 7 „Weitere Auflagen“). Im Vorgang zur Ausschreibung sollen die Gestaltungsspielräume in diesem Bereich mit Gruner Ing. und dem Kanton Baselland besprochen werden.

✦ Die beiden in den Ideenperimeter einbezogenen Quartier-Gevierte Langmattweg-Lindenstrasse-Ulmenstrasse und Baslerstrasse-Lindenplatz-Lindenstrasse sollen mit städtebaulichem Blickwinkel überprüft werden. Ziel ist es, Anregungen für eine Weichenstellung zur langfristigen Optimierung der baulichen Ränder des Lindenplatzes zu erlangen.

3 Öffentliche Nutzungen und Angebote



Lindenplatz

Spielplatz, Grünflächen und Rabatten, Bäume und Sitzgelegenheiten
Kiosk, Veloabstellplätze und Parkplätze

Gastronomie

Lindenexpress und
Restaurant Pizzeria Lindenplatz mit Potential zur Bestuhung auf den Platz
Restaurant Osteria Sternen und
Restaurant Harmonie in direkter Nähe an der Baslerstrasse

Angebote der Alltagsversorgung

Lebensmittelmärkte, Apotheke,
Bäcker

Ergänzende Angebote

Coiffeur, Papeterie, Zahnarzt

Der Lindenplatz ist umgeben von einer Vielfalt an Nutzungen. An den Platzrändern befinden sich in den Erdgeschossen sowohl publikumsorientierte Angebote, als auch Wohnungen. Der Lindenplatz selbst bietet dem Quartier einen Spielplatz, Grünflächen mit Sitzgelegenheiten und schattenspendenden Bäumen sowie einen Kiosk an der Tramhaltestelle.

Durch den allseitig vorhandenen Verkehrsfluss zwischen dem Lindenplatz und den umgebenden Bauten wie auch die starke Abgrenzung des Lindenplatzes zu den umliegenden Strassenräumen (Hecken), stellt sich der Lindenplatz heute als introvertierter Platz dar, der nicht im Dialog mit seiner Umgebung steht.



- 1 Coop Lindenplatz
- 2 Restaurant Pizzeria Lindenplatz
- 3 Spielplatz Lindenplatz
- 4 Sitzgelegenheiten Lindenplatz

Anforderungen an die Gestaltung Lindenplatz

✦ Der Lindenplatz soll künftig seiner Bedeutung als Quartierzentrum von Neuallschwil noch besser gerecht werden.

✦ Durch die Neugestaltung soll eine stärkere Verbindung zwischen dem eigentlichen Platz und den angrenzenden Erdgeschossnutzungen ermöglicht werden. Das Gewerbe soll dadurch eine Stärkung erfahren.

✦ Für den bestehenden Kiosk können alternative Vorschläge hinsichtlich Architektur, Angebot wie auch Standort gemacht werden.

✦ Weiterhin ist eine Wertstoffsammelstelle auf dem Lindenplatz unterzubringen (Flächenbedarf ca. 80 qm).

4 Grundeigentumsverhältnisse



-  Grundeigentum Gemeinde Allschwil
-  Grundeigentum Kanton Baselland
-  Grundeigentum Dritte / Private



- 1 Restaurant Lindenexpress
- 2 Wohnbauten Lindenplatz , Blickrichtung Baslerstrasse
- 3 Migros Lindenstrasse, Blickrichtung Coop
- 4 Wohnbauten Baslerstrasse, Blickrichtung Basel

Anforderungen an die Gestaltung Lindenplatz

✦ Die Platzgestaltung soll von Fassade zu Fassade konzipiert werden.

✦ Die eingeschränkten Umsetzungsmöglichkeiten von gestalterischen Massnahmen auf Privateigentum, insbesondere im Bereich der privaten Wohnliegenschaften, werden insofern berücksichtigt, als dass alle Lösungsvorschläge auch ohne den Einbezug der Privatparzellen in sich stimmig sein müssen.

✦ Bevor ein Konkurrenzverfahren zur Gestaltung des Lindenplatzes ausgeschrieben wird, sollen die privaten Anstösser über den konzeptionellen Einbezug ihrer Gebäudevorzonen informiert werden.

✦ Der Kanton als Grundeigentümer und Projektträger im Bereich Baslerstrasse soll ebenfalls frühzeitig in den Gestaltungsprozess einbezogen werden.

5 Zonenrechtliche Rahmenbedingungen



Zentrumszone 3-geschossig

- Gebiete, die zur Entwicklung von Orts- und Quartierzentren bestimmt sind
- Zugelassen sind Wohnnutzung sowie mässig störende Betriebe wie namentlich publikumsintensivere Geschäftsbetriebe, Gaststätten und Kleinbetriebe mit mässig störenden maschinellen Einrichtungen

Zone für öffentliche Werke und Anlagen

- Gebiete, die zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben benötigt werden
- Zusätzlich sind in beschränktem Umfang andere Nutzungen zulässig, sofern sie mit der Erfüllung der öffentlichen Aufgabe (hier: Parkanlage) verträglich sind
- Mindestens 10 % der Grundstücksfläche sind als zusammenhängender, mit standortheimischen Pflanzen naturnah angelegter Grünraum zu gestalten und zu pflegen
- Für Bodenbefestigungen sind grundsätzlich wasserdurchlässige Materialien bzw. Beläge zu verwenden (kein Hartbelag)
- Naturnahe Dachbegrünungen und Wege etc. ohne Hartbelag können zur Hälfte angerechnet werden

Zone mit Quartierplanninght

- Gebiete, in denen nur aufgrund eines Quartierplans gebaut werden darf
- Gesamtüberbauung Lindenstrasse / Ulmenstrasse: WG-Nutzung im EG (Ladencenter) / übrige Geschosse Wohnnutzung

Ortsbildschutzzzone Lindenplatz

- Die Ensemble-Wirkung der Gebäudezeilen ist zu erhalten. Sie gelten als wichtiges Zeugnis der Stadtentwicklung und der ortsbaulichen Struktur um den Lindenplatz. (...)
- Der Lindenplatz ist als öffentlicher Grün- und Erholungsraum parkartig zu gestalten, zu erhalten und dauernd vor Überbauung freizuhalten, mit Ausnahme von notwendigen Infrastrukturbauten des öffentlichen Verkehrs, der Ver- und Entsorgung sowie der Erholungsnutzung.
- Eine Durchmischung von zugänglichen Flächen und naturnahen Flächen ist anzustreben. Die Gehbereiche sind grundsätzlich mit unversiegelten Materialien zu befestigen. Die bestehenden Bäume (Hochstämme) sind zu erhalten und fachgerecht zu pflegen.



- 1 Ortsbildschutzzone, Teil Gebäudezeile Baslers-
trasse
- 2 Ortsbildschutzzone, Ecke Apotheke am
Lindenplatz
- 3 Zentrumszone Lindenstrasse, Blickrichtung
Coop
- 4 Zone für öffentliche Werke und Anlagen

Anforderungen an die Gestaltung Lindenplatz

✦ Die Ortsbildschutzzone Lindenplatz ist für die betroffenen Gebäudezeilen verbindliche Vorgabe. Für die „Parkanlage Lindenplatz“ werden die Festlegungen anhand möglicher Lösungsvorschläge überprüft.

✦ Die Zone für öffentliche Werke und Anlagen Lindenplatz soll dem Zweck des Quartierzentrums für Neuallschwil dienen. Die Festsetzungen hinsichtlich Gestaltung und Materialisierung werden ebenfalls anhand möglicher Lösungsvorschläge überprüft.

✦ Die Zentrumszone 3-geschossig kann im Rahmen von städtebaulichen Überlegungen innerhalb des Ideenperimeters hinterfragt werden.

6 Verkehrliche Rahmenbedingungen

Die verkehrlichen Rahmenbedingungen sollen vorgängig zur Gestaltung des Lindenplatzes im Rahmen einer Studie abgeklärt werden. Die Verkehrsstudie soll die folgenden Fragen beantworten:

- Wie gross ist das tägliche Verkehrsaufkommen im direkten Umfeld des Lindenplatzes?
- Auf welche Art kann das Verkehrsregime Lindenstrasse / Lindenplatz verändert werden, ohne die Quartiererschliessung oder die Anlieferung im Gebiet zu beeinträchtigen?
- Kann die Strasse Lindenplatz entlastet oder aufgehoben werden?
- Kann die Lindenstrasse entlastet oder aufgehoben werden?
- Kann das Quartier anderweitig erschlossen werden?
- Ist ein Einbahnregime oder sind Sackgassen denkbar?
- Wie sind die bestehenden Parkplätze ausgelastet? Gibt es im näheren Umfeld des Lindenplatzes alternative Flächen für Parkierungsangebote? Können die Parkierungsflächen im Perimeter aufgehoben werden?
- Wieviele Veloabstellplätze gibt es im direkten Umfeld des Lindenplatzes momentan? Wie sind diese ausgelastet? Wieviele Veloabstellplätze sollen künftig angeboten werden und wo sind diese mit Vorteil anzuordnen?
- Wo liegen die Grenzen der gestalterischen Einflussnahmemöglichkeiten im Bereich Baslerstrasse (laufendes Kantonsstrassenprojekt)?



- 1 Parkplätze Lindenplatz, Blickrichtung Restaurant Lindenexpress
- 2 Veloabstellplätze Ecke Baslerstrasse - Lindenplatz (Neue Lösung im Auflageprojekt Baslerstrasse enthalten)
- 3 Lindenstrasse, Blickrichtung Apotheke

7 Weitere Auflagen



Interessenslinie Kanton Baselland

- gemäss Auflageprojekt Erneuerung und Umgestaltung Baslerstrasse Etappe 1, Abschnitt 2 Lerchenweg - Poststrasse (22. August 2014)
- Strassenprojekt mit Tramhaltestelle Lindenplatz
- Anpassungen und Renovation Kiosk
- Ersatz der bestehenden Veloabstellplätze Ecke Baslerstrasse - Lindenplatz durch 12 neue gedeckte Veloabstellplätze
- Umsetzung frühestens 2019

Schützenswerte Fassade

- Attraktive Wohnhaus-Fassade mit Zeugnis der industriellen Vergangenheit

Trafostation Lindenplatz

- untergebracht in separatem Raum im Kioskgebäude
- betrieben durch Genossenschaft Elektra Münchenstein (EBM)
- EBM hat keine Sanierungs-/ Umbaupläne in nächster Zeit; Verkabelung wird zusammen mit Umsetzung Kantonsstrassenprojekt erneuert und neu wird ein unterirdischer Schacht im Trottoir eingebaut
- Verschiebung ist grundsätzlich möglich, aber mit Aufwand verbunden und muss zusammen mit dem Umbau der Kantonsstrasse erfolgen
- Verschiebung wäre bewilligungspflichtig beim Starkstrominspektorat: Zeitbedarf Vorprojekt bis Bauende inkl. Bewilligungsverfahren ca. 1 Jahr
- zu erwartende Kosten für Verschiebung Trafostation: Fr. 150' -300'000



- 1 Baslerstrasse, Blickrichtung Kiosk
- 2 Kiosk
- 3 Schützenswerte Fassade Wohnhaus Lindenplatz

Anforderungen an die Gestaltung Lindenplatz

✦ Das Kantonsprojekt „Erneuerung und Umgestaltung Baslerstrasse“ befindet sich in der öffentlichen Auflage und umfasst neben dem engeren Strassenraum auch den Kiosk und die Veloabstellplätze auf dem Lindenplatz.

✦ Die Gestaltungsspielräume im Bereich Baslerstrasse (Ideenperimeter, vgl. Kap. 2 „Perimeter“) sollen vor dem Planungsstart mit Gruner Ing. und dem Kanton besprochen werden.

✦ Falls alternative Vorschläge für den Kiosk und die Veloabstellplätze gemacht werden, würden diese Bausteine im Bauprojekt Baslerstrasse entsprechend ausgetauscht werden.

✦ Ein alternativer Standort für den Kiosk wäre verbunden mit dem Versetzen der bestehenden Trafostation im Kiosk-Gebäude. Der entstehende Aufwand müsste mit einem ausgewiesenen Mehrwert begründet werden.

✦ Die aus Sicht der Gemeinde Allschwil schützenswerte Fassade am Lindenplatz soll erhalten bleiben und in die städtebaulichen Überlegungen im Ideenperimeter integriert werden.

8 Grobe Baukostenschätzung



Gestaltungsperimeter, Teil Strassenraum + private Gebäudevorzonen Lindenstrasse

- Fläche: ca. 2'100 m²
- Annahme einfache Eingriffe, Belagserneuerung etc. ≈ 300 Fr./m²
- >> Baukosten^{approximativ}: 630'000 Fr.

Gestaltungsperimeter, Teil Lindenplatz inkl. Strasse Lindenplatz

- Fläche: ca. 2'800 m²
- Annahme mittlere Eingriffstiefe, Belagserneuerung, Ausstattung, Bepflanzung, Beleuchtung (exkl. Kleinarchitektur / Verschiebung Kiosk+Trafostation) ≈ 500 Fr./m²
- >> Baukosten^{approximativ}: 1.4 Mio. Fr.

Gestaltungsperimeter gesamt

- Fläche: ca. 4'900 m²
- >> Baukosten^{approximativ} (exkl. Honorar + MwSt.): 2.03 Mio. Fr.
- >> + 20% Honorarkosten: 410'000 Fr.
- >> + 8% MwSt: 195'000 Fr.
- >> **Baukosten^{approximativ}: (inkl. Honorar + MwSt.): 2.65 Mio. Fr.**

Erwartete Ko-Finanzierung:

- Bund (Förderung Massnahme Lindenplatz im Rahmen Aggloprogramm BL 3G): Annahme 20% der Baukosten: 530'000 Fr.
- Kanton (erwartete Ko-Finanzierung von alternativen Kiosk-Lösungen im Umfang der nötigen Anpassungen gem. Strassenprojekt): budgetiert sind Fr. 350'000 (exkl. MwSt.). Achtung: Veränderungen am Kiosk sind bisher nicht einkalkuliert!

Die approximativen Baukosten werden bereits vor Beginn des Gestaltungsverfahrens benötigt, um die zu leistenden Entschädigungen der teilnehmenden Teams gemäss SIA 143 zu ermitteln.

Die Annahmen zur Eingriffstiefe sind vorläufig und müssen anhand der konkreten gestalterischen Lösungen verifiziert werden. Nicht einkalkuliert sind ausserdem mögliche architektonische Massnahmen wie ein allfälliger Ersatzneubau des Kioskgebäudes (inkl. allfällig nötiger Verlegung der Trafostation).

Der Perimeter und der Umfang der gestalterischen Einflussnahmemöglichkeiten in den heutigen Strassenräumen steht noch in Abhängigkeit von den Ergebnissen der Verkehrsstudie (Erkenntnisse zu erwarten im Frühling 2016).

Die Grobkalkulation erfolgt über Flächenkennwerte und dient lediglich als Richtgrösse in der Vorbereitung des Verfahrens.

Die vorgeschlagenen Gestaltungslösungen der Teams müssen auf Stufe Vorprojekt konkretisiert und kalkuliert werden. Erst die im Rahmen des Vorprojekts ermittelten Kosten des berücksichtigten Anbieters bilden die Basis für den zu vergebenden Auftrag.

9 Planerisches Vorgehen 2016

Die Gemeinde Allschwil hat sich aufgrund noch beweglicher Rahmenbedingungen und dem daraus resultierenden Bedürfnis nach Austauschmöglichkeiten mit den Bearbeitungsteams für die Durchführung eines Dialogverfahrens entschieden.

Aufgrund der zu erwartenden Auftragssumme des Folgeauftrags wird ein Studienauftrag nach SIA-Ordnung 143 im selektiven Verfahren durchgeführt. Demnach steht die Bewerbung mittels Referenzen in einem ersten Verfahrensschritt allen Interessierten Fachplanern offen, insofern sie den in der Ausschreibung definierten Eignungskriterien entsprechen.

Im Rahmen der Präqualifikation werden 3 Bewerbertteams selektioniert und zur Teilnahme am Studienauftrag eingeladen. Die eingeladenen Teams erarbeiten in Konkurrenz Lösungsvorschläge für die definierte Aufgabenstellung. Diese werden im Rahmen eines Zwischenworkshops diskutiert und nach einer Weiterbearbeitungsphase abschliessend nochmals präsentiert.

Das Beurteilungsgremium gibt eine Empfehlung über die Weiterbearbeitung des am besten bewerteten Lösungsvorschlags zu Händen Gemeinderat ab. Der Gemeinderat entscheidet über die Auftragsvergabe.

Den Verfassern des am besten bewerteten Lösungsvorschlags steht - vorbehaltlich der entsprechenden Kreditbewilligung - der Auftrag über die Projektierung, Ausschreibung und Realisierung des Lindenplatzes in Aussicht.

		Studienauftrag im selektiven Verfahren	
		Begleitung Studienauftrag	Parallele Arbeiten
Januar	Vorbereitung Gesamtverfahren	Projektorganisation, Terminplanung, Beteiligte / Anfragen	
Februar		Grundlagen zusammentragen und aufbereiten	Absprache mit Kanton / Gruner Ing. bzgl. Baslerstrasse
März	Präqualifikation	Erarbeitung Pflichtenheft mit Aufgabenstellung und Rahmenbedingungen	Information der betroffenen Grundeigentümer
April		Klären Verfahrensfragen, Abläufe, Zuständigkeiten, Programmsitzung	
Mai		öffentliche Publikation, Ausschreibung	
Juni	Studienauftrag	Vorprüfung und Beurteilung	Abschluss Verkehrsstudie Abschluss Modellgrundlage
Juli		Start Bearbeitungsphase Gestaltung Lindenplatz mit Startveranstaltung und Fragenbeantwortung	
August		Zwischen- Workshop	
September		Abgabe Pläne und Modell Vorprüfung	
Oktober	Bericht und Kommunikation	Schlusspräsentation und Beurteilung	
November		Bericht des Beurteilungsgremiums Zuschlagsverfügung und Rekursfrist	GR- Entscheid über Auftragsvergabe
Dezember		Ausstellung und öffentliche Publikation	

10 Planungskosten

Verfahrensbeschrieb		Studienauftrag im selektiven Verfahren
Varianz		eingeschränkte Varianz durch beschränkte Anzahl Teilnehmende
Dialog		Dialog
Submission		Submission von Teamleistungen Landschaftsarchitektur, Architektur/Städtebau und Verkehrsplanung
Grobkosten Verfahrensbegleitung*		
Vorbereitung/Grundlagen/ Organisatorisches		10'000
Präqualifikation		20'000
Studienauftrag (mit vereinfachter Vorprüfung)		30'000
Berichterstellung / Kommunikation		8'000
Total		68'000
Total inkl. MwSt.		73'500
Kosten Planungskredit		
Verfahrensbegleitung*		73'500
Verkehrsstudie (als Grundlage für die Neugestaltung) inkl. MwSt Preisgelder und Entschädigungen 3 Teams pauschal		25'000
Expertenhonorare Beurteilung (3 Experten à 4.5 Tage Aufwand + Kostenprüfer)**		75'000
Nebenkosten Verfahren (inkl. Modellgrundlage + 5 Einsätze)**		30'000
Total Kosten *** (Planungskredit)		189'500
Bewertung		
Vorteile / Chancen		Dialogmöglichkeiten / direkter Kontakt Planungsbüros / Einflussnahmemöglichkeit auf Projektentwicklung
Nachteile / Risiken		Weniger grosse Varianz durch beschränkte Anzahl Teilnehmer / Gefahr der "Angleichung" der Beiträge durch Feedback während Projekterarbeitung / grösserer Organisationsaufwand + Sitzungsaufwand des Gremiums als im anonymen Verfahren (Projektwettbewerb)

11 Grobterminplan Lindenplatz

Der nachfolgende Grobterminplan gibt einen Ausblick auf die Planungs- und Projektierungszeit Lindenplatz bis zum möglichen Baubeginn.

Noch zu koordinieren sind insbesondere:

- Koordinationsgespräche mit Kanton Baselland bzgl. laufendem Projekt Baslerstrasse und gestalterischen Einflussnahmemöglichkeiten aus Blickwinkel Lindenplatz
- Abstimmung Bauablauf mit Bauzeit Baslerstrasse (der voraussichtliche Baustart an der Baslerstrasse ist momentan noch nicht bekannt, die Etappierung ist noch nicht geklärt, ca. 2020-2025 wird im Abschnitt Lindenplatz gebaut)
- Informationsgespräche mit betroffenen Grundeigentümern (bevor Gebäudevonzonen als Bestandteil der Aufgabenstellung kommuniziert werden)

metron

Stahlrain 2
Postfach

5201 Brugg
Schweiz

info@metron.ch
www.metron.ch

T +41 56 460 91 11
F +41 56 460 91 00