

Umgestaltung Lindenplatz

Bericht an den Einwohnerrat
vom 25. September 2019



Inhalt	Seite
1. Ausgangslage	3
1.1 Chronologie Umgestaltung Lindenplatz	3
1.2 Mitwirkungsveranstaltungen	5
1.3 Spezialkommission Lindenplatz	6
1.4 Projektwettbewerb	6
1.5 Bisherige Projektierung	8
2. Projektbeschreibung	8
2.1 Projektinhalt	8
2.2 Perimeter	10
2.3 Nachbarprojekte	11
2.4 Neuer Kiosk	12
2.5 Kinderspiel	13
2.6 Verkehrskonzept	15
2.7 Parkierung	16
2.8 Vegetationskonzept	17
2.9 Beleuchtungskonzept	17
2.10 Werkleitungen	17
2.11 Unterhalt Gebäude und Platz	17
3. Termine	18
4. Finanzielles	18
4.1 Kosten	18
4.2 Zusatzkosten Module	19
4.3 Beiträge von Dritten	19
4.4 Mieteinnahmen Kiosk	21
5. Anträge	22

Beilage/n

- Keine

1. Ausgangslage

Am 8. August 2013 hat die Interessengemeinschaft Neuallschwil dem Gemeinderat eine Petition mit der Bezeichnung "Der Lindenplatz – ein Begegnungsort für Neuallschwil" mit über 500 Unterschriften übergeben. Die Petenten fordern eine Umgestaltung des Lindenplatzes, mit einer Planung von Fassade zu Fassade, Einrichtung einer Begegnungszone, begehbarem Kiosk, öffentlichem WC, einem Boule-Spiel sowie genügend Stühlen und Bänken zum Verweilen.

1.1 Chronologie Umgestaltung Lindenplatz

Datum/Zeitraum	Beschrieb
Juli bis Oktober 2013	Durchführung einer Potentialstudie Baslerstrasse (LOST Architekten)
August 2013	Übergabe der Petition "Der Lindenplatz – ein Begegnungsort für Neuallschwil" durch die Interessengemeinschaft Neuallschwil
August 2014	Bevölkerungsbefragung mit Fragebogen "Wie möchten Sie den Lindenplatz in Zukunft nutzen"?
Oktober 2014	Öffentliche Veranstaltung betreffend künftiger Nutzung des Lindenplatzes
November 2014	Potentialstudie Lindenplatz, Analyse und Konzeptansätze zum Lindenplatz Allschwil (pg landschaften und LOST Architekten)
Dezember 2014	Ablehnung des Investitionskredits (für die Planung Lindenplatz im Jahr 2015) durch den Einwohnerrat
Februar 2015	Zustimmung des Einwohnerrats zur Motion von Bruno Gadola zur Erarbeitung eines Meilensteinplanes Lindenplatz
Dezember 2015	Der Einwohnerrat weist den Bericht zur Motion von Bruno Gadola betreffend Meilensteinplanung Lindenplatz dem Gemeinderat zurück
März 2016	Medienmitteilung Regierungsrat Basel-Landschaft (zeitnahe Umsetzung des Projektes Erneuerung und Umgestaltung Baslerstrasse)
Mai 2016	Bildung der Spezialkommission "Umgestaltung Lindenplatz"
5. Dezember 2017	Zustimmung des Einwohnerrats zur Durchführung eines Studienauftrags im Dialogverfahren, Geschäft 4359

Datum/Zeitraum	Beschrieb
April bis Juni 2018	Durchführung Präqualifikation Umgestaltung Lindenplatz
21. Juni 2018	Informationsanlass für die direktbetroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer
August bis Dezember 2018	Durchführung Studienauftrag Lindenplatz
Januar 2019	Auswahl des Siegerprojekts Umgestaltung Lindenplatz durch das Beurteilungsgremium
Februar 2019	Vernissage Siegerprojekt Umgestaltung Lindenplatz
Februar 2019	Öffentliche Ausstellung des Siegerprojekts im Lichthof der Gemeindeverwaltung Allschwil
Mai 2019	Öffentliche Vorstellung des Projekts am Lindenplatz-Stammtisch Restaurant Harmonie, Allschwil
Juni 2019	Vorstellung des Projekts Umgestaltung Lindenplatz der Kinder- und Jugendkommission
März bis September 2019	Ausarbeitung Vorprojekt inkl. Kostenzusammenstellung
September 2019	Vorstellung des definitiven Vorprojekts Umgestaltung Lindenplatz an die Kinder- und Jugendkommission

Die Verwaltung beauftragte das Architekturbüro LOST mit einer Potentialstudie Baslerstrasse, um im Zusammenhang mit dem Kantonsprojekt Baslerstrasse die stadträumlichen Entwicklungschancen auszuloten. Parallel dazu ging die Petition "Der Lindenplatz - ein Begegnungsort für Neuallschwil" vom Sommer 2013 ein, weshalb im Oktober 2014 eine öffentliche Dialog-Veranstaltung "Künftige Nutzung Lindenplatz" in der Turn- und Konzerthalle Gartenstrasse, unter reger Teilnahme der Bevölkerung zur Erfassung der Wünsche und Anforderungen an den Lindenplatz, durchgeführt wurde.

Auf der Grundlage der Erkenntnisse aus dem Dialogprozess, den durchgeführten Umfragen und der Petition "Der Lindenplatz – ein Begegnungsort für Neuallschwil", beantragte der Gemeinderat für das Jahr 2015 die Planung einer allfälligen Umgestaltung des Lindenplatzes. Den entsprechenden Investitionskredit lehnte der Einwohnerrat anlässlich der Budgetsitzung im Dezember 2014 ab. Dies nicht zuletzt, weil die Realisierung der Erneuerung und Umgestaltung Baslerstrasse durch den Kanton Basel-Landschaft erst zu einem späteren Zeitpunkt erfolgen sollte. Wenig später stimmte der Einwohnerrat einer Motion von Bruno Gadola mit einem Budget von CHF 30'000.00 zur Erarbeitung eines Meilensteinplanes Lindenplatz zu. Darauf erarbeitete die Verwaltung mit externen Planern den entsprechenden Meilensteinplan.

Der Gemeinderat hat dem Einwohnerrat am 8. Dezember 2015 den Bericht zur Motion von Bruno Gadola betreffend Meilensteinplanung Lindenplatz vorgelegt. Das Geschäft wurde an den Gemeinderat zurückgewiesen. Die Gründe dazu lagen u.a. in der zeitlichen Einschätzung. Der Einwohnerrat konnte dem Antrag des Gemeinderats nicht folgen, die Planung umgehend voranzutreiben, um in den Abstimmungen mit dem Kanton, dessen Planungen weit vorangeschritten waren, auf zumindest annähernd ähnlicher Ebene verhandeln zu können und damit die Interessen der Gemeinde angemessen zu vertreten. In Anbetracht des akuten Spardrucks wurde der Bericht abgewiesen mit der Begründung, die Baslerstrasse werde frühestens in einigen Jahren, wenn überhaupt irgendwann, saniert. Ein zweiter Grund für die Rückweisung lag darin, dass die Erwartungen an das Ausmass einer Umgestaltung innerhalb des Einwohnerrates weit auseinandergingen.

Laut einer Medienmitteilung des Regierungsrats des Kantons Basel-Landschaft vom 16. März 2016, beabsichtigte der Kanton Basel-Landschaft dann doch wider Erwarten eine zeitnahe Umsetzung des Projektes Erneuerung und Umgestaltung Baslerstrasse. Er hatte sich entschlossen, mit den konkreten Bauarbeiten im Jahr 2018 im Abschnitt Morgartenring bis Grabenring zu beginnen.

Daraufhin beschloss der Gemeinderat im Mai 2016, die Spezialkommission "Umgestaltung Lindenplatz" zu bilden. Ziel war es, den Lindenplatz zeitgleich mit der gemäss regierungsrätlicher Medienmitteilung vom 16. März 2016 vorgezogenen Sanierung der Baslerstrasse (Teilabschnitt Morgartenring bis Grabenring) umgestalten zu können oder zumindest vor Baubeginn des relevanten Abschnitts über eine abgeschlossene Bauprojektplanung Lindenplatz zu verfügen.

Mit dem Bericht an den Einwohnerrat Geschäft 4359 vom 15. November 2017 sollte ein Studienauftrag im selektiven Verfahren im Jahr 2018 vorbereitet und durchgeführt werden. Dafür hat der Einwohnerrat den Betrag von CHF 194'500.00 freigegeben.

1.2 Mitwirkungsveranstaltungen

Im August 2014 wurde ein Fragebogen mit der Aufschrift "Wie möchten Sie den Lindenplatz in Zukunft nutzen?" der Bevölkerung rund um den Lindenplatz verteilt.

Am Samstag, 25. Oktober 2014 wurden die Resultate an einer von der Kommunikationsagentur rihm kommunikation moderierten öffentlichen Dialogveranstaltung zum Lindenplatz diskutiert. Für die zukünftige Bearbeitung des Projekts war es wichtig, nicht nur die Vorstellungen der Petitionäre zu kennen, sondern auch diejenigen der übrigen Menschen und Interessengruppierungen. Im Zentrum der Veranstaltung stand deshalb die Frage, wie der Lindenplatz in Zukunft von der Bevölkerung genutzt werden möchte.

Die Behörden und Planer konnten an dieser Veranstaltung ihre Vorarbeiten von einem breiten Publikum kritisch befragen lassen und so die Planungssicherheit durch Fokussierung auf breit getragene Schwerpunkte erhalten.

Wie bereits erwähnt, wurden am 21. Juni 2018 alle direkt betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer zu einer Infoveranstaltung eingeladen, um den Stand des laufenden Studienauftrags aufzuzeigen.

1.3 Spezialkommission Lindenplatz

Anfangs Mai 2016 hat der Gemeinderat beschlossen, eine Spezialkommission Umgestaltung Lindenplatz einzuberufen, um die Projektziele, basierend auf zahlreichen Grundlagen wie der im Jahr 2014 extern moderierten Dialogveranstaltung, 'künftige Nutzung Lindenplatz' und zusätzlich der ausgewerteten schriftlichen Umfrage, genauer auszuarbeiten. Diese hat in fünf Sitzungen und einer Exkursion zu exemplarischen Platzgestaltungen im Raum Zürich die Fragestellung eingehend diskutiert. In einer sehr konstruktiven Zusammenarbeit aller Beteiligten wurden bezüglich Umgestaltungsausmass und Vorgehen wie auch zu anderen Aspekten der Platzgestaltung breit abgestützte übereinstimmende Haltungen entwickelt, was sich in einer einstimmig beschlossenen Empfehlung an den Gemeinderat äusserte.

Die Spezialkommission Lindenplatz setzte sich aus folgenden Mitgliedern zusammen:

Fraktionsvertreterin/Fraktionsvertreter

Julia Gosteli, EVP/GLP/Grüne
Andreas Bärtsch, FDP-Fraktion
Christian Kellermann, CVP-Fraktion
Florian Spiegel, SVP-Fraktionsvorsitzender
Etienne Winter, SP-Fraktionsvorsitzender

Petitionäre

Beni Gnos
Christian Stocker Arnet

Vertreter Gemeinderat

Christoph Morat, Ressortverantwortlicher für Siedlungsentwicklung und Mobilität sowie für Kultur, Freizeit und Sport
Robert Vogt, Ressortverantwortlicher für Anlagen und gemeindeeigene Bauten

Gemeindeverwaltung

Jürgen Johner, Abteilungsleiter EPB
Marc G. Rueff, Gruppenleiter Tiefbauprojekte, Abteilung EPB

1.4 Projektwettbewerb

Im Jahr 2018 wurde, basierend auf einer offenen Präqualifikation, ein Studienauftrag mit drei interdisziplinären Planerteams im Dialogverfahren durchgeführt. Ziel des Studienauftrages war die Evaluation des bestmöglichen Erneuerungskonzeptes für den Lindenplatz und die Vergabe des Planungsauftrages nach den Richtlinien des öffentlichen Beschaffungsrechts. Im Frühjahr 2019 wurde das Siegerprojekt dem Einwohnerrat präsentiert und öffentlich ausgestellt.

Wie bereits erwähnt, hat das Nachwuchsteam META Landschaftsarchitektur GmbH, Basel, den Studienauftrag "Umgestaltung Lindenplatz" gewonnen. Das solide Gestaltungskonzept überzeugte das Beurteilungsgremium mit seiner Klarheit, seiner Nutzungsflexibilität und seiner Entwicklungsfähigkeit. Weitere Mitglieder des Siegerteams waren das Architekturbüro Caesar Zumthor Architekten GmbH, Basel, und das Verkehrsplanungsbüro B+S AG, Bern.

Der Gemeinderat hat im Februar 2018 die Mitglieder des Beurteilungsgremiums bestätigt und die Durchführung der offenen Präqualifikation und anschliessend den eigentlichen Studienauftrag mit drei interdisziplinären Planerteams veranlasst.

Beurteilungsgremium

Sachpreisrichter:

- Robert Vogt, Gemeinderat und Ressortverantwortlicher Anlagen und gemeindeeigene Bauten
- Andreas Bärtsch, Einwohnerratsvertreter und Präsident der einwohnerrätlichen Kommission für Bauwesen und Umwelt (KBU) sowie ehemaliges Mitglied der Spezialkommission Umgestaltung Lindenplatz
- Christian Stocker Arnet, Vertreter der Petitionäre, Einwohnerrat und ehemaliges Mitglied der Spezialkommission Umgestaltung Lindenplatz
- Stellvertreter Beurteilungsgremium:
Christoph Morat, Gemeinderat und Ressortverantwortlicher Siedlungsentwicklung

Fachpreisrichter:

- Lorenz Eugster, Dipl. Landschaftsarchitekt FH SIA, MAS EPFL en développement territorial
- Jacqueline Parish, Fachbereichsleiterin Stadtraum, Tiefbauamt Zürich
- Christian Pestalozzi, Dipl. Ingenieur ETH SIA, Verkehrsingenieur SVI
- Jürgen Johner, Dipl. Architekt ETH SIA und Abteilungsleiter Entwickeln Planen Bauen (EPB)
- Stellvertreterin Fachgremium:
Lisa Euler, Dipl. Architektin TU und Gruppenleiterin Stadtentwicklung und Raumplanung

Experten (ohne Stimmrecht):

- Michele Capozza, Projektleiter Basler Verkehrsbetriebe
- Axel Mühlemann, Leiter Fachbereich Projektmanagement Tiefbauamt Kanton Basel-Landschaft
- Ruedi Stauffer, Metron Raumentwicklung AG
- Dimitri Murbach, Metron Raumentwicklung AG
- Philippe Laugel, Abteilungsleiter Regiebetriebe
- Jan Bachofer, Projektleiter EPB

Präqualifikation

Das Beurteilungsgremium hat im Juni 2018 die für den eigentlichen Studienauftrag zugelassenen Teams ausgewählt:

- Westpol Landschaftsarchitekten GmbH, Feldbergstrasse 42, 4057, Basel, Schweiz
- raderschallpartner ag landschaftsarchitekten bsia sia, Bruechstrasse 12, 8706, Meilen, Schweiz
- Meta Landschaftsarchitektur GmbH, Habsburgerstr. 36, 4055, Basel, Schweiz (Nachwuchs)

Studienauftrag

Der Gemeinderat hat am 20. Juni 2018 die Auswahl der Teams bestätigt und das Studienauftragsprogramm Umgestaltung Lindenplatz verabschiedet.

Mitte Juni 2018 wurde den direkt betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern der Stand des Projektes vorgestellt. Am 14. August 2018 erfolgte die Startsetzung Studienauftrag Lindenplatz. Im Weiteren gab es eine Zwischenbesprechung am 26. September 2018 und am 15. Januar 2019 fand die Schlusspräsentation des Studienauftrags Lindenplatz statt. Das Gremium empfahl einstimmig das Projekt des Büros META Landschaftsarchitekten zur weiteren Bearbeitung und Umsetzung. Der Gemeinderat bestätigte im Februar 2019 den Entscheid des Beurteilungsgremiums. Die drei Projekte wurden am 20. Februar 2019 vor der Einwohnerratssitzung präsentiert und während zwei Wochen öffentlich im Lichthof der Gemeindeverwaltung Allschwil ausgestellt. Ferner wurde das Projekt Umgestaltung Lindenplatz am 21. Mai 2019 am Lindenplatz-Stammtisch des Restaurants Harmonie, Allschwil, öffentlich vorgestellt.

Am 11. Juni 2019 wurde das Projekt Umgestaltung Lindenplatz der Kinder- und Jugendkommission präsentiert. Die von der Kinder- und Jugendkommission vorgeschlagenen Änderungen wurden der Kommission an einer weiteren Sitzung am 3. September 2019 vorgestellt.

Ab Februar bis September 2019 folgte die Ausarbeitung des Vorprojektes inkl. Kostenschätzung.

1.5 Bisherige Projektierung

Im Frühling 2019 wurde das Siegerteam unter Führung des Büros META Landschaftsarchitektur GmbH gemäss der Empfehlung des Beurteilungsgremiums vom Gemeinderat mit der Weiterbearbeitung beauftragt. In einer intensiven Weiterbearbeitungsphase wurde das Wettbewerbsprojekt verfeinert und im Vorprojekt auf die konkreten Anforderungen abgestimmt.

Der Gemeinderat genehmigte am 18. September 2019 das Vorprojekt Umgestaltung Lindenplatz.

2. Projektbeschreibung

2.1 Projektinhalt

Der vorliegende Freiraumentwurf verfolgt das Ziel, den Lindenplatz seinem Namen nach in einen echten Platzraum zu verwandeln. Eine Freiraumtypologie, die es in Allschwil in dieser Form noch nicht gibt und dadurch eine wichtige Ergänzung der Freiraumversorgung darstellt. Aufbauend auf seiner historischen Prägung wird der Ort in einen zeitgenössischen Platzraum transformiert. Ein Platz, der es den Einwohnerinnen und Einwohnern der Gemeinde Allschwil erlaubt, Märkte und Feste abzuhalten, und der im Alltag zu einem Aufenthaltsort und Treffpunkt wird. Vom Grundgedanken ein nutzungsoffener Raum, der anpassungsfähig ist und vielfältig bespielt werden kann. Alle vorgeschlagenen Interventionen verfolgen das Ziel, das vorhandene Nutzungspotential zu vergrössern. Die heute vorherrschende Kleinteiligkeit, ausgelöst durch räumliche und funktionale Zäsuren, wird zugunsten einer neuen Grosszügigkeit und städtischen Gelassenheit aufgegeben.

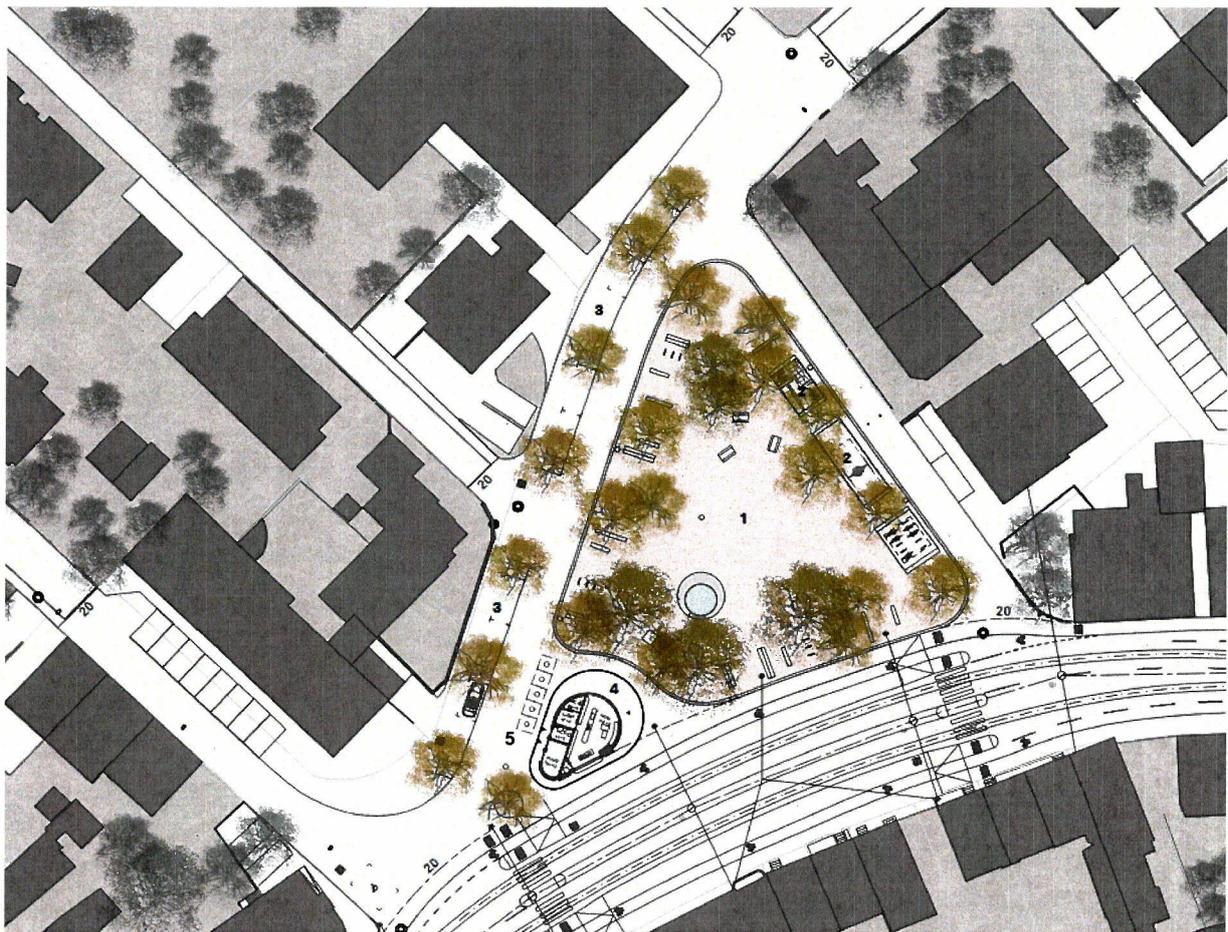


Abbildung 1: Freiraumentwurf

- 1 Freie Fläche
- 2 Spielen
- 3 PKW-Parkplätze
- 4 Kiosk mit Vordach
- 5 Wertstoffsammelstelle

Die Verwandlung des Lindenplatzes beginnt mit dem Herausarbeiten bestehender Qualitäten. Die ortsprägenden Bestandsbäume werden, wo möglich als Identitätsträger erhalten. Sie bilden das Grundgerüst für die Weiterentwicklung des Baumbestands. Gleichzeitig werden qualitätsmindernde Elemente entfernt oder versetzt. Die räumlichen Barrieren, in Form von Hecken und Zäunen, werden aufgehoben um den Platz zu öffnen. Das Verkehrsregime wird angepasst und die Platzränder von parkenden Autos befreit. Der Kiosk mit Traforaum wird in die Weggabelung verschoben und bekommt durch seine Ausrichtung einen grösseren Bezug zum Freiraum. Neu erhält der Lindenplatz eine unterirdische Wertstoffsammelstelle, welche hinter dem Kiosk angeordnet ist (vgl. dazu Postulat Geschäft Nr. 4052 vom 25.01.2012). Die abgekieste Mergelfläche wird mit einfachen Materialien und schlichter Gestaltung zum robusten Zentrum, das über die Nutzungsorganisation auf den Gesamtraum ausstrahlt. Der Platz ist hindernisfrei und ohne Niveauübergänge gestaltet. Ein Aussenrand mit einer taktilen Kante von 3 cm, eine chaussierte Mitte und einzelne ergänzende Markierungen gewährleisten die Nutzung für Sehbehinderte.

2.2 Perimeter

Der Wettbewerbsperimeter verläuft von Fassade zu Fassade und beinhaltet den Lindenplatz sowie den umliegenden Strassenraum inkl. der Baslerstrasse. Die privaten Vorbereiche sollten ebenfalls im Wettbewerbsperimeter mitberücksichtigt werden. Der darin umzusetzende Projektperimeter (blau schraffiert) beinhaltet den Lindenplatz mit den umliegenden Strassen, wie Lindenstrasse und dem ‚Lindenplatzweg‘ und hat eine Fläche von 3'973 m². Bei der Koordinierung des Verkehrskonzepts zwischen Verkehrsplaner des Planungsteams und dem Fachexperten Verkehr des Beurteilungsgremiums hat sich herausgestellt, dass es aus verkehrstechnischer Sicht grosse Vorteile bietet, die beiden Bereiche bei Migros und Coop als Erweiterungsperimeter (rot schraffiert) zusätzlich zum Projektperimeter (blau schraffiert) zu realisieren.

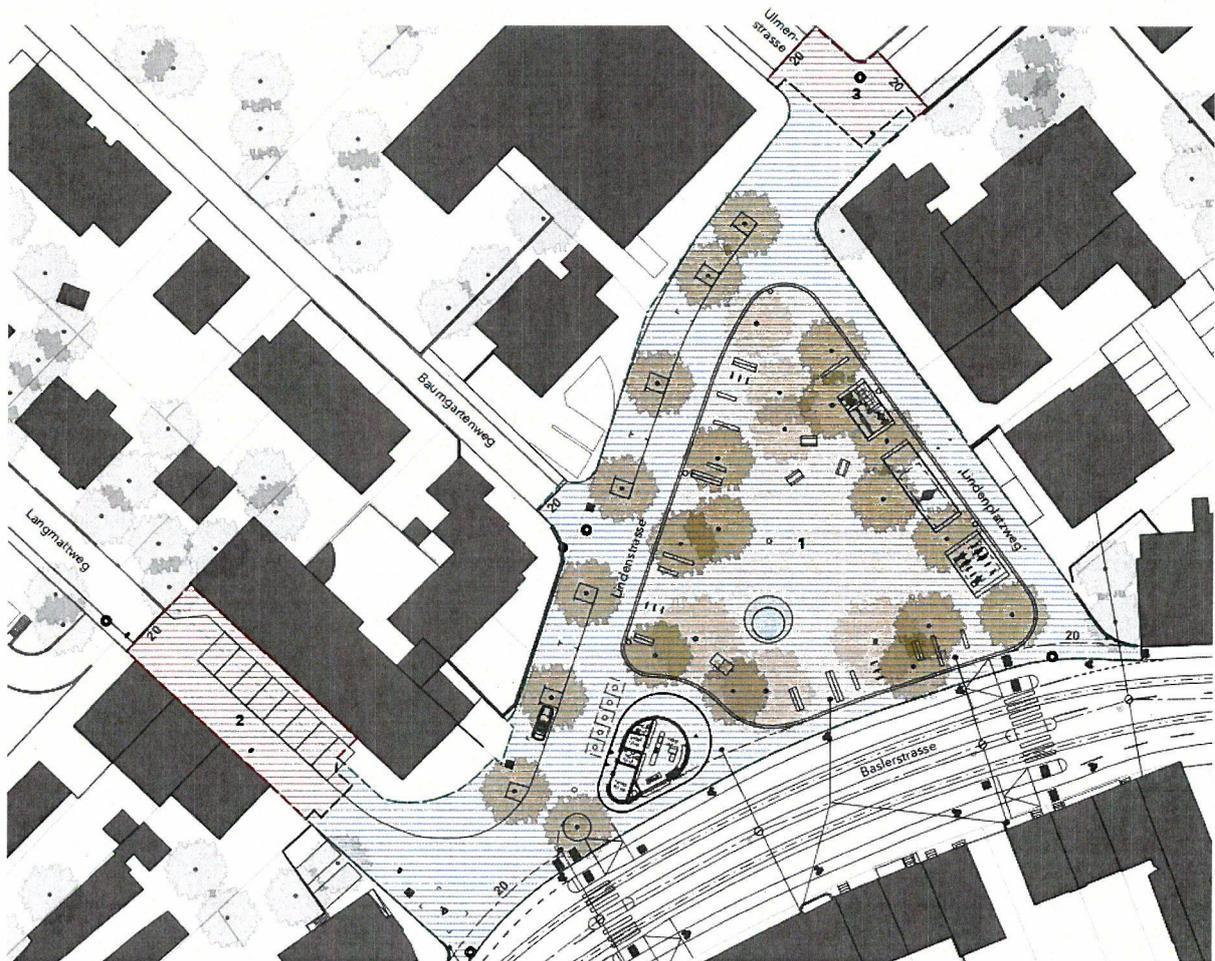


Abbildung 2: Projektperimeter mit Erweiterung

- 1 Projektperimeter (blau)
- 2 Erweiterungsperimeter 1 (rot): Migros
- 3 Erweiterungsperimeter 2 (rot): Coop

Die Flächen Erweiterungsperimeter 1 (Migros), Erweiterungsperimeter 2 (Coop) sowie die privaten Flächen der angrenzenden Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer zwischen der Parzellengrenze und Fassade werden in optionale Module eingeteilt.

Modul 1: Erweiterungsperimeter 1 (Migros)

Umfasst die Ausweitung der Begegnungszone entlang der Migros und hat eine Fläche von 363 m². Der Langmattweg kann bis auf Höhe der Anlieferung Migros in beide Richtungen befahren werden. Weiter in Richtung Baselmattweg wird das Verkehrsregime in einen Einbahnverkehr geändert. Durch das Ausparken in Richtung Baslerstrasse wird das Quartier vom Verkehr entlastet.

- Die Erweiterungsfläche 1 (Migros) wird als Option aufgezeigt und als Modul 1 in der Kostenaufstellung ausgewiesen.

Modul 2: Erweiterungsperimeter 2 (Coop)

Umfasst die Ausweitung der Begegnungszone über den Kreuzungsbereich Ulmenstrasse / Lindenstrasse und hat eine Fläche von 137 m². Die Verkehrsexperten stimmen überein, dass die Fussgängerüberwege im Bereich Coop und eine kurz darauf beginnende Begegnungszone mit Tempo 20 die Verkehrssituation verunklären. Um einen sicheren Übergang aus dem Tempo 50 Regime der Ulmenstrasse und der oberen Lindenstrasse in die Begegnungszone zu garantieren, ist es sinnvoll, den Kreuzungsbereich Ulmenstrasse / Lindenstrasse mit in die Begegnungszone aufzunehmen. Somit erfolgt der Tempowechsel von 50 auf 20 nicht unmittelbar nach einem Richtungswechsel respektive einer Kreuzungssituation. Durch die Ausweitung des Tempo 20 Regimes im Kreuzungsbereich können die Fussgängerüberwege weggelassen werden.

- Die Erweiterungsfläche 2 (Coop) wird als Option aufgezeigt und als Modul 2 in der Kostenaufstellung ausgewiesen.

Um den Lindenplatz zu einem attraktiven Begegnungs- und Aufenthaltsort umzugestalten, wurde, wie von den Petenten gefordert, der Planungssperimeter von Fassade zu Fassade gewählt. Das ausgewählte Konzept bezieht sich also nicht nur auf den Platz, sondern auch auf die privaten Flächen zwischen der Parzellengrenze und Fassade. Jedoch kann der neue Lindenplatz die geforderten Funktionen nicht nur im Planungssperimeter von Fassade zu Fassade, sondern auch schon im normalen "Platzperimeter" erfüllen (Wettbewerbsperimeter – ohne private Flächen).

Die Kontaktaufnahme mit den Grundeigentümerinnen bzw. den Grundeigentümern und der konkrete Entscheid, welche Flächen in Abstimmung mit den Grundeigentümerschaften tatsächlich umgestaltet werden sollen, erfolgt erst in einer späteren Projektphase. Die entsprechenden Kosten sind nicht Bestandteil dieser Sondervorlage.

2.3 Nachbarprojekte

Das Projekt Erneuerung und Umgestaltung Baslerstrasse, Abschnitt Marsstrasse bis Kantonsgrenze Basel-Stadt (Morgartenring), wird vom Januar 2020 bis Dezember 2020 umgesetzt. Im Anschluss an dieses Projekt wird der Lindenplatz umgestaltet. Durch das Projekt Erneuerung und Umgestaltung Baslerstrasse muss der Kanton Basel-Landschaft den bestehenden Kiosk weiter in Richtung Lindenplatz verschieben.

2.4 Neuer Kiosk

Der bestehende Kiosk am Lindenplatz wird zugunsten einer städtebaulichen Neuordnung aufgegeben und durch einen Neubau an der historischen Verbindung zwischen Basel und Allschwil ersetzt. Der Lindenplatz kann sich zur Baslerstrasse öffnen - durch das Freispielen des Platzes wird eine flexible Nutzungsmöglichkeit geschaffen. Durch das Besetzen der Strassenecke Lindenplatz / Baslerstrasse klärt der Baukörper den Zugang zum nördlich gelegenen Quartier und wirkt als Solitärbau am Platz identitätsstiftend. Gleichzeitig schirmt er den Platz vom Kreuzungsbereich durch die Verortung an der Weggabelung ab. Das Dach des Kiosks schafft einen subtilen Übergang zwischen Freiraum und Gebäude, insbesondere durch die zunehmende Auskragung in Richtung des Platzes. Durch diese Geste wird die Eingangsseite aktiviert.

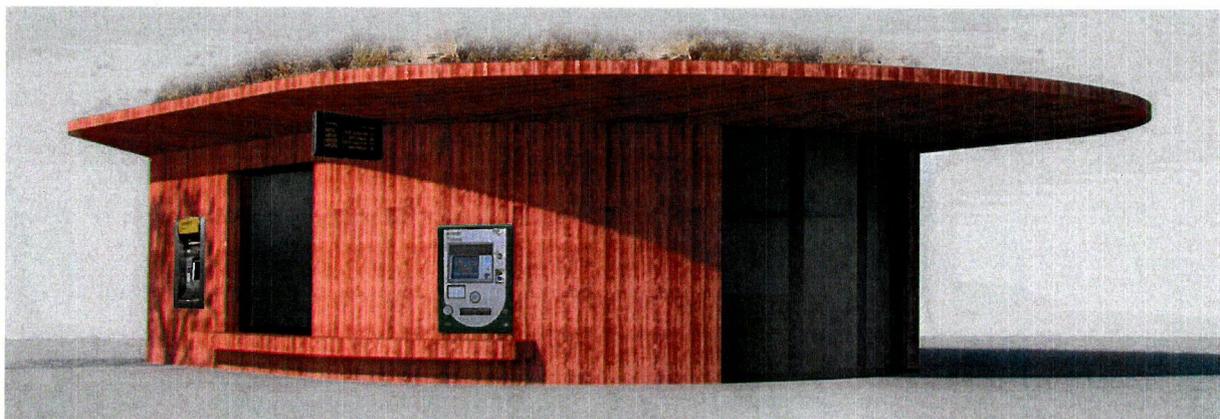


Abbildung 3: Neuer Kiosk

Grosse Öffnungen im Hauptraum ermöglichen eine Blickbeziehung zur Baslerstrasse und auf den Platz. Die innere Struktur lässt durch die Anordnung der Nebenräume eine flexible Nutzung zu. Mitarbeiter- WC und Lagerraum werden vom Kiosk direkt erschlossen. Das umlaufende Dach bietet Schutz vor Witterungseinflüssen und bildet einen Unterstand der Tramhaltestelle. Mit zunehmender Auskragung in Richtung Lindenplatz akzentuiert es die dortige Aktivierung. Neben dem in der Fassade integrierten Postomat, welcher gut sichtbar zur Baslerstrasse platziert ist, befindet sich vor der Fensteröffnung eine Sitzbank. Gut ersichtlich wird ein Billettautomat in die Rundung integriert. Das öffentliche WC (IV) und der Traforaum sind zur Lindenstrasse orientiert.

Der neue Kiosk Lindenplatz wird weiterhin von der Mieterin Valora Schweiz AG betrieben. Die Mieteinnahmen sind unter "Finanzielles" genauer ausgewiesen.

Für die Umsetzung des Kantonsprojekts Erneuerung und Umgestaltung Baslerstrasse, müsste der bestehende Kiosk wenige Meter in Richtung Lindenplatz verschoben werden. Für diese Verschiebung des Kiosks hat der Kanton Basel-Landschaft einen Betrag von pauschal CHF 390'000.00 eingestellt. Wird der Kiosk im Zusammenhang mit der Umgestaltung Lindenplatz verschoben, so vergütet der Kanton Basel-Landschaft den eingestellten Betrag von CHF 390'000.00 der Gemeinde Allschwil.

2.5 Kinderspiel

Auf dem urbanen Platz steht das Thema Spiel, im Gegensatz zur vergangenen Gestaltung als Parkanlage, nicht mehr derart im Vordergrund. Dennoch werden in der angedachten Gestaltung zahlreiche Spielmöglichkeiten angeboten. Das Konzept sieht unterschiedliche Spielbereiche für unterschiedliche Altersgruppen vor. Entlang des ‚Lindenplatzwegs‘ gibt es einen Spielstreifen, der Balancier- und Klettermöglichkeiten sowie einen Sandkasten und eine Korbschaukel beinhaltet. Das Spielangebot wird durch den Brunnen mit eingelassenen Wasserdüsen und einen Tischtennistisch nahe des neuen Kiosks ergänzt. Zudem bietet der gesamte Platz die Möglichkeit, Pétanque zu spielen.



Abbildung 4: Kinderspiel

- 1 Spielstrasse
- 2 Balancieren / Klettern
- 3 Sandspiel / Korbschaukel
- 4 Pétanque
- 5 Brunnen mit Wasserspiel
- 6 Tischtennistisch

Der Brunnen, angeordnet in der Nähe des neuen Kiosks zwischen den zwei bestehenden Linden, misst 6.00 m im Durchmesser. Die azentrisch angeordnete Wasserfläche des Brunnens bietet einerseits einen breiten und einen schmalen Rand um das Wasser. Somit besteht zum einen die Möglichkeit, an das Wasser zu gelangen, und zum anderen den breiteren Rand als Aufenthaltsfläche zu benutzen. Der Brunnen wird als flacher Wassertisch mit einer Einstauhöhe von wenigen Zentimetern ausgebildet. In den Brunnen werden sieben Wasserdüsen eingebaut, welche durch eine Zeitschaltuhr gesteuert werden und in unterschiedlich grossen Fontänen spritzen. Zudem soll die Möglichkeit bestehen, die Wasserdüsen durch einen Druckknopf zu betätigen. Von Herbst bis zum Frühjahr wird der Brunnen mittels demontablem Bretterboden zu einer Bühne und kann bei den Veranstaltungen genutzt werden. Aussehen, Materialisierung sowie Brunnentechnik werden im Bauprojekt konkretisiert.

Aufgrund der Verkehrsberuhigung mit Tempo 20 und der Teilung des ‚Lindenplatzwegs‘ durch zwei klappbare Poller eignet sich der Bereich entlang des ‚Lindenplatzwegs‘ gut als Spielbereich. Die Gestaltung des Spielbereichs fügt sich selbstverständlich zwischen die Eichen-Sitzbänke ein. Das Thema der Eichen-Sitzbänke wird auch im Spielbereich beispielsweise in Form von Balancierbalken wiederaufgenommen. Der Spielbereich für Kleinkinder befindet sich unter den neu gepflanzten und gleichzeitig schattenspendenden Gehölzen. Balancier- und Klettermöglichkeiten werden durch eine Korbschaukel ergänzt. Angrenzend kann der obere Abschnitt des Lindenplatzes als Spielstrasse genutzt werden. Neben dem Spielbereich ist eine Wasserstelle mit Druckknopf angeordnet.

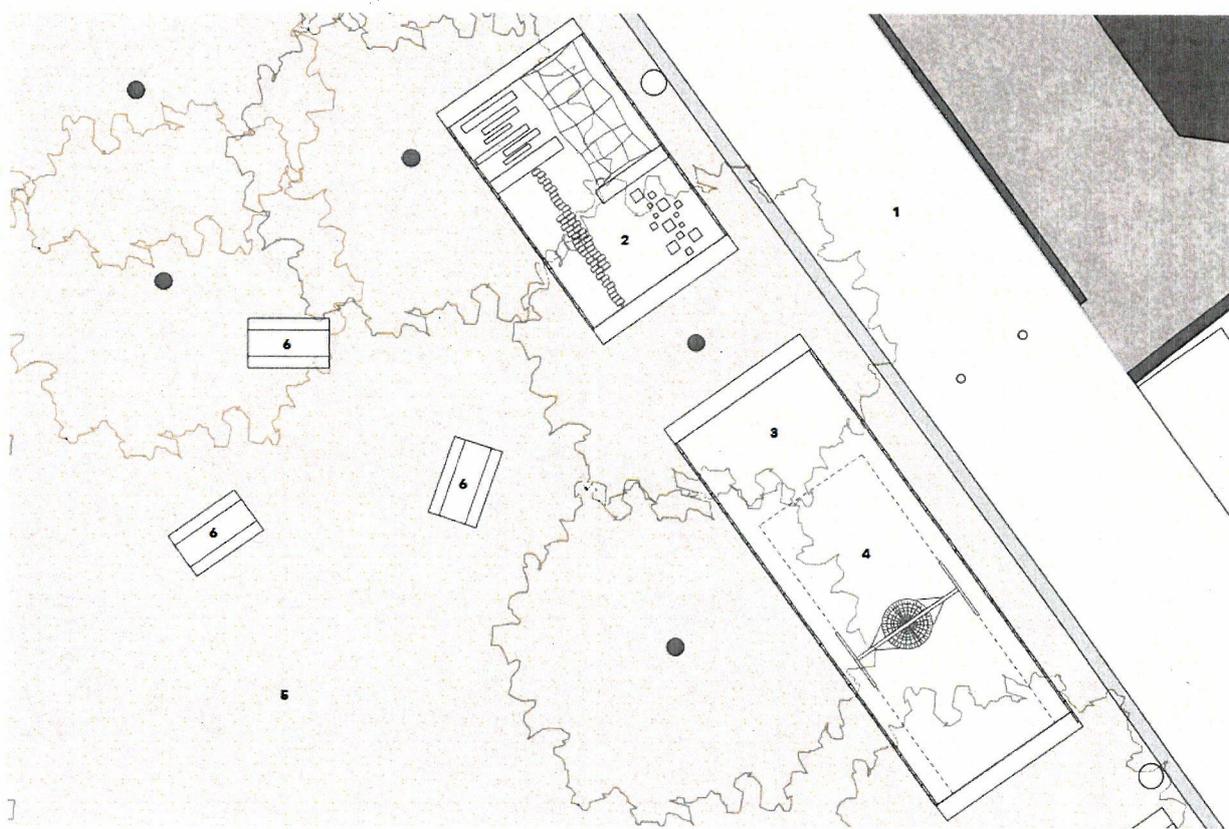
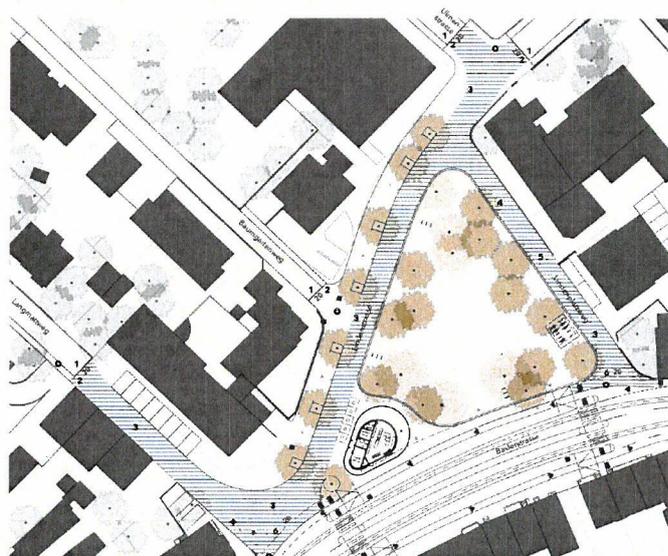


Abbildung 5: Spielbereich

- 1 Spielstrasse
- 2 Balancieren / Klettern
- 3 Sandspiel
- 4 Korbschaukel
- 5 Pétanque
- 6 Tisch-Bank-Kombination

2.6 Verkehrskonzept



Wie bereits von der Spezialkommission angedacht, soll das Verkehrsregime um den Lindenplatz in eine Begegnungszone mit Tempo 20 geändert werden. Die Begegnungszone soll durch die Bereiche bei Migros und Coop erweitert werden. Durch die Vergrößerung des Perimeters soll eine übersichtlichere Situation für alle Verkehrsteilnehmenden entstehen. Das Regime entspricht dem offenen Platzkonzept und den vielfältigen Nutzungsansprüchen. Die Verkehrsflächen werden in Asphalt ausgebildet. Die Parkplätze sind durch Markierungen gekennzeichnet. Sitzmöbel und Belagsmaterialwechsel markieren den Bereich zum zentralen Aufenthaltsraum.

Abbildung 6: Begegnungszone

Die Quartierschliessung erfolgt über die Lindenstrasse. Die Breite von 5.00 m ermöglicht eine Gleichzeitigkeit von Anlieferung für Migros und Coop und Müllentsorgung. Entlang der Parzellengrenze der Lindenstrasse wird ein 2.5 m breiter Fussgängerbereich geführt. Der Langmattweg kann bis auf Höhe der Anlieferung Migros in beide Richtungen befahren werden. Weiter in Richtung Baselmattweg wird das Verkehrsregime in einen Einbahnverkehr geändert. Der ‚Lindenplatzweg‘ wird nach der Parzelle Nr. A-1040 (Pizza Express) durch zwei klappbare Poller getrennt, sodass die Nutzung für Blaulichtorganisationen, Müllentsorgung oder Post gewährleistet sind. Aufgrund der Teilung des ‚Lindenplatzweg‘ ist es möglich, die 4.50 m breite Strasse im oberen Abschnitt als Spielstrasse zu verwenden.



Abbildung 7: Quartierschliessung

- 1 Anrampung Asphalt
- 2 Überfahrt über Randstein
- 3 Zone Tempo 20
- 4 Spielstrasse
- 5 Poller klappbar
- 6 Randabschluss Projekt Erneuerung und Umgestaltung Baslerstrasse

2.7 Parkierung

Der Lindenplatz ist heute stark von parkierten Autos geprägt. Aufgrund der Rückmeldungen der Bevölkerung, der Petitionäre wie auch auf einstimmige Empfehlung der Spezialkommission Lindenplatz soll zu Gunsten einer attraktiven und offenen Platzgestaltung (von Fassade zu Fassade) auf einen Teil der Parkplätze verzichtet werden. Dies bestätigt auch das Verkehrsgutachten von Pestalozzi & Stäheli vom 8. September 2017. Mit dem nun vorliegenden Projekt entstehen gegenüber den bisher 20 Parkplätzen in Lindenstrasse und „Lindenplatzweg“ neu 7 Kurzzeitparkplätze in der Lindenstrasse, 1 Behindertenparkplatz vor der Apotheke und 1 zusätzlicher Parkplatz im Langmattweg vor der Migros. Die neuen Kurzzeitparkplätze verbessern durch eine höhere Wechselfrequenz das Parkplatzangebot für die lokalen Gewerbetreibenden. Die Reduktion um 11 Parkplätze zu Gunsten einer attraktiven Platzgestaltung mit hoher Aufenthaltsqualität lässt sich unter anderem auch vertreten, weil die statistische Auswertung der heutigen Parkplatzbelegung wochentags eine Auslastung von ca. 55% ergab. Zudem ist festzuhalten, dass in den direkt angrenzenden Haupt- und Nebentrassen sowie auf privatem Grund (Bsp. Coop Kundenparkplatz) ausreichend Parkierungsmöglichkeiten bestehen. Durch die Anordnung der Parkplätze in der Lindenstrasse entsteht eine Zonierung von Gehbereich und Mischverkehr. Die Parkplätze vor der Migros entlang des Langmattwegs werden neu senkrecht ausgebildet, um ein Ausparken in Richtung Baslerstrasse zu ermöglichen. Somit wird das angrenzende Quartier nicht unnötig mit PKW-Verkehr belastet. Der Veloverkehr kann in beiden Richtungen um den Platz zirkulieren, mit ungedeckten und gedeckten Abstellmöglichkeiten auf dem neuen Lindenplatz. Der gedeckte Veloparkplatz für Umsteiger auf den öffentlichen Verkehr befindet sich an der östlichen Platzecke zum „Lindenplatzweg“.

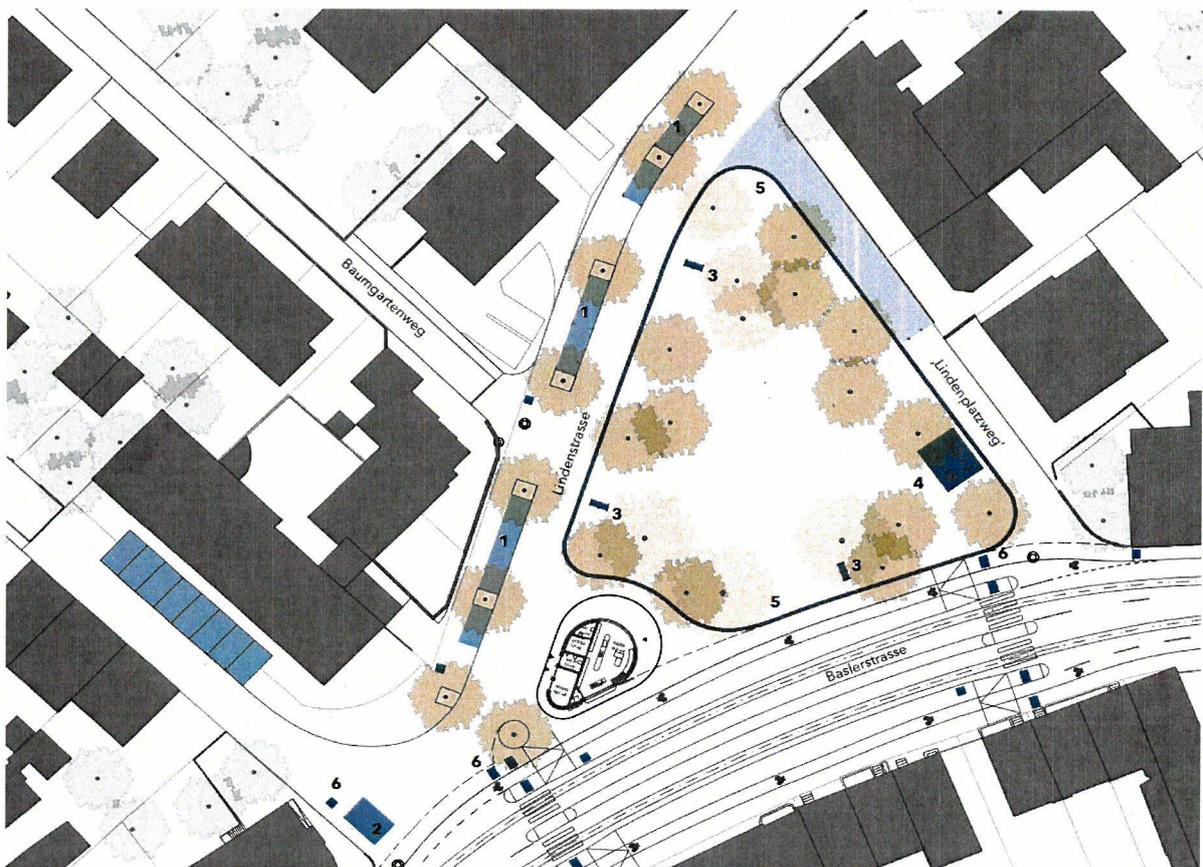


Abbildung 8: Parkierung

- | | |
|----------------------------------|---------------------------------|
| 1 7x Parkplätze | 4 Velo Parkplätze gedeckt (18x) |
| 2 1x Behinderten- Parkplatz | 5 Taktile Kante |
| 3 Velo Parkplätze ungedeckt (9x) | 6 Signalisierung |

2.8 Vegetationskonzept

Das Vegetationskonzept unterstützt die Idee der freien Mitte, indem das Platzzentrum freigespielt wird. Der Raum unter dem Blätterdach wird zur Aufenthaltszone. Durch die Baumreihe nördlich der Lindenstrasse wird der Platzraum über die Lindenstrasse aufgespannt und Strasse und Platz treten in einen direkten Dialog miteinander. Die markanten drei Linden, eine weitere Linde nördlich des Lindenplatzes sowie die Föhren werden als Zeitzeugen erhalten und durch zahlreiche Neupflanzungen ergänzt.

2.9 Beleuchtungskonzept

Das Beleuchtungskonzept der Umgebung sieht vor, dass der Platzrand stärker beleuchtet wird als die Platzmitte. Jedoch kann, je nach Art der Nutzung des Platzes, die Platzmitte variabel beleuchtet werden. Durch das Beleuchtungskonzept erhält der Lindenplatz eine angenehme Aufenthaltsatmosphäre.

2.10 Werkleitungen

Im Zuge des Projekts Umgestaltung Lindenplatz werden Teile der Werkleitungen erneuert. Die Gemeinde Allschwil (Wasserwerk) plant die Frischwasserleitungen in der Lindenstrasse und im Langmattweg zu sanieren. Die Gasleitungen im ‚Lindenplatzweg‘ wird durch die IWB erneuert und in ihrer Lage verändert. Die Gasleitung in der Lindenstrasse wird ebenfalls durch die IWB erneuert.

Der neue Kiosk erhält eine Frischwasserleitung, welche an der Lindenstrasse angeschlossen wird. Die Strassenentwässerungen werden dem neuen Strassenverlauf angepasst. Die Hauptleitung (Abwasser) bleibt erhalten. Sämtliche sanitären Einrichtungen des neuen Kiosks werden über eine Abwasserleitung in Richtung der Lindenstrasse entwässert.

Der neue Brunnen sowie die neue Wasserstelle werden vom neuen Kiosk aus mit zwei separaten Frischwasserleitungen erschlossen. Nach Rücksprache mit der Marktkommission werden für die Marktnutzung voraussichtlich drei Medienpunkte angeboten, welche ausgehend vom neuen Kiosk mit Elektroleitungen erschlossen werden. Im neuen Kiosk befindet sich die Unterverteilung für die Medienpunkte und den Brunnen / Wasserstelle. Medienpunkte sowie Brunnen / Wasserstelle verfügen über eine eigene Zähleruhr sowie ein separates Rückspülsystem.

2.11 Unterhalt Gebäude und Platz

Der Unterhalt und die Wartung der Gebäudeinfrastruktur und technischen Geräte (Postomat und Billettautomat) wird im Rahmen der Mietverträge mit Drittfirmen geregelt. Der Unterhalt der öffentlichen WC-Anlage wird über die entsprechende Budgetposition der Erfolgsrechnung der Gemeinde abgewickelt. Der Traforaum wird durch die Primeo-Energie unterhalten.

Der Unterhalt und die Pflege des Platzes werden von den Regiebetrieben der Gemeinde ausgeführt.

3. Termine

▪ Einwohnerratsbeschluss zum Ausführungskredit	November 2019
▪ Diverse Vorarbeiten im Rahmen der Erneuerung Baslerstrasse	ab Januar 2020
▪ Ausführungsprojekt und Submission	April bis Nov. 2020
▪ Vergabe Baumeisterarbeiten	November 2020
▪ Baubeginn	Frühling 2021
▪ Bauende	Ende 2021

4. Finanzielles

4.1 Kosten

Als Basis für die Kostenschätzung diente das erarbeitete Vorprojekt. Die Kosten weisen eine Unschärfe von $\pm 10\%$ auf.

Kostenaufstellung nach Baukostenplan:

BKP 1	Vorbereitungsmassnahmen	CHF	72'900.00
BKP 2	Gebäude (inkl. Honorar)	CHF	693'396.00
BKP 3	Betriebseinrichtungen	CHF	0.00
BKP 4	Umgebung (inkl. Honorar)	CHF	1'524'868.00
BKP 5	Baunebenkosten	CHF	43'000.00
BKP 9	Ausstattung / Möblierung	CHF	222'500.00
	Reserve über alle BKP's~ 5%	CHF	140'000.00
	MWST 7.7%	CHF	207'642.00
Total	Brutto-Baukosten inkl. 7.7% MWST	CHF	2'904'306.00

Optionale Zusatzmodule:

Modul 1 (*wird nachfolgend erläutert*)

BKP 4	Umgebung (inkl. Honorar, MWST und Reserve)	CHF	151'020.00
-------	--	-----	------------

Modul 2 (*wird nachfolgend erläutert*)

BKP 4	Umgebung (inkl. Honorar, MWST und Reserve)	CHF	82'501.00
-------	--	-----	-----------

Volksabstimmung:

Gemäss § 12 Abs. 1 lit. g Gemeindeordnung der Einwohnergemeinde Allschwil vom 11. November 1998 (GO) unterliegen folgende Beschlüsse des Einwohnerrates der Urnenabstimmung (obligatorisches Referendum):

g. neue einmalige Ausgaben von mehr als CHF 3'000'000.00

In § 16 GO wird präzisiert, dass der Betrag von CHF 3'000'000.00 indexiert ist, was zum heutigen Stand einen tatsächlichen Schwellenwert von CHF 3'300'000.00 ergibt.

4.2 Zusatzkosten Module

Wie im Abschnitt 2.2 Projektperimeter erwähnt, hat sich bei der Koordinierung des Verkehrskonzepts mit dem Verkehrsplaner und dem Fachexperten für den Verkehr aus dem Wettbewerb herausgestellt, dass die Erweiterungsperimeter (Module 1 und 2) den ursprünglichen Wettbewerbsperimeter ergänzen sollen.

Optionales Modul 1: Erweiterungsperimeter 1 (Migros)

Der Perimeter entlang der Migros (Langmattweg) soll in das Projekt Umgestaltung Lindenplatz einbezogen werden. Dieser Erweiterungsperimeter fasst eine Fläche von 363 m². Um diese Fläche gleichzeitig mit dem Projekt Lindenplatz umzugestalten, ist ein zusätzlicher Betrag von CHF 151'020.00 nötig.

Optionales Modul 2: Erweiterungsperimeter 2 (Coop)

Der Perimeter im Kreuzungsbereich Ulmenstrasse / Lindenstrasse soll in das Projekt Umgestaltung Lindenplatz einbezogen werden. Dieser Erweiterungsperimeter fasst eine Fläche von 137 m². Um diese Fläche gleichzeitig mit dem Projekt Lindenplatz umzugestalten, ist ein zusätzlicher Betrag von CHF 82'501.00 nötig.

4.3 Beiträge von Dritten

Betrag Kanton Basel-Landschaft:

Wie im Kapitel "2.4 Neuer Kiosk" erwähnt, werden die vorgesehenen Kosten des Kantons Basel-Landschaft betreffend die geplante Verschiebung des Kiosks in Höhe von pauschal CHF 390'000.00 durch das Projekt Erneuerung und Umgestaltung Baslerstrasse direkt der Gemeinde Allschwil vergütet.

Agglomerationsprogramm:

Im Agglomerationsprogramm (3. Generation) ist ein Betrag von CHF 150.00/m² für das Projekt Umgestaltung Lindenplatz eingestellt. Der ursprüngliche Projektperimeter Umgestaltung Lindenplatz weist eine Fläche von 3'973 m² auf. Dies ergibt einen Beitrag von CHF 595'950.00 zugunsten der Gemeinde Allschwil.

Wird dem Modul 1 (Erweiterungsperimeter Migros), dem Modul 2 (Erweiterungsperimeter Coop) oder beiden Modulen zugestimmt, so ändert sich ebenfalls der Beitrag des Agglomerationsprogrammes.

<i>Perimeter</i>	<i>Fläche</i>	<i>Beitrag Agglomerationsprogramm</i>
Umgestaltung Lindenplatz	3'973 m ²	CHF 595'950.00
Umgestaltung Lindenpl. + Modul 1	4'336 m ²	CHF 650'400.00
Umgestaltung Lindenpl. + Modul 2	4'110 m ²	CHF 616'500.00
Umgestaltung Lindenpl. + Modul 1 + Modul 2	4'473 m ²	CHF 670'950.00

Mit den Beiträgen des Agglomerationsprogramms und des Kantons Basel-Landschaft ergeben sich folgende Kostenübersichten:

Übersicht der Kosten Perimeter Lindenplatz:

Umgestaltung Lindenplatz	CHF	2'904'306.00
Total Bruttokosten	CHF	2'904'306.00
./.. Beitrag Kanton Basel-Landschaft	CHF	390'000.00
./.. Beitrag Agglomerationsprogramm	CHF	595'950.00
./.. Total Beiträge	CHF	985'950.00
Total Nettokosten Umgestaltung Lindenplatz	CHF	1'918'356.00

Übersicht der Kosten Perimeter Lindenplatz + Modul 1 (Migros):

Umgestaltung Lindenplatz	CHF	2'904'306.00
Modul 1	CHF	151'020.00
Total Bruttokosten	CHF	3'055'326.00
./.. Beitrag Kanton Basel-Landschaft	CHF	390'000.00
./.. Beitrag Agglomerationsprogramm	CHF	650'400.00
./.. Total Beiträge	CHF	1'040'400.00
Nettokosten Umgestaltung Lindenplatz	CHF	2'014'926.00

Übersicht der Kosten Perimeter Lindenplatz + Modul 2 (Coop):

Umgestaltung Lindenplatz	CHF	2'904'306.00
Modul 2	CHF	82'501.00
Total Bruttokosten	CHF	2'986'807.00
./.. Beitrag Kanton Basel-Landschaft	CHF	390'000.00
./.. Beitrag Agglomerationsprogramm	CHF	616'500.00
./.. Total Beiträge	CHF	1'006'500.00
Nettokosten Umgestaltung Lindenplatz	CHF	1'980'307.00

Die Kosten für die Umgestaltung Lindenplatz, mit den vom Gemeinderat vorgeschlagenen Perimetern Lindenplatz + Modul 1 (Migros) + Modul 2 (Coop) belaufen sich auf:

Umgestaltung Lindenplatz	CHF	2'904'306.00
Modul 1 + Modul 2	CHF	233'521.00
Total Bruttokosten	CHF	3'137'827.00
./.. Beitrag Kanton Basel-Landschaft	CHF	390'000.00
./.. Beitrag Agglomerationsprogramm	CHF	670'950.00
./.. Total Beiträge	CHF	1'060'950.00
Nettokosten Umgestaltung Lindenplatz Gemeinde Allschwil	CHF	2'076'877.00

4.4 Mieteinnahmen Kiosk

Die Kosten für das Gebäude (Kiosk mit Lager- und Technikraum sowie Mitarbeiter-WC, Traforaum, öffentliche WC-Anlage, Postomat, Billettautomat) belaufen sich gemäss Kostenschätzung auf CHF 860'000.00 inkl. MWST. Die effektiven Kosten für die Gemeinde Allschwil belaufen sich jedoch, aufgrund der Vergütung der Pauschale von CHF 390'000.00 des Kantons Basel-Landschaft für die geplante Verschiebung des Kiosks, auf ca. CHF 470'000.00.

Die Kosten für den vermietbaren Teil (Verkaufsfläche mit Lager/Technikraumfläche sowie WC-Mitarbeiter von ca. 34 m² betragen nach Abzug des anteiligen Kantonsbeitrags CHF 270'000.00. Der Gebäudeteil Kiosk wird dem Finanzvermögen zugeordnet, der öffentliche Teil dem Verwaltungsvermögen.

Aufgrund der bisher geführten Verhandlungen mit der Valora Schweiz AG ist ein jährlicher Mietertrag von +/- CHF 13'000.00 zu erwarten. Der Mietvertrag zwischen der Gemeinde Allschwil und der Firma Valora Schweiz AG wird auf eine Dauer von fünf Jahren (+ fünf Jahre optional) abgeschlossen. Die finanziellen Aufwendungen für den gesamten Innenausbau des Kiosks übernimmt die Firma Valora Schweiz AG.

5. Anträge

Gestützt auf diese Ausführungen beantragt Ihnen der Gemeinderat

zu beschliessen:

- 5.1 Für die weitere Planung und die Ausführung des Projektes Umgestaltung Lindenplatz inklusive der Module 1 und 2 wird ein Bruttokredit von CHF 3'140'000.00 inkl. 7.7 % MWST genehmigt.
- 5.2 Die Kostengenauigkeit von $\pm 10\%$ wird zur Kenntnis genommen.
- 5.3 Eine allfällige Baukostenteuerung (Baupreisindex des Bundesamtes für Statistik für den Bereich Tiefbau / Grossregion Nordwestschweiz, April 2019 = 98.4 Punkte, Basis Oktober 2015 = 100 Punkte) wird genehmigt.

GEMEINDERAT ALLSCHWIL

Präsidentin:

Leiter Gemeindeverwaltung:

Nicole Nüssli-Kaiser

Patrick Dill



META ARCHITECTURE
 1817 Lindensplatz, Albstadt
 INHALT: Situationsplan
 PLANNUMMER: 1817/100

BAURISCHBAU
 Instandhaltung, Modernisierung
 Entwurf: 1817/100
 Projekt: 1817/100
 Zeichner: 1817/100

PLANNING
 Landschaftsplanung, Stadtplanung
 Maßstab: 1:500
 Datum: 1817/100

ARCHITEKTUR
 Conne Zimmermann Architekten GmbH
 Postfach 10 15 1817
 73071 Albstadt
 Telefon: 07141 1817-100
 Telefax: 07141 1817-100

GEZEICHNET VON
 INGENIEUR

MASSSTAB 1:500
MEISSKIZZE 1:100
PROJEKT 1:100
FORMAT A3 (111 x 841 mm)

