

## Geschäft 3346

### Bericht an den Einwohnerrat

vom 24. April 2002

**Bewilligung eines Verpflichtungskredites in Höhe von CHF 90'000.-- für die Durchführung eines Architekturwettbewerbes über das Areal "d'Aujourd'hui (Baslerstrasse 63)" (Doppelkindergarten 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

Die Einwohnergemeinde Allschwil konnte aus dem Nachlass der Familie d'Aujourd'hui die Liegenschaft Baslerstrasse 63 erwerben. In den Kaufbedingungen wurde vereinbart, dass das heutige Wohnhaus mindestens noch 15 Jahre erhalten bleibt. Das Areal befindet sich zwischen der Baslerstrasse und dem Hegenheimermattweg, angrenzend zur Röm.-kath. Kirche „Peter und Paul“.

Der Gemeinderat beabsichtigt, das dazugehörige Hinterland einer intensiveren Nutzung zuzuführen. Dabei soll der ca. hundert Meter entfernte Doppelkindergarten „Pestalozzi“ durch einen Neubau ersetzt werden. Im Weiteren sind attraktive, familienfreundliche Wohnungen vorgesehen. Zugleich ist auf die besondere Lage mit der Kirche im Westen Rücksicht zu nehmen.

Das Ergebnis des Wettbewerbs soll, eventuell zusammen mit einem Investor, realisiert werden. Die Bewirtschaftungsform der Wohnungen ist zur Zeit noch offen, sie können in Miete oder im Eigentum abgegeben werden. Dabei ist die bestmögliche Voraussetzung für eine wirtschaftliche und nachhaltige Nutzung des Areals zu schaffen.

## 2. Das Ziel

Mit diesem Wettbewerb will die Gemeinde Allschwil ...

- einen attraktiven, kinderfreundlichen Doppelkindergarten planen;
- ein Nutzungs- und Überbauungskonzept finden, das in der Nachbarschaft und in der Gemeinde mehrheitsfähig ist;
- interessante, kinderfreundliche Wohnungen bereitstellen;
- eine der letzten Landreserven in der Nähe des Dorfplatzes nutzen;
- einen Planungsprozess einleiten, der mit den Vergabebestimmungen von Gemeinde, Kanton und Bund vereinbar ist.

Die Gemeinde Allschwil will das mit diesem Wettbewerb gefundene Projekt möglichst rasch der Realisierung zuführen.

Nach der Realisierung dieses Projektes kann der heutige Kindergarten „Pestalozzi“, der konstruktionsgleich wie der ehemalige Gemeindeverwaltungs-Pavillon erstellt wurde, abgebrochen werden. Die freiwerdende Parzelle B 156 Pestalozzigässli im Halte von 2'346 m<sup>2</sup> kann dann im Baurecht abgegeben oder veräussert werden.

## 3. Der Wettbewerb

### 3.1 Allgemeines

Der Gemeinderat hat die Absicht, einen eingeladenen Architekturwettbewerb für das Areal "Baslerstrasse 63" durchzuführen, der die Projektierung von Wohnungen und eines Doppelkindergartens umfassen soll.

Der Wettbewerb wird gemäss SIA-Ordnung 142, Art. 10 durchgeführt.

Zu diesem Wettbewerb sollen fünf bis sieben Architektinnen und Architekten eingeladen werden. Berücksichtigt werden erfahrene Büros aus der Region, dabei soll einem jungen Architekturbüro ebenfalls eine Chance gegeben werden.

Die Jury soll sich wie folgt zusammensetzen:

- Zwei Mitglieder aus Behörden und Verwaltung der Einwohnergemeinde Allschwil

- Drei weitere Fachrichterinnen bzw. Fachrichter

### 3.2 Finanzielles

Die Kosten des Architekturwettbewerbes betragen CHF 90'000.--. Dieser Betrag setzt sich zusammen aus:

- |  |     |           |
|--|-----|-----------|
| · Preissumme   | CHF | 50'000.-- |
| · Prüfung der Projekte und Mitwirkung der Jury                     | CHF | 20'000.-- |
| · Modelle und Planunterlagen zuhanden der Wettbewerbsteilnehmenden | CHF | 10'000.-- |
| · Nachbearbeitung und Vorbereitung weiterer Schritte               | CHF | 10'000.-- |

Das Ergebnis des Wettbewerbs soll als Projekt mit Kreditantrag dem Einwohnerrat vorgelegt werden. Die Gemeinde stellt den Verkauf oder die Vermietung der Wohnungen in Aussicht, um die bestmöglichen Voraussetzungen für eine wirtschaftliche und nachhaltige Nutzung des Areals zu schaffen.

#### 3.2.1 Parzelle A 295 (Baslerstrasse 63)

Die Grundfläche der Parzelle A 295 beträgt total 2'874 m<sup>2</sup>. Sie soll mit Bezug auf das Zonenreglement Siedlung, § 6 Abs. 1, der Gemeinde Allschwil in Form einer Gesamtüberbauung nach einheitlichem Gesamtplan überbaut werden. Unter Berücksichtigung des bestehenden Wohnhauses stehen für die Wohnbauten der ersten Etappe 1'725 m<sup>2</sup> Bruttogeschoss-Fläche (BGF), entsprechend 12-15 familiengerechten Wohnungen, zur Verfügung. Der Doppelkindergarten beansprucht gemäss den einschlägigen Richtlinien rund 375 m<sup>2</sup> BGF und ist im Rahmen der Gesamtüberbauung unter Einbezug des Nutzungszuschlages ohne Belastung der BGF zu realisieren.

#### 3.2.2 Parzelle B 156 (Pestalozzigässli)

In die finanziellen Überlegungen ist ebenfalls die frei werdende Parzelle B 156 Pestalozzigässli mit einzubeziehen. Dabei kann von folgenden Eckwerten ausgegangen werden:

- Fläche der Parzelle B 156 (770 m<sup>2</sup> Zone DK + 1'576 m<sup>2</sup> Zone W2) 2'346 m<sup>2</sup>
- Geschätzter Baulandpreis ca. CHF 800.-- bis CHF 1'000.--/m<sup>2</sup>
- Geschätzter Baulandwert CHF 1,87 bis CHF 2,34 Mio.
- Geschätzter Baurechtsertrag bei 4,5 % Baurechts-Zins pro Jahr CHF 85'500.-- bis CHF 105'500.--

### 3.3 Terminprogramm / Weiteres Vorgehen

Bei Zustimmung des Einwohnerrates zum geplanten Architekturwettbewerb beabsichtigt der Gemeinderat, nach folgendem Terminprogramm zu verfahren:

- Einwohnerrats-Entscheid Mai 2002
- Abgabe der Unterlagen an die Teilnehmenden ca. September 2002
- Einreichung der Projekte ca. Januar 2003
- Jurierung mit anschliessender Präsentation der Projekte ca. Februar 2003
- Einwohnerrats-Entscheid zur Realisation des Projektes ca. September 2003

Die Ergebnisse werden dem Einwohnerrat in Form eines Berichtes ca. September 2003 zum

Ausführungsentscheid vorgelegt.

#### 4. Anträge

Gestützt auf diese Ausführungen beantragt Ihnen der Gemeinderat

**zu beschliessen:**

1. Der Durchführung eines eingeladenen Architekturwettbewerbes über das Areal „Baslerstrasse 63“ wird zugestimmt.
2. Für die Durchführung des Wettbewerbes wird ein Verpflichtungskredit in Höhe von CHF 90'000.-- bewilligt.
3. Der Gemeinderat wird beauftragt, eine fünfköpfige Jury zu bestimmen.

**GEMEINDERAT ALLSCHWIL**

Präsidentin      Verwalter

Ruth Greiner      Max Kamber