

Geschäft 4729A

Neugestaltung Lindenplatz

Bericht an den Einwohnerrat
vom 18. September 2024

Inhalt	Seite
1. Ausgangslage	2
2. Erwägungen	2
3. Antrag	8

1. Ausgangslage

Mit Bericht vom 22. Mai 2024 beantragt der Gemeinderat dem Einwohnerrat einen Bruttokredit von CHF 2'750'000.00 inkl. 8.1 % MWST für die weitere Planung und die Ausführung des Projektes Neugestaltung Lindenplatz in der Optimalvariante.

Das vorliegende Projekt befindet sich im Stadium eines Vorprojektes. Dieses beruht auf den Ergebnissen eines Partizipationsprozesses («Linden-Dialog»), dessen gesetztes Ziel es war, breit abgestützte, konkrete gestalterische Empfehlungen zu liefern.

Die Kommission hat das Geschäft anlässlich ihrer Sitzungen vom 14. August, 28. August und 18. September 2024 beraten. Die Beratungen wurden von Gemeinderat Christoph Morat sowie den Fachvertretern Jürgen Johner, Abteilungsleiter EPB, und Jan Bachofer, Projektleiter, begleitet. Sodann wurde am 28. August 2024 eine Anhörung mit Marlies Schmid und Beni Gnos, Vertreter der «Bewegung LindenGrün», die im Jahr 2020 das Referendum gegen das damalige Projekt ergriffen hatte, sowie Marcel Locher, Anwohnervertreter in der Dialoggruppe, durchgeführt. Ferner haben sich weitere Teilnehmer der Dialoggruppe, die nicht an der Anhörung teilnehmen konnten, gegenüber dem Kommissionspräsidenten mündlich geäußert.

Eintreten war in der Kommission unbestritten.

2. Erwägungen

Allgemeiner Charakter des Projekts

Die Kommission ist sich einig, dass der Lindenplatz mit dem vorliegenden Projekt eine bedeutende Aufwertung erfährt. In ökologischer Hinsicht ist zu betonen, dass der Baumbestand unter Erhaltung sämtlicher Bäume des Bestandes verdoppelt wird und die vorgesehenen Vegetationsinseln eine sehr viel grössere Artenvielfalt zu bieten vermögen als die heute vorhandenen Rasenflächen. Besonders begrüsst wird die elegante Lösung, das als Kiosk und Wartehalle obsolet gewordene Trafogebäude als Treffpunkt mit WC und einer für Anlässe mietbaren Küche umzunutzen.

Im Vergleich mit dem 2020 abgelehnten Projekt zeigt sich, dass es sich beim nun vorliegenden Projekt nicht um eine Neuauflage handelt, sondern vielmehr eine ganz andere Stossrichtung

verfolgt worden ist. Im wesentlichen sieht das Vorprojekt – in Anlehnung an den heutigen Charakter des Platzes – eine Parkanlage mit zusätzlichen Nutzungsmöglichkeiten vor, während das abgelehnte Projekt die Grünanlage in einen baumbestandenen Platz mit urbanem Charakter verwandeln wollte. Im einzelnen lassen sich die folgenden Merkmale herauschälen:

Aspekt	Projekt 2024	Projekt 2019
Generelle Projektausrichtung/Charakter	Durchgründer und mit Bäumen bestandener Freiraum mit parkartigem Charakter, der durch Vegetationsinseln gegliedert ist, Nischen bildet, zum umgebenden Strassenraum durchlässig ist und eine flexible Mitte freihält. Spezifische Bodenbeläge je nach Nutzung/Ziel (Vegetation, Mergel, Asphalt).	<i>Offene, einheitliche Mergel-Freifläche, die mit Bäumen umstanden ist und als Bühne für das städtische Leben dient; die Nutzungsangebote (Sitzgelegenheiten, Spielmöglichkeiten, Kiosk) sind wie die Bäume ringartig um eine freie Mitte angelegt.</i>
Begrünung	Stark (1'900m ²) – Vegetationsinseln mit Stauden gliedern den Platz, dazu begrünte Baumscheiben	<i>Gering (40m²) – nur begrünte Baumscheiben</i>
Baumsaldo (Baumbestand heute 17 Stück)	Faktor 2 – keine Entnahme von Bestandbäumen und Pflanzung von 17 neuen Bäumen = 34 insgesamt	<i>Faktor 1,6 – Entnahme von 11 Bestandbäumen und Pflanzung von 21 neuen Bäumen = 27 insgesamt</i>
Verkehrskonzept	Änderung Verkehrsregime auf Begegnungszone (Tempo 20 + Fussgängervortritt) auf den angrenzenden Teilen von Lindenstrasse und Langmattweg sowie der Strasse Lindenplatz; Sperrung der Strasse Lindenplatz für den Durchfahrtsverkehr (Anrainer/Zulieferer frei), Setzung von Pollern vor dem nördlichen Bereich der Strasse Lindenplatz (keine Grundstückszufahrten dort).	
Parkierung	Auflösung der bisherigen Parkierungssituation und Schaffung von 18 gelben Kurzzeit-PP, einem Behinderten-PP und 20 Velo-PP (14 gedeckt, 6 ungedeckt)	<i>Auflösung der bisherigen Parkierungssituation und Schaffung von 18 gelben Kurzzeit-PP, einem Behinderten-PP und 38 Velo-PP (20 gedeckt, 18 ungedeckt)</i>
Ausstattung	Sitzgelegenheiten, Spielbereich, Treffpunkt mit mietbarer Veranstaltungsküche, öffentlichem WC und Postomat, Boden-Wasserspiel in der Mitte, Beleuchtung	<i>Sitzgelegenheiten, Spielbereich, Kiosk-Neubau mit öffentlichem WC und Postomat, Brunnen, Beleuchtung</i>
Veranstaltungsnutzung	Quartieranlässe (Markt, Quartierfest) in der Mitte möglich	<i>Sehr gute Ermöglichung von Veranstaltungen, insbesondere in der freien Mitte, «Bühnen-Charakter»</i>
Kosten	CHF 2'800'000.— (gemäss Kommissionsantrag)	<i>CHF 3'140'000.—</i>

Partizipationsprozess

Wie bereits erwähnt, ist das Vorprojekt aus dem partizipativen Dialogprozess hervorgegangen, der unter dem Begriff «Linden-Dialog» von September 2022 bis April 2023 durchgeführt wurde. Mit Ausnahme der beiden Vertreter der «Bewegung LindenGrün» haben sämtliche Teilnehmer

am «Linden-Dialog», die sich gegenüber der Kommission bzw. deren Präsidenten geäußert haben, bekräftigt, dass das Vorprojekt vollumfänglich den Ergebnissen des Dialogprozesses, die an der öffentlichen Abschlussveranstaltung vom 23. Mai 2023 vorgestellt wurden und deren Eckpunkte im Einvernehmen mit den Vertretern der «Bewegung LindenGrün» festgelegt worden seien, entsprechen.

Die Kommission hat daher mit einigem Befremden zur Kenntnis genommen, dass sich die Delegation der «Bewegung LindenGrün» anlässlich ihrer Anhörung durch die Kommission von den Ergebnissen des Dialogprozesses distanziert hat, die wesentlichen Elemente der Neugestaltung des Lindenplatzes ablehnt und stattdessen die Umsetzung eines von ihr selber skizzierten «Alternativprojektes» fordert. Dazu ist zu bemerken, dass es nicht der Sinn eines partizipativen Verfahrens ist, dass eine einzelne beteiligte Gruppe ihre Vorstellungen vollumfänglich durchsetzen kann, und dass der Anspruch der «Bewegung LindenGrün», die betroffene Bevölkerung schlechthin zu vertreten, nicht zu belegen ist.

Inhaltlich ist festzustellen, dass das Vorprojekt nach Überzeugung der Kommission die wesentlichen Kritikpunkte aufnimmt, welche im Jahr 2020 seitens der Referendumsführer geäußert wurden. So wird der Lindenplatz auch nach dem vorliegenden Projekt eine grüne Oase bilden, deren Parkcharakter durch die geplanten vielfältigen «Vegetationsinseln» sogar noch gestärkt wird. Mit Rücksicht auf das Gewicht, das die «Bewegung LindenGrün» auf den Erhalt sämtlicher Bäume legt, wurde auch auf diese Forderung eingegangen, obwohl der Gestaltungsspielraum dadurch erheblich eingeschränkt wird und die längerfristige Lebensfähigkeit der Bestandesbäume teilweise fraglich oder kaum noch gegeben ist. Im Vorprojekt ist auch die Forderung nach einer Abgrenzung zum Verkehrsraum überzeugend umgesetzt, indem die «Vegetationsinseln», die eine Höhe von rund 80-100 cm aufweisen sollen, den Raum der Grünanlage zur Baslerstrasse hin abgrenzen werden, was im heutigen Zustand nicht der Fall ist.

Weitergehende Forderungen der «Bewegung LindenGrün», namentlich nach «strapazierbaren begehbaren Rasenflächen» und nach einem Verzicht auf Asphalt- und Mergelbeläge, sind nach Überzeugung der Kommission weder sinnvoll noch überhaupt umsetzbar. Bezüglich der gewünschten Rasenflächen ist festzuhalten, dass solche der Beanspruchung durch die Nutzer nicht standhalten können, insbesondere nicht unter den zu erhaltenden, Schatten werfenden Bäumen des Bestandes. Erst recht nicht realisierbar ist die Idee eines Bachlaufs über den Lindenplatz, da das dafür benötigte Gefälle nicht vorhanden ist. Zu den Belägen siehe unten S. 5. Auch der Forderung nach einem Erhalt der vorhandenen Spielgeräte kann die Kommission nichts abgewinnen, zumal sie zusammen mit den anderen Forderungen der «Bewegung LindenGrün» im Ergebnis darauf hinausläuft, dass praktisch gar nichts an der heutigen Gestaltung des Lindenplatzes angetastet werden dürfte.

Insgesamt ist die Kommission zum Schluss gelangt, dass das vorliegende Vorprojekt in einem geradezu vorbildlichen Dialogprozess erarbeitet worden ist und auch als Ergebnis überzeugt und dass kein Anlass besteht, auf die grundlegenden Entscheide bezüglich Vorgaben und Eckpunkte nochmals zurückzukommen und die Arbeit der Dialoggruppe fundamental in Frage zu stellen. Überdies ist zu befürchten, dass ein Übergehen der anderen Teilnehmer am Partizipationsverfahren die Bevölkerung künftig davon abhalten könnte, sich überhaupt an solchen Verfahren zu beteiligen.

Trafostation

Die Kommission begrüsst es sehr, dass das ehemalige Tramhäuschen mit Trafostation in der Substanz erhalten, umgestaltet und mit einem öffentlichen WC und einer mietbaren Küche für Anlässe ausgestattet werden soll. Noch offen ist nach Angaben der Projektleitung, ob und ggf. an welchem Ort ein überdachter Sitzplatz einzurichten ist. Die entsprechenden Mittel sind im

Budget jedoch vorgesehen. Die Kommission ist einhellig der Meinung, dass wenn schon die Möglichkeit besteht, eine Küche für kleinere Anlässe zu mieten, zwingend auch ein überdachter, einen gewissen Witterungsschutz bietender Sitzbereich zu realisieren ist.

Parkplatzsituation

Durch die Umgestaltung der Strasse «Lindenplatz» müssen die dortigen Parkplätze (blaue Zone) aufgehoben werden. Dem Gewerbe soll entgegenkommen, dass die Parkplätze auf und direkt angrenzend an den Lindenplatz künftig als Kurzzeitparkplätze ausgeschildert werden. In diesem Zusammenhang wurde festgestellt, dass die im Langmattweg markierten, mit einem richterlichen Verbot versehenen Kundenparkplätze sich nur zum Teil auf privatem Grund befinden. Richtigerweise würden an dieser Stelle 4 private Parkplätze in Längsparkierung anstelle der heute unter Inanspruchnahme von Allmend schräg markierten 7 Parkplätze bestehen. Berücksichtigt man dies, ergibt sich folgende Parkplatzbilanz innerhalb des Projektperimeters:

Art der Parkplätze	bestehend	neu
öffentlich (blaue Zone + Kurzzeit)	20	15
Kundenparkplätze privat	7	3
Behindertenparkplatz	0	1
Total	27	19

Gemäss den Erhebungen des Parkierungsgutachtens sind die Parkplätze rund um den Lindenplatz weder werktags noch sonntags ausgelastet (Auslastung 60-70%). Die Kommission ist daher der Meinung, dass die Aufhebung von insgesamt 8 Parkplätzen, verbunden mit der Umwandlung der blauen Zone in Kurzzeitparkplätze, vertretbar ist.

Oberflächenmaterialien

Im Hinblick auf die Kritik am mineralischen Belag der Wege («Mergel») hat sich die Kommission intensiv mit möglichen Alternativen befasst. Die in Frage kommenden Optionen weisen folgende Eigenschaften und Kosten auf:

Belag	Eigenschaften	Kostendifferenz
Mineralischer Belag («Mergel»)	versickerungsfähig befahrbar günstiger Unterhalt	Kosten entsprechend Projekt (Basis)
Stabilizer (wassergebundene Wegedecke aus feinkörnigen Mineralgemischen)	feiner und fester als Mergel weniger versickerungsfähig im Unterhalt problematisch (Beizug von Spezialfirma nötig)	Mehrkosten CHF 15'700.—
Asphaltdecke	gute befahrbar nicht versickerungsfähig	Mehrkosten CHF 31'500.—
Natursteinpflasterung	ästhetisch ansprechend nicht versickerungsfähig	Mehrkosten CHF 178'500.—
Kleinkieschüttung	sehr gut versickerungsfähig nicht befahrbar, auch nicht für Rollstühle, Rollatoren	geringfügige Minderkosten

Für das Wegnetz innerhalb der Grünanlage erweist sich der mineralische Belag als beste Wahl, weil er die Versickerungsfähigkeit und Befahrbarkeit mit günstigen Erstellungs- und Un-

terhaltskosten sowie einer zur Parkanlage passenden Ästhetik verbindet. Die dagegen geäusserten Punkte, nämlich es handle sich um eine «versiegelte, tote Fläche», treffen nicht zu. Beim sog. «Mergel» handelt es sich um ein natürliches Material mit Tonmineralien als Bindemittel, das Wasser aufnimmt und in Randbereichen oder bei ungenügender Pflege spontane Vegetation ausbilden kann, also alles andere als «tot» ist.

Hinsichtlich der Platzmitte mit dem Wasserspiel hält die Kommission die geschliffene Asphaltoberfläche für eine zweckmässige, passende und kostenbewusste Wahl. Für die «Option Platz Pflasterung» votierte niemand.

Die Kommission begrüsst es, dass die «Lindenplatz» genannte Strasse zu einer Begegnungszone umgewandelt und für den Durchgangsverkehr gesperrt wird. Deren nördöstlicher Teil, der keine Erschliessungsfunktion für die angrenzenden Wohnbauten zu erfüllen hat, wird mit umklappbaren Pollern (Pfosten) abgesperrt, so dass diese Fläche auch als Aufenthaltsort und Spielfläche genutzt werden kann. Als unbefriedigend empfindet die Kommission, dass dies sich nicht im Erscheinungsbild der Strasse niederschlägt. Sie schlägt darum vor, die betreffende Fläche teilweise zu entsiegeln, d. h. Teilsegmente mit einem sickerfähigen (aber soweit erforderlich befahrbaren) mineralischen Belag zu versehen, um den Eindruck einer Durchgangsstrasse optisch aufzulösen und die Grenze zur Parkanlage verschwimmen zu lassen. Einen entsprechenden Auftrag an den Gemeinderat hat die Kommission einstimmig beschlossen.

Trinkbrunnen

Mit der Überweisung zweier Postulate (Geschäfte Nr. 4510 und 4609) betreffend Trinkwasserbrunnen hat der Einwohnerrat vor nicht allzu langer Zeit seinen Wunsch manifestiert, die Bevölkerung ausreichend mit Trinkwasserbrunnen zu versorgen. Im Licht dieser Diskussion und der Nutzung des Platzes durch Kinder und Familien scheint es der Kommission angezeigt, dass auf dem Lindenplatz neben dem (nicht zum Trinken gedachten) Wasserspiel weiterhin auch ein Trinkbrunnen vorhanden ist. Die Mehrkosten für die Option Trinkbrunnen betragen CHF 39'420.— inkl. MwSt. Den Beschluss, den Kredit entsprechend zu erhöhen, hat die Kommission einstimmig gefasst.

Spielbereich

Mehrere Kommissionsmitglieder äusserten Bedenken, dass der Spielbereich verglichen mit dem heutigen Zustand kleiner und weniger attraktiv scheine. Es wurde darauf hingewiesen, dass gemäss Spielplatzstrategie eine Versorgungslücke in diesem Bereich von Allschwil besteht. Dem wurde seitens der Projektleitung entgegengehalten, dass der Spielwert der gesamten Anlage gegenüber heute erheblich erhöht und verbessert werde, indem neben den handwerklich für den Ort gestalteten Spielelementen neu vor allem die Platzmitte mit dem Wasserspiel zum Spielen einladen werde. Diese Fläche werde im Winter wie im Sommer eine Auslaufzone für alle möglichen Kinderfahrzeuge wie Trotti, Laufrad etc. sein, die im Sommer zusätzlich noch mit Wasser bespritzt wird und zur Plantsch-Pfütze vollläuft. Auch der restliche Platz mit seinen vielen Nischen zwischen den Vegetationsinseln (Wuchshöhe etwa 80cm – für Erwachsene überblickbar, für kleinere Kinder eher weniger) lade zum Versteckspielen, Bewegen und Entdecken ein.

Hinsichtlich der Gestaltung des Spielbereichs wurden in der Kommission verschiedene Wünsche geäussert, namentlich nach einer Rutschbahn und Schaukeln. Genannt wurde auch die Möglichkeit, mobile Spielgeräte zur Ausleihe zur Verfügung zu stellen. Allerdings ist sich die Kommission bewusst, dass dafür das Engagement von Freiwilligen, welche die Herausgabe beaufsichtigen, erforderlich ist.

Die Projektleitung weist darauf hin, dass die konkrete Gestaltung im Projekt erst noch zu erarbeiten ist. Auf eine Schaukel möchte sie wegen des Platzbedarfs verzichten. Schaukeln benötigen grosse Fallschutzbereiche, in denen kein anderes Spielelement platziert werden kann. Ein Schaukelement würde den Lindenplatz-Spielbereich «monopolisieren» und die anderen interessanten Spielmöglichkeiten verunmöglichen. Die Spielqualität, die die Freiraumanlage bietet, lasse sich nicht an den Quadratmetern abmessen, die der ausgewiesene «Spielplatz» auf dem Platz einnimmt. Die gesamte Platzgestaltung, mit den angrenzenden Begegnungszonen und dem Wasserspiel in der Mitte, schaffen Spielqualitäten, die wesentlich höherwertiger und abwechslungsreicher seien als die Katalogspielemente, die heute auf dem Platz stehen. Mit dem im Budget eingesetzten Betrag von CHF 85'000.— für Spielgeräte (inkl. Fallschutz) sei ein sehr gutes Ausstattungsniveau möglich. Als Referenz könne die nachfolgend abgebildete, vom Planungsbüro in Lörrach-Brombach für rund CHF 50'000.— realisierte Anlage herangezogen werden.



Bild 1: Kletter- und Hangelbereich mit Kletterturm, Geländer-Rutschstangen, Hangelwald mit Netzen, grosser Balancierstruktur mit Palisaden und kleine Balancierstruktur. Standort Lörrach-Brombach (DE)

Die Kommission anerkennt die Qualitäten des neu gestalteten Platzes, der sich zugegebenermassen nicht in erster Linie als Spielplatz darstellt, aber durch eine vielseitige Gestaltung mit «Inseln» und Nischen, Wegen, verkehrsfreien Strassenflächen, Brunnen usw. zum Spielen wie auch zum Verweilen einlädt. Sie ist jedoch mehrheitlich der Meinung, dass eine moderate Erweiterung des dedizierten Spielbereichs den Bedürfnissen der Nutzerinnen und Nutzer des Lindenplatzes entgegenkommt und mit dem Konzept der Neugestaltung zu vereinbaren ist. Dem Antrag, eine Vergrösserung des Spielplatzbereichs um mindestens 10% prüfen zu lassen, hat die Kommission mit 4:3 Stimmen zugestimmt. Sie würde es begrüssen, wenn in diesem Zusammenhang nochmals geprüft würde, ob beispielsweise eine «Nestschaukel» untergebracht werden könnte.

Sodann hat die Kommission einstimmig beschlossen, die für die Option Trinkbrunnen erforderliche Krediterhöhung (CHF 39'420.—, siehe oben) zwecks Finanzierung der gewünschten

Aufwertung des Spielplatzbereichs auf insgesamt CHF 50'000.— aufzurunden (total CHF 2'800'000.—).

Finanzen

Wie aus der Grobkostenschätzung ersichtlich ist, entfällt vom beantragten Kredit ein beträchtlicher Anteil (rund 600'000 CHF) auf die Erstellung von Strassenoberflächen (rund 1900 m²). Dazu ist anzumerken, dass der Strassenzustand insbesondere der Lindenstrasse mangelhaft ist. Aufgrund der Priorisierung anderer Strassen in Allschwil, die in noch schlechterem Zustand sind, wäre eine reguläre Erneuerung der Strassenoberflächen erst in einigen Jahren vorgesehen, weshalb die mit dem Projekt einhergehende Belagserneuerung aus dem Projektbudget finanziert werden muss. Bei einer wirtschaftlichen Betrachtung handelt es sich jedoch um Kosten, die innerhalb von 8-10 Jahren ohnehin anfallen würden.

Überdies ist positiv festzustellen, dass das vorliegende Vorprojekt mit CHF 2'750'000.— um rund 12,5% günstiger ausfällt als das abgelehnte Projekt. Die beantragte Krediterhöhung um CHF 50'000.— ist nach Ansicht der Kommission vertretbar und schafft einen Mehrwert für die Bevölkerung.

3. Antrag

Gestützt auf diese Ausführungen beantragt Ihnen die Kommission für Bauwesen und Umwelt

zu beschliessen:

1. Für die weitere Planung und die Ausführung des Projektes Neugestaltung Lindenplatz in der Optimalvariante mit Option Trinkbrunnen wird ein Bruttokredit von CHF 2'800'000.00 inkl. 8.1 % MWST genehmigt.
2. Der Gemeinderat wird beauftragt, eine Vergrösserung der Spielplatzfläche um mindestens 10% (gegenüber dem Vorprojekt) zu prüfen.
3. Der Gemeinderat wird beauftragt, eine teilweise Entsiegelung der Strasse «Lindenplatz» im für den allgemeinen Verkehr gesperrten Bereich zu prüfen.
4. Die Kostengenauigkeit von $\pm 15\%$ wird zur Kenntnis genommen.
5. Eine allfällige Baukostenteuerung (Baupreisindex des Bundesamtes für Statistik für den Bereich Tiefbau / Grossregion Nordwestschweiz, Oktober 2023 = 117.3 Punkte, Basis Oktober 2020 = 100 Punkte) wird genehmigt.

**KOMMISSION FÜR
BAUWESEN UND UMWELT**

Präsident:



Matthias Häuptli