

**GEMEINDERAT**



Geschäft 4729

## **Neugestaltung Lindenplatz**

Bericht an den Einwohnerrat  
vom 22. Mai 2024

| Inhalt          | Seite |
|-----------------|-------|
| 1. Ausgangslage | 3     |
| 2. Erwägungen   | 17    |
| 3. Anträge      | 22    |

## Beilage/n

---

- Beilage 1: Zusammensetzung der Dialog-Gruppe
- Beilage 2: Präsentation und Protokoll Auftakt Linden-Dialog
- Beilage 3: Ergebnis Dialog-Gruppe Text und Plan
- Beilage 4: Präsentation und Protokoll Abschluss Linden-Dialog
- Beilage 5: Baumgutachten Lindenplatz
- Beilage 6: Parkierungsgutachten Lindenplatz
- Beilage 7: Programm Neugestaltung Lindenplatz Text und Plan
- Beilage 8: Vorprojekt Neugestaltung Lindenplatz – Broschüre
- Beilage 9: Vorprojekt Neugestaltung Lindenplatz – Optimalvariante
- Beilage 10: Vorprojekt Neugestaltung Lindenplatz – Optionen
- Beilage 11: Vorprojekt Neugestaltung Lindenplatz – Grobkostenschätzung Optimalvariante
- Beilage 12: Vorprojekt Neugestaltung Lindenplatz – Grobkostenschätzungen Optionen

## 1. Ausgangslage

---

Die Thematik Umgestaltung Lindenplatz beschäftigt die Gemeinde Allschwil seit 2013. Dabei ist weitgehend unbestritten, dass der Platz einen hohen Handlungsbedarf aufweist, um seiner Rolle als wichtiger öffentlicher Raum besser gerecht zu werden. Gleichwohl gelang es bislang nicht, eine breit mitgetragene Gestaltungsidee für einen neuen Lindenplatz umzusetzen: ein 2017-2019 mit der Spezialkommission des Einwohnerrates entwickeltes Neugestaltungsprojekt wurde 2020 an der Urne knapp verworfen.



Abb. 1: Der Lindenplatz im September 2022

Der Gemeinderat beschloss daher im September 2022, in einen Partizipationsprozess einzusteigen. Dieser sollte möglichst konkrete gestalterische Empfehlungen liefern, die als breit abgestützt gelten können, damit die weitere Planung darauf aufbauen könne. Das Vorgehen wurde dem Einwohnerrat mit Bericht vom 21. September 2022 vorgestellt. Eine Motion, die die Wiederaufnahme der Umgestaltung Lindenplatz forderte (ER-Geschäft 4610), wurde mit dem Einstieg in den «Linden-Dialog» entsprechend vom Einwohnerrat als erledigt abgeschrieben.

Der «Linden-Dialog» wurde seither erfolgreich durchgeführt und die Ergebnisse öffentlich präsentiert (Mai 2023), anschliessend als Basis für die weitere Planung präzisiert (Oktober 2023) und seither in eine Planung, also ein Neugestaltungsprojekt, überführt.

Der vorliegende Bericht des Gemeinderates zu Händen des Einwohnerrates stellt diesen Prozess und das schlussendlich daraus hervorgegangene Vorprojekt für die Neugestaltung des Lindenplatzes dar und ersucht den Einwohnerrat um die Sprechung des für die weitere Planung und Ausführung notwendigen Investitionskredites.

## Projekthistorie bis zum Beginn des «Linden-Dialogs»

Zur besseren Einordnung und Übersicht muss auch die Projekthistorie bis zum Beginn des «Linden-Dialogs» 2022 zumindest grob umrissen werden:

- 2013 Der Bedarf, den Lindenplatz umzugestalten, wird durch eine freiräumliche Potentialstudie Baslerstrasse im Auftrag des Gemeinderates, die im Freiraumkonzept Allschwil 2013 mündet, festgestellt, aber auch parallel dazu durch eine Petition eingefordert.
- 2014 Um die Anliegen an eine Neugestaltung des Platzes zusammenzutragen, wird im Sommer / Herbst 2014 ein Beteiligungsprozess lanciert. Kurz danach entfernt jedoch der Einwohnerrat die Mittel zur Planung und Umsetzung einer Umgestaltung aus dem Budget 2015. Mangels einer Perspektive auf eine Neugestaltung des Platzes wird auch der Beteiligungsprozess, der bis zu diesem Zeitpunkt eine erste Sondierung von teils sehr unterschiedlichen Haltungen der Bevölkerung zum Handlungsbedarf lieferte, nicht mehr weiter vertieft.
- 2015 Eine dringliche Motion (ER-Geschäft 4224) fordert, wenigstens das weitere Vorgehen zu klären und eine Meilensteinplanung zu entwickeln. Der Gemeinderat schlägt daraufhin in seinem Bericht an den Einwohnerrat vor, einen Studienauftrag im Dialogverfahren auszulösen und umgehend in den Prozess einzusteigen, um die Umgestaltung mit der kommenden Sanierung der Baslerstrasse durch den Kanton zu koordinieren. Der Einwohnerrat weist den Bericht / den Vorschlag jedoch zurück.
- 2016 Nach der Ankündigung des Kantons, dass die Baslerstrasse nun saniert werde, möchte der Einwohnerrat nun doch das weitere Vorgehen auf Basis des Vorschlags des Gemeinderates klären. Hierfür wird im Mai 2016 eine Einwohnerliche Spezialkommission eingesetzt.
- 2017 Ende 2017 hat die Spezialkommission des Einwohnerrates das Vorgehen insoweit geklärt, als dass der Einwohnerrat dem Vorschlag des Gemeinderates zur Durchführung eines Studienauftrags im Dialogverfahren zustimmen kann (ER-Geschäft 4359). Die Spezialkommission erarbeitet massgeblich den Auftrag für dieses Verfahren.
- 2018 Nach einer offenen Einladung bewerben sich 30 Landschaftsarchitekturbüros um die Teilnahme am Studienauftrag im Dialogverfahren. Drei davon werden durch die Präqualifikation ausgewählt. In Dialog und in Konkurrenz zueinander erarbeiten diese drei Büros bis Ende 2018 je einen unterschiedlichen Gestaltungsansatz. Eine Jury, die sich aus externen Fachexperten, Fachleuten der Verwaltung sowie Sachexperten aus Politik und den Petitionären von 2013 zusammensetzt, begleitet das Verfahren.
- 2019 Von den drei Ansätzen wird schliesslich die Arbeit von META Landschaftsarchitektur (Basel) von der Jury zur Weiterbearbeitung empfohlen, welche anschliessend bis zum Stand Vorprojekt ausgearbeitet wird. Das fertige Projekt wird dann per Sondervorlage für den Realisierungskredit von den politischen Gremien behandelt. Dabei wird es vom Gemeinderat und anschliessend vom Einwohnerrat mit grosser Mehrheit angenommen (eine Gegenstimme und drei Enthaltungen). Gegen das Projekt formiert sich jedoch auch zivilgesellschaftlicher Widerstand. Noch vor Ende 2019 kommt ein Referendum gegen den Planungs- und Baukredit zu Stande.

- 2020 Die Abstimmung über den Planungs- und Baukredit wurde im September 2020 durchgeführt. Das Stimmvolk lehnte den Kredit mit 53,15 % ab. Bei der zwischenzeitlichen Umsetzung des Sanierungsprojekts Baslerstrasse wird der Kiosk Lindenplatz mit Brettern verschalt und vom Wassernetz getrennt, da das vorgesehene Umgestaltungsprojekt Lindenplatz u. A. den Abriss des Kiosks und einen entsprechenden Neubau an anderer Stelle vorsah. Das vorgesehene Umgestaltungsprojekt Lindenplatz wird aufgrund des Referendums jedoch nicht umgesetzt und die Situation bleibt nach der Verschalung des Kiosks unverändert.
- 2021 Eine Nachwahlbefragung durchleuchtet Motivation, politische Verortung, Demographie und viele weitere Merkmale der Wählerinnen und Wähler, die am Referendum 2020 teilnahmen. Neben vielen Erkenntnissen dazu legt die Befragung auch den Schluss nahe, dass für einige Stimmbürgerinnen und Stimmbürger die durch die Referendumsträger in Frage gestellte Oberflächengestaltung des neuen Projekts die Abstimmung mitentschieden hat. Gleichwohl wird auch deutlich, dass es nicht einen klar erkennbaren Einzelaspekt gab, der zur Ablehnung führte, sondern je nach Wählergruppe viele verschiedene Motive.

### **September 2022 bis April 2023: «Linden-Dialog»**

Eine Nachwahlbefragung liefert mögliche Gründe für die Ablehnung, aber kein konkretes Bild davon, wie dagegen eine breit akzeptierte Neugestaltung aussehen würde. Auch der 2014 begonnene und wieder abgebrochene Beteiligungsprozess ermittelte nur einige der (zum damaligen Zeitpunkt) wichtigsten Themen und Meinungen zum Platz, lieferte aber keinen abgestimmten Neugestaltungsvorschlag. Daher begannen die Abteilung Entwickeln Planen Bauen der Gemeinde Allschwil und der Gemeinderat im Frühjahr 2022 mit der Konzeption eines Verfahrens, das hier Antworten liefern sollte. Dieser als «Linden-Dialog» bezeichnete Dialogprozess wurde dem Einwohnerrat mit Bericht vom 21. September 2022 vorgestellt und anschliessend umgesetzt.

Bei diesem «Linden-Dialog» verständigte sich eine breit zusammengesetzte, 14-köpfige Dialog-Gruppe (genaue Zusammensetzung s. Beilage 1) in einem strukturierten Prozess mit vier Workshops auf eine gestalterische Stossrichtung für die Neugestaltung des Lindenplatzes. Am Anfang und Ende des Dialog-Prozesses war jeweils eine öffentliche Veranstaltung im Saal Gartenhof vorgesehen: Beim Auftakt am 24. Oktober 2022 wurde die Auslegeordnung mit 12 Bearbeitungsthemen und der Fahrplan, das Ziel sowie ein Teil der der Dialog-Gruppe vorgestellt (Präsentation und Protokoll s. Beilage 2); beim Abschluss am 23. Mai 2023 wurde das Verständigungsergebnis nach den vier Dialog-Gruppen-Workshops sowie ein Grob-Fahrplan für den weiteren Prozess bis zu einer möglichen Umgestaltung präsentiert (Präsentation und Protokoll s. Beilage 4).

Beide Veranstaltungen dienten nicht nur der Information der interessierten Öffentlichkeit, sondern zielten darauf ab, den Prozess breiter abzustützen: so wurde nach dem Auftakt im Oktober 2022 die Auslegeordnung durch das Feedback der Anwesenden angepasst und Anforderungen an die Platzgestaltung für die weitere Beachtung aufgenommen; auch waren in der Dialog-Gruppe zum Zeitpunkt des Auftakts noch 6 Plätze freigehalten, um interessierte «nicht-organisierte» Personen aus der Bevölkerung zu gewinnen. Beim Abschluss im Mai 2023 wiederum war es das Ziel, ein Echo der interessierten Öffentlichkeit auf die Ergebnisse der Dialog-Gruppe einzuholen, denn auch eine breit aufgestellte Dialog-Gruppe kann nicht für alle Stimmen in der Bevölkerung sprechen. Mit Hilfe eines Echos kann aber besser eingeschätzt werden, ob das Ergebnis der Dialog-Gruppe tragfähig ist.

Die Dialog-Gruppe arbeitete bei den vier Workshops zwischen den öffentlichen Veranstaltungen auf Basis einer klaren Auslegeordnung, die am Auftakt vorgestellt wurde (s. Beilage 2): Die Thematik «Gestaltung Lindenplatz» wurde in anfangs 12 Bearbeitungsthemen strukturiert, um alle wichtigen Aspekte zu behandeln und jeweils darzustellen, ob es beim betreffenden Bearbeitungsthema Vorgaben gibt und wenn ja, welche; ob diese Vorgaben technischer oder anderer Natur sind; welche Aspekte dieses Bearbeitungsthemas zur Debatte stehen und welche bereits vorgängig entschieden waren<sup>1</sup>; wo bereits aus dem vorgängigen Prozess (2014-2019) ein Konsens erkennbar und wo eher konträre Meinungen und daher noch Klärungsbedarf gesehen wurde. Auch wurde dargestellt, auf welche Quellen sich diese Auslegeordnung beruft.

## Bei den **Bearbeitungsthemen** gibt es drei unterschiedliche Ausgangspositionen:



Abb. 2: Auslegeordnung mit den Bearbeitungsthemen, präsentiert an der Auftaktveranstaltung Linden-Dialog vom 24.10.2022. Die Bearbeitungsthemen wurden jeweils inhaltlich erläutert.

Wichtig bei den Dialog-Gruppen-Workshops war auch, dass die Teilnehmenden mit realistischen Bedingungen, Möglichkeiten und Massstäben operierten. Nur ein den tatsächlichen Möglichkeiten entsprechendes und hinreichend konkretes, auch räumlich gedachtes Ergebnis bringt das Thema «Umgestaltung Lindenplatz» weiter. Die Auslegeordnung entsprach daher den technisch-räumlichen Möglichkeiten und legte die Vorgaben transparent offen. Der Verständigungsprozess in der Dialog-Gruppe wurde zudem fachlich begleitet, so dass jeweils geprüft werden konnte, welche gestalterischen Möglichkeiten bestehen, die formulierten Anforderungen und Qualitäten an den Lindenplatz umzusetzen.

Als Ziel wurde ebenfalls klar kommuniziert (s. Beilage 2), dass es sich bei dem Produkt der Dialog-Gruppe um Empfehlungen zu Händen der demokratisch legitimierten Entscheidungsgremien Gemeinderat und Einwohnerrat handelt. Es wäre nicht möglich, dass ein nicht gewähltes, nach bestimmten Kriterien und auf freiwilliger Basis zustande gekommenes Gremium wie die Dialog-Gruppe direkt einen auszuführenden Beschluss über die Umgestaltung eines öffentlichen Raumes fassen würde. Auch wäre es sehr exklusiv, wenn eine solche Gruppe

<sup>1</sup> Die in der Auslegeordnung jeweils als «fixe Bedingung» kommunizierten Elemente waren vier: das Vorhandensein eines Spielbereichs, einer Trafostation und einer Unterflur-Wertstoffsammelstelle sowie die Einrichtung des Verkehrsregimes Begegnungszone (Tempo 20, Fussgängervortritt) in den anliegenden Strassenbereichen. Die restlichen Bearbeitungsthemen in der Auslegeordnung fallen in die Kategorie «Annahmen» oder «Fragestellungen».

direkt mit den Entscheidungsgremien über einen solchen Beschluss verhandeln würde. Umgekehrt sind aber die demokratisch legitimierten Entscheidungsgremien gut beraten, bei Ihrem Beschluss über die Gestaltung eines öffentlichen Raumes Empfehlungen zu berücksichtigen, die sorgfältig und mit einer breit aufgestellten Gruppe erarbeitet und öffentlich rückgekoppelt worden sind.

Aus dem Empfehlungscharakter des Ergebnisses ergab sich auch ein wichtiges Element für den Prozess: die Ergebnisoffenheit. Für die Dialog-Gruppe bestand kein Druck, sich im Konsens auf eine einzige «Lösung» zu verständigen. Auch die z.T. kontrastierenden Empfehlungen bzw. Varianten, die die Dialog-Gruppe produzierte, waren ein hilfreiches Ergebnis zum Weiterarbeiten. Die nachfolgende Entscheidungsebene Gemeinderat musste diese im nächsten Schritt wieder auflösen bzw. festlegen.

Der Dialog-Prozess wurde über die gesamte Dauer operativ von einem Projektteam, bestehend aus zwei Projektleitern der Abteilung EPB und den externen Auftragnehmern (rihm kommunikation und META Landschaftsarchitektur) durchgeführt. Das Landschaftsarchitekturbüro hatte sich bereits im vorherigen Studienverfahren qualifiziert und verfügte über eine entsprechende Orts- und Sachkenntnis, die unbedingt genutzt werden sollte. Strategisch geleitet wurde der Dialog-Prozess durch eine Steuerungsgruppe aus den geschäftsvertretenden Gemeinderäten Christoph Morat und Robert Vogt sowie den Abteilungs- bzw. Fachstellen-Leitenden Entwickeln Planen Bauen, Jugend, Familie, Freizeit und Sport sowie Kultur.

### **April 2023: Ergebnis der Dialog-Gruppe**

Im April 2023 schloss die Dialog-Gruppe mit dem vierten Workshop ihre Beratungen ab und verabschiedete ihr Ergebnis (s. Beilage 3). Das Ergebnis definierte einerseits recht präzise die gewünschten Anforderungen und Qualitäten an den Lindenplatz sowie die Verortung der einzelnen Nutzungen darauf, liess dabei aber noch Raum für unterschiedliche Varianten, wie dies gestalterisch genau umgesetzt werden kann.

Die Ergebnisse sind in der Beilage 3 in Text und Plan detailliert dargestellt. In der Zusammenfassung sieht die Dialog-Gruppe den Lindenplatz nach einer Umgestaltung so:

*«Der Lindenplatz in Allschwil ist ein Quartierplatz am Ortseingang Allschwils. Er übernimmt wichtige Freiraum-, Grünraum- und Erholungsfunktionen in einem der dichter bebauten Quartiere Allschwils: Im Alltag ist er Treffpunkt, Aufenthalts- und Spielort sowie temporär auch Ort für Anlässe wie Märkte, Quartierfeste und saisonale Bespielungen.*

*Er soll entsprechende Ausstattungselemente wie Sitzgelegenheiten, Spielgeräte und ein öffentliches WC erhalten und auch Standort für eine im Quartier benötigte Wertstoffsammelstelle sein. Ein Beleuchtungskonzept unterstützt die Gesamtgestaltung und Atmosphäre.*

*Durch den Verlauf von drei Strassen – davon eine Kantonsstrasse mit Tramtrasse – räumlich als Dreieck definiert, steht mit rund 1'800m<sup>2</sup> Fläche (inneres Platzdreieck) für die Erfüllung dieser Funktionen ein eher begrenzter Raum zur Verfügung. Gleichzeitig soll ein Maximum an Grünraumqualität für eine überwiegend grüne Erscheinung mit ökologischem Wert realisiert werden. Wichtig ist daher eine durchdachte Zuordnung von Nutzungsbereichen innerhalb des inneren Platzdreiecks, dank derer sich die verschiedenen Nutzungsansprüche an den Raum miteinander vereinbaren lassen.*

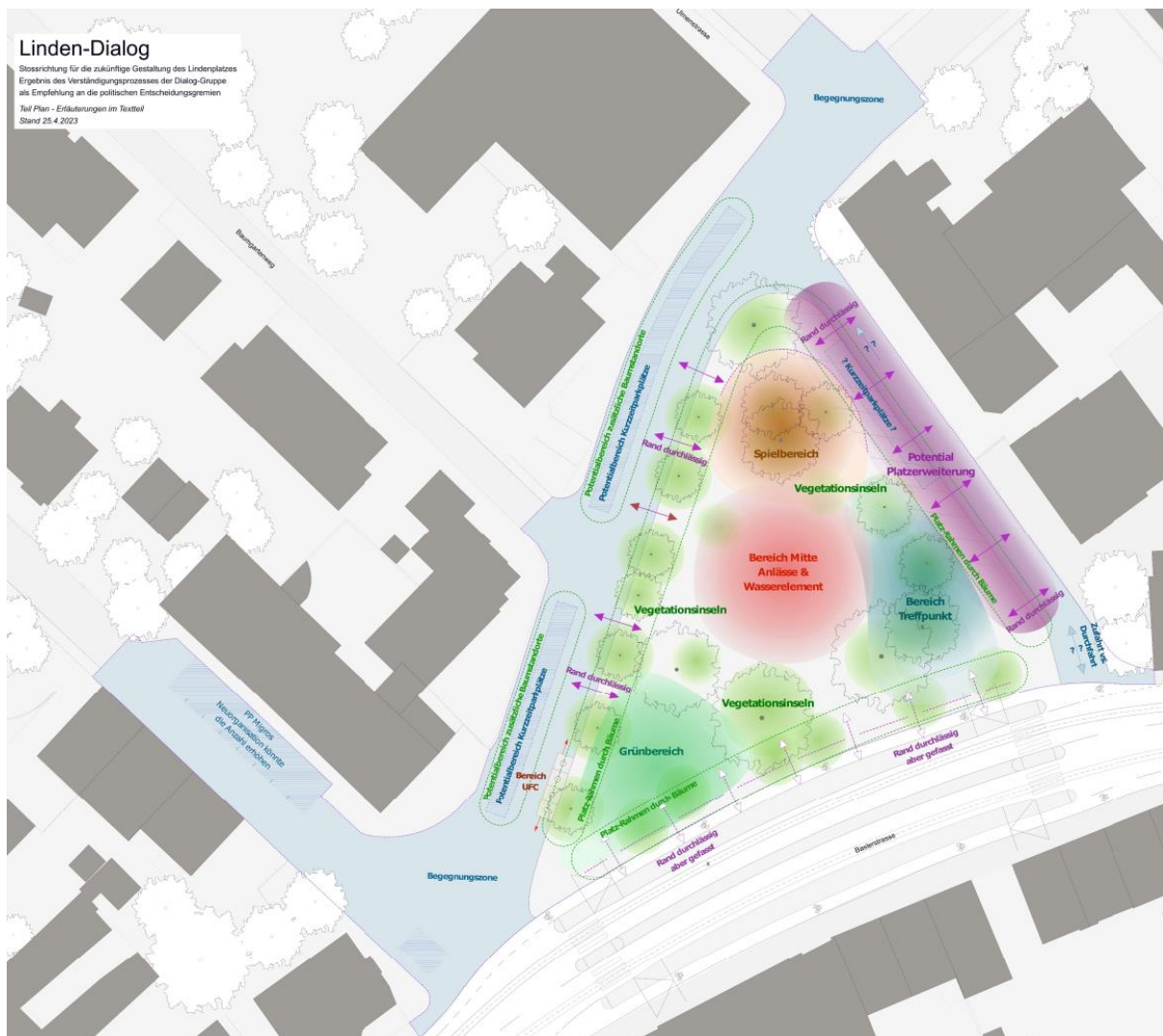


Abb. 3: Ergebnis der Dialog-Gruppe, Teil Plan

Die Grünflächen, die die Erscheinung des Platzes prägen sollen, sollen von den anderen Nutzungsansprüchen freigehalten werden, da sonst die Bodenbeanspruchung für die Vegetation zu hoch wäre.

Daraus ergibt sich ein durch reichhaltig bepflanzte «Vegetationsinseln» gegliedertes inneres Platzdreieck. Diese Vegetationsinseln sind prioritäres Element in der Flächenaufteilung, d.h. sie geben nur an bestimmten Bereichen den anderen Nutzungsansprüchen, die in der Regel einen befestigten bzw. einen spezifischen, nicht begrüneten Bodenbelag erfordern, den notwendigen Raum. Insbesondere an der südwestlichen Platzspitze fügen sie sich daher zu einem grösseren, zusammenhängenden Grünbereich zusammen. Insgesamt hat der Lindenplatz durch die Vegetationsinseln und den Grünbereich eine grüne Erscheinung.

Die definierten Platzbereiche mit nicht-begrüneten Bodenbelägen sind der Spielbereich (nördliche Platzecke), der Bereich Treffpunkt (östliche Flanke bis südöstliche Ecke), sowie ein Bereich Mitte mit Platz für Anlässe und eine temporäre Wasserfläche sowie die erforderlichen Durchwegungen der inneren und äusseren Erschliessung. Die jeweiligen Beläge tragen den gewünschten Nutzungen Rechnung, sollen aber dennoch so versickerungsfähig wie möglich angelegt werden. Die Oberfläche des inneren Platzdreiecks wird dadurch insgesamt überwiegend unversiegelt.



*Dieses innere Platzdreieck, das heute durch Hecken und nahe Parkierungsflächen begrenzt ist, soll sich zu den angrenzenden Strassen Lindenstrasse und Lindenplatz öffnen, die zu Begegnungszonen aufgewertet und bei der Gestaltung als Teil des Freiraums miteinbezogen werden sollen. Der Bedarf nach Parkplätzen wird anerkannt. Um die Öffnung des Platzes und Integration in eine Begegnungszone zu erreichen, sollen die Parkierungsflächen allerdings klar reduziert und anders angeordnet werden.*

*Das innere Platzdreieck soll von Bäumen gerahmt werden, die bereits heute mehrheitlich entlang des Randes und nicht im Inneren des Platzdreiecks verortet sind. Sie prägen die Erscheinung des Platzes und sollen bestmöglich erhalten und gepflegt werden. Das räumliche Bild des Platz-Rahmens durch Bäume soll durch die in Zukunft notwendigen Ersatzpflanzungen weiterverfolgt und gestärkt werden».*

Diese gestalterische Stossrichtung wird im Ergebnisdokument (s. Beilage 3) noch detaillierter ausgeführt, dabei werden Aussagen zu allen Anfangs gestellten Bearbeitungsthemen geliefert. Wie eingangs erwähnt, gab es in diesem Ergebnis vom April 2023 auch Punkte, bei denen keine Eindeutigkeit hergestellt wurde bzw. wo in der Dialog-Gruppe unterschiedliche Meinungen vorherrschten:

- die Frage der Angebotsform und des baulichen Umfangs des «Treffpunktes» (Details s. Beilage 3, S. 8-9)
- der genaue Umgang mit den Bestandsbäumen in Abhängigkeit von einer zukünftigen Umgestaltung (bei einer wie geschildert grundsätzlichen und breit bestätigten Wichtigkeit einer bestmöglichen Pflege und Erhaltung; Details s. Beilage 3, S. 5-6;)
- die Anzahl und die Bewirtschaftung der Parkplätze in der Begegnungszone um den Lindenplatz und die Frage, ob die Strasse «Lindenplatz» für den Durchgangsverkehr gesperrt werden soll oder nicht. (Details s. Beilage 3, S. 11-12).

Die Dialog-Gruppe hatte damit ein Ergebnis produziert, das auf grosser Breite gemeinsame Positionen formuliert und nur zu drei klar umrissenen Themenbereichen Klärungsbedarf lässt.

### **Mai 2023: Echo auf das Ergebnis „Linden-Dialog“ beim öffentlichen Abschluss**

Beim öffentlichen Abschluss am 23. Mai 2023 war das Echo auf dieses Ergebnis ganz überwiegend positiv (s. Protokoll in Beilage 4). Anwesend waren etwa 50 Interessierte, die Gelegenheit hatten, die Ergebnisse von der Moderation vorgestellt zu bekommen. Anschliessend wurden die Inhalte von den Dialog-Gruppen-Mitgliedern an den Stellwänden erläutert und mit Ihnen diskutiert. In Kleingruppen wurde die Diskussion fortgeführt und zusammengefasst, so dass das Feedback der Anwesenden gesammelt werden konnte. Dabei wurde festgehalten, in wie weit die Anwesenden ihre Anliegen an die Platzgestaltung im Ergebnis der Dialog-Gruppe wiederfinden. Eine deutliche Mehrheit beantwortete dies mit «sehr gut» bis «gut», ein kleiner Teil der Anwesenden hingegen fand seine Anliegen «kaum» im Ergebnis wieder. Die Antwort «überhaupt nicht» wurde nicht genannt.

Inhaltlich bewerteten die Anwesenden vor allem positiv, dass der Lindenplatz nach dem Vorschlag der Dialog-Gruppe ein überwiegend grünes Erscheinungsbild haben und ein Begegnungsort für alle Generationen sein soll. Sehr geschätzt und oft positiv erwähnt wurde, dass die Dialog-Gruppe trotz ihrer Zusammensetzung aus unterschiedlichen Positionen ein gemeinsames Bild vom Platz entwickelt habe. Eine klare Ablehnung zu einem gestalterischen Thema aus dem Ergebnis der Dialog-Gruppe, die das Ergebnis grundsätzlich in Frage stellen würde, wurde nicht vorgebracht. Die kritischen Rückmeldungen betrafen bezeichnenderweise weniger gestalterische Punkte, sondern drückten vor allem die Sorge aus, dass nun nach dem Dialog-Prozess die Umsetzung nicht sichergestellt sei: es wurde sowohl das Risiko eines möglichen, aus Partikularinteressen gespeisten Referendums genannt, als auch befürchtet, dass in Folge der Konkretisierung und Planung der Vorschlag der Dialog-Gruppe nicht angemessen

beachtet werde, wenig Kommunikation und Einbezug erfolge und am Ende ein nicht abgestimmtes und ganz anders gestaltetes Projekt umgesetzt werde. Auch wurde zu Bedenken gegeben, dass auch im Rahmen des an sich breit abgestützten «Linden-Dialogs» einige Stimmen nicht präsent waren, nämlich v.a. von Jugendlichen und jungen Erwachsenen, die sich abends dort aufhalten. Dies solle im weiteren Verlauf beachtet werden.

### **Mai bis Oktober 2023: Anpassung des Dialog-Ergebnisses zum «Programm» und Auftrag für Vorprojekt**

Im Anschluss an die öffentliche Vorstellung des Dialog-Ergebnisses galt es die geschilderten noch offenen Punkte zu klären und damit das Ergebnis so aufzubereiten, dass es als Pflichtenheft für die Planung der Neugestaltung benutzt werden konnte. Zu klären waren die Punkte «Umfang und Angebot Treffpunkt», «genauer Umgang mit Bestandsbäumen», «Anzahl Parkplätze und Verkehrsregime Strasse Lindenplatz» und «Perspektive Jugendliche»:

→ **Klärung 1: Umfang und Angebot Treffpunkt:** Die Dialog-Gruppe hatte im Ergebnis vom April 2023 festgehalten, dass sich auf dem Lindenplatz auch in Zukunft eine bauliche Struktur befinden soll, die Raum bietet für die bisherigen Infrastrukturfunktionen (WC, Postomat, Trafostation) und nach Möglichkeit auch eine Versorgungsfunktion (Verpflegung) hat. Als baulich definierter Begegnungsort, der mehr bietet als nur eine Bank zum Verweilen, soll er die sozialen Funktionen des Platzes unterstützen. Er soll im Bereich des bisherigen Kiosk-Wartehallen-Gebäudes zu stehen kommen oder entlang der Strasse Lindenplatz in der Nähe des Spielbereichs. Da aus Gründen des Wurzelschutzes naher Bäume mindestens das Fundament des bisherigen Gebäudes im Boden verbleiben muss, kann auch eine Weiternutzung des bisherigen Gebäudes (oder mindestens des Fundaments) geprüft werden.

Da sowohl ein neuer Kioskbetrieb mangels Interesse des bisherigen Betreibers, als auch eine private Gastronomie auf dem Platz recht unwahrscheinlich sind bzw. erhebliche Anschub-Arbeit benötigen würden<sup>2</sup>, kommt im Grunde nur die Gemeinde Allschwil selbst als Betreiberin einer solchen Struktur in Betracht. Daher stellte sich die Frage, welche Funktionen die Gemeinde auf dem Platz bieten und entsprechend bauen und unterhalten möchte. Die Dialog-Gruppe hat aus diesem Grund die Frage nach dem baulichen Umfang und dem genauen Angebot des Treffpunkts auch bewusst offengelassen. Es sind als Auslegeordnung grundsätzlich drei Grössenordnungen für einen öffentlichen Treffpunkt denkbar:

- Variante Klein – die Pergola: Die zu bauenden Infrastrukturelemente öffentliches WC sowie Trafostation und Postomat, die alle in einem kompakten Volumen untergebracht sind, werden als Ausgangspunkt für einen gedeckten bzw. halbgedeckten Sitzplatz ähnlich einer Pergola genutzt.
- Variante Mittel – Pergola Plus: wie die Variante Klein, jedoch dockt an das Infrastrukturvolumen (WC, Trafo, Postomat) nicht nur ein halbgedeckter Sitzplatz, sondern auch ein kleiner (ca. 6-8 m<sup>2</sup>) abschliessbarer Raum an, der sich zum Platz hin öffnen lässt. Dieser bietet mit Waschbecken, Strom- und Wasseranschluss, Kochnische und Stauraum eine für die Versorgung von Quartierfesten oder dem Markt hilfreiche Minimalausstattung (Material versorgen, Kuchen anrichten, Kaffee kochen, Sachen rüsten / waschen,

---

<sup>2</sup> deshalb wählte die Dialog-Gruppe auch den Arbeitstitel «Treffpunkt» und nicht «Kiosk» oder «Café»

- ggfs. erwärmen / kochen). Der Raum bzw. diese «Aussenraum-Küche» wäre anlassbezogen mietbar.
- Variante Gross – Quartiertreff: Analog dem Beispiel der «Kindertankstelle» auf der nahen Oekolampmatte in Basel ist auch ein veritabler Quartiertreff denkbar, der einen dauerhaft nutzbaren Aufenthaltsraum besitzt und innerhalb seines Gebäudevolumens ebenfalls die Infrastrukturelemente öffentliches WC, Trafo und Postomat beherbergt. Der Aufenthaltsraum kann sowohl gastronomisch, für kleinere Veranstaltungen als auch für diverse gemeinschaftliche Aktivitäten (Basteln, Spiele, Hausaufgaben, Seniorentreff, Kinderbetreuung, Diskussion, Film...) genutzt werden. Damit setzt ein solcher Quartiertreff – im Unterschied zu den beiden Varianten Klein und Mittel – einen kuratierten Betrieb voraus, der von eigenem Personal aus dem Bereich der Gemeinwesenarbeit geleistet wird.

Nach Abschätzung der v.a. für den Betrieb notwendigen Ressourcen für die Umsetzung der drei Varianten traf der Gemeinderat die Entscheidung, die Variante Mittel weiter zu verfolgen. Das Kiosk- und Wartehallen-Gebäude hat über Jahrzehnte die Funktion eines Treff-, Versorgungs- und Ankerpunkts ausgefüllt, die jetzt fehlt, was auch von der Dialog-Gruppe und der Öffentlichkeit bemerkt wird. Die Variante «Klein» – nicht mehr als eine Pergola mit Sitzplatz – kann dieser Funktion nur ungenügend nachkommen. Ein kleines, aber robust ausgestattetes Infrastrukturvolumen, das dem Aussenraum anlassbezogen als Fest-Küche, Magazin, Wasser- und Stromanschluss dient und ausserdem einen gedeckten / halbgedeckten Sitzplatz anbietet, kann diesen Anspruch gut erfüllen und ist mit vertretbarem Aufwand leistbar.

Die Versorgung mit Artikeln des täglichen Bedarfs ist rund um den Platz gut gewährleistet, das Angebot an Take-Away-Verpflegung oder freiraumbezogener Gastronomie ist ebenfalls in Ordnung und kann durch zeitweise auf dem Platz stehende Foodtrucks / Kaffeemobile noch unterstützt werden. Zudem ist zu erwarten, dass die Gastronomie in den umliegenden Erdgeschossenen nach der Neugestaltung des Lindenplatzes das freiraumbezogene Potenzial besser nutzen und an Attraktivität gewinnen wird. Daher ergibt sich auch nicht zwingend die Notwendigkeit, im Rahmen des Treffpunkts ein solches Angebot an Gastronomie und Kioskwaren zu schaffen.

→ **Klärung 2: genauer Umgang mit Bestandsbäumen:** Die Dialog-Gruppe hielt im Ergebnis fest, dass die Bäume die zentralen ortsprägenden Elemente des Platzes sind und möchte, dass diese bestmöglich geschützt und in eine Neugestaltung integriert werden. Dabei war sich die Dialog-Gruppe aber bewusst, dass Bäume einen natürlichen Alterungsprozess durchleben, erkranken können und irgendwann auch absterben und / oder aus Sicherheitsgründen entfernt werden müssen. Im Rahmen des Dialog-Prozesses wurde der Baumzustand auch mit einem Gutachten ermittelt (s. Beilage 5).

Daher schlug die Dialog-Gruppe die gestalterische Stossrichtung des «Platz-Rahmens durch Bäume» vor, der im Lauf der Zeit durch Nachpflanzungen und durch die Neugestaltung aufgebaut werden soll: das Innere des Platzdreiecks soll von zusätzlichen / nachgepflanzten Bäumen freigehalten, dagegen sollen bei den Seiten des Dreiecks durch zusätzliche oder nachgepflanzte Bäume Lücken geschlossen werden, so dass ein gleichmässiger Platz-Rahmen entstehen kann. Dies lässt auch eine bessere Ausnutzung und Gestaltung des begrenzten inneren Platzdreiecks zu. Ein Platz-Rahmen durch Bäume um eine gestaltete Mitte ist heute in dieser Klarheit noch nicht gegeben.

Die Gruppe hielt auch fest, dass der Baum-Saldo nach einer Umgestaltung im Gesamtperimeter positiv ausfallen soll.

Uneinig war die Gruppe bzgl. der Gründe für eine Entfernung von Bestandsbäumen auf dem Weg zu diesem Platzrahmen:

- während eine Position (1) den Erhalt aller Bäume bis an Ihr natürliches Ende forderte, also nur Gründe der Baumgesundheit oder der Sicherheit für eine Entfernung in Frage kommen sollten,
- konnten sich zwei weitere Positionen auch eine «vorzeitige» Entfernung von einzelnen Bäumen im Zuge der Neugestaltung vorstellen:
  - Dabei möchte eine Position (2) vorab einen Katalog von Gründen klar definieren, für die eine vorzeitige Entfernung von Bäumen in Frage kommen würde (z. B. dass dadurch eine tiefbaulich notwendige Massnahme drastisch günstiger werden würde; dass sich dadurch erheblich bessere räumliche Ausnutzungen / Qualitäten ergeben würden; etc.).
  - Eine andere Position (3) möchte dagegen auf einen solchen vorab formulierten Katalog verzichten und nur festhalten, dass eine Entfernung eines Baums aus anderen Gründen als der Baumgesundheit und der Sicherheit nur als begründete Ausnahme möglich sei.

Der Gemeinderat beschloss, der letztgenannten Position (3) zu folgen. Ein absoluter Baumerhalt und eine «Planung um die Bäume herum» (Position 1) würde recht einschneidend wirken. Ein vorab definierter Katalog mit Ausnahmetatbeständen (Position 2) klingt zwar verbindlich, wird aber vermutlich nicht alle Herausforderungen bzw. Abwägungen vorab beschreiben können, die in der Planungsphase auftauchen werden und dürfte daher eher hinderlich sein. Aufgrund des begrenzten Perimeters und der wenigen Fälle / Bäume bietet sich daher eine intensive, fallbezogene Diskussion über die Entfernung bzw. Belassung einzelner Bestandsbäume im Neugestaltungsprojekt an. Die weitere Vertiefung der Planung zeigte, dass diese Diskussion gar nicht nötig wurde: es konnte eine Gestaltung gefunden werden, die alle Bestandsbäume belässt.

### → Klärung 3: Anzahl Parkplätze und Verkehrsregime Strasse Lindenplatz:

Die Dialog-Gruppe hielt fest, dass der Lindenplatz von einer Aufwertung der beiden angrenzenden Strassen Lindenstrasse und Lindenplatz zu einer Begegnungszone<sup>3</sup> profitieren soll. Die Begegnungszone wird als wesentliche Voraussetzung erachtet, um eine Öffnung des inneren Platzdreiecks zu erreichen. Das innere, «grün» gestaltete Platzdreieck misst lediglich rund 1'800 m<sup>2</sup>, während der umliegende Fahrbahngürtel der zwei Strassen, der zur Begegnungszone umgestaltet werden soll, rund 2'300 m<sup>2</sup> misst. Darin liegt ein erhebliches Potenzial, den Platz vom Quartier her zugänglicher zu gestalten, Begegnungen zu fördern, das Sicherheitsgefühl durch Einsehbarkeit zu verbessern sowie allgemein für eine positivere und grosszügigere Erscheinung zu sorgen.

---

<sup>3</sup> «Begegnungszone» ist ein verkehrsrechtlicher Begriff nach der Signalisationsverordnung zum Schweizerischen Strassenverkehrsgesetz. Eine Begegnungszone zeichnet sich dadurch aus, dass Fussgängerinnen und Fussgänger die gesamte Verkehrsfläche nutzen können und dort den Fahrzeugen überall vortrittsberechtigt sind. Die Höchstgeschwindigkeit ist auf 20 km/h begrenzt.

Das Verkehrsregime und die Parkierung sah die Dialog-Gruppe so organisiert, dass grundsätzlich die Anlieferungen und die Erreichbarkeit für das Gewerbe gewährleistet ist. Dafür wurde auch der Bedarf nach Parkplätzen anerkannt. Um die Öffnung des Platzes und Integration in eine Begegnungszone zu erreichen, können im Bereich der Begegnungszone die Parkierungsflächen insgesamt deutlich reduziert, das Parkierungsregime angepasst und Zufahrtsbeschränkungen vorgenommen werden; bzgl. der genauen Umsetzungsmöglichkeiten hierzu gab es bei der Dialog-Gruppe zwei unterschiedliche Positionen:

- Mehrheitsposition: Grundsätzlich nur mehr Kurzzeitparkplätze (besser für das Gewerbe: keine Blockade durch Anwohner-Dauerparken) in der Lindenstrasse anbieten, dies in reduzierter Zahl im Vergleich zur heutigen Anzahl Parkfelder. In der Strasse «Lindenplatz» dagegen Parkplätze ganz aufheben und diese für den Durchgangsverkehr ganz sperren (An- und Abfahrt nur für Anrainer = Eigentümer, Anwohner, Anlieferung sowie Notfall)
- Minderheitsposition: öffentliche Parkfelder im Platzbereich möglichst erhalten und auch in der Strasse «Lindenplatz» zumindest eine begrenzte Anzahl davon vorhalten; entsprechend auch die Durchfahrtsmöglichkeit in der Strasse «Lindenplatz» erhalten
- Kompromissangebot der Mehrheitsposition: Anzahl Kurzzeitparkplätze in der Lindenstrasse maximieren, allerdings weiterhin zwingend in Verbindung mit zusätzlichen Baumstandorten. Effektiven Bedarf begleitend zur Umsetzung analysieren, kontrollieren und Parkplatzanzahl gegebenenfalls anpassen

Der Gemeinderat schloss sich der Mehrheitsposition innerhalb der Dialog-Gruppe an. Die Machbarkeit der Schliessung der Strasse «Lindenplatz» für den Durchgangsverkehr ist verkehrsplanerisch bereits beim ursprünglichen Projekt nachgewiesen und das freiraumplanerische Potenzial im Zusammenhang mit dem inneren Platzbereich (Spielbereich, Gastronomie) an der Stelle ist erheblich. Zudem ist die bessere Zugänglichkeit und Integration des inneren Platzdreiecks nicht ohne eine deutliche Reduktion und Verlagerung von Parkplätzen in der umgebenden Begegnungszone zu haben. Das bisherige Parkregime – blaue Zone, also eher dauerhaftes, nicht unbedingt gewerbebezogenes Parkieren – ist vor diesem Hintergrund zu hinterfragen.

Zur Bestimmung der genauen Anzahl und der Bewirtschaftung der Parkplätze / Parkdauer im Bereich der Begegnungszone hat der Gemeinderat ein Gutachten auf Basis einer aktuellen Parkplatz-Belegungszählung durchführen lassen (Beilage 6), auch um die Diskussion um tatsächlichen Bedarf an Parkraum zu versachlichen.

Das Parkierungsgutachten kommt zum Schluss, dass im Bereich der zukünftigen Begegnungszone eine Reduktion von derzeit 30 Parkplätzen (davon nur 7 Kurzzeit- aber 23 blaue-Zone-Parkplätze) auf 16 bis höchstens 20 zeitbegrenzte Parkplätze (mehrheitlich 30-Minuten-Kurzzeitparkplätze, einzelne als blaue-Zone-Parkfelder für längere Kundenaufenthalte, aber ohne Anwohnerberechtigung) Bedarfsgerecht und zu empfehlen ist. Dies wird begründet mit der effektiv gemessenen Auslastung der Parkierungsflächen und der Priorisierung von Parkraum für das Gewerbe gegenüber den Anwohnerparken. Der Gemeinderat folgte dem Gutachten in seinem Beschluss.

#### → Klärung 4: Perspektive Jugendlicher:

Im Rahmen des Linden-Dialogs konnten – wie oft bei Partizipationsprozessen, die nicht explizit Kinder- und Jugendthemen ansprechen – keine Jugendlichen oder Kinder für eine Teilnahme an der Dialog-Gruppe gewonnen werden. Es war aber vorgesehen, dass ein/e Vertreter/in der gemeinderätlichen Kinder- und Jugendkommission an der Dialog-Gruppe teilnimmt. Diese Vertretungsperson konnte ihren Einsatz aber im Verlauf nicht ausreichend wahrnehmen. Eine fehlende Perspektive Jugendlicher (die Themen kleinerer Kinder sind dagegen über mehrere jüngere Eltern eingebracht worden) ist auch am öffentlichen Abschluss als Defizit angemerkt worden.

Es wurde entsprechend beschlossen, nochmals einen Abgleich des Ergebnisses mit einer Jugendperspektive durchzuführen. Hierzu konnten als Fachpersonen Vertreterinnen bzw. Vertreter des Freizeithauses sowie der Kinder- und Jugendkommission gewonnen werden.

Die Fachpersonen konnten zunächst festhalten, dass der Lindenplatz nicht als besonderer Hotspot von Jugendlichen auffällt. Jugendliche und junge Erwachsene haben einen grösseren Aktionsradius als Kinder und suchen sich Orte aus, die ihnen das bieten, was sie gerade brauchen. Oft steht das Treffen von Freunden im Vordergrund. Je nach Vorlieben und Stimmung sind auch Orte gewünscht, an denen sie laut sein können und sich dem Zugriff von Erwachsenen entziehen können. Als sinnvolle Freizeitbeschäftigung wünschen sich Jugendliche Bewegungsmöglichkeiten und die entsprechende Infrastruktur wie z. B. Skate-Elemente, Basketballkörbe, etc. Die Beratungen identifizierten demnach zwei potenzielle räumliche Aspekte, die für Jugendliche relevant sein können: das Schaffen von Nischen und Rückzugsmöglichkeiten und das Schaffen von Infrastruktur für Bewegungssport.

Zu letzterem muss jedoch anerkannt werden, dass der Lindenplatz keine geeigneten Vorsetzungen bietet: es steht auf dem von vielen Nutzungsansprüchen geforderten Platz nicht genügend Raum dafür zur Verfügung. In mitten eines dichteren Wohngebietes gelegen, bestünde auch das Risiko von Konflikten bzgl. Lärmemissionen. Da solche Infrastrukturen wie z. B. ein Basketballplatz oder ein Pumptrack befestigte Beläge benötigen bzw. darstellen, stünden sie auch dem Konzept entgegen, einen hohen Anteil an Vegetationsfläche auf dem Platz zu schaffen. Zur Schaffung von Nischen und Rückzugsmöglichkeiten reflektierten die Fachpersonen, dass die räumliche Gestaltung hier sehr sorgfältig abwägen müsse zwischen Aufenthalts- und Begegnungsqualität, die auch immer ein gewisses Mass an Kleinteiligkeit und Privatheit erfordert, und dem Vermeiden von räumlichen Situationen, die durch uneinsehbare Nischen geprägt ist. Gerade in Bezug auf das Konzept der Vegetationsinseln sei dies zu beachten. Gleichwohl solle es nicht das Ziel sein, einen komplett aufgeräumten und rundum einsehbaren Platz zu schaffen, an dem alle «ausgestellt» seien. Die Gestaltung solle aber reflektieren, dass man sich in einer eher urbanen Situation befindet, an dem wegen der Dichte alle miteinander auskommen und sich daher respektvoll verhalten müssen. Diese Anregungen wurden im weiteren Verlauf in der Gestaltung beachtet (Anordnung Sitzmöglichkeiten, Bewuchshöhe Vegetationsinseln).

In Folge beschloss der Gemeinderat im Oktober 2023, das Ergebnis der Dialog-Gruppe vom April 2023 mit diesen vier Klärungen anzupassen und verabschiedete so das «Programm für das Vorprojekt Lindenplatz» in Text und Plangrafik (s. Beilage 7). Gleichzeitig sprach er dem Landschaftsarchitekturbüro META, das bereits den Linden-Dialog begleitete, den Auftrag aus, ein entsprechendes Vorprojekt in Varianten auszuarbeiten.

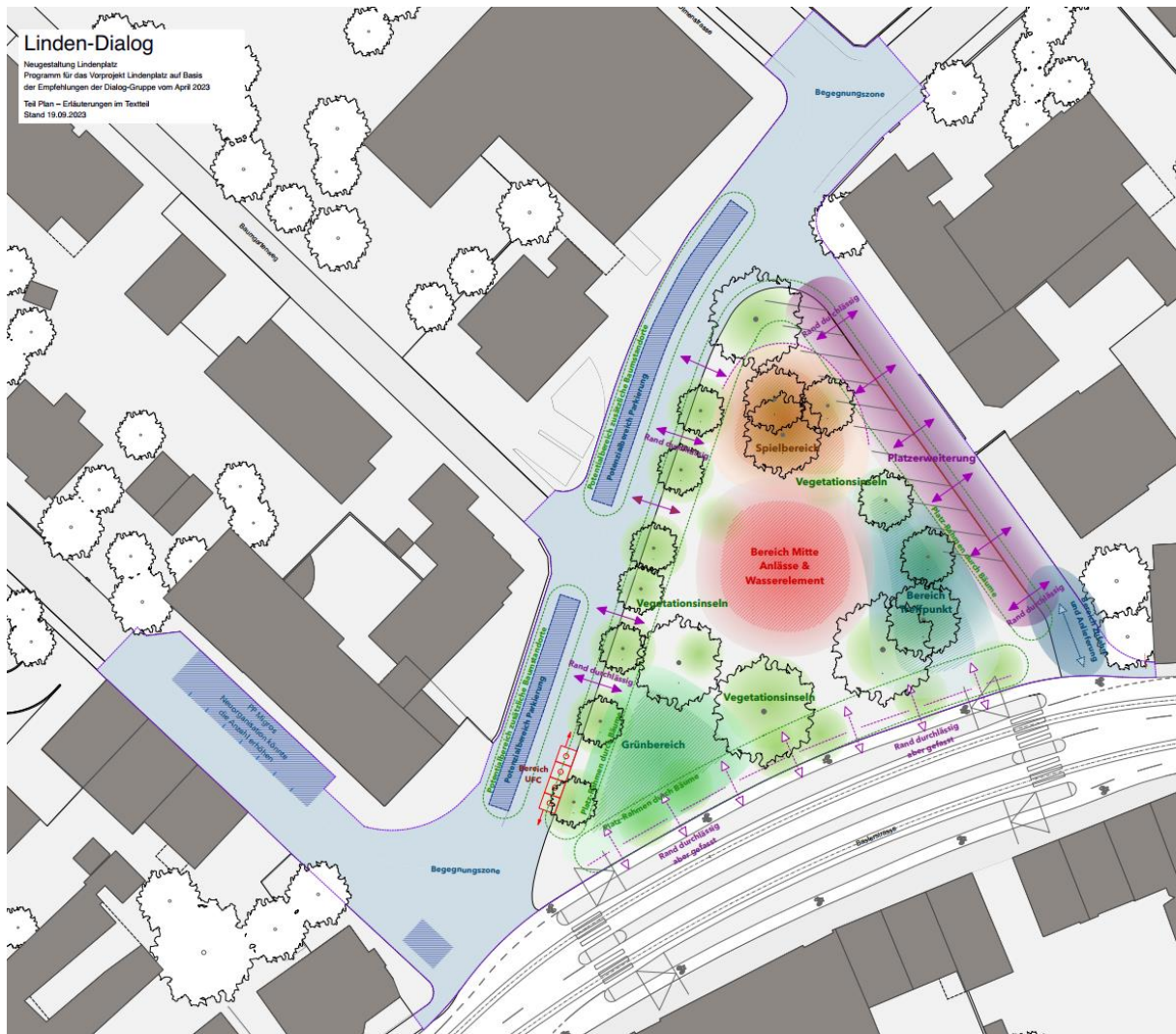


Abb. 4: Programm für das Vorprojekt Lindenplatz, Teil Plan

Der Dialog-Gruppe wurde das verabschiedete Programm Ende Oktober vorgestellt. Dabei stellten Vertreterinnen und Vertreter der Dialog-Gruppe grossmehrheitlich zufrieden fest, dass dieses «zu 95%» dem im April 2023 verabschiedeten Ergebnis der Gruppe entsprach. Die gemachten Änderungen konnten von einer Mehrheit der Gruppe begrüsst und von allen Mitgliedern nachvollzogen werden. Im November wurde das Programm auch den interessierten Gewerbetreibenden um den Platz vorgestellt. Schriftlich eingeladen zu einem Informations-Apéro mit den geschäftsvertretenden Gemeinderäten Christoph Morat und Robert Vogt waren alle rund 30 Gewerbebetriebe mit Sitz am und um den Lindenplatz. Der Einladung folgten 5 Personen. Die Diskussion ergab grundsätzliche Zustimmung zu der Neugestaltung, wobei auch Skepsis bzgl. der Reduktion der Parkierungsflächen geäussert wurde. Es wurde aber positiv anerkannt, dass die Parkierungsflächen zukünftig als Kurzzeitparkplätze attraktiver für die Kundschaft sein werden.

## Januar 2024: Vorprojekt-Ansätze und Echo der Dialog-Gruppe

Das Landschaftsarchitekturbüro META entwickelte bis Januar 2024 drei unterschiedliche Ansätze, wie das «Programm für das Vorprojekt Lindenplatz» (s. Beilage 7) gestalterisch umgesetzt werden könnte. Dabei wurden je Ansatz einzelnen Aspekte des «Programms» unterschiedlich gewichtet. Die drei Ansätze loten vor allem aus, wie durch unterschiedliche Anzahl und Form der Vegetationsinseln räumlich unterschiedliche Situation hergestellt werden können. Die Grafik verdeutlicht diese drei Ansätze:

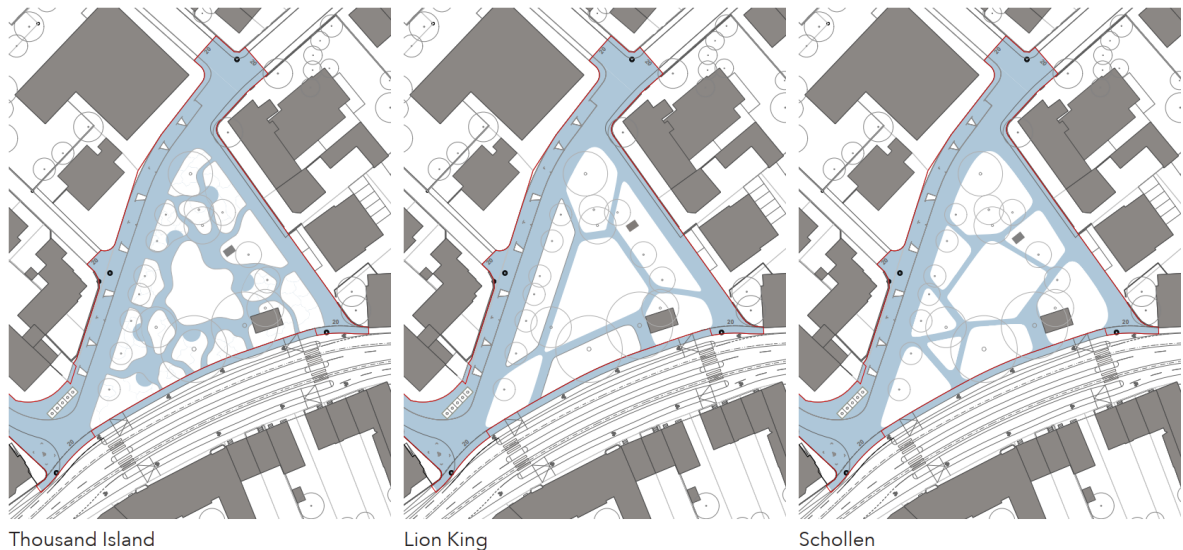


Abb. 5: Drei unterschiedliche Struktur-Ansätze für die Umsetzung des «Programms Lindenplatz»

Die Ansätze, die auch die unterschiedlichen Bepflanzungs- und Belagsmaterialoptionen aufzeigten, wurden im Projektteam abgewogen. Sie wurden im Januar 2024 auch der Dialog-Gruppe vorgestellt und dort eingehend diskutiert. Dabei zeigte sich, dass die Variante mit eher vielen kleineren und organisch geformten Vegetationsinseln «Thousand Islands» bei der Dialog-Gruppe als klarer Favorit hervorging, da sie die geforderten Qualitäten am besten umsetzt.

In der Folge wurde eine Ausarbeitung des Vorprojekts auf Basis der Variante «Thousand Islands» verfolgt, wobei über die Diskussion zahlreiche Punkte in diesen weiteren Gestaltungsprozess gebracht wurden: so sollte die Kleinteiligkeit der Vegetationsinseln leicht reduziert werden, die Orientierung der Sitzmöglichkeiten sollten sich nicht nur auf das Platzinnere konzentrieren, der Standort der Unterflur-Wertstoffsammelstation sollte angepasst und die Möglichkeiten, das «Platzinnere» besser mit dem «Platzäusseren» zu verbinden, ausgelotet werden.

Auch fand eine intensive Phase der Kostenoptimierung in Bezug auf Belagsoptionen und Ausstattungselemente statt. Es ist dem Gemeinderat ein Anliegen, dass – trotz seither stattgefundenen Baukostensteigerungen – das neue Projekt zur Neugestaltung des Lindenplatzes weniger finanzielle Mittel benötigt, als das 2020 abgelehnte Projekt.



## 2. Erwägungen

---

Im April 2024 wurde auf Basis der unter Kapitel 1. dargestellten Ausgangslage das Vorprojekt zur Neugestaltung Lindenplatz fertig gestellt. Mit Vorprojekt wird ein Plan bezeichnet, der eine räumliche Situation planerisch-gestalterisch eindeutig und massstäblich darstellt, umsetzbar ist und eine Kostenschätzung erlaubt. Die für die baulich-technisch Umsetzung notwendigen Plangrundlagen sind damit noch nicht erarbeitet und werden in den nächsten Planungsstufen Bauprojekt und Ausschreibung erreicht.

Das Vorprojekt Neugestaltung Lindenplatz kann im Detail der Broschüre (s. Beilage 8) und dem Situationsplan (s. Beilage 9) entnommen werden. In der erwähnten Phase der Kostenoptimierung wurde auch entschieden, das Projekt in einer «Optimalvariante» zu entwickeln und allfällige kostenrelevante Erweiterungen als Optionen auszuschneiden.

### **Neugestaltung in der «Optimalvariante»**

Die Neugestaltung des Lindenplatzes sieht vor, dass durch eine sorgfältige Flächenaufteilung, bewusste Materialwahl bei den Oberflächen sowie einer gemeinsamen Gestaltungssprache bis zur Parzellengrenze ein neuer, auch den Strassenraum umfassender Freiraum entsteht, der sowohl bisherige Funktionen in verbesserter Qualität anbietet als auch neue Funktionen hinzufügt.

Die 17 Bestandsbäume werden vollumfänglich erhalten und es werden 17 zusätzliche Bäume gepflanzt. Ein Teil der neuen Bäume befindet sich ausserhalb des inneren Platzdreiecks entlang der Lindenstrasse und vergrössert so den begrüneten und beschatteten Bereich merklich. Die anderen Neupflanzungen zeichnen durch ihre Position näher am Rand des inneren Platzdreiecks die Konturen des Platzes deutlicher nach als die bestehenden Grossbäume und halten die Mitte frei. Da vier grössere, ortsprägende Bäume sich alters- und umgebungsbedingt bereits in ihrem letzten Lebensabschnitt befinden, wird durch diese Neupflanzungen die grünräumliche Wirkung des «Baumdreiecks» schon jetzt vorbereitet und langfristig gesichert.

Räumliche Barrieren zwischen dem Quartier nördlich und dem inneren Platzdreieck wie Hecken, Zäune und einige Parkierungsflächen werden aufgehoben. Neu wird das innere Platzdreieck durch Vegetationsinseln in organischer Formensprache gegliedert, um die sich versickerungsfähige Mergelwege schlängeln. Die Vegetationsinseln sind reichhaltig mit Stauden bepflanzt, die eine Wuchshöhe von einem knappen Meter aufweisen und so den Platz in unterschiedliche Räume gliedern, ohne jedoch uneinsehbare Ecken zu schaffen. An die Vegetationsinseln angegliedert sind jeweils mehrere gepflästerte Nischen, die mit Sitzbänken ausgestattet sind. Es entstehen dabei 18 solcher umgrünter Nischen, was die Aufenthalts- und Sitzmöglichkeiten auf dem Platz deutlich erhöht. Die Trennung von Wegefläche und Vegetation auf dem Platz stellt sicher, dass der Platz trotz hoher Funktionalität eine hohe Grünqualität aufweist.

Die Platzmitte in abgeschliffenem Asphalt, der eine wertige Optik ähnlich einem Terrazzo-Boden aufweist, erweitert die Funktionen um die notwendige Belastbarkeit bei Anlässen (Märkte, Quartierfeste etc.) und ermöglicht gleichzeitig ein neues, bodenebenes Wasserspiel: steuerbare Wasserdüsen und ein steuerbarer Abfluss sorgen im Sommer für spielerische Abkühlung mit einer durchlaufbaren Wasserpfütze im Zentrum. Im Winter und im Fall von Anlässen ist die Anlage abgeschaltet. Die Fläche ist damit das ganze Jahr hindurch passend nutzbar und nicht wie der bisherige Brunnen im Winterhalbjahr funktionslos. Die bestehende Brunnenstatue, der «Lindenplätzler», wird an anderer Stelle auf dem Platz als Zeitzeuge erhalten und inszeniert.

Der bestehende Kiosk-Tramwarteallen-Bau, der auch weiterhin die bestehende Trafostation sowie den Postomaten beherbergen wird, wird nicht abgerissen, sondern ertüchtigt und zu einem Treffpunkt neuinterpretiert. Ein barrierefreies WC stellt dort den bestehenden Mangel an einer solchen Einrichtung ab. Neu wird eine robuste Küche im Inneren des Treffpunkts zur Verfügung stehen, die auch privat gemietet werden kann. Anlässe auf dem Platz können so über diese Küche versorgt und bespielt werden. Der Treffpunkt orientiert sich mit dieser Öffnung zum Platzinneren hin und nicht zur Baslerstrasse, was auch den verkehrlichen Anforderungen der Baslerstrasse entspricht. Der neu umgebaute Treffpunkt zeigt jedoch ein attraktives Rundfenster zur Baslerstrasse, das die Küche belichtet, und macht die neue Funktion sichtbar. Ein gedeckter Unterstand neben dem Treffpunkt platzseitig bietet Witterungs- und Sonnenschutz, unter dem auch die tragbaren Bank-Tisch-Bank-Kombinationen ihren Platz finden können. Vier dieser Kombinationen stehen neben den fix montierten Sitzbänken auf dem Platz zur Verfügung.



Abb. 6: Vorprojekt Neugestaltung Lindenplatz, Optimalvariante

Der bestehende Spielbereich wird durch einen neuen ersetzt, der sich mit seiner Form wie die anderen «Inseln» in das Gesamtbild einfügt. Die Spielelemente werden in einem naturnahen Materialkanon (Holz, Seil, Stahl) ausgeführt und anders als die bestehenden Katalog-Spielelemente für den Ort entworfen und vor Ort gebaut. Der Fallschutz ist dabei mit Holzhackschnitzel vorgesehen. Gummifallschutzmatten, die die Oberfläche versiegeln und Mikroplastik absondern, werden gemäss Spielplatzstrategie vermieden. Eine neue Unterflur-Wertstoffsammelstelle schliesst eine Lücke im Netz der Entsorgungsstellen und ist im Strassenbereich vor dem Coop vorgesehen.

Die beiden das innere Platzdreieck umschliessenden Strassen Lindenstrasse und Lindenplatz werden wie vorgesehen zu einer Begegnungszone (Tempo 20, Fussgängervortritt auf gesamter Fahrbahn) umgewandelt, wodurch der Platz aus Sicht der Nutzenden faktisch vergrössert und die Verkehrssicherheit verbessert wird. Die Sitznischen mit den Bänken sind daher nicht nur zum «Platzinneren», sondern auch zur Begegnungszone hin orientiert und laden zum Aufenthalt ein. Die Strasse Lindenplatz wird zusätzlich für den Durchgangsverkehr gesperrt. Besonders der danebenliegende Spielbereich kann von dieser Massnahme profitieren. Die Fahrbahnen der Begegnungszone werden neu durch Pflasterbänder gequert, die mit demselben Stein ausgeführt sind wie die Pflasterungen auf dem Platz. Ebenso werden die Masten der neuen Leuchten nicht nur auf dem Platzinneren, sondern auch in der Begegnungszone aufgestellt. So wird durch Belagsflächen, Formensprache und Ausstattungselemente eine gemeinsame Gestaltungssprache im ganzen Perimeter eingehalten, die «Platzinneres» und Begegnungszone in der Wahrnehmung zu einem grösseren Freiraum zusammenfügen.

Ein Beleuchtungskonzept soll die räumlichen Qualitäten des Platzes nach dem Eindunkeln nachzeichnen und eine gute und sichere Atmosphäre schaffen. Das Konzept sieht dabei in Absprache mit dem Kanton Basel-Landschaft auch vor, dass entlang des Platzbereichs die Lichtfarbe der Hängeleuchten über der Baslerstrasse an die Lichtfarbe auf dem Platz angepasst wird.

Bei den Parkierungsflächen im Strassenbereich wird durch die Reduktion (von 30 auf 19) und andere Anordnung (weg vom inneren Platzdreieck) die Aufenthaltsqualität im ganzen Perimeter erheblich gesteigert. Dadurch, dass die Parkierungsflächen neu ganz überwiegend für das Kurzzeitparkieren reserviert werden sollen, entstehen dabei sogar mehr gewerbefreundliche Parkplätze: heute sind lediglich 7 von 30 Parkplätzen Kurzzeitparkplätze. 20 Veloabstellplätze, davon 16 gedeckt, helfen, dem bisherigen Mangel an Veloabstellplätzen um den Platz entgegenzuwirken.

## Optionen

Der Gemeinderat schlägt dem Einwohnerrat die oben und in den Beilagen 8, 9 und 11 beschriebene «Optimalvariante» vor. Um zu verdeutlichen, auf welche optionalen Merkmale in der Kostenoptimierung verzichtet wurde, wurden diese als Optionen ausgeschieden:

- *Option «Erweiterung Coop» (Plan 1817.101 in Beilage 10):* Diese Erweiterung zeigt den ursprünglich einmal angedachten Perimeter, der im Rahmen der Kostenoptimierung um diesen rund 200m<sup>2</sup> grossen Strassenbereich verkleinert wurde.
- *Option «Trinkbrunnen mit Statue Lindenplätzler» (Plan 1817.102 in Beilage 10):* Mit dieser Option würde zusätzlich ein Trinkbrunnen erstellt und gestalterisch mit der (auch in der «Optimalvariante» vorgesehenen) Statue des «Lindenplätzlers» verbunden.
- *Option «Platz Pflasterung» (Plan 1817.103 in Beilage 10):* Alternativ zum geschliffenen Asphalt könnte die Platzmitte mit dem Wasserspiel im Zentrum auch in Naturstein gepflastert werden. Die Kosten für den Natursteinbelag machen sich jedoch deutlich bemerkbar, so dass der geschliffene Asphalt in der Kostenoptimierung eine sehr gute Wahl darstellt, die beabsichtigte Wirkung und Funktion mit wesentlich geringeren Mitteln zu erzielen.
- *Option «Belagswechsel Strassen» (Plan 1817.104 in Beilage 10):* Mit dieser Option wird der Effekt gesteigert, dass der Bereich der Begegnungszone und das «Platzinnere» zu einem gemeinsamen Freiraum verschmelzen. Die in der «Optimalvariante» vorhandenen Pflasterbänder werden dabei zu grösseren Flächen aufgeweitet, die zwischen den Baumquartieren bei den Parkierungsflächen nochmals gespiegelt werden. Mit dem Ziel, ein kostenbewusstes Projekt vorzuschlagen, wurde in der Abwägung für die «Optimalvariante» auf diese Option verzichtet.

Die Optionen werden in Beilagen 10 und 12 ausführlicher dargestellt.

## **Kosten**

Es ist dem Gemeinderat ein wichtiges Anliegen, ein Projekt vorzuschlagen, das kostenbewusst entwickelt ist und ein geringeres Investitionsvolumen benötigt als das 2020 abgelehnte Projekt. Damals wurde ein Investitionskredit von 3,14 Mio. CHF inkl. MWSt. gesprochen. Angesichts des seither allgemein gestiegenen Preisniveaus, insbesondere im Baubereich, stellte dies eine Herausforderung dar, zumal das 2019 entwickelte Projekt kein «Luxusprojekt» darstellte, von dessen Ausstattungsniveau man per se gewichtige Einsparungen hätte machen können.

Dennoch ist es gelungen, mit 2,75 Mio. CHF inkl. MWSt. für die «Optimalvariante» ein Investitionsvolumen anzustreben, das knapp 400'000 CHF unter dem 2019 gesprochenen Investitionskredit liegt. Diese erhebliche Kosteneinsparung geht neben den Entscheidungen bzgl. Belagsmaterialien und Umfang (s. Optionen) im Wesentlichen auf den nicht mehr in der Form vorgesehenen Kioskneubau zurück: der Dialog-Prozess hat an Stelle des Kiosks einen «Treffpunkt» formuliert, der als bauliche Struktur die notwendige Infrastruktur wie WC, Postomat und Trafo aufnimmt und gleichzeitig mit einem Aussensitzplatz und anmietbarer Veranstaltungsküche eine Treffpunktfunktion übernimmt. Dies ist mit vergleichsweise reduzierten Massnahmen im Bestandsbau umsetzbar, so dass sich keine Notwendigkeit für einen Kioskneubau wie beim alten Projekt ergibt.

Um weitere Kosteneinsparungen unterhalb der «Optimalvariante» zu erreichen, müssten einschneidende Kürzungen am Projekt vorgenommen werden, wie der komplette Verzicht auf den Spielplatz und das mittige Wasserspiel mit den dazugehörigen Hartbelagsflächen. Es wird als notwendig für die Akzeptanz des gesamten Vorhabens und die Glaubwürdigkeit des Prozesses erachtet, alle zentralen Ergebnisse des Dialog-Prozesses (s. Beilage 3) und das darauf basierende Programm (s. Beilage 7) umzusetzen – zumal dies zu einem sehr guten Preis-Leistungsverhältnis der «Optimalvariante» machbar ist. Die detaillierten Kostenschätzungen sind den Beilagen 11 (Optimalvariante) und 12 (Optionen) zu entnehmen.

Die Kosten für die Erstellung der Unterflur-Wertstoffsammelstelle in Höhe rund 60'000 CHF sind nicht im Projektbudget enthalten, da diese zu Lasten eines anderen Investitionskontos im Bereich Umwelt gehen und dort budgetiert sind.

Der Unterhalt der Grünanlage für die Regiebetriebe der Gemeinde dürfte aufgrund der gleichen Fläche und ähnlichen Infrastrukturfunktionen (WC, Anlage mit Wasser, Grünflächen, Aufenthaltsbereiche mit Hartflächen) ähnlich sein und entsprechend ähnliche Betriebskosten aufweisen. Der Bestandsbau des Treffpunkts ist bereits seit Januar 2023 in den Besitz der Gemeinde Allschwil übergegangen, weshalb die Abteilung Facility Management der Gemeinde bereits unterhaltspflichtig für das Gebäude ist. Neu hinzu kommen jedoch die anlassbezogene Vermietung der Küche sowie der Unterhalt und die Reinigung des WCs im Treffpunkt. Dank der Neugestaltung können nun in der weiteren Planung Optimierungen in Bezug auf den Betrieb und den Unterhalt sowohl für die Grünanlage als auch den Treffpunkt geprüft und eingepflegt werden.

Es ist bezüglich aller Kostenangaben anzumerken, dass diese Kostenschätzungen darstellen, die eine Kostengenauigkeit von +/- 15% aufweisen. Dies ist zu dieser Projektphase auch nicht anders möglich und ist konform mit der entsprechenden SIA-Norm. Der Beschluss über den Investitionskredit berücksichtigt entsprechend auch diese Kostungenauigkeit sowie die möglichen Baukostensteigerungen gemäss eidgenössischem Baukostenindex.

## Finanzierung

Für die Planungs- und Baukosten soll ein Investitionskredit gemäss Beschluss gesprochen werden. Dieser Betrag entspricht den Bruttokosten für das gesamte Projekt. Aus Sicht des globalen Gemeindebudgets können diesem Betrag rein rechnerisch Beiträge von Dritten gegengerechnet werden, die mit dem Projekt im Zusammenhang stehen:

- Zum einen hat der Kanton Basel-Landschaft der Gemeinde Allschwil im Rahmen seines Projektes Erneuerung und Umgestaltung Baslerstrasse einen Betrag von pauschal 390'000 CHF überwiesen, um den Kiosk auf dem Platz neu zu erstellen. Hintergrund ist unter anderem, dass der bisherige Kiosk mit seiner Öffnung zur Baslerstrasse hin nicht ideal für die Verkehrsfunktion der Baslerstrasse ist, deren Querschnitt sich verbreitert hat und eine Velofurt nah an der jetzigen Öffnung des Baus entlangführt. Das Neugestaltungsprojekt kommt diesen Anforderungen nach, wenn auch nicht in Form eines Kiosk-Neubaus an anderer Stelle wie damals vorgesehen. Der Beitrag des Kantons wird für die Neugestaltung Lindenplatz verwendet werden.
- Zum anderen besteht die Möglichkeit, einen Beitrag aus dem Agglomerationsprogramm zu erhalten. Dies jedoch voraussichtlich aus dem Topf der Mittel, die zum Zeitpunkt der Ausführung von anderen Projekten im Agglomerationsprogramm noch nicht abgerufen sein werden. Die jetzige Neugestaltung des Lindenplatzes ist derzeit nicht als Projekt in der anlaufenden 5. Generation Agglomerationsprogramm angemeldet, da diese erst 2025 beim Bund eingereicht werden wird und eine Ausführung erst ab 2028 ermöglichen würde. Die Erarbeitung der jetzt laufenden 4. Generation Agglomerationsprogramm, die einen passenden Ausführungszeitraum vorsehen würde, war hingegen 2021 schon abgeschlossen, bevor der Gemeinderat 2022 den Prozess zur Neugestaltung des Lindenplatzes wiederaufnahm. Das 2020 abgelehnte Projekt war noch in der 3. Generation Agglomerationsprogramm vorgesehen, welches das Projekt mit 670'950 CHF subventioniert hätte. Wie der Topf der nicht abgerufenen Agglomerationsprogramm-Mittel im Jahr 2026 gefüllt sein wird und welche Summen entsprechend dann für den Lindenplatz fließen können, lässt sich naturgemäss jetzt nicht vorhersagen.

## Zeitplan

Ein planerisches Terminprogramm liegt vor und sieht vor, dass nach dem Beschluss des Einwohnerrates und nach Ablauf der 30-tägigen Referendumsfrist ab Dezember 2024 in die vertiefte Planung (Bauprojekt, Ausschreibung) eingestiegen werden kann. Im Oktober 2025 könnten entsprechend die Ausschreibungsunterlagen verschickt und die Arbeiten im Dezember 2025 vergeben werden, so dass realistisch im März 2026 mit dem Bau begonnen werden könnte. Eine Fertigstellung im Herbst / Winter 2026 würde so möglich sein.

## Fazit

Durch den partizipativen Prozess ist ein Entwurf für eine Neugestaltung des Platzes entstanden, die als breit abgestützt gelten kann. Durch den direkten Austausch der verschiedenen Perspektiven in der Dialog-Gruppe konnten gangbare Kompromisse und eine gemeinsame Vorstellung entwickelt werden, die dann vom Gemeinderat übernommen und in eine Planung überführt werden konnten.

Vor allem das Konzept der Gliederung des Platzes in «Vegetationsinseln» konnte gegenläufige Nutzungsinteressen und Vorstellungen des Platzes gestalterisch lösen: Weil die Grünflächen von der befestigten Nutzfläche für Markt, Anlässe, Gehen, Spielen etc. getrennt werden, werden sie nicht, wie bisher die Rasenflächen, von der Nutzung beeinträchtigt und ausgetreten, sondern können viel reichhaltiger und vielfältiger mit Stauden bepflanzt werden. Der neue

Lindenplatz wird dank dieser Vorgabe trotz hoher Funktionalität ein sehr grünes Erscheinungsbild haben, was eine wesentliche Forderung der Dialog-Gruppe ist. Hier taucht auch wieder eines der Motive aus dem Referendum von 2020 auf, die von der Nachwahlbefragung erkannt wurde.

Als Quartiersplatz ist er ausserdem zukünftig viel besser ausgestattet, um weiterhin der Begegnung, dem Spiel, der Erholung und für Anlässe zur Verfügung zu stehen. Der Einbezug des heutigen Strassenraums in den Freiraum durch dessen Umwandlung in eine Begegnungszone mit Fussgängervortritt erhöht die Aufenthaltsqualität erheblich und vergrössert faktisch den Platz.

Das Projekt, das dem Einwohnerrat mit diesem Bericht vorgelegt wird, enthält alle im Programm (s. Beilage 7) vorgesehenen Anforderungen und Qualitäten und kommt dabei auf ein Gesamtvolumen von 2,75 Mio. CHF inkl. MWSt. Diese «Optimalvariante» entspricht damit funktionell sowohl dem im Dialog-Prozess entwickelten und vom Gemeinderat beschlossenen Programm, als auch der Vorgabe, haushälterisch mit Finanzen umzugehen.

Es ist im besten Sinne ein öffentlicher Ort entstanden: verschiedene Anliegen der Öffentlichkeit wurden zu einer neuen Gestaltung verdichtet. Der Platz wird neu und anders sein als der Bestand und nun über all die Qualitäten verfügen, die von ihm verlangt werden.

### 3. Anträge

---

Gestützt auf diese Ausführungen beantragt Ihnen der Gemeinderat

**zu beschliessen:**

1. Für die weitere Planung und die Ausführung des Projektes Neugestaltung Lindenplatz in der Optimalvariante wird ein Bruttokredit von CHF 2'750'000.00 inkl. 8.1 % MWST genehmigt.
2. Die Kostengenauigkeit von  $\pm 15\%$  wird zur Kenntnis genommen.
3. 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.

**GEMEINDERAT ALLSCHWIL**

Präsidentin:

Leiter Gemeindeverwaltung:

Nicole Nüssli-Kaiser

Patrick Dill