

GEMEINDERAT

**Geschäft Nr. 3345B
Bericht an den Einwohnerrat**

vom 15. Dezember 2005

Abrechnung über den Verpflichtungskredit in Höhe von CHF 250'000.00 für die Durchführung eines Architekturwettbewerbs über das Areal "Wegmatten II" (Dienstleistungen und Wohnen)

Inhalt:

| | |
|----------------------------|----------|
| 1. Ausgangslage | 2 |
| 2. Wettbewerb | 2 |
| 3. Kreditabrechnung | 4 |
| 4. Antrag | 4 |

1. Ausgangslage

Mit Beschluss (Geschäft Nr. 3345A) vom 23. Oktober 2002 hat der Einwohnerrat einem Verpflichtungskredit in der Höhe von CHF 250'000.00 mit 29 : 9 Stimmen für die Durchführung eines Investorenwettbewerbs, Quartierplanung Wegmatten II (neu "Wohnen im Bachgrabenpark") zugestimmt. In der Folge hat der Gemeinderat eine Fachjury zusammengestellt und den Investorenwettbewerb öffentlich ausgeschrieben. Auf diese Ausschreibung haben sich 13 Architekten/Investoren-Teams beworben und letztlich haben 12 Teams ihre Projekte mit verbindlichen Richtofferten für ein Baurecht oder Kauf des Grundstücks (Quartierplanperimeter) eingereicht.

Im Wettbewerbsprogramm wurde auch festgeschrieben, dass mit den drei bestrangierten Projekten eine nicht anonyme Weiterbearbeitung erfolgen wird. Dieser Weiterbearbeitung kam durch das Nein des Souveräns zum Quartierplan Wegmatten I vom 30. November 2003 und der daraus resultierenden veränderten Situation eine besondere Bedeutung zu. Die im Wettbewerbsprogramm definierten Vorgaben von 1/3 Geschäftsnutzung und 2/3 Wohnnutzung wurden zugunsten von Wohnnutzung verändert.

2. Wettbewerb

Am 10. und 11. November 2003 wurde die erste Jurierung der 12 eingereichten Projekte vorgenommen. Die Vorprüfung der 12 eingereichten Wettbewerbsarbeiten wurde von der Hauptabteilung Hochbau / Raumplanung der Einwohnergemeinde Allschwil durchgeführt.

Folgende 12 Projekte wurden termingerecht und vollständig eingereicht (Kennwort):

| | | | |
|------------|-------------------------|--------------------|-----------------------|
| -JANUS | -SINH DOI | -DONI | -Von Häusern und Auen |
| -Hélianthe | -Punkt + Linie : Fläche | -JÄGER UND SAMMLER | -SPIELRAUM |
| -im Park | -QUARTETT | -UNITS | -WEMA II |

Die eingereichten Projekte wurden auf folgende Punkte überprüft:

1. Baulinien (Gewässerbaulinie + Strassenbaulinie)
2. Grenz- und Gebäudeabstände
3. Bauliche Nutzung
4. Parkplatznachweis
5. Bruttogeschossflächen (wo nicht vorhanden)
6. Nettogeschossflächen (wo nicht vorhanden)
7. Landofferten
8. Ertragsrechnungen

Die Resultate der Vorprüfung wurden in entsprechenden Berichten zu Händen des Preisgerichtes festgehalten.

In den ersten zwei Rundgängen wurden sieben Projekte aufgrund mangelnder städtebaulicher und architektonischer Qualität sowie Nutzungsqualität, innerer Organisation und Kosten ausgeschlossen. Nach dem Kontrollrundgang haben die Jurymitglieder einstimmig folgende Rangfolge und Preise festgelegt:

Rangfolge und Preise:

| | | | | |
|---------|----------|------------------------|-----|----------------------|
| 1. Rang | 1. Preis | DONI | CHF | 30'000.00 inkl. MWST |
| 2. Rang | 2. Preis | Janus | CHF | 28'000.00 inkl. MWST |
| 3. Rang | 3. Preis | Von Häusern und Auen | CHF | 26'000.00 inkl. MWST |
| 4. Rang | 4. Preis | Punkt + Linie : Fläche | CHF | 18'000.00 inkl. MWST |
| 5. Rang | 5. Preis | Hélianthe | CHF | 15'000.00 inkl. MWST |

Allen nicht rangierten Projekten wurde eine Entschädigung von CHF 4'000.00 inkl. MWST entrichtet:

Die Jury empfahl dem Gemeinderat Allschwil, die drei bestrangierten Projekte zur Weiterbearbeitung zuzulassen. Dabei galt es, die Kritik der Jury an den Projekten zu beachten sowie die zonenrechtlichen Einwände zu berücksichtigen und ein realistisches und verbindliches Angebot für ein Baurecht oder einen Kauf des Areals der Einwohnergemeinde Allschwil zu unterbreiten.

Nach der Jurierung vom 10. und 11. November 2003 und der Bekanntgabe der Rangfolge wurde mit den drei erstrangierten Projektteams die nicht anonyme Weiterbearbeitung gemäss Wettbewerbsprogramm vom 09. April 2003 begonnen. In drei Sitzungen mit Vertretern aus Behörde und Verwaltung sowie einem externen Preisrichter einerseits und den Projektteams andererseits wurden folgende Themen im Detail behandelt:

| | | |
|----------------------|---|------------------------|
| Am 19. Dezember 2003 | > | Projekt, Kosten |
| Am 28. Januar 2004 | > | Überarbeitete Projekte |
| Am 09. März 2004 | > | Baurecht, Kosten |

Neben einem Kaufangebot für den Perimeter mussten die Projektteams auch ein verbindliches Baurechtsangebot unterbreiten. Aus diesem Grund wurde zur dritten Detailbesprechung ein versierter Jurist, mit Fachgebiet Baurecht, eingeladen. Den Projektteams wurde ein detaillierter Baurechtsvertrag für ein verbindliches Angebot ausgehändigt.

Die Jurierung der drei bestrangierten Projekte fand am 30. März 2004 statt. Die Teams konnten der Jury in Form einer Präsentation die überarbeiteten Projekte vorstellen.

Das Preisgericht diskutierte eingehend über die drei Projekte nach den im Wettbewerbsprogramm aufgelisteten Kriterien. Aufgrund einer vergleichenden Beurteilung und nach einem Augenschein auf dem Grundstück entschied sich das Preisgericht einstimmig für das Projekt DONI. Es schätzt an diesem Projekt besonders dessen Eigenständigkeit und Ortsbezogenheit, die Grosszügigkeit des Grünraumes, die Flexibilität für eine bauliche Weiterentwicklung des angrenzenden Areals, die konkreten Nutzungsangaben des Investors und die präzise bauliche Umsetzung.

Das Preisgericht empfahl dem Gemeinderat Allschwil, das siegreiche Projekt DONI mit der Weiterbearbeitung zu beauftragen.

3. Kreditabrechnung

Der vom Einwohnerrat genehmigte Verpflichtungskredit in der Höhe von CHF 250'000.00 wurde wie folgt verwendet:

| | | | |
|---|-----|------------|---------------------------------------|
| Preissumme | CHF | 145'000.00 | für alle zwölf eingegangenen Projekte |
| Entschädigung für die Weiterbearbeitung | CHF | 30'000.00 | für die drei bestrangierten Projekte |
| Honorare | CHF | 36'862.40 | Fachrichter (Jury) |
| Honorar Baurechtsvertrag | CHF | 4'732.80 | Jurist Fachgebiet Baurecht |
| Modelle | CHF | 7'007.60 | Modell Quartierplanperimeter |
| Inserate, Broschüren, Druck- und Kopierkosten, Geometerkosten, Verpflegung Jury | CHF | 7'509.15 | |

| | | | |
|-----------------------|------------|-------------------|--|
| Total Ausgaben | CHF | 231'111.95 | In den Jahren 2003 / 2004 / 2005 (FIBU-Kto. 942-503.01) |
|-----------------------|------------|-------------------|--|

| | | |
|-----------------------|-----|------------|
| Kreditunterschreitung | CHF | 18'888.05 |
| Verpflichtungskredit | CHF | 250'000.00 |

4. Antrag

Gestützt auf diese Ausführungen beantragt Ihnen der Gemeinderat

zu beschliessen:

Die Abrechnung des Verpflichtungskredites für die Durchführung eines Architekturwettbewerbs über das Areal "Wegmatten II" in der Höhe von CHF 231'111.95 wird zur Kenntnis genommen.

GEMEINDERAT ALLSCHWIL
Präsident Verwalter

Dr. Anton Lauber Max Kamber