

## Faktenblatt vom 26. Juni 2013 (Anpassung 10.07.2013)

### Ausgangslage

Das Areal Wegmatten war bis 1991 im vorderen Bereich der Zone WG4, im hinteren Bereich der Zone W3 zugewiesen und wurde mit Regierungsratsbeschluss vom 25. Juni 1991 der Zone für öffentliche Werke und Freizeitanlagen zugewiesen. Seither sind zwei Quartierplanverfahren – Wegmatten I und II – gescheitert, die das Areal einer Überbauung zuführen sollten.

Die Weiterverfolgung der Quartierplanung Wegmatten I bestehend aus Veranstaltungssaal und Verkaufsladen wurde aufgrund fehlender Interessen für die vorgesehenen Nutzungen aufgegeben. Mit der Durchführung eines Investorenwettbewerbs wurde eine reine Wohnnutzung angestrebt. Der daraus resultierende Quartierplan Wegmatten II scheiterte ebenfalls und als Folge davon wurden zwei Volksinitiativen eingereicht: die Initiative "Wegmatten bleibt Grün" und die Initiative "Masterplan".

Mit der Abstimmung vom 17. Juni 2012 wurde der Entscheid getroffen, ein Drittel des 38'900 Quadratmeter grossen Areals, das der Einwohnergemeinde gehört, u.a. für Betreutes Wohnen zu nutzen. Die übrigen Flächen sollen zu einem jeweils einem Drittel dem bestehenden Park sowie einer strategischen Reserve zugeordnet werden. Die Historie beeinflusst somit das weitere Vorgehen bei der Umsetzung der <Masterplanung Wegmatten> und bedingt ein stufenweises Vorgehen.

### Rahmenbedingungen:

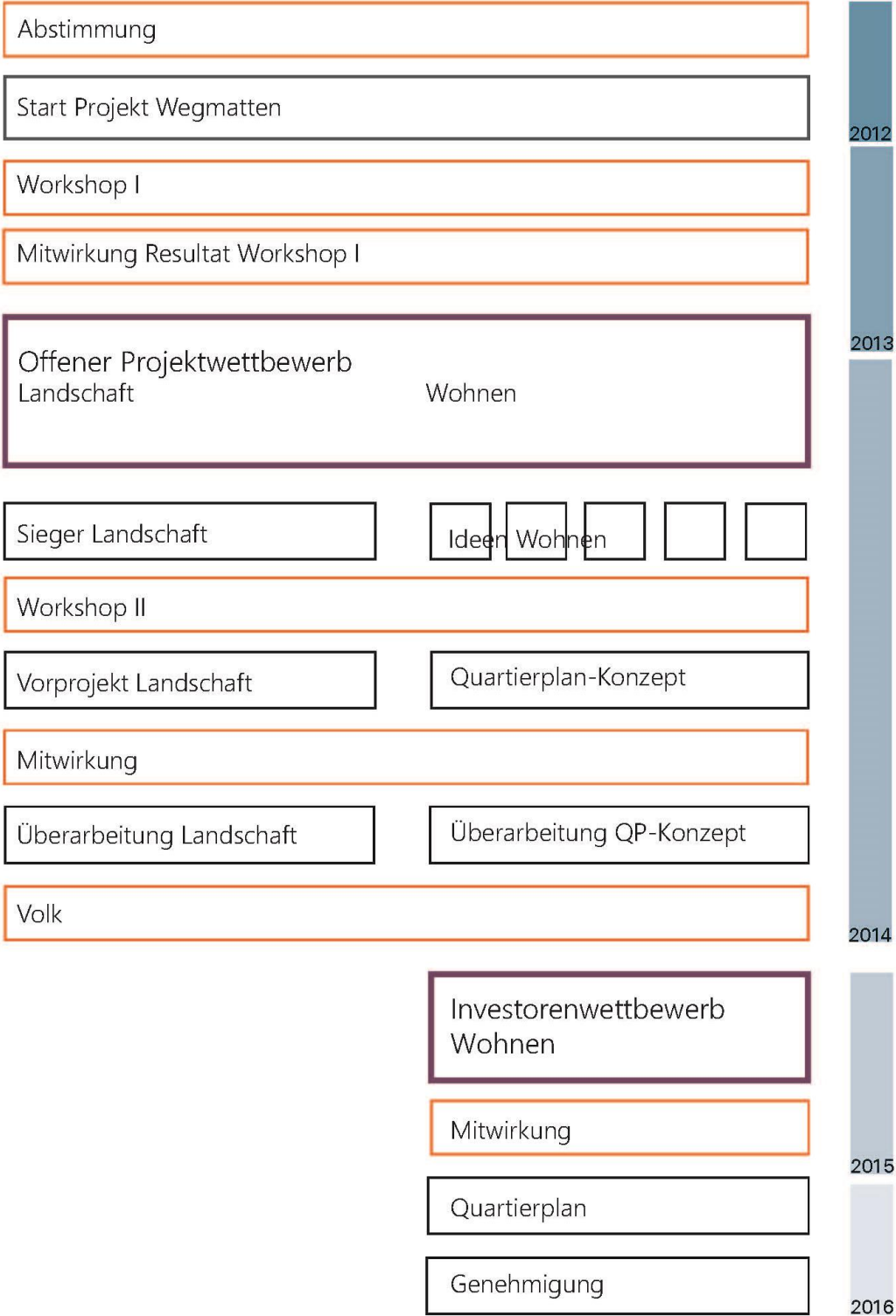
1. Voraussetzung für die Umsetzung <Masterplanung Wegmatten> bildet die Umzonung resp. ein Quartierplan für den Bereich Wohnen.
2. Bauherrschaft für den Bereich Wohnen ist ein privater Investor, dessen Wahl im Zusammenhang mit einem Projekt erfolgen soll.
3. Die Landschafts- (Park-) gestaltung hat einen hohen Stellenwert und ist bei der baulichen Entwicklung entsprechend zu berücksichtigen.
4. Der Bedarf für betreutes Wohnen erfolgt zeitlich gestaffelt.
5. Bauherrschaft für die Parkgestaltung ist die Gemeinde Allschwil.
6. Für den Bereich Park ist demnach die Submissionsgesetzgebung zu beachten.
7. Die Ordnungen sia 142 resp. allenfalls 143 sind zu beachten.
8. Die Öffentlichkeit ist in geeigneter Weise in die Projektentwicklung einzubinden.
9. Die anstehenden baulichen Aufgaben sind in einem Gesamtkontext zu lösen.

### Vorgehen:

1. Ein offener Projektwettbewerb „Landschaft und Wohnen“ über den gesamten Bereich berücksichtigt einerseits die Priorisierung und andererseits die Submissionsgesetzgebung. Neben der Gestaltung des Parks, soll der wesentlichen Bestandteile des Quartierplans bestimmt werden: Typologie, Geschossigkeit, Dichte etc. Resultat des Projektwettbewerbs ist ein städtebauliches Konzept sowie die freihändige Vergabe von Landschaftsarchitekturleistungen.

2. Einbezug der Bevölkerung (Workshop II).
3. Weiterbearbeitung Landschaftspark im Auftrag der Gemeinde.
4. Zeitgleich Ausarbeitung Quartierplan-Konzept, d.h. mindestens bis und mit öffentlichem Mitwirkungsverfahren. Im Quartierplan-Konzept ist festzuhalten, dass die Qualität der baulichen Entwicklung mit einem Konkurrenzverfahren sichergestellt wird und Voraussetzung für eine Genehmigung resp. Baubewilligung ist. Zugleich sind die Rahmenbedingungen für die Abgabe im Baurecht zu erarbeiten und durch den Einwohnerrat zu verabschieden. An den Beschluss anschliessend erfolgt die Ausschreibung für interessierte Investoren mit den gegebenen Rahmenbedingungen.
5. Das Konkurrenzverfahren umfasst die Projektierung einer Gesamtüberbauung möglichst unter Berücksichtigung der im Projektwettbewerb prämierten Planerteam. Die Investoren sind Auslober des Konkurrenzverfahrens und verpflichten sich, das empfohlene Projekt umzusetzen und die Planer mit weiteren Leistungen zu beauftragen. Eine Kostenbeteiligung durch die Investoren am Verfahren ist vorzusehen.
6. Das Konkurrenzverfahren erlaubt die Wahl des Investors über das am besten geeignete Projekt. Die Empfehlungen des Beurteilungsgremiums sind durch den Einwohnerrat zur Kenntnis zu nehmen, was gleichzeitig bedeutet, mit dem siegreichen Investor Vertragsverhandlungen zu führen und das Quartierplan-Konzept in gemeinsamer Zusammenarbeit zu überarbeiten.
7. Das Quartierplanverfahren setzt die Ergebnisse des (Investoren-) Konkurrenzverfahrens um und beinhaltet auch das ordentliche Mitwirkungsverfahren. Mit der Genehmigung des Quartierplans durch den RR ist die <Masterplanung Wegmatten> umgesetzt und der Investor kann das Projekt dem ordentlichen Baubewilligungsverfahren zuführen.

Ablauf



## Termine

Start Wettbewerb	Januar 2013
<b>Workshop I</b>	07.03.2013
Bearbeitung Wettbewerbsprogramm, Definierung Verfahren, Rahmenbedingungen und Raumprogramm	April bis Juni 2013
<b>Mitwirkung Resultat Workshop I</b>	
Allgemeine Mitwirkung zum Programm Kapitel 4: „Perimeter und Nutzungsprofil“	
Zusammenfassung Protokoll der öffentlichen Veranstaltung	Mitte September 2013
Mitwirkung Öffentlichkeit und Konsultativkommission	Oktober 2013
Start des Projektwettbewerbs	Oktober 2013
Sitzung Preisgericht Offener Projektwettbewerb	Mitte Oktober 2013
Verabschiedung Programm durch Auftraggeberin (GR)	November 2013
Publikation und Bezug des Programms	November 2013
Anmeldung zum Projektwettbewerb	Dezember 2013
Begehung und Abgabe Unterlagen	Januar 2014
Fragenstellung	Februar 2014
Fragenbeantwortung	Februar 2014
Abgabe der Projekte / Modelle	Mai 2014
Jurierung (Vorliegen Siegerprojekt Park)	Juni 2014
<b>Workshop II</b>	April 2014
Entwurf Quartierplan-Konzept	April bis September 2014
Vorprojekt Landschaftspark	April bis September 2014
<b>Mitwirkungsveranstaltung zum Quartierplan-Konzept</b>	Oktober 2014
Überarbeitung und Vorlage an Einwohnerrat (Projektkredit Park, Baurecht, QP-Konzept)	November 2014
<b>Abstimmung Volk</b>	Dezember 2014 bis März 2015
Ausschreibung Investoren	Mai 2015
Konkurrenzverfahren Wohnen	Juli 2015 bis Januar 2016
Überarbeitung Quartierplan-Konzept	Februar – März 2016

**Mitwirkung Quartierplanverfahren**

April 2016

Auflage Quartierplan

Mai 2016

Projektkredit Landschaft Einwohnerrat

August 2016

Genehmigung Quartierplan RR

September 2016

Baubewilligung Wohnen

Oktober 2016