

# MASTERPLANUNG WEGMATTEN

## Ausgangslage

Im Herbst 2010 wurde eine Initiative zur Ausarbeitung einer ergebnisoffenen Entwicklungsplanung in den Wegmatten eingereicht, die unter Einbezug von Bevölkerung und Parteien zu entwickeln ist. Der Einwohnerrat trat im Frühjahr 2011 auf diese Initiative ein, worauf der Gemeinderat die sogenannte "Masterplanung" an die Hand nahm: Das Resultat liegt hier vor.

### INFO: Was ist eine Masterplanung? Welche Wirkung hat sie?

Die Masterplanung ist ein informelles Planungsinstrument, das ähnlich wie das "Räumliche Konzept (Teil Siedlung)" Zieldefinitionen und Handlungsabsichten der Gemeinde für die Wegmatten definiert. Notwendige formelle Planungsverfahren (Quartierplanungen, Anpassungen der Zonenvorschriften Siedlung) bleiben vorbehalten. Diese benötigen weitere Beschlüsse des Einwohnerrates, welche zu gegebener Zeit mit der Bevölkerung kommuniziert werden.

## Ablauf

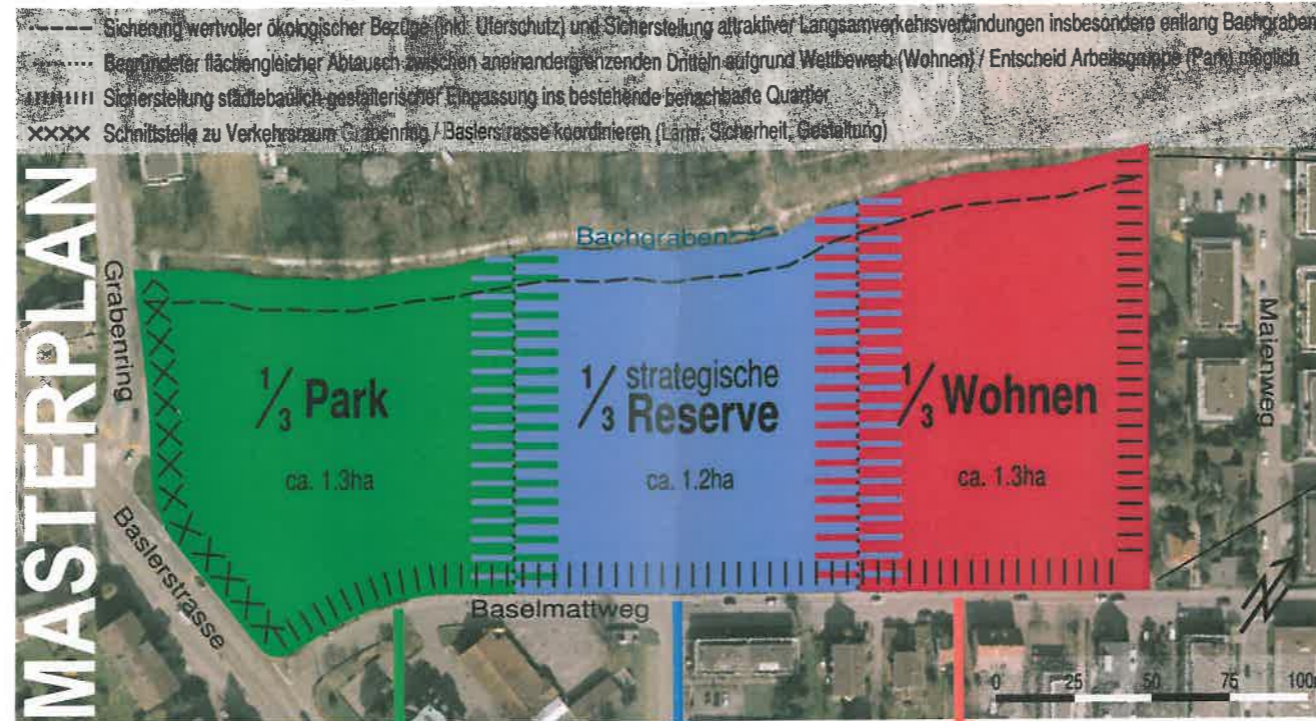
- Es fanden zwei Workshops statt, zu welchen öffentlich eingeladen wurde.
1. Workshop (24.11.2011): Sammlung von Ideen, Anregungen und Vorbehalten inkl. Bewertung dieser Gedanken
  2. Workshop (07.01.2012): Präsentation und Diskussion von 3 Bildern, die aus den Ergebnissen des 1. Workshops entwickelt wurden:

**Das 1. Bild** heisst *Wegmatten bleibt Grün!* Es entspricht vollständig der Forderung einer zweiten hängigen Initiative vom Juni 2011, die das ganze Areal grün erhalten will. Ein grosser Park inkl. Fussballfeld wird gefordert.

**Das 2. Bild** heisst *Nutzung etappiert mit Reserve.* Es ermöglicht Nutzungen, soweit ein konkreter Bedarf ausgewiesen ist: (Betreutes) Wohnen im NO und Park im SW. Der Gemeinde bleibt im Zentrum eine strategische Reserve für die Zukunft. Park, Wohnen und Reserve umfassen je 1/3 der Fläche.

**Das 3. Bild** heisst *Nutzung heute konkret.* Es setzt die Wegmatten möglichst rasch aufgrund heutiger Bedürfnisse in Wert (Wohnen, Park, evtl. Arbeiten / öffentliche Nutzungen). Bild 3 sieht eine Bebauung von 2/3 der Fläche vor.

Eine Konsultativabstimmung zum Schluss des 2. Workshops ergab eine deutliche Mehrheit für Bild 2. Deswegen wurde Bild 2 zur Grundlage für die Masterplanung. Dieses sieht wie folgt aus (Stand Workshop 2):



### Park

- Erweiterung des bestehenden Parks
- gleichzeitige Erfüllung folgender Funktionen:
  - a) Ökologie, Naturschutz, Vernetzung, Ausgleich
  - b) Begegnung, soziale Interaktion
  - c) Erholung, Freizeit
  - d) Spiel, Sport, Aktivitätsbedürfnisse
  - e) Siedlungsgliederung, Freiraum, Kompensationsraum für dichte Bauweise übrigenorts (= haushälterische Bodennutzung)
- **Erstellungskosten** für Park mit mittlerem Ausbaustandard ca. Fr. 200.-/m<sup>2</sup> → für ca. 1.3ha grossen Park (= Parkfläche gemäss Masterplanung), reduziert um bestehenden Park (ca. 0.5ha) ergibt dies eine Grössenordnung von ca. Fr. 1.6 Mio. (Prüfung Einbindung Baurechtnehmerschaft (Wohnen) für Erstellungskosten)
- **Unterhalt** mindestens Fr. 5.50/m<sup>2</sup> Parkfläche pro Jahr → Kostenrahmen ca. Fr. 72'000.- wiederkehrend
- **Projektierung / Realisierung 2012 - 15:** Ausarbeitung Vorprojekt in Varianten, Variantenberatung in Arbeitsgruppe → Variantenentscheid
- Sondervorlage (ER) zu Bauprojekt und Ausführungskredit → **Entscheid definitives Projekt**
- Erstellung des Parks benötigt **keine Anpassung der Zonenvorschriften**

### Strategische Reserve / Zwischennutzung

- Reserve soll für heute noch unbekannt, **künftige Bedürfnisse** aufgehoben werden
- kommender Generation wird mit gemeindeeigener strategischer oder "multioptionaler" Landreserve **Handlungsspielraum erhalten**
- **mögliche künftige Bedürfnisse** könnten sein:
  - a) Wohnen (günstig, familien- / altersfreundlich, neue Wohnformen etc.)
  - b) Arbeit (Dienstleistungen, Kleingewerbe, Ateliers, Verwaltungserweiterung, etc.)
  - c) Versorgung (Markthalle, dezentrale Energieerzeugung etc.)
  - d) öffentliche Nutzungen (Freizeit, Kultur, Bildung, Sozial-medizinisches, Treffpunkt, etc.)
  - e) Grünraum (Parkerweiterung, Ökologie etc.) oder Kombinationen davon, allf. bleibt Reserve auch für übernächste Planungsperiode erhalten
- **denkbare Zwischennutzungen** bis Aktivierung der Reserve:
  - a) einfache Durchwegung inkl. Ruhebänkli
  - b) evtl. ein paar wenige Bäume
  - c) magere Wiese (Blumen- / Ruderalwiese)
- **Bedarfsanalyse** spätestens im Vorfeld der nächsten Revision Zonenvorschriften Siedlung
- Reserve und Zwischennutzung: **keine Anpassung der Zonenvorschriften**, erst bei einer Aktivierung der Reserve wird eine solche evtl. nötig

### Wohnen / betreutes Wohnen

- "Alterskonzept Allschwil" zeigt Bedarf für "**Betreutes Wohnen im Alter**" bis 2020 fehlen 46 Wohneinheiten (WE), bis 2030 fehlen 85 WE, 20 - 60 WE in Wegmatten möglich
- "**Betreutes Wohnen im Alter**" bedeutet:
  - a) Gemeinde erhebt moderaten Baurechtszins, Investor (z.B. privat, nicht Einwohnergemeinde) baut Wohnungen / betreibt Institution
  - b) Wohnen im unteren - mittleren Preissegment
  - c) professionelle Führung
  - d) sozialkompetente Ansprechperson vor Ort, tägliche Anwesenheitskontrolle
  - e) 24-Stunden Notruf
  - f) zusätzliche Dienstleistungen nach Wahl
- **haushälterischer Umgang mit Boden** gebietet eine verdichtete qualitätsvolle Bebauung → Annahme: Ausnutzung = 1.2, d.h. 15'600m<sup>2</sup> BGF
- **Durchmischung Wohnangebot:** Spektrum von 20 Alters- + 100 übrigen Wohnungen bis 60 Alters- + 70 übrigen Wohnungen, mglw. durchmischt in "Generationenhäusern"
- **Ergänzungsnutzungen:** öffentliche Infrastrukturen (z.B. Kindergarten, Spitex etc.), Freiräume (z.B. Quartierplatz) nach Bedarf
- **begrüntes Wohnumfeld** analog Nachbarschaft
- **Ablauf ab Herbst '12:** vertiefte Bedarfsanalyse, städtebaulicher Wettbewerb, Quartierplanung



## Planungsetappierung

### Etappe 1: Park 2012 bis 2015 kurz-/mittelfristig



- a) Submission Landschaftsarchitektur
- b) Ausarbeitung Varianten Vorprojekt
- c) Variantenberatung in Arbeitsgruppe
- d) Bereinigung Vorprojekt (Bestvariante)
- e) ER-Vorlage Bauprojekt inkl. Kredit
- f) Erarbeitung Bauprojekt
- g) Submission Realisierungsarbeiten
- h) Realisierung Park 2015

### Etappe 2: (betreutes) Wohnen 2012 bis 2019 mittelfristig



- a) vertiefte Bedarfsanalyse für Bebauung (Wohnen / betreutes Wohnen)
- b) Vorbereitung Investorenwettbewerb
- c) Durchführung Investorenwettbewerb
- d) Quartierplanung erarbeiten
- e) ER-Vorlage → ERB und RRB der QP
- f) Baugesuchsverfahren
- g) Bau, Bezug Wohnnutzung ab 2018 / 19

### Etappe 3: Aktivierung Reserve nach 2020 langfristig



- a) Bedarfsanalyse / - nachweis (mglw. nächste Revision Zonenvorschriften)
- b) je nach Nutzungsart: evtl. Mutation Zonenplanung / QP (Beschluss ER) nötig
- c) Realisierung des zuvor ausgewiesenen Bedarfs (allf. weiterhin strategische Reserve)

### Aktueller zonenrechtlicher Rahmen Wegmatten (zur Orientierung)

Nebenstehender Ausschnitt des Zonenplans Siedlung (2008) zeigt die rechtskräftige Nutzungsplanung: Es ist eine Zone für öffentliche Werke und Anlagen (rot umrahmt) mit der Zweckbestimmung "Parkanlage" festgelegt.



### Impressum

Auftraggeber, Projektbegleitung: Gemeinderat Allschwil  
Auftragnehmer, Verfasser: Stierli + Ruggli, Lausen

15. Februar 2012

### Beispielbilder für Park



### Beispielbilder für Reserve / Zwischennutzung



### Beispielbilder für Wohnen / betreutes Wohnen

