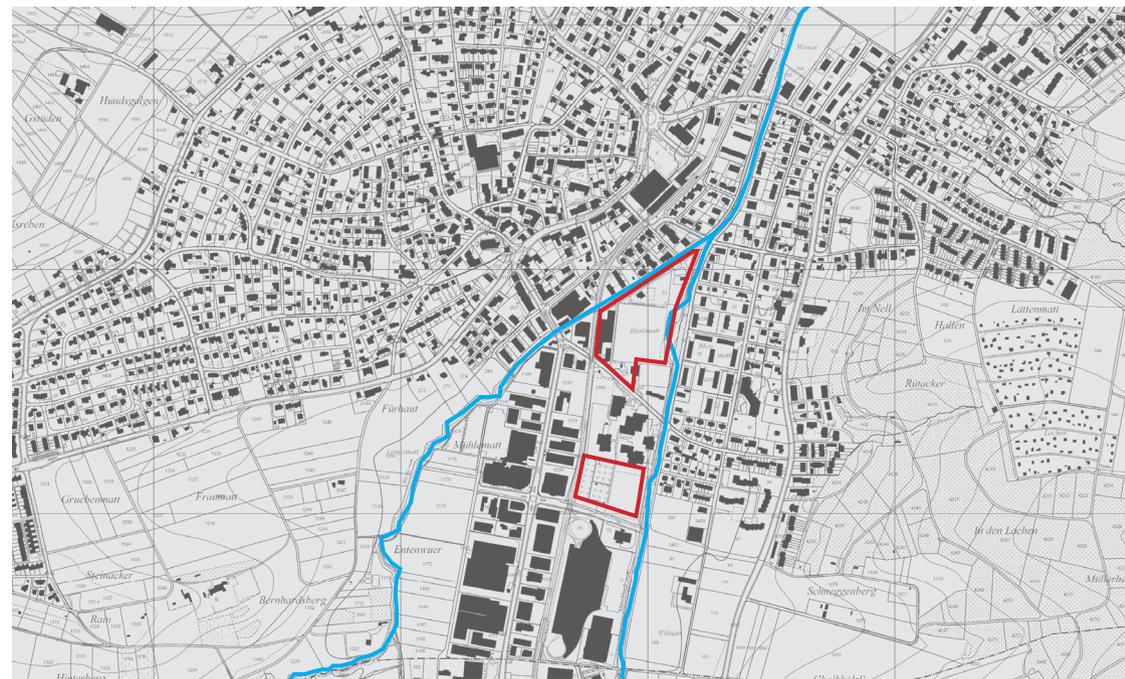


Exemplar für die Vernehmlassung
26. November 2015
bis 18. Dezember 2015



Entwicklungsleitbild

Eisweiher^{plus}

November 2015

Inhalt

IMPRESSUM

Herausgeberin:
Gemeinde Oberwil

Projektsteuerung:
Christian Pestalozzi, Gemeinderat, Oberwil
Hanspeter Ryser, Gemeinderat, Oberwil
Felix Keller, Leiter Abteilung Bau, Oberwil

Planungsteam, Konzeption und Bearbeitung:
Cabane - Urbane Strategien und Entwicklung
Philippe Cabane, Sarah Zussy, Dalila Ghodbane

Beratende Experten:
Beatrice Bayer, Architektur und Städtebau
Andreas Herbster, Wohnstadt - Bau- und
Verwaltungsgenossenschaft
Rita Illien, Müller Illien Landschaftsarchitekten
Quintus Miller, Miller & Maranta AG, Prof. AAM
Hans Naef, Standortanalysen und Planungen
Peter Zeugin, Zeugin-Gölker Immobilienstrategien

Vertreter Grundeigentümer:
Andreas Heckendorn, Eisweiher AG

Druck:
buysite.ch

Kontakt:
Felix Keller, Leiter Abteilung Bau
Hohlegasse 6, 4104 Oberwil
Telefon: 061 405 42 56
E-Mail: felix.keller@oberwil.bl.ch

Quelle der Grundkarte:
Geodaten des Kantons Basel-Landschaft
und © swisstopo

Bezugsquelle Leitbild:
www.oberwil.ch

Oberwil, November 2015

- 6 Vorwort
- 7 Eisweiher^{plus} – Chance für eine lebendige Zukunft
- 12 Generelle Zielsetzungen
- 13 Öffentliche Freiräume
- 15 Siedlungstypologie
- 17 Verkehr
- 19 Nutzung und Identität
- 21 Immobilienstrategie
- 23 Umsetzung und Qualitätssicherung

Vorwort

Dem Gemeinderat ist es ein grosses Anliegen, dass sich Oberwil als moderne und attraktive Gemeinde im Leimental weiterentwickelt. Wegweisend ist der kommunale Richtplan, welcher die Oberwiler Bevölkerung im Jahr 2012 an der Gemeindeversammlung verabschiedet hat. Zentral ist dabei das Projekt „Eisweiher ^{plus}“. Dieses beinhaltet die Umnutzung des im Zentrum Oberwils gelegenen Eisweihergebiets und des Langmannwerks sowie die Auslagerung der Sportplätze in die Entenwuh.

Mit dem vorliegenden Leitbild präsentiert der Gemeinderat die Grundlage für die zukunftsgerichtete Entwicklung des Areals. Das Leitbild wurde mit unterschiedlichen Fachleuten und unter Beizug der Bevölkerung erarbeitet. Es bildet den Rahmen für die weiteren Planungsschritte und beschreibt insbesondere die angestrebte Qualität der Freiräume, der baulichen Nutzung sowie der Verkehrserschliessung.

Der Gemeinderat sieht in der neuen Gestaltung des Eisweihergebiets eine grosse Chance für die zukünftige Entwicklung unseres Dorfes. Der grosszügige Park stärkt den bereits heute beliebten Begegnungsort für Jung und Alt. Für eine überzeugende bauliche Nutzung und eine attraktive Gestaltung der Freiräume bedarf es einer sorgfältigen Planung auf Basis dieses Leitbilds und mit Einbezug der Bevölkerung.



Lotti Stokar
Gemeindepäsidentin



Christian Pestalozzi
Gemeinderat



Hanspeter Ryser
Gemeinderat

Chance für eine lebendige Zukunft

Eisweiher ist mehr als ein wohlklingender Flurname. Der Eisweiher ist ein Stück Oberwiler Ortsgeschichte. Das Schwemmland am Bachspitz, wo sich Marbach und Birsig vereinen, war schon um die Jahrhundertwende bis nach Basel wohl bekannt. An kalten Wintersonntagen traf sich damals die ganze Region beim Eisweiher zum Schlittschuhlaufen. Mit dem Bau der Kunsteisbahn in Basel erhielt der Eisweiher eine neue Bedeutung. Er diente fortan als Sport- und Fussballplatz und machte lange Zeit noch seinem Namen Ehre, wenn die Fussballer an Regentagen um die Wasserpfützen herumspielen mussten.

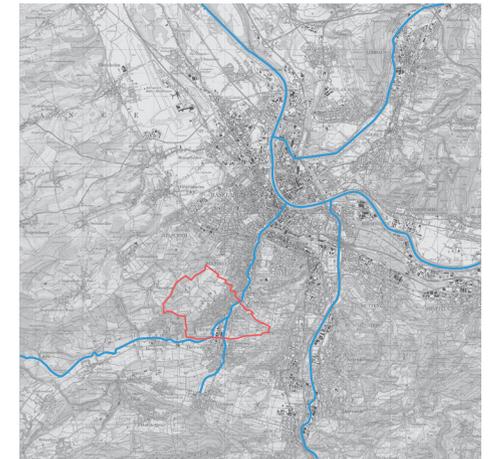
Dem Eisweiher steht mit dem Kommunalen Richtplan von 2012 eine neue Zukunft bevor. Nach der Verlegung der Sportplätze in die Entenwuhr kann auf dem Eisweiher ein verdichtetes Oberwiler Quartier für jung und alt mit einem öffentlichen Park entwickelt werden. Angesichts der weitgehend ausgeschöpften Siedlungsflächen bietet das Areal zusammen mit dem Langmannwerk eine einmalige Chance für einen wichtigen Entwicklungsschritt in der Ortsgeschichte Oberwils.

Als Agglomerationszentrum am Scheitelpunkt der beiden Bäche Marbach und Birsig nimmt Oberwil heute eine wichtige Rolle innerhalb des Leimentals ein:

- Oberwil ist idealer Ausgangspunkt für Ausflüge in die umliegenden Naherholungsgebiete.
- Oberwil übernimmt wichtige Zentrumsaufgaben für die Versorgung der umliegenden Gemeinden mit Gütern, Dienstleistungen, Gewerbe und Schulen.
- Oberwil hat in der Bevölkerung einen starken Kern, der sich für die Gemeinde engagiert und das Leben im Ortskern mitgestaltet.
- Oberwil hat mit über 10000 Einwohnern den offiziellen Status einer Stadt erlangt.

Das Vorhaben Eisweiher^{plus} schliesst das südlich des Hüslimattschulhauses liegende Langmannwerk mit ein. Ganzheitlich betrachtet bieten die beiden Areale die Chance, die räumliche Entwicklung in den kommenden Jahrzehnten aktiv und nachhaltig zu gestalten. Das heisst konkret, dass das heute bestehende Mosaik des Oberwiler Ortskerns um einen Baustein ergänzt werden kann. Das sind die für eine

stabile Bevölkerungsentwicklung notwendige Wohnungs- und Dienstleistungsangebote. Das sind aber auch öffentliche Räume wie Parks, Wege und Plätze, welche die Oberwiler Freiraumstruktur ergänzen und vernetzen werden.



Oberwil, eine Schnittstelle im Leimental



Entwicklungsgebiet Eisweiher^{plus}

Chronologie



Das Projekt Eisweiher^{plus} mit Entwicklung neuer Quartiere und öffentlicher Freiräume im Zentrum Oberwils verlangt weit mehr Verantwortung als nur die Realisierung einer grösseren Wohnsiedlung. Die Planung und Entwicklung der Areale Eisweiher und Langmannwerk bedürfen einer sorgfältigen Konzeption, die professionell organisiert und begleitet sowie politisch breit abgestützt sein muss.

Ein erster wichtiger Schritt nach der Genehmigung des Richtplans wurde mit dem Testplanungsverfahren gemacht. Vier Teams von Architekten und Landschaftsarchitekten erarbeiteten räumliche Konzepte und damit erste wichtige Eckpfeiler zur Definition der städtebaulichen Entwicklungsziele. Allen voran steht die Idee eines ersten, von Grund auf konzipierten öffentlichen Parks in der Baugeschichte des Leimentals.

Eine Finanzierungsstudie zeigte anschliessend auf, dass die Erlöse aus der Entwicklung des Langmannwerks ausreichen werden, um den Bau der neuen Sportplätze, die Realisierung des Parks und ein Teil der Planungs- und Entwicklungskosten zu decken. In einem anschliessenden Echoraum mit Bevölkerungsvertretern konnten die Ergebnisse diskutiert und offene Fragen formuliert werden. Neben dem grundsätzlich positiven Feedback legte der Echoraum auch offen, dass zahlreiche Entwicklungsziele, insbesondere hinsichtlich der Nutzung

und Identität und der strategischen Umsetzung, noch offen waren.

Dies führte zum Beschluss, dass vor einer städtebaulichen Weiterbearbeitung ein Entwicklungsleitbild erarbeitet werden muss. Dieses soll speziell auch die inhaltliche Dimension der zukünftigen Nutzungsqualität und Identität der neuen Oberwiler Quartiere Langmannwerk und Eisweiher präzisieren und die wichtigen qualitätssichernden Aspekte einer Immobilienstrategie näher definieren. Die Erarbeitung erfolgte im Rahmen der Arbeitsgruppe unter Beizug von externen Experten. In einem zweiten Echoraum konnten wertvolle Hinweise für die endgültige Formulierung des Entwicklungsleitbilds gewonnen werden.

Das nun vorliegende Leitbild formuliert neben den klassischen städtebaulichen Dimensionen wie Bebauungstypologie, Freiraum und Verkehr auch die Themen Nutzung und Identität sowie Immobilienstrategie und Qualitätssicherung. Das Entwicklungsleitbild Eisweiher^{plus} ist ein Planungsdokument, das die Entwicklungsziele für das Gebiet beschreibt. Auf dieser Grundlage einer gemeinsamen Entwicklungsvorstellung können nun die weiteren Schritte geplant, budgetiert und eine städtebauliche Grundlage für das Quartierplanungsverfahren erarbeitet werden.

Generelle Zielsetzungen

Die generellen Zielsetzungen des Richtplans sind Grundlage für die Entwicklung des Gebiets Eisweiher^{plus} und ein nachhaltig wachsendes Oberwil.

Mit dem Vorhaben Eisweiher^{plus} soll die Umsetzung von übergeordneten Entwicklungszielen der Gemeinde Oberwil unterstützt werden.

Siedlung und Landschaft

Haushälterischer Umgang mit Boden durch Verdichten der Talsohle und Erweiterung des heutigen Ortskerns.

Ausgewogenes Angebot an Mietwohnungen und Gewerberäumen für eine qualifizierte Durchmischung von Bevölkerung und Gewerbe.

Öffentliche Grün- und Freiflächen für Freizeit und Begegnung aller Generationen.

Hohe gestalterische Qualität von Bauten und Freiräumen.

Bevölkerung und Soziales

Unterstützung der Umsetzung des Leitbilds «Älterwerden in Oberwil» durch ein entsprechendes Angebot an Dienstleistungen und Wohnungen.

Ausgewogene demographische Entwicklung durch Förderungen eines entsprechenden Angebots an bezahlbaren Mietwohnungen.

Mitwirkung der Bevölkerung sowohl in der Planung als auch in der Bewirtschaftung und Pflege öffentlicher Bauten und Freiräume.

Energie und Umwelt

Nachhaltiger Umgang mit Ressourcen in den Bereichen Bau und Verkehr (Energistadt Oberwil).

Verbesserung der Biodiversität im Siedlungsgebiet durch vernetzte ökologische Ausgleichsflächen.

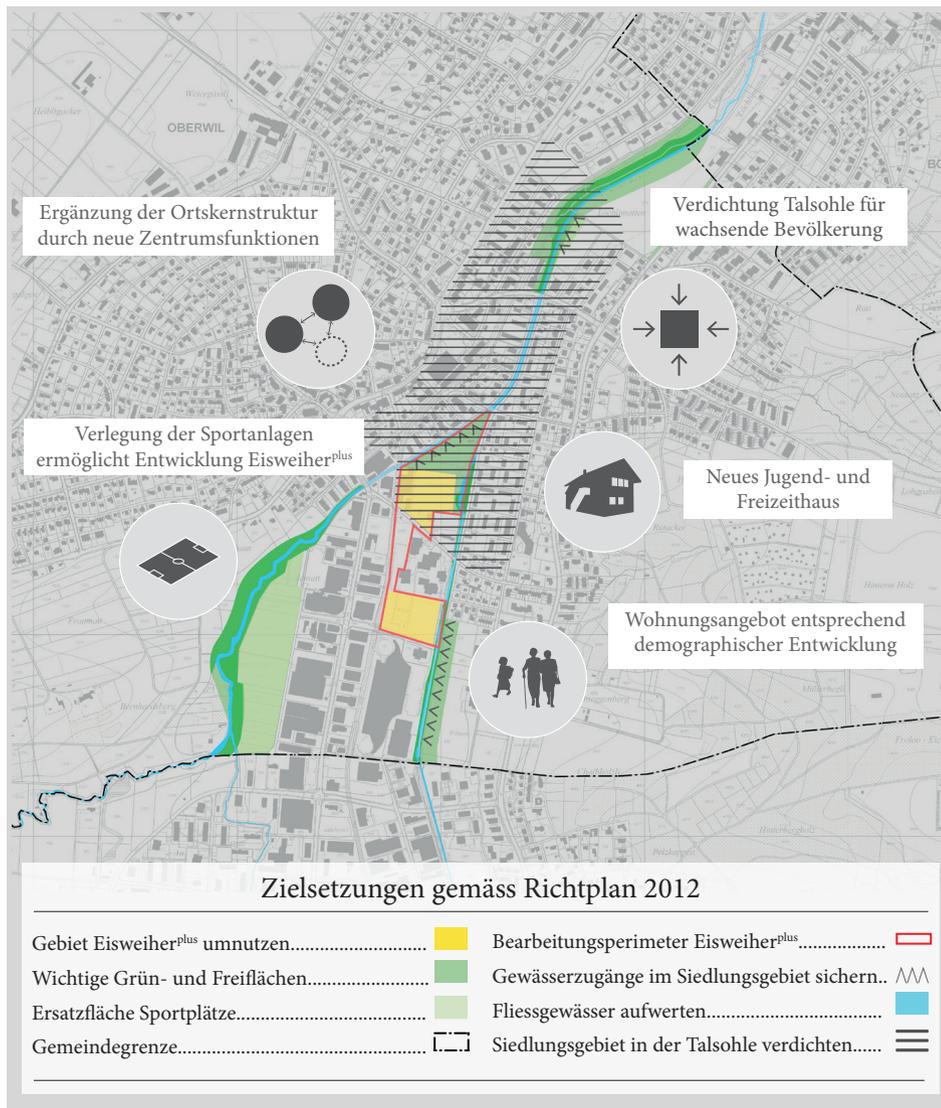
Förderung des öffentlichen Verkehrs und des Langsamverkehrs.

Wirtschaft

Langfristige Sicherung der Steuereinnahmen durch eine ausgewogene Zusammensetzung der Bevölkerungsstruktur.

Umgang mit gemeindeeigenen Grundstücken unter Berücksichtigung des volkswirtschaftlichen Gesamtnutzens.

Innovative kostengünstige Lösungen für Unterhalt und Pflege der öffentlichen Räume.



Öffentliche Freiräume

Herzstück des neuen Eisweihers: ein zentraler öffentlicher Park, vernetzt mit den umliegenden Quartieren und Naherholungsgebieten durch Wege und Promenaden.

Oberwil bietet attraktive Naherholungsgebiete in den Kulturlandschaften des Leimentals, des Bruderholz sowie des Allschwilerwalds. Innerhalb des Siedlungsgebiets gibt es zahlreiche kleinere Freiräume. Eher spontan genutzt, liegen sie meist im Umfeld von öffentlichen Bauten und Schulanlagen, entlang von Strassen oder an den Vorplätzen zu einzelnen Gebäuden. Das Leitbild Freiraum sieht vor, neue öffentliche Freiräume zu schaffen und diese durch geeignete Wegverbindungen in das heute eher spontan entstandene Freiraumnetz einzubinden.

Ein Park als lebendiger Treffpunkt für ganz Oberwil

Ein neuer Park am Bachspitz wird genügend Platz bieten für Märkte, Veranstaltungen und Festlichkeiten aller Art. Offen und nutzungsneutral gestaltet soll eine attraktive grüne Mitte und ein lebendiger Treffpunkt für Jung und Alt entstehen. Wasser ist ein historisches Schlüsselthema des Eisweihereals und soll in die Konzeption der neuen Parkanlage miteinbezogen werden.

Eine öffentliche Freiraumachse vom Park bis zum Langmannwerk

Innerhalb der neuen Bebauung soll ein vom Park zum Langmannwerk durchgehender öffentlicher Freiraum mit Wegen, Aufent-

halts- und Spielbereichen entstehen. Diese öffentliche Achse wird zum lebendigen Rückgrat eines attraktiven Freiraumnetzes innerhalb des neuen Quartiers.

Einbinden der Schulen ins Freiraumnetz

Die Schulen – insbesondere die Schulanlage Am Marbach – sind durch geeignete Massnahmen in das neue Freiraumnetz einzubinden.

Bachläufe vernetzen die Naherholungsgebiete mit dem Ortskern

Die Bachläufe von Birsig und Marbach sind naturnah zu gestalten und als attraktive Promenaden aufzuwerten. Als durchgehende Spazierwege vernetzen sie den zentralen öffentlichen Park mit den Naherholungsgebieten in den Oberwiler Kulturlandschaften.

Aufwertung der Langmattstrasse als Verbindung der Naherholungsgebiete

Die Langmattstrasse soll als landschaftliche Verbindung der Naherholungsgebiete Bruderholz und Leimental mit Fuss- und Velowegen aufgewertet und attraktiv gestaltet werden.



Siedlungstypologie

Quartiere mit je eigenständigem Charakter ergänzen den Oberwiler Ortskern.

Oberwil ist heute ein Mosaik völlig unterschiedlicher Siedlungsformen mit je eigenem Charakter:

- Der historische Dorfkern mit geschlossen wirkenden Einzelbauten und Ensembles entlang der Hauptstrasse.
- Die Zentrumserweiterung seit dem Bauboom der 1960er Jahre von Coop und BLT Haltestelle bis Kreisel mit modernen mehrgeschossigen Solitärbauten und Ensembles.
- Das Gewerbegebiet Mühlematt mit stark amerikanischem Flair durch grossflächige Bauvolumen und Parkplätze für Gewerbe und Grossverteiler.
- Die Wohngebiete in der Talsohle geprägt von locker gesetzten Mehrfamilienhäusern mit Miet- und Eigentumswohnungen.
- Die Schulanlage Hüslimatt, ein typischer Campus aus grösseren Solitärbauten aus den 1970er Jahre.

Vor allem entlang der Hauptstrasse zeigt sich ein geschlossen wirkendes Ortsbild, während die Talsohle beim Eisweiher wenig strukturiert und vom Ortskern losgelöst ist.

Eine verdichtetes Quartier als Erweiterung des Oberwiler Ortskerns

Rund die Hälfte des heutigen Eisweiher soll einer dichten und öffentlich wirksamen Überbauung Platz geben. Das neue Kerngebiet ergänzt die bestehenden Mosaiksteine

des Oberwiler Ortskerns zu einem Ring von Kerngebieten, der sich um den neuen zentralen Park anordnet.

Ein kleinteiliges nachbarschaftlich geprägtes Familienwohnquartier im Langmannwerk

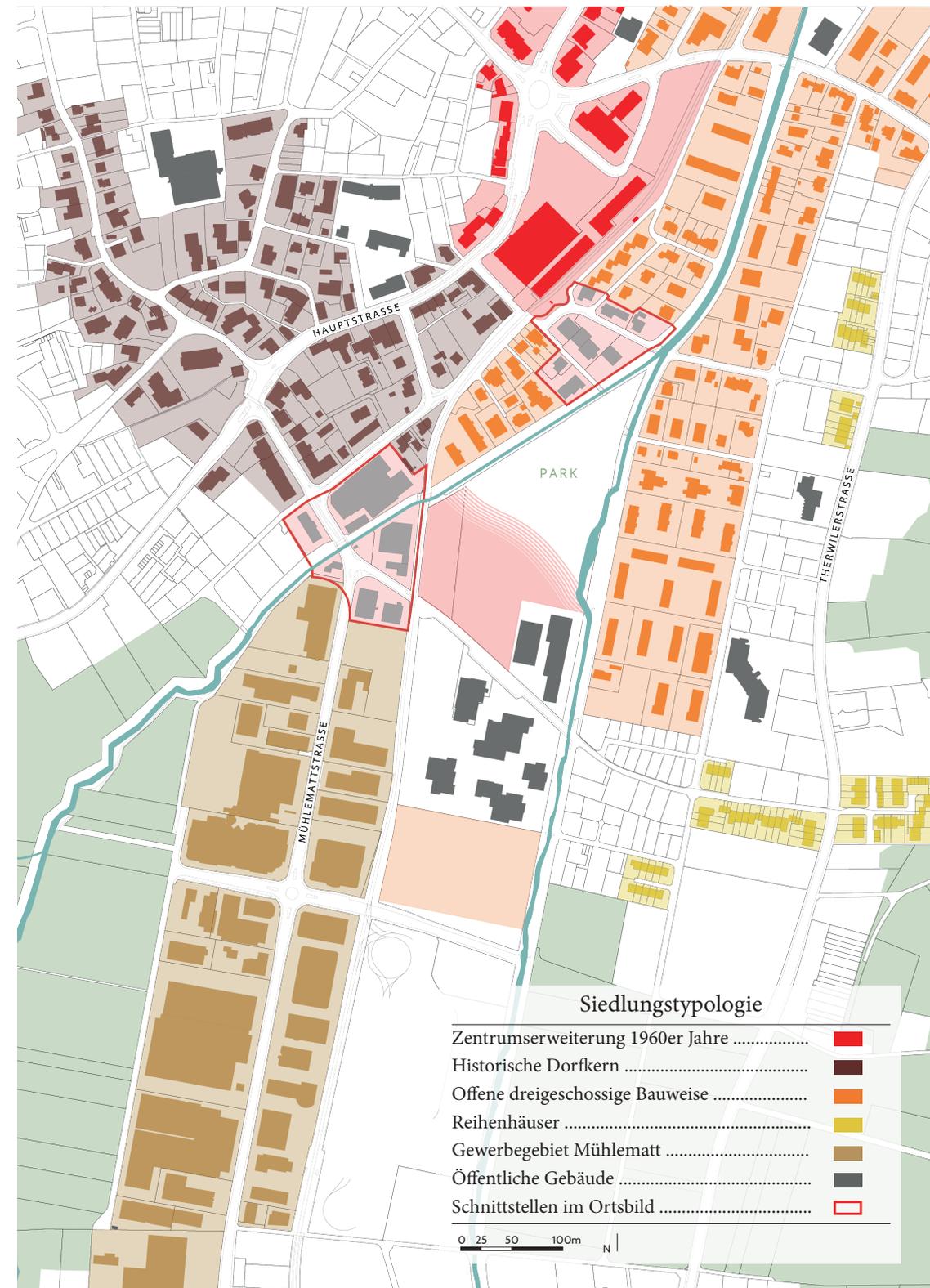
Auf dem Areal Langmannwerk soll ein kompakt verdichtetes Familienwohnquartier mit geschlossener Gesamtwirkung und nachbarschaftlichen Bezügen entstehen. Die Bebauungstypologie soll die Bildung von Nachbarschaften durch die Integration kleinteiliger Baustrukturen und intimer Zwischenräume begünstigen.

Wichtige städtebauliche Schnittstellen

Die heute prägenden städtebaulichen Strukturen des Oberwiler Ortskerns, Mühlematt und Eisweiher treffen an den Bereichen Mühlemattstrasse-Sägestrasse und Weiherweg-Hallenstrasse relativ unvermittelt aufeinander. Die Bedeutung dieser Gebiete als Scharniere im Siedlungsgefüge ist im städtebaulichen Konzept für den Eisweiher zu berücksichtigen.

Entwicklungsreserven Schulanlage Hüslimatt

Bei einer allfälligen späteren Entwicklung durch den Kanton ist eine Bebauung mit Durchlässigkeit für die Öffentlichkeit zu favorisieren.



Verkehr

Den öffentlichen Verkehr und Langsamverkehr attraktiv und sicher gestalten.

Die neuen Quartiere sind frei von motorisiertem Durchgangsverkehr

Die neuen Quartiere werden frei von motorisiertem Durchgangsverkehr konzipiert. Die Erschliessung für Zubringerverkehr und Rettungsfahrzeuge erfolgt über die bestehenden Hauptverkehrsachsen.

Parkierungskonzept vermeidet Mehrverkehr in den bestehenden Wohnquartieren

Das Parkierungskonzept favorisiert autoarmes Wohnen im Innern des neuen Quartiers. Die Erschliessung der Parkings und des Gewerbes erfolgt über die Mühle mattstrasse. Das Entwicklungsgebiet und die heutigen Wohnquartiere zwischen Talstrasse und Therwilerstrasse werden somit nicht von zusätzlichem motorisiertem Verkehr belastet. Die Sägestrasse bleibt für den Durchgangsverkehr gesperrt.

Optimierung des öffentlichen Verkehrs

Die neuen Wohngebiete sollen mit Tram und Bus optimal erreichbar sein. Die Gemeinde setzt sich beim Kanton für zwei neue Haltestellen ein: Eine neue Bushaltestelle Linien 61/64 an der Kreuzung Sägestrasse / Mühle-

mattstrasse und eine Tramhaltestelle im Bereich Langmannwerk.

Ein Weg entlang der Tramlinie

Ein durchgehender Weg entlang der Tramlinie dient der guten Erreichbarkeit der Tramhaltestellen zu Fuss oder mit dem Velo.

Fusswege in den neuen Wohnquartieren

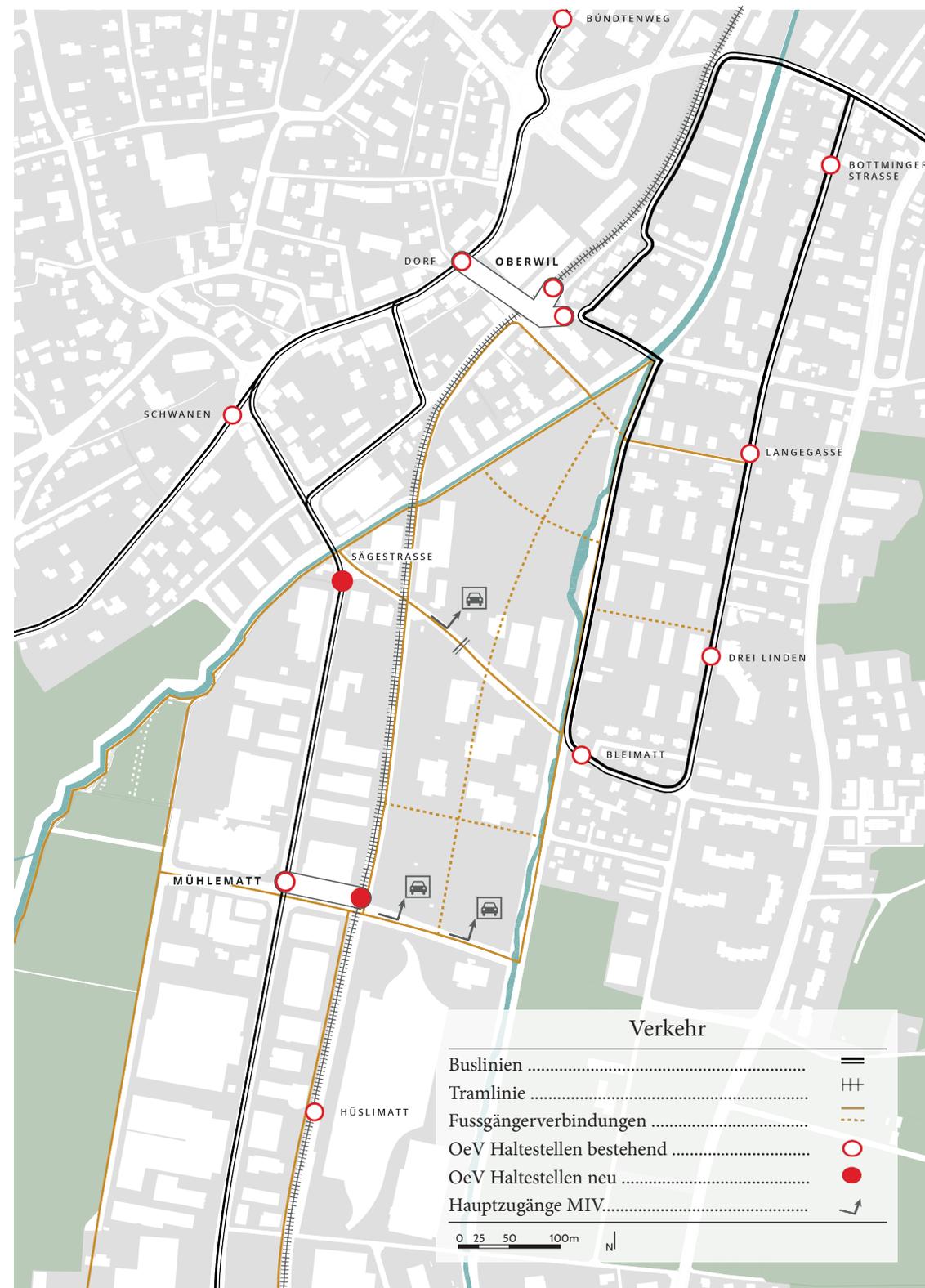
Die Quartiere sind durch ein feinmaschiges Fusswegnetz mit einer durchgehenden Promenade vom Park bis zum Langmannwerk zu verflechten.

Promenaden entlang der Bachläufe

Die Promenaden entlang der Bachläufe sind so zu gestalten, dass Fussgänger und Velofahrer sich nicht behindern.

Verlegung der Ortsbuslinie in die Hallenstrasse

Die Linienführung des Ortsbusses wird zwischen der Haltestelle Oberwil Dorf und Eisweiher neu über die Hallenstrasse geführt. Dadurch wird vermieden, dass der Ortsbus den neuen Park durchschneidet.



Nutzung und Identität

Ein für die Öffentlichkeit attraktives Mehrgenerationenquartier mit lebendigem Park ergänzt und stärkt den Oberwiler Ortskern.

Zur Erweiterung und Stärkung des Oberwiler Ortskerns sollen mit Eisweiher und Langmannwerk zwei neue Quartiere mit je eigener Identität und spezifischen Angeboten an Wohn- und Gewerberäumen entstehen. Als Aushängeschild soll auf dem Eisweiher ein Mehrgenerationenquartier mit öffentlich urbanem Charakter entstehen.

Ein Park für alle

Am Bachspitz entsteht ein Park mit Platz für Veranstaltungen, Märkte, Spielmöglichkeiten und anderen Aktivitäten der Gemeinde. Als nutzungsneutral gestalteter öffentlicher Freiraum soll er für alle Bevölkerungsgruppen gleichermaßen attraktiv sein.

Ein öffentliches und lebendiges Mehrgenerationenquartier auf dem Eisweiher

Als pulsierendes Herz und Ort der Begegnung des Mehrgenerationenquartiers ist ein öffentliches Mehrgenerationenzentrum mit medizinischen, therapeutischen und sozialen Dienstleistungen sowie betreutes Wohnen aktiv zu entwickeln. Zusammen mit dem Park, den Wegen und Plätzen sowie den vorhandenen Schulen soll das Quartier für ganz Oberwil attraktiv werden.

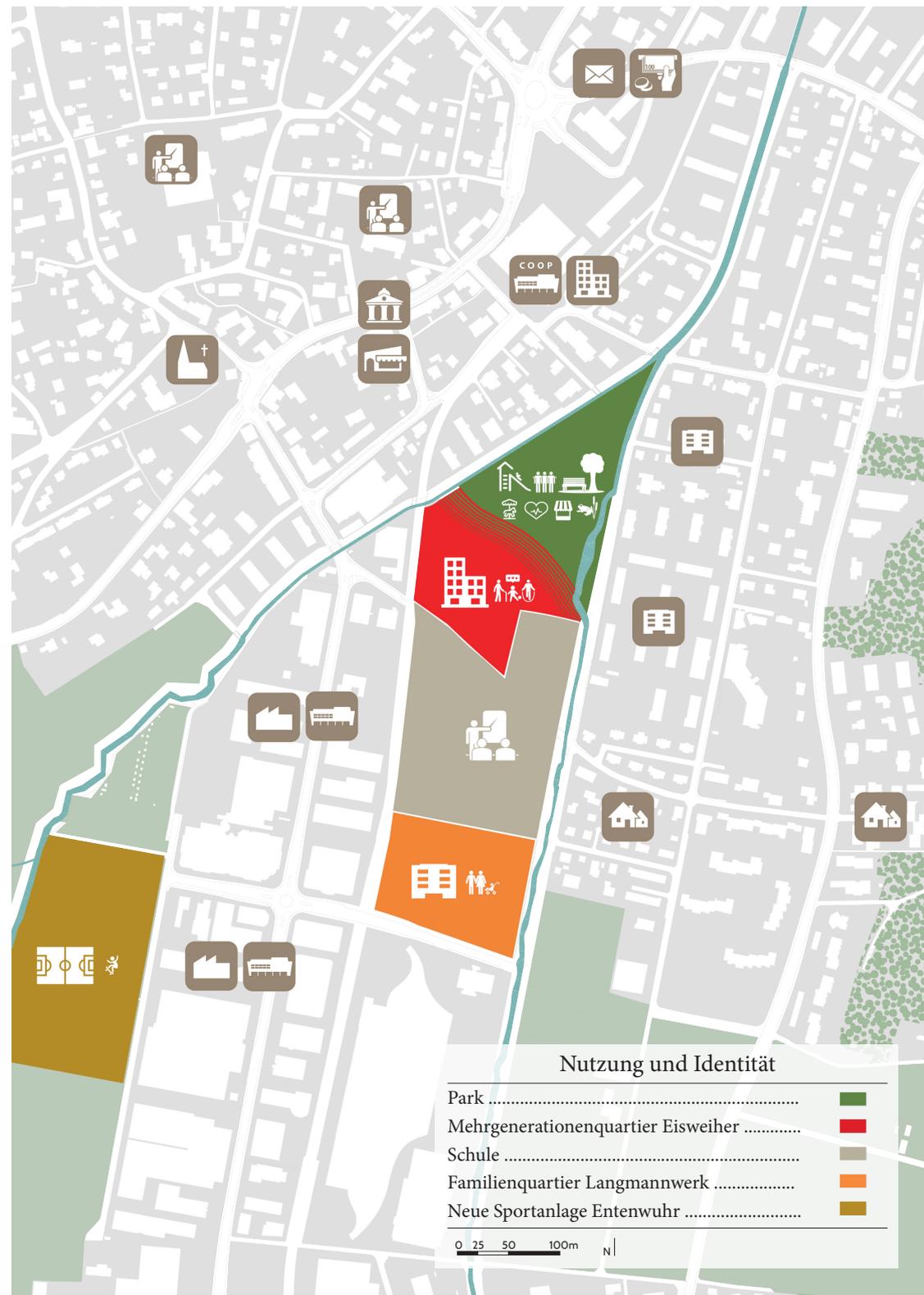
Das Wohnungsangebot der übrigen Baufelder ist so zu steuern, dass eine gute Durchmischung aller Altersgruppen und Lebensstile möglich wird.

Ein lebendiges und durchmisches Familienquartier im Langmannwerk

Im Langmannwerk soll ein lebendiges, verdichtetes und für Familien erschwingliches Quartier mit über 100 Haushaltungen entstehen. Kleinteilige Strukturen und nachbarschaftliche Beziehungen sollen das Quartier auch in den Aussenräumen prägen. Hierfür sind Spiel- und Begegnungsmöglichkeiten vorzusehen. Nicht störende gewerbliche Aktivitäten sind erwünscht.

Räume und Flächen für Jugendliche

Jugendräume für unterschiedliche Aktivitäten sollen im Mehrgenerationenquartier integriert werden. Für selbstorganisierte Aktivitäten älterer Jugendlicher (z.B. Skater Bowl u.a.m.) werden Flächen und Infrastrukturen im Gebiet Entenwuhr zur Verfügung gestellt.



Immobilienstrategie

Die Areale partnerschaftlich mit sorgfältig ausgewählten Investoren entwickeln.

Ein wirtschaftlich nachhaltiges Finanzierungsmodell

Die Finanzierung notwendiger Investitionen und Betriebskosten soll durch Erlöse aus den Grundstücken erfolgen:

- Die Baufelder auf dem Eisweiher bleiben im Eigentum der Gemeinde und werden im Baurecht abgegeben. Die Einnahmen aus den Baurechtszinsen decken die Betriebskosten der öffentlichen Freiräume.
- Der Verkauf der Baufelder auf dem Langmannwerk wird favorisiert. Die Einnahmen decken die Kosten für notwendige Investitionen durch die Gemeinde (Park, Verlegung der Sportplätze in die Entenwuh, Planungskosten).

Immobilienentwicklung als zentrales Instrument der Qualitätssicherung

Um eine nachhaltige Entwicklung zu sichern, erfolgt die Vergabe (Verkauf bzw. Baurecht) der Grundstücke nach Grundsätzen der Qualitätssicherung.

- Investoren / Trägerschaften mit langfristiger Anlageperspektive stabilisieren eine nachhaltige Entwicklung.
- Durchmischen von institutionellen Anlegern, Immobiliengesellschaften, Genossenschaften, privaten Kleininvestoren oder Baugruppen erzeugt soziale Vielfalt.
- Sorgfältige Auswahl der Investoren über Konkurrenzverfahren und Architekturwettbewerb ist zielführend.
- Für die Vergabe der Baufelder sind spezifisch auf die Entwicklungsziele des jeweiligen Standorts zugeschnittene (öffentliche) Verfahren anzuwenden.

Gezielte Vergabe von Baufeldern an qualifizierte Investoren

Die Evaluation der Bauträger erfolgt nach ortsspezifisch gewählten Modellen:

Modell A (Eisweiher)

Die Entwicklung eines Mehrgenerationenquartiers verlangt nach einem Gebäude mit generationenübergreifenden und öffentlichen Angeboten. Dieses bedarf einer Trägerschaft, die ein solch öffentlich wirksames Projekt auch betreibt. Da Grösse und Organisation eines solchen Gebäudes vom Betriebskonzept abhängig ist, wird die Trägerschaft frühzeitig ausgewählt und partnerschaftlich in die Quartierplanung einbezogen.

Modell B (Eisweiher)

Einzelne Baufelder werden über ein qualitätssicherndes Verfahren in vier bis sechs Etappen an verschiedene Investoren vergeben.

Modell C (Langmannwerk)

Abgabe an einen Investor mit nachhaltiger Entwicklungsperspektive für eine Wohnüberbauung mit rund 60 Wohneinheiten gemäss den Zielvorstellungen der Gemeinde.

Modell D (Langmannwerk)

Partnerschaftliche Entwicklung mit einem Promotor, der kleinere Mehrfamilienhäuser erstellt, die nach einem gezielten Mix an Baugruppen, Genossenschaften oder private Investoren verkauft werden können.



Umsetzung und Qualitätssicherung

Die Entwicklung der Quartiere Eisweiher und Langmannwerk wird sich über mehrere Jahre erstrecken. Um die im Leitbild formulierten stadträumlichen, sozialen und wirtschaftlichen Qualitäten auch zu erreichen, bedarf es eines breiten gemeinsamen Willens innerhalb der Gemeinde sowie die Bereitschaft, die nötige Verantwortung für die Steuerung eines kooperativen und partnerschaftlich organisierten Prozesses zu übernehmen. Über rein planungsrechtliche Verbindlichkeiten eines Quartierplans hinaus, ist deshalb ein organisatorischer und zeitlicher Rahmen zu schaffen sowie gezielt qualitätssichernde Verfahren (z.B. Architekturwettbewerbe, Investorenauswahlverfahren) durchzuführen.

Phase 1: Planung

Die anstehenden Aufgaben verlangen eine integrale, professionell organisierte und durchgeführte Planung. Diese sollte bis zum Zeitpunkt der Genehmigung der Quartierpläne als Ganzes budgetiert und in einem Planungskredit von der Gemeinde genehmigt werden.

- Auswahl Planungsbüro für Planungskoordination und Umsetzung gemäss öffentlichem Beschaffungswesen.
- Öffentliche Ausschreibung für Betreiber und Investor für das Mehrgenerationenzentrum.

- Erarbeitung städtebauliches Projekt auf der Grundlage des vorliegenden Leitbilds in einem Workshopverfahren mit eingeladenen Architekten und Landschaftsarchitekten. Durchführung eines Echoraums.
- Quartierplanverfahren und Mitwirkung.

Phase 2: Projektierung

- Projektierung Mehrgenerationenzentrum über Architekturwettbewerb.
- Projektierung Park über Landschaftsarchitekturwettbewerb.
- Vergabe Baufelder Langmannwerk an Investoren über mehrstufiges Konkurrenzverfahren und Architekturwettbewerb.

Phase 3: Realisierung

Die Projekte auf den Arealen Langmannwerk, Park und Mehrgenerationenzentrum können realisiert werden.

Zur Vermeidung eines Überangebots werden die übrigen vier bis sechs Baufelder auf dem Eisweiher schrittweise an Investoren vergeben und über Architekturwettbewerbe projektiert und realisiert.

