

Strategische Immobilienziele (Katalog): Anhang Teilstrategien



Katalog Teilstrategien

1	KATEGORIE: SERVICE PUBLIC	4
1.1	TEILSTRATEGIE GEMEINDEZENTRUM	4
1.2	TEILSTRATEGIE WERKHOF	5
1.3	TEILSTRATEGIE ZIVILSCHUTZANLAGEN.....	6
1.4	TEILSTRATEGIE FEUERWEHR	7
1.5	TEILSTRATEGIE POLIZEI (GEMEINDE UND KANTON)	8
2	KATEGORIE: BILDUNG.....	9
2.1	TEILSTRATEGIE PRIMARSCHULEN	9
2.2	TEILSTRATEGIE KINDERGÄRTEN	10
2.3	TEILSTRATEGIE SCHULERGÄNZENDE TAGESSTRUKTUREN.....	11
2.4	TEILSTRATEGIE ERWEITERUNG MUSIKSCHULE INKL. SAAL	12
3	KATEGORIE: KULTUR FREIZEIT SPORT	13
3.1	TEILSTRATEGIE FREIZEITHAUS / FAMILIENFREIZEITHAUS	13
3.2	TEILSTRATEGIE HEIMATMUSEUM.....	14
3.3	TEILSTRATEGIE SAAL GARTENHOF.....	15
3.4	TEILSTRATEGIE AUSSTELLUNGSRAUM (ERSATZ MÜHLESTALL).....	16
3.5	TEILSTRATEGIE POLYVALENTER SAAL FÜR KONZERTE/LESUNGEN/THEATER	17
3.6	TEILSTRATEGIE MEDIATHEK / BIBLIOTHEK / LUDOTHEK.....	18
3.7	TEILSTRATEGIE FREIZEITORTE: PLÄTZE, PÄRKE, SPIELPLÄTZE.....	19
3.8	TEILSTRATEGIE SPORTANLAGEN/-PLÄTZE; ERWEITERUNGEN	20
4	KATEGORIE: UMWELT KLIMA	21
4.1	TEILSTRATEGIE GRÜNFLÄCHEN	21
4.2	TEILSTRATEGIE BIODIVERSITÄT UND KLIMA.....	22
5	KATEGORIE: GESELLSCHAFTSTRENDS.....	23
5.1	TEILSTRATEGIE ALTERSHEIM / ERWEITERUNG/EN	23
5.2	TEILSTRATEGIE ZENTRUM FÜR ASYLSUCHENDE	24
5.3	TEILSTRATEGIE STANDORTE FÜR ALTERSWOHNUNGEN.....	25
5.4	TEILSTRATEGIE STANDORTE/ANGEBOTE FÜR SOZIALEN WOHNUNGSBAU/BEDÜRFTIGE.....	26
5.5	TEILSTRATEGIE FÜR FAMILIEN TRAGBARE WOHNUNGEN	27
6	KATEGORIE: LIEGENSCHAFTSPOLITIK	28
6.1	TEILSTRATEGIE BILDUNG STRATEGISCHER LANDRESERVEN.....	28

Darstellungsmuster

Unter dem Rahmen der jeweiligen thematischen Kategorie werden die 25 Teilstrategien nach folgendem Muster dargestellt:

Kategorie xy

Teilstrategie xy	
Priorität	1, 2, 3
Erwägungen	Kurze verbale Situations- und Bedarfserläuterung
Strategie	→ Daraus abgeleitete Strategieziele

Die Farbgebung entspricht den jeweiligen thematischen Kategorien gemäss Kap. **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.** des Arbeitspapiers.

Jeder Teilstrategie wird eine erläuternde Abbildung beigelegt:



1 Kategorie: Service public

1.1 Teilstrategie Gemeindezentrum

Priorität	2: Umsetzung/Vorgehen innerhalb 3 – 5 Jahren definieren
Erwägungen	• Das Gemeindezentrum ist am jetzigen Ort richtig. • Mit der Bevölkerungsentwicklung gemäss REK auf 24'000 Einwohnende im Jahr 2035 wird die Zahl der erforderlichen Verwaltungsstellen um rund 15 % zunehmen. • Die zusätzlichen Arbeitsplätze sollen nach Möglichkeit durch innere bauliche Verdichtung gewährleistet werden.
Strategie	→ Die innere bauliche Verdichtung des Gemeindezentrums ist vor dem Hintergrund '+ 15 % Mitarbeitende' zu konzipieren. → Die Auslagerung der Kantonspolizei ist als valable Option zu verfolgen, insbesondere im Zusammenhang mit der Neukonzeption / dem Neubau des Postgebäudes.



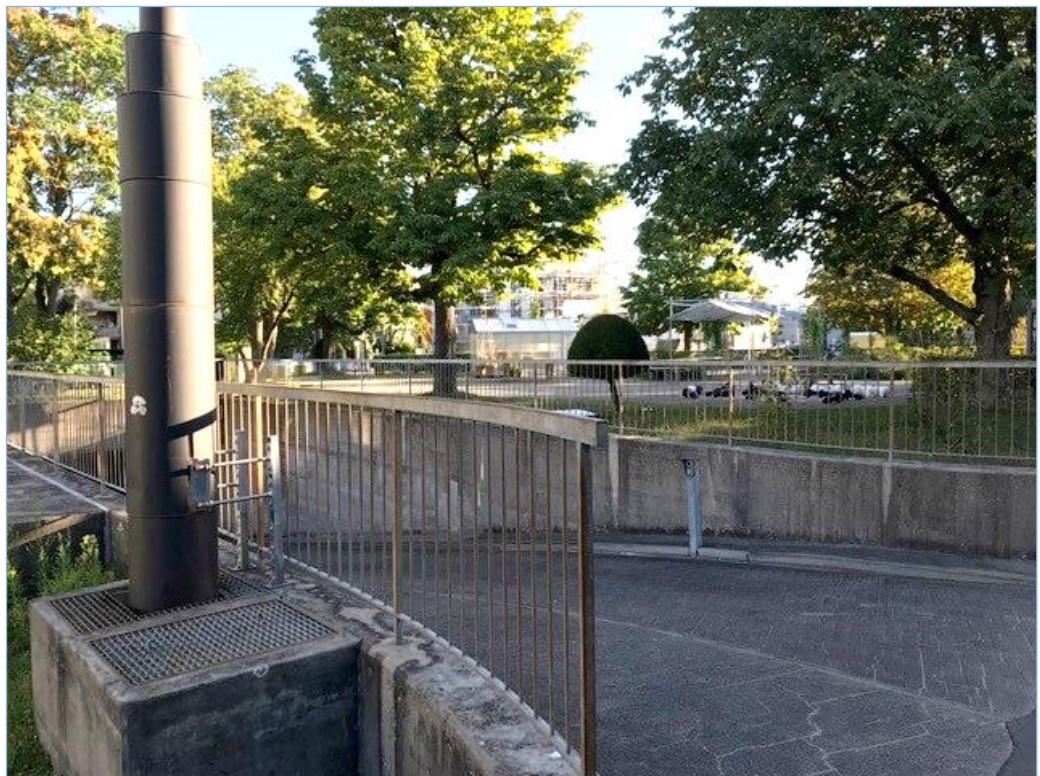
1.2 Teilstrategie Werkhof

Priorität	2: Umsetzung/Vorgehen innerhalb 3 – 5 Jahren definieren
Erwägungen	• Der Werkhof ist am jetzigen Ort richtig. • In seiner jetzigen Dimension ist er eher grosszügig und baulich teilweise suboptimal organisiert. • Eine Fusion mit Binningen ist derzeit keine Option. • Hingegen sind Sanierung und Umbau mittelfristig angezeigt. • Der Standort für eine Wärmezentrale der Primeo Energie ist als verbindliche Vorgabe zu berücksichtigen. • Eine Kombination mit weiteren Nutzungen, wie zum Beispiel einem Feuerwehrmagazin-Ersatz ist zu prüfen.
Strategie	→ Sanierung und Umbau des Werkhofes sind zu konzipieren. → Die Kombination mit einem Ersatz des Feuerwehrmagazins ist als Option mitzuverfolgen, bis Klarheit über das Projekt Feuerwehr 26+ herrscht. → Der Bau einer Wärmezentrale der Primeo Energie ist zu gewährleisten.



1.3 Teilstrategie Zivilschutzanlagen

Priorität	3: Bevölkerung: vorerst keine Operationalisierung 2: Kulturgüterschutz: Umsetzung/Vorgehen innerhalb 3 – 5 Jahren definieren
Erwägungen	• Die Zivilschutzanlagen für die Bevölkerung sind in ihrer heutigen Lage und Dimension genügend. • Für Kulturgüter fehlt eine adäquate Schutzeinrichtung.
Strategie	→ Die Instandhaltung der Zivilschutzanlagen für die Bevölkerung ist zu gewährleisten → Für Kulturgüter sind geeignete Schutzräume zu schaffen, suchen resp. zu realisieren. → Dabei sind auch gemeindeübergreifende Lösungen zu prüfen.



1.4 Teilstrategie Feuerwehr

Priorität	2: Umsetzung/Vorgehen innerhalb 3 – 5 Jahren definieren
Erwägungen	• Das Feuerwehrmagazin ist am jetzigen Ort vorläufig richtig. • Die Entwicklung des Projekts Feuerwehr 2026+ ist zu beobachten. • Ggf. ist ein Neubau auf dem Werkhofgelände und/oder in Kombination mit dem Werkhof zu planen / zu realisieren.
Strategie	→ Das Feuerwehrmagazin wird am bisherigen Ort nicht erweitert. → Ein allfälliger Neubau ist auf dem Werkhofgelände vorzusehen.



1.5 Teilstrategie Polizei (Gemeinde und Kanton)

Priorität	2: Umsetzung/Vorgehen innerhalb 3 – 5 Jahren definieren
Erwägungen	• Die Gemeindepolizei ist an der jetzigen Lage richtig. • Ziel Kantonspolizei: Der Standort Allschwil ist zu erhalten.
Strategie	→ Die Verlagerung der KaPo innerhalb Allschwil ist zu prüfen resp. zu planen (zwecks innerer Verdichtung Gemeindeverwaltung).



2 Kategorie: Bildung

2.1 Teilstrategie Primarschulen

Priorität	1: Umsetzung/Vorgehen innerhalb 1 Jahr definieren
Erwägungen	• Das Projekt Schulraumplanung ist im Gange.
Strategie	→ Die Realisierung ist gemäss Projektfortgang zu gewährleisten. → Es werden vorzugsweise eigene Liegenschaften verwendet/errichtet.



2.2 Teilstrategie Kindergärten

Priorität	1: Umsetzung/Vorgehen innerhalb 1 Jahr definieren
Erwägungen	• Das Projekt Schulraumplanung inkl. Kindergärten ist im Gange.
Strategie	→ Die Realisierung ist gemäss Projektfortgang zu gewährleisten. → Es werden sowohl eigene und/oder eingemietete Liegenschaften verwendet/errichtet.



2.3 Teilstrategie Schulergänzende Tagesstrukturen

Priorität	1: Umsetzung/Vorgehen innerhalb 1 Jahr definieren
Erwägungen	• Das Projekt Schulraumplanung inkl. SE Tagesstrukturen ist im Gange. •
Strategie	→ Die Realisierung ist gemäss Projektfortgang zu gewährleisten. → Es werden sowohl eigene und/oder eingemietete Liegenschaften verwendet/errichtet.



2.4 Teilstrategie Erweiterung Musikschule inkl. Saal

Priorität	1: Umsetzung/Vorgehen innerhalb 1 Jahr definieren
Erwägungen	• Das Projekt Schulraumplanung inkl. Musikschule ist im Gange.
Strategie	→ Die Realisierung ist gemäss Projektfortgang zu gewährleisten. → Es werden sowohl eigene und/oder eingemietete Liegenschaften genutzt/errichtet.



3 Kategorie: Kultur Freizeit Sport

3.1 Teilstrategie Freizeithaus / Familienfreizeithaus

Priorität	3: vorerst keine Operationalisierung
Erwägungen	Das Projekt Freizeithaus ist im Gange.
Strategie	→ Planung und Realisierung sind durchzuführen resp. abzuschliessen.



3.2 Teilstrategie Heimatmuseum

Priorität	1: Umsetzung/Vorgehen innerhalb 1 Jahr definieren
Erwägungen	• Das Heimatmuseum ist ein wichtiger Identifikationsort für Allschwil. • Die bisherigen Planungen führten noch nicht zu einem konsensfähigen Projekt. • Wichtigkeit und Dringlichkeit werden allseits anerkannt.
Strategie	→ Die bereits begonnene Planung für Umbau/Erweiterung des Heimatmuseums ist prioritär weiter zu verfolgen resp. wieder aufzunehmen. → Partizipations- und Stakeholderprozess sind aufgrund der bisherigen Erfahrungen neu auszurichten.



3.3 Teilstrategie Saal Gartenhof

Priorität	3: vorerst keine Operationalisierung
Erwägungen	• Der Saal Gartenhof ist sehr gut und polyvalent nachgefragt.
Strategie	→ Für einen weiteren Saal dieser Grössenordnung besteht absehbar kein Bedarf. → Für kleine und mittlere Veranstaltungen wird der Bedarf separat aufgezeigt.



3.4 Teilstrategie Ausstellungsraum (Ersatz Mühle stall)

Priorität	1: Umsetzung/Vorgehen innerhalb 1 Jahr definieren
Erwägungen	• Der Mühle stall steht nicht mehr zur Verfügung. • Damit besteht erheblicher Mangel an geeigneten Räumen für kulturelle Dauerveranstaltungen (Wochen bis Monate).
Strategie	→ Ein Ausstellungsraum und/oder Ausstellungsräume ist/sind dauerhaft bereit zu stellen. → Temporäre Zwischennutzungen / Einmieten / pop-up's etc. können angezeigt sein. → Jedoch werden dauerhafte Lösungen angestrebt, z. B. im Rahmen von QP's / Arealentwicklungen.



3.5 Teilstrategie Polyvalenter Saal für Konzerte/Lesungen/Theater

Priorität	1: Umsetzung/Vorgehen innerhalb 1 Jahr definieren
Erwägungen	• In Ergänzung zum grossen Gartenhof-Saal fehlt ein mittelgrosser polyvalenter Veranstaltungsraum für Konzerte/Lesungen/Theater etc., der fallweise auch über längere Zeiträume beansprucht werden kann. • Der Bedarf hierfür ist ausgewiesen.
Strategie	→ Ein Saal für Konzerte/Lesungen/Theater etc. wird prioritär angestrebt. → Im Hinblick auf die langfristig zu gewährleistende Verfügbarkeit dient hierzu nach Möglichkeit eine gemeindeeigene Liegenschaft. → Bei geeigneten QP-Arealen sind die entsprechenden Planungsvorgaben zu definieren.



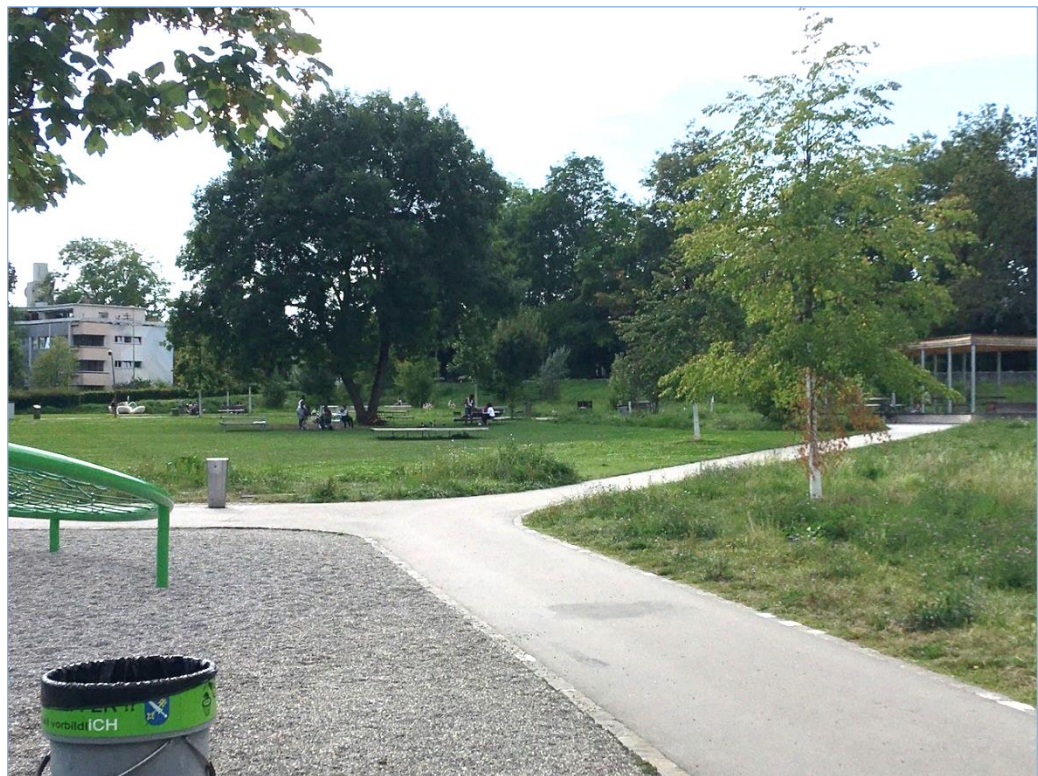
3.6 Teilstrategie Mediathek / Bibliothek / Ludothek

Priorität	3: vorerst keine Operationalisierung
Erwägungen	• Für eine eigene Media-/Biblio-/Ludothek besteht derzeit kein öffentlicher Bedarf. • Es wird auf die Nutzungsmöglichkeit der nahe gelegenen Stadtbibliotheken BS verweisen (Vereinbarung mit GGG).
Strategie	→ Eine eigene Media-/Biblio-/Ludothek wird in Allschwil auf absehbare Zeit nicht weiterverfolgt.



3.7 Teilstrategie Freizeitorte: Plätze, Pärke, Spielplätze

Priorität	1: Umsetzung/Vorgehen innerhalb 1 Jahr definieren
Erwägungen	- Freizeitorte, Plätze, Spielplätze und Pärke haben dauerhaft prioritäre Bedeutung und Funktion; - dies insbesondere vor dem Hintergrund der zunehmenden baulichen Verdichtung des Siedlungsgebietes.
Strategie	→ Freizeitorte, Plätze, Spielplätze und Freiräume sind grundsätzlich unbebaut zu erhalten und in ihrer Qualität aufzuwerten. → Im Rahmen von Quartierplanungen und Areaentwicklungen sind grosszügige neue dauerhafte Freizeitorte, Plätze, Spielplätze und ggf. Parkanlagen zu realisieren. → Spiel und Erholung sollen intuitiv erfolgen können, d. h. möglichst wenig durch Infrastrukturen gesteuert werden. → Das Potenzial für naturbetonte Gestaltung im Sinne der Erlebniswirksamkeit und des ökologischen Ausgleichs soll genutzt werden.



3.8 Teilstrategie Sportanlagen/-plätze; Erweiterungen

Priorität	3: vorerst keine Operationalisierung
Erwägungen	• Der Bedarf an Sportanlagen / -plätzen sowie Kinderspielplätzen ist aktuell abgedeckt. • Erweiterung sind bis auf Weiteres nicht vorgesehen. • Kunstrasen ist/sind nicht Gegenstand der Immobilienstrategie.
Strategie	→ Die laufende Instandhaltung der Sportanlagen ist sicherzustellen.



4 Kategorie: Umwelt Klima

4.1 Teilstrategie Grünflächen

Priorität	1: Umsetzung/Vorgehen innerhalb 1 Jahr definieren
Erwägungen	• Der Bedarf nach erweiterten Grünflächen ist vorhanden, insbesondere vor dem Hintergrund der baulichen Verdichtung des Siedlungsgebietes. • Das Freiraumkonzept sieht keine Erweiterung vor.
Strategie	→ Die bestehenden Freiflächen und -räume sind quantitativ und qualitativ zu erhalten und vor anderweitiger Nutzung zu schützen. → Wo möglich, sind Grünflächen zu erweitern, ggf. auch mittels Landerwerb und/oder Landabtausch. → Im Zuge von Bebauungen oder Umnutzungen sind Grünflächen zu erhalten und im Sinne des ökologischen Ausgleichs zu vermehren. → Rechtliche Bestimmungen, welche indirekt Hemmnisse zur Erhaltung/Förderung von Grünflächen beinhalten, sind auf entsprechende Anpassungsmöglichkeiten hin zu überprüfen.
Anmerkung	• Im Geltungsbereich der Zonenvorschriften Landschaft liegende Grünflächen werden im Zuge deren Revision behandelt.



4.2 Teilstrategie Biodiversität und Klima

Priorität	2: Umsetzung/Vorgehen innerhalb 3 – 5 Jahren definieren
Erwägungen	• Im Zuge der baulichen Verdichtung nimmt die bebaute und versiegelte Bodenfläche laufend zu. • Grün-, Natur-, Biodiversitäts- und Vernetzungsflächen im Siedlungsgebiet erscheinen aus fachlicher Sicht ungenügend. • Naturflächen und Bäume haben einen kühlenden und klimaregulierenden Effekt. • Ein Vernetzungskonzept mit Umsetzungs- und Erfolgsmonitoring fehlt.
Strategie	→ Das Freiraumkonzept wird hinsichtlich der gesetzlichen Biodiversitäts- und Klimaziele überprüft, aktualisiert und ggf. mit einem Biodiversitäts-, Vernetzungs- und Klimaflächenkonzept ergänzt. → Die frei zu haltenden Flächen und Vernetzungskorridore sind sicher zu stellen und zielgerecht zu gestalten/zu unterhalten und wo nötig im Sinne des ökologischen Auftrags aufzuwerten und wo möglich zu erweitern. → Im Zuge von Bebauungen oder Umnutzungen sind unversiegelte Frei- und Grünflächen und Bäume zu erhalten, zu ersetzen, wiederherzustellen und im Sinne des klimatischen Ausgleichs zu vermehren. → Die kommunalen Reglemente sind auf Bestimmungen zu überprüfen, welche Hemmnisse zur Erhaltung/Förderung von Frei- und Grünflächen darstellen. Diese sind abzubauen und stattdessen sind Bestimmungen zu ihrer Förderung aufzunehmen.



5 Kategorie: Gesellschaftstrends

5.1 Teilstrategie Altersheim / Erweiterung/en

Priorität	1: Umsetzung/Vorgehen innerhalb 1 Jahr definieren
Erwägungen	• Die demografische Altersentwicklung wird im Rahmen der trikommunalen Versorgungsregion beobachtet. • Der Altersbetreuungsbedarf steigt, und damit der Wunsch nach einem Aus-/Zubau von stationären Altersheimplätzen. • Das Potenzial der Spitex-Angebote wird als ausbaufähig erachtet.
Strategie	→ Steigender Altersbetreuungsbedarf soll weitgehend via Ausbau der Spitex-Angebote gedeckt werden. → Absehbar soll kein Betten-Zubau stattfinden. → Altersheimerweiterungen in den Gemeinden werden im Zuge der Bedarfsplanung der Versorgungsregion geprüft. → Der allfällige Liegenschaftsbedarf muss dorthier definiert und 'angemeldet' werden. → Bei Arealentwicklungen sind die Potenziale für Altersheimnutzung zu überprüfen.



5.2 Teilstrategie Zentrum für Asylsuchende

Priorität	2: Umsetzung/Vorgehen innerhalb 3 – 5 Jahren definieren
Erwägungen	• Der Bedarf nach zusätzlichen Asylunterkünften wird voraussichtlich steigen. • Die Allschwiler Zuweisungsquote des SEM umfasst 350 Asylplätze. • In der Asylunterkunft 'Atlas' befinden sich rund 180 Asylplätze. • Die Gemeinde betreibt die Asylunterkunft im Baurecht (Grundeigentum Kanton BL).
Strategie	→ Die aktuelle 'Lösung Atlas' mit 180 Asylplätzen wird nach Möglichkeit, nach Massgabe des Baurechts, aufrechterhalten. → Das 'Atlas'-Gebäude wird entsprechend in Stand gehalten; ggf. ersetzt. → Absehbarer zusätzlicher Bedarf soll nicht prophylaktisch, sondern situativ, ggf. mittels Provisorien gedeckt werden. → Für ausserordentliche Notlagen verfügt die Gemeinde über genügend kurzfristig nutzbare Unterkünfte (u.a. Zivilschutzanlagen).



5.3 Teilstrategie Standorte für Alterswohnungen

Priorität	2: Umsetzung/Vorgehen innerhalb 3 – 5 Jahren definieren
Erwägungen	• Alterswohnungen sind altersgerechte, mobilitätstaugliche Wohnungen mit individuellem Betreuungs- und Versorgungsangebot (inkl. 24-h-Alarmierung) mit dem Ziel möglichst lange gewährleisteter Autonomie der betroffenen Personen. • Dies betrifft neben körperlicher auch die finanzielle Autonomie resp. die EL-gestützte Armutsprävention (EL = Ergänzungsleistungen). • Die Versorgungsregion Allschwil-Binningen-Schönenbuch sorgt für die erforderlichen Planungsgrundlagen. • Information: Gemäss SIA-Norm 500 sind bei MFH ab 6 Wohneinheiten alle Wohnungen physisch alters- resp. behindertengerecht zu gestalten.
Strategie	→ Die Gemeinde sorgt im Rahmen der Versorgungsregion Allschwil-Binningen-Schönenbuch für die Sicherung des Alterswohnungsbedarfs und gewährleistet dabei das EL-Bedarfssegment. → Bei Arealentwicklungen und Bauvorhaben ab 6 Wohneinheiten überprüft resp. nutzt/realisiert sie die Potenziale für Alterswohnungen nach Massgabe der Versorgungsregion.



5.4 Teilstrategie Standorte/Angebote für sozialen Wohnungsbau/Bedürftige

Priorität	3: vorerst keine Operationalisierung
Erwägungen	• Sozialer Wohnungsbau wird in Allschwil über die Stiftung für sozialen Wohnungsbau abgedeckt. • Das Angebot dieser Stiftung erscheint derzeit als genügend und bedarfsgerecht. • Sozialer Wohnungsbau wird derzeit nicht als Kernaufgabe der Gemeinde betrachtet.
Strategie	→ Sozialer Wohnungsbau wird in der Immobilienstrategie nicht weiter thematisiert.



5.5 Teilstrategie Für Familien tragbare Wohnungen

Priorität	1: Umsetzung/Vorgehen innerhalb 1 Jahr definieren
Erwägungen	• Der Bedarf für familien-tragbare Wohnungen zwecks Bevölkerungs- und Altersdurchmischung wird als wichtig erkannt. Dies insbesondere im Hinblick auf die im REK vorgezeichnete Bevölkerungsentwicklung auf 24'000 Einwohnende im Jahr 2035. • Familien-tragbare Wohnungen sind grundsätzlich erwünscht. • Wohngenossenschaften gewährleisten familien-tragbare Wohnungen nicht a priori. • Die Gemeinde soll nicht als direkte Trägerschaft fungieren.
Strategie	→ Die Gemeinde unterstützt kostengünstige Wohnmöglichkeiten im Rahmen ihrer raum- und anderweitig planerischen Aufgaben. → Sie überprüft, dass bei Quartierentwicklungen ein angemessener Anteil der Wohnungen nach dem Prinzip der Kostenmiete erstellt resp. vermietet wird.

3 Zimmer Wohnung

Miete CHF/Monat

1'340.–



Zwischen Gemeindepark Allschwil und Letten Center -
gemütliche 3-Zi...

Fabrikstrasse 29, 4123 Allschwil



6 Kategorie: Liegenschaftspolitik

6.1 Teilstrategie Bildung strategischer Landreserven

Priorität	1: Umsetzung/Vorgehen innerhalb 1 Jahr definieren
Erwägungen	• Allschwil verfügt über nur sehr geringe Landreserven, die nicht bereits für bekannte, gemeindeeigene Zwecke vorgesehen sind. • Strategische Landreserven für künftige Aufgaben der Gemeinde fehlen, und somit fehlt liegenschaftsstrategischer Verhandlungsspielraum.
Strategie	→ Allschwil legt nach Möglichkeit strategische Landreserven an, und dies → unter Beachtung der Zweckmässigkeit und der Tauglichkeit im Hinblick auf strategische Landabtauschgeschäfte. → Im Vordergrund stehen Parzellen an städtebaulich wichtigen und stadtentwicklungsrelevanten Orten. → Strategische Landreserven sollen nicht zum Selbstzweck angelegt werden. → Strategische Landreserven sollen nicht aus finanzpolitischen Perspektiven angelegt werden, jedoch → ist die langfristige Investitionssicherheit von Landkäufen zu gewährleisten.

