



Gemeinde Bottmingen

STANDORTEVALUATION WERKHOF



BOTT 2122 Bericht_170308 BB

RAUMPLANUNG
HOLZEMER

Stallenmattstrasse 8 4104 Oberwil Telefon 061 421 89 89 Fax 061 421 89 90

INHALTSVERZEICHNIS

1	ZUSAMMENFASSUNG.....	5
2	EINLEITUNG.....	7
3	ORGANISATION.....	7
4	VORGEHEN UND ZIELE	7
5	MÖGLICHE STANDORTE	9
6	RAUMPROGRAMM	11
7	NUTZWERTANALYSE.....	13
8	ERGEBNIS.....	17
9	WEITERES VORGEHEN.....	25
	ANHANG	27
10	RAUMPROGRAMM	27
11	STANDORTE	33
12	BEWERTUNGSKRITERIEN.....	49

1 ZUSAMMENFASSUNG

Die Nutzwertanalyse bietet einen guten Überblick über die sieben in Frage kommenden Standorte. Aufgrund von unüberwindbaren Hindernissen fallen drei der untersuchten Standorte sowie der heutige Werkhofstandort aus der Bewertung raus. Es verbleibt folgende Rangliste:

- | | |
|------------------------|------------------------|
| 1. Weichselmatt | 3. Wuhrmatt |
| 2. Löchlimatten | 4. Chänelmatten |

Die **Weichselmatt** führt die Rangliste der möglichen Standorte für einen Werkhof an. Wird die Nutzwertanalyse betrachtet, fällt auf, dass die Bewertungskriterien mehrheitlich mit gut bis sehr gut benotet wurden. Zusammenfassend lässt sich sagen, dass der Standort Weichselmatt hervorragend für das Erstellen und Betreiben eines Werkhofs geeignet ist.

Der Standort **Löchlimatten** rangiert an zweiter Stelle unter den Standorten. Die Punktzahlen sind fast durchgehend gut bis sehr gut. Der Standort ist prinzipiell sehr für einen Werkhof geeignet. Einziger, aber gewichtiger Nachteil ist es, dass eine sehr wichtige Bauzonenreserve für die Gemeinde damit überbaut wird und verloren geht.

Der Standort **Wuhrmatt** liegt auf dem dritten Rang in der Nutzwertanalyse. Die Lage innerhalb der Gewerbezone kann als sehr geeignet bezeichnet werden. Knapp ist allerdings das Flächenangebot. Die gewünschte Nutzung lässt sich zwar auf dem Grundstück platzieren, Spielraum besteht aber keiner mehr.

Der Standort **Chänelmatten** ist in vielerlei Hinsicht mit dem Standort Weichselmatt vergleichbar. Beide Standorte sind ausserhalb der Bauzone gelegen. Nachteilig am Standort Chänelmatten ist insbesondere die Erschliessung. Diese erfolgt durch ein Wohnquartier und weist eine schwierige Ausfahrt auf die Bruderholzstrasse auf. Ungünstig ist zudem die direkte Nachbarschaft zum Naturschutzgebiet Chänelmatten. Aufgrund der Lage zwischen Wald, Bach und Schiessstand ist zudem die Bebaubarkeit des Grundstücks stark eingeschränkt.

Diese Standortvariante "**heutiger Werkhof mit Löchlimatten**" besteht aus einem Hauptquartier am heutigen Standort und einer Fahrzeughalle mit Lager und Aussenanlagen in den Löchlimatten. Der Standort ist sehr zentral gelegen, bietet allerdings nicht die gewünschten Platzverhältnisse. Das Pendeln zwischen Hauptquartier sowie der Löchlimatten ist zudem zeitintensiv. Aufgrund des umfassenden Renovationsbedarfs der heutigen Werkhofsliegenschaft können gegenüber einem vollständigen Neubau voraussichtlich keine Kosten gespart werden. Zusätzlich negativ zu werten ist der Verlust wichtiger kommunaler Baulandreserven im Zentrum der Gemeinde.

Das Flächenangebot im heutigen **Werkhof** ist zu knapp und die Betriebsabläufe durch die verschiedenen Standorte umständlich. Die Räumlichkeiten wurden vor über zehn Jahren als Provisorium erstellt und sind dringend sanierungsbedürftig, da teilweise auch die gesetzlichen Vorschriften nicht mehr eingehalten werden.

Der Standort **ATEL Unterdorf** fällt gleich zwei KO-Kriterien zum Opfer: Einerseits sind die zur Verfügung stehenden Flächen zu klein und andererseits ist die langfristige Verfügbarkeit nicht gewährleistet.

2 EINLEITUNG

Der Werkhof von Bottmingen wurde vor ca. 20 Jahren als Provisorium in den heutigen Räumlichkeiten im Ortszentrum eingerichtet. Bestehende Gebäude wurden dafür umgebaut und umgenutzt. Dieses Provisorium hat bis heute Bestand, obwohl die Situation nicht befriedigend ist.

Die Räumlichkeiten des Werkhofs sind zu klein und oft nicht optimal auf die Nutzung zugeschnitten (z.B. Waschplatz im Freien). Zudem ist der Werkhof auf verschiedene Räumlichkeiten an drei Orten verteilt. Fahrten zwischen diese Orten benötigen Zeit und sind daher kostenintensiv. Des Weiteren entsprechen mehrere Räumlichkeiten nicht mehr den gesetzlichen Vorgaben (z.B. Werkstatt).

Diese Gründe haben die Gemeinde Bottmingen veranlasst, nach einer neuen Lösung für den Werkhof zu suchen. Insgesamt sechs verschiedene Standorte für einen Neubau bzw. eine Umnutzung kommen neben dem bestehenden Werkhof in Frage. Diese wurden mittels Nutzwertanalyse untersucht und miteinander verglichen.

3 ORGANISATION

Für die Standortwahl des Werkhofs wurde von der Gemeinde Bottmingen eine Arbeitsgruppe eingesetzt. Diese bestand aus folgenden Personen:

- Urs Berger; Gemeinderat
- Daniel de Morsier; Ressortleiter Tiefbau, Werkhof
- Urs Hänggi; Abteilungsleiter Raumplanung, Bau und Umwelt
- Willi Schweighauser; Verwaltungsleitung

Die Arbeitsgruppe wurde von der Firma Raumplanung Holzemer in Oberwil begleitet.

4 VORGEHEN UND ZIELE

Die Standortwahl für einen Werkhof ist massgeblich von der benötigten Fläche abhängig. Damit diese ermittelt werden kann, wurde ein Raumprogramm erstellt. Dieses wurde anschliessend in einem Flächendiagramm untergebracht, welches erlaubte, die ungefähr benötigte Grundfläche für den Werkhof abzuschätzen.

In einem nächsten Schritt wurden die sieben verschiedenen Standorte mittels Nutzwertanalyse miteinander verglichen. Dazu wurden als erstes die relevanten Bewertungskriterien für die Auswahl eines Standorts für einen neuen Werkhof festgelegt. Diese Kriterien wurden gewichtet und anschliessend für jeden Standort überprüft und benotet. Werden diese Bewertungen zusammengezählt, erhält man den Gesamtnutzwert der einzelnen Standorte und kann anschliessend den geeignetsten Standort herausfiltern.

5 MÖGLICHE STANDORTE

Nur wenige Standorte in Bottmingen kommen für einen neuen Werkhof in Frage. Einerseits muss die Fläche genügend gross sein und andererseits muss sich der Standort auch in einer geeigneten Umgebung befinden. Die Gemeinde hat neben dem heutigen Werkhof sechs weitere mögliche Standorte ausgemacht, vier davon liegen innerhalb zwei ausserhalb der Siedlung.



- 1a) heutiger Werkhof
- 1b) heutiger Werkhof mit Fahrzeughalle und Lager in den Löchlimatten
- 2) ATEL
- 3) Löchlimatten
- 4) Chänelmatten
- 5) Weichselmatt
- 6) Wuhrmatt

6 RAUMPROGRAMM

Das Raumprogramm wurde von der Arbeitsgruppe erstellt. Nachfolgend ist der Flächenbedarf für den Werkhof dargestellt:

Innenanlagen	
--------------	--

Räumlichkeit	Flächenbedarf
Büro/Aufenthaltsräume	
Büro Werkmeister	ca. 20 m2
Sitzungszimmer / Archiv	ca. 15 m2
Büro Vorarbeiter	ca. 32 m2
Aufenthaltsraum	ca. 50 m2
Umkleideraum Männer	ca. 25 m2
Dusche/WC Männer	ca. 15 m2
Umkleideraum Frauen	ca. 8 m2
Dusche/WC Frauen	ca. 6 m2
Putzraum/Lager	ca. 15 m2
Technik/Notstrom	ca. 25 m2
Total	ca. 211 m2

Arbeits/Nebenräume	
Schlosserei/Metall	ca. 80 m2
Lager Metall	ca. 30 m2
Schreinerei/Holz	ca. 60 m2
Lager Holz	ca. 30 m2
Lager Notwasserversorgung	ca. 30 m2
Benzin/Öllager	ca. 25 m2
Gift/Farben Lager	ca. 15 m2
Werkzeug- Ersatzteilraum	ca. 30 m2
Waschraum für Geräte/Fahrzeuge	ca. 60 m2
Total	ca. 360 m2

Umschlagplatz	
Fahrzeugumschlag	200
Materialumschlag/Lift	64
Zwischenpodest/Gerätelager	200
Total	464

Fahrzeuge/Geräte/Lager	
Materiallager (Hochregal)	600
Total	600

Gesamttotal	1635
--------------------	-------------

Aussenanlagen	
---------------	--

Räumlichkeit	Flächenbedarf
Aussenanlagen	
Umschlag	ca. 600 m2
Materialboxen	ca. 60 m2
Mulden	ca. 120 m2
Parkplätze	ca. 90 m2
diverses Material	ca. 300 m2
Zufahrten	ca. 200 m2

Gesamttotal	ca. 1370 m2
--------------------	--------------------

7 NUTZWERTANALYSE

Die vorliegende Studie baut auf einer Nutzwertanalyse auf. Bei dieser Methode werden verschiedene Projektvarianten miteinander verglichen und zueinander in Relation gesetzt. Folgende Arbeitsschritte fallen dabei an:

1. Zielformulierung

Die Ziele des Projekts werden definiert und in einem Zielsystem dargestellt. Dabei gibt es Oberkriterien (Kriterien I), welche sich in Unterkriterien (Kriterien II und III) aufsplitten.

2. Gewichtung der Zielkriterien

Nicht jedes dieser Ziele ist gleich wichtig wie das andere. Aus diesem Grund wurden die verschiedenen Ziele in einem nächsten Schritt gewichtet. Zu diesem Zweck wurden 100 Punkte zuerst auf die Kriterien I und anschliessend weiter auf die Kriterien II und III verteilt.

3. Bewertung der Zielkriterien

Die Kriterien III werden nun für jede Standortvariante bewertet. Analog der Schulnotenskala wurden die verschiedenen Bewertungskriterien mit den Noten 1 (sehr schlecht) bis 6 (sehr gut) bewertet. Neben den "normalen" Kriterien gibt es auch so genannte "KO-Kriterien". Werden diese nicht positiv erfüllt, so fällt die Variante aus der Reihe der möglichen Standorte raus.

4. Errechnung des Nutzwerts

Nun wird der Nutzwert berechnet. Zu diesem Zweck wird die Note jedes Zielkriteriums mit dem Gewicht multipliziert. Die sich ergebenden Punkte werden für jede Standortvariante addiert und ergeben den Nutzwert.

5. Vergleich der verschiedenen Standortvarianten

Die verschiedenen Standortvarianten lassen sich nun mittels des Nutzwertes in eine Rangfolge bringen.

Die Nutzwertanalyse hat gegenüber anderen Methoden den grossen Vorteil, dass auch Kriterien, welche sich nicht messen lassen in die Bewertung mit einfließen können, so z.B. die Belästigung der Anwohner. Zudem ist sie sehr flexibel und unkompliziert anzuwenden und das Resultat sehr übersichtlich und einfach nachzuvollziehen. Die Hauptschwierigkeit der Nutzwertanalyse liegt bei der Subjektivität der Gewichtung. Je nachdem wie die Gewichte gesetzt werden, verändert sich das Resultat, wodurch sich ein gewisser Manipulationsspielraum bietet.

Gemeinde Bottmingen
Standortanalyse Werkhof
Nutzwertanalyse

März 2008

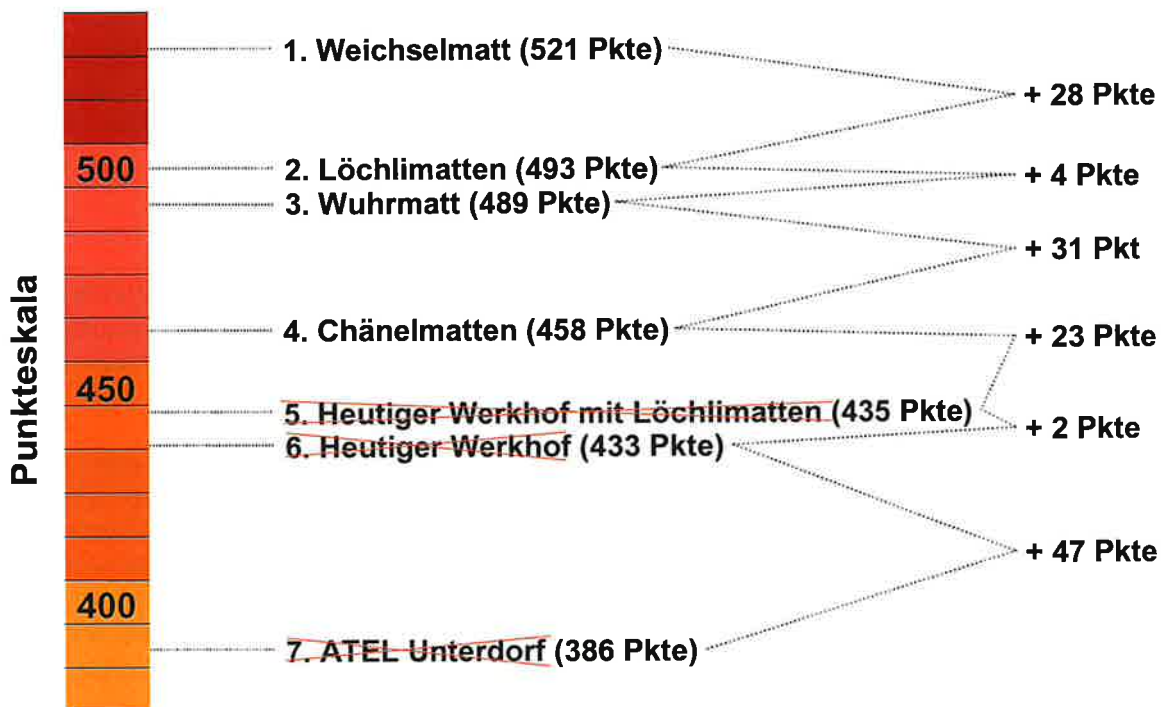
Kriterien I Grundstück	Gewicht I	Kriterien II Fläche	Gewicht II	Kriterien III Flächenangebot Werkhof Grundstücksform	Gewicht III	1a) heutiger Werkhof		1b) heutiger Werkhof mit Löchlammatten		2) ATEL Unterdorf		3) Löchlammatten		4) Chänelammatten		5) Weichselmatt		6) Wuhrmatt	
						Note	Punkte	Note	Punkte	Note	Punkte	Note	Punkte	Note	Punkte	Note	Punkte	Note	Punkte
	50					3	39	3	39	4	28	4	28	6	78	6	78	4	52
						6	24	5	20	6	24	6	24	5	20	4	16	5	20
						6	48	6	48	2	16	6	48	6	48	6	48	5	40
						7	42	5	35	5	35	4	28	5	35	5	35	5	35
						3	18	6	18	6	18	5	15	5	15	5	15	8	18
						8	16	2	16	4	32	2	16	5	40	5	40	5	40
						6	30	6	30	6	30	8	30	4	20	5	25	6	30
						5	35	5	35	5	35	5	35	3	21	5	35	6	42
						10	30	3	30	4	40	4	40	4	40	5	50	4	40
						8	24	4	32	3	24	4	32	3	24	6	48	5	40
						8	48	4	32	5	40	5	40	5	40	5	40	5	40
						4	24	6	24	6	24	6	24	4	16	4	16	6	24
						8	48	6	48	6	48	6	48	5	40	5	40	5	40
	100		100		100	433	435		386		493		456		521		489		489
						6	6		5		7		2		4		1		3

KO-Kriterium:

Noten:

8 ERGEBNIS

Das Resultat der Nutzwertanalyse zeigt, wie die Standorte im Verhältnis zueinander stehen. Es handelt sich dabei um relative Werte, es können daher keine absoluten Abstände zwischen den verschiedenen Varianten abgelesen werden. Da mit der Nutzwertanalyse "schlechte Noten" mit "guten Noten" kompensiert werden können, ist es wichtig, die Rangierung genau zu betrachten und zu interpretieren. In der nachfolgenden Grafik ist die Rangfolge unter den Standorten dargestellt.



Aufgrund sogenannter KO-Kriterien fallen die rot markierten Standorte aus der Bewertung raus.

Es verbleibt folgende Rangliste:

1. Weichselmatt
2. Löchlimatten
3. Wuhrmatt
4. Chänelmatten

ausgeschiedene Standorte:

- heutiger Werkhof mit Löchlimatt
- heutiger Werkhof
- ATEL Unterdorf

1. Rang: Weichselmatt

Fazit

Die Weichselmatt führt die Rangliste der möglichen Standorte für einen Werkhof an. Wird die Nutzwertanalyse betrachtet, fällt auf, dass die Bewertungskriterien mehrheitlich mit gut bis sehr gut benotet wurden. Zusammenfassend lässt sich sagen, dass der Standort Weichselmatt hervorragend für das Erstellen und Betreiben eines Werkhofs geeignet ist.

Grundstück

Das Flächenangebot ist als sehr gut zu bezeichnen. Auch die Verfügbarkeit liegt im positiven Bereich, die Grundeigentümer haben sich bereits zu einem Verkauf bzw. Abtausch bereit erklärt. Die Bebaubarkeit bzgl. Untergrund und Topographie ist ähnlich wie an den anderen Standorten zu bewerten.

Betrieb

Speziell am Standort ist seine prominente Lage direkt am Ortseingang von Münchenstein her kommend. Mit einem sorgfältig ausgewählten Bauprojekt ist eine Eingliederung in die Umgebung sehr gut möglich und ein attraktiver neuer Ortseingang kann geschaffen werden.

Das Grundstück in der Weichselmatt ist zwar voll erschlossen, durch einen neuen Werkhof würde sich aber der Verkehr durchs Weichselmattquartier erhöhen. Zudem ist die Ausfahrt auf die Bruderholzstrasse zu Stosszeiten ungünstig. Aus diesen Gründen würde der Standort via Schönbergweg und Fiechthagstrasse erschlossen. Für dieses Vorhaben müsste ein Anschluss vom Schönbergweg auf die Fiechthagstrasse erstellt werden. Damit kann eine optimale Erschliessung erreicht und die negativen Auswirkungen aufs benachbarte Wohnquartier minimiert werden. Zusätzlich könnte auch die Erschliessung des Brändelistalhofes verbessert werden.

Aus betrieblicher Hinsicht ist dieser Standort ebenfalls gut. Die Hauptaufgaben des Werkhofs sind der Strassenunterhalt und die Entsorgung sowie der Friedhofsunterhalt. In der Weichselmatt wären Werkhof und Friedhof an einem Ort vereint, was die Wege für das Personal verkürzen und so die Kosten vermindern würde. Die etwas periphere Lage sorgt dafür für längere Wege in die Quartiere, was aber durchaus tragbar ist.

Zusätzlich positiv zu bewerten ist, dass dieser Standort aufgrund seiner Lage in der Landwirtschaftszone für die Gemeinde als Baulandreserve keine grosse Bedeutung hat. Seine Flexibilität bzgl. der Nutzung ist daher gering. Beim Bau des Werkhofs an dieser Stelle gingen daher keine wertvollen multifunktionellen Flächen verloren.

Rechtliche Aspekte

Die Realisierung des Projekts auf diesem Standort setzt eine Zonenplanänderung voraus, die von der Gemeindeversammlung und Regierungsrat befürwortet werden muss. Dieser Umstand kostet etwas Zeit und ist mit einer geringen Unsicherheit behaftet.

Kosten

Die Kosten wurden in dieser Nutzwertanalyse bewusst ausgeklammert. An dieser Stelle soll diesbezüglich trotzdem eine kurze Einschätzung erfolgen:

Die Kosten für das Projekt sind vom Grundstück her günstig, da es sich um Landwirtschaftsland handelt. Dafür wird der Aufwand für die neue Erschliessung etwas höher ausfallen. Diese bringt aber nicht nur Kosten, sondern auch Vorteile. So bekäme das Weichselmattquartier eine neue direkte Erschliessung und würde entlastet. Insbesondere die Besucher des Friedhofs müssten nicht mehr durchs Quartier fahren.

2. Rang: Löchlimatten

Fazit

Der Standort Löchlimatten rangiert an zweiter Stelle unter den Standorten. Die Punktzahlen sind fast durchgehend gut bis sehr gut. Der Standort ist prinzipiell sehr für einen Werkhof geeignet. Einziger, aber gewichtiger Nachteil ist es, dass eine sehr wichtige Bauzonenreserve für die Gemeinde damit überbaut wird und verloren geht.

Grundstück

Das Flächenangebot ist sehr gut und sofort verfügbar. Die Bebaubarkeit bzgl. Untergrund und Topographie ist ähnlich wie an den anderen Standorten zu bewerten.

Betrieb

In den Löchlimatten ist eine sehr gute Einpassung in die Umgebung möglich, da der Standort von weiterer öffentlicher Nutzung umgeben ist. Dadurch sind auch kaum negative Auswirkungen auf die Nachbarschaft vorhanden. Die Betriebsabläufe sind weniger kompakt als beim Standort Weichselmatten, weil der Friedhof nicht vor Ort ist. Ein zusätzliches Erschwernis ist die Ausfahrt auf die Therwilerstrasse, wo sich die Autos zu Stosszeiten regelmässig stauen.

Das Grundstück in der Löchlimatt ist aufgrund seiner zentralen Lage in der Siedlung in seiner Nutzung hoch flexibel und für die Gemeinde als strategische Reserve sehr wertvoll. Insbesondere Heimnutzungen wären sehr gut denkbar, da in direkter Nachbarschaft das Behindertenheim liegt.

Rechtliche Aspekte

Rechtlich weist das Grundstück in der Löchlimatt keine Schwierigkeiten auf.

Kosten

Die Kosten wurden in dieser Nutzwertanalyse bewusst ausgeklammert. An dieser Stelle soll diesbezüglich trotzdem eine kurze Einschätzung erfolgen:

Im direkten Vergleich mit dem erst platzierten Standort in den Weichselmatten ist der Standort Löchlimatten vergleichsweise teuer, da das Grundstück sehr zentral innerhalb der Siedlung gelegen ist und die Baulandpreise dort wesentlich teurer sind.

3. Rang: Wuhrmatt

Fazit

Der Standort Wuhrmatt liegt auf dem dritten Rang in der Nutzwertanalyse. Die Lage innerhalb der Gewerbezone kann als sehr geeignet bezeichnet werden. Knapp ist allerdings das Flächenangebot. Die gewünschte Nutzung lässt sich zwar auf dem Grundstück platzieren, Spielraum besteht aber keiner mehr.

Grundstück

Die beabsichtigte Infrastruktur kann auf dem Grundstück in der Wuhrmatt nur knapp platziert werden. Nutzungsreserven für spätere Bedürfnisse bestehen keine. Eine Lösung wäre evtl. eine Verteilung der gewünschten Nutzung auf zusätzliche Geschosse. Die Bebaubarkeit bzgl. Untergrund und Topographie ist ähnlich wie an den anderen Standorten zu bewerten.

Die Verfügbarkeit des Grundstücks ist noch nicht vollständig geklärt und hängt noch von den Verhandlungen mit dem heutigen Grundeigentümer bezüglich Baurechtszins oder Kaufpreis ab.

Der Standort ist aufgrund seiner sehr zentralen Lage flexibel und könnte auch für andere Nutzungen verwendet werden. Allerdings liegt das Grundstück in der Gewerbezone und stellt daher keine frei verfügbare Reserve für Bottmingen dar.

Betrieb

Die Einpassung des Werkhofs in die Umgebung ist aufgrund der Lage in der Gewerbezone problemlos. Der Betrieb hat an diesem Ort auch keine negativen Auswirkungen auf Wohnquartiere. Auch dieser Standort ist eher peripher gelegen. Es entstehen dadurch längere Wege in die Quartiere und zum Friedhof, welche aber vertretbar sind. Die Erschließung des Standort ist gut. Allerdings ist mit Zeitverlust an der Ampel über die Tramgeleise zu rechnen.

Rechtliche Aspekte

Rechtlich weist das Grundstück in der Wuhrmatt keine Schwierigkeiten auf.

Kosten

Die Kosten wurden in dieser Nutzwertanalyse bewusst ausgeklammert. An dieser Stelle soll diesbezüglich trotzdem eine kurze Einschätzung erfolgen:

Das Grundstück ist, da mitten in der Siedlung liegend, als eher teuer einzustufen. Die konkreten Kosten hängen noch von den Verhandlungen mit dem Grundeigentümer ab.

4. Rang: Chänelmatten

Fazit

Der Standort Chänelmatten ist in vielerlei Hinsicht mit dem Standort Weichselmatt vergleichbar. Beide Standorte sind ausserhalb der Bauzone gelegen. Nachteilig am Standort Chänelmatten ist insbesondere die Erschliessung. Diese erfolgt durch ein Wohnquartier und weist eine schwierige Ausfahrt auf die Bruderholzstrasse auf. Ungünstig ist zudem die direkte Nachbarschaft zum Naturschutzgebiet Chänelmatten. Aufgrund der Lage zwischen Wald, Bach und Schiessstand ist zudem die Bebaubarkeit des Grundstücks stark eingeschränkt.

Grundstück

Der Standort Chänelmatten bietet brutto ein sehr gutes Flächenangebot. Einzuhaltende Abstände zum Wald und zu Gewässern sowie der Schiessstand schränken die freie Bebaubarkeit des Grundstücks stark ein. Eine Realisierung des Werkhofs wäre aber denkbar. Für den vorhandenen Sportplatz müsste eine Ersatzlösung gefunden werden.

Die Bebaubarkeit bzgl. Untergrund und Topographie ist ähnlich wie an den anderen Standorten zu bewerten, allerdings wirkt eine Böschung zusätzlich einschränkend.

Der Standort hat aufgrund seiner Lage in der Landwirtschaftszone für die Gemeinde als Baulandreserve beschränkte Bedeutung. Wird der Schiessbetrieb aufgegeben, sind andere öffentliche Nutzungen an diesem Ort denkbar (z.B. ein Jugendhaus).

Betrieb

Die Chänelmatten liegt versteckt in einer Waldlichtung. Die landschaftliche Einpassung in die Umgebung ist daher problemlos. Die Funktionalität des benachbarten Naturschutzgebiets müsste aber gewährleistet bleiben.

Die Erschliessung des Werkhofs durch eine Wohnzone wirkt sich negativ auf die direkt an der Känelmattstrasse gelegenen Grundstücke aus. Die Strasse durchs Quartier ist zudem sehr schmal. Des Weiteren ist die Ausfahrt von der Känelmattstrasse in die Bruderholzstrasse zu Stosszeiten problematisch.

Die eher periphere Lage am östlichen Ortsrand verursacht etwas längere Wege in die Quartiere. Dafür liegt die heutige Kompostieranlage direkt vor Ort und auch der zweite Haupteinsatzort, der Friedhof, ist gut erreichbar.

Rechtliche Aspekte

Die Realisierung des Projekts auf diesem Standort setzt eine Zonenplanänderung voraus, die von der Gemeindeversammlung und Regierungsrat befürwortet werden muss. Dieser Umstand kostet etwas Zeit und ist mit einer geringen Unsicherheit behaftet.

Kosten

Die Kosten wurden in dieser Nutzwertanalyse bewusst ausgeklammert. An dieser Stelle soll diesbezüglich trotzdem eine kurze Einschätzung erfolgen:

Die Kosten fürs Grundstück sind eher gering, da es sich um Landwirtschaftsland handelt. Dafür ist der bauliche Aufwand etwas höher, da der in den Chänelmatten liegende Sportplatz verschoben werden müsste. Es handelt sich zwar um einen einfachen Rasenplatz, trotzdem müsste ein Ersatzstandort gefunden und der Platz neu angelegt werden. Zusätzlich müsste eine Schutzwand zur Schiessanlage hin errichtet werden.

5. Rang: heutiger Werkhof mit Löchlimatten

Fazit

Diese Standortvariante besteht aus einem Hauptquartier am heutigen Standort und einer Fahrzeughalle mit Lager und Aussenanlagen in den Löchlimatten. Der Standort ist sehr zentral gelegen, bietet allerdings nicht die gewünschten Platzverhältnisse. Das Pendeln zwischen Hauptquartier sowie der Löchlimatten ist zudem zeitintensiv. Aufgrund des umfassenden Renovationsbedarf der heutigen Werkhofsliegenschaft können gegenüber einem vollständigen Neubau voraussichtlich keine Kosten gespart werden. Zusätzlich negativ zu werten ist der Verlust wichtiger kommunaler Baulandreserven im Zentrum der Gemeinde.

Grundstück

Das Flächenangebot ist sehr knapp. Die Platzierung des Baukörpers auf dem Löchlimattgrundstück wird sich weniger nach den Bedürfnissen des Werkhofs als nach der Parzelle richten. Die gewünschte Durchfahrt durch die Fahrzeughalle wird z.B. schwierig zu realisieren sein. Die Bebaubarkeit bzgl. Untergrund und Topographie ist ähnlich wie an den anderen Standorten zu bewerten.

Die Verfügbarkeit ist gegeben, da es sich um gemeindeeigene Grundstücke handelt. Allerdings werden durch einen Werkhof an diesen Orten wichtige Nutzungsreserven der Gemeinde langfristig gebunden.

Betrieb

Die Einpassung in die Umgebung wäre problemlos möglich. Aufgrund der Lage direkt an der Kantonsstrasse würden auch keine Wohnquartiere durch Lärmemissionen belastet.

Die zwei Standorte vereinfachen die Betriebsabläufe nicht. Das Hin- und Herpendeln zwischen Hauptquartier und Fahrzeughalle/Lager/Aussenanlagen ist zeitraubend. Zeitverlust bedeutet insbesondere auch die Situation auf der Therwilerstrasse zu Stauzeiten.

Rechtliche Aspekte

Eine Dienstbarkeit auf dem Grundstück in der Löchlimatt müsste aufgekündigt werden. Ansonsten bestehen keine rechtlichen Besonderheiten.

Kosten

Die Kosten wurden in dieser Nutzwertanalyse bewusst ausgeklammert. An dieser Stelle soll diesbezüglich trotzdem eine kurze Einschätzung erfolgen:

Die Kosten für diese Variante liegen eher hoch. Die Lage nahe im Ortszentrum bringt hohe Bodenpreise mit sich. Zudem sind die Räumlichkeiten des heutigen Werkhofs stark sanierungsbedürftig.

6. Rang: heutiger Werkhof

Fazit

Das Flächenangebot im heutigen Werkhof ist zu knapp und die Betriebsabläufe durch die verschiedenen Standorte umständlich. Die Räumlichkeiten wurden vor über zehn Jahren als Provisorium erstellt und sind dringend sanierungsbedürftig, da teilweise auch die gesetzlichen Vorschriften nicht mehr eingehalten werden.

Grundstück

Das fehlende Flächenangebot ist der Hauptgrund für die Gemeinde Bottmingen, einen neuen Standort für den Werkhof zu suchen. Die Innenflächen sind von der Grundfläche her zwar im gewünschten Rahmen, durch die bestehende Bausubstanz niemals so zu nutzen wie ein Neubau. Improvisationen sind daher nötig. Die benötigte Aussenfläche ist zudem viel zu klein.

Das Hauptquartier des Werkhofs liegt an zentralster Lage an der Therwilerstrasse, nahe des Kreisels. Durch eine Umnutzung der Gebäude könnte hier die Rendite wesentlich gesteigert werden.

Betrieb

Aufgrund der historischen Bausubstanz fällt der Werkhof nicht auf und fügt sich gut in seine Umgebung ein. Durch die Lage direkt an der Kantonsstrasse und im Zentrum der Gemeinde sind die negativen Auswirkungen auf Wohnquartiere klein.

Durch die verschiedenen Standorte im Ort entstehen lange Wege, welche Zeit und Geld kosten. Die Ausfahrt auf die Kantonsstrasse ist zudem zu Stauzeiten schwierig, da sich der Verkehr vom Kreisel her zurück staut.

Rechtliche Aspekte

Unter den rechtlichen Aspekten wurden die Belastung des Grundstücks mit Dienstbarkeiten und Grundlasten, die Zonenkonformität und mögliche Baulinien sowie die übergeordneten Grundlagen geprüft. Diesbezüglich treten bei diesem Standort keine Schwierigkeiten auf.

Kosten

Die Kosten wurden in dieser Nutzwertanalyse bewusst ausgeklammert. An dieser Stelle soll diesbezüglich trotzdem eine kurze Einschätzung erfolgen:

Die Kosten für diese Variante liegen eher hoch. Die Lage nahe im Ortszentrum bringt hohe Bodenpreise mit sich. Soll die heutige Lösung beibehalten werden, ist zu bedenken, dass umfassende Renovierungen nötig sind. Einerseits werden die gesetzlichen Bestimmungen nicht mehr eingehalten (Waschplatz, Werkstatt) und andererseits ist die Bausubstanz teilweise als kritisch einzustufen.

7. Rang: ATEL Unterdorf

Fazit

Der Standort ATEL Unterdorf fällt gleich zwei KO-Kriterien zum Opfer: Einerseits sind die zur Verfügung stehenden Flächen zu klein und andererseits ist die langfristige Verfügbarkeit nicht gewährleistet.

Grundstück

Von der Firma ATEL kann der Gemeinde nur ein Bruchteil der benötigten Flächen zur Verfügung gestellt werden. Weder Innen- noch Aussenflächen genügen den Ansprüchen an einen neuen Werkhof. Der grosse Haken am Standort ist seine Verfügbarkeit. Ein Mietvertrag wäre zwar sofort möglich, aber auf drei Jahre befristet. Die langfristige Verfügbarkeit ist in keiner Weise gesichert. Dieser Zustand ist für ein solches Projekt nicht haltbar.

Betrieb

Beim Standort ATEL Unterdorf ist eine sehr gute Einpassung in die Umgebung möglich, da der Standort von weiterer öffentlicher Nutzung umgeben ist. Dadurch sind auch kaum negative Auswirkungen auf die Nachbarschaft vorhanden. Die Betriebsabläufe sind weniger kompakt als beim Standort Weichselmatten, weil der Friedhof nicht vor Ort ist. Ein zusätzliches Erschwernis ist die Ausfahrt auf die Therwilerstrasse, wo sich die Autos zu Stosszeiten regelmässig stauen.

Rechtliche Aspekte

Rechtlich weist der Standort ATEL Unterdorf keine Schwierigkeiten auf.

Kosten

Die Kosten wurden in dieser Nutzwertanalyse bewusst ausgeklammert. An dieser Stelle soll diesbezüglich trotzdem eine kurze Einschätzung erfolgen:

Die Kosten für diese Variante ist sehr klein, da nur wenig Fläche zur Verfügung steht und bezahlt werden muss. Dies wirkt sich jedoch negativ auf das Flächenangebot aus. Auch gering sind die Kosten für den baulichen Aufwand, da bestehende Infrastruktur genutzt werden könnte.

9 WEITERES VORGEHEN

Das weitere Vorgehen bzgl. des Werkhofneubaus ist abhängig von der gewählten Standortvariante. Für die vier verbliebenen Standorte wird das weitere Vorgehen in der nachfolgenden Tabelle aufgezeigt.

	Weichselmatt	Löchlilmatten	Wuhrmatt	Chänelmatten
Verhandlungen mit Grundeigentümer				
Landabtausch / Landkauf				
Neuparzellierung				
Lösungssuche Sportplatz				
Mutation Zonenplanung				
Baulinienplan				
Projektierung				
Projektierungskredit				
Projektwettbewerb				
Baukredit				
Realisierung				

ANHANG

10 RAUMPROGRAMM

Zu Vergleichszwecken wurde das gewünschte Raumprogramm für den Werkhof von Bottmingen mit fünf anderen Gemeinden verglichen. Es handelt sich dabei um Neuplanungen oder kürzlich realisierte Projekte.

Die Aufgaben der verschiedenen Werkhöfe sind nicht identisch, ein direkter Vergleich fällt daher schwer. Dementsprechend unterschiedlich sind die realisierten bzw. geplanten Flächen für die Werkhöfe. Bottmingen liegt mit seinem Raumprogramm gut im Mittelfeld.

	Bottmingen Flächen in m2	Vergleichsgemeinde 1 Flächen in m2	Vergleichsgemeinde 2 Flächen in m2	Vergleichsgemeinde 3 Flächen in m2	Vergleichsgemeinde 4 Flächen in m2	Vergleichsgemeinde 5 Flächen in m2	Bemerkungen

Statistik

Anzahl Einwohner	5800	8900	4800	10000	11000	5800	
Mitarbeiter Werkhof	11	22	5	11	25	11	
Aufgaben							
allg. Arbeiten	x	x	x	x	x	x	
Friedhof	x	x	x	x	x	x	
Sportanlagen	o	o	x	x	x	x	
kleinere Tiefbauarbeiten	x	x	x	x	o	x	
Wasserversorgung	o	x	x	o	x	x	
Gärtnerei	o	o	o	o	x	o	

Innenräume

Büroräumlichkeiten	117	310	75	76	159	45	
Büros	52	90	75	23	63	20	Nr. 1: grosser Aufenthalts-/Schulungsraum 120 m2
Sitzungszimmer / Archiv	15	60	0	0	21	0	
Aufenthaltsraum	50	120	0	53	54	25	
Büro Wasserversorgung	0	40	0	0	21	0	
Nebenräume Personal	69	195	0	34	78	68	Nr. 1: grosse Garderobe 100 m2, Trocknungsraum 30 m2
Umkleideraum Männer	25	100	0	19	20	30	
Dusche/WC Männer	15	55	0	8	54	30	Nr. 2: ohne Sanitäre Anlagen
Umkleideraum Frauen	8	0	0	0	0	0	
Dusche/WC Frauen	6	0	0	3	0	0	
Putzraum/Lager	15	10	0	4	4	8	
Trockenraum	0	30	0	0	0	0	

	Bottmingen Flächen in m2	Vergleichsgemeinde 1 Flächen in m2	Vergleichsgemeinde 2 Flächen in m2	Vergleichsgemeinde 3 Flächen in m2	Vergleichsgemeinde 4 Flächen in m2	Vergleichsgemeinde 5 Flächen in m2	Bemerkungen
--	------------------------------------	--	--	--	--	--	--------------------

Arbeits-/Neberräume	295	265	35	346	852	162	
Schlosserei/Metall	80	50	35	130	84	100	Nr. 4: Gärtnerei 415 m2
Lager Metall	30	0	0	0	55	0	
Schreinerei/Holz	60	60	0	93	55	50	
Lager Holz	30	0	0	0	25	0	
Lager Notwasserversorgung	30	0	0	0	25	0	
Benzin/Öllager	25	20	0	15	0	12	
Gift/Farben Lager	15	20	0	0	0	0	
Malerraum	0	40	0	0	0	0	
Werkstatt Wasserversorgung	0	60	0	0	58	0	
Technik/Notstrom/Heizung	25	15	0	108	60	0	
Maurer Magazin	0	0	0	0	55	0	
Werkstatt Gärtnerei	0	0	0	0	58	0	
Lager Gärtnerei	0	0	0	0	357	0	
Schutzraum	0	0	0	0	20	0	

Umschlagplatz/Fahrzeughalle	554	910	366	745	724	540	Nr. 4: keine Differenzierung zwischen Umschlag- und Lagerplatz
Fahrzeugumschlag	200	320	300	537	640	500	
Materialumschlag/Lift	64	80	0	16	0	0	
Zwischenpodest/Gerätelager	200	0	0	192	0	0	
Waschraum	60	120	66	0	84	40	
Kleinmaschinenraum	0	60	0	0	0	0	
Materialvorbereitungsraum	0	60	0	0	0	0	
Reparaturmaschinenraum	0	80	0	0	0	0	
Arbeitsvorbereitungsraum	0	60	0	0	0	0	
Werkzeug- Ersatzteilraum	30	130	0	0	0	0	

Lagerräume	600	1420	229	581	1120	280	
Fahnen/Festmaterial	0	600	0	0	0	100	
Materiallager (Hochregal)	600	530	125	581	1120	180	
Lager Wasserversorgung	0	190	55	0	0	0	
Salzraum	0	100	49	0	0	0	

Total Innenräume	1635	3100	705	1782	2933	1095	
-------------------------	-------------	-------------	------------	-------------	-------------	-------------	--

Die Werkhöfe der verschiedenen Gemeinden nehmen nicht alle die gleichen Aufgaben wahr. Aus Gründen der Vergleichbarkeit soll nun in einem zweiten Schritt etwaige Zusatzaufgaben von den obigen Zahlen abgezogen und Fehlendes dazugezählt werden.

			103				Nr. 2: "+" Durchschnittswert Neberräume Personal Nr. 1: "-" Schulungsraum, Garderobe, Trocknungsraum, Wasserversorgung Nr. 4: "-" Gärtnerei, Wasserversorgung
		-350			-494		

Total Innenräume angepasst	1635	2750	808	1782	2439	1095	
-----------------------------------	-------------	-------------	------------	-------------	-------------	-------------	--

	Bottmingen Flächen in m2	Vergleichsgemeinde 1 Flächen in m2	Vergleichsgemeinde 2 Flächen in m2	Vergleichsgemeinde 3 Flächen in m2	Vergleichsgemeinde 4 Flächen in m2	Vergleichsgemeinde 5 Flächen in m2	Bemerkungen
--	------------------------------------	--	--	--	--	--	--------------------

Aussenanlagen

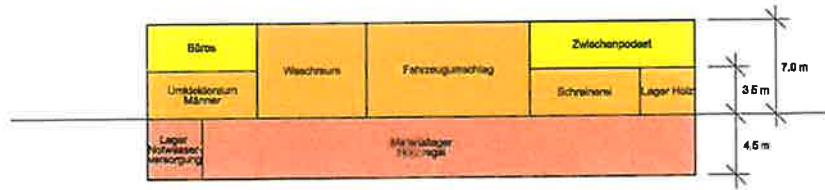
Aussenanlagen							Nr. 4: keine Angaben
Umschlag	600	2000	0	0	0	400	
Materialboxen	60	0	240	0	0	25	
Mulden	120	0	0	0	0	0	
Parkplätze	90	0	0	0	0	100	
diverses Material	300	0	0	0	0	0	
Zufahrten	200	0	0	0	0	0	
offener Unterstand	0	0	162	0	0	100	
Entsorgung	0	0	0	0	0	420	
Waschplatz	0	0	0	0	0	40	
Röhrenlager Wasser	0	300	0	0	0	0	
Total Aussenanlagen	1370	2300	402		0	1085	

Die Werkhöfe der verschiedenen Gemeinden nehmen nicht alle die gleichen Aufgaben wahr. Aus Gründen der Vergleichbarkeit soll nun in einem zweiten Schritt etwaige Zusatzaufgaben von den obigen Zahlen abgezogen und Fehlendes dazugezählt werden.

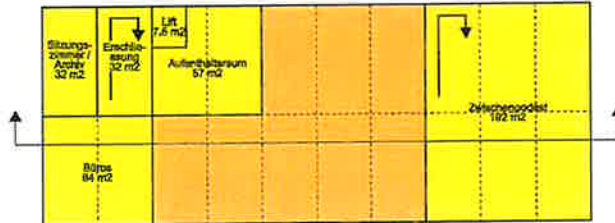
		-300					Nr. 1:"- Röhrenlager Wasser
Total Aussenanl. angepasst	1370	2000	402	k.A.	k.A.	1085	

Raumprogramm Werkhof Bottmingen

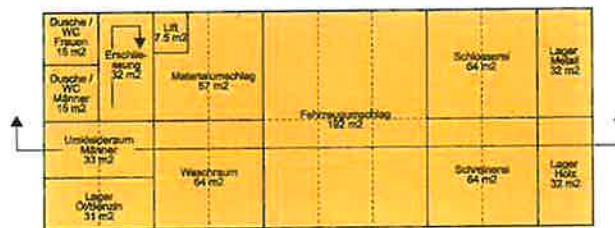
Schnitt



Obergeschoss



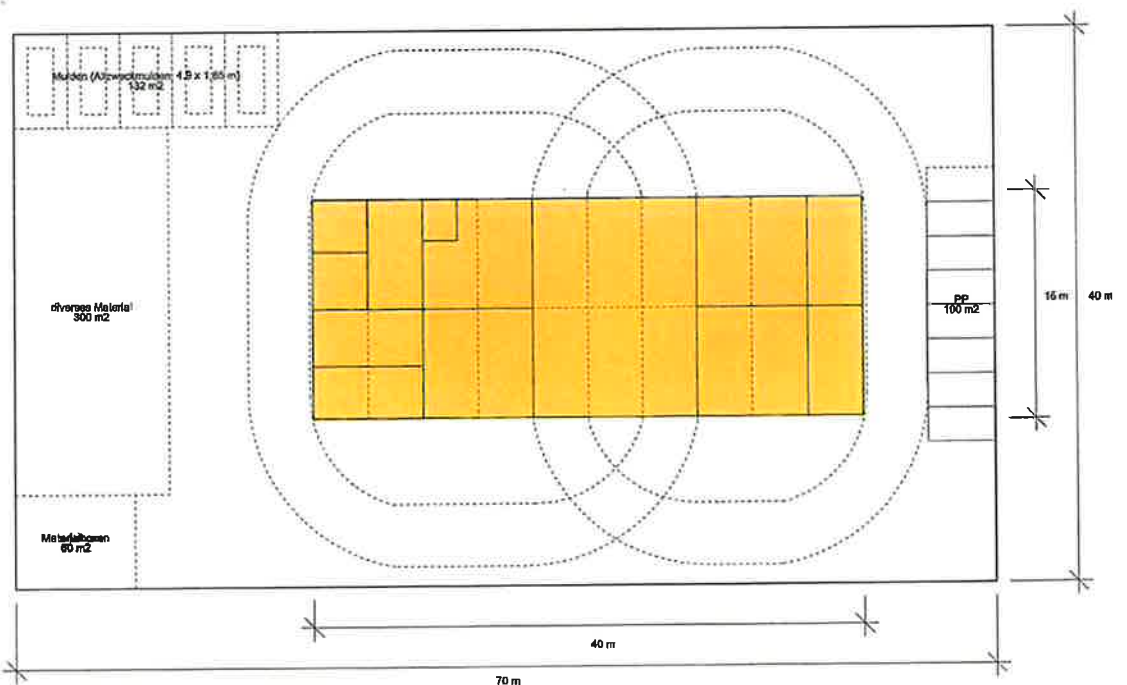
Erdgeschoss



Untergeschoss



Aussenanlagen



11 STANDORTE

Standort heutiger Werkhof

Gemeinde Bottmingen

Standortevaluation Werkhof

1a) heutiger Werkhof



Werkhof Hauptquartier Zentrum:

Therwilerstrasse 9: 259 m²
Therwilerstrasse 11: 301 m²
Therwilerstrasse 14a: 77 m²
Therwilerstrasse 15: 545 m²

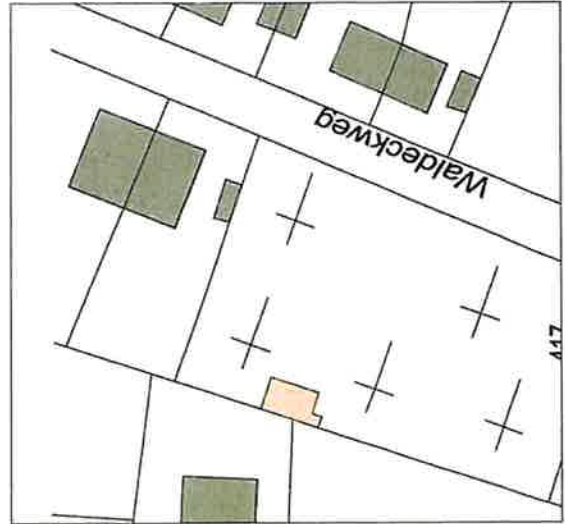
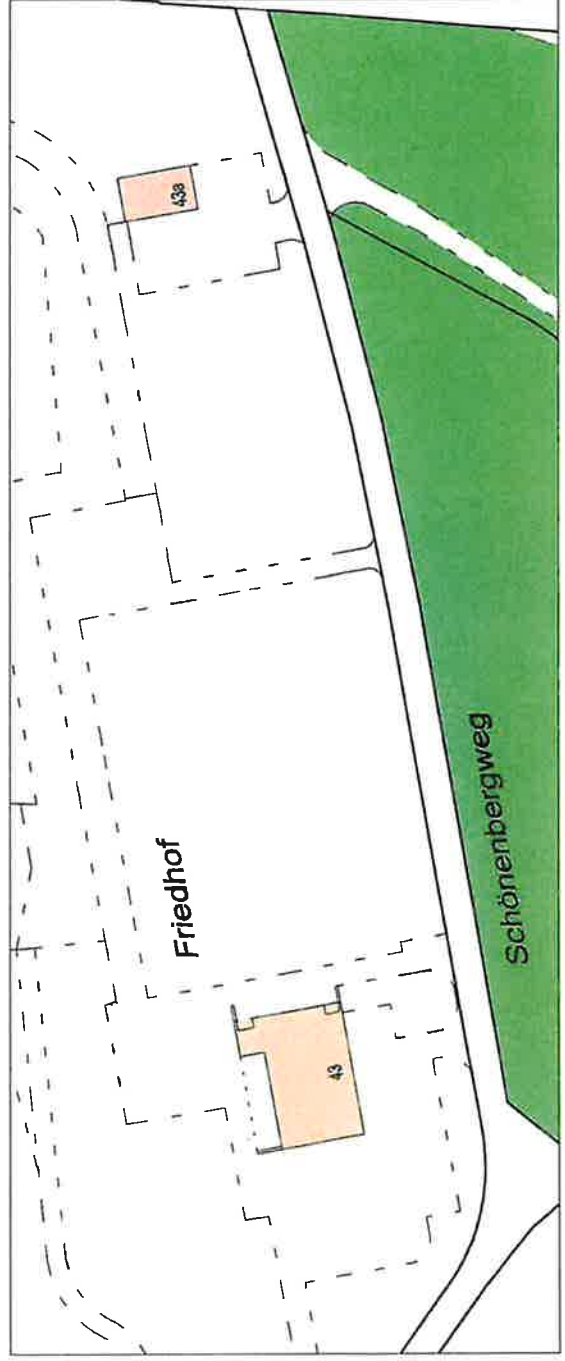
Werkhof Aussenquartier Friedhof:

Schönbergweg 43: 261 m²
Schönbergweg 43a: 69 m²

Werkhof Aussenquartier alter Friedhof:

Waldeckweg: 39 m²

Total: 1551 m²



heutiger Werkhof mit Löchlimatt

Gemeinde Bottmingen

Standortevaluation Werkhof

1b) heutiger Werkhof mit Fahrzeughalle und Lager in den Löchlimatten



Hauptquartier Zentrum:
- Büro und Aufenthaltsräume
- Werkstätten

545 m²

Aussenquartier Löchlimatten:
- Fahrzeughalle
- Waschraum Fahrzeuge
- weitere Flächen EG
- Lager

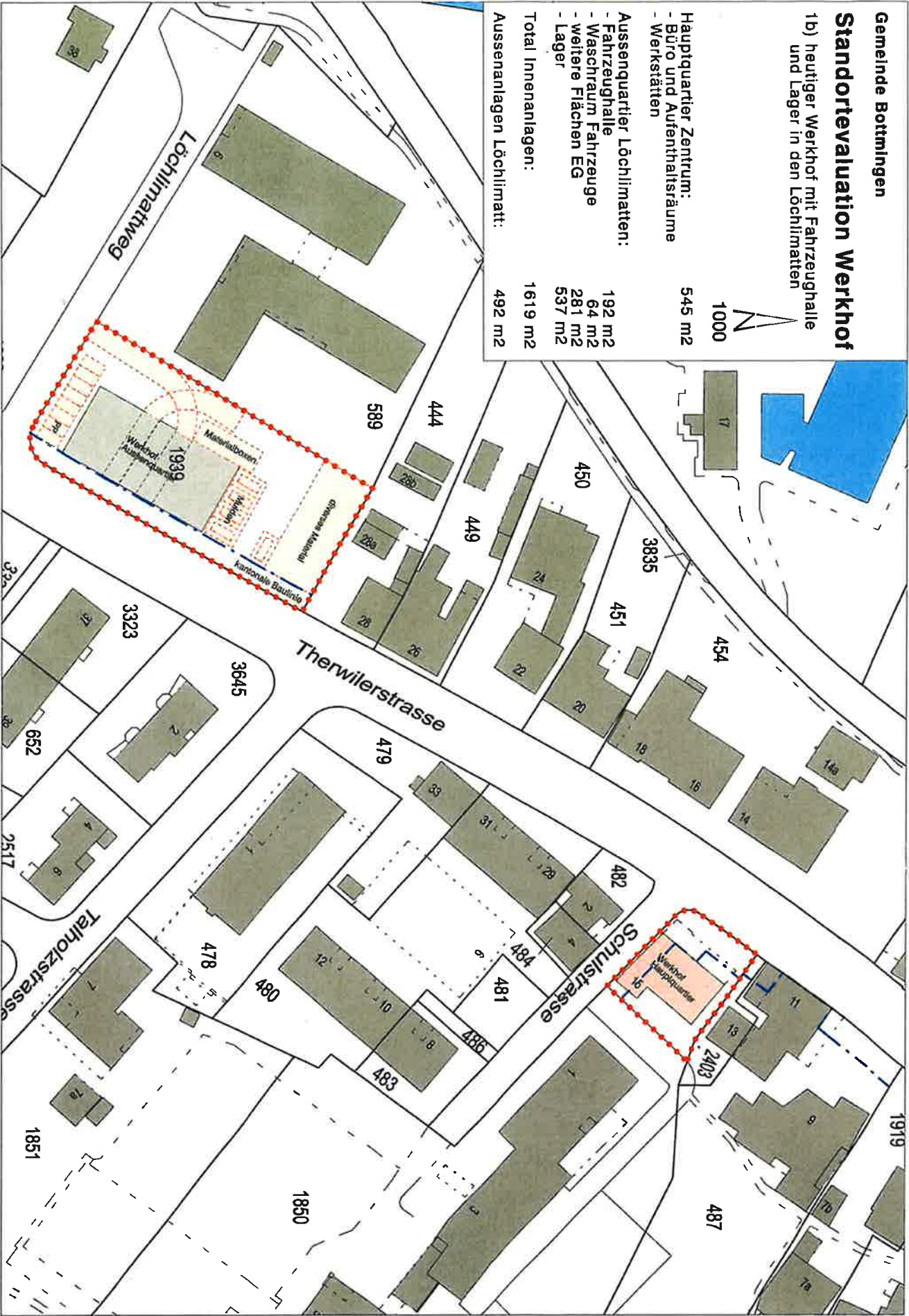
192 m²
64 m²
281 m²
537 m²

Total Innenanlagen:

1619 m²

Aussenanlagen Löchlimatt:

492 m²



Standort ATEL Unterdorf

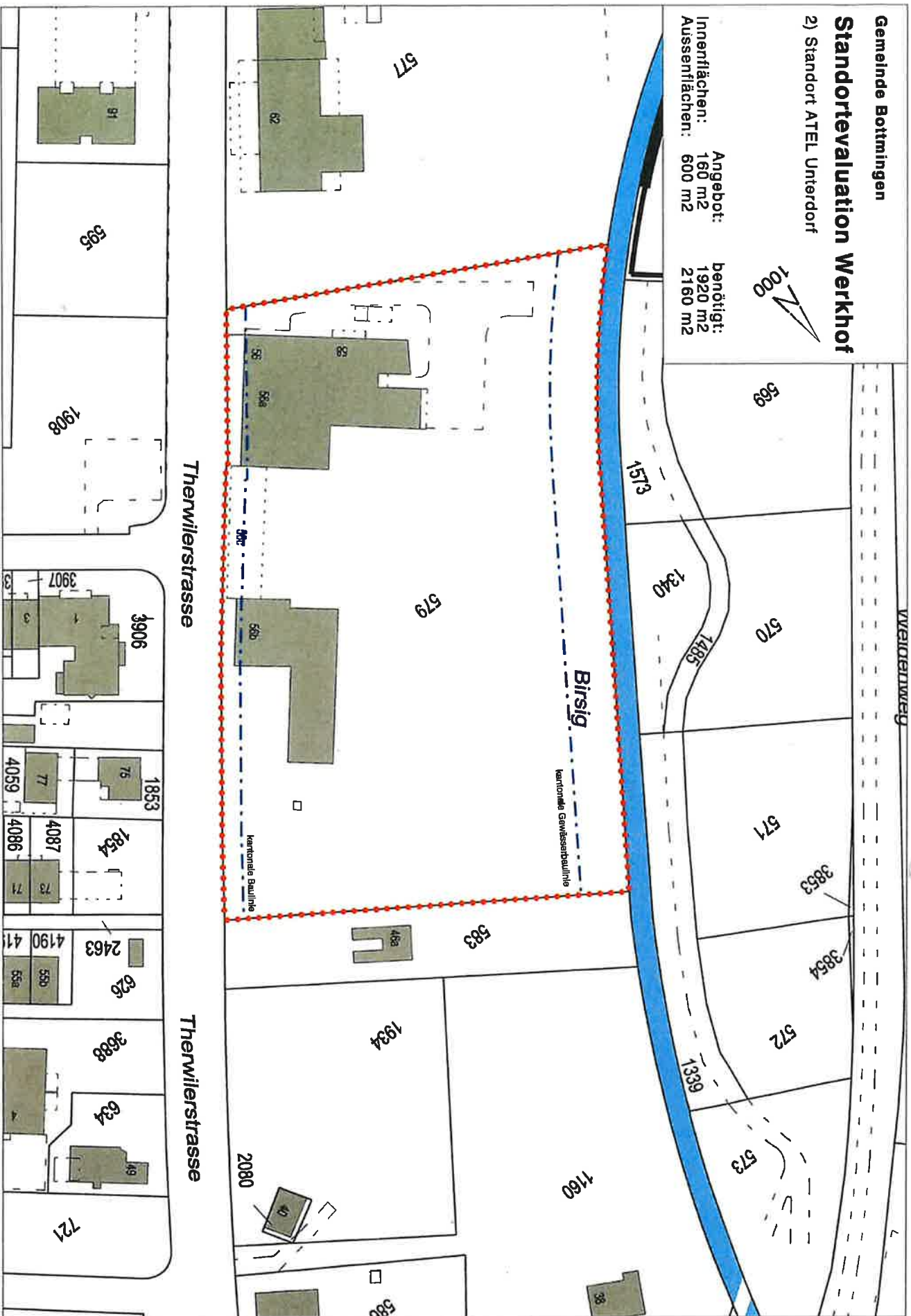
Gemeinde Bottmingen

Standortevaluation Werkhof

2) Standort ATEL Unterdorf



Angebot: 1920 m²
benötigt: 2160 m²
Innenflächen: 160 m²
Aussenflächen: 600 m²

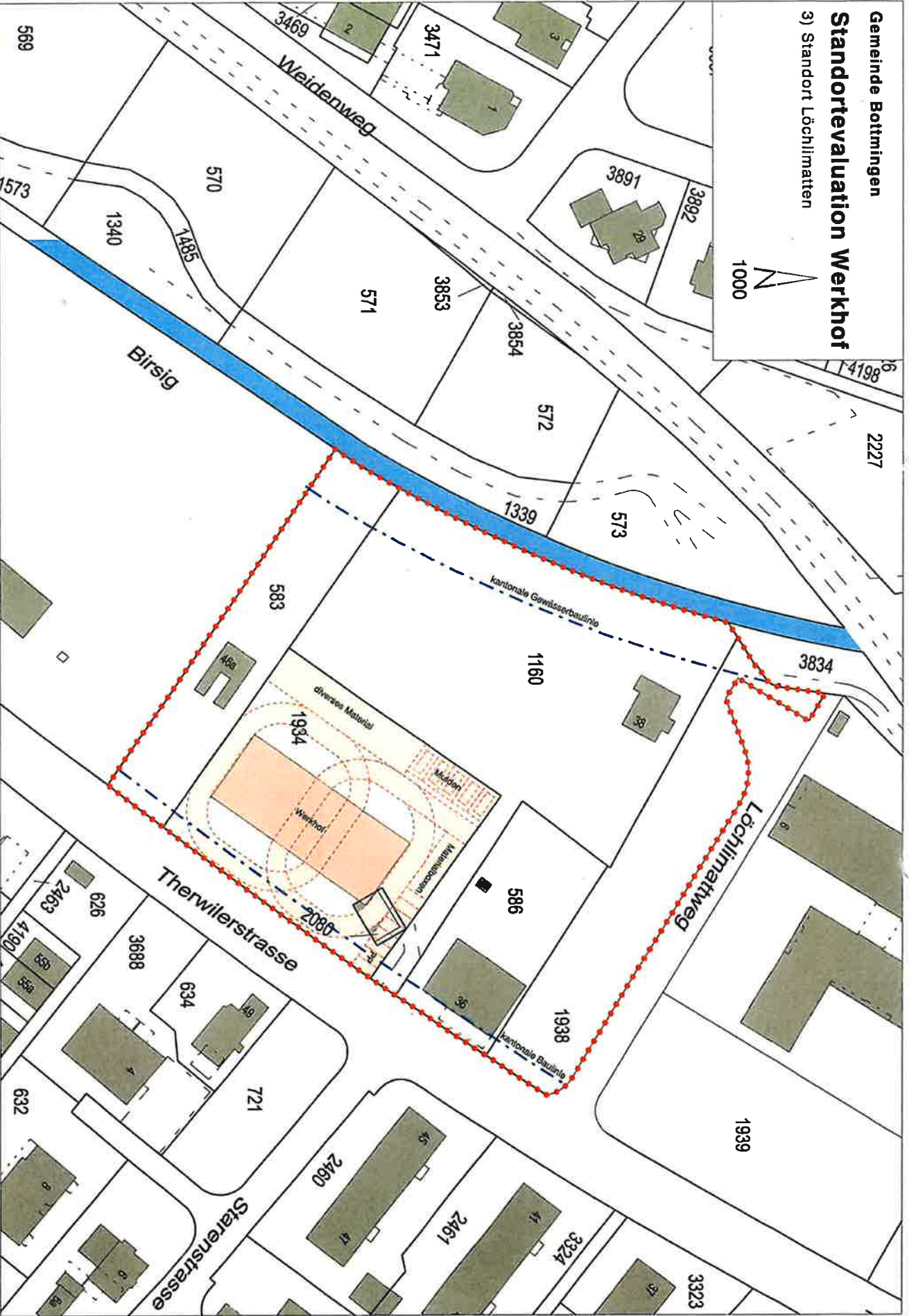


Standort Löchlimatten

Gemeinde Bollmingen

Standortevaluation Werkhof

3) Standort Löchlimatten



Standort Chänelmatten

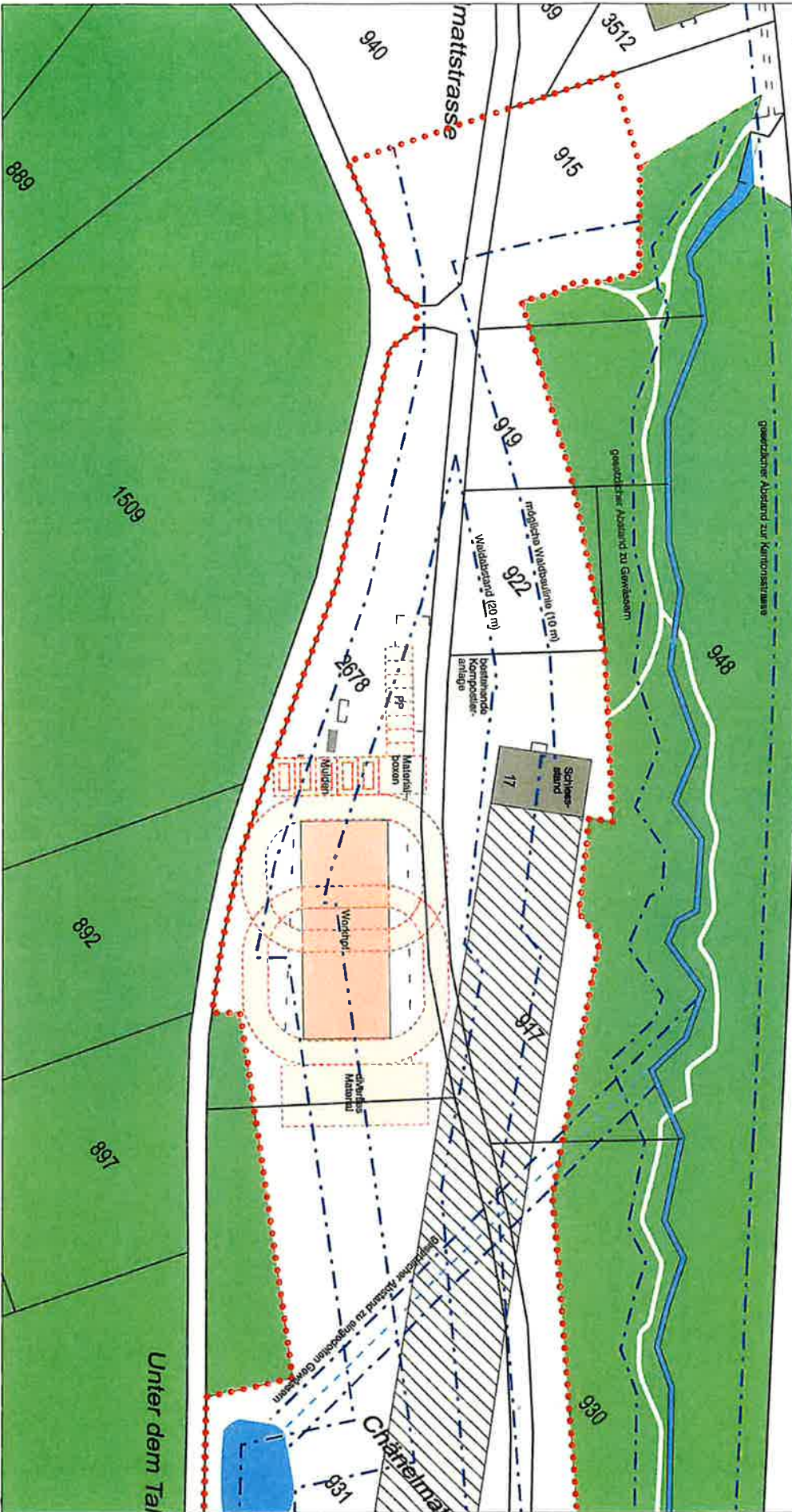
Gemeinde Bottmingen

Standortevaluation Werkhof

4) Standort Chänelmatten



Bruderholzstrasse



Standort Weichselmatt

Standort Wuhrmatt

12 BEWERTUNGSKRITERIEN

Die Bewertungskriterien werden anhand eines Zielbaums erarbeitet. Die formulierten Oberkriterien (Kriterien I) fächern sich auf die Unterkriterien (Kriterien II und III) auf.

Als Oberkriterien wurde das Grundstück, der Betrieb und die rechtlichen Aspekte gewählt.

12.1 Grundstück

Das Oberkriterium "Grundstück" unterteilt sich in die Unterkriterien Fläche, Verfügbarkeit, Bebaubarkeit und Flexibilität der Nutzung.

Fläche

Das Kriterium "Fläche" ist in die Unterkriterien "Flächenangebot Werkhof" und "Grundstücksform" unterteilt. Das Flächenangebot für den Werkhof und die Grundstücksform sind sogenannte KO-Kriterien - sind sie ungenügend, sind die Standorte für den Werkhof ungeeignet und fallen darum aus der Bewertung raus.

Flächenangebot Werkhof

Im Rahmen der Standortevaluation für einen neuen Werkhof wurde in der Gemeinde ein Raumprogramm entwickelt (siehe Anhang). Für einen optimalen Betrieb ist eine Innenfläche von 1600 m² nötig. Diese Flächen sollen in einem UG mit Hochregallager, einem EG und einem OG verteilt werden. Dies ergibt eine Grundfläche von 640 m². Mit den notwendigen Aussenflächen von 1400 m² und den Verkehrsflächen ergibt sich eine minimale Fläche von 3000 m² (siehe Anhang).

Standorte die weniger als 3000m² umfassen, sind für einen neuen Werkhof ungeeignet und fallen daher aus der Wertung raus.

Auf der Fläche von 3000 m² lassen sich alle heute gewünschten Bauten und Anlagen unterbringen. Spielraum besteht dabei allerdings keiner. Je nach Standort sind aufgrund der Hangneigung etc. allenfalls etwas grössere Verkehrsflächen oder eine andere, platzintensivere Anordnung der Bauten notwendig. Aus diesem Grund wurde bei der Bewertungsskala eine Fläche von 3000 - 3499 m² als "genügend" eingestuft.

In der Kategorie "genügend" werden nur die möglichen Eigenheiten der Grundstücke abgedeckt. Noch nicht berücksichtigt ist eine gewisse Flexibilität hinsichtlich des architektonischen Projekts. Der in diesem Bericht verwendete fiktive Grundriss ist so kompakt als möglich gehalten. Es ist daher gut möglich, dass das optimale Bauprojekt etwas mehr Fläche benötigt. Eine Fläche von 3500 - 3999 m² wurde daher mit "gut" bewertet.

Im Sinne einer zukunftsgerichteten Planung ist es des weiteren vorteilhaft, auf einem neuen Werkhofstandort eine Flächenreserve zu haben. Sollten dereinst neue Aufgaben auf den Werkhof zukommen oder bestehende Aufgaben erweitert werden, sollte die Möglichkeit bestehen, darauf zu reagieren. In der Bewertungsskala sind daher alle Flächen über 4000 m² als sehr gut bewertet.

1	2	3	4	5	6
sehr schlecht ≤ 1999 m ²	schlecht 2000-2499 m ²	ungenügend 2500-2999 m ²	genügend 3000-3499 m ²	gut 3500-3999 m ²	sehr gut ≥ 4000 m ²

	Grundstück	Situation	Bewertung
1a	heutiger Werkhof	1600 m ² Innenflächen (brutto, keine optimalen Räume!) sehr wenig Aussenflächen	3
1b	heutiger Werkhof mit Fahrzeughalle in den Löchlimatten	508 m ² Grundstücksfläche heutiger Werkhof (Therwilerstr. 15) 2100 m ² Grundstücksfläche Löchlimatten 2608 m ² Grundstücksfläche total	3
2	ATEL Unterdorf	160 m ² Innenflächen 600 m ² Aussenflächen	1
3	Löchlimatten	10'600 m ² total	6
4	Chänelmatten	22'400 m ² total	6
5	Weichselmatt	8'000 m ² total	6
6	Wuhrmatt	3'200 m ²	4

Grundstücksform

Nicht die Fläche allein, auch die Grundstücksform beeinflusst massgeblich die Bebaubarkeit einer Parzelle.

Als "sehr gut" wird eine Grundstücksform beurteilt, wenn sich keinerlei Einschränkungen ergeben. "gut" ist die Grundstücksform, wenn sich geringfügige Einschränkungen ergeben. Eine Einteilung in die Kategorie "genügend" erfolgt, wenn zwar Einschränkungen bestehend, diese das Projekt aber nicht verhindern. Verunmöglicht die Grundstücksform einen neuen Werkhof, so fällt diese Variante weg.

1	2	3	4	5	6
sehr schlecht	schlecht	ungenügend	genügend	gut	sehr gut

	Grundstück	Situation	Bewertung
1a	heutiger Werkhof	bestehende Bebauung, keine Flexibilität	1
1b	heutiger Werkhof mit Fahrzeughalle in den Löchlimatten	Verteilung auf zwei Grundstücke bringt gewisse Einschränkungen mit sich	4
2	ATEL Unterdorf	bestehende Bebauung, keine Flexibilität	1
3	Löchlimatten	Einschränkung bzgl. Eigentumsverhältnissen und Bebauung, Restfläche aber genügend gross.	4
4	Chänelmatten	Einschränkungen bzgl. Wald, Gewässer und Schiessstand, Restfläche aber genügend gross	4
5	Weichselmatt	Grundstückstiefe schränkt Grundriss und Positionierung des Werkhofs geringfügig ein.	5
6	Wuhrmatt	Grösse der Parzelle genügend, lässt aber keinen Spielraum zu.	4

Verfügbarkeit

Die Verfügbarkeit eines Grundstücks ist ein sehr wichtiges Kriterium bei der Standortwahl. Es kann zwischen der aktuellen und der langfristigen Verfügbarkeit unterschieden werden.

Aktuelle Verfügbarkeit

Bei der aktuellen Verfügbarkeit sind vor allem die Eigentumsverhältnisse zu klären. Ein Spezialfall bildet der Standort Chänelmatten. Hier muss ein Ersatzstandort für den Sportplatz gefunden werden. Ein denkbarer Platz wäre in der Löchlimatt, oberhalb des Behindertenheims.

1	2	3	4	5	6
sehr schlecht nicht verfügbar	schlecht	ungenügend	genügend mittelfristig verfügbar	gut	sehr gut sofort verfügbar

	Grundstück	Situation	Bewertung
1a	heutiger Werkhof	bestehende Situation	6
1b	heutiger Werkhof mit Fahrzeughalle in den Löchlimatten	Pachtverträge haben eine Kündigungsfrist von einem Jahr	5
2	ATEL Unterdorf	Mietvertrag ab sofort über 3 Jahre möglich	6
3	Löchlimatten	Enteignung bei Parzelle 1160 notwendig. Projekt kann aber ohne diese Fläche realisiert werden.	6
4	Chänelmatten	Eigentum der Gemeinde, Lösung für Sportplatz müsste gefunden werden.	5
5	Weichselmatt	Private Grundeigentümer wäre mit einem Abtausch und / oder Kauf einverstanden, ein Vertrag besteht aber noch nicht.	4
6	Wuhrmatt	Die Verfügbarkeit des Grundstücks hängt ab von den abschliessenden Verhandlungen mit dem Eigentümer bzgl. Baurechtszins oder Kaufpreis.	5

Langfristige Verfügbarkeit

Die langfristige Verfügbarkeit ist ein KO-Kriterium. Ist ein Standort längerfristig nicht verfügbar, fällt er aus der Liste der möglichen Standorte raus.

1	2	3	4	5	6
sehr schlechte Sicherheit	schlechte Sicherheit	ungenügende Sicherheit	genügende Sicherheit	gute Sicherheit	sehr gute Sicherheit

	Grundstück	Situation	Bewertung
1a	heutiger Werkhof	bestehende Situation Eigentum der Gemeinde	6
1b	heutiger Werkhof mit Fahrzeughalle in den Löchlimatten	Eigentum der Gemeinde	6
2	ATEL Unterdorf	Mietvertrag nur über 3 Jahre möglich, danach offen	2
3	Löchlimatten	Eigentum der Gemeinde	6
4	Chänelmatten	Eigentum der Gemeinde	6
5	Weichselmatt	Nach Abtausch mit privatem Grundeigentümer Grundstück im Eigentum der Gemeinde	6
6	Wuhrmatt	vom Pachtvertrag bzw. Kaufvertrag abhängig	5

Bebaubarkeit

Unter "Bebaubarkeit" sind die Kriterien "Untergrund und Topographie" sowie "Baureife" zusammengefasst.

Untergrund und Topographie haben einen direkten Einfluss aufs Bauprojekt. Sind sie völlig ungeeignet, könnten sie das Projekt sogar vereiteln. Dieses Bewertungskriterium ist daher ebenfalls ein KO-Kriterium.

Untergrund und Topographie

Die Grundstücke entlang des Birsig haben mit Grundwasser zu kämpfen, welches in 1.5 m Tiefe anstehend ist und so den Bau des Kellergeschosses aufwändiger macht. Die weiter oben liegenden Parzellen werden mit wasserführenden Schichten im Boden konfrontiert, die ebenfalls bauliche Massnahmen erforderlich machen. Beide Phänomene verteuern zwar den Bau etwas, sind aber keinesfalls als Hinderungsgrund zu sehen.

Topographisch gesehen gibt es Standortvarianten mit flachem und solche mit geneigtem Terrain. Mit Extremsituationen, welche einen Bau verunmöglichen könnten, haben wir es hier nirgends zu tun. Der Bau in der Ebene hat den Vorteil, dass die Fahrzeughalle durchfahren werden kann und so kein Rangieren mehr nötig sein wird. Die Hanglösung wiederum hat den Vorteil, dass das Erdgeschoss sowie auch das Untergeschoss mit Fahrzeugen befahren werden könnten. Diese zwei Argumente heben sich somit in etwa auf.

1	2	3	4	5	6
sehr schlecht	schlecht	ungenügend	genügend	gut	sehr gut

	Grundstück	Situation	Bewertung
1a	heutiger Werkhof	bestehende Situation, kein UG	6
1b	heutiger Werkhof mit Fahrzeughalle in den Löchlimatten	geneigtes Terrain In 2.5 m Tiefe wasserführende Schicht, ansonsten Untergrund problemlos	5
2	ATEL Unterdorf	geneigtes Terrain In 2.5 m Tiefe wasserführende Schicht, ansonsten Untergrund problemlos	5
3	Löchlimatten	geneigtes Terrain In 2.5 m Tiefe wasserführende Schicht, ansonsten Untergrund problemlos	5
4	Chänelmatten	ebenes Terrain mit einschränkender Böschungssituation In 2.5 m Tiefe wasserführende Schicht, ansonsten Untergrund problemlos	4
5	Weichselmatt	geneigtes Terrain In 2.5 m Tiefe wasserführende Schicht, ansonsten Untergrund problemlos	5
6	Wuhrmatt	ebenes Terrain Grundwasser in 1.5 m anstehend, ansonsten Untergrund problemlos	5

Baureife (Erschliessung und Parzellierung)

Die Baureife bezieht sich auf die Erschliessung mit Wasser, Abwasser und Strasse sowie auf die zum Bauen geeignete Grundstücksform. Ist ein Grundstück nicht Baureif, verzögert sich der Zeitpunkt des Baustarts.

1	2	3	4	5	6
sehr schlecht	schlecht	ungenügend	genügend	gut	sehr gut

	Grundstück	Situation	Bewertung
1a	heutiger Werkhof	voll erschlossen Parzellierung oK	6
1b	heutiger Werkhof mit Fahrzeughalle in den Löchlilmatten	voll erschlossen Parzellierung oK	6
2	ATEL Unterdorf	voll erschlossen Parzellierung oK	6
3	Löchlilmatten	voll erschlossen einfache Neuparzellierung	5
4	Chänelmatten	Erschliessung mit Wasser und Strasse bis Schiessanlage, Abwasser in ca. 100 m Entfer- nung Parzellierung oK	5
5	Weichselmatt	voll erschlossen einfache Neuparzellierung	5
6	Wuhrmatt	voll erschlossen Parzellierung oK	6

Flexibilität der Nutzung

Nicht jedes Grundstück ist gleich flexibel in der Nutzung. Es gibt Standorte, die anstatt einen Werkhof ebenso gut einen Sportplatz oder eine Wohnüberbauung aufnehmen könnten. Diese hochflexibeln Grundstücke sind für die Gemeinde besonders wertvoll, da multifunktional einsetzbar. Je unflexibler das Grundstück, desto besser ist daher die Bewertung.

1	2	3	4	5	6
sehr flexibel	flexibel	mässig flexibel	mässig unflexibel	unflexibel	sehr unflexibel

	Grundstück	Situation	Bewertung
1a	heutiger Werkhof	Liegenschaften liegen an zentralster Lage in der Kernzone. Für eine nicht-öffentliche Nutzung wäre allerdings eine Umzonung nötig. Geschütztes Gebäude	2
1b	heutiger Werkhof mit Fahrzeughalle in den Löchlimatten	siehe 1a und 3	2
2	ATEL Unterdorf	Grundstück liegt 500 m vom Zentrum direkt an der Kantonsstrasse. Technische Installationen verhindern allerdings momentan eine Umnutzung	4
3	Löchlimatten	Grundstück liegt 400 m vom Zentrum direkt an der Kantonsstrasse. Nähe zu Behindertenheim wäre günstig für andere Heimmutzung. Wohn- oder Gewerbenutzung wäre hier auch denkbar, dafür wäre allerdings eine Umzonung nötig.	2
4	Chänelmatten	ausserhalb Bauzone, umgeben von Wald, evtl. andere öffentliche Nutzung nach Aufgabe Schiessbetrieb denkbar (z.B. Jugendhaus)	5
5	Weichselmatt	ausserhalb Bauzone, in ferner Zukunft evtl. Einzonung denkbar	5
6	Wuhrmatt	gewerbliche Nutzung möglich. aber keine gemeindeeigene Parzelle, daher keine echte Nutzungsreserve	5

12.2 Betrieb

Das Oberkriterium "Betrieb" fächert sich in die Unterkriterien "Umgebung" und "Abläufe" auf.

Umgebung

Unter dem Kriterium "Umgebung" sind die Bewertungskriterien "Einpassung in die Umgebung" und "Emissionen" untergebracht.

Einpassung in die Umgebung

Die Einpassung eines grösseren Projekts in seine Umgebung ist sehr wichtig. Der Standort in der Weichselmatt bietet die Besonderheit, dass der neue Werkhof den Ortseingang von Münchenstein her kommend bilden würde. Mit einem guten architektonischen Projekt ist dies allerdings nicht negativ zu werten. In der Chänelmatten muss Rücksicht aufs benachbarte Naturschutzgebiet mit seinen Weihern genommen werden. Durch einen neuen Werkhof würde das Naturschutzgebiet von der Siedlung abgeriegelt und würde in seiner Ausdehnung und Funktionalität eingeengt. Mit einer subtilen Planung könnte auf diesen Umstand in genügender Weise Rücksicht genommen werden

1	2	3	4	5	6
sehr schlechte Einpassung	schlechte Ein- passung	ungenügende Einpassung	genügende Einpassung	gute Einpas- sung	sehr gute Ein- passung

	Grundstück	Situation	Bewertung
1a	heutiger Werkhof	verteilt auf verschiedene Standorte, sehr gut ins Ortsbild integriert	6
1b	heutiger Werkhof mit Fahrzeughalle in den Löchlimatten	siehe 1a und 3	6
2	ATEL Unterdorf	sehr gute Einpassung in die Umgebung möglich	6
3	Löchlimatten	sehr gute Einpassung in die Umgebung möglich	6
4	Chänelmatten	Funktionalität des Naturschutzgebiets muss berücksichtigt werden.	4
5	Weichselmatt	neue Eingangssituation in den Ort würde geschaffen, Einpassung sehr vom Projekt abhängig	5
6	Wuhrmatt	sehr gute Einpassung in die Umgebung möglich	6

Emissionen

Ein Werkhof verursacht eine gewisse Lärmbelastigung und Verkehr für die Umgebung. Die Akzeptanz eines Projekts in der Nachbarschaft ist für die Gemeinde wichtig. Gibt es gegen das Vorhaben grossen Widerstand, kann dies grosse Verzögerungen oder sogar eine Verunmöglichung der Realisierung zur Folge haben. Die Standorte welche keine Wohnquartiere belasten sind daher besser bewertet als die anderen.

1	2	3	4	5	6
sehr schwere Belästigungen	schwere Belästigungen	mässig schwere Belästigungen	mässig geringe Belästigungen	geringe Belästigungen	keine Belästigungen

	Grundstück	Situation	Bewertung
1a	heutiger Werkhof	Werkhof liegt mitten im Ortszentrum wo bereits ein gewisser Lärmpegel und Verkehr vorhanden ist	5
1b	heutiger Werkhof mit Fahrzeughalle in den Löchlimatten	siehe 1a und 3	5
2	ATEL Unterdorf	liegt direkt an der Kantonsstrasse (keine Durchfahrt von Wohnquartieren)	5
3	Löchlimatten	liegt direkt an der Kantonsstrasse (keine Durchfahrt von Wohnquartieren)	5
4	Chänelmatten	am Rande der Wohnzone, Erschliessung durch ein Wohnquartier, ca. 11 Parzellen betroffen	3
5	Weichselmatt	am Rande der Wohnzone, neue Erschliessung direkt auf die Fiechthagsstrasse, keine Belastung von Wohnquartieren	5
6	Wuhrmatt	Mitten in Gewerbezone Erschliessung durch Gewerbezone	6

Abläufe

Das Kriterium "Abläufe" beinhaltet die Unterkriterien "Betriebsabläufe" und "Eignung der Verkehrswege".

Betriebsabläufe

Bei den Betriebsabläufen sind vor allem die Wege zwischen den verschiedenen Einsatzorten berücksichtigt. Der Werkhof beschäftigt sich schweremwichtig mit dem Strassenunterhalt und der Entsorgung sowie mit dem Friedhof. Je nach Lage des Werkhofs ergeben sich unterschiedlich lange Wege.

1	2	3	4	5	6
völlig dezentral	dezentral innerhalb Siedlung	Basis in zentraler Lage, dezentrale Aussenlager	Werkhof dezentral in Siedlung, nicht in Friedhofnähe	Werkhof und Friedhof zusammen dezentral in Siedlung	Werkhof und Friedhof zentral in Siedlung

	Grundstück	Situation	Bewertung
1a	heutiger Werkhof	Die Basis des Werkhofs liegt zentral in der Ortsmitte. Die Aussenlager beim Friedhof und beim alten Friedhof verursachen aber lange Wege.	3
1b	heutiger Werkhof mit Fahrzeughalle in den Löchlimatten	Die Büroräumlichkeiten und die Fahrzeughalle liegen getrennt. Es entstehen lange Wege.	3
2	ATEL Unterdorf	liegt eher peripher am südlichen Ortsrand	4
3	Löchlimatten	liegt eher peripher am südlichen Ortsrand	4
4	Chänelmatten	liegt eher peripher am östlichen Ortsrand	4
5	Weichselmatt	liegt eher peripher am östlichen Ortsrand, dafür direkt am Friedhof	5
6	Wuhrmatt	liegt peripher am nördlichen Ortsrand	4

Eignung der Verkehrswege

Die Eignung der Verkehrswege berücksichtigt die Verkehrssicherheit sowie den Verkehrsfluss. Bei der Sicherheit müssen enge Quartierstrassen, gefährliche Kreuzungen etc. berücksichtigt werden. Beim Verkehrsfluss sind vor allem die Therwiler- und die Baslerstrasse problematisch, da sie zu Stosszeiten immer Staus aufweisen und so das Einfädeln in den Verkehr für die Werkhofmitarbeitenden sehr schwierig wird. Bei speziellen Anlässen (wie Entsorgungsaktionen), wenn viele Einwohnende per Auto zum Werkhof fahren sind Stauräume wichtig. Ansonsten wird der Verkehrsfluss beeinträchtigt.

1	2	3	4	5	6
-					
sehr schlechte Erschliessung	schlechte Erschliessung	mässig schlechte Erschliessung	mässig gute Erschliessung	gute Erschliessung	sehr gute Erschliessung

problematisches Einspuren: - 2 Noten
 fehlender Stauraum. - 1 Note
 diverse andere Probleme: - 1 Note

	Grundstück	Situation	Bewertung
1a	heutiger Werkhof	Einspuren auf die Kantonsstrassen nicht immer einfach. kein Stauraum vorhanden	3
1b	heutiger Werkhof mit Fahrzeughalle in den Löchlimatten	Einspuren auf die Kantonsstrassen nicht immer einfach. Stauraum könnte bereitgestellt werden	4
2	ATEL Unterdorf	Einspuren auf die Kantonsstrasse zu Stosszeiten nicht immer einfach kein Stauraum vorhanden	3
3	Löchlimatten	Einspuren auf die Kantonsstrasse zu Stosszeiten nicht immer einfach. Stauraum könnte bereitgestellt werden	4
4	Chänelmatten	Einspuren auf die Kantonsstrasse in Richtung Dorf nicht immer einfach schmale Erschliessungsstrasse durchs Quartier Stauraum vorhanden	3
5	Weichselmatt	optimale Erschliessung Stauraum vorhanden	6
6	Wuhrmatt	gute Erschliessung Problem Ampelanlage zur Baslerstrasse mit Vortritt Tram (Verschlechterung mit der Taktverdichtung abzusehen) Stauraum eher beschränkt	5

12.3 Rechtliche Aspekte

Unter den rechtlichen Aspekten sind einerseits die privatrechtlichen und andererseits die öffentlichrechtlichen Aspekte zu berücksichtigen.

Privatrechtliche Aspekte

Dienstbarkeiten und Grundlasten

Bei den privatrechtlichen Aspekten sind die Dienstbarkeiten und Grundlasten zu überprüfen, welche auf den Parzellen im Grundbuch vermerkt sind. Allenfalls gibt es hier Einträge, welche die Bebaubarkeit einschränken.

1	2	3	4	5	6
sehr schwerwiegende Einschränkungen	schwerwiegende Einschränkungen	mässig schwerwiegende Einschränkungen	mässig leichte Einschränkungen	leichte Einschränkungen	keine Einschränkungen

	Grundstück	Situation	Bewertung
1a	heutiger Werkhof	bisherige Situation	6
1b	heutiger Werkhof mit Fahrzeughalle in den Löchlimatten	Last: Benützungsrecht als Abstellplatz für Parzelle Nr. 444	4
2	ATEL Unterdorf	keine fürs Projekt relevanten Dienstbarkeiten und Grundlasten	5
3	Löchlimatten	keine fürs Projekt relevanten Dienstbarkeiten und Grundlasten	5
4	Chänelmatten	keine fürs Projekt relevanten Dienstbarkeiten und Grundlasten	5
5	Weichselmatt	keine fürs Projekt relevanten Dienstbarkeiten und Grundlasten	5
6	Wuhrmatt	keine fürs Projekt relevanten Dienstbarkeiten und Grundlasten	5

Öffentlichrechtliche Aspekte

Bei den öffentlichrechtlichen Aspekten sind die Zonenkonformität und die Baulinien sowie die übergeordneten rechtlichen Grundlagen zu berücksichtigen.

Zonenkonformität / Baulinien

Der Werkhof gehört in die Zone OeWa oder die Gewerbezone. Optimal wäre daher, wenn das Grundstück bereits einer dieser Zonen angehören würde. Zusätzlich müssen auch die Baulinien, welche fürs Projekt gezogen werden müssen berücksichtigt werden.

1	2	3	4	5	6
Mutation / Baulinie sehr schwierig	Mutation / Baulinie schwierig	Mutation / Baulinie mäs- sig schwierig	Mutation / Baulinie mäs- sig einfach	einfache Muta- tion / Baulinie	sehr gut OeWa/G-Zone keine Baulinie

	Grundstück	Situation	Bewertung
1a	heutiger Werkhof	OeWa-Zone keine Baulinien nötig	6
1b	heutiger Werkhof mit Fahrzeughalle in den Löchlilmatten	OeWa-Zone keine Baulinien nötig	6
2	ATEL Unterdorf	OeWa-Zone keine Baulinien nötig	6
3	Löchlilmatten	OeWa-Zone keine Baulinien nötig	6
4	Chänelmatten	OeWa-Zone, ausserhalb Bauzone Mutation ZPS/ZPL Waldbaulinie nötig	4
5	Weichselmatt	OeWa-Zone, ausserhalb Bauzone Mutation ZPS/ZPL evtl. Waldbaulinie nötig	4
6	Wuhrmatt	G- Zone keine Baulinien nötig	6

übergeordnete raumplanerische Vorgaben

Bei den übergeordneten rechtlichen Grundlagen wurden der Entwurf des Richtplans, der Regionalplan Siedlung und der Regionalplan Landschaft zu Rate gezogen.

1	2	3	4	5	6
sehr schwere Einschränkungen	schwere Ein- schränkungen	mässig schwe- re Einschränk- ungen	mässig leichte Einschränkungen	leichte Ein- schränkungen	keine Ein- schränkungen

	Grundstück	Situation	Bewertung
1a	heutiger Werkhof	Richtplan: bedeutendes Ortsbild Regionalplan Siedlung: keine Aussage Regionalplan Landschaft: keine Aussage	6
1b	heutiger Werkhof mit Fahrzeughalle in den Löchlimatten	siehe 1a und 3	6
2	ATEL Unterdorf	Richtplan: keine Aussage Regionalplan Siedlung: keine Aussage Regionalplan Landschaft: keine Aussage	6
3	Löchlimatten	Richtplan: keine Aussage Regionalplan Siedlung: keine Aussage Regionalplan Landschaft: keine Aussage	6
4	Chänelmatten	Richtplan: anstossend an Vorranggebiet Natur Regionalplan Siedlung: keine Aussage Regionalplan Landschaft: angrenzend an Natur- und Landschaftsschutzgebiet	5
5	Weichselmatt	Richtplan: anstossend an Vorranggebiet Natur Regionalplan Siedlung: keine Aussage Regionalplan Landschaft: angrenzend an Land- schaftsschutzgebiet	5
6	Wuhrmatt	Richtplan: Aufwertung Fliessgewässer Regionalplan Siedlung: ausschliesslich Gewerbe- oder Industrienutzung Regionalplan Landschaft: keine Aussage	5