

# Nutzungskonzept Landhof

**Stand 15.4.2024**

## INHALTSVERZEICHNIS

1. Ausgangslage .....	3
1.1 Vorgehen .....	3
2. Ideen und Möglichkeiten Areal .....	4
2.1 Rasensportfeld (bisher).....	4
2.2 Natur-Kinderspielbereich (bisher) .....	6
2.3 Stehrampen (bisher) .....	6
2.4 Gemeinschaftsgarten (bisher).....	6
2.5 Verkehrsgarten (bisher) .....	6
2.6 Liegewiese im Baumgarten (neu) .....	7
2.7 Sport- und Spielmöglichkeiten (neu).....	7
2.8 Zugänge und Schliessung .....	7
2.9 Ausstattung, Wasser, Bäume .....	7
3. Ideen und Möglichkeiten Tribüne.....	7
3.1 Öffentlicher Treffpunkt für Kinder- und Jugendliche (EG bestehend) .....	8
3.2 Technik (bestehend) .....	8
3.3 Mehrzweckraum (EG neu) .....	8
3.4 Verpflegungsangebot und Aufenthalt (EG neu) .....	8
3.5 Vereinslokale (OG neu) .....	8
3.6 Garderoben (EG bestehend) .....	9
3.7 Öffentliche Toiletten (EG neu) .....	9
3.8 Senioren.....	9
3.9 FC Basel .....	9
4. Nutzungskonzept Areal.....	10
4.1 Räume .....	10
4.2 Erschliessung.....	11
4.3 Arealorganisation .....	12
5. Nutzungskonzept Tribüne.....	12
5.2 Raumkategorien.....	12
5.3 Lagerräumlichkeiten.....	13
5.4 Erschliessung.....	13
5.5 Tribünenraum.....	13
5.6 Räume EG .....	13
5.7 Räume OG.....	15
5.8 Organisation Tribüne .....	15
6. Weiteres Vorgehen .....	16

## 1. Ausgangslage

In den vergangenen Jahren war das Landhofareal mit seiner Tribüne immer wieder Thema von politischen Vorstössen und Planungen zur Neunutzung. Im Sommer 2022 wurden die Nutzenden und Anrainer durch das Stadtteilsekretariat Kleinbasel systematisch befragt. Im ähnlichen Zeitraum fand eine Bedürfnisabklärung seitens der Gruppe „Landhof neu denken“ statt, deren Ergebnisse Anfang 2023 der Vorsteherin des Bau- und Verkehrsdepartements (BVD) und dem Vorsteher des Präsidentialdepartements (PD) eingereicht wurden.

Diese Anliegen wurden zwischenzeitlich verwaltungsseitig verdichtet und in einem Nutzungskonzept zusammengefasst. Aus diesen Vorarbeiten wird nun ein SOLL-Zustand skizziert, welcher der Information der Anspruchsgruppen, der politischen Entscheidungsfindung und der weiteren konkreteren Planungen dienen soll.

Das Nutzungskonzept ist in zwei Teilkonzepte gegliedert (Areal, Tribüne), welche aufeinander bezogen sind und sich gegenseitig bedingen. Die Schnittstellen werden ebenfalls aufgezeigt werden.

### 1.1 Vorgehen

Ausgehend von einer kleinen Arbeitsgruppe bestehend aus Kantons- und Stadtentwicklung (KSTE, PD), Immobilien Basel (IBS, FD) und der Stadtgärtnerei (STG, BVD) wurde im Herbst 2023 die Firma freiraum | organisation seitens IBS beauftragt, aus bestehenden Dokumenten ein Nutzungskonzept zu erstellen.

20.11.2023    Arbeitsgruppensitzung

Nov./Dez. 23    Abklärungen Sportamt, Allmendverwaltung, Kantonspolizei; Besichtigung Tribüne

Jan. 2024      Entwurf Nutzungskonzept

22.1.2024     Arbeitsgruppensitzung

6. März 24     Konsolidierung Nutzungskonzept mit dem Runden Tisch Landhof

17. April 24    Informationsveranstaltung

## Teil I: Analyse

### 2. Ideen und Möglichkeiten Areal

Das Landhofareal gliedert sich in verschiedene Bereiche mit exklusiven Nutzungen und in Bereiche, wo eine Mischnutzung stattfindet bzw. stattfinden soll. Das heisst, es gibt Bereiche, in denen niederschwellig Nutzungen möglich sind im Sinne des schlichten Gemeindegebrauchs, und Bereiche, welche ständig oder zeitweise einer exklusiven Nutzung dienen im Sinne eines gesteigerten Gemeindegebrauchs. Auch wenn es sich beim Landhofareal um eine kantonseigene Fläche im Verwaltungsvermögen handelt, hilft die Terminologie aus dem öffentlichen Raum, um eine Analogie herzustellen. Denn der Landhof soll von der Bevölkerung als öffentlicher Raum wahrgenommen werden, der er im rechtlichen Sinne nicht ist (keine Allmend). So ist es zu verstehen, wenn in den Grundlagen von einer Öffnung des Areals und dessen Belebung gesprochen wird.

Das Areal beherbergt zahlreiche teils seit Jahrzehnten existierende Nutzungen und Organisationen, welche weiterhin wichtige Anspruchsgruppen sind und den Landhof mit Angeboten bereichern. Dazu zählen insbesondere das Rasensportfeld mit der Nutzung durch Vereine und die Quartierbevölkerung, der Natur-Kinderspielbereich und der Gemeinschaftsgarten. Die bestehenden Nutzungen existieren weitgehend konfliktfrei nebeneinander, vereinzelt werden Konflikte mit der Nachbarschaft festgestellt, welche primär das Thema Lärm beinhalten.

In Zukunft möchte man auf dem Landhofareal vorzüglich Leute treffen, die sich erholen, Sport treiben, sich bewegen und spielen, die Natur erleben und sich im Schatten aufhalten. Neben einer generellen Öffnung und Sichtbarmachung des Areals sollen insbesondere bisher wenig vertretene Nutzergruppen neu angesprochen werden.

Aktuell sind folgende Organisationen auf dem Areal ansässig (Stand Nov. 2023):

- Alternative Fussballliga Basel
- Mobile Jugendarbeit Basel
- Muttenzerkurve
- Quartiertreffpunkt Wettstein
- Pfadi Blauen
- S AM Schweizerisches Architekturmuseum
- Verein Landhof
- Verein Gemeinschaftsgarten Landhof
- Verein oinkoink productions (Kinder- und Jugendarbeit, oop)
- Verein Tagesheim Landhof (Tagesbetreuung Kinder)
- Verein Freespeed Basel
- Verein Landhof neu denken

#### 2.1 Rasensportfeld (bisher)

Der Landhof, als ehemalige Heimstätte des FC Basel, besteht aus der markanten Freifläche und den Stehrampen, welche auf drei Seiten eine natürliche Umfassung schaffen. Eine Flutlichtanlage ermöglicht eine Nutzung bis 22.00 Uhr. Das Rasensportfeld ist der meistgenutzte Raum auf dem Areal. Er wird von Einzelpersonen, von Veranstaltungen und von Vereinsnutzungen, sowohl aktiv sowie als Zuschauer oder Zuschauerin von Aktivitäten genutzt. Die Nutzungen werden vom Sportamt und der Allmendverwaltung koordiniert bzw. bewilligt.

Seitens **Allmendverwaltung** wird die Rasenfläche und die Teerfläche um die Tribüne am Montag, Mittwoch und Freitag während des ganzen Jahres für das Angebot für Kinder und Jugendliche von oink oink productions (oop) gebührenfrei vorbehalten.

Für Veranstaltungen muss eine Bewilligung beantragt werden. Es gibt zunehmend Anfragen von externen Veranstaltungen. In den Schulferien, sowie zwischen Herbst- und Frühjahrsferien und während der Woche (Mo-Fr) steht der Landhof Veranstaltungen, die nicht aus dem Quartier sind, nicht zur Verfügung. Von April bis zu den Herbstferien ist jedes zweite Wochenende offen für Dritte, diese Wochenenden sind jedoch jedes Jahr weitgehend belegt, meist von wiederkehrenden Veranstaltungen. Aus Rücksicht auf die nahe Nachbarschaft dürfen Veranstaltungen nur mit Hintergrundmusik beschallt werden. Abends gibt es allerdings auch kleinere spontane Festivitäten auf dem Areal.

Meist belegen bewilligte Veranstaltungen zur Rasenfläche auch die Teerfläche um die Tribüne herum (bspw. mit Festbänken) und teils auch Innenräume der Tribüne. Nicht kommerzielle Veranstaltungen sind gebührenbefreit und bezahlen nur die Kosten wie bspw. für die Garderobennutzung.

Im August 2023 sah der Wochenplan folgendermassen aus (Plan der Allmendverwaltung):

Montag	Dienstag	Mittwoch	Donnerstag	Freitag	Samstag	Sonntag
	01.08.2023	02.08.2023	03.08.2023	04.08.2023	05.08.2023	06.08.2023
		ooink ooink: 13.00 - 18.00 Sportamt: 18.30 - 22.00	Sportamt: 18.30 - 22.00	ooink ooink: 13.00 - 18.00 Sportamt: 18.30 - 22.00		
07.08.2023	08.08.2023	09.08.2023	10.08.2023	11.08.2023	12.08.2023	13.08.2023
ooink ooink: 13.00 - 18.00 Sportamt: 18.30 - 22.00	Sportamt: 18.30 - 22.00	ooink ooink: 13.00 - 18.00 Sportamt: 18.30 - 22.00	Sportamt: 18.30 - 22.00	ooink ooink: 13.00 - 18.00 Sportamt: 18.30 - 22.00		
14.08.2023	15.08.2023	16.08.2023	17.08.2023	18.08.2023	19.08.2023	20.08.2023
ooink ooink: 13.00 - 18.00 Sportamt: 18.30 - 22.00	Sportamt: 18.30 - 22.00	ooink ooink: 13.00 - 18.00 Sportamt: 18.30 - 22.00	Sportamt: 18.30 - 22.00	ooink ooink: 13.00 - 18.00 Sportamt: 18.30 - 22.00	Alpenbaseball Turnier: 12.00 - 17.00 Uhr	Alpenbaseball Turnier: 12.00 - 19.00 Uhr
21.08.2023	22.08.2023	23.08.2023	24.08.2023	25.08.2023	26.08.2023	27.08.2023
ooink ooink: 13.00 - 18.00 Sportamt: 18.30 - 22.00	Sportamt: 18.30 - 22.00	ooink ooink: 13.00 - 18.00 Sportamt: 18.30 - 22.00	Sportamt: 18.30 - 22.00	ooink ooink: 13.00 - 18.00 Sportamt: 18.30 - 22.00		
28.08.2023	29.08.2023	30.08.2023	31.08.2023			
ooink ooink: 13.00 - 18.00 Sportamt: 18.30 - 22.00	Sportamt: 18.30 - 22.00	ooink ooink: 13.00 - 18.00 Sportamt: 18.30 - 22.00	Sportamt: 18.30 - 22.00			

Das **Sportamt** ist für die Vermietung und den Unterhalt des Platzes an Sport- und Freizeitvereine jeweils werktags von 18.00 bis 22.00 Uhr zuständig (ohne Sommerferien). Die Vereine bezahlen Nutzungsgebühren gemäss der Haus- und Benutzungsordnung für Sportanlagen vom 1. März 2016, Junioren sind wie überall in Basel gratis. Das Sportamt entschädigt den Platzwart für die Reinigungskosten der Toilettenanlagen und Duschen und kommt für den Rasenunterhalt auf.

Der Spielplan des Sportamts zeigt die Nutzung durch oop und Freespeed noch etwas detaillierter, hier für das Winterhalbjahr 23/24. Seitens des Sportamts wird erwartet, dass die sportorientierte Nutzung in den nächsten Jahren deutlich zunehmen wird.

Winter	Montag				Dienstag			Mittwoch				Donnerstag			Freitag			
	13	18	19	20.30	18	19	20.30	13	18	19	20.30	18	19	20.30	13	18	19	
	18	19	20.30	22	19	20.30	22	18	19	20.30	22	19	20.30	22	18	19	20.30	
1/4 Feld	oink oink prod. Junioren		Free- speed Basel Frauen Frisbee			Free- speed Basel Aktiv Frisbee		oink oink prod. Junioren	Free- speed Basel Junior- Innen Frisbee	Free- speed Basel Junior- Innen Frisbee	Free- speed Basel Junior- Innen Frisbee					oink oink prod. Junioren		
1/4 Feld	oink oink prod. Junioren	Basel Spartans Juniors	Basel Spartans Juniors	Basel Spartans Adults		Free- speed Basel Frisbee	Free- speed Basel Aktiv Frisbee	oink oink prod. Junioren	Basel Spartans Juniors	Basel Spartans Juniors	Basel Spartans Adults		Free- speed Basel Aktiv Frisbee			oink oink prod. Junioren		

**Platzausrüstung:**

Die Trainingsbelegung bedingt, dass die Flutlichtanlage erhalten bleibt und saniert wird (inkl. Beleuchtungsoptimierung und Umstellung auf Energiesparlampen). Das Rasenspielfeld selbst muss ebenfalls saniert werden und soll dann eine automatische Bewässerungsanlage erhalten.

**2.2 Natur-Kinderspielbereich (bisher)**

Die Fläche des bisherigen Natur-Kinderspielbereiches wird ebenfalls häufig genutzt und soll erhalten bleiben. Auch mit der Ausgestaltung ist man sehr zufrieden. Der Verein Tagesheim Landhof nutzt diesen Spielbereich niederschwellig.

**2.3 Stehrampen (bisher)**

Die Stehrampen um das Spielfeld sind heute stark verwachsen (fortgeschrittene Sukzession) und ein identitätsstiftendes Element des Areals. Die Zugänge via Stehrampen in Richtung Gemeinschaftsgarten und in Richtung Peter Rot-Strasse müssen saniert werden.

Aktuell ist die Situation bezüglich unliebsamen Besuchenden entspannt, neben punktuellen Nachtruhestörungen gibt es keine nennenswerten Konflikte. Vermutlich wirkt die Sozialkontrolle in den Abendstunden durch die Vereine und nachts durch die Anwohnenden gut.

**2.4 Gemeinschaftsgarten (bisher)**

Der vom Verein Urban Agriculture Basel betriebene und allen offenstehende Gemeinschaftsgarten ist gut akzeptiert und verankert im Quartier. Es ist ein niederschwelliges und offenes Angebot und soll in seiner derzeitigen Form erhalten bleiben. Die als Lager genutzte Garage ist marode, ein Abbruch und Ersatz durch ein neues Infrastrukturgebäude wäre erwünscht.

**2.5 Verkehrsgarten (bisher)**

Am südlichen Rand des Areals gibt es einen auf den Asphalt aufgemalten, improvisierten und aus privater Initiative entstandenen Verkehrsgarten und baufällige Garagen. Die Garagen dienen den aktuellen Nutzern als Lagerraum.

Der Verkehrsgarten wird heute weder von der Kantonspolizei noch regelmässig von Anspruchsgruppen genutzt. Er entspricht nach Aussagen der Kantonspolizei nicht mehr den heutigen Anforderungen. Seitens Kantonspolizei besteht keine Notwendigkeit und einen weiteren Verkehrsgarten zu betreiben.

## **2.6 Liegewiese im Baumgarten (neu)**

Mehrfach wurde eine sogenannte Liegewiese gewünscht. Südlich des Kinderspielplatzes wäre ein möglicher Ort dafür, da die heutige Wiese um die Feuerstelle derzeit wenig genutzt wird. Es stellt sich die Frage, ob eine Liegewiese neben der grossen Rasenfläche eine dringende Notwendigkeit darstellt.

## **2.7 Sport- und Spielmöglichkeiten (neu)**

Es werden weitere Möglichkeiten zur sportlichen Betätigung gewünscht. Denkbar sind feste Vorrichtungen (Bodenhülsen) zum Aufstellen bspw. eines Volleynetzes oder Street-Workout-Geräte im Bereich der Tribüne.

## **2.8 Zugänge und Schliessung**

Einladende, niederschwellige Eingangssituationen sind ein Anliegen. Weitere Massnahmen zur inneren Erschliessung sind nicht nötig, weil die Durchwegung ausreichend ist.

## **2.9 Ausstattung, Wasser, Bäume**

Es wird gewünscht, dass möglichst wenig versiegelte Flächen bestehen. Eine Entsiegelung wäre vor allem beim Verkehrsgarten sinnvoll. Wo möglich, sollen ungenutzte oder auffällige Gebäude oder Gebäudeteile rückgebaut werden.

Es besteht der Bedarf nach mobilen Stühlen und Tisch-Bank-Kombinationen und ergänzend feste Sitzgelegenheiten bspw. auch auf den Stehrampen. Ebenfalls nötig wären weitere standardisierte Elemente wie sie im öffentlichen Raum auch vorkommen (z.B. Fahrradparker bei den Haupteingängen, Abfallkübel, etc.).

Eine öffentliche Beleuchtung von der Riehenstrasse entlang der Tribüne zur Wettsteinallee wäre zweckmässig und sollte geprüft werden.

Eine Wasserfläche ist ebenfalls ein Anliegen. Aufgrund der teils hohen Nutzung wäre wohl eher von einem Badebrunnen, einem begehbaren Planschbecken oder einem Wasserspiel auszugehen. Ein Feuchtbiotop, ein künstlicher Bach oder Wasserlauf wäre im Unterhalt aufwändig und hätte möglicherweise auch negative Auswirkungen auf die Anwohnenden (Mücken, Fröschequaken etc.). Inzwischen wurde im Spielbereich auf private Initiative hin ein Brunnen installiert. Weitere Bademöglichkeiten sind aufgrund der Sicherheitsanforderungen und ohne andere Nutzungen zu konkurrenzieren nicht realisierbar.

Der Baumbestand sollte erweitert werden, dazu würden sich der Kinderspielbereich hinter der Tribüne und die Fläche beim heutigen Verkehrsgarten anbieten.

## **3. Ideen und Möglichkeiten Tribüne**

Das Tribünengebäude wird von der Allmendverwaltung bewirtschaftet. Der langjährige Nutzer oop hat einen Gebrauchsleihevertrag, und vermietet Garderoben an den Verein freespeed. Des Weiteren gibt es einen Mietvertrag mit der Pfadi Blauen, welche das ehemalige Restaurant als Vereinslokal zwischennutzt. Beide Vertragsverhältnisse sind befristet bis zum 31. Dezember 2024 abgeschlossen worden.

Es gibt deutlich mehr Ansprüche an die Tribüne, welche künftig berücksichtigt werden müssen. Grundsätzlich soll das Gebäude für alle etwas bereithalten, tendenziell soll ein jüngeres Publikum angesprochen werden. Es werden eher Räumlichkeiten gewünscht, die nicht von einer einzelnen Mieterschaft exklusiv belegt sind, sondern in denen Mischnutzungen stattfinden können.

Lagerflächen für Nutzungen auf dem Areal werden aufgrund der künftig intensiveren Nutzung der Tribüne in der Tribüne selbst wohl nicht mehr im selben Umfang möglich sein. Die Möglichkeit einer weitergehenden Unterkellerung ist aus Gründen der Statik unwahrscheinlich. Es ist denkbar, dass an die Tribüne Anbauten erstellt werden (bspw. Erschliessung mit einer Laube).

Die Erschliessung der Tribüne wird sich aus der Nutzungsverteilung ergeben. Es wird ein Zugang zur Tribüne aus Richtung Spielplatz und aus Richtung der Riehenstrasse gewünscht.

Auf der Teerfläche um die Tribüne herum finden verschiedene Nutzungen statt, so zum Beispiel das StadtPicknick Landhof (durch Quartiertreffpunkt Wettstein). Die Teerfläche wird auch beim Spiel (bspw. GoCart-Fahren) oder Veranstaltungen (bspw. Festbänke) genutzt. Neue, fest einggerichtete Elemente wie Basketballkörbe, Tischtennistische und dergleichen wären hier eher hinderlich.

### **3.1 Öffentlicher Treffpunkt für Kinder- und Jugendliche (bestehend)**

Die bestehende Angebotspalette der offenen Kinder- und Jugendarbeit soll weiterbestehen und liegt im Interesse des Erziehungsdepartements. Heute ist diese Nutzung sowohl im EG wie im OG angesiedelt. Diese Nutzung belegt heute zahlreiche Lagerflächen für Spielgeräte, Bastelutensilien und Mobiliar.

### **3.2 Technik (bestehend)**

Für den Betrieb des Rasensportfeldes und für allgemeine Reparaturarbeiten, welche im Zusammenhang mit dem öffentlichen Treffpunkt geleistet werden, gibt es eine private Werkstatt und verschiedene Lagerräumlichkeiten (Tischgarnituren, Spielfeldmarkierung, Grill und Gas und dergleichen).

### **3.3 Mehrzweckraum (EG neu)**

Der Wunsch nach einem Treffpunkt wird in den Ausgangsdokumenten sehr deutlich. Ein solcher kann in einem Multifunktionsraum entstehen, in dem die Art der Nutzung ändert (bspw. RepairCafé, Ausstellungsraum, Yogaraum). Auch eine Verpflegungsmöglichkeit kann als Treffpunkt dienen. Beide Funktionen können gegebenenfalls kombiniert werden.

### **3.4 Verpflegungsangebot und Aufenthalt (EG neu)**

In der Tribüne und auf einer noch zu bestimmenden Aussenfläche soll die Möglichkeit entstehen, sich zu verpflegen. Einerseits entspricht dies einem breiten Bedürfnis, andererseits geht von einem solchen Betrieb eine soziale Kontrolle aus, was sich positiv auf Littering und das subjektive Sicherheitsgefühl auswirken kann.

Aufgrund des Nutzungskonzepts Gastronomie aus dem Jahr 2014, welches bez. Publikum und Wirtschaftlichkeit kaum an Aussagekraft eingebüsst haben dürfte, wird vorzugsweise die Variante mit einer Sommergastronomie weiterverfolgt.<sup>1</sup>

### **3.5 Vereinslokale (OG neu)**

Aufgrund der arealbezogenen Nutzungen im EG sollen neue Vereinslokale primär im OG angesiedelt werden. Hier wäre eine wabenartige Anordnung mit nordseitigen Zugängen pro Raum zweckmässig.

---

<sup>1</sup> An eine ordentliche Gastronomie ist aufgrund der Besucherfrequenz nicht zu denken. Allerdings dürfte ein blosser Aufenthaltsraum mit Küche – „der Hausmanager bedient noch die Kaffeemaschine“ – dem Anspruch an eine gewisse Professionalität nicht genügen, zumal in den Sommermonaten die kühle Oase Landhof durchaus auch Mittagspublikum von Messe und umliegenden Schulen anziehen könnte.



### **3.6 Garderoben (EG bestehend)**

Die Garderoben für die Sportvereine sollen weiterbestehen, sind aber stark sanierungsbedürftig. Wünschenswert ist, dass sie über einen neuen Eingang her erschlossen werden. Es ist denkbar, dass sich die Garderoben auch im OG befinden.

### **3.7 Öffentliche Toiletten (EG neu)**

Es ist ein grosses Anliegen, dass im Tribünengebäude eine öffentliche Toilette gebaut wird. Diese wäre 24/7 offen, sollte nach dem Standard des Tiefbauamts erstellt und von der Stadtreinigung gereinigt werden (analog dem Beispiel Rosenfeldpark).

### **3.8 Senioren**

Die Schaffung eines Angebots für Seniorinnen und Senioren ist ein Anliegen älterer Anwohnenden. In Kooperation mit dem Quartiertreffpunkt Wettstein liesse sich ein solches Angebot entwickeln. In Zusammenarbeit mit dem Gesundheitsdepartement könnte möglicherweise ein Café Bâalance realisiert werden, was andernorts in den Quartiertreffpunkten stattfindet. Es handelt sich hierbei nicht um eine exklusive Nutzung, sondern um eine Mitnutzung des gemeinschaftlichen Teils im EG, ggf. auch um die Nutzung der Sommergastronomie.

### **3.9 FC Basel**

Bei der Umfrage waren die Verantwortlichen des FC Basel noch auf der Suche nach einem neuen Standort für das FCB-Museum. Ein solcher wurde inzwischen gefunden. Der Landhof als sporthistorisch bedeutsamer Ort würde sich jedoch weiterhin als Standort für temporäre oder dauernde Ausstellungen anbieten. Dazu müssten gewisse Wände entsprechend vorbereitet und ggf. auch Schaukasten aufgestellt werden. Der Totomat auf dem Areal bleibt aus sporthistorischen Gründen bestehen und wird entsprechend saniert.

## Teil II: Konzept

### 4. Nutzungskonzept Areal

#### 4.1 Räume

Hinsichtlich der räumlichen Verteilung der Nutzung ist das Gestaltungs-, Nutzungs- und Vegetationskonzept von Rotzler | Krebs | Partner aus dem Jahr 2014 im Allgemeinen noch gültig. Die fünf Raumtypen: Rasensportfeld, Stehrampen, Gemeinschaftsgarten, Natur-Kinderspielbereich und die heute noch undefinierte Fläche bei den Garagen beim südlichen Eingang sind weiterhin sinnvoll.

Dadurch, dass das Tribünengebäude bestehen bleibt, die umgebende Teerfläche ein wichtiger Bestandteil ist, und eine klare Abgrenzung sowohl zum Natur-Kinderspielbereich wie zum Rasensportfeld gegeben ist, wurde dieser Raum als sechster Typ aufgenommen. Es handelt sich dabei um die sanfte Lebendigkeit einer **Quartiergasse**, die von spielenden Kindern und Quartierfesten belebt ist und durch eine Sommergastronomie auch für Passanten attraktiv wird.



Der **Natur-Kinderspielbereich** beschränkt sich auf die bestehende Fläche an der Rückseite der Tribüne und soll weitgehend erhalten bleiben. Eine Weiterentwicklung in Richtung baumbestander Spielplatz mit strapazierfähigem Untergrund wird angestrebt, der fließend in die naturnahe Umgebung übergeht, wobei das wilde und etwas ungeordnete Element erhalten bleiben soll.

Der **Gemeinschaftsgarten** ist, so wurde am Runden Tisch betont, zunehmend ein soziokulturelles Projekt, das sich generell dem Thema widmet, wie Ernährung funktioniert. Diesem Faktum sollte

u.a. das zu ersetzende Infrastrukturgebäude Rechnung tragen, sowohl hinsichtlich seiner Lage wie seiner Ausrüstung.

Die **Stehrampe** soll im Sinne der ökologischen Zielvorgaben aufgewertet werden, wobei eine An-eignung als «Dschungelpfad» unterstützt wird und Rückzugsorte in Form von lauschigen Ecken geschaffen werden. Es wäre zu überlegen, ob sie beim Gemeinschaftsgarten und beim Verkehrs-garten durchbrochen werden könnte, um den Zugang auf die Spielwiese und aufs Areal zu vereinfachen. Ebenfalls wäre es wünschenswert, wenn die enge Passage von Süden her zur Tribüne auf Kosten der Stehrampe verbreitert werden könnte.

Der Runde Tisch hat ergeben, dass der Raum beim **Verkehrsgarten** schattig und lärmempfindlich ist. Die Lagerfläche wird rege genutzt und es werden auch schwere Materialien gelagert, weshalb eine befestigte Fläche für die Zufahrt dienlich ist. Möchte man diesen Raum als grüner Ruheraum ausgestalten, dann sollten anderswo geeignete Lagermöglichkeiten geschaffen werden, möglicher-weise auf der Mergelfläche gegenüber der nördlichen Tribünenseite. Der präzise Raumbedarf wird im Rahmen des Betriebskonzepts ermittelt.

Es wäre sinnvoll und für das Landhofareal identitätsstiftend, wenn künftige neue **Infrastrukturgebäude** ähnlich gestaltet würden. Die weiteren Ausstattungselemente auf dem Areal (bspw. Bänke, Veloständer) werden in der weiteren Planung berücksichtigt.

Neue **Spielmöglichkeiten** sollen um das Tribünengebäude herum platziert und die bestehenden Möglichkeiten ergänzt werden. Dabei soll auch die Rückseite der Tribüne berücksichtigt werden, vielleicht mit einer Boulderwand. Eine Laufbahn würde andere Nutzungen ebenso konkurrenzieren wie fest eingerichtete Spielfelder (bspw. Boulebahn). Skatebahn-Elemente oder ein festes Basketballfeld bergen oft eine Lärmthematik, die sich mit der nahen Anwohnerschaft nicht vertragen würde. Weiter zu prüfen wären hingegen temporäre Installationen oder auch das Aufstellen einer Spielkiste.

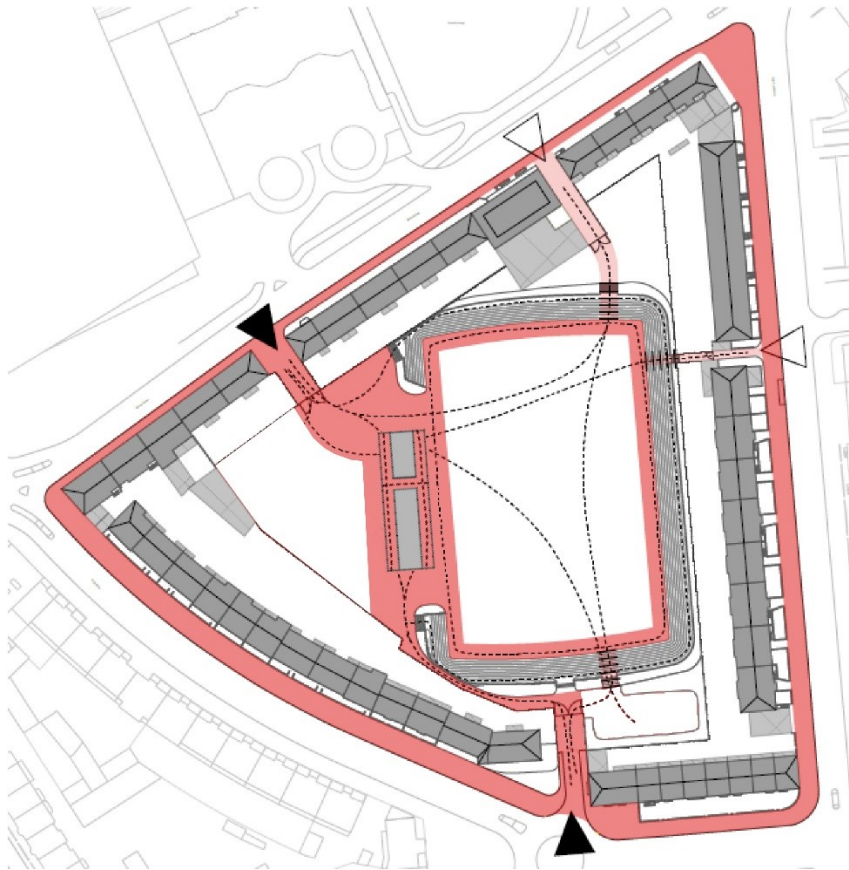
## 4.2 Erschliessung

Die Nord-Süd-Achse um das Tribünengebäude herum nimmt neu die Funktion einer **Quartiergasse** auf und wird zu einer attraktiven grünen Fussgängerpassage, welche das Messegelände mit dem Wettstein verbindet. Sie soll mittels eines neuen Belags, öffentlicher Beleuchtung, Abfall-eimern und öffentlicher Toilette gestärkt werden. Die Erschliessung muss zudem daraufhin unter-sucht werden, wo sie für Menschen mit Einschränkungen tauglich gemacht werden kann.

Ab 23.00 Uhr bzw. nachdem die Vereine das Areal verlassen haben, soll das Areal künftig ge-schlossen werden können und die öffentliche Beleuchtung soll gedimmt oder gelöscht werden. Offen ist die Frage, ob diese Massnahmen automatisch erfolgen (Schliesssystemsteuerung) oder ob hier Manpower zum Einsatz kommt (analog Schliessdienst der Allmendverwaltung bei der Jo-hanniterbrücke).

Im weiteren Verlauf des Projekts wäre zu prüfen, wie die **Zugänge** auf das Landhofareal attraktiver gestaltet werden könnten. Dabei stünde bei den Hauptzugängen eine Reduktion der Parkierungs-fläche im Vordergrund und damit einhergehend eine Begrünung, sodass der Eindruck entstünde, dass der grüne Landhof aus der Blockrandbebauung wie „herausquillt“ und so eine einladende Geste geschaffen würde. Ergänzend sollte eine ansprechende Signaletik auf die Möglichkeiten des Landhofareals hinweisen.

Die Durchwegung des Rasensportfeldes sollte weiterhin defensiv gehandhabt werden. Die Zu-gänge auf die Stehrampen bzw. auf das Rasensportfeld werden saniert.



### 4.3 Arealorganisation

Eine zweckmässige Organisation auf dem Landhof funktioniert, wenn die verwaltungsseitigen Zuständigkeitsfragen geklärt sind. Ein Arealmanagement vor Ort macht Sinn, wenn dieses in ein Anspruchsgruppen-Gremium und in ein Austauschgefäss mit der Verwaltung eingebettet ist.

Die verwaltungsseitigen Abläufe sind analog zu vergleichbaren Arealen zu regeln, insbesondere die Schnittstelle Grünflächenunterhalt und Unterhalt Rasensportfeld. Auf dem Landhofareal mit den zahlreichen interessierten Anspruchsgruppen ist des Weiteren zu klären, welche Leistungen ehrenamtlich und welche professionell erbracht werden und welche ggf. finanziell unterstützt sind.

Es wäre zudem sinnvoll, einen Leitfaden für Veranstaltungen zu entwickeln, einerseits damit die Möglichkeiten und Rahmenbedingungen an diesem besonderen Ort allseits klar sind. Andererseits liesse sich damit regeln, welche externen Veranstaltungen eine Bereicherung für das Landhofareal sein könnten, somit würde mehr Transparenz bei der Vergabe geschaffen.

## 5. Nutzungskonzept Tribüne

### 5.2 Raumkategorien

In der Tribüne sollen künftig folgende Raumkategorien vorkommen:

- Mehrzweckraum mit Küche für Vereinsveranstaltungen
- Sommergastronomie mit grosser Aussenfläche
- Raum für Kinder- und Jugendarbeit
- Garderoben mit Duschen für Vereinsaktivitäten auf dem Rasenfeld

- Öffentliches WC
- Vereinslokale
- Zuschauerraum der Tribüne
- Erschliessung und Lager (sofern sie beheizt werden müssen)

### 5.3 Lagerräumlichkeiten

Lagerräumlichkeiten sind eine Schlüsselfunktion, wenn es darum geht, mehr Raum für zusätzliche Nutzungen im Tribünengebäude zu schaffen. Generell sollte daher die Lagerfläche optimiert und die Menge an gelagertes Material auf die effektive Verwendung überprüft werden. Lager sollen möglichst ausserhalb des Gebäudes um die Tribüne herum angeordnet werden, damit die betrieblichen Abläufe bspw. für das Kinder- und Jugendangebot schlank bleiben. Durch die Ausgliederung der Lager, welche nicht beheizt sein müssen, wird ebenfalls Raum für weitere Nutzungen geschaffen.

Auf dem Areal selbst können am Standort der heutigen Garagen optimierte Lagerräumlichkeiten geschaffen werden, die als Winter- bzw. Sommerlager dienen und jeweils in die nahegelegenen Räumlichkeiten je nach Saison verlagert werden. Ebenfalls könnten gegenüberliegend zum südlichen Tribünenkopf einfach zugängliche Lagerflächen geschaffen werden oder gegenüber dem nördlichen Tribünenkopf.

### 5.4 Erschliessung

Im Erdgeschoss soll der mittige Durchgang aufgewertet werden, sodass seine Haupteerschliessungsfunktion deutlicher wird. Es ist jedoch wenig zweckmässig, dort einen halböffentlichen Raum wie eine Aula zu schaffen, da die Aufenthaltsqualität bei offenen Türen aufgrund des Luftzugs gering ist. Sinnvoll ist es hingegen, von dort links und rechts abgehend einladende Eingänge zu den dortigen Nutzungen zu schaffen.

Die Erschliessung des Obergeschosses sollte vollständig durch einen rückseitigen Anbau erfolgen, sodass jeder einzelne Raum unabhängig erschlossen ist. Eine interne Erschliessung über Treppen hätte sowohl im EG wie im OG (Gänge) einen erheblichen Platzverlust zur Folge. Je nach Nutzung des Obergeschosses ist ein Warenlift vorzusehen.

### 5.5 Tribünenraum

Anlässlich des Runden Tisches wurde zu Recht darauf hingewiesen, dass die eigentliche Tribüne, also der Zuschauerraum, ein sehr wichtiger Raum ist. Die neuerliche Bespielung nach der Renovation hat gezeigt, dass er gerne angeeignet wird. Aus diesem Grund ist bei der weiteren Projektentwicklung zu überlegen, wie eine einfache, einladende Erschliessung der Tribüne angeordnet werden kann. Zudem wäre zu prüfen, ob einzelne Innenräume direkte Ausgänge auf die Tribüne haben könnten.

### 5.6 Räume EG

Am nördlichen Kopf des Tribünengebäudes soll die **Sommergastronomie** angesiedelt werden, und zwar funktional so, dass sie die umliegende Fläche auf drei Seiten bespielen kann. Da es sich um eine Gastronomie handelt, welche primär im Sommer den Aussenraum bespielt, soll im Innern nur die Fläche analog einer Buvette bis maximal die Fläche des Parkcafé Zum Kuss vorgesehen werden. Lohnenswert könnte es sein, einen Gastronomen aus dem weiteren Umfeld des Landhofs zu gewinnen.

Ein einfacher Durchgang zum Mehrzweckraum macht dessen Nutzung während Schlechtwetterperioden möglich, sofern er nicht durch Vereinsnutzung belegt ist. Es wäre mietrechtlich zu verein-

baren, dass die Gastroräumlichkeiten ausserhalb des Betriebs von anderen Organisationen genutzt werden könnten. So würde in den Wintermonaten ein Mehrwert geschaffen für jene Organisationen, welche keinen Gewinn erzielen müssen.

Anlässlich des Runden Tisch kam die Idee auf, die Gastronomie mittig im Gebäude zu positionieren. Damit wäre eine grössere Nähe zum Kinderspielbereich einerseits und zum Rasenspielfeld andererseits gegeben, zudem würde der Abstand zur Nachbarschaft grösser. Eine solche Zentralstellung bedeutet, dass die beiden grossen Räume deutlicher voneinander getrennt würde; auch wäre eine kommerzielle Nutzung des Aussenraums hier schwieriger anzusiedeln. Diese Variante ist daher nur sinnvoll, wenn die Idee einer professionellen Sommergastronomie zugunsten einer Vereinsküche aufgegeben würde.

Damit der Betrieb einer Sommergastronomie „getestet“ bzw. ein künftiges gastronomisches Angebot bereits bekannt gemacht werden könnte, liesse sich gegenüber der Nordseite des Tribünengebäudes bis zu dessen Neueröffnung in den Sommermonaten ein Foodtruck oder ein Café-Mobil installieren.

Inwiefern die kleinen Kellerräumlichkeiten unterhalb des heutigen Restaurants auch für eine künftige Gastronomie dienlich sind, wird noch zu zeigen sein.

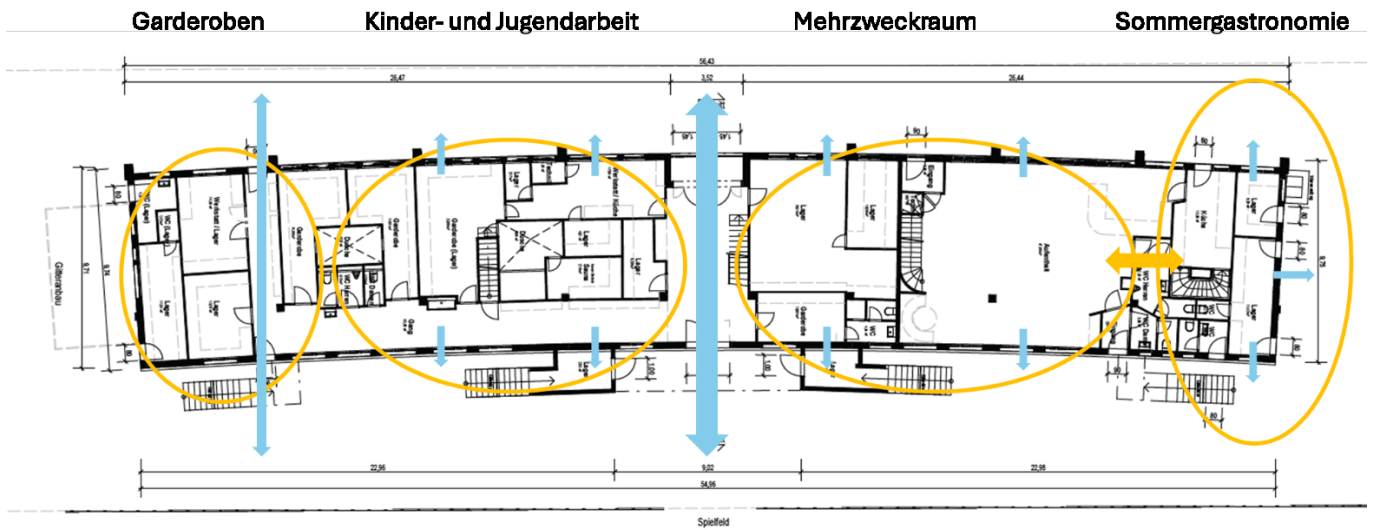
Daran schliesst der **Mehrzweckraum** an, und zwar so, dass die beiden Küchen sowohl gemeinsam (bei Veranstaltungen der Gastronomie oder der Vereine) oder üblicherweise auch einzeln genutzt werden können. Die Küche des Mehrzweckraums sollte so dimensioniert sein, dass sie auch der Kinder- und Jugendarbeit dienen kann (bspw. für Backaktionen mit mehreren Backöfen). Diese Küche kann nicht multifunktional genug geplant werden, da sie für Kochveranstaltungen im kleinen Kreis wie für Gartenfeste genutzt werden wird. Der Mehrzweckraum erstreckt sich bis zum Hauptdurchgang und ist mit abschliessbaren Wandschränken auszurüsten. Mittig ist auf beiden Seiten ein grosszügiger direkter Ausgang vorzusehen.

Anschliessend an den Mehrzweckraum zum Hauptdurchgang hin befinden sich Toiletten inkl. einer westseitig zugänglichen **öffentlichen Toilette**.

Südlich des Hauptdurchgangs befinden sich die **Haupträumlichkeiten der Kinder- und Jugendarbeit**, bewusst nahegelegen zu Toiletten und Mehrzweckraum, welcher zeitweise mitbenutzt werden wird. Die Innenausstattung und weitere Unterteilung des Raumes (Lager) sollte mit den für diese Nutzung Zuständigen abgesprochen werden, sodass ein funktionaler Betrieb möglich ist. An diese Räumlichkeiten könnte eine kleine Werkstatt anschliessen, sofern diese nicht gleich in die Haupträumlichkeiten integriert ist.

Der südliche Tribünenkopf beinhaltet künftig die **Garderoben** mit Duschen und Toiletten.

Als grobe Übersicht des EG kann die nachfolgende Darstellung gelten.

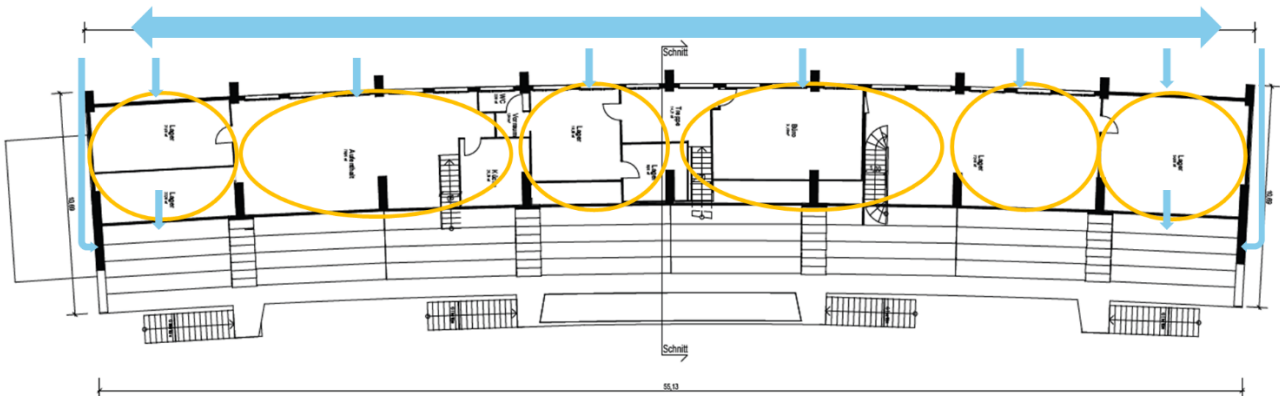


### 5.7 Räume OG

Die Räume im OG sollten wabenartig von aussen her zugänglich sein und können somit einzeln vermietet werden. Diese Räume könnten exklusiv gemietet oder auch temporär gebucht werden. Entsprechend der heutigen Struktur sind acht Räume denkbar, die aber frei kombiniert werden können. Es ist zu prüfen, ob ostseitig weitere Fenster geschaffen werden können. Diese Räume wären mit einer einfachen Teeküche und ggf. einer Toilette auszurüsten.

Angesichts des heutigen Platzbedarfs müssen vermutlich ein oder zwei Räume zusätzlich zum EG für die Kinder- und Jugendarbeit vorgesehen werden.

Würde die Erschliessung des Zuschauerraums nicht aussen angebaut, so dürfte ein Randraum diese Funktion aufnehmen. Man könnte sich vorstellen, dass dies der nördliche Raum (hier rechts) über der Gastronomie wäre und sich dadurch weitere Synergien ergeben könnten.



### 5.8 Organisation Tribüne

Es macht an diesem Ort Sinn, die Tribüne zu weiten Teilen an einen Ankermieter zu vermieten. So würde die Möglichkeit geschaffen, dass Räume in Mischnutzung optimal bewirtschaftet werden. Wo hingegen Mieterschaften exklusiv Räume mieten und somit wenig Synergien mit anderen Organisationen bestehen (v.a. im OG) wäre es zweckmässiger, direkte Mietverträge abzuschliessen.

Dies gilt auch für eine professionelle Sommergastronomie, wenn der Mietvertrag sich auch nur auf die Sommermonate erstrecken würde.

Es ist im Weiteren zu definieren, wie die Mietkosten für die einzelnen Flächenarten ausgestaltet sind. Davon abgeleitet wird sich zeigen, wie viel Fläche sich die einzelnen, im Tribünengebäude weiterhin ansässigen Mietparteien leisten können bzw. welche Staatsbeitragserhöhungen nötig werden könnten.

Der Mietvertrag des Ankermieters ist von der Leistungsvereinbarung für Hauswartung klar zu unterscheiden, wobei diese Form der Hauswartung durchaus Sinn macht, da der Ankermieter die Anforderungen vor Ort am besten und zeitnah erkennen kann. Bereits heute sind Koordinationsaufgaben an folgenden Schnittstellen erkennbar:

- Mehrzweckraum – Sommergastronomie
- Mehrzweckraum – Winternutzung Sommergastronomie
- Mehrzweckraum – Nutzung durch Kinder- und Jugendarbeit / übrige Vereinsnutzung
- Garderoben – weitere Nutzungen ausserhalb Spielzeiten

Der ordentliche Unterhalt des Gebäudes erfolgt wie üblich durch das Gebäudemanagement des Kantons.

Zur einfachen Koordination mehrfach genutzter Räume im OG könnte eine webbasierte Buchungsplattform zweckmässig sein.

## 6. Weiteres Vorgehen

Der Auftrag der aktuellen Phase bestand darin, aus bestehenden Umfragen, Dokumenten und Konzepten die Bedürfnisse an das Areal und die Tribüne zusammenzutragen, daraus ein Konzept zu erarbeiten und dem Runden Tisch Landhof vorzustellen mit dem Ziel, ein gemeinsames Verständnis eines SOLL-Zustandes zu entwickeln.

Während des nun folgenden mehrjährigen Prozesses wird es wichtig sein, dass sich die Nutzungen auf dem Landhof weiterentwickeln können. Bei den weiteren Planungen ist diesem Anliegen in geeigneter Form Rechnung zu tragen, da andernfalls ein „Einschlafen“ des Landhofs droht und ein „Wiedererwachen“ einmal eingeschlafener Areale erfahrungsgemäss schwierig und nur mit hohen Kosten zu realisieren ist.

In der nächsten Phase wird nun eine Abschätzung der baulichen, technischen und finanziellen Machbarkeit gemacht werden. Dabei wird der in diesem Konzept skizzierte SOLL-Zustand einer Bewertung, Priorisierung und Triage unterzogen werden müssen.

Die Machbarkeit wird mittels zwei Betriebskonzepten, einem für die Tribüne einem für das Areal und die Infrastrukturgebäude, aufgezeigt werden. Darauf aufbauend wird die politische Behörde die Ausgaben bewilligen können. Voraussichtlich wird dann ein Wettbewerb für die Projektierung erfolgen. Anschliessend wird ein Bauprojekt für die Tribüne und die Infrastrukturgebäude erarbeitet werden. Nach der Baubewilligung können die Bauplanung und die Bauausführung erfolgen.