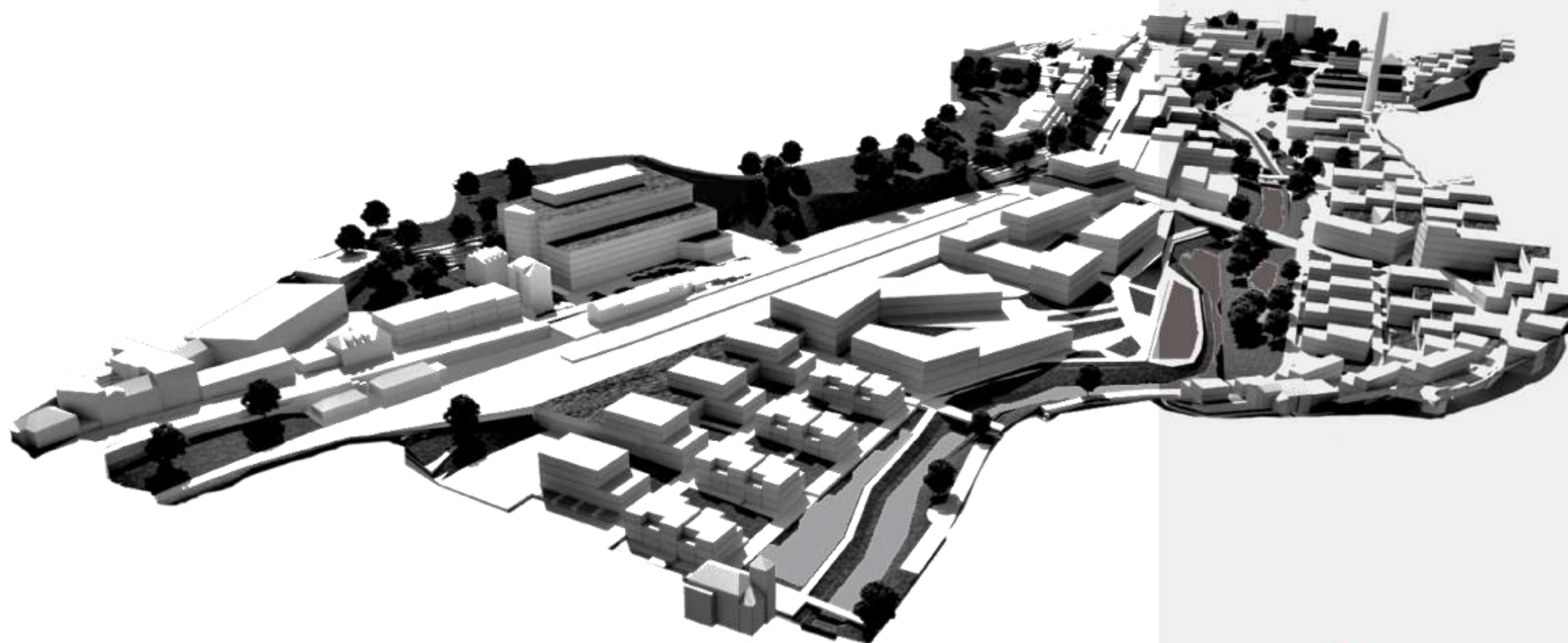


# MASTERPLAN

‘Wunne mat der Wooltz’

Präsentation | 23.03.2017



## Inhaltsverzeichnis



### A. Masterplan 'Wunne mat der Wooltz'

A.1 Städtebau

A.2 Mobilität

A.3 3D Visualisierung

A.4 Freiraum

A.5 Wasserwirtschaft

A.6 Sanierung

A.7 Circular Economy

### B. Phasierung des Masterplans 'Wunne mat der Wooltz'

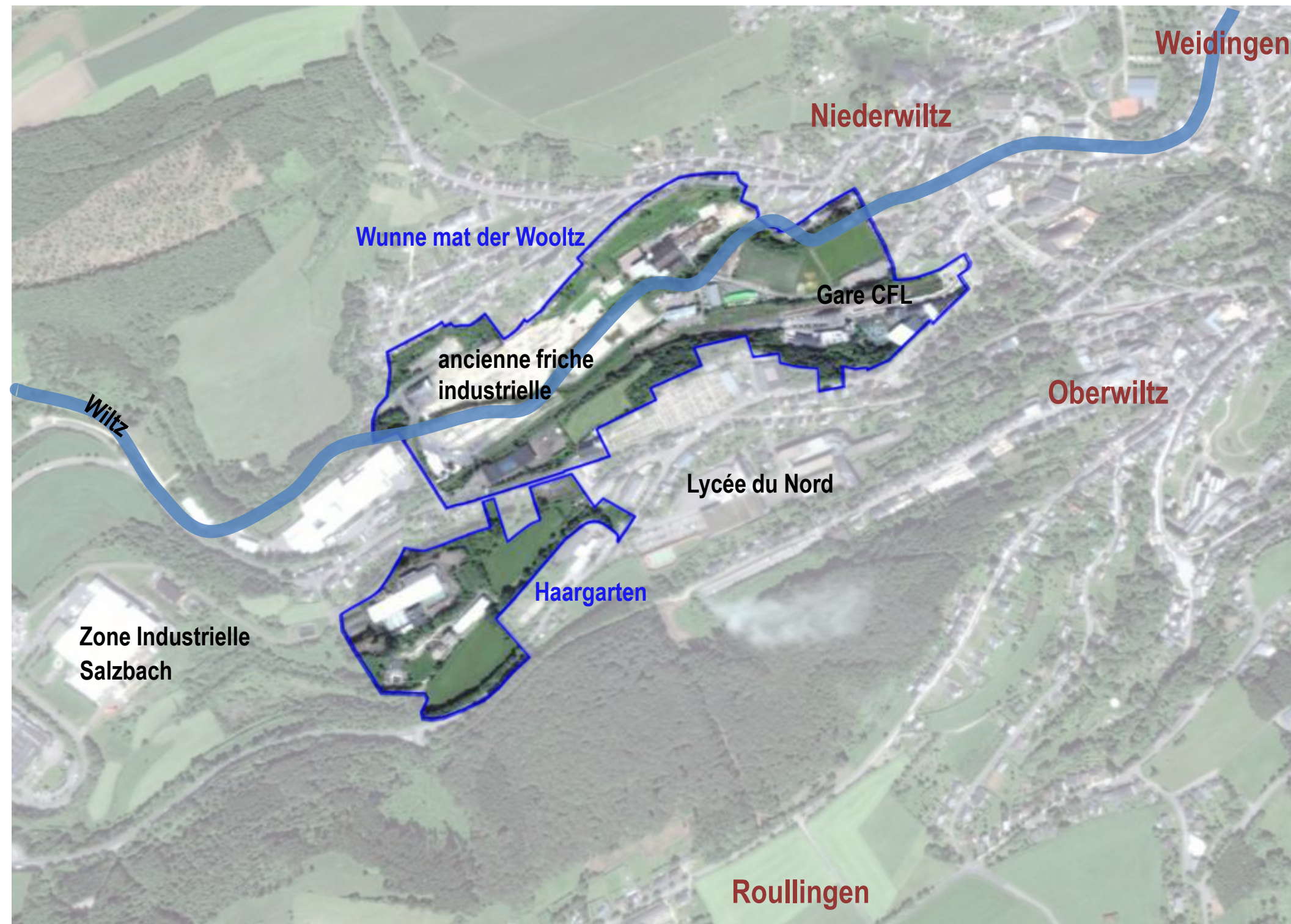
### C. Kennzahlen



## A. Masterplan 'Wunne mat der Wooltz'

### A.1 Städtebau

#### Situationsplan 'Wunne mat der Wooltz & Haargarten'



- Planungsgebiet
- Fluss Wiltz

Stadt Wiltz  
Einwohner: 4 958 ( 7 Oktober 2016)  
Fläche der Stadt: 19,37 km<sup>2</sup>

Das Planungsgebiet befindet sich entlang dem Fluss Wiltz zwischen Nieder- und Oberwiltz.

Das Areal besteht aus zwei Teilen:

1. **Wunne mat der Wooltz:** Grundfläche 25,5 ha.
2. **Haargarten:** Grundfläche 8,3 ha

Umschlossen wird das Planungsgebiet von:

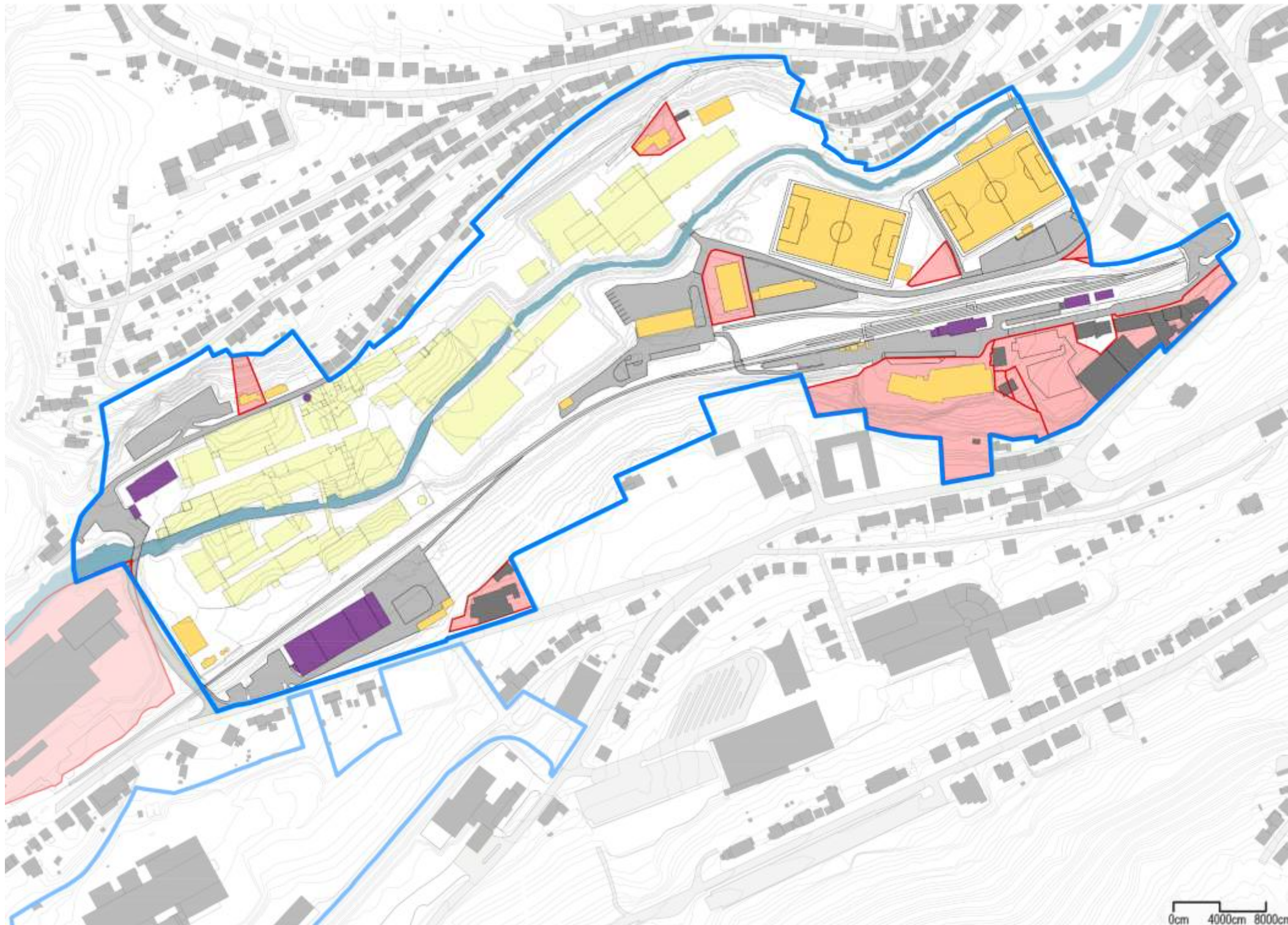
- Nordseite Wohnungsbau
- Ostseite: Wohn- und Gewerbegebiet Niederwiltz
- Südseite: Friedhof, Grüngürtel
- Westseite: Industriegebiet

Quelle Satellitenbild: Google Earth / Commune de Wiltz  
(zugegriffen am 12/09/2016)



## A.1 Städtebau

### Bestehende Situation: Bestand zum Erhalt und zum Abriss



- Grenze Masterplan 'Wunne mat der Wooltz' 25,5 ha
- Private Parzellen
- Bestand zum Erhalt
- Bereits abgerissene Industrie
- Bestand zum Abriss

#### Grundstück, private Parzellen

- Einige Grundstücke sind/ waren im Privatbesitz
- „Fonds pour le Développement du Logement et de l'Habitat“ ist mittlerweile Eigentümer über die meisten Grundstücke
- Flächen werden anders verteilt
- Besitzverhältnisse per Konvention geklärt

#### Privatgrundstücke

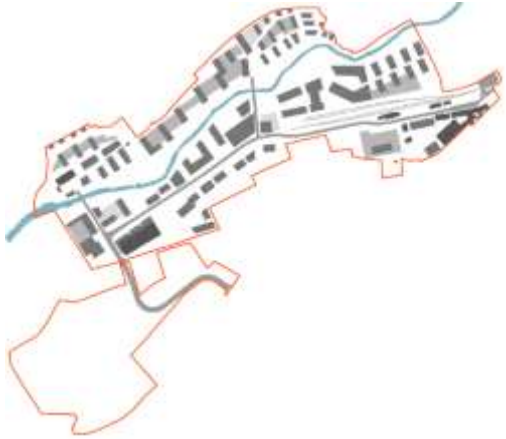
- Berücksichtigung von anderen Privatgrundstücken
- während der Planung unangetastet und erreichbar
- Möglichkeit einer späteren Integration in den Masterplan

#### Planung und Entwicklung Masterplan

- gegenseitige Einverständnisse
- in interministeriellen und bilateralen Arbeitsgruppen und Sitzungen
- Gemeinsame Abklärung

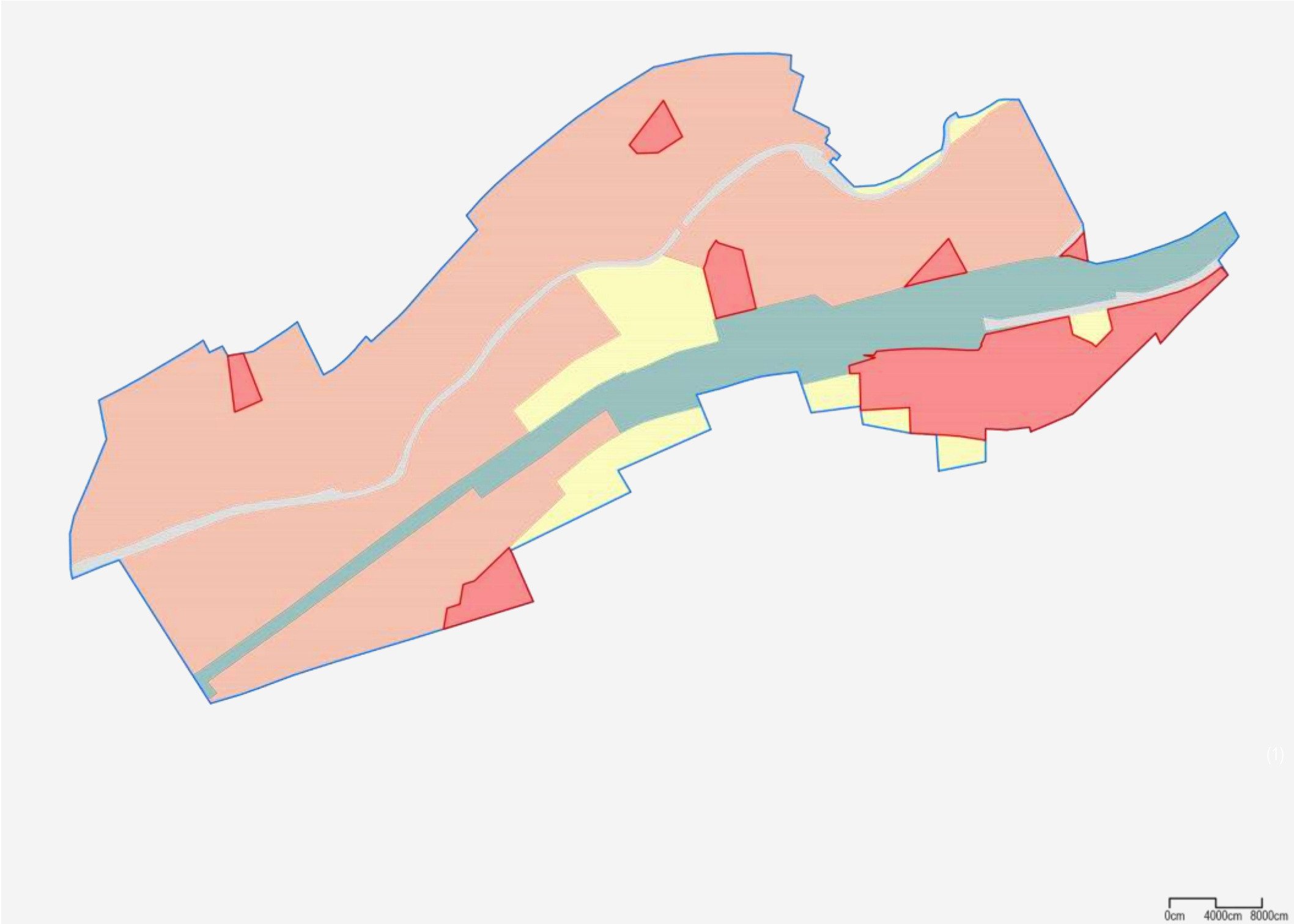


A.1 Städtebau  
Bestehende Situation: Fotos



Fotos: (1-4): hsa

A.1 Städtebau  
Grundstücksverteilung nach PCN [plan cadastral numérisé]



|   |                                                 |
|---|-------------------------------------------------|
| — | Grenze Masterplan 'Wunne mat der Woltz' 25,5 ha |
| — | Private Parzellen                               |
| — | Surface Fonds du Logement 16,1 ha (63,1 %)      |
| — | Surface Domaine de de l'Etat 1,0 ha (3,9 %)     |
| — | Surface Ville de Wiltz 2,2 ha (8,7 %)           |
| — | Surface Fonds du Rail 3,5 ha (13,7 %)           |
| — | Surface parcelles privées 2,7 ha (10,6%)        |



## Bestandsanlaysen - Konzept: Kontext Bezüge Wiltz haut - Wiltz bas, Wiltz CAPitale 2030



[1] Van Driessche, ECAU, S/C. Concept et schémas directeurs. Projet de modification ponctuelle du plan d'aménagement particulier, partie graphique et écrite, Friches et entrée de ville à Wiltz, 25/07/2011, S.96



*La commune de Wiltz est un CDA, mais sa structure urbaine ne reflète pas ce rôle. ...De même, le noyau géographiquement central de la gare peu dense ne représente que faiblement les fonctions d'accueil et de connexion requises pour un centre régional.* "[2]

### Légende

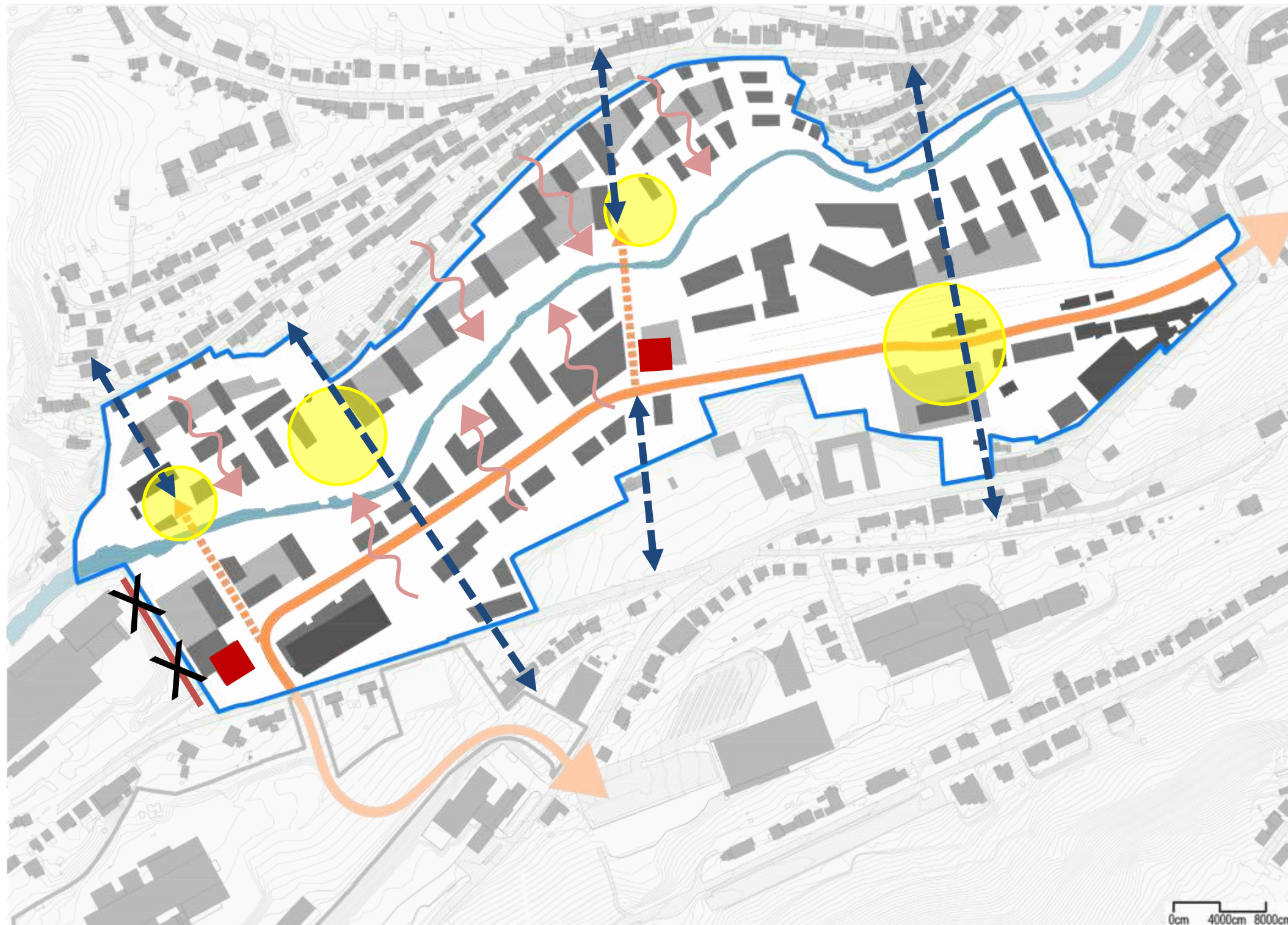
- |                                                                                       |                                                                        |
|---------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------|
|    | Phase prioritaire                                                      |
|    | Phase 2                                                                |
|    | Connexions                                                             |
|    | Accès route nationale                                                  |
|    | Nouveau seuil                                                          |
|    | Accès potentiel                                                        |
|   | Réaménagement carrefour en cours                                       |
|  | Projet nouveau rond-point                                              |
|  | Proposition du tracé du nouveau CR<br>(à valider par Admin. des P&Ch.) |
|  | CR déclassé                                                            |
|  | CR et RN existants                                                     |
|  | <b>Neue Verbindung</b>                                                 |

- Einbeziehen vom Bahnhof und "Entrée de Wiltz"
- Neue Möglichkeiten in der städtebaulichen Planung
- Quartiersbildung

Auteurs: Van Driessche, ECAU, S/C



## A.1 Städtebau Konzeptschema



### Verbindungskonzept, Straßen, Plätze

- Grenze Masterplan 'Wunne mat der Wooltz' 25,5 ha
- Haupterschließung
- ↔ Verbindungsachsen
- ~ Sichtbezüge
- Gebäude mit Sonderstellung
- Platz
- ✕ Abriss Bestandsbrücke [baufällig]

### Verbindung zwischen Ober- und Niederwiltz

- Neue Haupterschließungsstraße
- Verbesserung des öffentlichen Verkehrs
- Weitere Straßenverläufe überbrücken den Flussbereich
- Erschließungsstraße wird durch 2 markante Kopfbauten geprägt
- Kopfbauten = Orientierungsbau

### Plätze

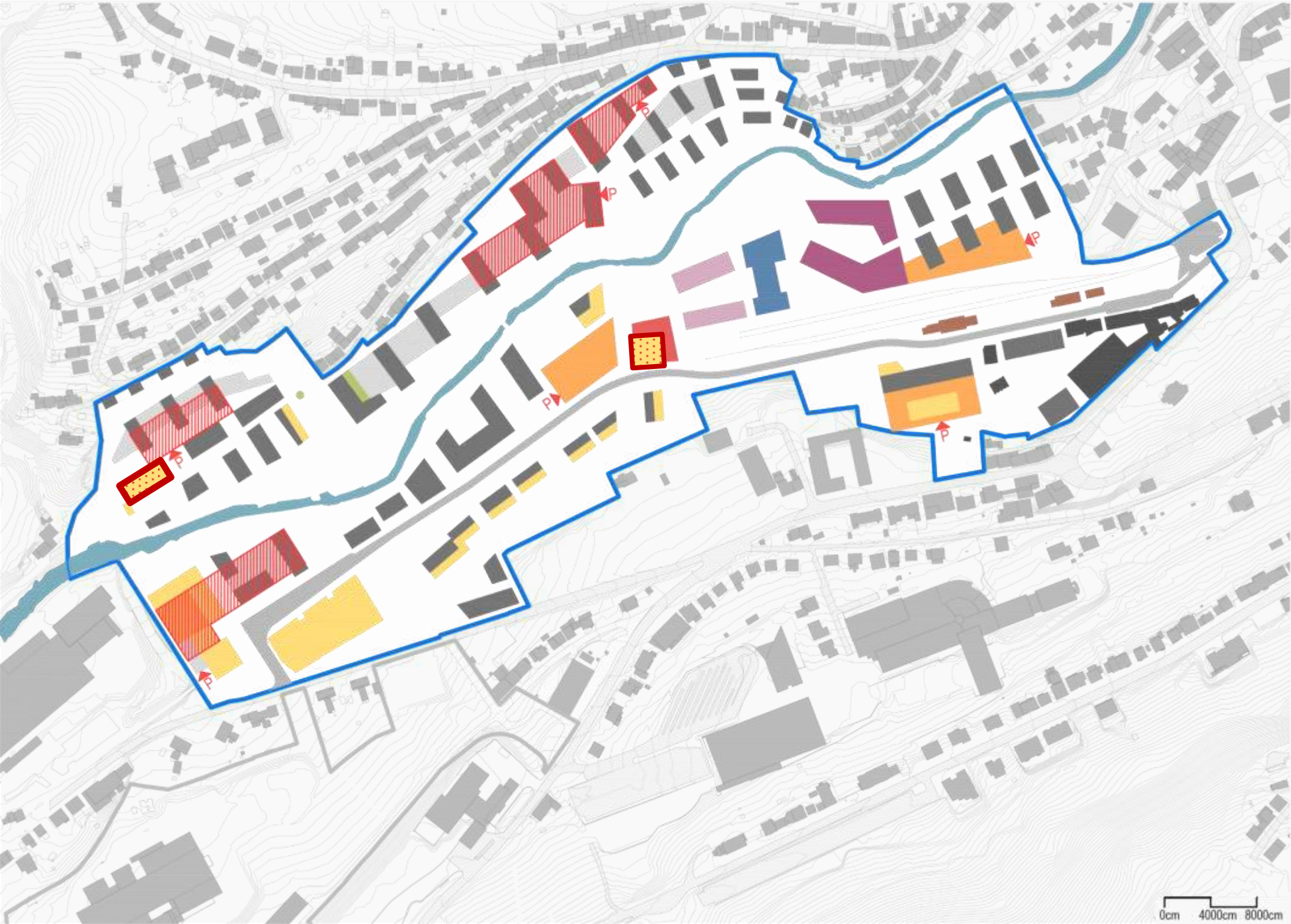
- Quartiersbezogene öffentliche Plätze ergeben sich
- Orte zum Treffen, Kommunizieren und Verweilen

### Landschaftspark

- Renaturierung des Flusses
- Ergebnis eines interessanten Natur-, Erholungs- und Freizeitgeländes



A.1 Städtebau  
Nutzungsplan



- Bahnhof
- Wohngebäude
- Gründächer
- Schule
- Öffentliche Erweiterung
- Museum
- Gewerbe
- Zentrum für Kreislaufwirtschaft
- Kletterpark
- Parkhaus
- Tiefgaragen
- Parken

- Großzügige Vielfalt**
- Vielfältigkeit an Funktionen und Nutzung
  - Unterschiedliche Wohnformen sorgen für eine gute soziale Durchmischung
- Topographie**
- Bebauung passt sich Gelände an
  - Terrassenartige Integration in den Hang



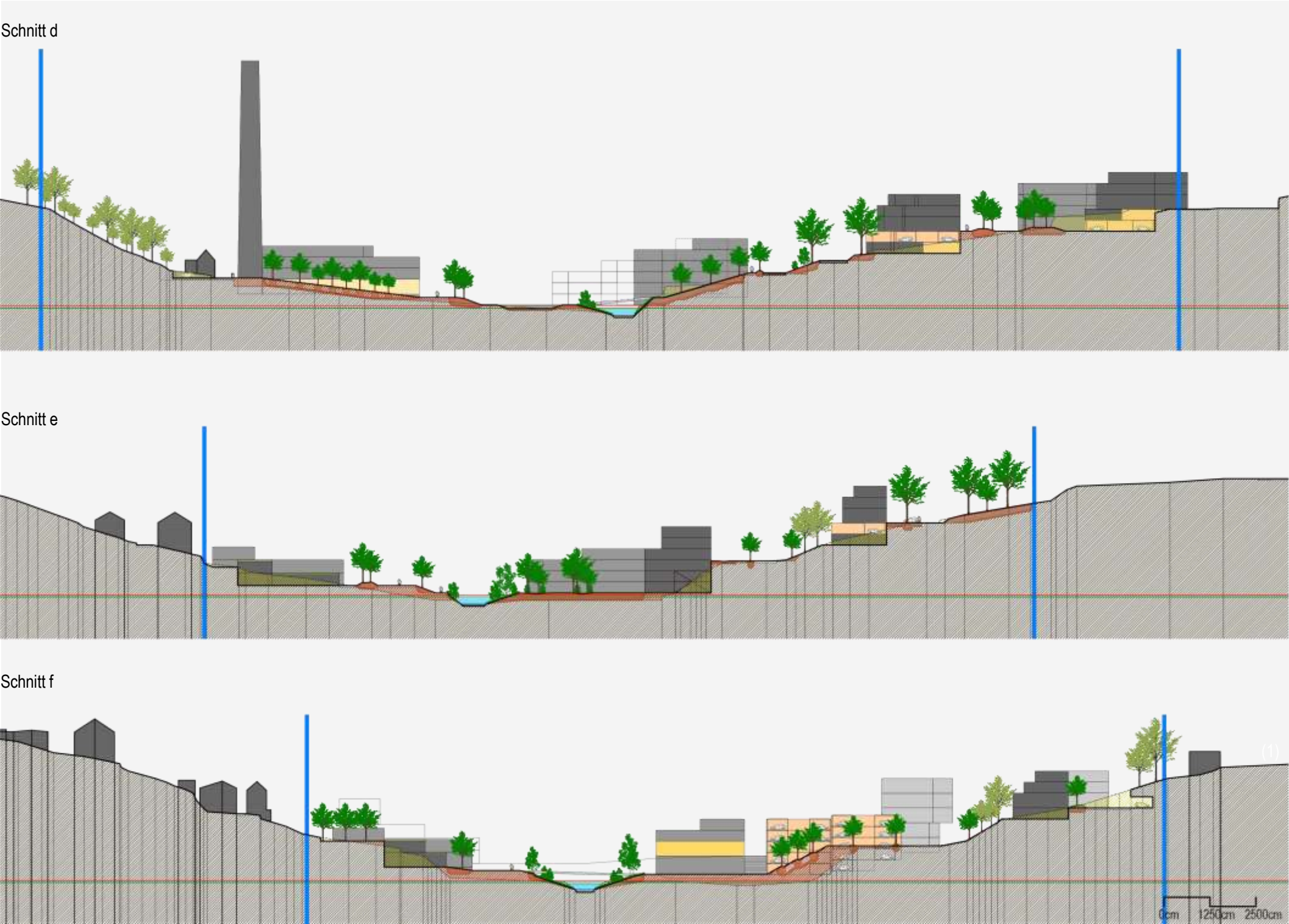
A.1 Städtebau  
Lageplan Masterplan



- Grenze Masterplan 'Wunne mat der Wooltz' 25,5 ha
- Grenze 'Haargarten'
- Private Parzellen
- Bestand
- Neubauten
- Intensive Dachbegrünung
- Regenwasserretentionsflächen
- Fluss Wiltz



A.1 Städtebau  
Masterplan - Schnitte



- Grenze Masterplan
- Niveau Wasserstand HQ 10
- Niveau Wasserstand HQ 100
- Bodenauftrag (remblais)
- Bodenabtrag (déblais)
- Wohngebäude
- Gewerbe
- Sammelgarage/ Sharing Economy
- Fluss Wiltz



## A.2 3D Visualisierung

### Gesamtbild



Masterplan „Wunne mat der Wooltz“ Gesamtansicht Nordwest



## A.2 3D Visualisierung

### Gesamtbild



Masterplan „Wunne mat der Wooltz“ Gesamtansicht Richtung West



## A.3 3D Visualisierung Quartier Geetz (Q2)



Masterplan „Wunne mat der Wooltz“ Blick Richtung Nordost



## A.4 Freiraum

### Städtebaulicher und ökologischer Kontext



■ Areal der Flussrenaturierung (1)

■ Uferterrassen (2)

■ Urbane Plätze (3)

↔ Vertikale Grünverbindungen (4)



Der Flusslauf der Wiltz wird renaturiert und schafft einen umfassenden Beitrag zur Entwicklung der lokalen Artenvielfalt. Nach Jahrzehnten industrieller Nutzung bzw. Industriebrache entsteht neuer Lebensraum für die Natur.

Der Städtebau der Quartiere stößt direkt und ohne Übergänge auf das renaturierte, grüne Areal der Wiltz. Das Areal der Flussrenaturierung dient als besonderes Qualitätsmerkmal des direkten Wohnumfeldes.

Die Uferterrassen sind urban gestaltete Freiräume entlang des Gewässers. Gewässerbegleitend bilden sie einen übergeordneten, naturnahen Erholungs- und Erlebnisraum. Sie sind elementares Instrument zur Grünvernetzung zwischen Innenstadt, Quartieren und Landschaft. Gleichzeitig betonen ihre Plätze wichtige Blickbeziehungen zu den neuen Quartieren. Alle Flächen sind barrierefrei zugänglich (Steigung bis 6%).

**Foto (1):** UMG. [JPEG] In: <http://www.naturtipps.com/> Verfügbar auf: <http://www.naturtipps.com/fliessgewaesserrenaturierung.html> (zugegriffen am 12/04/2016)

**Foto (2):** Marco A. Arellano HCH. Marco-Polo-Terrassen [JPEG] In: [www.hafencity.com](http://www.hafencity.com) Verfügbar auf: <http://www.hafencity.com/de/konzepte/die-freiraeume-der-westlichen-hafencity.html> (zugegriffen am 13/09/2016)

**Foto (3):** Capatti Staubach. Hauptstraße und Plätze, Mellrichstadt [JPEG] In: <http://www.capattistaubach.com/> Verfügbar auf: <http://www.capattistaubach.com/projekte/Hauptstra%C3%9Fe%20und%20Pl%C3%A4tze/5> (zugegriffen am 12/09/2016)

**Foto (4):** Kirkor Architects Planners. Islington Terrace [JPEG] In: <http://urbantoronto.ca/> Verfügbar auf: <http://urbantoronto.ca/database/projects/islington-terrace> (zugegriffen am 14/07/2016)



(1)



(2)



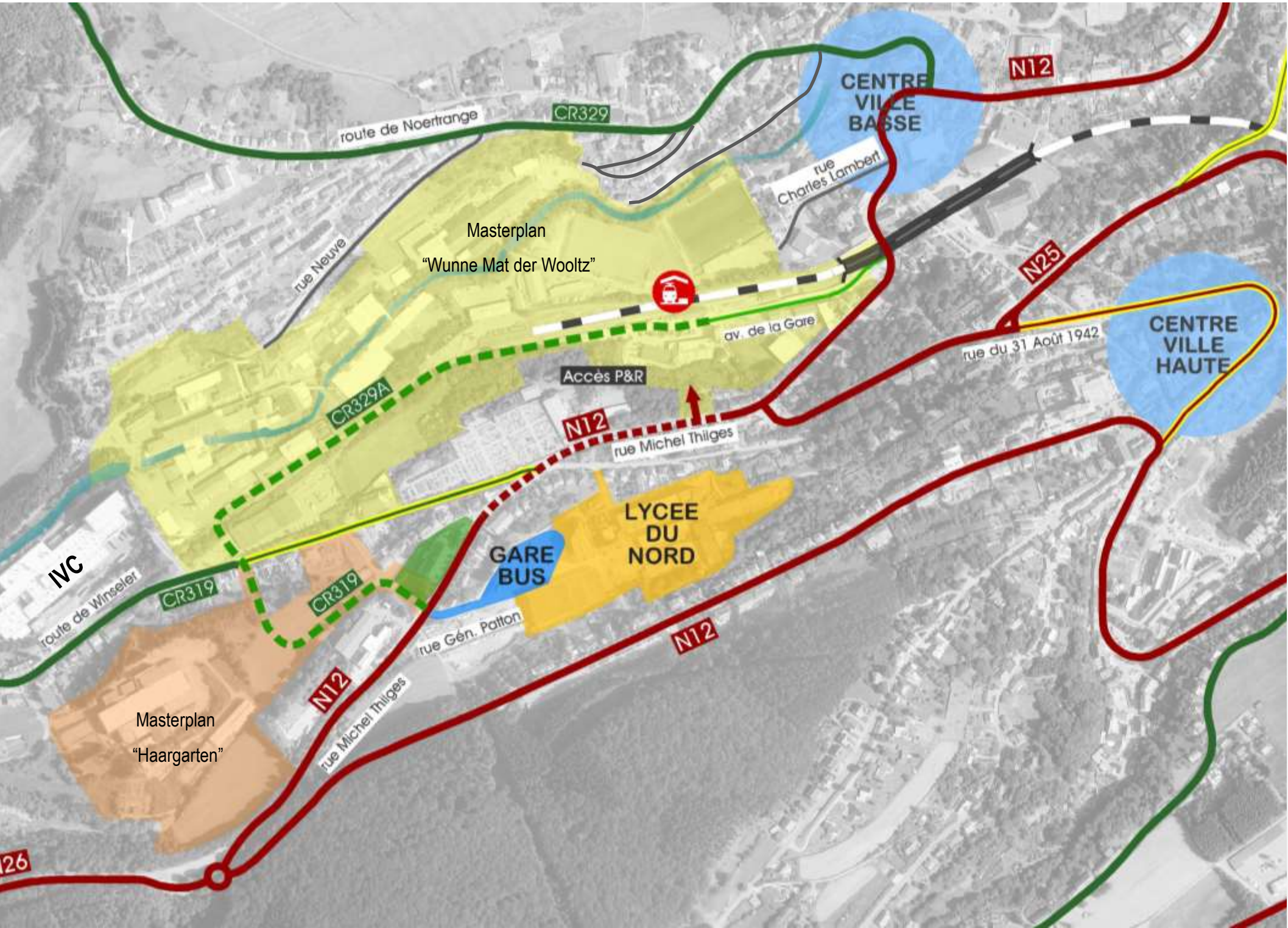
(3)



(4)



A.2 Mobilität  
Zukünftiges übergeordnete Straßennetz



- Nationalstraße
- Chemin Repris
- Gemeindestraße
- Deklassierung N/ CR in Gemeindestraße
- Zugang P&R-Gebäude [rue Michel Thilges]

Durch den Wegfall der alten Bahnstrecke Richtung Bastogne kann eine neue Straßenverbindung entstehen, die direkte und attraktive Umsteigemöglichkeiten zwischen Bus und Zug schafft.

Auch aus st dttebaulicher Sicht ist eine Platzierung einer Haupteerschlie ungsstra e in diesem Bereich sinnvoll, da sich so im Bereich des Flusslaufs Wiltz ausreichend Platz für eine Bebauung ergibt, und hiermit dem Leitziel „Wunne mat der Wooltz“ entspricht.

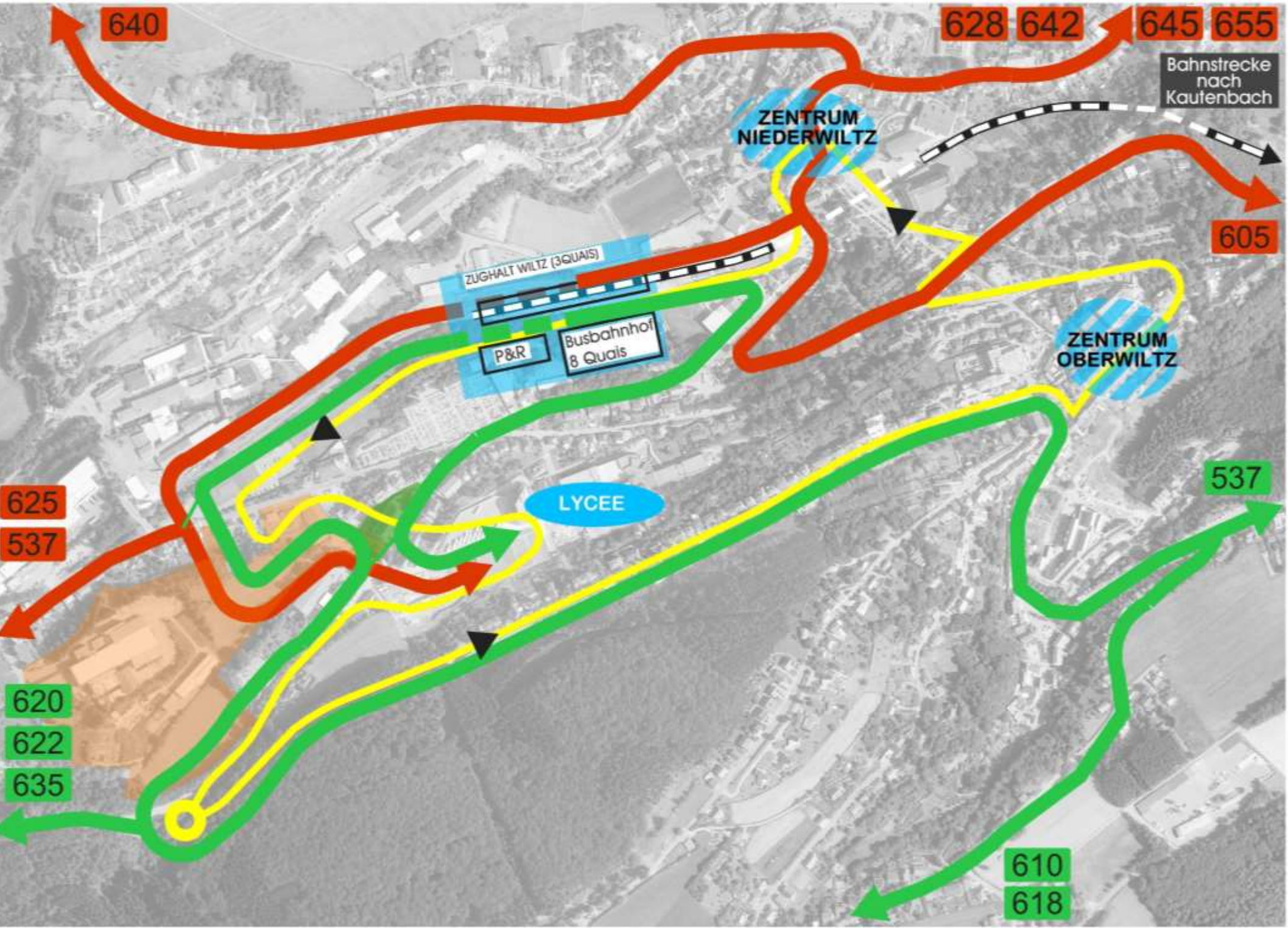
Die Haupteerschlie ungsstra e dient der Erschließung des Gebietes Masterplan „Wunne mat der Wooltz“ und des sich ebenfalls in der Ausarbeitung befindlichen Masterplans „Haargarten“.

Durch die neue Verbindung ab Bahnhof Wiltz über die beiden Planungsgebiete „Wunne mat der Wooltz“ und „Haargarten“ bis zur Kreuzung „Lycée du Nord“ entsteht die Möglichkeit den Busverkehr neu zu organisieren und im Gegensatz zu heute alle Busse aus der Region direkt am Bahnhof halten zu lassen.

Das am Pôle d  change geplante P&R-Gebäude wird über die rue Michel Thilges angedient und somit kein Mehrverkehr auf dem Bahnhofsvorplatz erzeugt.



A.2 Mobilität - Öffentlicher Transport Zug/Bus/P&R  
Angebot Bus [Planung]: Interaktion Buslinien RGTR-Busbahnnhof Lycée- Pôle d'échange



- über Niederwiltz einfahrende RGTR-Busse
- über Oberwiltz/ Schuman einfahrende RGTR-Busse
- RGTR-City Shuttle
- Pôle d'échange Zug / Bus / P&R

Durch den Wegfall der alten Bahnstrecke im Gebiet „Wunne mat der Wooltz“ Richtung Bastogne kann eine neue Straßenverbindung entstehen, die direkte und attraktive Umsteigemöglichkeiten zwischen Bus und Zug schafft.

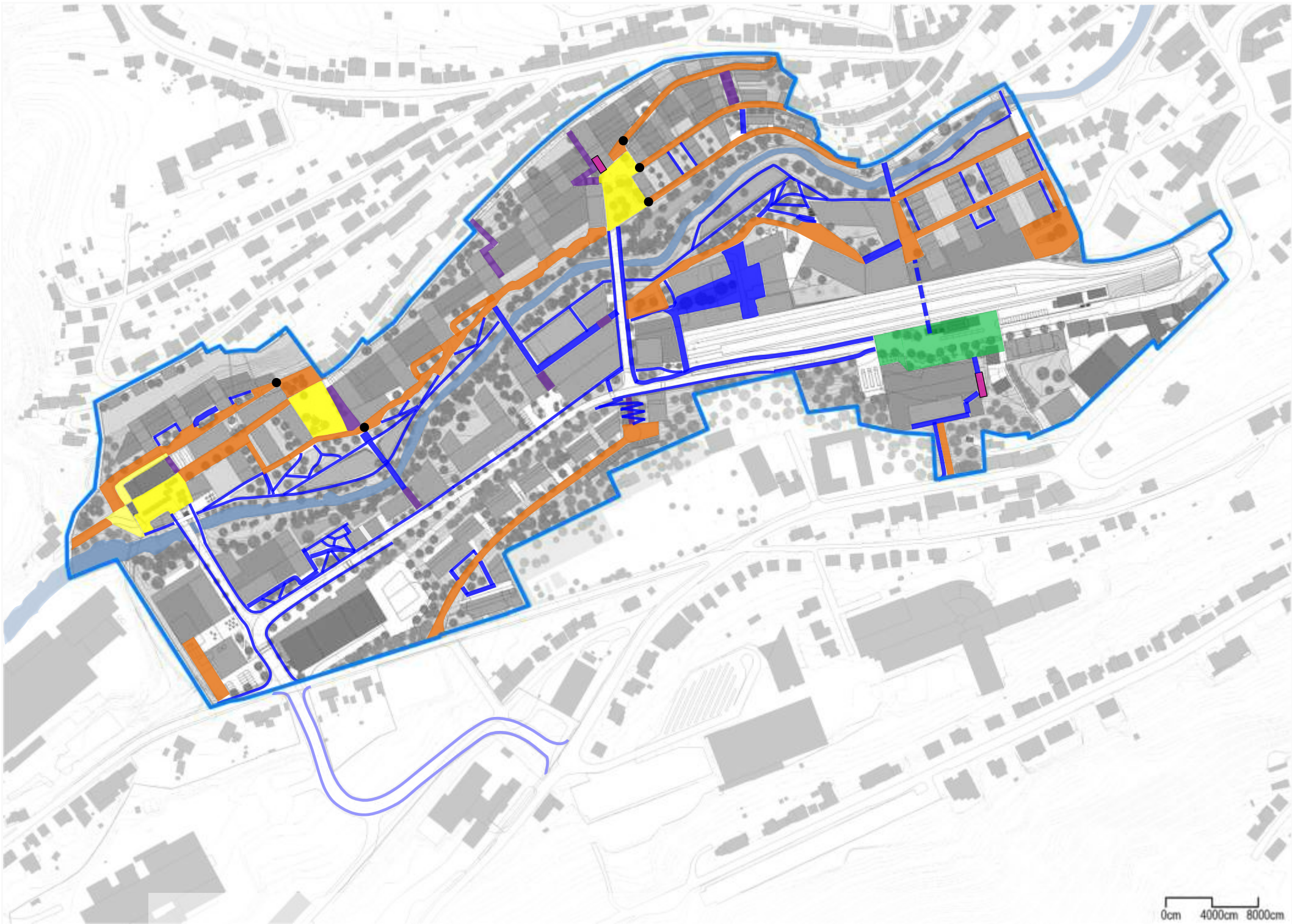
Dank dieser Verlängerung der derzeitigen Sackgasse „CR329a / Av. de la Gare“ über den Bahndamm und die Serpentinstraße bis hin zum Lycée du Nord entsteht in Kombination mit der N12 / rue Michel Thilges quasi ein „Ringverkehr“ der es erlaubt, dass sämtliche RGTR-Linien, sowohl den Zughalt Wiltz als auch den bestehenden Terminus-Busbahnhof am Lycée du Nord andienen.

Dies erlaubt, daß zukünftig jeder RGTR-Bus [aus der Region zum Zughalt Wiltz und wieder zurück] den Bahnhof anfährt und anschließend [wie heute] am Lycée du Nord die notwendigen Terminus- / Pufferzeiten verbringt.



A.2 Mobilität

Integrative Erschließung für die sanfte Mobilität - Hierarchie Straßennetz



- Quartierstraße -Tempo 20 km/h
- Platz am Gare - Tempo 30 oder 20 km/h
- Quartier-Platz - Tempo 20 km/h
- Fußwege
- Unterführung Fuß/ Rad
- Treppen
- Panoramalift
- Absenkbare Poller

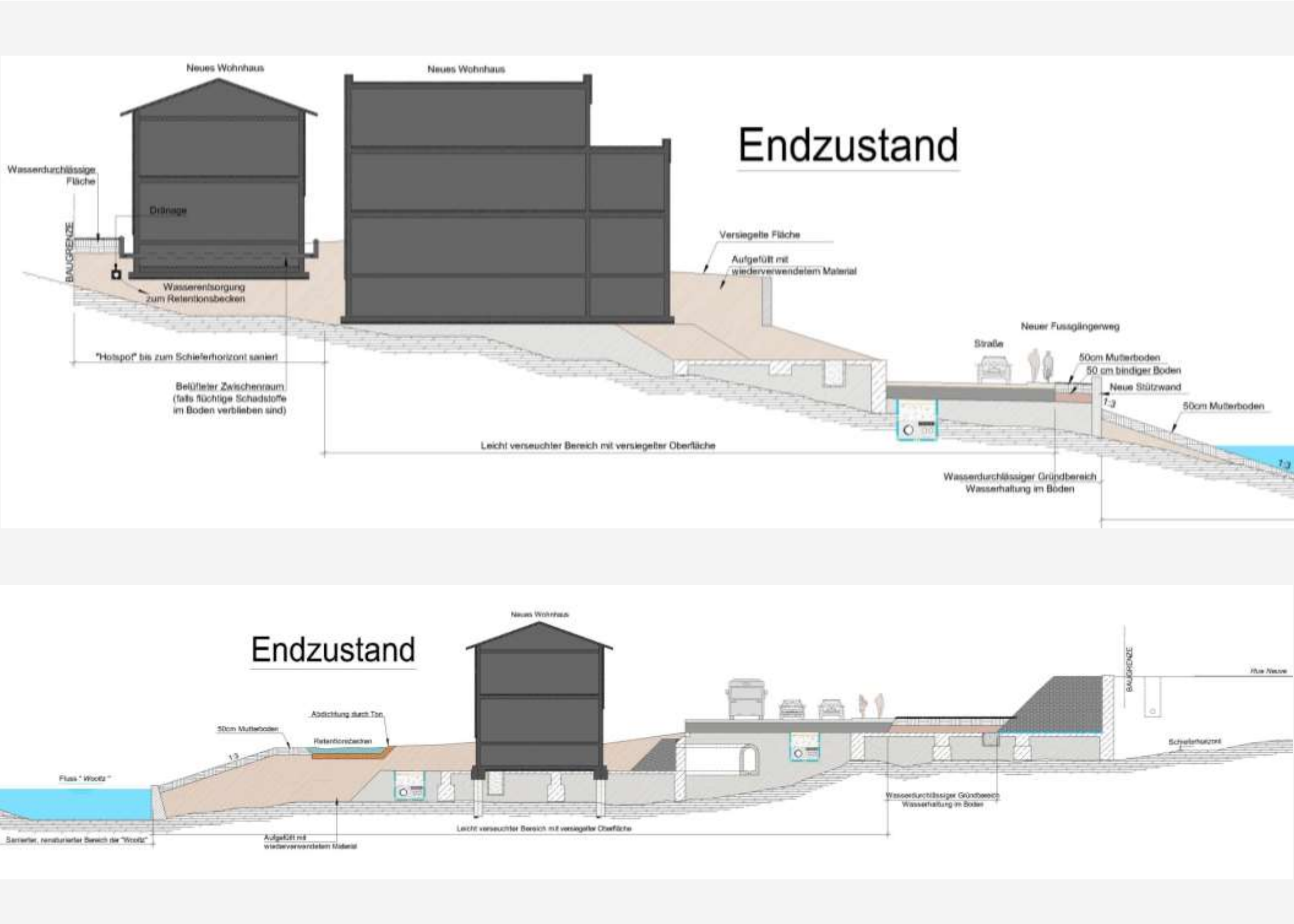
Für die Planung des neuen Wohngebiets „Wunne mat der Wooltz“ wurde als Ziel die Schaffung eines autoarmen Quartiers festgehalten. Voraussetzung für die Einrichtung eines autoarmen Quartiers sind gute Anbindungen an den öffentlichen Transport, sowie die Vernetzung des Gebietes durch Fuß- und Radverbindungen.

Das Wohngebiet „Wunne mat der Wooltz“ selbst aber auch die Interaktion mit dem angrenzenden Stadtgebiet soll einen hohen Grad an Mischnutzung [Wohnen, Arbeit, Schulen, Freizeit, Einkaufen] schaffen, wo im Hinblick auf eine „Stadt der kurzen Wege“ sämtliche Funktionen ohne die Nutzung des Pkw's erreichbar bleiben.

Die Verkehrsflächen sind auf die Mischnutzung durch sanfte Mobilität und motorisierten Verkehr gelegt, wobei im Rahmen des „shared space“ die Verkehrsteilnehmer gleichgestellt werden



A.6 Sanierung  
Komponenten des Sanierungs- und Sicherungskonzeptes  
Ziele



Die Ziele der genannten Maßnahmen können wie folgt definiert werden:

- Entfernung von Kontaminationsschwerpunkten um eine Mobilisierung und Verlagerung von Schadstoffen zu verhindern und den Schutz des Menschen, der Natur und der Gebäudestrukturen zu gewährleisten.
- Minimierung der Sickerwassermengen um die Kontaminationspfade Boden-Sickerwasser, Sickerwasser-Grundwasser und Grundwasser-Oberflächengewässer (Wiltz) zu unterbinden.
- Unterbindung des Kontaminationspfades Boden-Mensch.

Wie anhand der Präsentation des Sanierungs- und Sicherungskonzeptes deutlich wird, fehlen noch Informationen hinsichtlich einiger Standorte innerhalb des Perimeters des Masterplanes.

Es ist deshalb schwierig, ein vollständiges und in allen Details ausgearbeitetes und für alle Bereiche des Projektes anwendbares Konzept auszuarbeiten.

Es wird deshalb zunächst eine Genehmigung angefragt, welche die Grundzüge des Sanierungs- und Sicherungskonzeptes wie vorliegend präsentiert und beantragt.

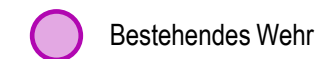
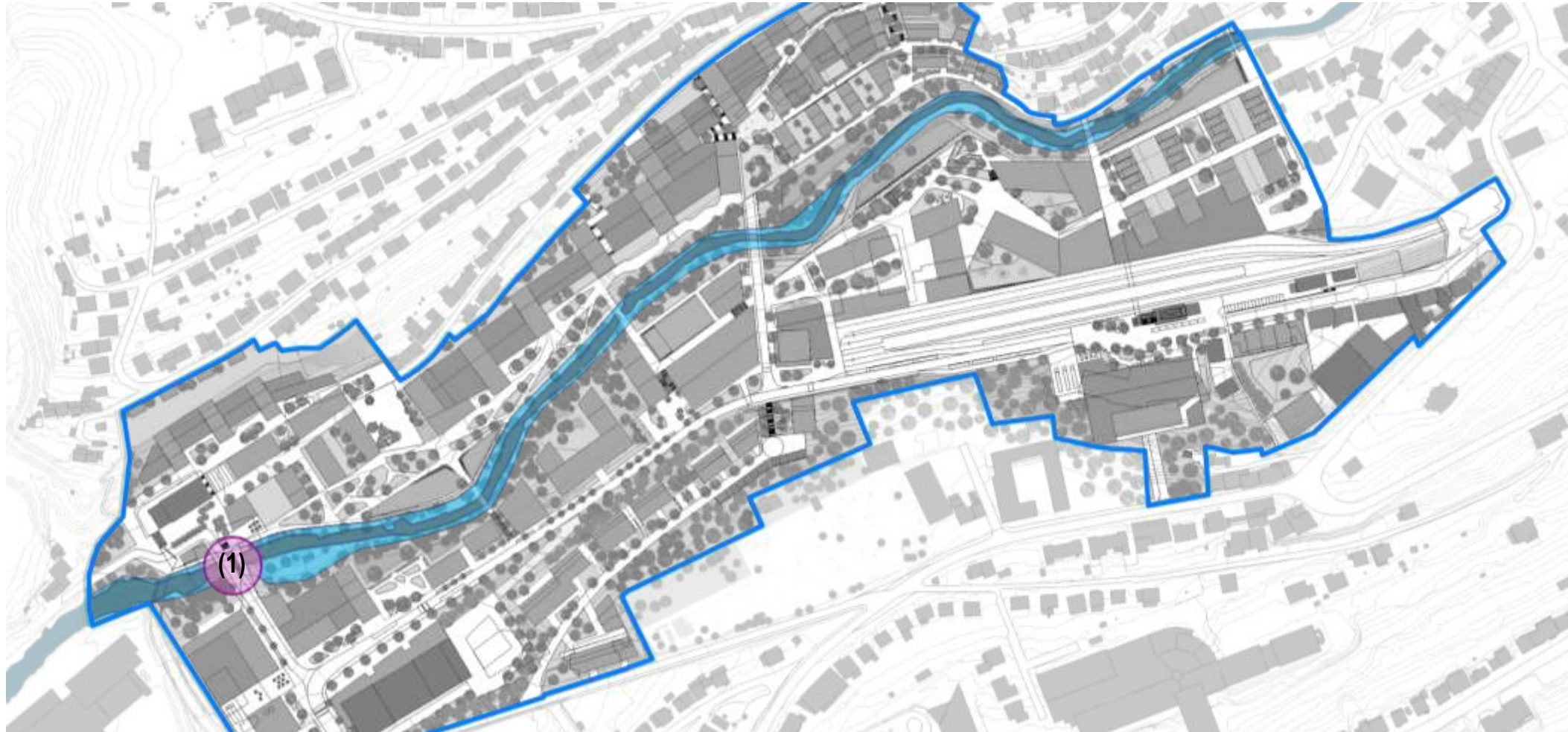
Aufbauend auf diesem generellen Konzept werden dann im Rahmen der einzelnen PAP-Verfahren für die einzelnen Quartiers detaillierte Sanierungspläne ausgearbeitet und zur Genehmigung angefragt.

Hierin werden dann jeweils die für jedes Quartier detaillierten und spezifischen Bedingungen auf Basis der Genehmigung des generellen Sanierungs- und Sicherungskonzeptes beschrieben und definiert und zur Genehmigung angefragt.



## A.5 Wasserwirtschaft

### Renaturierung der Wiltz



Bestehendes Wehr

Abbildung 1: Bestehendes Wehr

Abbildung 2: Leitbild für den geplanten Flussraum

Abbildung 3: Beispiel einer Fischaufstiegsanlage

#### Ziele der Renaturierung:

- Rückbau der menschlichen Eingriffe (Wehr und Ufersicherungen)
- Ökologische Aufwertung der Wiltz und Schaffung eines vielfältigen Lebensraumes
- Strukturelemente der Renaturierung: Aufweitung des Flussbettes, Neugestaltung der Uferböschungen und Schaffung einer Flussinsel
- Wiederherstellung der biologischen Durchgängigkeit durch Absenkung des bestehenden Wehres und Bau einer Fischaufstiegshilfe
- Interaktionen Städtebau – Gewässer durch Einbindung des Flussraums in das Freiraumkonzept



(1)



(2)



(3)

Fotos: (1-3): Schroeder & Associés



## A.3 3D Visualisierung Quartier Public (Q3)



Masterplan „Wunne mat der Wooltz“ Blick Richtung Nordost



## A.3 3D Visualisierung

### Quartier Südhang (Q4)



Masterplan „Wunne mat der Wooltz“ Blick Richtung Nordwest



## A.3 3D Visualisierung

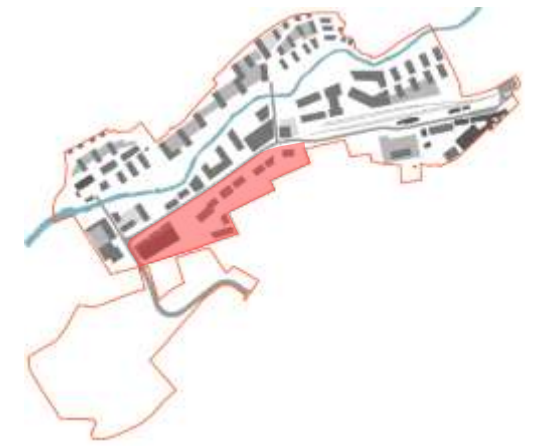
### Quartier Gierwerei (Q5)



Masterplan „Wunne mat der Wooltz“ Blick Richtung Nordwest



## A.3 3D Visualisierung Quartier Nordhang (Q7)



Masterplan „Wunne mat der Wooltz“ Blick Richtung Südwest



## A.3 3D Visualisierung Quartier Ideal (Q6)

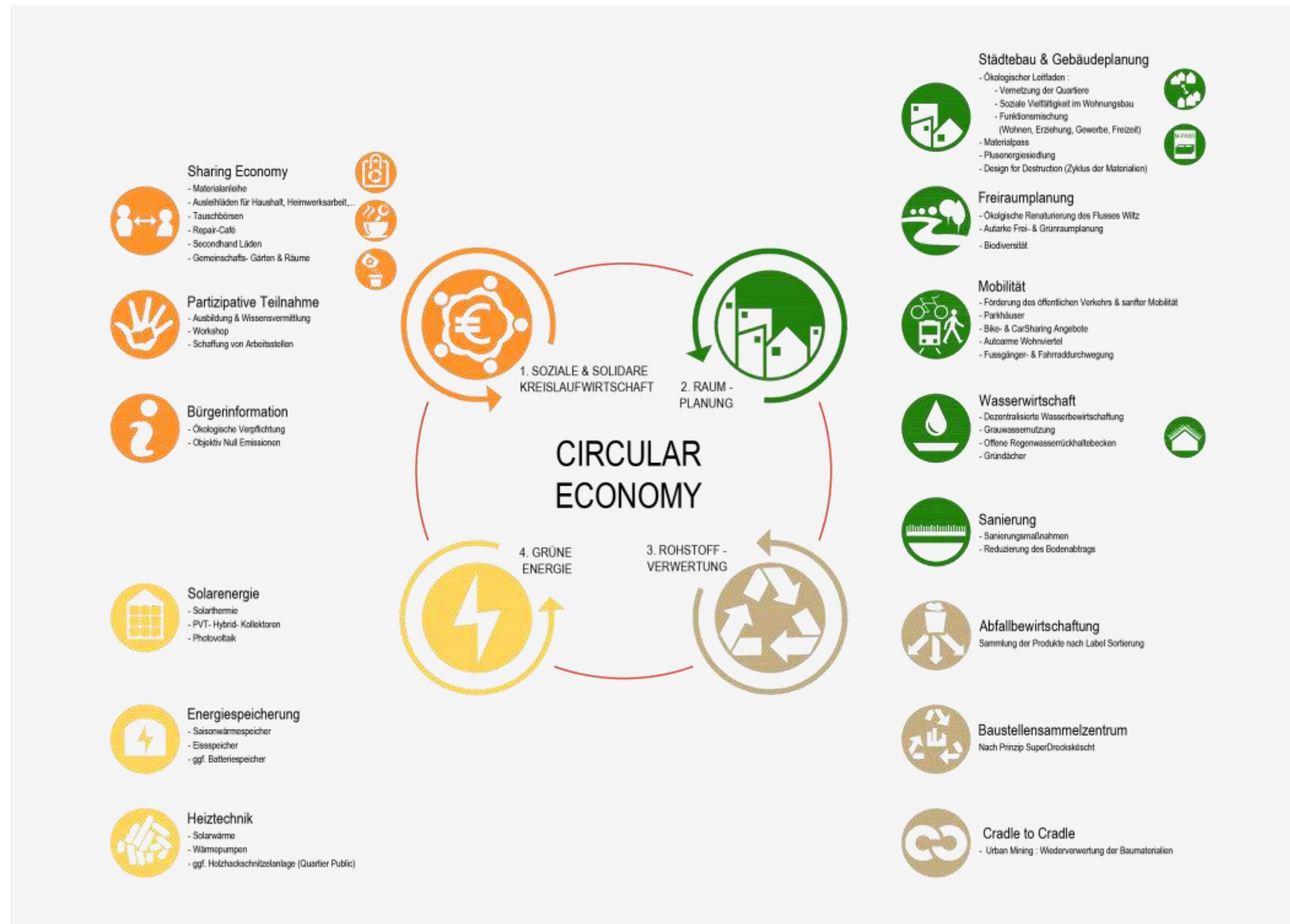


Masterplan „Wunne mat der Wooltz“ Blick Richtung Nordwest



## A.7 Circular economy

### Globales Schema



#### Hauptpunkte Kreislaufwirtschaft:

- Ausarbeitung von 4 **Hauptvisionspunkten** mit insgesamt 14 verschiedenen Unterthemen
- Garantie einer kohärenten und durchgängigen Kreislaufwirtschaft
- Erhalt einer Gesamtvision

#### Hauptpunkte:

- 1. Soziale & Solidare Kreislaufwirtschaft**
  - Sharing Economy
  - Partizipative Teilnahme
  - Bürgerinformation
- 2. Raumplanung**
  - Städtebau & Gebäudeplanung / Materialpass
  - Freiraumplanung
  - Mobilität
  - Wasserwirtschaft
  - Sanierung
- 3. Rohstoffverwertung**
  - Abfallbewirtschaftung
  - Baustellensammelzentrum
  - Cradle to cradle
- 4. Grüne Energie**
  - Solarenergie
  - Energiespeicherung
  - Heiztechnik



## A.7 Circular economy

### Schwerpunkte mit Pilotcharakter



#### Schwerpunkte Kreislaufwirtschaft:

- Ausarbeitung von Hauptthemen mit folgenden Unterpunkten
- Schwerpunkte für Entwicklung und Ausführung der Pilotprojekte
- Zukunftsweisende nationale und internationale Bedeutung

Pilotprojektcharakter in Bezug auf:

1. **Sharing Economy**
2. **Materialpass**
3. **Mobilität**



A.7 Circular economy  
Thematik im Lageplan



- Sonderfunktion, zentrale Informationsstelle für Kreislaufwirtschaft
- Bürgerinformationszentrum + Sharing Economy
- Partizipative Teilnahme
  - Ausbildung & Wissensvermittlung
  - Workshop
- Gemeinschaftsräume
- Gemeinschaftsgarten
- Freiraumplanung
- Wasserwirtschaft
- Gemeinschaftsparking
- VeloSharing
- Abfallbewirtschaftung (Label Sortierung)
- Solarenrgie
- Saisonspeicher



B. Phasierung des Masterplans 'Wunne mat der Wooltz' Quartierseinteilung



Renaturierung Wiltz / Flusspromenade

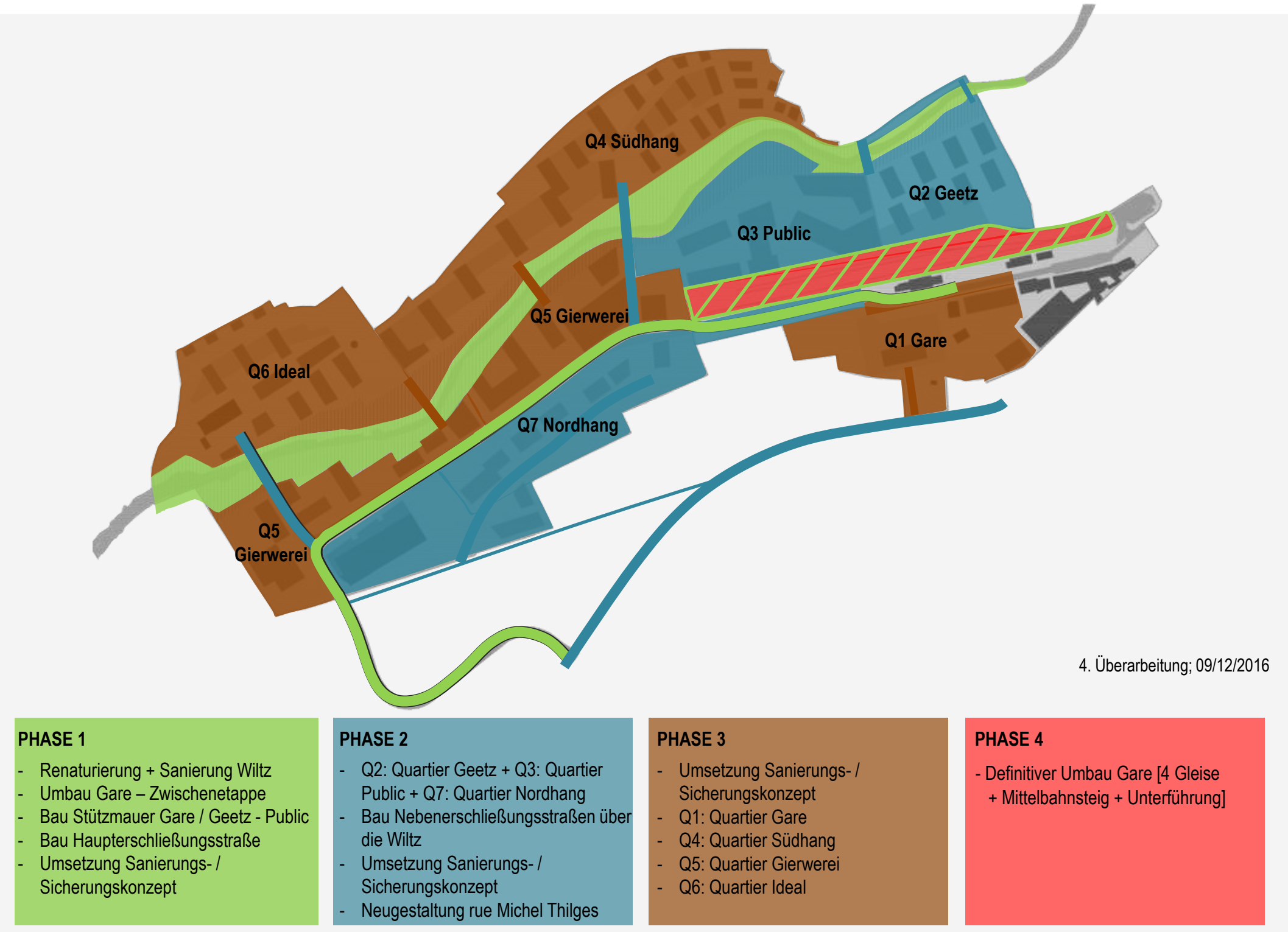
- 1: Quartier Gare
- 2: Quartier Geetz
- 3: Quartier Public
- 4: Quartier Südhang
- 5: Quartier Gierwerei
- 6: Quartier Ideal
- 7: Quartier Nordhang
- 8: Quartier Haargarten

- Masterplan „Wunne mat der Wooltz“:**
- Einteilung in 7 Teilquartiere
  - Zusätzliches Quartier für den Masterplan „Haargarten“
- Zonierung ermöglicht**
- Variabilität in der Ausführung
  - Variabilität in der Planung
  - Maximale Flexibilität in der Ausarbeitung
  - Phasierung



B. Phasierung des Masterplans 'Wunne mat der Wooltz'

Voraussichtliche Phasierung



**Phase 1**  
Um dem Ziel gerecht zu werden, dass sowohl die Renaturierung der Wiltz, als auch der öffentliche Transport bereits bei Fertigstellung der ersten PAP's umgesetzt bzw. in Funktion sind, gilt es mit deren Umsetzung in der ersten Phase zu beginnen. Hierbei muss der frühere Schienenstrang in Richtung Bastogne zurückgebaut werden. Als Vorbereitung für die ersten PAP's [Geetz und Public] muss mit dem Bau der Stützmauer im Bereich des Bahnhofs frühzeitig begonnen werden. Der Bahnhof muss provisorisch umgebaut werden, damit in der zweiten Phase mit der Weiterführung der zukünftigen Staatsstraße hin zum Bahnhofsvorplatz [+ Anschluss an den CR239a / av. de la Gare] begonnen werden kann.

**Phase 2**  
Teil 2 der HAUPTerschließungsstraße und die zweite Nebenerschließungsstraße werden parallel mit den prioritär zu behandelnden PAP's [Q2: Geetz, Q3: Public und Q7: Nordhang] erstellt. Auch in Bezug auf die notwendigen Infrastrukturarbeiten kann die Phasierung eingehalten werden, dazu muss das Quartier Nordhang an den Kanal des Quartiers Public und Geetz angeschlossen werden.

**Phase 3**  
Prinzipiell können sämtliche anderen Quartiere im Anschluss an die prioritär zu entwickelnden PAP's entwickelt werden.

**Phase 4**  
Durch den kurzfristigen provisorischen Umbau des Bahnhofs kann der definitive Umbau des Bahnhofs inkl. Unterführung nach dem Umbau des Stellwerks Ettelbruck erfolgen.





# Zusammenarbeit mit 19 Administrationen

|                                                                                                                                                         |                                                                                                 |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Ville de Wiltz [AC Wiltz]</b><br>5 personnes                                                                                                         | <b>Adiministartion des Ponts et Chaussées [PCH]</b><br>3 personnes                              |
| <b>Ministère de la Fonction Publique et de la Reforme Administrative [MFPRA] – Cellule de facilitation Urbanisme &amp; Environnement</b><br>2 personnes | <b>Administration de l’Environnement [AEV]</b><br>4 personnes                                   |
| <b>Ministère du Logement [ML]</b><br>2 personnes                                                                                                        | <b>Administration de la Nature et des Forêts [ANF]</b><br>2 personnes                           |
| <b>Ministère de l’Intérieur [MI]</b><br>3 personnes                                                                                                     | <b>Chemins de Fer Luxembourgeois [CFL]</b><br>3 personnes                                       |
| <b>Ministère du Développement Durable et des Infrastructures [MDDI] – Département des travaux publics</b><br>1 personne                                 | <b>CFL-IMMO</b><br>2 personnes                                                                  |
| <b>Ministère du Développement Durable et des Infrastructures [MDDI] – Département des transports</b><br>1 personne                                      | <b>SuperDrecksKëscht [SDK]</b><br>4 personnes                                                   |
| <b>Ministère du Développement Durable et des Infrastructures [MDDI] – Département de l’aménagement du territoire</b><br>3 personnes                     | <b>Syndicat Intercommunal de Dépollution des Eaux résiduaires du Nord [Siden]</b><br>1 personne |
| <b>Ministère du Développement Durable et des Infrastructures [MDDI] – Département de l’environnement</b><br>2 personnes                                 | <b>Creos Luxembourg S.A.</b><br>5 personnes                                                     |
| <b>Ministère de l’Économie [ME]</b><br>1 personne                                                                                                       | <b>My Energie G.I.E.</b><br>3 personnes                                                         |
| <b>Administration de la Gestion de l’Eau [AGE]</b><br>9 personnes                                                                                       |                                                                                                 |





## C. Kosten und Timing

### Kennzahlen Masterplan ‘Wunne mat der Wooltz’

- **25,5 ha** Perimeter Masterplan ‘Wunne mat der Wooltz’
  - Öffentlicher Raum **52%** [öffentliche versiegelte Flächen, öffentliche Grünflächen, Regenrückhaltebecken, Landschaftspark, CFL-Zone/ Bahnhof]
  - Privatraum **48%** [private versiegelte Flächen, private Grünflächen, bebaute Grundflächen]
- Gesamt BGF [Bruttogeschossfläche] **233 250 m²**
  - BGF FdL **178 525 m²**
- 782 Wohneinheiten insgesamt [davon **700 WE FdL**]
- **1800** Einwohner insgesamt

### Kennzahlen Masterplan ‘Haargarten’

- **8,3 ha**
- **220** Wohneinheiten
- **500** Einwohner

### TOTAL

- **33,8 ha**
- **+/- 1000 Wohneinheiten**
- **+/- 2300 Einwohner**





Masterplan „Wunne mat der Wooltz“ Blick Richtung Ost

merci