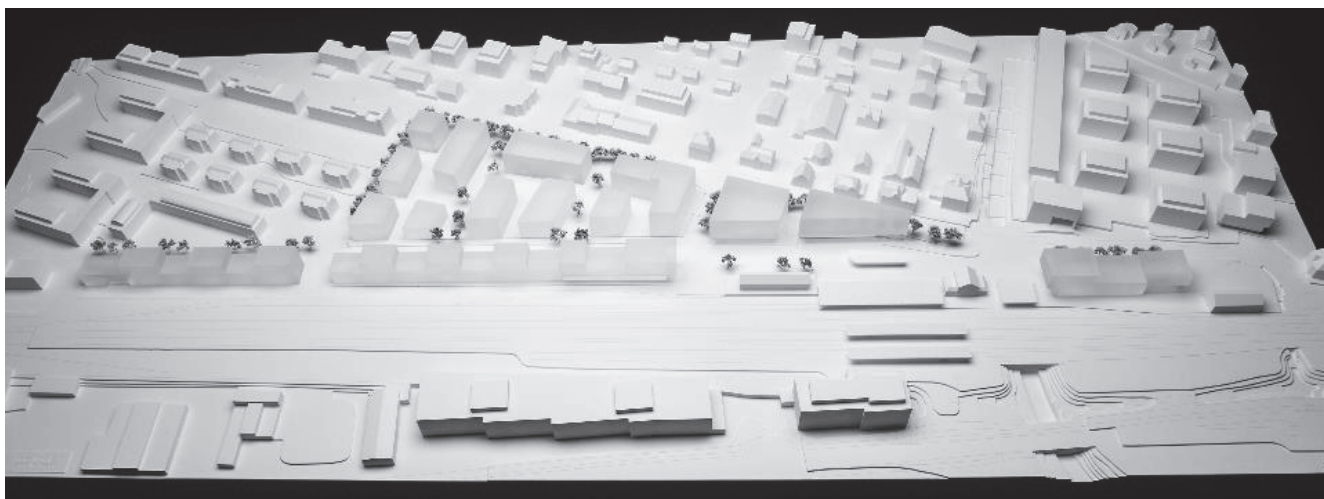


# Gestaltungsplan Bahnhofareal & Teiländerung Nutzungsplanung ( § 8, 15<sup>bis</sup> & 38<sup>bis</sup> BNO-E), öffentliche Mitwirkung nach § 3 BauG

öffentliche Informationsveranstaltung vom 21. August 2018

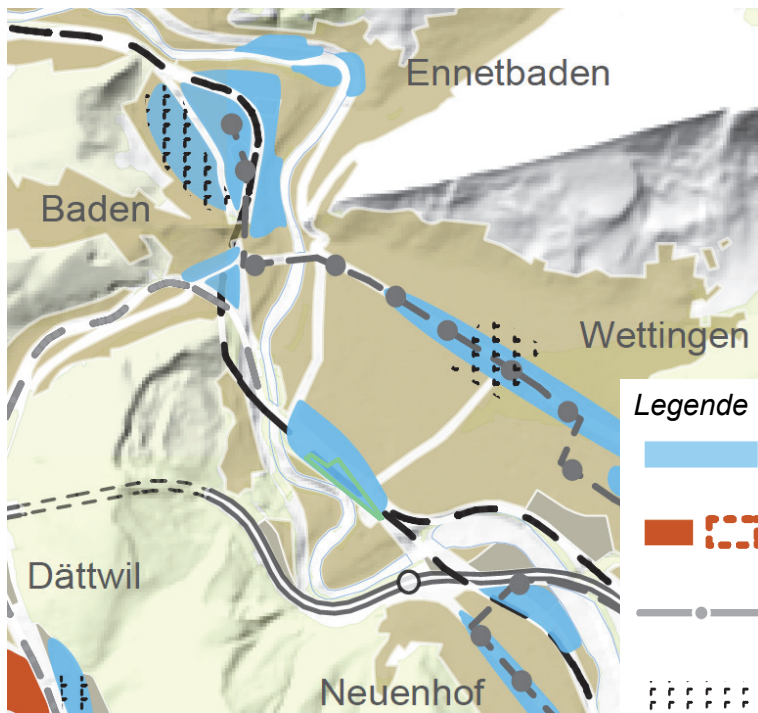


Das Bahnhofareal heute

## Perimeter und Eigentumsverhältnisse



## Auftrag aus übergeordneter Planung



Baden Regio: Regionales Raumentwicklungskonzept, Teilplan Siedlung, Vision 2030

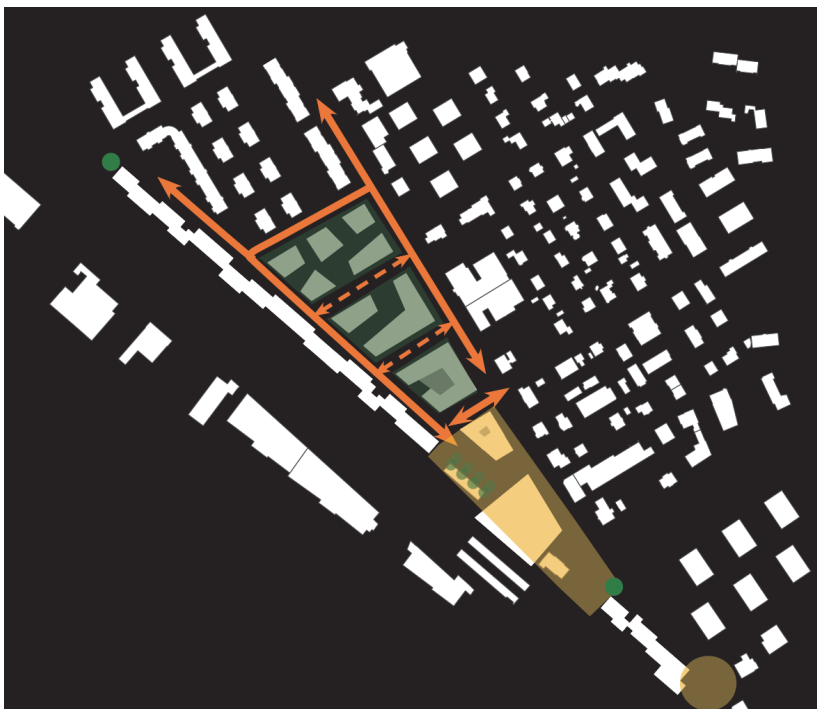
### Legende (Auszug)

- Ausgeprägte Innenentwicklung
- Siedlungserweiterung kurzfristig (von reg. Bedeutung)
- Aufwertung Strassenraum entlang Trasse Limmattalbahn
- Gebiete mit Hochhäusern als ortsbildprägende Bebauung

3

Testplanung 2010/11, Team Bauart et al.

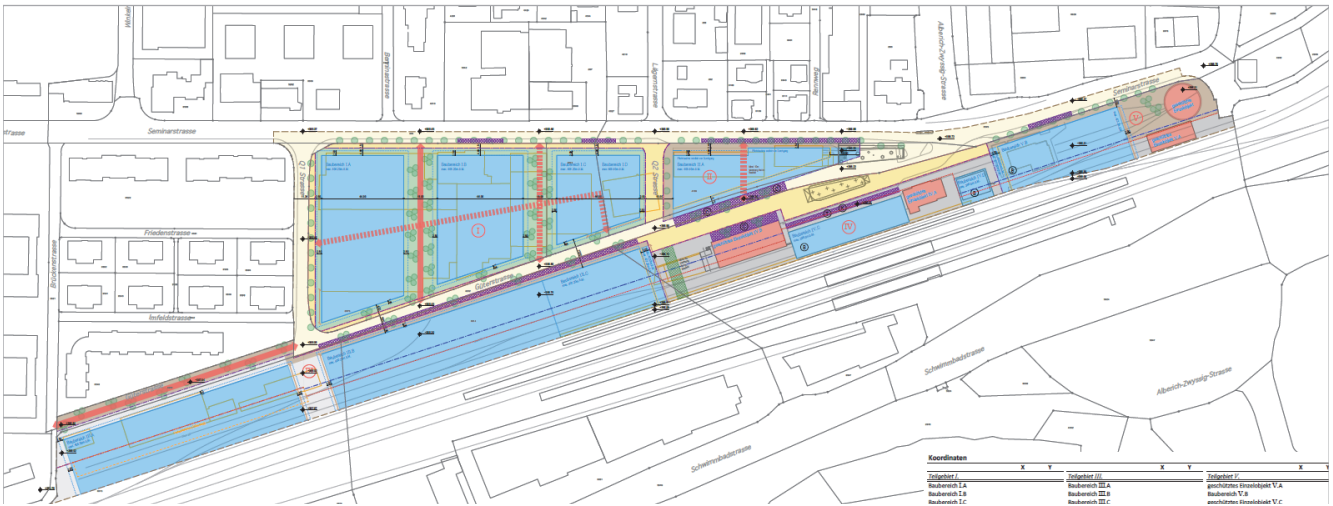
## Konzept (Städtebau, Freiraum, Nutzungen, Verkehr)



- Engmaschiges Wegnetz führt best. Achsen weiter
- Grundgerüst: öffentliche Freiräume (Bahnhofplatz, Platz bei Drehscheibe), attraktive Strassenräume & schützenswerte Gebäude
- Grundgerüst definiert mögliche Baubereiche
- Dichte & Öffentlichkeitsgrad steigt in Richtung Bahnhofplatz; in Gegenrichtung steigt Grünanteil
- Längsbauten entlang SBB schützen Hinterlieger

4

# Gestaltungsplan Bahnhofareal



## Gestaltungsplan Bahnhofareal

# Bestandteile

**Gestaltungsplan (GP) 1:500**

**Sondernutzungsvorschriften (SNV)**

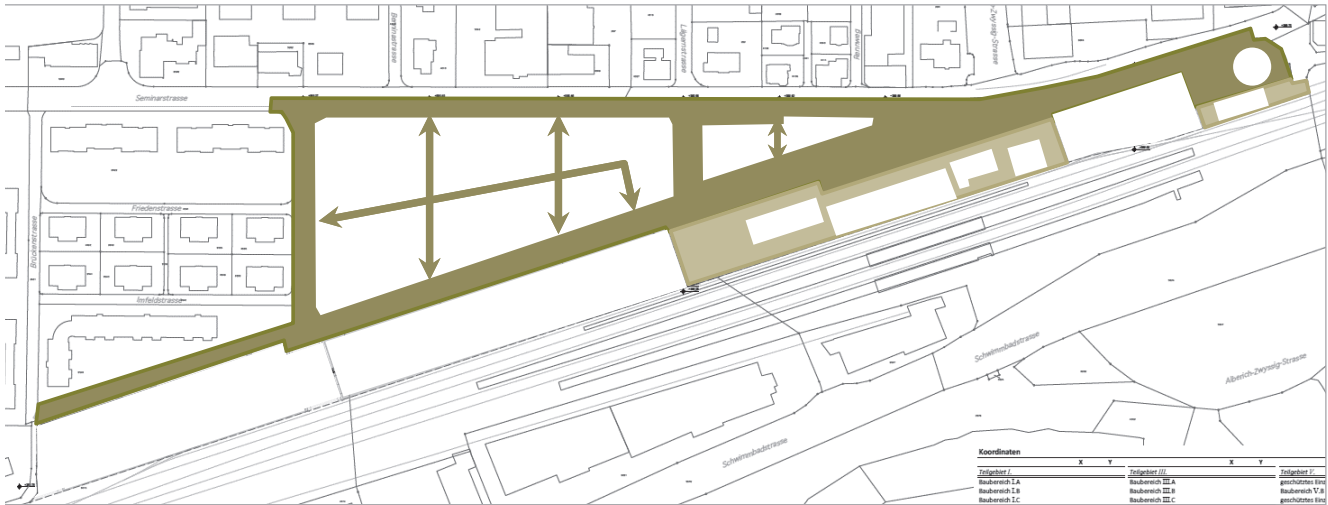
Verbindlich

**Richtkonzept**

**Planungsbericht**

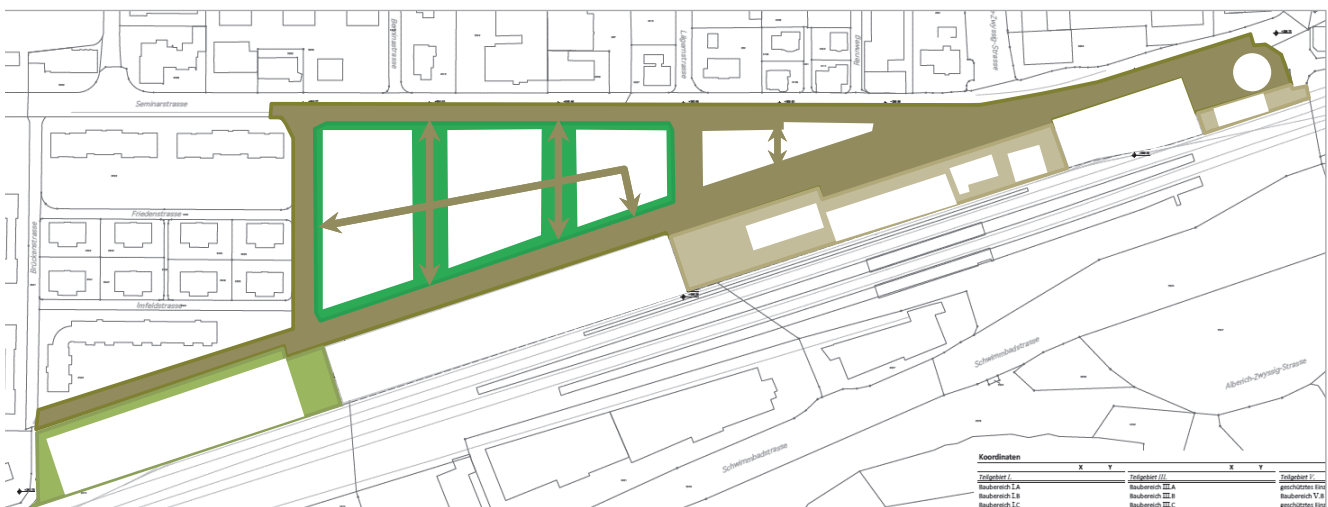
Wegleitend

# Öffentlich zugänglicher Raum



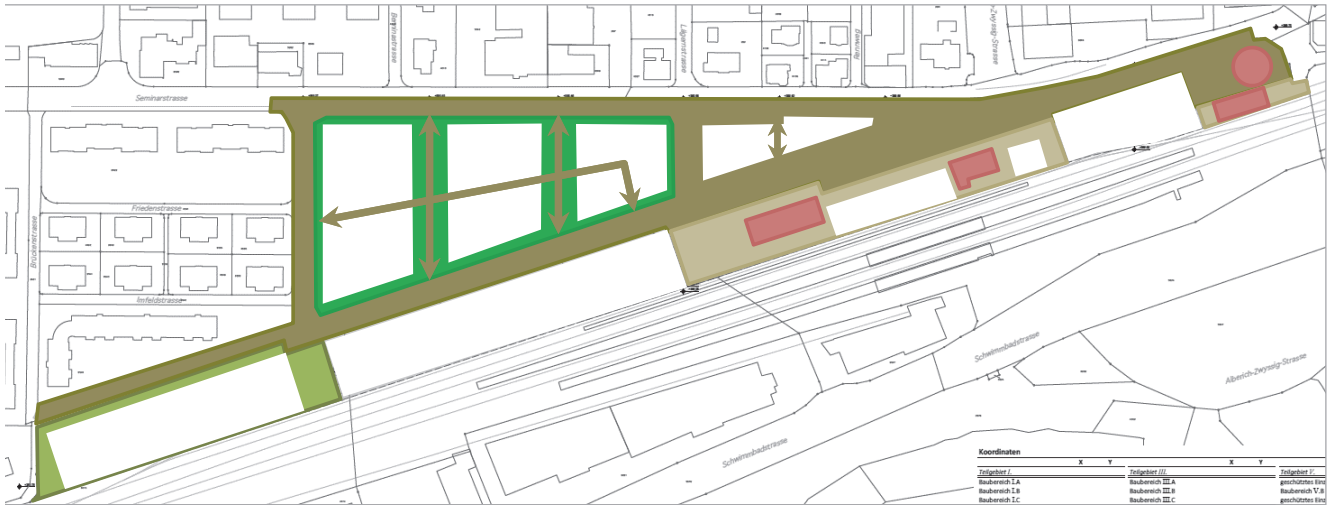
- Öffentlich Strassenraum / öffentlich zugängliche Freifläche
- Öffentlich zugängliche SBB-Freifläche
- Öffentliche Fuss- / Velowege

# Umgebungsflächen



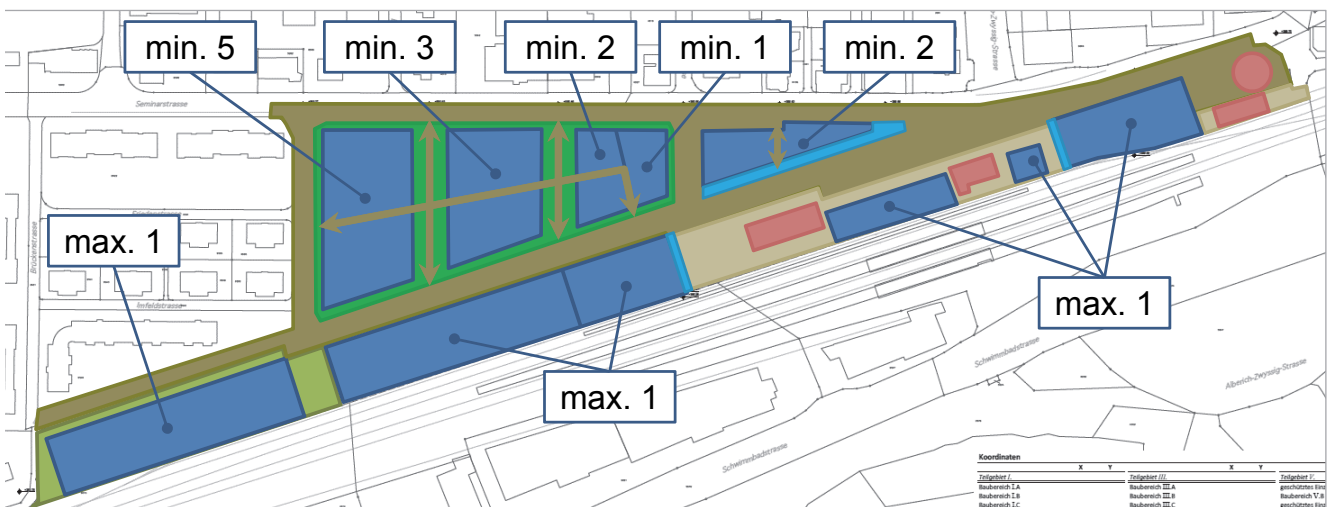
- Grünraum
- Private Umgebungsfläche

# Geschützte Gebäude



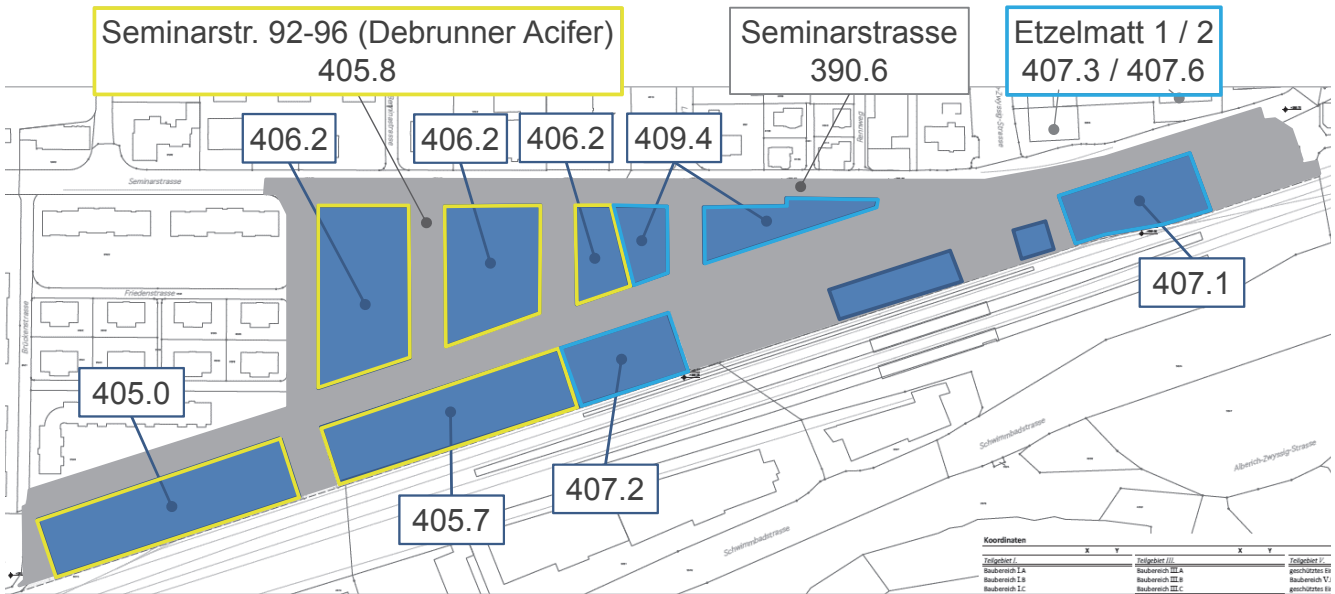
Geschützte Einzelobjekte (gem. Bau- & Nutzungsordnung):  
Lokremise mit Drehscheibe, Aufnahmegebäude & Güterschuppen

# Baubereiche



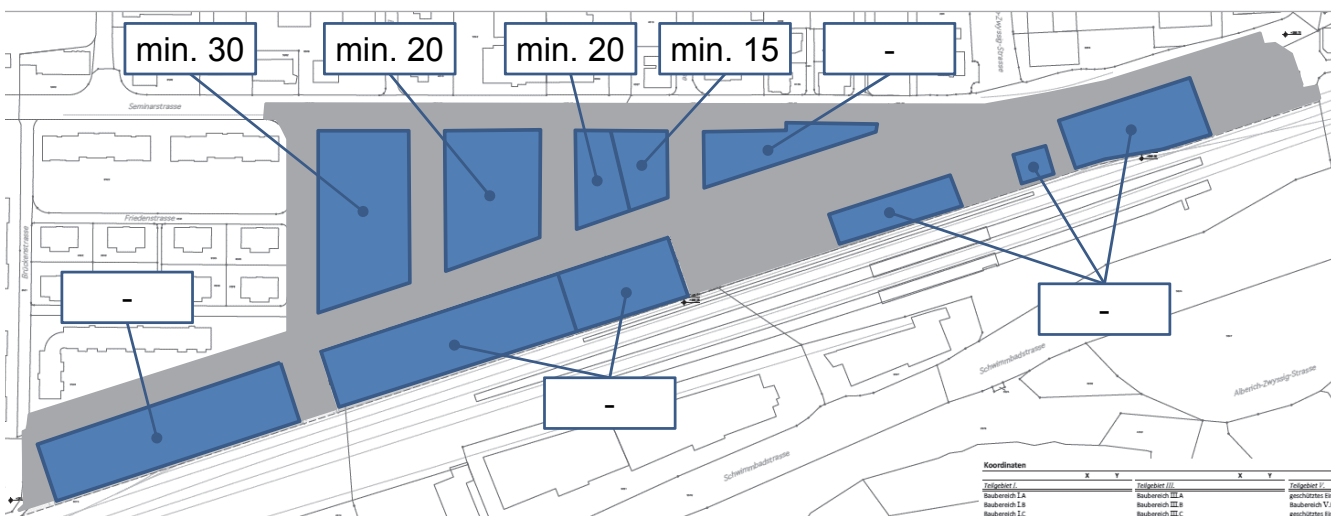
- Max. Ausdehnung der Baubereiche im Erdgeschoss / 1. OG
- Max. Auskragung der Baubereiche ab 2. OG (gem. § 6 Abs. 3 SNV)
- Anzahl Gebäude pro Baubereich (gem. § 7 Abs. 1 SNV)

# Vorschriften zur Eingliederung ins Ortsbild



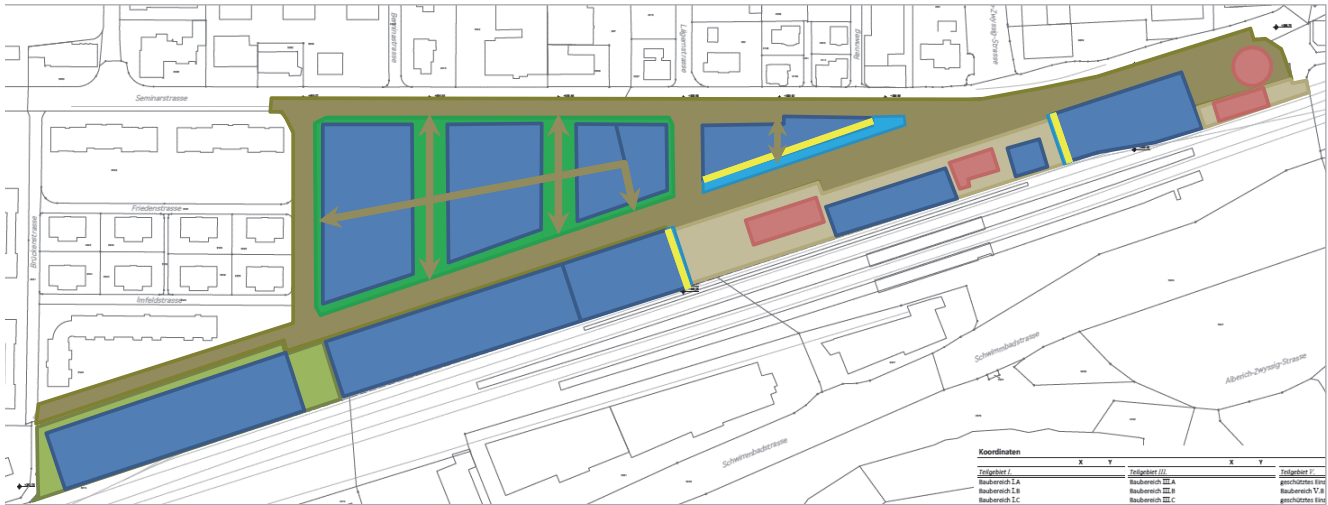
- 405.8 Referenzhöhen neuerer Bestandesgebäude / Strassenraum (in m.ü.M.)
- 406.2 Max. Gebäudehöhe (in m.ü.M.)

# Vorschriften zum Aussenraum in Baubereichen



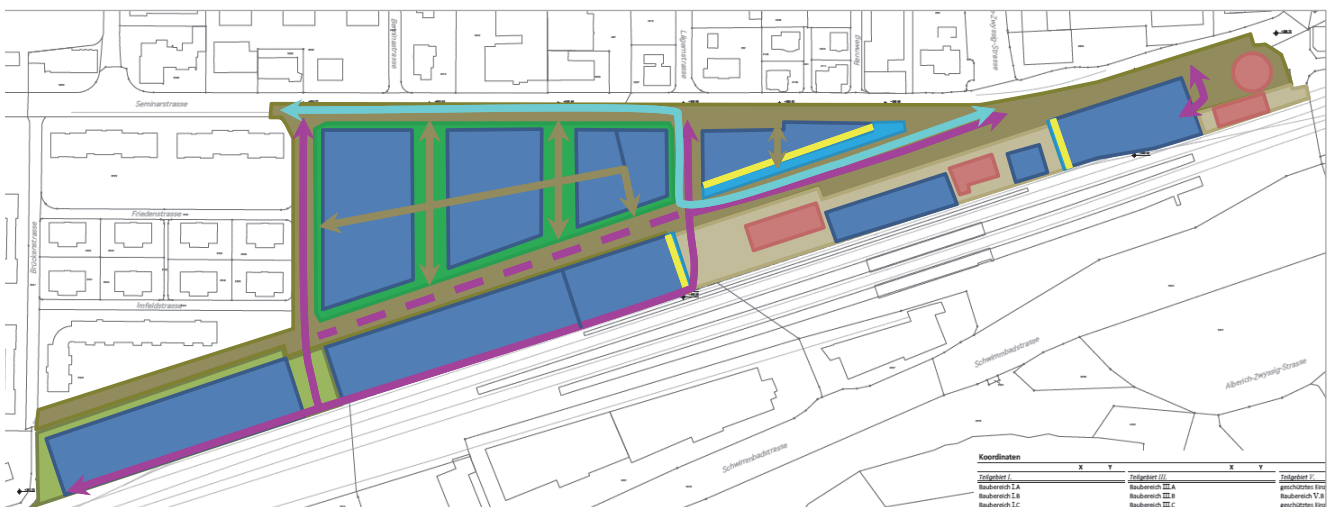
- mind. 30 min. nicht überbaubare Hoffläche (in % der Baubereichsfläche)
- Keine Vorgabe

# Publikumsorientierte Erdgeschoss-Nutzungen



— Publikumsorientierte Nutzungen im Erdgeschoss (mit «Laufkundschaft»)

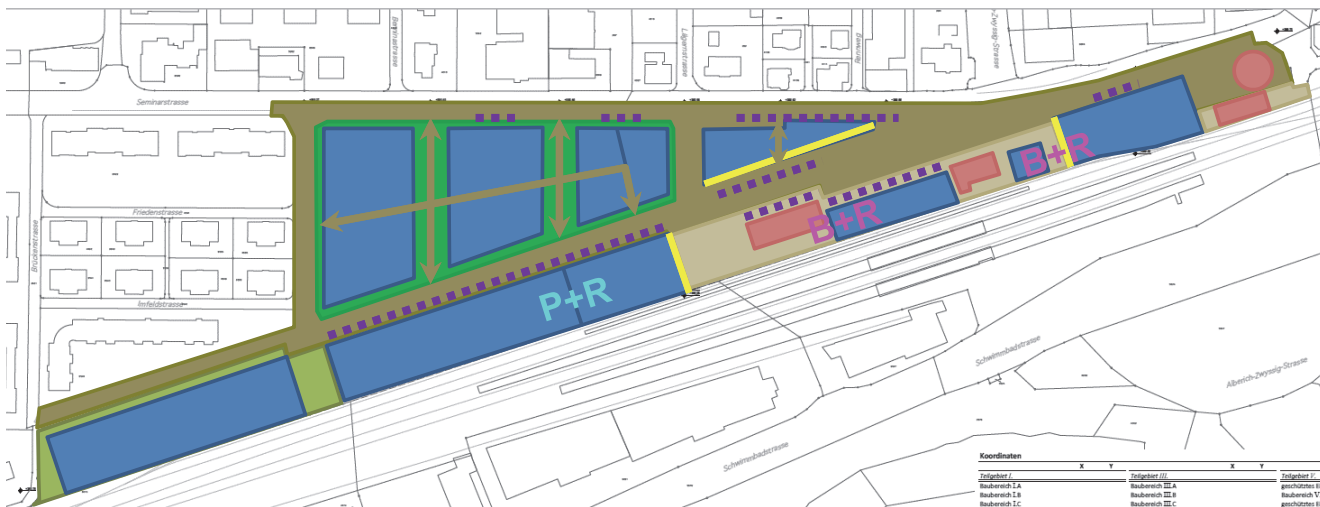
# Anlieferung und öffentlicher Verkehr



↔ Anlieferung LKW (> 3,5 t)  
- - - Anlieferung max. 3,5 t  
↔ Öffentlicher Verkehr (Bus)

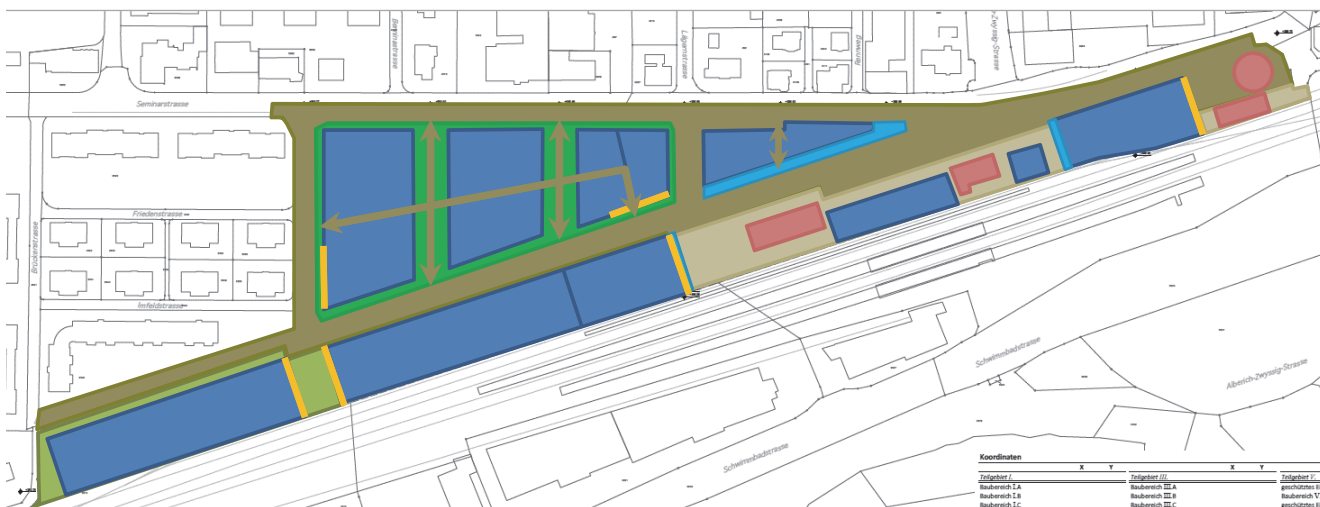
} gem. § 11 SNV

# Öffentliche Parkierung



- ..... Mögliche Standorte für allg. zugängliche Parkplätze (motorisierter Verkehr)
- P+R** Möglicher Standort für Park + Ride-Anlage (gem. § 10 SNV)
- B+R** Mögliche Standorte für Bike + Ride-Anlage (gem. § 12 SNV)

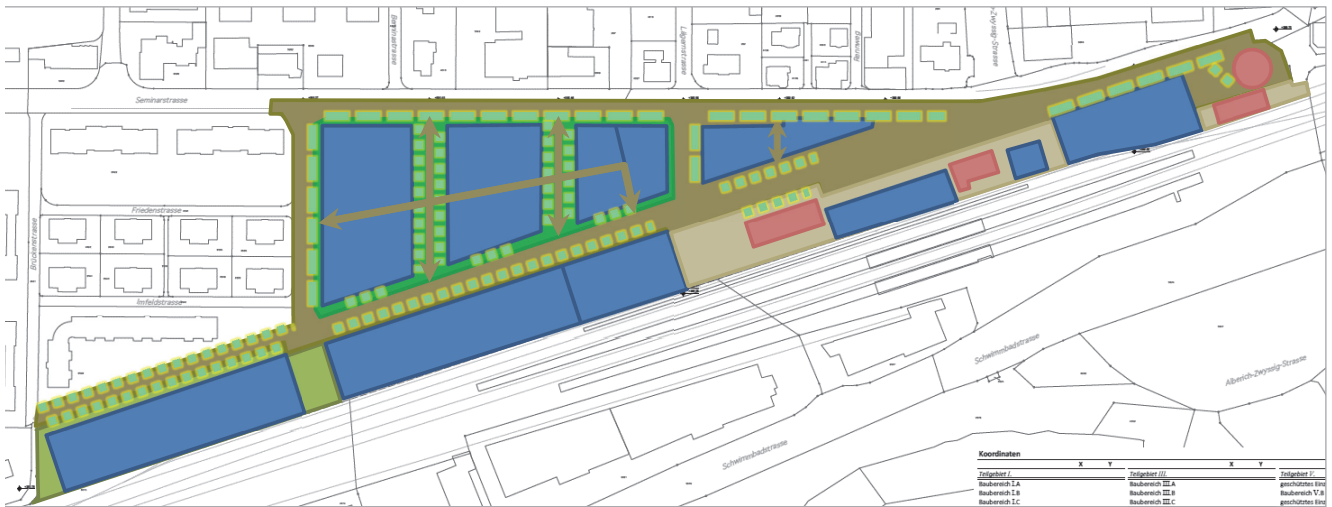
# Private Parkierung



- Zulässige Ein-/Ausfahrtsbereiche zu unterirdischen Parkierungsanlagen



# Baumkonzept

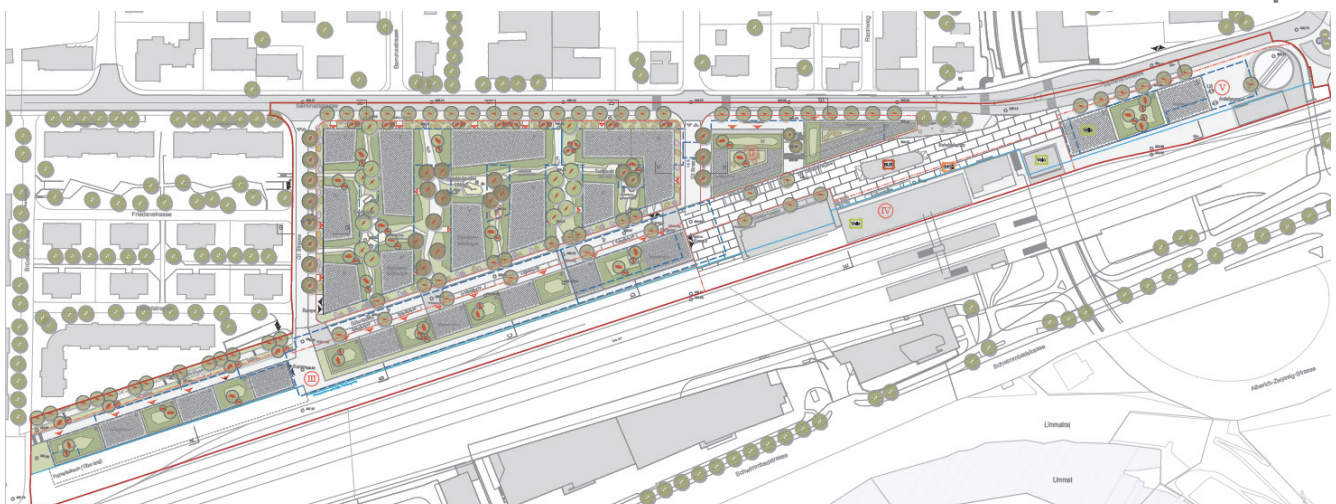


- - - - - Baumreihen
- . . . . . Baumgruppen / Einzelbäume



# Richtkonzept Bahnhofareal

## Freiraumkonzept

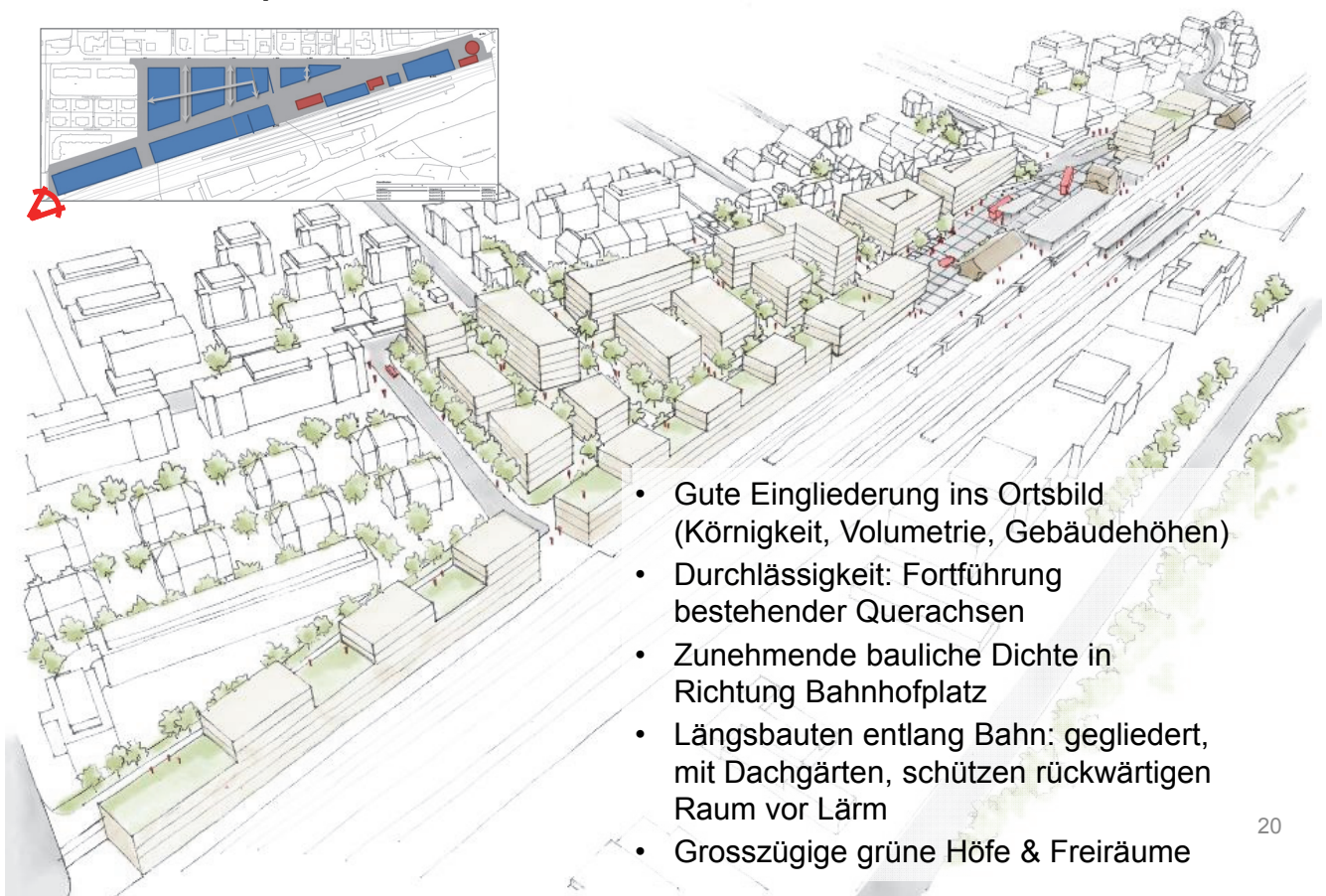


# Das Richtkonzept

- ... weist exemplarisch die Umsetzbarkeit der Planungsvorschriften des GP nach («Machbarkeit»).
- ... ist Grundlage für die Qualitätssicherung der nachgelagerten Verfahren & damit Massstab für Wettbewerbe & Bauprojekte («Referenz»).
- ... besteht aus den vier Teilen
  - 1) Städtebau
  - 2) Freiräume
  - 3) Verkehr & Erschliessung
  - 4) Umwelt

19

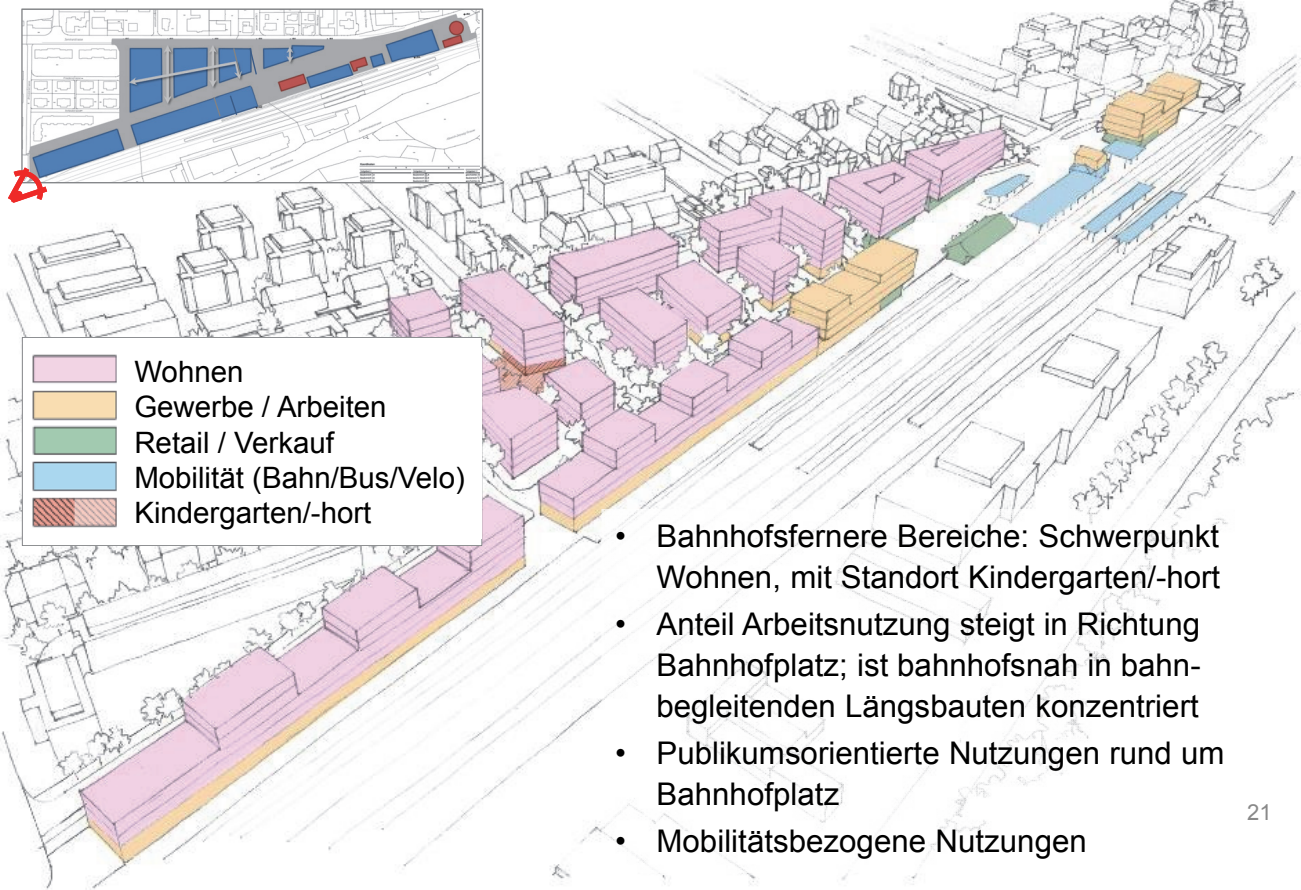
## Richtkonzept: Übersicht



- Gute Eingliederung ins Ortsbild (Körnigkeit, Volumetrie, Gebäudehöhen)
- Durchlässigkeit: Fortführung bestehender Querachsen
- Zunehmende bauliche Dichte in Richtung Bahnhofplatz
- Längsbauten entlang Bahn: gegliedert, mit Dachgärten, schützen rückwärtigen Raum vor Lärm
- Grosszügige grüne Höfe & Freiräume

20

## Richtkonzept: Nutzungsverteilung



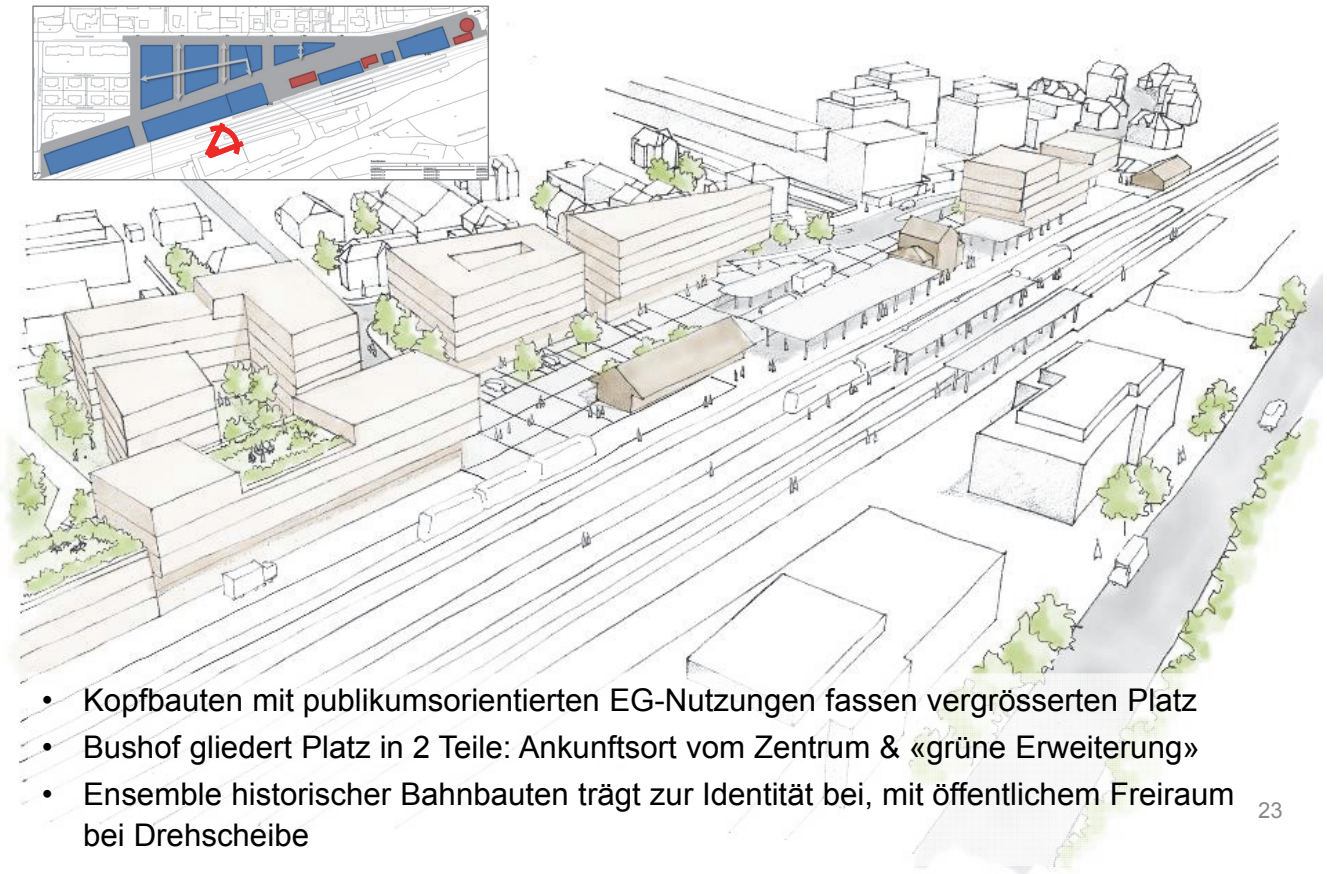
21

## Richtkonzept: Teil Nord



22

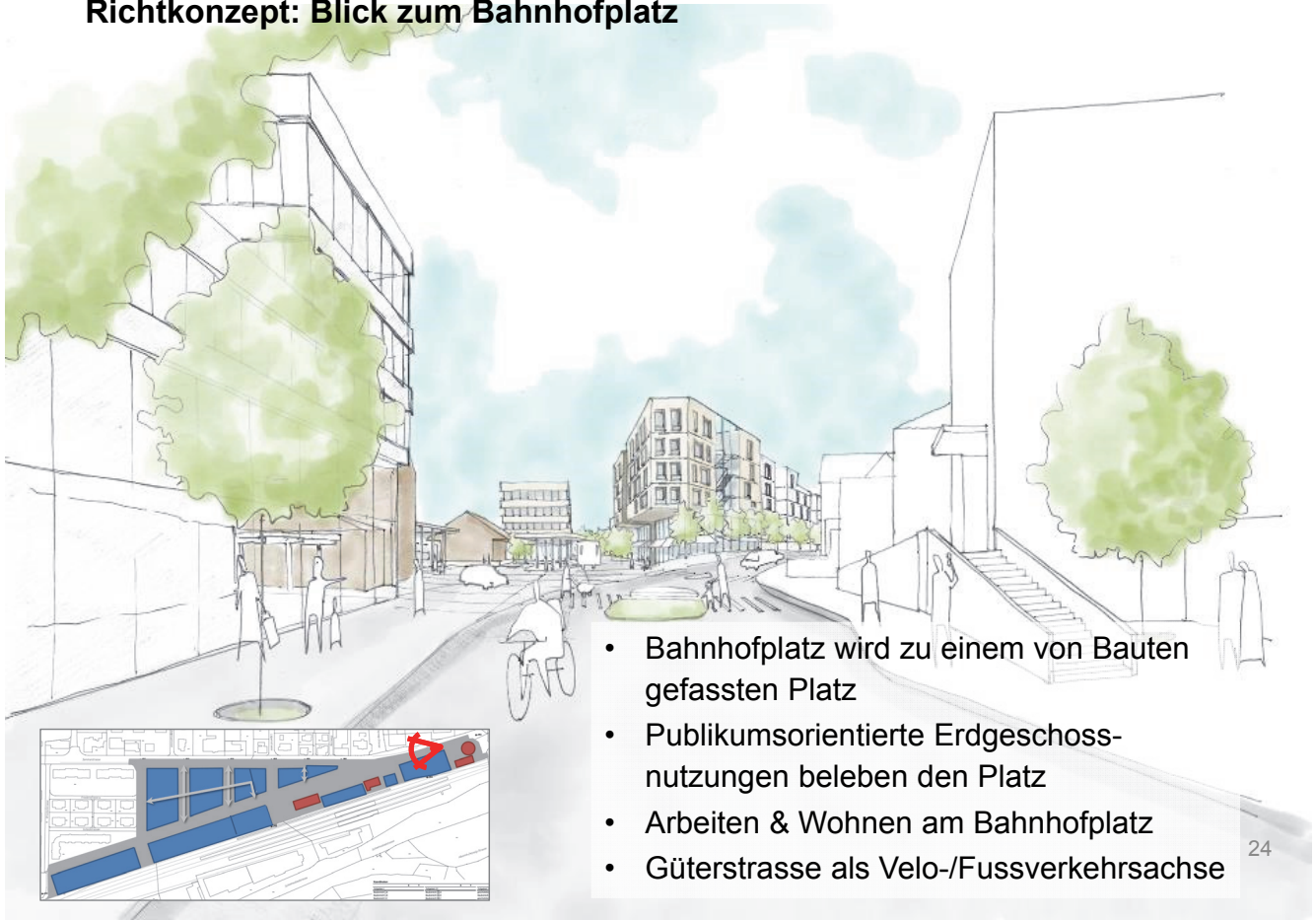
## Richtkonzept: Bahnhofplatz / Teil Süd



- Kopfbauten mit publikumsorientierten EG-Nutzungen fassen vergrößerten Platz
- Bushof gliedert Platz in 2 Teile: Ankunftsort vom Zentrum & «grüne Erweiterung»
- Ensemble historischer Bahnbauten trägt zur Identität bei, mit öffentlichem Freiraum bei Drehscheibe

23

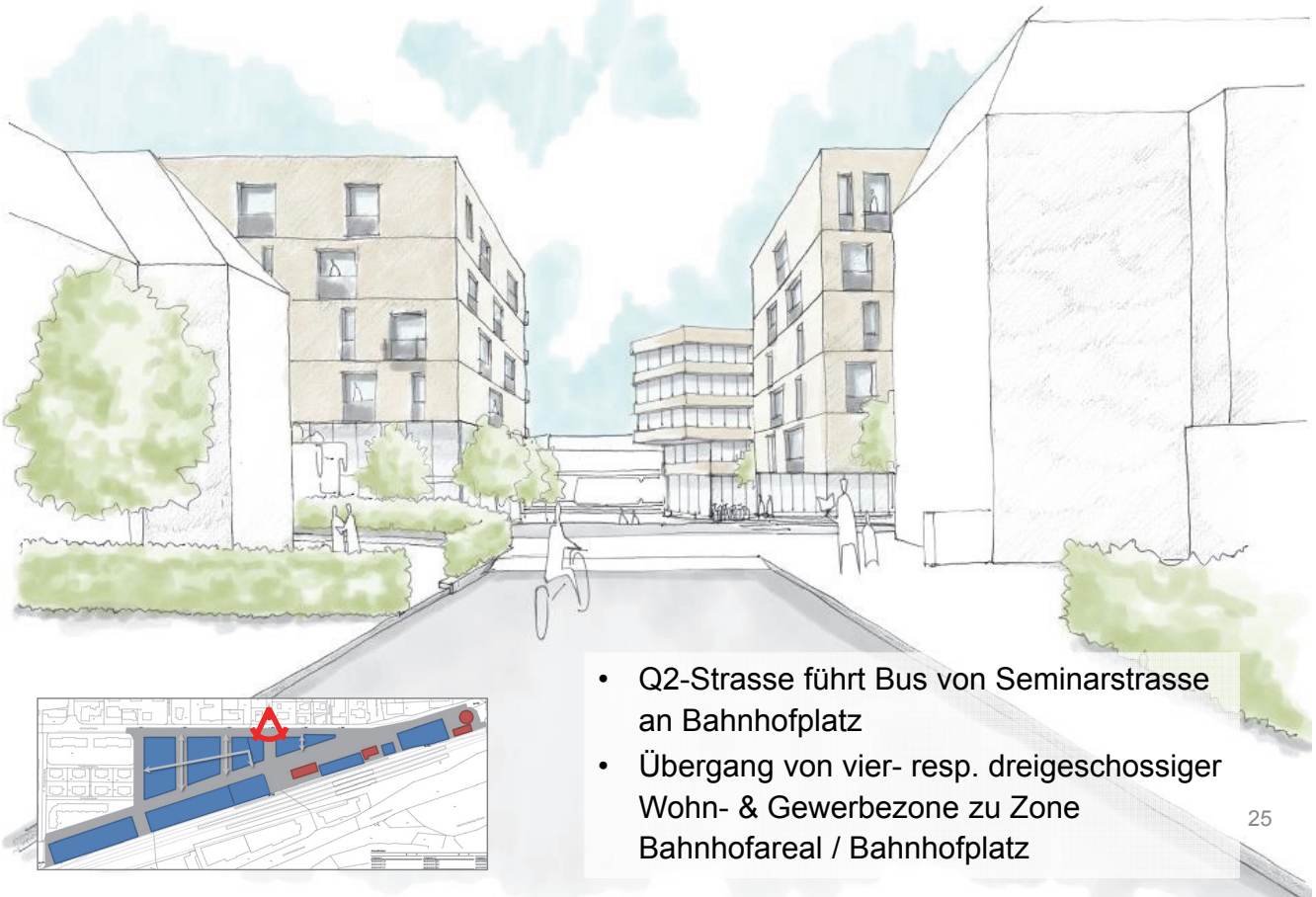
## Richtkonzept: Blick zum Bahnhofplatz



- Bahnhofplatz wird zu einem von Bauten gefassten Platz
- Publikumsorientierte Erdgeschossnutzungen beleben den Platz
- Arbeiten & Wohnen am Bahnhofplatz
- Güterstrasse als Velo-/Fussverkehrsachse

24

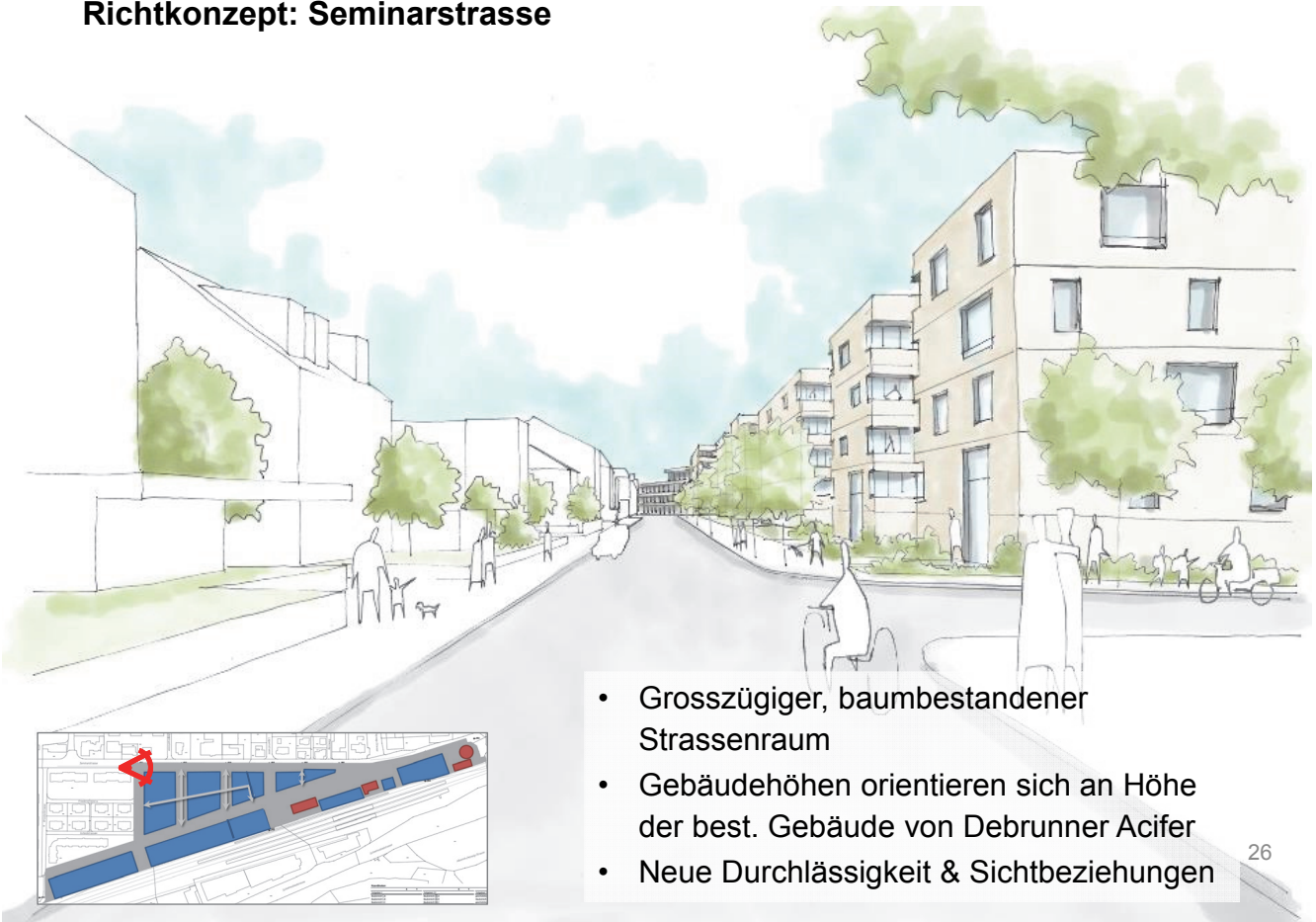
## Richtkonzept: Q2-Strasse



- Q2-Strasse führt Bus von Seminarstrasse an Bahnhofplatz
- Übergang von vier- resp. dreigeschossiger Wohn- & Gewerbezone zu Zone Bahnhofareal / Bahnhofplatz

25

## Richtkonzept: Seminarstrasse

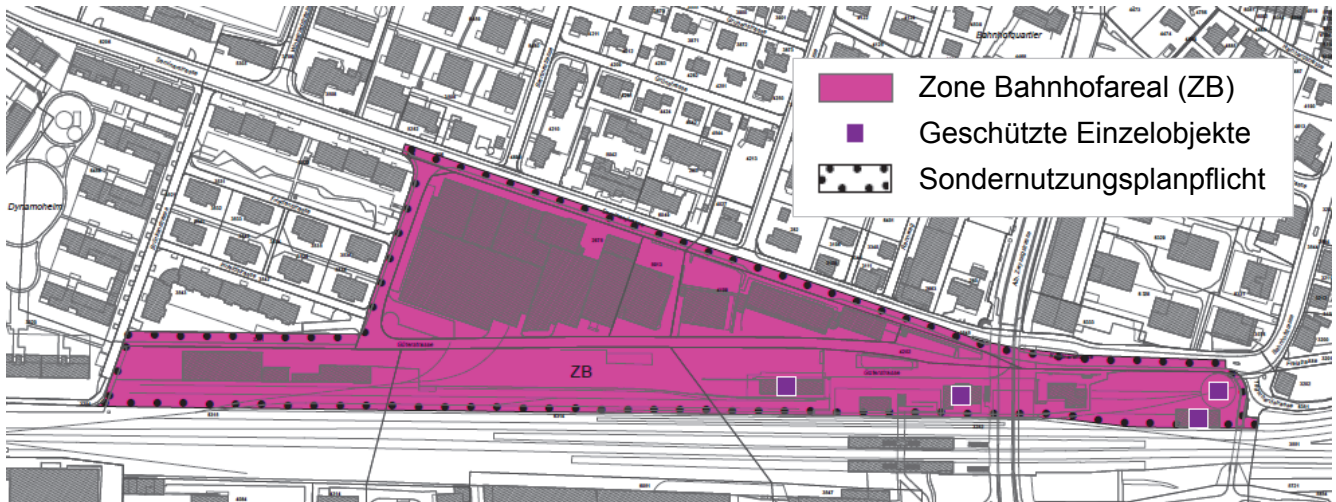


- Grosszügiger, baumbestandener Strassenraum
- Gebäudehöhen orientieren sich an Höhe der best. Gebäude von Debrunner Acifer
- Neue Durchlässigkeit & Sichtbeziehungen

26

## Teiländerung Nutzungsplanung

- Bahnhofareal ( § 8 BNO-E)
- Arbeitszone Jura-/Tägerhardstrasse ( § 15<sup>bis</sup> BNO-E)
- Ausgleich von Planungsvorteilen ( § 38<sup>bis</sup> BNO-E)



## Kommunale Grundlagen: Freiraumkonzept & kommunaler Gesamtplan Verkehr



*Freiraumkonzept; Legende (Auszug)*

- Urbaner Siedlungsraum
- Urbaner Strassenraum
- Grüner Siedlungsraum in hoher Dichte
- Grosszügiger, homogen durchgrünter Strassenraum
- Grüner Siedlungsraum in moderater Dichte
- Freiraumverbindungsachse, wichtige Fuss-/Veloverbindung
- / ■ Plätze / Orientierungsorte
- Pärke / Sportanlagen / Grünräume

## Mitwirkung nach § 3 Baugesetz



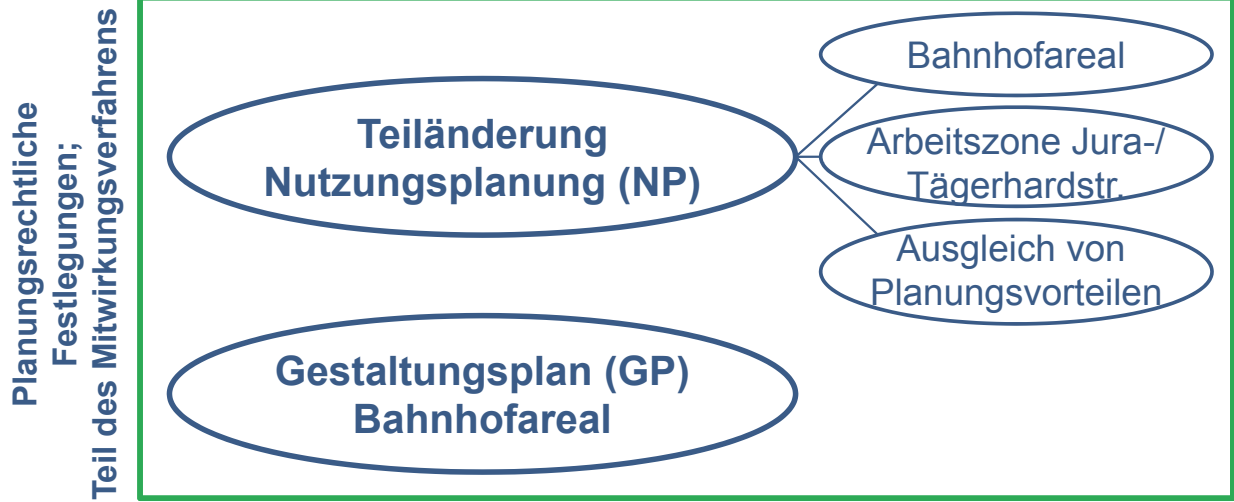
Mitwirkung nach § 3 Baugesetz

### Wer kann Stellung nehmen?

Alle Interessierten, unbesehen von Wohnsitz oder Art/Grad der Betroffenheit, d.h.

- Anwohnerinnen & Anwohner
- Bewohnerinnen & Bewohner von Wettingen
- Arbeitnehmende
- Organisationen (Vereine, Parteien, Verbände, etc.)
- etc.

# Wozu kann ich Stellung nehmen?



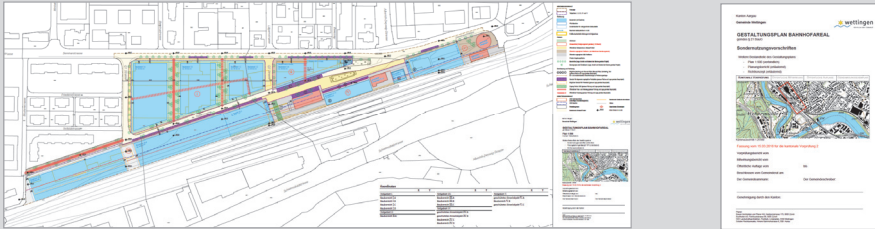
Operative Umsetzung



## Wozu kann ich Stellung nehmen?

### A) Gestaltungsplan

*Verbindlich*



Gestaltungsplan (GP) 1:500      Sondernutzungsvorschriften (SNV)

*Wegleitend*



Richtkonzept      Planungsbericht



# Teiländerung Nutzungsplanung

*Verbindlich*

**Bauzonenplan**                      **Bau- & Nutzungsordnung (Synopsis)**

The top section contains two screenshots. The left one is a 'Bauzonenplan' (building zone plan) showing a map with various colored zones and a legend. The right one is a 'Bau- & Nutzungsordnung (Synopsis)' (building and use order synopsis), which is a table with multiple columns and rows of text.

*Wegleitend*

**Planungsbericht**

The bottom section contains a single screenshot of a 'Planungsbericht' (planning report), which is a document with a title page and a small map.

# Wo finde ich weitere Erklärungen?

Ab Mittwoch 22. August 2018:

[www.wettingen.ch/entwicklungsplanung](http://www.wettingen.ch/entwicklungsplanung)

## Wie nehme ich Stellung?

Mitwirkungsverfahren (Auflagefrist) vom  
**Mittwoch, 22. August bis Donnerstag, 27. September 2018**

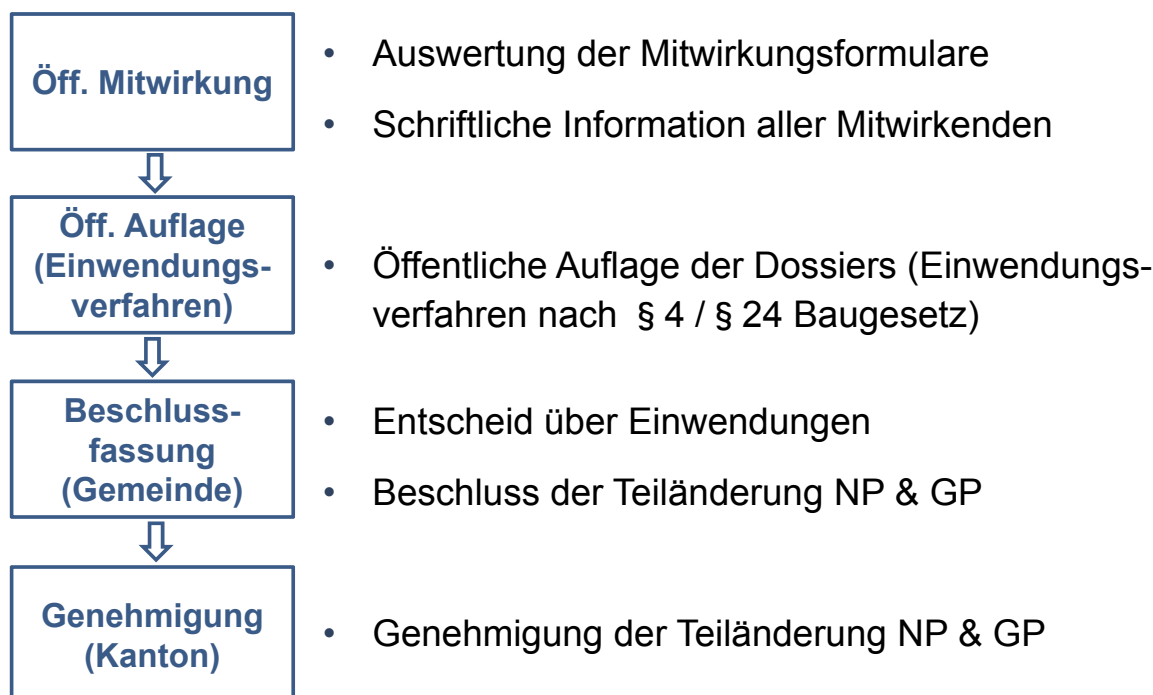
Mitwirkungseingaben mit Antrag und Begründung

- **per E-Mail an:** [entwicklungsplanung@wettingen.ch](mailto:entwicklungsplanung@wettingen.ch)
- **oder per Post an:** Gemeinderat Wettingen, Teiländerung NP / GP, Alberich Zwyszig-Strasse 76, 5430 Wettingen

**Spätestes Eingabedatum** (Datum des Poststempels / Emails):  
Donnerstag, 27. September 2018

35

## Wie geht es anschliessend weiter?



36

## Innenentwicklung am richtigen Ort - qualitativ

- ✓ Attraktive Visitenkarte
- ✓ Mit ÖV besterschlossener Wohnraum und Arbeitsplätze
- ✓ Durchmischt & belebt
- ✓ Bezug zur Umgebung & zu historischen Bahnanlagen
- ✓ Ideal erreichbar mit ÖV + Individualverkehr
- ✓ Hohe Aufenthaltsqualität
- ✓ Nutzerfreundlich

37

## Innenentwicklung am richtigen Ort - quantitativ

- ✓ Wohnen und Arbeiten auf einer Geschossfläche von gesamthaft über 50'000 m<sup>2</sup>
- ✓ davon mind. 20 % Arbeitsnutzung, d.h. über 10'000 m<sup>2</sup> reserviert z.B. für Dienstleistungen, Retail, Gastronomie oder Kleingewerbe
- ✓ Wohnraum für ca. 800 bis 1'000 neue Einwohnerinnen und Einwohner
- ✓ Bike + Rail-Anlage: Aufstockung auf mind. 500 Stellplätze
- ✓ 1 neuer Standort für Kindergarten/Kinderhort

38

## Besten Dank für Ihre Aufmerksamkeit

