

**Fassung für die öffentliche
Mitwirkungsaufgabe nach § 3 BauG
vom 22. August bis
27. September 2018**

1. Städtebau
2. Freiräume
3. Verkehr & Erschliessung
4. Umwelt

1. Städtebau

Bauart Architekten & Planer AG

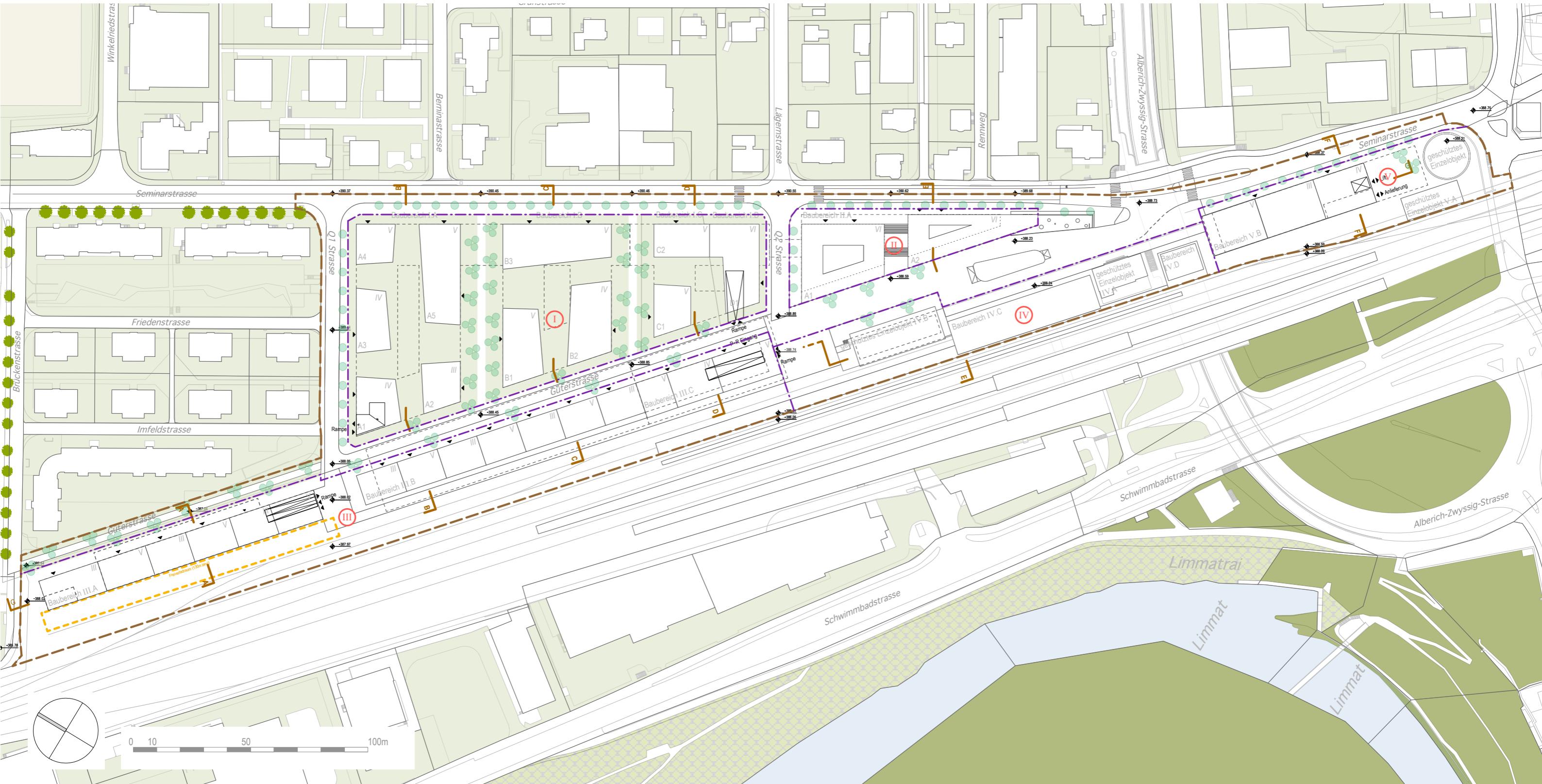
2. Freiräume

3. Verkehr & Erschliessung

4. Umwelt

Gestaltungsplan Bahnhofareal Wettingen Richtkonzept

Situationsplan - aktueller Stand



Gestaltungsplan Bahnhofareal Wettingen Richtkonzept

bauart

Modell



Vogelperspektive von Südwesten

Gestaltungsplan Bahnhofareal Wettingen Richtkonzept

bauart

Visualisierung

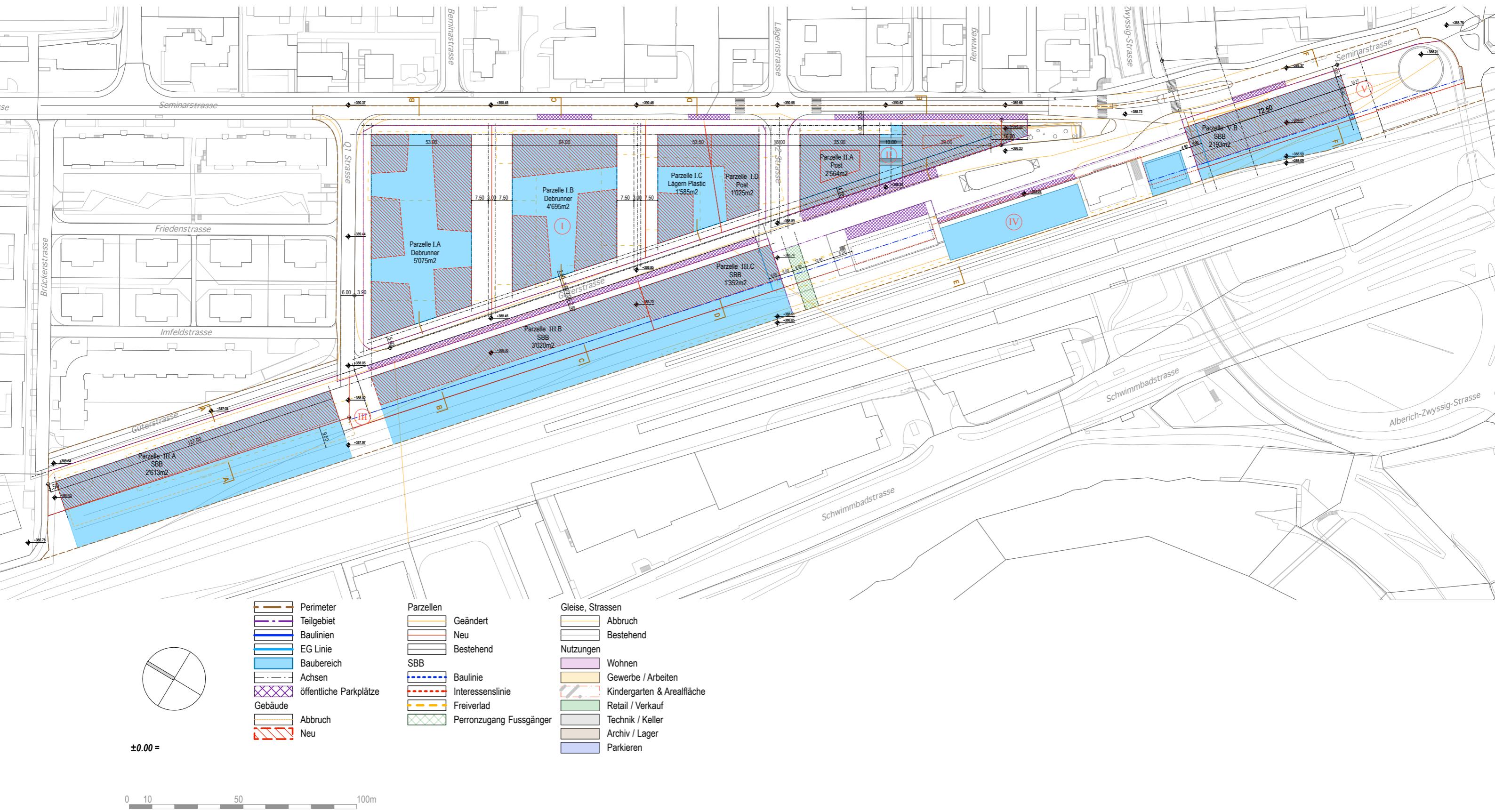


Vogelperspektive von Westen

Gestaltungsplan Bahnhofareal Wettingen Richtkonzept

bauart

Bebauungsplan



Gestaltungsplan Bahnhofareal Wettingen Richtkonzept

bauart

Übersicht Nutzungen

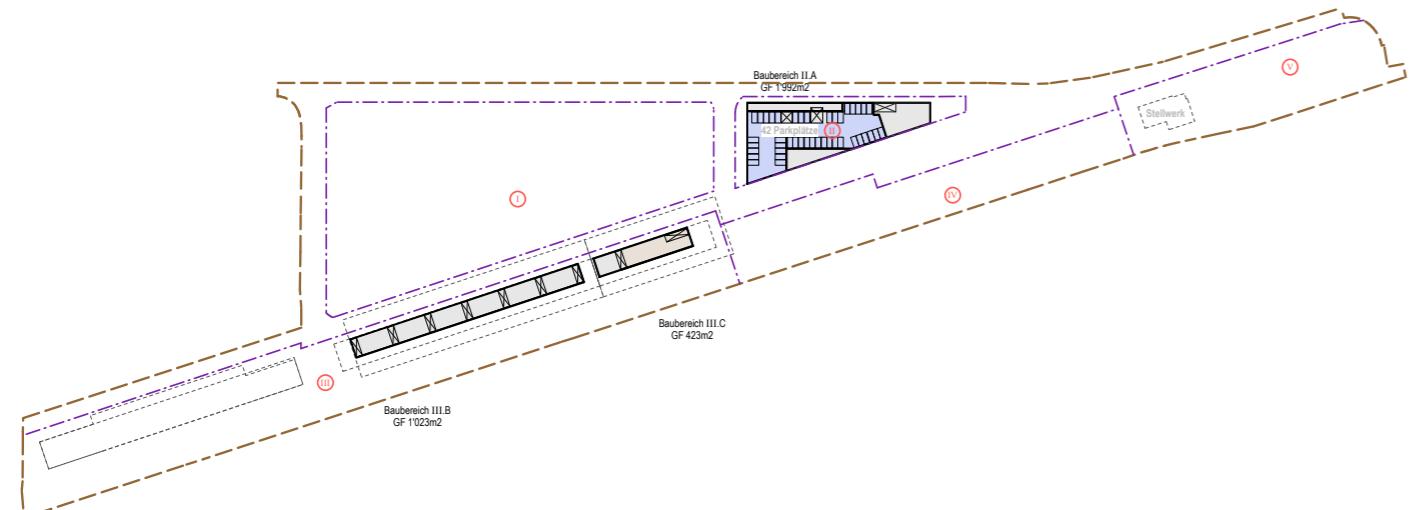
	Wohnen
	Gewerbe/Arbeiten
	Retail / Verkauf
	Mobilität (Bahn, Bus, Velo)
	Kindergarten



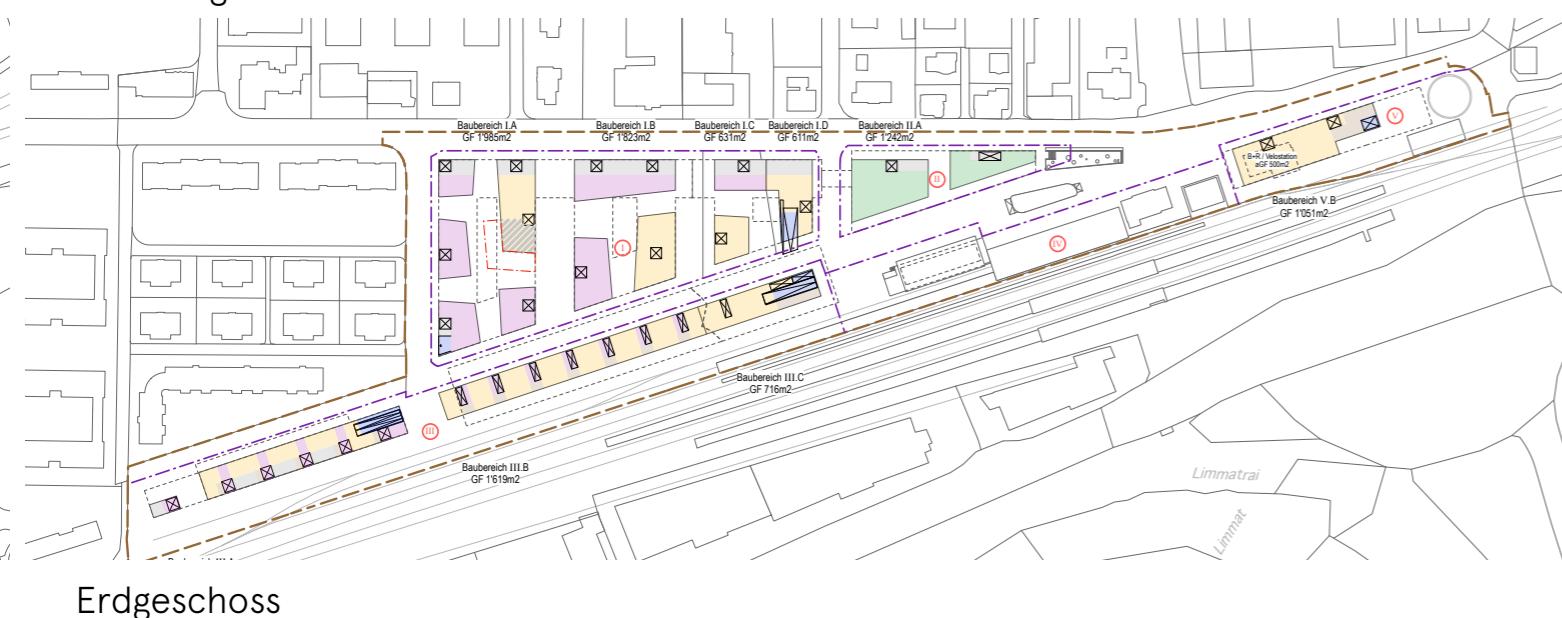
Gestaltungsplan Bahnhofareal Wettingen Richtkonzept

bauart

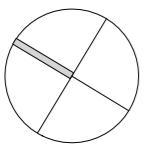
Nutzungen Untergeschosse & Erd- und 1. Obergeschoss



2. Untergeschoß



Erdgeschoss

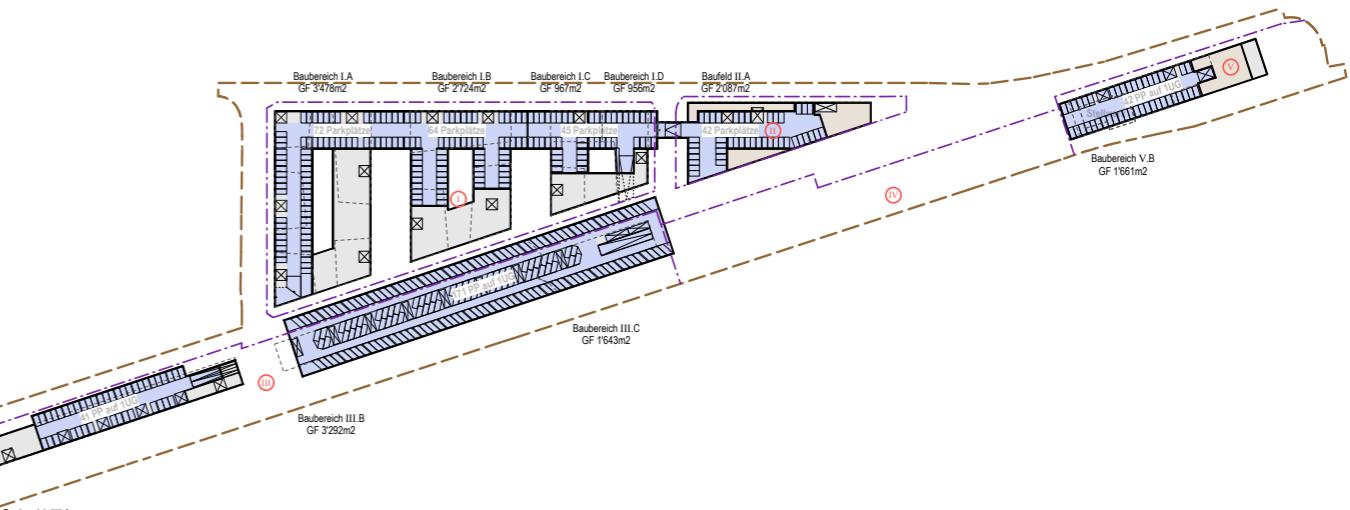


±0.00 =

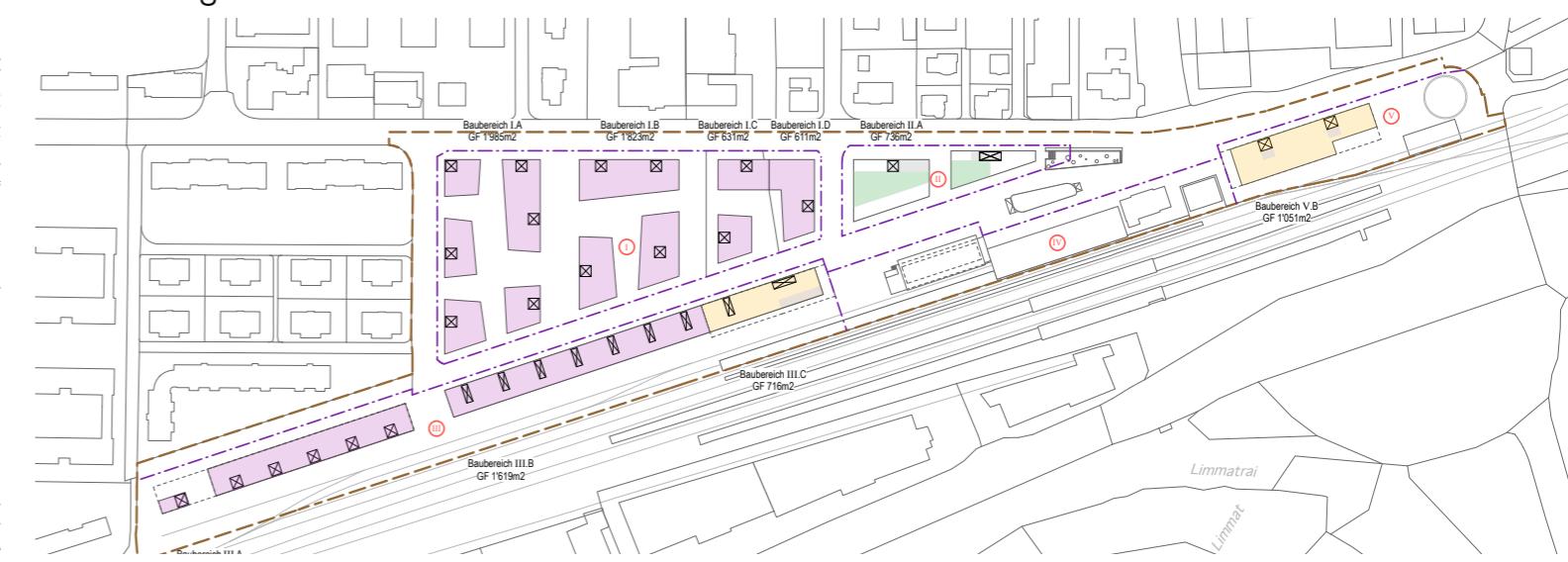
Perimeter
Teilgebiet
Baulinien
EG Linie
Baubereich
Achsen
öffentliche Parkplätze
Gebäude
Abbruch
Neu

Parzellen
Geändert
Neu
Bestehend
SBB
Baulinie
Interessenslinie
Freiverlad
Perronzugang Fußgänger

Gleise, Strassen
Abbruch
Bestehend
Nutzungen
Wohnen
Gewerbe / Arbeiten
Kindergarten & Arealfläche
Retail / Verkauf
Technik / Keller
Archiv / Lager
Parkieren



1. Untergeschoß



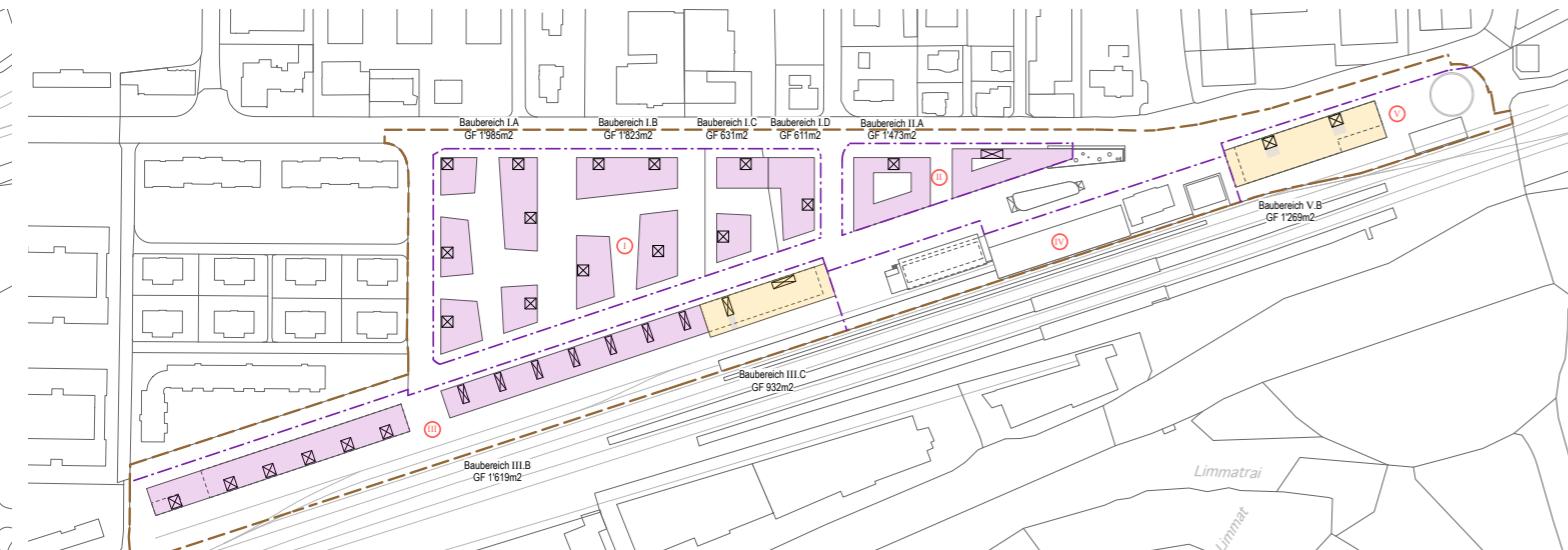
1. Obergeschoß

Es ist die maximale Anzahl Parkfelder dargestellt, die aufgrund der geometrischen Abmessungen der Untergeschosse, technisch möglich sind. Diese Anzahl entspricht nicht dem vorgesehenen Parkfeldbedarf (Folie 27).

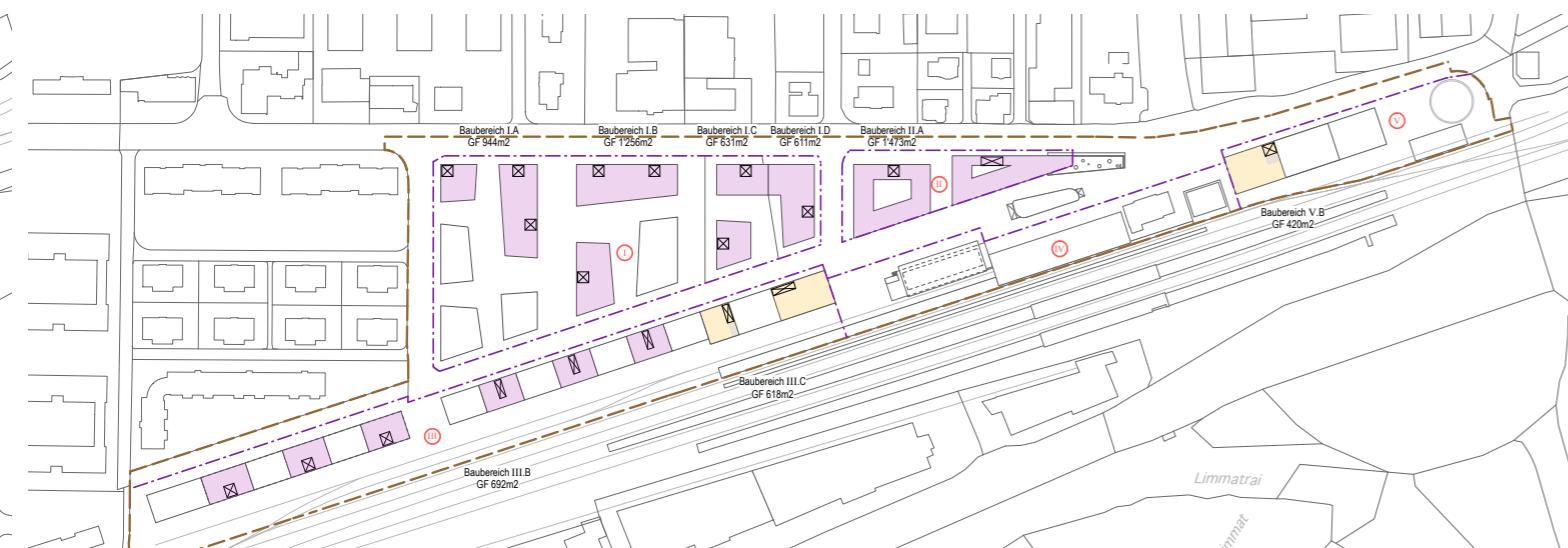
Gestaltungsplan Bahnhofareal Wettingen Richtkonzept

bauart

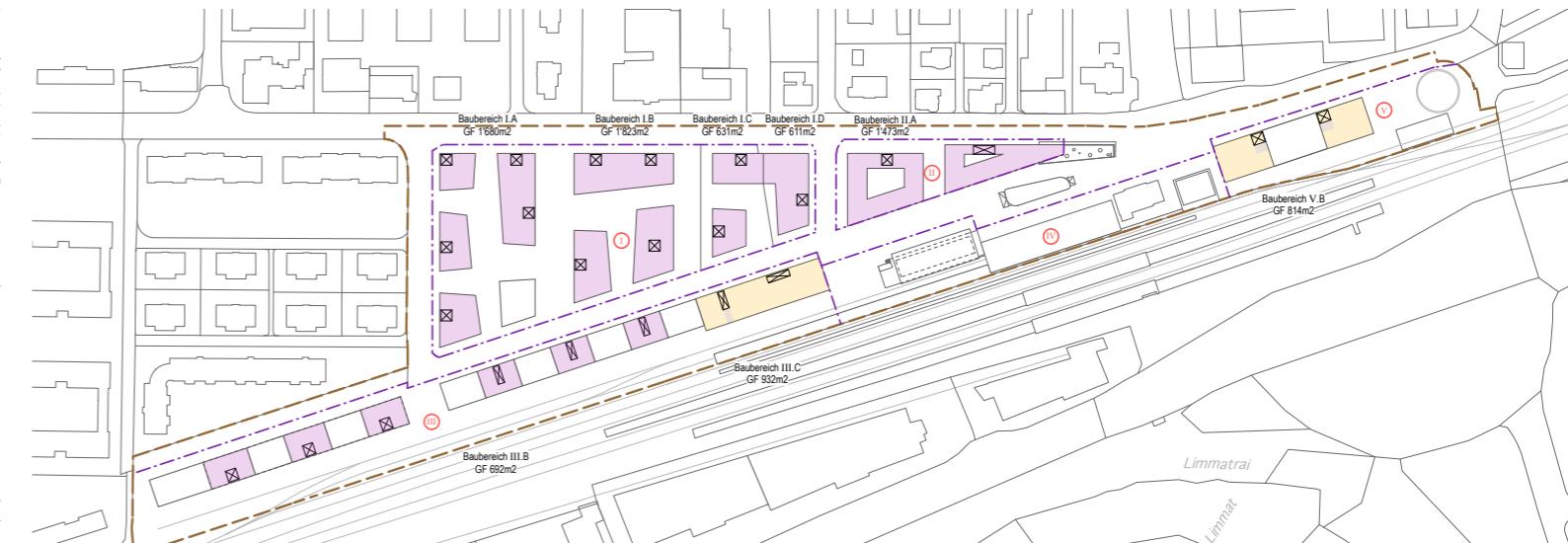
Nutzungen 2. bis 5. Obergeschoss



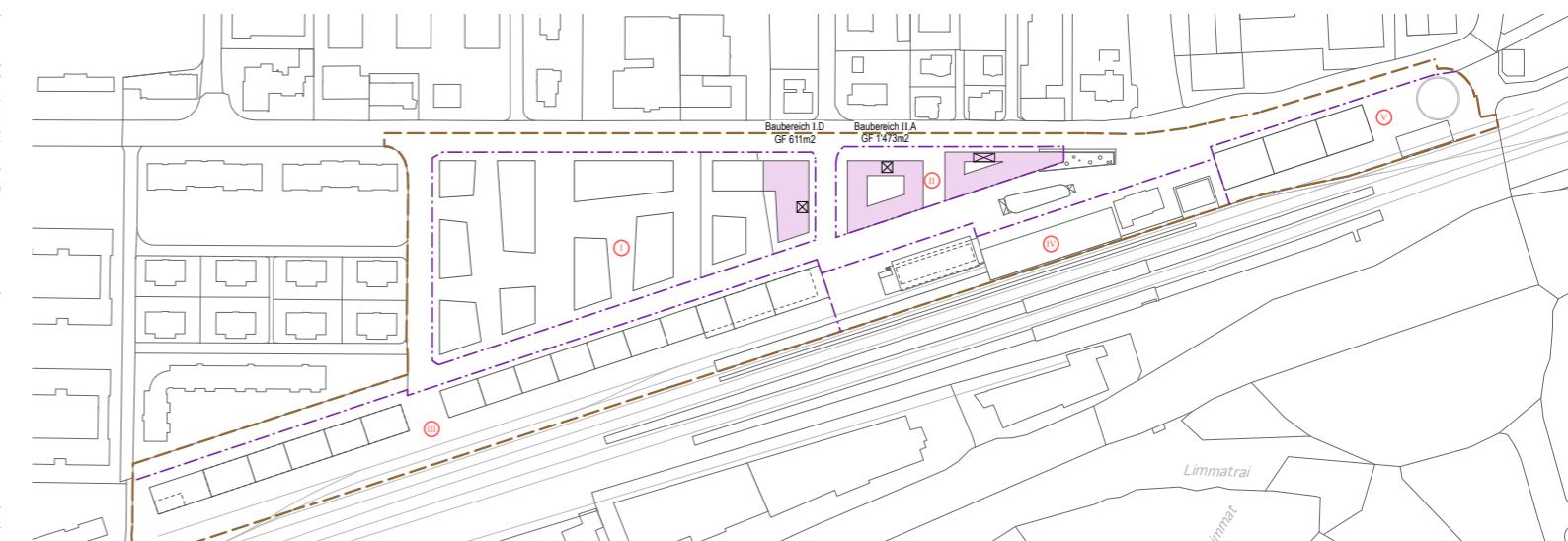
2. Obergeschoss



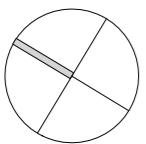
4. Obergeschoss



3. Obergeschoss



5. Obergeschoss



±0.00 =

Perimeter
Teilgebiet
Baulinien
EG Linie
Baubereich
Achsen
öffentliche Parkplätze
Gebäude
Abbruch
Neu

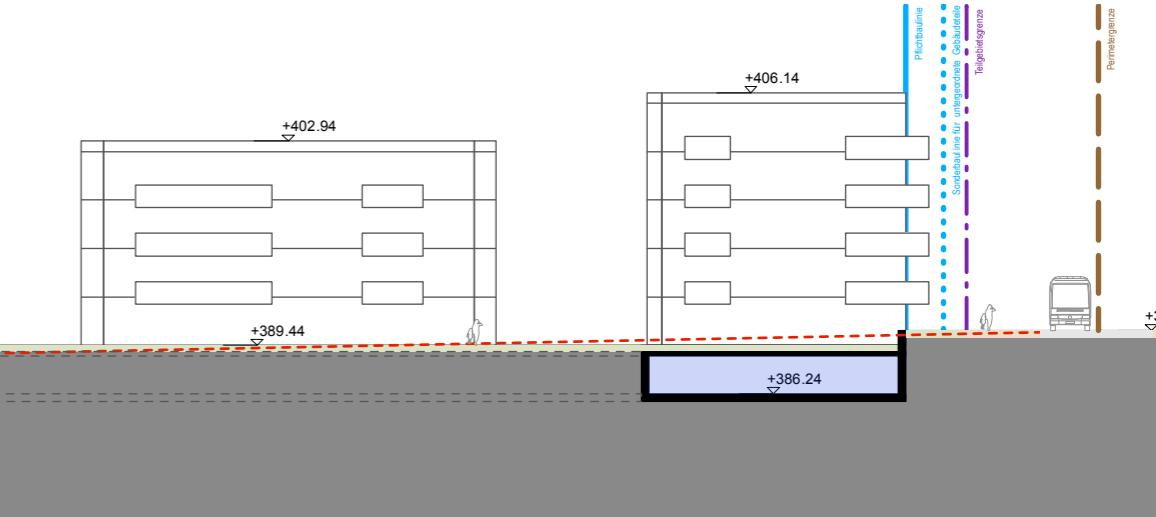
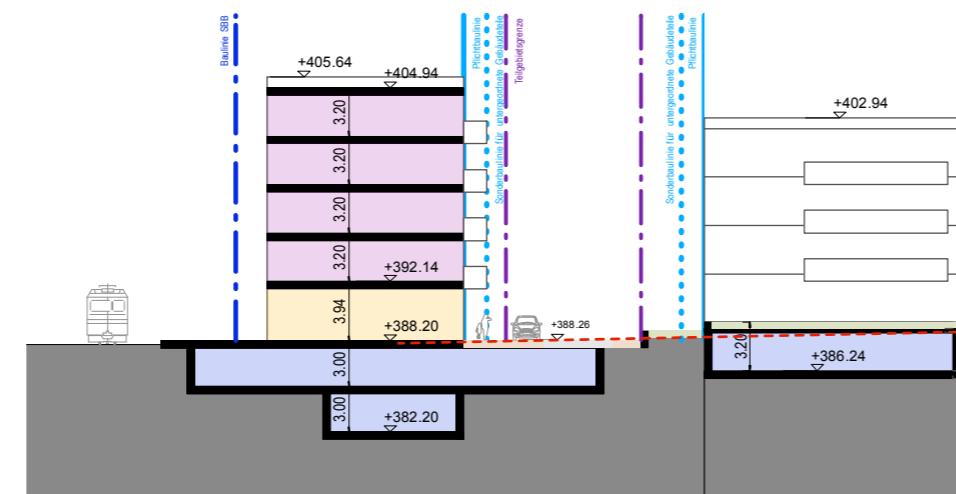
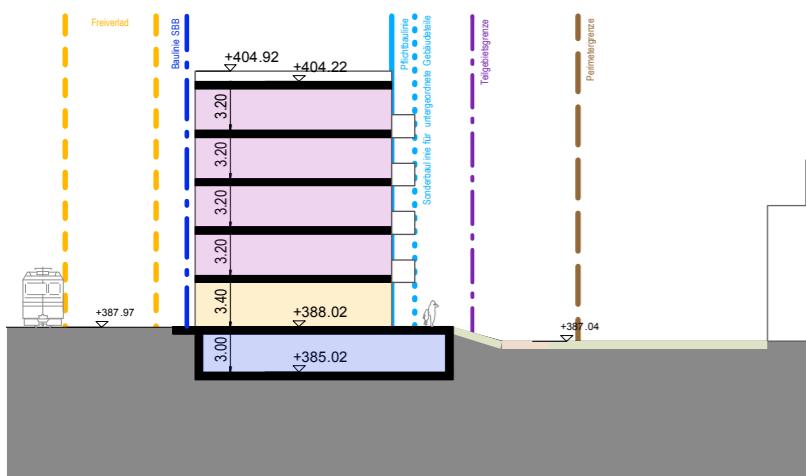
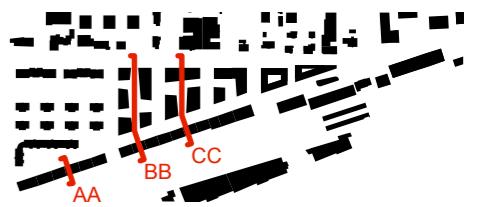
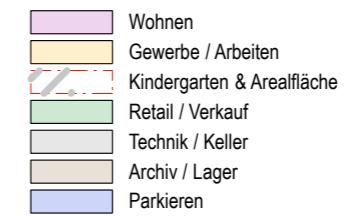
Parzellen
Geändert
Neu
Bestehend
SBB
Baulinie
Interessenslinie
Freiverlad
Perronzugang Fussgänger

Gleise, Strassen
Geändert
Neu
Bestehend
Nutzungen
Wohnen
Gewerbe / Arbeiten
Kindergarten & Arealfläche
Retail / Verkauf
Technik / Keller
Archiv / Lager
Parkieren

Gestaltungsplan Bahnhofareal Wettingen Richtkonzept

bauart

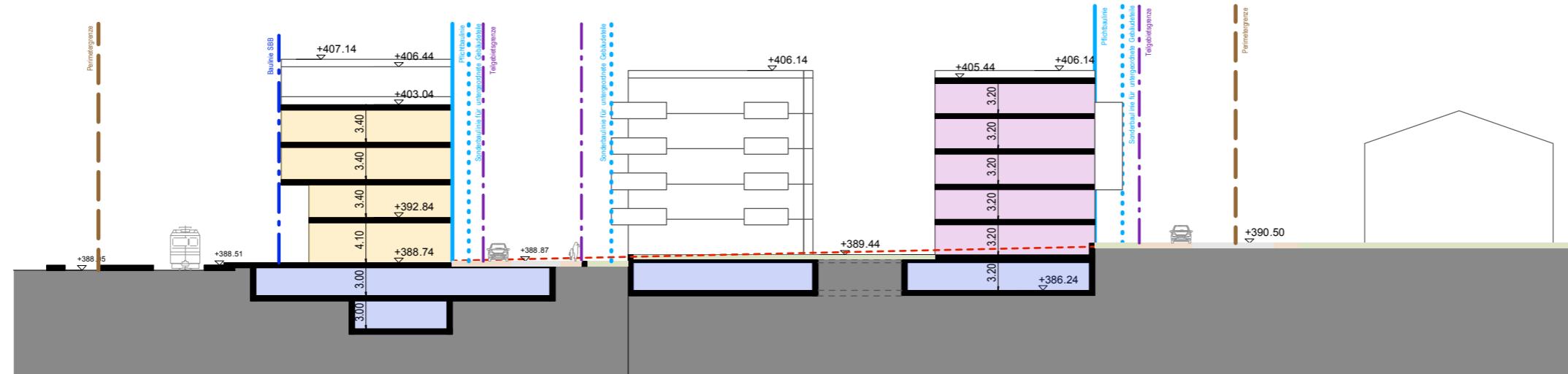
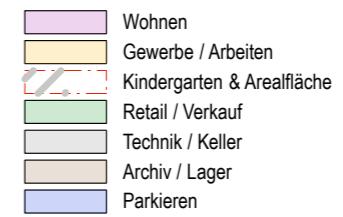
Schnitte



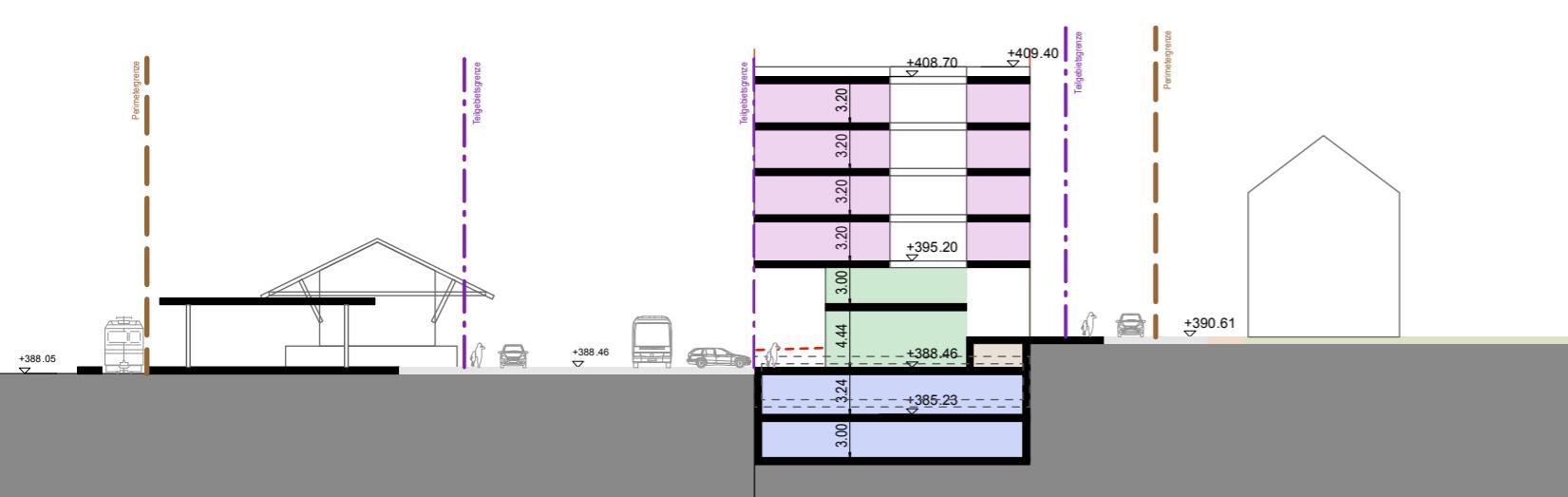
Gestaltungsplan Bahnhofareal Wettingen Richtkonzept

bauart

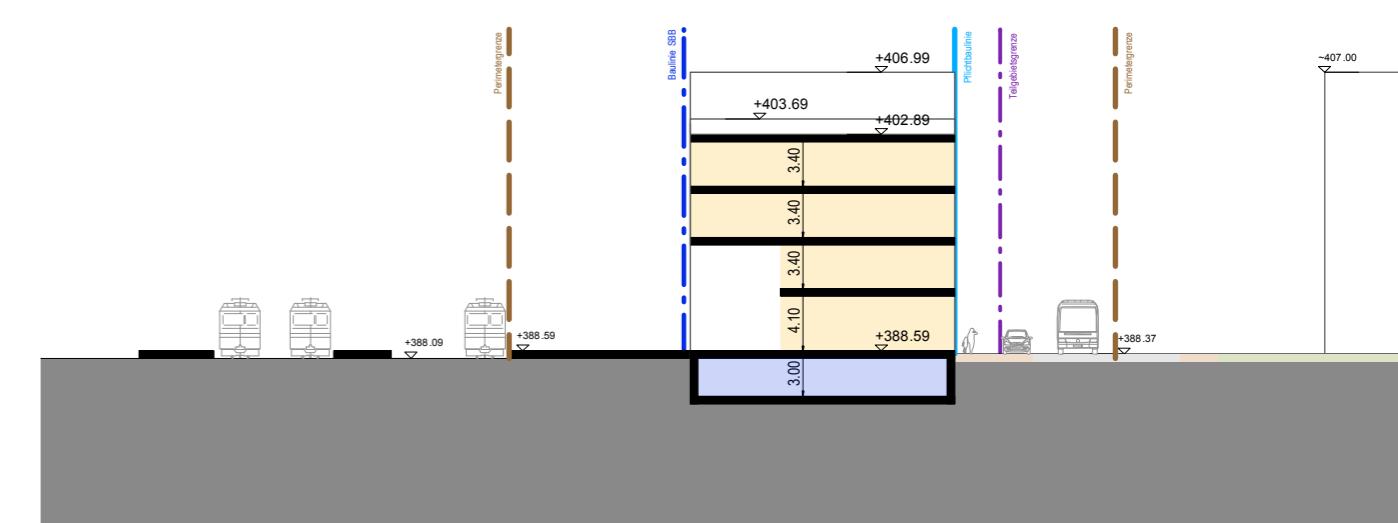
Schnitte



Schnitt DD



Schnitt EE



Schnitt FF

1:500

Gestaltungsplan Bahnhofareal Wettingen Richtkonzept

bauart

Visualisierung

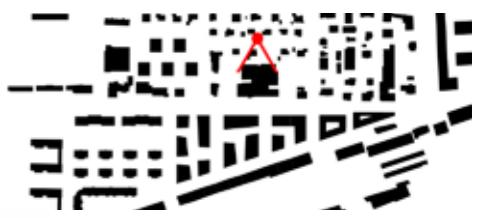


Vogelperspektive des Bahnhofplatzes

Gestaltungsplan Bahnhofareal Wettingen Richtkonzept

bauart

Visualisierung



Vogelperspektive der offenen Baubereiche des Teilgebiets I

Flächentabelle

	Faktoren	Einheiten	Debrunner			Lägern	Post			SBB					Gesamt	Anteile
			I.A	I.B	Total		I.C	I.D	II.A	Total	III.A	III.B	III.C	Total	V.B	
Baubereich		m2	5'075	4'695	9'770	1'585	1'025	2'462	3'486	2'613	3'020	1'352	6'985	2'765	24'592	
Parzellen/Grundstücksfläche GSF*		m2	1'984	1'823	3'807	631	611	1'242	1'854	1'331	1'619	716	3'667	1'051	11'010	
Gebäudegrundfläche GGF		m2	3'091	2'872	5'963	954	413	1'321	1'735	1'281	1'401	636	3'318	1'470	13'440	
Umgebungsfläche UF**		m2	2'414	2'007	4'421	850	398	862	1'260	1'479	927	314	2'720	1'329	10'580	
Max. potentielle Spiel- und Erholungsflächen		m2	5	3	8	2	1	2	3	1	1	1	3	1	17	
Anzahl Gebäude																
BGF anrechenbar (aGF)		m2	8'252	8'226	16'479	2'991	3'423	7'532	10'955	5'368	6'086	3'539	14'993	4'213	49'632	
Max. potentialer Anteil Spiel- und Erholungsflächen		%	29%	24%	27%	28%	12%	11%	11%	28%	15%	9%	18%	32%	21%	
Vermietbare Nutzfläche VNF																
Wohnen VNF		m2	5'673	5'942	11'615	1'846	2'155	3'796	5'951	3'760	3'320	0	7'080	0	26'492	68%
Gewerbe / Arbeiten VNF		m2	503	512	1'015	273	330	0	330	451	1'005	2'855	4'311	3'680	9'609	25%
Retail / Verkauf VNF		m2	0	0	0	0	0	1'482	1'482	0	0	0	0	0	1'482	4%
Archiv/Lager VNF		m2	0	0	0	0	0	639	639	69	123	181	373	288	1'300	3%
Vermietbare Nutzfläche VNF total		m2	6'176	6'454	12'630	2'119	2'485	5'917	8'402	4'280	4'448	3'036	11'764	3'968	38'883	100%

Nota: Zahlen Ohne Einbezug des Kindergartens in den Parzellen A-B

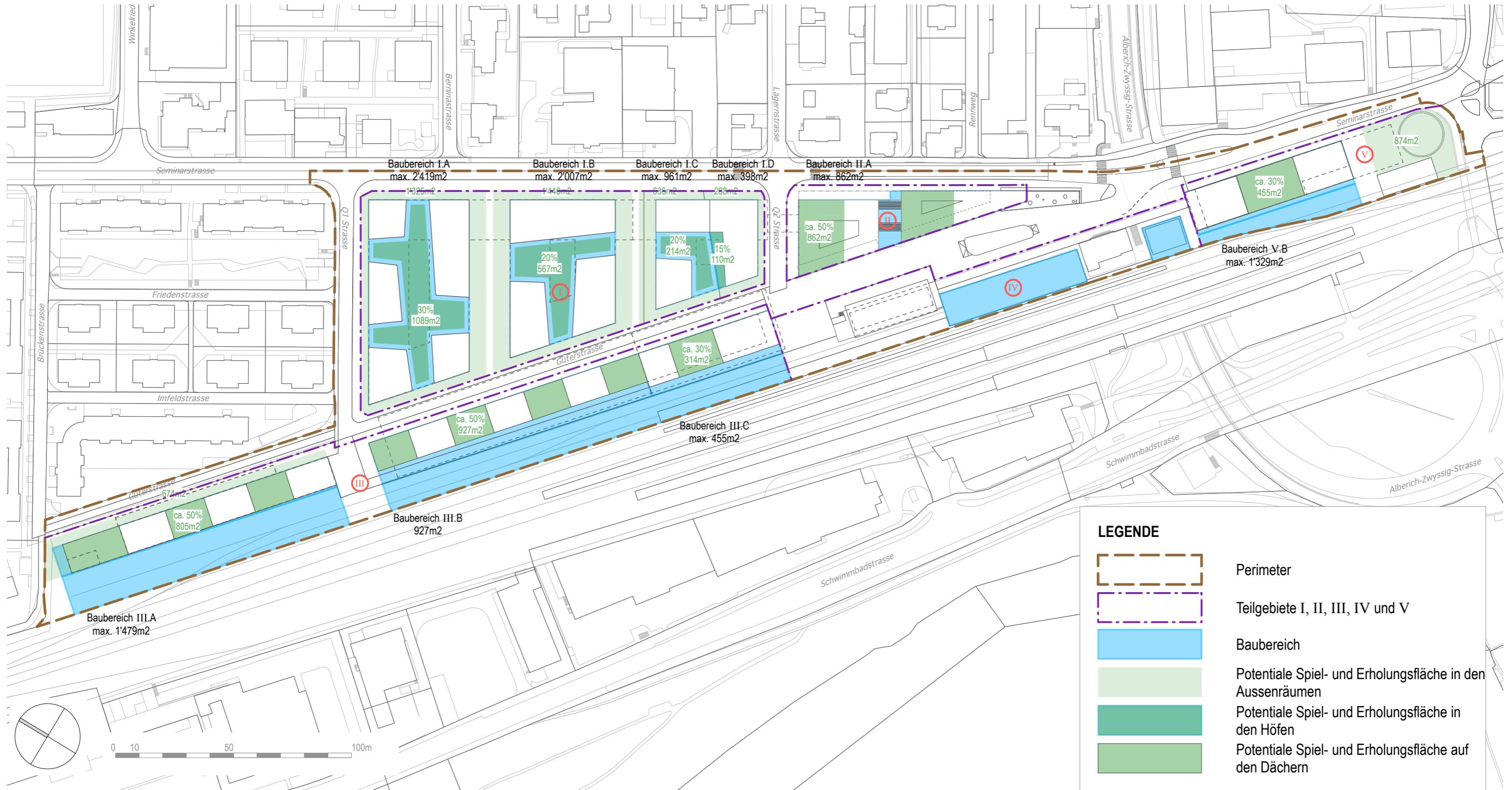
*Parzellengrenzen bis SBB-Intersenslinie. Grenzen SBB-Intern geschätzt.

**Umgebungsfläche exkl. Nicht relevante Flächen wie geschützte Einzelobjekte.

Gestaltungsplan Bahnhofareal Wettingen Richtkonzept

bauart

Flächenpotentiale der Spiel- und Erholungsflächen



 SKK Landschaftsarchitekten

1. Städtebau

2. Freiräume

SKK Landschaftsarchitekten

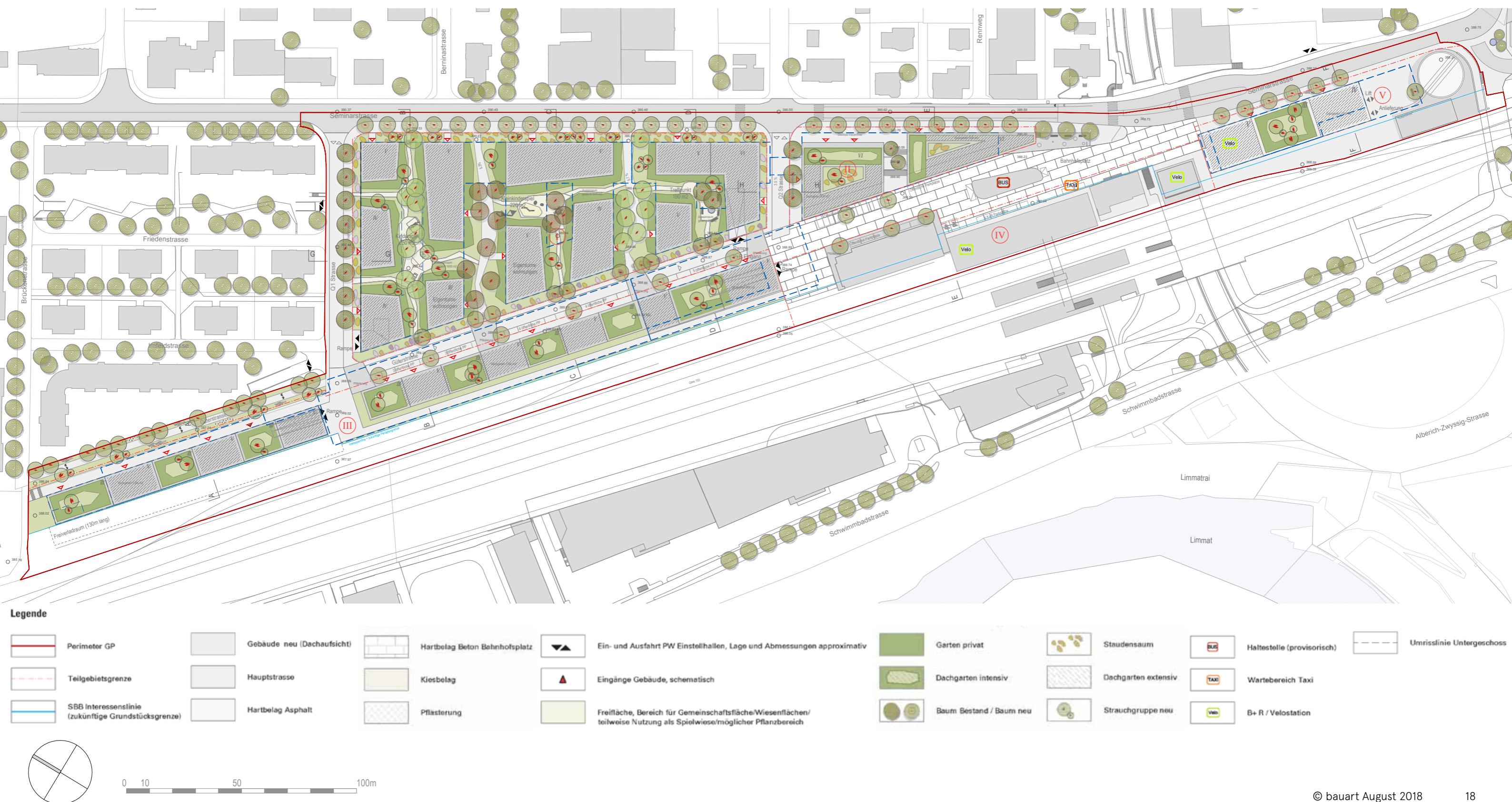
3. Verkehr & Erschliessung

4. Umwelt

Gestaltungsplan Bahnhofareal Wettingen Richtkonzept

bauart

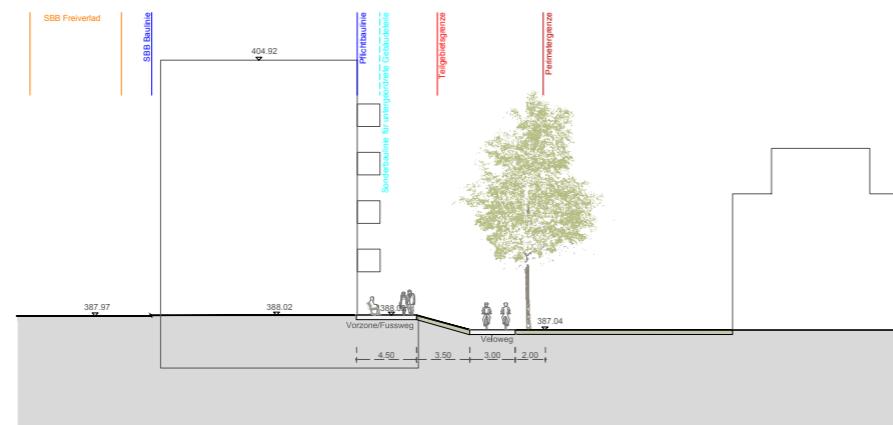
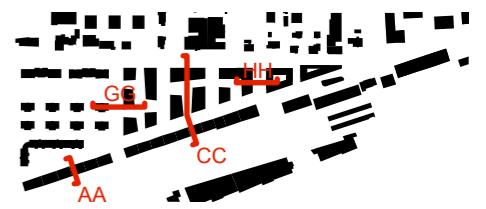
Situationsplan Freiraumkonzept



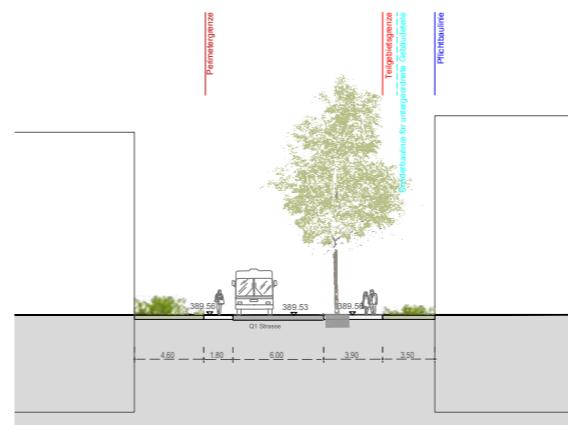
Gestaltungsplan Bahnhofareal Wettingen Richtkonzept

bauart

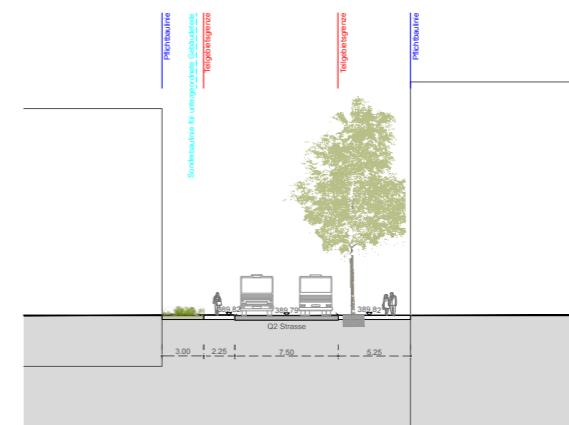
Schnitte Freiraumkonzept



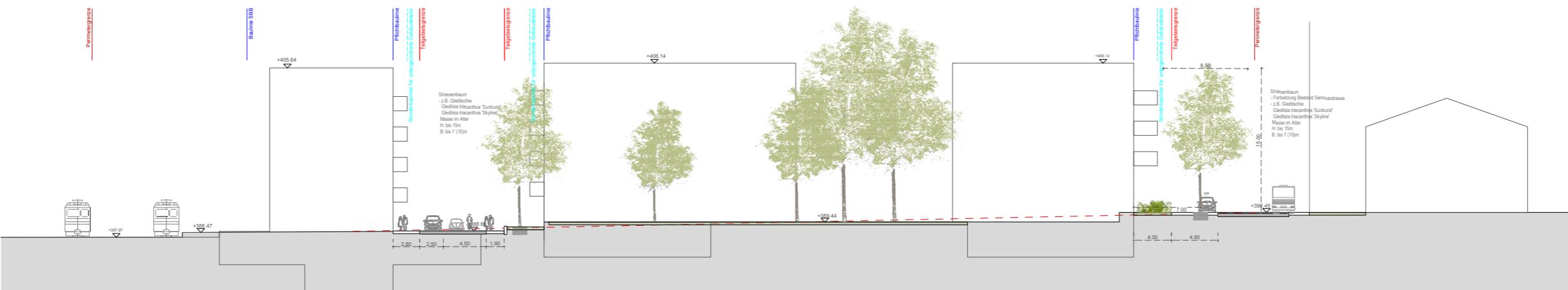
Schnitt AA



Schnitt GG



Schnitt HH



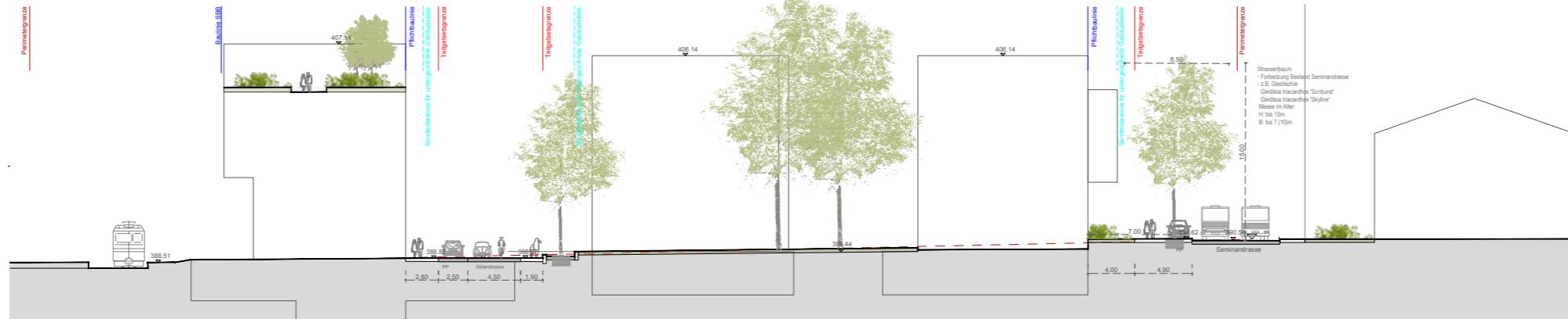
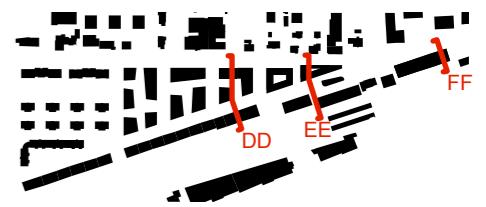
Schnitt CC

1:500

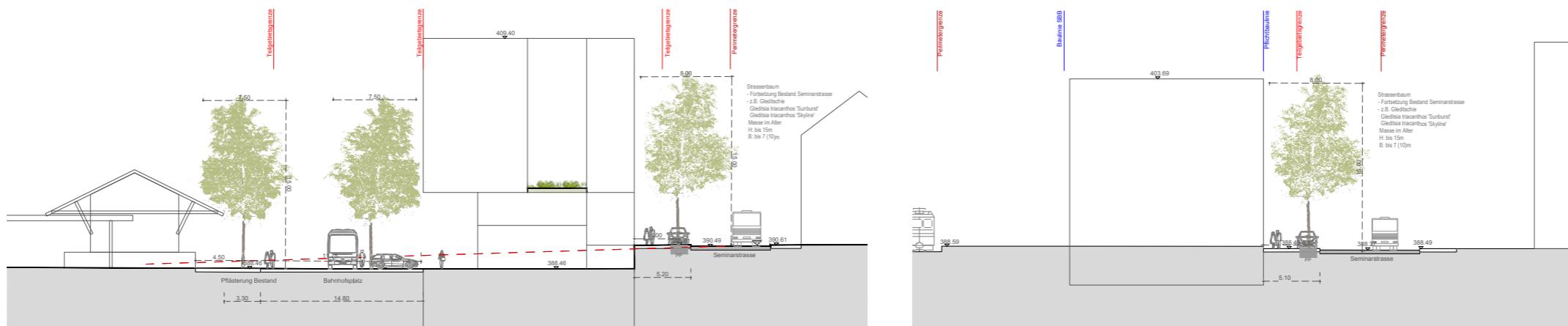
Gestaltungsplan Bahnhofareal Wettingen Richtkonzept

bauart

Schnitte Freiraumkonzept



Schnitt DD



Schnitt EE

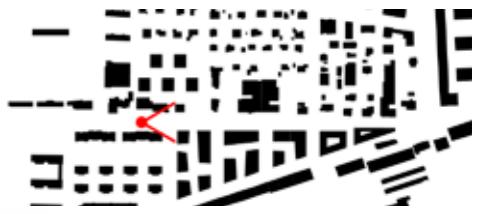
Schnitt F1

1:500

Gestaltungsplan Bahnhofareal Wettingen Richtkonzept

bauart

Visualisierung

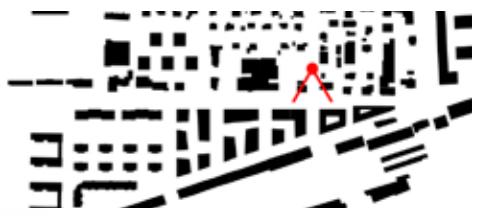


Seminarstrasse in Richtung Bahnhofplatz

Gestaltungsplan Bahnhofareal Wettingen Richtkonzept

bauart

Visualisierung



Lägernstrasse in Richtung Bahnhofplatz

Gestaltungsplan Bahnhofareal Wettingen Richtkonzept

bauart

Visualisierung



Bahnhofplatz von der Seminarstrasse



1. Städtebau

2. Freiräume

3. Verkehr & Erschliessung

Buchhofer AG

4. Umwelt

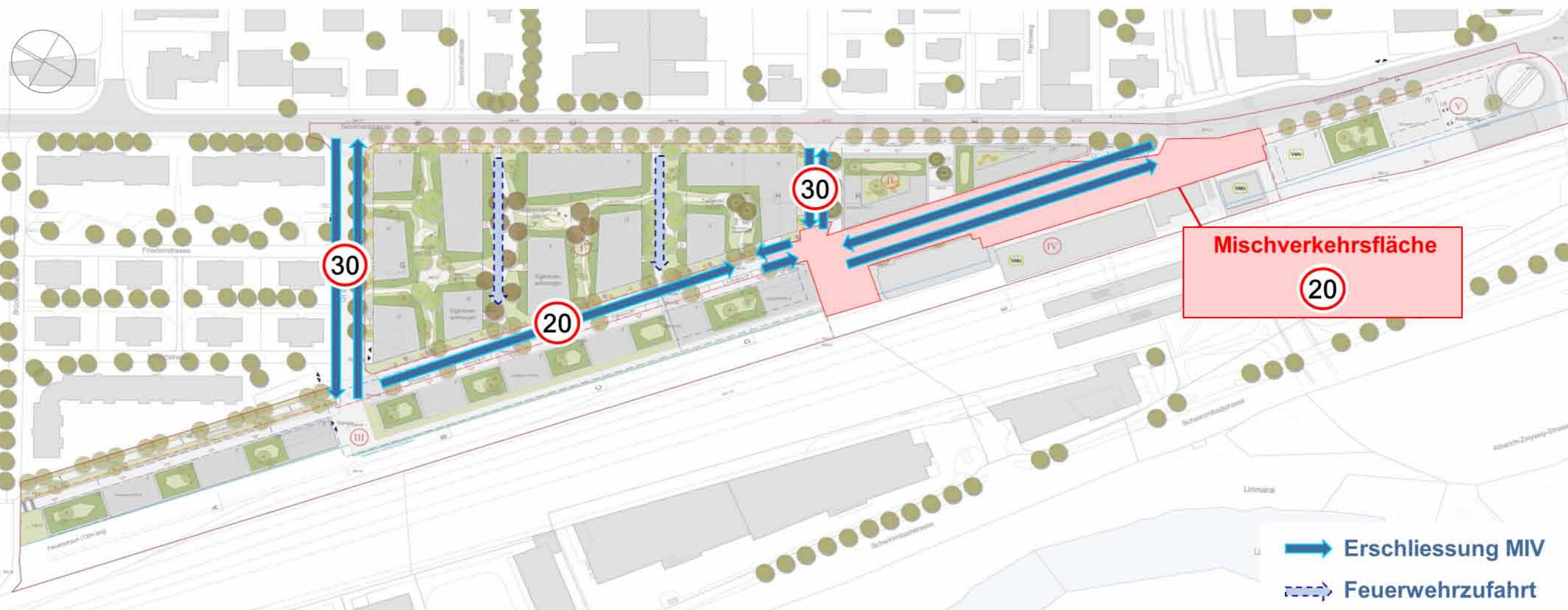
Verkehr und Erschliessung

- ◆ Verkehrsregime MIV / ÖV
- ◆ Anlieferung > 3.5 t
- ◆ Erschliessung der Parkierungsanlagen
- ◆ Parkierung im Strassenraum
- ◆ Fuss- und Veloverkehr
- ◆ Veloparkierung

Gestaltungsplan Bahnhofareal Wettingen Richtkonzept

bauart

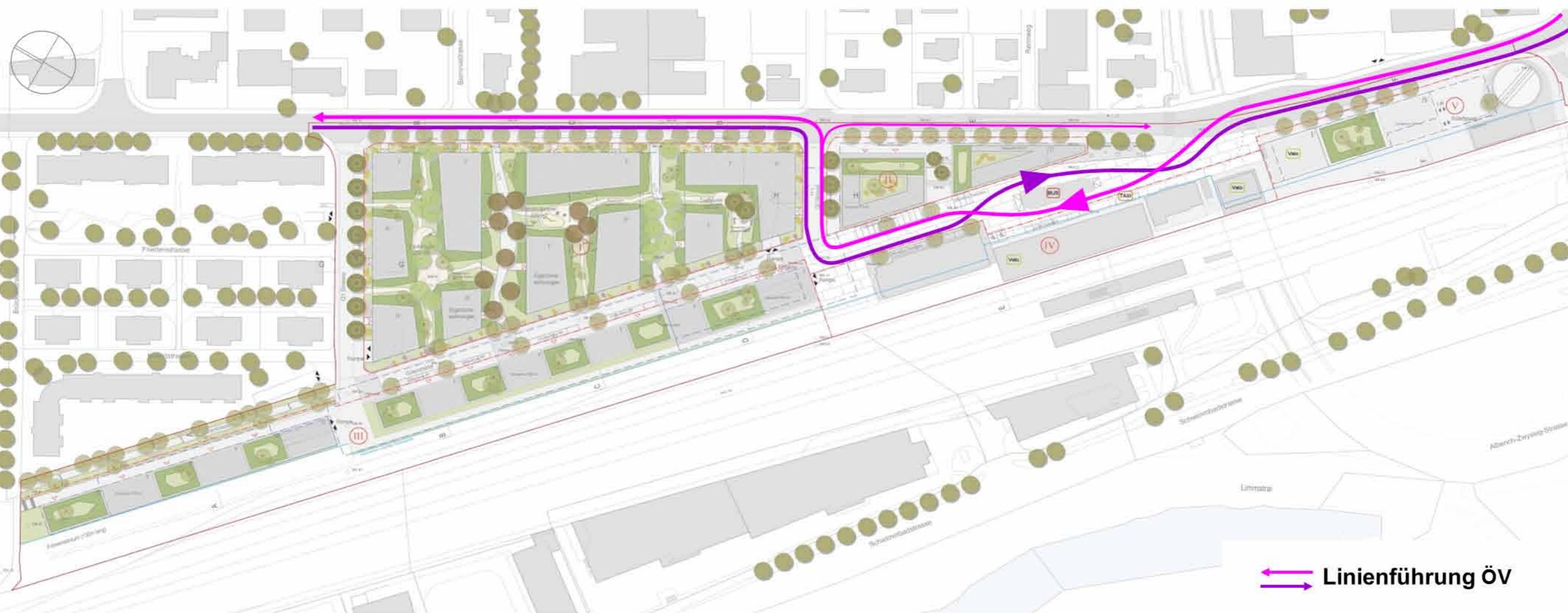
Verkehrsregime MIV



Gestaltungsplan Bahnhofareal Wettingen Richtkonzept

bauart

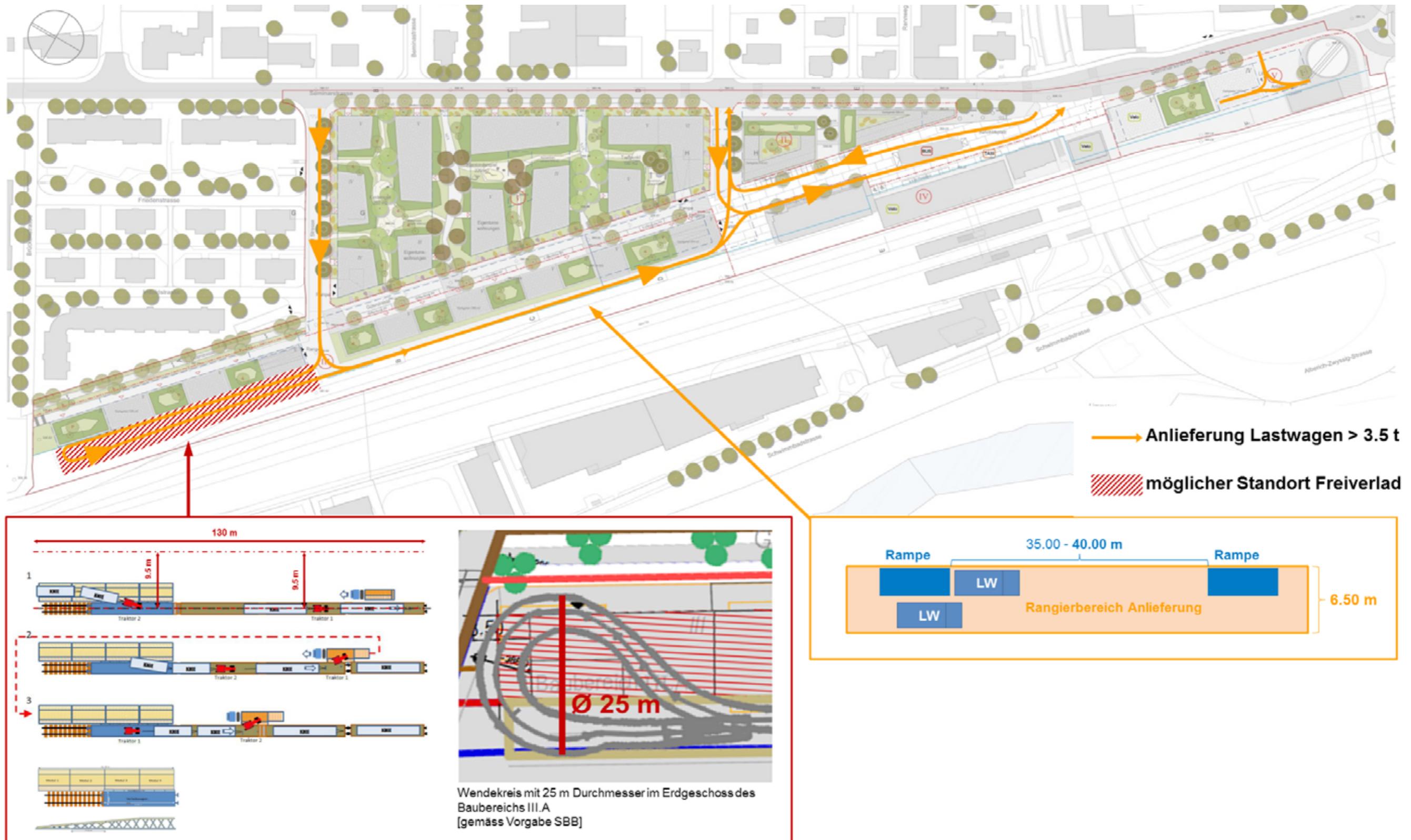
Verkehrsregime ÖV



Gestaltungsplan Bahnhofareal Wettingen Richtkonzept

bauart

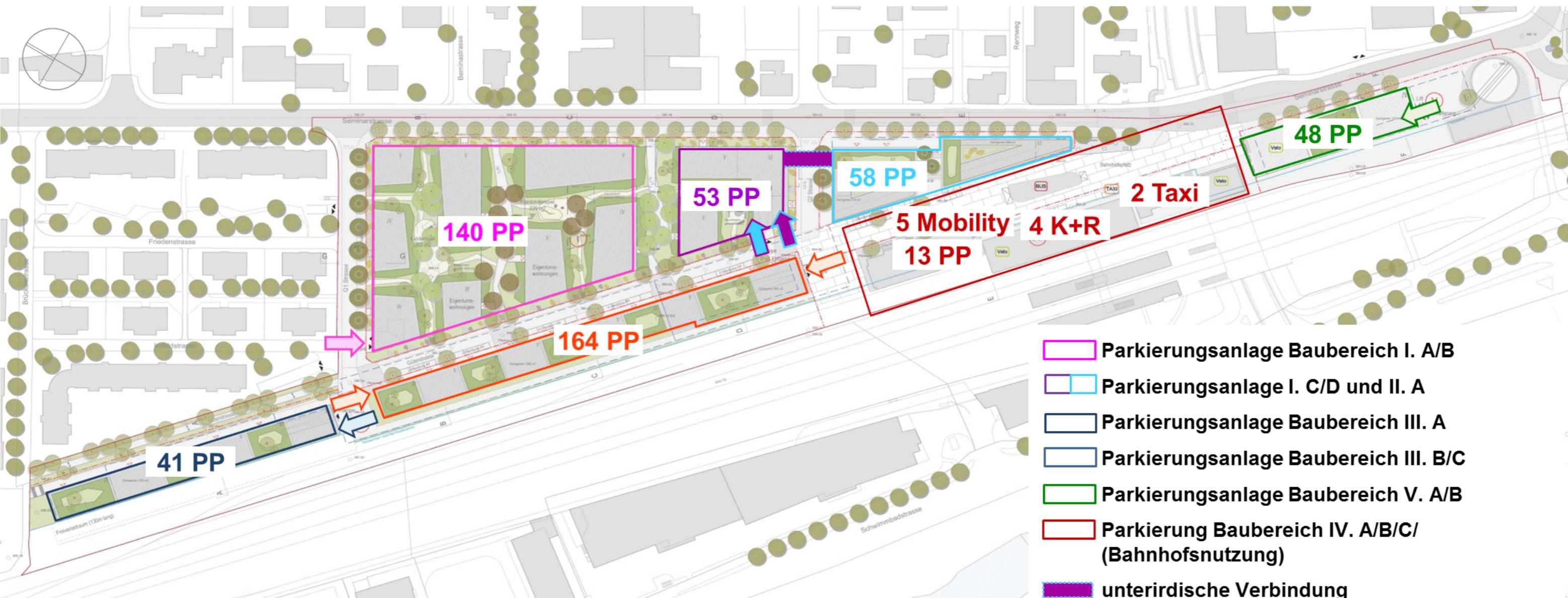
Anlieferung > 3.5 t



Gestaltungsplan Bahnhofareal Wettingen Richtkonzept

bauart

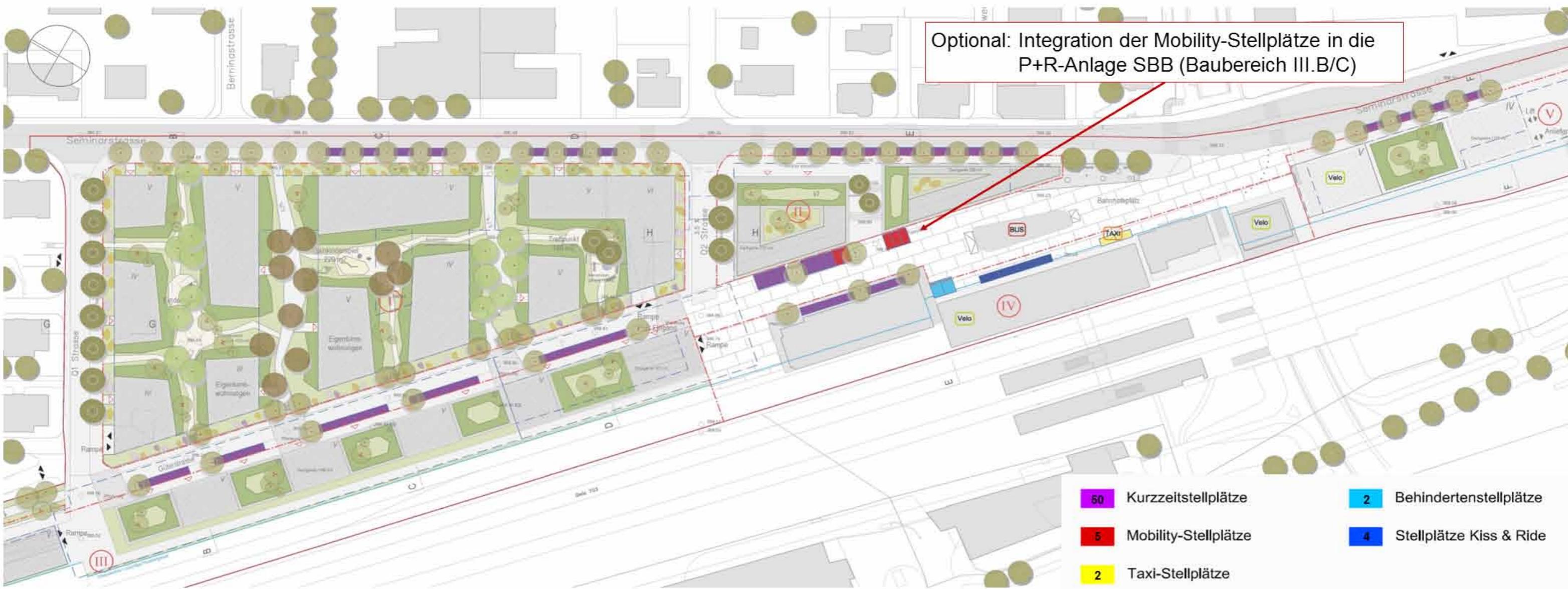
Erschliessung der Parkierungsanlagen der einzelnen Baubereiche



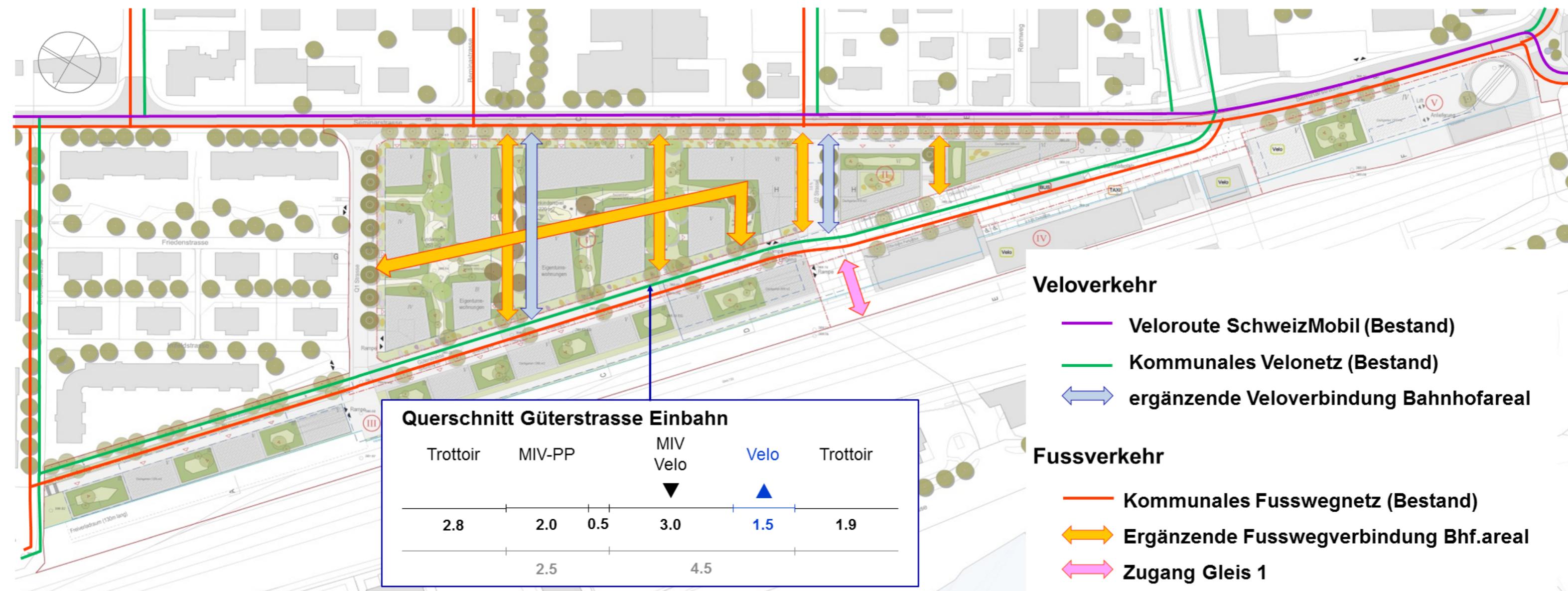
Gestaltungsplan Bahnhofareal Wettingen Richtkonzept

bauart

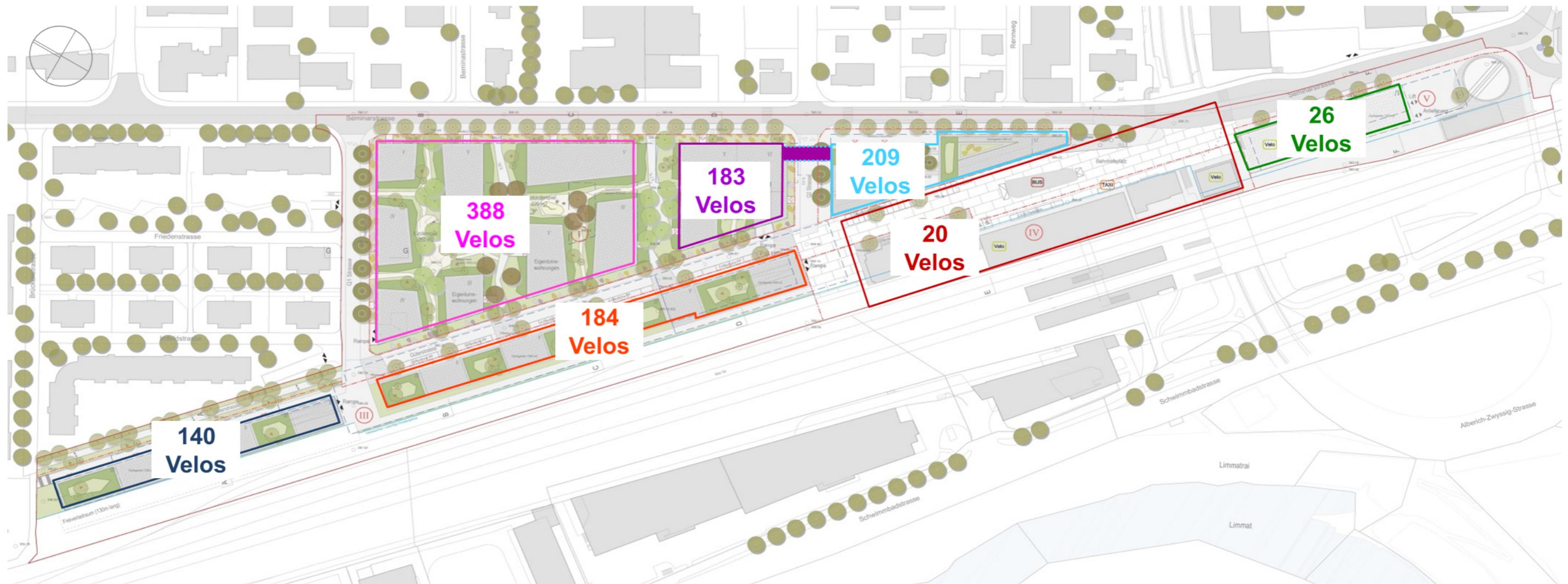
Mögliche Anordnung der Parkierung im Strassenraum



Fuss- und Veloverkehr



Veloparkierung – Mindestbedarf (exkl. Bike+Ride)



→ Anmerkungen:

Für den Fall, dass der berechnete Mindestbedarf kleiner 5 Velos ist, sollte der Bedarf auf 5 Velos erhöht werden.

Die Abstellplätze für Besucher und Kunden sollten ausserhalb der Gebäude angeordnet werden, während für Bewohner und Personal auch Anlagen innerhalb der Gebäude zulässig sind.

Die Abstellplätze vor den Gebäuden können z.T. mehrfach genutzt werden (tagsüber durch Kunden und Besucher der gewerblichen Nutzung und über Nacht durch Bewohner).

Grundlagen: Nutzungsdefinition gemäss Richtprojekt
Stellplatzberechnung gemäss SN 640 065 und
Handbuch Veloparkierung (ASTRA)

Veloparkierung – Potentiale Standorte



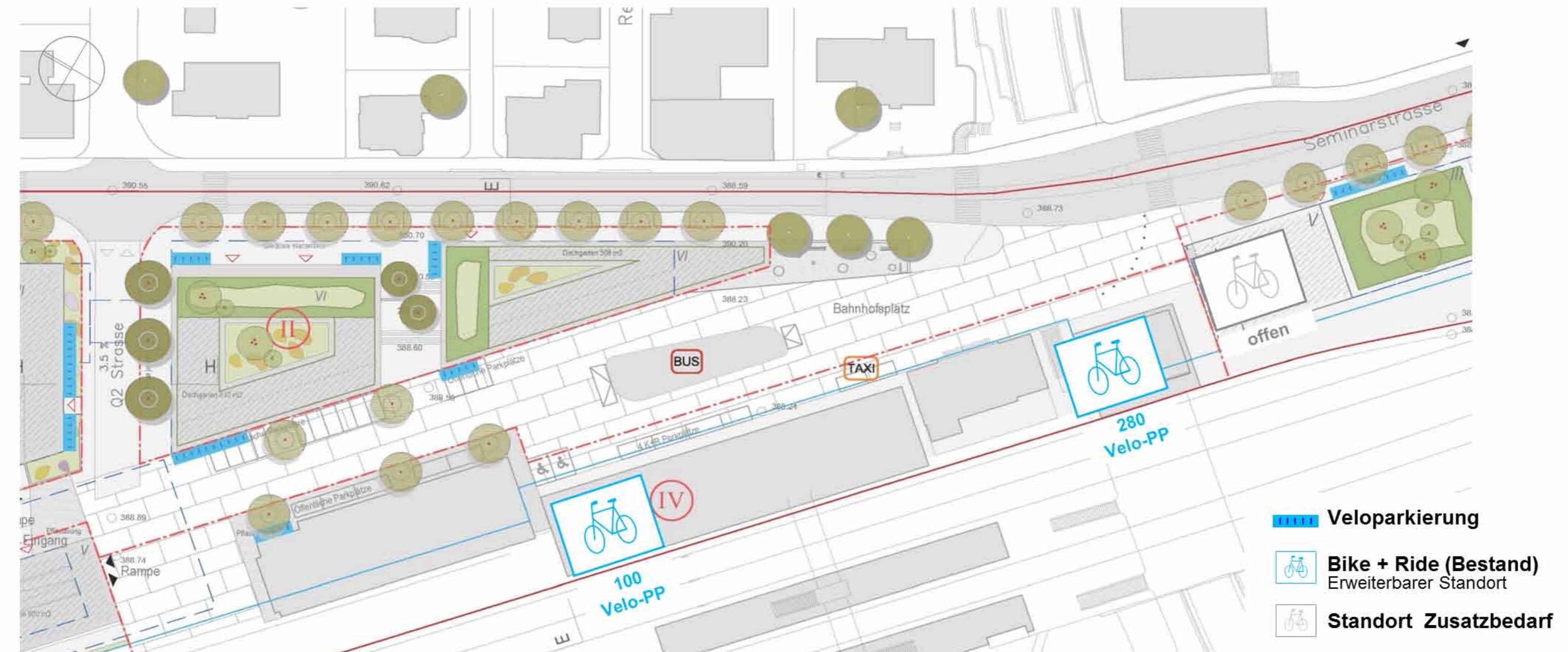
■ Veloparkierung

■ Bike + Ride (Bestand)

Gestaltungsplan Bahnhofareal Wettingen Richtkonzept

bauart

Veloparkierung – Standorte Bike + Ride



1. Städtebau

2. Freiräume

3. Verkehr & Erschliessung

4. Umwelt

Buchhofer AG

Umwelt

- ◆ insgesamt nur wenige Umweltbelange betroffen
- ◆ detaillierter Nachweis über die Einhaltung von Grenz-/Richtwerten sowie vertiefende Untersuchungen erfolgen im Baubewilligungsverfahren
- ◆ Lärm / Störfall:
 - städtische Konzeption (Längsbauten entlang der Bahn) schützt Hinterlieger
- ◆ Altlasten
 - verschmutztes Untergrundmaterial wird auf Grundlage eines Entsorgungskonzepts triagiert und geeignet entsorgt
- ◆ Flora und Fauna
 - deutliche Zunahme der Grünflächen