

**Fassung für die öffentliche
Mitwirkungsauflage 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

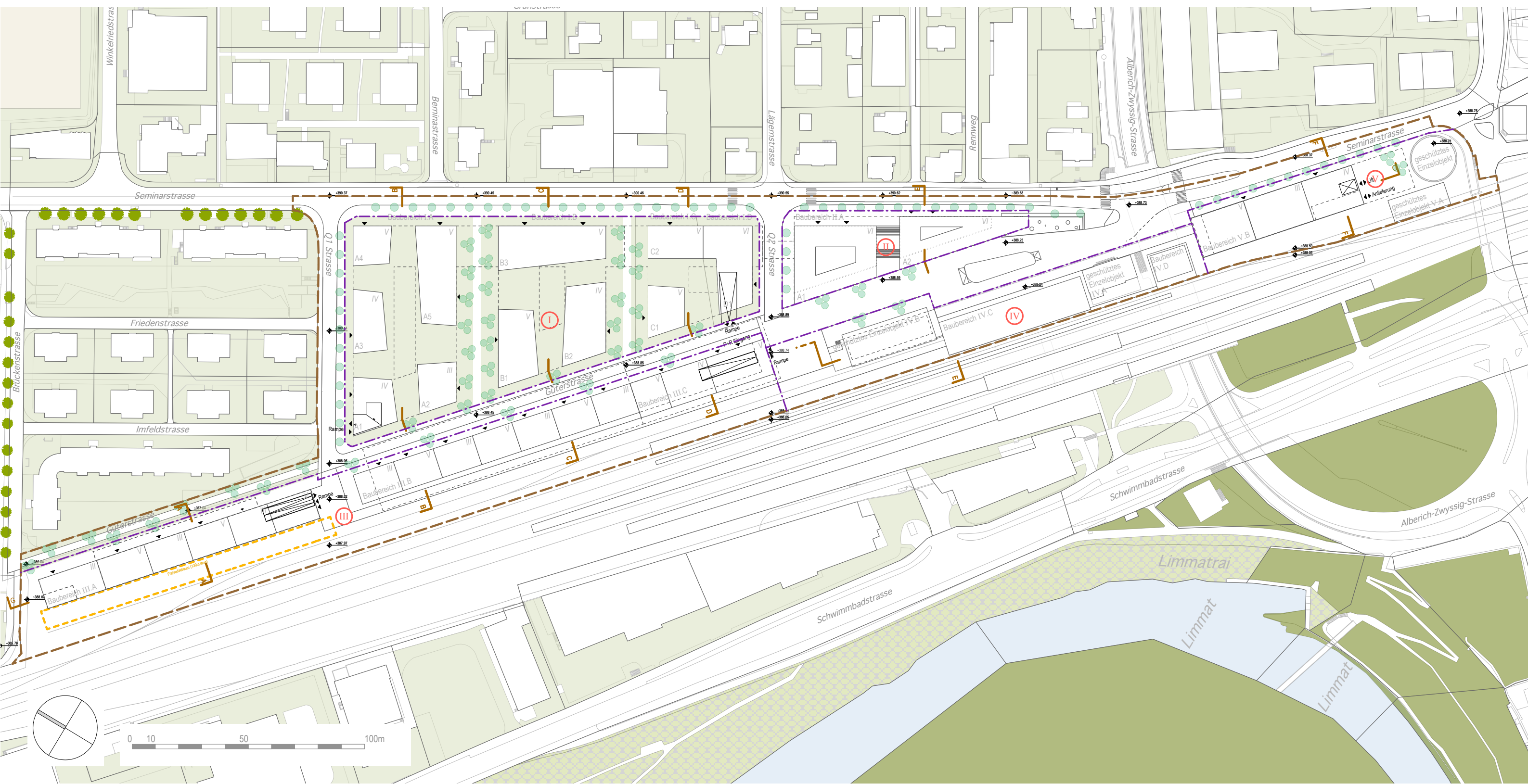
2. Freiräume

3. Verkehr & Erschliessung

4. Umwelt

Gestaltungsplan Bahnhofareal Wettingen Richtkonzept

Situationsplan – aktueller Stand



Modell



Vogelperspektive von Südwesten

Gestaltungsplan Bahnhofareal Wettingen Richtkonzept

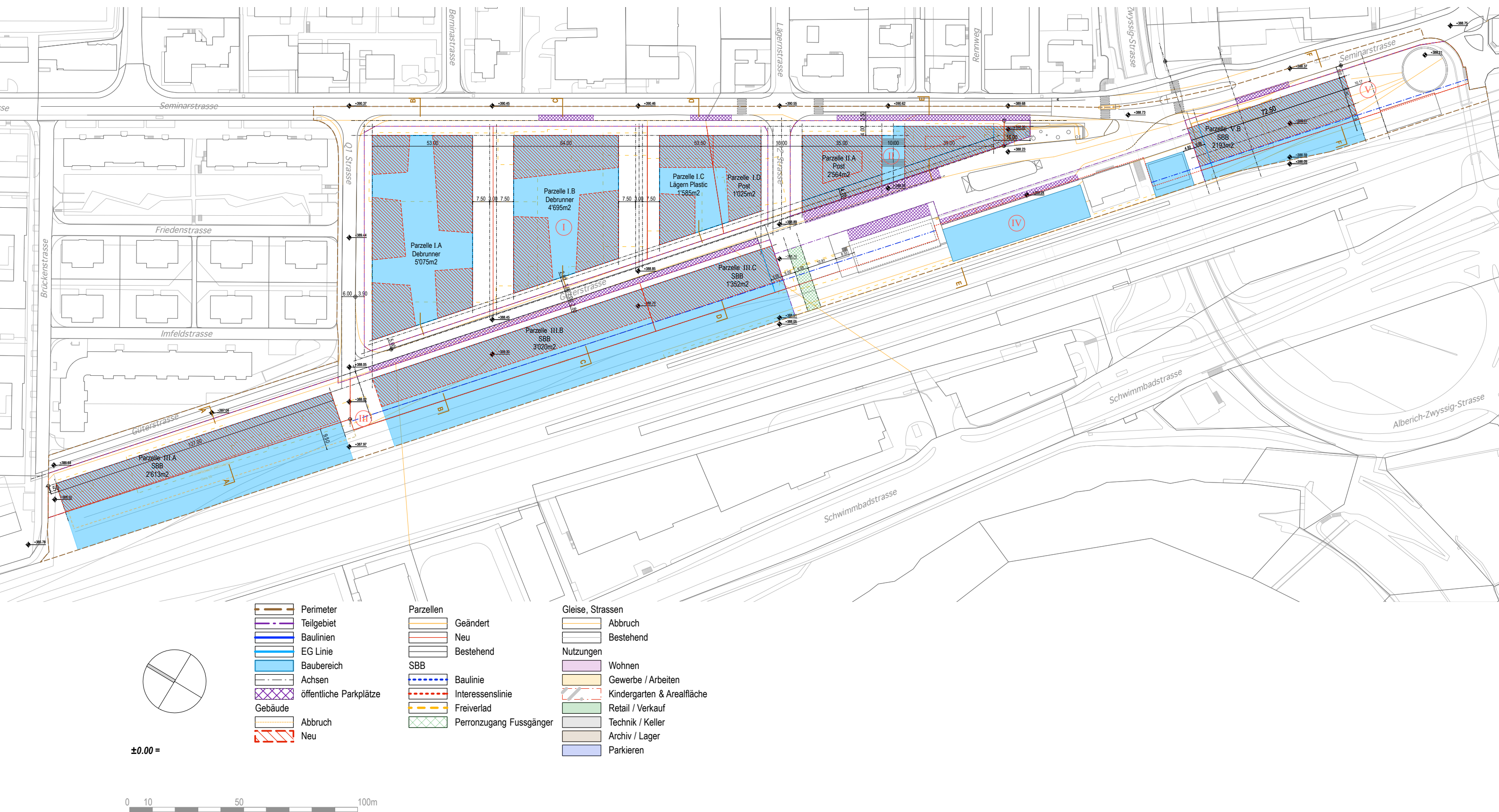
Visualisierung



Vogelperspektive von Westen

Gestaltungsplan Bahnhofareal Wettingen Richtkonzept

Bebauungsplan



Gestaltungsplan Bahnhofareal Wettingen Richtkonzept

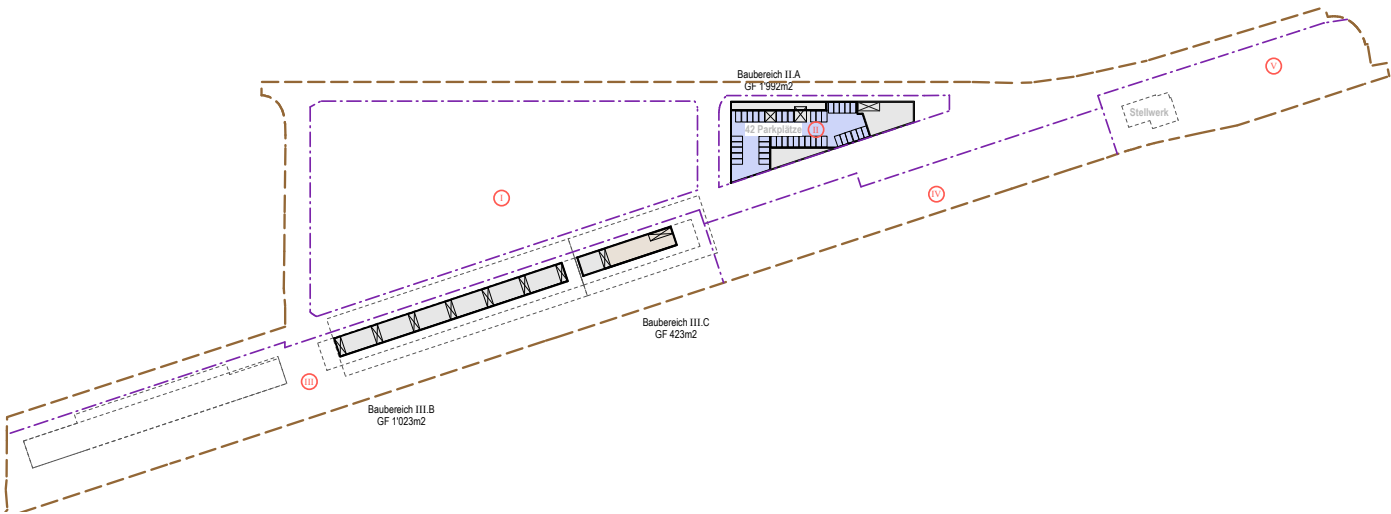
Übersicht Nutzungen

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

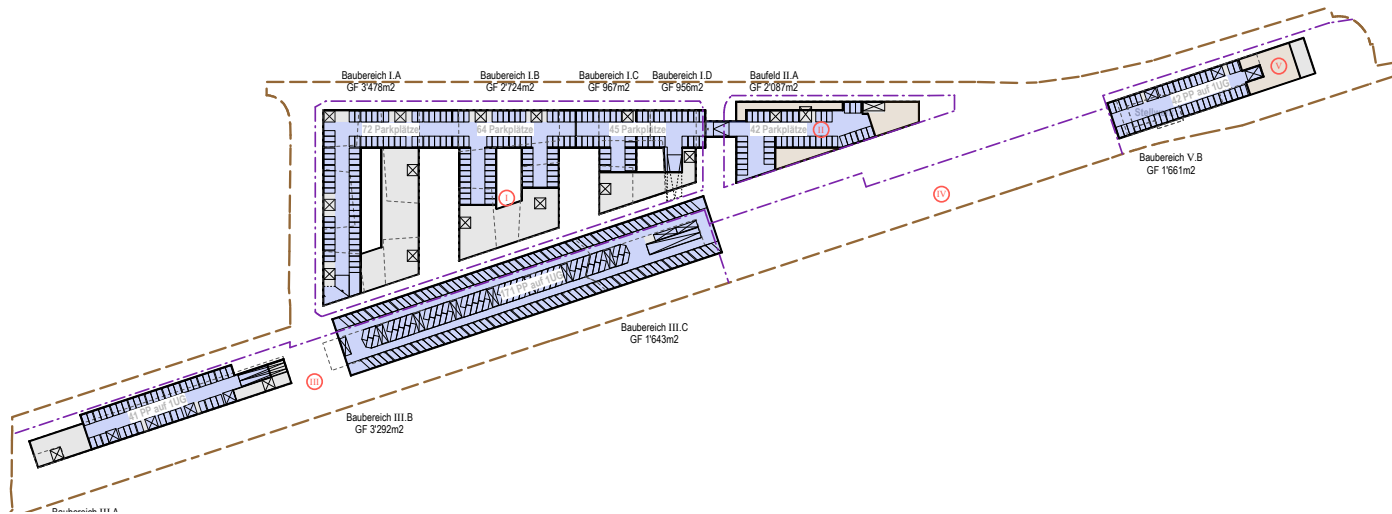


Gestaltungsplan Bahnhofareal Wettingen Richtkonzept

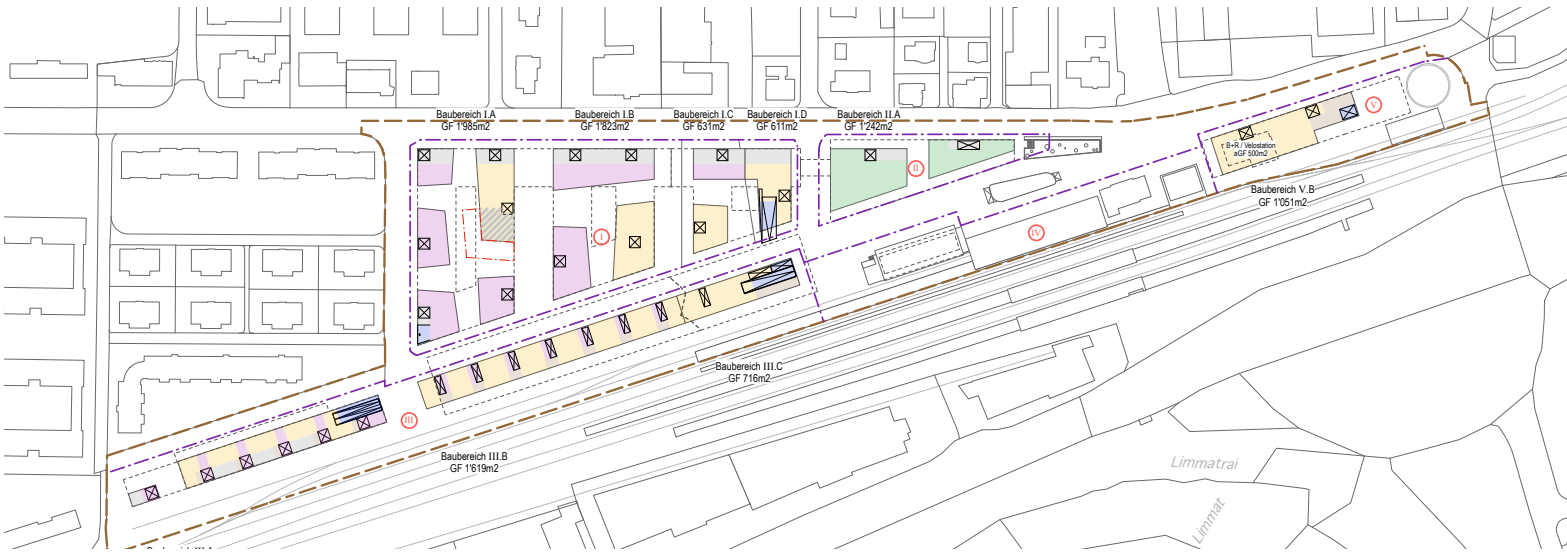
Nutzungen Untergeschosse & Erd- und 1. Obergeschoss



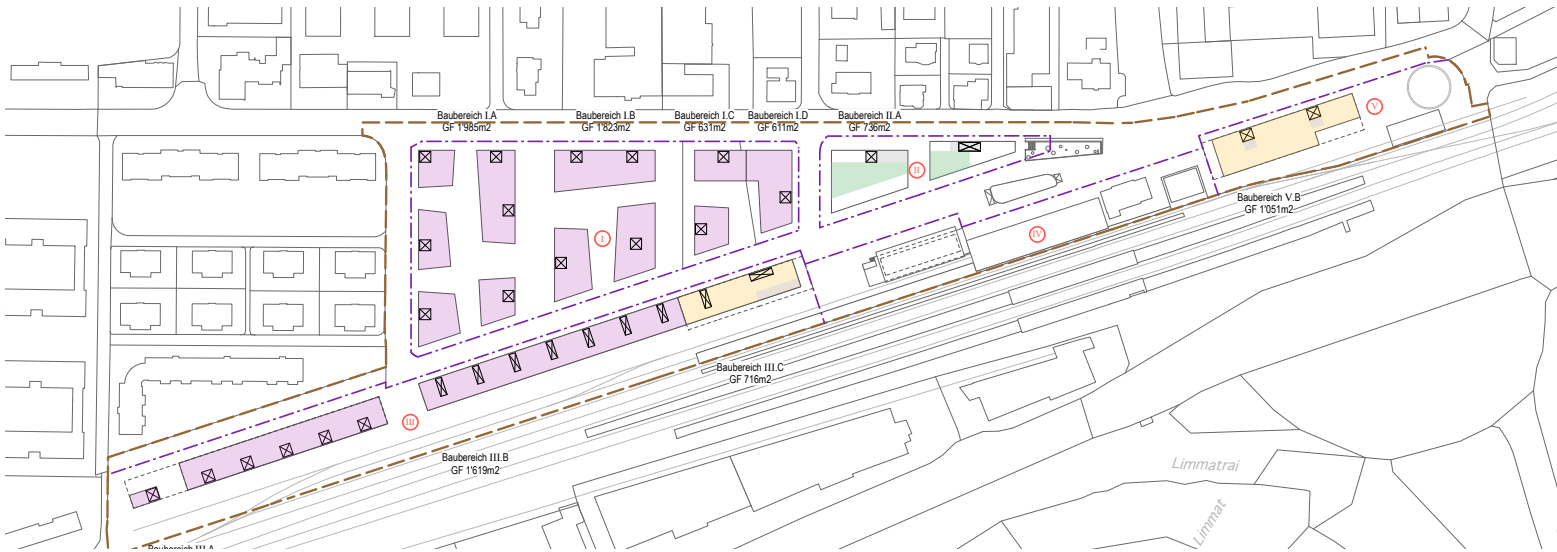
2. Untergeschoss



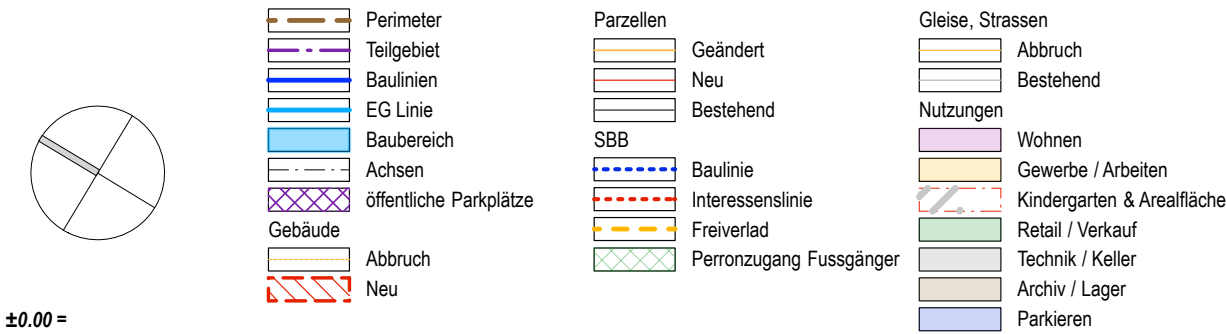
1. Untergeschoss



Erdgeschoss



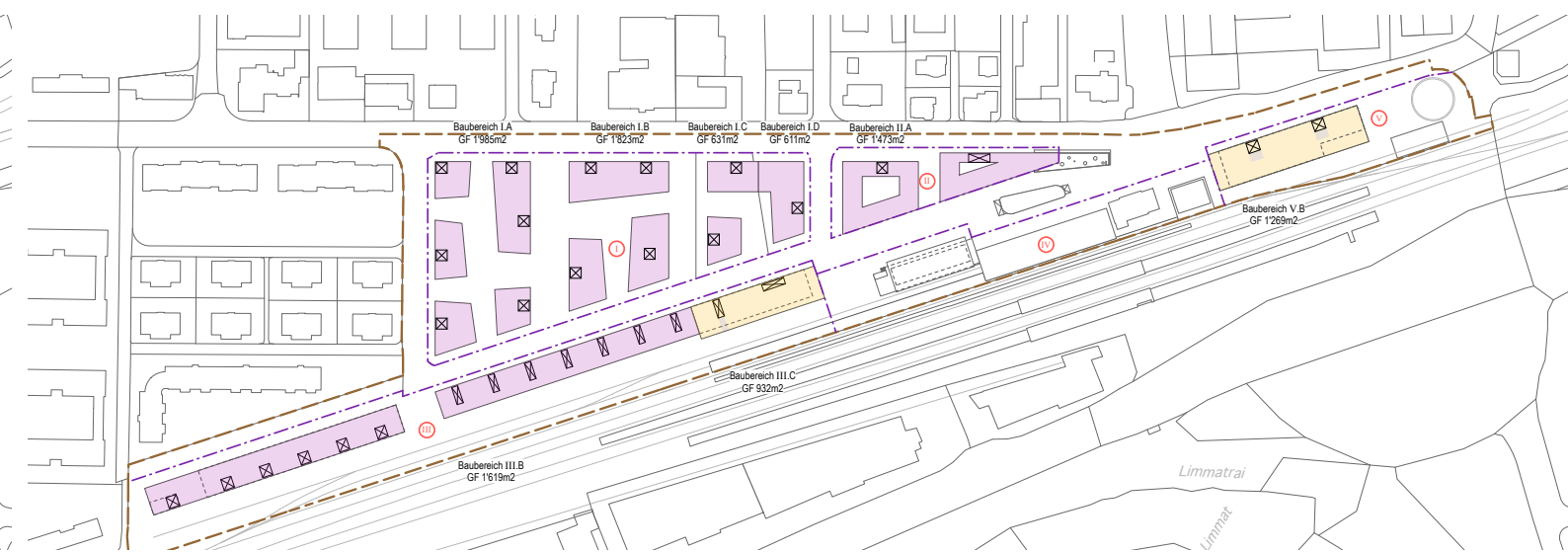
1. Obergeschoss



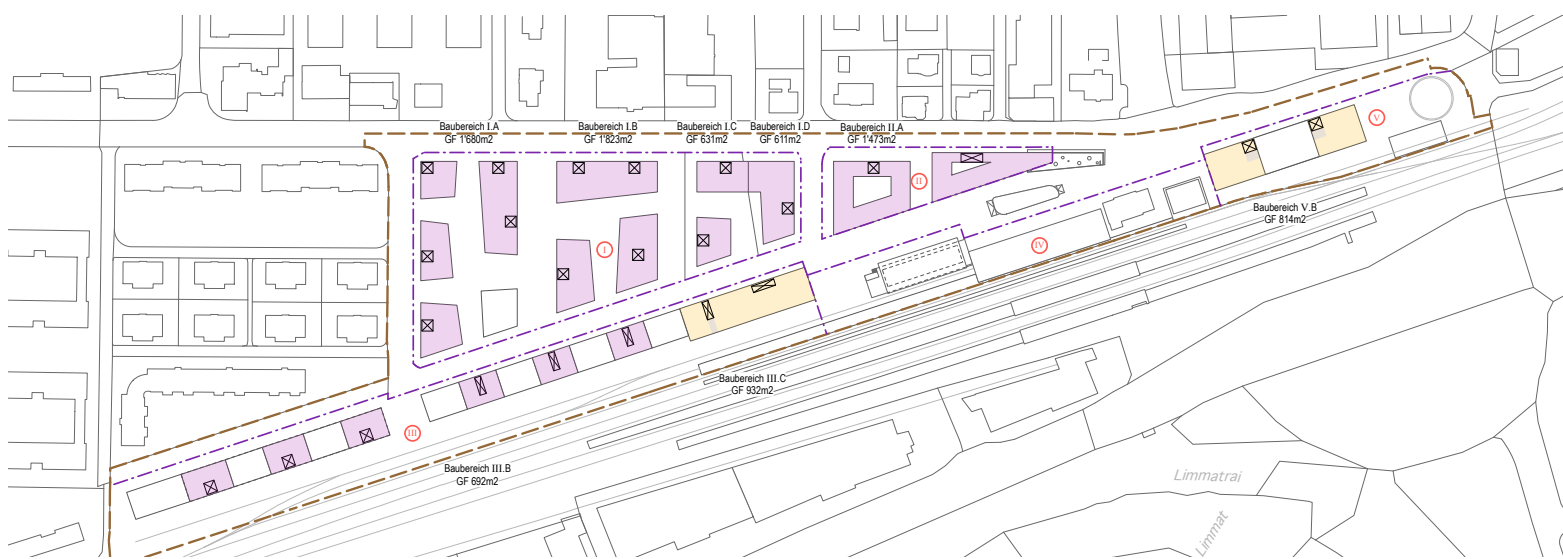
Es ist die maximale Anzahl Parkfelder dargestellt, die aufgrund der geometrischen Abmessungen der Untergeschosse, technisch möglich sind. Diese Anzahl entspricht nicht dem vorgesehenen Parkfeldbedarf (Folie 27).

Gestaltungsplan Bahnhofareal Wettingen Richtkonzept

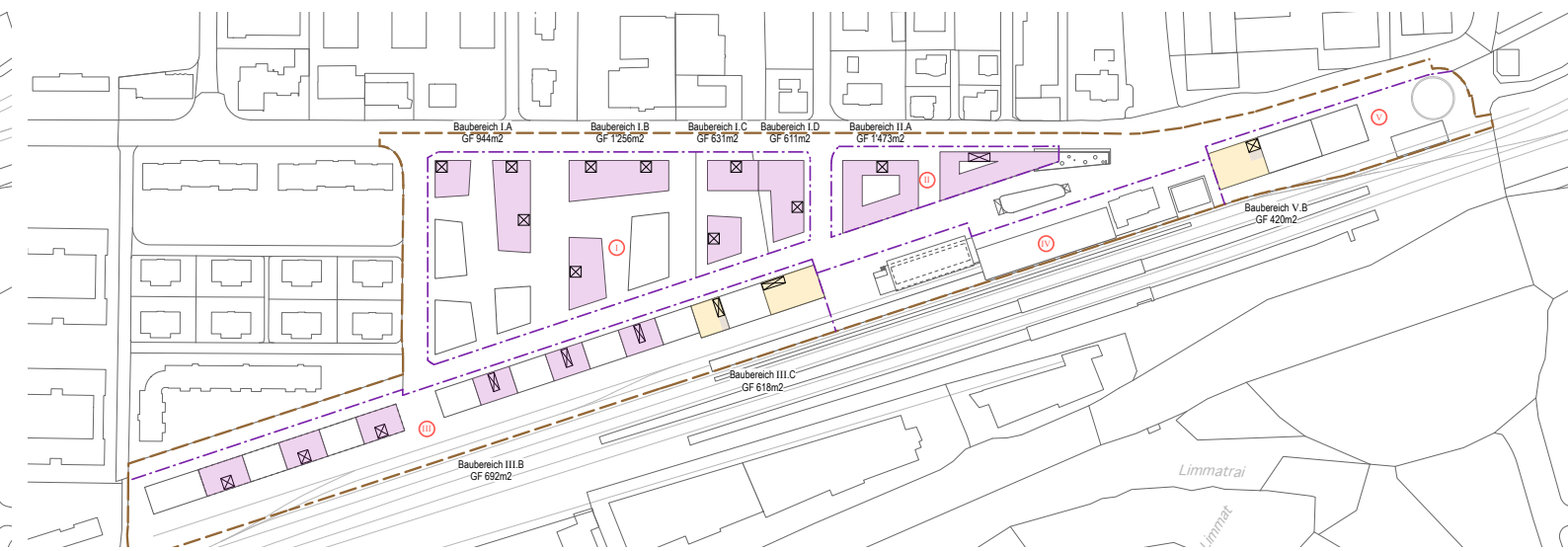
Nutzungen 2. bis 5. Obergeschoss



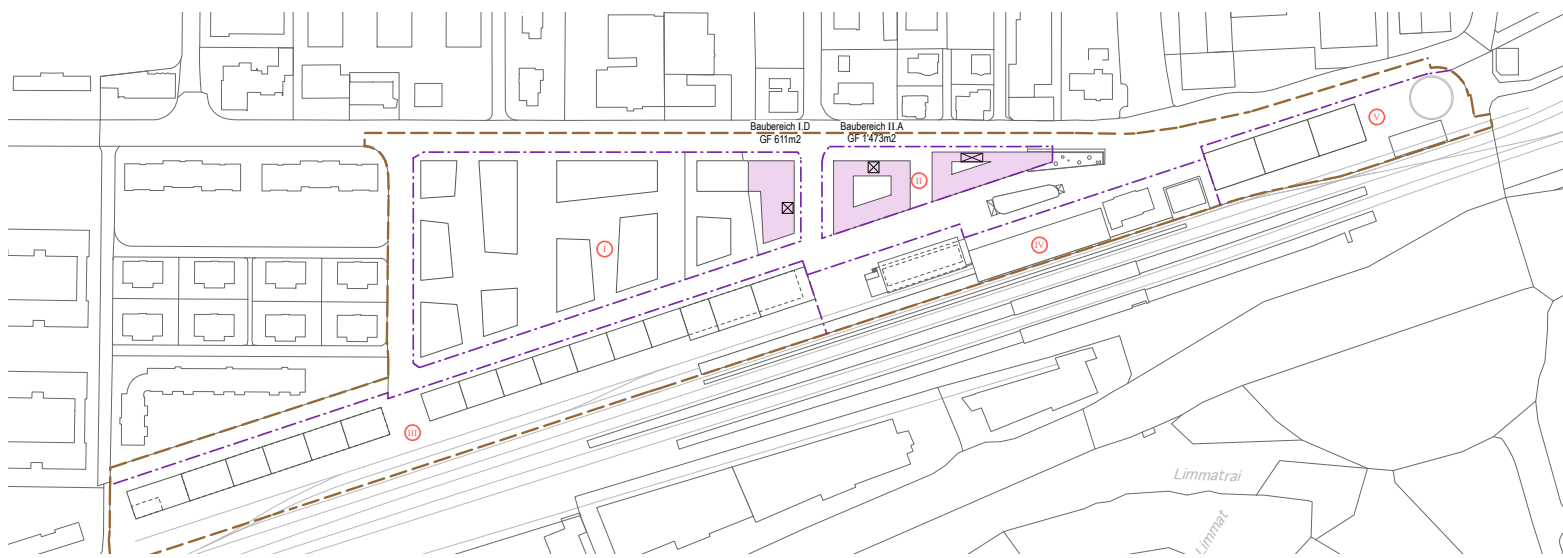
2. Obergeschoss



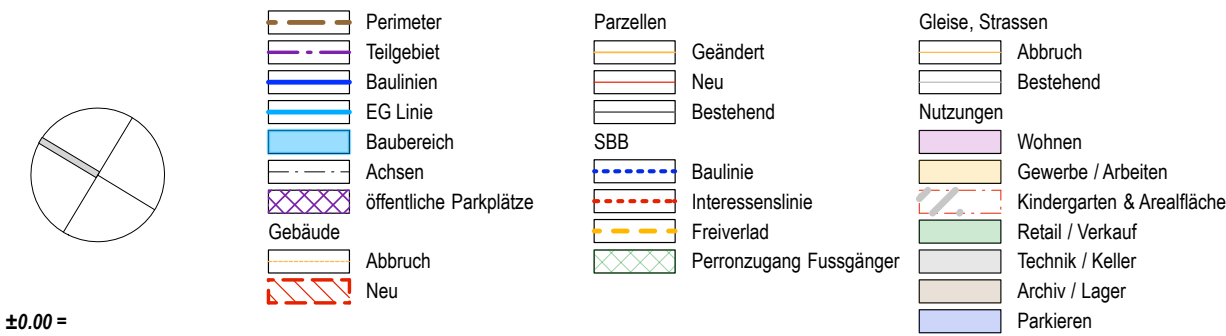
3. Obergeschoss



4. Obergeschoss



5. Obergeschoss

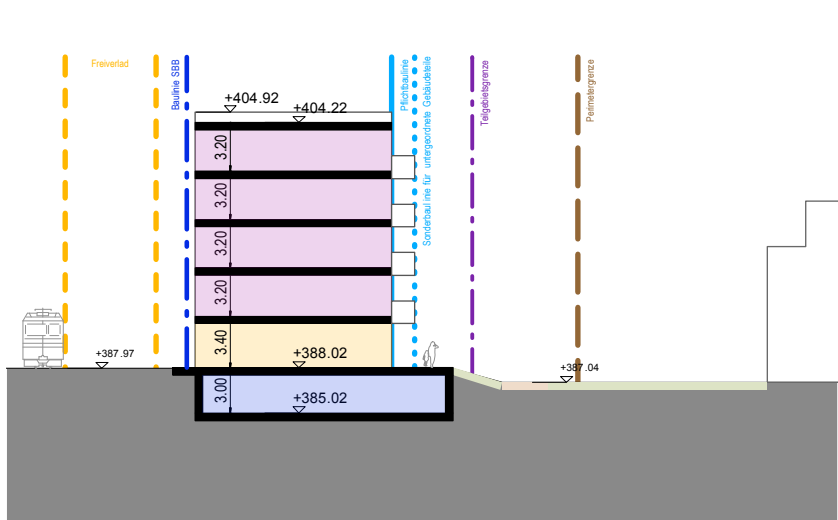
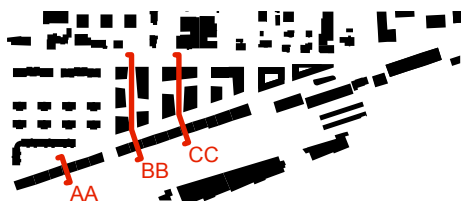


Gestaltungsplan Bahnhofareal Wettingen Richtkonzept

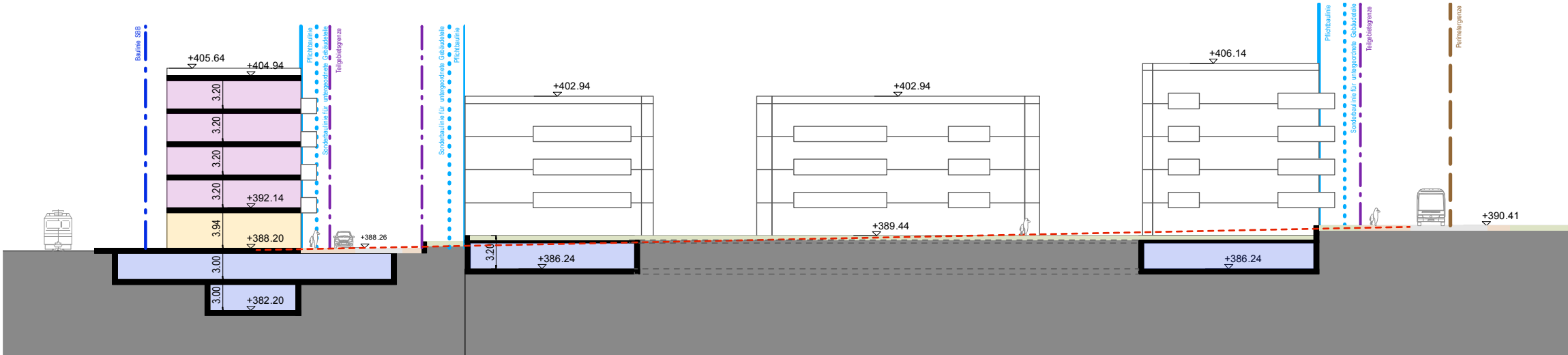
bauart

Schnitte

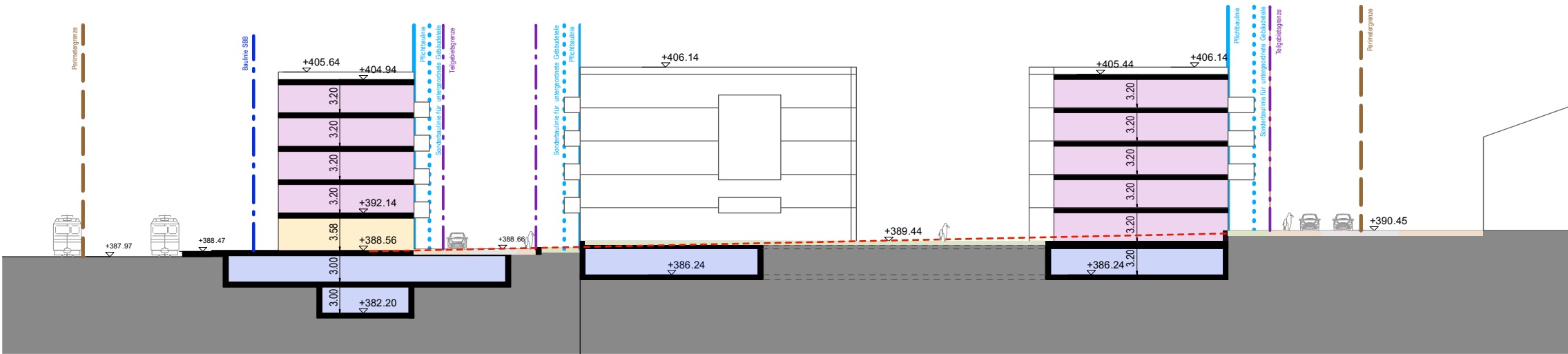
- Wohnen
- Gewerbe / Arbeiten
- Kindergarten & Arealfläche
- Retail / Verkauf
- Technik / Keller
- Archiv / Lager
- Parkieren



Schnitt AA



Schnitt BB



Schnitt CC

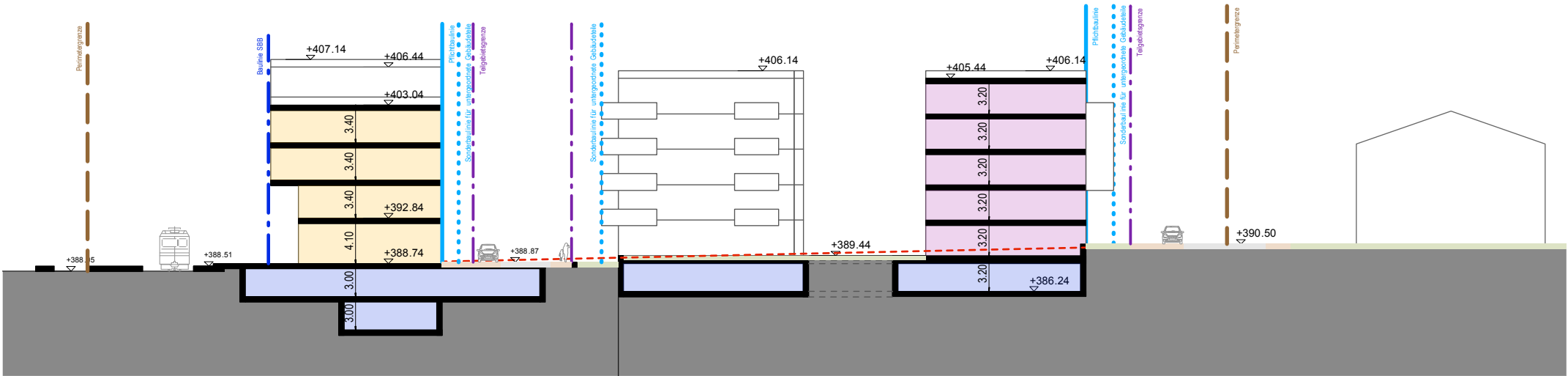
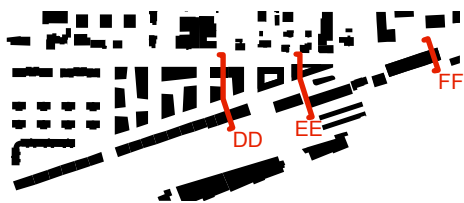
1:500

Gestaltungsplan Bahnhofareal Wettingen Richtkonzept

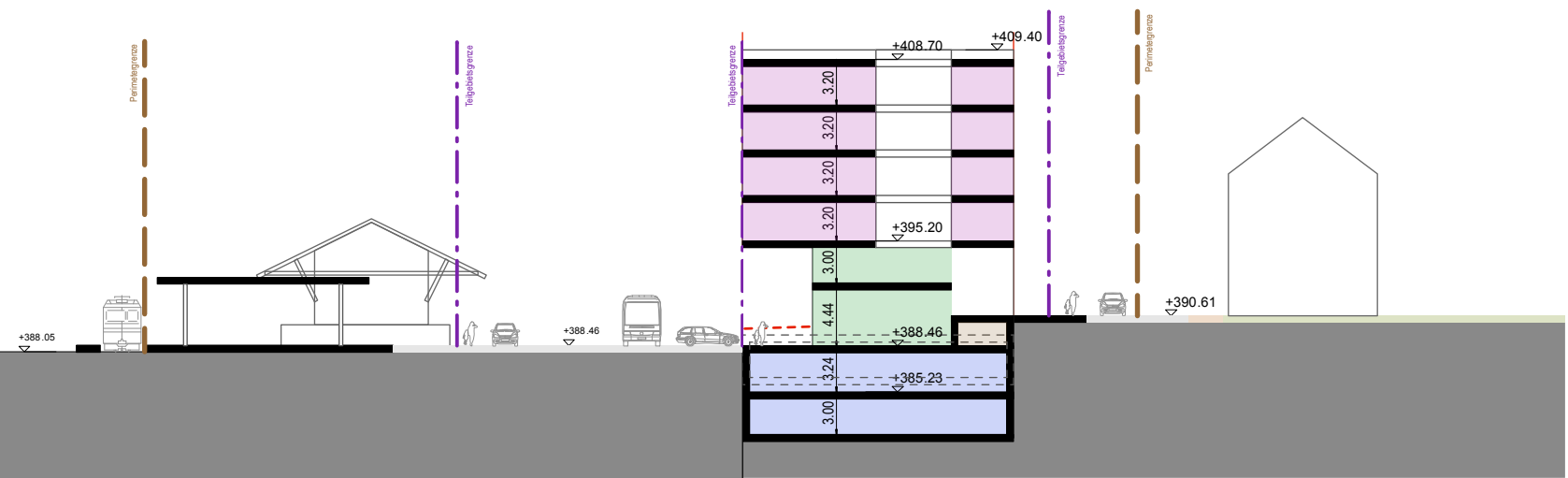
bauart

Schnitte

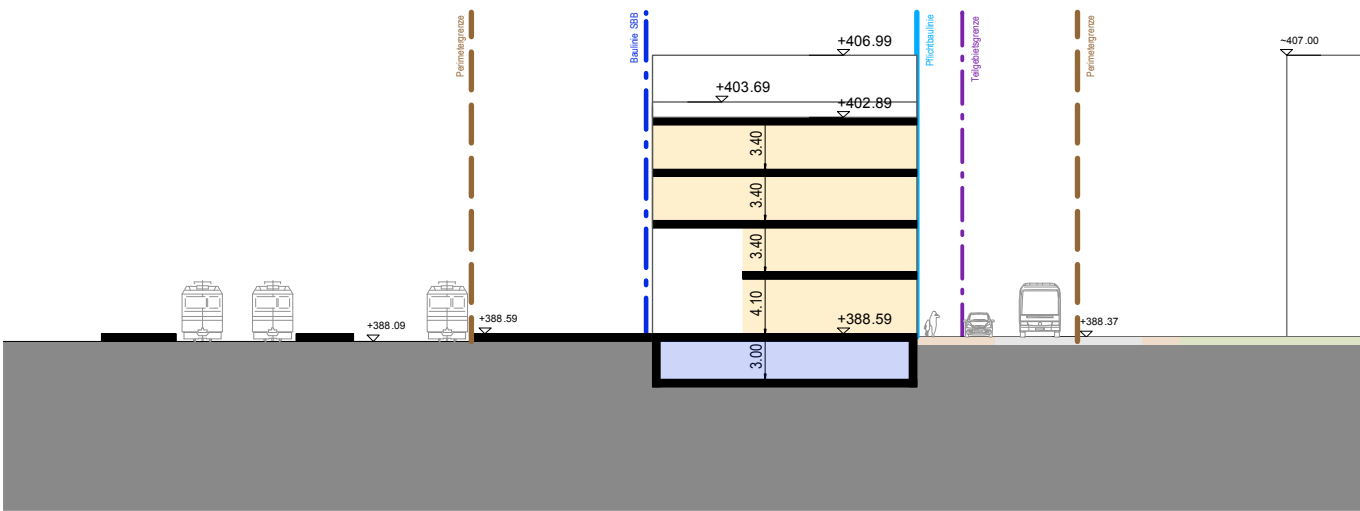
- Wohnen
- Gewerbe / Arbeiten
- Kindergarten & Arealfläche
- Retail / Verkauf
- Technik / Keller
- Archiv / Lager
- Parkieren



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

Gestaltungsplan Bahnhofareal Wettingen Richtkonzept

Flächentabelle

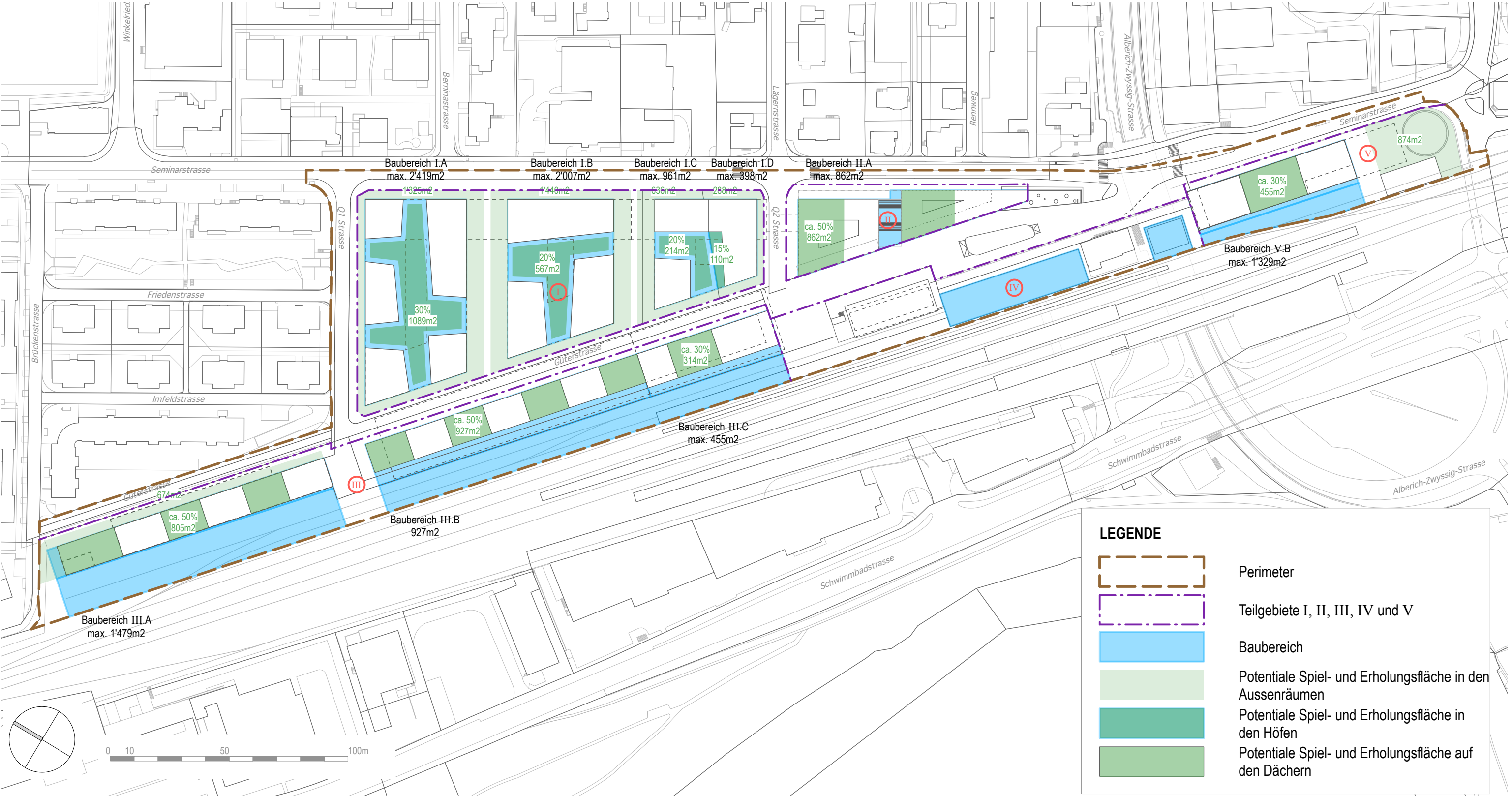
Baubereich	Faktoren	Einheiten	Debrunner			Lägern	Post			SBB					Gesamt	Anteile
			I.A	I.B	Total	I.C	I.D	II.A	Total	III.A	III.B	III.C	Total	V.B		
Parzellen/Grundstücksfläche GSF*		m2	5'075	4'695	9'770	1'585	1'025	2'462	3'486	2'613	3'020	1'352	6'985	2'765	24'592	
Gebäudegrundfläche GGF		m2	1'984	1'823	3'807	631	611	1'242	1'854	1'331	1'619	716	3'667	1'051	11'010	
Umgebungsfläche UF**		m2	3'091	2'872	5'963	954	413	1'321	1'735	1'281	1'401	636	3'318	1'470	13'440	
Max. potentielle Spiel- und Erholungsflächen		m2	2'414	2'007	4'421	850	398	862	1'260	1'479	927	314	2'720	1'329	10'580	
Anzahl Gebäude			5	3	8	2	1	2	3	1	1	1	3	1	17	
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-Interssenslinie. Grenzen SBB-Intern geschätzt.

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

Flächenpotentiale der Spiel- und Erholungsflächen



 **SKK** Landschaftsarchitekten

1. Städtebau

2. Freiräume

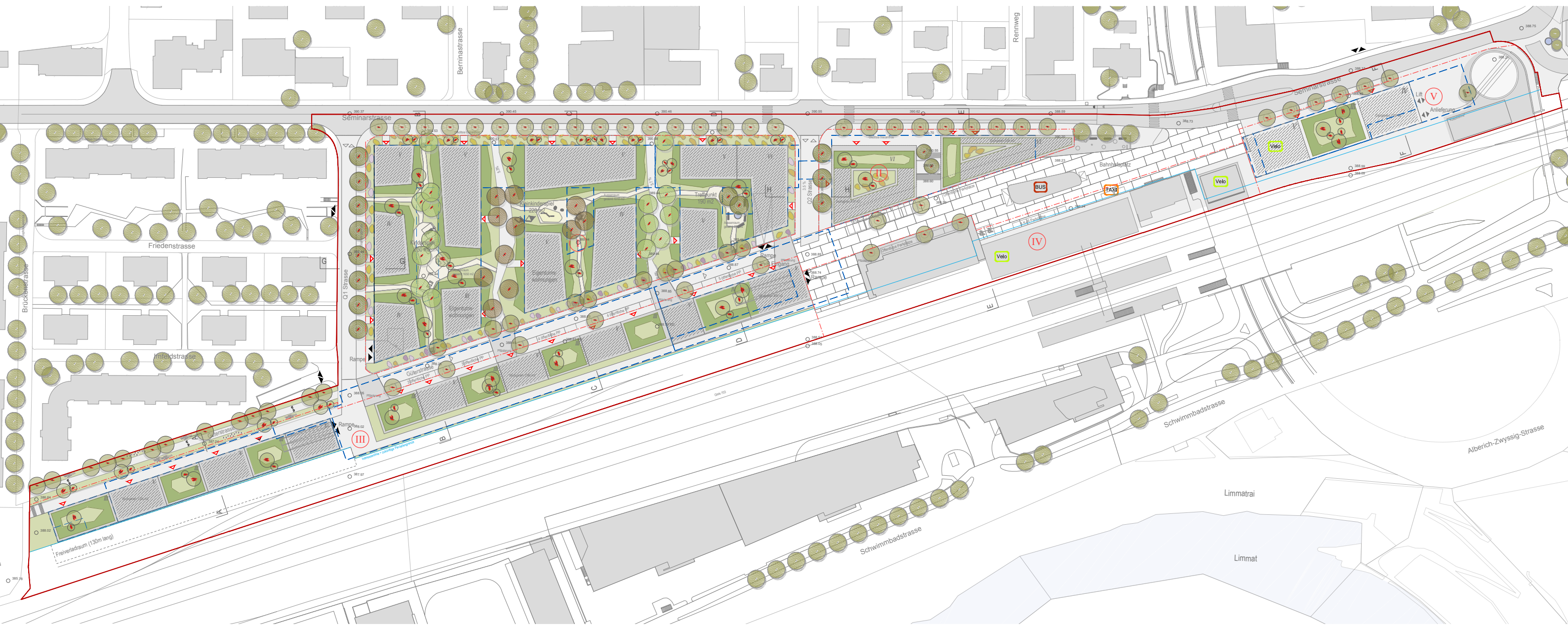
SKK Landschaftsarchitekten

3. Verkehr & Erschliessung

4. Umwelt

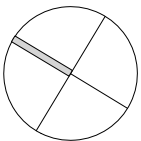
Gestaltungsplan Bahnhofareal Wettingen Richtkonzept

Situationsplan Freiraumkonzept



Legende

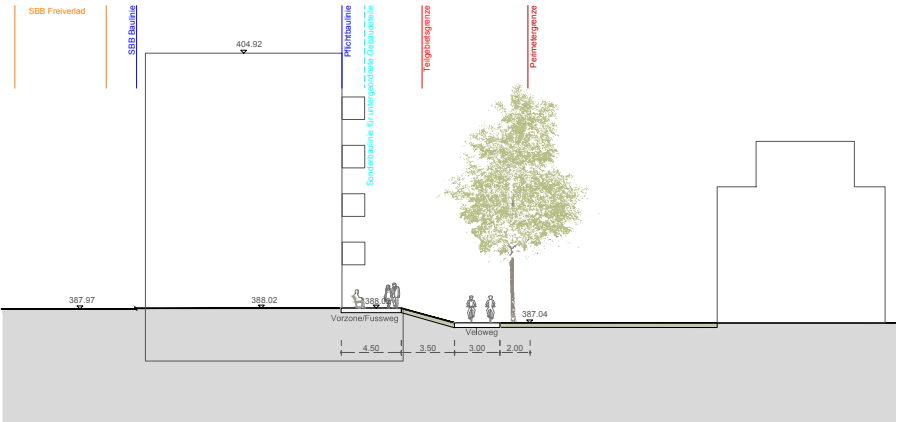
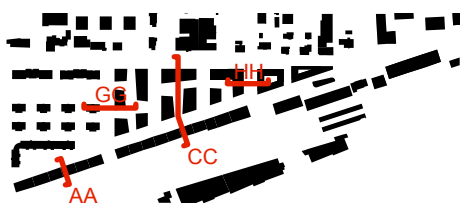
	Perimeter GP		Gebäude neu (Dachaufsicht)		Hartbelag Beton Bahnhofplatz		Ein- und Ausfahrt PW Einstellhallen, Lage und Abmessungen approximativ		Garten privat		Staudensaum		Haltestelle (provisorisch)		Umrisslinie Untergeschoss
	Teilgebietsgrenze		Hauptstrasse		Kiesbelag		Eingänge Gebäude, schematisch		Dachgarten intensiv		Dachgarten extensiv		Wartebereich Taxi		
	SBB Interessenslinie (zukünftige Grundstücksgrenze)		Hartbelag Asphalt		Pflasterung		Freifläche, Bereich für Gemeinschaftsfläche/Wiesenflächen/ teilweise Nutzung als Spielwiese/möglicher Pflanzbereich		Baum Bestand / Baum neu		Strauchgruppe neu		B+ R / Velostation		



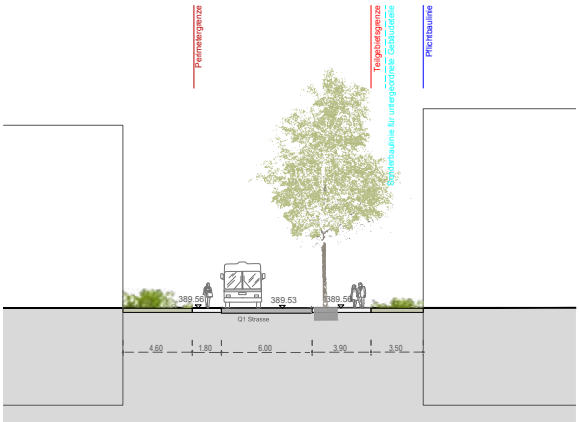
0 10 50 100m

Gestaltungsplan Bahnhofareal Wettingen Richtkonzept

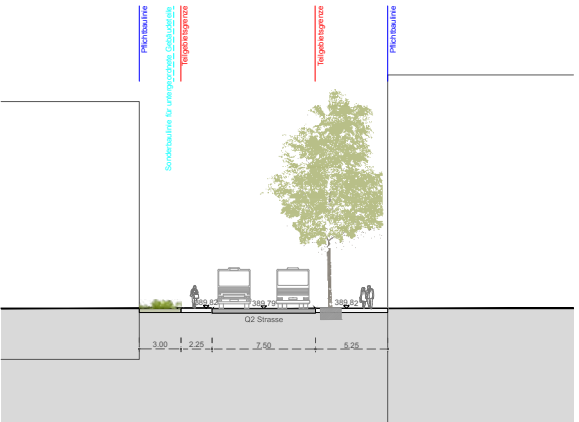
Schnitte Freiraumkonzept



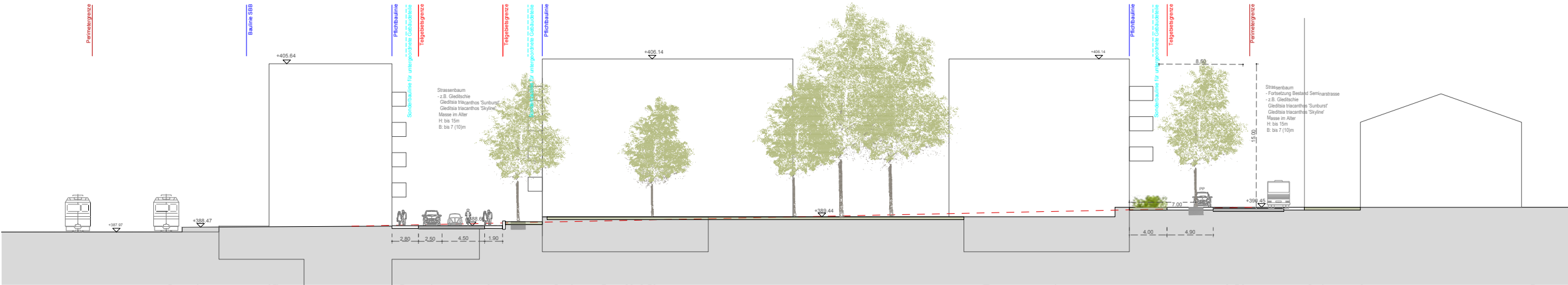
Schnitt AA



Schnitt GG



Schnitt HH



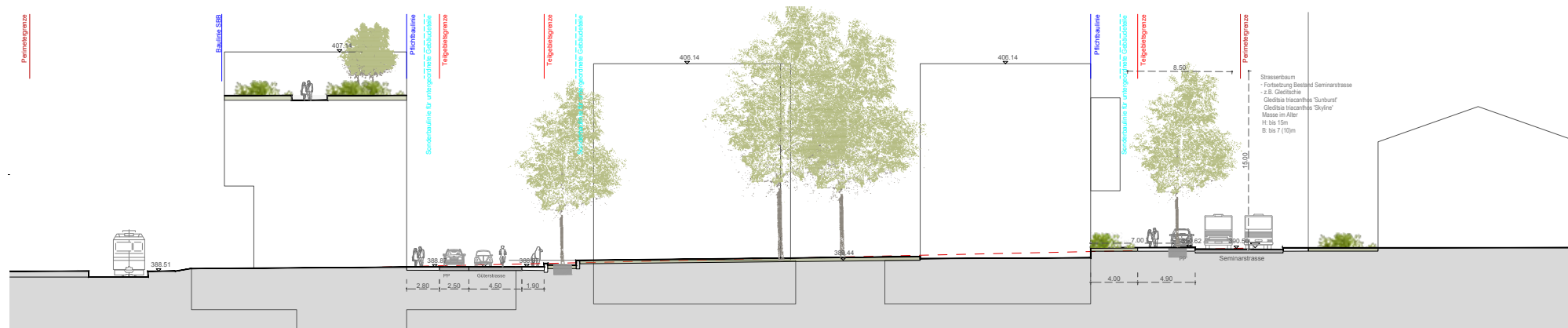
Schnitt CC

1:500

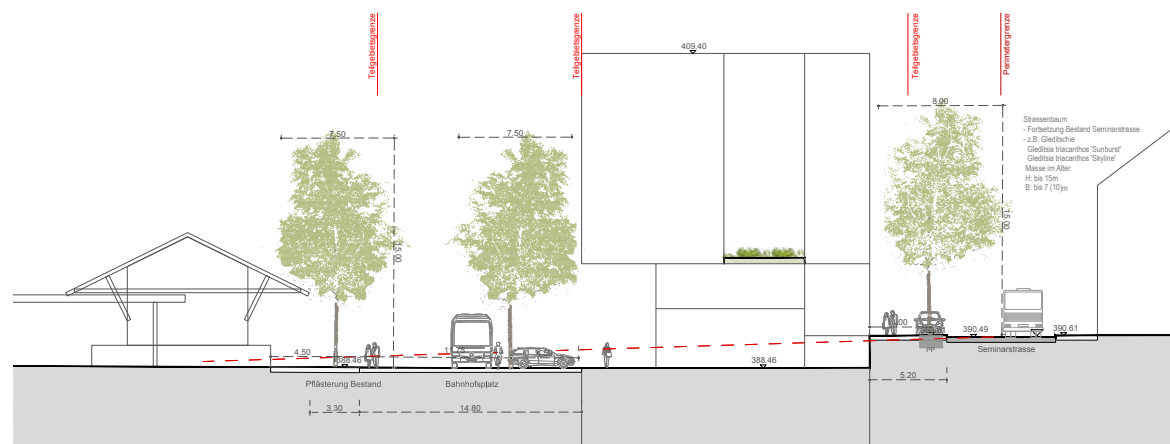
Gestaltungsplan Bahnhofareal Wettingen **Richtkonzept**

bauart

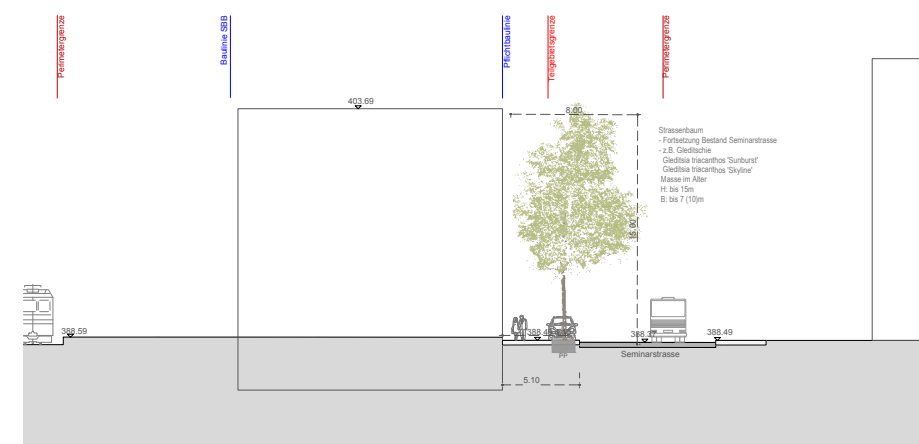
Schnitte Freiraumkonzept



Schnitt DD



Schnitt EE



Schnitt FF

1:500

Gestaltungsplan Bahnhofareal Wettingen Richtkonzept

bauart

Visualisierung



Seminarstrasse in Richtung Bahnhofplatz

Gestaltungsplan Bahnhofareal Wettingen Richtkonzept

bauart

Visualisierung



Lägerstrasse in Richtung Bahnhofplatz

Gestaltungsplan Bahnhofareal Wettingen Richtkonzept

bauart

Visualisierung



Bahnhofplatz von der Seminarstrasse



1. Städtebau

2. Freiräume

3. Verkehr & Erschliessung

Buchhofer AG

4. Umwelt

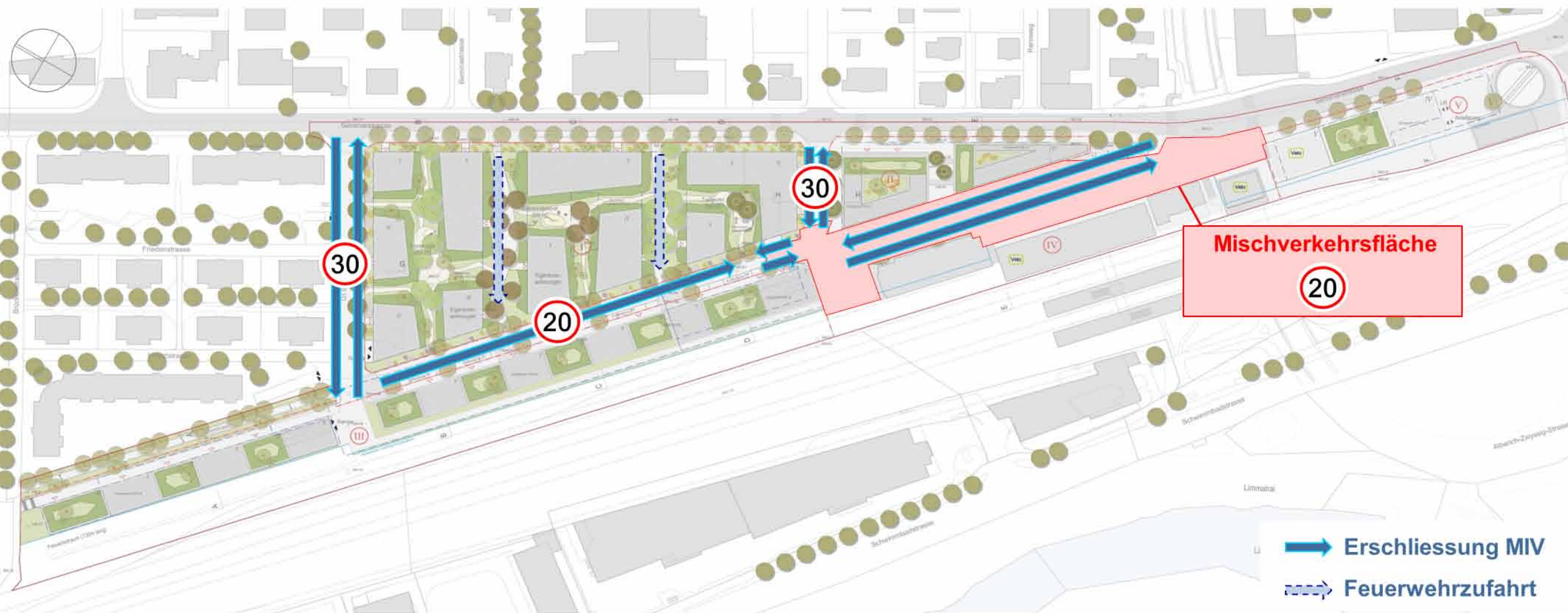
Verkehr und Erschliessung

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

Gestaltungsplan Bahnhofareal Wettingen **Richtkonzept**

bauart

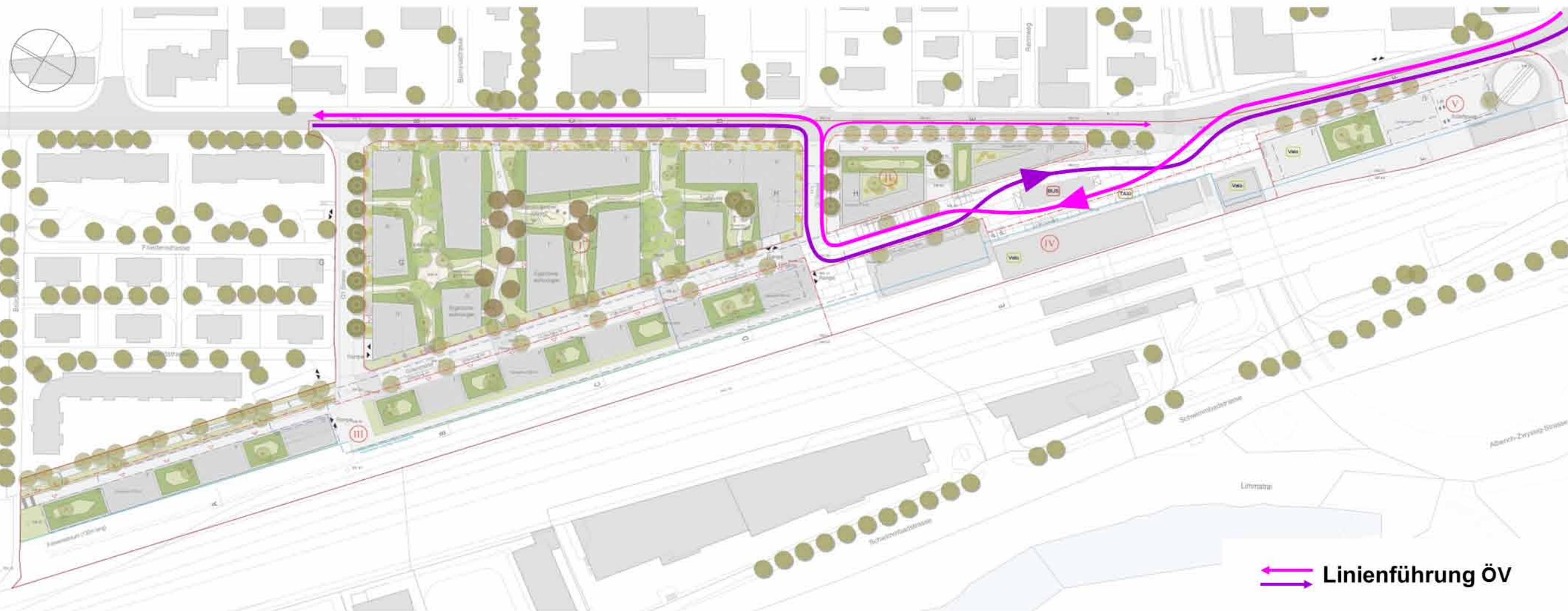
Verkehrsregime MIV



Gestaltungsplan Bahnhofareal Wettingen **Richtkonzept**

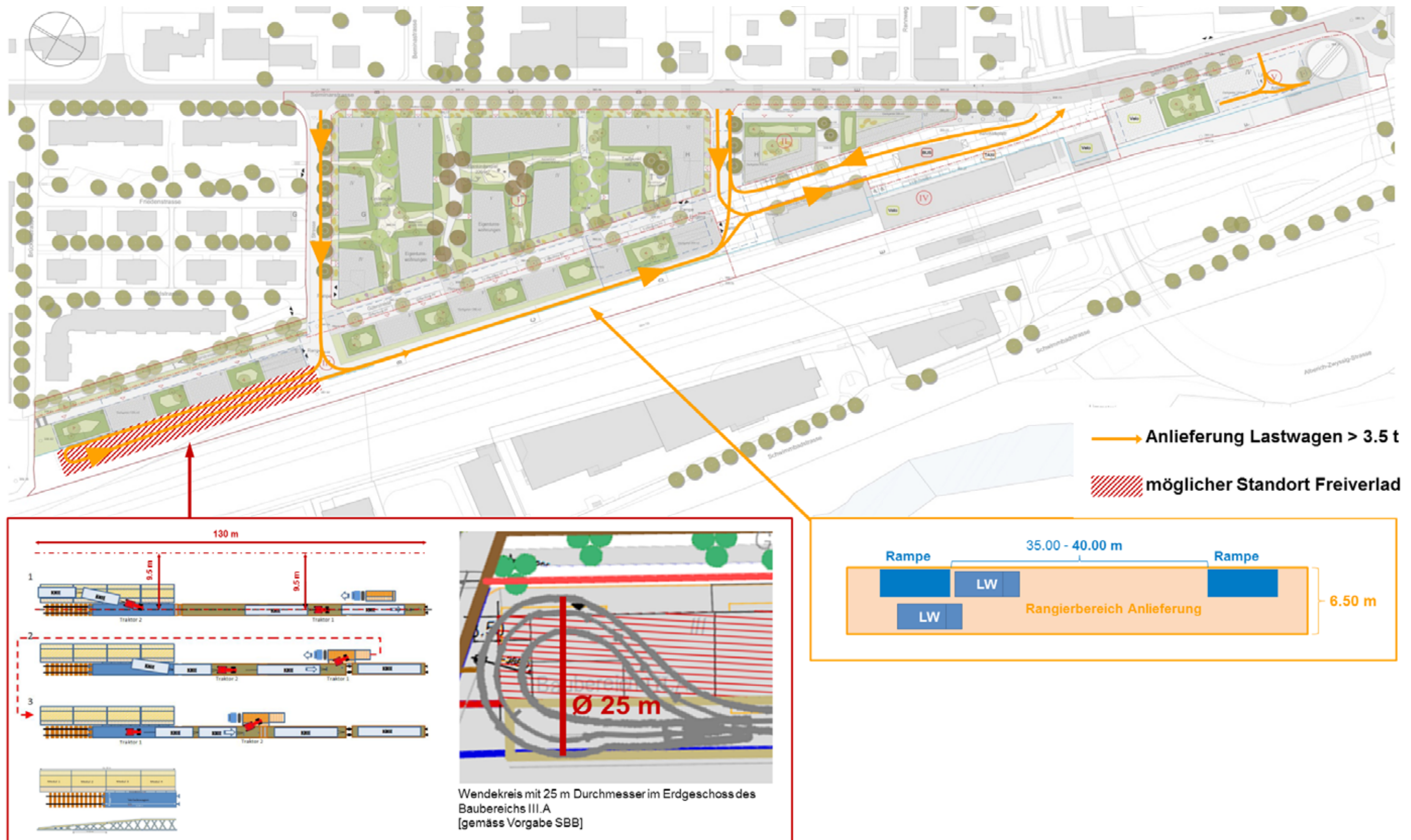
bauart

Verkehrsregime ÖV

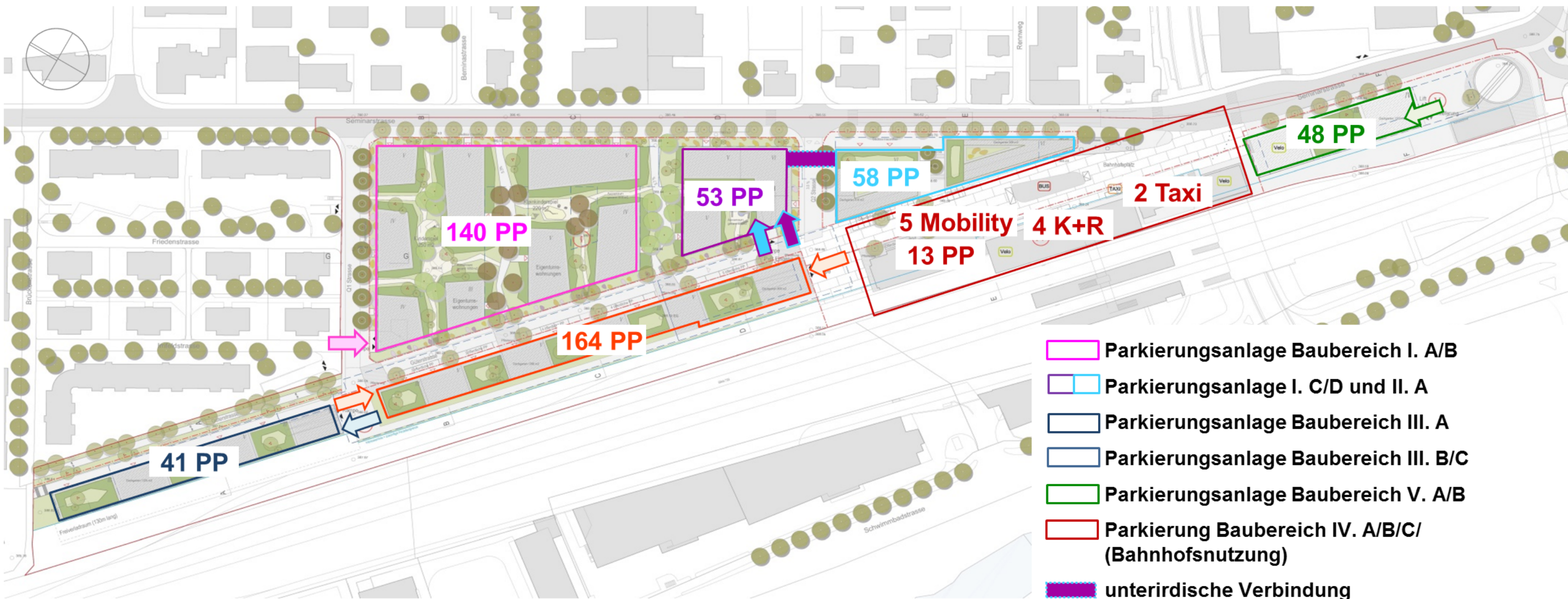


Gestaltungsplan Bahnhofareal Wettingen **Richtkonzept**

Anlieferung > 3.5 t



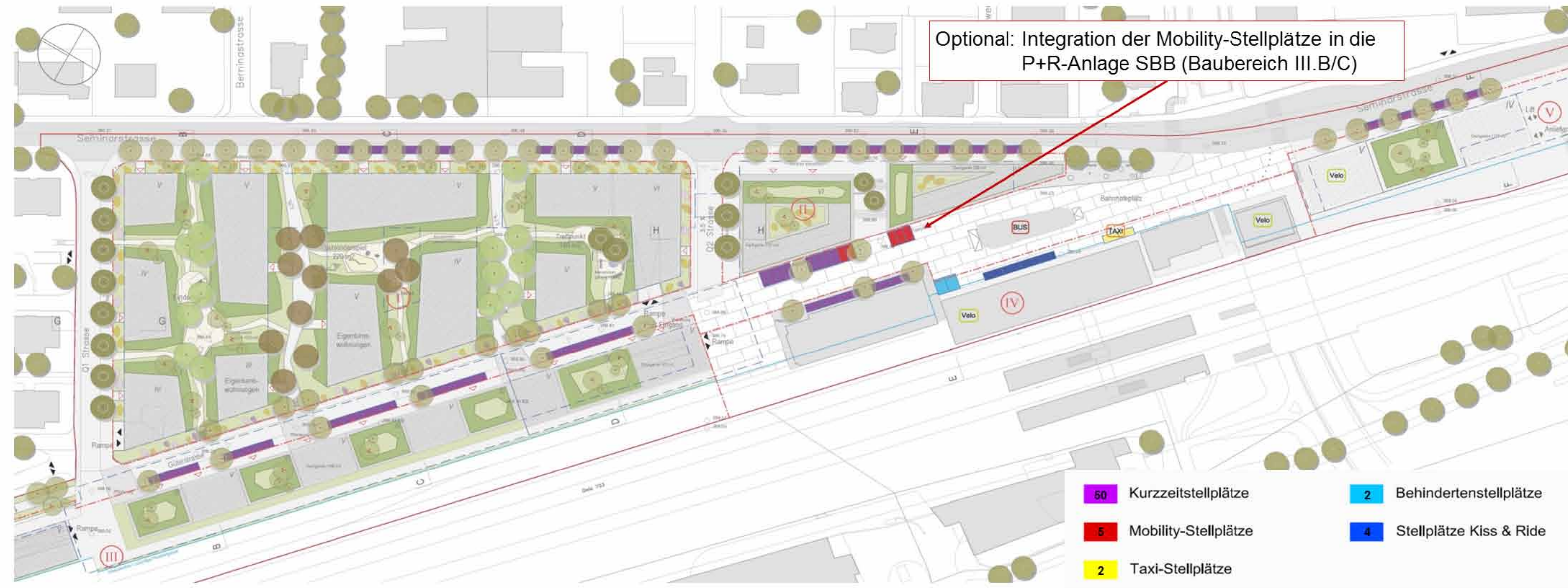
Erschliessung der Parkieranlagen der einzelnen Baubereiche



Gestaltungsplan Bahnhofareal Wettingen Richtkonzept

bauart

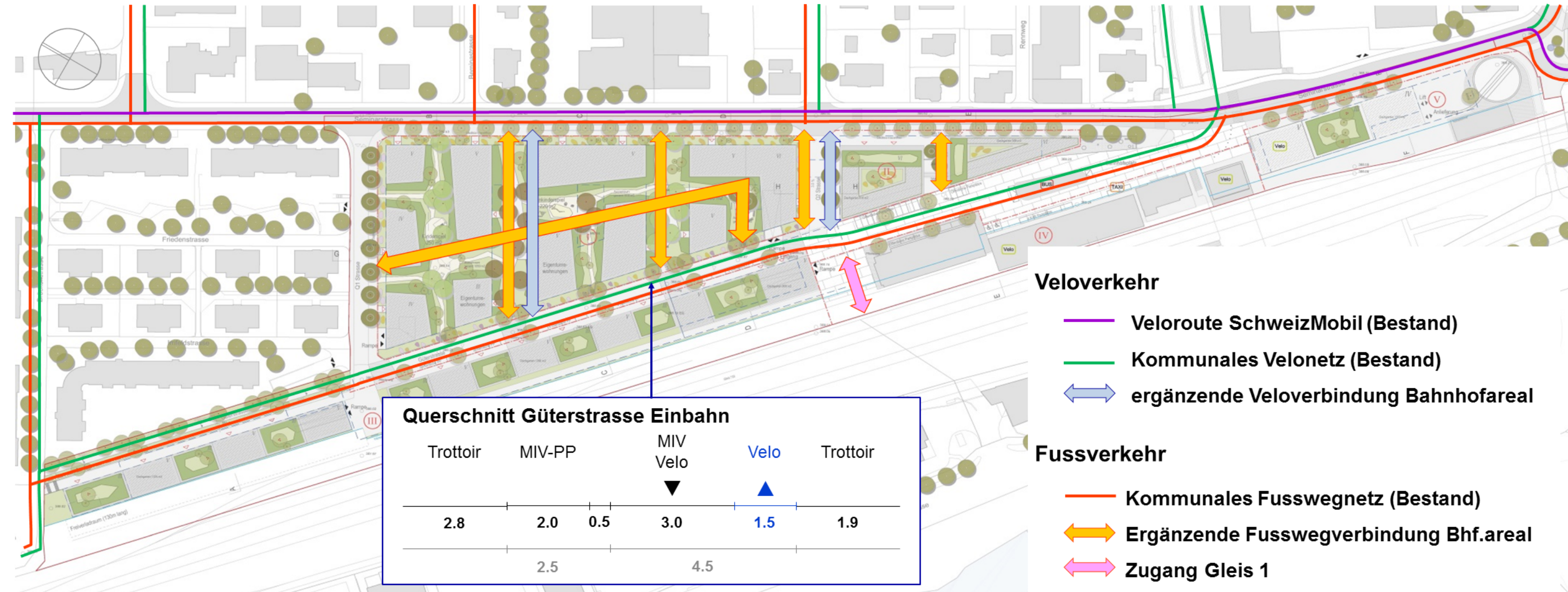
Mögliche Anordnung der Parkierung im Strassenraum



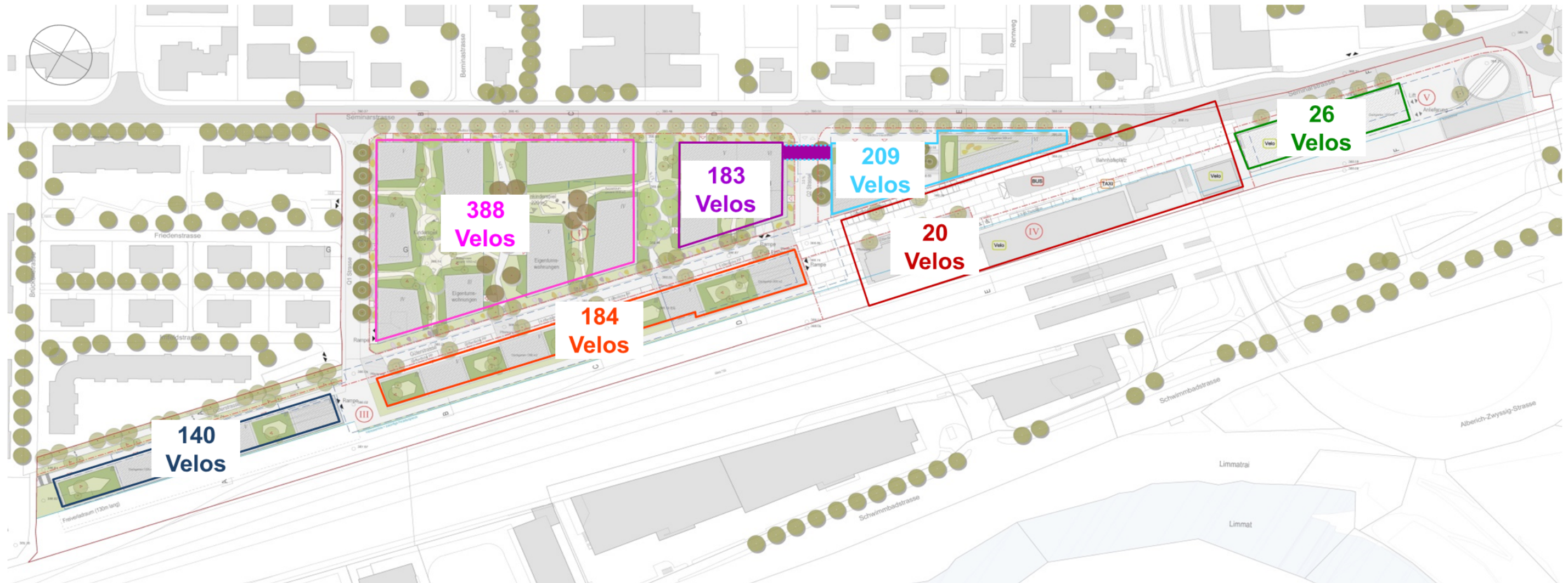
Gestaltungsplan Bahnhofareal Wettingen Richtkonzept

bauart

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)

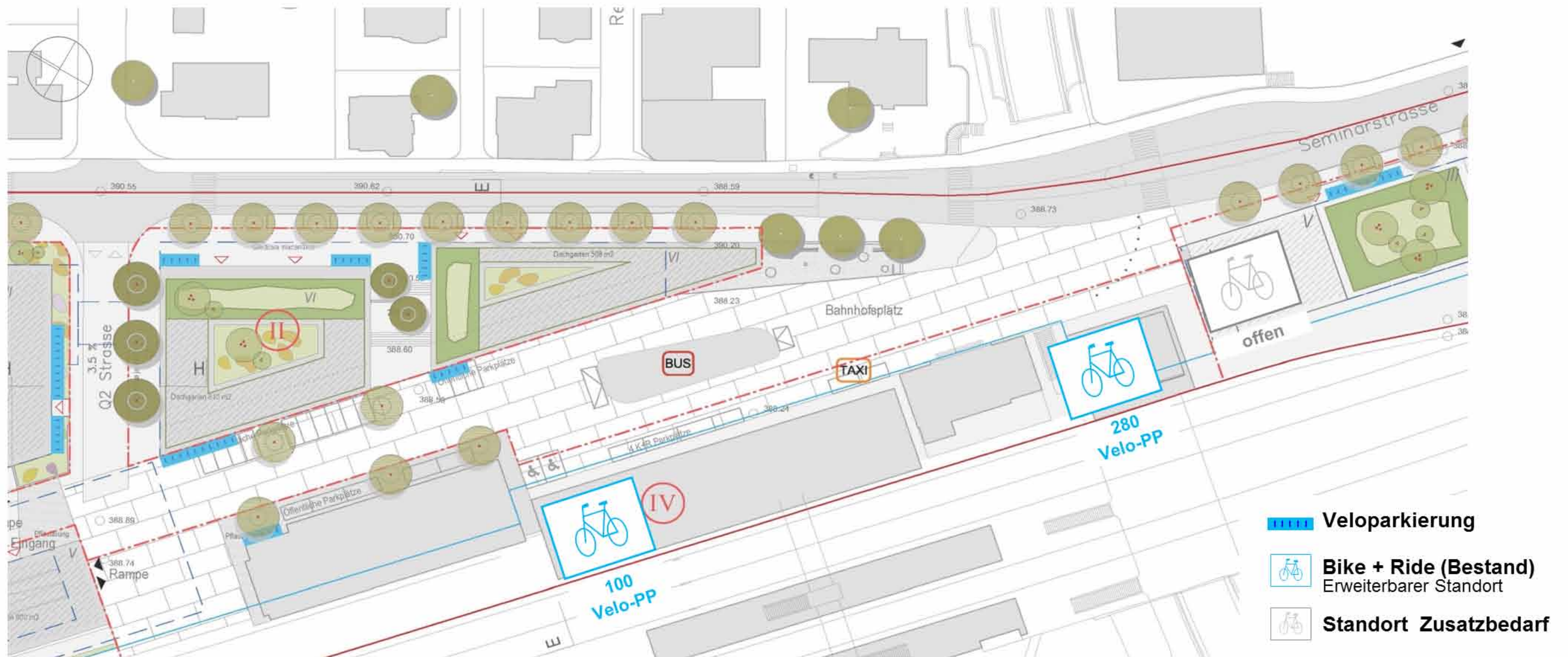
Veloparkierung – Potentielle Standorte



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:
 - städtebauliche 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