



Fassung für die öffentliche Auflage
nach § 24 BauG

öffentliche Auflage vom 03. Juni
2019 bis 02. Juli 2019

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

1. Städtebau

Bauart Architekten & Planer AG

2. Freiräume

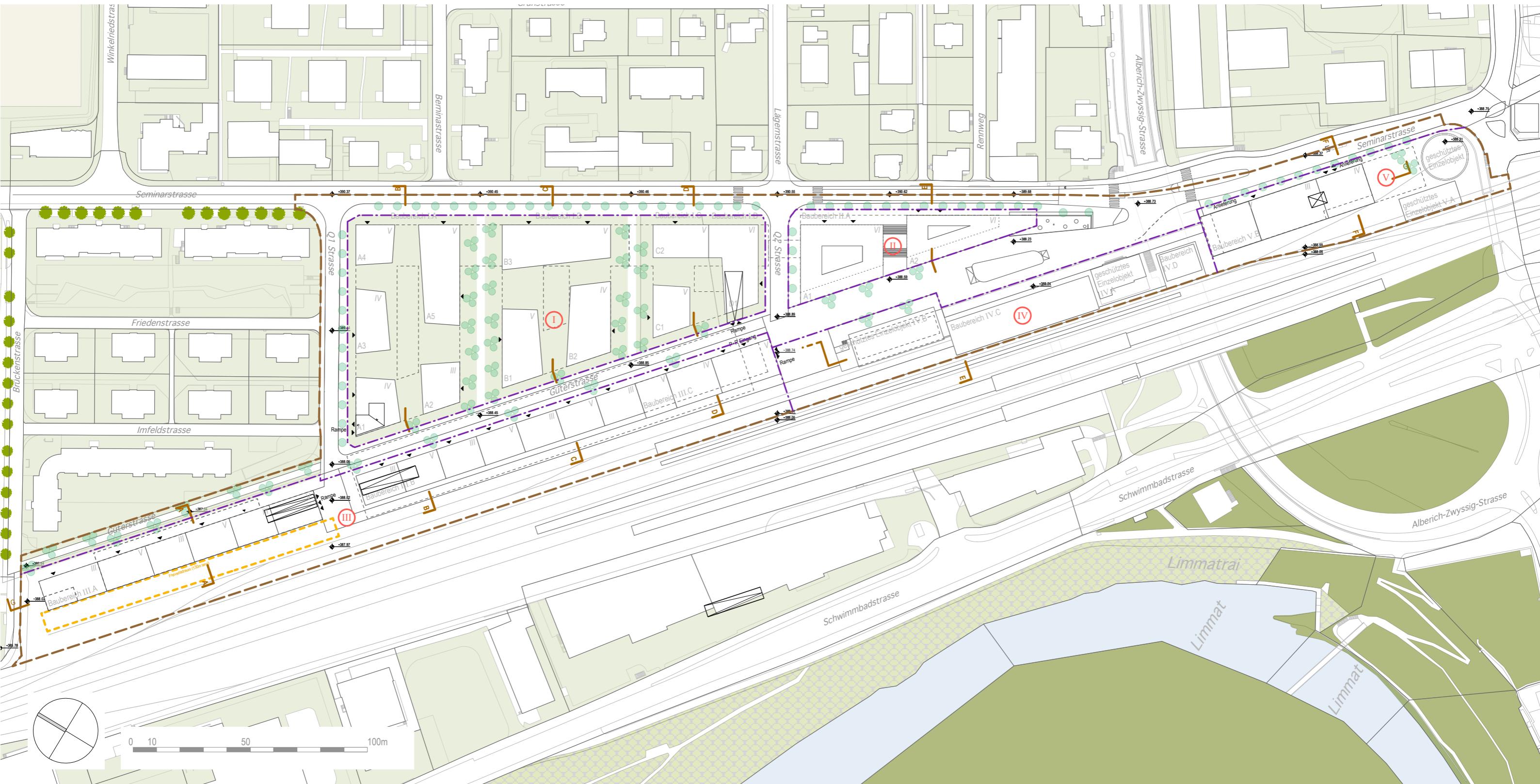
3. Verkehr & Erschliessung

4. Umwelt

Gestaltungsplan Bahnhofareal Wettingen Richtkonzept

bauart

Situationsplan - aktueller Stand



Gestaltungsplan Bahnhofareal Wettingen Richtkonzept

bauart

Modell



Vogelperspektive von Südwesten

Gestaltungsplan Bahnhofareal Wettingen Richtkonzept

bauart

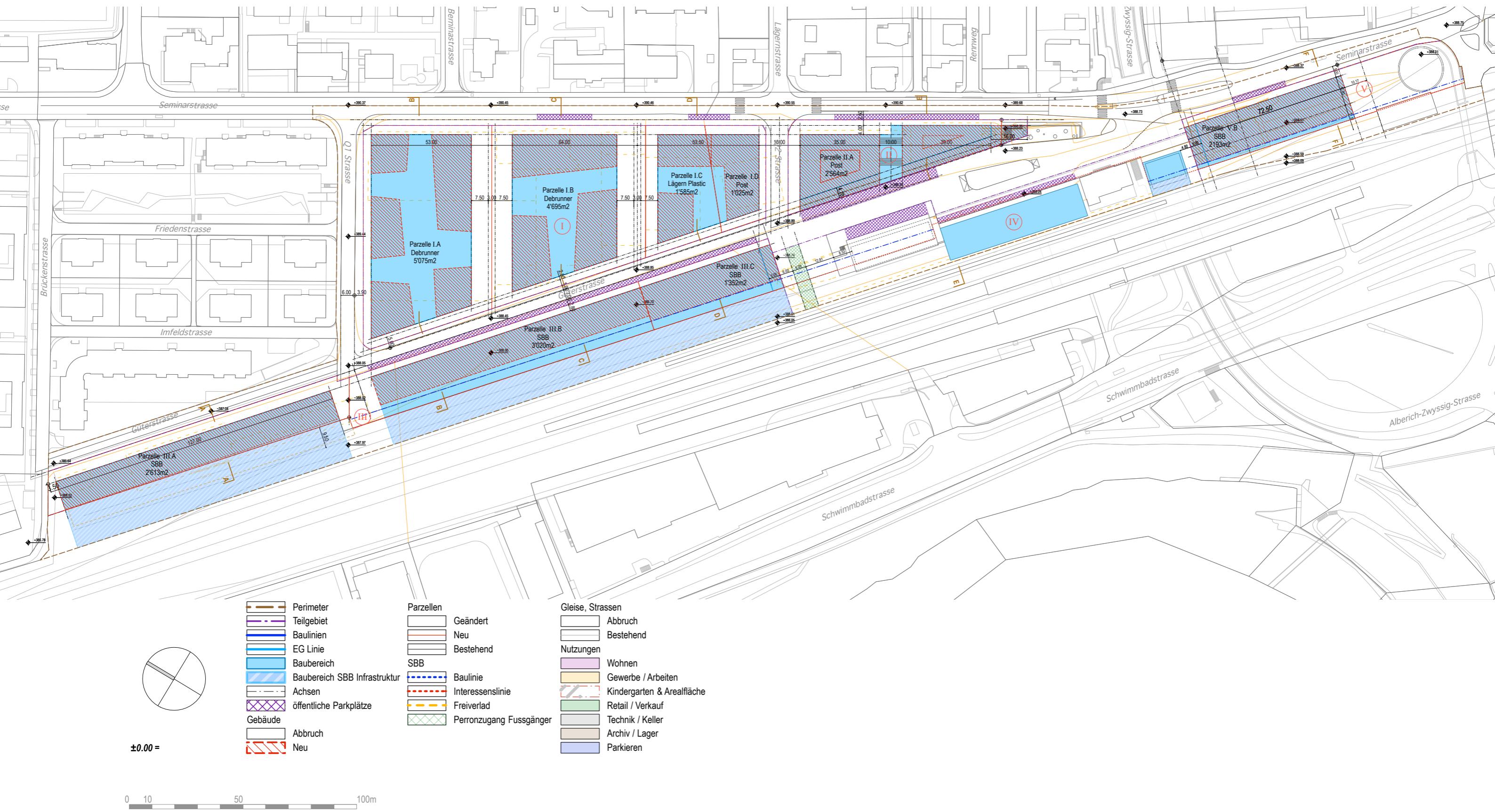
Visualisierung



Vogelperspektive von Westen

Gestaltungsplan Bahnhofareal Wettingen Richtkonzept

Bebauungsplan



Gestaltungsplan Bahnhofareal Wettingen Richtkonzept

bauart

Übersicht Nutzungen

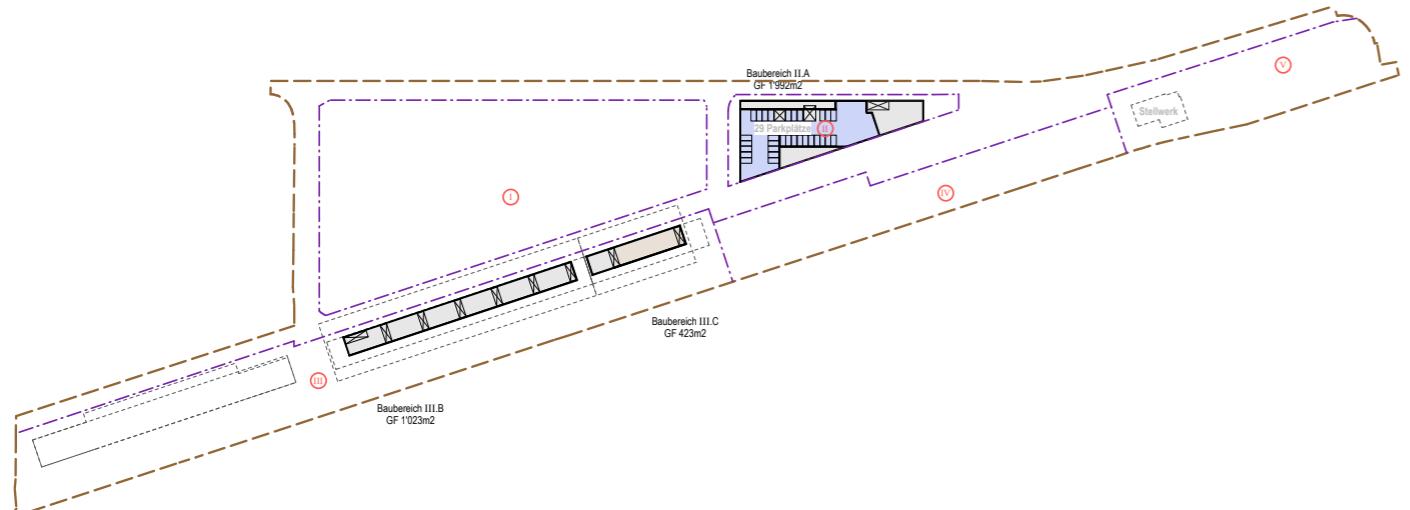
Wohnen
Gewerbe/Arbeiten
Retail / Verkauf
Mobilität (Bahn, Bus, Velo)
Kindergarten



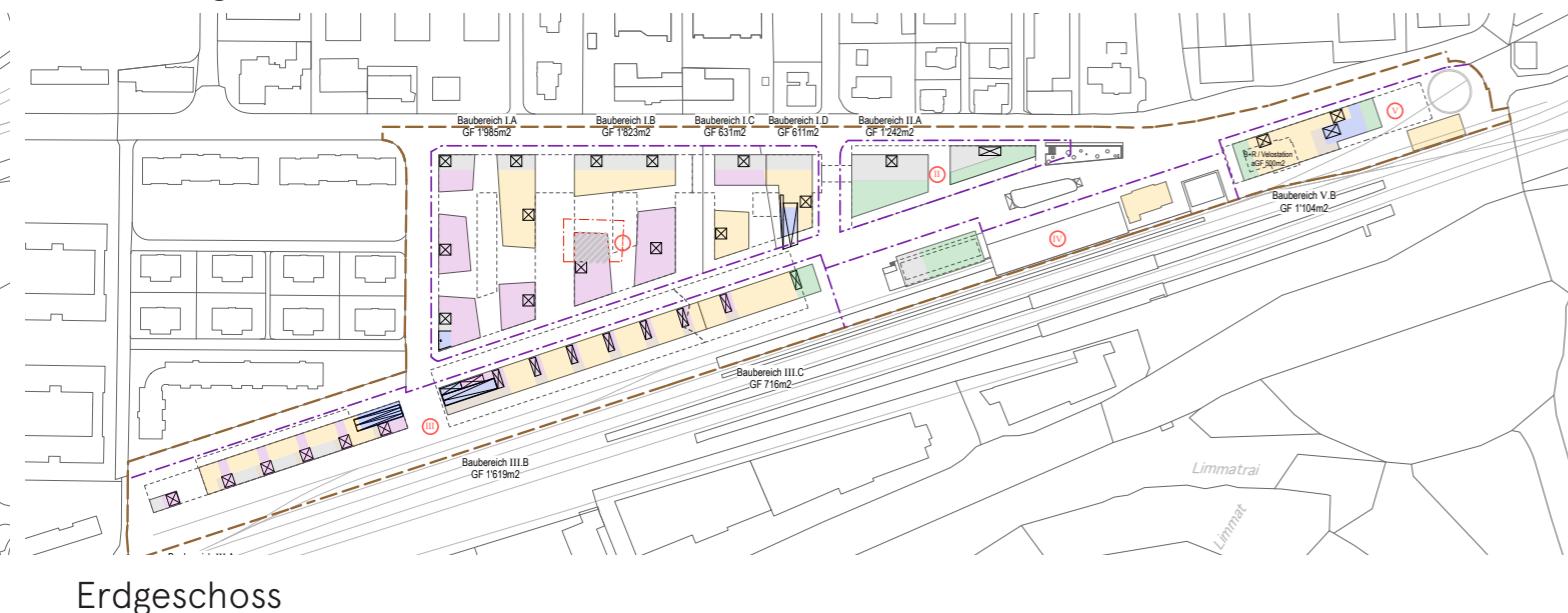
Gestaltungsplan Bahnhofareal Wettingen Richtkonzept

bauart

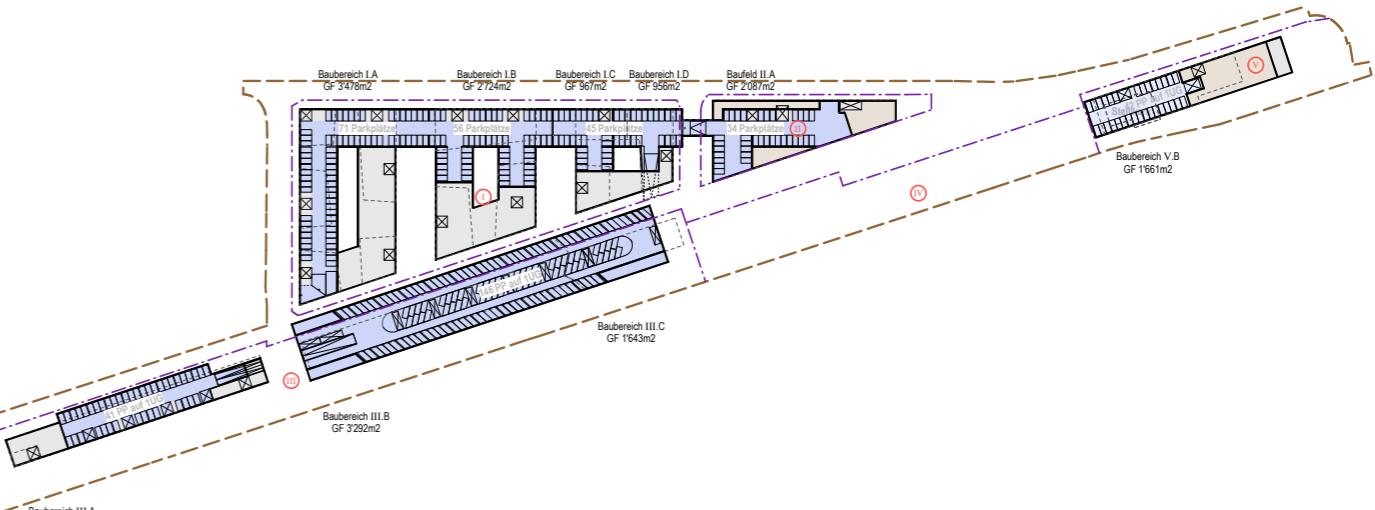
Nutzungen Untergeschosse & Erd- und 1. Obergeschoss



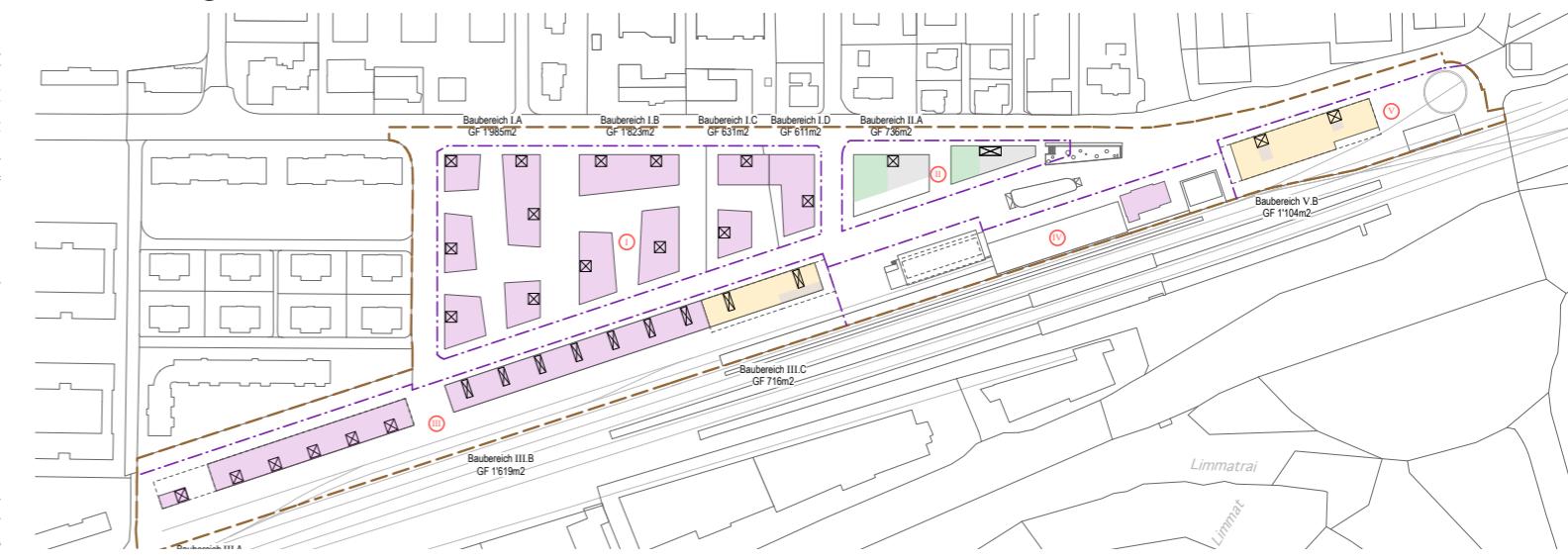
2. Untergeschoß



Erdgeschoss



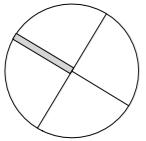
1. Untergeschoß



1. Obergeschoss

Perimeter	Parzellen	Gleise, Strassen
Teilgebiet	Geändert	Abbruch
Baulinien	Neu	Bestehend
EG Linie	Bestehend	
Baubereich	SBB	
Baubereich SBB Infrastruktur	Baulinie	Wohnen
Achsen	Interessenslinie	Gewerbe / Arbeiten
öffentliche Parkplätze	Freiverlad	Kindergarten & Arealfläche
Gebäude		Retail / Verkauf
Abbruch		Technik / Keller
Neu		Archiv / Lager
		Parkieren

±0.00 =

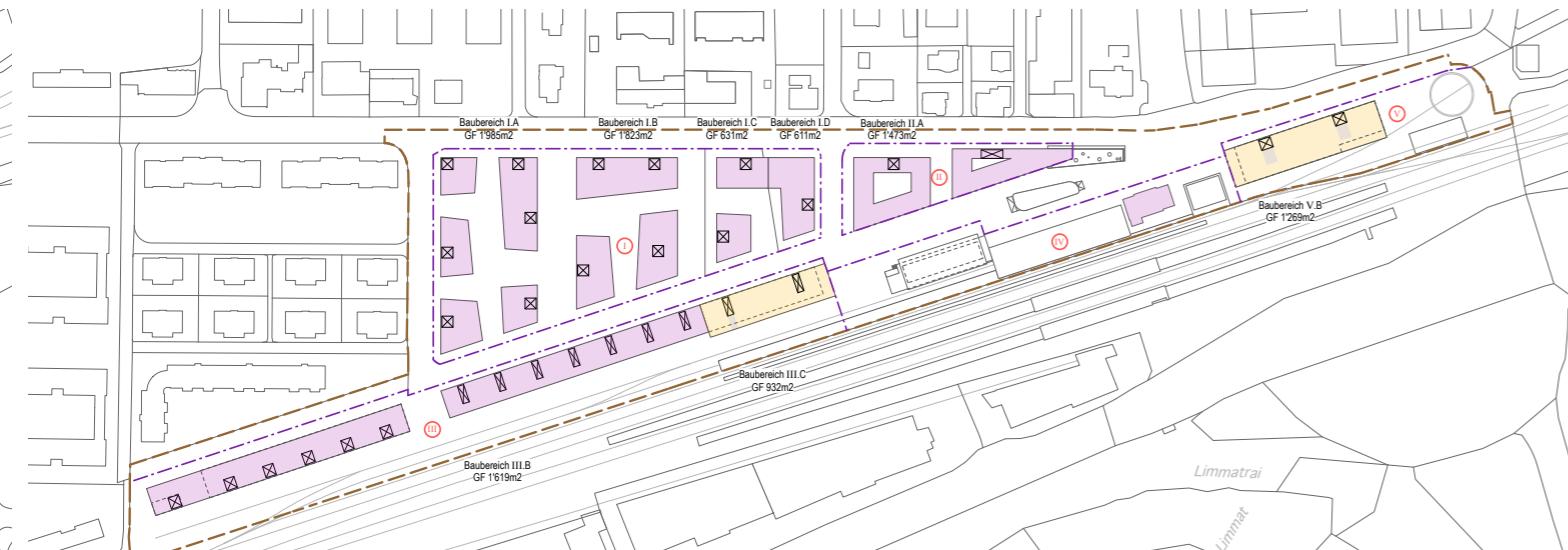


Im Baubereich V.B ist die maximale Anzahl Parkfelder dargestellt, die aufgrund der geometrischen Abmessungen der Untergeschosse, technisch möglich sind. Die Anzahl entspricht nicht dem vorgesehenen Parkfeldbedarf.

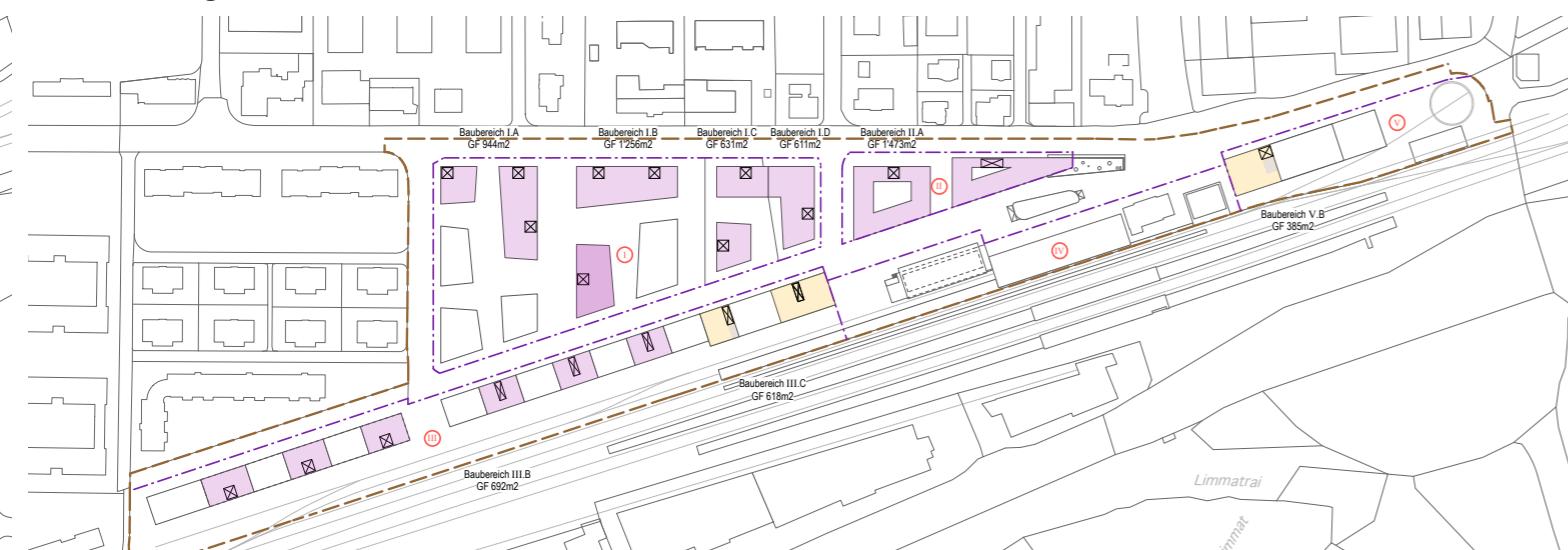
Gestaltungsplan Bahnhofareal Wettingen Richtkonzept

bauart

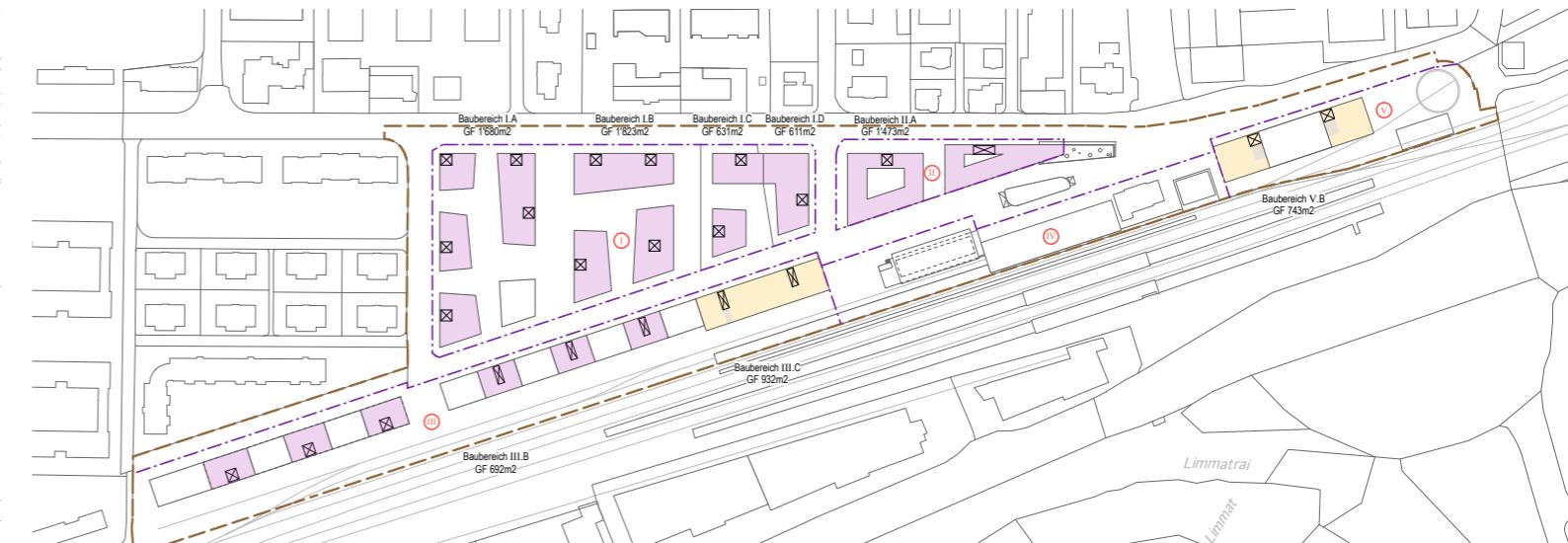
Nutzungen 2. bis 5. Obergeschoss



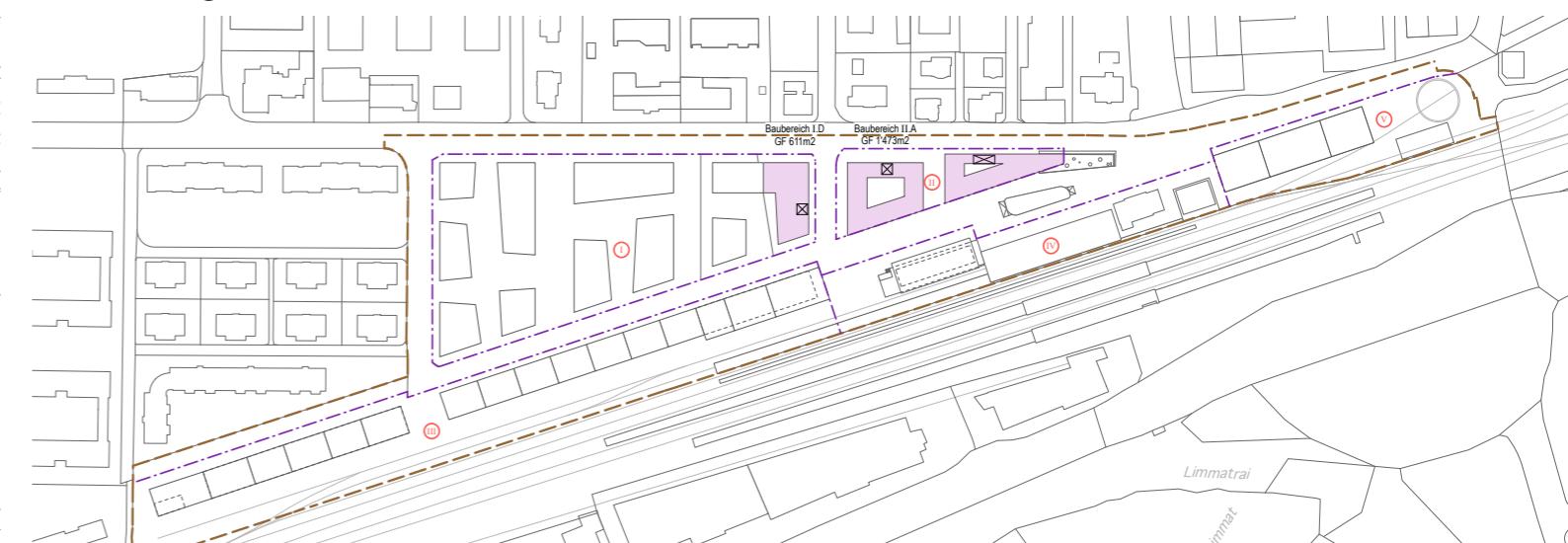
2. Obergeschoss



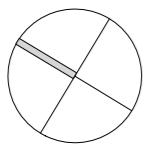
4. Obergeschoss



3. Obergeschoss



5. Obergeschoss



±0.00 =

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

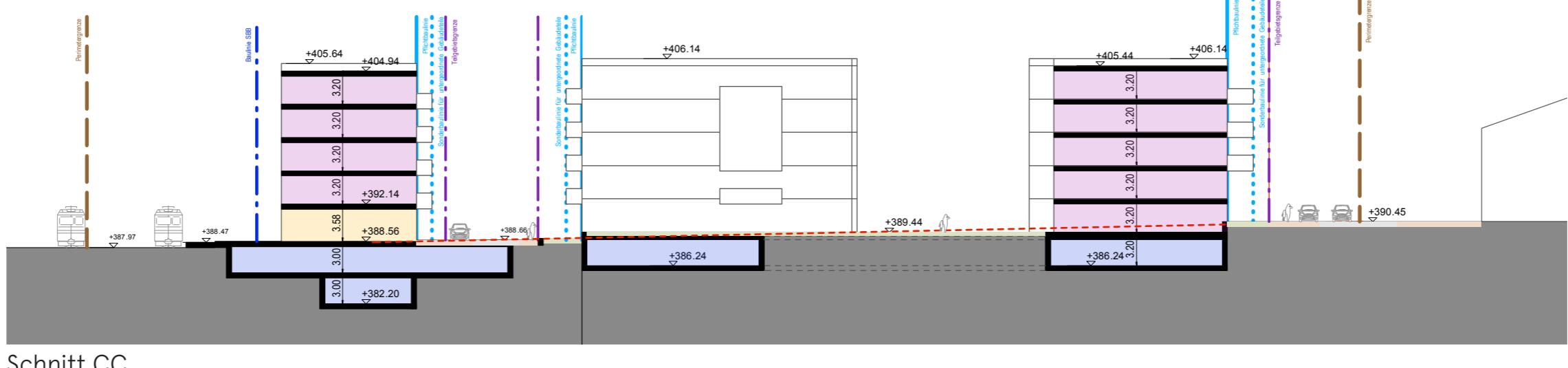
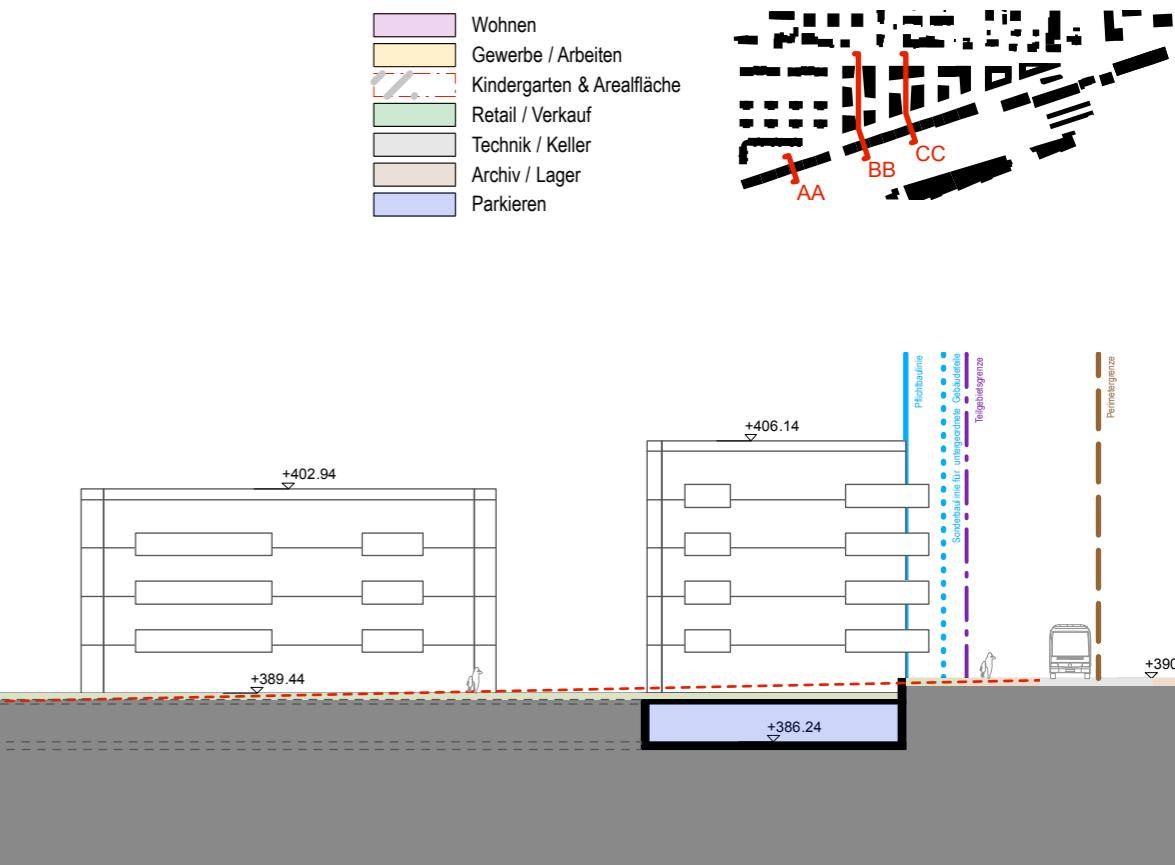
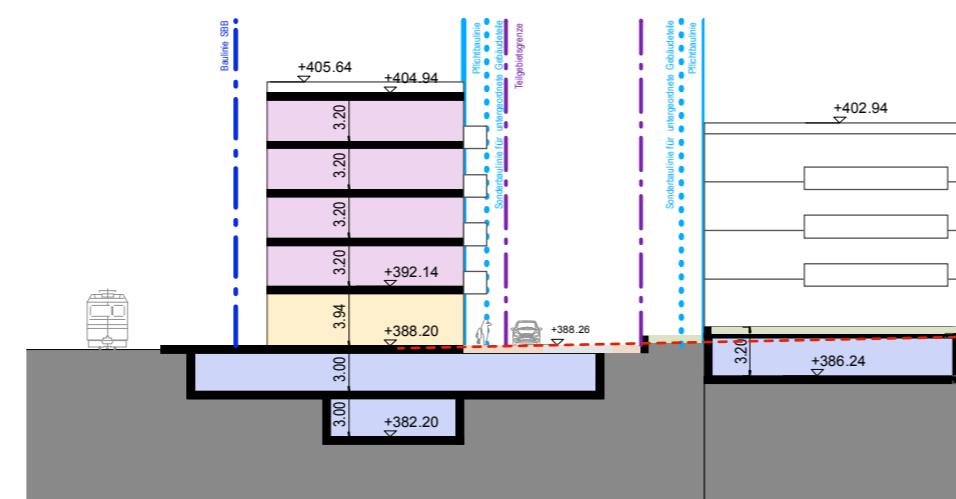
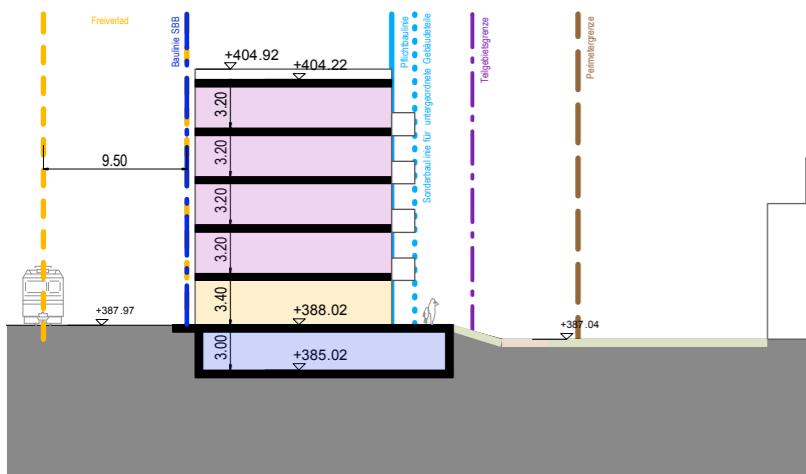
Parzellen
Geändert
Neu
Bestehend
Nutzungen
Baulinie
Interessenslinie
Freiverlad
Perronzugang Fussgänger

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

Gestaltungsplan Bahnhofareal Wettingen Richtkonzept

bauart

Schnitte

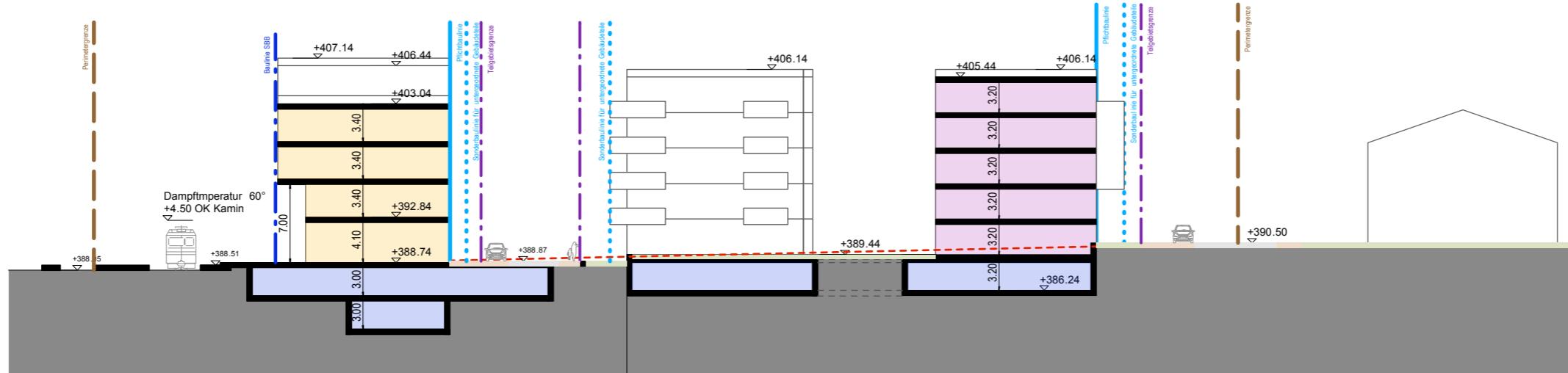
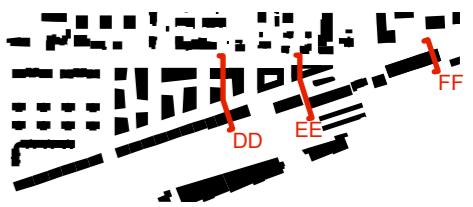
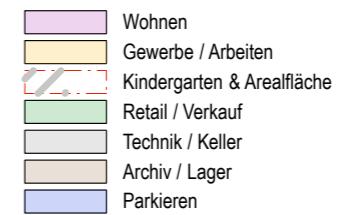


1:500

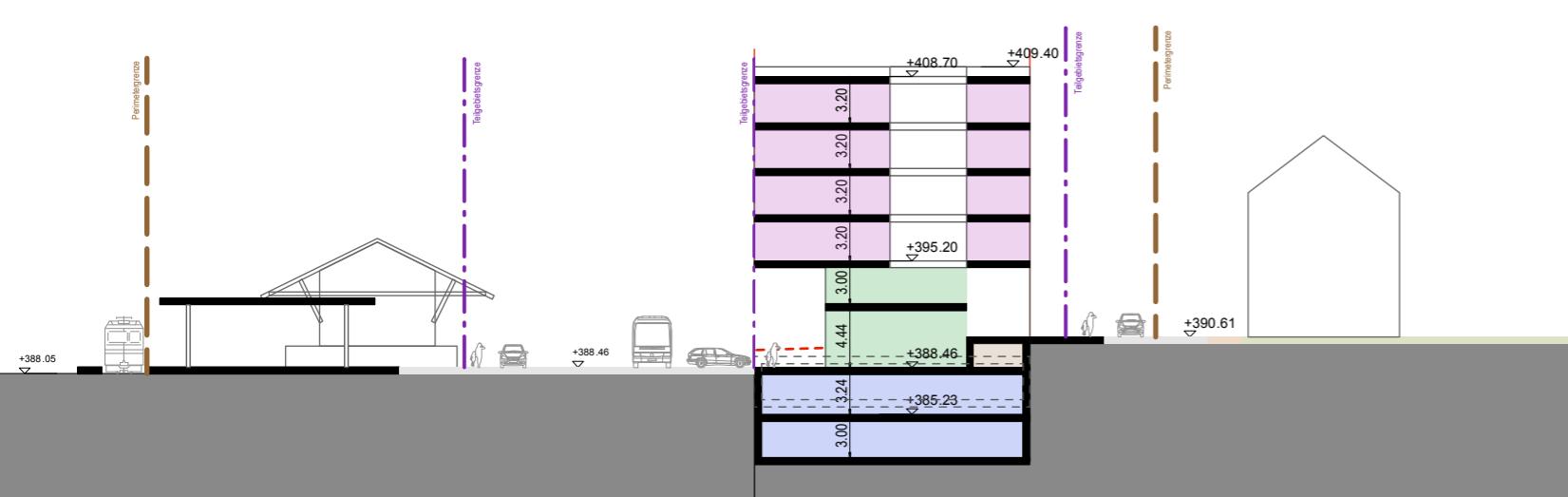
Gestaltungsplan Bahnhofareal Wettingen Richtkonzept

bauart

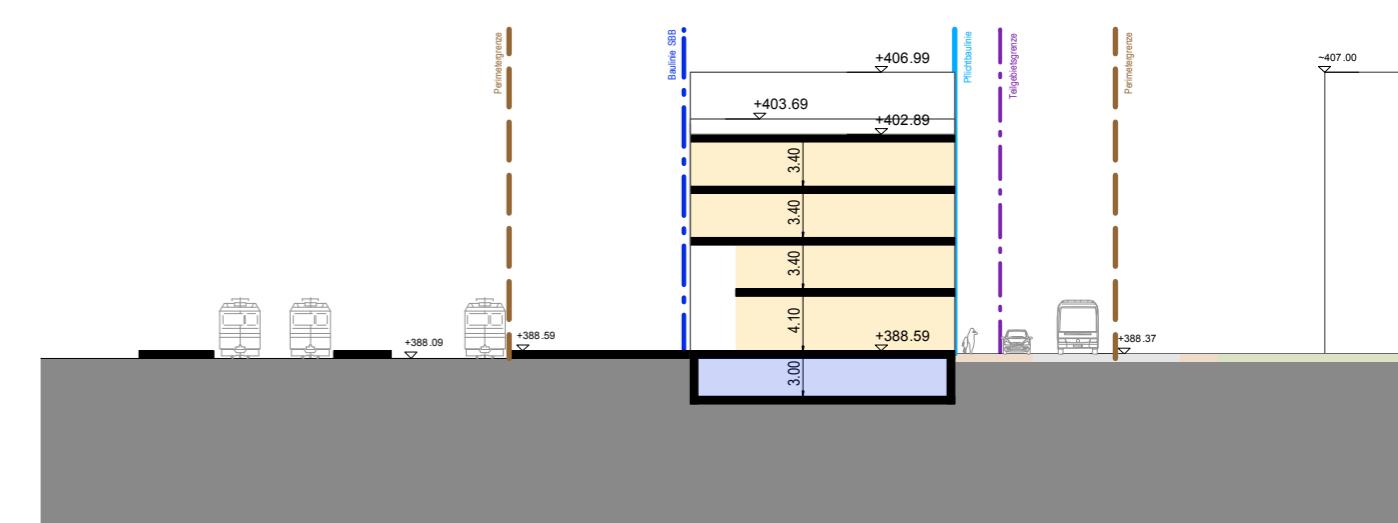
Schnitte



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	1'105	11'064	
Gebäudegrundfläche GGF		m2	3'091	2'872	5'963	954	413	1'321	1'735	1'281	1'401	636	3'318	1'417	13'386	
Umgebungsfläche UF**		m2	2'414	2'007	4'421	850	398	689	1'087	1'479	927	314	2'720	473	9'551	
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	4'300	49'719	
Max. potentialer Anteil Spiel- und Erholungsflächen		%	29%	24%	27%	28%	12%	9%	10%	28%	15%	9%	18%	11%	19%	
Vermietbare Nutzfläche VNF																
Wohnen VNF		m2	5'795	6'066	11'861	1'913	2'235	3'796	6'031	3'760	3'320	0	7'080	0	26'885	69%
Gewerbe / Arbeiten VNF		m2	381	388	769	206	250	0	250	451	1'005	2'855	4'311	3'860	9'396	24%
Retail / Verkauf VNF		m2	0	0	0	0	0	1'122	1'122	0	0	140	140	220	1'482	4%
Archiv / Lager VNF		m2	0	0	0	0	0	639	639	69	123	181	373	329	1'341	3%
Vermietbare Nutzfläche VNF total		m2	6'176	6'454	12'630	2'119	2'485	5'557	8'042	4'280	4'448	3'176	11'904	4'409	39'104	100%

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

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

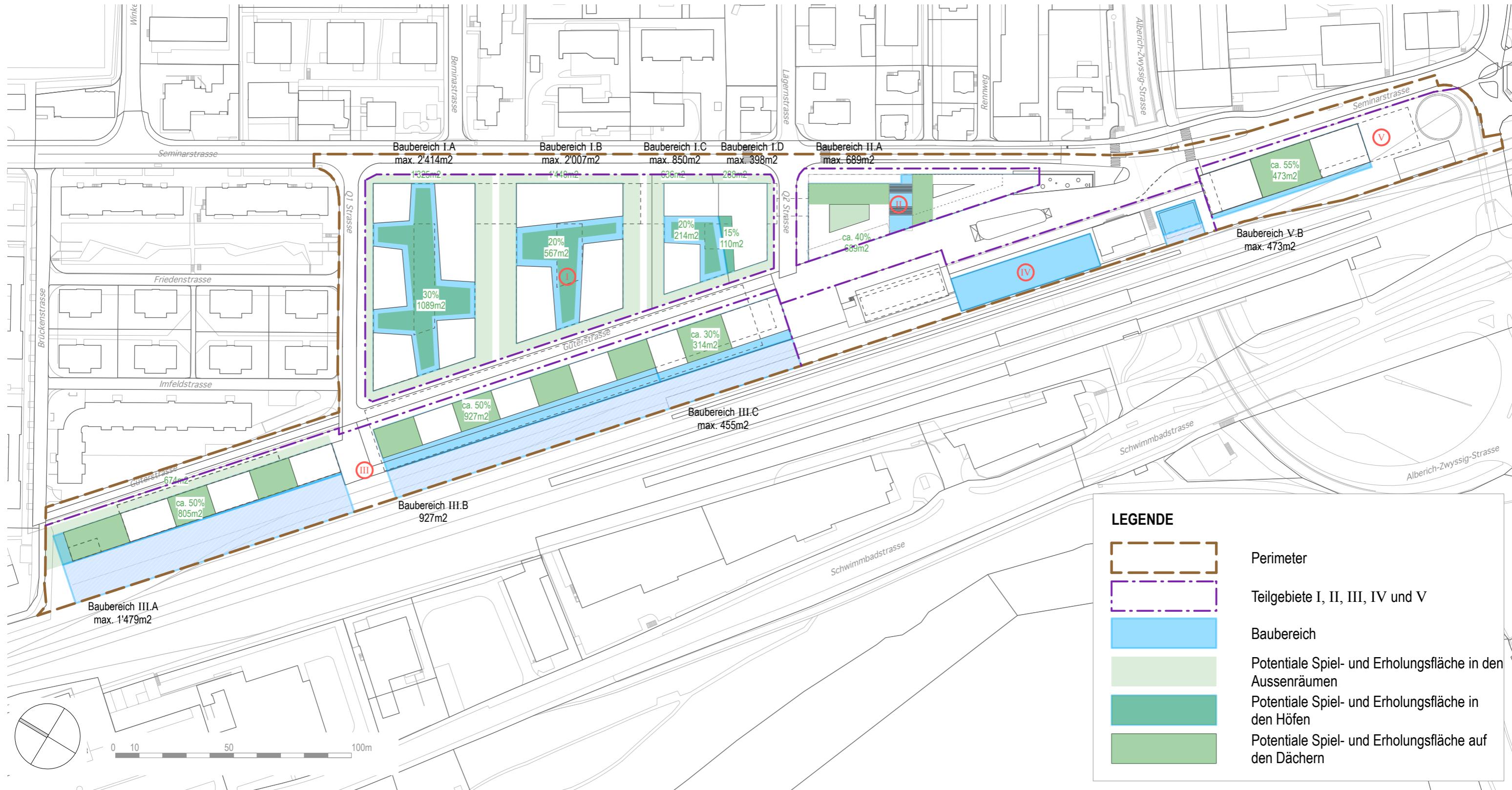
**Umgebungsfläche exkl. Nicht relevante Flächen wie geschützte Einzelobjekte.

Die Nutzungen in den bestehenden Bauten der SBB sind nicht in die Flächentabelle vom Gestaltungsplans eingerechnet.

Gestaltungsplan Bahnhofareal Wettingen Richtkonzept

bauart

Flächenpotentiale der Spiel- und Erholungsflächen



Gestaltungsplan Bahnhofareal Wettingen Richtkonzept

bauart

Visualisierung

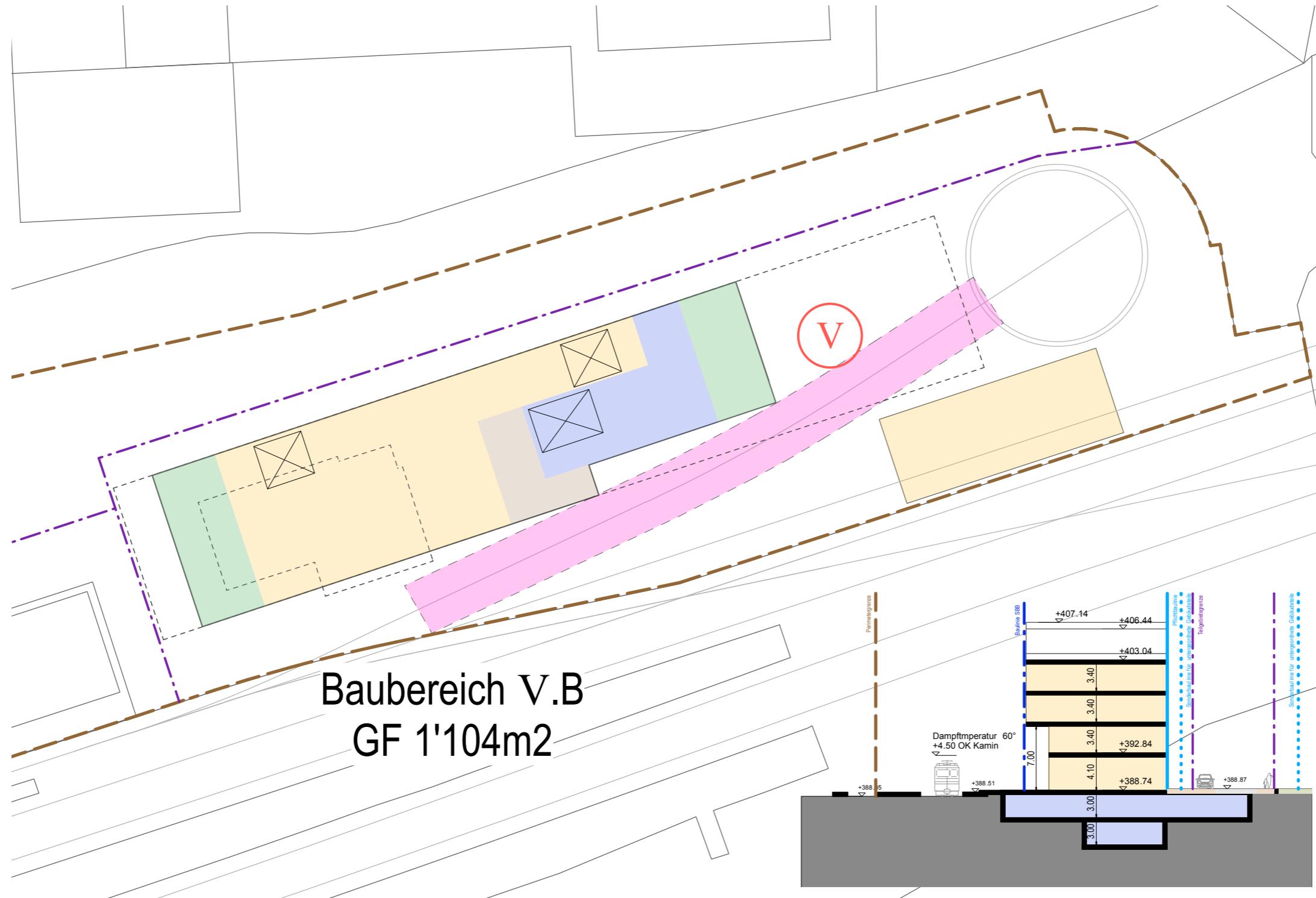


Spiel- und Erholungsflächen zwischen den Baubereichen I.A und I.B



Gestaltungsplan Bahnhofareal Wettingen Richtkonzept

Erhalt Drehscheibe, Zufahrt Dampflokomotiven



- das Richtkonzept muss nicht angepasst werden bei einer notwendigen Zufahrtsbreite von 3.00 m ab Gleisachs
 - der Rauchausstoss von 60° auf einer Höhe von 4.60 m liegt unter der Gebäudeunterkante von 7,00m
 - die Fassade ist feuer-, rauchbeständig und leicht reinigbar auszubilden
 - Fensteröffnungen sollten auf die Rauchentwicklung Rücksicht nehmen

Gestaltungsplan Bahnhofareal Wettingen Richtkonzept

bauart

Visualisierung



Vogelperspektive des Platzes im Baubereich V.B

■ SKK Landschaftsarchitekten

1. Städtebau

2. Freiräume

SKK Landschaftsarchitekten

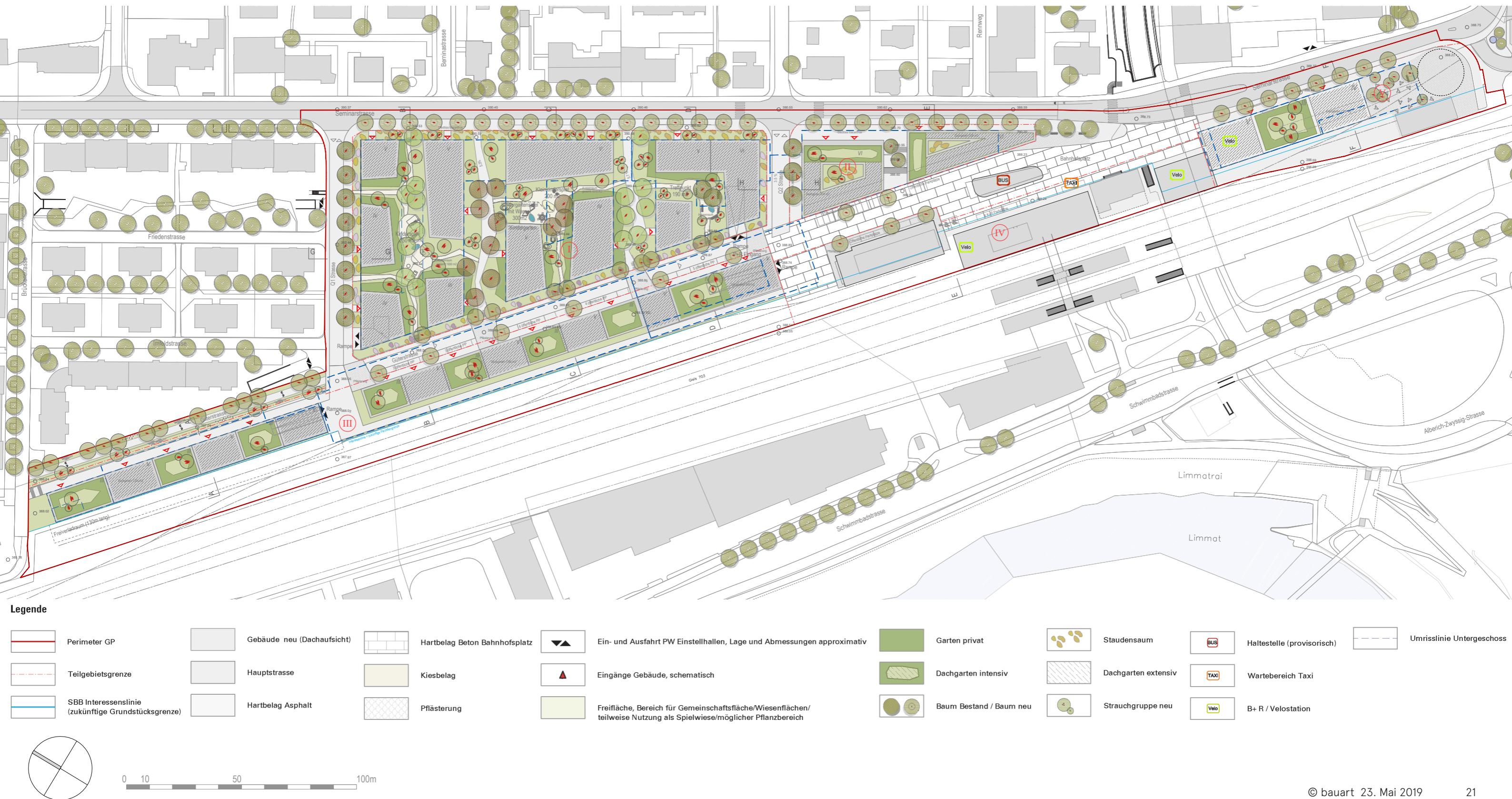
3. Verkehr & Erschliessung

4. Umwelt

Gestaltungsplan Bahnhofareal Wettingen Richtkonzept

bauart

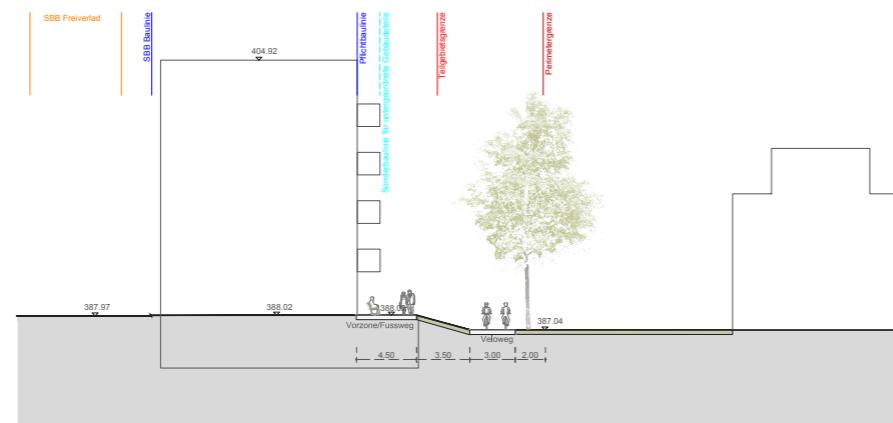
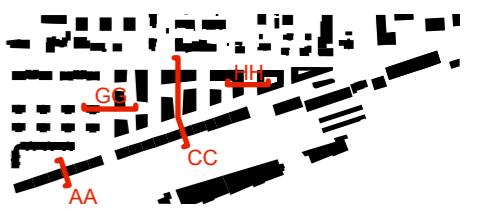
Situationsplan Freiraumkonzept



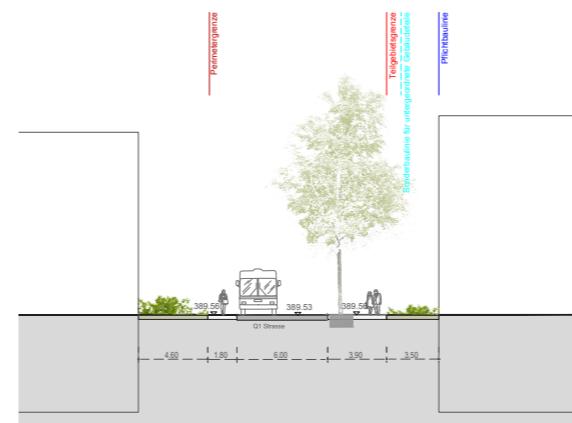
Gestaltungsplan Bahnhofareal Wettingen Richtkonzept

bauart

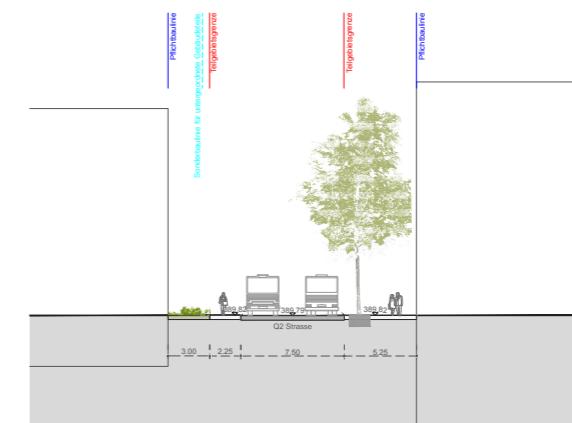
Schnitte Freiraumkonzept



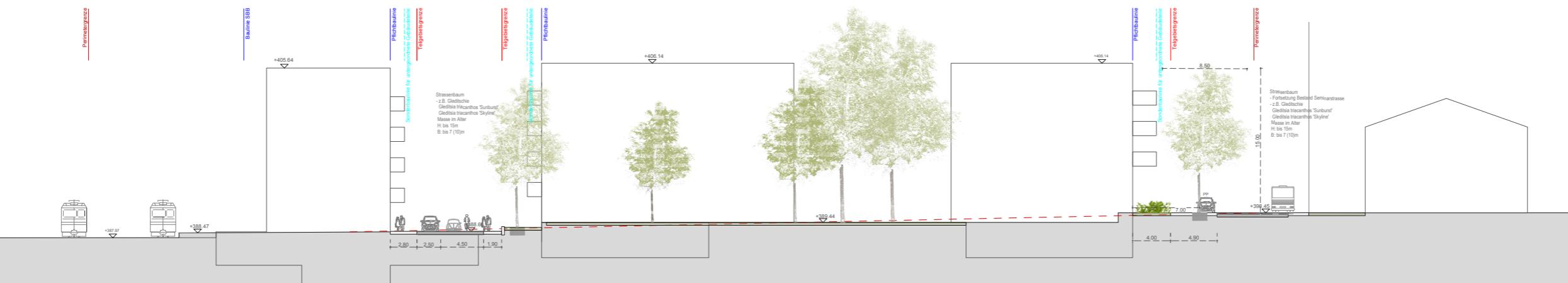
Schnitt AA



Schnitt GG



Schnitt HH



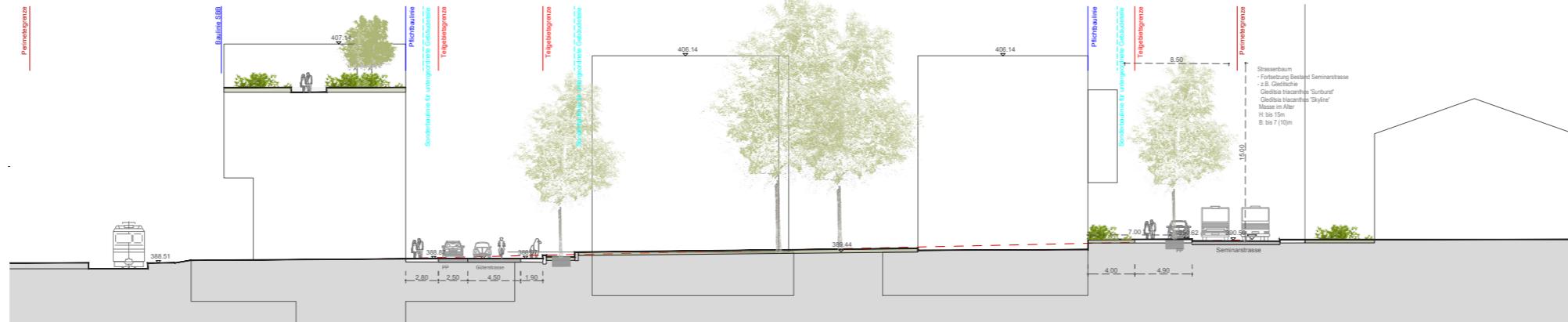
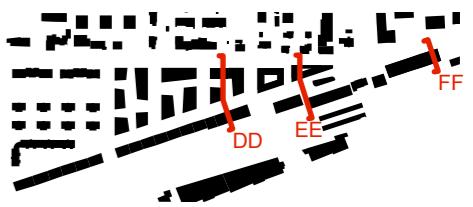
Schnitt CC

1:500

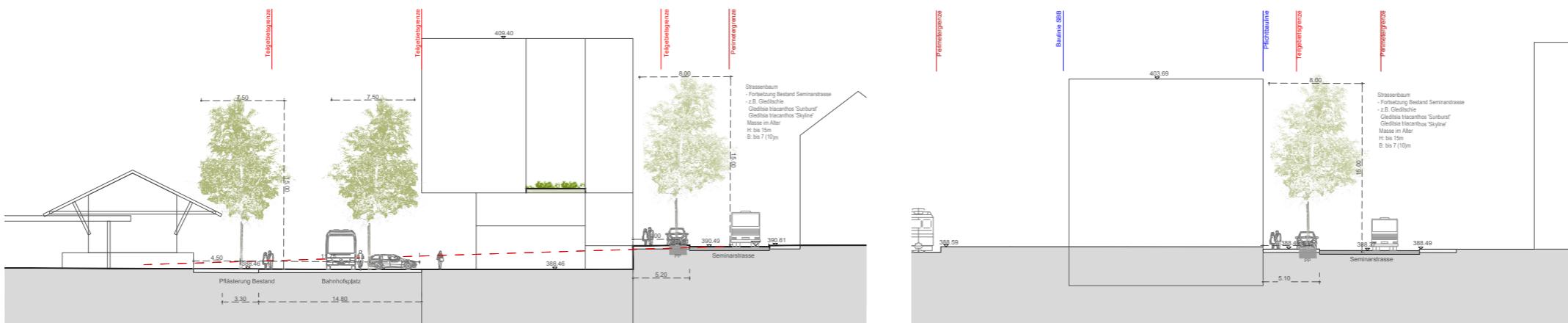
Gestaltungsplan Bahnhofareal Wettingen Richtkonzept

bauart

Schnitte Freiraumkonzept



Schnitt DD



Schnitt EE

Schnitt FF

Gestaltungsplan Bahnhofareal Wettingen Richtkonzept

bauart

Visualisierung

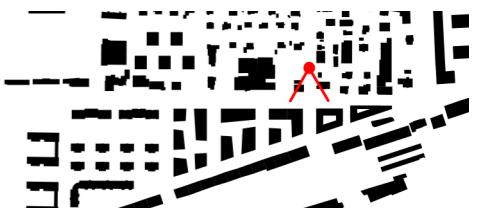


Seminarstrasse in Richtung Bahnhofplatz

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

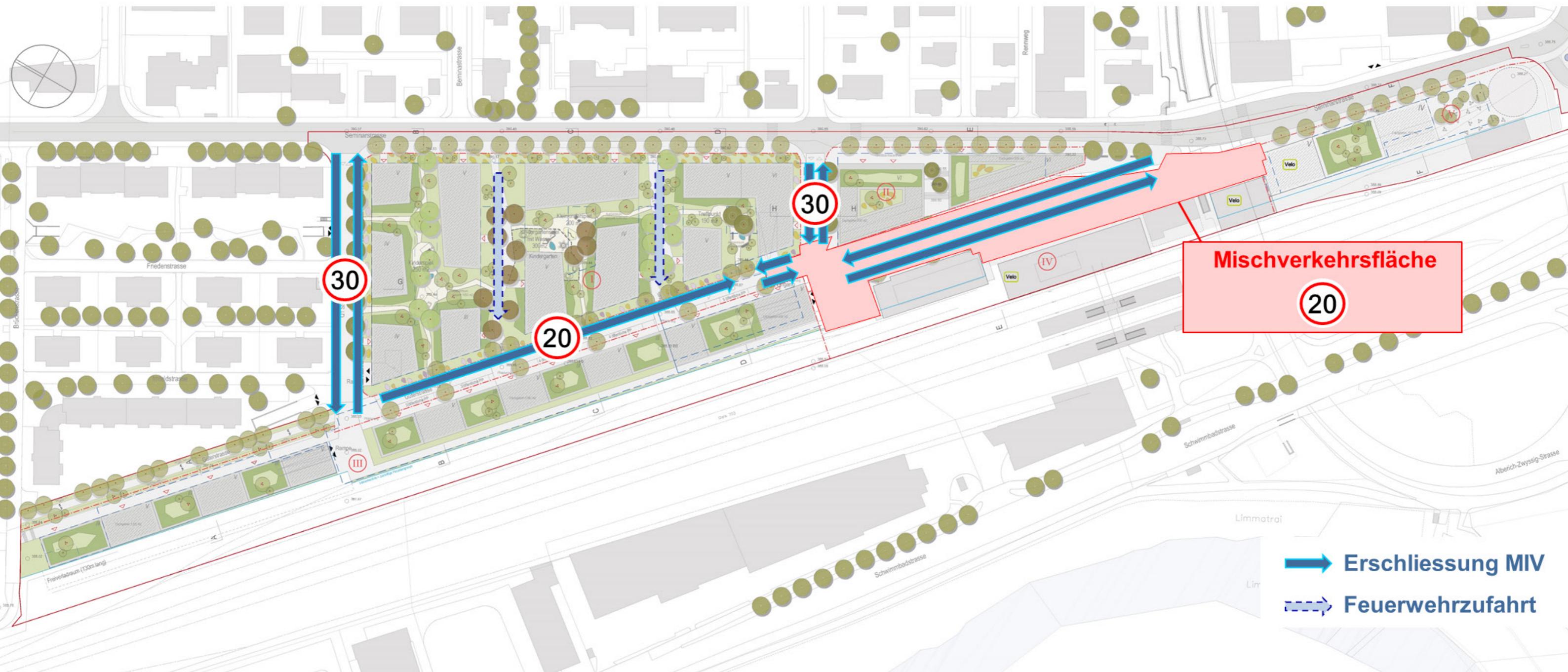
Verkehr und Erschliessung

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

Gestaltungsplan Bahnhofareal Wettingen Richtkonzept

bauart

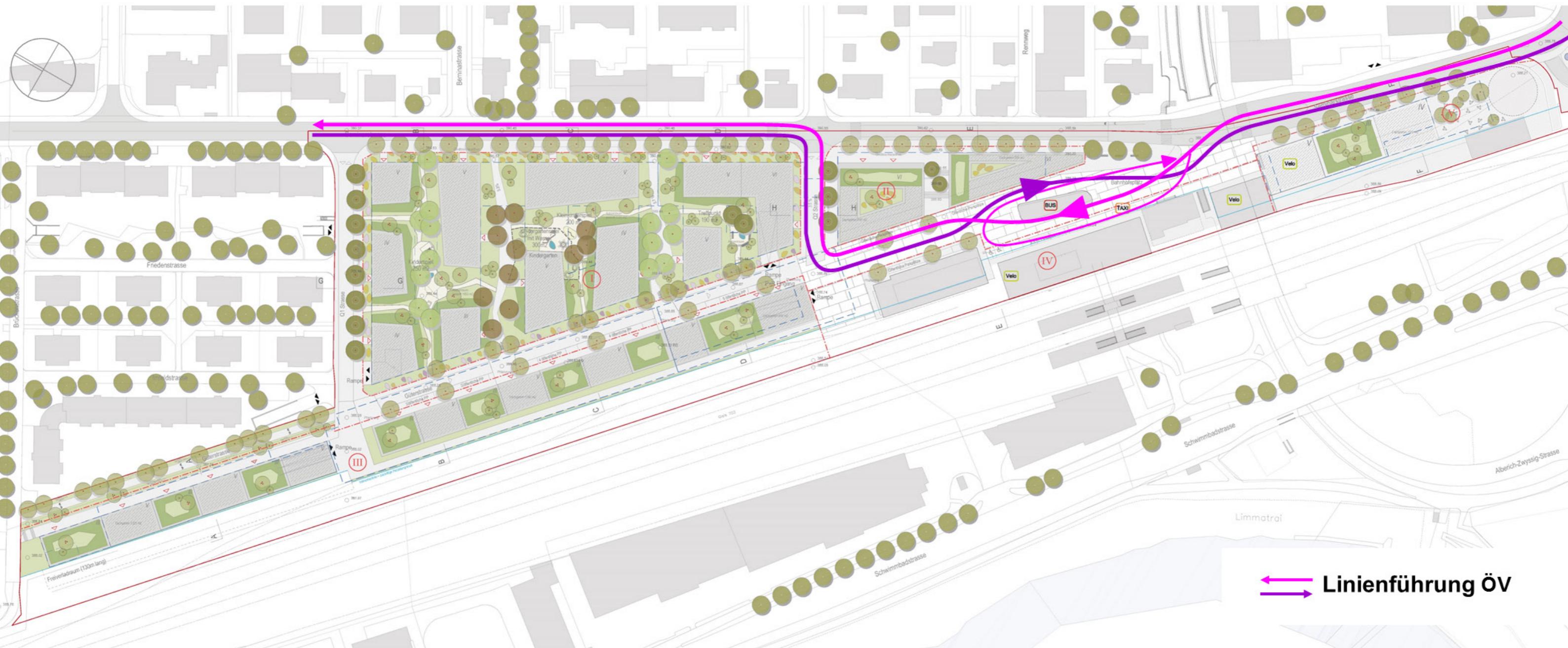
Verkehrsregime MIV



Gestaltungsplan Bahnhofareal Wettingen Richtkonzept

bauart

Verkehrsregime ÖV

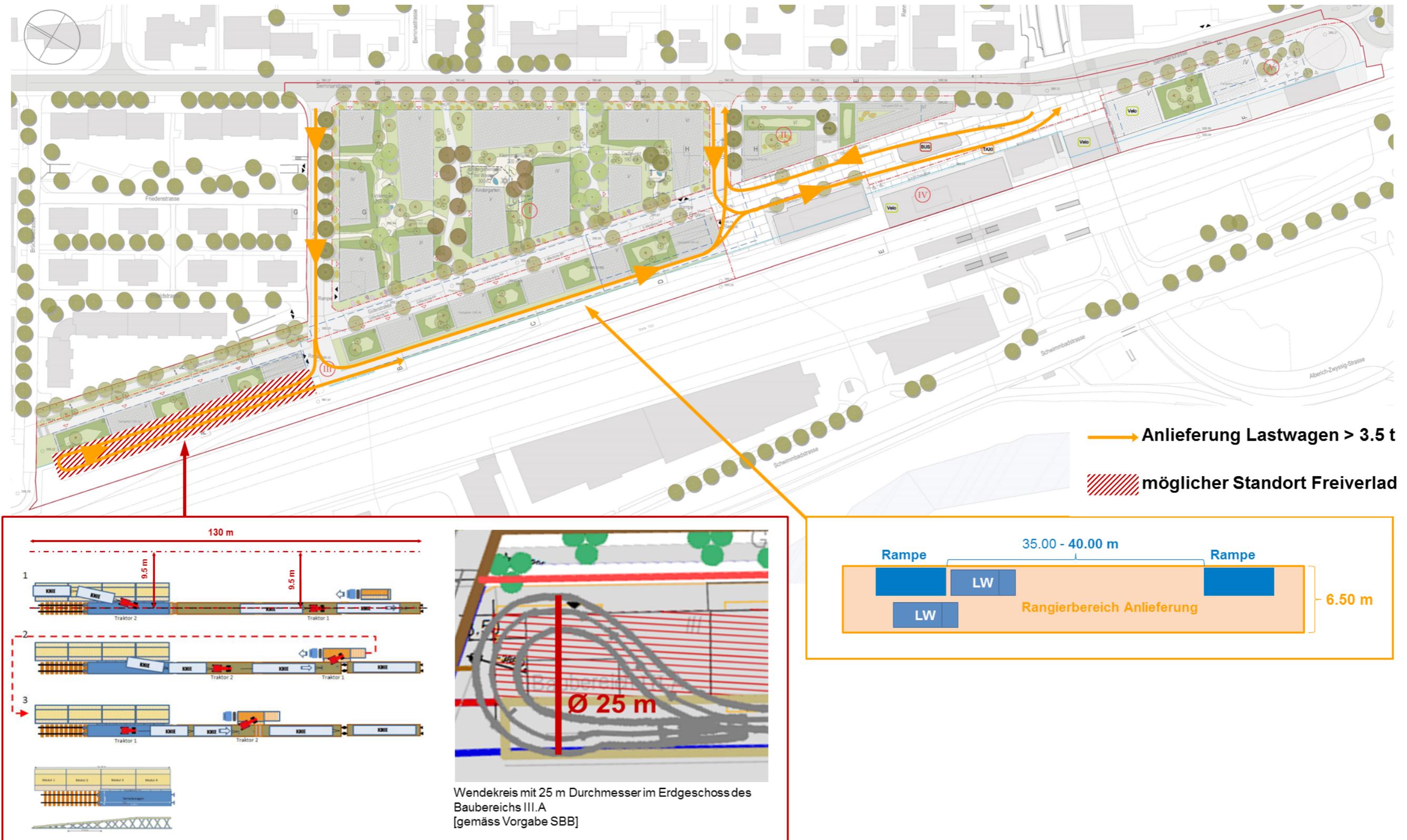


↔ Linienführung ÖV

Gestaltungsplan Bahnhofareal Wettingen Richtkonzept

bauart

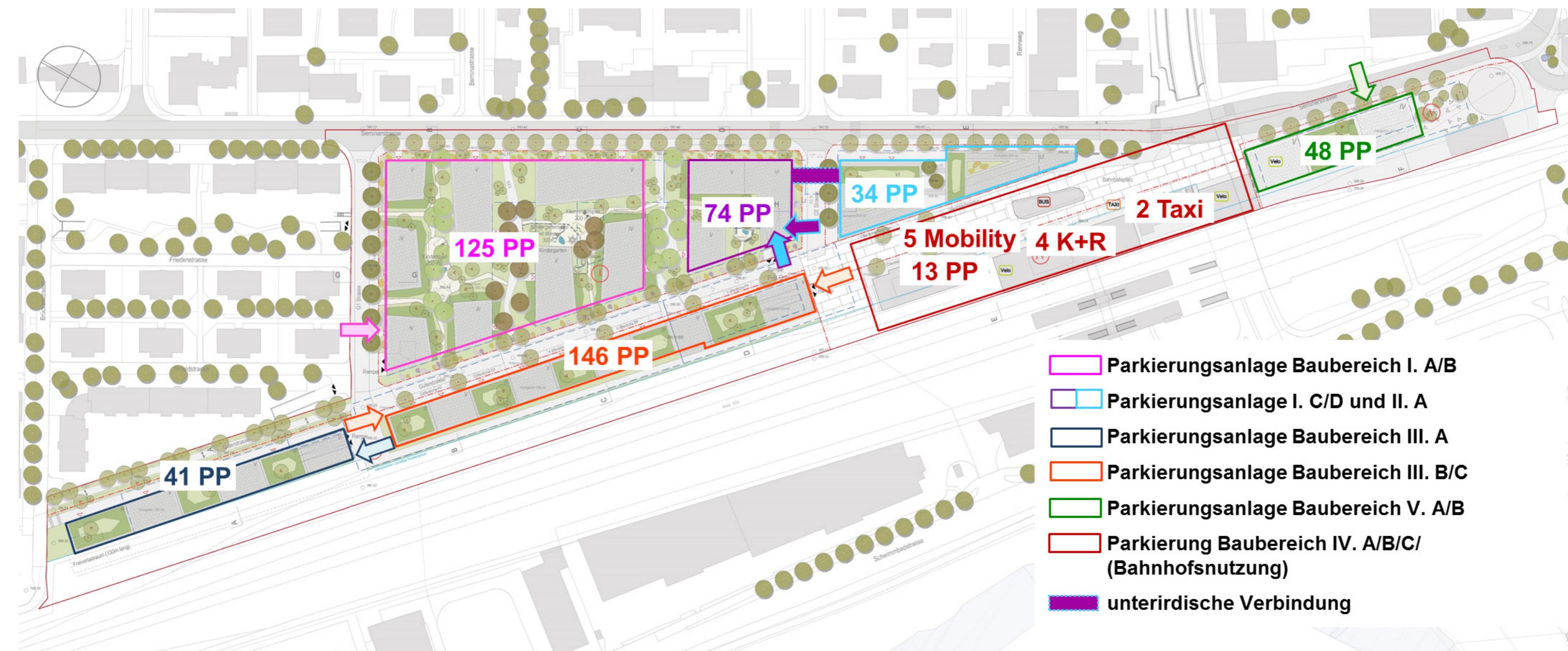
Anlieferung > 3.5 t



Gestaltungsplan Bahnhofareal Wettingen Richtkonzept

bauart

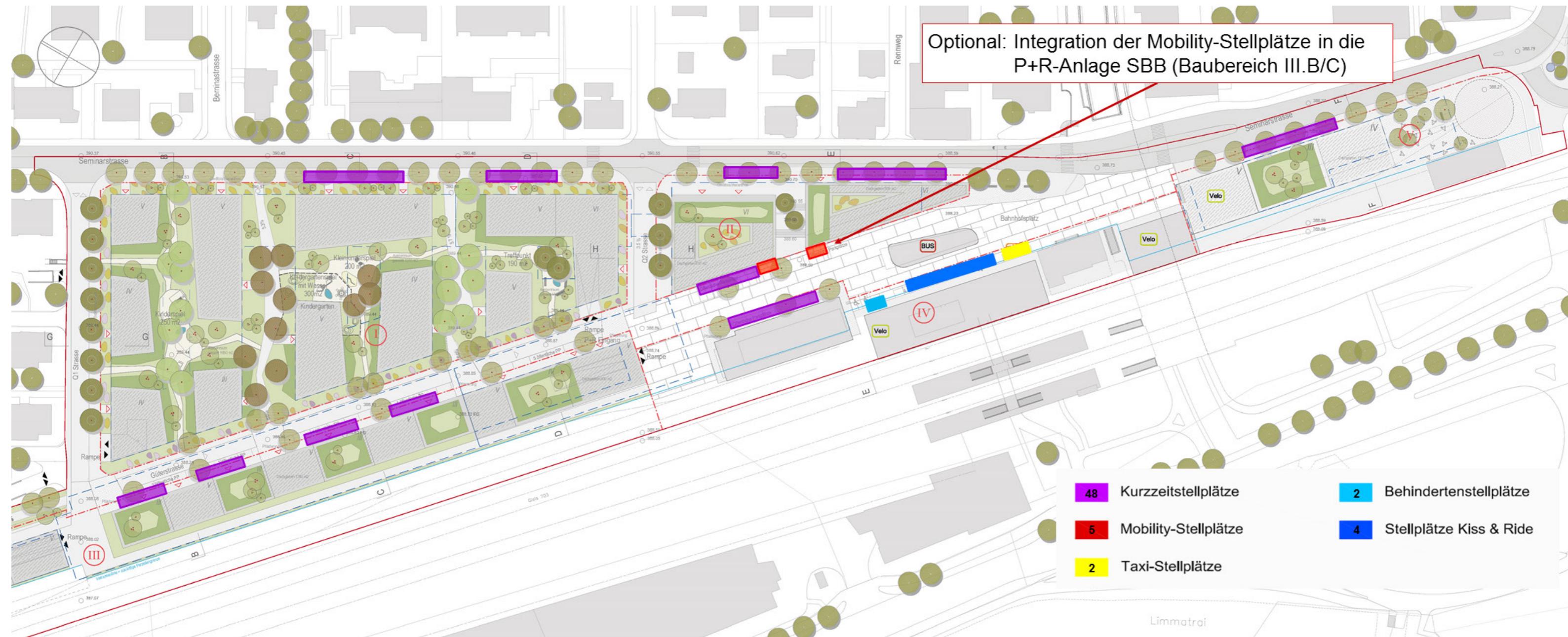
Erschliessung der Parkierungsanlagen der einzelnen Baufelder und zulässige Anzahl Parkfelder gemäss SNV



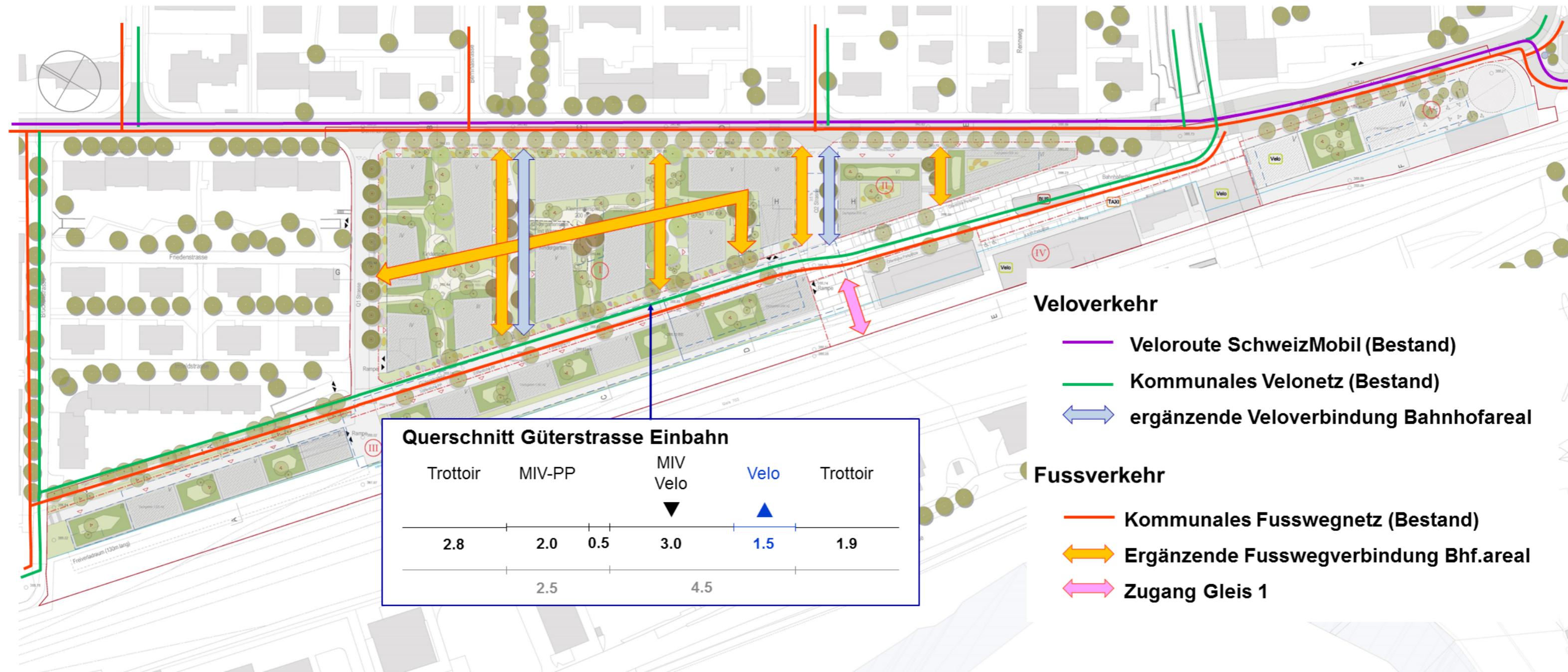
Gestaltungsplan Bahnhofareal Wettingen Richtkonzept

bauart

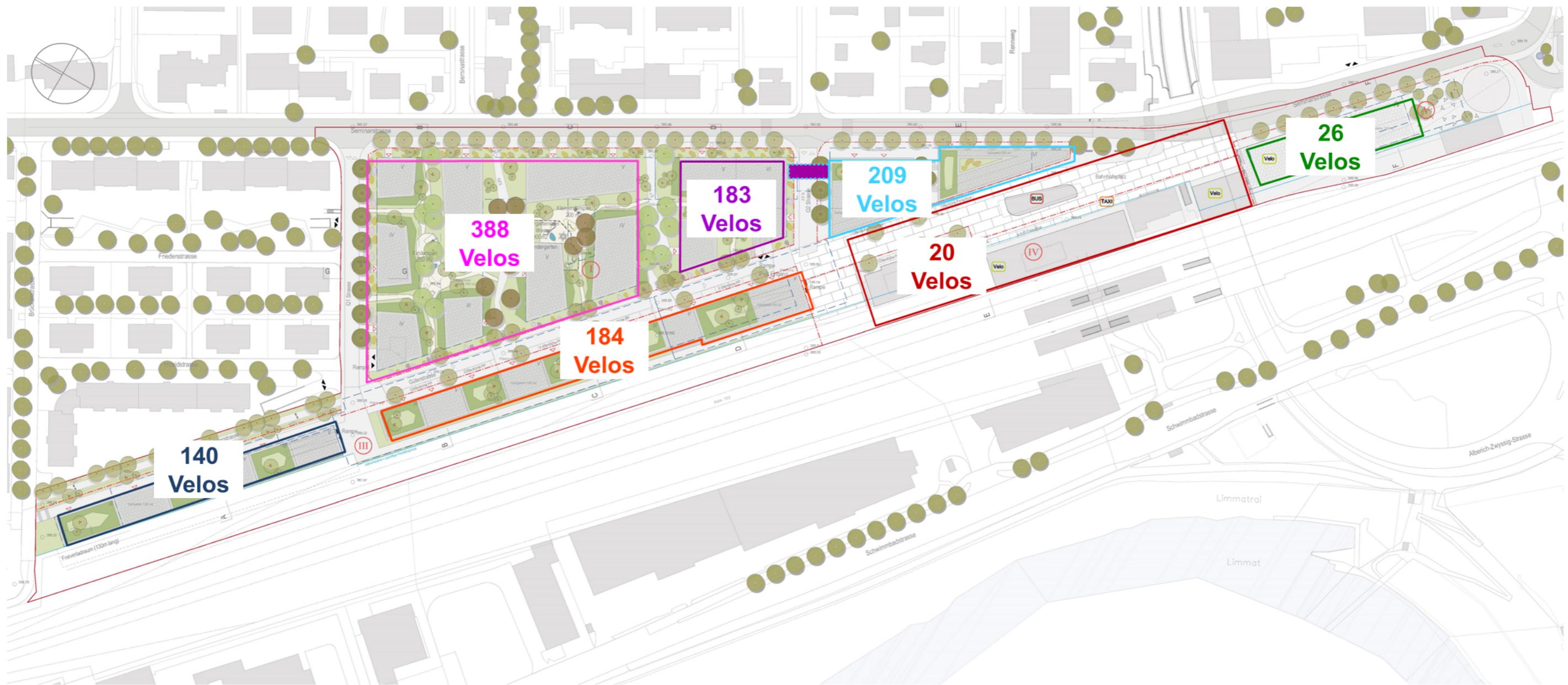
Mögliche Anordnung der Parkierung im Strassenraum und zulässige Anzahl Parkfelder gemäss SNV



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)

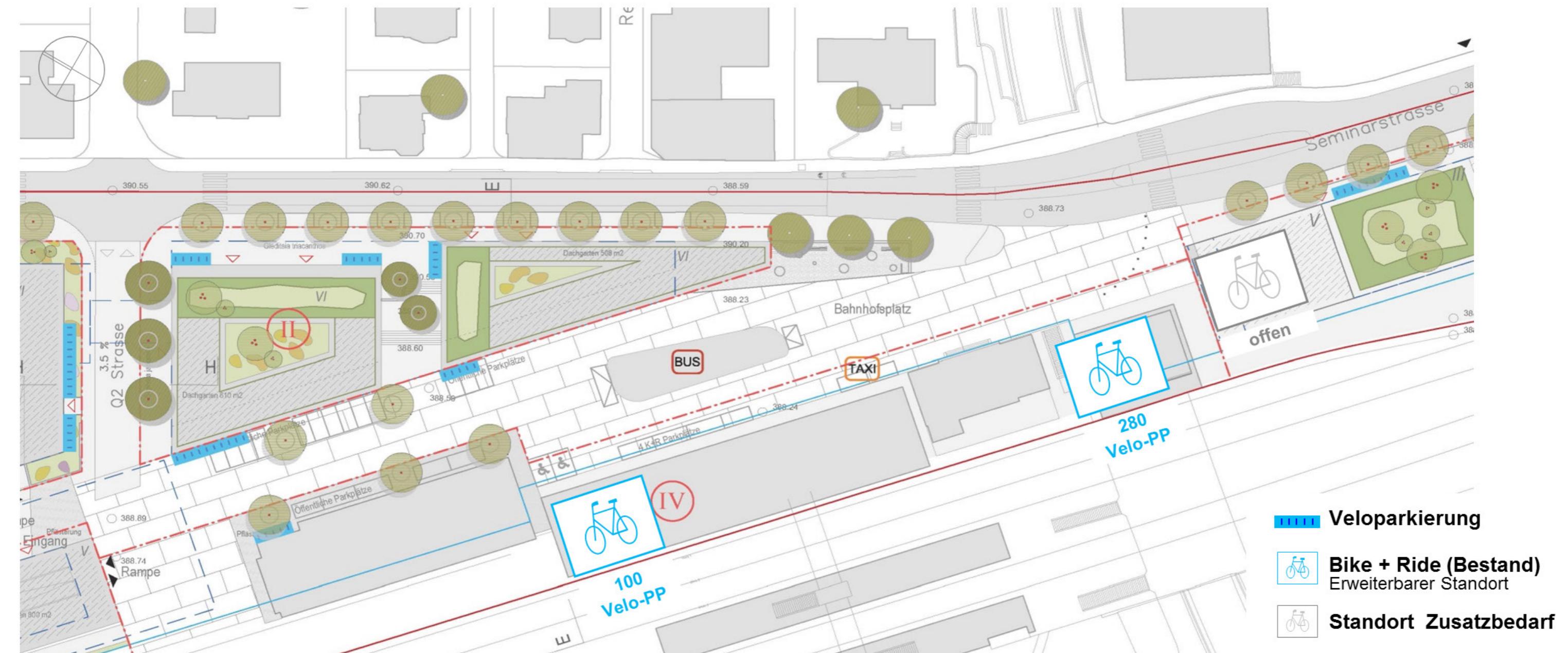
Veloparkierung – Potentiale Standorte



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