

# Gestaltungsplan Bahnhofareal Wettingen **Richtkonzept**

bauart

**BUCHHOFFER**  
BERATENDE INGENIEURE

**SKK Landschaftsarchitekten**



Fassung für die öffentliche Auflage  
nach § 24 BauG

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

Bahnhofareal Wettingen, 1:5'000 (Swisstopo)

1. Städtebau

2. Freiräume

3. Verkehr & Erschliessung

4. Umwelt



## 1. Städtebau

*Bauart Architekten & Planer AG*

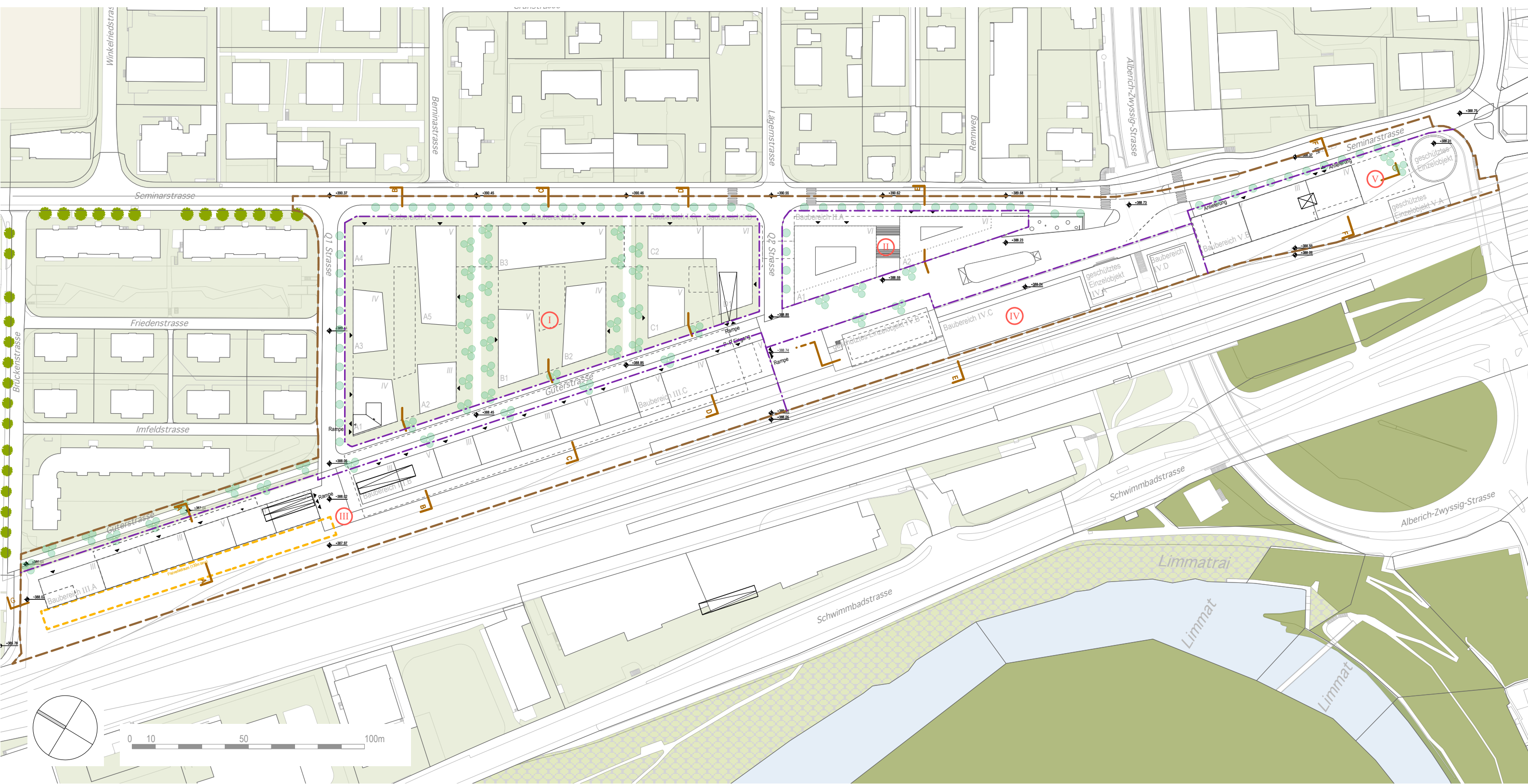
## 2. Freiräume

## 3. Verkehr & Erschliessung

## 4. Umwelt

# Gestaltungsplan Bahnhofareal Wettingen **Richtkonzept**

## Situationsplan – aktueller Stand

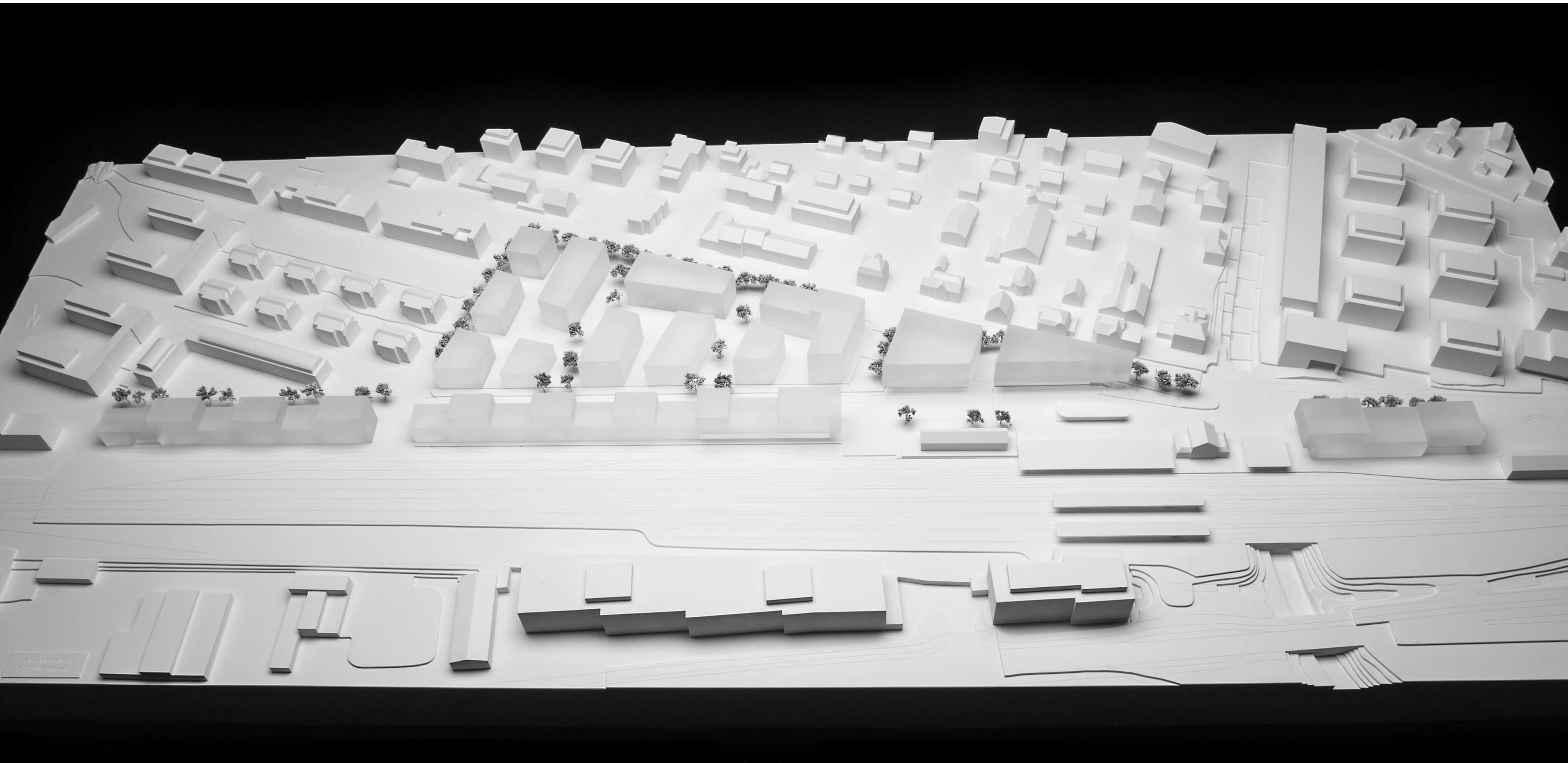




# Gestaltungsplan Bahnhofareal Wettingen Richtkonzept

bauart

Modell



Vogelperspektive von Südwesten



# Gestaltungsplan Bahnhofareal Wettingen Richtkonzept

Visualisierung

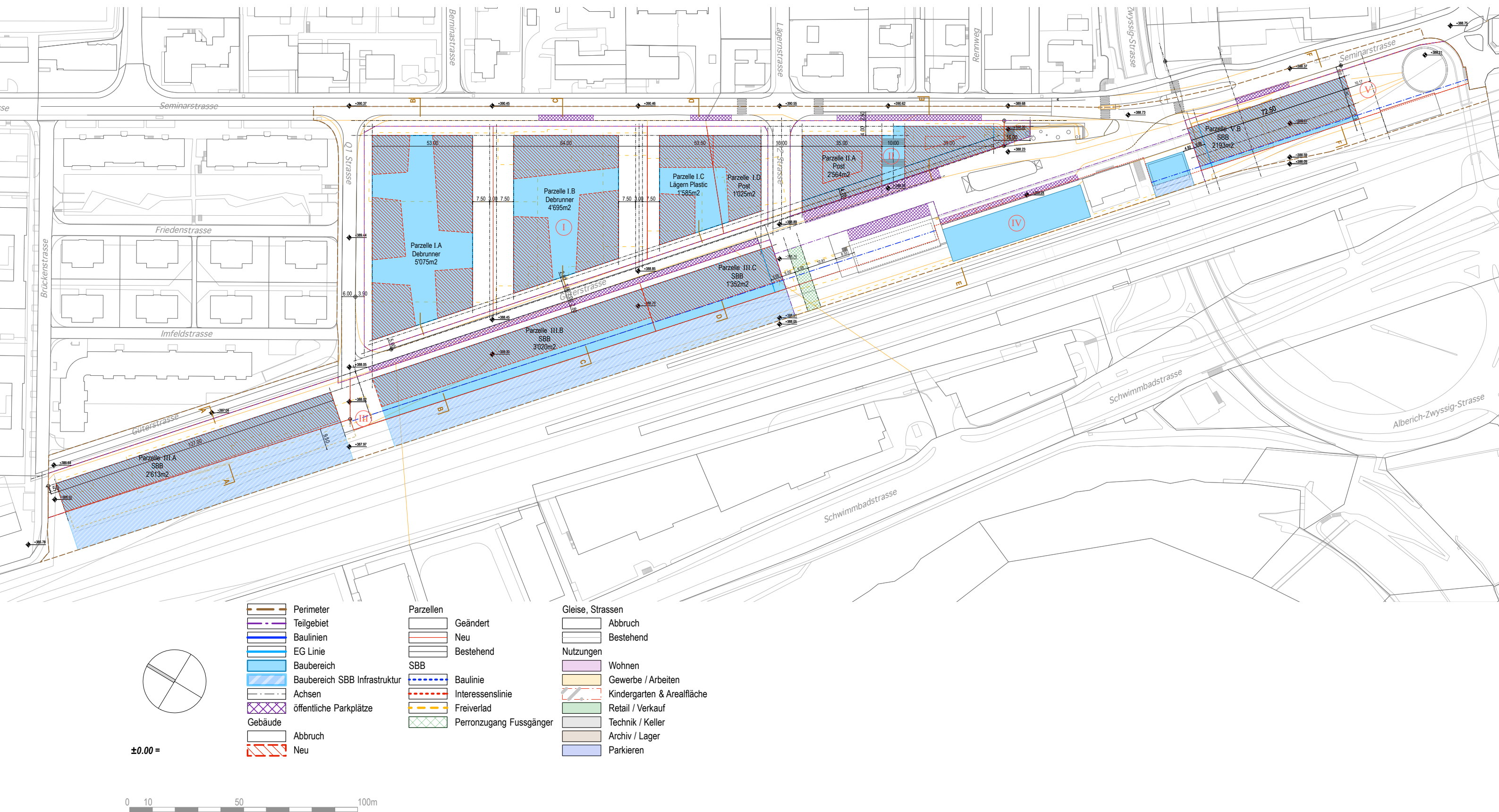


Vogelperspektive von Westen



# Gestaltungsplan Bahnhofareal Wettingen Richtkonzept

## Bebauungsplan



# Gestaltungsplan Bahnhofareal Wettingen Richtkonzept

## Übersicht Nutzungen

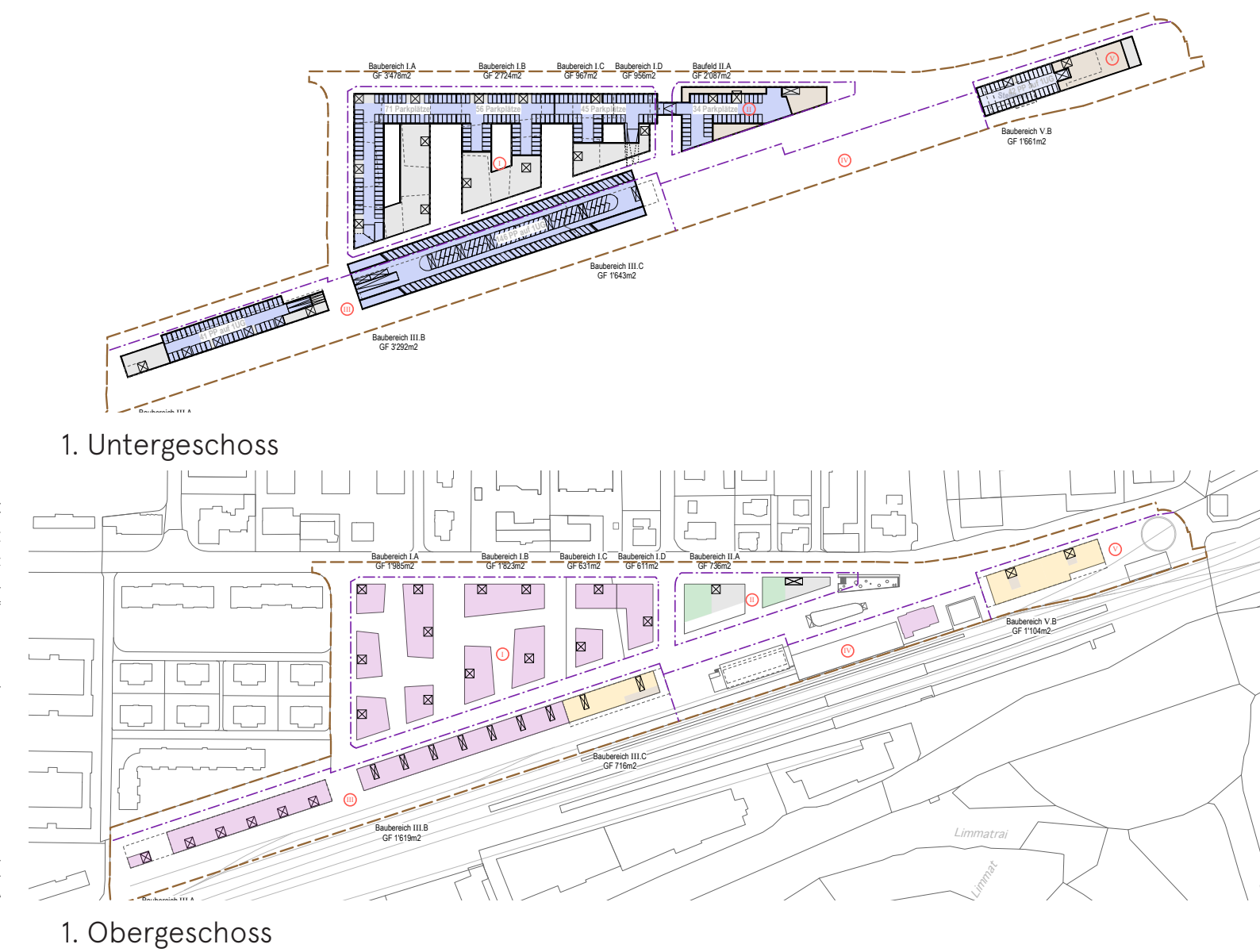
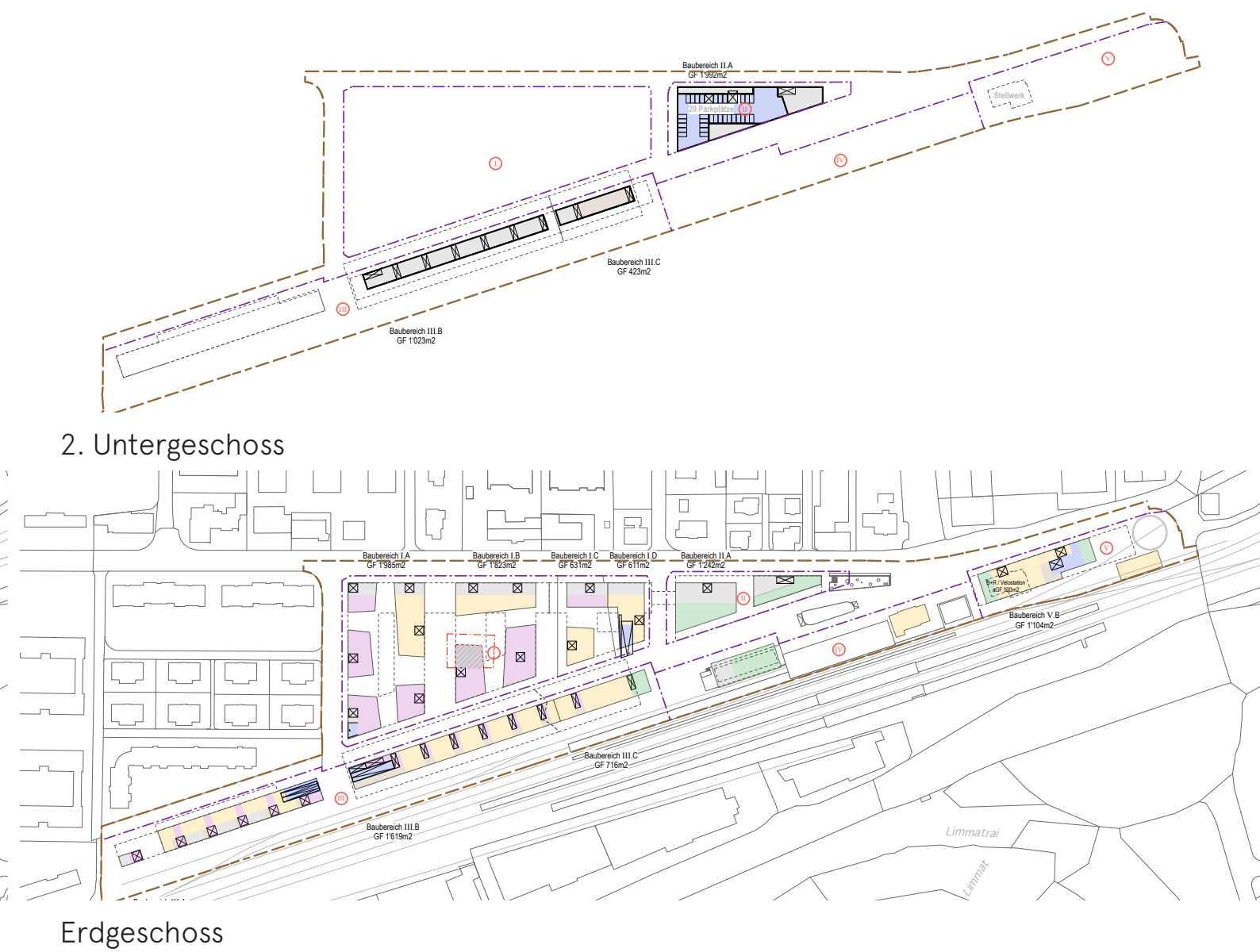
- Wohnen
- Gewerbe/Arbeiten
- Retail / Verkauf
- Mobilität (Bahn, Bus, Velo)
- Kindergarten





# Gestaltungsplan Bahnhofareal Wettingen Richtkonzept

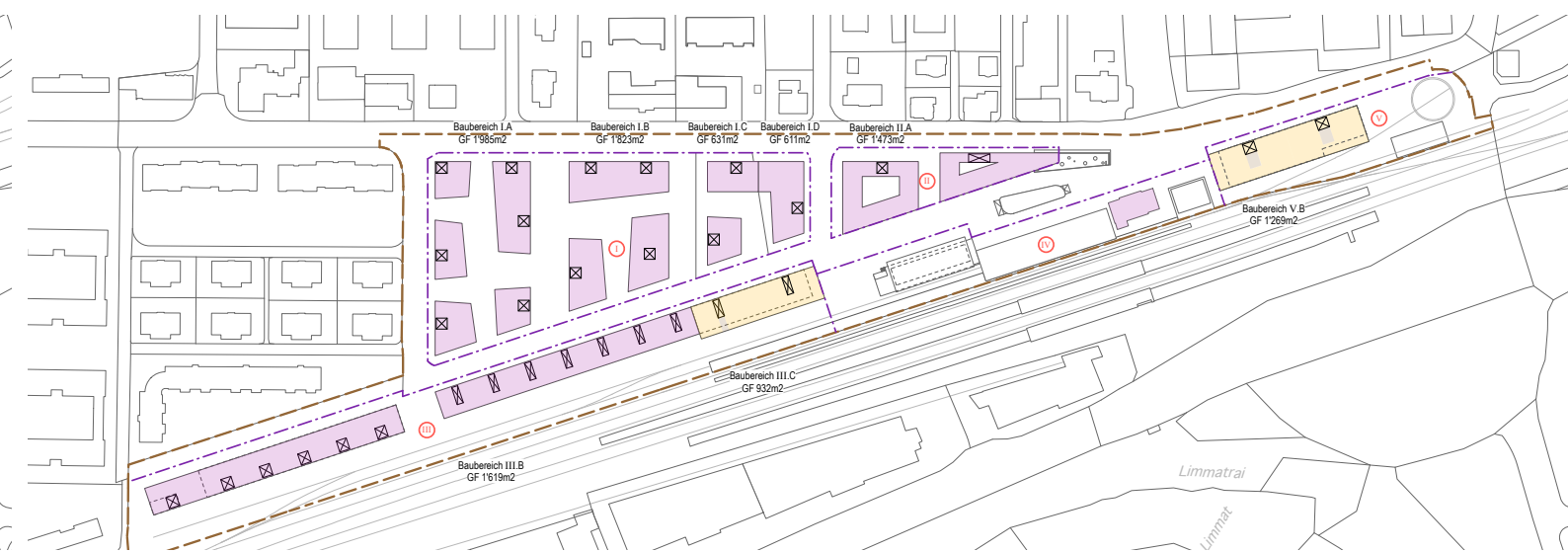
## Nutzungen Untergeschosse & Erd- und 1. Obergeschoss



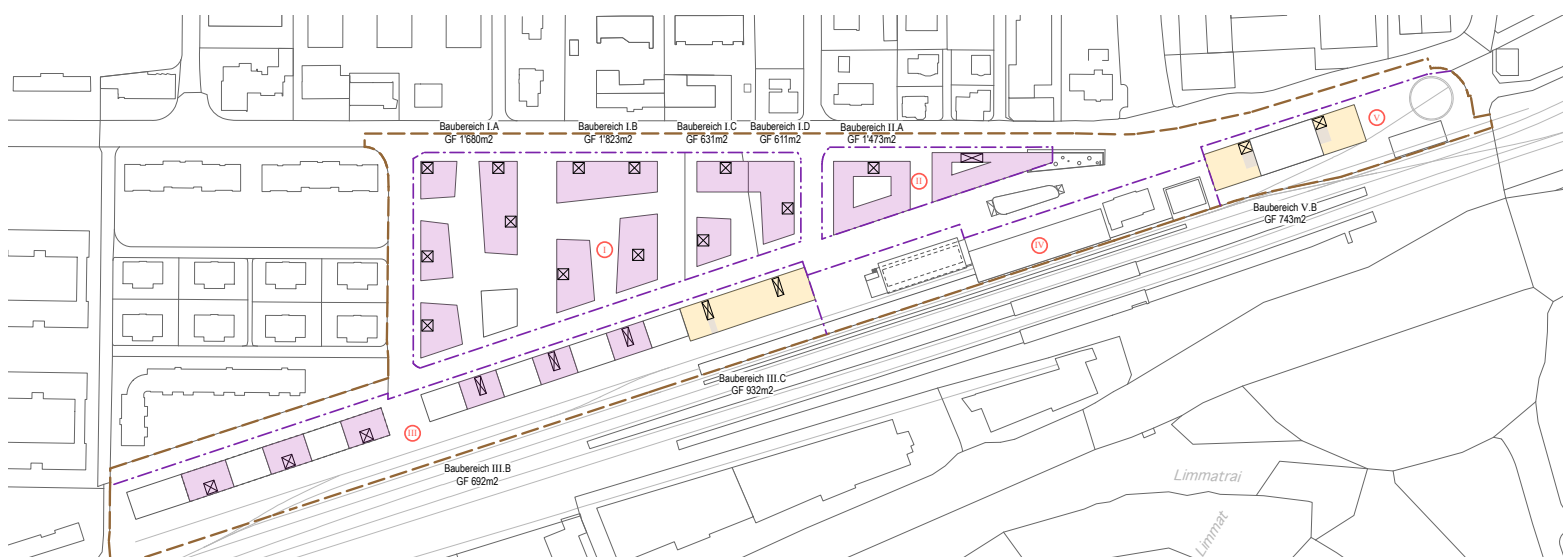
Im Baubereich V.B ist die maximale Anzahl Parkfelder dargestellt, die aufgrund der geometrischen Abmessungen der Untergeschosse, technisch möglich sind. Die Anzahl entspricht nicht dem vorgesehenen Parkfeldbedarf.

# Gestaltungsplan Bahnhofareal Wettingen Richtkonzept

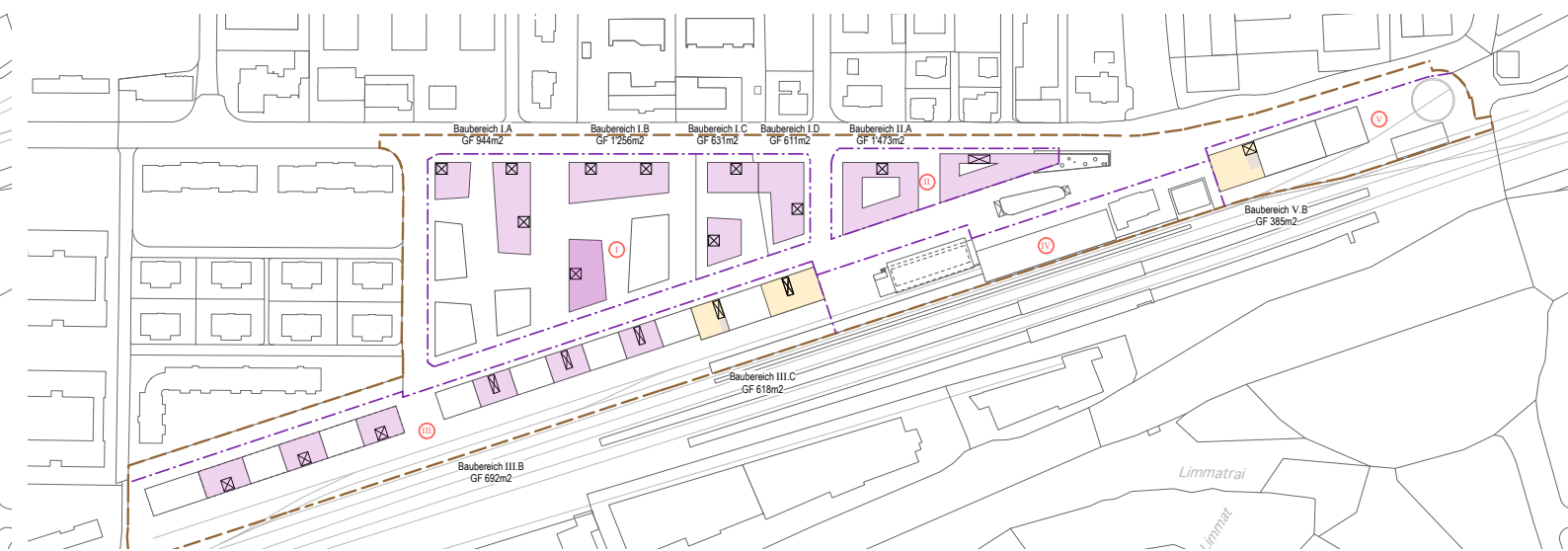
## Nutzungen 2. bis 5. Obergeschoss



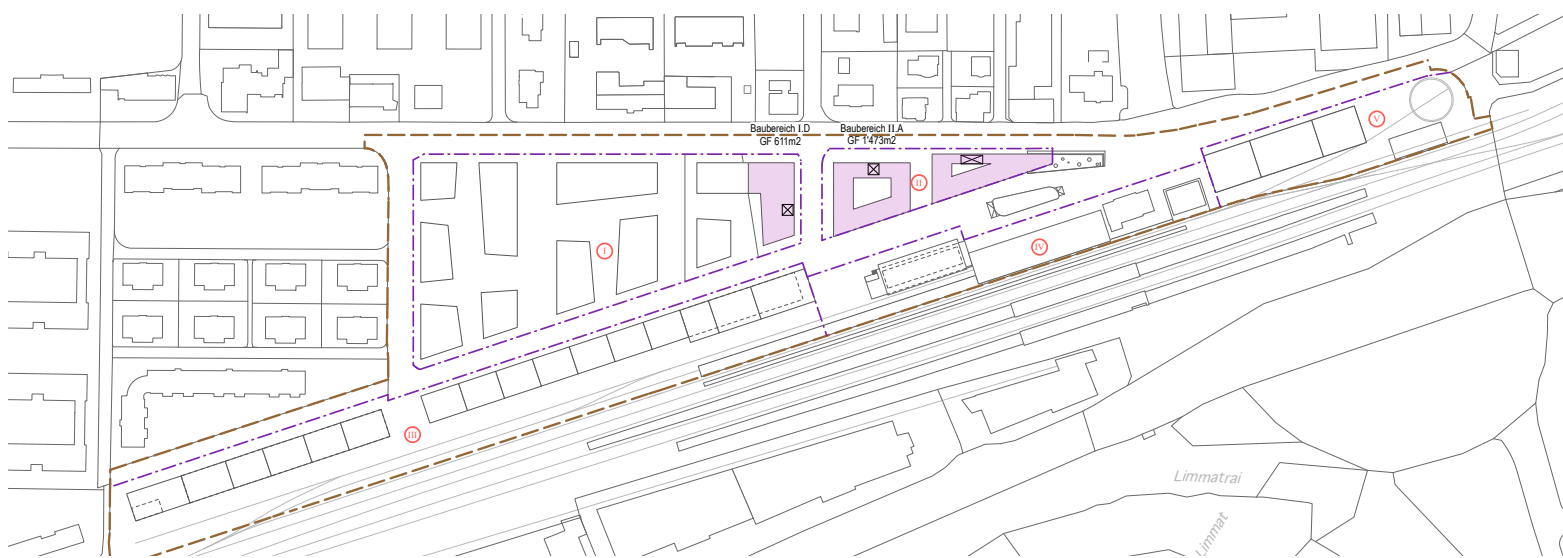
2. Obergeschoss



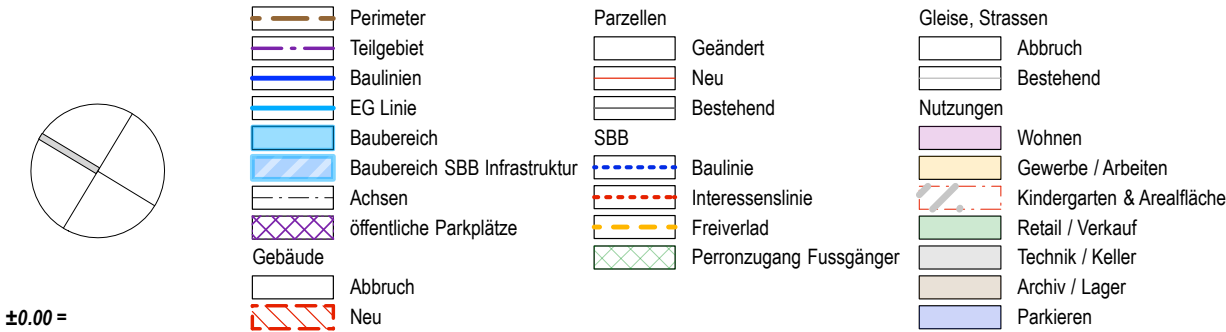
3. Obergeschoss



4. Obergeschoss



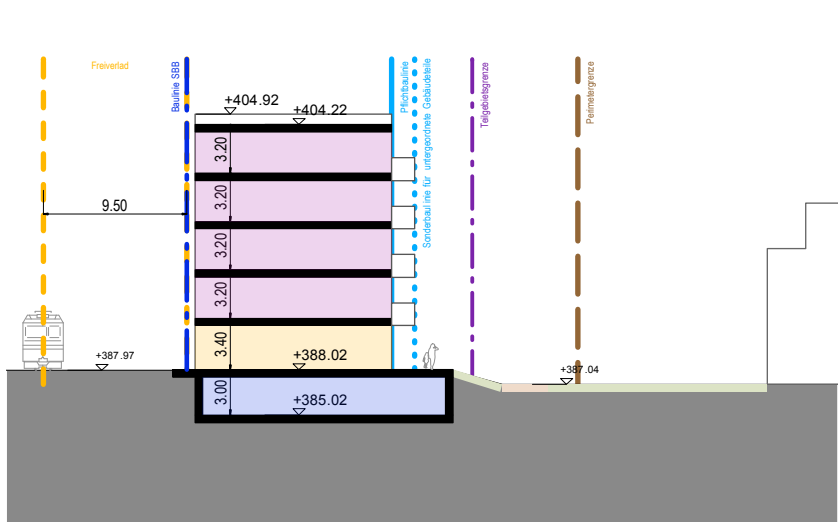
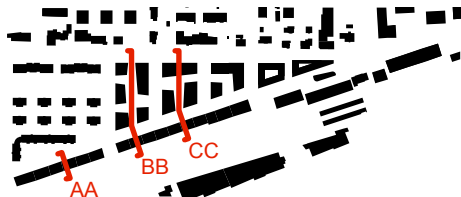
5. Obergeschoss



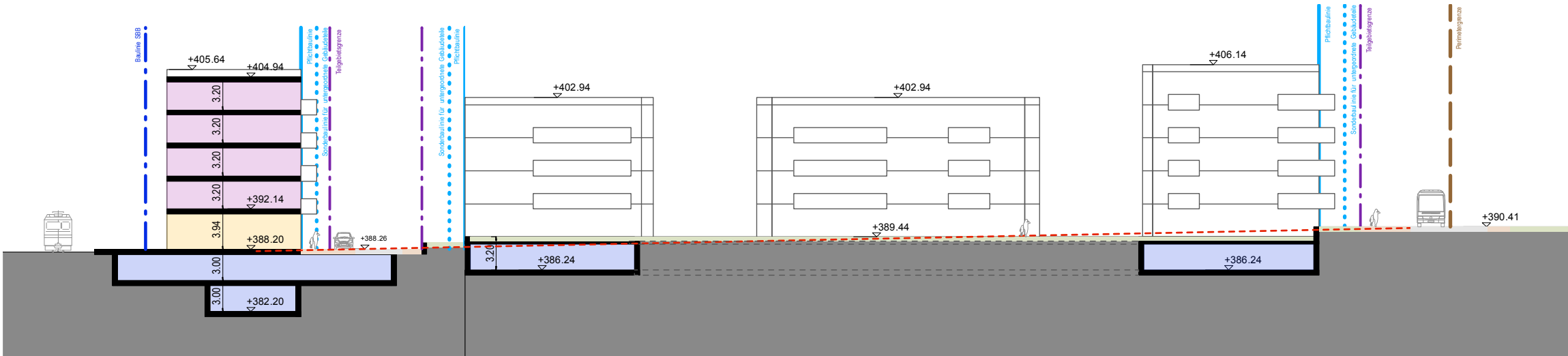
# Gestaltungsplan Bahnhofareal Wettingen Richtkonzept

## Schnitte

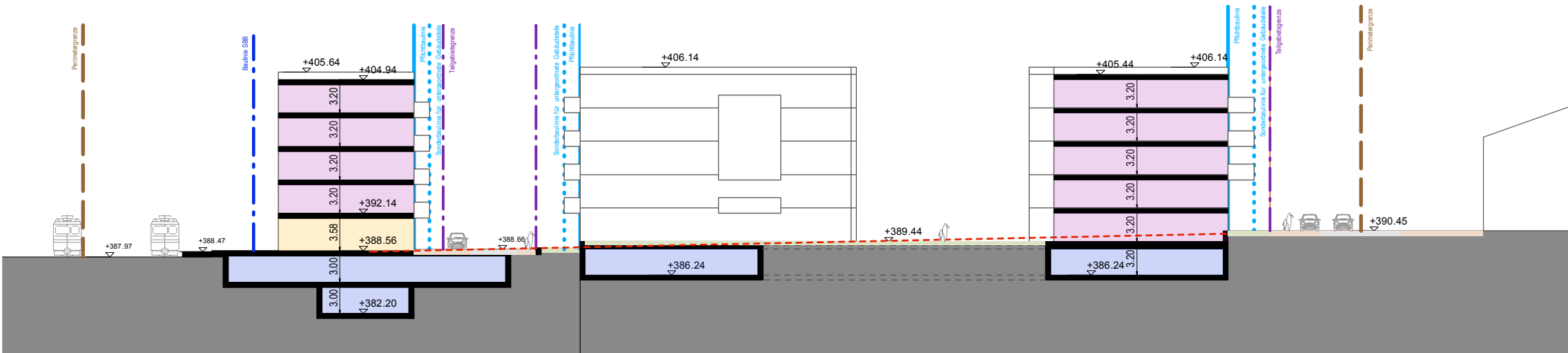
- Wohnen
- Gewerbe / Arbeiten
- Kindergarten & Arealfläche
- Retail / Verkauf
- Technik / Keller
- Archiv / Lager
- Parkieren



Schnitt AA



Schnitt BB



Schnitt CC

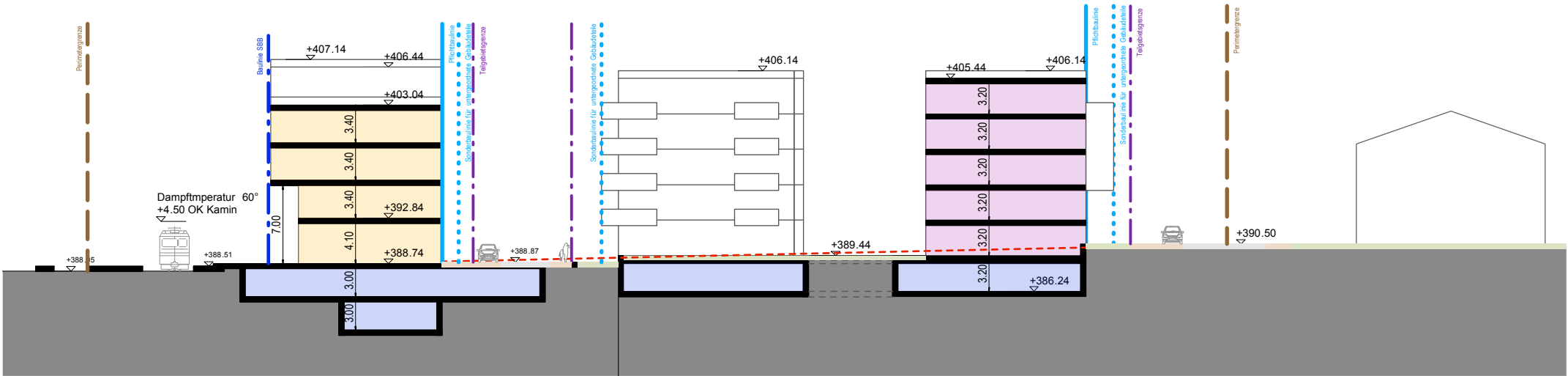
1:500

# Gestaltungsplan Bahnhofareal Wettingen Richtkonzept

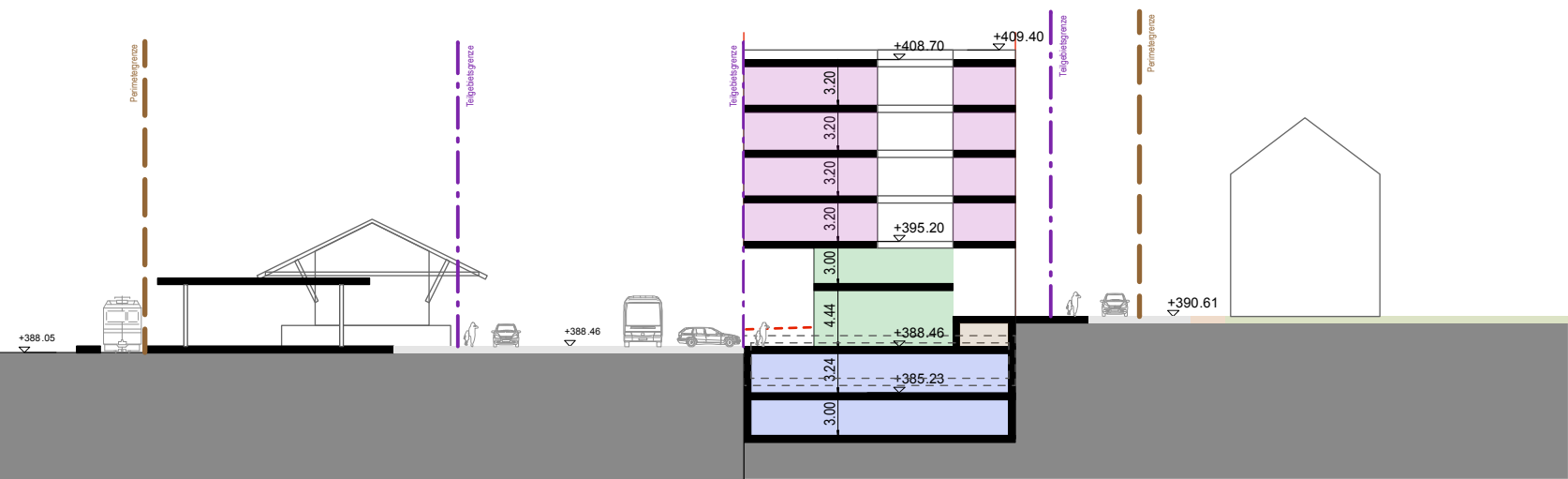
bauart

Schnitte

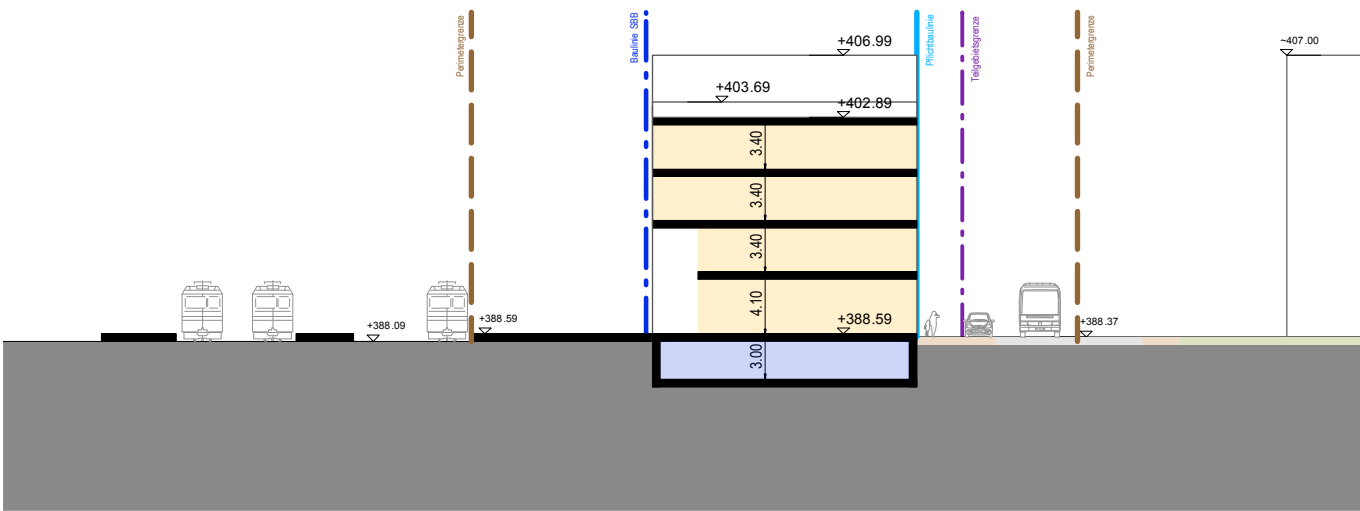
- Wohnen
- Gewerbe / Arbeiten
- Kindergarten & Arealfläche
- Retail / Verkauf
- Technik / Keller
- Archiv / Lager
- Parkieren



Schnitt DD



Schnitt EE



Schnitt FF

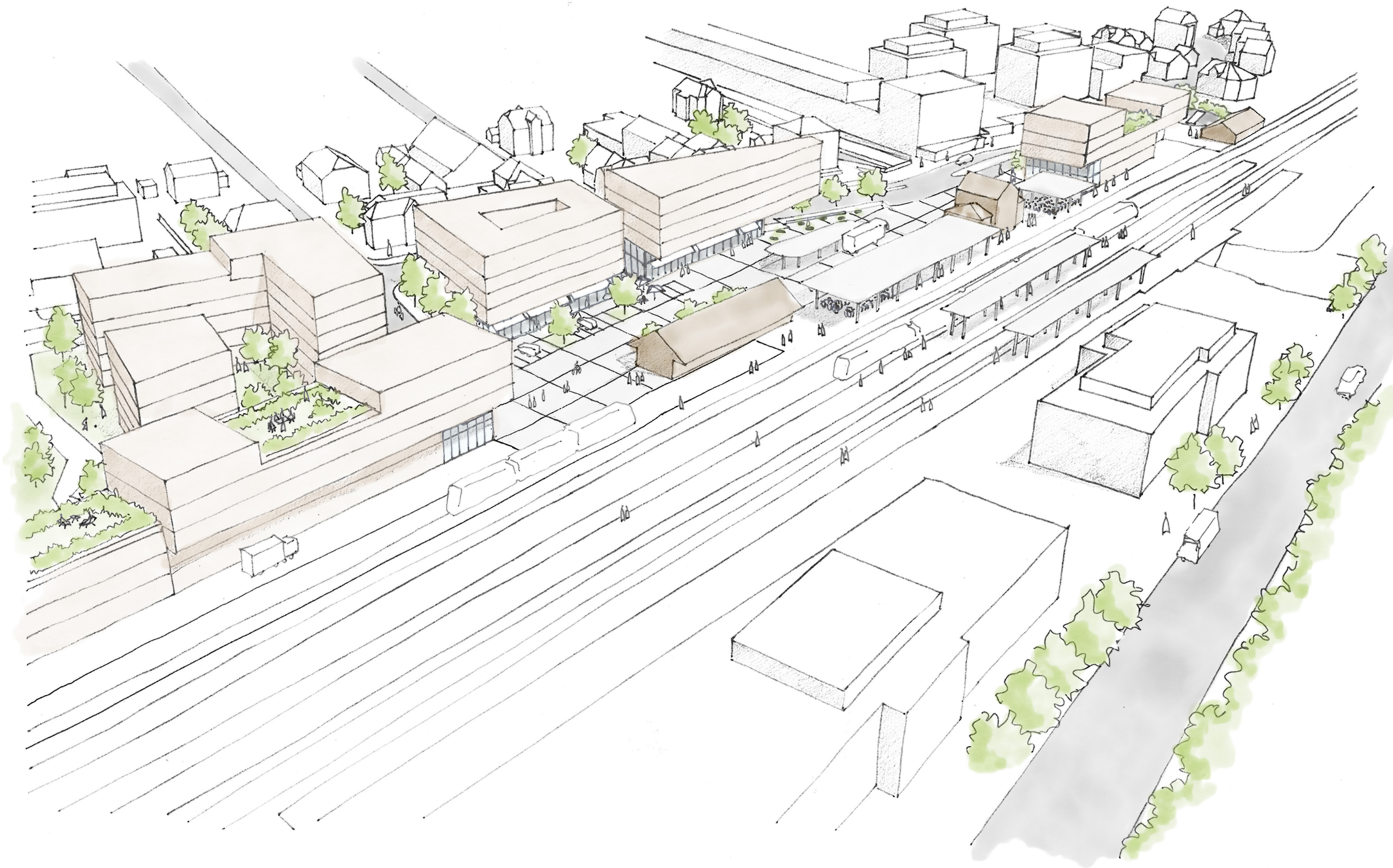
1:500



# Gestaltungsplan Bahnhofareal Wettingen Richtkonzept

bauart

Visualisierung



Vogelperspektive des Bahnhofplatzes



# Gestaltungsplan Bahnhofareal Wettingen Richtkonzept

bauart

Visualisierung



Vogelperspektive der offenen Baubereiche des Teilgebiets I



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																
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	1'105	11'064	
Umgebungsfläche UF**		m2	3'091	2'872	5'963	954	413	1'321	1'735	1'281	1'401	636	3'318	1'417	13'386	
Max. potentielle Spiel- und Erholungsflächen		m2	2'414	2'007	4'421	850	398	689	1'087	1'479	927	314	2'720	473	9'551	
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	4'300	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%

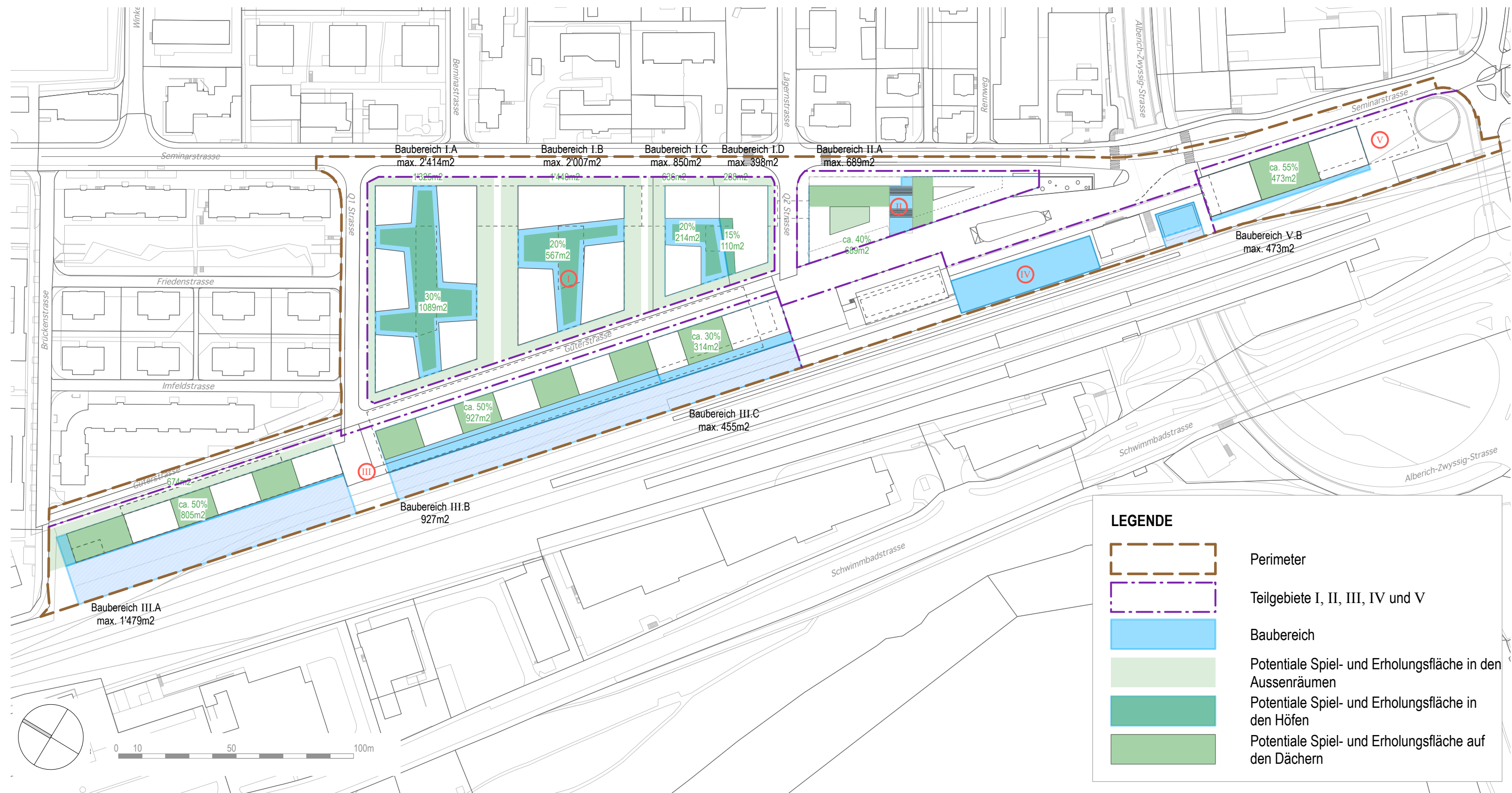
Nota: Zahlen Ohne Einbezug des Kindergartens in den Parzellen A-B

\*Parzellengrenzen bis SBB-Interssenslinie. 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.

## Flächenpotentiale der Spiel- und Erholungsflächen



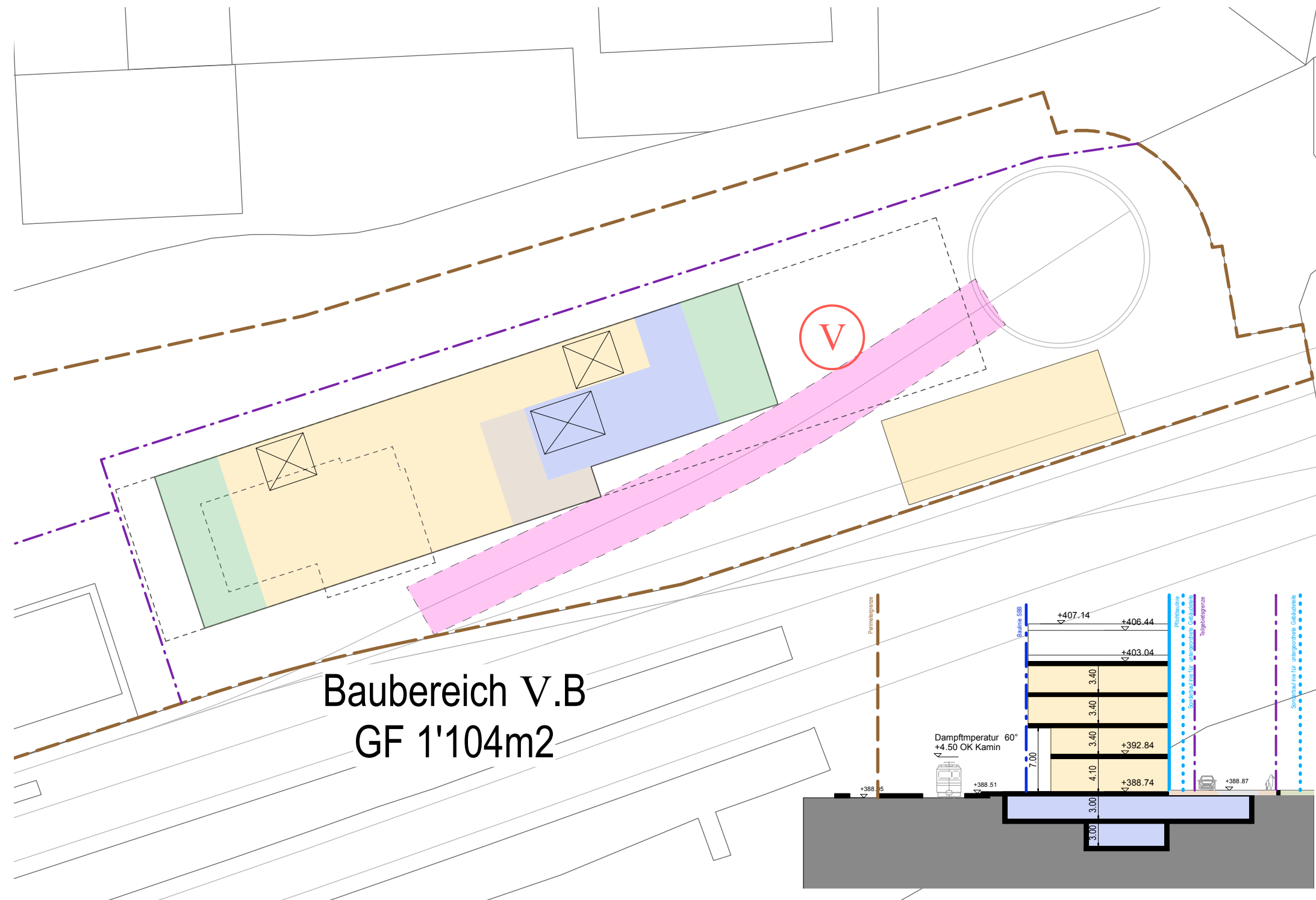
## Visualisierung



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

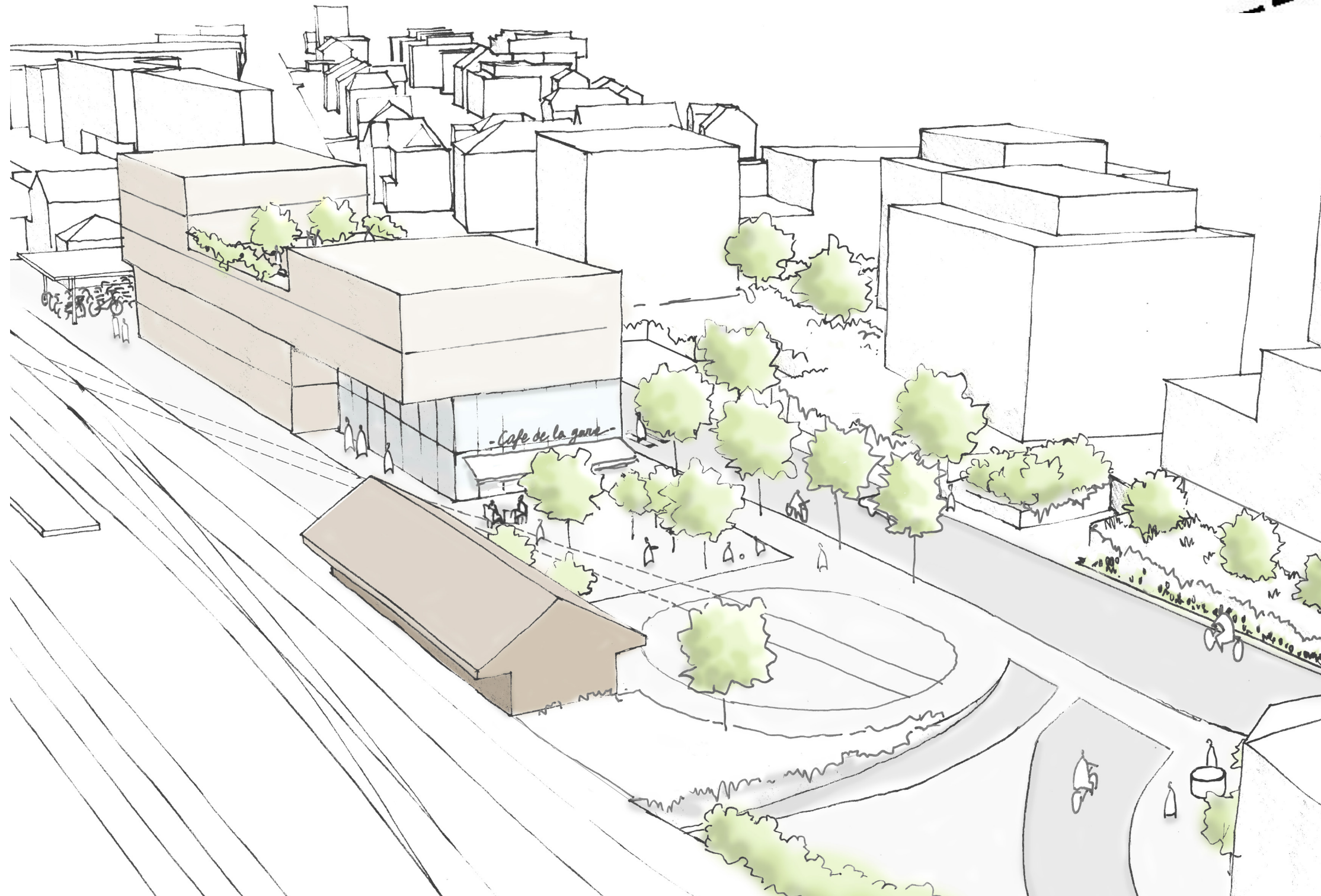


Erhalt Drehscheibe, Zufahrt Dampflok



- das Richtkonzept muss nicht angepasst werden bei einer notwendigen Zufahrtsbreite von 3.00 m ab Gleisachse
- 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

## Visualisierung



Vogelperspektive des Platzes im Baubereich V.B

 **SKK Landschaftsarchitekten**

1. Städtebau

2. Freiräume

*SKK Landschaftsarchitekten*

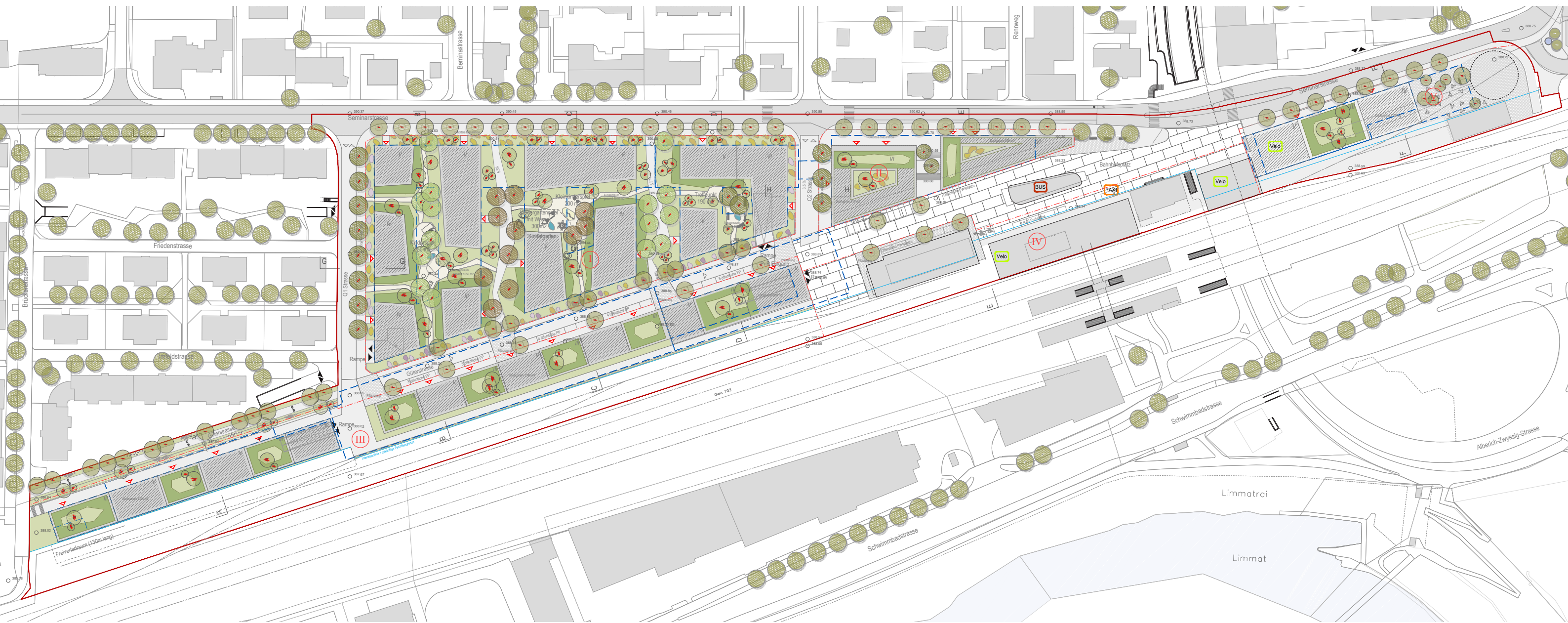
3. Verkehr & Erschliessung

4. Umwelt



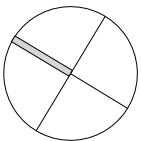
# Gestaltungsplan Bahnhofareal Wettingen Richtkonzept

## 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		

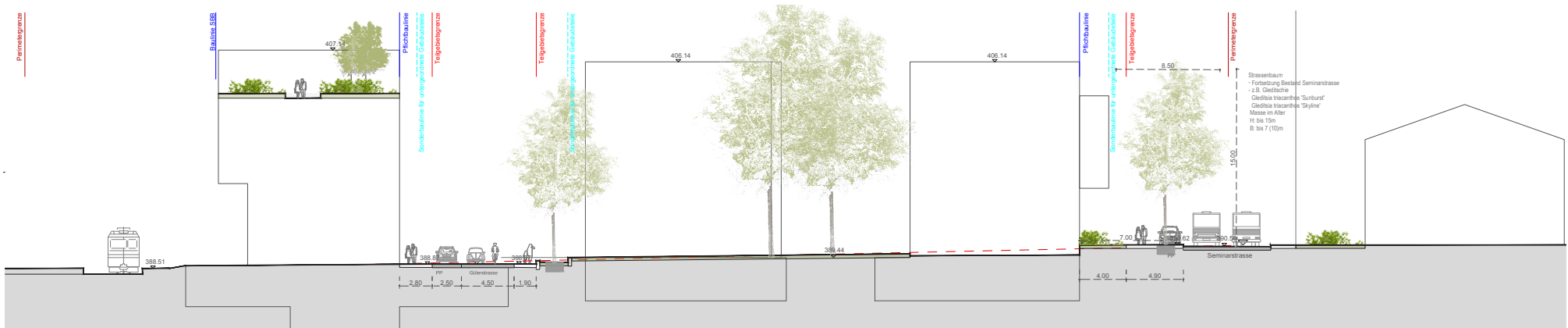




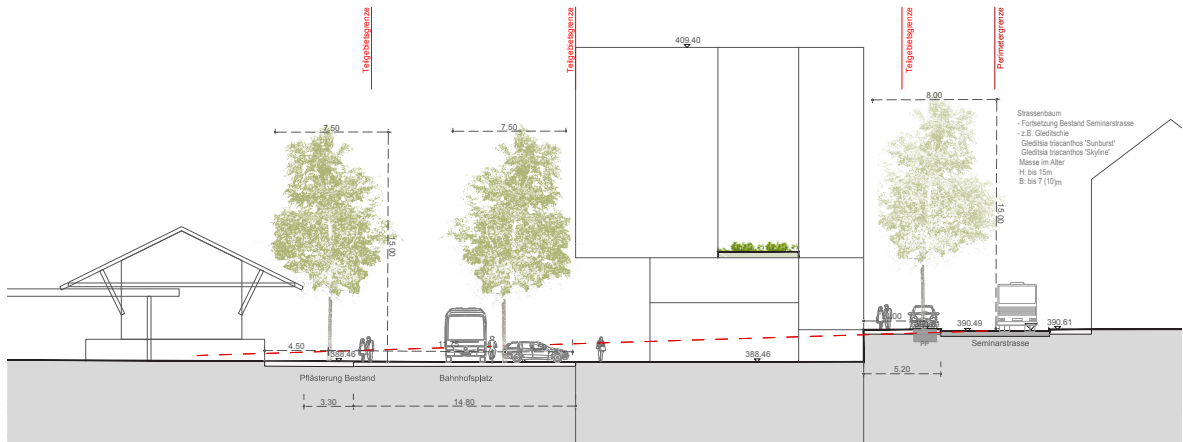
© bauart 23. Mai 2019

# Gestaltungsplan Bahnhofareal Wettingen Richtkonzept

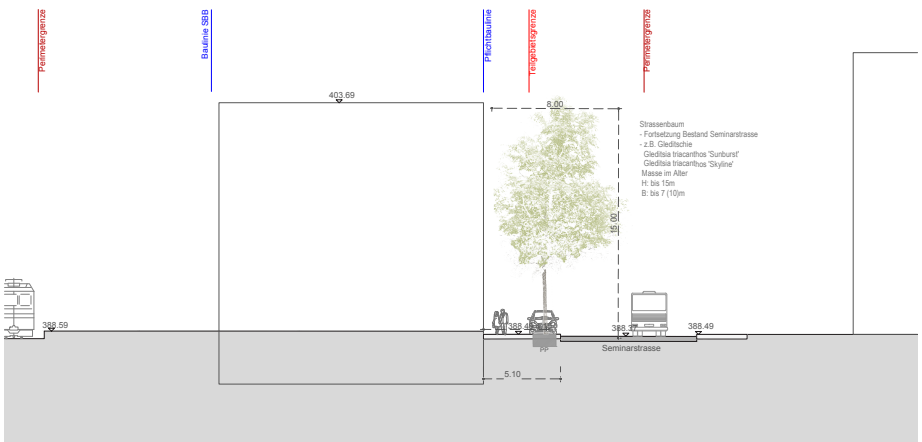
## Schnitte Freiraumkonzept



Schnitt DD



Schnitt EE



Schnitt FF

1:500



# Gestaltungsplan Bahnhofareal Wettingen Richtkonzept

bauart

Visualisierung

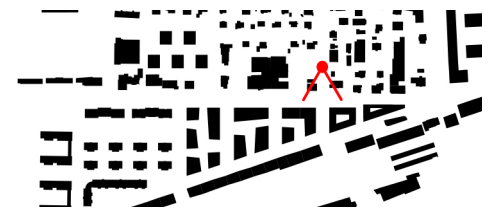


Seminarstrasse in Richtung Bahnhofplatz

# 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

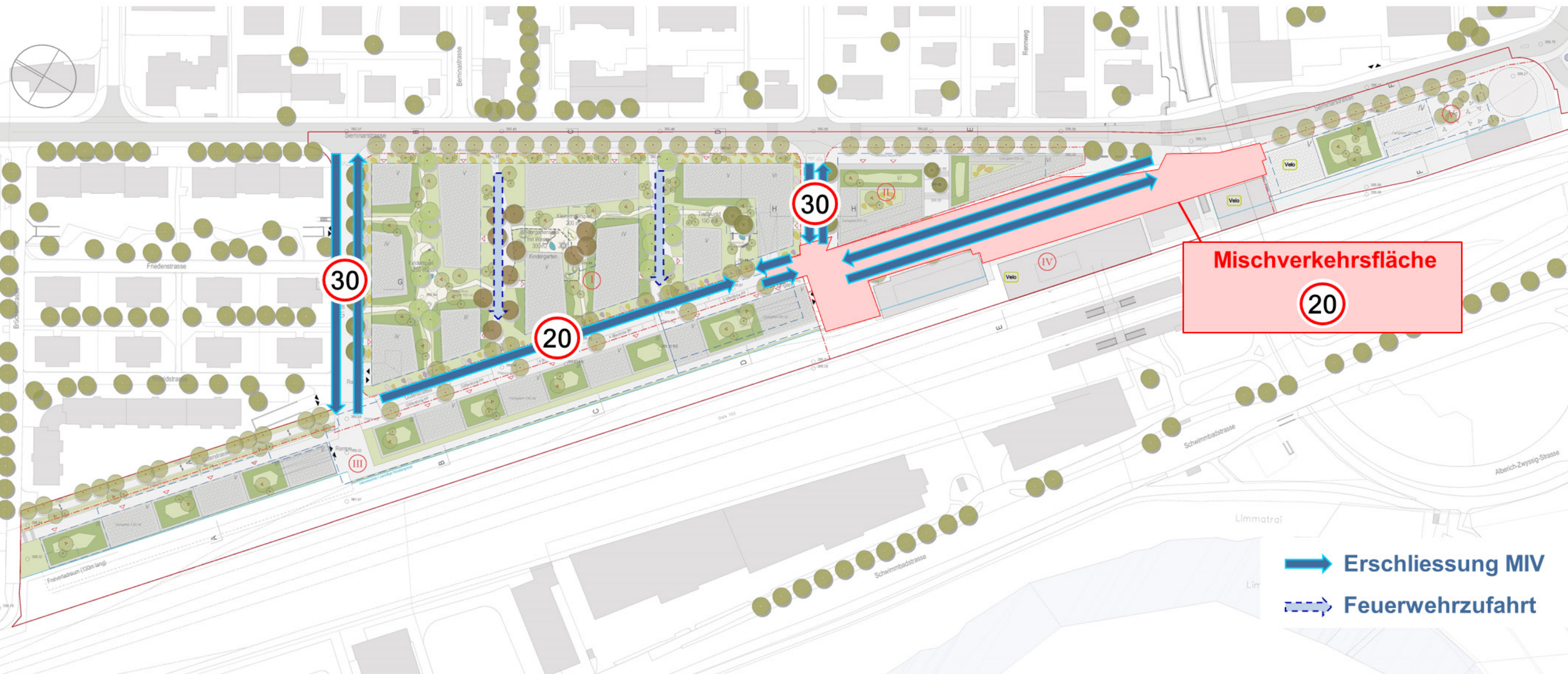
## Verkehr und Erschliessung

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

# Gestaltungsplan Bahnhofareal Wettingen **Richtkonzept**

bauart

## Verkehrsregime MIV



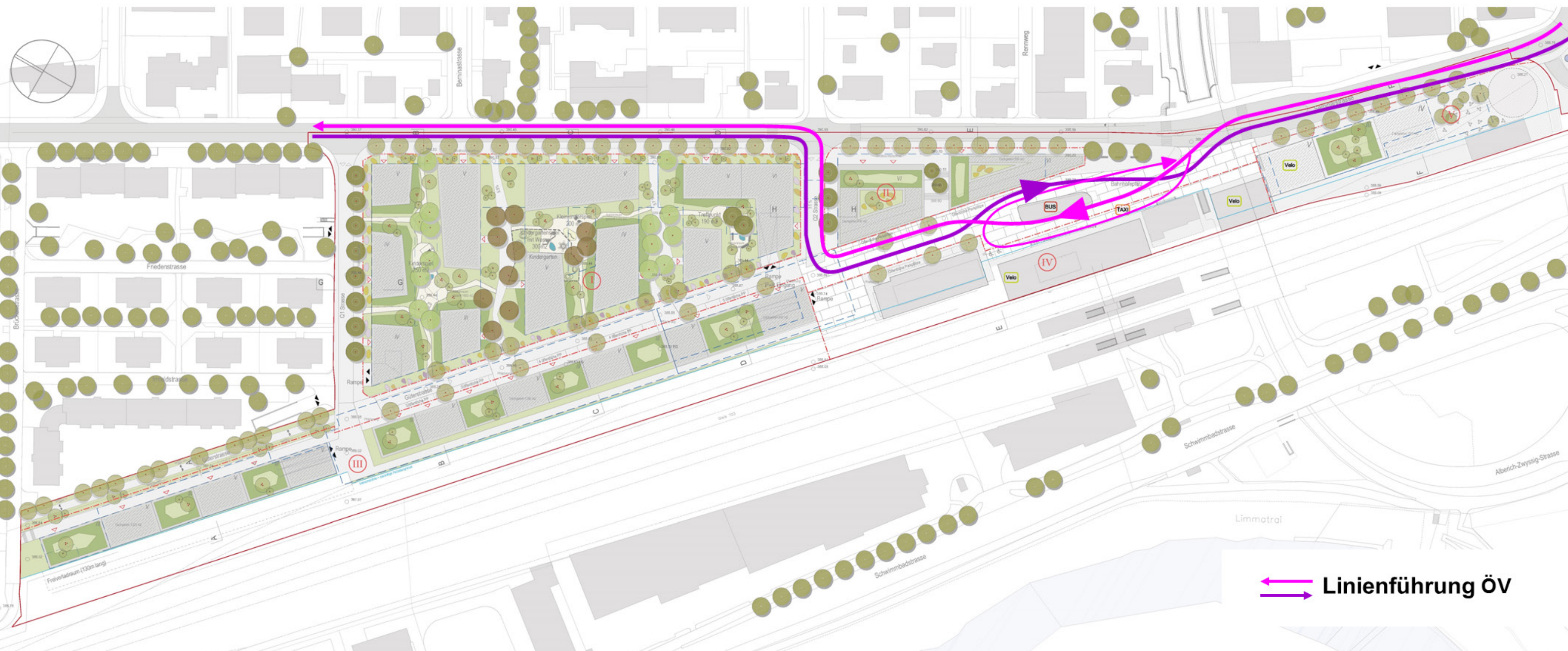
**→ Erschliessung MIV**  
**→ Feuerwehrezufahrt**



# Gestaltungsplan Bahnhofareal Wettingen Richtkonzept

bauart

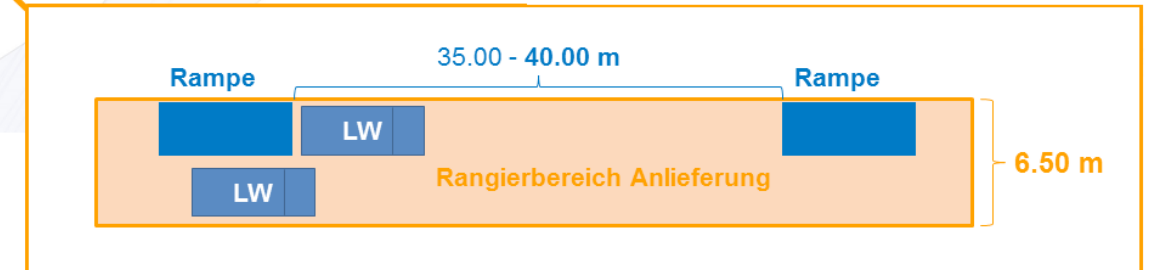
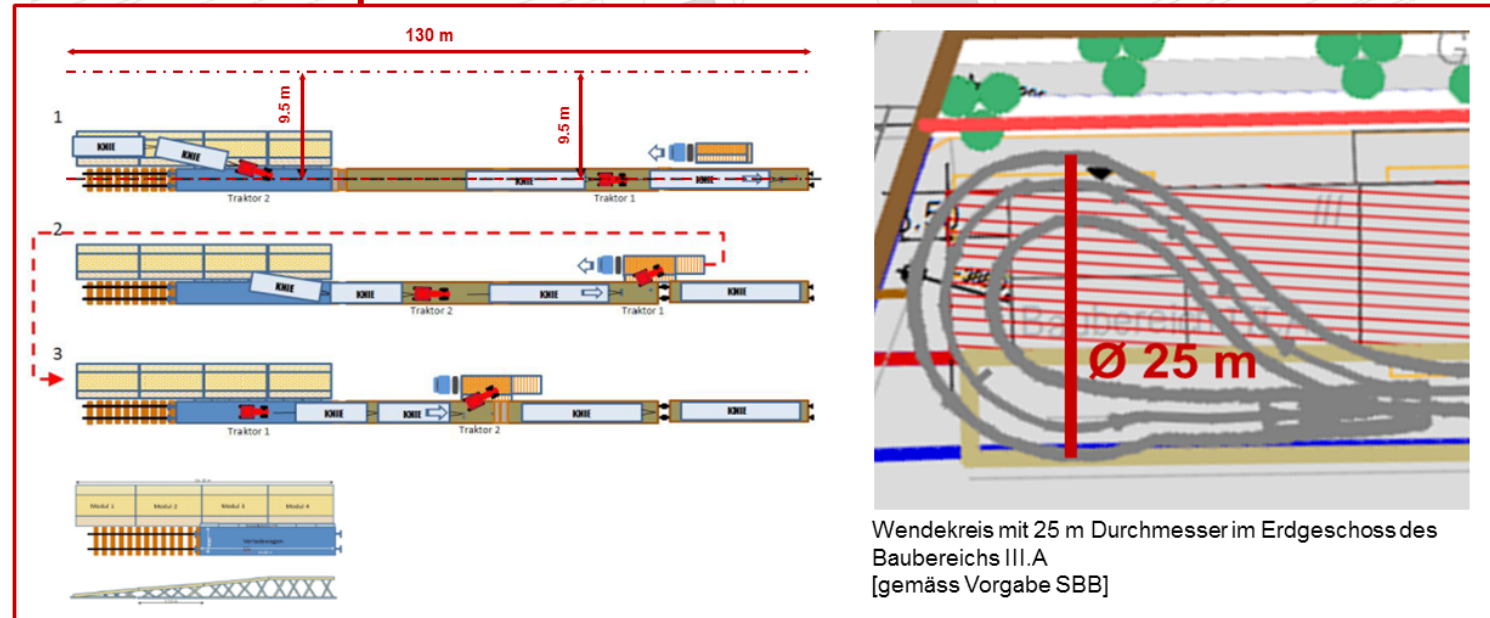
## Verkehrsregime ÖV





Legend:

- Orange arrow: Anlieferung Lastwagen > 3.5 t
- Red hatched area: möglicher Standort Freiverlad

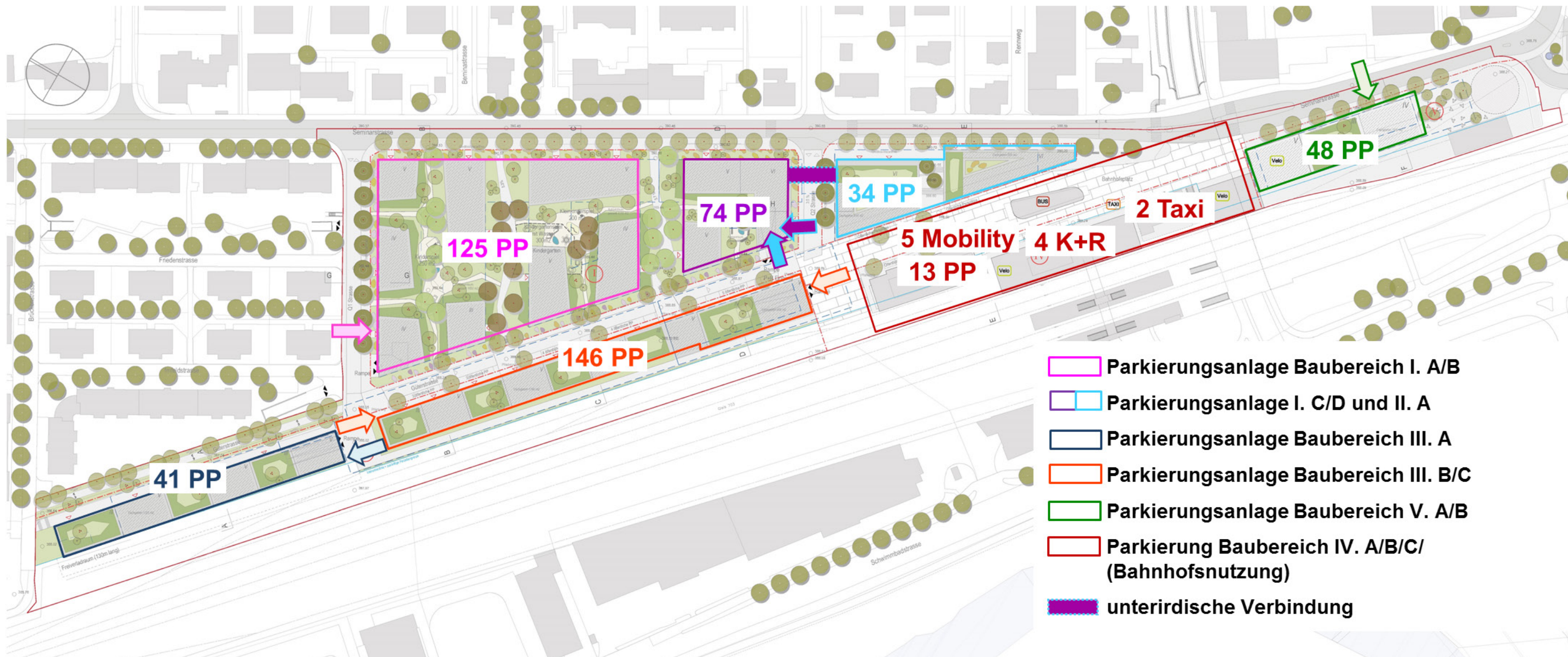




# Gestaltungsplan Bahnhofareal Wettingen Richtkonzept

bauart

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

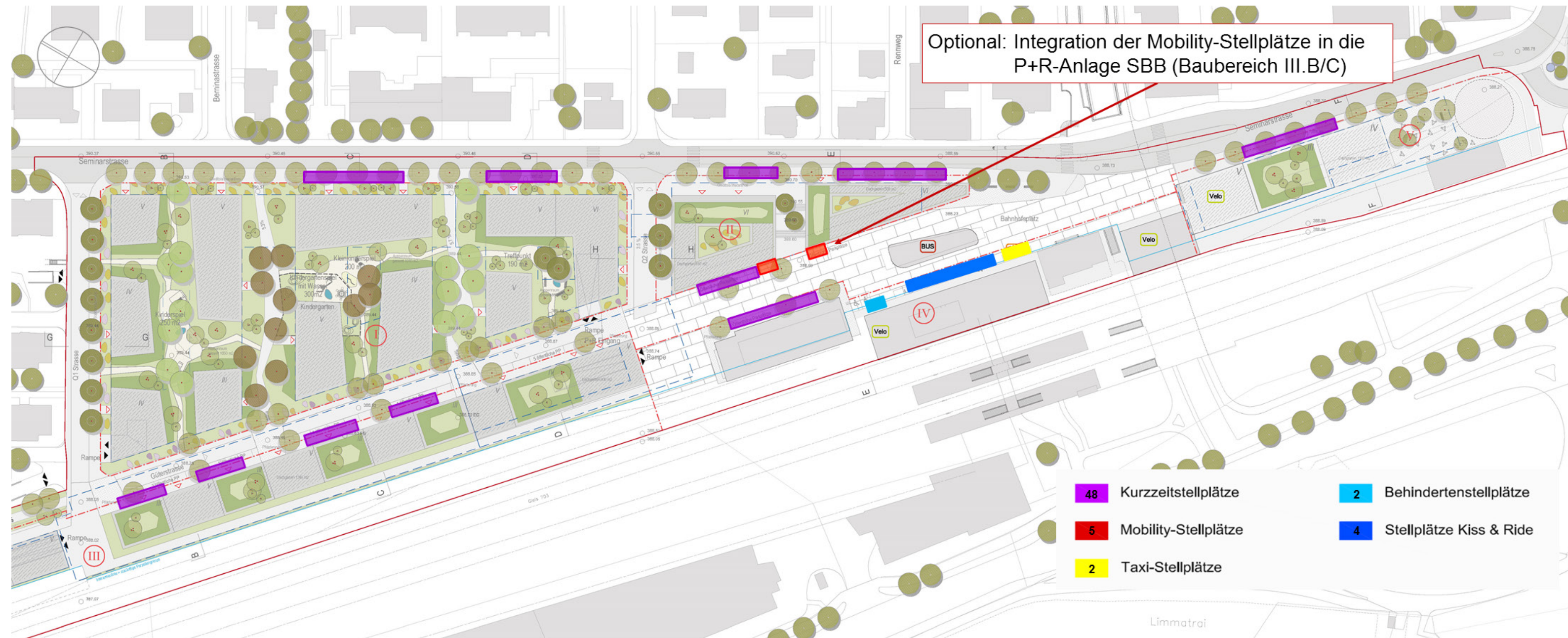




# Gestaltungsplan Bahnhofareal Wettingen Richtkonzept

bauart

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

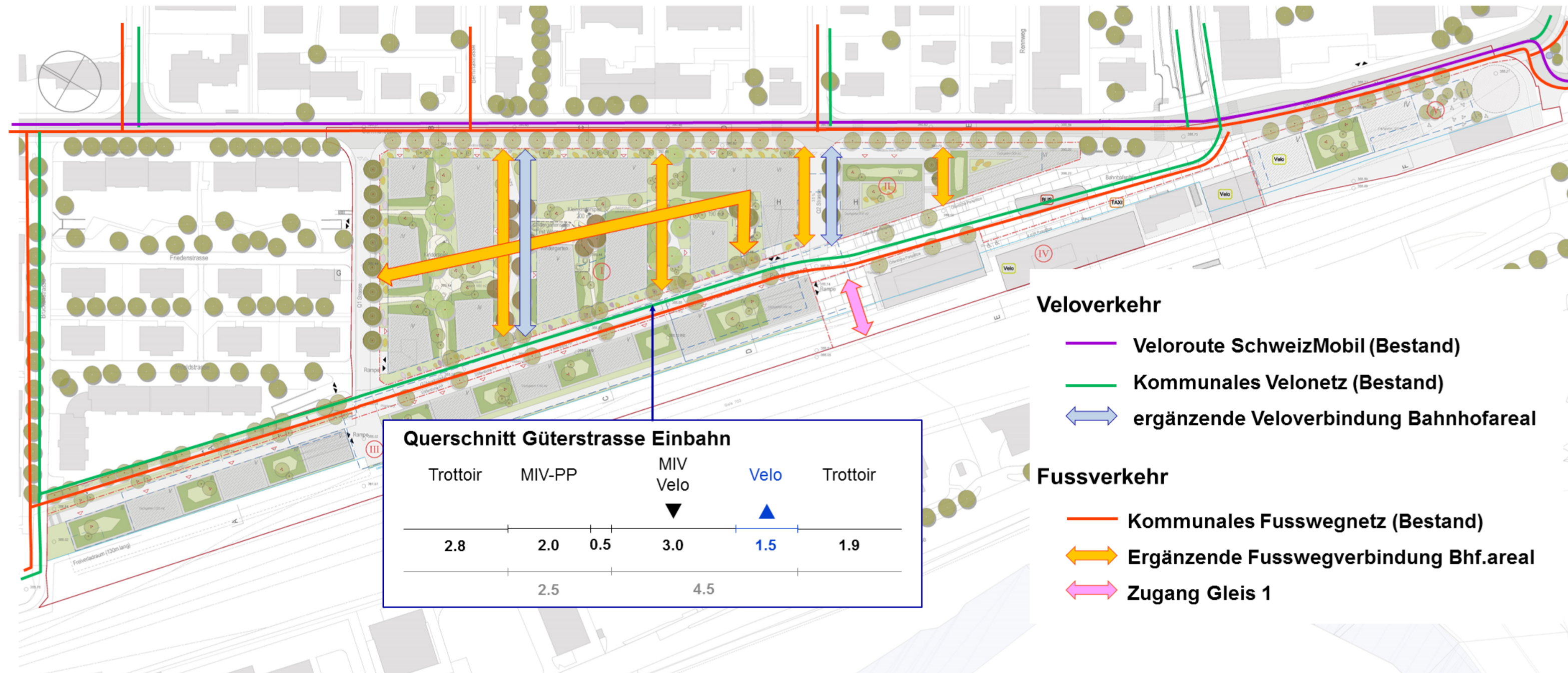




# Gestaltungsplan Bahnhofareal Wettingen Richtkonzept

bauart

## Fuss- und Veloverkehr

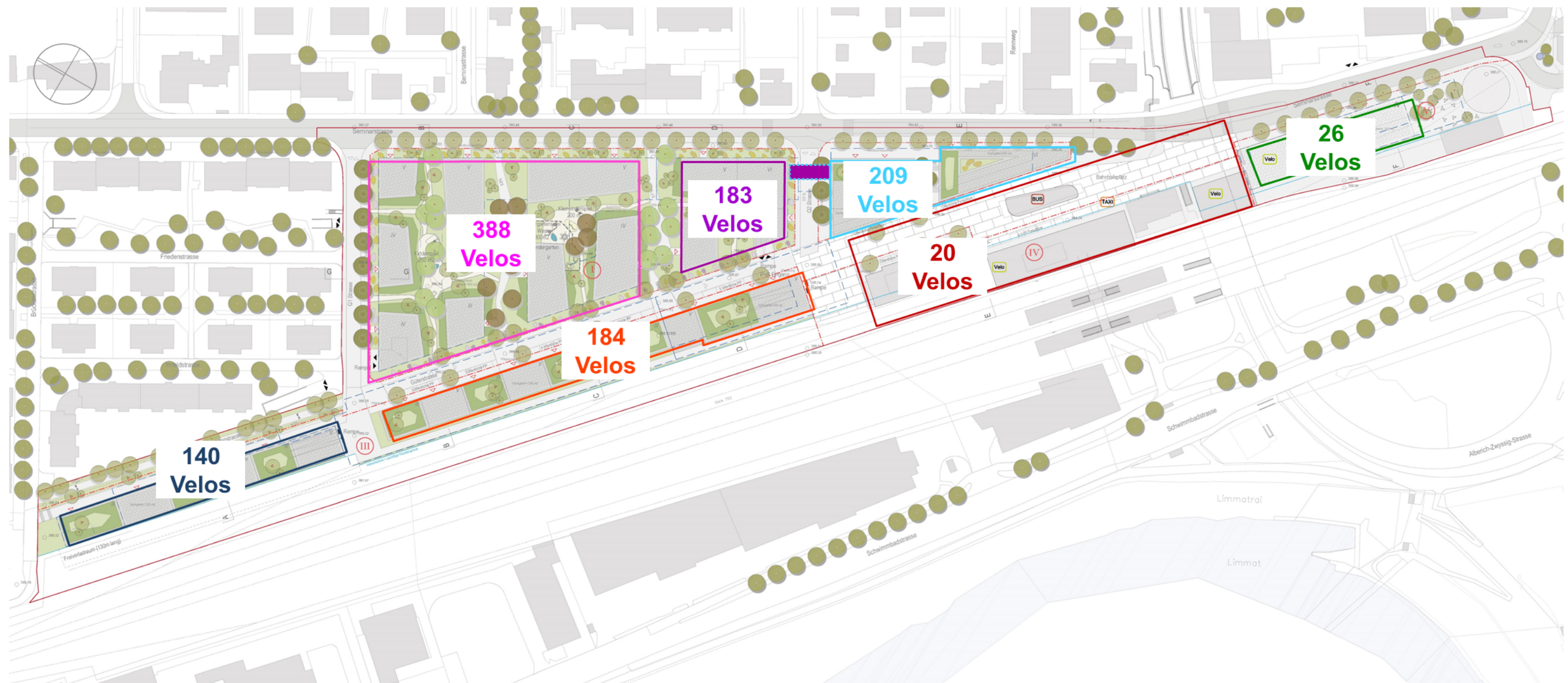




# Gestaltungsplan Bahnhofareal Wettingen Richtkonzept

bauart

## 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

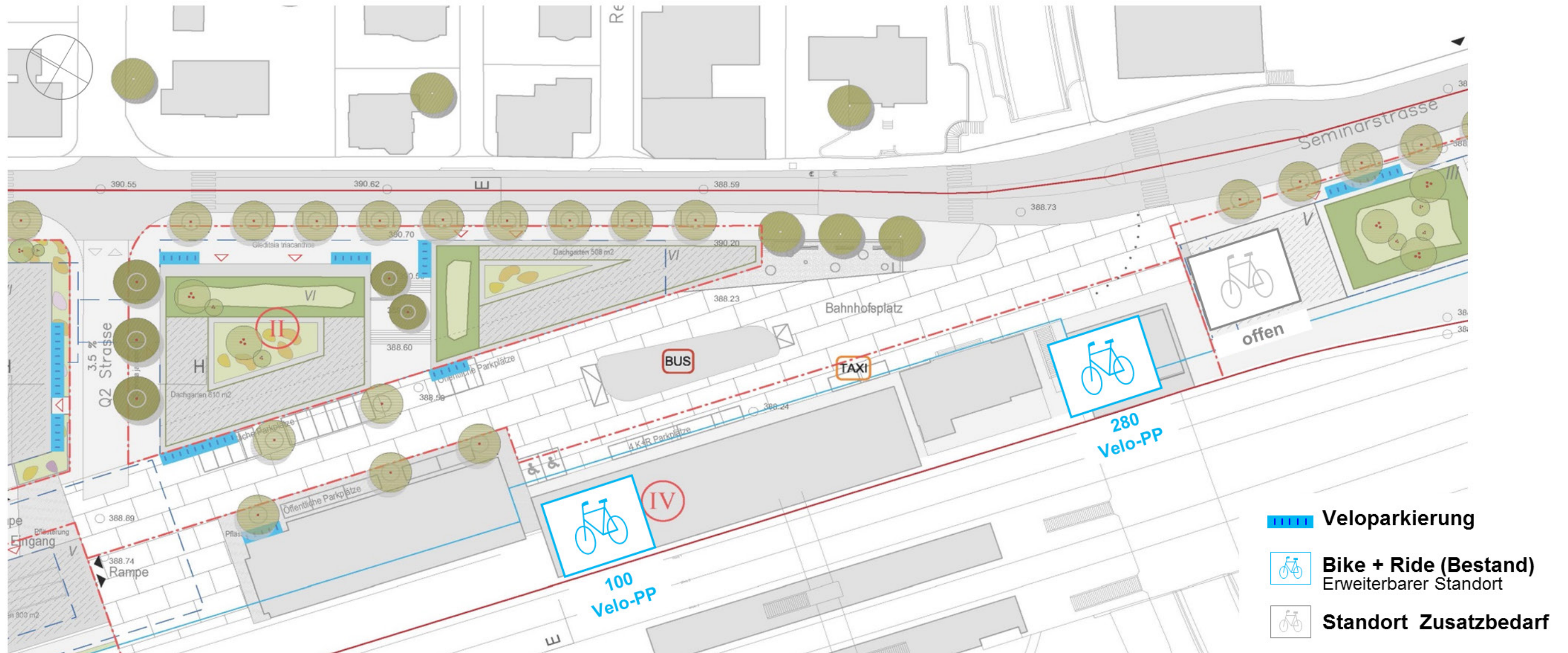




# Gestaltungsplan Bahnhofareal Wettingen Richtkonzept

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