

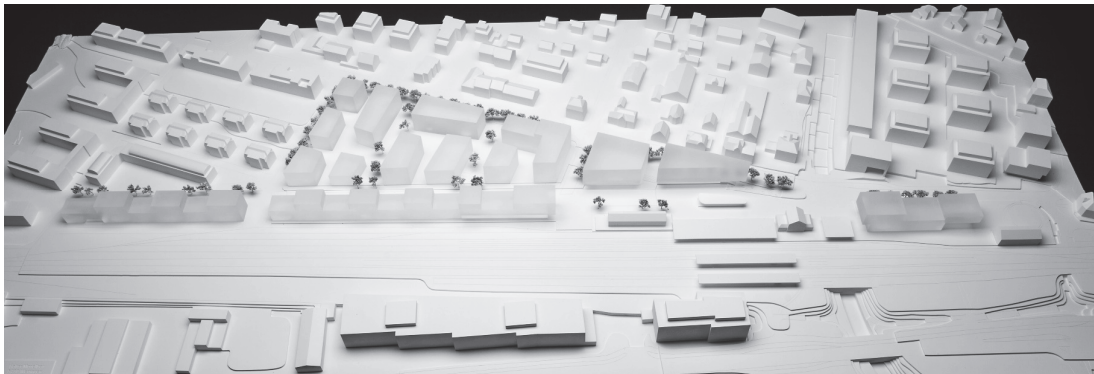
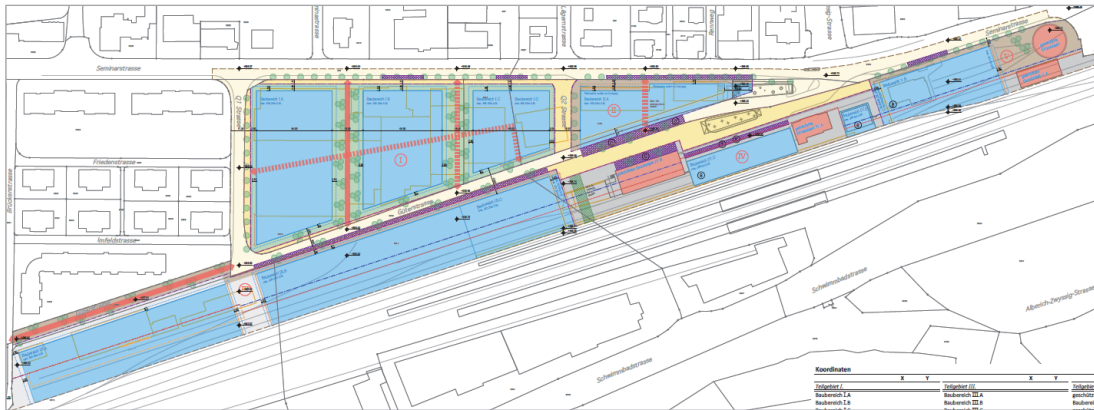
Gestaltungsplan Bahnhofareal & Teiländerung Nutzungsplanung (§ 8, 15^{bis} & 38^{bis} BNO-E), öffentliche Auflage nach § 24 BauG Medienkonferenz vom 3. Juni 2019



Das Bahnhofareal heute

Perimeter und Eigentumsverhältnisse





3

Zusammenspiel dreier Instrumente

Planungsrechtliche
Festlegungen

Teiländerung
Nutzungsplanung (NP)

Bahnhofareal

Arbeitszone Jura-/
Tägerhardstr.

Ausgleich von
Planungsvorteilen

Gestaltungsplan (GP)
Bahnhofareal

Operative
Umsetzung

Verwaltungsrechtlicher
Vertrag Bahnhofareal

4

Verwaltungsrechtlicher Vertrag

- Regelt Umsetzung des Ausgleichs der Planungsvorteile («Mehrwertabschöpfung»)
- Grundeigentümer verpflichten sich, Erstellung der öffentlichen Räume und Infrastrukturen, d.h. insb. alle Strassenräume, Plätze, öffentlich zugängliche Freiräume und Kindergarten, in hoher Qualität vollumfänglich zu finanzieren
- Mehrwertabschöpfung wird direkt ins Gebiet reinvestiert, zugunsten einer hohen Wohn- und Arbeitsplatzqualität, attraktiven öffentlichen Räumen und ausgezeichneten Infrastrukturen für Alle

Erkenntnisse aus öffentlicher Mitwirkung Übersicht

Übersicht öff. Mitwirkung

- Öffentliche Infoveranstaltung am 21. August 2018 zum Start der öffentlichen Mitwirkung
- Mitwirkung vom 22. August 2018 bis 27. September 2018
- 45 Mitwirkungseingaben mit 189 Einzelanträgen / Stellungnahmen
 - Privatpersonen: 32 Eingaben
 - Firmen: 4 Eingaben
 - Vereine, Stiftungen, Genossenschaften: 5 Eingaben
 - Parteien: 4 Eingaben

Themenschwerpunkte öff. Mitwirkung

- Städtebau (Dichte & Gebäudehöhen, Sichtbezüge Ensemble)
- Freiraumplanung (öff. zugänglicher Park, gestalterische Aspekte)
- Verkehr (Verkehrserzeugung, Verkehrsführung)
- Umwelt (Lärmschutz, Energie, Ökologie)
- Drehscheibe (Funktionsfähigkeit, Freiraum)
- Diverses (Schulraumplanung, Ersatzflächen Gewerbe, Prozessuales)

Zentrale Änderungen am Gestaltungsplan-Dossier aufgrund Mitwirkung



Städtebau



- Am Städtebau-Grundkonzept wird festgehalten
- Anpassungen im Bereich der Vorschriften zur verstärkten Berücksichtigung spezifischer Nachbarschaftssituationen und der Forderung nach ausgedehnteren Grünräumen



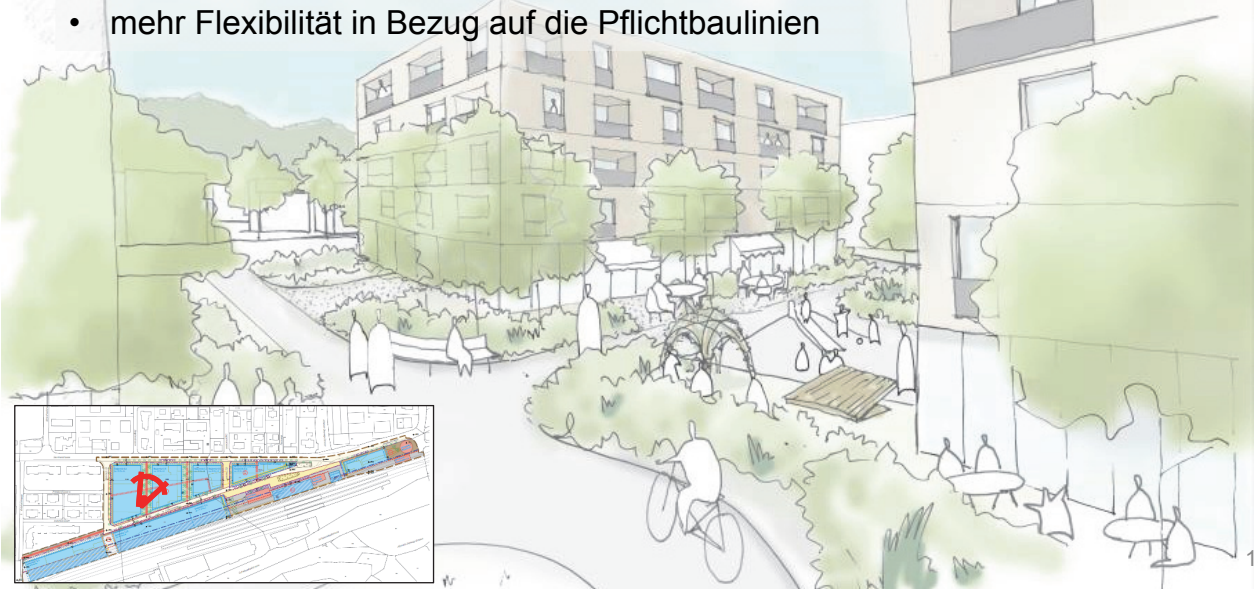
- 11

wettingen
stern an der limmat



Richtkonzept: Freiraum Baubereich I

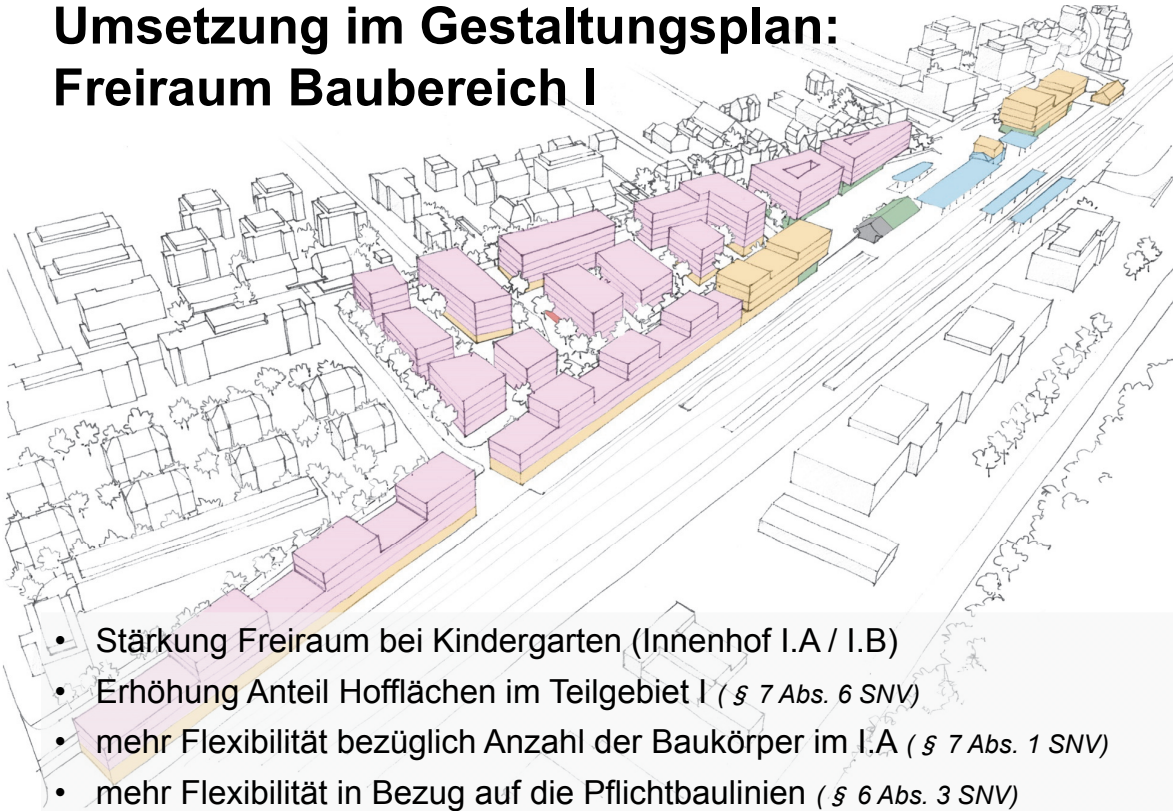
- Stärkung Freiraum bei Kindergarten (Innenhof I.A / I.B)
- Erhöhung Anteil Hofflächen im Teilgebiet I
- mehr Flexibilität bezüglich Anzahl der Baukörper im I.A
- mehr Flexibilität in Bezug auf die Pflichtbaulinien



13

Umsetzung im Gestaltungsplan: Freiraum Baubereich I

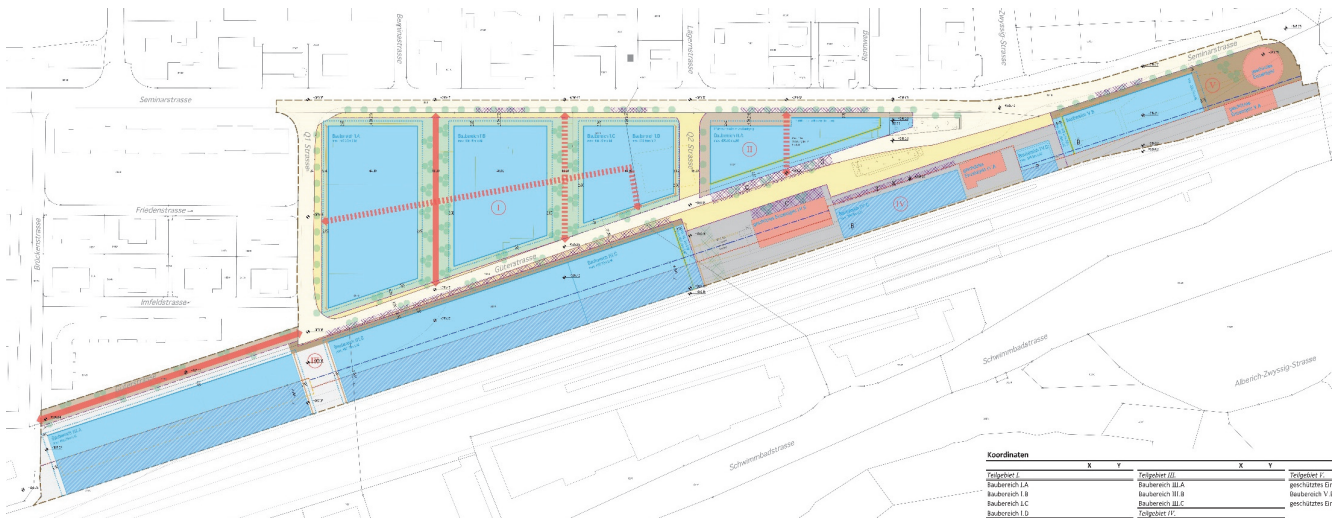
- Stärkung Freiraum bei Kindergarten (Innenhof I.A / I.B)
- Erhöhung Anteil Hofflächen im Teilgebiet I (§ 7 Abs. 6 SNV)
- mehr Flexibilität bezüglich Anzahl der Baukörper im I.A (§ 7 Abs. 1 SNV)
- mehr Flexibilität in Bezug auf die Pflichtbaulinien (§ 6 Abs. 3 SNV)



14

16

Gestaltungsplan (Stand öff. Auflage)



17

Teiländerung Nutzungsplanung

- Bahnhofareal (§ 8 BNO-E)
- Arbeitszone Jura-/Tägerhardstrasse (§ 15^{bis} BNO-E)
- Ausgleich von Planungsvorteilen (§ 38^{bis} BNO-E)

**Keine Anpassungen
aufgrund Mitwirkung**

Qualitätssicherung: Instrumente



Qualitätssicherung: Anforderungen an Projektierung



Bei Bauabsichten: Einholen von Grundlagen & Hinweisen bei Gemeinde

Studie zur Volumetrie, Setzung der Baukörper, Nutzweise, Freiraum, Erschliessung & Mobilitätsbewältigung; Beurteilung durch Gemeinderat unter Beizug Ortsbildkommission; Vorgaben zum weiteren Verfahren

je nach Vorgabe des Gemeinderates:
Qualitätssicherndes Verfahren oder alternativ
Beurteilung des Bauprojekts durch Ortsbildkommission

Öffentliche Auflage nach § 24 Baugesetz (Einwendungsverfahren)



Einwendungsverfahren § 24 BauG

Wer kann Stellung nehmen?

Betroffene mit schutzwürdigen eigenen Interessen

Wie nimmt man Stellung?

Öffentliche Auflage (Auflagefrist) vom **Montag, 3. Juni bis
Dienstag, 2. Juli 2019** (= spätestes Eingabedatum / Poststempel)

Dossier einsichtbar im Rathaus, 3. Stock, Bau- & Planungsabteilung
oder unter www.wettingen.ch/entwicklungsplanung

Formvorgabe: Schriftliche Einwendung mit Antrag und Begründung
an Gemeinderat Wettingen, Teiländerung NP / GP, Alberich
Zwyssig-Strasse 76, 5430 Wettingen

Ausblick / Abschluss



Wie weiter (1/2): Nutzungsplanverfahren

Lead: Gemeinde / Kanton

Teiländerung NP

Behandlung von
Einwendungen;
Einwundungsentscheide
durch Gemeinderat

Beschluss der Teiländerung
durch Einwohnerrat

Genehmigung durch
Regierungsrat
allf. Beschwerdeverfahren

**Öffentliche
Auflage (gem.
§ 24 BauG)**



**Beschluss-
fassung
(Gemeinde)**



**Genehmigung
(Kanton)**



GP Bahnhofareal

Behandlung von
Einwendungen;
Einwundungsentscheide
durch Gemeinderat

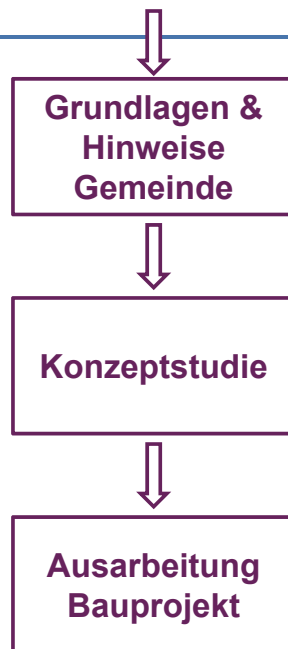
Beschluss des GP durch
Gemeinderat

Genehmigung durch
Departement BVU
allf. Beschwerdeverfahren

Wie weiter (2/2): Baubewilligungsverfahren

Lead: Grundeigentümer / Bauherrschaften

Ausarbeitung der Bauprojekte durch Grundeigentümer auf Basis der rechtskräftigen Nutzungsplanung und des rechtskräftigen Gestaltungsplans
Zeithorizont: durch Grundeigentümer bestimmt



25

Nutzungsplanung und Gestaltungsplan Bahnhofareal

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

26

Innenentwicklung am richtigen Ort - quantitativ

- ✓ Wohnen und Arbeiten auf einer Geschossfläche von gesamthaft über 50'000 m²
- ✓ davon mind. 20 % Arbeitsnutzung, d.h. über 10'000 m² 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

27



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit