



Gemeinde Ettingen

Masterplan Areal Zentrum

Basel, 5. September 2024

Inhaltsverzeichnis

1	Einführung	2
2	Zielsetzung	2
3	Masterplanung	2
4	Aussagen.....	2
5	Bestimmungen des Masterplans	4
6	Masterplan	7
7	Anhang	8

Impressum

raumplan wirz GmbH
Nicole Wirz Schneider
Turmhaus Aeschenplatz 2
4052 Basel
www.raumplanwirz.ch
mail@raumplanwirz.ch

1 Einführung

Die Gemeinde Ettingen besitzt an zentraler Lage mehrere Parzellen mit gemeindeeigenen Liegenschaften wie Gemeindeverwaltung, Feuerwehrmagazin und ehemaligem Werkhof. Sie beabsichtigt in ihrem Dorfzentrum die Entwicklung von attraktivem Wohnraum mit attraktiven Aussenräumen, sowie einen neuen Dorfplatz und eine zeitgemässe Erneuerung der Gemeindeverwaltung.

Der Gemeinderat hatte im Jahr 2023 eine Testplanung durchgeführt, um das Potenzial für die künftige Entwicklung auszuloten. Nach der Durchführung der Testplanung mit drei namhaften Architekturbüros hat der Gemeinderat die Stossrichtungen für die räumliche Entwicklung seines Areals festgelegt und die Aussagen im vorliegenden Masterplan zusammengefasst.

2 Zielsetzung

Die Gemeinde will im Ortskern ein lebendiges Dorfzentrum, welches für die ganze Bevölkerung einen Mehrwert darstellt und dem Dorf eine neue Ausstrahlung verleiht. Die zu entwickelnden Parzellen in den beiden Planungssperimetern nördlich und südlich der Kirchgasse stellen mit ihren rund 6'720 m² eine namhafte Fläche innerhalb des Siedlungsgebiets der Gemeinde dar. Aus demographischen Überlegungen soll auch bezahlbarer Wohnraum im Alter mit externen Dienstleistungen geplant werden.

3 Masterplanung

Im Rahmen der vorangehenden Testplanung wurden verschiedene Optionen für die künftige Nutzung, Bebauung, Erschliessung des Areals und der Aussenräume ausgelotet.

Die Testplanung diente als Basis für die Masterplanung. Der Masterplan wurde als Synthese der Testplanung durch die Verfahrensbegleitung in enger Abstimmung mit dem Gemeinderat zur Bestlösung entwickelt.

Die vorliegende Masterplanung dient als Grundlage für die nächsten Schritte. Die erste Phase des Prozesses, die von der Gemeindeversammlung ausgelöst wurde, ist mit Fertigstellung der Masterplanung abgeschlossen. Die Aussagen im Masterplan sind für den Gemeinderat in der weiteren Planung richtungsweisend.

Basierend auf dem Masterplan werden die nächsten Schritte wie qualitätssichernde Verfahren und planungsrechtliche Umsetzung sowie die entsprechende Immobilienstrategie bei der Gemeindeversammlung beantragt werden.

Da sich die Parzellen in der Zone für öffentliche Werke und Anlagen befinden, können diese nicht unmittelbar zu Wohnzwecken überbaut werden. Die Gemeinde wird deshalb unabhängig von der Ortsplanrevision die notwendigen nutzungsplanerischen Massnahmen auslösen und die Qualität einer künftigen Bebauung mit den dafür notwendigen Verfahren sichern.

Aus der beabsichtigten Arealentwicklung resultieren Finanzfolgen für die Gemeinde. Die Gemeinde Ettingen wird die gesamte Arealentwicklung finanziell nicht prästieren können. Die Wohnbauentwicklung wird sie an Bauträgerschaften abgeben. Es wurde deshalb auch untersucht, welche Grundstücke verkauft oder im Baurecht abgegeben werden können.

4 Aussagen

Die Kirchgasse 13 im südlichen Perimeter ist im Bauinventar des Kantons Basel-Landschaft als kommunal geschütztes Objekt enthalten. Im ehemaligen Schulhaus ist heute die Gemeindeverwaltung eingerichtet, zum Teil mit Büros, welche nicht den üblichen Standards an Arbeitsplätzen entsprechen. Das Gebäude ist ohne Lift und nicht hindernisfrei. Erweiterungen und verbesserte Zugänge sind aufgrund des denkmalpflegerischen Schutzesumfangs des Gebäudes erschwert und müssen anders gelöst werden. Offene, gut

zugängliche Schalterbereiche sollen deshalb in einem Neubau neben der Gemeindeverwaltung eingerichtet und dazugemietet werden. Durch einen Ausbau des bestehenden Gebäudes und die erdgeschossigen Schalterräume kann eine Verbesserung erreicht werden, ohne einen kostspieligen Verwaltungsneubau zu errichten.

Anstelle der heutigen Parkierungsflächen soll der traditionelle Dorfplatz erweitert werden und auch gut nutzbar für Veranstaltungen und Märkte sein. Der Dorfplatz wird durch einen neuen Kopfbau mit altersgerechten Kleinwohnungen und den erdgeschossig öffentlichen Nutzungen abgeschlossen. Die Bereitstellung von altersgerechten Wohnungen ist aufgrund der demographischen Entwicklungen für die Gemeinde wichtig. Sie sucht für die Realisierung einen geeigneten Bauträger.

Das Feuerwehrmagazin ist seit langem nicht mehr im Betrieb. Die heutigen Anforderungen an Gebäude lassen keine anderweitige Nutzung als Lagerfläche zu. Am Rand zum Quartier gelegen anbietet sich eine Neunutzung dieses Grundstücks mit attraktiven Wohnungen. Das Grundstück soll zur Überbauung an einen Bauträger abgegeben werden.

Der Spielplatz nördlich der Kirchgasse soll künftig für alle Bevölkerungsgruppen geöffnet werden und als Platz mit mehreren Funktionen umgestaltet werden, d.h. nebst Spiel auch für den Aufenthalt zur Verfügung stehen. Mit dessen Erweiterung wird inskünftig auch die Fläche des gemeinschaftlich genutzten öffentlichen Aussenraums stark vergrössert. Der wertvolle Baumbestand soll möglichst erhalten werden.

Der alte Werkhof auf dem nördlichen Perimeter wird aufgrund seines Neubaus nicht mehr gebraucht und kann durch eine neue Bebauung ersetzt werden. Auf diesem Areal ist inskünftig eine attraktive Wohnbebauung mit verschiedenen Wohnungstypen und durchgrünten halböffentlichen Aussenräumen geplant. Geschützt vom Strassenraum soll zudem im Hofbereich ein neuer öffentlicher Spielplatz entstehen, der von der Hauptstrasse gut zugänglich ist, aber gut geschützt ist.

Die Gebäude an der Hauptstrasse 36/38 und 40/42 sind heute unter anderem mit Büros der Verwaltung, welche inskünftig am Hauptstandort sein sollen, belegt. Im Hinblick auf eine Neubebauung soll diese Gebäudegruppe in eine möglichst zusammenhängende Wohnbebauung integriert werden. Das zurückversetzte Gebäude an der Hauptstrasse 36/38 ist leider nicht zu Wohnnutzung umnutzbar und kann ersetzt werden. Über einen Vorplatz und den Hofbereich soll durch die Bebauung eine direkte Fusswegverbindung zur Gemeindeverwaltung am Dorfplatz gewährleistet werden.

Der Gemeinde sind eine ortsangepasste Bauweise und gute Einpassung in das Ortsbild wichtig. Die Bereitstellung von Wohnraum soll mit angemessener Dichte ermöglicht und trotzdem die für eine Arealüberbauung übliche Wirtschaftlichkeit bzw. Dichte erreicht werden. Neubauten dürfen die Firsthöhe des Gemeindehauses nicht überragen und generell ein Dachgeschoss eingeschlossen höchstens vier Geschosse aufweisen.

Anstelle der heutigen oberirdischen Parkierung sollen inskünftig Parkplätze in einer unterirdischen Sammelgarage angeboten werden, um eine Aufwertung der Situation zu erreichen. Der Parkplatzbedarf soll die relativ zentrale Lage berücksichtigen. Oberirdisch sollen die Aussenräume begrünt und wertvoller Baumbestand möglichst erhalten werden, bzw. falls nicht möglich, gleichwertig ersetzt werden.

Die Aufwertung von Strassenräumen im unmittelbaren Umfeld, insbesondere der Kirchgasse, ist ein weiteres zentrales Anliegen der Gemeinde. Sie beabsichtigt dort das Einrichten einer Begegnungszone mit Tempo 20 und deren Umgestaltung, zusammen mit den neuen Platzbereichen nördlich und südlich der Kirchgasse. Auch diese Flächen können temporär für einen Strassenmarkt genutzt werden.

Für die Hauptstrasse plant der Kanton im Jahr 2026 eine Sanierung. Dieses Projekt ist in der Verantwortung des Tiefbauamts des Kantons Basel-Landschaft und nicht Gegenstand der vorliegenden Planung.

5 Bestimmungen des Masterplans

1. Nutzung

1.1 Perimeter Süd

- a) Verwaltungsnutzung
Das bestehende Gemeindehaus wird weiterhin für die Verwaltung genutzt und bis zum Dachstock ausgebaut, um den Raumbedarf zu decken. Die Hindernisfreiheit wird, sofern notwendig, durch einen Lifteinbau verbessert.
- b) Mischnutzung
In einem Neubau südlich des Dorfplatzes sind ergänzend im Erdgeschoss publikumsorientierte, öffentliche Nutzungen für die Verwaltung sowie ein Gemeinschaftsraum geplant. Die übrigen Geschosse werden für altersgerechte Wohnungen genutzt.
- c) Wohnnutzung
Dem Standort innerhalb des Quartiers entsprechend ist anstelle des Feuerwehrmagazins ein Neubau mit attraktiven Wohnungen geplant.

1.2 Perimeter Nord

- a) Wohnnutzung
Es ist eine Wohnbebauung mit zusammenhängenden Grün- und Freiräumen sowie einem attraktiven Wohnungsangebot für alle Generationen, insbesondere auch für Familien geplant.
- b) Mischnutzung Erdgeschoss Dorfplatz
Im Kopfbau am nördlichen Dorfplatz sind erdgeschossig publikumsorientierte Nutzungen wie Arztpraxen, ein Café o.ä. vorgesehen.
- c) Mischnutzung Erdgeschoss Hauptstrasse
Im von der Hauptstrasse zurückversetzten Gebäude 36/38 sind erdgeschossig kommerzielle, bzw. publikumsorientierte Nutzungen vorgesehen.

2. Städtebau

2.1 Die Lage und Stellung der Gebäude im Masterplan ist richtungsweisend. Alle Hauptbauten sind mit mindestens leicht geneigten Sattel- oder Walmdächern vorgesehen. Die Gestaltung ist auf die Nachbarbauten innerhalb des jeweiligen Perimeters abzustimmen.

2.2 Perimeter Süd

- a) Ein von der Kirchgasse zurückversetztes Gebäude bildet zusammen mit dem Gemeindehaus den südlichen Dorfplatz. Der Neubau soll eine ähnliche Kubatur wie das Gemeindehaus haben und als öffentliches Gebäude in Erscheinung treten. Es sind vier Geschosse mit einem Dachgeschoss mit Walmdach zulässig. Das Walmdach soll flacher geneigt sein, sodass es unter Höhe des bestehenden Gemeindehauses liegt.
- b) Ein Ersatzbau für das Feuerwehrmagazin darf maximal dessen Grundfläche aufweisen. Dieser darf ab der Oberen Kirchgasse maximal dreigeschossig mit einem zusätzlichen ausgebauten Dachgeschoss sein.

2.3 Perimeter Nord

- a) Die Bauten werden als Ensemble einer zusammenhängenden Wohnbebauung konzipiert und hinsichtlich Gestaltung aufeinander abgestimmt. Die Gebäude dürfen das Dachgeschoss eingeschlossen maximal viergeschossig sein. Die Bauten werden nachhaltig und hochwertig gestaltet.

3. Umgang mit Bestand

3.1 Gemeindehaus

Das Gemeindehaus, welches im Bauinventar ist, wird als wichtiger Zeitzeuge erhalten und weiterhin öffentlich genutzt. Es wird mit wenigen Eingriffen und einem Ausbau im Innern an die aktuellen Raumbedürfnisse angepasst. Für bauliche Massnahmen wird die kantonale Denkmalpflege beigezogen.

3.2 Feuerwehrmagazin

Das Feuerwehrmagazin wird aufgrund von Unternutzung und fehlender Nutzungsoptionen durch einen Neubau mit attraktiven Wohnungen ersetzt.

3.3 Hauptstrasse

Die Gebäude an der Hauptstrasse 40/42 werden möglichst erhalten. Im Falle eines Ersatzbaus der Hauptstrasse 36/38 ist dessen Volumen für den Neubau richtungsweisend. Die Gebäudegruppe bildet zusammen mit den Häusern Nr. 40/42 einen Vorplatz zur Hauptstrasse, von der eine öffentliche Fusswegverbindung über das Areal abgeht.

4. Freiräume und Fusswegverbindungen

4.1 Über Perimeter Süd und Nord

- a) Grundsätzlich sollen die Freiräume passend zur Dorfstruktur unterschiedliche Qualitäten, Öffentlichkeitsgrade und Dimensionen aufweisen. Die Freiräume sollen insgesamt einen durchgrünten Charakter haben.
- b) Nördlich und südlich der Kirchgasse wird ein zusammenhängender Dorfplatzbereich mit unterschiedlichen Funktionen und unterschiedlicher Begrünung gestaltet. Südlich der Kirchgasse ist der «traditionelle» Dorfplatz und nördlich der Dorfplatz mit Spiel- und Aufenthaltsbereichen auszugestalten.
- c) Die Kirchgasse wird als Begegnungszone umgestaltet und die historische Wegverbindung mit dem Belag erkennbar gemacht. Das Schulgässli wird im Abschnitt zum Dorfplatz in die Umgestaltung integriert.
- d) Die drei geschützten, ortsbildprägenden Bäume werden in die Gestaltung integriert. Der übrige Baumbestand wird möglichst erhalten resp. bei Bedarf gleichwertig ersetzt.
- e) Zu Gunsten der Begrünung und Bepflanzung wird die unterirdische Sammelgarage angemessen mit einer Erdschicht überdeckt oder Aussparungen für Bäume vorgesehen.
- f) Grundsätzlich wird der Freiraum im Hofstattbereich zum halböffentlichen, gemeinschaftlich genutzten Aussenraum ohne Privatgärten umgestaltet.

4.2 Perimeter Nord

- a) Über den Vorplatz an der Hauptstrasse und den Hofbereich wird eine öffentliche Fusswegverbindung zur Kirchgasse gewährleistet.
- b) Ein öffentlicher Spielplatz und dessen Ausstattung werden inskünftig auf zwei sehr gut zugängliche Standorte an der Kirchgasse und im Hofbereich verteilt und in die neue Bebauung integriert.

5. Erschliessung und Parkierung

5.1 Allgemein Verkehr

- a) Die Kirchgasse wird im betroffenen Abschnitt als Begegnungszone mit Tempo 20 umgestaltet.
- b) Für die Obere Kirchgasse gilt weiterhin Tempo 30. Die Einführung eines Einbahnregimes wird geprüft.
- c) Es wird abgeklärt, ob die Bushaltestelle zur Hauptstrasse 36/38 verschoben werden kann.

5.2 Perimeter Nord

Die Parkierung wird im Perimeter Nord grundsätzlich unterirdisch und kompakt angeordnet. Die Ein- und Ausfahrt zur unterirdischen Sammelgarage erfolgt am bezeichneten Standort.

5.3 Perimeter Süd

Die Parkierung erfolgt grundsätzlich von der Oberen Kirchgasse bzw. vom Schaienweg her. Die Vorfahrt und Parkierung für Besucher und Behinderte kann auch von der Kirchgasse her erfolgen.

6. Prozess und Umsetzung

6.1 Perimeter Nord

- a) Im Perimeter Nord wird eine ortsangepasste Dichte mit einer Ausnutzungsziffer von mindestens 1.0 angestrebt. Die Qualitätssicherung erfolgt über das nutzungsplanerische Verfahren.
- b) Die Gemeinde sucht zur Errichtung einer Wohnbebauung für das gesamte Areal ohne Dorfplatz eine Bauträgerschaft für die Abgabe ihres Grundstücks im Baurecht.

6.2 Perimeter Süd

- a) Für die Umgestaltungen des Dorfplatzbereichs nördlich und südlich der Kirchgasse wird zur Qualitätssicherung ein Wettbewerbsverfahren (Studienauftrag) durchgeführt.
- b) Für die Bebauung der Parz. 1297 (Gemeindehaus) wird ein Bauträger zur Errichtung einer Mischnutzung mit Alterswohnungen gesucht und der entsprechende Teilbereich im Baurecht abgegeben.
- c) Die Parzelle 1294 (Feuerwehrmagazin) wird umgezont und zu Errichtung einer hochwertigen Wohnbebauung an einen Bauträger verkauft. Die Gemeinde kann zur Qualitätssicherung Auflagen formulieren.

6 Masterplan



Masterplan

- Baufelder Neubauten
 - Erhalt Gebäudesubstanz
 - Erhalt Gebäudevolumen bzw. Gebäudefluchten
 - Abruch
- Nutzungen**
- Neubau Wohnnutzung
 - Altbau Wohnnutzung
 - Publikumsorientiertes Erdgeschoss
 - Verwaltungsnutzung
 - Alterswohnen (Obergeschoss)
 - öff. Nutzungen (Erdgeschoss)
- Frei- und Grünräume**
- Öffentliche Platzflächen
 - Spielplatzbereiche
 - schützenswerter Baumbestand
 - Ersatzpflanzung zu ersetzender Baumbestand
- Erschliessung**
- öffentliche Fusswegverbindung
 - Parkierung oberirdisch
 - Tiefgarage
 - Zufahrt Tiefgarage
 - Begegnungszone Strasse
- Immobilienstrategie**
- Landverkauf
 - Landabgabe im Baurecht

7 Anhang

Stellungnahmen zu einzelnen Aspekten seitens des Gemeinderats zu den Rückmeldungen der Bau- und Planungskommission.

1. Situierung der Baukörper

Anregung BPK:

Die BPK ist der Ansicht, dass im Perimeter Nord die Baukörper mehr an der Peripherie des Areals platziert werden sollten. Damit wäre der Hofstatt der notwendige Raum gegeben worden. Im Perimeter Süd wäre es besser gewesen die unbestrittene und notwendige Erweiterung der Verwaltung als Anbau zu erstellen um somit die Kirchgasse besser zu fassen.

Stellungnahme Gemeinderat / Abteilung Bau:

Im Perimeter Nord wäre mit der grosszügigen Freifläche (Hofstatt) eine wirtschaftliche Bebauung unmöglich. Ferner besteht dort nach dem Zonenplan keine Hofstattzone. Auch schon nach dem Vorschlag vom Planteam S, welche die Mitwirkung der Bevölkerung begleitet hatte, war die Situierung der Baukörper im Perimeter verteilt. Die drei an der Testplanung beteiligten Architektur- / Landschaftsarchitekturbüros kamen ebenfalls übereinstimmend auf diese Lösung. An einer Besprechung mit dem Ortsbildpfleger des Kantons wurde der Gemeinde bestätigt, dass auch aus seiner Sicht an dieser «Stelle» im Ort auf einen Hofstattbereich verzichtet werden kann. Eine Situierung der Gebäude entlang der Kirchgasse würde dazu führen, dass sämtliche geschützten Bäume weichen müssten. Der nördliche Teil des Dorfplatzes würde wegfallen.

Die Erweiterung der Gemeindeverwaltung als Anbau an das bestehende Gebäude würde ebenfalls zu einer Verkleinerung des Dorfplatzes führen. Zusammen mit einer Situierung der Gebäude auch im Perimeter Nord entlang der Kirchgasse würde dazu führen, dass es faktisch keinen Dorfplatz mehr geben würde. Ein damals von der Bevölkerung als sehr wichtig eingestuftes und häufig genanntes Element der Arealentwicklung würde hinfällig.

2. Mischnutzung (Alters-)Wohnen und Verwaltung

Anregung BPK:

Eine Mischnutzung wäre eine organisatorische Herausforderung für den Betrieb des Gebäudes aber auch für die Verwaltung.

Stellungnahme Gemeinderat / Abteilung Bau:

Es gibt Beispiele aus anderen Gemeinden, dass eine solche Mischnutzung funktioniert. Mit einer entsprechenden Architektur umgesetzt, bieten solche Gebäude langfristig Flexibilität. Ferner besteht die Möglichkeit der Mehrfachnutzung von Räumlichkeiten. So z.B. ein Gemeinschaftsraum für Alterswohnen, welcher als Sitzungszimmer für die Verwaltung genutzt werden kann und weiter für Veranstaltungsraum für mittelgrosse Anlässe. Durch eine Mehrfachnutzung von Räumen, oder ganzen Stockwerken kann insgesamt Gebäudevolumen gespart werden, was sich günstig auf die Baukosten auswirkt.

3. Höhe der Gebäude

Anregung BPK:

Die Gebäude im Perimeter Nord mit den vorgesehenen drei Stockwerken und einem Walmdach seien zu hoch und orts- respektive zonenfremd.

Masterplan Areal Zentrum Ettingen

Stellungnahme Gemeinderat / Abteilung Bau:

Der Teil mit den Wohnungsbauten (teilweise Mischnutzung im Erdgeschoss) im Perimeter Nord soll im Baurecht abgegeben werden. Mit zweistöckigen Gebäuden kann entsprechend wenig Rendite erzielt werden. Die Suche nach einem Investor / Bauträger würde erschwert. Dies insbesondere auch unter dem Aspekt, dass vorwiegend (bis ausschliesslich) günstiger Wohnraum erstellt werden soll, z.B. genossenschaftliches Wohnen, bei welchem die Rendite ohnehin schon tiefer ausfällt. Es gibt schon heute einige dreistöckige Gebäude in der Kernzone. Mit der Erstellung von dreistöckigen Gebäuden wird der «Boden» besser genutzt. Dies wirkt dem insgesamt herrschenden Wohnungsmangel entgegen und ist im Sinne einer Verdichtung nach innen.

Genehmigt durch den Gemeinderat Ettingen am 9. September 2024