

## Gemeinde Ettingen



## Schlussbericht Testplanung Areal Zentrum

Basel, im Mai 2024

## Inhaltsverzeichnis

Einführung .....	2
1 Verfahren und Termine .....	3
2 Aufgabenstellung und Rahmenbedingungen.....	4
3 Beurteilung.....	5
4 Zwischen- und Schlussbesprechung .....	6
5 Schlussfolgerungen .....	7
6 Nächste Schritte .....	10
7 Testplanungsabgabe Modell.....	11
8 Anhang Originalbeiträge .....	12

## Impressum

raumplan wirz GmbH  
Nicole Wirz Schneider  
Turmhaus Aeschenplatz 2  
4052 Basel  
[www.raumplanwirz.ch](http://www.raumplanwirz.ch)  
[mail@raumplanwirz.ch](mailto:mail@raumplanwirz.ch)

## 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. Im Rahmen einer Testplanung wurde das Potenzial der künftigen Nutzung und Bebauung mit drei namhaften Architekturbüros Salathé Architekten, Selig Erny Architekten und Volpatohatz Architekten ausgelotet.

Der Gemeinderat Ettingen sieht mit dem Auszug des Werkhofs und dem damit freiwerdenden Areal im Dorfzentrum eine einmalige Chance für eine neue, nachhaltige Zentrumsentwicklung. Sie besitzt an zentraler Lage ein Areal mit 6'720 m<sup>2</sup> mit schützens- und ggf. erhaltenswerten Bauten (Gemeindeverwaltung, Feuerwehrmagazin) in der Zone für öffentliche Werke und Anlagen (OEWA) sowie Kernzone. Die Gemeinde will darauf Wohnraum für unterschiedliche Bedürfnisse mit attraktiven Aussenräumen entwickeln, sowie einen Dorfplatz und ergänzende Nutzungen vorsehen. Für die Gemeindeverwaltung waren Lösungen zur zeitgemässen Erweiterung zu suchen.

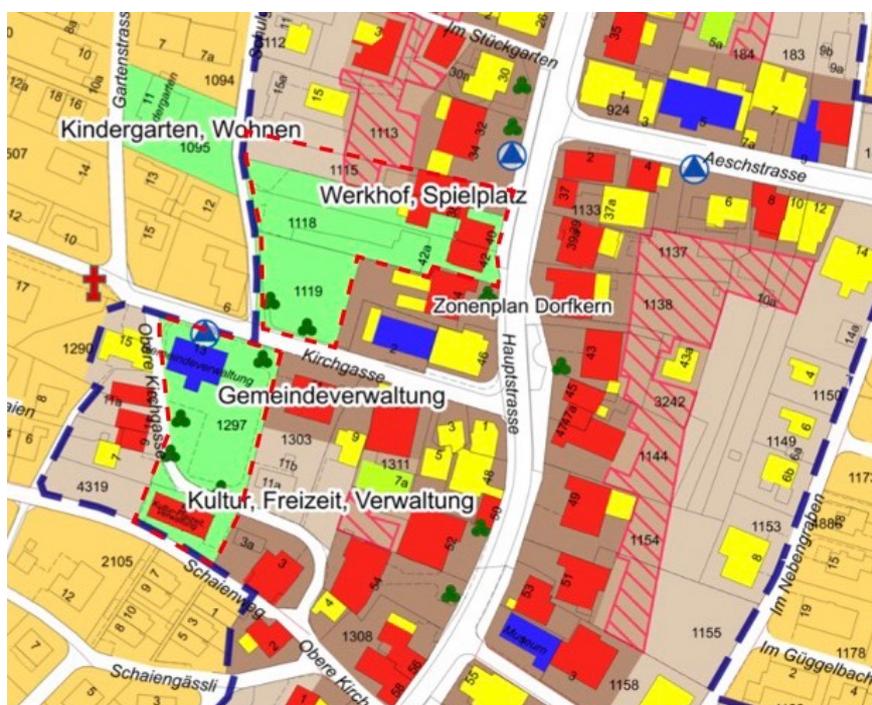


Abb. Ausschnitt Zonenplan (grün: OEWA Zone; rot: Perimeter)

Für die Wohnbebauung ist die Abgabe einer Teilfläche des Areals im Baurecht oder ein Verkauf denkbar – diese Optionen sollen nach dem Verfahren entschieden werden. Für die nicht zonenkonforme Wohnnutzung ist eine Umzonung notwendig, möglicherweise mit einem Quartierplan. Für die künftige Nutzung des Areals wurden bereits verschiedene Szenarien erarbeitet, jedoch noch nicht die Bestlösung entwickelt.

Für diese Aufgabe wurde eine Testplanung mit drei Architektur- und Landschaftsarchitekturbüros durchgeführt. Das Verfahren wurde begleitet durch ein Beurteilungsgremium mit Behördenvertretern und Fachleuten und moderiert von der Raumplanerin Nicole Wirz.

Im Rahmen der Testplanung wurde das Potenzial für die Nutzung, Bebauung, Erschliessung und den Freiraum breit ausgelotet. Ausserdem wurde die Standorteignung für verschiedene Nutzungsarten (Wohnen, Dienstleistung, Freizeit etc.) untersucht.

Im Rahmen der Testplanung hatten die Teams verschiedene Optionen ausgearbeitet. Dabei standen weniger gestalterisch architektonische Aspekte, als jene zu Nutzung,

Freiraum, Erschliessung, Bebauung und Etappierung im Vordergrund.

Das Verfahren diente dem Ausloten von Lösungsmöglichkeiten und Klären von Fragen, um im Anschluss mit einem Masterplan eine „Bestlösung“ für die Entwicklung der gemeindeeigenen Grundstücke und Aussenräume zu entwickeln. Das Verfahren wird durch eine Ausstellung der Beiträge und Information der Bevölkerung abgeschlossen.

Die Testplanungsbeiträge dienen als Basis für die Masterplanung, welche als Synthese der Testplanung durch die Verfahrensbegleitung in enger Abstimmung mit dem Gemeinderat entwickelt wird. Parallel zum Masterplan wird eine Immobilienstrategie mit der entsprechenden Umsetzung entwickelt.

Die Gemeinde Ettingen wird die gesamte Arealentwicklung finanziell nicht prästieren können. Es ist daher angedacht ein Teil der Fläche zu verkaufen oder im Baurecht abzugeben. Dies ist Gegenstand der Immobilienstrategie.

## **1 Verfahren und Termine**

Die Testplanung wurde in Anlehnung an den Studienauftrag gemäss Ordnung SIA 143 durchgeführt. Dabei handelt es sich um eine Ideenstudie ohne Folgeauftrag (Art. 3.2 SIA 143).

Die Auftraggeberin des Testplanungsverfahrens war:

GEMEINDE ETTINGEN

Kirchgasse 13

4107 Ettingen

[www.ettingen.ch](http://www.ettingen.ch)

Projektleitung: Jean-Luc Pochon, Leiter Bau

Die Organisation inkl. Moderation des Verfahrens wurde durchgeführt von:

raumplan wirz GmbH

Turmhaus Aeschenplatz 2

4052 Basel

[www.raumplanwirz.ch](http://www.raumplanwirz.ch)

Für die Beurteilung der Beiträge wurde ein Beurteilungsgremium gebildet. Es setzte sich zusammen aus Behördenmitgliedern und unabhängigen FachexpertInnen:

- Benno Graber, Vizepräsident Gemeinderat Ettingen, Ressortvorsteher Gesundheit, Jugend, Familie, Alter, Kultur
- Ruben Kiefer, Gemeinderat Ettingen Ressortvorsteher Raumplanung, Recycling und Entsorgung
- Jean-Luc Pochon, Leiter Abteilung Bau, Gemeinde Ettingen
- Regine Nyfeler, dipl. Architektin ETH SIA
- Pascal Gysin, Landschaftsarchitekt Msc
- Andreas Herbster, dipl. Architekt ETH SIA, Immobilienexperte
- Nicole Wirz, dipl. Arch. MAS Raumplanung ETH, Expertin

Der Gemeinderat wählte aufgrund von Referenzen drei Architekturbüros zur Teilnahme aus. Diese hatten ein Landschaftsarchitekturbüro beizuziehen.

Folgende drei Teams nahmen teil:

- Salathé Architekten mit META Landschaftsarchitektur
- Selig Erny Architekten mit Fahrni Breitenfeld Landschaftsarchitektur
- Volpatohatz Architekten mit Westpol Landschaftsarchitekten

### Verfahrenstermine:

- |                                       |                    |
|---------------------------------------|--------------------|
| • Versand Programm an Teams           | 10. Juli 2023      |
| • Begehung und Fragerunde             | 14. August 2023    |
| • Fragenbeantwortung                  | 21. August 2023    |
| • Zwischenbesprechung                 | 26. September 2023 |
| • Schlussbesprechung mit Präsentation | 8. Dezember 2023   |

Für die auftrags- und fristgerechte Ablieferung der vollständigen Testplanungsbeiträge erhielten die Teams eine pauschale Entschädigung von jeweils CHF 35'000 exkl. MwSt. Es bestand kein Anspruch auf Folgeaufträge. Andererseits stellte die Teilnahme an der Testplanung keinen Ausschlussgrund von weiteren Verfahren im Perimeter dar.

## 2 Aufgabenstellung und Rahmenbedingungen

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 im Perimeter Nord (Hauptstrasse 36 – 42) und Süd (Gemeindeverwaltung und Feuerwehrmagazin) stellen mit ihren rund 6'720 m<sup>2</sup> eine namhafte Fläche innerhalb des Siedlungsgebiets dar. Da sie sich in der Zone OEWA befinden und erhaltenswerte Bauten aufweisen, können sie nur mit Einschränkungen überbaut werden. Geplant sind auf Basis der Erkenntnisse nutzungsplanerische Massnahmen.



Abb. Perimeter Nord und Süd Areal Zentrum

Mit der Testplanung war aufzuzeigen, welche Nutzungsmöglichkeiten der Bestand bietet und welche ergänzenden Bebauungen und insbesondere Wohnnutzungen an welchen Lagen ein Entwicklungspotenzial haben.

Die Kirchgasse 13 (Gemeindeverwaltung) im Perimeter Süd ist im Bauinventar des Kantons Basel-Landschaft als kommunal geschütztes Objekt enthalten. Das Gebäude ist nicht hindernisfrei. Im Rahmen der Testplanung waren verschiedene Erweiterungsmöglichkeiten insbesondere für den publikumsorientierten Bereich (Einwohnerdienst, Abteilung Bau) aufzuzeigen, die gut zugänglich sind.

Das Feuerwehrmagazin steht leer bzw. wird als Lager genutzt; die Fläche kann für andere Zwecke genutzt werden.

Im Perimeter Nord wird der bestehende Werkhof aufgrund des Neubaus nicht mehr genutzt und kann ersetzt werden. Die Gebäude an der Hauptstrasse 42 (Generationenbüro, ausgelagerte Büros der Verwaltung) sowie Hauptstrasse 40 (Verein Kulturwerk) sind vorübergehend genutzt. Im Hinblick auf eine Neubebauung können andere Nutzungsmöglichkeiten aufgezeigt werden.

Im Perimeter Nord war vorwiegend Wohnnutzung gegebenenfalls mit ergänzenden gewerblichen Erdgeschossnutzungen vorzusehen. Aus demographischen Überlegungen soll auch bezahlbarer Wohnraum im Alter mit externen Dienstleistungen geplant werden.

Für die Wohnnutzungen war zu klären, in welchem Marktsegment eine Positionierung der Gemeinde plausibel erscheint und anzustreben ist. Dabei wurden anhand der Vorschläge auch Diskussionen über mögliche Zielgruppen der Bewohnerschaft, insbesondere Alterswohnen und deren Ansprüche geführt, um Rückschlüsse auf mögliche Bauträgermodelle zu entwickeln.

Die Gemeinde Ettingen wird die gesamte Arealentwicklung finanziell nicht prästieren können. Es ist daher angedacht, ein Teil der Flächen mit Wohnnutzung zu verkaufen oder im Baurecht abzugeben.

Im Weiteren war der Umgang mit der Aussenraumnutzung, insbesondere dem zentralen Spielplatz aufzuzeigen. In Bezug auf die Erschliessung war die Option anderer Parkierungsmöglichkeiten anstelle der heutigen Parkierung zu prüfen, um eine Aufwertung der Situation zu erhalten. Die Aufwertung von Strassenräumen im unmittelbaren Umfeld, insbesondere der Kirchgasse, war zu klären.

Die Hauptstrasse wird ca. 2026 saniert. Dieses Projekt ist in der Verantwortung des Tiefbauamts des Kantons Basel-Landschaft und war nicht Gegenstand des Verfahrens.

### **3 Beurteilung**

Im Rahmen einer Testplanung stand der Erkenntnisgewinn aus der Bearbeitung unterschiedlicher Ansätze im Vordergrund. Das Beurteilungsgremium diskutierte die Testplanungsbeiträge gemäss folgenden Kriterien:

- Integration ins Ortsbild und Umgang mit Identitätsmerkmalen
- Nutzungskonzept
- Architektonische und typologische Überlegungen
- Aussen- und Freiraumnutzung und -gestaltung
- Arealerschliessungen, Gestaltung der Strassenräume im Perimeter
- Robustheit in der zeitlichen und etappierten Umsetzung
- Abweichung von der Rahmennutzungsplanung
- Dichte und Ertragsmöglichkeiten
- Konsequenzen des Strassenprojekts des Kantons

Von den Teams wurden folgende Aussagen erwartet:

- Verortung der vorgeschlagenen Nutzungen wie öffentlicher Platzraum, Aussenspielbereiche, Alterswohnungen, Kulturzentrum, Erweiterung Gemeindehaus, belebende Erdgeschossnutzungen
- Aussagen zu Nutzungsart, Dichte und Geschossigkeit für künftige Zonierung
- Aussagen zum Realisierungsvorschlag (Etappierung)
- Aussagen zu Erschliessung, Parkierung, Freiraumnutzung sowie Hofstattbereich
- Berechnung der Geschoss- und Hauptnutzflächen der vorgesehenen Nutzungen

## 4 Zwischen- und Schlussbesprechung

Wie üblich für eine Testplanung fand mit den Teams eine Zwischenbesprechung statt. Auf Basis der Diskussionen wurden jeweilige Empfehlungen zur Weiterbearbeitung abgegeben. An der Schlussbesprechung präsentierten die Teams sodann ihre Schlussabgaben. Es gab keine Rangierung der Beiträge, da vielmehr die Zusammenfassung der Erkenntnisse für die nächsten Schritte mit einem Masterplan das Ziel des Verfahrens war. Nachfolgend sind auszugsweise die Schlussabgaben der Verfassersteams (in alphabetisch Reihenfolge) abgebildet.

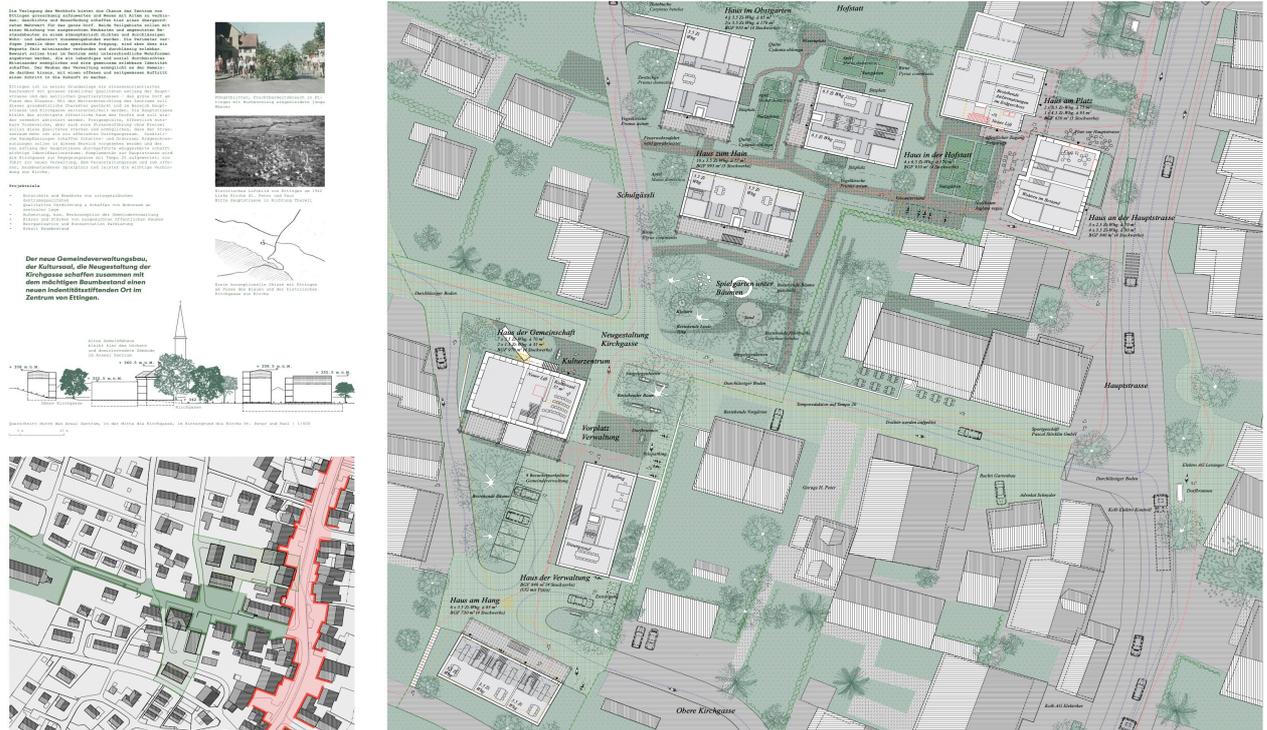


Abb. Salathé Architekten mit META Landschaftsarchitektur



Abb. Selig Erny Architekten mit Fahrni Breitenfeld Landschaftsarchitektur

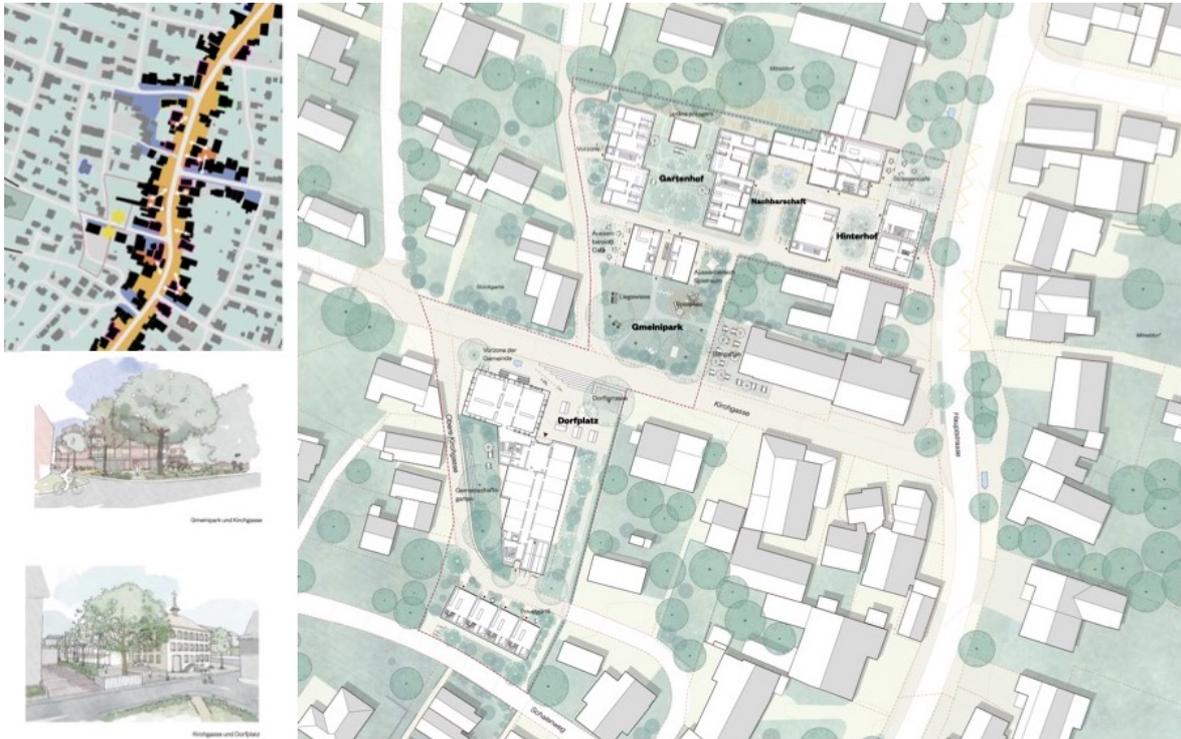


Abb. Volpatohatz Architekten mit Westpol Landschaftsarchitekten

## 5 Schlussfolgerungen

Die nachfolgenden Schlussfolgerungen geben die Sicht des Beurteilungsgremiums aus der Schlussbesprechung wieder.

### Generelle Schlussfolgerungen

Das Areal Zentrum bietet in den Perimetern (Nord und Süd) unterschiedliche Chancen für eine attraktive Wohnbauentwicklung im Zentrum. Grundsätzlich werden je nach Perimeter unterschiedliche Wohnungsangebote (Miete und Alterswohnungen im Perimeter Nord und Eigentum/Verkauf im Perimeter Süd) angestrebt. Das Areal im Perimeter Nord eignet sich aufgrund der Lage für die Abgabe an eine Bauträgerschaft im Baurecht zur Erstellung einer neuen Wohnbebauung. Es sollen deshalb möglichst wenig Nutzungseinschränkungen formuliert werden. Durchwegung und ein öffentlicher Platzbereich an der Kirchgasse sind zu Gunsten der Öffentlichkeit zu sichern. Im Perimeter Nord sowie Süd sind die entsprechenden Bereiche der Lage entsprechend von der OeWA Zone in Wohnzonen umzuzonen. Eine zeitgemässe Nutzung des ehemaligen Schulhauses als Gemeindeverwaltung steht im Konflikt zu den Raumbedürfnissen einer barrierefreien Gemeindeverwaltung. Vorgeschlagen wurde der Einbau von Wohnnutzung im alten Gemeindehaus und einen Ersatzneubau für die Verwaltung. Dies ist infolgedessen auch in finanzieller Hinsicht und hinsichtlich Wirtschaftlichkeit zu prüfen.

### Perimeter Nord

#### Städtebau / Umgang mit Bestand

Es wird erwartet, dass im Perimeter Nord eine qualitativ hochwertige Wohnbebauung im Zentrum entwickelt wird, die sich selbstverständlich in die bestehende ortsbauliche Struktur einfügt.

## *Schlussbericht Testplanung Areal Zentrum Ettingen*

Die Gebäude an der Hauptstrasse 40/42 sind möglichst zu erhalten. Das Gebäude an der Hauptstrasse 36/38 kann volumengleich ersetzt werden (nur Hauptbau ohne Anbauten) und im rückwärtigen Bereich der Hofstatt seitlich mit einem Anbau o.ä. erweitert werden.

In der Hofstatt wird eine längsgerichtete Grossform wegen deren Riegelwirkung als eher kritisch beurteilt. Die künftige neue Wohnbebauung soll nicht als hermetische Siedlung konzipiert werden, sondern in der Hofstatt als offene durchlässige Struktur (s.a. Vorschlag Volpatohatz Architekten). Die durchlässig konzipierte Bebauung im Hofstattbereich ist zum heutigen Spielplatz und künftigen Dorfplatzbereich mit einem markanten Gebäude abzuschliessen.

Alle Gebäude sollen wegen der Einordnung in den dörflichen Kontext leicht geneigte Satteldächer aufweisen. Typische Elemente wie Lauben oder der Einsatz von Holz sollen weiterverfolgt werden.

Unterschiedliche Wohnungsgrössen sind weiter zu verfolgen. Volumen und Gestaltung sollen differenziert behandelt werden, aber die Bebauung als Ensemble erkennbar sein.

### Dichte / Nutzung / Volumen

Es wird eine Dichte um 1.0 Ausnutzung angestrebt. Die Bebauungsziffer ist nicht relevant, da die Bebauung inskünftig mit einem Quartierplan gesichert werden soll. Eine Geschossigkeit von maximal vier Vollgeschossen inkl. Dachgeschoss wird als eingepasst betrachtet.

Es ist hauptsächlich Wohnnutzung geplant; der gewerbliche Anteil soll gering sein. In den Hauptbauten an der Hauptstrasse und im Gebäude am Platz ist erdgeschossig ein mindestens hälftiger Anteil an publikumsorientierter Nutzung wie Cafés, Arztpraxen o.ä. vorzusehen. Generell sollen auf den Grundstücken der Gemeinde auch altersgerechte Wohnungen angeboten werden.

### Freiräume / Durchwegung

Die Freiräume sollen unterschiedliche Qualitäten, Öffentlichkeitsgrade und Dimensionen aufweisen. Ausschliesslich private Gärten für Wohnnutzung sind an diesem Standort jedoch nicht passend.

Von der Hauptstrasse 36 ist eine öffentliche diagonale Durchwegung durch die Hofstattbebauung bis an die Kirchgasse zu führen. Diese ist als Wegrecht zu sichern. Zusätzlich ist in Ost-Westrichtung zwischen Hauptstrasse und Schulgässli ein Fussweg vorzusehen, an dem die Wohnbauten ihre Adresse haben.

### Erschliessung

Es soll abgeklärt werden, ob die Bushaltestelle zur Hauptstrasse 36 verschoben werden kann, damit die neue Wohnbebauung auf dem Areal optimal an den öffentlichen Verkehr angebunden ist.

Die Parkierung ist unterirdisch anzuordnen. Aus ökonomischen Gründen soll die Bebauung mit nur einer Tiefgarage im Perimeter Nord auskommen. Baumpflanzungen sind allenfalls mit Aussparungen in der Tiefgarage vorzusehen oder alternativ mit einer angemessenen Überdeckung der Tiefgarage.

### **Perimeter Süd**

Die Firshöhe des Gemeindehauses ist für die neuen Bauungen limitierend; neue Bauten sollen diese Höhe nicht überragen. Dies Obergrenze gilt auch für den Perimeter Nord; höhere Gebäude als das Gemeindehaus sind im dörflichen Umfeld nicht passend.

Das Gebäude der Gemeindeverwaltung ist aus denkmalpflegerischen Gründen zu erhalten. Auf einen markanten Anbau an das Gemeindehaus soll aus gestalterischen und denkmalpflegerischen Gründen möglichst verzichtet werden. Das Gebäude eignet sich aufgrund der

schlechten Zugänglichkeit weniger gut für die Einrichtung eines offenen Schalterbereichs der Gemeindeverwaltung.

Für eine zeitgemässen Gemeindeverwaltung wäre ein Neubau mit einem vorgelagerten Dorfplatz zurückversetzt zum bestehenden Gemeindehaus eine ideale Lösung. So könnten alle Bedürfnisse der Verwaltung künftig barrierefrei und funktional optimal erfüllt werden. Die optimale Einpassung eines Neubaus ist verbunden mit Terrain- und Platzveränderungen zwischen Kirchgasse und Obere Kirchgasse.

Für das alte Gemeindehaus soll eine Umnutzung zu Wohnen geprüft werden (s.a. Vorschlag Salathé Architekten), wobei das Erdgeschoss beispielsweise mit einem Kultursaal weiterhin öffentlich zugänglich sein soll.

Auf den Erhalt des Feuerwehrmagazins kann aus denkmalpflegerischen Gründen und zu Gunsten von attraktivem Wohnraum verzichtet werden. Als Ersatzbebauung für das Feuerwehrmagazin ist eine dreigeschossige Bebauung mit ausgebautem Dachgeschoss möglich. Die Anordnung des Volumens soll dem Fussabdruck des Bestandsbaus entsprechen.

### Nutzung / Dichte

Die Nutzung des Gemeindehauses soll weiterhin zumindest teilweise öffentlich sein. Die Gemeinde kann erdgeschossig einen öffentlichen Treffpunkt, Ausstellungsraum oder Mehrzwecksaal einrichten. Es ist zu prüfen, ob die Obergeschosse für Wohnzwecke zu einzelnen Wohneinheiten umgebaut werden können.

Wegen der dezentralen Lage mitten im Wohngebiet eignet sich das Feuerwehrmagazin nicht optimal für eine Umnutzung z.B. für kulturelle Zwecke (Gebäudestruktur, Lärm, Parkierung, Erschliessung). Der Bau kann zu Gunsten einer attraktiven zeitgemässen Wohnbebauung eingepasst in das Quartier ersetzt werden.

### **Aussagen über beide Perimeter**

#### Freiräume

Generell ist die Zuordnung und Nutzung der Freiräume differenziert und mit unterschiedlichen Qualitäten weiterzuentwickeln. Der öffentliche Raum ist in seinen Qualitäten aufzuwerten. Eine neue «Dorfmitte», welche nördlich und südlich über die Kirchgasse hinaus geht und die beiden Areale verbindet, soll das neue Dorfzentrum bilden. Der umgestaltete Freiraum der «Dorfmitte» soll eine für die Gemeinde angemessene Grösse und jeweils unterschiedliche Qualitäten haben. Beim alten Gemeindehaus, südlich der Kirchgasse, ist der eher «traditionelle» Dorfplatz mit Treffpunkt und nördlich der Kirchgasse der begrünte Spielplatzbereich anzuordnen. Der öffentliche Freiraum ist zusammenhängend zu gestalten.

Der Freiraum im Perimeter Nord soll trotz des hohen Wohnanteils grundsätzlich nicht privatisiert werden; Privatgärten erscheinen an diesem Standort nicht passend. Bestehende, grosskronige Bäume sind zu erhalten und so zu integrieren, dass sie gute Umstände für einen langfristigen Bestand haben.

#### Verkehr

Die Kirchgasse ist mindestens vom Dorfplatz bis zur Oberen Kirchgasse als Begegnungszone mit Tempo 20 umzugestalten. Der Belag soll sich optisch von den angrenzenden Verkehrsflächen unterscheiden. Die historisch wichtige Verkehrsverbindung zur Kirche hin soll als solche weiterhin erkenntlich bleiben.

Es ist zu prüfen, ob die Obere Kirchgasse im Abschnitt vor dem Feuerwehrmagazin für den motorisierten Durchgangsverkehr gesperrt werden kann; mindestens der Durchgang für Velo- und Fussverkehr ist zu erhalten. Eine durchgehende Erschliessungsstrasse erscheint nicht notwendig.

Im Perimeter Süd soll unter anderem aus Platzgründen auf Parkplätze verzichtet werden. Besucher- und allenfalls gesetzlich notwendige Stammparkplätze für die Gemeindeverwaltung sind minimal zu halten und können oberirdisch an der Rückseite des Neubaus angeordnet werden. Gegebenenfalls können auch in der Tiefgarage im Perimeter Nord Parkplätze eingemietet werden.

### **Empfehlungen**

Mit Abschluss der Testplanung ist im Perimeter Nord im Sinn eines qualitätssichernden Verfahrens eine Vertiefungsstudie zu erstellen, welche Bezug nimmt auf die Schlussbeurteilung und den formulierten Rahmenbedingungen des Beurteilungsgremiums.

Geplant ist eine Wohnüberbauung mit Alterswohnungen und teilweise publikumsorientierten Nutzungen im Erdgeschoss. Das Resultat ist Grundlage der Ausschreibung für eine Investorensuche. Es wird empfohlen, dass die Gemeinde für das gesamte Areal eine Bauträgerschaft (Investor, Genossenschaft o.ä.) sucht und das Areal im Baurecht ohne den Dorfplatzbereich zur Kirchgasse abgibt. So kann die Gemeinde über die Baurechtszinse langfristig Erträge erwirtschaften.

Im Perimeter Süd ist als nächster Schritt eine Vertiefungsstudie zu erstellen, welche Bezug nimmt auf die formulierten Überlegungen und einen Neubau für Verwaltungszwecke im Perimeter Süd prüft. Die Umnutzung des alten Gemeindehauses zu Wohnnutzung ist auch mit der kantonalen Denkmalpflege zu klären.

In der Studie sind Perimeter für die Ersatzbebauung des Feuerwehrmagazins, Erschliessungs- und Nutzungsaspekte zu definieren. Ein Teil des Areals kann umgezont und verkauft werden, um Erträge zu erwirtschaften.

Generell ist für einen Neubau innerhalb des Perimeter Süd und neuen Dorfplatz zur Qualitätssicherung ein Wettbewerbsverfahren durchzuführen. Die parzellenübergreifende Gestaltung der Freiräume in der neuen Dorfmitte ist auch Aufgabe des Verfahrens.

Zu Händen des Gemeinderats sind zudem die Immobilienstrategie, Wirtschaftlichkeit und Finanzfolgen für einen allfällige Verwaltungsneubau und Umnutzung des alten Gemeindehauses vertieft zu prüfen und die Finanzfolgen der gesamten Arealentwicklung aufzuzeigen.

## **6 Nächste Schritte**

Die durch die Teams erarbeiteten Entwicklungsstrategien zeigten unterschiedliche Lösungsansätze auf, aus denen basierend auf den Erkenntnissen des Beurteilungsgremiums der Masterplan für die nachfolgende Planung zu entwickeln ist. Dieser dient als robuste Grundlage für die Ortsplanung und die gemeindeeigenen Immobilienstrategie.

Mit Abschluss der Testplanung entwickelte das verfahrensbegleitende Büro die Synthese und stellte dem Gemeinderat die Bausteine des künftigen Masterplans vor. Der Gemeinderat diskutierte die Schlussfolgerungen des Masterplans zusammen mit der Bau- und Planungskommission und vertiefte einzelne Fragestellungen. Das Resultat des Masterplans wird der Öffentlichkeit an einer Veranstaltung vorgestellt werden.

Der Prozess ist mit Fertigstellung der Masterplanung abgeschlossen. Darauf basierend werden die nächsten Schritte wie qualitätssichernde Verfahren und planungsrechtliche Umsetzung sowie die entsprechende Immobilienstrategie Areal Zentrum mit einem Planungskredit beantragt werden.

Die Testplanungsbeiträge und der Schlussbericht der Testplanung werden der Öffentlichkeit in einer öffentlichen Ausstellung gezeigt.

## 7 Testplanungsabgabe Modell

### Modellansichten

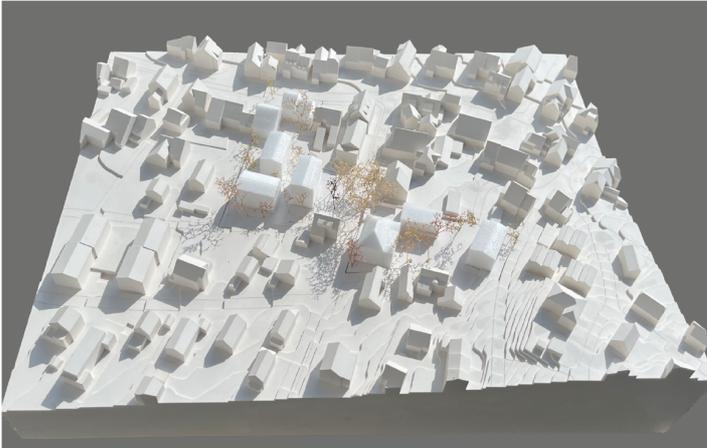


Abb. Modell Salathé Architekten

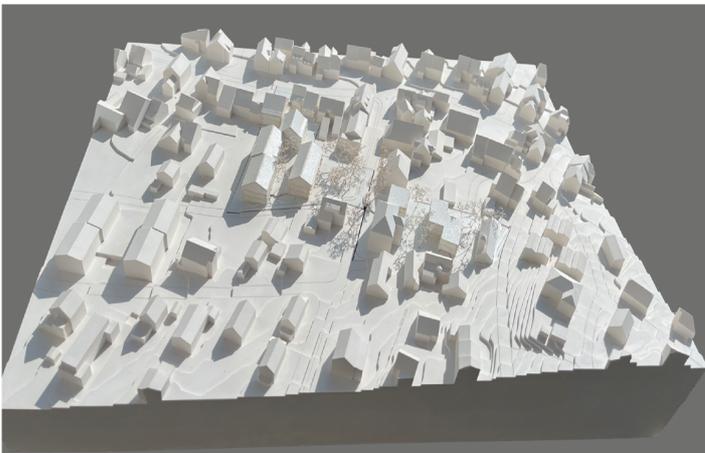
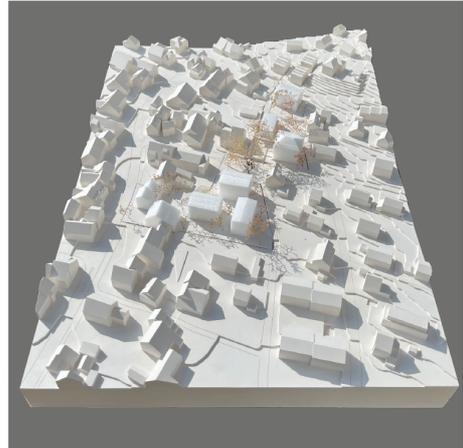


Abb. Modell Selig Erny Architekten

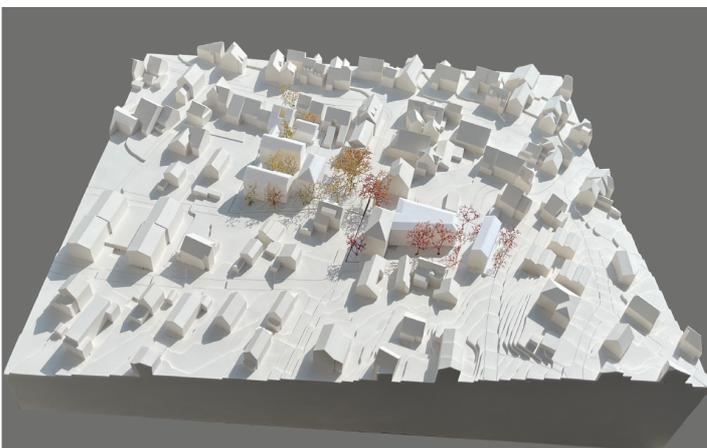
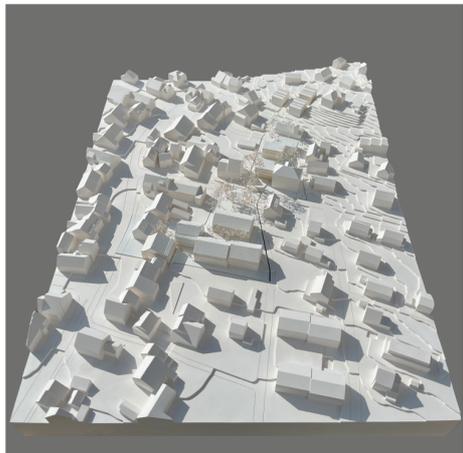
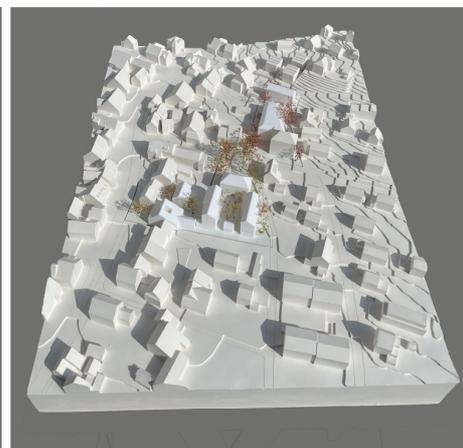


Abb. Modell Volpatohatz Architekten



## **8 Anhang Originalbeiträge**