

Ortszentrum Ettingen



Echoveranstaltungen vom 24. September 2024

Ablauf Informationsveranstaltung



19.00 Uhr	Begrüßung
19.05 Uhr	Gemeindeentwicklung
19.15 Uhr	Testplanung
19.25 Uhr	Masterplan
19.45 Uhr	Ortsplanrevision
19.50 Uhr	Infostände
20.40 Uhr	Rückmeldung aus Infoständen
20.50 Uhr	Ausblick
21.00 Uhr	Schlusswort

GEMEINDEENTWICKLUNG

Prozess



Was bisher geschah

- Mitwirkungsveranstaltung Ortszentrum 2022
- Testplanung Areal Zentrum 2023
- Masterplanung 2024

Was die nächsten Schritte sind

- Fertigstellung Masterplanung
- Planungskredit an Gemeindeversammlung

Herausforderungen Gemeindeentwicklung



Ortszentrum

Ortszentrum als Begegnungsort fehlt (insbes. Dorfplatz, Markt)



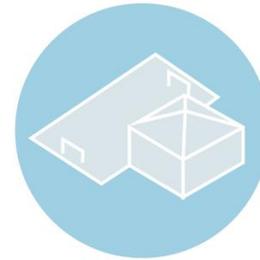
Natur und Freiraum

Erhöhter Druck auf Spiel-, Grün- und Freiräume und Natur durch Verdichtung



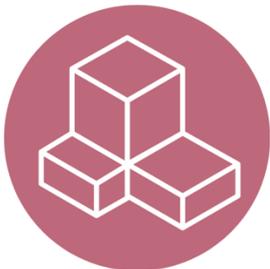
Bevölkerungsentwicklung

Demographische Entwicklung
Zunahme ältere Bevölkerung



Gemeindeinfrastruktur

Zuviel OEWA Zonen, überaltete Gemeindeinfrastrukturen, Verwaltungsnutzung



Wohnungsangebot

Wenig Angebot im Zentrum,
Bestand mit Sanierungs-,
Umnutzungsbedarf



Gemeindefinanzen

Infrastrukturen erfordern Einnahmen, Erträge / Einnahmen verbessern

Arealentwicklung Zentrum als Teil der Lösung



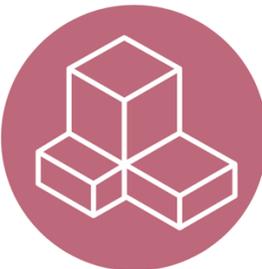
Ortszentrum

Identitätsstiftendes Ortszentrum mit Dorfplatz, wenig Verkehr und publikumsorientierten Nutzungen



Bevölkerungsentwicklung

Innere Entwicklung für moderates Bevölkerungswachstum ermöglichen



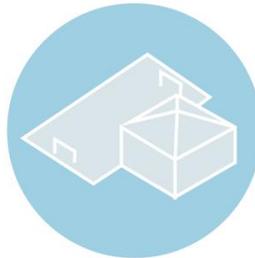
Wohnungsangebot

Bestand moderat vergrössern für alle Generationen (und altersgerechte Wng.)



Natur und Freiraum

Genügend Flächen für Spiel-, Grün- und Freiräume vorsehen, möglichst Erhalt Bestand



Infrastruktur

Umnutzung der OEWA Zonen, Gemeindeinfrastrukturen ersetzen und Verwaltungsnutzung optimieren



Gemeindefinanzen

Mehreinnahmen durch Steuern, Baurechtszinsen und Landverkauf

TESTPLANUNG

Verfahren

Beurteilungsgremium

- Ruben Kiefer, Ressortverantwortlicher Vorsteher
- Benno Graber, Vizepräsident Gemeinderat
- Jean-Luc Pochon, Leiter Bau
- Regine Nyfeler, Architektin
- Pascal Gysin, Landschaftsarchitekt
- Andreas Herbst, Immobilienexperte

Verfahrensdauer

- Mitte 2023 bis Ende 2023

Verfahrensbegleitung

- Nicole Wirz, raumplan wirz (Moderation)

Büros für Testplanung

- ✓ lokale Büros
- ✓ Kenntnisse im Umgang mit Bauen im Bestand
- ✓ Unterschiedliche Ausrichtung der Büros

Teilnehmende Architekturbüros

- Selig Erny Architekten mit Fahrni Breitenfeld Landschaftsarch.
- Volpatohatz Architekten mit Westpol Landschaftsarch.
- Salathé Architekten Basel mit Meta Landschaftsarch.

Zielsetzung Testplanung

Rahmenbedingungen und Eckwerte klären

- Nutzungsmass festlegen
- Nutzungsart festlegen
- Typologien klären
- Umgang mit Bestand und Bäumen
- Freiraumsituation klären
- Zonierung aufzeigen

→ Grundlage für Investitions- und Ertragsberechnungen

→ **Festlegung der räumlichen Aussagen in Masterplan**

Testplanung

Selig Erny Architekten mit Fahrni Breitenfeld Landschaftsarch.



Testplanung

Volpatohatz Architekten mit Westpol Landschaftsarch.



Gemeinpark und Kirchgasse

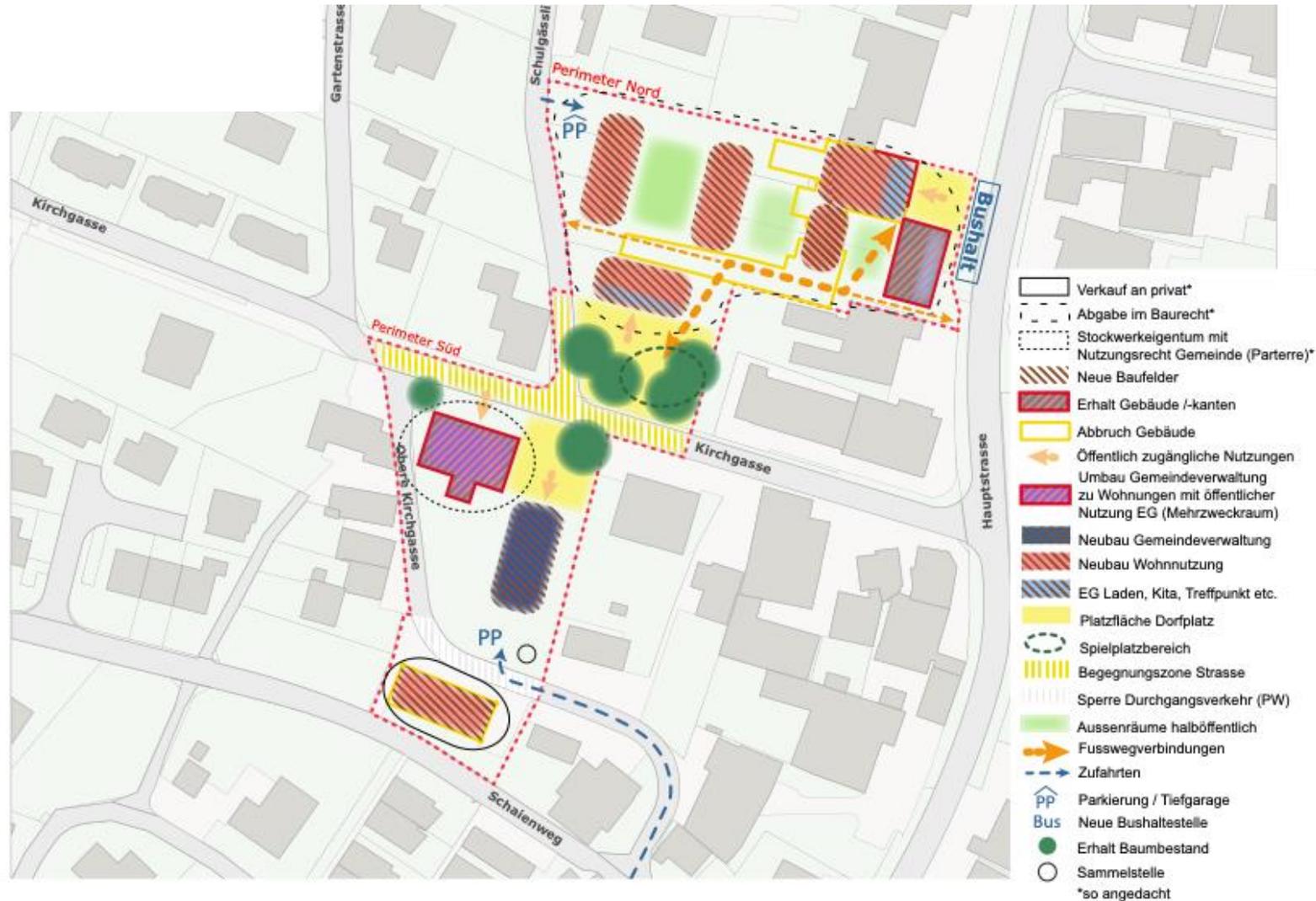


Kirchgasse und Dorfplatz



MASTERPLANUNG

Synthese Entwurf



Masterplanung

-  Baufelder Neubauten
-  Erhalt Gebäudesubstanz
-  Erhalt Gebäudevolumen bzw. Gebäudefluchten
-  Abbruch

- Nutzungen**
-  Neubau Wohnnutzung
-  Altbau Wohnnutzung
-  Publikumsorientiertes Erdgeschoss
-  Verwaltungsnutzung
-  Alterswohnen (Obergeschosse)
-  öff. Nutzungen (Erdgeschoss)

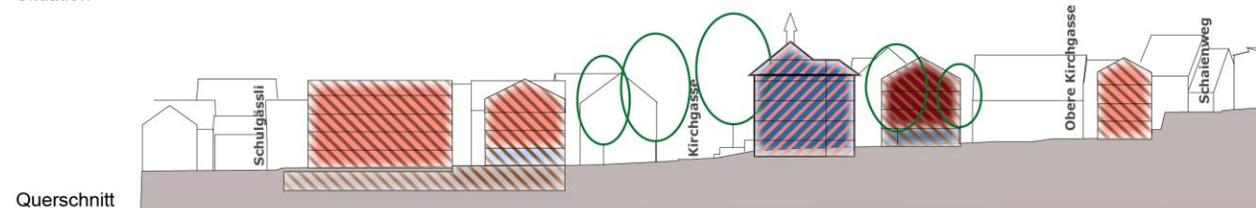
- Frei- und Grünräume**
-  Öffentliche Platzflächen
-  Spielplatzbereiche
-  schützenswerter Baumbestand
-  Ersatzpflanzung
-  zu ersetzender Baumbestand

- Erschliessung**
-  öffentliche Fusswegverbindung
-  PP Parkierung oberirdisch
-  PP Tiefgarage
-  Zufahrt Tiefgarage
-  Begegnungszone Strasse

- Immobilienstrategie**
-  Landverkauf
-  Landabgabe im Baurecht



Situation



Querschnitt

Übersichtsplan



Bestand Bebauung

Bestand



Abb. Grundlage Schwarzplan

gemäss Masterplanung



Abb. Grundlage Schwarzplan

-  Bestand
-  Baufelder Masterplan

Baum und Grünflächensituation

Bestand

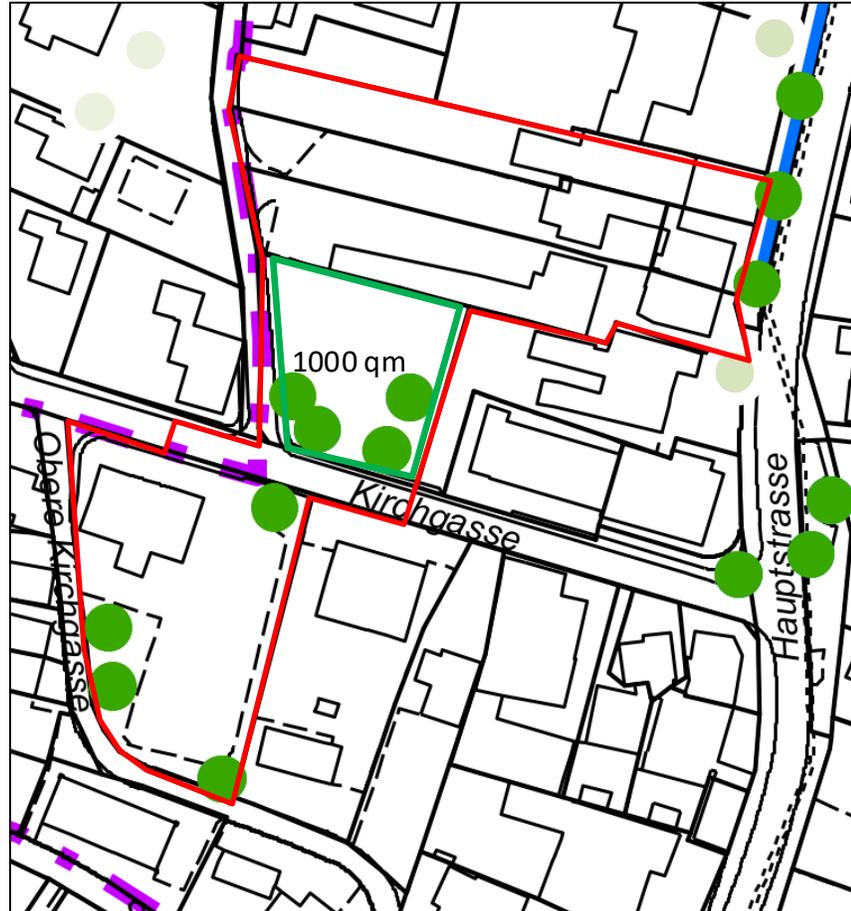


Abb. Grundlage Zonenplanung

gemäss Masterplanung

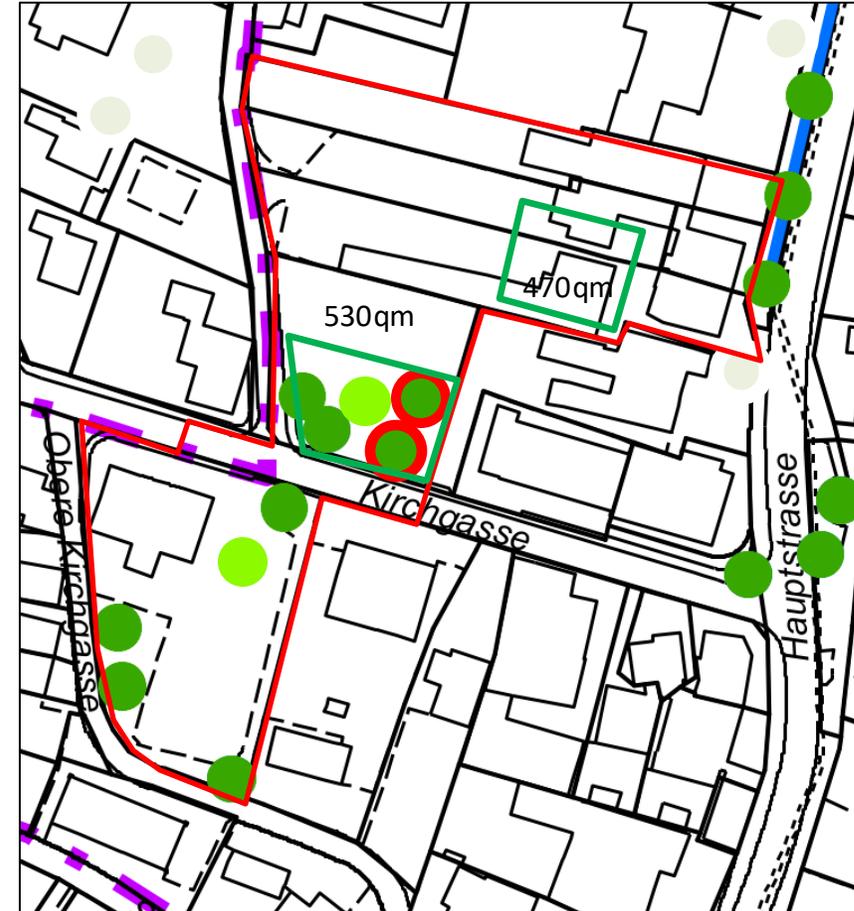


Abb. Grundlage Zonenplanung

-  Grünflächen
-  schützenswerte Bäume
-  Ersatzpflanzungen
-  gefährdete Bäume

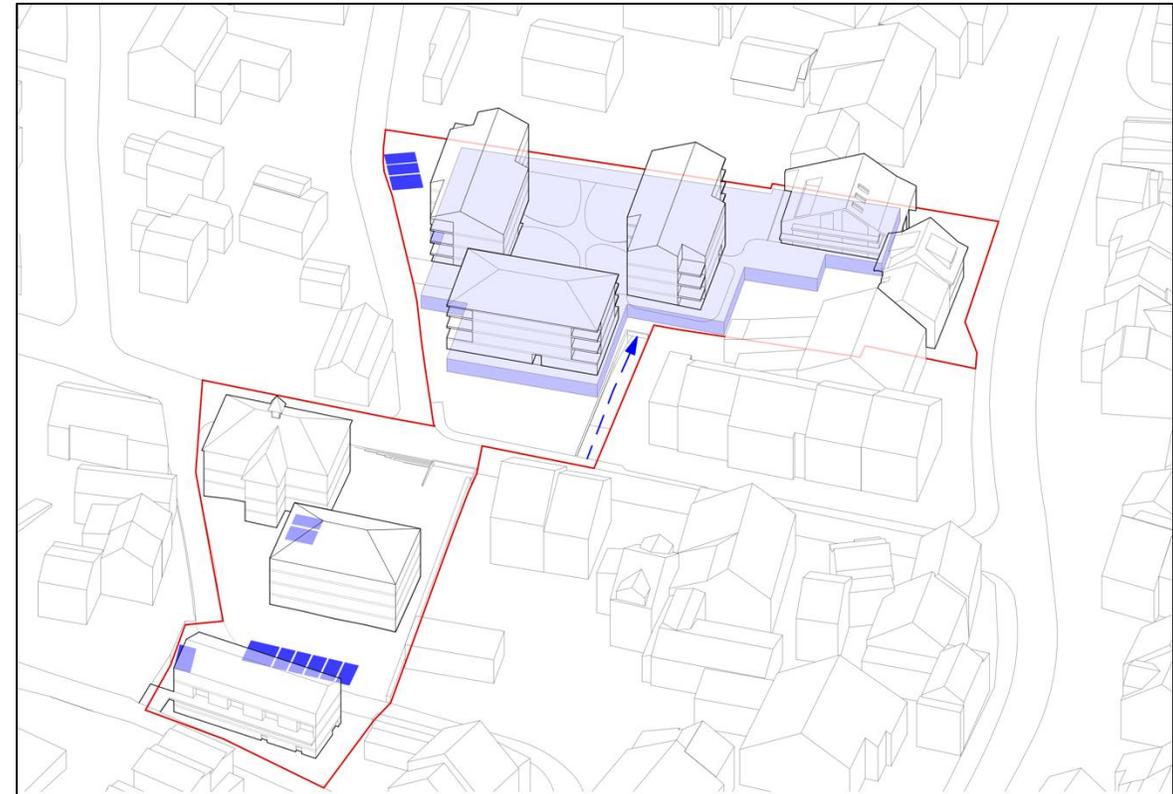
Aussenräume

Abb. Aussenräume



- ÖFFENTLICHE PLATZFLÄCHEN
- BEGEGNUNGSZONE STRASSE
- SPIELPLATZ-/AUFENHALTSBEREICHE
- FUSSWEGVERBINDUNG

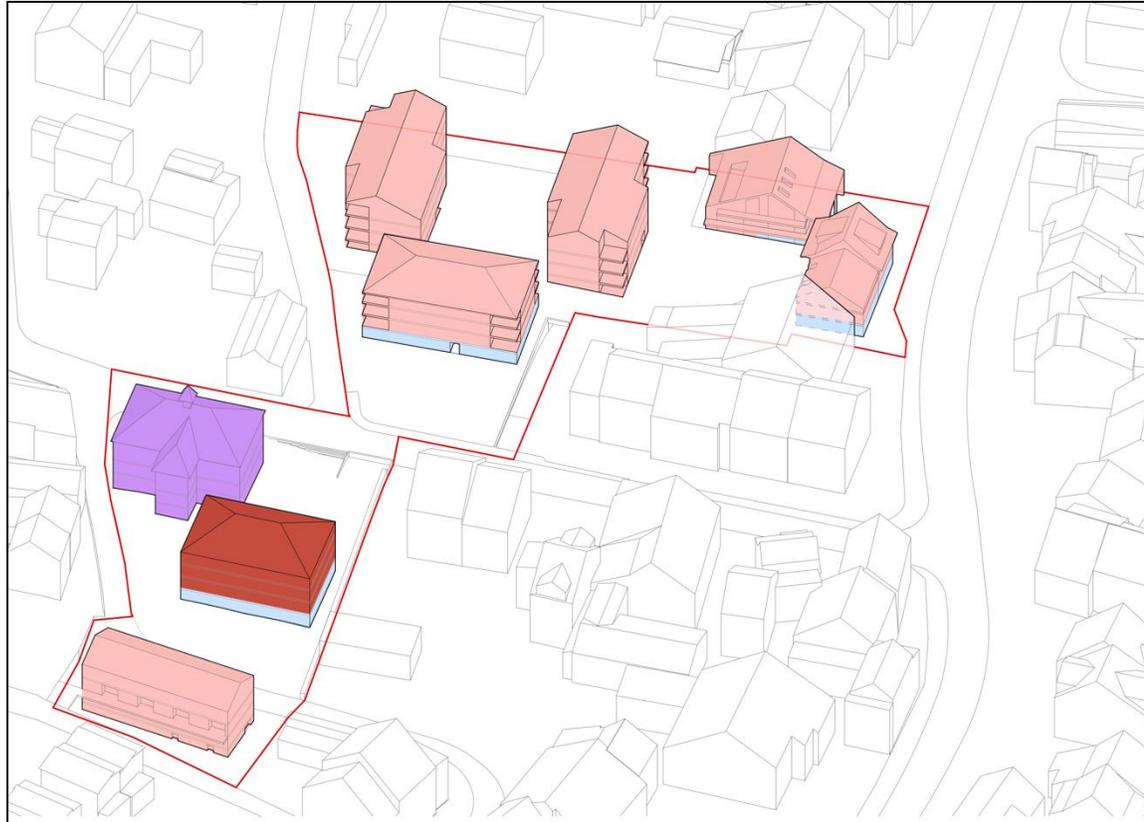
Abb. Erschliessung und Parkierung



- UNTERIRDISCHE SAMMELGARAGE
- PARKIERUNG OBERIRDISCH
- ZUFAHRT TIEFGARAGE

Nutzungen

Abb. Nutzungsverteilung



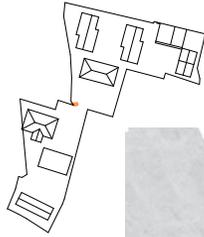
- WOHNNUTZUNG
- ALTERSWOHNEN
- VERWALTUNGSNUTZUNG
- PUBLIKUMSORIENTIERTES ERDGESCHOSS

Abb. Wohnungsangebot



- 1.5 Z WHG 21 STÜCK
- 2.5 Z WHG 14 STÜCK
- 3.5 Z WHG 17 STÜCK
- 4.5 Z WHG 11 STÜCK
- WOHNGEMEINSCHAFT 1 STÜCK

Dorfplatz



© VOLPATO HATZ AG



VOLPATO HATZ AG
Architekten SIA
Rheinfelderstrasse 21
CH - 4127 Birsfelden

Verfahrensbegleitung
Raumplan Wirz GmbH
Aeschchenplatz 2
CH-4052 Basel

Bauherr:
Gemeinde Ettingen
Abteilung Bau
CH-4107 Ettingen

Projekt:
Richtplan Areal Zentrum Ettingen
Vertiefung Perimeter Nord
CH-4107 Ettingen

Planname: DORFPLATZ SÜD
Plan-Nr.: A.4
03. SEP. 2024



Dorfplatz Nord



Spielhof



Vorplatz Hauptstrasse



Innenhof

Zusammenfassung Masterplan



Dichte

- Im Perimeter Nord wird eine ortsangepasste, moderate Dichte angestrebt.

Nutzung

- Im Norden wird die OEWA Zone in Wohnen (Mehrgenerationenwohnen) umgezont. Das Gemeindehaus bleibt öffentliche Nutzung und wird ergänzt durch Alterswohnungen und Wohnnutzung (anstelle Feuerwehrmagazin).
- Publikumsorientierte Nutzungen sind an den Plätzen (Dorfplatz und Hauptstrasse) vorzusehen.

Städtebau

- Die Lage und Stellung der Gebäude im Masterplan ist richtungsweisend. Die Dachform ist mit Sattel- oder Walmdächern. Der Hofstattbereich bleibt begrünt.

Bäume

- Bestehend Bäume werden neu geschützt. Für gefährdete Bäume sind Ersatzpflanzungen vorzusehen.

Frei- und Aussenräume

- Für den Spielplatz sind als flächengleicher Ersatz zwei begrünte Spielplatzbereiche vorzusehen.

Prozess

- Für die öffentlichen Strassen - und Aussenräume (Dorfplatz mit Kirchgasse) wird eine hochwertige Gestaltung weiterverfolgt.

Finanzierung

- Es gibt 2 Etappen. Für das Areal Nord und Süd wird je eine Bauträgerschaft gesucht.
- Die Sanierung des Gemeindehauses wird frühestens ab Beschluss des Teilzonenplans geplant.

ORTSPLANREVISION

Ortsplanrevision

Weiterbearbeitung

- Die Arealentwicklung Zentrum wird von der Zonenplanrevision komplett ausgeklammert.
- Entsprechend Anliegen werden eingearbeitet in die Planung der Arealentwicklung Zentrum.
- Es wird ein separater (Teil-) Nutzungsplan für das Zentrum erstellt.

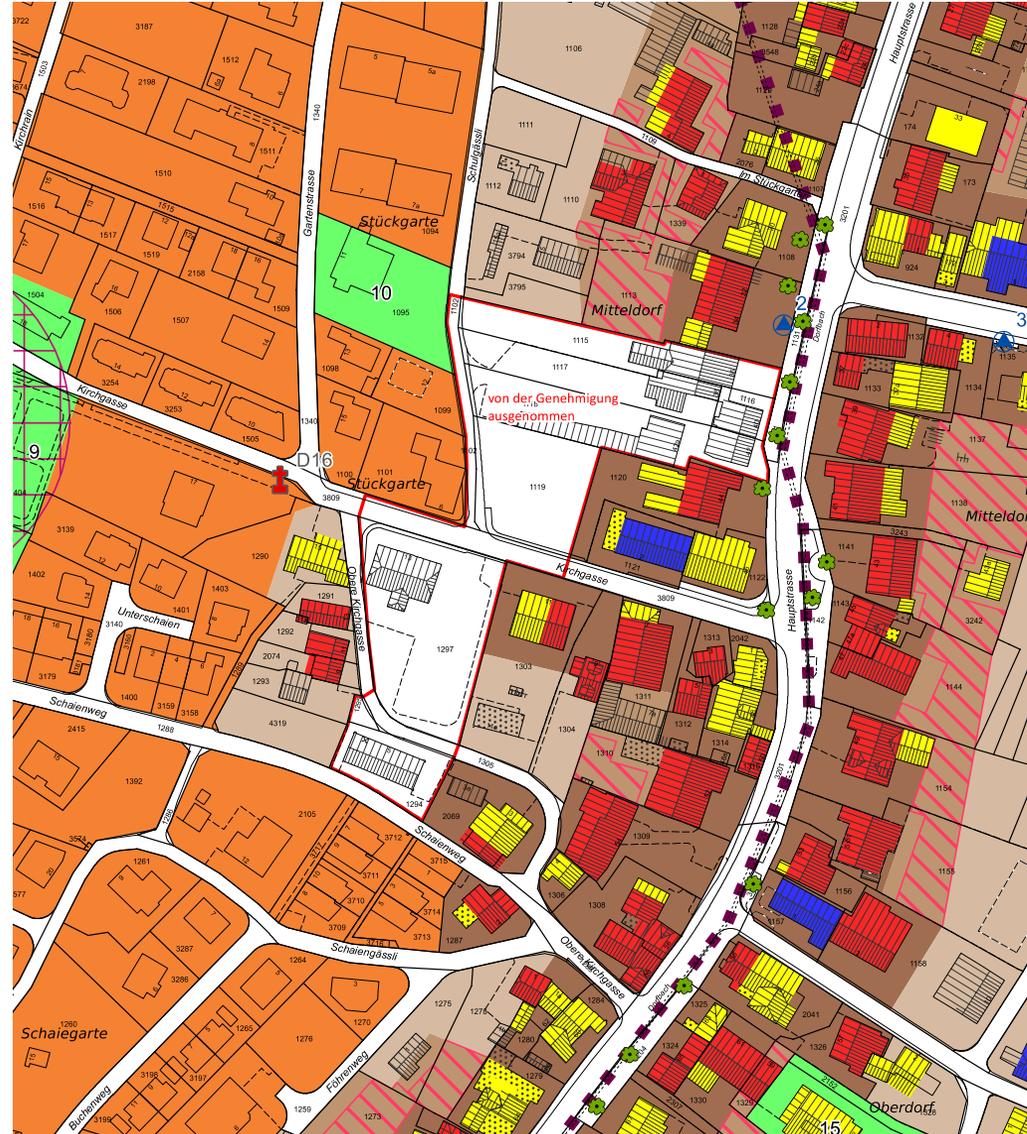


Abb. Zonenplan aktueller Stand (Entwurf)

Teil 2

DISKUSSION AN STÄNDEN

Fokusthemen

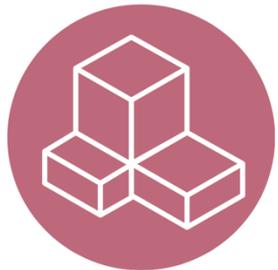
3 Stände



Dorfplatz und öffentliche Räume

- Dorfplatz (Nord und Süd)
- Vorplatz Hauptstrasse
- Ausstattung und Ausgestaltung Spielplätze

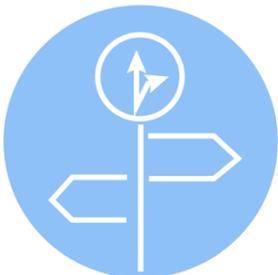
Aussenräume



Publikumsorientierte Nutzungen

- Zur Hauptstrasse
- Zum Dorfplatz (Nord und Süd)
- Im Neubau Zentrum

Nutzungen

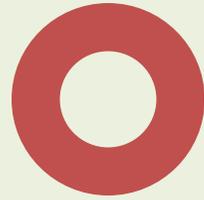


Erschliessung und Verkehr

- Fussweg (Hauptstrasse bis Dorfplatz)
- Kirchgässli
- Erschliessung zur Tiefgarage

Erschliessung

Rückmeldungen



Einpassung der Master-
planung in Ortskern

Einpassung



Zustimmung zur
Masterplanung

Masterplanung



Weitere Anregungen

Anregungen

PROZESS

Prozess



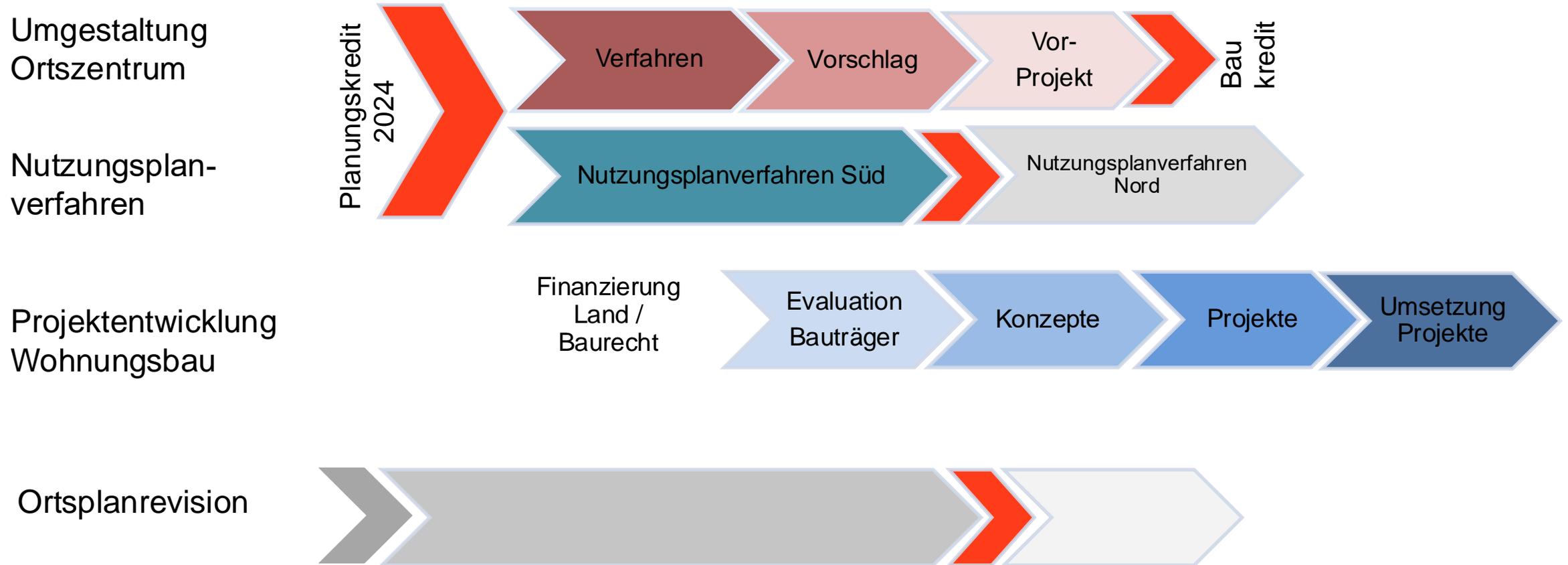
Was die nächsten Schritte sind:

- Einarbeitung Inputs der Bevölkerung
- Beschluss Gemeinderat Masterplanung
- Vorlage Planungskredit für Gemeindeversammlung Ende 2024

Mit Beschluss Planungskredit:

- 1. Verfahren Ortskernentwicklung (Aussenräume / Areal Süd)
- 2. Umzonung Süd / Nutzungsplanverfahren Nord
- 3. Ausschreibung Wohnbauentwicklung (Areal Nord)

Planungsprozess ORTSZENTRUM



Ortszentrum Ettingen



DANKE

BACKUP

