

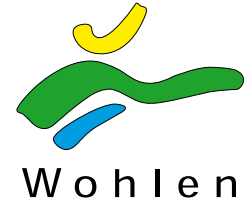
Departement Bau und Planung

3033 Wohlen Hauptstrasse 26

www.wohlen-be.ch bau.planung@wohlen-be.ch

Telefon 031 828 81 63 Fax 031 828 81 39

Einwohnergemeinde



Bericht zur Machbarkeitsstudie Uettligen West

Wohlen den 27. April 2015 / Felix Haller

Inhaltsverzeichnis

1. Ausgangslage	3
1.1 Auftrag und Prozess	3
1.2 Grundlagen	3
1.3 Perimeter	4
1.4 Projektgruppe	
2. Anforderungen	5
2.1 Allgemein	5
2.2 Landi	5
2.3 Hubacher	5
2.4 Gemeinde	6
2.5 Wohnbaugenossenschaft Wohlen	6
2.6 Heizzentrale für Wärmeverbund	6
3. Vorgehen	7
4. Übersicht und Empfehlungen zur Machbarkeitsstudie	8
4.1 Analyse	8
4.2 Übersicht	10
4.3 Areal Hubacher	11
4.4 Areal Landi Süd	14
4.5 Areal Landi Nord und Viehschauplatz	15
4.6 Verkehr und öffentlicher Raum	18
5. Das weitere Vorgehen	20
5.1 Allgemein	20
5.2 Areal Hubacher	20
5.3 Heizzentrale auf dem Viehschauplatz	20
5.4 Landi	20
5.5 Bebauung Viehschauplatz	20
5.6 Verkehr und öffentlicher Raum	20
5.7 Koordination	20

Beilage: Machbarkeitsstudie

1. Ausgangslage

1.1 Auftrag und Prozess

Am 28. Oktober 2014 hat der Gemeinderat das Departement Bau und Planung beauftragt, eine Machbarkeitsstudie Uettligen West auszuarbeiten. Die Studie soll aufzeigen, wie das betroffene Gebiet mit der Landi, dem Viehschauplatz und dem Land von Herrn Hubacher baulich weiterentwickelt werden kann, um insbesondere den hohen Bedarf an zusätzlichem Wohnraum in Uettligen zu decken. In einer Planungsvereinbarung wurde die Zusammenarbeit mit den betroffenen Grundeigentümern und den Interessengruppen Wohnbaugenossenschaft Wohlen und Wärmeverbund Uettligen geregelt. Die Beteiligten begleiteten und steuerten die Studie als Projektgruppe indem sie das externe Büro auswählten, den Auftrag formulierte, die Zwischenergebnisse dokumentierte, das Fenster zur Öffentlichkeit mitgestaltete plus das Projekt schliesslich termingerecht abschloss.

Der vorliegende Bericht ergänzt und erläutert die Machbarkeitsstudie des externen Büros.

1.2 Grundlagen

Räumliches Entwicklungskonzept

Im Rahmen der letzten Ortsplanungsrevision wurde das räumliche Entwicklungskonzept Wohlen erarbeitet und als behördenverbindlicher Richtplan vom Kanton genehmigt. In diesem räumlichen Entwicklungskonzept ist für Uettligen die Massnahme U_01 Verdichtung und Strassenraum Uettligen festgelegt und das Entwicklungsgebiet Säriswilstrasse U_05 definiert worden. Diese Massnahmen waren Auslöser für das räumliche Strukturkonzept Uettligen.

Strukturkonzept Uettligen

Das räumliche Strukturkonzept Uettligen war eine weitere Konkretisierung der Massnahme U_1 des räumlichen Entwicklungskonzepts Wohlen. Mit Fachleuten wurde das Dorf Uettligen analysiert und eine ortsverträgliche Entwicklung für ganz Uettligen vorgeschlagen. Das Konzept ortete insbesondere im Gebiet Viehschauplatz, Landi und Hubacherland ein grosses Potential für eine bauliche Entwicklung.

Wohnraumkonzept

Die demografische Entwicklung der Gemeinde Wohlen zeigt ein hohes Durchschnittsalter der Bevölkerung. Um auf diese Situation zu reagieren, erarbeitete das Departement Bau und Planung zusammen mit dem Seniorenrat das Wohnraumkonzept Wohlen. Dieses zeigt, wo insbesondere für die ältere Bevölkerung Wohnraum geschaffen werden soll. Wichtig ist dabei, dass die Infrastruktur wie öffentlicher Verkehr oder Läden zu Fuss einfach zu erreichen sind.

1.3 Perimeter

Für die Machbarkeitsstudie Uettligen West wurden die Areale der Landi, des Viehschauplatzes und des Hubacherlandes zusammen in einen Perimeter übernommen. Entgegen den Empfehlungen aus dem räumlichen Strukturkonzept Uettligen wurde das geplante Baugebiet beim Hof Hubacher gegen Westen erweitert, da der Bedarf an neuem Wohnraum dies erfordert. Der Siedlungsrand beim Hubacherland und bei der Landi südlich der Kantonsstrasse ist im Perimeter offen gestaltet und musste im Rahmen der Machbarkeitsstudie überprüft und festgelegt werden.

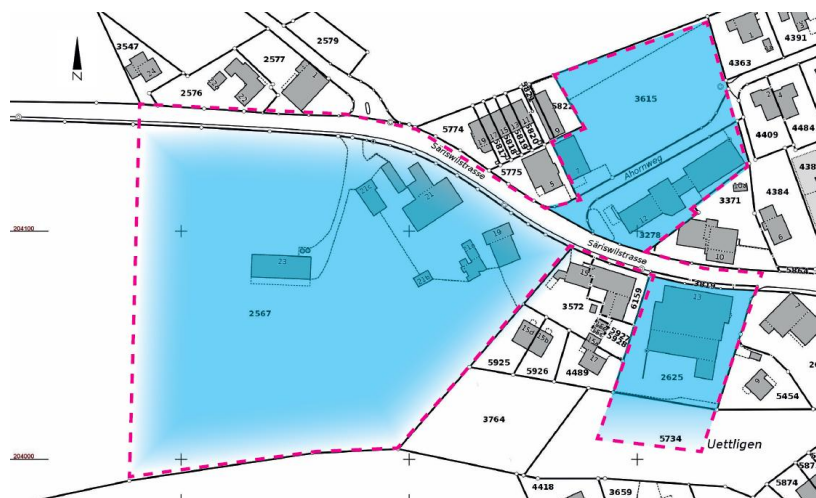


Abb 1 der Perimeter umfasst die Parzellen 2567, 3615, 3278, 2625, 5734

1.4 Projektgruppe

Die Machbarkeitsstudie Uettligen West wurde durch die Projektgruppe begleitet und gelenkt. Folgende Organisationen und Personen sind darin vertreten.

Vorsitz: Bänz Müller Gemeindepräsident

Projektleitung: Felix Haller, Leiter Bau und Planung

Planungskommission: Peter Raaflaub

Genossenschaft Landi Uettligen und Wohlen: Samuel Schädeli

GE Parzelle 2567 (W. Hubacher): Sascha Grünenwald

Departement LLF: Roland Kunz

Wärmeverbund: Christian Cappis

Wohnbaugenossenschaft Wohlen: Beat Schneeberger

2. Anforderungen

2.1 Allgemein

Im Rahmen der Projektvereinbarung wurden mit den Beteiligten die Anforderungen für die Machbarkeitsstudie festgelegt. Die Anforderungen sollen, wo möglich, berücksichtigt werden. Es handelt sich dabei um Ansprüche der Grundeigentümer und der Interessengruppen.

2.2 Landi

Bei der Landi Süd muss aufgezeigt werden, welche bauliche Entwicklung unter Berücksichtigung des bestehenden Verkaufsgebäudes möglich ist und ob der Siedlungsrand gegen Süden verschoben werden kann.

- Variante 1 „Bestehend“
 - * Erweiterung des bestehenden Landi-Ladens auf die Parzelle 5734 prüfen
 - * Tankstelle/Waschanlage bleiben am selben Ort
 - * Heizzentrale anschliessend an Waschanlage denkbar
 - * Schopf wird kurz- bis mittelfristig weiterhin als Lagerraum Landi benötigt
- Variante 2 „Neuer Standort Landi“
 - * Anordnung Landi-Laden, Tankstelle und Waschanlage am Siedlungsrand (Parzelle 2567) oder Viehschauplatz (Parzelle 3615).
 - * Mögliche Freigabe der bestehenden Landi-Parzellen 2625 / 3278 für Wohnraum
 - * Wäre eine gute Lösung für die Landi, erfordert dagegen genügend Platz

- Variante 3 „Landi-Laden Raum Wohlen/Hinterkappelen“
 - * Wenn eine Parzelle für einen Landi-Laden im Raum Wohlen/Hinterkappelen gefunden wird, sollen Tankstelle und Waschanlage am bestehenden Ort bleiben.
 - * Die übrigen Gebäude der Landi wären frei.
- Aus unserer Sicht ist es ein Muss, Einkaufen/Tanken/Parkieren/Heizen/Magazin Feuerwehr am selben Standort anzuordnen. Es macht beispielsweise keinen Sinn, in einem Wohngebäude die Heizzentrale unterzubringen.
- Die Umnutzung des Getreidesilos in modernen Wohnraum (Glasturm) ist für uns als Variante nach wie vor nicht vom Tisch. Es besteht die Meinung, dass altersgerechte Wohnungen auf dieser vorhandenen Grundfläche realisiert werden könnten.

2.3 Hubacher

- Auf dem Land Hubacher muss mit verschiedenen Varianten geprüft werden, welche Grösse eine neue Einzonung haben könnte. Das Vorprojekt der WBGW / GIM Architekten dient dabei als Grundlage. Ziel ist, dass zusätzlich 9000m² BGF für Wohnen geschaffen werden.
- Das alte Bauernhaus ist erhaltenswert und kann unter gewissen Voraussetzungen abgebrochen werden.
- Das Stöckli und zwei Bäume sind schützenswert und müssen erhalten bleiben.
- Die Sicherheit der Einfahrt von der Meikirchstrasse in die Säriswilstrasse muss im Rahmen einer neuen Besiedlung überprüft werden.

2.4 Gemeinde (Gemeindebetriebe, Schutz und Sicherheit, LLF)

- Die Parkplätze für das Reberhaus (Anzahl: 58) müssen auch zukünftig zur Verfügung stehen. Einstellhallenplätze sind ebenfalls möglich.
- Das Wehrdienstgebäude braucht einen angrenzenden Platz (wie heute).
- Die Entsorgungsstelle muss auch zukünftig in Uettligen, idealerweise innerhalb des Bearbeitungsperimeters, vorhanden sein.
- Die Erschliessung des Käppelquartiers muss sichergestellt sein. Die Verlegung des Ahornwegs ist möglich und bei Bedarf zu prüfen.
- Der heutige Standort des Wehrdienstmagazins ist für LLF nicht sakrosankt. Falls sich ein Alternativstandort in ähnlich zentraler Lage anbietet, wäre ein „Transfer“ denkbar. Unserer Meinung nach trüge eine Dislozierung des WD-Mag zu einer klaren Aufwertung des Wohnareals bei.

2.5 Wohnbaugenossenschaft Wohlen

- Für die Wohnbaugenossenschaft hat nach wie vor das Vorprojekt Hofweid auf der Parzelle 2567 oberste Priorität.
- Die möglichen Alternativen innerhalb des Perimeters (Vihschauplatz und Landi) sind mit Kapazitäten aufzuzeigen (mögliche Bruttogeschossflächen und Anzahl Wohnungen, terminliche Realisierbarkeit, Erschliessung etc.).
- In Uettligen sollen in erster Priorität insgesamt 70 neue Wohnungen entstehen (mindestens 60), davon 40 (mind. 35) Alterswohnungen und 30 (mind. 25) Familienwohnungen.
- Das Vorprojekt der WGBW Wohlen dient als Grundlage.

2.6 Heizzentrale für Wärmeverbund

- Zentrale Lage, um möglichst kurze Leitungslegungen sicherzustellen.
- Gute Zufahrt für Holzschnitzlieferung.
- Klare bau- und planungsrechtliche Voraussetzungen
- Gebäudegrösse ca.: 9.5m x 12m x 7.5m, davon Schnitzellager: 200m³

3. Vorgehen

Mit der Projektvereinbarung wurde auch die Projektgruppe festgelegt. Diese begleitete und steuerte das Projekt. Die Projektgruppe hat sechs Architekturbüros zur Offerierung eingeladen. Von den eingegangenen Offerten wurden zwei Teams zur Vorstellung eingeladen. Aufgrund der sorgfältigen Bewertung wurde folgendes Team zur Erarbeitung der Machbarkeitsstudie empfohlen:

Jomini & Zimmermann, Architektur; Maurus Schifferli, Landschaftsarchitekt; WAM Ingenieure, Verkehrsplanung; Dominique Uldry, Fotograf.

Nach der Analyse des Ortes erarbeitete das beauftragte Team verschiedene Varianten. Diese wurden in Zwischenbesprechungen mit der Projektgruppe diskutiert.

Am 12. März 2015 wurde der Öffentlichkeit im Reberhaus eine kleine Auswahl von Varianten vorgestellt. Das Interesse war riesig. Es sind ungefähr 250 Personen erschienen. Nebst den Rückmeldungen am öffentlichen Anlass wurde der Bevölkerung ausserdem die Möglichkeit geboten, weitere Rückmeldungen per Fragebogen zu machen. Innerhalb weniger Tage sind über 40 solcher Rückmeldungen eingegangen. Die Resultate aus den vielen Rückmeldungen wurden in der Projektgruppe behandelt, diskutiert und abgewogen. Aus diesen wurden Empfehlungen für die Machbarkeitsstudie formuliert.

Machbarkeitsstudie und Empfehlungen der Projektgruppe wurden in der Planungskommission vom 1. April 2015 behandelt. Die Fachberatung hat die Studie mit den Empfehlungen am 9. April 2015 beurteilt und am 22. April 2015 hat die Schlussbesprechung der Projektgruppe stattgefunden.



Abb 2 Grossaufmarsch von interessierten Bürgerinnen und Bürger im Reberhaus am 12. März 2015

Ein wichtiger Bestandteil des Berichts zur Machbarkeitsstudie ist ein Vorschlag zum weiteren Vorgehen. Dazu muss einerseits in verschiedenen zeitlichen Etappen und andererseits mit verschiedenen Teilperimetern geplant werden.

4. Übersicht und Empfehlungen zur Machbarkeitsstudie

4.1 Analyse

In Zusammenarbeit mit einem Fotografen wurde eine sorgfältige Analyse des Ortes durchgeführt. Es wurden die Siedlungsentwicklung, die Bautypologie, Landschaft und Freiräume, die Dachlandschaft sowie die „Atmosphäre“ des Ortes betrachtet und in die Überlegungen mit einbezogen.

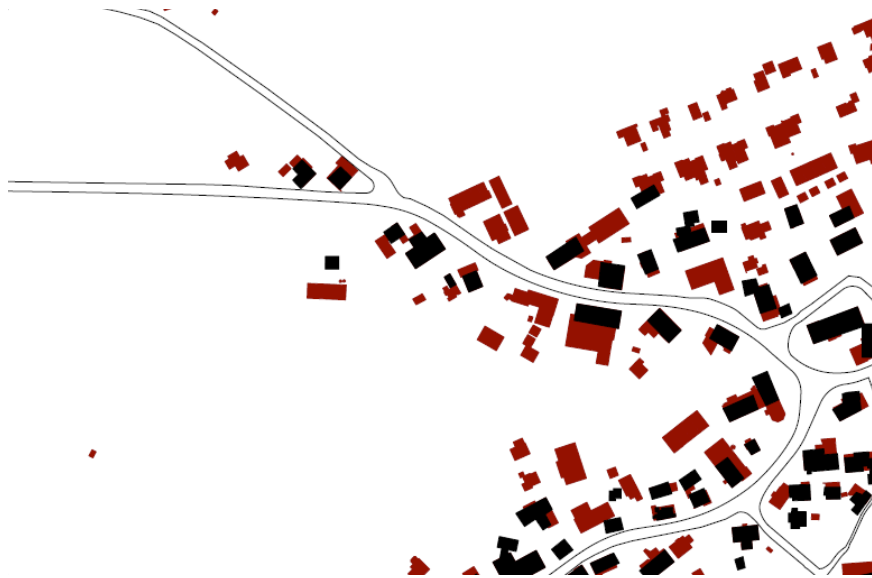


Abb. 3 Baustruktur 1940 bis 2014

Ansicht Perimeter von Südwesten



Ansicht Perimeter von Westen



Abb. 4 Silhouetten

Atmosphäre des Ortes



4.2 Übersicht

Die hier abgebildete Skizze zeigt eine Kombination der jeweils pro Areal geprüften Varianten, welche in den nachfolgenden Kapiteln zusammengefasst und beurteilt werden.



Abb. 5 Übersicht Machbarkeitsstudie

4.3 Areal Hubacher

Bearbeitete Varianten

Für das Areal Hubacher wurden folgende Varianten erarbeitet und der Bevölkerung am Fenster zur Öffentlichkeit vorgestellt:

Breite Grünzunge mit Hof:

Die Siedlungsgrenze wurde auf der bestehenden Höhe, der östlich bestehenden Liegenschaften ausgerichtet. Dadurch wird die bestehende Grünzunge weitergeführt. Das Bauernhaus bleibt hierbei erhalten. Die bestehende Hostet wird dabei als zum Bauernhaus zugehöriges Element vorgeschlagen.

Schmale Grünzunge mit Hof:

Auch hier sollen das Bauernhaus und die Hostet erhalten bleiben. Dafür wird der Siedlungsrand bis zur gesetzlich geforderten Uferabstandslinie geführt.

Breite Grünzunge ohne Hof:

Der Hof wird abgerissen und durch einen neuen, prägnanten Bau ersetzt. Dadurch hat das landwirtschaftliche geprägte Element der Hostet nicht mehr die gleiche Bedeutung. Ansonsten ist diese Variante gleich wie die Breite Grünzunge mit Hof.

Schmale Grünzunge ohne Hof:

Diese Variante zeigt das grösstmögliche Neubaupotential. Auch hier wird das Bauernhaus durch einen Neubau ersetzt. Ansonsten ist die Variante gleich wie die schmale Grünzunge mit Hof

Fenster zur Öffentlichkeit

Die Siedlungserweiterung gegen Westen wird bis auf wenige Ausnahmen begrüsst. Über die Breite der Landzunge und über den Erhalt des Bauernhauses gibt es unterschiedliche Aussagen. In vielen Rückmeldungen wird der Bau von möglichst vielen Wohnungen gefordert. Um den Boden gut zu

nutzen wird eine höhere Dichte verlangt. Aber es wird auch um eine ortsverträgliche Siedlungsentwicklung gebeten. Die Aufwertung der öffentlichen Räume und die Querung der Grünzunge zur Wohlenstrasse für Fussgänger werden mehrheitlich begrüsst.

Erwägungen Projektgruppe

Die Überbauung mit schmaler Grünzunge ergibt nur wenig zusätzliche Wohnnutzung im Vergleich zur breiten Grünzunge. Ausserdem leidet bei dieser Variante die Wohnqualität. Der Vorschlag, die Südseite von H1 später zu realisieren, also etappenweise vorzugehen, wäre schwierig umzusetzen, da das Gebiet von der Kantonsstrasse abgewandt ist.

Es ist zum heutigen Zeitpunkt und mit den vorliegenden Grundlagen nicht möglich, einen Entscheid zum Bauernhaus zu fällen. Grundsätzlich ist der Erhalt des Bauernhauses wünschenswert. Ob er aufgrund der bestehenden Bausubstanz und der Schwierigkeit der Befensterung umgebaut werden kann und dies auch wirtschaftlich vertretbar ist, muss noch geprüft werden. Die Wohnqualität an diesem Ort (Nordseite der Siedlung, nahe Kantonsstrasse) spricht nicht unbedingt für eine hohe Wohnqualität.

Stellungnahme Planungskommission

Die Planungskommission begrüsst die Siedlungserweiterung auf dem Areal Hubacher. Es muss aber die ganze Fläche innerhalb der roten Linie in die neue Planung mit einbezogen werden. Insbesondere muss die Siedlungsgrenze nochmals überprüft werden und ebenfalls was mit den Flächen zwischen der Siedlung und dem Bach geschehen soll. Die Einzonung muss entsprechend vorgeschlagen werden. Wichtig ist, dass die Siedlungsfläche dicht bebaut wird.

Die Fuss- und Veloquerung zum Bachlauf wird unterstützt und soll wenn möglich umgesetzt werden. Die neue Verbindung muss auf das örtliche Velonetz abgestimmt werden. Die Lage für die neue Verbindung ist noch unklar und muss möglichst ideal platziert und auch umsetzbar sein (Einverständnis des Grundeigentümers).

Beurteilung Fachberatung

Die Fachberatung kann sich eine Siedlungserweiterung vorstellen. Sie estimiert die sorgfältige Arbeit der Planer, macht aber auch kritische Bemerkungen für die Weiterentwicklung, welche hier wie folgt festgehalten werden:

Es wird festgestellt, dass auf der Parzelle Nr. 2567 ein Mehrfaches der Fläche, die im räumlichen Strukturkonzept vorgesehen wurde, überbaut werden soll. Dies scheint der politische Wille in der Gemeinde zu sein.

Ausgehend von der veränderten Ausgangslage sind folgende Aspekte von Bedeutung:

Der Bauernhof soll zusammen mit seiner Umgebung als identitätsstiftender Ort erhalten und in die Neubebauung integriert werden. Es soll ein ortstypischer Strassenraumbezug der neuen Bebauung erreicht werden. Auch das interne Erschliessungssystem soll aus dem Ort heraus entwickelt werden.

Es soll auf der Westseite und auf der Südseite des Areals ein langfristig wirkender Siedlungsrand definiert werden. Dieser soll sich in der Bebauung und vor allem auch in der Freiraumgestaltung manifestieren. Die Bebauung ist mittels einer geeigneten Bepflanzung in die Landschaft zu integrieren.

Die Landschaftszunge entlang des Bächleins ist konstituierend und ist in einer räumlich wirksamen Breite zu erhalten. Der Situation als Dorfeingang ist entsprechende Beachtung zu schenken.

Die bisher vorliegenden Bebauungsstudien werden den gestellten Anforderungen in mehreren Punkten nicht gerecht:

Die Bebauung wirkt beliebig, die gewählten Typologien führen zu Fragen bezüglich der geplanten Nutzungen. Sie ist zu wenig verortet.

Die Siedlungsränder wurden nicht thematisiert. Die Siedlung ist derart ausgelegt, dass sie beliebig erweitert werden könnte. Sie erscheint vielmehr als Bauetappe mit dem Endziel des Zusammenwachsens von Uettligen und Schüpfenried. Aspekte wie Siedlungsrand oder Dorfeingang werden nicht thematisiert. Die Erschliessung wirkt überdimensioniert und schematisch.

Empfehlungen der Fachberatung für das weitere Vorgehen

Die Grundlagen für eine Überbauungsordnung sind zwingend im Rahmen eines Studienauftrags oder Wettbewerbs zu ermitteln. Dazu ist folgendes zu beachten:

Erhaltung und verträgliche Umnutzung des Bauernhofs und seiner Umgebung.

Effektive Anbindung der Bebauung an den Ort bezüglich Raumbildung, Volumetrie, Aussenraumbezug, Erschliessung.

Es sind überzeugende, nachhaltige Lösungen für einen begrüntem Siedlungsrand zu finden.

Die Landschaftszunge entlang des Bächleins ist konstituierend und soll in einer räumlich wirksamen Breite zu erhalten.

Empfehlungen der Projektgruppe

Mit einer Siedlung auf dem Areal Hubacher wird Uettligen Richtung Westen erweitert. Dabei ist folgendes zu beachten:

- Der Perimeter für die neue Siedlung wird als richtig befunden.
- Die neue Siedlung soll einen angemessenen Abstand zum Bach aufweisen (breite Landzunge). Der Raum zum Bach muss jedoch mit geplant werden.
- Der Erhalt des Bauernhauses wird geprüft.
- Es ist eine möglichst kompakte Siedlungsstruktur zu wählen.
- Die Qualität der Siedlungsstruktur ist noch nicht nachgewiesen und muss noch sichergestellt werden.
- Bei der Siedlungsplanung ist auf nachhaltige Mobilität zu achten (autoarmes Wohnen, sicherer Langsamverkehr zum Zentrum)
- Eine Querverbindung für Fussgänger und Velos zur Wohlenstrasse (Schulhaus) muss eingeplant werden.

Die möglichen Optionen sind in den beiden folgenden Skizzen abgebildet.



Abb. 6 Areal Hubacher mit Erhalt des Bauernhofs



Abb. 7 Areal Hubacher ohne Bauernhof

4.4 Areal Landi Süd

Varianten

Für das Areal Landi Süd wurden zwei Varianten zur Diskussion gestellt. Die eine zeigt den Ausbau der heutigen Landi zu einem Fachmarkt. Die andere Variante zeigt eine grundsätzliche Umnutzung zu Wohnen.

Fenster zur Öffentlichkeit

In sehr vielen Rückmeldungen wird der zukünftige Fachmarkt am bestehenden Standort gewünscht. Es wird aber auch festgestellt, dass dies aufgrund der Raumbedürfnisse der Landi nicht möglich ist. Mehrheitlich wird die Aus siedlung des Fachmarkts vorgeschlagen (an den Dorfrand). Die Umnutzung der heutigen Landi zu Wohnraum wird in vielen Stellungnahmen unterstützt. Einige möchten, dass das Silo der Landi zu Wohnraum umgenutzt wird, andere möchten den Turm abbrechen.

Erwägungen der Projektgruppe

Auf dem Gebiet der Landi Süd ist der Bau eines neuen Fachmarktes fast unmöglich. Es ist deshalb absehbar und wird aufgrund der Nähe zum Dorfzentrum auch begrüsst, dass das Landiareal künftig für andere Nutzungen zur Verfügung steht. Bevor das Areal dazu aber frei wird, muss der Standort für einen Fachmarkt gefunden werden. Aufgrund des hohen Flächenbedarfs ist die Suche nach einem Standort allerdings erschwert.

Stellungnahme Planungskommission

Es braucht vorerst mehr Klarheit über die Zukunft der Landi und insbesondere des Fachmarkts, damit weitere Entscheide durch die Grundeigentüme rin gefällt werden können. Auch die zukünftige Nutzung muss noch offen sein (Gewerbe und Wohnen). Die Planungskommission empfiehlt die Aufzo nung des „Landigebietes“ – daraus abgeleitet auch das Gebiet „Landi Nord“. Dies ist aufgrund der Resultate aus der Machbarkeitsstudie auch nötig. Alle Varianten sind mit der bestehenden Grundordnung nicht realisierbar, da die

vorhandene Dorfzone nur zweigeschossige Bauweise mit Dachausbau zu lässt.

Beurteilung Fachberatung

Auf die Bebauungsstudien auf dem Grundstück Nr. 2625 wird nicht näher eingetreten, da die Studien angesichts der Ungewissheit bezüglich der wei teren Entwicklung der Landi zur Zeit wenig relevant sind.

Empfehlungen der Projektgruppe

Das Areal Landi Süd kommt für verschiedene Nutzungen in Frage. Der Aus bau des Fachmarktes ist kaum realistisch. Eine Erweiterung zum Bach ist nicht vorgesehen (breite Landzunge). Das bestehende Hauptgebäude der Landi passt gut ins Dorfbild und sollte bestehen bleiben. Da die zukünftige Nutzung noch nicht definiert ist, kann über die bauliche Struktur noch nichts gesagt werden.



Abb. 8 Areal Landi Süd

4.5 Areal Landi Nord und Viehschauplatz

Varianten

Die Grundstücke Viehschauplatz und Landi Nord müssen als ein zusammenhängend planbares Areal betrachtet werden. Für den Viehschauplatz gibt es verschiedene Optionen. Für die Diskussion wurden verschiedene Varianten vorgeschlagen. Während der Bearbeitung hat sich der Fächer für mögliche zukünftige Optionen sogar noch weiter geöffnet.

Landi Nord

In der einen Variante wird vorgeschlagen, den Landi-Laden auf die Nordseite der Kantonsstrasse zu verlegen. Bei der anderen ist grundsätzlich Wohnen vorgesehen.

Viehschauplatz

- Die Varianten beim Viehschauplatz sind folgende:
- Parkplatz wie heute belassen und eine Heizzentrale bauen.
- Parkplatz teilweise aufheben (Ersatz bei Landi Nord), dafür mit Wohnbauten ergänzen.
- Bei allen Varianten wird der Bau der Heizzentrale auf dem Viehschauplatz vorgeschlagen.
- Bei allen Varianten wird die Umlegung des Ahornwegs vorgeschlagen.

Fenster zur Öffentlichkeit

Landi Nord

Die Variante mit dem Fachmarkt auf dieser Parzelle wurde unterschiedlich beurteilt. Zum einen würde begrüsst, wenn der Fachmarkt an diesem Standort wäre, da dieser Ort traditionell bereits von der Landi besetzt ist. Andererseits wurden verschiedene Bedenken geäussert, ein solch grosses Gebäude mit Fachmarkt und Wohnungen in Uetligen zu bauen. Von vielen wird die Variante, mit dem Fachmarkt auf dem Areal Landi Nord, als zu klotzig beurteilt. Kritisch wurde auch die Erschliessung, Parkierung und Zulieferung

mit dem neuen Fachmarkt bewertet. Viele können sich eine Wohnnutzung vorstellen. Die Gebäude sollten jedoch aus Gründen des Ortsbildes nicht zu gross sein.

Viehschauplatz

Es bestehen Bedenken hinsichtlich der Emissionen, welche eine Heizzentrale auf dem Viehschauplatz erzeugen würden. Deshalb wird auch die Kombination von Wohnen mit der Heizzentrale kritisch beurteilt. Verschiedentlich wird gewünscht, dass die Heizzentrale am Dorfrand gebaut wird. Wegen des Leitungsnetzes ist dieses Vorhaben nicht möglich.

Ein sehr grosses Anliegen für den Viehschauplatz aber auch für das ganze Dorf ist ein genügendes Angebot an Parkplätzen. Auch der heutige Standort der Entsorgungsstelle wird als gut betrachtet. Die neuen Bauten sollten im Verhältnis nicht grösser als die Einfamilienhäuser im Käppelquartier sein.

Erwägungen der Projektgruppe

Landi Nord

Auf dem Areal ist der Bau eines neuen Fachmarktes aus Sicht der Landi nur möglich, wenn zusätzliche Flächen zur Verfügung gestellt werden. Aufgrund der Nähe zum Dorfzentrum wäre es zwar begrüssenswert, wenn das Landi-areal zukünftig für Wohnnutzung zur Verfügung stehen würde. Bevor das Areal dazu aber frei wird, muss ein neuer Standort für den Fachmarkt gefunden werden. Aufgrund des hohen Flächenbedarfs ist die Suche nach einem Standort allerdings erschwert und bedarf aktiver Unterstützung durch die Gemeinde.

Viehschauplatz

Der Standort für die Heizzentrale muss rasch entschieden werden, damit der Wärmeverbund weiter geplant werden kann. Der in allen Varianten vorgeschlagene Standort lässt den grösstmöglichen Spielraum für die weiteren Optionen auf dem Viehschauplatz und auf dem Areal der Landi zu.

Gerade weil auf dem Areal der Landi, eine zukünftige Bebauung noch nicht definiert werden kann, wäre der Bau der Heizzentrale dort eine Hypothek für eine zukünftige Überbauung.

Hingegen zeigt sich auf dem Viehschauplatz, dass die bestehende Nutzung für verschiedene Bedürfnisse (Feuerwehr, Parkplatz, Verkehrsgarten, Entsorgungsstelle) ihre Bedeutung hat. Eine zusätzliche Bebauung müsste sehr gut mit den heutigen Bedürfnissen an den Viehschauplatz abgewogen werden. In Zusammenhang mit Parkplatznutzung, der Entsorgungsstelle und dem Feuerwehrgebäude mit Vorplatz wäre die Heizzentrale als „Infrastrukturanlage“ als Ergänzung plausibel.

Stellungnahme Planungskommission

Die Koordination der Planung von Viehschauplatz und Landi Nord müssen sichergestellt werden.

Landi Nord

Die zukünftigen Nutzungen dürfen noch nicht abschliessend definiert werden. Neben der Option des Fachmarkts muss auch Wohnen und Gewerbe noch möglich sein.

Viehschauplatz

Die Heizzentrale soll am vorgesehenen Standort vorangetrieben werden. Für die übrige Nutzung des Viehschauplatzes braucht es noch Klarheit betreffend der die Bedürfnisse der „Öffentlichkeit“.

Für die Planung der Heizzentrale soll das ordentliche Verfahren durchgeführt werden. Dazu soll die Zweckbestimmung der Zone für öffentliche Nutzung im Baureglement angepasst werden. Der gewählte Standort auf dem Viehschauplatz wird unterstützt.

Beurteilung Fachberatung

Auf die Bebauungsstudien auf den Grundstücken Nr. 2625 und 3278 (Landi) und 3615 (Viehschauplatz) wird nicht näher eingetreten, da die Studien an-

gesichts der Ungewissheit bezüglich der weiteren Entwicklung der Landi zur Zeit wenig relevant sind. Die Positionierung der Heizzentrale scheint zweckmässig zu sein und wird unterstützt.

Empfehlungen der Projektgruppe

Landi Nord

Die verschiedenen Optionen für die zukünftige Nutzung des Landiareals Nord müssen noch offengehalten werden. Es braucht noch grundsätzliche Überlegungen und vor allem Überprüfungen. Entscheidend ist die Frage, wo zukünftig der Standort des Fachmarkts in der Gemeinde Wohlen sein wird. Erst wenn diese Frage geklärt ist, kann die Bebauung des Areals Landi Nord weiterverfolgt werden. Die Zusammenarbeit zwischen Landi und der Gemeinde ist dabei eine wichtige Voraussetzung.

Viehschauplatz

Der Ahornweg soll, wie vorgeschlagen, umgelegt werden. Der beste Standort für die Heizzentrale ist auf dem Viehschauplatz. Die Varianten mit zusätzlichen Wohnbauten müssen noch geprüft werden. Die Koordination mit dem anschliessenden Areal (Landi Nord) müssen sichergestellt sein.

Der Bau der Heizzentrale könnte Auslöser sein, um den Platz besser zu organisieren und zu gestalten. Die Option für zukünftige Wohnbauten müsste und könnte offen bleiben. Es ist wichtig, dass mit dem Standort der Heizzentrale, eine weitere bauliche Entwicklung nicht behindert würde. Mit der Umliegung des Ahornwegs wird die Einmündung in die Kantonsstrasse sicherer, da sie neu rechtwinklig angeschlossen werden könnte. Das Bau Feld auf der Südseite des „neuen“ Ahornwegs würde dafür grösser, was mehr Spielraum für eine neue Wohnsiedlung zulassen würde.



Abb. 9 Areal Landi Nord mit Wohnbauten, Viehschauplatz mit Heizzentrale und Parkplätzen



Abb. 10 Landi Nord mit Fachmarkt, Viehschauplatz mit Wohnen und Heizzentrale



Abb. 11 Landi Nord und Viehschauplatz mit Wohnbauten und Heizzentrale



Abb. 12 Landi Nord mit Fachmarkt, Viehschauplatz mit Heizzentrale und Parkplatz

4.6 Verkehr und öffentlicher Raum

Zu diesem Thema wurden keine Varianten erarbeitet, es war auch nicht Bestandteil der Planung. Während der Planung wurde dieses Thema aber immer wieder diskutiert, auch in verschiedenen Gesprächen und bei Rückmeldungen wurde oft auf die Wichtigkeit des Verkehrs und der öffentlichen Räume hingewiesen. Es ist offensichtlich, dass diesbezüglich ein Handlungsbedarf besteht. Der Verkehr und der öffentliche Raum waren bereits im Strukturkonzept eine wichtige Aussage für die Entwicklung des Dorfes Uettligen.

Fenster zur Öffentlichkeit

In mehreren Stellungnahmen werden die Verlangsamung des Verkehrs auf der Kantonsstrasse und die Aufwertung des öffentlichen Raums entlang der Kantonsstrasse bis ins Zentrum gefordert. Ebenfalls eine Verschiebung der Bushaltestelle vor dem Coop gegen Westen wird gewünscht. Auf die prekäre Parkplatzsituation im Zentrum von Uettligen wird in verschiedenen Stellungnahmen hingewiesen.

Erwägungen der Projektgruppe

Der sicheren Verkehrserschliessung wird hohe Bedeutung zugemessen. Eine Entflechtung von Fussgänger- und Autoerschliessung bei den verschiedenen Arealen wird begrüsst. Zudem soll die westliche Verlegung der Bushaltestelle vor dem Coop geprüft werden.

Stellungnahme Planungskommission

Die Sanierung, resp. Aufwertung der Kantonsstrasse mit angrenzenden öffentlichen Räumen muss in Koordination mit den Folgeaufträgen, im Gebiet Uettligen West gemeinsam mit dem Kanton angepackt werden. Dabei muss das ganze Kerngebiet in die Planung einbezogen werden.

Es wird beantragt, den Projektauftrag für die Erarbeitung eines Betriebs- und Gestaltungskonzepts auszuarbeiten.

Beurteilung Fachberatung

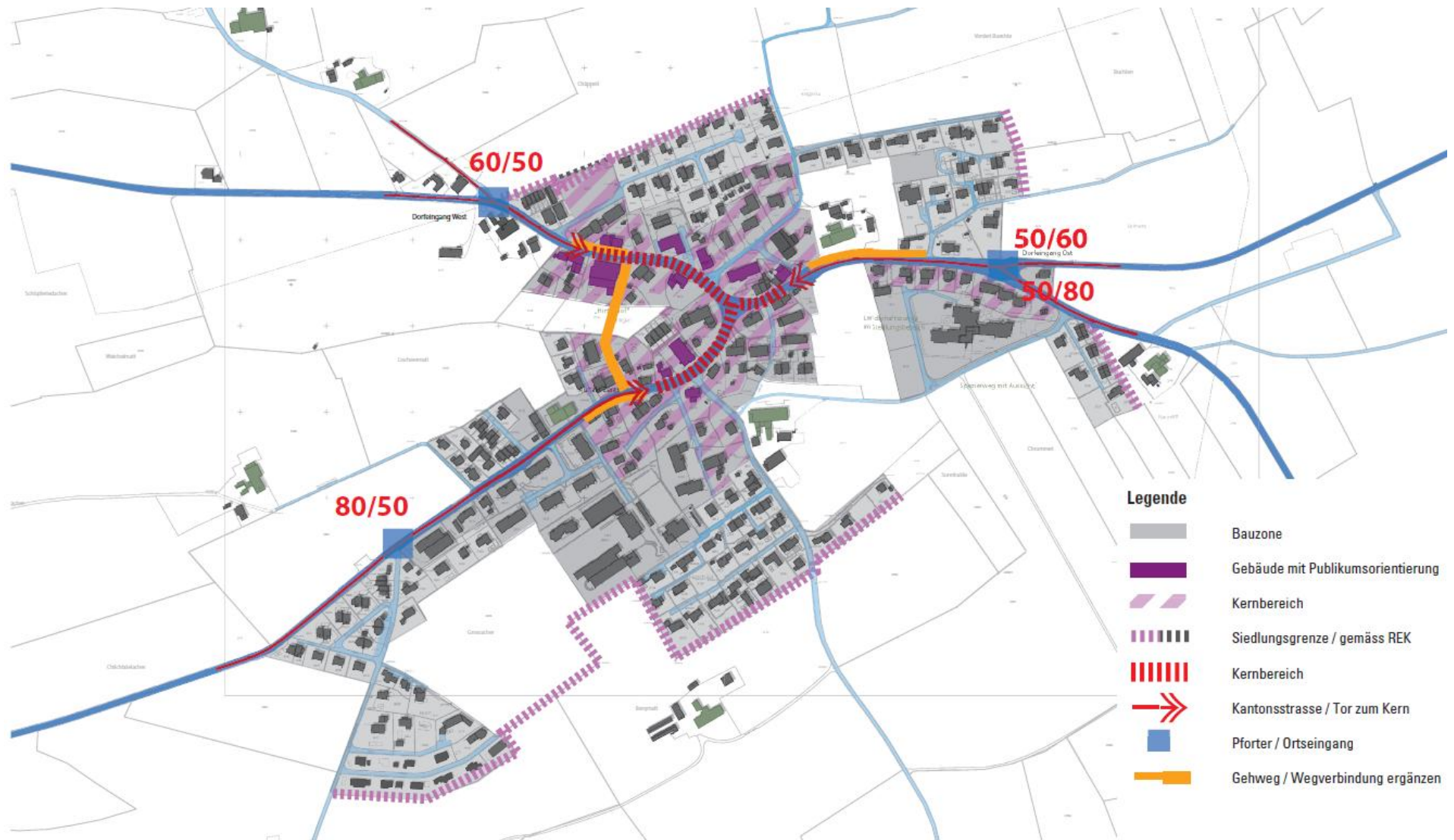
Es wird auf das räumliche Strukturkonzept Uettligen verwiesen. Dieses wurde ebenfalls von der Fachberatung und einer Verkehrsplanerin erarbeitet und enthält wesentliche Aussagen zu Verkehr und öffentlichen Raum.

Empfehlungen der Projektgruppe

Der Verkehr ist ein grundsätzliches Thema, das nicht nur im Rahmen der einzelnen Bebauungen sondern umfassend betrachtet werden muss. Folgende Hinweise werden an dieser Stelle festgehalten:

- Für die Gestaltung der Kantonsstrasse und den angrenzenden öffentlichen Räumen besteht grosser Handlungsbedarf.
- Der Verkehr auf der Kantonsstrasse sollte verlangsamt werden.
- Die Aufwertung der öffentlichen Räume entlang der Kantonsstrasse.
- Das Parkplatzangebot in den neuen Siedlungen muss auf die Bedürfnisse der Bewohner abgestimmt werden (z.B. autoarmes Wohnen für ältere Bewohner).
- Die Fussgängerbeziehungen zum Dorfzentrum müssen aufgewertet werden.
- Es braucht genügend verfügbare Parkplätze.
- Die vorgeschriebenen Parkplätze für das Reberhaus müssen vollumfänglich vorhanden sein.
- Der Druck auf die Parkplätze im Dorfzentrum darf nicht erhöht werden. Es hat eher zu wenige Parkplätze.
- Für die Erschliessung der neuen und bestehenden Wohnbauten im Bereich Uettligen West soll die Verlegung der Bushaltestelle vor dem Coop gegen Westen geprüft werden.

Öffentlicher Raum und Verkehr aus dem räumlichen Strukturkonzept Uettligen



5. Das weitere Vorgehen

5.1 Allgemein

Mit dem Abschluss der Machbarkeitsstudie ist die übergeordnete Planungsarbeit abgeschlossen. Was nun folgt sind neue Planungen mit verschiedenen Perimetern und unterschiedlichen zeitlichen Etappen.

5.2 Areal Hubacher

Beim Areal Hubacher besteht die grösste Klarheit, hinsichtlich des weiteren Vorgehens. Deshalb soll sofort mit der Planung einer Überbauungsordnung gestartet werden. Für die Überbauungsordnung braucht es allerdings ein Richtprojekt, mit dem die geforderten Qualitäten sichergestellt werden. Die Fachberatung empfiehlt dazu einen Wettbewerb oder einen Studienauftrag durchzuführen. Als nächstes muss ein Projektauftrag erteilt und eine Projektvereinbarung abgeschlossen werden. Die Federführung des Verfahrens liegt bei der Gemeinde. Die erforderliche Überbauungsordnung wird durch die Gemeinde erarbeitet, das Richtprojekt wird durch den Grundeigentümer, resp. der Wohnbaugenossenschaft entworfen. Die Arbeiten erfolgen in enger Zusammenarbeit.

5.3 Heizzentrale auf dem Viehschauplatz

In allen Varianten aber auch bezüglich der Empfehlungen der verschiedenen Beteiligten drängt sich der Bau der Heizzentrale auf dem Viehschauplatz auf. Dies soll innerhalb der Zone für öffentliche Nutzung möglich sein. Deshalb ist ein ordentliches Planungsverfahren nötig. Dieses Planungsverfahren soll unabhängig von weiteren baulichen Entwicklungen auf dem Viehschauplatz und dem Areal Landi Nord sowie der Strassenumlegung sofort gestartet werden.

5.4 Landi

Für den Fachmarkt der Landi muss eine Lösung gefunden werden. Dazu braucht es das Engagement aller Beteiligten. Der Gemeindepräsident soll die Landi weiterhin unterstützen. Nach der Klärung dieser Frage, kann die Planung der beiden Areale der Landi fortgesetzt werden. Da auf den Parzellen der Landi mit der vorhandenen Dorfzone nur zweigeschossig gebaut werden kann, ist eine Aufzonung aufgrund der vorliegenden Varianten für die Bebauung der Parzellen unumgänglich.

5.5 Bebauung Viehschauplatz

Um die Zukunft des Viehschauplatzes planen zu können braucht es eine Überprüfung der öffentlichen Nutzungsansprüche. Sollte es zu einer weiteren Planung führen, respektive zusätzliche Hochbauten ermöglichen ist die Koordination mit dem anschliessenden Grundstück der Landi unumgänglich. Die verschiedenen Optionen für das Landi Areal Nord und den Viehschauplatz müssen über den ganzen Perimeter Landi Nord und Viehschauplatz geprüft werden.

5.6 Verkehr und öffentlicher Raum

Für eine sichere, gut funktionierende Verkehrserschliessung und für die Aufwertung der öffentlichen Freiräume soll für das ganze Dorf entlang der Kantonsstrasse zusammen mit dem Kanton ein Betriebs- und Gestaltungskonzept ausgearbeitet werden.

5.7 Koordination

Für alle Planungen in den Teilperimetern muss Koordination über den ganzen Perimeter der Machbarkeitsstudie und der Kantonsstrasse sichergestellt werden. Die Zuständigkeit dazu liegt beim Departement Bau und Planung und der Planungskommission.