

GEMEINDE MÄGENWIL (AG) MASTERPLAN ZENTRUM MÄGENWIL

26. März 2015

Auftraggeber

Gemeinderat Mägenwil
Schulweg 3
5506 Mägenwil

Bearbeitung

Van de Wetering Atelier für Städtebau GmbH
Birmensdorferstrasse 55
8004 Zürich
Tel +41 (0)44 245 46 09
www.wetering.ch

EINLEITUNG

Ausgangslage und Vorgehen

Im Rahmen einer Testplanung wurden von Ende 2011 bis Mai 2012 für das Zentrum von Mägenwil drei städtebauliche „Testprojekte“ entwickelt. Es ging darum, in Erfahrung zu bringen, welche Entwicklung die Gemeinde in ihrem Zentrum vorbereiten soll, damit sich die ganze Gemeinde zukünftig als Standort mit einer hohen Lebens- und Wohnqualität behaupten kann.

Die Resultate der Testplanung wurden in einem Bericht zusammengefasst (Protokoll der Schlussbesprechung vom 25. Juni 2012). Gemäss Bericht sollte auf Basis des Beitrags Van de Wetering das Zentrum weiterentwickelt werden. Dazu wurde der Testplanungsbeitrag zu einem behördenverbindlichen Masterplan ausgearbeitet.

Grundlagen

Für die Ausarbeitung des Masterplanes standen folgende Grundlagen zur Verfügung:

- Resultate Testplanungsverfahren, 16. Mai 2012 (Protokoll 25. Juni 2012)
- Konzeptentwurf als Grundlage für den Masterplan, 14. April 2014
- Bericht zu den Mitwirkungsbeiträgen aus der öffentlichen Auflage, 5. Februar 2015

Zweck und Inhalt des Masterplans

Der Masterplan dient als Richtlinie und Planungshilfe für die Entwicklung des Zentrums von Mägenwil. Er beinhaltet Hinweise zu Bebauung, Nutzweise, Dichte, Freiraumstruktur sowie Erschliessung. Der Masterplan bezweckt eine verkehrlich vorzügliche Gesamtlösung, welche zu einer höchstmöglichen Benutzung der öffentlichen Verkehrsmittel und des Fuss- und Radverkehrs durch alle Nutzungsgruppen führt. Die entsprechenden Massnahmen sind in den Gestaltungsplänen und den Baubewilligungsverfahren stufengerecht festzulegen. Die Inhalte sind schematisch dargestellt und sollen im Rahmen der grundeigentümerverbindlichen Folgeplanungen konkretisiert werden. Der Masterplan ist für die Behörde ein strategisches Steuerungsinstrument und dient ergänzend zur Bau- und Nutzungsordnung als Grundlage für die Beurteilung der Gestaltungspläne und Baueingaben.

Qualitätssicherung

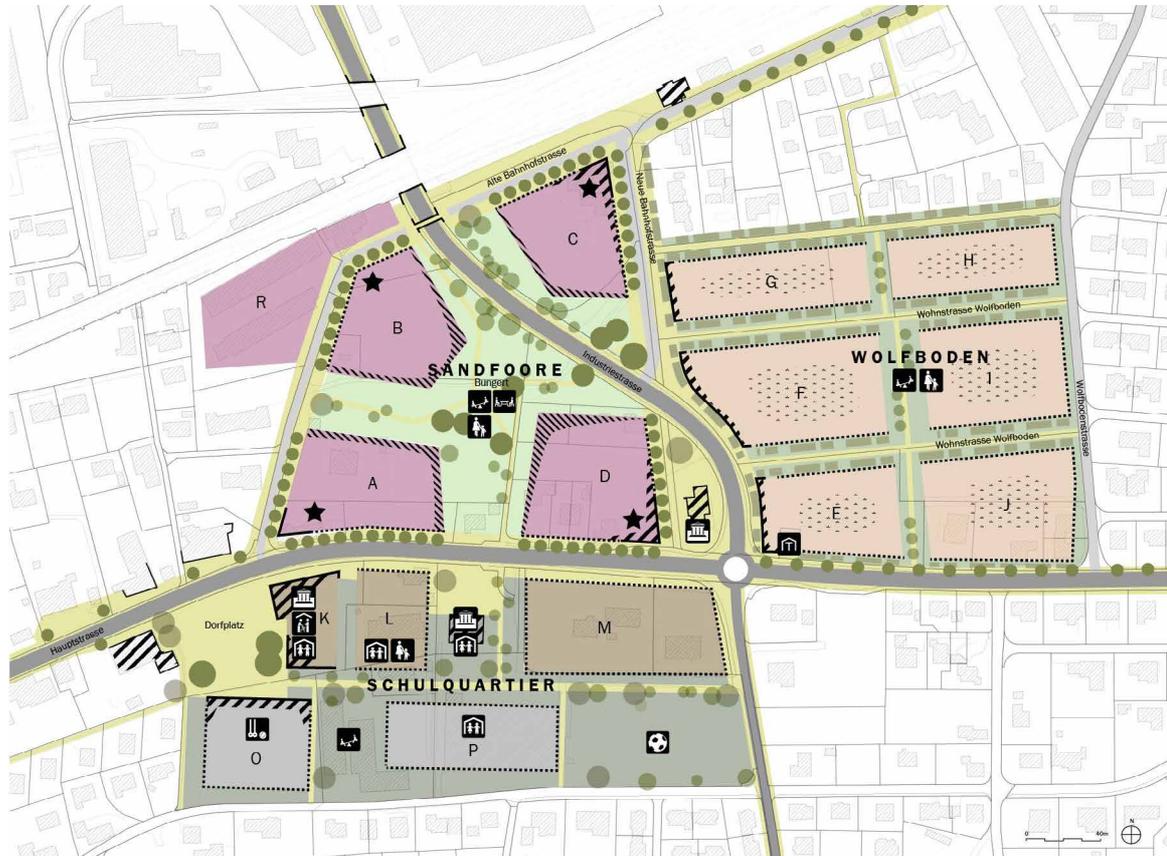
Die zulässige Ausnützung bzw. Geschossfläche kann unter Berücksichtigung des Masterplanes erhöht werden. Die Realisierung der zusätzlichen Ausnützung ist jedoch nur im Rahmen von Gestaltungsplänen und unter Nachweis einer hohen Qualität im Sinne der Zentrumsplanung (Testplanung vom 16. Mai 2012 und Konzeptentwurf vom 14. April 2014) und des BauG §21 möglich. Mit den einzelnen Bau- und Freiraumprojekten im Zentrumsraum sind angemessene repräsentative Qualitäten und ein hochwertiges Wohn- und Arbeitsgefüge sicherzustellen. Die Gebäude sollen architektonisch sehr gut gestaltet und hochwertig materialisiert werden, so dass sich diese zu einem attraktiven übergeordneten Zentrumsraum und einem neuen spannungsvollen Ortsbild zusammenfügen.

Zur Sicherung der städtebaulichen Vorgaben und der freiräumlichen sowie architektonischen Qualität wird für die Begleitung der Gebietsentwicklung und zur Vorberatung bzw. Beurteilung der Bauvorhaben/Gestaltungspläne ein Beirat zugezogen.

Reglement über den Ausgleich von Planungsmehrwerten

Der Masterplan sieht den Ausbau der Infrastruktur und eine allgemeine bauliche Verdichtung vor. Dies schafft planerische Mehrwerte im Zentrumsgebiet von Mägenwil. Für den Ausgleich von Planungsmehrwerten und die Finanzierung der gemeinsamen Infrastruktur wurde ergänzend zum Masterplan ein Reglement ausgearbeitet. Demzufolge vereinbart die Gemeinde mit den Grundeigentümern den Ausgleich von Planungsmehrwerten im Rahmen der entsprechenden Planungsvorhaben.

BEBAUUNG UND FREIRAUM



Situation Masterplan

- Baufeld für Mischnutzung (hohe Dichte)
- Baufeld für Zentrumsnutzung (hohe Dichte)
- Baufeld für Wohnnutzung (mittlere Dichte)
- Baufeld für öffentliche Bauten und Anlagen
- Pflichtbaulinie (geschlossen, schematisch)
- Pflichtbaulinie (offen, schematisch)
- Hochwertige Parkfassade (schematisch)
- Publikumsorientierte Erdgeschossnutzung
- ★ Ortsbaulicher Akzent
- Bestehendes Gebäude mit raumbildenden Kanten
- Öffentlicher Strassen- und Platzbereich
- Öffentlicher Bungert
- Freiraum Schulhausquartier
- Private Gartenanlagen im Hofbereich
- Vorgartenbereich
- Baumreihe
- Lockere Baumreihe
- Einzelbaum
- Transformatorstation
- Eignungsstandort Gemeindehaus / Alterswohnen
- Mehrzweckhalle / Sportplatz
- Eignungsstandort Schule / Kinderkrippe
- Spielplatz / Parkinfrastruktur

Gebiet Sandfoore

Auf dem Areal Sandfoore werden vier Baufelder für grossmassstäbliche Bautypologien festgelegt, wobei im Baufeld zur Kernzone (Baufeld A) eine geringere Dichte und feinere Körnigkeit vorgesehen ist. Im Bereich der Strassenecken wird eine geschlossene Bauweise geregelt (einzelne offene Zugänge möglich). Die Fassade zur öffentlichen Bungertwiese ist als qualitativ hochstehende Parkfassade zu erstellen. Die exakte Lage ist im Rahmen eines Gestaltungsplanes zu vertiefen.

Der Bungert wird als grosszügiger, öffentlich zugänglicher Quartierpark gestaltet. Fuss- und Velowegverbindungen führen durch den Baumgarten und werden ergänzt durch hochwertige Spiel- und Aufenthaltsflächen für die Bewohner und Beschäftigten in unmittelbarer Nähe. Die bestehenden Bäume sind soweit möglich zu erhalten und durch ortstypische Bäume zu ergänzen. Der Unterhalt der Grünflächen ist durch die Eigentümer zu regeln.

Gebiet Wolfboden

Für das Quartier Wolfboden werden Wohnstrassen mit einer Pflichtbaulinie gesichert. Die Gebäude werden in offener oder geschlossener Bauweise auf die Baulinie gestellt. Es entstehen rechteckige Baufelder mit einem grünen Hofbereich für private Gartenanlagen und Spielplätze. Der Raum zwischen Pflichtbaulinie und Wohnstrasse ist für Vorgärten oder Gebäudevorbereiche vorgesehen. Das Transformatorengebäude soll am bestehenden Standort in ein Neubauprojekt integriert werden.

Gebiet Schulquartier

Für das Schulquartier sind zwei Baufelder für Zentrumsnutzungen und vier Baufelder für öffentliche Nutzungen vorgesehen (Turn- und Mehrzweckhalle, Schulhauserweiterung). Am Dorfplatz sind Nutzungen im öffentlichen Interesse (z.B. Alterswohnen, Gemeindehausneubau, Laden, Café, Post, Arzt, Drogerie) anzuordnen. Mit einer Pflichtbaulinie zum Dorfplatz wird die freiraumbegrenzende Kante definiert. Diese ist im Rahmen der Dorfplatzgestaltung zu konkretisieren. An bezeichneten Stellen können Flächen für den zukünftigen Schulraumbedarf (z.B. Umnutzung Gemeindehaus) gesichert werden. Der Freiraum Schulhausquartier ist als zusammenhängender und kinderfreundlicher Aussenraum zu gestalten.

Nutzung und Bebauungsdichte

Es gilt die rechtsgültige Bau- und Nutzungsordnung. Jedoch kann mit dem Gestaltungsplan die zulässige Dichte um bis zu 40% und die Geschosshöhe um ein Vollgeschoss erhöht werden. Damit wäre in der betroffenen Wohnzone (W2) eine Ausnützung von max. 0,5 und in der Wohn- und Gewerbezone (WG3) eine Ausnützung von max. 0,9 möglich. Eine zusätzliche Erhöhung der Ausnützung kann nur mit einer Anpassung der Bau- und Nutzungsordnung erreicht werden.

Kantenbildung Wolfboden

Entlang der Neuen Bahnhofstrasse und der Industriestrasse ist eine geschlossene Bauweise vorgesehen. Durch eine prägnante Fassade und eine qualitativ hochwertige Gebäudevorzone wird das rückwärtige Quartier gefasst und bildet einen räumlichen Abschluss zum Sandfooreareal. Die Pflichtbaulinien entlang der Neuen Bahnhofstrasse und der Industriestrasse sind mit dem Erschliessungsplan Sandfoore definitiv festzusetzen.

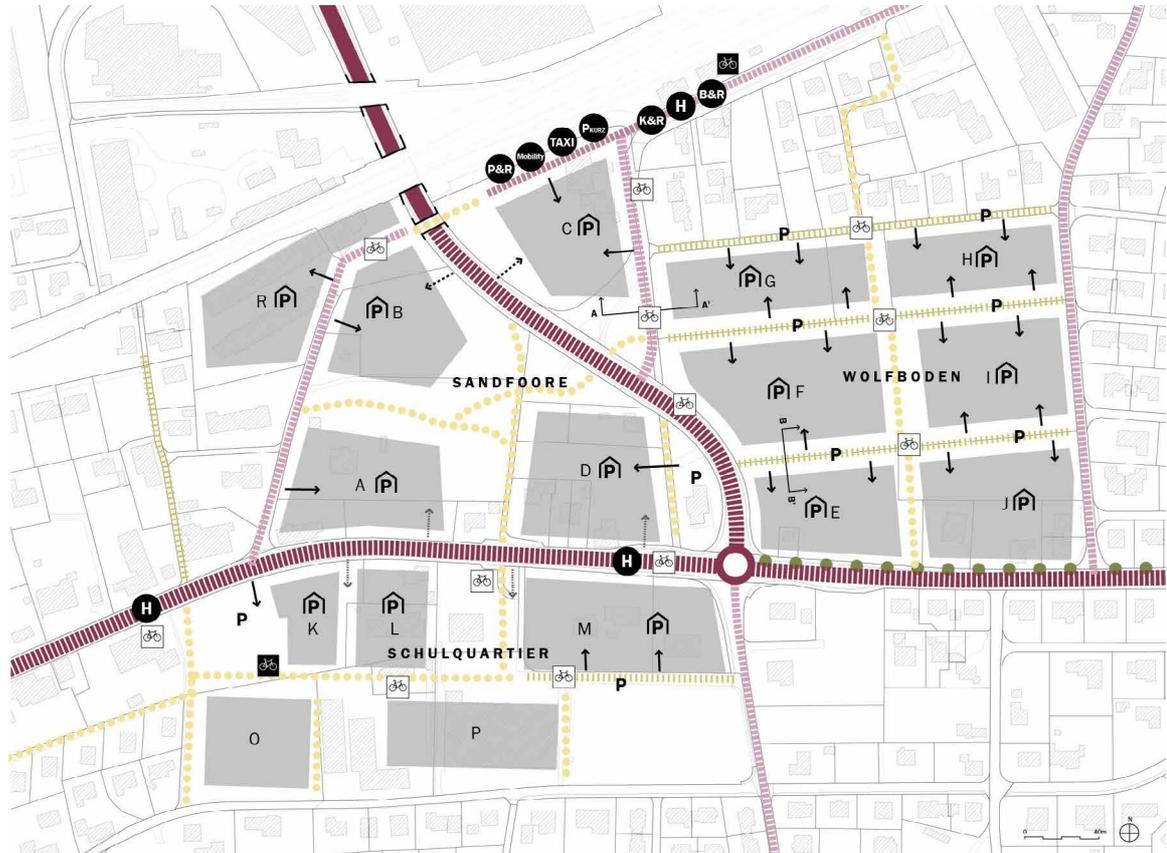
Ortsbaulicher Akzent

An den Strassenecken des Sandfooreareals sind bauliche Akzentuierungen (markantes Eckgebäude) erwünscht. Die Bauten müssen jedoch eine hohe architektonische Qualität aufweisen und sich an den räumlichen Gegebenheiten orientieren.

Erdgeschossnutzung

An den bezeichneten Stellen sind die Voraussetzungen für publikumsorientierte Erdgeschossnutzungen zu schaffen (Erdgeschosshöhe mind. 3,50m). Die Höhenlage des Erdgeschosses ist auf das Niveau des öffentlichen Raumes auszurichten.

ERSCHLIESSUNG UND STRASSENRAUM



Situation

- Hauptstrasse, T50
- Hauptstrasse, T50 signalisiert, T40-50
- Quartierstrasse, T30-40
- Wohnstrasse, T20-30
- Langsamverkehrsverbindung
- Erschliessung Baufeld 1. Priorität (Lage schematisch)
- Erschliessung Baufeld 2. Priorität (Lage schematisch)
- Erschliessung ab Kantonsstrasse zu prüfen
- P Sammelparkanlage
- P Einzelne Parkplätze im Strassenraum
- 🚲 Velostation, grösserer Veloabstellplatz (50-150 PP)
- 🚲 Kleiner Veloabstellplatz im Strassenraum
- B&R Bike + Ride
- K&R Kiss + Ride (Vorfahrt)
- TAXI Taxistand (1PP)
- P kurz Kurzzeitparkplätze
- Mobility Mobility-Standort (1PP)
- P&R Park + Ride (22PP)
- H Bushaltestelle

Industriestrasse

Die Industriestrasse hat eine wichtige Funktion als Ortskernumfahrung und erschliesst das dahinterliegende Industriegebiet. In diesem Sinne wird die bestehende, direkte Linienführung beibehalten. Die siedlungsorientierte Gestaltung, die Anordnung von zweckmässigen Fuss- und Radwegen und die Einmündung aus der Neuen Bahnhofstrasse in die Industriestrasse sind im Rahmen des Erschliessungsplanes Sandfoore sicherzustellen.

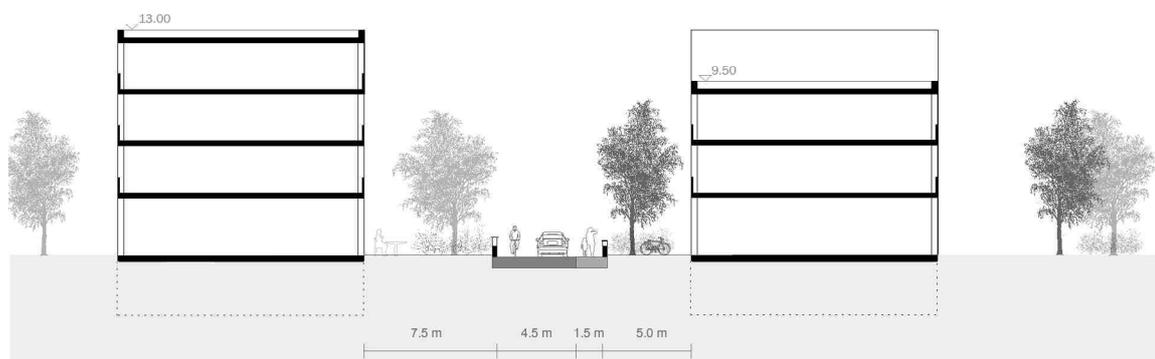
Neue Bahnhofstrasse



Schemaschnitt A-A' Neue Bahnhofstrasse, Abschnitt Industriestrasse bis Bahnhof

Der Abschnitt zwischen Industriestrasse und Bahnhofplatz ist als siedlungsorientierter Strassenraum vorgesehen. Die Gestaltung und genaue Lage der Baulinien sind im Rahmen des Erschliessungsplanes Sandfoore zu vertiefen.

Wohnstrassen Wolfboden



Schemaschnitt B-B' Wohnstrassen Wolfboden

Die Strassen sind dem Wohnumfeld entsprechend zu konzipieren. Die Gestaltung und genaue Lage der Baulinien sind im Rahmen des Erschliessungs- bzw. Gestaltungsplanes zu konkretisieren.

Hauptstrasse

Die Hauptstrasse ist eine Kantonsstrasse und hat die Funktion einer Ortsdurchfahrt und Groberschliessung. Es ist beabsichtigt, mittels Betriebs- und Gestaltungskonzept die Hauptstrasse als siedlungsverträglichen Bestandteil des Strassendorfs zu gestalten und damit die Bedingungen für den Langsamverkehr und die Aufenthaltsqualität zu erhöhen.

Baufelderschliessung und Parkierung

Die Mehrheit der Baufelder wird über die Industriestrasse und die Neue Bahnhofstrasse erschlossen. Die beiden Baufelder C und D auf dem Gebiet Sandfoore können direkt und die westlichen Baufelder des Gebiets Wolfboden (G, F, E) über die entsprechenden Wohnstrassen erschlossen werden. Die östliche Hälfte des Wolfbodenquartiers (H, I, J) wird via Wolfbodenstrassen erreicht.

Die westlichen Baufelder Sandfoore (A, B, R) werden prioritär über die Alte Bahnhofstrasse erreicht. Die Baufelder B und C können optional ab der Industriestrasse erschlossen werden. Für eine Einfahrt Industriestrasse sind die verkehrstechnischen Anforderungen (Sichtverhältnisse, Sicherheit) und eine qualitativ gute Integration in die Park- und Aussenraumgestaltung nachzuweisen. Das Schulquartier wird mehrheitlich ab der Hauptstrasse (K, L, O, P) und teilweise über den Schulweg erschlossen (M).

Ob eine direkte Erschliessung ab der Kantonsstrasse erstellt werden kann, ist in Absprache mit den zuständigen kantonalen Stellen zu prüfen.

Grundsätzlich ist es möglich, dass pro Baufeld die Erschliessung und Erstellung einer unterirdischen Parkierungsanlage gesichert werden kann. Die Ein- und Ausfahrten sind nach Möglichkeit im Gebäude zu integrieren.

Bahnhofbereich/Öffentlicher Verkehr

An bezeichneten Stellen sind Bushaltestellen vorgesehen.

Der Zugang zur Bahn ist noch nicht behindertengesetz-konform. Für die Anpassung (Rampe, Treppen, Lifte) ist ausreichend Platz einzuplanen.

Am bezeichneten Standort sind Plätze für Park + Ride (22 Parkplätze), Bike + Ride und Kiss + Ride und Mobility Carsharing anzuordnen.

Fuss- und Veloverkehr

Die Bedingungen für Fuss- und Veloverkehr werden durch ein feinmaschiges Langsamverkehrsnetz verbessert. Die Wegverbindungen zwischen den einzelnen Quartieren und dem Bahnhof sind gemäss Linienführungen im Erschliessungsplan zu sichern.

Die Wiederherstellung der Alten Bahnhofstrasse erfordert eine Überquerung der Industriestrasse. Eine solche Brücke ist für Fuss- und Veloverkehr zu planen und spätestens mit der Entwicklung der betroffenen Parzelle zu erstellen.