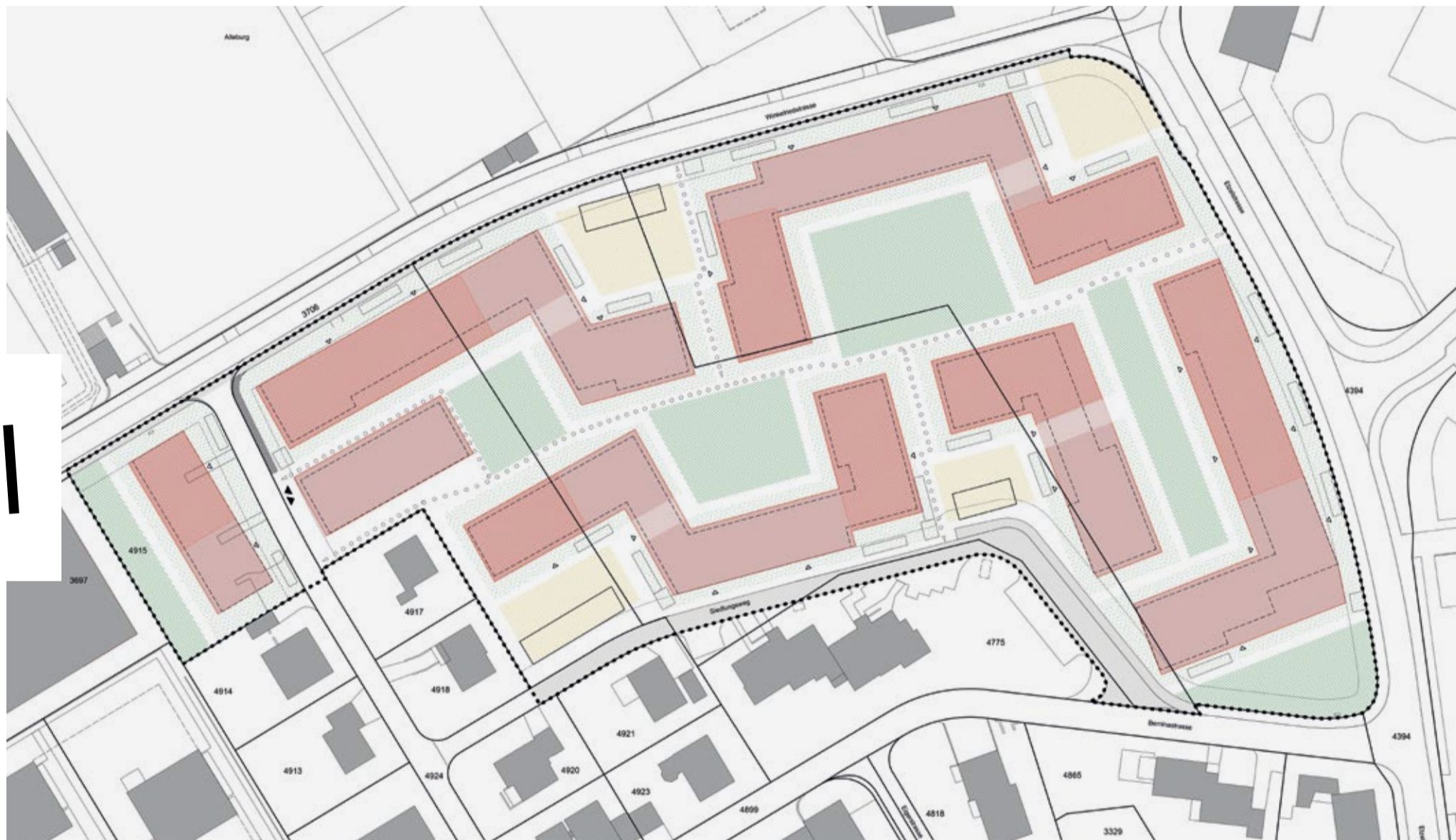


Information zum Gestaltungsplanverfahren zur Neugestaltung der Siedlung Klosterbrühl



Situationsplan Klosterbrühl: www.klosterbruehl.ch/gestaltungsplan

Editorial

Editorial



Liebe Bewohnerinnen und
Bewohner des Klosterbrühls,
liebe Nachbarschaft

Der Gestaltungsplan zur Neugestaltung der Siedlung Klosterbrühl im Quartier Altenburg liegt öffentlich auf. Aus diesem Anlass möchten wir auch die Nachbarn der Siedlung über das Projekt infor-

mieren und geben diese erste Spezialausgabe der «Klosterbrühl Ziitig» heraus.

Der Vorprüfungsbericht des Kantons Aargau, Abteilung Raumentwicklung, bescheinigt dem Projekt «Neugestaltung Klosterbrühl» in allen Aspekten eine hohe Qualität und gibt grünes Licht zur Weiterbearbeitung. Vom 2. bis 31. Mai liegt der Gestaltungsplan öffentlich auf, so dass die Bevölkerung von Wettingen die Gelegenheit hat, Einblick zu nehmen.

Das neue Klosterbrühl soll qualitätsvolle zeitgemässe Nutzungen bieten und ökologisch sinnvoll betrieben werden. Für die Energieversorgung ist eine Grundwasserwärmepumpe vorgesehen -

die Spitzenreiterin in der Energieerzeugung. Ob sich das Gebiet Klosterbrühl für den Betrieb einer Grundwasserwärmepumpe eignet, war Gegenstand von Vorabklärungen und Tests, die durchwegs positiv ausfielen. In diesem Monat werden die Tests abgeschlossen. Da die bisherigen Erkenntnisse aus den Testbohrungen den hydrogeologischen Vorabklärungen entsprechen, gehen die beauftragten Geologen von einem abschliessend positiven Resultat aus.

Mit den umfangreichen Vorabklärungen und der Weiterentwicklung des Projekts verschiebt sich der Baustart der ersten Etappe auf Frühling 2019. Das Kreditgesuch für den Bau wird

an der Generalversammlung im Frühling 2018 unterbreitet.

In dieser Ausgabe der «Klosterbrühl Ziitig» widmen wir uns schwerpunktmässig dem Vorprüfungsbericht zum Gestaltungsplan und stellen das weitere Genehmigungsverfahren vor. Wir wünschen Ihnen eine spannende Lektüre und stehen Ihnen für Fragen wie immer gerne zur Verfügung.

Patrick Bürgi,
Präsident Lägern Wohnen



«Das Projekt überzeugt in allen Aspekten»

Die kantonalen Behörden haben den Entwurf des Gestaltungsplans Klosterbrühl geprüft und den vorbehaltlosen Genehmigungsantrag in Aussicht gestellt.



Aktuell

Teil des Gestaltungsplans: Die Gartenhöfe im Klosterbrühl sind übersichtliche Begegnungsräume für die Bewohner der umliegenden Wohnungen

Von Christoph Bernet, Geschäftsleiter

«Das Projekt überzeugt in allen Aspekten ... die städtebauliche Grundhaltung und die sorgfältig konzipierten Freiräume wie auch die guten Wohnausrichtungen zeugen von hoher Qualität. Die Wohnungen sind hochwertig und können zudem einen wertvollen Beitrag zum preisgünstigen Wohnungsbau leisten», heisst es im Bericht des Kantons Aargau, Abteilung Raumentwicklung, zur Vorprüfung des Gestaltungsplans Klosterbrühl. Weiter wurden die hohen Nutzungs- und Gestaltungsqualitäten der Baukörper und Freiräume, das feinmaschige Netz von attraktiven Fusswegen und die Gebäude-durchgänge positiv erwähnt.

Entwicklungsschwerpunkt Wettingen

Der Vorprüfungsbericht verweist auf die besondere Rolle, die Wettingen im kantonalen Richtplan einnimmt, denn Wettingen gilt als «Kernstadt» in der Raumentwicklung. Zusammen mit Baden bildet

es den Motor der gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Entwicklung, und durch seine Nähe zum Bahnhof Wettingen ist das Klosterbrühl ein zentrales Handlungsgebiet für strukturelle Entwicklungen. Dabei liegt der Fokus auf der sowohl quantitativen wie qualitativen Innenentwicklung. Entsprechend wichtig ist das Planungsinstrument des Gestaltungsplans, das sicherstellt, dass sich die Überbauung gut in das Orts-, Landschafts- und Strassenbild einfügt. Diesbezüglich wurde es vom Kanton begrüsst, dass Lägern Wohnen als Basis für den Gestaltungsplan einen Gesamtplanerwettbewerb durchgeführt hat. Im Wettbewerbsprogramm wurden Ziele wie eine hohe städtebauliche und architektonische Qualität, ein vielfältiges Angebot von Wohnraum für Familien, Ein- und Mehrpersonenhaushalte, hochwertige Freiräume, der nachhaltige Umgang mit den Ressourcen und autoarme Nutzungen definiert. Mit letzterem ist Lägern Wohnen bestrebt, die kantonale Mobi-

litätsstrategie zu unterstützen. So ist im Kommunalen Gesamtplan Verkehr Wettingen vermerkt, dass in Gebieten mit einer guten Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz sowie an den Langsamverkehr die Anzahl der Parkfelder beschränkt werden soll.

Überzeugende Erschliessung

Um dem wichtigen Thema Erschliessung Rechnung zu tragen, hatte Lägern Wohnen verschiedene Anschlusspunkte für die Zu- und Wegfahrt der gemeinsamen Tiefgarage prüfen lassen und eine Erhebung zum Mobilitätsverhalten im Klosterbrühl durchgeführt. Darin zeigte sich, dass mehr als ein Drittel der Bewohner kein Auto besitzt und neun Prozent aller Haushalte über eine Mobility-Mitgliedschaft verfügen. Anhand des erwarteten Verkehrsaufkommens in der autoarmen Siedlung wurde die Anzahl Parkfelder bestimmt. Aus Sicht des Kantons ist das Erschliessungskonzept «einfach und überzeugend».

Vorgesehen ist die Erschliessung der Tiefgarage über den nördlichen Teil der Grubenstrasse via Winkelriedstrasse. Unmittelbar betroffene Nachbarn hatten die Befürchtung geäussert, dass sich der Verkehr in Richtung Autobahn oder Zentrum Wettingen auf den südlichen Teil der Grubenstrasse via Berninastrasse verlagern könnte. Deshalb sind bauliche Massnahmen geplant, die eine übermässige Belastung der südlichen Grubenstrasse verhindern. Mögliche Massnahmen bestehen zum Beispiel in der Aufhebung der Parkierung in der blauen Zone, der Ausrichtung der Ausfahrt oder der Verengung der Grubenstrasse durch Rabatten.

Leistungsstarke Energieversorgung

Auch das Energiekonzept unterstützt die kantonalen Zielsetzungen. Es sieht die Versorgung mittels Grundwasserwärmepumpe vor – Spitzenreiterin in der Energieerzeugung. Verglichen mit anderen Technologien

Klosterbrühl Zitiig

erzielen Grundwasserwärmepumpen den höchsten Wirkungsgrad, haben die niedrigsten Betriebskosten und die beste Ökobilanz. In umfangreichen Vorabklärungen liess die Genossenschaft prüfen, ob sich das Grundwasserreservoir Limmattal für eine Grundwasserwärmepumpe im Gebiet Klosterbrühl eignet. So wurde zum Beispiel ein hydrogeologisches Gutachten erstellt, die Wasserqualität bestimmt und die Pumpleistung mittels Kleinfiterbrunnen getestet. Demnächst liegen die letzten Resultate vor. Fallen diese erwartungsgemäss positiv aus, kann der Betrieb der Anlage wie geplant umgesetzt werden.

Weiteres Vorgehen

Nach der öffentlichen Auflage des Gestaltungsplans werden allfällige Einwendungen vom Gemeinderat behandelt. Im Anschluss entscheidet der Regierungsrat über den Gestaltungsplan, dessen Entscheid wiederum öffentlich angefochten werden kann. Erfolgen keine Beschwerden, startet darauf der Prozess der Baubewilligung, in dem das Siegerprojekt aus dem Gesamtplanerwettbewerb weiterentwickelt wird. Dabei gilt es, sowohl die Vorgaben aus der

Bau- und Nutzungsordnung wie auch die Rahmenbedingungen des Gestaltungsplans - wie zum Beispiel die Abstände zwischen den Gebäuden oder die maximale Höhe der Gebäude - zu erfüllen.

Den Gestaltungsplan Klosterbrühl finden Sie unter:
www.klosterbruehl.ch/gestaltungsplan



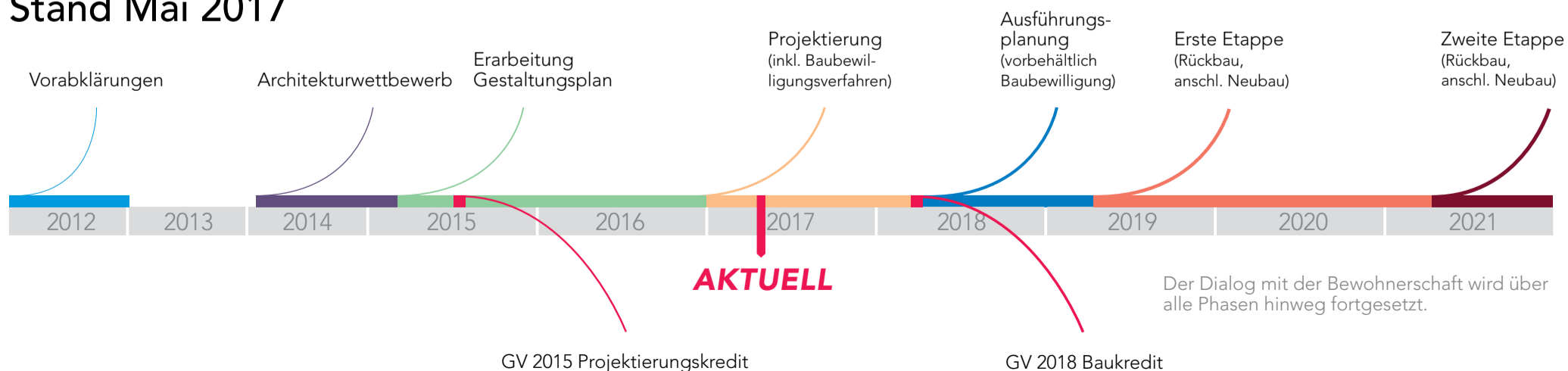
Aktuell



Termine

Der Gestaltungsplan Klosterbrühl wird vom 2. bis 31. Mai 2017 öffentlich aufgelegt. Aufgrund der sorgfältigen Planung und Weiterentwicklung des Projekts verschiebt sich der Baustart der ersten Etappe auf Frühling 2019. Das Kreditgesuch für den Bau wird an der Generalversammlung im Frühling 2018 unterbreitet.

Phasenplan Klosterbrühl Stand Mai 2017





Zeitgemässes Wohnen: Begegnung und Austausch bilden ein zentrales Element in der Planung der Neugestaltung des Klosterbrühls

Überblick Neugestaltung Klosterbrühl

Die Gemeinnützige Bau- und Siedlungsgenossenschaft Lägern «Lägern Wohnen» wird ihre Siedlung Klosterbrühl erneuern. Die in den 1940er- und 1950er-Jahren entstandenen Wohnbauten entsprechen nicht mehr den Bedürfnissen an zeitgemässes Wohnen und sollen durch Neubauten ersetzt werden. Im engen Dialog mit der Gemeinde Wettingen wurde entschieden, das Areal gestützt auf einen Gestaltungsplan zu überbauen. Der Gestaltungsplan stellt höhere Anforderungen an die Gestaltung von Bauten und Umgebung als die allgemeinen Nutzungspläne gemäss Regelbauweise. Im Gegenzug ermöglicht er eine höhere Ausnützung und die besonders hochwertige Innen- und Siedlungsentwicklung. Zwischen 2014 und 2015 führte Lägern Wohnen einen Gesamtplanerwettbewerb durch. Anhand des Siegerprojekts wurde der Gestaltungsplan ausgearbeitet. Damit der Gestaltungsplan rechtskräftig wird und das Baugesuch eingereicht werden kann, ist ein komplexer Bewilligungsprozess notwendig. Darin hat die Bevölkerung von Wettingen mehrmals die Möglichkeit, sich zu äussern.

www.klosterbruehl.ch