



INHALT

Analyse des Ortes	1
Prozess Konzept dorfbauliche Entwicklung	4
Finales Zonen- und Erschliessungskonzept	11
Quartierplanperimeter	15
Frei- und Grünraumkonzept	17
Nutzungsverteilung Masterplan	20
Hofaggerbühne	24
Bebauung Gstad (Bahnhofsareal)	42
Gillmatte	54
Fazit	63
Weiteres Vorgehen	65

Verfasser:

Vogt Planer

Hauptstrasse 6
4497 Rünenberg

T +41 61 981 44 46
kontakt@vogtplaner.ch
www.vogtplaner.ch

Superdraft Studio GmbH SIA

Oberalpstrasse 78
4054 Basel

T +41 61 423 81 81
info@superdraftstudio.ch
www.superdraftstudio.ch

ANALYSE DES ORTES

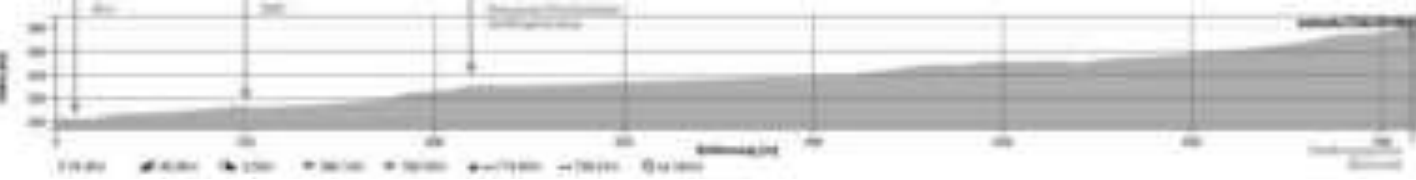
ERSCHLIESSUNG UND VERKEHR

Mit der S-Bahn und dem Bahnhof ist die Gemeinde an den öffentlichen Verkehr angeschlossen. Die Züge verkehren im Halb-Stunden-Takt. Basel und Laufen sind in rund einer viertel Stunde erreichbar. Der Ortskern und ein kleiner Anteil der Wohnquartiere weisen die Erschliessungsqualität der Güteklasse C auf. Ein Grossteil der Wohnquartiere sind schlecht an den öffentlichen Verkehr angebunden (Güteklassen D +E).

Die Hauptverkehrsachse H18 durchquert das Gemeindegebiet, ein direkter Anschluss ist jedoch nicht vorhanden. Der motorisierte Individualverkehr (MIV) wickelt sich über die Kantonsstrasse über den Anschluss Angenstein oder über Zwingen ab. Die Belastung der Kantonsstrasse hat zwischen 2000 bis 2015 um rund 40% zugenommen (von 2700 auf 3800 DTV). Die Kirchstrasse ist frei vom Durchgangsverkehr. Ein Grossteil der Wohnquartiere ist jedoch nur über die Kirchstrasse erreichbar. Als „Flaschenhals“ ist die Kreuzung Kirchstrasse / Aeschstrasse / Grellingerstrasse / Bahnhofstrasse zu bezeichnen.

DORFBAULICHE STRUKTUR

Das Siedlungsgebiet der Gemeinde Duggingen erstreckt sich entlang des Flachhanges unterhalb der markanten Falkenfluh und ist gegen Nordwesten exponiert. Die Eisenbahnlinie Basel-Delémont begrenzt das Siedlungsgebiet. Die Birs unterteilt den Gemeindebann in zwei Teile.

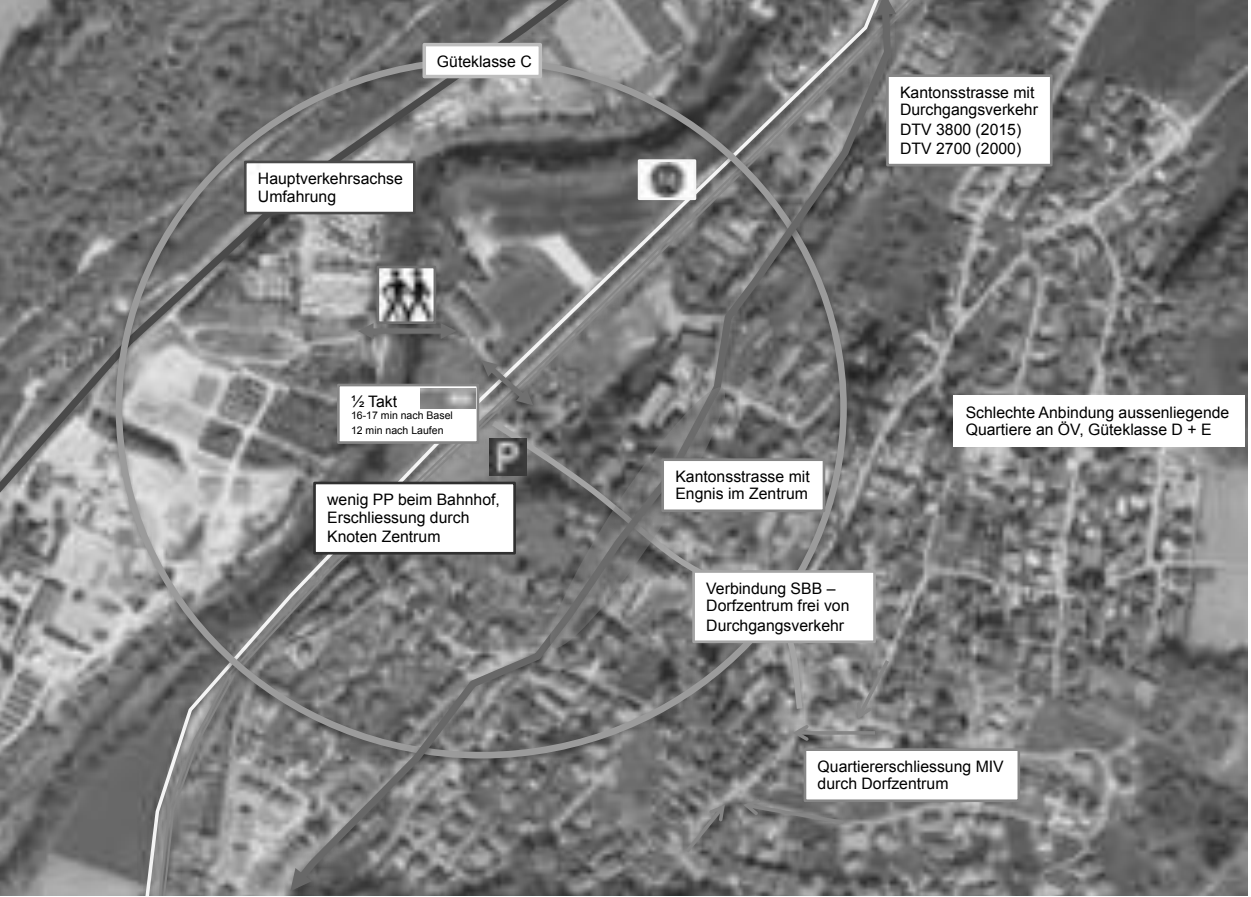


Die Siedlungsstruktur der Gemeinde Duggingen besteht im Wesentlichen aus dem historischen Ortskern und den flächigen Wohnquartieren. Im Ortskern prägen die ehemaligen Bauernhäuser mit Wohn- und Ökonomie teil die Typologie. Die umliegenden Quartiere bestehen hauptsächlich aus Einfamilienhäusern. Einzelne Mehrfamilienhäuser sind vorhanden.

Der historische Ortskern mit der Strassenrandbebauung entlang der Kirchstrasse und den vorhandenen gewerblichen Nutzungen (Läden, Restaurant, Verwaltung u.ä.) ist prägend und identitätsstiftend für die Gemeinde.

Der Bahnhof SBB liegt am Ende der nördlichen Verlängerung der Kirchgasse.

HERAUSFORDERUNGEN UND POTENTIALE





Grün- und Freiraum



Nutzungen

GRÜN- UND FREIRAUM

Das Siedlungsgebiet ist geprägt durch den Wechsel zwischen lockerer Bebauung und Grünelementen der privaten und öffentlichen Flächen. Als wertvoll sind die noch vorhandenen Frei- und Grünräume der ehemaligen Hofstätten im Ortskern zu bezeichnen. In Verbindung mit der dichten Bebauung entlang der Kirchstrasse bilden sie einen wichtigen Teil für die Wohn- und Aufenthaltsqualität. Der Strassenraum der Kirchstrasse ist attraktiv und ermuntert zum Verweilen. Mit der Hofaggerbühne, dem Gebiet Gstad und der Gillmatte reihen sich weitere grosszügige Grün- und Freiflächen zwischen dem Ortskern und der Birs auf. In den Grünflächen verläuft die markante Hangkante. Generell vermitteln diese Grünflächen den Eindruck von Brachen. Das Gebiet Gillmatte grenzt an die Birs. Die Birs ist mit der dichten Bestockung nicht einsehbar und hat wenig Bezug zum Dorf. Der Dorfbach verläuft im Siedlungsgebiet in einer Dole.

NUTZUNGSSTRUKTUR

Der Ortskern mit der Strassenzeilenbebauung ist verschiedenen Ortsbildschutzzonen zugeteilt. Die öffentlichen Gebäude sind im Dorf verteilt. Die Kirche mit Friedhof und die Verwaltung befinden sich im Ortskern (Gebiet Ober Bünegärtli). Ausgewählte Aktivitäten und Nutzungen im Ortskern sind: Gemeindedienstleistungen, Beerdigungen / Gottesdienste, Restaurantbesuche, Adventsfenster, Weihnachtsbaumschmücken, Einkaufen / Bücherausleihe, Start Banntag.

Die Schulen, der Werkhof und die Feuerwehr liegen am Rand des Ortskerns an der Aeschstrasse (Gebiet Bünegärtli). In den Räumlichkeiten finden Anlässe wie die Gemeindeversammlung, Feuerwehrübungen, 1. August-Brunch oder der Zuzügerapéro statt. Auch ist auf dem Areal die Abfallsammelstelle eingerichtet.

Die Mehrzweckhalle befindet sich im Gebiet Gillmatte. Die Gemeinde nutzt die Mehrzweckhalle für Anlässe wie Behördenjassturnier, Dugginger Fussballcup, Seniorenabend, Gewerbeapéro, Gschwellti-Fägete usw.

Grössere Baulandreserven sind in den Gebieten Hofaggerbühne und Underholle vorhanden, wobei das Gebiet Underholle aufgrund der Topographie nur mit Mehraufwand bebaubar ist.

Im Gebiet Gillmatte liegt die Trinkwasserfassung der Gemeinde. Das Areal ist mit entsprechenden Schutzzonen überlagert.

Entlang der Kirchstrasse /Bahnhofstrasse hinaus in die Gillmatte bezeichnet die Naturgefahrenkarte eine mittlere Gefährdung betreffend Hochwasser.

HERAUSFORDERUNGEN UND POTENTIALE

PROZESS KONZEPT DORFBAULICHE ENTWICKLUNG

Das Konzept wurde anlässlich der 1. Präsentation vom 26. April 2018 präsentiert.

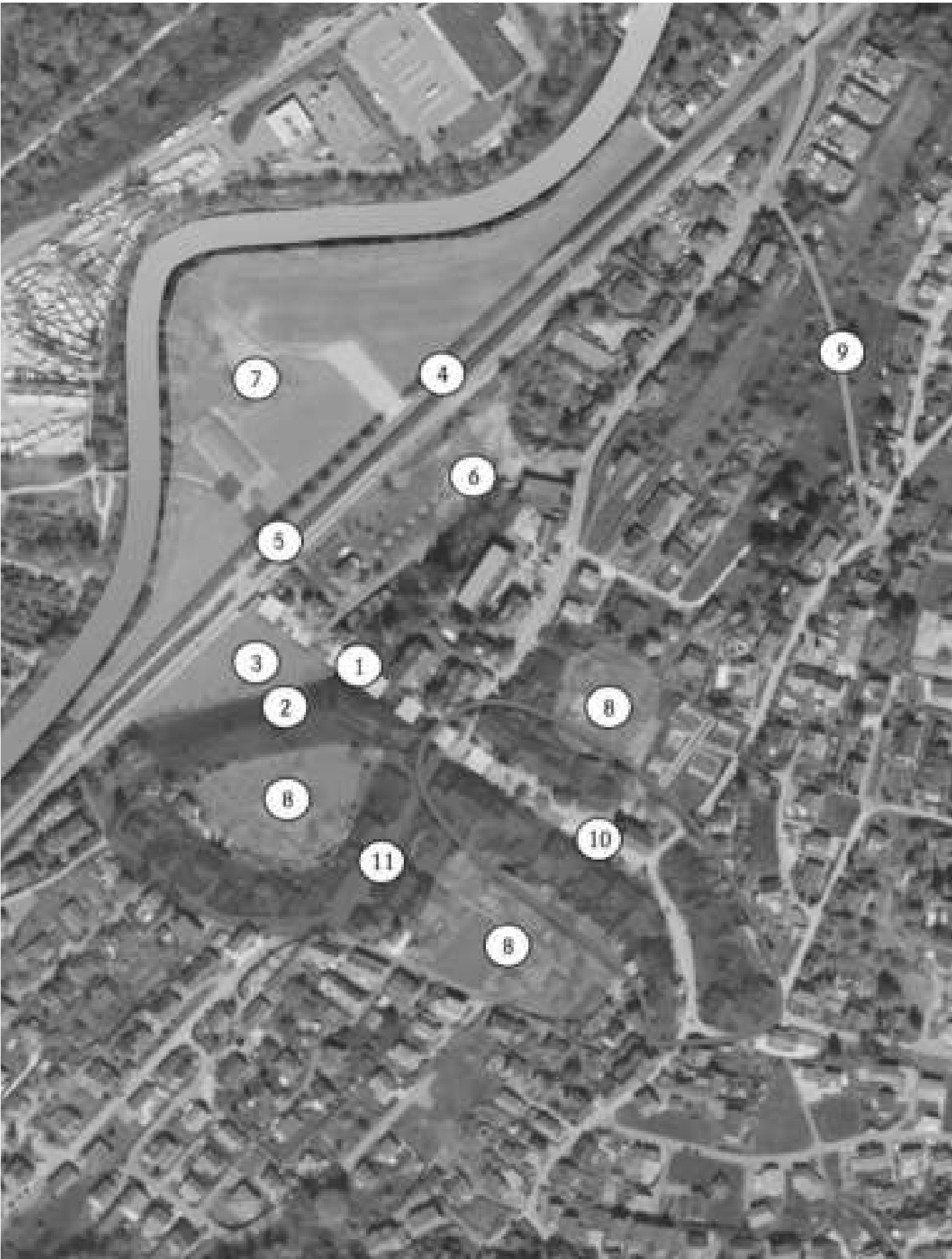
Die Bau- und Planungskommission und die beteiligten Fachexperten nahmen den Konzeptansatz grundsätzlich positiv auf.

In den Rückmeldungen vom 2. Mai 2018 schreibt die Gemeinde unter anderem:

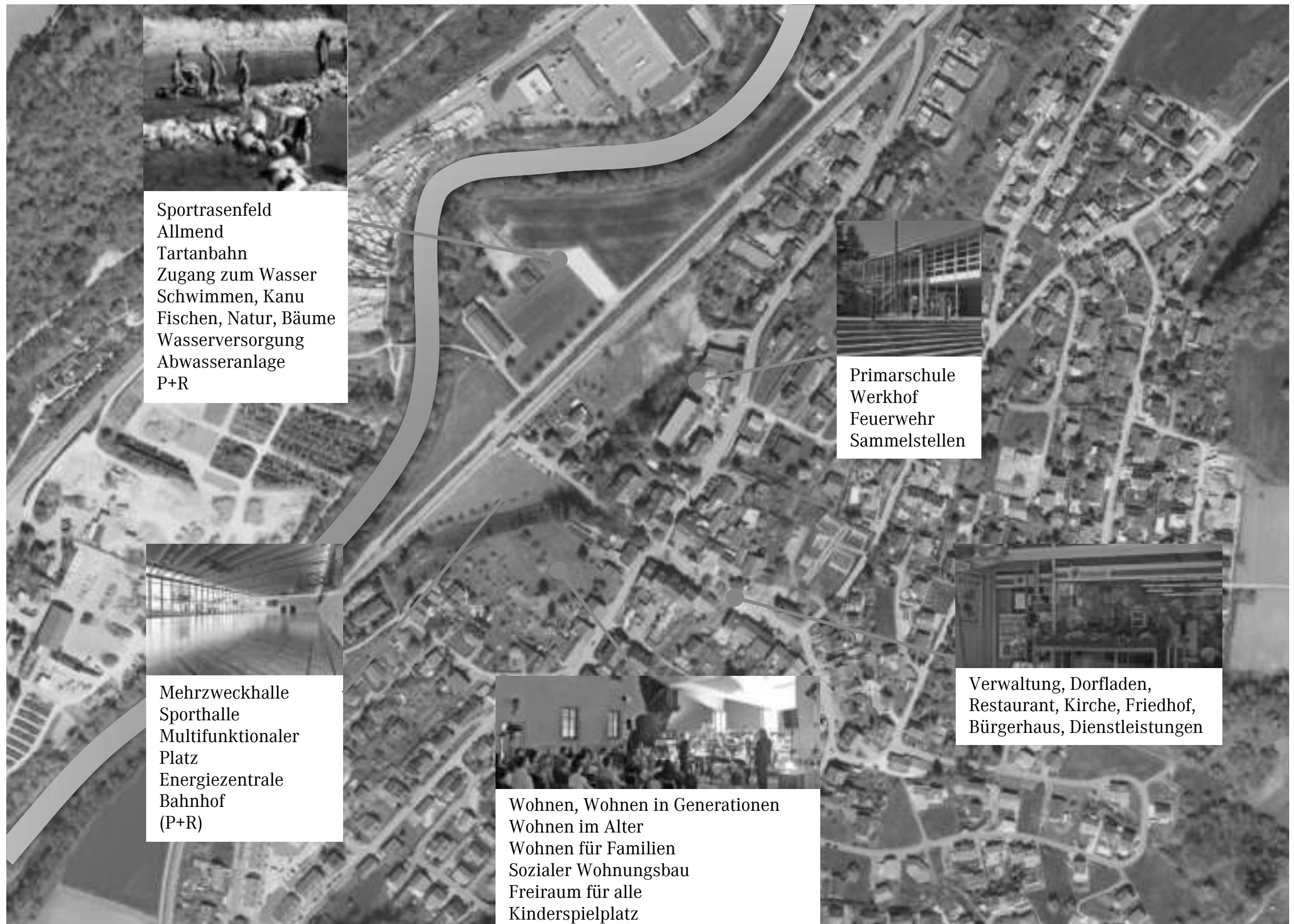
- Die grosszügigen Sportanlagen mit Integration der Grünzone im Bereich Gillmatten ist weiter zu verfolgen unter Beachtung der bekannten Randbedingungen wie prov. Gewässerraum, bestehende Schutzzonen, SBB-Doppelspur, etc.

Gleichzeitig weist die Gemeinde darauf hin, dass die Verkehrserschliessung im Einbahnverkehr über die heutige Bahnhofstrasse (hinunter) und hinauf über die projektierte Bahnhofstrasse gemäss BSP erfolgen soll. Beide Bahnhofstrassen seien für den Fussgängerverkehr zwingend. Eine neue Unterführung für den MIV unter der SBB- Doppelspur ist nicht vorgesehen.

SCHLUSSFOLGERUNG 1. ZWISCHENPRÄSENTATION



Nr	Massnahmen	Relevanz Testplanung
①	Aufwertung Verbindung SBB-Dorfzentrum für Fussgänger und Velo, kein zusätzlicher Autoverkehr auf dieser Achse, Nutzungen und Bebauung entlang Verbindung definieren	sehr gross
②	Gebiet Gstad als Standort für neue Mehrzweckhalle, publikumsintensive Nutzungen, Heizungsanlage, neue Schulbauten usw. Bebauung im / am / oberhalb Hang, Parkierung mit Zufahrt von Norden	sehr gross
③	Standort Gillmatte für Spiel- und Sportflächen, Kurzzeitparkierung	sehr gross
④	Ausbau Zufahrstrasse zur Erschliessung Bahnhofgebiet	gross
⑤	Unterführung SBB für Erschliessung Quartier und Bahnhof	gross
⑥	Option: Erschliessung Bahnhofgebiet als Alternative zur Unterführung SBB	gross
⑦	Rückbau Mehrzweckhalle Aufwertung Areal inkl. Birsufer zu einem Natur- und Erholungsraum	mittel
⑧	Hofstatt von Bebauung frei halten als Grün- und Freiraum	mittel
⑨	Direkte Anbindung Wohnquartier an Kantonstrasse vorsehen zur Entlastung Dorfzentrum und des Kantons	mittel
⑩	Dorfzentrum weiter aufwerten, Dienstleistungsangebot halten und ausbauen	klein
⑪	Baustruktur Ortskern erhalten und Baulücken entlang Strasse schliessen, Umbauten und Sanierungen fördern.	klein



Sportrasenfeld
Allmend
Tartanbahn
Zugang zum Wasser
Schwimmen, Kanu
Fischen, Natur, Bäume
Wasserversorgung
Abwasseranlage
P+R



Primarschule
Werkhof
Feuerwehr
Sammelstellen



Mehrzweckhalle
Sporthalle
Multifunktionaler
Platz
Energiezentrale
Bahnhof
(P+R)



Wohnen, Wohnen in Generationen
Wohnen im Alter
Wohnen für Familien
Sozialer Wohnungsbau
Freiraum für alle
Kinderspielplatz



Verwaltung, Dorfladen,
Restaurant, Kirche, Friedhof,
Bürgerhaus, Dienstleistungen

VORSCHLAG NUTZUNGEN (1. ZWISCHENPRÄSENTATION)

Zonen- und Erschliessungskonzept, Stand 2. Präsentation

Im Anschluss an die erste Präsentation wurde das Nutzungsstruktur für die einzelnen Gebiete verfeinert. In Verbindung mit den Bebauungsvarianten wurde für die zweite Präsentation das Zonen- und Erschliessungskonzept erstellt.

Das Konzept beinhaltet im Wesentlichen folgendes:

Das Gebiet Gillmatte nördlich der Eisenbahn wird als Grünzone definiert. Entlang der Birs wird der gesetzlich vorgeschrieben Gewässerraum ausgeschieden. Das Areal dient Nutzungen wie: Sportrasenfeld, Allmend, Tartanbahn, Zugang zum Wasser, Schwimmen, Kanu fahren Fischen, Natur erleben, Bäume, Wasserversorgung, Abwasseranlage, P+R. Die vorhandenen Wasserschutzzonen bleiben erhalten. Die geplanten Nutzungen können auf dem Areal angeordnet werden, dass keine Konflikte mit de Trinkwassernutzung entstehen.

Wir schlagen vor, die bestehende Wohnzone Parzelle Nr. 2579 mittel- bis langfristig der neuen Grünzone zuzuteilen. Unter Beachtung der Vorgaben zum Gewässerraum und der bestehenden Baulinien ist das Areal faktisch unverbaubar. Die Parzelle ist im Eigentum der Gemeinde. Die „Auszonung“ ist in Verbindung mit einer Kompensation (Einzonung an einem anderen Ort, z.B. Parzelle Nr. 1168 in ÖWA-Zone) vorzunehmen.

Das Gebiet Gstad wird der Zonen für öffentliche Werke und Anlagen mit Zweckbestimmung Sport und Freizeit, Grünraum zugeteilt. Innerhalb der Zone wird die neue Mehrzweckhalle gebaut. Auch soll ein Aussensportplatz möglich sein. Für Park+Ride sind in dem Areal rund 20 Plätze zur Verfügung zu stellen (Anhang Auszug Studie P+R). Der Hang zwischen dem Gebiet Gstad und der Hofaggerbühne ist als Grünfläche freizuhalten. Fusswege können in der Grünfläche angelegt werden.

Wir schlagen der Gemeinde weiterhin vor, die Erschliessung MIV zum Bahnhof über die neu geplante Strasse vorzusehen. Die Bahnhofsstrasse ist für den Langsamverkehr freizuhalten. Dies begründen wir damit, dass der Knoten Kantonsstrasse /Bahnhofstrasse / Kirchstrasse an Spitzen bereits stark belastet ist und die Einfahrt insbesondere auch für grössere Fahrzeuge (Lastwagen Anlieferung Mehrzweckhalle usw.) wenig geeignet ist. Zudem beinhaltet das Konzept eine Verschiebung der Bahnunterführung in Verlängerung der Bahnhofstrasse. Wir weisen darauf hin, dass mit dem Doppelspurausbau die Möglichkeit gegeben ist, mit der SBB zu diesem Punkt in Verhandlung zu treten.

Die Hofaggerbühne ist mit einer Zone mit Quartierplanpflicht zu belegen. Die verschiedenen Bebauungsvarianten ergeben, dass die Erweiterung des Quartierplanperimeters zu prüfen ist. Insbesondere sollten die Parzellen Nr. 110 und 178, 175 und 145 miteinbezogen.

Die Erschliessung der Hofaggerbühne erfolgt ab der Grellingerstrasse. Wir stellen fest, dass die gleichzeitige Erschliessung der geplanten Überbauung mit den vier Einfamilienhäuser auf den Parzellen Nr. 178, 175 und 145 über die Grellingerstrasse wertvolle Flächen der gemeindeeigenen Parzellen beansprucht und dass die Bebauungsmöglichkeiten der Hofaggerbühne damit massiv eingeschränkt werden. Wir schlagen deshalb vor, die Erschliessung der privaten Bauten - wie im rechtsgültigen Strassenetzplan vorgesehen - über den Gehrenweg / Hofackerweg zu planen.

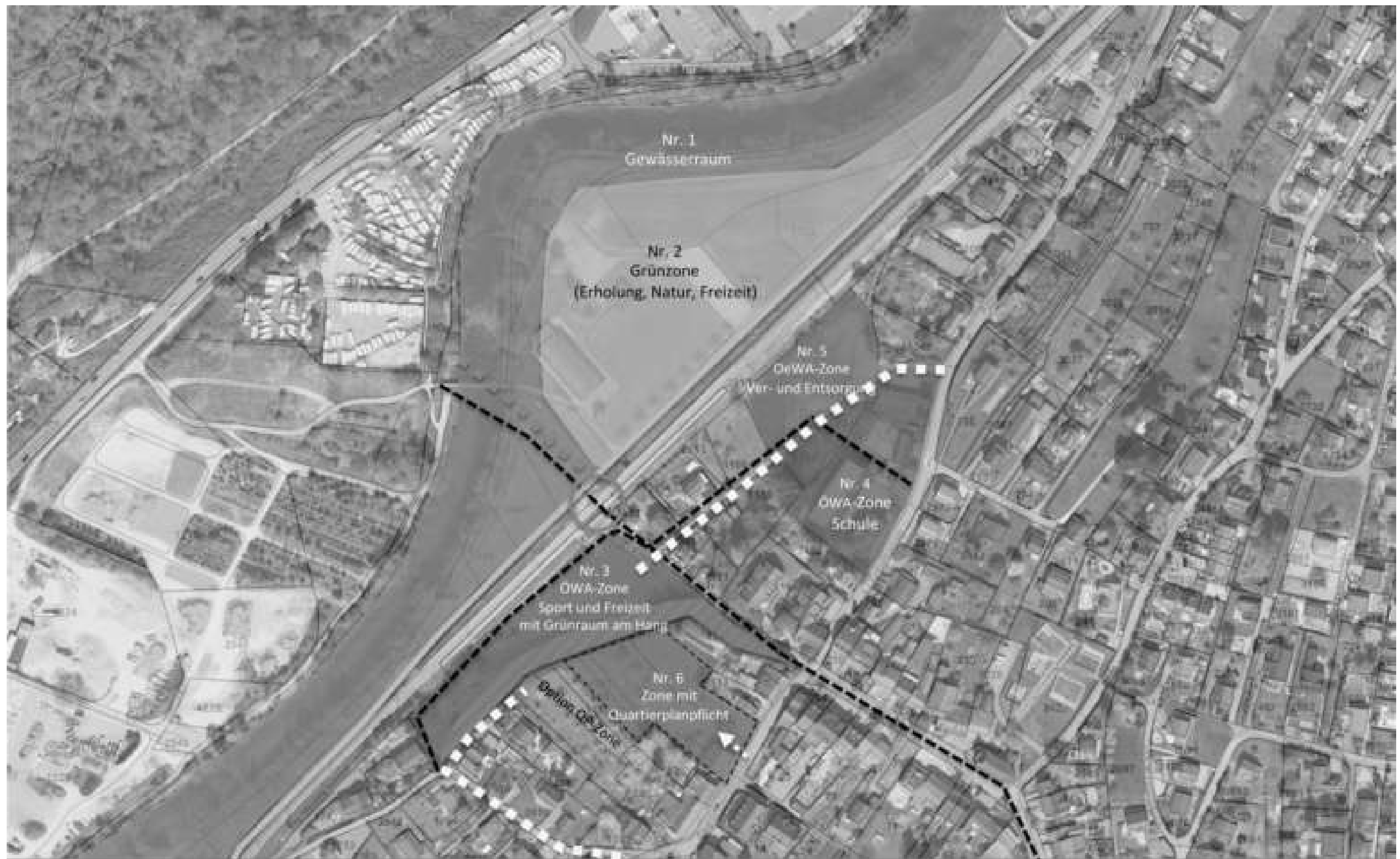
Das Zonen- und Erschliessungskonzept wurde anlässlich der 2. Präsentation vom 21. Juni 2018 präsentiert.

Die Bau- und Planungskommission und die beteiligten Fachexperten nahmen den Konzeptansatz grundsätzlich positiv auf.

In den Rückmeldungen vom 6. Juli 2018 schreibt die Gemeinde unter anderem,

- dass der Standort der Mehrzweckhalle beim Bahnhof unterstützt wird.
- dass das Freilassen des Hanges und das angestrebte Fusswegnetz begrüsst werden.
- dass die Quartierplanpflicht für die Hofaggerbühne richtig und wichtig ist.

Neben Korrekturen zum Bebauungskonzept der Hofaggerbühne hält die Gemeinde an der MIV-Erschliessung des Bahnhofgebietes über die Bahnhofstrasse fest. Auch will die Gemeinde die von privat geplanten Bauten über die gemeindeeigene Parzelle ab der Grellingerstrasse erschliessen.



--- Fusswegnetz ○ Erschliessung MIV ○ Neubau SBB Unterführung - - - Bachrevitalisierung — Veloweg

ZONEN- UND ERSCHLIESSUNGSKONZEPT (2. ZWISCHENPRÄSENTATION)

Nr.	1	2	3	4	5	6 Perimeter klein	6 Perimeter gross
Zonenbezeichnung	Gewässerraum	Grünzone	ÖWA	ÖWA	ÖWA	Zone mit Quartierplan- pflicht	Zone mit Quartierplan- pflicht
Art der Nutzung	Gewässer, extensive Erholungs- nutzungen, Bach- revitalisierung	Erholung, Natur, Freizeit, Parkierung, Grundwasser- nutzung	Sport, Freizeit, Heizanlage, Parkierung, ökologische Vernetzung (Hang)	Schule, Werkhof, Feuerwehr	Reserve für Ver- und Entsorgung, Kompost, Sammelstelle	Gemein- schaftliches Wohnen, Wohnen im Alter	Gemein- schaftliches Wohnen, Wohnen im Alter
Hochbauten	nein	nein, Anlagen Trinkwasser- nutzung, Anlagen für Erholung und Freizeit	ja	ja	ja	ja	ja
angestrebte bauliche Dichte (AZ)	-	-	0.4	bestehend	0.2	0.7	0.9-1.0
Geschosse	-	-	2	2	1	1, 2 und 3	1, 2 und 3

FINALES ZONEN- UND ERSCHLIESSUNGSKONZEPT



Testplanung Hofaggerbühne / Gillmatte
ZONEN- UND ERSCHLIESSUNGSKONZEPT
Mst. 1 : 500

Legende

- Erschliessung MIV / Fahrrad
- Fusswege
- Gewässerraum

ZONEN UND ERSCHLIESSUNGSKONZEPT

GEBIET GSTAD (BAHNHOF)

Parzellen	1148,110
Zonen aktuell	Zone für öffentliche Werke und Anlagen mit Zweckbestimmung „Freizeit, Park + Ride“, Grünzone
Zonen neu	Zone für öffentliche Werke und Anlagen mit Zweckbestimmung „Sport, Freizeit, Parkplätze, Park + Ride“
Nutzungen	In dem Gebiet wird die neue Mehrzweckhalle erstellt. Der Vorplatz dient dem Ankommen und Wegfahren mit dem Zug. Zudem sind Nutzungen wie P+R, temporäres Parkieren für Nutzer der Mehrzweckhalle, je nach Bedarf als Festplatz, als Marktplatz usw. möglich. Im Westen der neuen Mehrzweckhalle steht Raum für einen Aussensportplatz zur Verfügung. Die Räumlichkeiten bieten auch Platz für eine Heizungsanlage (Wärmeverbund mit Überbauung Hofaggerbühne). Der Hang wird als Grün- und Freiraum ausgestaltet.
Bauliche Nutzung	Mehrzweckhalle, Bahnhof, Aussensportplatz, Parkplätze, P+R, Erschliessungseinrichtungen, Platz
Erschliessung	Die Zufahrt für MIV und für Fahrräder erfolgt im Einbahnverkehr über die Bahnhofstrasse, die Wegfahrt über die neu zu erstellende Strasse zur Aeschstrasse hin. Die Fussgänger erreichen das Gebiet über die Bahnhofstrasse, über die bestehende Verbindung ab dem Gehrenweg, über das neue Fusswegnetz ab der Hofaggerbühne und ab dem Bahnweg über die neue Unterführung SBB.
Spezielles	Entlang des Hanges wird eine überlagernde Schutzzone gelegt. Die Schutzzone sichert den Grün- und Freiraum vor Überbauung. Im Kanton Basel-Landschaft existiert aktuell keine Mehrzweck-(Sport-)halle direkt am Bahnhof.

GEBIET HOFAGGERBÜHNE

Parzellen	114,128,181,179
Zonen aktuell	Kernzone, Wohnzone W2
Zonen neu	Zone mit Quartierplanpflicht
Nutzungen	Wohnen im Alter, Wohnen für Familien
Bauliche Nutzung	gemäss Baukonzept
Erschliessung	Die Zufahrt für MIV und für Fahrräder erfolgt ab der Grellingerstrasse über die Parzelle Nr. 128. Die Fussgänger erreichen das Gebiet ebenfalls ab der Grellingerstrasse oder über die Fußweg Verbindungen ab dem Gebiet Gstad.
Spezielles	Die Erschliessung MIV für die geplante private Überbauung auf den Parzellen Nr. 178, 175 und 145 erfolgt ebenfalls ab der Grellingerstrasse über die Parzellen Nr. 128, 181 und 179

GEBIET GILLMATTE

Parzellen	2442, 2749, 1170, 1175, 1087, 2579, 2526
Zonen aktuell	Uferschutzzone, Zone für öffentliche Werke und Anlagen mit Zweckbestimmung „Sport“, Grünzone, Wohnzone W2; Überlagerung mit Grundwasserschutzzonen S1 und S2
Zonen neu	Grünzone; Überlagerung mit Grundwasserschutzzonen S1 und S2 sowie mit dem Gewässerraum (ca. 20 m ab Gewässerrand)
Nutzungen	Gemäss § 27 RBG: Grünzonen umfassen Gebiete, die im öffentlichen Interesse dauernd vor Überbauung freizuhalten sind. Sie dienen der Erholung, der Gliederung des Siedlungsraumes sowie dem ökologischen Ausgleich und dem Biotopverbund. Im Speziellen sind Nutzungen vorgesehen wie Rasenfeld, Allmend, Tartanbahn, Zugang zum Wasser, Schwimmen, Kanu fahren Fischen, Natur erleben, Bäume, Wasserversorgung, Abwasseranlage, Parkplätze entlang der Strasse
Bauliche Nutzung	Das Gebiet ist grundsätzlich von Bauten freizuhalten. Bauten sind zweckbestimmt für die Freizeit- und Erholungsnutzung oder für die Trinkwassernutzung im untergeordneten Mass möglich.
Erschliessung	Die Erschliessung für MIV und für Fahrräder erfolgt über den Bahnweg. Die Fussgänger erreichen das Gebiet über den Bahnweg, die neue Unterführung SBB und auch über die bestehende Birsbrücke.
Spezielles	Die Wohnzone W2 ist mittel- bis langfristig ebenfalls der Grünzone zuzuteilen. Die Umzonung erfolgt nach Bedarf mit einer Kompensation der Wohnzone an einem anderen Ort.

GEBIET BÜNEGÄRTLI (SCHULE)

Parzellen	1179, 188, 1168
Zonen aktuell	Zone für öffentliche Werke und Anlagen mit Zweckbestimmung „Schule“, Nutzungszone gemäss § 19 RBG
Zonen neu	Zone für öffentliche Werke und Anlagen mit Zweckbestimmung „Schule“, Nutzungszone gemäss § 19 RBG
Nutzungen	Schule, Werkhof, Feuerwehr, Sammelstellen, Kompostanlage
Bauliche Nutzung	wie bisher, Erweiterung nach Bedarf (ausserhalb der vorliegenden Testplanung)
Erschliessung	wie bisher ab der Aeschstrasse, Fußweg Verbindung Richtung Gebiet Gstad wird zusammen mit der neuen Strasse erstellt.
Spezielles	Der Kauf der Parzelle Nr. 1168 durch die Gemeinde ist anzustreben. Die Parzelle kann zur Erweiterung der Schulanlage oder für den gemeindeeigenen Wohnungsbau dienen.

QUARTIERPLANPERIMETER



QUARTIERPLANPERIMETER

FREI- UND GRÜNRAUMKONZEPT



FREI- UND GRÜNRAUMKONZEPT

Das Grün- und Freiraumkonzept des Masterplans orientiert sich an der bestehenden Dorfstruktur Duggingens. So wird das Verhältnis von Freifläche und Grünfläche aufgenommen und weitergeführt.

Im Masterplan wird die Absicht verfolgt, der Gillmatte reine Freizeitaktivitäten zuzuschreiben. So wird dort die Nähe zur Natur wichtig und die Verknüpfung mit Sport, Kultur und Gesellschaft gesucht und provoziert. Die Gillmatte soll Treffpunkt und Erholungsgebiet sein und in diesem Sinne rege genutzt werden.

Die baulichen Aktivitäten werden bewusst im Bereich des Bahnhofs und der Hofaggerbühne gesucht. Eine Verdichtung in diesen Gebieten fördert die Verbindung zum Dorf und führt die Urbanität bis zum Bahnhof. Geprägt vom vorhandenen Gelände werden auf der Hofaggerbühne Wohnbauten angeordnet und sowohl befestigte als auch naturbelassene Aussen- und Freiräume angeboten. Wohingegen der Bereich des Bahnhofs mit einer Mehrzweckhalle belegt wird. Hier wird der Freiraum bewusst als befestigten grossen Platz gestaltet. Diese Freifläche kann auf verschiedenste Arten genutzt und bespielt werden. Hier treffen verschiedenste Bedürfnisse aufeinander: Dorffest, SBB Bahnhof, Sportverein, Parkplatz, etc.

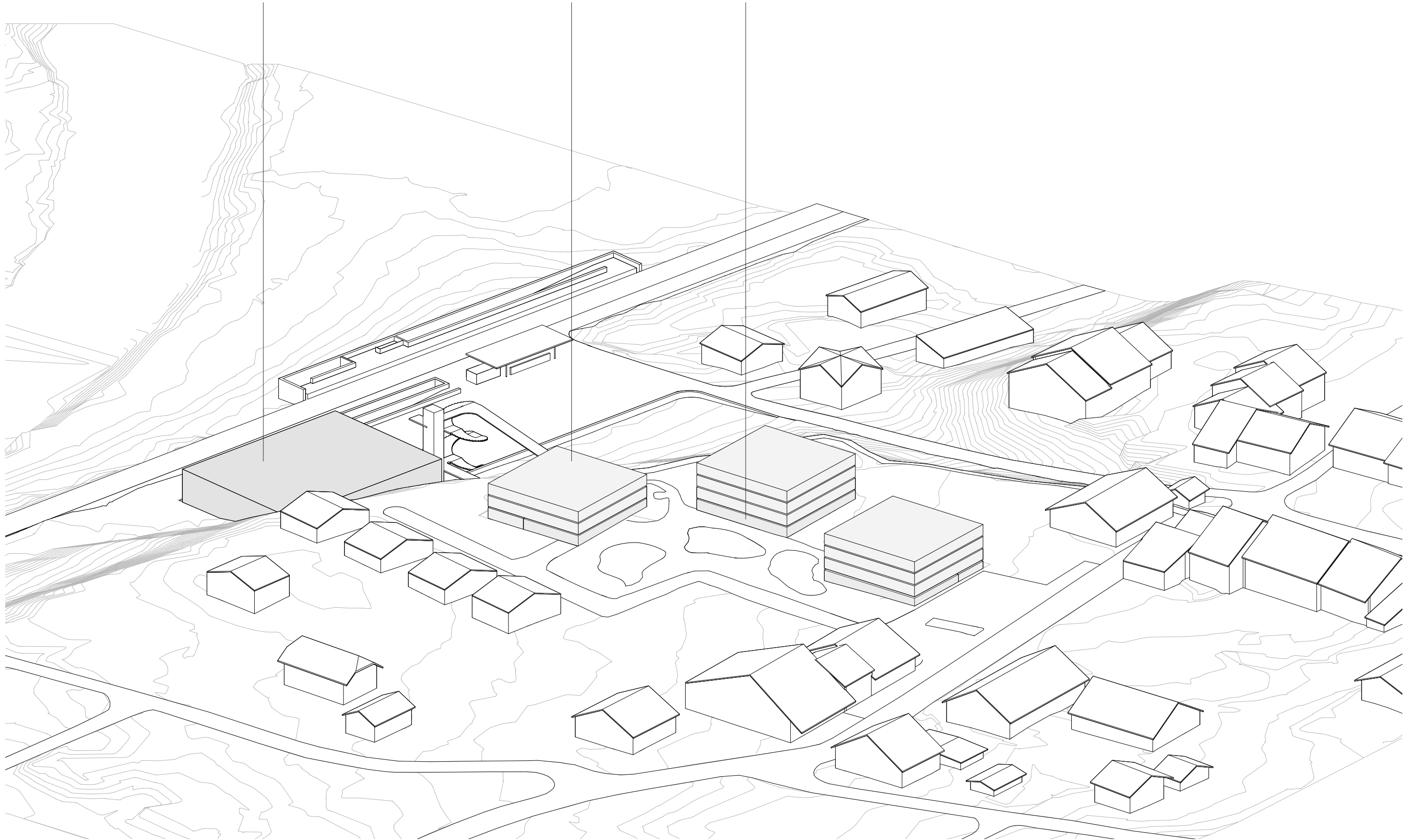
Im Frei- und Grünraumkonzept wird der Hangkante zur Hofaggerbühne grosse Beachtung geschenkt. Dieser natürlich gewachsenen Böschung wird der Freiraum gegeben die sie verlangt. So bleibt diese möglichst unangetastet.

NUTZUNGSVERTEILUNG MASTERPLAN

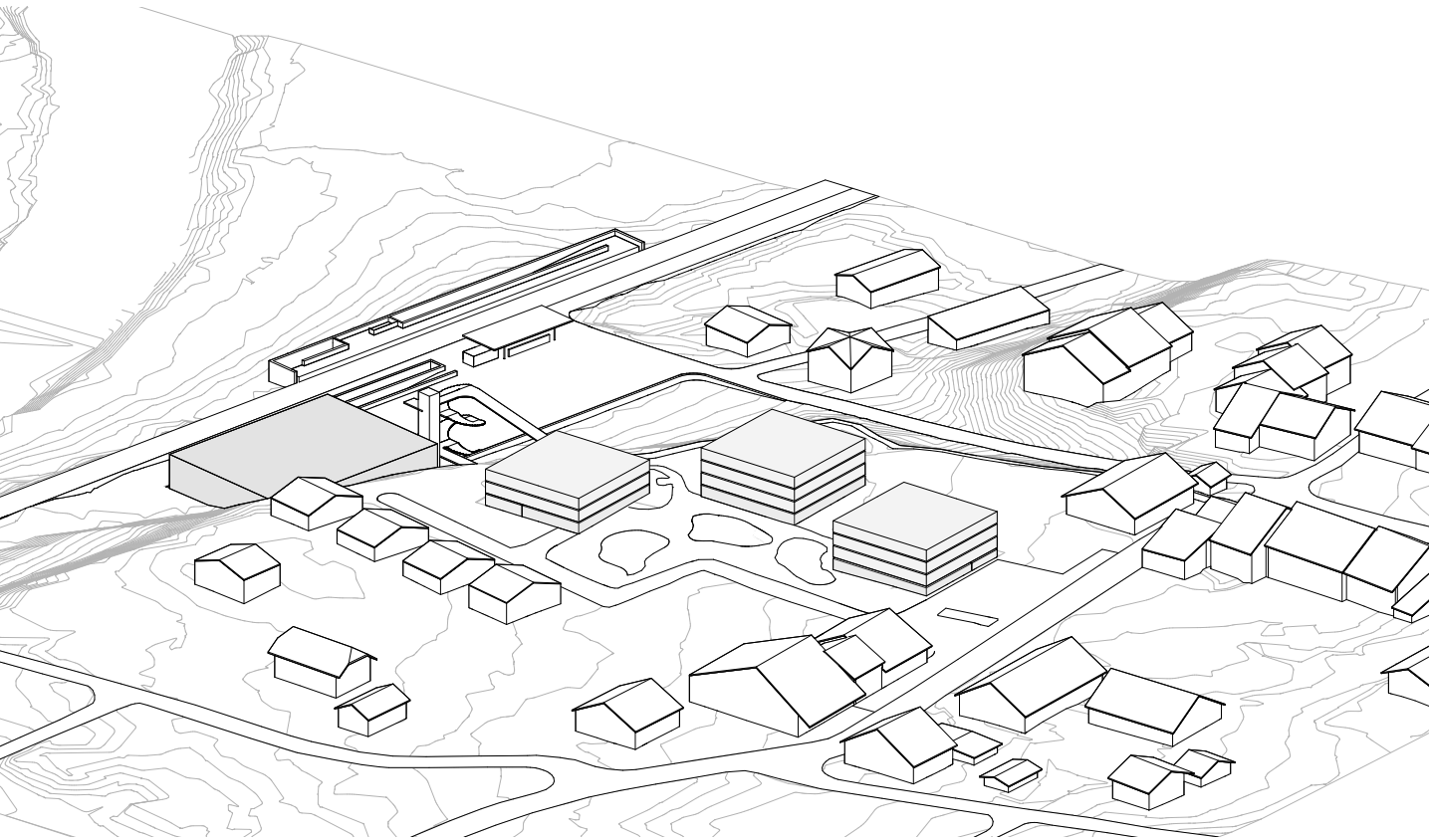
Mehrzweckhalle

Wohnen

Gewerbe



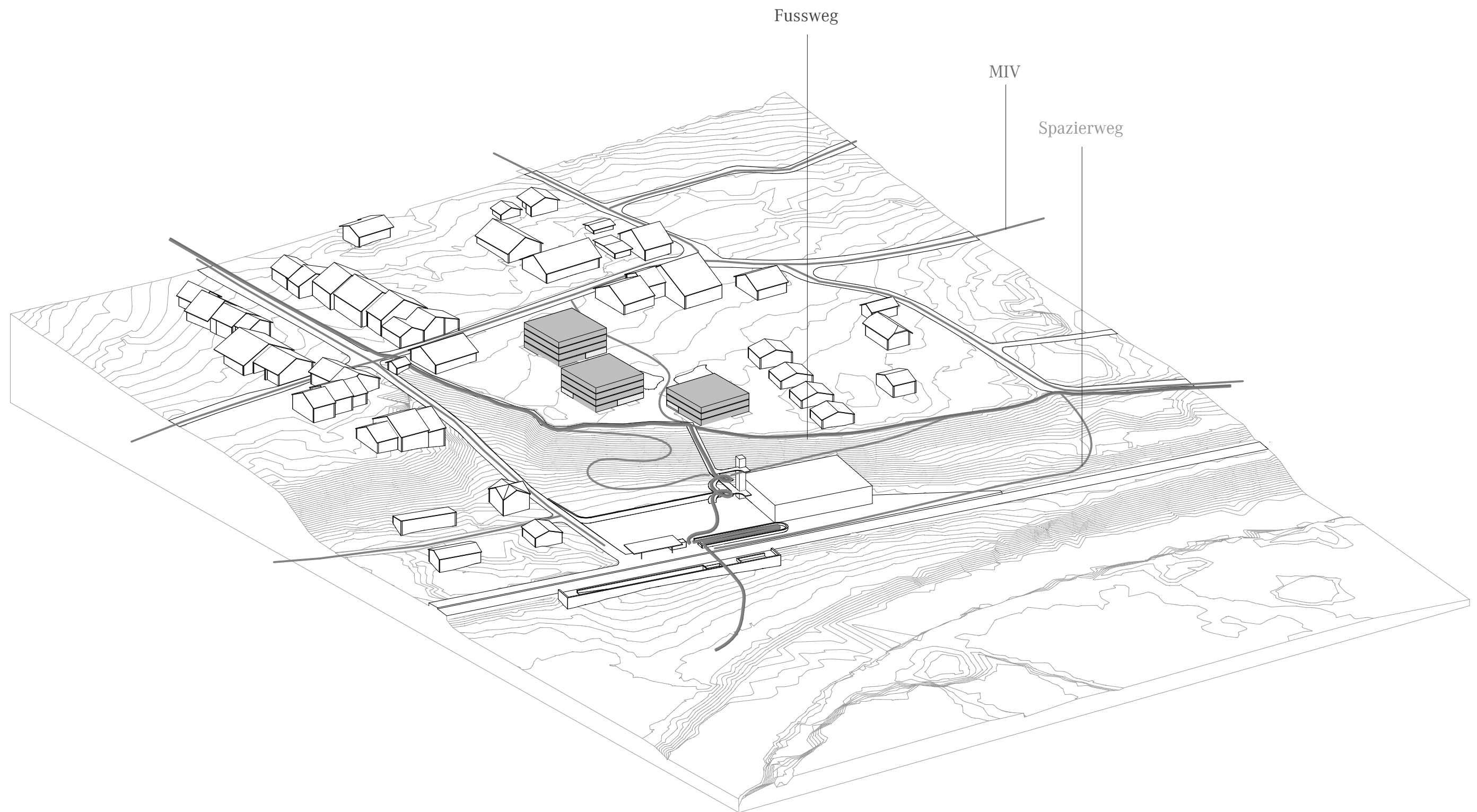
NUTZUNGSDIAGRAMM



	GSTAD (BAHNHOF)	HOFAGGERBUHNE	
	MEHRZWECKHALLE	GEWERBE	WOHNEN
EG	821	776	267
1.OG	309	0	1'043
2.OG	0	0	1'043
3.OG	0	0	695
GF TOTAL NACH NUTZUNG	1'130	776	3'048
GF TOTAL NACH GEBIET	1'130	3'824	

PARZELLENFLÄCHE HOFAGGERBÜHNE	4'370		
AUSNUTZUNGSZIFFER	0.88		
Anzahl Parkplätze	18 (Regelgebrauch + ca. 7)	8 oberirdisch	47 unterirdisch

GESCHOSSFLÄCHEN - KENNZAHLEN



ERSCHLIESSUNGSDIAGRAMM

HOFAGGERBÜHNE

BEBAUUNG HOFAGGERBÜHNE

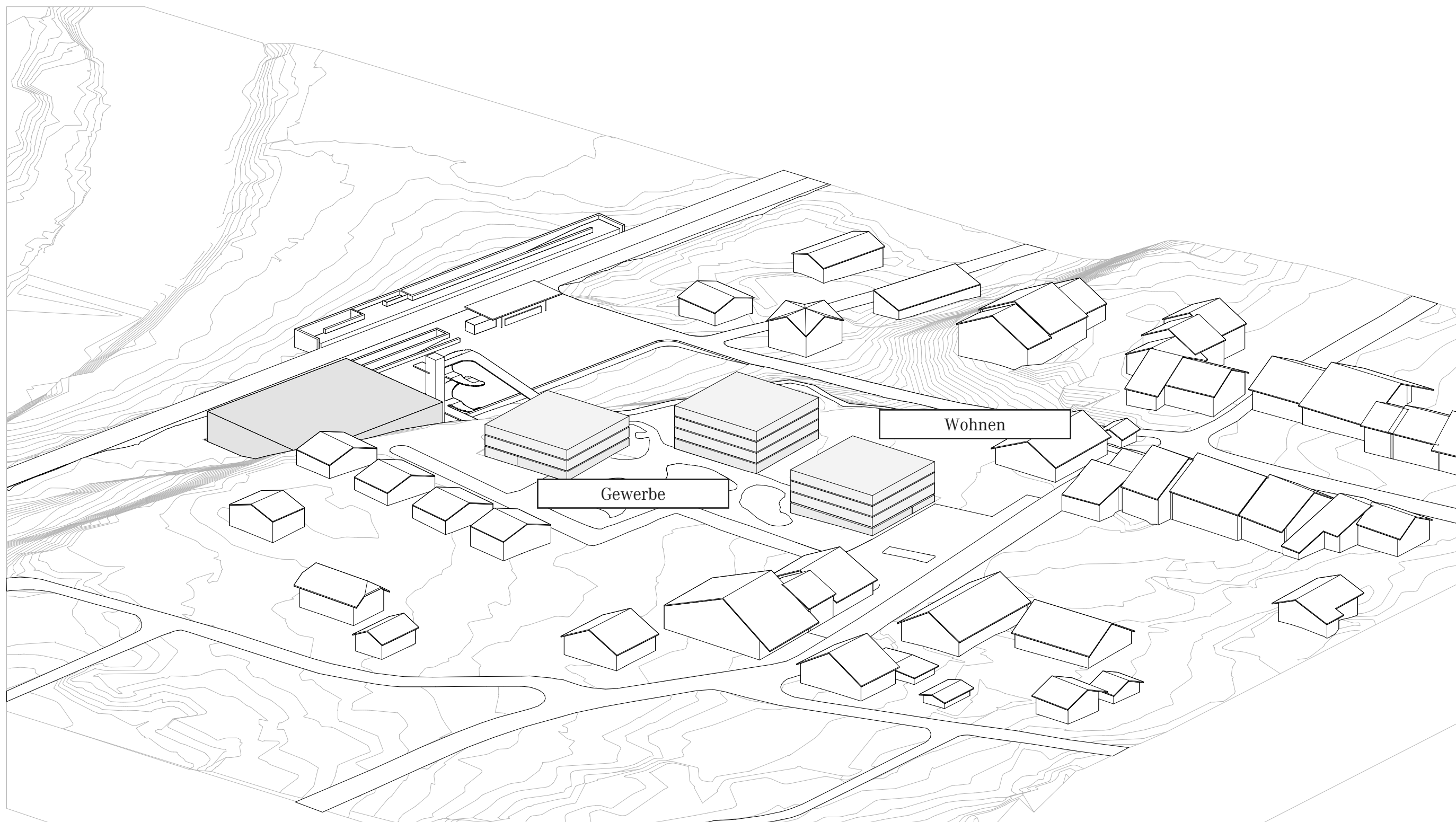
Gut situiert als Geländeterrasse ist die Hofaggerbühne der ideale Ort für die Erstellung von Wohnbebauungen. Die Verknüpfung zum Dorf ist sehr gut gewährleistet und die Integration neuer Baukörper in die bestehende Bebauungsstruktur problemlos.

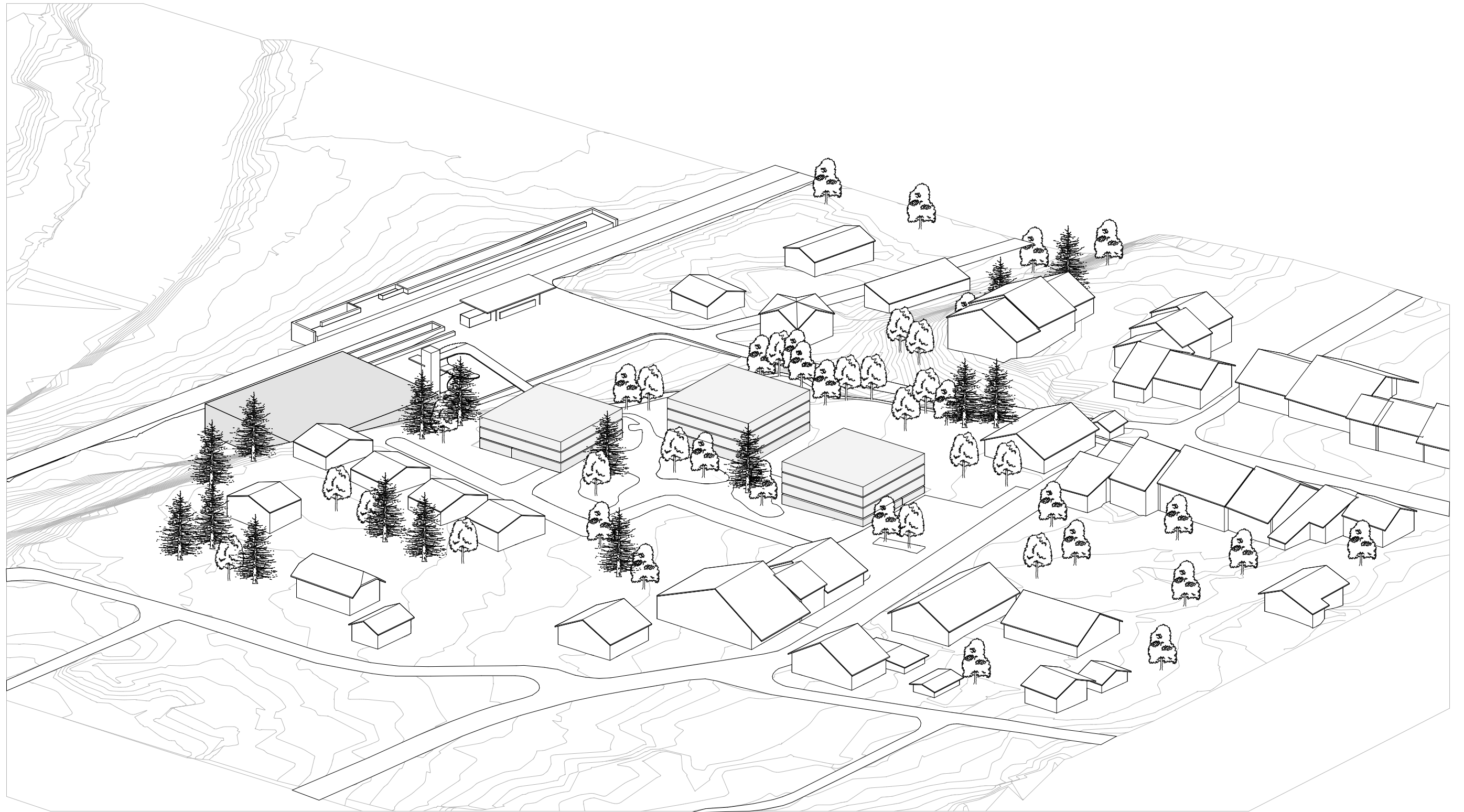
Der Masterplan sieht eine Setzung von drei freistehenden Baukörper vor, welche sich in alle vier Himmelsrichtungen orientieren. So kann jede Wohnung von der guten Lage der Hofaggerbühne profitieren und den freien Blick gewährleisten. Die Erschliessung der Hofaggerbühne erfolgt über die Grellingerstrasse. Zwischen den Häusern ist ein befestigter Platz angedacht. Dieser dient als Treffpunkt für die Bewohner, Gäste und Gewerbetreibenden der Erdgeschosse. Zudem wird zum Einen über diesen Aus-senbereich Halteplätze, Rettungswege, etc. sichergestellt und zum Andern die Zufahrt zu den geplanten Einfamilienhäusern und der Autoeinstellhalle.

Das erste Gebäude zur Grellingerstrasse wird bewusst von der Strassenflucht abgesetzt. Dadurch wird die solitäre Positionierung der einzelnen Volumen gestärkt und der Eingangsbereich zur Hofaggerbühne geklärt. In dieser Vorzone befinden sich auch Gästeparkplätze. Die Architektur der Bebauung der Hofaggerbühne lehnt sich an die Körnung der bestehenden grossen Bebauungen des Dorfkerns an, hebt sich jedoch mit dem Einsatz von Flachdächern klar vom traditionellen Baustil ab. Der Masterplan sieht auf der Hofaggerbühne eine klare und moderne Architektursprache vor, ohne jedoch den Bezug zum Bestand zu verlieren oder sogar zu stören.

Die Erschliessung der Hofaggerbühne vom Bahnhof her kann mittels Spazierweg über den bestehenden Hang erfolgen oder auch über den neu angedachten Treppen- und Liftturm der Mehrzweckhalle. Somit kann auf der Hofaggerbühne auch Wohnen im Alter angedacht werden. Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist so auch für Ältere Leute gewährleistet.













Anbindung Dorf 1





ZUGANGSSITUATION GRELLINGERSTRASSE



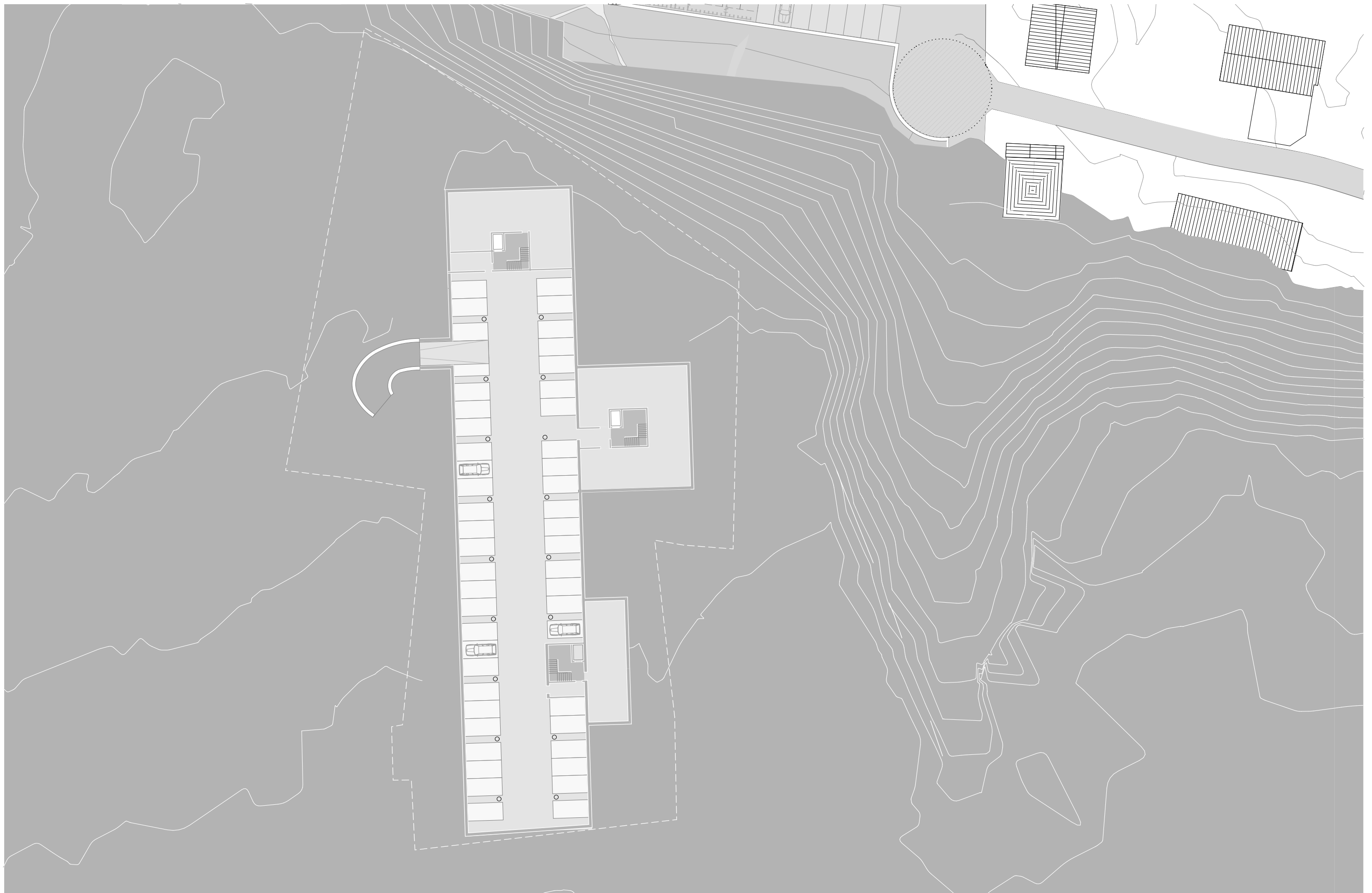
PLATZSITUATION



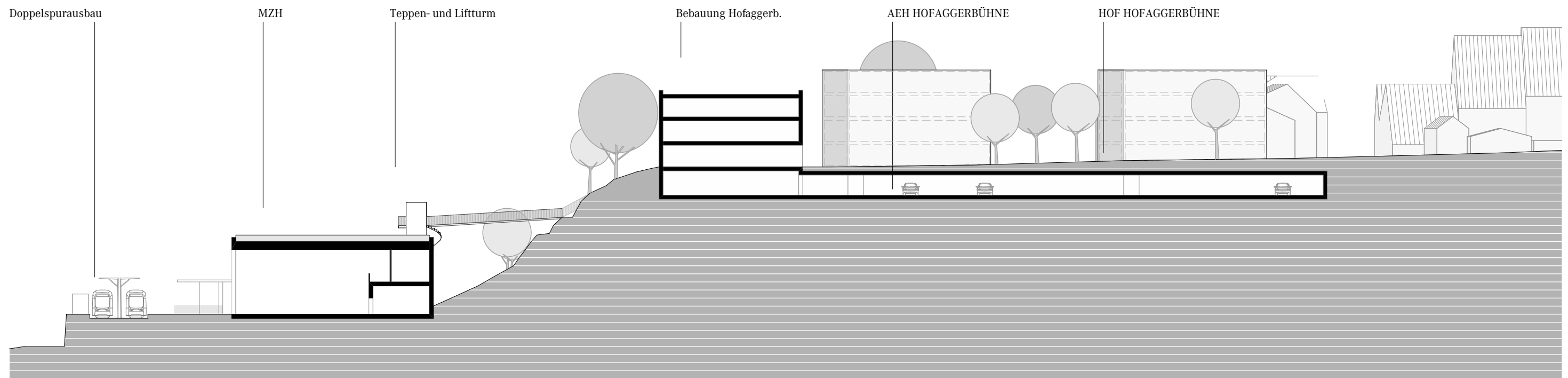
ERDGESCHOSS



REGELGESCHOSS



UNTERGESCHOSS HOFAGGERBÜHNE



SCHNITT HOFAGGERBÜHNE

WOHNFORMEN

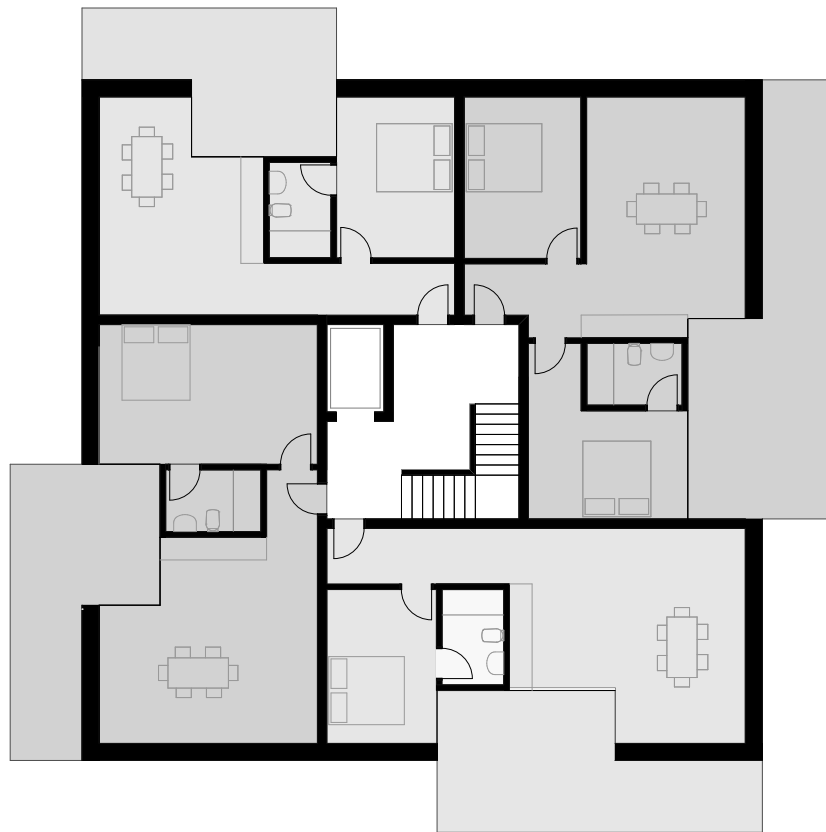
Auf der Hofaggerbühne sollen Mietwohnungen erstellt werden, welche von verschiedenen Gesellschaftsgruppen bezogen werden können. So können zum Beispiel Wohnungen für „Wohnen im Alter“ oder auch für junge Familien entstehen. Generell sollten die Wohnungen eher kompakt und klein sein und eine Ergänzung zur Einfamilienhausstruktur von Duggingen darstellen.

Wie in den folgenden Grundrissdarstellungen aufgezeigt, lassen sich mit der vorgeschlagenen Gebäudetypologie verschiedene Szenarien von Wohnformen abbilden. So kann der Grundriss in klassische Geschosswohnungen aufgeteilt werden. Denkbar ist aber auch ein Grundriss mit zwei grossen Geschosswohnungen. Hier wären vor allem Wohnformen als Wohngesellschaften denkbar.

Wenn die Idee von Wohnen im Alter weiterverfolgt wird, so kann man auch ein offenes Grundrisskonzept mit einzelnen, kleinen privaten Zimmereinheiten vorstellen. Zentrum eines jeden Geschosses wäre dann ein grosser Gemeinschafts und Aufenthaltsraum sowie Küche und Essbereich.

Es ist auf jeden Fall auch vorstellbar, dass verschiedene Wohnformen in einem Gebäude Platz finden.

Als Ergänzung für die Hofaggerbühne sieht der Masterplan Gewerbenutzungen in den Erdgeschossen vor. Die Bewohner können direkt von diesem Angebot profitieren und sich z.B. in einem kleinen Kaffee austauschen oder eine mögliche Kinderbetreuung in Anspruch nehmen.



4 KLEINWOHNUNGEN

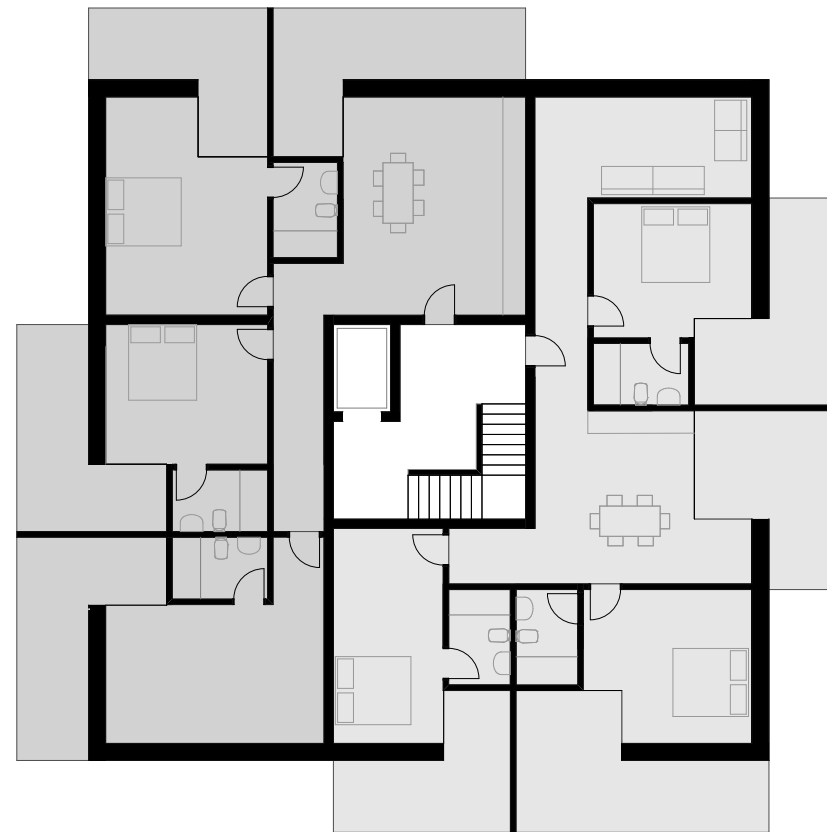
- 3 Zweizimmerwohnungen
- 1 Dreizimmerwohnung

Vorteil:

- normale Rücksichtnahme auf Nachbarn
- gewohnte Wohnsituationen

Nachteil:

- Gefahr der Vereinsamung im Alter
- kein Aufteilen von Betreuungs- und Reinigungsleistungen



2 GROSSWOHNUNGEN

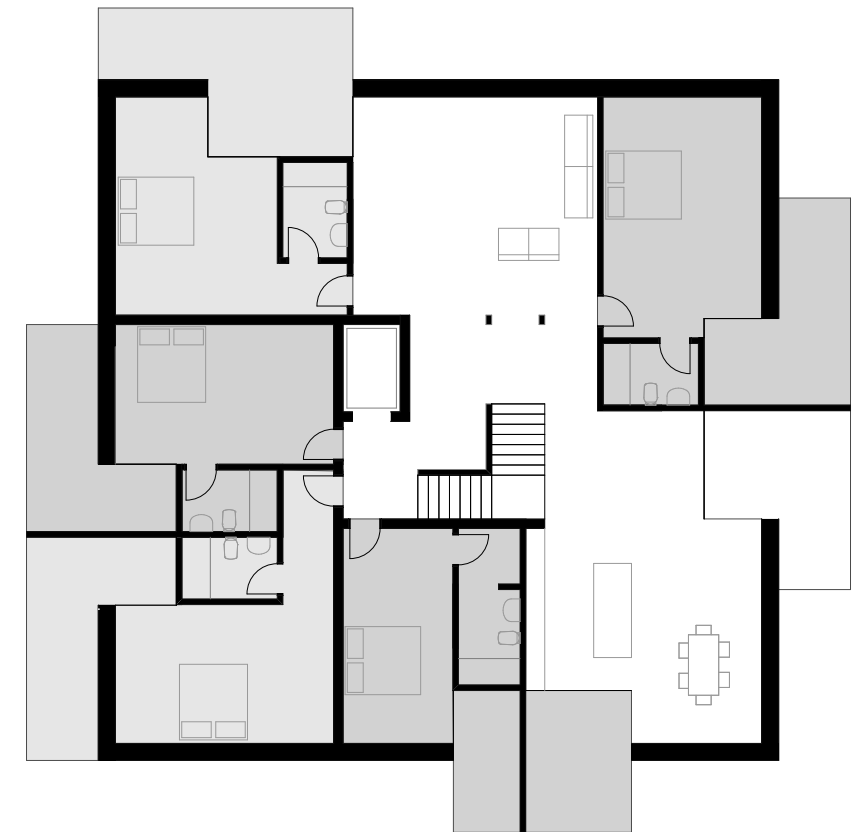
- 2 Vierzimmerwohnungen

Vorteil:

- Wohnen mit Leuten, Austausch, Hilfe, etc.
- teilen von Fixkosten, Betreuungs- und Reinigungsleistungen

Nachteil:

- Rücksichtnahme auf Mitbewohner
- für einige gewöhnungsbedürftige Wohnsituation



OFFENER GRUNDRISS MIT ZIMMEREINHEITEN

- 2 Gemeinschaftsräume
- 5 Zimmereinheiten

Vorteil:

- Wohnen mit gleichgesinnten, Austausch, Hilfe, etc.
- teilen von Fixkosten, Betreuungs- und Reinigungsleistungen
- Object-sharing

Nachteil:

- Rücksichtnahme auf Mitbewohner
- für einige gewöhnungsbedürftige Wohnsituation
- kleine Rückzugsmöglichkeit

ALTERSWOHNEN GENOSSENSCHAFTSWOHNEN DIENSTLEISTUNG / GEWERBE

GRUNDRISSVARIANTEN ZU WOHNFORMEN



BEBAUUNG GSTAD (BAHNHOFSAREAL)

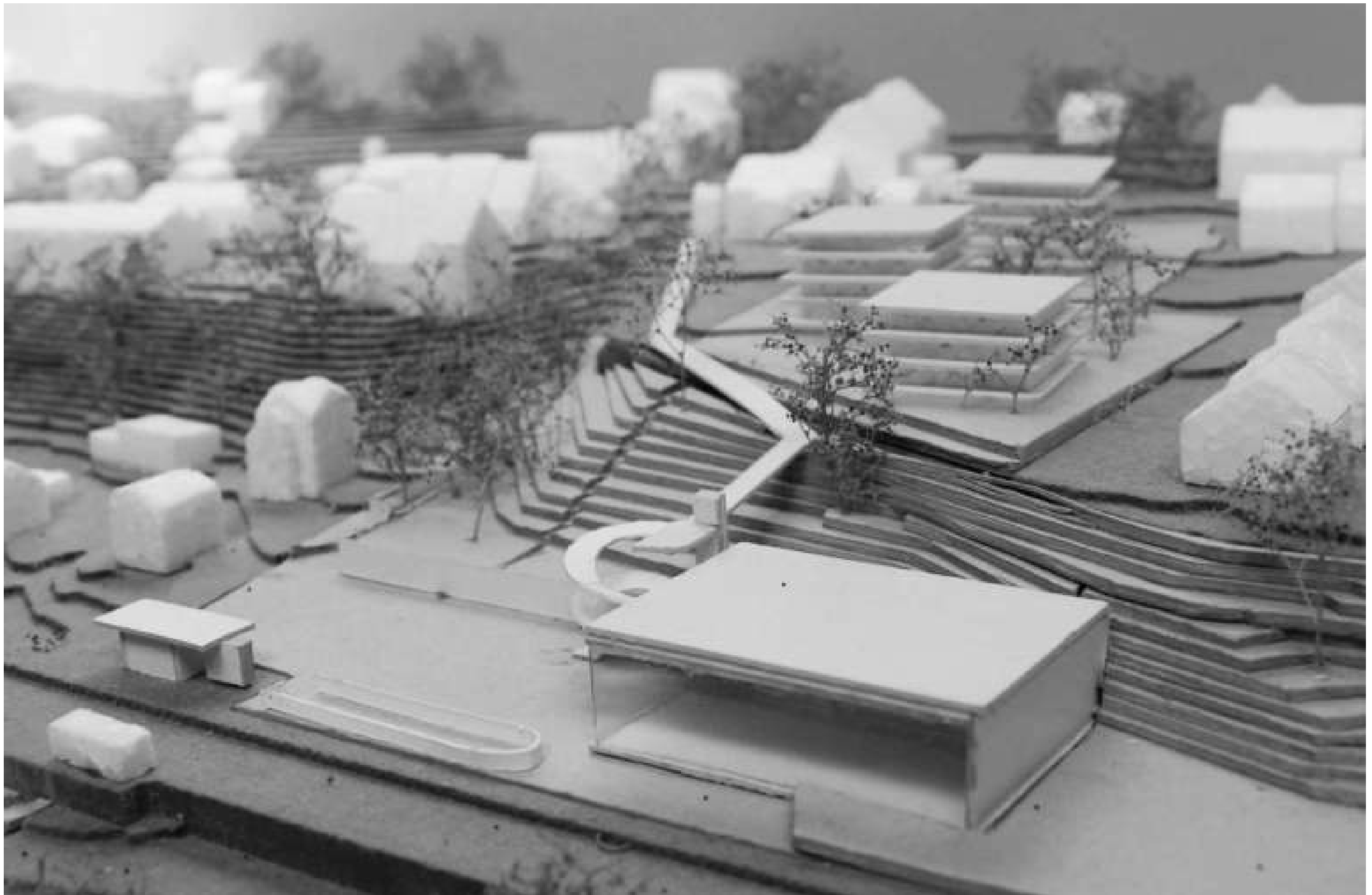
BEBAUUNG GSTAD

Das Areal Gstad mit dem SBB Bahnhof Duggingen ist in einer nordseitig ausgerichteten Talsohle gelegen. Dieser Ort ist für viele Nutzungen ungeeignet, so auch für Wohnbebauungen. Die Nähe zur SBB und die Ausrichtung der Parzelle verlangen nach einer eher introvertierten in sich geschlossenen Nutzung, welche sich den Aussenraum nicht zwingend zu Nutze nehmen muss. Wie an vielen Bahnhöfen im Birstal üblich, ist auch hier ein Park + Ride vorzusehen.

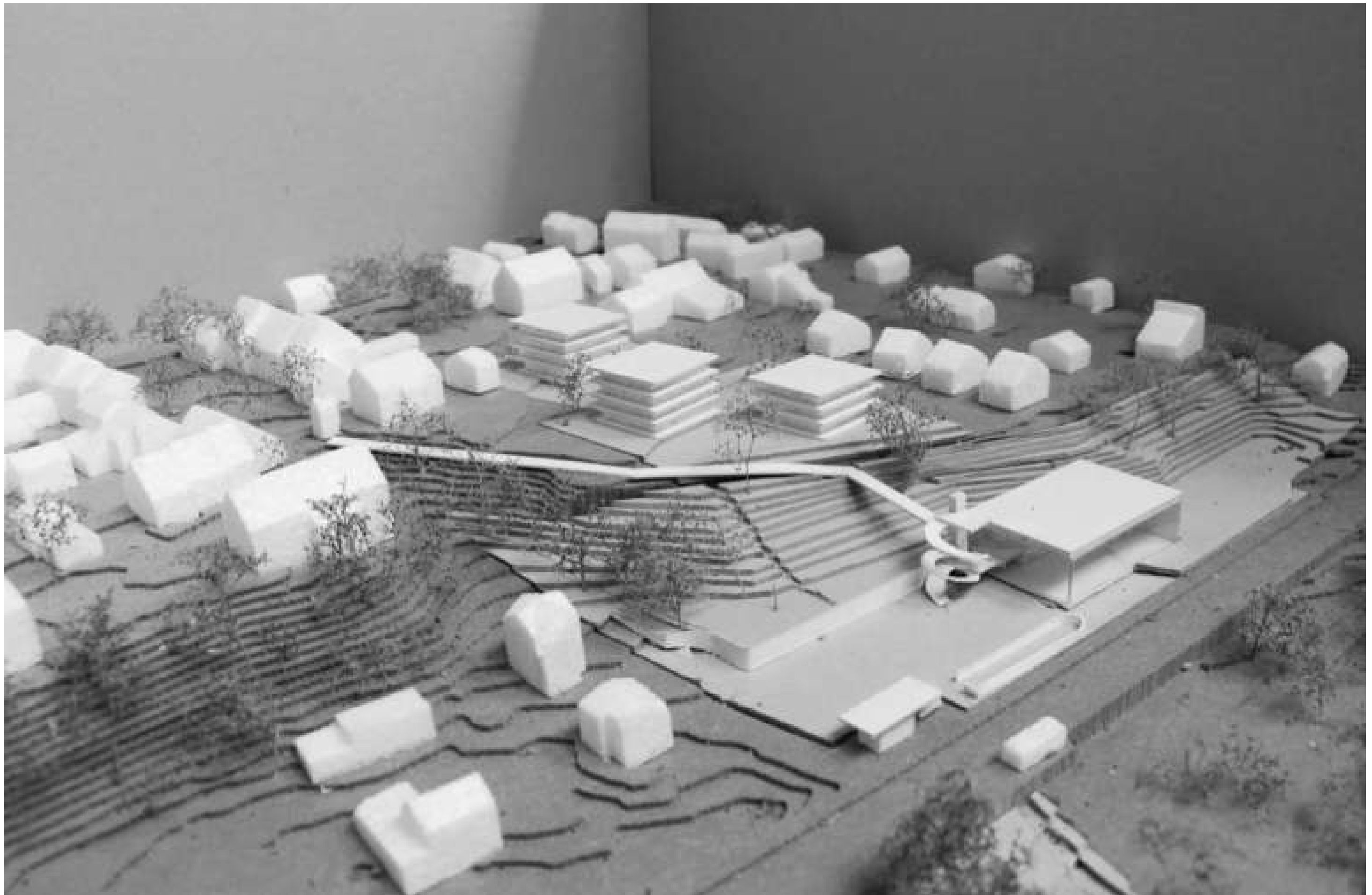
Die SBB sieht vor, den Bahnhof auszubauen und ein Doppelspurtrasse zu erstellen. In diesem Zuge wird die Verbindung zur Gillmatte in Form einer neuen Fussgängerunterführung neu konzipiert.

Der Masterplan sieht vor, die neue Mehrzweckhalle beim Bahnhof anzusiedeln. Die Anbindung mit ÖV und mit dem MIV sind ideal, so dass diese wahrscheinlich auch sehr gut über die Dorfgrenzen hinweg belegt sein wird.

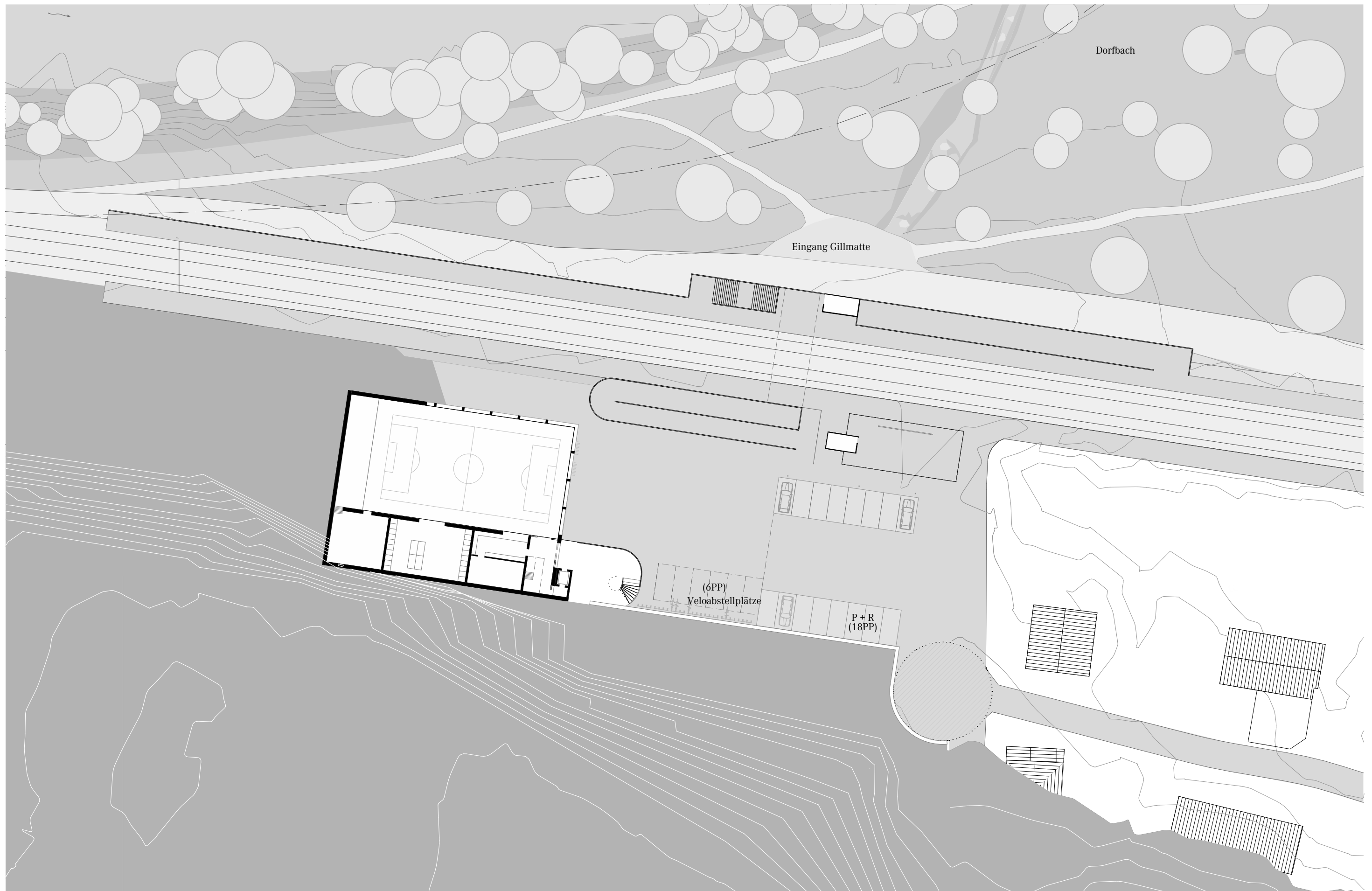
Die Architektur der Mehrzweckhalle sieht eine grosszügige Öffnung gegen das im Norden gelegene Bahngelände und dem neuen Bahnhofplatz vor. So kann der Ort belebt werden und eine gute Verbindung zum Dorf generieren. Das Gebiet Gstad erfährt durch diese Massnahme eine grosse Aufwertung.

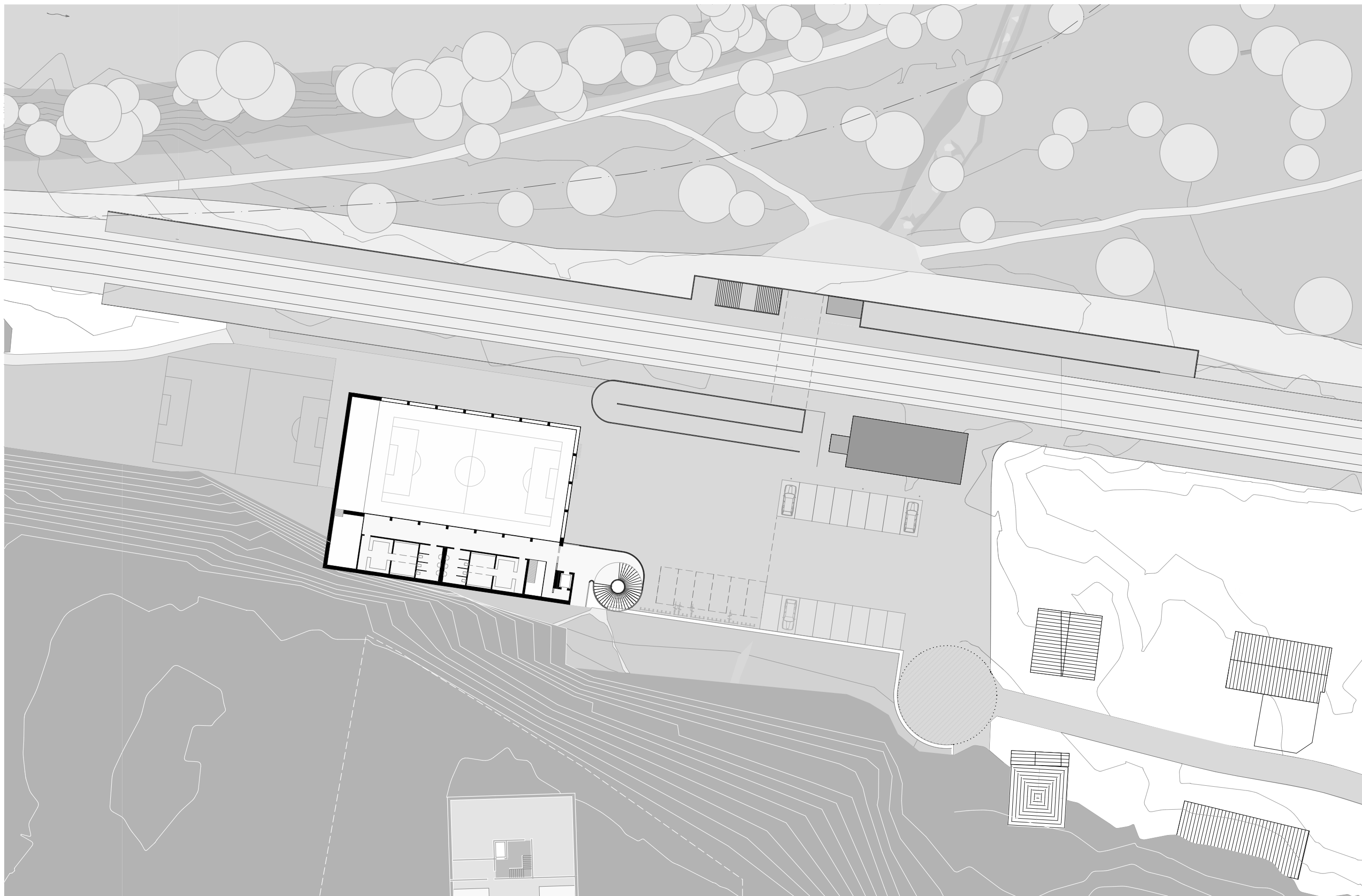


MODELLFOTO GSTAD



MODELLFOTO GSTAD





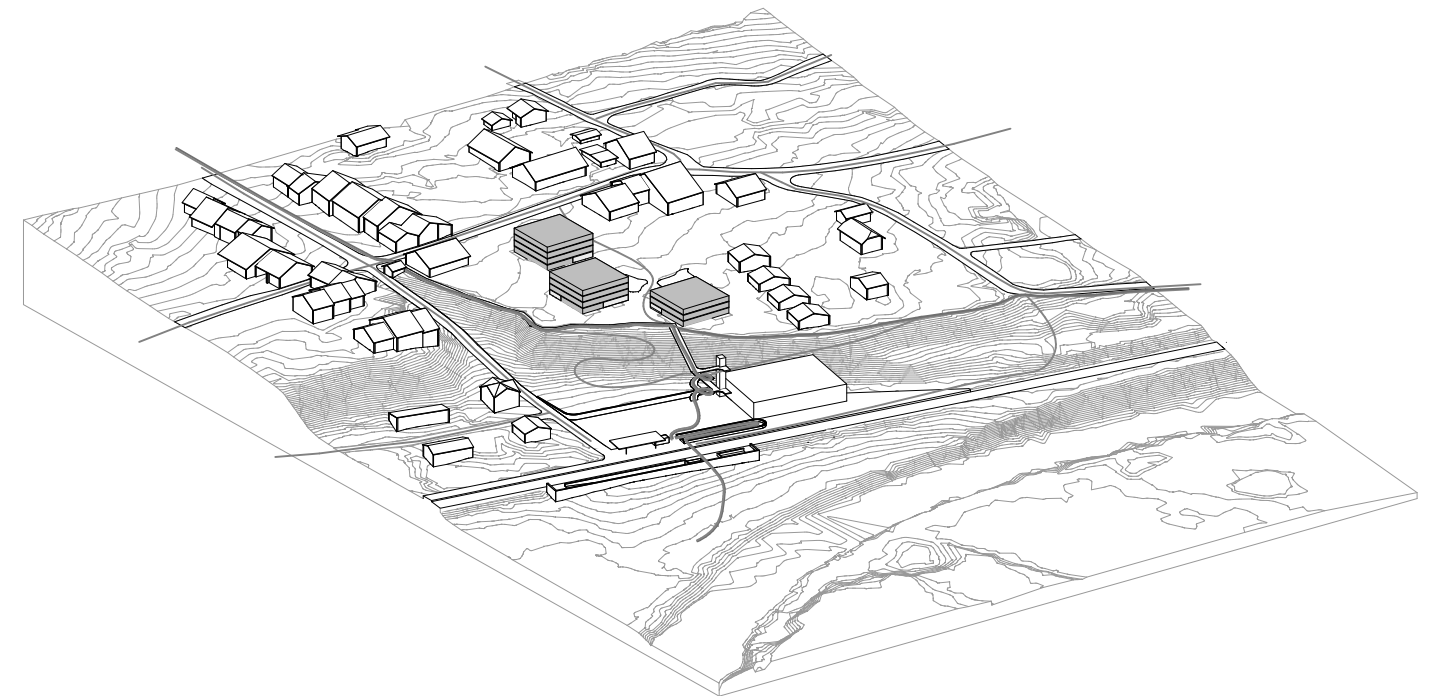
1.OBERGESCHOSS GSTAD

ERSCHLIESSUNG GSTAD UND HOFAGGERBÜHNE

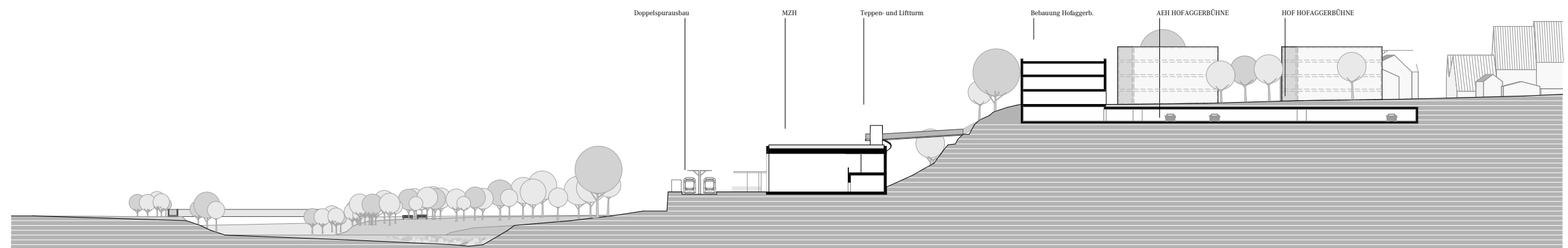
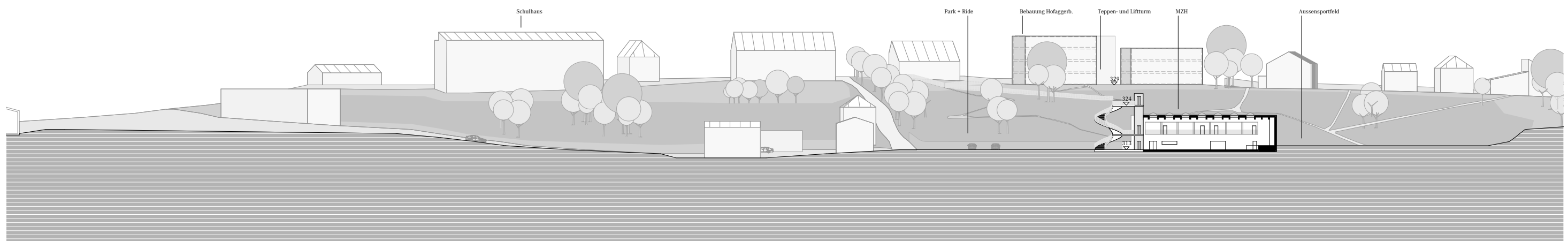
Mit dem Masterplan über Hofaggerbühne, Gstad und Gillmatte kann die Dorfanbindung zum Kern stark aufgewertet werden. Eine zweite fussläufige Erschliessung mit Aufzug zwischen Gstad und Hofaggerbühne trägt entscheidend zur barrierefreien Erreichbarkeit des Dorfes bei.

Die gezielte Anordnung von Spazier- und Fussgängerwegen, entkoppelt von Strassen für den motorisierten Individualverkehr, bringt eine neue Erlebbarkeit des Ortes und eine starke Aufwertung des brachliegenden Bahnhofareals und der vorhandenen Hangkante.

Mit der Bebauung auf der Hofaggerbühne sieht der Masterplan ein für alle Leute zugängliches Wegnetz über das Areal Gstad bis hin zur Gillmatte vor. So ist das neue Wegenetz sowohl für Bewohner der Hofaggerbühne, Einwohner von Duggingen, Sportvereinen, Besucher, Wanderer, etc. gleichermassen spannend.



ERSCHLIESSUNG GSTAD - HOFAGGERBÜHNE - DORFKERN



SCHNITT HOFAGGERBÜHNE - GSTAD - GILLMATTE

BELEGUNG BAHNHOFSPLATZ

Als eigentlich befestigter Festplatz ist die Freifläche zwischen Bahnhof und Mehrzweckhalle vorgesehen. Dieser kann auf viele verschiedenen Arten belegt und benutzt werden. Die Nähe zur Erschliessung mit ÖV und Strasse ist ausserordentlich gut, so dass sich der Platz, in Kombination mit der Mehrzweckhalle, zu einem sehr beliebten Veranstaltungsort für verschiedenste Anlässe entwickeln kann.

Im Folgenden sind drei Szenarien beschrieben:

Regelsituation / Normalnutzung

Im Alltag ist der Platz als grosse Freifläche erkennbar auf welcher verschiedene Aktivitäten stattfinden können und auf verschiedene Art und Weise gebraucht werden darf. Gemäss Masterplan Vorschlag befindet sich auf dem Platz auch der Park + Ride Parkplatz für die Bahnhof. Selbstverständlich kann der restliche Platz bei Nichtbelegung auch für die Parkierung gebraucht werden.

Marktsituation

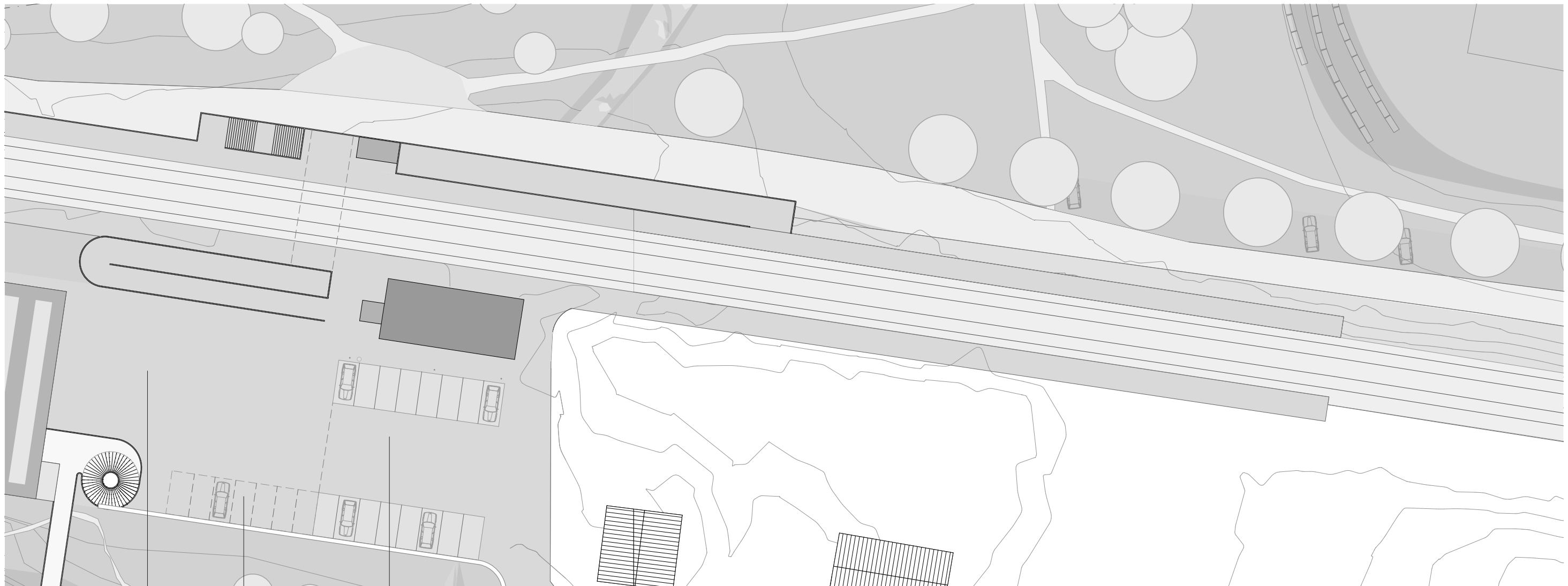
Hier wird das Szenario aufgezeigt, wenn die Hälfte des Platzes durch eine Aktivität wie zum Beispiel einem Monatsmarkt belegt ist. Die Parkierung im Park + Ride kann weiterhin erfolgen. Im Bereich vor der Mehrzweckhalle befinden sich Markstände, welche regionale Erzeugnisse und diverse andere Güter anbieten. Es ist denkbar, dass an Tagen des Monatsmarkts auch die Mehrzweckhalle einbezogen wird. Evtl. befinden sich dort weitere Markstände oder ein Spielparcour für Kinder. Die im Erdgeschoss der MZH angeordnete Küche kann zum Beispiel auch für eine kleine Festbeiz zugezogen werden.

Situation Musiktage

Findet in Duggingen ein Grossanlass wie z.B. die Musiktage statt, so kann der gesamte Aussenbereich belegt werden. So können an diesem Ort ein grosses Festzelt, Karuselle, Messbuden, Kinderattraktionen etc. aufgestellt werden. Parallel zum mobilen Festzelt kann auch noch die Mehrzweckhalle in die Festaktivitäten eingebunden werden.

Für die Parkierung des grossen Besucheransturms wird auf die Gillmatte ausgewichen. Entlang der Zufahrtsstrasse kann unter den Bäumen parkiert werden. Durch die neu geplante Fussgängerunterführung besteht eine direkte Verbindung zwischen Gillmatte und Festplatz.

Viel attraktiver wie die Anfahrt mit dem Auto ist die Anfahrt mit der SBB. Der Doppelspurausbau und der dadurch gut getaktete Fahrplan verleiten viele Besucher zur Anfahrt per Bahn.

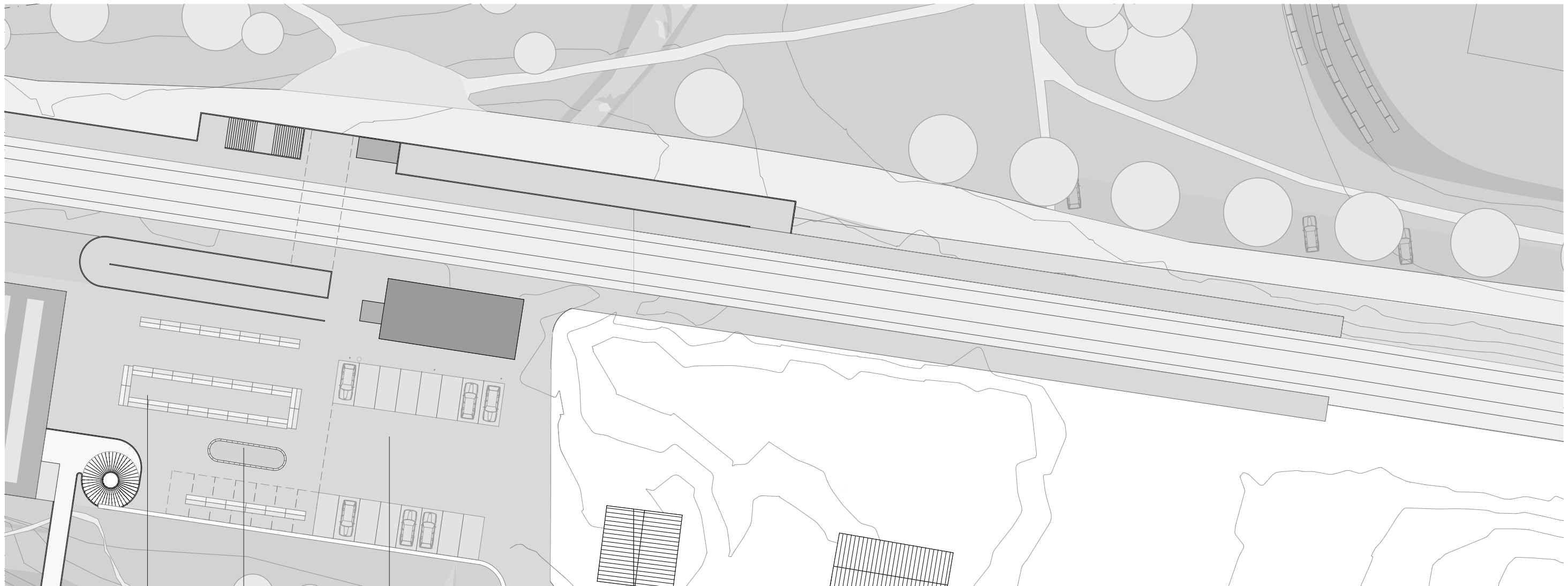


Platz MZH

Parkierung möglich

P + R

BAHNHOFSPLATZ REGELSITUATION

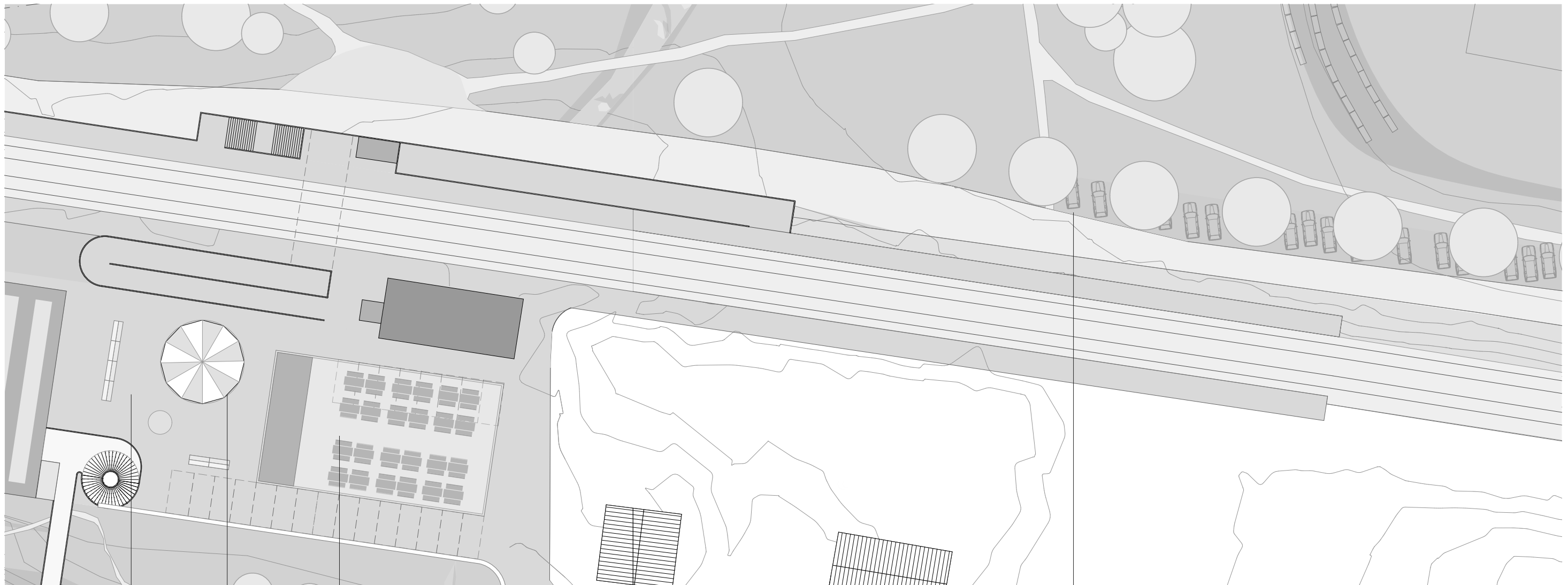


Markttände

Kindereisenbahn

P + R

BAHNHOFSPLATZ MARKTSITUATION



Messbuden

Karusell

Festzelt

Temporäre Parkfelder

GILLMATTE

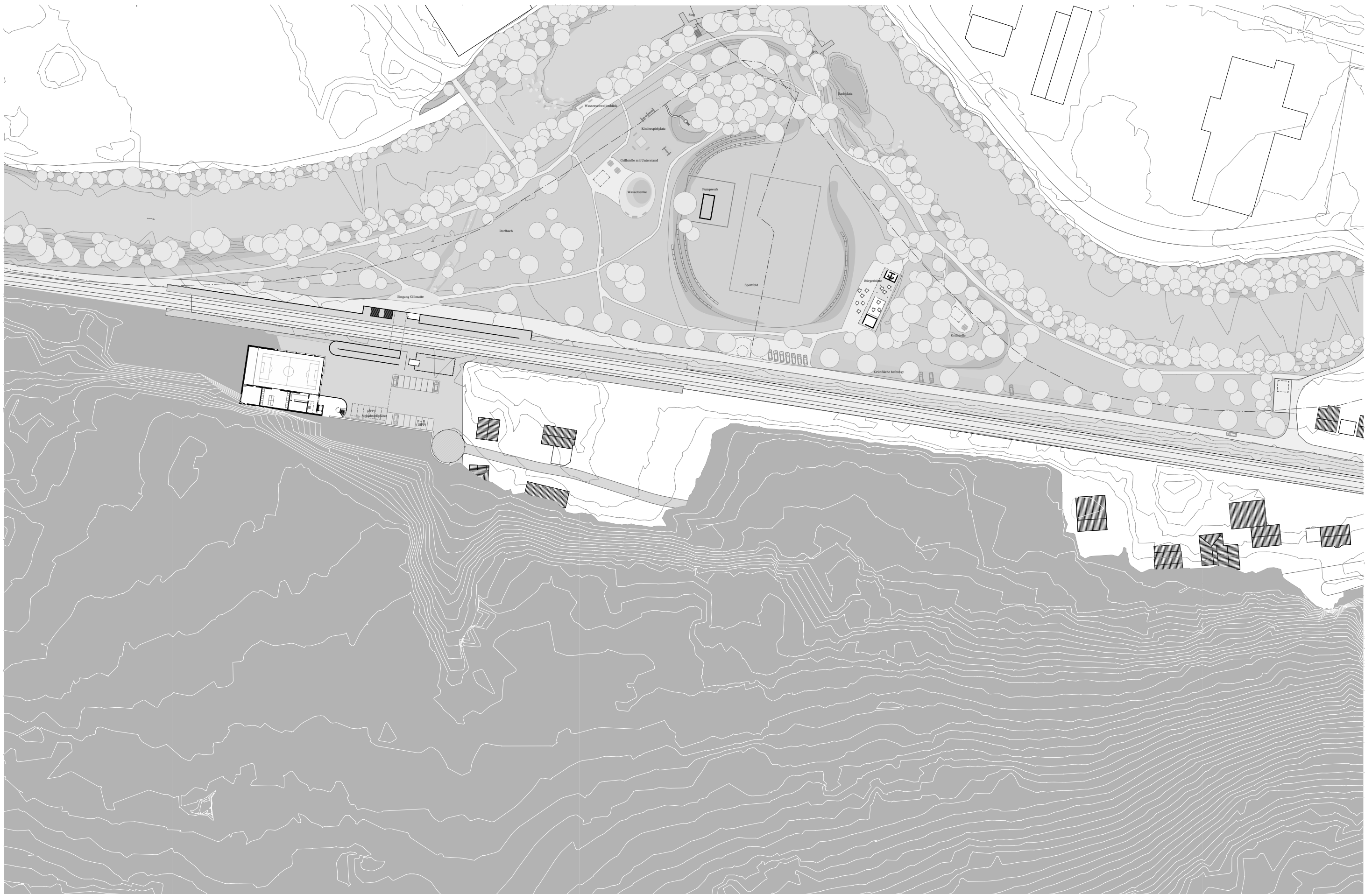
GILLMATTE

Die Gillmatte soll entgegen der heutigen Mischnutzung zukünftig nur noch Freizeitnutzungen zur Verfügung stehen. Hierbei ist es wichtig, dass sämtliche Interessen von Freizeitgestaltung ihren Platz auf der Gillmatte finden. Die Gillmatte soll zukünftig Treffpunkt, Naherholung und Sportaktivitäten parallel ermöglichen.

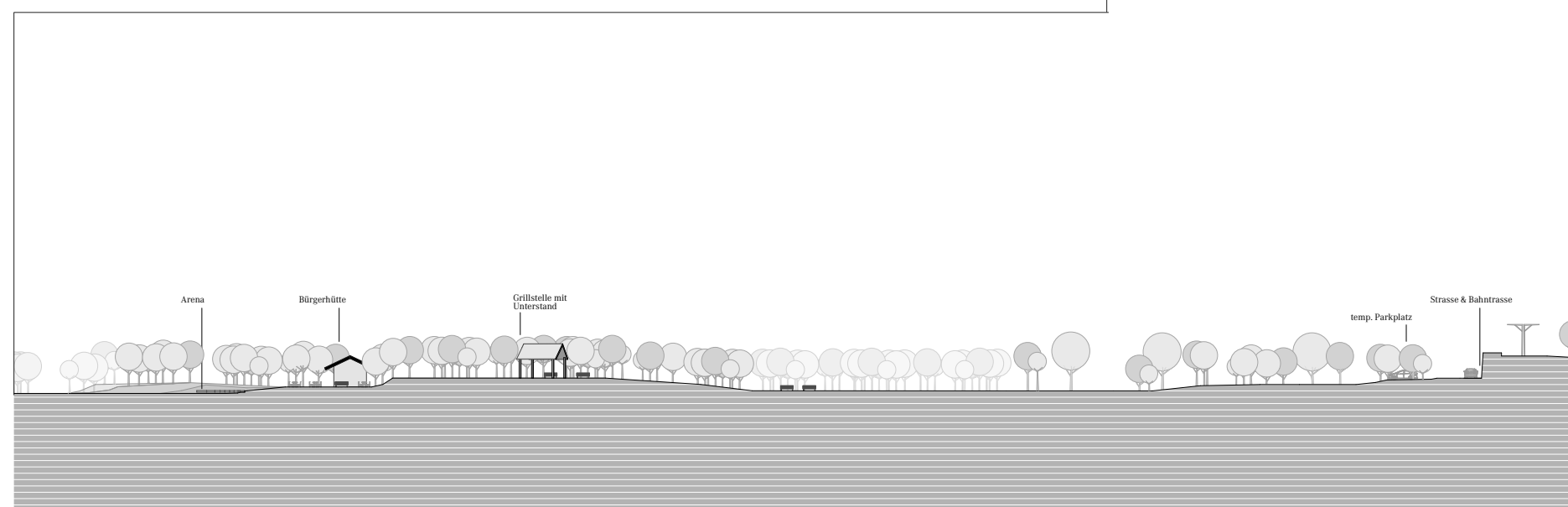
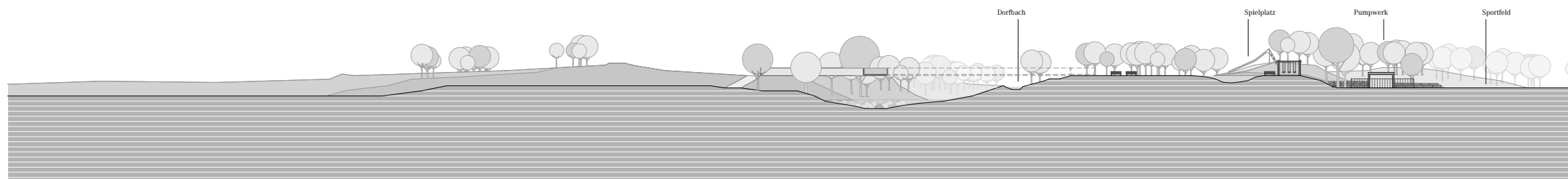
Die Umgestaltung der Gillmatte sieht folgende neuen Aktivitäten vor:

- Kinderspielplatz mit Grillstelle und Wassersenke
- Spazierweg mit Ausblick und Pausenbänkchen zur Wasserschwelle
- Zugang zur Birs mit kleinen Stegen
- Formen von leichter Hügellandschaft mit Ausblick auf das ganze Areal
- Schwimmbereich in der Birs
- Kickerfeld mit natürlich geformten Auditorium mit Sitzgelegenheiten
- Spazierwege über das ganze Areal
- Freilegung des Dorfbaches
- Bürgerhütte zur Vermietung für Ein- und Anwohner
- Toiletten
- stetige und temporäre Parkmöglichkeiten

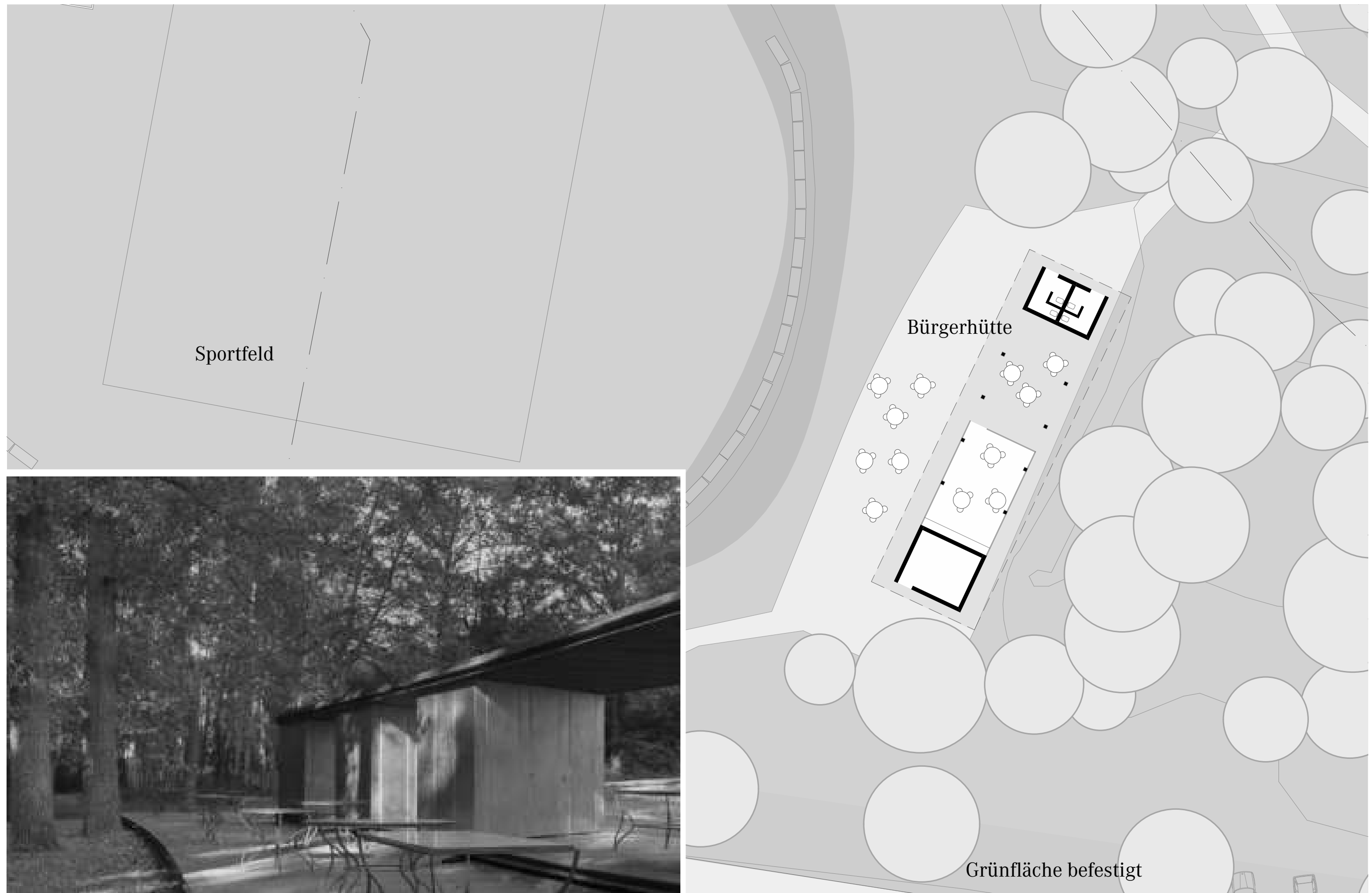
Das bereits vorhande Pumpwerk bleibt in seiner jetzigen Form bestehen. Das Öffnen des Zuganges zur Birs ist eine der elementaren Eingriffe. Dadurch öffnet sich die Gillmatte einem wunderbaren Naturraum, welcher bis anhin den Einwohnern verborgen blieb.



NUTZUNGEN GILLMATTE



SCHNITT GILLMATTE



BÜRGERHÜTTE

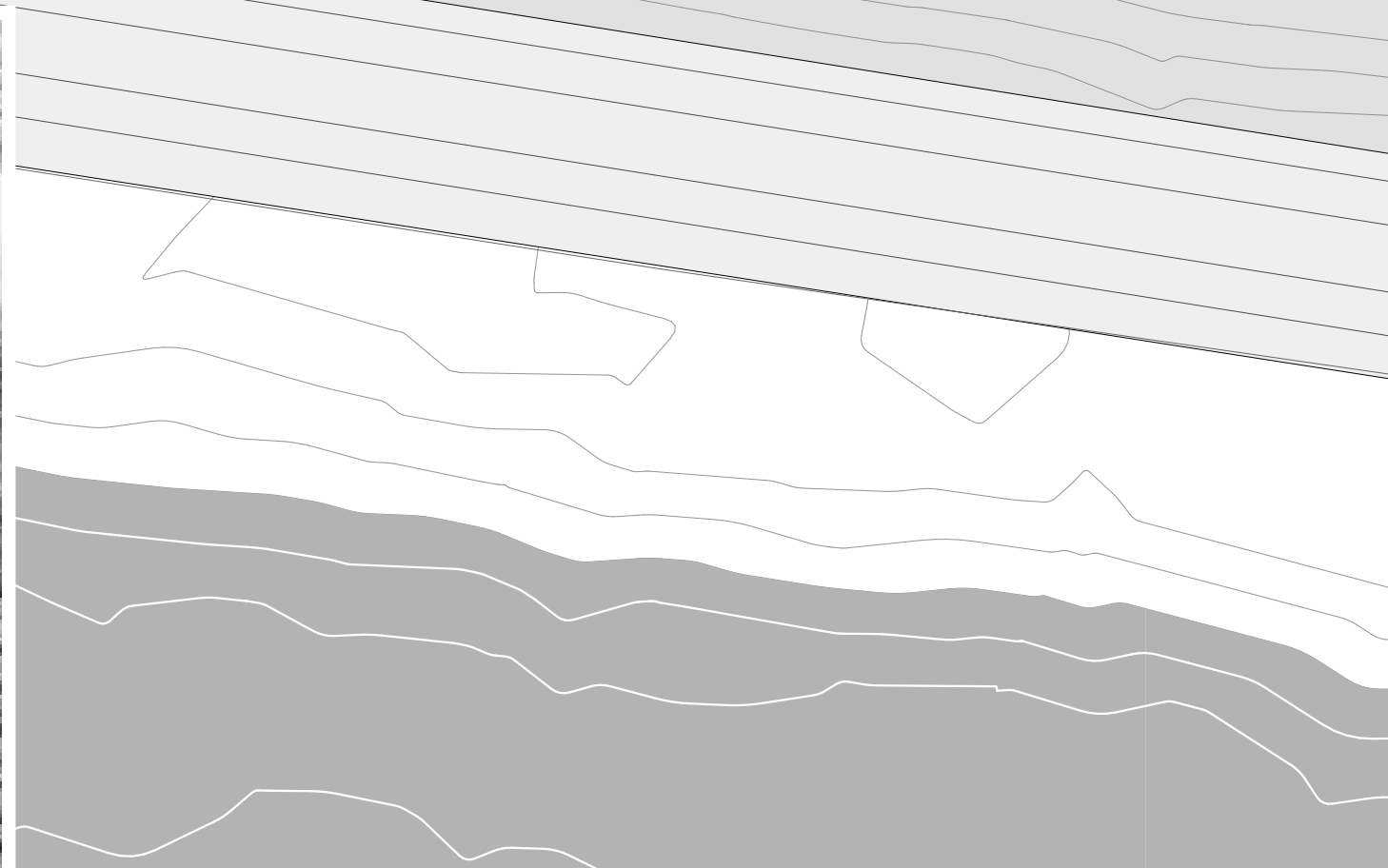
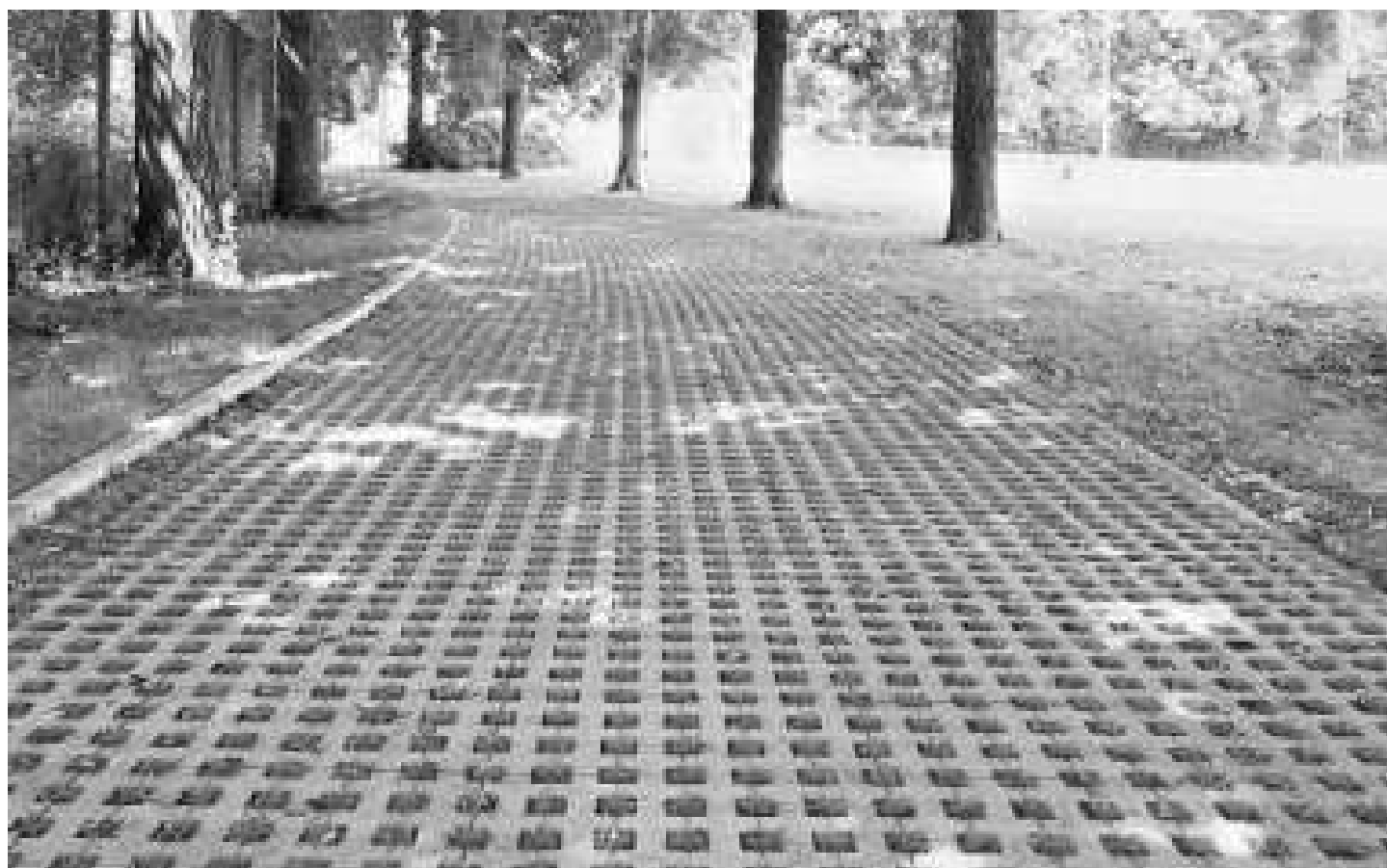
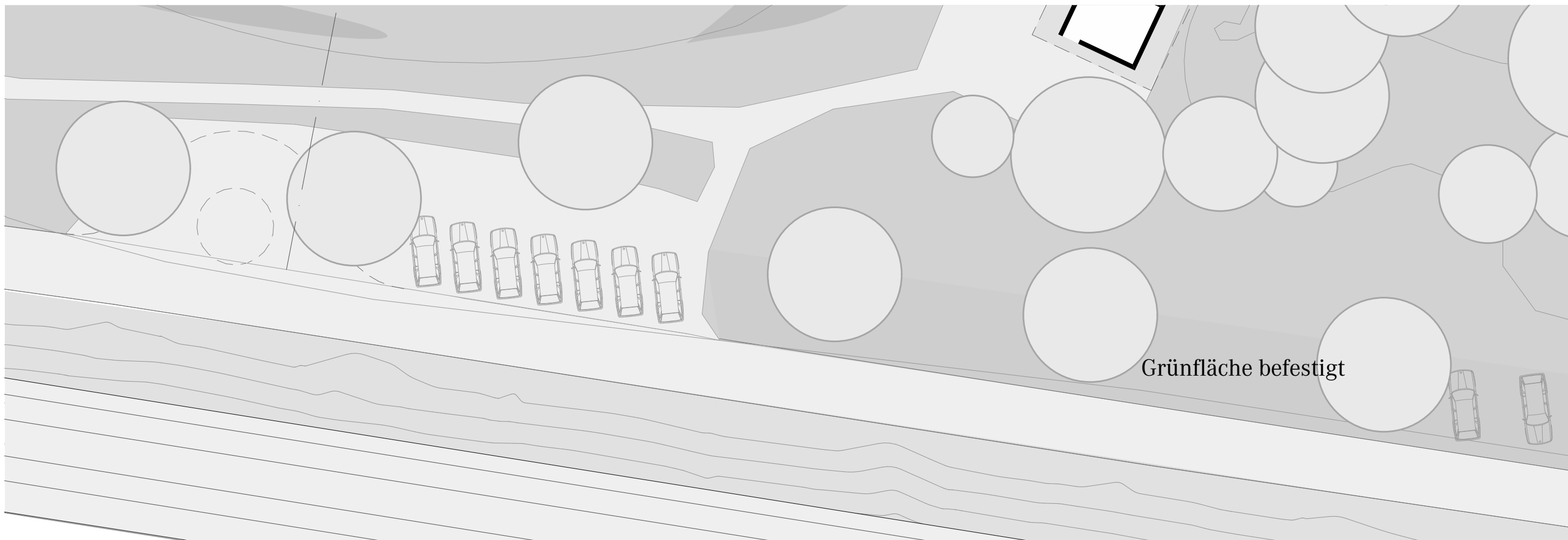


BIRS BADESTELLE



KINDERSPIELPLATZ MIT GRILLSTELLE





FAZIT

Räumliche Zielsetzungen		erfüllt	Bemerkungen
1	Das Ziel der Gemeinde ist es, im Rahmen der Testplanungen eine Gesamtplanung zu erhalten, welche innerhalb des vorgegebenen Perimeters aufzeigt, wo und was in Zukunft gebaut wird und wie diese Nutzungen zu erschliessen sind.	✓	
Beantwortung der Fragen: Das Konzept zeigt auf:			
1	welche Bebauung, vorab für Wohnnutzung ist innerhalb des Teilperimeters Hofaggerbühne sinnvoll ist.	✓	
2	wie das Dorf mit attraktiven Fussgänger- und Fahrradverbindungen besser an den Bahnhof angebunden werden kann.	(✓)	Mögliche Massnahmen wurden aufgezeigt, Gemeinde will Verkehr jedoch auf Bahnhofstrasse belassen
3	wie die Umgebung des Bahnhofes attraktiver gestaltet werden kann.	✓	
4	wie gross das Parkplatzangebot (auch P+R) sein muss und wo es positioniert wird.	✓	
5	was mit dem Asylantenheim (Grellingerstrasse 14, 14a) im Falle des Abbruchs der Liegenschaft passiert und wo ein Ersatzstandort möglich ist.	(✓)	
6	wie die Hofaggerbühne unter der zwingenden Berücksichtigung der Nachbarparzellen erschlossen (Gebäudeerschliessung Projekt 4 EFH Parz. 175, 178) wird.	✓	
7	wo Natur, Erholung und Sport Platz hat und welche Angebote neu geschaffen werden sollen und ob Angebote zur Sensibilisierung für Umwelt und Natur möglich sind.	✓	
8	was in und mit der grossen ÖWA Zone Gillmatte passiert, welche zum Teil (gestrichelt im erweiterten Perimeter Parz. 1087, 1175, 1170) in privatem Grundeigentum ist.	✓	
9	Wo der ideale Standort für die neue Mehrzweckhalle ist.	✓	
10	Was bei einem Ersatz der Mehrzweckhalle am jetzigen Standort realisiert werden kann.	✓	
11	Wie künftig grundsätzlich die verkehrstechnischen Erschliessungen für den ganzen Perimeter erfolgen sollen und welche Anpassungen im Strassennetzplan notwendig sind.	✓	
12	Wo innerhalb des Perimeters ein Ersatzstandort des Werkhofs denkbar ist (Die Bauten und Nutzungen am Schulstandort Aeschstrasse müssen bis auf den Werkhof berücksichtigt werden).	✓	

Die rechts gezeigte Tabelle beantwortet die Fragen der Gemeinde in hohem Mass.

Das Konzept sieht vor, dass die jetzige Liegenschaft, in welcher aktuell Asylanten untergebracht sind, abgebrochen wird. Im Rahmen des Konzeptes wurde nicht untersucht, in welcher Liegenschaft Ersatzwohnungen zur Verfügung gestellt werden können. Mit der angedachte Überbauung Hofaggerbühne entstehen auf gemeindeeigenem Land eine stattliche Anzahl neuer Wohnungen. Wem die Gemeinde diese Wohnungen schlussendlich zur Verfügung stellt, ist offen. Grundsätzlich können die Wohnungen auch Menschen in Notsituationen dienen.

WEITERES VORGEHEN

Was haben wir?

Resultat aus der Testplanung

- Bebauungsvorschlag 1:500
- Erschliessungsvorschlag 1:500
- Frei- und Grünraumkonzept 1:500
- Vorschlag Quartierplanperimeter 1: 500 aufgrund des Bebauungskonzepts
- Umzonungsvorschlag als Entwurf 1:1000
- Modelleinsatz
- Bericht
- 3-D-Visualisierungen

Positiver Beschluss zur Testplanung der Bau- und Planungskommission

Positiver Beschluss zur Testplanung das Gemeinderates

Wo stehen wir im Verfahren nach SIA 102?

1 Strategische Planung

erledigt mit Rahmenprogramm

2 Vorstudien

erledigt mit Testplanung

3 Projektierung

31 Vorprojekt

32 Bauprojekt

33 Bewilligungsverfahren

4 Ausschreibung

5 Realisierung

6 Bewirtschaftung

Was brauchen wir für eine erfolgreiche Realisierung?

Anpassung der zonenrechtlichen Grundlagen

Plangrundlagen mit Stand Vorprojekt

Finanzierung / Investoren für

- das Projekt Hofaggerbühne
- das Projekt Mehrzweckhalle
- das Projekt Gillmatte

Zustimmung der Bevölkerung zu den Projekten

Einverständnis der betroffenen Eigentümer zu den Projekten

Anpassung der zonenrechtlichen Grundlagen

Mögliche Varianten:

- Gesamtrevision Zonenplanung Siedlung
- Teilzonenplanung
- Quartierplanung

Vorschlag Planer:

Quartierplanung für das Gebiet Hofaggerbühne

Weil: Möglichkeit QP-Vertrag, Flexiblere Lösung je nach Investor

Gstad und Gillmatte: Klärung bei Kanton, ob angedachte Nutzungen in bestehender OeWA möglich sind

- wenn ja: direkter Projekteinstieg
- wenn nein: Mutation Zonenplan Siedlung

Finanzierung sichern / Investoren suchen

Vorschlag Planer:

Gebiet	Finanzierung über
Hofaggerbühne	privater Investor Gemeinde kauft sich ein für möglichen Raumbedarf
Mehrzweckhalle	Gemeinde SBB Kanton (KASAG 4??)
Gillmatte	Gemeinde (Mehrwert Hofaggerbühne) Kanton Bund (Revitalisierungsprojekt)

Weiteres Vorgehen

- Projektorganisation bis und mit Abschluss Vorprojekt festlegen (Arbeitsgruppe, externe Planer usw.)
- Informationsveranstaltung Eigentümer zur Testplanung im 13. Mai 2019
- Informationsveranstaltung Bevölkerung zur Testplanung im 15. Mai 2019
- Information an EGV Juni 2019
- Kreditantrag Vorprojekt und Quartierplanung / Mutation Zonenplanung an EGV Sept. oder Dez. 2019
- Informationsveranstaltungen und Mitwirkung im Rahmen QP / Mutation ZP
- Weitere Gespräche mit betroffenen Eigentümern im Rahmen Vorprojekt

Wie sieht der zeitliche Ablauf aus?

	2019				2020				2021			
	1.Q	2.Q	3.Q	4.Q	1.Q	2.Q	3.Q	4.Q	1.Q	2.Q	3.Q	4.Q
Information	— O											
Kreditantrag Vorprojekt und Quartierplanung		— O										
Vorprojekt erstellen				—	—	—	—					
Quartierplan erstellen						—	—	—	—	—	—	—
Finanzierung sichern					—	—	—	—	—			
Investorengespräche				— — — —	— — — —	—	—					
Bauprojekt erstellen							—	—	—	—	—	—
Realisierung												— —

 vogtplaner.ch

SUPERDRAFT
Studio