Gemeinde
Beinwil am See

Entwicklung Zentrumszone

Information der Bevölkerung

20. September 2022 | 19:30 Uhr im Löwensaal

Entwicklung Zentrumszone
Agenda

- Ziele der Informationsveranstaltung
- Ausgangslage
- Wieso eine Zentrumszone in Beinwil am See
- Planungsschritte
- Antrag Gemeindeversammlung vom 11. November 2022
- Fragen & Diskussion

Entwicklung Zentrumszone
Ziele der Informationsveranstaltung

- Informationen frühzeitig weitergeben
- Bevölkerung aktiv involvieren
- Chancen für Beinwil am See aufzeigen
- Meinungen der Bevölkerung abholen
- Interesse wecken

Ausgangslage
Betrachtungsperimeter

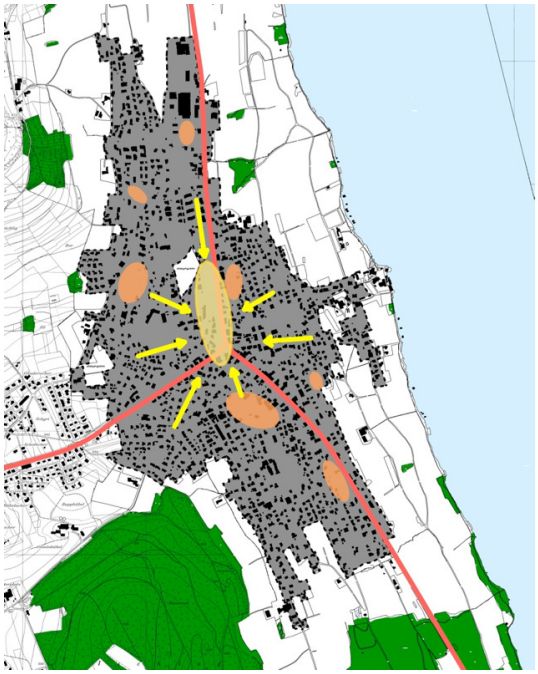
Ausgangslage
Eigentumsverhältnisse

Verschiedene Grundeigentümer und unterschiedliche Nutzungsansprüche:

- SBB (Bahn)
- Busbetreiber (kein Eigentum)
- private Eigentümer
- Gemeinde

Ausgangslage
Leitbild räumliche Entwicklung

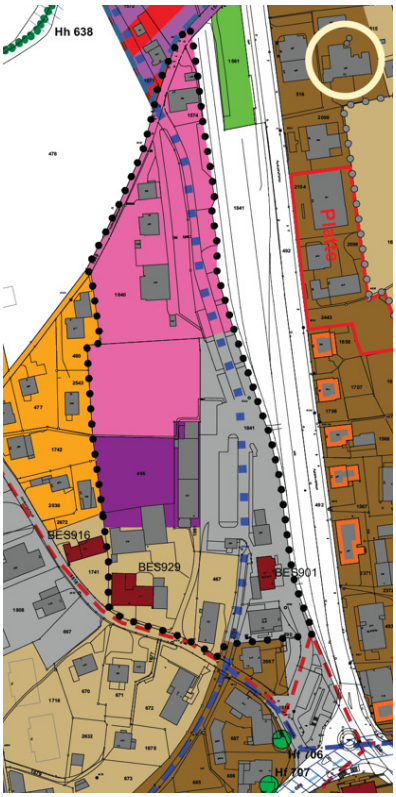
Workshop mit der Bevölkerung
13. August 2016



Leitbild hebt das **grosse Potential des Areals** als Gewerbe-, Wohn- und öffentlicher Ort hervor.

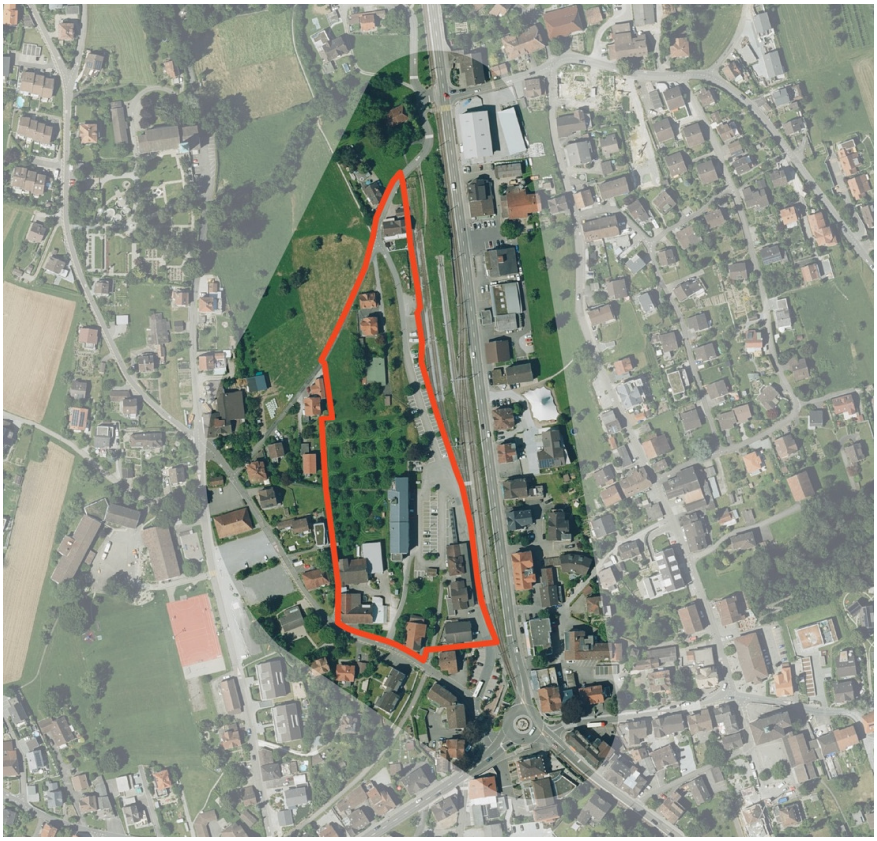
Szenario **«Dorf mit urbanem Zentrum»** wird mit der Entwicklung der Zentrumszone umgesetzt.

Ausgangslage
Gesamtrevision BNO & Zonenplan



- von Gemeindeversammlung verabschiedet und rechtskräftig
- neu: Zentrumszone Z (§ 13 BNO)
- Gestaltungsplanpflicht (§ 7 & 8 BNO) über Zentrumszone hinaus
- Richtkonzept:
  Erarbeitung in einem qualifizierten Wettbewerbsverfahren

Ausgangslage
Perimeter Gestaltungsplanpflicht



Ausgangslage
Ziele Gestaltungsplan

- Überbauung mit hoher Nutzungsdichte und –vielfalt
- Zielvorgaben:
  - Einpassung der Gebäude in die Hanglage mit vielfältigen Durchblicken
  - nutzerfreundliche, attraktive und öffentlich zugänglichen Freiräume
  - Richtwert Gesamthöhe: 15 m am Hangfuss (kein Hangzuschlag)
  - maximale Ausnützungsziffer: 0.9 (Richtwert) / minimale AZ: 0.6
  - Grenzabstand gegenüber Zone W2a: 6 m
  - Grenzabstand gegenüber Gewerbezone: 4 m
  - Grenzabstand gegenüber Zone ÖBA: 1 m
  - Erschliessung motorisierter Personenverkehr über Aarauerstrasse/Hobackerstrasse
  - Bewohner- und Beschäftigtenparkplätze in Tiefgaragen anzuordnen

Wieso eine Zentrumszone in Beinwil am See?

Chancen für unser Dorf:

- Verkehrssituation verbessern
- Attraktivität von Böju steigern
- unsere Visitenkarte bei der Einfahrt / Durchfahrt
- Zentrum als Begegnungszone
- verdichtetes Wohnen im Zentrum (z.B. Wohnen im Alter)
- Arbeitsplätze sichern und schaffen

Planungsphase 1:
Erarbeitung Grundlagen und Durchführung Testplanung

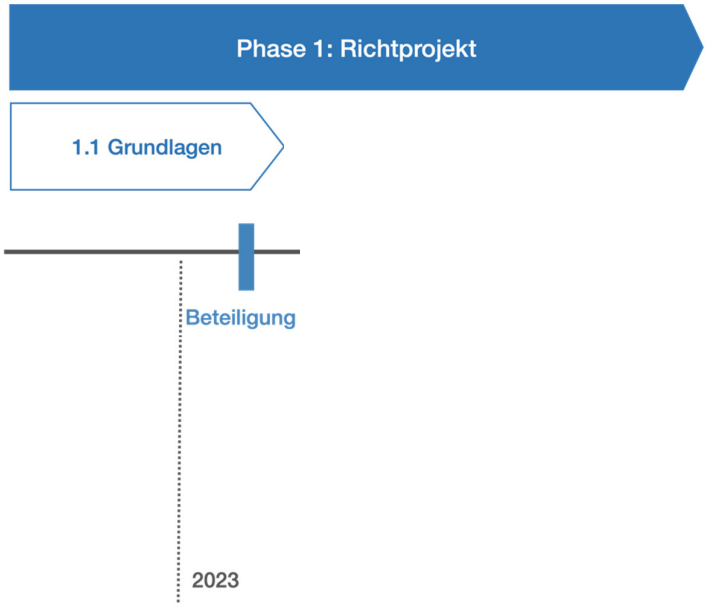
1.1 Erarbeitung Grundlagen

- Rahmenbedingungen festlegen für die Fachdisziplinen/ Bereiche: Verkehr, Lärm, Nutzungen, Ortsbild und Freiraum
- Klären der Bedürfnisse und Ziele der Gemeinde, der Eigentümer und der Bevölkerung

→ **Rahmenbedingungen** für die Testplanung / Wettbewerb steht fest

Gemeinde
Beinwil am See

Entwicklung Zentrumszone
Planungsschritte



Planungsphase 1:
Erarbeitung Grundlagen und Durchführung Testplanung

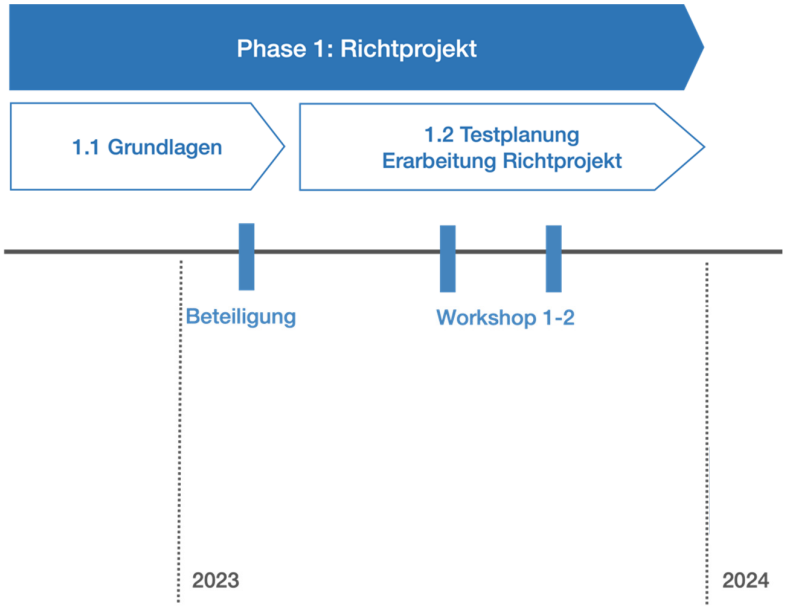
1.2. Testplanungsverfahren

- Vorbereitung und Durchführung des Wettbewerbsverfahren
- Vorgesehen ist eine sogenannte Testplanung gemäss Norm der SIA 143 = Konkurrenzverfahren mit zwei oder drei Teams (interdisziplinär) wobei kein Siegerprojekt gekürt werden muss. Es ist eine Synopse aus mehreren Beiträgen möglich, dadurch wird ein breites (Ideen-)Spektrum erwartet.

→ Ergebnis ist ein **städtebauliches Konzept**

Gemeinde
Beinwil am See

Entwicklung Zentrumszone
Planungsschritte



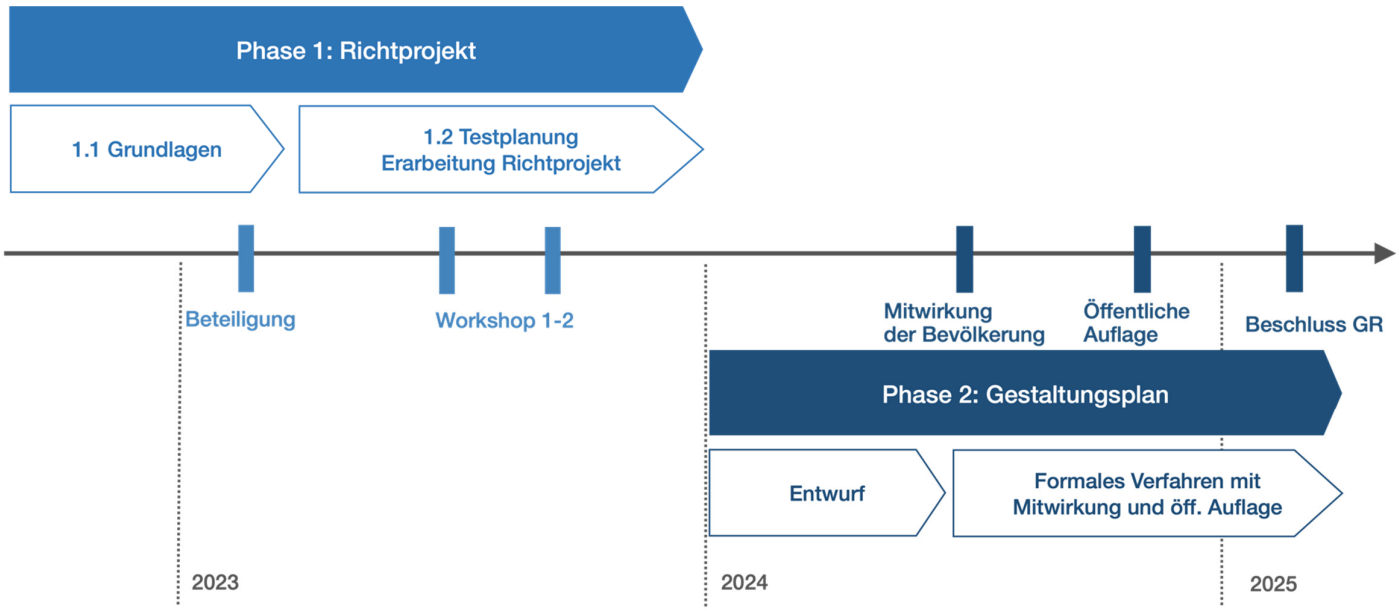
Planungsphase 2:
Erarbeitung Gestaltungsplan

- Erarbeitung Entwurf / Richtprojekt gemäss Ergebnis Testplanung
- Erarbeitung Entwurf Gestaltungsplan
- Durchführung Verfahrensschritte

→ **Gestaltungsplan** wird vom Gemeinderat verabschiedet als Basis für Baugesuche

Gemeinde
Beinwil am See

Entwicklung Zentrumszone
Planungsschritte



Gemeindeversammlung vom 11. November 2022:

Für die Planung der Zentrumszone (Grundlagenerhebung, Testplanung und Gestaltungsplan) sei ein Verpflichtungskredit von CHF 385’000 (inkl. MWSt, Kostenstand Juni 2022) zu bewilligen.

Planungsphase 1	CHF	275’000
Planungsphase 2	CHF	73’000
MWSt & Reserven	CHF	37’000
Total Verpflichtungskredit	**CHF**	**385’000**