

Einwohnergemeinde Obersiggenthal

Areal Bachmatt Masterplan



Luftbild swisstopo, Masterplanperimeter markiert

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass und Ziele	1
1.1	Ausgangslage / Problemsituation	1
1.2	Ziele	1
2	Masterplan als Instrument	2
2.1	Zweck	2
2.2	Bedeutung und Verbindlichkeit	2
2.3	Masterplanperimeter	2
3	Strategische Ausrichtung	2
3.1	Konzept	2
3.2	Freiräume, Wegnetz, öffentliche Nutzungen	3
3.3	Erschliessung motorisierter Verkehr und Parkierung	4
3.4	Nutzung der Baubereiche für Hochbauten	4
3.5	Umgang mit bestehenden Gebäuden / Qualitätssicherung	5
3.6	Anlässe	5
3.7	Private Grundeigentümer	5
3.8	Mögliche Sofortmassnahmen	6
4	Beschluss Gemeinderat	6

1 Anlass und Ziele

1.1 Ausgangslage / Problemsituation

Das Areal Bachmatt befindet sich weitgehend im Grundeigentum der Einwohnergemeinde Obersiggenthal. Es liegt innerhalb des Ortsteils Nussbaumen sehr zentral. Diverse öffentliche Nutzungen wie Gemeindehaus, Gemeindesaal, Schulhaus, Kindergarten, Bibliothek, Kindertagesstätte, Spiel- und Sportplätze, Parkierung und Entsorgung befinden sich auf dem Areal. Die Erreichbarkeit ist zu Fuss, mit dem Velo, mit dem Bus und mit dem Auto hervorragend.

Mittelfristig zeichnen sich bauliche Veränderungen ab. Die beiden Altbauten entlang der Landstrasse (Bibliothek und Strübelihuus) weisen einen erheblichen Sanierungs- oder Neubaubedarf auf. Der Kindergarten muss bald saniert werden. Vorgesehen ist eine zweite zusätzliche Kindergartenabteilung. Die Gemeindeverwaltung hat Bedarf nach zusätzlichen Flächen.

Innerhalb des Masterplanperimeters liegen mehrere private Liegenschaften, insbesondere entlang der Hertensteinstrasse und die Publikumsnutzung des Restaurants / Hotels Neuhaus am Kirchweg. Die mittel- und langfristigen Absichten der Eigentümerschaften können Einfluss haben auf die Attraktivität des Areals Bachmatt.

Viele Bedürfnisse und Nutzungsabsichten sind angedacht, aber noch nicht sehr konkret. Sie stehen oft auch nicht zuvorderst auf der Prioritätenliste. Andererseits können auch plötzlich dringende bauliche Massnahmen zu Tage treten und entsprechende Projekte sollen möglichst umgehend realisierbar sein. Eine koordinierte und übergeordnete Leitlinie fehlt jedoch. In einer solchen divergierenden Ausgangssituation besteht die Gefahr, dass durch kurzfristiges und unkoordiniertes Handeln, sowohl von Privaten als auch von der öffentlichen Hand, die Qualitäten nach und nach verloren gehen.

Der Masterplan Bachmatt soll die heutigen Qualitäten sichern und die Voraussetzungen zur funktionalen und gestalterischen Aufwertung und Attraktivierung schaffen, eine angemessene bauliche Entwicklung steuern und die Interessen der Gemeinde und der breiten Öffentlichkeit koordinieren.

1.2 Ziele

Um die unterschiedlichen Interessen sowie möglichst alle Entwicklungsabsichten und -optionen aus einer gesamtheitlichen Betrachtung heraus berücksichtigen zu können, verfolgt der Masterplan Bachmatt folgende Ziele:

- Erhalt des Charakters eines öffentlichen Raums als Zentrum des Ortsteils Nussbaumen und der Gemeinde als Ganzes
- Sicherstellung einer koordinierten, mittel- bis langfristig optimierten Entwicklung des Areals unter Beachtung der Erhaltung und des Ausbaus der Aufenthaltsqualitäten
- Sicherstellung der Erweiterungsmöglichkeit des Kindergartens Kirchweg zu einem Doppelkindergarten

- Erhalt des Schulhauses Bachmatt mit den notwendigen Aussenräumen
- Möglichkeit schaffen, zusätzliche Flächen für die Gemeindeverwaltung zu erstellen
- Erstellung von Hochbauten entlang der Landstrasse, die im öffentlichen Interesse liegen und in Lage und Ausrichtung koordiniert sind
- Attraktive vielfältig nutzbare Aussenräume mit Spielplatz, Spielwiese sowie mit Orten der Begegnung und des Aufenthalts für ein insgesamt hochwertiges Freizeit- und Erholungsangebot
- Funktional und gestalterisch optimierte Gesamtsituation, die sich bestmöglich ins Siedlungsgefüge integriert sowie eine feinmaschige und attraktive Durchwegung für Fuss- und Veloverkehr sichert
- Erhalt eines angemessenen, nach Möglichkeit unterirdischen Parkierungsangebots, unter Einbezug der in der Nähe vorhandenen Parkierungsmöglichkeiten

2 Masterplan als Instrument

2.1 Zweck

Der Masterplan legt die bei der Beurteilung einzelner Vorhaben in Betracht zu ziehenden Themen im Areal Bachmatt offen. Er ist ein übergeordnetes Steuerungsinstrument für eine langfristig koordinierte Entwicklung des Areals.

2.2 Bedeutung und Verbindlichkeit

Der Masterplan wird vom Gemeinderat erlassen und ist damit richtungsweisend für die kommunalen Behörden.

2.3 Masterplanperimeter

Der Masterplanperimeter ist im Situationsplan 1:1'000 dargestellt.

3 Strategische Ausrichtung

3.1 Konzept

Ortsbaulich und aussenräumlich stehen der Erhalt der grosszügig bemessenen Freiflächen zu Gunsten der Allgemeinheit, die Standortsicherung einer konzentrierten öffentlichen Nutzung sowie eine angemessene bauliche Entwicklung entlang der Landstrasse im Vordergrund. Zu-

dem soll die Option für den Ausbau des Kindergartens Kirchweg und für weitere zukünftige öffentliche Nutzungen sichergestellt sein.

Das ortsbauliche Konzept richtet sich nach der vorhandenen Bebauung und den vorhandenen Nutzungsarten. Es können folgende Teilbereiche unterschieden werden:

- Verwaltungszentrum der Gemeinde mit Gemeindehaus, Gemeindesaal und Gemeindeplatz
- Bebauung entlang der Landstrasse, unter Beachtung der Entwicklungsthesen Landstrasse K114 vom Juli 2018 und den Ergebnissen der Folgeplanungen, mit verschiedenen Optionen für Nutzungen im öffentlichen Interesse
- Schulhaus Bachmatt mit Aussenräumen
- Kindergarten Kirchweg mit Aussenraum
- Grosse parkartige Freiflächen mit Spielwiese sowie mit Begegnungs- und Aufenthaltsorten
- Spielplatz Rumpelpflotsch mit offenem Verlauf des Nüechtelbachs gemäss heutigem Zustand
- Attraktive, gut auffindbare Wege und Plätze
- Parkplatz mit Entsorgungsstelle
- Private Liegenschaften entlang der Hertensteinstrasse und des Kirchweges

3.2 Freiräume, Wegnetz, öffentliche Nutzungen

Der Masterplan Bachmatt verfolgt das Zielbild eines parkartigen Freiraumes mit hohem Öffentlichkeitsgrad, der durchsetzt ist mit schattenspenden und ökologisch wertvollen Bäumen und Sträuchern, worin vielfältige Spiel-, Aufenthalts- und Begegnungsorte wie selbstverständlich Platz finden, wobei insbesondere die Aufenthaltsqualität durch die Schaffung / Stärkung von Aufenthaltsorten gestärkt werden kann.

Beim Wegnetz wird zwischen Hauptwegen und Nebenwegen unterschieden. Die Hauptwege sind durchgehend und quaterverbindend angelegt. Die Nebenwege vervollständigen die Verbindungen zu einem dichten Netz. Entsprechend sind die diversen grossen und kleinen Arealzugänge zu priorisieren, aber insgesamt adressbildend zu konzipieren.

Angestrebt wird eine möglichst direkte, gut auffindbare und sichere Verbindung von und zum Markthofareal. Die Erreichbarkeit der öffentlichen Nutzungen soll ihren repräsentativen Charakter beibehalten. Allerdings ist die Auffindbarkeit der Gemeindeverwaltung und des Gemeindeplatzes zu verbessern.

Der von Westen nach Osten verlaufende Hauptweg soll neben seiner verbindenden Funktion auch als eine Art Flanierweg dienen, woran die unterschiedlichen Spielmöglichkeiten sowie die Aufenthalts- und Begegnungsorte angebunden sind. Zusätzliche Aufenthalts- und Begegnungsflächen (z.B. Sitzplätze /-nischen, Picknickorte, Liege- / Ruhe- / Erlebnismöglichkeiten) sollen prioritär entlang dieser bedeutendsten Wegachse angelegt werden. Die vielfältig nutzbaren Be-

reiche sollen unterschiedlichen Altersgruppen dienen und ein gegenseitiges Erleben ermöglichen. Spiel und Erholung soll so ohne Weiteres nebeneinander Platz finden.

Im Masterplan werden entlang des Nuechtelbachs ein naturnaher Aussenraum und auf der grossen freien Fläche ein parkartiger Freiraum definiert. Der parkartige Freiraum ist öffentlich nutzbar. Von diesen begrünten Bereichen soll ein fließender Übergang zu den öffentlich genutzten Gebäuden entstehen mit Zunahme platzartiger – aber auch begrünter – Aussenräume, so dass wie selbstverständlich ein ganzheitlich erkennbarer Aussenraum entsteht. In den jeweiligen Teilbereichen sollen so Nutzungen mit unterschiedlichen Flächenbedürfnissen und Rückzugsmöglichkeiten möglich sein.

Die im Masterplan dargestellten Baumstrukturen sollen erhalten bleiben und an den bezeichneten Stellen ergänzt werden. Wenn Baum- und Grünstrukturen einer Neunutzung weichen müssen, sind sie durch mindestens gleichwertige Pflanzungen zu ersetzen. Je bedeutsamer die bestehende Baum- oder Grünstruktur ist, desto mehr muss eine Fällung / Beseitigung durch eine Interessenabwägung begründet werden.

3.3 Erschliessung motorisierter Verkehr und Parkierung

Die motorisierte Arealerschliessung soll primär konzentriert und ungefähr am bisherigen Ort liegend ab der Landstrasse erfolgen.

Das Parkplatzangebot ist auf die permanenten, alltäglichen Nutzungen auszurichten (vgl. Sofortmassnahmen Nr. 2 im Masterplan).

Die Umsetzung der Sofortmassnahme Nr. 1 "Partielle Umwandlung Kiesfläche in Kiesrasen" (im Masterplan) schliesst eine weitere Nutzung der entsprechenden Fläche als Parkplatz für aussergewöhnliche Anlässe (z.B. Ausstellungen, Veranstaltungen etc.) nicht aus (parkieren auf einem Kiesrasen ist ohne weiteres möglich).

Erfolgt im Bereich der heutigen Parkplatzfläche eine Überbauung, soll die Parkierung nach Möglichkeit unterirdisch erstellt werden. So freiwerdende oberirdische Flächen sind in die dem Masterplan zu Grunde liegende Konzeption einzubinden.

Für Neubauten, welche einen zusätzlichen Bedarf an Parkfeldern auslösen, sind die Parkplätze nach Möglichkeit unterirdisch anzuordnen.

3.4 Nutzung der Baubereiche für Hochbauten

Für die Nutzungen der neuen Baubereiche bieten sich verschiedene Optionen an. Dabei sind die Standorte des Gemeindesaals, der Gemeindeverwaltung und des Schulhauses Bachmatt als gegeben zu betrachten.

Die Gemeindeverwaltung soll weiterhin im näheren Umfeld des Gemeindehauses und des Gemeindesaales untergebracht werden. Sie verfügt im Zeitpunkt der Erstellung dieses Masterplans über Räume im Gemeindehaus und im Kopfbau des Gemeindesaals. Ein allfälliger Ausbau der Flächen ist vorteilhaft unmittelbar am Gemeindeplatz im Bereich der heutigen Bibliothek

vorzunehmen. Ein Neubau soll den Gemeindeplatz ortsbaulich fassen und aufwerten. Als Variante für eine untergeordnete Erweiterung der Verwaltung ist auch ein Anbau auf der Nordseite des Gemeindehauses denkbar.

Das Schulhaus Bachmatt wird erhalten und weiterhin durch die Volksschule belegt. Die heutigen Aussenräume sind für das Schulhaus eher unattraktiv gestaltet und sollen aufgewertet werden (vgl. Sofortmassnahme Nr. 4 im Masterplan).

Eine Reduktion der bestehenden Asphalt- und Kiesfläche und der im Masterplan als Park bezeichneten Fläche ist möglich (im Masterplan als Park bezeichnete Fläche).

Der Bedarf für zwei Kindergartenabteilungen kann im Baubereich für Hochbauten am Kirchweg (als eigenständige Nutzung, allerdings ist der Platz für zwei Abteilungen etwas eng) oder im östlichen Baubereich für Hochbauten an der Landstrasse (in Kombination mit anderen Nutzungen) gedeckt werden.

Zusätzlicher Schulraum ist innerhalb des Masterplanperimeters zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Masterplans nicht vorgesehen.

3.5 Umgang mit bestehenden Gebäuden / Qualitätssicherung

Für den absehbaren baulichen Ersatz der beiden Altbauten an der Landstrasse (davon prioritär das Strübelihuus) ist im Masterplan je ein Bereich für neue Hochbauten ausgeschieden. Diese sollen auch Nutzungen von öffentlichem Interesse beinhalten. Entlang der Landstrasse ist eine Fassadenlinie zur ortsbaulichen Begleitung des Strassenraumes festgelegt.

Für neue grössere Gebäude innerhalb des Masterplanperimeters werden zur Erlangung der jeweils bestmöglichen Lösung qualitätssichernde Verfahren (Studienauftrag, Wettbewerb) durchgeführt.

Der Verkauf von gemeindeeigenen Liegenschaften oder Parzellen ist nicht mit den Zielen dieses Masterplans vereinbar.

3.6 Anlässe

Der Gemeindesaal wird weiterhin für unterschiedlichste Anlässe (Konzerte, Ausstellungen, Feste etc.) genutzt.

Für grössere Anlässe können nebst den verfügbaren Innenräumen auch weite Teile der Aussenraumflächen benutzt werden.

3.7 Private Grundeigentümer

Die herkömmlichen Arbeits- und Wohnnutzungen in den Randbereichen sollen sich an der Strategie der im öffentlichen Interesse liegenden Bauten und Anlagen orientieren.

Bei privaten Vorhaben ist jeweils zu prüfen, ob und wie eine vermehrte Öffnung des Areals Bachmatt nach aussen und eine verbesserte Durchwegung im Kontext einer gesamt optimierten Funktionalität und Gestaltung erreicht werden kann.

3.8 Mögliche Sofortmassnahmen

Die im Masterplan aufgeführten Sofortmassnahmen sollen das Bewusstsein für die angedachte Entwicklung in einer breiten Öffentlichkeit fördern und gleichzeitig Initiatoren für weitergehende Entwicklungs- und Aufwertungsmassnahmen sein. Diese Massnahmen sind kurzfristig umsetzbar und können somit jederzeit budgetiert werden. Sie umfassen folgendes:

1. Partielle Umwandlung Kiesfläche in Kiesrasen; kostengünstige ökologische und gestalterische Verbesserung, muss ca. 6 x pro Jahr mit Rasenmäher gemäht werden, temporäre Nutzung als Parkplatz für spezielle Anlässe weiterhin möglich, auch die Nutzung als Eisbahn ist grundsätzlich denkbar.
2. Aufwertung Spielplatz Schulhaus Bachmatt; Initiierung eines partizipativen Prozesses zwischen Schule und Nutzergruppen, um bauliche Massnahmen für eine Attraktivierung mit minimaler Pflege und minimalem Unterhalt der Anlage zu entwickeln.

4 Beschluss Gemeinderat

Der Gemeinderat hat an seiner Sitzung vom 29. November 2021 den vorliegenden Masterplan Areal Bachmatt beschlossen und in Kraft gesetzt.