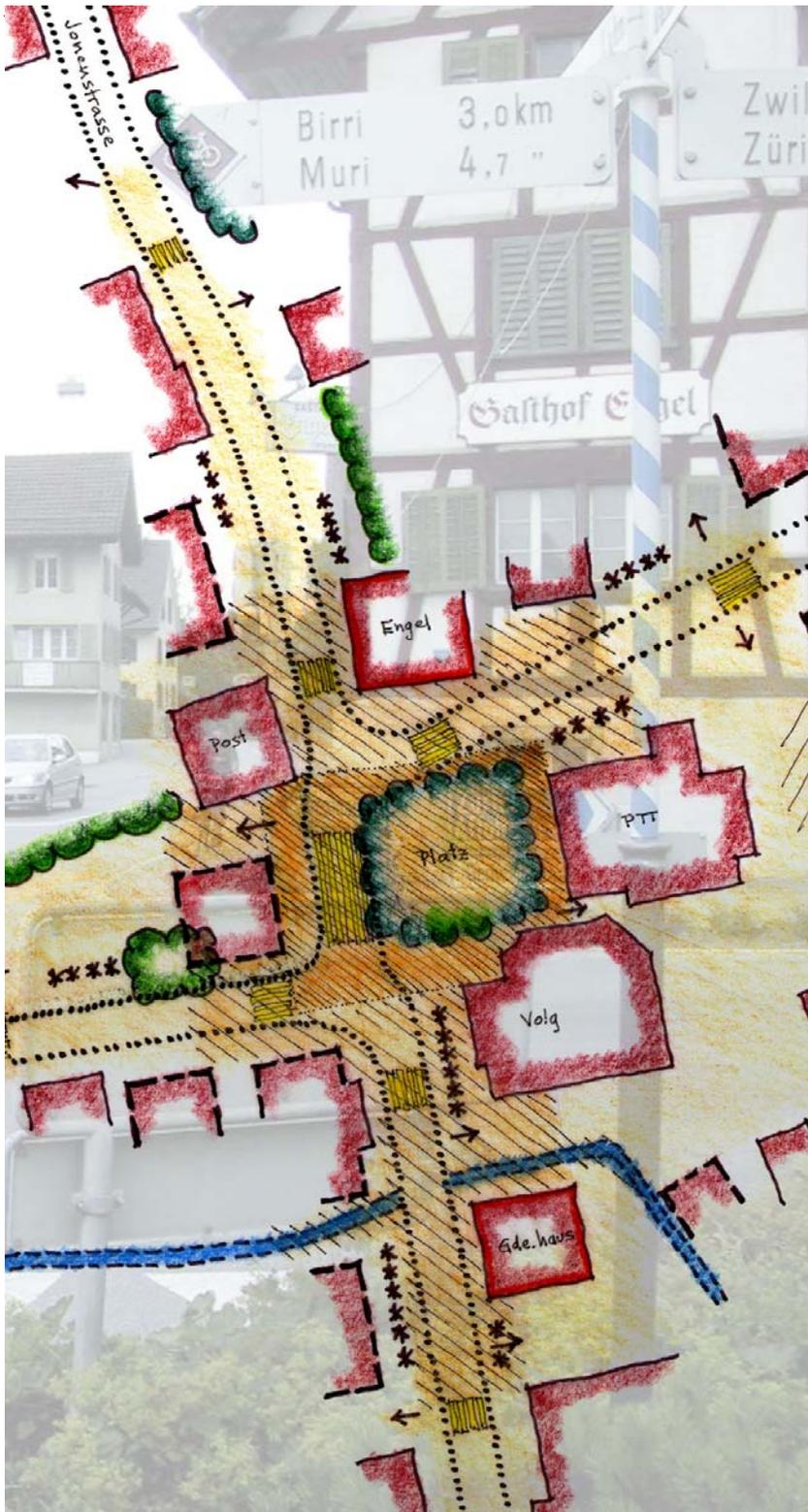


# Masterplan Dorfzentrum

Schlussbericht



## Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangslage .....	1
2	Ziel .....	1
3	Aufgabe .....	1
4	Defizite .....	2
5	Handlungsspielräume .....	4
6	Vorgehensstrategie .....	7
7	Lösungsvorschlag und Massnahmen .....	8
8	Umsetzungsschritte .....	11
9	Kostenüberlegungen .....	12

## Anhänge

- A1 Untersuchungsperimeter
- A2 Masterplan Dorfzentrum Ottenbach

## Arbeitsgruppe

Ruedi Luginbühl  
Kurt Schlegel  
Rolf Bütikofer  
Ruedi Jans  
Hans Hagger

## Fachliche Bearbeitung

Andreas Erni  
Jürg Bösch  
Barbara Burger

---

## 1 Ausgangslage

Chance, Situation im  
Dorfzentrum aufzuwerten

Das Dorfzentrum von Ottenbach mit seinen verschiedenen öffentlichen Nutzungen und Versorgungseinrichtungen ist als Ort der Begegnung für die Identität der Gemeinde von grosser Bedeutung. Es weist jedoch einige Defizite auf, die im öffentlichen Interesse behoben werden sollten. Dazu gehören neben den Problemen im Verkehr (Belastung, Beeinträchtigung des Langsamverkehrs, Sicherheitsdefizite) auch ein unbefriedigender Dorfplatz und gestalterische Mängel. Einige der strategisch wichtigen Grundstücke im Kernbereich stehen heute oder in absehbarer Zukunft zum Verkauf. Für die Gemeinde eröffnet dies Chancen, die Situation im Ortskern mittel- bis längerfristig zu verbessern.

## 2 Ziel

Masterplan als strategisches  
Instrument

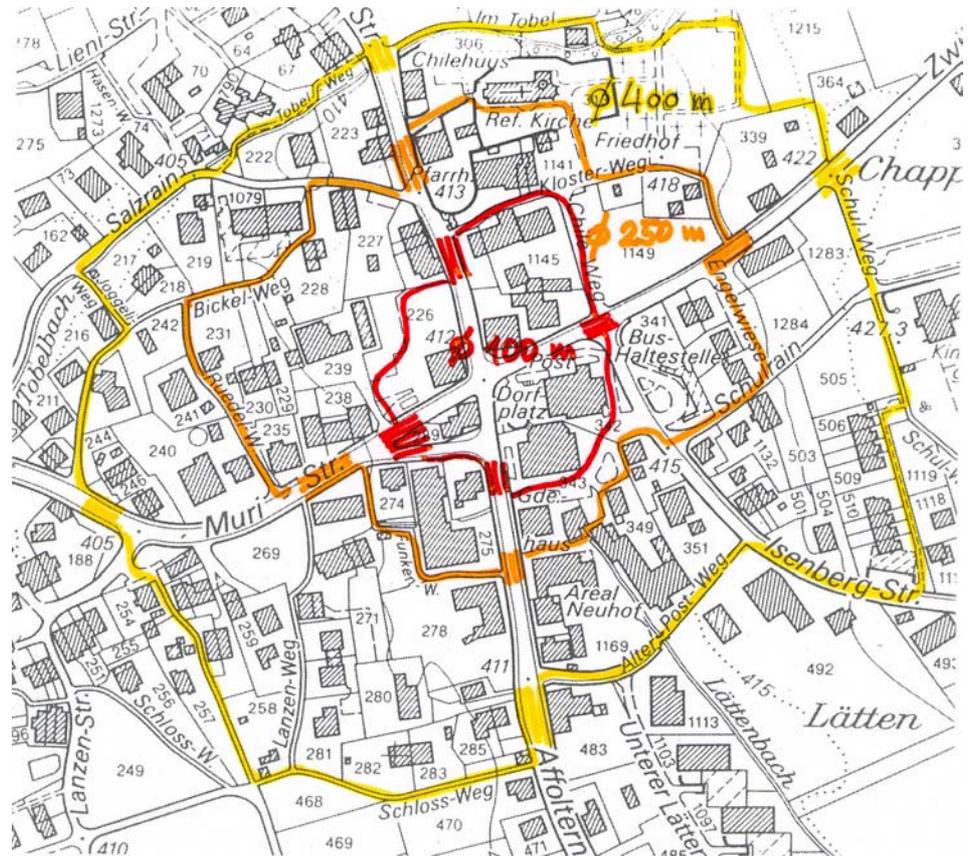
Damit eine gemeinsame Sicht der zu erreichenden Ziele und der erwünschten Entwicklung bestimmt und vorhandene Chancen zur Aufwertung des Dorfzentrums genutzt werden können, wird ein „Masterplan Dorfzentrum“ ausgearbeitet. Darin werden die Handlungsspielräume der öffentlichen Hand, mögliche Lösungsvarianten sowie die notwendigen Massnahmen mit konkreten Vorschlägen für deren Umsetzung aufgezeigt. Der Masterplan soll ein strategisches Instrument des Gemeinderats sein, welches ihn in die Lage versetzt, die Entwicklung des Dorfzentrums längerfristig zu steuern. Er visualisiert Lösungen in einem Plan und ergänzt diese mit den notwendigen Handlungsmöglichkeiten, Massnahmen und Umsetzungsschritten.

## 3 Aufgabe

Aufzeigen von  
Verbesserungsmöglichkeiten

Es ist aufzuzeigen, wie die heute unbefriedigenden Platzverhältnisse im Dorfzentrum unter Einbezug heute oder in naher Zukunft disponibler Liegenschaften erweitert und gestalterisch aufgewertet werden können. Dabei ist darauf zu achten, dass die Einbindung verschiedener Flächen zu einem Ganzen optimal gelöst wird unter Berücksichtigung der Aspekte Verkehr und Sicherheit der Fussgängerinnen und Velofahrer. Eine besondere Beachtung ist auch den Strassenquerungen für den Langsamverkehr zu schenken. Der Untersuchungsperimeter ist im Anhang 1 ersichtlich.

Abb. 1  
Die fussläufigen Zwiebelringe  
zeigen die wünschbaren  
Hauptstrassenquerungen



## 4 Defizite

Aufgrund der Diskussion in der Arbeitsgruppe und verschiedener Begehungen zeigen sich folgende Defizite im Dorfzentrum von Ottenbach (vgl. Abb. 2).

Defizite im Dorfzentrum von  
Ottenbach

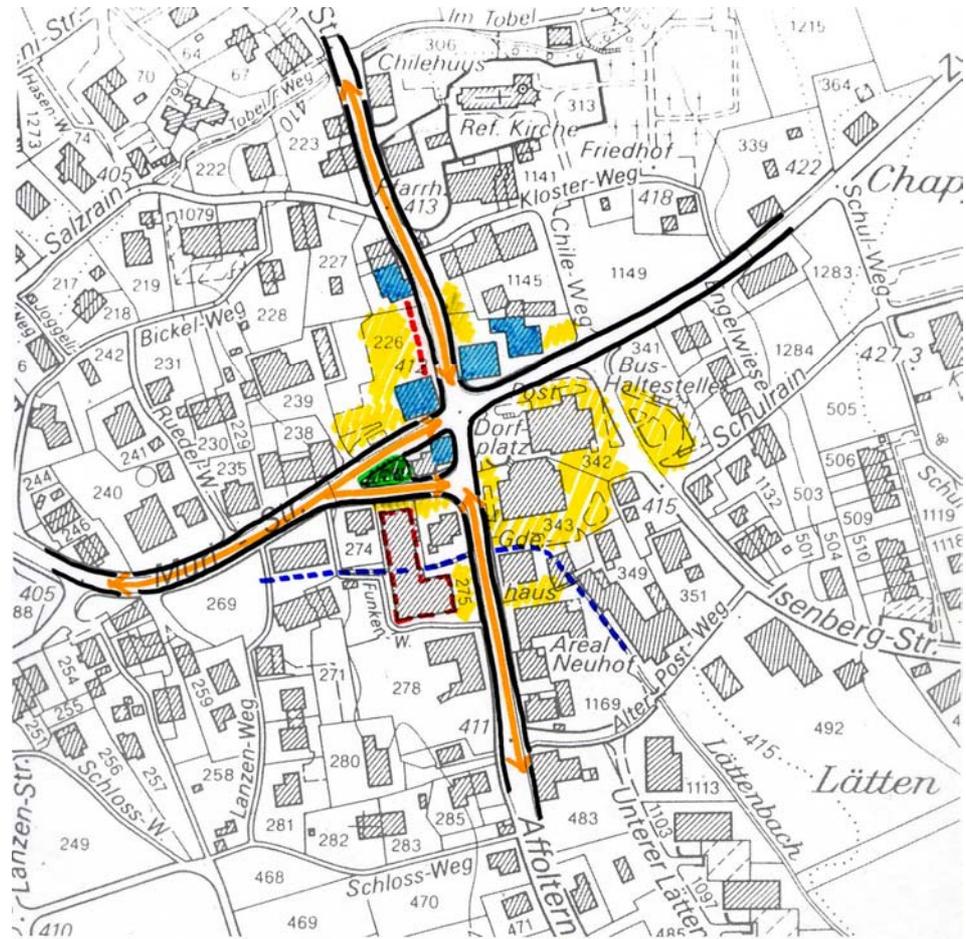
Thema	Bemerkung
Strassenführung (schwarz)	Die heutige Verkehrsführung rund um die Liegenschaften Besmer Kat. Nr. 290 und Kat. Nr. 289 der Gemeinde beansprucht viel Platz und ist trotzdem unübersichtlich.
Langsamverkehr (orange)	Im Dorfzentrum gibt es Bereiche, welche für die Fussgänger nicht attraktiv sind, insbesondere da Trottoirs und gesicherte Übergänge fehlen. Aufgrund der engen Platzverhältnisse fehlen auch Radstreifen, was die Sicherheit der Radfahrerinnen und Radfahrer beeinträchtigt.

Thema	Bemerkung
Verkehrsorientierte Freiflächen (gelb)	Die vorhandenen Freiflächen auf den einzelnen Grundstücken sind ebenfalls stark verkehrsorientiert (vor allem Parkplätze) und bieten wenig Aufenthaltsqualität.
Einbindung der öffentlichen Flächen (grün)	Das Grundstück Kat. Nr. 289 neben der Grundstück Besmer mit dem Brunnen und den vier Linden ist durch die Strassen von den umliegenden Quartieren abgeschnitten. Dies führt zu einer Inselsituation.
Baustruktur (rot)	Zwischen dem Restaurant Post und den Gebäuden auf der Liegenschaft Steiger/Hostettler an der Jonenstrasse besteht eine Lücke, die aus ortsbaulichen Überlegungen geschlossen werden sollte.  Das Gebäude Kat. Nr. 275 (Pneu Mani) an der Affolternstrasse 4 passt nicht in den Dorfkern (grosses Volumen, steht über dem Lättenbach).
Leerstand / Verkaufsabsicht (hellblau)	Im Dorfzentrum steht die Liegenschaft Engel seit geraumer Zeit frei; drei weitere Liegenschaften (Besmer, Post, Steiger) stehen zum Verkauf. Dies erzeugt eine gewisse Ungewissheit und ist einer Aufwertung des Dorfzentrums nicht förderlich.
Parzellenstruktur	Einzelne Parzellen sind stark ineinander verzahnt. Durch eine begrenzte Grenzbereinigung könnte die Nutzung der einzelnen Parzellen verbessert werden.
Dorfbach (blau)	Der Lättenbach, welcher vom Gebiet Bründler her kommend den Dorfkern durchfliesst, ist weitgehend eingedolt.

Hoher Stellenwert des Verkehrs

Es jedoch keineswegs so, dass die aufgeführten Defizite alle denselben Stellenwert haben. Der Verkehr stellt mit all seinen verschiedenen Aspekten neben den gestalterischen Mängeln das eindeutig grösste Defizit dar.

Abb. 2  
Defizite

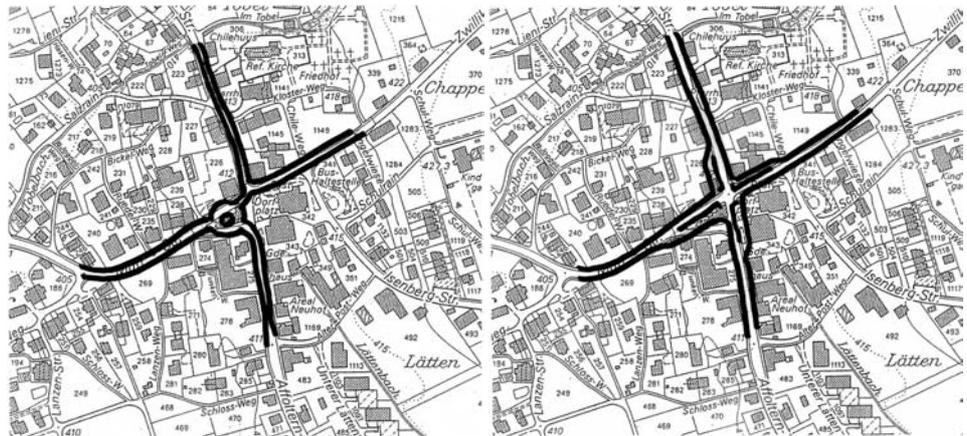


## 5 Handlungsspielräume

Abhängigkeit von der  
Verkehrszunahme

Die Handlungsspielräume für die Aufwertung des Dorfkerns Ottenbach hängen in erster Linie von der Frage ab, ob nach der Eröffnung der Autobahn A4 im Knonaueramt und der erwarteten Verkehrszunahme in Ottenbach eine Umfahrungsstrasse gebaut wird oder nicht (vgl. Schema auf folgender Seite). Ohne den Bau der Umfahrungsstrasse sind die Spielräume für Anliegen der Begegnung und Aufwertung im Dorfkern gering, da zur Steigerung der Leistungsfähigkeit der Knoten ausgebaut werden müsste. Dabei wären grundsätzlich zwei Lösungen denkbar, einerseits die Aufweitung der Kreuzung mit der Einführung von Vorsortierspuren mit entsprechenden Stauräumen, andererseits der Bau eines Kreisels (vgl. Abb. 3). Diese Bauwerke beanspruchen zusätzliche Flächen, die für die Anliegen der Aufwertung nicht mehr zur Verfügung stehen. Die von der Gemeinde gewünschte Vergrößerung der Platz- und Begegnungsbereiche könnten nur sehr beschränkt realisiert werden.

Abb. 3  
Ohne Umfahrung: Kreisellösung  
oder Variante mit Vorsortier-  
streifen



Zentrumsentlastung durch  
Umfahrung

Falls eine Umfahrung in Ottenbach gebaut wird, ist der Spielraum für Aufwertungsmassnahmen im Dorfzentrum in ausreichendem Mass gegeben. Es kann mit einer Verringerung der Verkehrsbelastung gegenüber heute gerechnet werden (vgl. Abb. 4). Betreffend Platzgestaltung sind flächenmässig kleinere bzw. einfachere oder auch aufwändigere Lösungen denkbar. Auch den Bedürfnissen des Langsamverkehrs kann im erforderlichen Mass Rechnung getragen werden.

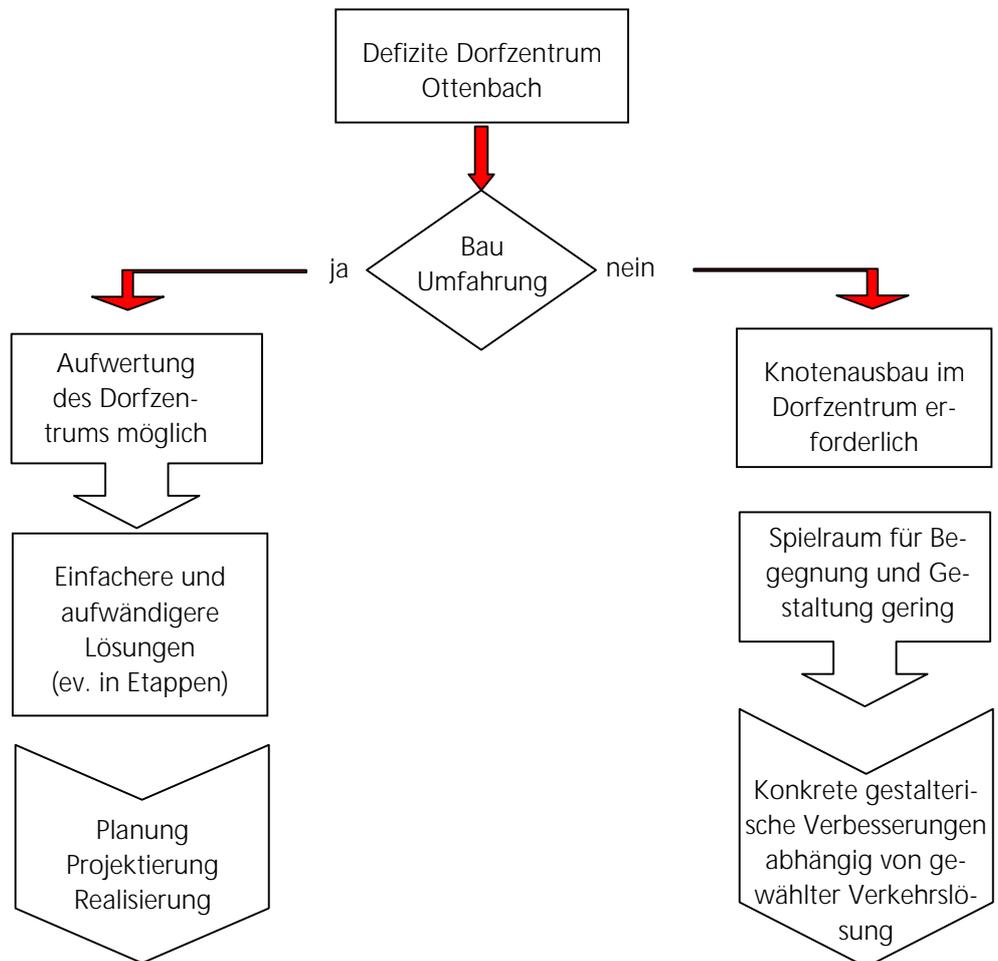
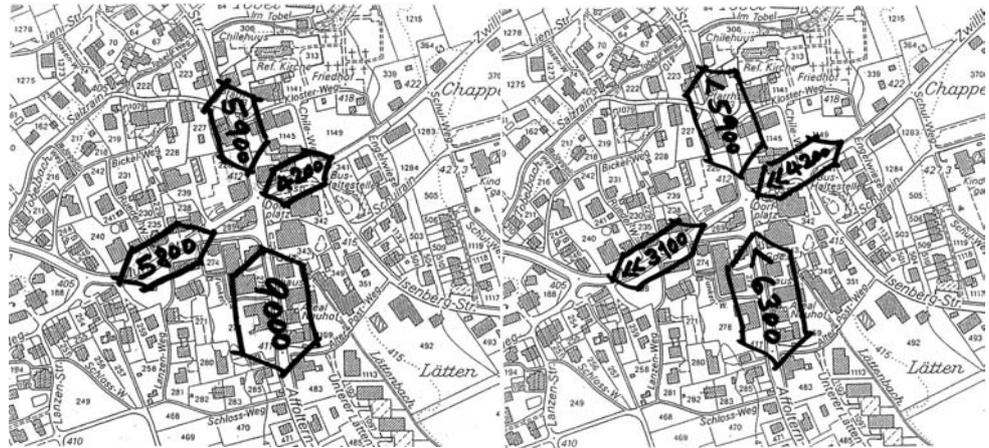


Abb. 4  
links: Verkehrsbelastung 2002  
rechts: ungefähre Verkehrsbelastung mit Umfahrung und Eröffnung A4 (Angaben in DTU)



Grössere Spielräume mit Umfahrung

Ohne Kenntnis der konkreten Projekte bei einem Ausbau des Knotens ist es schwierig, den allfällig vorhandenen gestalterischen Handlungsspielraum aufzuzeigen und mögliche Verbesserungsvorschläge zu machen. Ohne Umfahrung von Ottenbach gibt es jedoch kaum Spielräume, um die Ziele des Agendaprozesses betreffend der Aufwertung des Dorfzentrums umzusetzen. Die folgenden Ausführungen konzentrieren sich deshalb auf den Fall mit dem Bau einer Umfahrungsstrasse.

Die konkreten Spielräume können so umschrieben werden (vgl. Abb. 5):

Handlungsspielräume für Verbesserungen

Bereich	Handlungsspielräume
Öffentlicher Raum (orange)	Zuweisung der Nutzung, Gestaltung, Schaffen von Verbindungen und Freiflächen
Strassen (schwarz)	Querschnitte, Gestaltung, Zuweisen der Funktionen
Raumkanten (rot)	Ergänzen von Lücken, Schaffen von Platzsituationen, Gestalten von Sichtbeziehungen
Einzelelemente (blau)	Aufwertung durch Einsatz von Einzelelementen wie Brunnen, Bachläufe, Bäume etc.
Rückwärtiger Raum (grün)	Sicherstellen, dass der dörfliche Charakter des umgebenen Raums erhalten bleibt und nicht durch Nutzungsansprüche vom Dorfzentrum her unter Druck gerät.

Abb. 5  
Spielräume



## 6 Vorgehensstrategie

Aus Sicht der Gemeinde Ottenbach empfehlen wir folgende Strategie zu verfolgen:

- |  |   |
|--|---|
| Kauf Liegenschaft Besmer                             | 1. Kauf der Liegenschaft Besmer durch die Gemeinde. Im Falle eines Knotenausbaus im Dorfczentrum kann die Gemeinde als Grundstücksbesitzerin mitreden. Beim Bau einer Umfahrungsstrasse ist die Liegenschaft ein Schlüsselement für die Aufwertung des Dorfczentrums. |
| Umfahrung als flankierende Massnahme des Baus der A4 | 2. Gegenüber dem Kanton beantragen, die Umfahrung Ottenbach als Bestandteil der flankierenden Massnahmen der Autobahn A4 aufzunehmen (dies hängt zu einem grossen Teil von der zu erwartenden Verkehrsbelastung nach Eröffnung der A4 ab).                            |

## 7 Lösungsvorschlag und Massnahmen

Inhalt Masterplan

Der Masterplan (vgl. Anhang 2) soll zu den als Defizite bezeichneten Punkten leitbildartige Aussagen machen.

Thema	Ziel und Massnahmen
Strassenführung und -querschnitte	Zurückbauen der Hauptstrassenführung auf eine Doppel-T-Anordnung. Verzicht auf Lichtsignalanlage. Schaffen einer attraktiven Platzsituation im engeren Zentrumsbereich. Gewährleisten des Lichtraumprofils aber gestalten der Querschnitte mit enger Kernfahrbahn, Mehrzweck-Seitenstreifen, seitlichen Versätzen, Schutzpollern etc. Optische Führungshilfen bzw. optische Bremsen mit Pflasterstreifen.
Langsamverkehr	Gestalterische Querungshilfen an den wünschbaren Stellen entsprechend Zwiebelringidee. Begegnungszone im engeren Zentrumsbereich. Radstreifen neben Kernfahrbahn in den äusseren Bereichen. Örtlich Schutzpoller nach Bedarf.
Freiräume	Erhöhung der Aufenthaltsqualität durch Schaffen von Plätzen mit Baumdächern anstelle von Rabatten. Wieder herstellen von Vorgärten. Einheitliche Gestaltungen der Strassenflächen, öffentlichen und privaten Freiflächen. Gestaltungsintensität nach aussen abnehmend.
Dorfplatz	Strassen übergreifende, Identität stiftende Gestaltung des Zentrumsbereiches mit Brunnen, Baumdach und multifunktional nutzbarer Freifläche. Definition eines „Kern“- , „Arrondierungs“- und „Übergangsbereiches“ .
Baustruktur	Hohe Fussgängerdurchlässigkeit zwischen den Bauten im Zentrum. Ergänzung lückiger Baufluchten mit strassenparallelen Neubauten. Rückversetzter Ersatzbau anstelle des abzurechenden Besmergebäudes als vierte Platzfassade mit Handel/Gewerbe/Dienstleistungsnutzung im Erdgeschoss.
Parzellenstruktur	Bereinigung und Umlegung der Grenzverläufe zur besseren Nutzung (Bereich Besmer/Muristrasse und Bereich Gemeindehaus). Neue Definition der Strassenparzellen des Kantons und einer Bachparzelle.
Einzelelemente	Identität stiftende Einzelelemente wie Lättenbach, Einzelbäume, Brunnen frei stellen und in die Freiraumgestaltung integrieren.



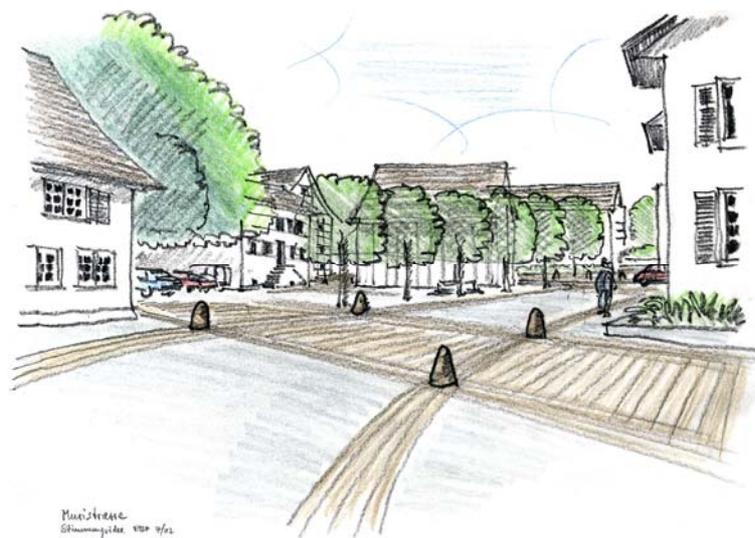
Abb. 7  
Möglicher Blick von der  
Affolternstrasse gegen den  
Kernbereich des Dorfplatzes



Abb. 8  
Möglicher Blick von der Jonen-  
strasse auf den Dorfplatz



Abb. 9  
Möglicher Blick von der Muri-  
strasse auf den Neubau auf dem  
Grundstück Besmer



## 8 Umsetzungsschritte

### Sofort **Startschritt**

- Beschluss Masterplan durch den Gemeinderat
- Information der Öffentlichkeit
- Vorgehens- und Finanzierungskonzept
- Erwerb der Liegenschaft Besmer

### Kurzfristig **1.Schritt: Kernbereich**

- Ausarbeitung eines erweiterbaren Gestaltungsprojektes für den Kernbereich umfassend Abbruch Liegenschaft Besmer, Aufhebung letztes Stück Muristrasse, Doppel-T-Verkehrsführung mit Versatz in der Hauptrichtung (Absprache mit Kanton bezüglich Verkehrstechnik, Landabtauschen, Kostenbeteiligung), Einrichtung strassenübergreifender Dorfplatz, fussgängerorientierte Beleuchtung, Baumpflanzungen, Brunnen. Realisierung der Massnahmen.
- Informations- und PR-kampagne
- Projektierung Umfahrungsstrasse (Auftrag Kanton)

### Mittelfristig **2. Schritt: Arrondierungsbereich**

- Formieren einer Anstössergemeinschaft. Konzept für Kostenbeteiligungen. Koordination mit weiteren Vorhaben wie Liegenschaft Engel etc.
- Ausweitung des Gestaltungsprojektes auf den Arrondierungsbereich. Erweiterung des Dorfplatzes umfassend Gemeindehaus, Rest. Engel, Rest. Post, Parz. 289, Ausdolung Lättenbach.
- Neubau für die vierte Platzfassade zwischen Rest. Post und Pneu Mani
- Aktionen mit lokalem Gewerbe (z.B. Markt, Zentrumsverein, Parkplatzverein)
- Bau Umfahrungsstrasse (Kanton)

### Langfristig **3. Schritt: Übergangsbereich**

- Ausweitung des Gestaltungsprojektes entlang der vier Hauptstrassen. Anpassung der Strassenprofile, Gestaltung der Querungen
- Einführung eines Parkplatzkonzeptes (public-private)
- Aufwertung Bushaltestelle
- Erweiterung Ausdolung Lättenbach
- Um- und Neubauten entlang der Hauptstrassen (private Träger)
- In Betriebnahme Umfahrungsstrasse (Kanton) gleichzeitig mit Eröffnung A4

## 9 Kostenüberlegungen

Höhere Kosten durch Bau unter Verkehr

Die Aufwertung des Dorfzentrums Ottenbach verursacht nicht nur Gestaltungsaufwand. Kostenrelevant ist, dass der Kanton sich an den gestalterischen Massnahmen finanziell kaum beteiligen dürfte. Betreffend flankierender Massnahmen im Verkehr in der Ortsdurchfahrt als Begleitung zum Bau der Umfahrungsstrasse muss mit dem Kanton ein Kostenteiler gefunden werden. Insbesondere Kosten treibend ist der Umstand, dass alle Arbeiten an den Strassen unter Aufrechterhaltung des Verkehrs erfolgen müssen.

Wir nehmen an, dass die Entwässerung beibehalten werden kann. Hingegen muss die Beleuchtung auf Fussgängerniveau neu eingerichtet werden.

Werkleitungen überdenken

Bei einem solchen Gestaltungsvorhaben muss die Werkleitungssituation überdacht werden. Gibt es Sanierungs- oder Anpassungsbedarf? Der Einbezug von Werkleitungssanierungen vergrössert zwar den Aufwand absolut, lässt aber Mischrechnungen über verschiedene Kostenteiler zu und verringert die relativen Kosten von Gestaltungsmassnahmen.

Vorgehen in Schritten, auch Teillösungen möglich

Es ist nicht zwingend, dass alle aufgezeigten Schritte realisiert werden müssen. Die gesteckten Ziele können auch durch die Realisation des ersten und Teile des zweiten Schrittes zu einem guten Teil erreicht werden.

Grobe Kostenüberlegungen, ohne Einbezug von Werkleitungen, aber unter Aufrechterhaltung des Verkehrs, betrachtet am Schritt 1 und 2 (Kern- und Arrondierungsbereich) ergeben folgendes Bild:

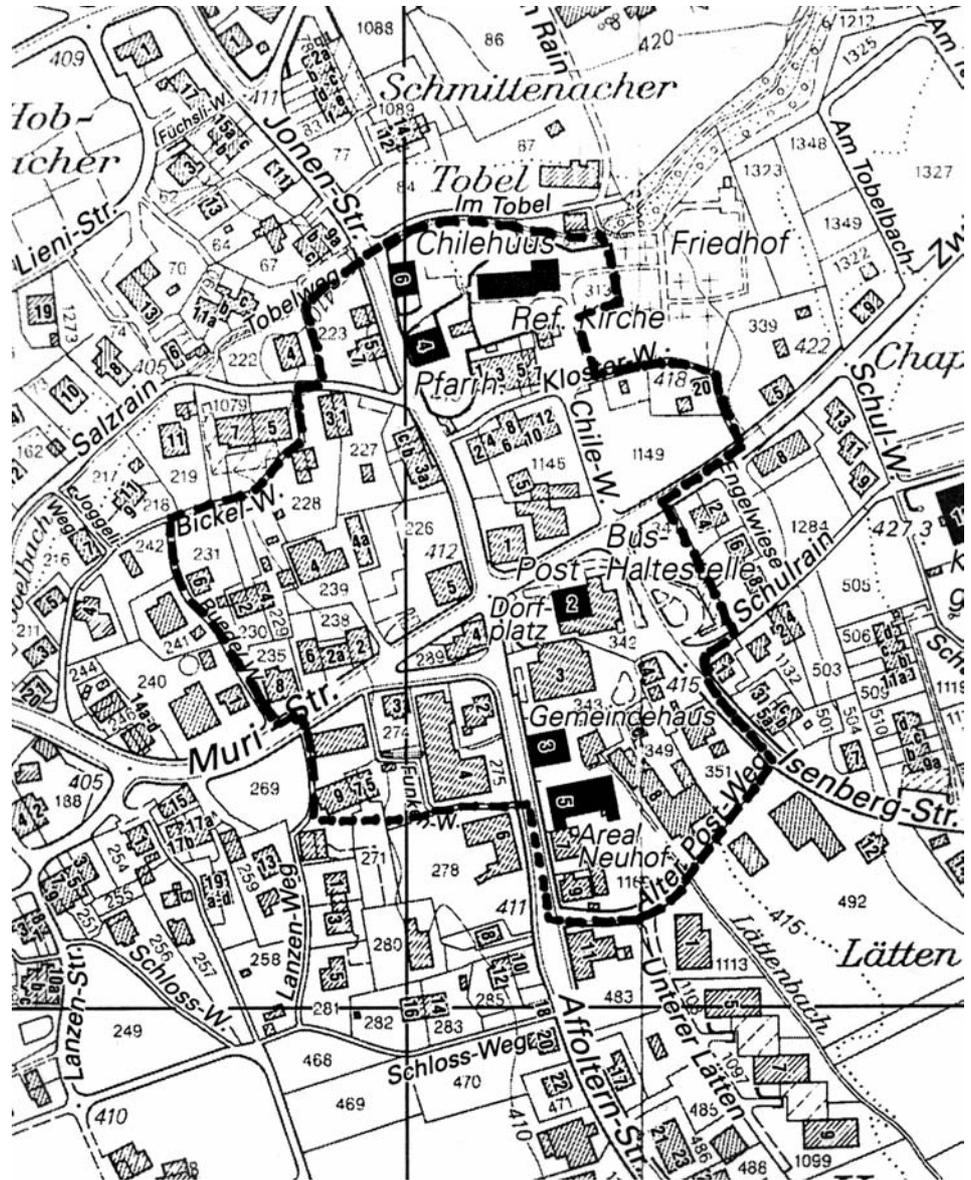
Richtwerte Dorfzentrum

Erwerb und Abbruch Liegenschaft Besmer	250'000.-
Gestaltung Kernbereich: 1'100 m <sup>2</sup> x 850.-/m <sup>2</sup>	935'000.-
Gestaltung Arrondierungsbereich: 2'700 m <sup>2</sup> x 700.-/m <sup>2</sup>	1'890'000.-
Beleuchtung	120'000.-
Anpassungen Muristrasse	60'000.-
Ausdolung Lättenbach inkl. Landerwerb: 50 m <sup>1</sup> x 3'500.-/m <sup>1</sup>	175'000.-
<b>Total</b>	<b>ca. 3'430'000.-</b>

Richtwerte Umfahrung

Umfahrungsstrasse 7 m breit: 1'600 m <sup>1</sup> x 2'200.-/m <sup>1</sup>	3'520'000.-
Brücke über Kanal	3'500'000.-
Lärmschutz und landschaftliche Einpassung	2'000'000.-
Anpassungen bei den Anschlüssen	500'000.-
<b>Total</b>	<b>ca. 9'520'000.-</b>

# A1 Untersuchungsperimeter



## **A2    Masterplan Dorfzentrum Ottenbach**

Gemeinde Ottenbach  
**Masterplan Dorfzentrum**  
 1:1000

-  **Dorfplatz Kernbereich**  
 Strassen übergreifende, Identität stiftende Gestaltung, eigener Belag, multifunktional nutzbare Freifläche, Baumdach, Brunnen
-  **Arrondierungsbereich**  
 Erweiterter Platz mit Einbindung der angrenzenden Bauten
-  **Übergangsbereich**  
 Gestalterisch angepasste Strassenprofile, nutzbar für MV, ÖV und Langsamverkehr, Anbindung privater Freiräume
-  **Raumkante**  
 Bestehende oder mögliche neue Gebäudefassade
-  **Inventarisiertes Bauobjekt**
-  **Grünvolumen**  
 Raumbildende Bäume und Baumgruppen, bestehende und mögliche neue
-  **Inventarisierte Bäume**
-  **Fahrbahn**  
 Frei zu haltendes, minimales Lichttraumprofil für die Kantonsstrassenfunktion
-  **Fussgängerquerungen**  
 Gestaltet nach dem Gesamtkonzept
-  **Fussverbindungen**
-  **Parkierung**  
 Mögliche Anordnung von Paketen oder von Parkhauserfahrten, direkt erreichbar ab der Hauptstrasse
-  **ÖV-Haltestelle**  
 Begegnungszone, gestaltet nach dem Gesamtkonzept
-  **Lättenbach**  
 Bereich einer möglichen Bachausdolung

