

Gestaltung Dorfzentrum

Schlussbericht zur Konzeptphase, 9. Oktober 2006



Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangslage.....	1
2	Aufgabe.....	1
3	Vorgehen.....	1
4	Situation Verkehr	2
5	Ergebnisse.....	3
5.1	Bevorzugte Konzeptvariante "Terrassen"	3
5.1.1	Beschrieb.....	3
5.1.2	Vorgenommene Abklärungen	3
5.1.3	Argumente.....	4
5.2	Die mögliche Rückfallebene Variante "Steps"	5
5.2.1	Beschrieb.....	5
5.2.2	Vorgenommene Abklärungen	6
5.2.3	Argumente.....	6
5.3	Die einfache Variante "Light"	7
5.3.1	Beschrieb.....	7
5.3.2	Vorgenommene Abklärungen	7
5.3.3	Argumente.....	8
6	Nutzungskonzept	8
7	Hochwasserproblematik Lättenbach.....	10
8	Ergebnis und weiteres Vorgehen.....	10

Anhänge

- A1 Verkehrsbelastung und flankierende Massnahmen nach dem Bau der Umfahrung
- A2 Konzeptvariante "Terrassen"
- A3 Parkierung + Nutzflächen Konzeptvariante "Terrassen" a)
- A4 Parkierung + Nutzflächen Konzeptvariante "Terrassen" b)
- A5 Kostenstellen Konzeptvariante "Terrassen"
- A6 Grundstücksveränderungen Konzeptvariante "Terrassen"
- A7 Konzeptvariante "Steps"
- A8 Parkierung + Nutzflächen Konzeptvariante "Steps"
- A9 Kostenstellen Konzeptvariante "Steps"

A10 Grundstücksveränderungen Konzeptvariante "Steps"

A11 Konzeptvariante "Light"

A12 Parkierung + Nutzflächen Konzeptvariante "Light"

A13 Kostenstellen Konzeptvariante "Light"

A14 Grundstücksveränderung Konzeptvariante "Light"

A15 Kostenannahmen

1 Ausgangslage

"Masterplan Dorfzentrum" als
Grundlage

Im Anschluss an den Agenda 21 - Prozess haben Arbeitsgruppen im Jahr 2002 verschiedene Themenbereiche weiter vertieft. Zum Thema "Aufwertung des Dorfzentrums" ist damals ein Masterplan erarbeitet worden. In der Zwischenzeit sind die notwendigen Voraussetzungen geschaffen worden, dieses Thema weiter zu konkretisieren:

- Die Umfahrung Ottenbach ist als Massnahme gesichert und befindet sich in der Planungsphase.
- Die Gemeinde hat zwei strategisch wichtige Liegenschaften (Besmer und Rest. Post) im Dorfzentrum erworben und so den notwendigen gestalterischen Handlungsspielraum geschaffen.

Der im "Masterplan Dorfzentrum" vom 14. August 2002 aufgezeigte Weg kann nun weiter verfolgt werden.

2 Aufgabe

Voraussetzungen zur Konkretisierung sind geschaffen

Der Gemeinderat hat beschlossen, die möglichen Handlungsspielräume zur Gestaltung des Dorfzentrums vertiefter untersuchen zu lassen. Dies ist insbesondere deshalb sinnvoll, da mit dem Erwerb der Liegenschaft Restaurant Post der Gestaltungsspielraum gegenüber dem Masterplan erweitert worden ist.

Grundsätzliche Lösungsmöglichkeiten aufzeigen und beurteilen

Es sollen die grundsätzlichen Entwicklungs- und Lösungsmöglichkeiten zur Aufwertung des Ortszentrums aufgezeigt und beurteilt werden. Ziel ist es, als Ergebnis der Abklärungen eine bis zwei bevorzugte Konzeptvarianten zu erhalten, die in einem anschliessenden weiteren Schritt planerisch konkretisiert werden können.

3 Vorgehen

In der nun abgeschlossenen Konzeptphase sind folgende Arbeitsschritte durchgeführt worden:

- Beschaffen und auswerten der Grundlagen (Daten, Pläne, Ideen, Berichte etc.)
- Klären der Rahmenbedingungen

- Verkehr: Gespräche mit dem Tiefbauamt des Kantons bezüglich der verkehrlichen Rahmenbedingungen
- Liegenschaften: Klären der einzuhaltenden Rahmenbedingungen, erfassen allfällig vorhandener Bauabsichten
- Nutzungsbedürfnisse: erfassen allfälliger Nutzungsbedürfnisse für die betroffenen Liegenschaften
- Erstellen eines einfachen Beurteilungsrasters für die zu erarbeitenden Lösungsvarianten
- Skizzieren verschiedener konzeptioneller Lösungsvarianten zur Dorfzentrumsgestaltung und Verkehrsführung
- Beurteilung der Varianten mit Hilfe des Beurteilungsrasters
- Optimierung der bevorzugten Varianten
- Zusammenstellen der Ergebnisse der Abklärungen

Ergebnis der durchgeführten Arbeiten ist die Konzeptvariante "Terrassen", welche unter Berücksichtigung der Rahmenbedingungen die Anliegen der Gemeinde am besten umzusetzen vermag. Sie ist soweit konkretisiert, dass sie als Basis für die Erarbeitung einer Vorprojektstudie dienen kann. Erste Kostenschätzungen sind bereits in der Konzeptphase durchgeführt worden. Diese sollen in der Vorprojektphase überprüft und verfeinert werden.

4 Situation Verkehr

Bau der Umfahrungsstrasse mit flankierenden Massnahmen

Bei den Arbeiten zur Gestaltung des Dorfplatzes gehen wir davon aus, dass im Rahmen der Netzstrategie Knonaueramt die Umfahrung Ottenbach/Obfelden gebaut wird. Dadurch wird sich die heutige Verkehrsbelastung im Ortszentrum markant verringern (vgl. Anhang 1). Zur Sicherung der tieferen Verkehrsbelastung sind im Rahmen des Umfahrungsstrassenprojekts verschiedene flankierende Massnahmen insbesondere im Bereich der Zufahrtsknoten zur Umfahrung aber auch entlang der Zufahrtsachsen ins Dorfzentrum geplant (vgl. Anhang 1).

Zentrumsgestaltung als Beitrag zur Verkehrsberuhigung

Die Neugestaltung des Dorfzentrums kann je nach Strassenführung und Gestaltung ebenfalls einen wesentlichen Beitrag zur Verkehrsberuhigung im Ortszentrum beitragen. Inwieweit die Umgestaltung der Strassenführung als flankierende Massnahme Bestandteil des Umfahrungsprojekts sein kann und somit durch den Bund finanziell unterstützt wird, ist zurzeit noch nicht geklärt. Diese Abklärungen sind Aufgabe des Kantons.

5 Ergebnisse

5.1 Bevorzugte Konzeptvariante "Terrassen"

Aus den Besprechungen der Kommission ist die Konzeptvariante "Terrassen" (vgl. Anhang 2) eindeutig als die bevorzugte Lösung hervor gegangen.

5.1.1 Beschrieb

Das Konzept löst die Strassenkreuzung im Zentrum von Ottenbach grundsätzlich auf. An deren Stelle wird die Zwillikerstrasse ab der Isenbergstrasse hinter dem Engel hindurch geführt, um vereint mit der Jonenstrasse über den Parkplatz der Liegenschaft Restaurant Post direkt in die Muristrasse zu münden, wo auch die Affolternstrasse angebunden ist.

Durch diesen Kunstgriff wird in der Mitte ein weiter Raum frei gespielt. Da der ganze Bereich im Gefälle liegt, soll eine Abfolge grosszügiger Platzterrassen das gestalterische Thema sein. Ein Baumdach soll die Hauptterrasse in der Mitte prägen.

Das Konzept löst betreffend vorhandene Gebäude keine Präjudizien aus. Das Restaurant Post und das Haus Besmer können stehen bleiben. Alle Gebäude erhalten eine attraktivere Lage, insbesondere der Engel, und sie sind nicht mehr direkt vom Verkehr umspült. Eine Ausnahme bilden die Nebengebäude des Engels, die der neuen Strasse weichen müssen und die Liegenschaft Chloster, die nun direkt an der Strasse liegt.

Die Bushaltestelle wird am talseitigen Platzrand konzentriert angeordnet.

5.1.2 Vorgenommene Abklärungen

Nutzflächen und Parkierung

Das ganze Gebiet liegt in der Kernzone A. für Hochbauten gilt keine Ausnützungsziffer, nur Abstands-, Höhen- und Längenregelungen. Zurzeit ist das Gebiet schwach ausgenützt. Durch die neu und günstiger geformten Grundstücke können Anbauten und selbständige neue Hochbauten erstellt werden, die den Platz flankieren. Untervariante a) zeigt die Möglichkeit, das Restaurant Post rückwärtig anzubauen. Untervariante b) zeigt, dass anstelle des Restaurants Post gleich mehrere Gebäudevolumen seiner Grösse das Grundstück belegen können und dass der Engel auch wieder ein Nebengebäude haben kann (vgl. Anhänge 3 und 4).

Der Parkplatzbedarf muss für die bestehenden wie für neue Hochbauten abgedeckt werden. Es wäre nicht zweckmässig, den gesamten Bedarf an

der Oberfläche anzuordnen. Deshalb sieht das Konzept vor, möglichst viele Parkplätze in einer Tiefgarage zusammenzufassen, in die sich die Anstösser und Nutzer teilen sollen. Ein nahe liegender Standort dafür ist der Bereich des heutigen Parkplatzes hinter dem Rest. Post. Es wäre auch unter dem zentralen Platz möglich, was aber unerwünschte Präjudize für die Platznutzung bringt.

Die Anlieferung der Gebäude ist über den Platz und ab den umlaufenden Strassen gewährleistet.

Kosten

Am heftigsten zu Buche schlagen die Verlegung der Hauptstrassen und die Gestaltung des neuen Freiraums (vgl. Anhänge 5 und 15). Die Verlegung der Hauptstrassen ist ein fester Bestandteil und wird voraussichtlich zum überwiegenden Teil vom Kanton getragen. Die Gestaltung des Freiraumes ist ein weicher Bestandteil. Er ist Sache der Gemeinde bzw. der Betroffenen und lässt je nach Ansprüchen ein weites Spektrum offen. Dazu können verschiedene Kostenteiler angewendet werden.

Zu beachten ist, dass die Busschleife nicht mehr benötigt wird, und somit dieses Grundstück für die Gemeinde Gewinn bringend eingesetzt werden kann.

Grundstücksveränderungen

Das Konzept geht davon aus, dass der Kanton die ehemaligen Strassenflächen der Gemeinde abtritt und diese die neuen Strassenflächen, die weitgehend auf Gemeindegrundstücken liegen, dem Kanton übergibt. Das geht 1:1 auf (vgl. Anhang 6).

Ferner bleiben alle betroffenen Grundstücke Dritter (Engel, Postgebäude, Volg) real gleich gross in einer für alle vorteilhaften Arrondierung. Es ist kein Landerwerb nötig.

5.1.3 Argumente

Vorteile der Variante "Terrassen"

- Schaffen einer integralen grosszügigen Platzsituation, losgelöst vom Strassenverkehr
- Landabtausch betreffen neben dem Kanton nur die gemeindeeigenen Liegenschaften und die Liegenschaft Engel, deren Besitzer diese Variante favorisiert. Alle Grundstücke bleiben ungefähr gleich gross.
- Hohe verkehrsberuhigende Wirkung sowohl bei den westöstlichen als auch nordsüdlichen Verkehrsbeziehungen

- Bushaltestellen lassen sich an einer Stelle konzentrieren; die heutige Busschleife wird nicht mehr benötigt und kann anderweitig genutzt werden. Die neue Lösung erlaubt einfaches Bedienen wie auch Abwarten von Standzeiten.
- Die Ausdehnung des Platzes bzw. die Nutzung der Liegenschaften Restaurant Post und Besmer lassen grosse Spielräume offen für die Gestaltung als auch für die bauliche Entwicklung.
- Erste Kontakte mit Vertretern der kantonalen Stellen waren positiv

Nachteile der Variante "Terrassen"

- Die Umlegung der Strassen und die Anordnung des Platzes verursachen relativ hohe Grundkosten. Beim Platz besteht jedoch Spielraum für günstigere Lösungen.
- Die neue Strassenführung beeinträchtigt die Liegenschaften Chloster (Chileweg 5) und in geringerem Masse auch Muristrasse 2 durch Lärmbelastung.
- Die Aufrechterhaltung der Ausnahmetransportroute hätte schwer wiegende gestalterische Auswirkungen zur Folge.

5.2 Die mögliche Rückfallebene Variante "Steps"

In der Diskussion innerhalb der Kommission wird die Variante "Steps" als zweitbeste Lösung beurteilt (vgl. Anhang 7).

5.2.1 Beschrieb

Das Konzept löst die Strassenkreuzung im Zentrum von Ottenbach grundsätzlich auf. Das letzte Stück Zwillikerstrasse wird aufgehoben. Der Verkehr führt in die Isenbergstrasse hinein, um dann zwischen Volg und Gemeinدهaus hinunter in die Affolternstrasse zu münden. Die Jonenstrasse wird über den Parkplatz und hinter dem Gebäude der Liegenschaft Restaurant Post in die Muristrasse geführt, wo auch die Affolternstrasse angebunden ist.

Durch diesen Kunstgriff wird in der Mitte ein weiter Raum frei gespielt. Da der ganze Bereich im Gefälle liegt, soll eine Abstufung in verschiedenen Schritten das gestalterische Thema sein.

Dieses Verkehrskonzept löst keine Präjudizien aus betreffend Gebäude. Das Restaurant Post und das Haus Besmer können stehen bleiben. Das Restaurant Post und der Engel erhalten eine attraktive Lage. Bei Volg und Postge-

bäude verschiebt sich die Strasse hinter die Gebäude. Das Gemeindehaus kommt an eine Strassenecke zu liegen.

5.2.2 Vorgenommene Abklärungen

Nutzflächen und Parkierung

Es gilt dasselbe wie für die Konzeptvariante "Terrassen" unter 5.1.2. Eine Ausnahme bildet die Bushaltestelle, die bleiben muss wo sie heute ist (vgl. Anhang 8).

Kosten

Es gilt dasselbe wie für die Konzeptvariante "Terrassen" unter 5.1.2, ausser dass das Grundstück mit der Busschlaufe durch den Busbetrieb besetzt bleibt. Hinzu kommt, dass ein Landerwerb notwendig ist (vgl. Anhänge 9 und 15).

Grundstücksveränderungen

Es gilt dasselbe wie für "Terrassen" unter 5.1.2, ausser dass von Volg Land erworben werden muss (vgl. Anhang 10).

5.2.3 Argumente

Vorteile der Variante "Steps"

- Schaffen einer integralen grosszügigen Platzsituation, losgelöst vom Strassenverkehr
- Hohe verkehrsberuhigende Wirkung sowohl bei den westöstlichen als auch nordsüdlichen Verkehrsbeziehungen
- Die Ausdehnung des Platzes bzw. die Nutzung der Liegenschaften Restaurant Post und Besmer lassen grosse Spielräume offen für Gestaltung sowie für die bauliche Entwicklung.

Nachteile der Variante "Steps"

- Die Umlegung der Strassen und die Anordnung des Platzes verursachen relativ hohe Grundkosten. Beim Platz besteht jedoch Spielraum für günstigere Lösungen.
- Die Bushaltestelle bleibt wo und wie sie ist.
- Die Schulwegsicherheit ist weniger gut als bei der Variante "Terrassen", da teilweise zweimal eine Strasse überquert werden muss.

- Die Liegenschaften Post und Volg sind von der Strassenführung betroffen und könnten sich gegen das Projekt stellen.
- Die Liegenschaften Volg, Postgebäude und Muristrasse 2 werden stärker durch den Verkehr und seinen Lärm betroffen.
- Die Aufrechterhaltung der Ausnahmetransportroute hätte schwer wiegende gestalterische Auswirkungen zur Folge.

5.3 Die einfache Variante "Light"

In der Diskussion in der Kommission wird die Variante "Light" eher als Notlösung mit schlechtem Aufwand/Nutzen-Verhältnis bezeichnet (vgl. Anhang 11).

5.3.1 Beschrieb

Das Konzept ist eine Weiterentwicklung aus dem bestehenden Zustand heraus. Die verkehrsberuhigende Wirkung wird erzielt durch eine S-förmige Ausbildung der Nord-Süd-Achse und eine Auflösung der West-Ost-Achse in 2 T-Einmündungen sowie durch die Anordnung von Fahrbahnhaltestellen für den Bus. Mit dieser Anordnung erhalten alle Gebäude, die heute vom Verkehr umspült sind, einen grosszügigeren Vorraum, allerdings auf Kosten der andern, die vorher einen grösseren Platz hatten.

Der neue Dorfplatz entsteht unterhalb der Gebäude Restaurant Post und Besmer. Alle Gebäude können stehen bleiben.

Die Bushaltestelle wird aufgeteilt in eine für die Joner Linie an der Jonenstrasse und eine für die Zwillikerlinie an der Zwillikerstrasse.

5.3.2 Vorgenommene Abklärungen

Nutzflächen und Parkierung

Es gilt dasselbe wie für "Terrassen" unter 5.1.2 (vgl. Anhang 12).

Kosten

Es gilt dasselbe wie für "Terrassen" unter 5.1.2 (vgl. Anhänge 13 und 15).

Die bestehende Busschleife kann aufgehoben werden. In diesem Fall muss jedoch an einem andern Ort in der Gemeinde ein Wende- und Standplatz für einen einzelnen Bus während der Spitzenzeiten angeboten werden.

Grundstücksveränderungen

Das Konzept geht davon aus, dass der Kanton die ehemalige Strassenfläche der Gemeinde abtritt und diese die neuen Strassenflächen erwirbt und dem Kanton übergibt. Grundstücke Dritter werden nicht betroffen ausser der Post, die Land abtreten muss (vgl. Anhang 14).

5.3.3 Argumente

Vorteile der Variante "Light"

- Kostengünstige Lösung
- Schafft keine neuen Betroffenen bezüglich Immissionen
- Die Strassenführung weicht nur wenig von der heutigen Situation ab

Nachteile der Variante "Light"

- Der zentrale Bereich des Dorfzentrums bleibt Strassenraum, insbesondere für die Liegenschaft Engel verbessert sich die Situation nur wenig.
- Es entsteht keine grosszügiger Platz direkt im Zentrum.
- Die Bushaltestellen können nicht an einem Punkt konzentriert werden und die Busschleife oder ein Ersatz dafür muss weiterhin bestehen bleiben.
- Die Schulwegsicherheit ist weniger gut als bei der Variante "Terrassen", da teilweise zweimal eine Strasse überquert werden muss.
- Die Liegenschaft Post PTT ist von der Strassenführung betroffen und könnte sich gegen das Projekt stellen.

6 Nutzungskonzept

Die Konzeptvarianten "Terrassen" und auch "Steps" eröffnen vielseitige Möglichkeiten zur Nutzung der Liegenschaften im Dorfzentrum als Platz und für eine weitere bauliche Entwicklung. Zum momentanen Stand der Abklärungen kann folgendes festgehalten werden.

Neunutzung Liegenschaft Engel

Mit dem Erwerb der denkmalgeschützten Liegenschaft Engel durch einen privaten Käufer besteht die Absicht, diese Schlüsselliegenschaft für das Dorfzentrum von Ottenbach zu renovieren und neu zu nutzen und damit einen wesentlichen Beitrag zur Aufwertung des Dorfzentrums zu leisten.

Der Eigentümer ist bereit, im Erdgeschoss ein Restaurant einzurichten und im Untergeschoss die bereits früher als Verkaufsfläche genutzten Räume für ein Ladenlokal zur Verfügung zu stellen. Konkret besteht ein Interesse der Bäckerei Rimann an der Muristrasse, ihr Verkaufslokal im Dorfzentrum anzusiedeln. In den oberen Stockwerken sind Wohnungen und allenfalls Büros vorgesehen.

Betrieb des Restaurants

Der neue Eigentümer der Liegenschaft Engel ist der Überzeugung, dass im Dorfzentrum nicht zwei Restaurants in unmittelbarer Nähe wirtschaftlich betrieben werden können. Er macht deshalb sein Angebot zum Betrieb eines Restaurants von der Zusage der Gemeinde abhängig, das Restaurant Post zum gegebenen Zeitpunkt zu schliessen. Die Gemeinde steht dieser Forderung grundsätzlich positiv gegenüber. Einerseits ist es nicht Aufgabe der Gemeinde, ein Restaurant zu betreiben und andererseits müsste in absehbarer Zukunft eine grössere Summe in die Renovation des Restaurants Post investiert werden, falls der Betrieb weitergeführt werden sollte. Wie die Erfahrung zeigt, sind Gaststätten für die öffentliche Hand ein risikoreiches Geschäft und es macht Sinn, den Betrieb an private Investoren zu übertragen.

Win-win Situation

Diese Lösung ist deshalb sowohl für die Gemeinde als auch für den Eigentümer der Liegenschaft Engel vorteilhaft. Der Engel war bereits früher ein Restaurant und kann durch die Wiederaufnahme dieser Nutzung seine Attraktivität als historisch wertvolles Gebäude stärken. Zudem wird der Engel für die Öffentlichkeit zugänglich, was sich positiv auf die Identifikation der Bevölkerung mit ihrem historischen Erbe und die Nachfrage im Restaurant auswirken dürfte.

Mögliche Nutzung
Liegenschaften Post/Besmer

Für die Liegenschaften Post und Besmer sind die Vorstellungen noch nicht so konkret. Eine mögliche Nutzung wäre die Schaffung von Alterseinrichtungen oder Alterswohnungen in der Liegenschaft Restaurant Post. Durch die demographische Entwicklung ist in Zukunft mit einem steigenden Bedarf nach solchen Wohnungen zu rechnen. Alterswohnungen in zentraler Lage anzubieten käme den Ansprüchen älterer Personen entgegen. Zudem würde die Wohnnutzung zur Belebung des Platzes beitragen.

Nutzungsspielräume vorhanden

Mit den bestehenden Liegenschaften Post und Besmer sind die Grundstücke, die im Eigentum der Gemeinde stehen, baurechtlich nicht voll genutzt. Es gilt abzuwägen, wie weit die bestehenden Bauten erhalten und in welchem Umfang neue Gebäude bzw. Anbauten erstellt werden sollen. Dies hängt einerseits von den Nutzungsbedürfnissen und andererseits von gestalterischen und wirtschaftlichen Überlegungen ab. Bauliche Erweiterungen beeinflussen die Grösse und Nutzbarkeit des öffentlichen Platzes, eröffnen aber für die Gemeinde die Möglichkeit, Ihr Anteil an den Investitionen für die gesamte Neugestaltung des Dorfzentrums zu einem guten Teil zu finanzieren. Hier muss die richtige Mischung noch gefunden werden.

7 Hochwasserproblematik Lättenbach

Hochwasserproblematik beim Lättenbach	Der Lättenbach, der am Rande des Dorfsentrums vorbeiführt, bereitet regelmässig Probleme bei starken Niederschlägen. Er verläuft vom Bründler kommend oberirdisch, wird dann im Ortszentrum teilweise in Röhren unterirdisch geführt bis er endgültig eingedolt unter der Muristrasse das Dorf verlässt. Bei den Übergängen zu den eingedolten Abschnitten staut sich das Wasser im Hochwasserfall. Dies kann zu Überflutung von Kellern, Grundstücken und der Strasse führen.
Sanierung Lättenbach nicht mit Dorfszentrumsgestaltung lösbar	Die Diskussionen haben ergeben, dass das Hochwasserproblem durch die Führung des Lättenbachs über das neu zu schaffende Dorfszentrum allein nicht gelöst werden kann. Dies liegt am geringen Gefälle, wenn man ihn über den Dorfplatz ziehen wollte, bzw. an den Gebäuden, die im Weg stehen. Hinzu kommt, dass die bestehenden Rohre zu geringe Durchmesser haben. Es wurde daher beschlossen, die Hochwasserproblematik des Lättenbachs nicht an die Entwicklung des Dorfszentrums zu koppeln. Der Lättenbach sollte separat saniert werden. Denkbar bleibt, einen Abzweiger des Dorfbaches in den Randbereich des Platzes hineinzuziehen.
Wasser für Dorfplatz steht zur Verfügung	Für die Speisung eines Brunnens oder einer offenen Wasserfläche auf dem neuen Dorfplatz könnte Wasser von einer heute nicht genutzten Quelle in der Nähe der Zwillikerstrasse/Chloster herangeführt werden.

8 Ergebnis und weiteres Vorgehen

Variante "Terrassen" ist bevorzugte Lösung	Im Rahmen der nun abgeschlossenen Konzeptphase konnte mit weitgehender Übereinstimmung der Beteiligten die Konzeptvariante "Terrassen" als die bevorzugte Lösung bestimmt werden.
Weitere Arbeiten in vier Phasen aufgeteilt	Ziel der nächsten Arbeiten ist es, diese Lösung schrittweise zu konkretisieren und die Umsetzung vorzubereiten. Auf dem nachfolgenden Ablaufdiagramm sind die weiteren Arbeitsschritte dargestellt. Es können grob vier Phasen unterschieden werden.
Phase der Vorabklärungen	<p>Bevor nächste Schritte in der Projektierung vorangetrieben werden können, müssen verschiedenen Fragen im Grundsatz geklärt sein.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Für die Liegenschaften Restaurant Post und Besmer und für den Platz müssen die Nutzungsvorstellungen konkretisiert und ausformuliert werden. Erst wenn die Nutzungen bekannt sind, kann der Raumbedarf bezüglich der Liegenschaften und die zentralen Anforderungen für die

Platzgestaltung definiert werden. Sie bilden wichtige Rahmenbedingungen für die Erstellung des Vorprojekts.

- Mit den zuständigen Amtsstellen des Kantons (Tiefbauamt und Verkehrspolizei) muss die Frage der Schwerverkehrsrouten, die Grundprinzipien der Parkierung sowie die Strassenführung mit den Aspekten der Sicherheit (Geschwindigkeit, Dimensionierung, Fussgängerführung) besprochen werden. Ziel ist es, vom Kanton eine verbindliche Zusicherung zum Konzept zu erhalten bevor das Vorprojekt erstellt wird.

Vorprojektphase Im Rahmen des Vorprojekts ist die Konzeptvariante "Terrassen" bezüglich folgender Punkte weiter zu konkretisieren:

- Strassenführung (Längs- und Querprofile, Materialien)
- Städtebauliche Gestaltung der Parzellen Restaurant Post und Besmer (Volumen und Stellung der Bauten, Renovation/Abbruch/ Ergänzungsbauten, grobes Raumprogramm, Parkierung)
- Platzgestaltung (Grösse, Belag, Bäume, Wasser, gestalterische Elemente, Umgang mit dem Höhenunterschied, Anlieferung, Parkierung, Bushaltestelle)
- Umgang mit dem Grundstück der bestehenden Busschlaufe
- Ver- und Entsorgung (Werkleitungen)
- Flächenveränderung der Grundstücke, Arrondierung
- Kostenkalkulation (Strassen, Platz, Gebäude der Grundstücke Post/Besmer)
- Mögliche Kostenteiler (Bund, Kanton, Gemeinde, Dritte)

Einbezug Grundstücke Dritter und Kostenteiler

Als Option kann auch das Grundstück der Liegenschaft Engel bezüglich seiner weiteren baulichen Entwicklung ins Vorprojekt integriert werden. Dabei muss vorgängig mit dem Grundeigentümer seine Kostenbeteiligung geklärt werden. Diese Frage stellt sich auch bei den anderen Liegenschaften (z.B. Volg und Post, welche an der Platzgestaltung beteiligt sind). Auch die Frage nach den verschiedenen Kostenträgern ist zu klären.

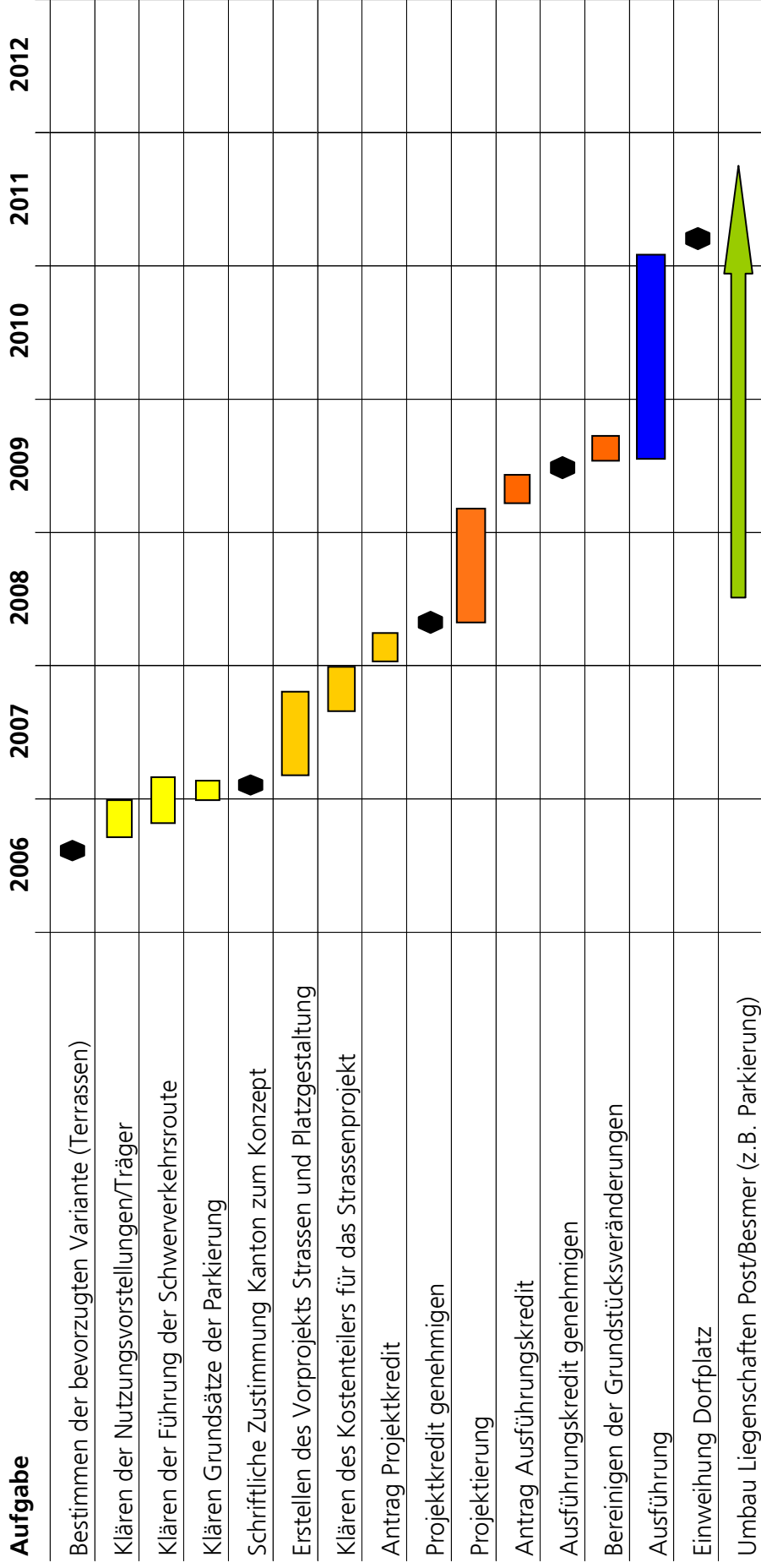
Phasen Bauprojekt und Ausführung

Nach Bereinigung des Vorprojekts erfolgen die Erstellung des Bauprojekts und schliesslich die Ausführung. Dazwischen müssen die notwendigen Kreditbeschlüsse durch den Souverän gefällt werden. Eine allfällige Tiefgarage muss vor der Verlegung der Strassen erstellt werden. Wenn keine Verzögerung eintritt, kann mit einer Fertigstellung des Dorfplatzes bis im Frühling 2011 gerechnet werden.

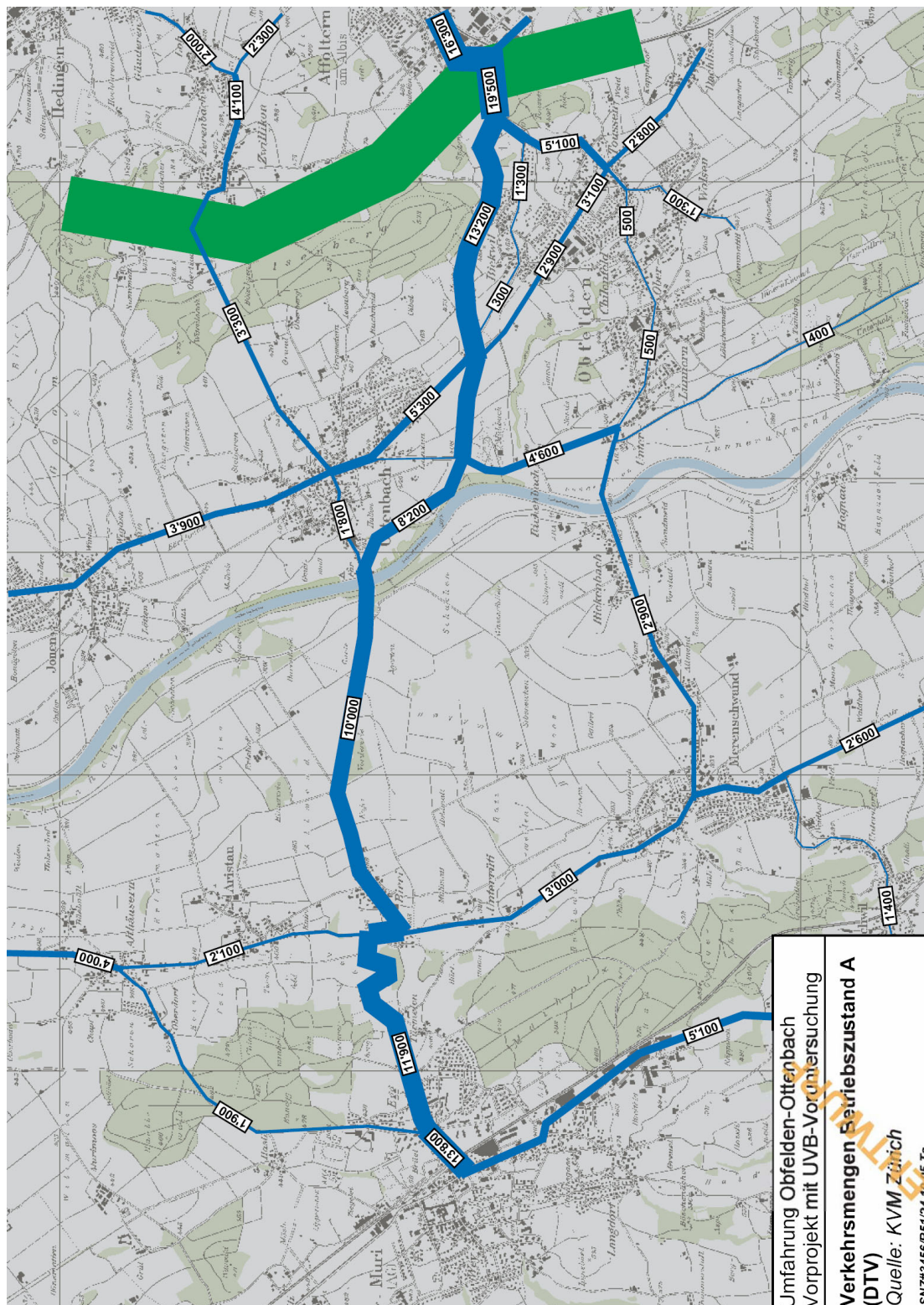
Umgang mit den Liegenschaften der Gemeinde

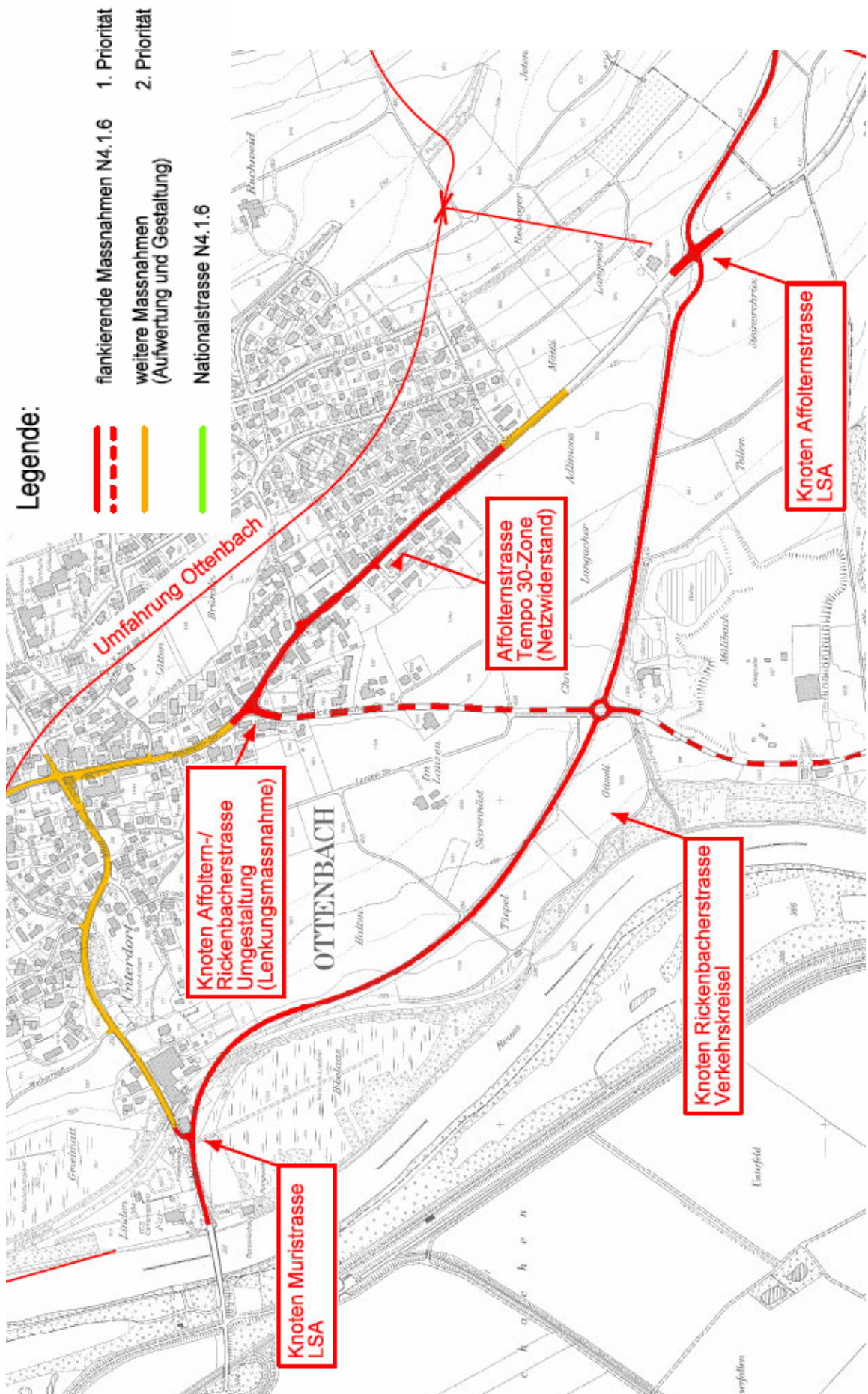
Die Gemeinde muss sich klar werden, ob sie die Liegenschaften Restaurant Post und Besmer in ihrem Eigentum behalten möchte und die notwendigen Renovationen, Umbauten oder Neunutzungen selber durchführen möchte, oder ob Käufer gesucht werden sollen.

Die weiteren Arbeitsschritte auf der Zeitachse



A1 Verkehrsbelastung und flankierende Massnahmen nach dem Bau der Umfahrung





A3 Parkierung + Nutzflächen Konzeptvariante "Terrassen" a)



A4 Parkierung + Nutzflächen Konzeptvariante "Terrassen" b)



A5 Kostenstellen Konzeptvariante "Terrassen"



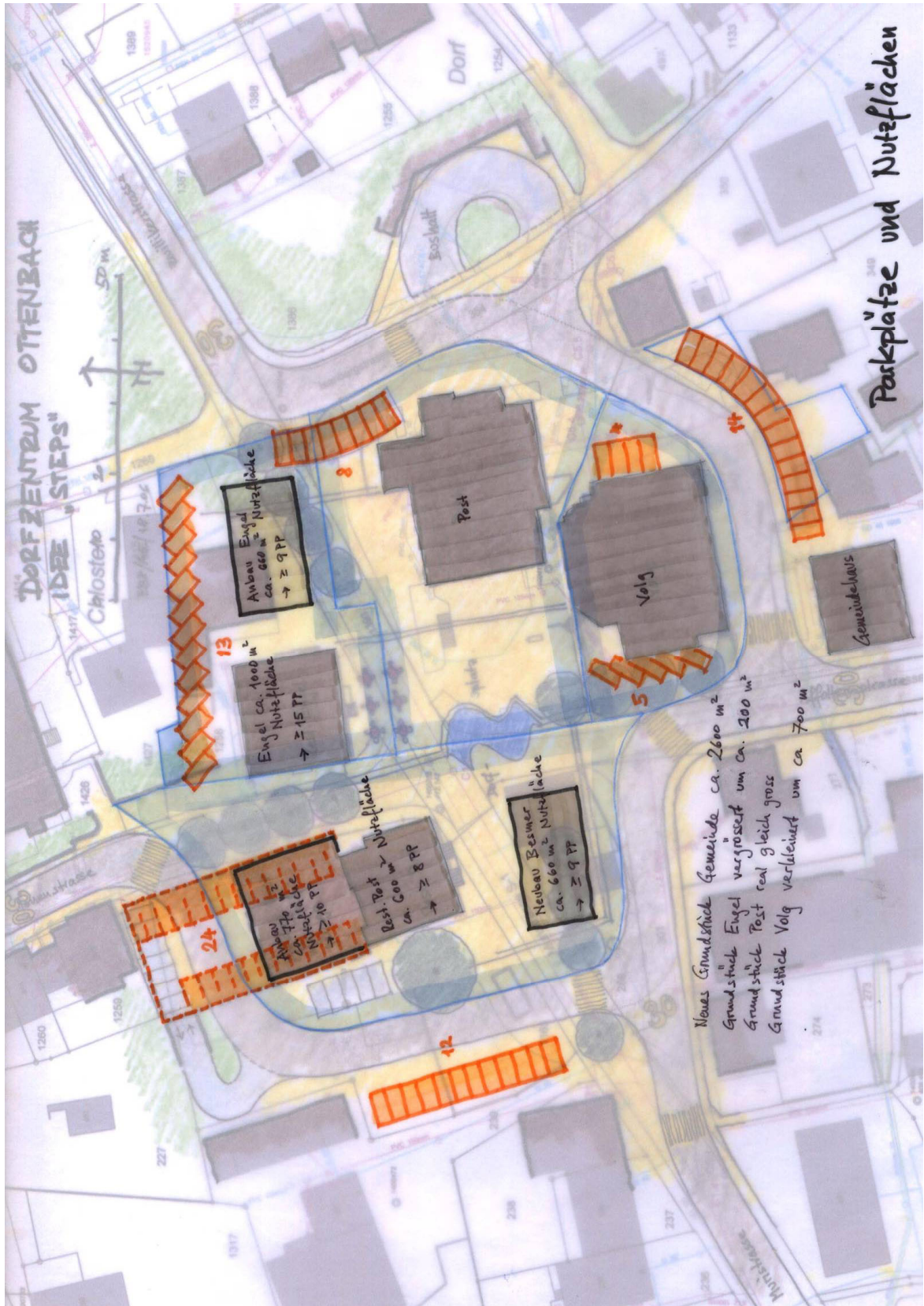
A6 Grundstücksveränderungen Konzeptvariante "Terrassen"



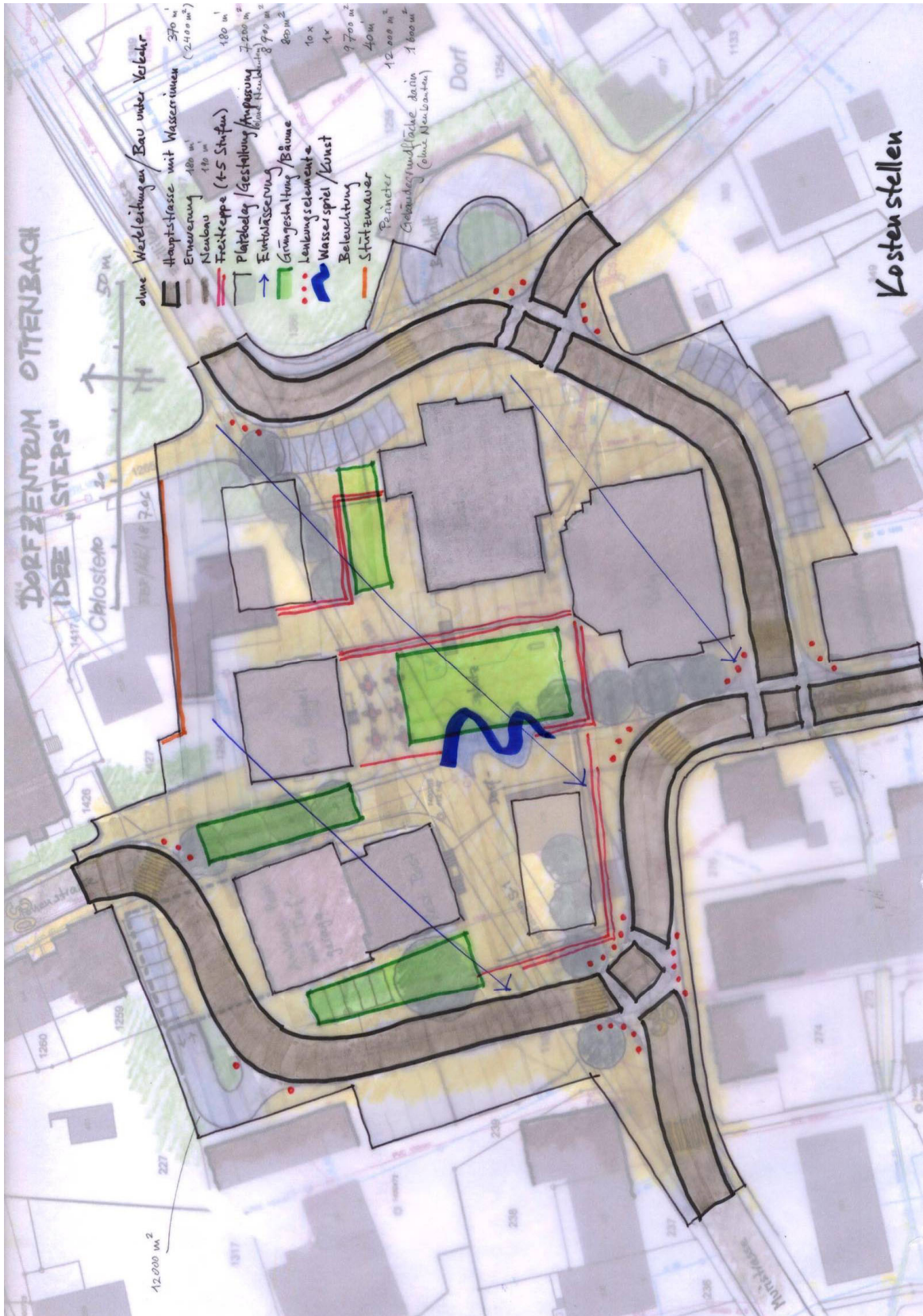
A7 Konzeptvariante "Steps"



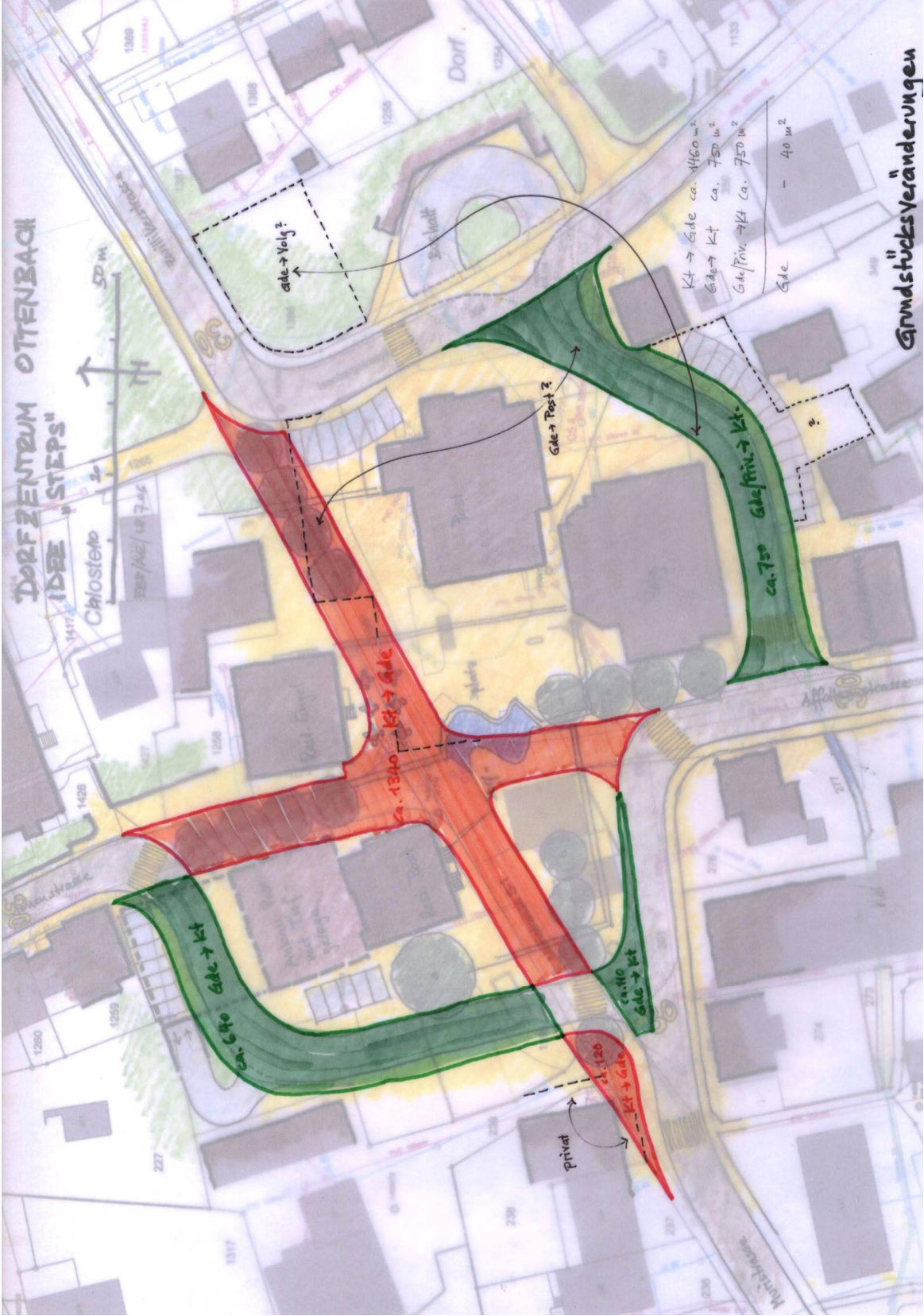
A8 Parkierung + Nutzflächen Konzeptvariante "Steps"



A9 Kostenstellen Konzeptvariante "Steps"



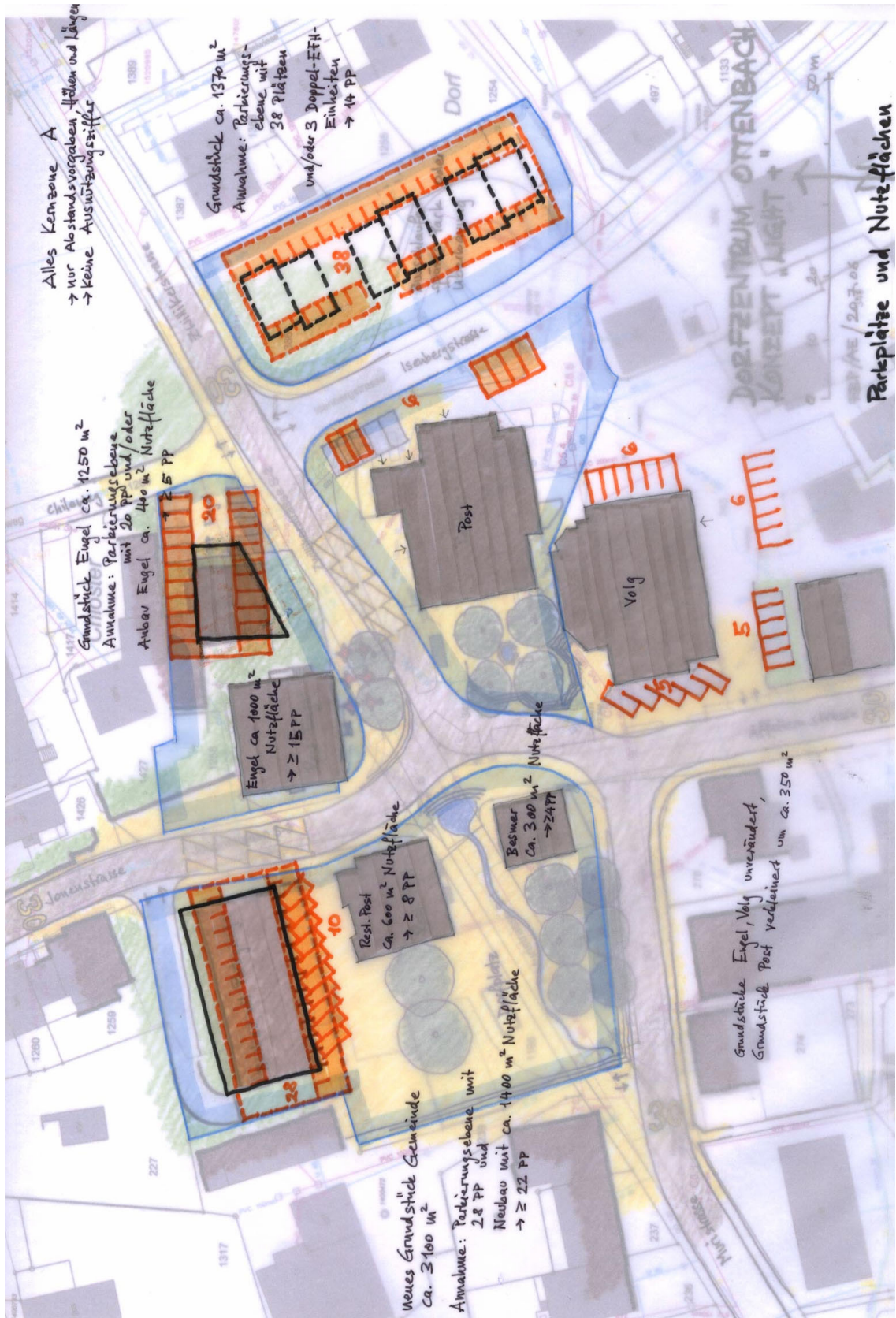
A10 Grundstücksveränderungen Konzeptvariante "Steps"



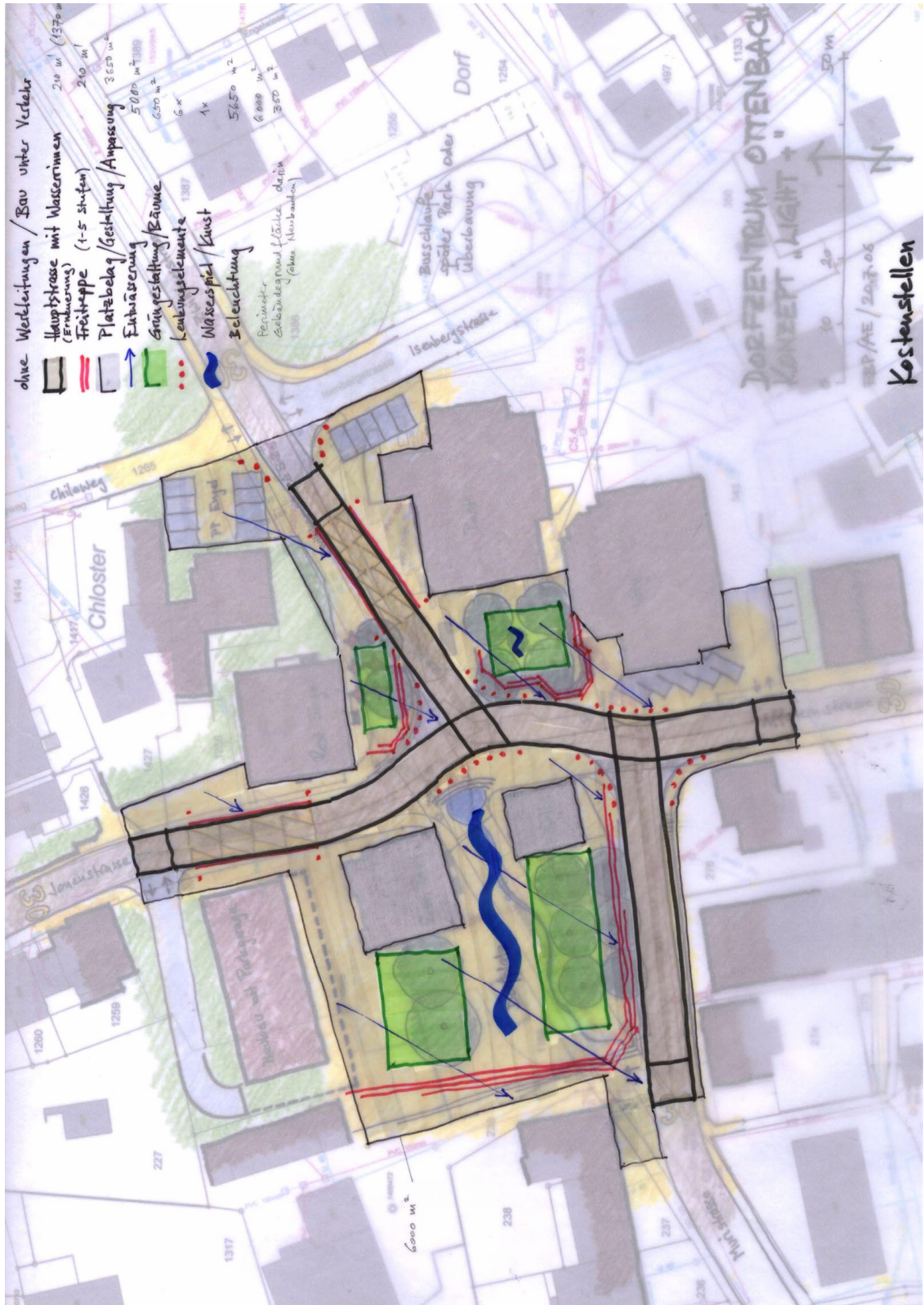
A11 Konzeptvariante "Light"



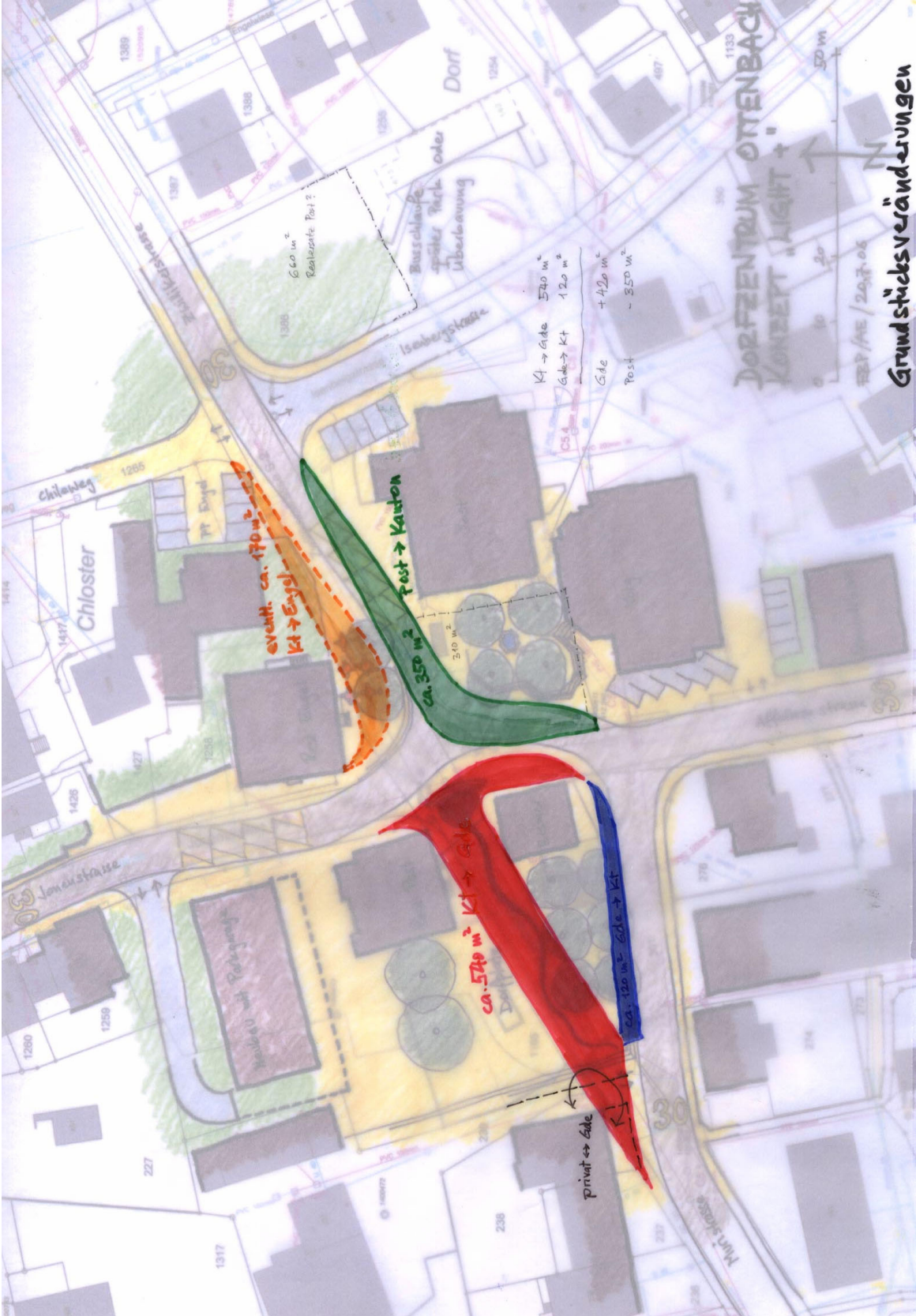
A12 Parkierung + Nutzflächen Konzeptvariante "Light"



A13 Kostenstellen Konzeptvariante "Light"



A14 Grundstücksveränderung Konzeptvariante "Light"



A15 Kostenannahmen

Dorfzentrum Ottenbach - Gestaltungskonzepte Annahmen für die Realisierungskosten Stand 02.10.06 / EBP / AE

exkl. Werkleitungen, Hochbauten, Tiefgaragen
inkl. Planung, Projektierung, Bauleitung, Abbruch von Bestehendem, Anpassungen bei anstossenden Dritten

Kostenstelle	Einheit	Richtpreis	Variante Light		Variante Terrassen		Variante Steps	
			Menge	Menge	Menge	Menge		
Hauptstrasse 6m Breite, 0.5m Pflastersteinrinne, Entwässerung	Fr./m2	1000	1370	1370000	2340	2340000	2400	2400000
Platzbelag (Betonpflasterung), Gestaltung, Parkplätze, Entwässerungen	Fr./m2	550	3650	2007500	7380	4059000	7200	3960000
Freitreppe 1-5 Stufen	Fr./m1	2000	210	420000	240	480000	180	360000
Grünflächen	Fr./m2	200	650	130000	1100	220000	800	160000
Platzbäume neu oder Pflege bestehender Bäume	Fr./Stck	6000	15	90000	25	150000	25	150000
Beleuchtung Platz und Strasse	Fr./m2	50	5650	282500	8480	424000	9700	485000
Lenkungsselemente und Möblierung	Fr./Stck	2000	50	100000	50	100000	50	100000
Wasserspiel, Kunst	Fr./Stck	250000	1	250000	1	250000	1	250000
Bushalt 15-20m Länge	Fr./Stck	35000	4	140000	4	140000	1	35000
Wartunterstand für Bushalt	Fr./Stck	45000	0	0	2	90000	0	0
Stützmauer	Fr./m2	2000	0	0	50	100000	40	80000
Landerwerb	Fr./m2	800	350	280000	0	0	700	560000
Zwischensumme				5070000		8353000		7980000
Bauen unter Verkehr		plus 20%	0.2	1014000		1670600		1596000
Summe	Fr.			6084000		10023600		10136000
Vermessung, einfaches digitales Geländemodell	Fr.			10000		15000		20000
Vorprojekt Strasse	Fr.			35000		50000		50000
Öffentlichkeitsarbeit	Fr.			40000		50000		50000
Beteiligungen und Kostenübernahmen	minus Fr.			?		?		?
Dritte	minus Fr.			?		?		?
Kanton	minus Fr.			?		?		?
Bund	minus Fr.			?		?		?
Grobsumme				"6 Mio."		"10 Mio."		"10 Mio."