

# Masterplan Aarburg Nord

für eine nachhaltige gesellschaftliche und räumliche Entwicklung

## Einleitung

Die Last des Durchgangsverkehrs über die Oltnerstrasse, die grossen Unterschiede in der Wohn- und Lebensqualität und der Druck von Investoren veranlassen die Gemeinde Aarburg zu einer Situationsanalyse über Aarburg Nord. Die Analyse bildet die Grundlage für den Masterplan.

Ziel ist eine nachhaltige gesellschaftliche und räumliche Entwicklung. Der Masterplan dient dem Gemeinderat als strategisches Führungsinstrument.

## Perimeter

Aarburg Nord definiert sich über einen Betrachtungsperimeter der Gemeinde Aarburg vom Städtli und der Festung im Süden, vom Felsriegel der Kloos und der Einfahrt in die Stadt Olten im Norden, vom Säliwald im Osten und von der Aare im Westen.

## Inhalt Masterplan

Der Masterplan beinhaltet die Themen:

- Öffentlicher Raum
- Privater Raum
- Weiteres Vorgehen

## Sozialraumanalyse

### Legende

Untersuchungsgebiete



RASTARCHITEKTEN.CH ©

# Öffentlicher Raum

## Nutzung und Gestaltung

### 1. Grünraum, Wald und Wiesen

Die grossen Naherholungsräume sind:  
Aareweg, Säliwald, Born

Massnahmen:

Der Aareweg, Städtli-Im Kupferschmied-Rotelstrasse, wird als Naherholungs- und Spazierweg durchgängig bis zur Kloosmattstrasse im Norden und an übergeordnete Spazierwege angebunden;

- Anbindung Fährweg im Süden,
- Aareübergang Kloosmatt zum Naherholungsgebiet Born, Anbindung an Spazierwegnetz „AareLand-Weg“ über Ruttigerweg nach Olten,

### 2. Strassen und Wege für motorisierter Verkehr

Zentrumsachse:

Die Oltnerstrasse wird als Zentrumsachse qualitativ aufgewertet und dient der optimalen Erschliessung der Gewerbezone: Anschlussknoten, Mehrzweckstreifen, Lärmschutz, Baumallee etc.

Gewerbliche Erschliessungsstrassen (Anlieferung):

Zur Bündelung der Emissionen des Berufsverkehrs werden ab der Oltnerstrasse die Gewerbe- und Dienstleistungszonen erschlossen, um die Quartierachse (Wartburgstrasse-Feldstrasse-Bifangstrasse-Hausmattweg) zu entlasten.

ÖV-Anschluss:

Die Buslinien werden unabhängig vom Privatverkehr geführt. Die Bushaltestellen werden saniert, ausgebaut und aufgewertet. Eine neue S-Bahnhaltestelle (für drei bestehende S-Bahnlinien), im Bereich Bushaltestelle Höhe oder Bushaltestelle Längacker, wird die Verkehrssituation entlasten.

### 3. Strassen und Wege für Langsamverkehr

Quartierachse/Begegnungsraum:

Von der Kloosmatt über den Strang Wartburgstrasse-Feldstrasse-Bifangstrasse-Hausmattweg ins Städtli wird durchgehend für den Langsamverkehr und Fussgänger geöffnet und als Begegnungsraum aufgewertet. Gestaltung durch (z.B.) Baumallee, Spielgeräte etc.

Querverbindungsachsen:

Die Querverbindungsachsen gliedern Aarburg Nord und verbinden die westlichen und östlichen Quartiersektoren mit den übergeordneten Naherholungsräumen (Aareraum / Säliwald) und den ÖV-Haltestellen (Bus – S-Bahn).

Öffentliche Räume:

Kloosmattstrasse Spielplatz, Rotelstrasse Kindergarten/ Quartierbüro und -treffpunkt, Schulhaus Höhe, Bifang-Fliederweg Alter Friedhof Spielplatz.



# Private Flächen

Der Zonenplan und die BNO regeln die Rechte und Pflichten der privaten Parzellen. Er wird in einigen Bereichen präzisiert.

Bauzonenplan / BNO: bisher

Bauzonenplan / BNO: Überarbeitung

## 1. Art der Nutzung:

- Entflechten von Wohnen und Dienstleistung/Gewerbe.
- Gut funktionierende und entwickelte Sektoren werden entsprechend erhalten: Erhaltungszonen E.
- Zur bestehenden Gewerbezone wird eine neue Dienstleistungszone vorgeschlagen: Dienstleistungszone D.
- Konzentration mittelgrosser Verkaufsnutzung entlang Oltnenstrasse
- EKV-Marktvorlagen

## 2. Mass der Nutzung:

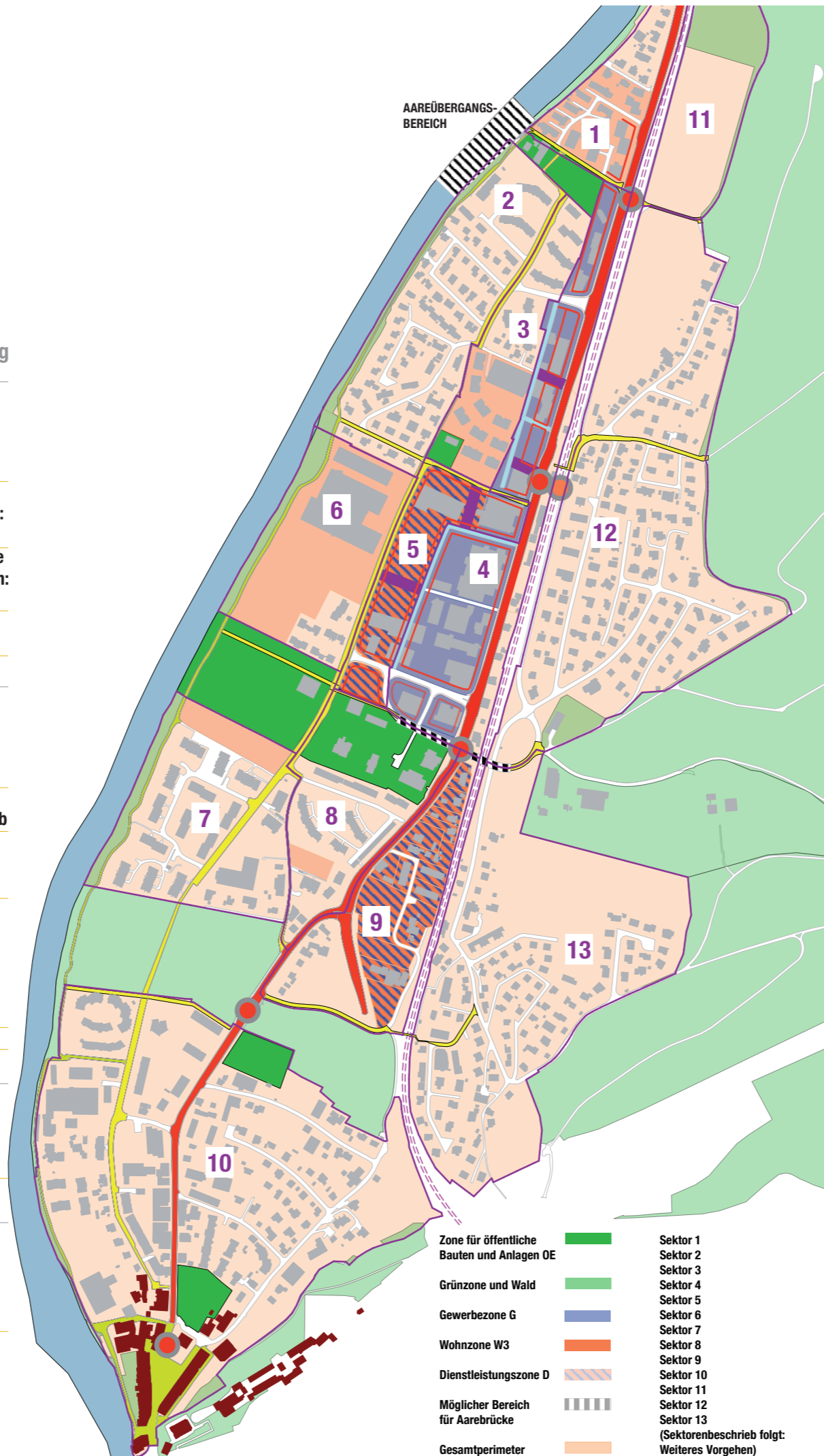
- Grundsätzlich gelten die Masse gemäss aktueller BNO
- Höchste bauliche Dichte (inkl. Zuschlag Arealüberbauung) ist eine AZ=1.15.
- Die Gebäudehöhe in Gewerbezone = 14m.
- Bonus von AZ=0.1 für Projektwettbewerb nach SIA in allen Zonen zusätzlich.
- Die Gebäudehöhe von 16 m und die Anzahl von vier Vollgeschossen ohne Attika/Dachaufbauten dürfen in keinem Fall überschritten werden.
- Grösste zusammenhängende Verkaufsfläche 1'200 m2 auf gleichem Areal.
- Für Verkaufsflächen gelten:  
A. bis 500 m2 gemäss BNO  
B. 500 m2 - 3000 m2 mit Anpassung BNO, ohne Anpassung kantonaler Richtplan  
C. über 3000 m2 mit Anpassung BNO und kantonaler Richtplan
- Kapazitätsnachweis gemäss § 46 BauV
- Grünflächenziffer = 15%
- Grünflächenziffer = 20%

## 3. Gestaltung:

- Bei Bedarf Gestaltungsplanpflicht für: Lärmschutz, Baumallee, Strassenraumgestaltung, Baulinien, etc.
- Pflicht zur Baumallee

## 4. Bestandesaufnahme:

- die Bestandesaufnahme wird im nächsten Bearbeitungsschritt aufgenommen.
- Aarburg Nord wird in Siedlungssektoren aufgeteilt, analysiert und bearbeitet.



# Weiteres Vorgehen

Stand Juni 2011: Ist - Soll - Erfolg - Ertrag

Themen/Ort	Ist	Soll	Erträge	Zeitachse (Empfehlung)	
<b>BSP 11</b> Masterplan Aarburg Nord	Abschlussphase	Instrument zur räumlichen und gesellschaftlichen Aufwertung	Arbeitsinstrument z.Hd. Gemeinderat	Herbst 2011	
<b>BSP 11a</b> Masterplan Sozialraum Aarburg Nord (FHNW Herr Drilling, bereits beantragt) ARE Projekt Urbains (Projektleitung Bund)	Bevölkerung/Soziales	Einzelne Wohngebiete isoliert, teilweise negatives Image, Potential ungenutzt	Selbstverantwortung fördern, bürgerschaftliches Engagement stärken	Wohnzufriedenheit fördern, Imageverbesserung	Im Rahmenkredit 2012 ca. 2012 - 2014 Beginn 2012
	Mobilität/Verkehr	Starke Trennung der Wohneinheiten durch Verkehr	Nutzerorientierte Innenschliessung aufzeigen	Bevölkerungsfreundliche Quartierwegeplanung	Beginn 2012
	Bildung/Gewerbe	Hohe Sozialausgaben; geringe Einbindung des Gewerbe ins Quartier	Quartierorientierte Gewerbepolitik und Ausbildungsplätze	Lokale Erwerbsplätze schaffen	Beginn 2013
	Liegenschaften/Städtebau	Fehlen städtebaulicher Vision	Liegenschaftsbesitzer in Entwicklung einbinden; Ummotivationsunterstützen	Wohnumfodaufwertung, neue Wohnprojekte	Beginn 2014
<b>BSP 11b</b> Masterplan Freiraum Aarburg Nord		1. Massnahmen kurzfristig (können sofort umgesetzt werden und sind finanziell günstig)		Im Rahmenkredit 2012	
Im Feld	Fussgänger Verbindung	Fussgänger-Veloverbindung			
"Höhe"	Brücke	Trottoirstreifen "Aargauerstreifen"			
Bifang - Im Feld	Feld	Fussgänger-Veloverbindung Erschliessung	Verbindung Langsamverkehr: Städtli Aarburg Nord	kurz- bis mittelfristig Planung/2012	
Querverbindungsachsen		2. Massnahmen mittelfristig (Vertiefung im Rahmenkredit 2012 vorgesehen, Vorbereitung für Beantragung Planungskredite: ab 2013)		Im Rahmenkredit 2012	
Kloosmattstrasse	Strasse	Begegnungsraum, Baumallee, Versetzen Bushaltestelle	Querverbindungsachse ÖV-Anschluss	Beginn 2013	
Rotelstrasse	Strasse	Begegnungsraum, Baumallee, Anbindung Projekt Westgate	Querverbindungsachse ÖV-Anschluss	Beginn 2013	
"Höhe"	Schulhaus	Aussenraum Schulhaus, Brücke, Baumallee, Sportplatz	Querverbindungsachse ÖV-Anschluss	Beginn 2013	
Bifang - Fliederweg		Begegnungsraum, Baumallee,	Umnutzung "Alter Friedhof"	Beginn 2013	
Oltnenstrasse	Kantonsstrasse	Zentrumsachse, Verkehrsregime,	Zentrumsachse, optimale Erschliessung Gewerbezone	Beginn 2012	
Erschliessungsstrasse Gewerbezone		Erschliessungsstrasse neu Erschliessungsplan	Entlastung Feldstrasse	Beginn 2012	
S-Bahn-Haltestelle	Von Kanton angedacht	Dringend notwendige Erschliessung	3 S-Bahnlinien	Beginn 2012	
<b>BSP 11c</b> Masterplan Privatraum Aarburg Nord		2. Massnahmen mittelfristig (Vertiefung im Rahmenkredit 2012 vorgesehen, Vorbereitung für Beantragung Planungskredite: ab 2013)		Im Rahmenkredit 2012	
Zonenplanrevision und Anpassung BNO		Entflechten von Wohnen und Dienstleistung/Gewerbe	Optimale Flächennutzung	Beginn 2012	
Begleitung konkreter Projekte	Investoren/Landbesitzer	Projektentwicklung	Optimale Baulandnutzung, Arbeitsplatzförderung, Wohnqualität		
<b>BSP 11d</b> Masterplan Begegnungsraum Aarburg Nord		2. Massnahmen mittelfristig (Vertiefung im Rahmenkredit 2012 vorgesehen, Vorbereitung für Beantragung Planungskredite: ab 2014)		Im Rahmenkredit 2012	
1. Spielplatz Kloosmatt	Fussballplatz	Verbindung Kloosmattstrasse Wartburgstrasse Fussgänger Velo		Beginn 2015	
2. Kindergarten Rotel	Kindergarten	Umnutzung Quartiertreffpunkt, KITA	Containerprovisorium 2012	Beginn 2014 (Nach Bezug Schulhaus Höhe)	
3. Alter Friedhof	Friedhof	Umnutzung Spielplatz, Umzonung Zonenplanrevision = Grünzone		Beginn 2012 (Zeichensetzen)	
4. Schulhaus Höhe	Wettbewerbentscheid	Sanierung / Neubau	Neues Schulhaus 2014	bis 2014	
abgeschlossen	kurzfristig	mittelfristig	langfristig	dringend	