

Amtsperiode 2018/2021

**Masterplan
Gemeinde Ehrendingen**

Stand: 31. Mai 2021

Inhaltsverzeichnis

1.	Ausgangslage	2
2.	Definition	2
3.	Gemeindegebiet / Überblick der Potentialgebiete	3
4.	Zentrum Oberdorf	4
5.	Zentrum Unterdorf	6
6.	Einzelne Potential Gebiete	7
6.1.	Grosswisen	8
6.2.	Dorf	9
6.3.	Unterdorf	10
6.4.	Gemeindehaus Brunnenhof	11
6.5.	First	12
6.6.	Niedermatt - Hofwies	13
6.7.	Kirche / Alter Friedhof	14
6.8.	Lägernbreite	15
6.9.	Breitwies	16
7.	Kosten und Priorisierung	17
8.	Fazit	17

1. Ausgangslage

Der Gemeinderat hat die Erarbeitung eines Masterplans als Legislaturziel für die Amtsperiode 2018/2021 gesetzt.

Im Jahr 2012 wurde eine Zukunftswerkstatt mit der Bevölkerung durchgeführt. Die Zukunftswerkstatt gab Auskunft darüber, wie sich die Gemeinde Ehrendingen entwickeln soll. Während rund acht Jahren und inzwischen drei Amtsperioden hat sich der Gemeinderat mit der Dorfentwicklung auseinandergesetzt. Dabei hat er auch übergeordnete Vorgaben von Bund und Kanton zu beachten und verschiedene Bedürfnisse abzuwägen.

Der Gemeinderat und die Abteilung BPU begannen die verschiedenen Potentialflächen zu ermitteln, mögliche Ideen und Nutzungen zu definieren, Synergien zu fördern und stets darauf bedacht zu sein, möglichst alle Optionen offen zu halten um auch Wünsche aus der Bevölkerung noch mit einfließen zu lassen.

Im Sinne der Transparenz wurde der Masterplan an verschiedenen Informationsveranstaltungen der Bevölkerung öffentlich kommuniziert. Das vorliegende Dokument fasst diese Informationen zusammen.

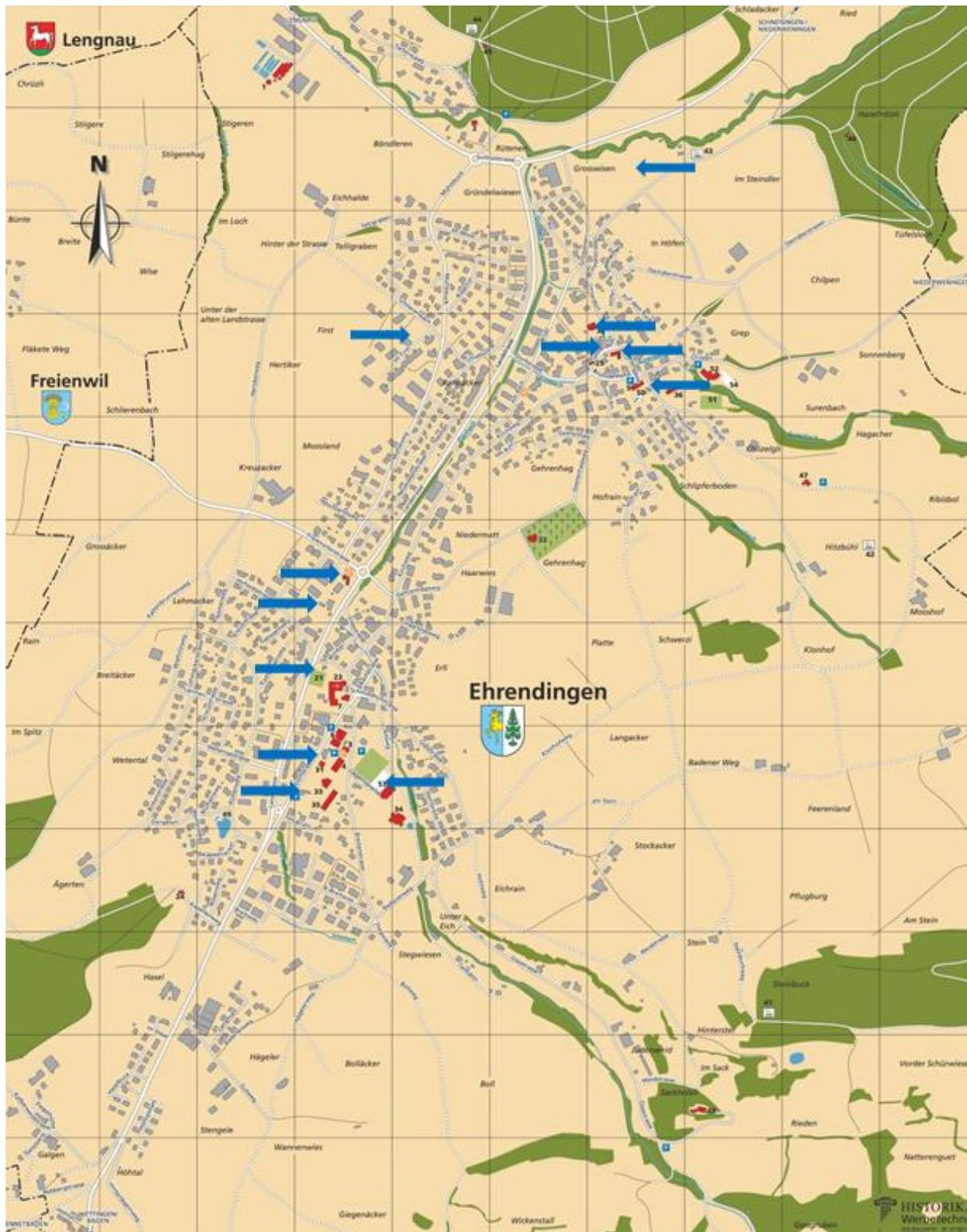
2. Definition

Ein Masterplan ist nicht rechtsverbindlich. Er dient dem Gemeinderat als informelles Planungsinstrument. Der Masterplan wurde parallel zur BNO Revision erarbeitet. Die neue BNO ebnet das Tor zur grünen Wiese. Der Masterplan zeigt auf, wie sich Ehrendingen aufgrund der erarbeiteten BNO raumplanerisch entwickeln kann. Er zeigt Möglichkeiten auf.

Ein Masterplan ist ein Begriff aus der Stadt-/Ortsplanung. Ähnliche Bezeichnungen für informelle Planungsinstrumente waren „Rahmenplanung“, „Leitplanung“, „Entwicklungsplanung“ oder „Raumplanung“. Mit einem Masterplan können stadtplanerische Strategien entwickelt und Handlungsvorschläge erarbeitet werden. Ein Masterplan kann auf allen Ebenen der Stadtplanung erstellt werden. Das Verfahren zur Aufstellung eines Masterplanes ist rechtlich nicht definiert, daher kann ein Masterplan sehr frei zur Entwicklung Stadt(Orts)planerischer Lösungen herangezogen werden. Zugleich ist ein Masterplan fortschreibungsfähig. (Quelle: Wikipedia, 2021)

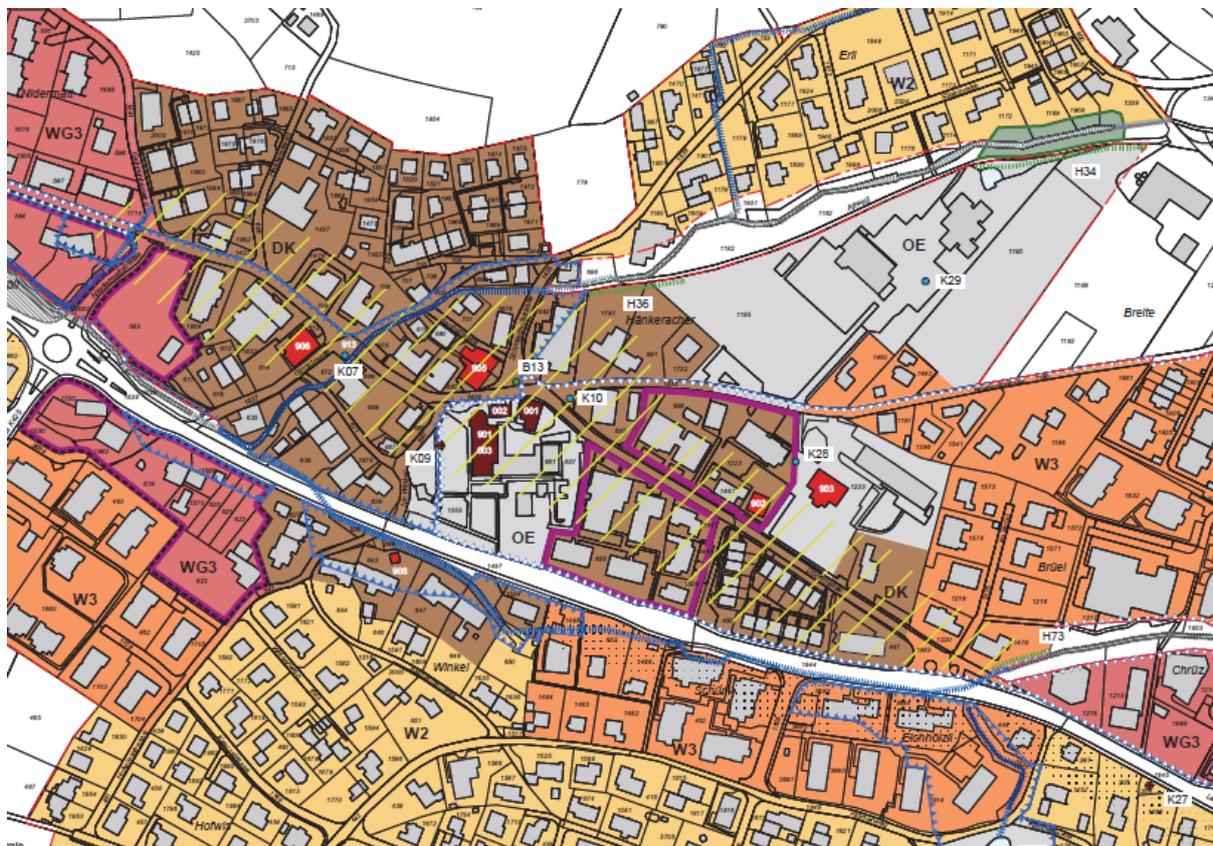
3. Gemeindegebiet / Überblick der Potentialgebiete

Der nachstehende Plan zeigt die verschiedenen Grundstücke mit Entwicklungspotential im Überblick auf:



 Gemeindeliegenschaften / Areal / Potentialflächen

4. Zentrum Oberdorf



/// Strassenraumgestaltung Dorfstrasse / Kirchweg

Abbildung: Ausschnitt Entwurf Bauzonenplan in laufender BNO Revision Ehrendingen (Auflageplan Dat. 28.02. 2020).

Der Gemeinderat erkennt das Potential und auch die enorme Bedeutung des Gebietes im «Zentrum Oberdorf». Dies zum einen weil sich dort schon heute mehrheitlich sowohl das merkantile Zentrum (Post, Bank, Coop, Drogerie, Metzgerei, Bäckerei, Papeterie, Blumenläden, Elektroinstallateur) wie auch das kulturelle und soziale Zentrum (Kirchen, Restaurant und Bühne zur Heimat, Restaurant Ampère, Schulen und Tagesstrukturen) der Gemeinde Ehrendingen befindet.

In diesem Gebiet finden sich zudem für das Erscheinungsbild wichtige Gebäude (Vogthaus, Kirche, Heimat, Altes Schulhaus, Dorfschulhaus, Hirschen, etc.) oder auch Plätze (Kastanienplatz, Schmiedhofplatz, Hirschenplatz, Alter Friedhof), welche für die Gemeinde und deren Bewohner identitätsstiftend und zum Teil auch kantonal und kommunal geschützt sind.

Mit Erhaltung des Zentrums im Oberdorf und der möglichen Erweiterung des Zentrums auf das Potentialgebiet rund um dem Kreisel Niedermatt, kommt auch der Dorfstrasse als eigentliche Verbindungsader zukünftig eine noch grössere Bedeutung zu. Dies nicht nur für den motorisierten Individualverkehr (MIV), sondern im Besonderen auch den langsameren Verkehrsteilnehmern wie Fussgänger und Radfahrer. Hier sind es vor allem auch die vielen Jugendliche, welche den ohnehin schon räumlich beengten Strassenraum zwischen Schmiedhof und Kirchweg auf ihrem Schulweg mit dem Fahrrad beanspruchen.

Zu beachten ist nicht nur der rollende, sondern im Besonderen auch der stehende Verkehr, sprich die Parkierung. So werden die Plätze und Vorplätze heute schon als Parkierungsfläche genutzt und je nach Tageszeit oder Anlass dominieren die Fahrzeuge dieses Strassenbild. Wie kann also die Koexistenz von Ortsbild, Freiraum, Gewerbe und allen Verkehrsteilnehmern zukünftig vernünftig sichergestellt werden.

Nebst dem wirtschaftlichen und kulturellen Wandel, steht nun aber auch eine technische Erneuerung der Infrastrukturbauten (Strassenbelag, Werkleitungen, Hochwasserschutz Gipsbach, etc.) in diesem Gebiet an. Es ist aber klar nicht das Ziel einfach auf Basis des Bestehenden, die technisch notwendigen Sanierungsarbeiten zu planen.

Der Gemeinderat erachtet es als vordringlich, die Bevölkerung mit einzubeziehen und zu wissen was sich diese unter dem «Zentrum Oberdorf» und dessen Entwicklung inskünftig vorstellen. In einem ersten Schritt sollen daher die Bedürfnisse, Wünsche aller EhreningerInnen abgeholt werden. Danach geht es darum diese Vorstellungen auch mit den direkt an die Dorfstrasse angrenzenden Grundeigentümern zu erörtern und deren Anliegen abzuholen, denn gerade auch die ganzen Parkflächen vor den Ladenlokalen sind meist in privatem Eigentum und werden durch die Dorfstrasse erschlossen. Ebenso gehören auch die ganzen Wohnliegenschaften entlang der Dorfstrasse mit Vorgärten und Vorplätzen dazu, welche das Dorfbild wesentlich prägen. So soll gemeinsam definiert werden wie dieses Zentrum, der Strassenraum und somit auch ein wesentliches Bild von Ehrendingen, für alle gemeinsam aussehen kann/soll.

Erst wenn dies Bild «Zentrum Oberdorf» Formen annimmt, soll es an die technische Umsetzung gehen und mit entsprechenden Vorgaben die notwendigen Planungsarbeiten für dieses Gebiet angegangen werden.

5. Zentrum Unterdorf

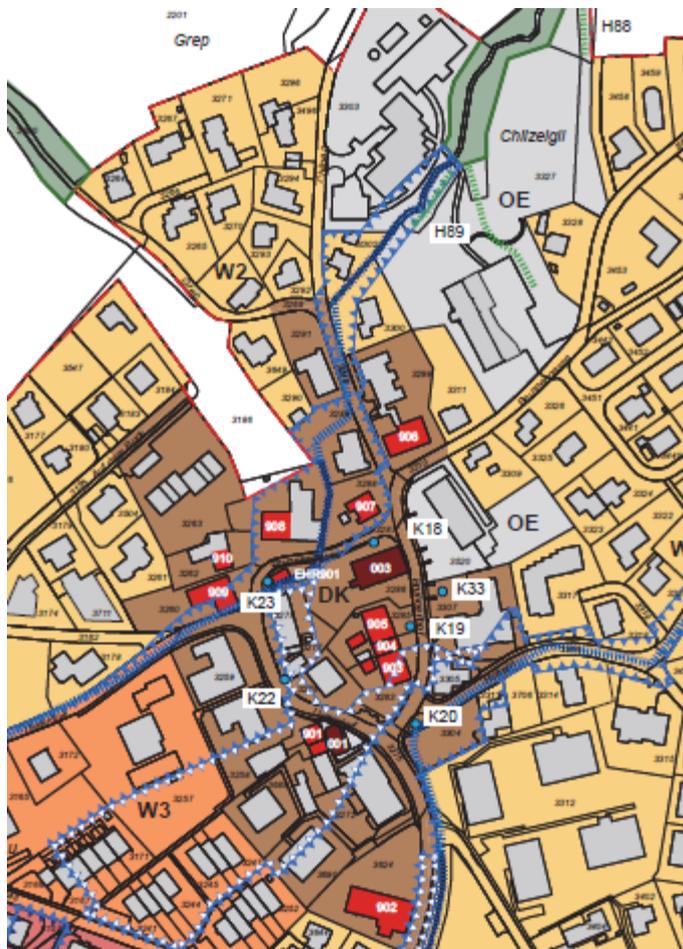


Abbildung: Ausschnitt Entwurf Bauzonenplan in laufender BNO Revision Ehrendingen (Auflageplan Dat. 28.02. 2020).

Im Gebiet des ehemaligen Unterehrendingen, befinden sich heute die Gemeindeverwaltung, Schul- und Sportanlagen Ifängli / Chilpen, der Werkhof, das Restaurant Engel, die Spitex und das Chinderhuus. Sonst gibt es hier keine Läden oder soziokulturelle Treffpunkte mehr.

Durch den Kindergarten und die Unterstufe im Ifängli (1 + 2 Klasse) und durch die neueren Bauten in den Quartieren Au, Mühlebuck, Rankacher, First und Kirchweg, gibt es in diese Dorfteil viele Familien. Daher ist es wichtig auch im Zentrum Unterdorf inskünftig eine gute Infrastruktur beizubehalten oder gar noch auszubauen, um auch älteren Mitbewohnenden die Möglichkeit zu gewähren, lange in ihrem gewohnten Umfeld bleiben zu können.

Durch die bestehenden Grundstücke und zugekauften Liegenschaften ist man nun in der Lage auch wichtige öffentliche Aufgaben in diesem Gemeindegebiet beizubehalten und einen allfälligen Ausbau realisieren zu können. Im Wesentlichen geht es um das zusammenhängende Areal des alten Kindergarten mit der Liegenschaft Unterdorf 11 (Potentialgebiet 6.3), aber auch das Areal beim Gemeindehaus Brunnenhof mit der Liegenschaft Brunnengasse 12 dahinter (Potentialgebiet 6.4).

6. Einzelne Potential Gebiete

Die verschiedenen Gebiete (Liegenschaften / Grundstücke) wurden in einem ersten Schritt auf Grund ihrer Fläche oder dem Versicherungswert der vorhandenen Gebäude erfasst und dann zu planerisch sinnvollen Areal zusammengefasst. In der Regel ging es darum nur jene Potentialgebiete zu ermitteln, wo die Einwohnergemeinde bereits über bestehende Grundstücke verfügt oder wo mit entsprechenden Partnern im öffentlichen Interesse Synergie für zukünftige Lösungen genutzt werden können.

Auf Grund der vorhandenen Bedürfnisse, aber auch den vielfältigen Anforderungen an mögliche zukünftige Infrastrukturbauten, wurde in einem zweiten Schritt definiert, wo welche Entwicklungspotentiale am sinnvollsten platziert werden sollen. Dies aber wenn immer möglich auch mit dem Ziel, für zukünftige Aufgaben des öffentlichen Gemeinwesens offen zu sein und immer auch Optionen zu haben.

Legende:



Eigentum Einwohnergemeinde Ehrendingen



nicht im Eigentum der Einwohnergemeinde

Fett

Parzellen Nr. / Fläche im Eigentum der Einwohnergemeinde

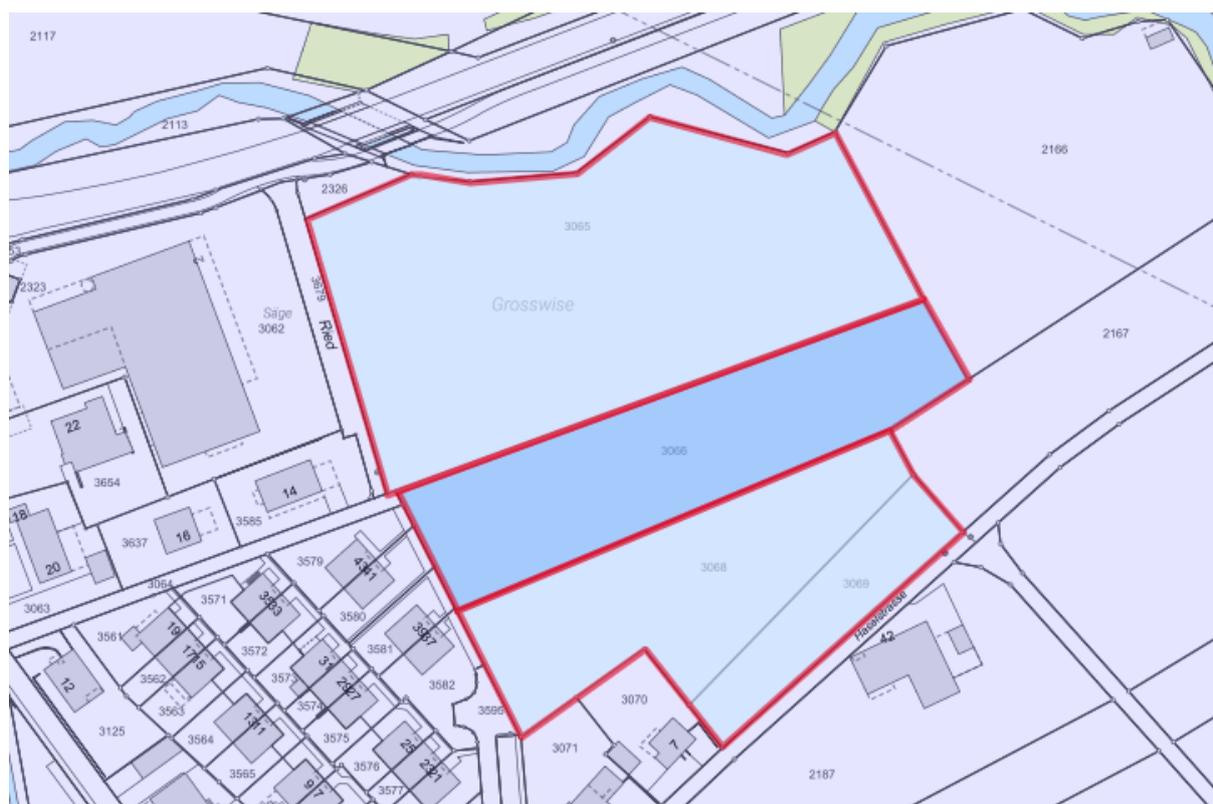
normal

Parzellen Nr. / Fläche nicht Eigentum der Einwohnergemeinde

6.1. Grosswisen

Grundstückbescrieb - Zusammenzug

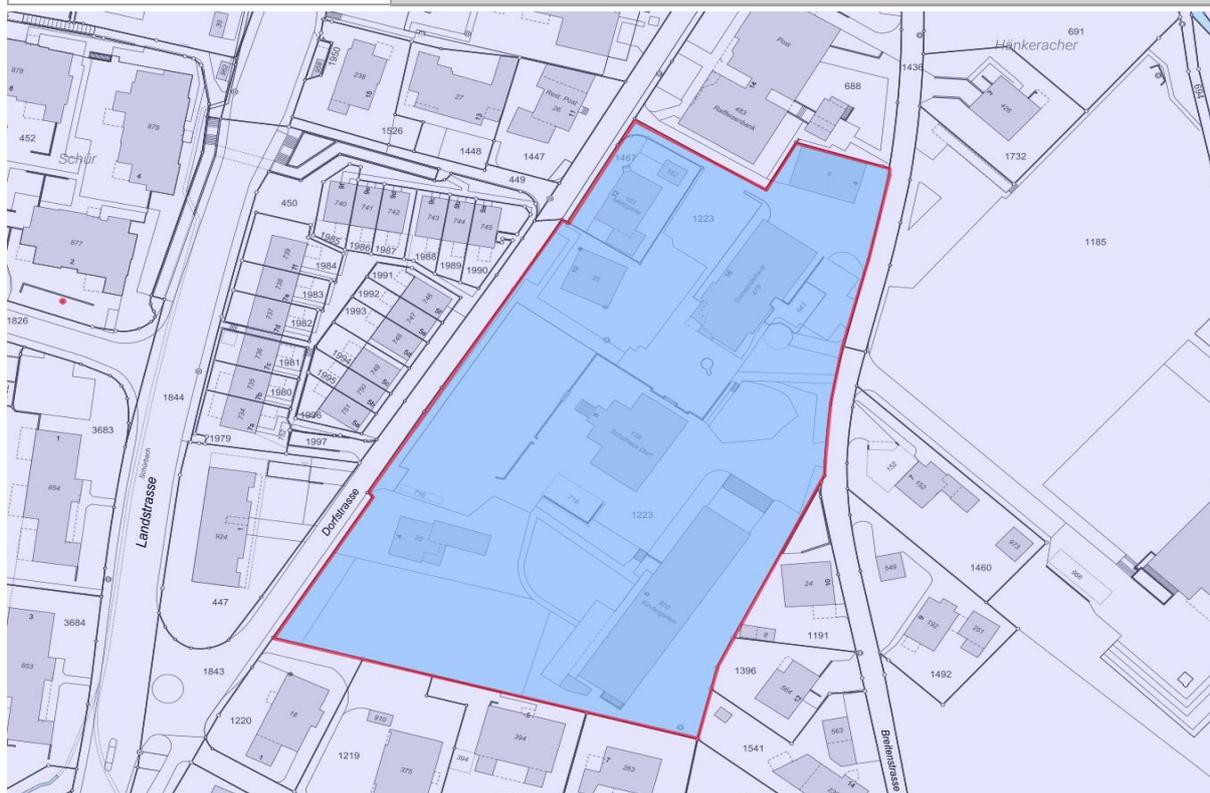
Lagebezeichnung	Diverse Parzellen – Grosswiese		
Parzelle-Nr.	3065 / 3066 / 3068 / 3069	Grösse	7'829 m ² 3'870 m² 3'169 m ² 1'201 m ² <u>16'069 m²</u>
Eigentum	Diverse	Preis /m²	
Versicherungswert (AGV)	CHF		
Zone	Bestehend: OE	Neu: OE	
Verfügbarkeit	<input type="checkbox"/> Sofort	<input type="checkbox"/> Ab allenfalls Enteignungen	
Verkehrsanbindung, Erschliessung	<ul style="list-style-type: none"> - Kreuzungspunkt von K 282 / K 284 - ÖV Haltestellen Tiefenwaag in 3 Min. - S-Bahnhaltestelle Niederweningen (zu Fuss ca. 10 Min.) 		
Entwicklungspotential	<ul style="list-style-type: none"> - Standort für Elektra- und Wasserversorgung - Standort für Forstbetrieb - Standort für Werkhof - Standort Feuerwehr - Standort für Sporthalle → <i>Technisches Zentrum</i> 		



6.2. Dorf

Grundstückbeschreibung – Zusammenzug

Lagebezeichnung	Gemeindeanlagen Oberdorf / Liegenschaft Metzgerei mit Whg. – Dorfstrasse 4 – 10 und 16 / Breitenstrasse 4		
Parzelle-Nr.	1223 / 1467	Grösse	11'031 m² 512 m² <u>11'543 m²</u>
Eigentum	Alleineigentum Einwohnergemeinde Ehrendingen Brunnenhof 6 5420 Ehrendingen		Preis/m²
Versicherungswert (AGV)	CHF 13'902'000	Gemeindehaus CHF 532'000 SH Brühl CHF 4'255'000 SH Dorf CHF 3'945'000 TSE CHF 888'000 Gemeindehaus CHF 2'960'000 Feuerwehr CHF 254'000 Wohnhaus CHF 1'029'000 Garage CHF 39'000	
Verfügbarkeit	Bestehend: OeB / D	Neu: DK / OE / Strassenraumgestaltung Dorfstrasse / Kirchweg	
Verkehrsanbindung, Erschliessung	<input type="checkbox"/> Sofort	<input checked="" type="checkbox"/> Ab 202X	
Entwicklungspotential	<ul style="list-style-type: none"> - ÖV Haltestelle «Post» in 3 Min. zu Fuss erreichbar - PW Erschliessung via Dorfstrasse, Niedermatt - Sehr knapp an PP (Verwaltung, Schule, Läden, Vereine) - Ersatz- oder Erweiterungsbau für Gemeindehaus - Verbindung Einkaufen / Verwaltung - Schulzentrum / Ganztagesbetreuungsangebote 		



6.3. Unterdorf

Grundstückbescrieb – Zusammenzug

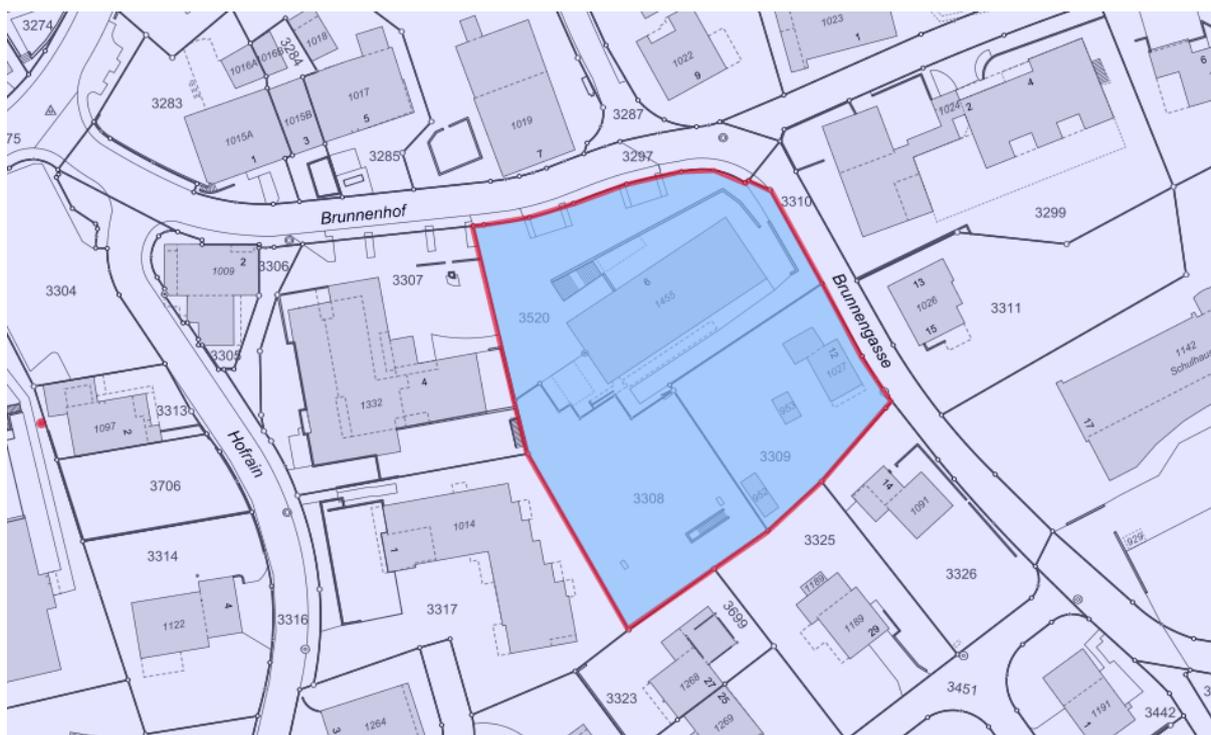
Lagebezeichnung	Ehem. Doppelkindergarten / Liegenschaft – Unterdorf 11 + 15		
Parzelle-Nr.	3257 / 3258	Grösse	3'576 m² 1'231 m² <u>4'807 m²</u>
Eigentum	Alleineigentum Einwohnergemeinde Ehrendingen Brunnenhof 6 5420 Ehrendingen	Preis /m²	
Versicherungswert (AGV)	CHF 1'922'000 (Stand 2017)	Doppelkindergarten CHF 830'000 Liegenschaft CHF 1'092'000	
Zone	Bestehend: DK / OE	Neu: DK / W3	
Verfügbarkeit	<input checked="" type="checkbox"/> Sofort	<input type="checkbox"/> Ab	
Verkehrsanbindung, Erschliessung	<ul style="list-style-type: none"> - ÖV Haltestellen «Unterdorf» u. «Tiefenwaag» in 5 Min. zu Fuss erreichbar - PW Erschliessung via Unterdorf, Au - Querung Surenbach ev. wegen HWS unmöglich 		
Entwicklungspotential	<ul style="list-style-type: none"> - Mehrgenerationenprojekt (Kindertagesstätte, Wohnen im Alter, Sozialwohnungen) - Kleingewerbe (Ladenlokal, Quartiertreff, Gemeinschaftsraum) 		



6.4. Gemeindehaus Brunnenhof

Grundstückbeschrieb – Zusammenzug

Lagebezeichnung	Gemeindegebäude / Private Liegenschaft Brunnergasse / Parzelle Brunnergasse – Brunnenhof 6 / Brunnergasse 12		
Parzelle-Nr.	3520 / 3309 / 3308	Grösse	1'404 m² 696 m² 829 m² <u>2'929 m²</u>
Eigentum	Alleineigentum Einwohnergemeinde Ehrendingen Brunnenhof 6 5420 Ehrendingen	Preis/m²	
Versicherungswert (AGV)	CHF 6'781'000	Gemeindehaus Wohnhaus Treibhaus Atelier	CHF 6'568'000 CHF 180'000 CHF 18'000 CHF 15'000
Zone	Bestehend: OE / W2	Neu: OE / W2	
Verfügbarkeit	<input type="checkbox"/> Sofort	<input checked="" type="checkbox"/> Ab 202X	
Verkehrsanbindung, Erschliessung	<ul style="list-style-type: none"> - ÖV Haltestelle «Unterdorf» in 5 Min. zu Fuss erreichbar - PW Erschliessung via Unterdorf und Brunnenhof - Sehr knapp an PP (Verwaltung, Schule, Spitex) 		
Entwicklungspotential	<ul style="list-style-type: none"> - Gemeindehaus mit Annex (ein Verwaltungsstandort) - Gemeindesaal - Kinderhort mit angrenzendem Spielplatz 		



6.5. First

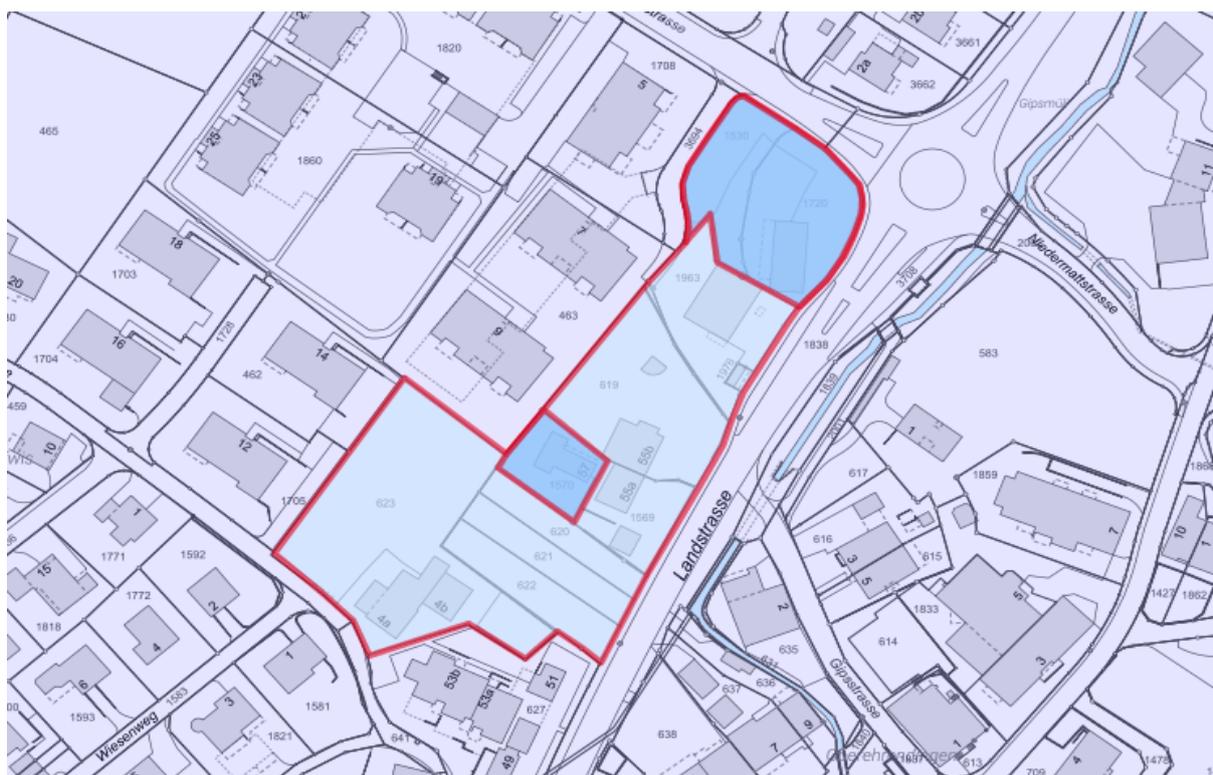
Lagebezeichnung	Unbebaute Parzelle – Im First / Schlierenbach		
Parzelle-Nr.	3199	Grösse	1'529 m²
Eigentum	Alleineigentum Einwohnergemeinde Ehrendingen Brunnenhof 6 5420 Ehrendingen		Preis /m²
Versicherungswert (AGV)	CHF		
Zone	Bestehend: OE	Neu: W3	
Verfügbarkeit	<input checked="" type="checkbox"/> Sofort	<input type="checkbox"/> Ab	
Verkehrsanbindung, Erschliessung	<ul style="list-style-type: none"> - ÖV Haltestelle «Unterdorf» in 5 Min. zu Fuss oder «Tiefenwaag» in ca. 15 Min. erreichbar → Topographie beachten - PW Erschliessung via Mühlebuck und Mühleweg 		
Entwicklungspotential	<ul style="list-style-type: none"> - Verkauf der Parzelle mit möglichem Baurecht, Mitspracherecht bei der Art der Bebauung 		



6.6. Niedermatt - Hofwies

Grundstückbeschreibung – Zusammenzug

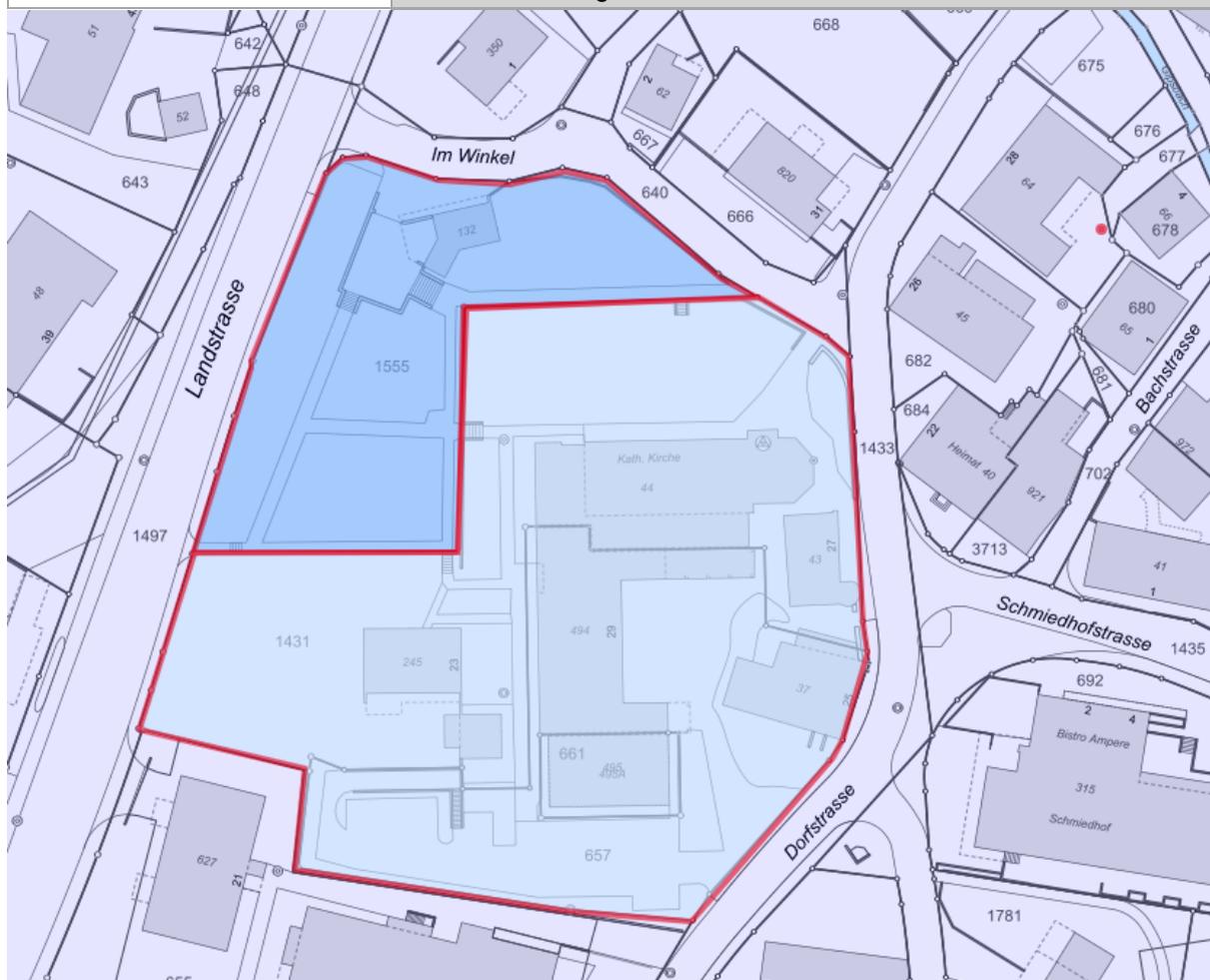
Lagebezeichnung	Diverse Parzellen / Private Liegenschaften – Landstrasse / Freienwilerstrasse		
Parzelle-Nr.	1530 / 1720 / 1570 / 1569 / 619 / 623 / 1963 / 1976 / 620 / 621 / 622	Grösse	602 m ² 938 m ² 416 m ² 494 m ² 1'275 m ² 2'485 m ² 867 m ² 27 m ² 343 m ² 377 m ² <u>468 m²</u> <u>8'292 m²</u>
Eigentum	Diverse	Preis /m²	
Versicherungswert (AGV)	CHF		
Zone	Bestehend: D / W3	Neu: WG3	
Verfügbarkeit	<input type="checkbox"/> Sofort	<input type="checkbox"/> Ab	
Verkehrsanbindung, Erschliessung	<ul style="list-style-type: none"> - Kreuzungspunkt von K 282 / K 428 - ÖV Haltestelle «Niedermatt» vor Haustür - PW Erschliessung via Freienwilerstrasse rückwärtig 		
Entwicklungspotential	<ul style="list-style-type: none"> - Standort Grossverteiler / mehrere Läden - Wohn- und Gewerbe / Alterswohnungen / Wohnen im Alter - Mehrgenerationenwohnungen 		



6.7. Kirche / Alter Friedhof

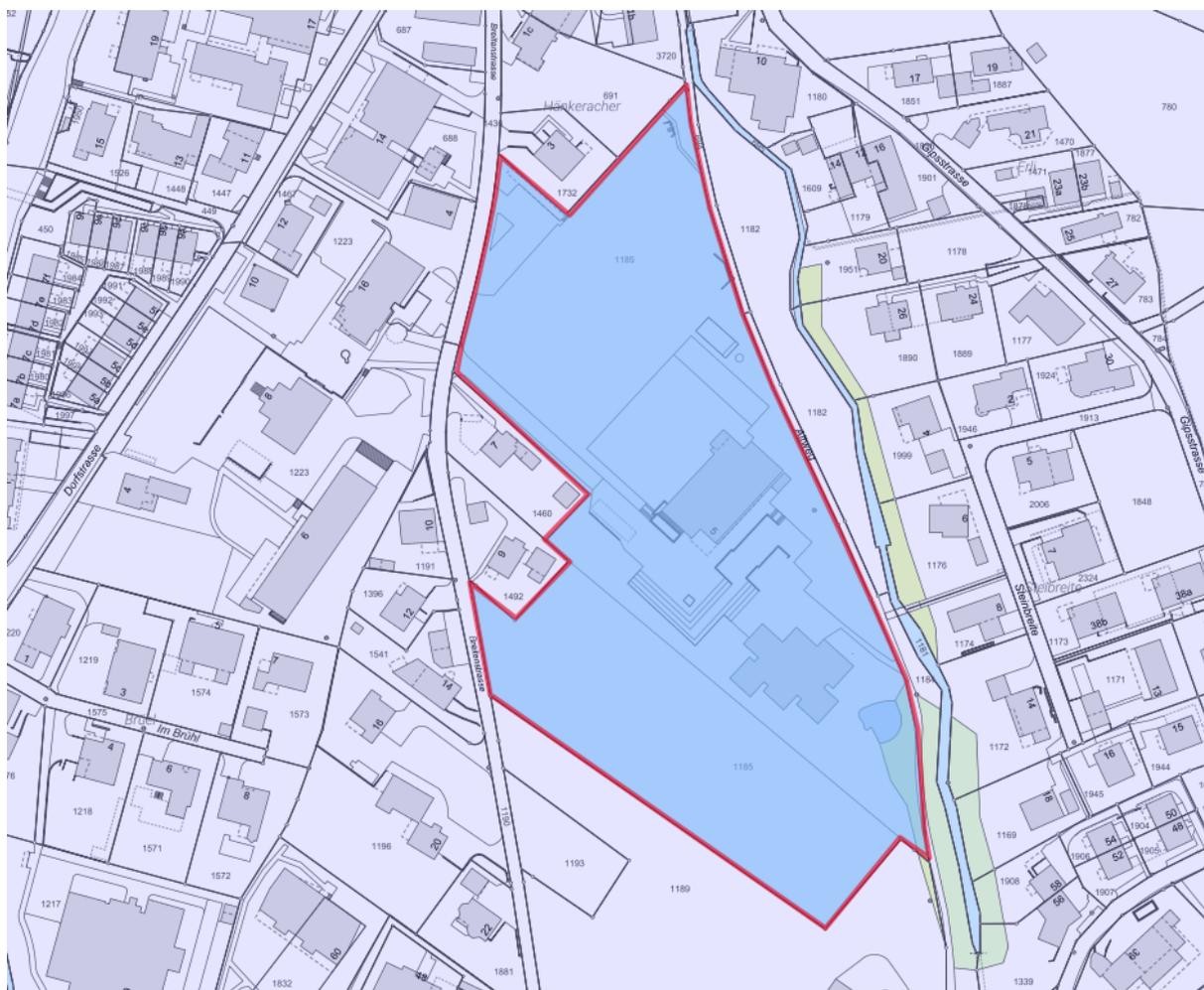
Grundstückbeschrieb – Zusammenzug

Lagebezeichnung	Kirchgebäude / Alter Friedhof / 2 Ökumenische Gebäude Dorfstrasse / im Winkel		
Parzelle-Nr.	1431 / 1555 / 657 / 661	Grösse	3'421 m ² 2'034 m² 2'134 m ² <u>221 m²</u> <u>7'810 m²</u>
Eigentum	Eigentum Diverse Kirchgemeinden, 5420 Ehrendingen Einwohnergemeinde Ehrendingen	Preis /m²	
Versicherungswert (AGV)	CHF		
Zone	Bestehend: OeB / Archäologische Fundstellen	Neu: OE / Strassenraumgestaltung Dorfstrasse - Kirchweg	
Verfügbarkeit	<input type="checkbox"/> Sofort	<input type="checkbox"/> Ab	
Verkehrsanbindung, Erschliessung	<ul style="list-style-type: none"> - Liegt zwischen den ÖV Haltestellen Post und Niedermatt - Erschliessung eher via Dorfstrasse - Parkierung je nach Anlass unzureichend 		
Entwicklungspotential	<ul style="list-style-type: none"> - «Grüne Oase» im Zentrum / Freiraum - Erholung / Kultur 		



6.8. Lägernbreite

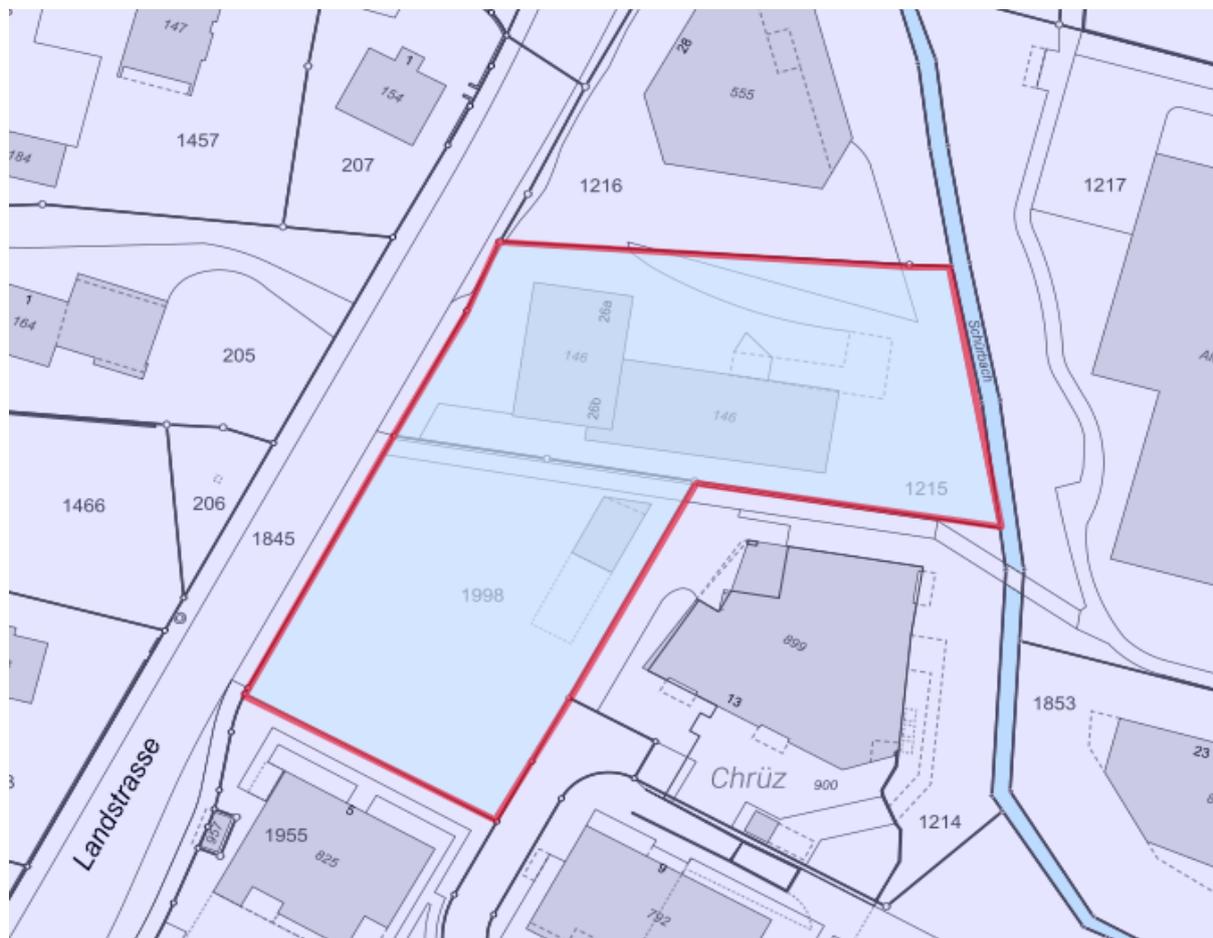
Lagebezeichnung	Schulanlage Lägernbreite – Breitenstrasse 5		
Parzelle-Nr.	1185	Grösse	20'730 m ²
Eigentum	Alleineigentum Einwohnergemeinde Ehrendingen Brunnenhof 6 5420 Ehrendingen		Preis /m²
Versicherungswert (AGV)	CHF 9'162'000 (Stand 2017)	Schulhaus Turnhalle	CHF 5'253'000 CHF 3'909'000
Zone	Bestehend: OeB	Neu: OE	
Verfügbarkeit	<input checked="" type="checkbox"/> Sofort	<input type="checkbox"/> Ab	
Verkehrsanbindung, Erschliessung	<ul style="list-style-type: none"> - ÖV Haltestelle «Post» in 5 Min. zu Fuss erreichbar - PW Erschliessung via Dorfstrasse, Niedermatt / Breitwies - Sehr knapp an PP (Verwaltung, Schule, Läden, Vereine) - «Verkehrsberuhigung» Dorfstrasse ? - Wochenendverkehr durch Turnier, Veranstaltungen, etc. 		
Entwicklungspotential	<ul style="list-style-type: none"> - Standort für neue Sporthalle - Standort für neue Sportplätze - Standort für neue Zivilschutzanlage - Parkierungsanlage (Unterniveau) 		



6.9. Breitwies

Grundstückbeschreibung – Zusammenzug

Lagebezeichnung	Parzellen Fecon AG und Isofil AG – Landstrasse		
Parzelle-Nr.	1998 / 1215	Grösse	1'300 m ² 1'625 m ² <u>2'925 m²</u>
Eigentum	Alleineigentum Fecon AG, Breitwies 22, 5420 Ehrendingen Isofil-Immobilien AG, Landstrasse 26b, 5420 Ehrendingen		Preis /m²
Versicherungswert (AGV)	CHF		
Zone	Bestehend: WG3	Neu: WG3	
Verfügbarkeit	<input type="checkbox"/> Sofort	<input type="checkbox"/> Ab	
Verkehrsanbindung, Erschliessung	Direkt an K 282 mit ÖV Bushaltestelle «Breitwies» vor Haustüre		
Entwicklungspotential	- Standort für Wohnen im Alter wegen Nähe zu Altersheim		



7. Kosten und Priorisierung

Bei der Rangfolge der möglichen Projekte, gilt es auch deren Abhängigkeiten bei der möglichen Realisierung zu beachten.

So kann zum Beispiel erst über eine mögliche Umnutzung des Gebietes «Dorf» definitiv entschieden werden, wenn vorgängig klar ist was mit der Verwaltung und der Feuerwehr geschieht. Auch haben die Auswirkungen wie Erschliessung oder Parkierung einer möglichen Mehrzweckhalle in der Lägerbreite bereits Einfluss bei der Planung im Zentrum Oberdorf.

Somit sind in einer Gesamtbetrachtung des Masterplan Ehrendingen, immer auch die vielseitigen Verknüpfungen zu beachten und sorgfältig zu planen.

Die Kosten wurden durch den Gemeinderat sehr grob geschätzt. Die Angaben sind reine Schätzwerte und stützen sich auf Vergleichsobjekte aus anderen Gemeinden. Die konkreteren Kostenschätzungen würden in einem allfälligen Projektierungskredit durch ermittelt werden.

Die Priorisierung der Infrastrukturbauten wird mit der Bevölkerung diskutiert.

Projekte	Zeithorizont	Grobe Kostenschätzung
Mehrzweckhalle	2022 - 2032	ca. 10 bis 14 Millionen
Feuerwehrmagazin	2025 - 2032	ca. 3 bis 4 Millionen
Werkhof	2025 - 2032	ca. 3.5 bis 4.5 Millionen
Gemeindeverwaltung	2022 - 2032	ca. 3.5 Millionen
Betreuung (Kita / Tagi)	2022 - 2032	ca. 1.6 bis 2 Millionen
Zivilschutzanlage (200 Plätze)	2022 - 2032	ca. 0.5 bis 1 Millionen
Zentrum Oberdorf	2022 - 2032	ca. 2 Millionen
Zentrum Unterdorf	2022 - 2032	offen
Kirchweg / Dorfstrasse	2022 - 2032	ca. 0.4 Millionen

8. Fazit

Bei den im Masterplan aufgezeigten Grundstücken ist ein immenses Entwicklungspotential vorhanden. Dies muss sorgfältig geplant werden, damit unter Berücksichtigung des bestehenden Dorfbildes eine zukunftsgerichtete Entwicklung möglich ist. Zusätzliche attraktive Angebote für Wohnen, Gewerbe und Freizeit für alle Generationen können entstehen. Dies immer mit dem Ziel, Ehrendingen als Standortgemeinde in Zukunft noch attraktiver zu machen.