Gemeinde Berikon
Planung und Bau
Herr Daniel Roos
Bahnhofstrasse 69
8965 Berikon

Zürich, 5. März 2021
20592_13A_210305_GP_Dorfgarten_Riedacher_STN.docx

Gemeinde Berikon
Gestaltungsplan «Dorfgarten Riedacher»

Fachliche Stellungnahme zum Gestaltungsplan gemäss § 8 Abs. 3 BauV

1. Anlass

Das rund drei Hektaren umfassende Areal im Gebiet «Riedacher» befindet sich im Besitz verschiedener Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer. 60 Prozent der Grundstücksfläche sind im Eigentum der Einwohnergemeinde und der Ortsbürgergemeinde Berikon. Das Gebiet ist der Wohnzone 3 zugeteilt und noch weitgehend unüberbaut. Es bildet eine der letzten grösseren Baulandreserven in der Gemeinde. Aufgrund dieser Ausgangslage wurde das Gebiet im Bauzonenplan einer Sondernutzungsplanpflicht unterstellt.
Im Norden, Westen und Südwesten grenzt das Areal an bereits bebautes Gebiet (Wohngewerbezone, Landhauszone, Zone für öffentliche Bauten und Anlagen). Nordöstlich grenzt es auf einer Länge von 250 m an die Landwirtschaftszone. Im Perimeter des Gestaltungsplans sind gegenüber der Bahnhofstrasse und im Norden zum Chörenmattweg einzelne Bauten bestehend. Die angrenzende Bebauung ausserhalb des Gestaltungsplanperimeters ist von typologisch heterogenen Wohnbauten geprägt. Im Südosten liegt die öffentliche Freizeitanlage Riedacher. Das Areal ist zur offenen Landschaft hin topografisch leicht abfallend.

Die Grundlage für den vorliegenden Gestaltungsplan bildet das Resultat eines Studienauftrags im selektiven Verfahren, der zwischen Juni 2017 und April 2018 durchgeführt wurde. Für die Organisation und Durchführung des Studienauftrags setzte der Gemeinderat eine Steuerungsgruppe ein. Die Studien wurden von einem fachkompetenten Gremium unter Einbezug der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer beurteilt. Mit dem Studien-

auftrag wurden von drei interdisziplinär zusammengesetzten Planungsteams (Architektur, Landschaftsarchitektur) unterschiedliche ortsbauliche Bebauungstypologien entwickelt. Für alle entwickelten Typologien stellte das Beurteilungsgremium Verbesserungspotenziale fest; keine der Studien vermochte in allen Belangen zu überzeugen[1]. Das Beurteilungsgremium empfahl deshalb dem Gemeinderat, die Resultate des Studienauftrags im Sinne einer Konklusion gemäss der Synthese konsolidieren zu lassen. Die Konklusion wurde durch die Husistein & Partner AG, Aarau vorgenommen. Nach sorgfältiger Analyse der Konklusion wurde die Studie der lilin architekten, Zürich und der Cadrage Landschaftsarchitekten, Zürich als Grundlage für den Gestaltungsplan empfohlen (Beschluss vom 10.12.2018). Diese Studie hat die Ziele einer städtebaulich-architektonischen, sozialen, ökonomischen und nachhaltigen Arealentwicklung am besten umgesetzt. Die Studie wurde in der Folge zum Richtprojekt weiterbearbeitet.

Gestützt auf § 4 Bau- und Nutzungsordnung (BNO) dürfen die im Bauzonenplan speziell bezeichneten Flächen nur erschlossen und überbaut werden, wenn ein rechtskräftiger Sondernutzungsplan vorliegt. Für das Areal «Riedacher» ist eine entsprechende Sondernutzungsplanpflicht gegeben. Der Gemeinderat kann einen Gestaltungsplan verlangen, wenn dies im Hinblick auf eine koordinierte, parzellenübergreifende Erschliessung und Neuüberbauung grösserer überbauter und unüberbauter Areale zu einer insgesamt besseren Gesamtlösung beiträgt. Die Eigentümer haben sich darauf verständigt, für das Areal einen Gestaltungsplan zu entwickeln. Der Gestaltungsplan wurde von der suisseplan Ingenieure AG raum + landschaft, Aarau auf der Basis des Richtprojekts erarbeitet.

Mit dem Gestaltungsplan werden insbesondere folgende Zecke verfolgt:

- Eine siedlungs- und landschaftsgerechte sowie architektonisch und wohnhygienisch qualitätsvolle Überbauung;
- hochwertiger Wohnraum für verschiedene Nutzergruppen;
- haushälterischer Umgang mit dem Boden;
- gute Gestaltung und Vernetzung der Grünflächen insbesondere am Siedlungsrand;
- attraktive Bebauung im Übergang zwischen Dorfstruktur und Kulturlandschaft;
- attraktive und abseits vom Verkehr gelegene Quartierplätze und Freizeitanlagen mit hoher Aufenthaltsqualität;
- zweckmässige Erschliessung und Parkierung;
- öffentliche Langsamverkehrsverbindung zwischen Musperfeldstrasse und Chörenmattweg.

[1] Bericht des Beurteilungsgremiums vom 23. April 2018

Der Gestaltungsplan wird mit dem öffentlich-rechtlichen Baulandumlegungsverfahren koordiniert, womit die Grundstücke entsprechend der gewählten ortsbaulichen Konzeption neu zugeteilt werden.

Der Gestaltungsplan weicht bezüglich folgender Grundmasse von den Bestimmungen der Bau- und Nutzungsordnung (BNO) ab:

- Erhöhung der Ausnützungsziffer von 0.5 (Regelbauweise) auf insgesamt 0.81;
- Erhöhung um ein zusätzliches Vollgeschoss in den Baubereichen A1, C2, E1, E2, E3, E6, E7, O2 und O3; die übrigen Baubereiche entsprechen der Regelbauweise;
- Erhöhung der Gesamthöhe in den Baubereichen A1, C2, E1, E2, E3, E6, E7, O2, O3; die übrigen Baubereiche entsprechen der Regelbauweise;
- Herabsetzung des grossen Grenzabstandes im Baubereich O3 gegenüber Kat. Nr. 447 von 10 m auf 5.6 m mittels Näherbaurecht.

Gemäss § 8 Abs. 3 der kantonalen Bauverordnung (BauV) zeigt der Gemeinderat bei Abweichungen vom allgemeinen Nutzungsplan auf, wie die Abweichungen zu einem siedlungs- und landschaftsgestalterisch besseren Ergebnis führen. Er beauftragt damit eine qualifizierte Fachperson. Der Gemeinderat beauftragte die Planpartner AG, Zürich mit der Ausarbeitung der Stellungnahme.
Die Stellungnahme der Planpartner AG datiert vom 31. März 2020. In der Folge wurde der Gestaltungsplanentwurf gemäss den Empfehlungen in der Stellungnahme bereinigt und dem Kanton anschliessend zur Vorprüfung eingereicht. Die Stellungnahme der Planpartner AG wurde dem Kanton bekanntgegeben.

Gestützt auf den kantonalen Vorprüfungsbericht, datiert 6. Januar 2021, wurde der Gestaltungsplanentwurf von den Grundeigentümern bereinigt.

Nachfolgend wird abschliessend geprüft, ob der bereinigte Gestaltungsplanentwurf zu einem siedlungs- und landschaftsgestalterisch besseren Ergebnis führt, wie das die kantonale Bauverordnung verlangt. Dieser Bericht ist mit dem Gestaltungsplan-Entwurf öffentlich aufzulegen.

2. Planungsdokumente

Folgende Planungsdokumente standen uns für die abschliessende Beurteilung zur Verfügung:

Dokumente:	Massstab:	Stand:
Situationsplan	1:500	23.02.2021
Sondernutzungsvorschriften	–	23.02.2021
Planungsbericht gemäss Art. 47 RPV	–	23.02.2021
Richtprojekt (Dossier mit Bericht und Plänen)	–	30.01.2020
Bericht Umgebung (Dossier mit Bericht und Plänen)	–	Oktober 2019

3. Beurteilung ortsbauliches und architektonisches Konzept

Das Bebauungskonzept sieht 18 raumgreifende Punktbauten vor, die locker in einen «Dorfgarten» eingestreut sind und mit einer versetzten Anordnung eine Verzahnung mit dem offenen Feld schaffen. Die Bauten verfügen über drei oder vier Vollgeschosse und ein Attikageschoss.
Durch den Dorfgarten verläuft ein Y-förmiges Langsamverkehrsnetz, das die neue Bebauung mit der bestehenden Siedlung verbindet. An drei Stellen lassen die Baubereiche Aufweitungen für Platzbereiche zu.

Das ortsbauliche Konzept wird im Gestaltungsplan mittels folgender Festlegungen gesichert:

- maximale aGF pro Baubereich;
- 18 Baubereiche (rechteckige und quadratische Grundformen);
- Pflicht zum Erstellen von unterschiedlichen Freiräumen;
- maximale Höhenkoten für jedes Gebäude;
- maximale Anzahl Vollgeschosse je Gebäude.

Ausgehend vom durchgeführten Verfahren und einer Gesamtbetrachtung des mit der Sondernutzungsplanpflicht belegten Perimeters werden gegenüber einer Abparzellierung des Areals und einer Bebauung in Regelbauweise wesentliche Vorteile geschaffen. Insbesondere wird eine zusammenhängende Gestaltung der Bauten und Freiräume, eine für den Standort geeignete Massstäblichkeit sowie eine abgestimmte Setzung und Höhenentwicklung der Gebäude erreicht.

Mit der vorgesehenen Anordnung und Form der Baubereiche entstehen eine Baustruktur und Körnung, die auf die bauliche und landschaftliche Situation abgestimmt sind und das Siedlungsgefüge gut ergänzen. Durch die versetzten Baubereiche, die Höhenstaffelung und

die Öffnungen zur Landschaft wird der Lage gegenüber dem offenen Feld Rechnung getragen. Die Setzung der Baubereiche lässt Raum für differenzierte Aussenräume und eine zweckmässige Ergänzung des Langsamverkehrsnetzes.

Das Richtprojekt sieht insgesamt 242 Wohnungen mit einer grossen Bandbreite von 1 ½ Zimmern bis 5 ½ Zimmern vor. In der Regel haben Wohnungen im Erdgeschoss einen Zugang zum Aussenraum aufzuweisen (Art. 11 SNV). Mit diesem differenzierten Wohnungsangebot kann auch eine durchmischte Bewohnerschaft erwartet werden, was in der Regel zur Belebung der Siedlung beitragen wird.

Die bebauten Baubereiche I1 und S1 sind nicht Bestandteil des Richtprojekts. Die ortsbaulichen Anforderungen an dieser Lage (Bahnhofstrasse) sind nicht vergleichbar mit den, für den rückwärtigen Arealteil geltenden Anforderungen. Sollten die bestehenden Bauten dereinst durch Neubauten ersetzt werden, können Neubauten unter bestimmten Voraussetzungen von einer höheren Ausnützung profitieren. Die zu berücksichtigenden Anforderungen sowie das Verfahren sind in Art. 6 SNV geregelt. Diese Regelung ist zweckmässig.

Das Richtprojekt zeigt kubisch differenziert gegliederte Gebäude mit Vor- und Rücksprüngen. Die kubische Gliederung bildet gleichzeitig die Ausgangslage für vielfältig gestaltete und gut nutzbare Aussenräume.

Die kubische Gliederung der Bauten und die einheitliche Dachform (Flachdächer) sind wichtige Elemente der Gebäudearchitektur und für das Quartier identitätsbildend.

Zur Sicherung der architektonischen Merkmale des Richtprojekts enthält der Gestaltungsplan folgende Bestimmungen:

- Das dem Richtprojekt zugrunde liegende städtebauliche Konzept ist wegleitend für die qualitative Beurteilung der Bauprojekte aller Etappen (Art. 5 Abs. 1 SNV).
- Die Baubehörde ist bereits während der Projektierung beizuziehen (Art. 5 Abs. 2 SNV).
- Zur Beurteilung, ob ein Bauvorhaben den qualitativen Zielsetzungen des Gestaltungsplans entspricht, wird der Gemeinderat ein Fachgremium mit ausgewiesenen Experten einsetzen. Er kann zudem gestützt auf § 43 Abs. 2 BNO auf Kosten der Bauherrschaft ein fachliches Gutachten sowie weitere Variantenstudien verlangen (Art. 5 Abs. 3 SNV).
- Bauten, Anlagen und Aussenräume sind im Ganzen und in ihren Teilen so zu gestalten, dass eine hohe städtebauliche, architektonische und ökologische Qualität erreicht, eine gute Einordnung in die bauliche und landschaftliche Umgebung gewährleistet und eine ansprechende Aufenthaltsqualität geschaffen wird (Art. 11 Abs. 1 SNV).
- Die Adressierung der Gebäude ist auf die öffentlichen Langsamverkehrsverbindungen und Plätze auszurichten. Es sind keine Rückfassaden zu bilden; lange geschlossenen Fassaden sind zu vermeiden (Art. 11 Abs. 2 SNV).

- Spielraum von +/– 0.50 m gegenüber der festgelegten Höhenkote des Erdgeschosses unter bestimmten Voraussetzungen (Art. 6 Abs. 7 SNV).
- Neubauten in den Baubereichen I1 und S1 haben sich in die bauliche Umgebung entlang der Bahnhofstrasse einzufügen (Art. 6 Abs. 10 SNV).
- Vorspringende Gebäudeteile dürfen höchstens 1.5 m über die Baubereiche hinausragen und dürfen – von bestimmten Ausnahmen abgesehen – pro Gebäudeeinheit nicht breiter als ein Drittel des zugehörigen Fassadenabschnitts sein (Art. 6 Abs. 8 SNV).
- Es sind nur Flachdächer zulässig (Art. 10 Abs. 1 SNV).
- Die Attikageschosse sind – ausgenommen in den Baubereichen I1 und S1 – auf zwei gegenüberliegenden Gebäudeseiten fassadenbündig anzuordnen. Gegenüber der Landwirtschaftszone darf das Attikageschoss nicht über die gesamte Fassadenlänge fassadenbündig ausgebildet werden (Art. 10 Abs. 2 SNV).

Die das Richtprojekt prägenden Qualitätsmerkmale sind in Art. 5 SNV aufgeführt. Darin wird auch verlangt, dass die beschriebenen Qualitätsmerkmale in der Projektierung zu berücksichtigen sind. Zudem ist das Verfahren zur Qualitätssicherung geregelt. All diese Festlegungen sind zweckmässig. Damit können die in Art. 1 SNV aufgeführten Zwecke sichergestellt werden.

4. Beurteilung Umgebungskonzept

Dem Gestaltungsplan «Dorfgarten Riedacher» liegt ein detailliertes Freiraumkonzept zugrunde, das im «Bericht Umgebung» der Cadrage Landschaftsarchitekten ausführlich beschrieben ist. Das Planungsgebiet wird in verschiedenene, differenziert gestaltete und unterschiedlich nutzbare Freiräume gegliedert:

- Öffentlicher Dorfgarten (mitsamt Heckenzimmer);
- Platzbereiche;
- Baumpark;
- Privatgärten;
- Entrée.

Die Aussenräume können vollständig von motorisiertem Verkehr freigehalten werden. Damit wird eine wichtige Voraussetzung für eine hohe Aufenthaltsqualität und eine gute Nutzbarkeit der Aussenräume geschaffen, was besonders zu würdigen ist.

Der Freiraum hat aufgrund der hohen baulichen und sozialen Dichte einer Vielzahl an Anforderungen zu genügen: er muss nicht nur eine gute Aufenthaltsqualität für verschiedene Nutzer- und Altersgruppen ermöglichen, sondern gestalterisch auch den Übergang in die offene Landschaft schaffen. Weiter soll ein Veloweg durch das Areal geführt werden, der die

internen Spiel- und Aufenthaltsbereiche quert. Mit dieser Verbindung wird die Haltestelle der BDWM-Bahn «Berikon-Widen» gut erreichbar sein.

Mit der dichteren Bauweise steigt auch das Bedürfnis auf ein quantitativ und qualitativ ansprechendes Angebot an gemeinschaftlichen Spiel- und Aufenthaltsflächen. Die SNV enthalten keine eigene quantitative Regelung. Demnach gelangt § 41 BNO zur Anwendung, wonach gesamthaft mindestens 15% der anrechenbaren Geschossflächen als gemeinschaftliche Spiel- und Aufenthaltsbereiche zu gestalten sind. Diese haben abseits von Strassen, Zufahrten und Autoabstellplätzen an gut besonnten Stellen zu liegen und sind nach neusten Erkenntnissen über kindergerechte Wohnumfelder und altersgerechte Wohnformen zu gestalten.

Für das Richtprojekt mit einer anrechenbaren Geschossfläche von 23'422 m^2 sind somit mindestens 3'513 m^2 gemeinschaftliche Spiel- und Aufenthaltsflächen bereitzustellen und im Grundbuch zu sichern. Gemäss Nachweis im Planungsbericht können rund 4000 m^2 Fläche für diese Zwecke bereitgestellt werden. Damit kann eine deutlich grössere Fläche als nach Regelbauweise angeboten werden.

Der Projektierungsspielraum für die Erdgeschosskoten (+/- 0.5m) gemäss Art. 6 Abs. 7 SNV unterstützt eine lagespezifische Positionierung der Bauten, was die gute Einordnung der Bauten in das Gelände unterstützt.

Der Gestaltungsplan sichert die qualitätsbildenden Elemente der Freiraumgestaltung stufengerecht und mit einer genügenden Verbindlichkeit.

5. Beurteilung Erschliessung und Parkierung

Die Erschliessung für den motorisierten Verkehr erfolgt ab der Bahnhofstrasse über den Chörenmattweg. Die Fahrzeuge werden im Bereich «Entrée» direkt in unterirdische Parkierungsanlagen geführt. Die südlichen Baubereiche E6 und E8 sowie O1 bis O3 der Ortsbürger- und der Einwohnergemeinde sollen alternativ über eine unterirdische Zufahrt erschlossen werden können, die durch einen Tunnel an die Musperfeldstrasse anschliesst. Der Tunnel verläuft ausserhalb des Perimeters unter der Freizeitanlage Riedacher, die ebenfalls im Eigentum der Einwohnergemeinde Berikon ist. Gemäss Planungsbericht soll diese alternative Erschliessungsvariante nach Genehmigung des Gestaltungsplans im Grundbuch als Dienstbarkeit eingetragen werden. Die Einwohnergemeinde habe sich bereit erklärt, diesen Anschluss zu gewährleiten. Die Machbarkeit der unterirdischen Erschliessung hat weitreichende Auswirkungen auf den Realisierungszeitpunkt der südlichen Baubereiche E6 und E8 sowie O1 bis O3. Wir empfehlen deshalb, die vertraglichen Regelungen rechtzeitig zu treffen.

Der Gestaltungsplan legt öffentliche und private Langsamsverkehrsverbindungen fest. Als Langsamverkehrsverbindungen werden Verbindungen für Fussgänger und Velofahrer sowie öffentliche Verbindungen und interne Zugänge verstanden. Gemäss Art. 20 Abs. 5 SNV ist die öffentliche Benützung der im Situationsplan eingezeichneten Langsamverkehrsverbindungen vor Baueingabe mittels öffentlich-rechtlicher Verträge zu sichern.
Die öffentliche Durchwegung ist für die Öffentlichkeit ein wesentlicher Mehrwert gegenüber der Regelbauweise.

Im Rahmen des ersten Baugesuchs wird ein Mobilitätskonzept mit Massnahmen zur Mobilitätsbewältigung und abgestimmt auf das regionale Mobilitätskonzept für das gesamte Areal zu erarbeiten sein (Art. 19 Abs. 2 SNV). Zudem werden abgestimmt auf die Bewohnerstruktur ausreichende Parkierungsmöglichkeiten für spezielle Nutzergruppen, für Motorräder sowie Elektrofahrzeuge mit Vorrichtungen für Ladestationen sicherzustellen sein (Art. 19 Abs. 3 SNV). Die Verpflichtungen zugunsten einer verträglichen und auf den Ort abgestimmten Mobilität werden begrüsst.

6. Fazit

Der bisherige, mehrstufige Planungsprozess mit Testplanung, Studienauftrag, Richtprojekt (Bebauung), Umgebungskonzept und verbindlichem Gestaltungsplan – immer jeweils unter Einbezug der Gemeinde Berikon – darf als vorbildlich bezeichnet werden.

Die ortsbauliche Disposition überzeugt ebenso wie die differenzierte Gestaltung der Baukörper.

Zusammen mit einer vielfältigen Nutzung und Gestaltung der Freiräume kann für die zukünftigen Bewohnerinnen und Bewohner ein attraktives Zuhause mit hoher Aufenthaltsqualität geschaffen werden.

Der Gestaltungsplan, der die planungsrechtliche und eigentümerverbindliche Grundlage für die Umsetzung des Richtprojekts (Bebauung) und des Umgebungskonzepts bildet, sichert deren Qualitäten in ausreichendem Masse.

Der Gestaltungsplan «Dorfgarten Riedacher» leistet damit einen wichtigen Beitrag zur qualitätsvollen Innenentwicklung und führt zu dem von der kantonalen Gesetzgebung geforderten siedlungs- und landschaftsgestalterisch besseren Ergebnis, als wenn das Areal abparzelliert und nach Regelbauweise überbaut, erschlossen und genutzt würde.

Planpartner AG

Heinz Beiner