

sa\_partners

Gemeinde Berikon

# Entwicklungsrichtplan (ERP) Kernzone Welschloh



GEMEINDE BERIKON



25. Mai 2023 | Informationsveranstaltung





Widen

Rudolfstetten

Berikon



# Kernteam Erarbeitung ERP



GEMEINDE BERIKON

**Petra Oggenfuss Feldgrill**

Gemeinderätin

**Daniel Roos**

Leiter Abteilung Planung und Bau

**sa\_partners**  
agentur für  
städtebau und  
planung



**Thomas Kovári**

Dr. sc. ETH Dipl. Arch. ETH SIA



**Beat Lattmann**

B.Sc. FHO in Raumplanung

# Ziele der heutigen Informationsveranstaltung

Die Teilnehmenden werden informiert über ...

... die bisherigen Planungen auf dem Perimeter;

... das Planwerk Entwicklungsrichtplan im allgemeinen;

... die Inhalte des Entwicklungsrichtplans Kernzone Welschloh;

... das weitere Vorgehen und die Mitwirkungsmöglichkeiten.



# Inhalte

- |   |  |
|---|--|
| 1. Begrüssung                                   | Petra Oggenfuss Feldgrill, Gemeinderätin |
| 2. Kurzübersicht bestehende Planungsgrundlagen  | Beat Lattmann, sa_partners               |
| 3. Der Entwicklungsrichtplan Kernzone Welschloh | Beat Lattmann, sa_partners               |
| 4. Fragen und Diskussion                        | alle                                     |
| 5. Ausblick und Verabschiedung                  | Petra Oggenfuss Feldgrill, Gemeinderätin |

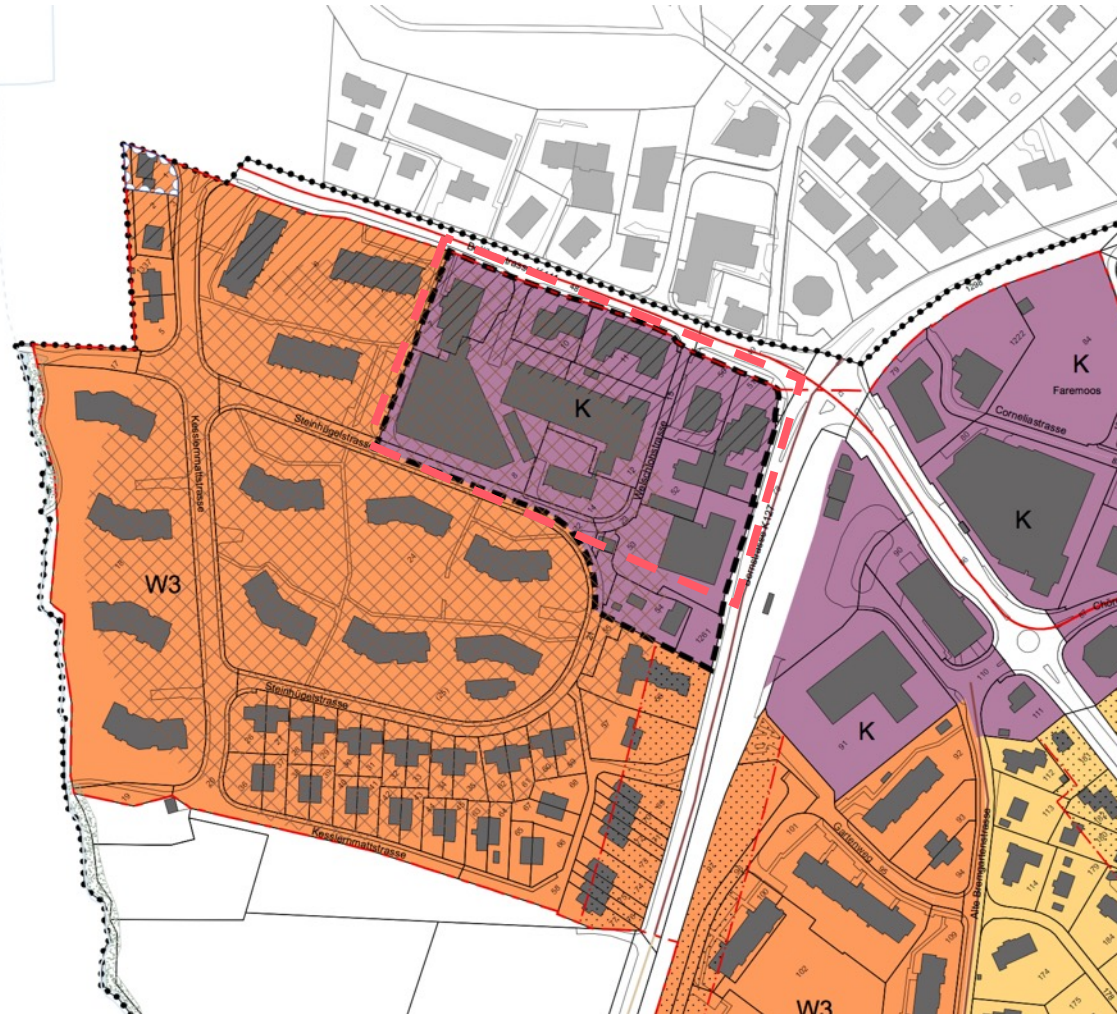




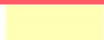










**sa\_partners**

## **2. Kurzübersicht bestehende Planungsgrundlagen**



# Bau- und Nutzungsordnung / Stand 2015



	D	Dorfzone
	K	Kernzone
	L	Landhauszone
	W2	Wohnzone 2-geschossig
	W3	Wohnzone 3-geschossig
	WG	Wohn- und Gewerbezone
	ÖBA	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen
		Bauzonengrenze
		Sondernutzungsplanpflicht
		Gestaltungsplanpflicht
		Lärmvorbelastete Gebiete
		Strassenraumgestaltung Bellikerstrasse
		Perimeter ERP



# Übersicht Planungen Perimeter Kernzone Welschloh



sa\_p

- 2014 Nutzungs- und Bebauungsstudie Mutschellen
- 2016 Regionaler Sachplan
- 2018 Städtebauliche Entwicklungsstudie
- 2019 Entwurf ERP
- seit 2019 Projekt Neuorganisation Mutschellenknoten
- 2021 Mobilitätskonzept Zentrumsentwicklung
- 2021 Masterplan Freiraum
- seit 2022 Finalisierung ERP



# 2018 | Städtebauliche Entwicklungsstudie

- Bauliche Dichte & Höhenentwicklung
- Freiraum und öffentliche Räume
- Nutzungsstruktur und Nutzungsverteilung
- Umgang mit dem Gebäudebestand
- Vernetzung, Erschliessung und Parkierung





# 2018 | Städtebauliche Entwicklungsstudie

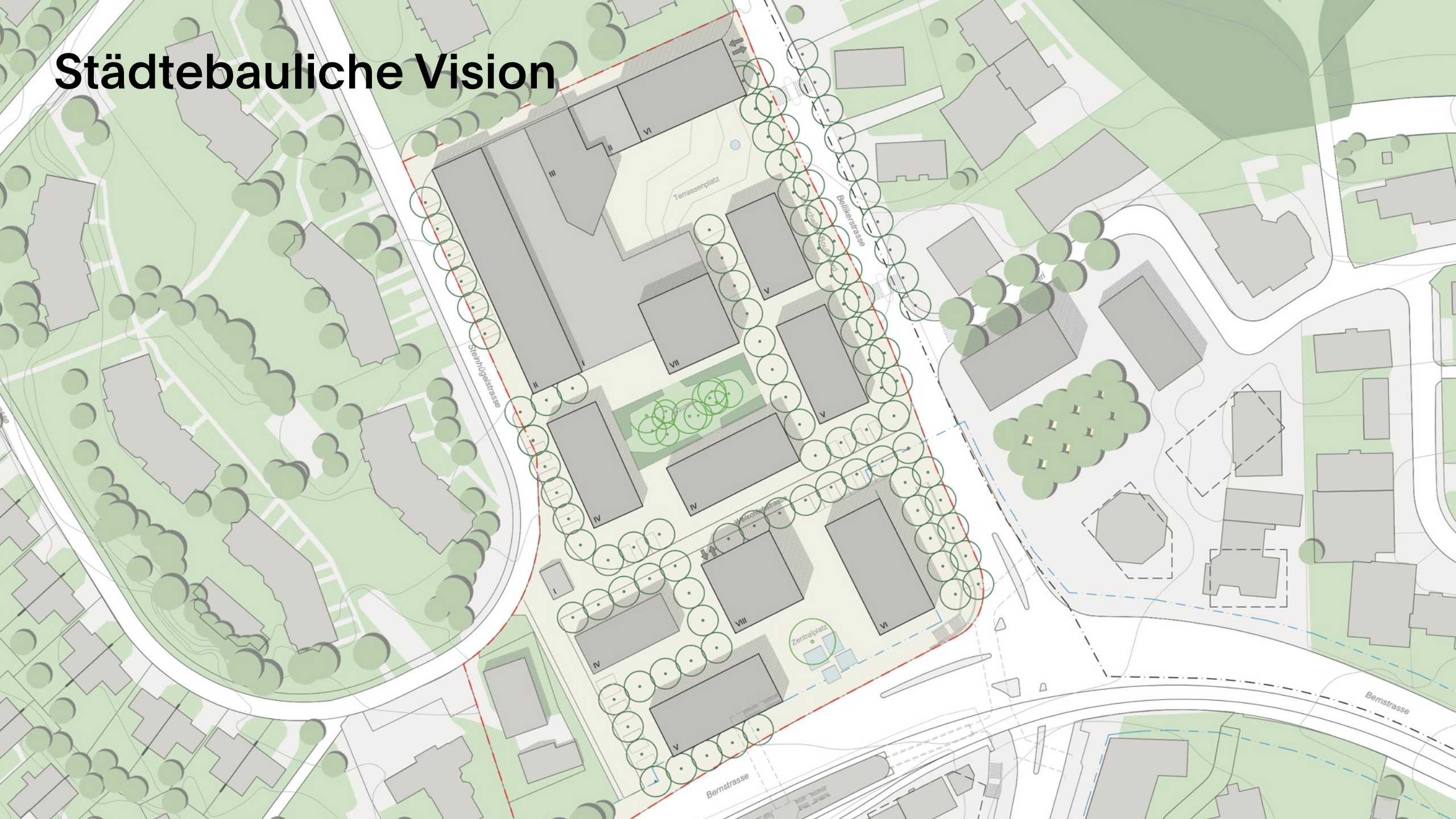


→ **Integrale Planungsaufgabe**  
Städtebau / Architektur / Landschaft /  
Verkehr / Kanton / Gemeinde /  
Grundeigentümer

- Homogene Baustruktur mit  
Punktbauten (kleiner Fussabdruck)
- Städtebauliche Akzentuierungen
- «Freiraumteppich»
- 3 autonome Plätze
- Hohe Durchlässigkeit für Fuss- und  
Veloverkehr
- 1. und 2. Bautiefe hoher  
Öffentlichkeitsgrad (insb. EG)

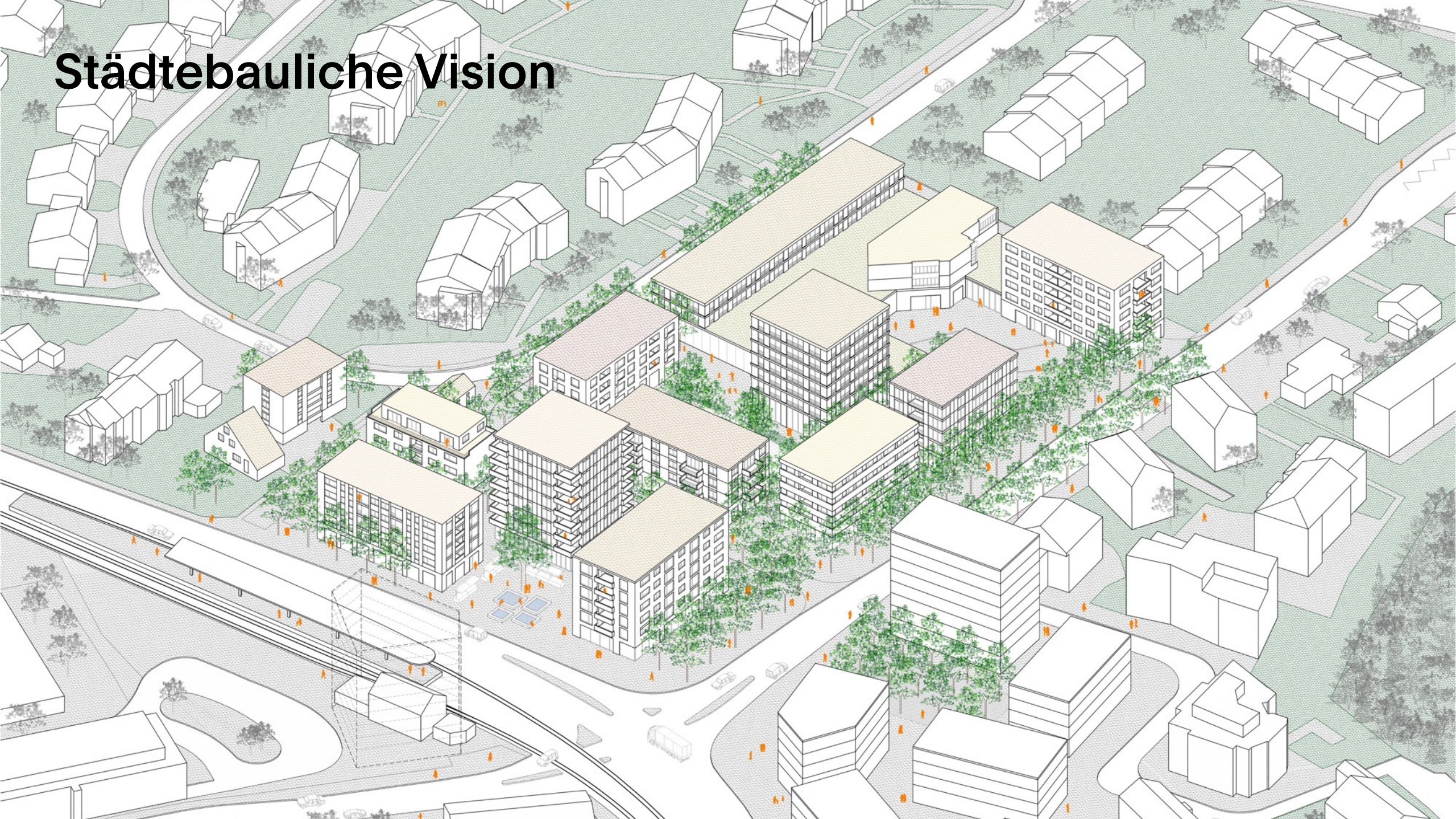


# Städtebauliche Vision





# Städtebauliche Vision

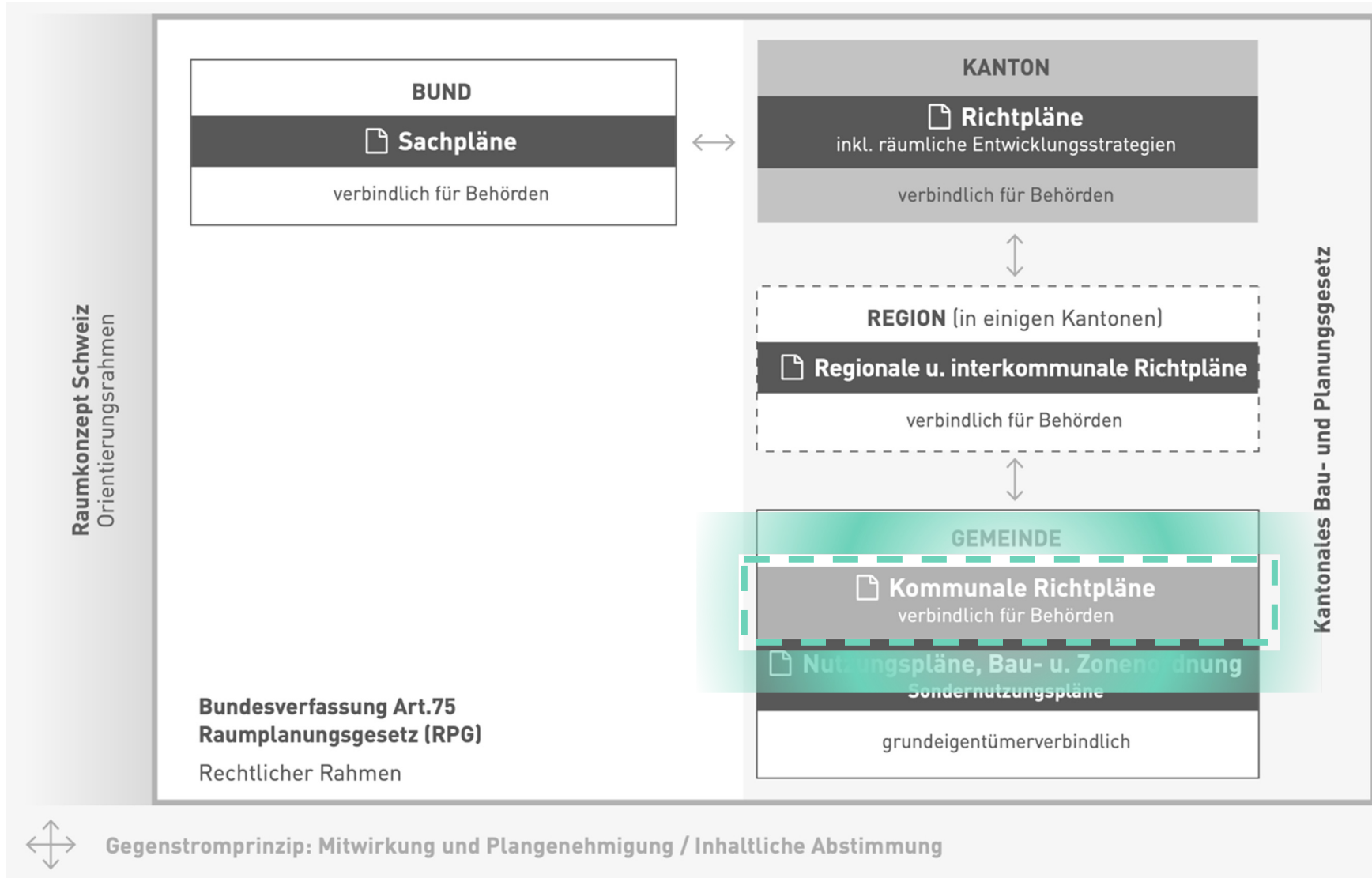




**sa\_partners**

## **3. Der Entwicklungsrichtplan Kernzone Welschloh**

# Einordnung Planwerk Entwicklungsrichtplan (ERP)



**Der ERP ist ...**

... ein kommunaler Richtplan.

... für die kommunalen Behörden für die nachfolgenden Planungen wegleitend.



# Zweck ERP

Der Entwicklungsrichtplan (ERP) «Kernzone Welschloh (Berikon)» bezweckt die **Sicherstellung einer koordinierten und qualitativen Entwicklung** von **Wohnraum** sowie **publikumsorientierter Nutzungen** im Planungsgebiet. Er basiert auf der städtebaulichen Entwicklungsstudie Kernzone Welschloh und überführt die wichtigsten Eckwerte derselben in **behördenverbindliche Festlegungen**. [Auszug Kap. 1.2 ERP]





# Themen ERP

**Städtebau ,  
Nutzungen und  
Freiräume**

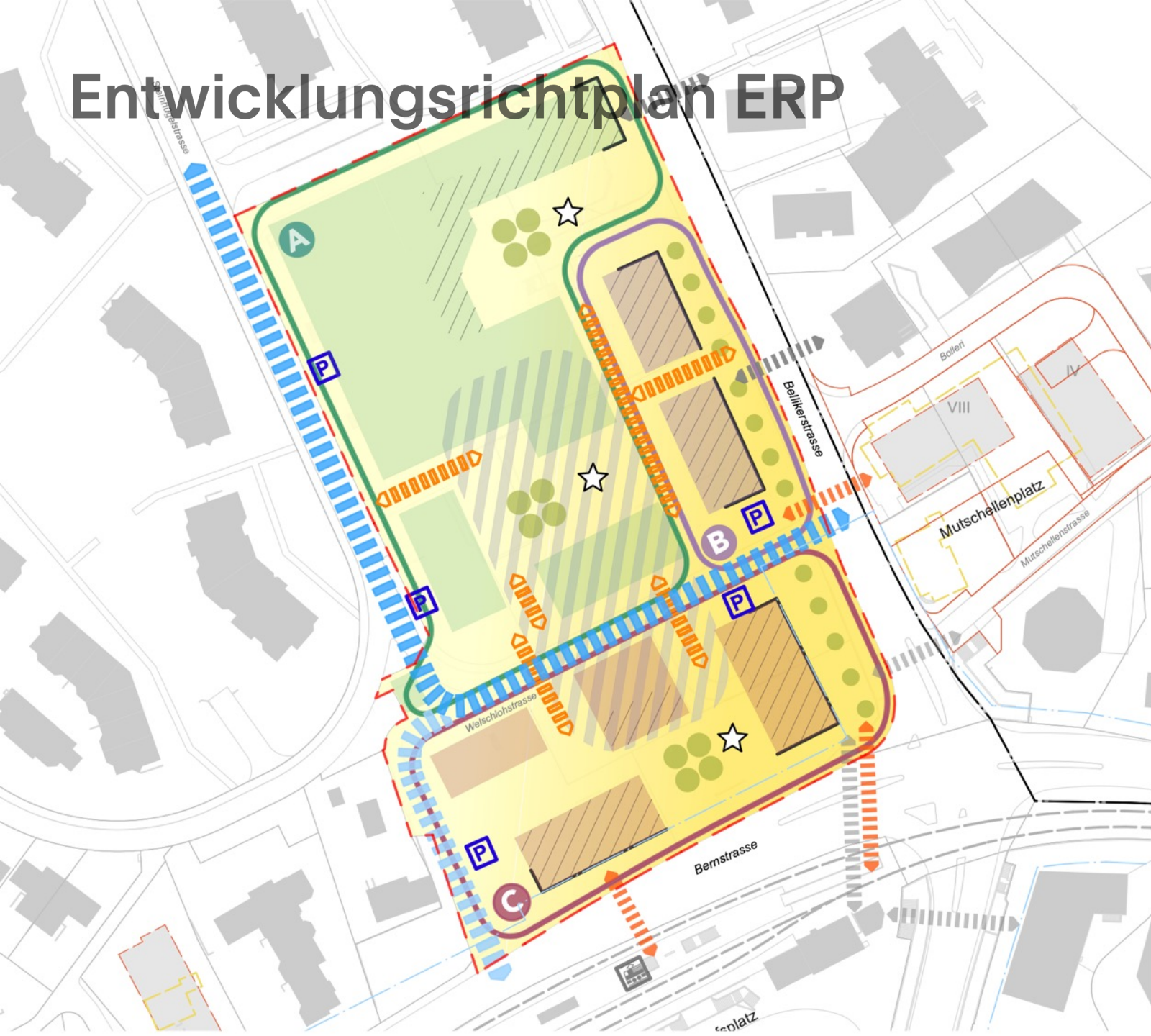
**Verkehr und  
Erschliessung**

**Umwelt und  
Energie**

**Etappierung**

**Kommunikation  
und Qualitäts-  
sicherung**

# Entwicklungsrichtplan ERP



## TEILGEBIETE

- Teilgebiet A
- Teilgebiet B
- Teilgebiet C

## STÄDTEBAU UND FREIRAUM

- Baukörper Teilgebiete A/B/C
- Öffentlicher Stadtboden / Gradient der Öffentlichkeit
- Bereich für höhere Bauten
- Publikumsorientierte Erdgeschossnutzung
- Raumkante
- ☆ Gestaltungsschwerpunkt
- Platz
- Promenade

## VERKEHR UND MOBILITÄT

- Erschliessung MIV
- Raumsicherung Erschliessung MIV
- Besucherparkplätze
- Durchlässigkeit Fussverkehr
- Mögliche Querungsmöglichkeit Fussgänger (ober- oder unterirdisch)

## ORIENTIERENDER INHALT

- Gebäude bestehend / projektiert
- Gebäude Abbruch projektiert
- Parzellen bestehend / projektiert
- Bahnhof
- Fussgängerverbindung (ober-/unterirdisch)
- Trassesicherung Verkehrsinfrastrukturen langfristig<sup>1</sup>
- Gemeindegrenze
- Perimeter

ERP Kernzc

<sup>1</sup>Gemäss regionalem Sachplan Zentrumsentwicklung Mutschellen, 06.04.2016



# Perimeter und Parzellenstruktur



## TEILGEBIETE

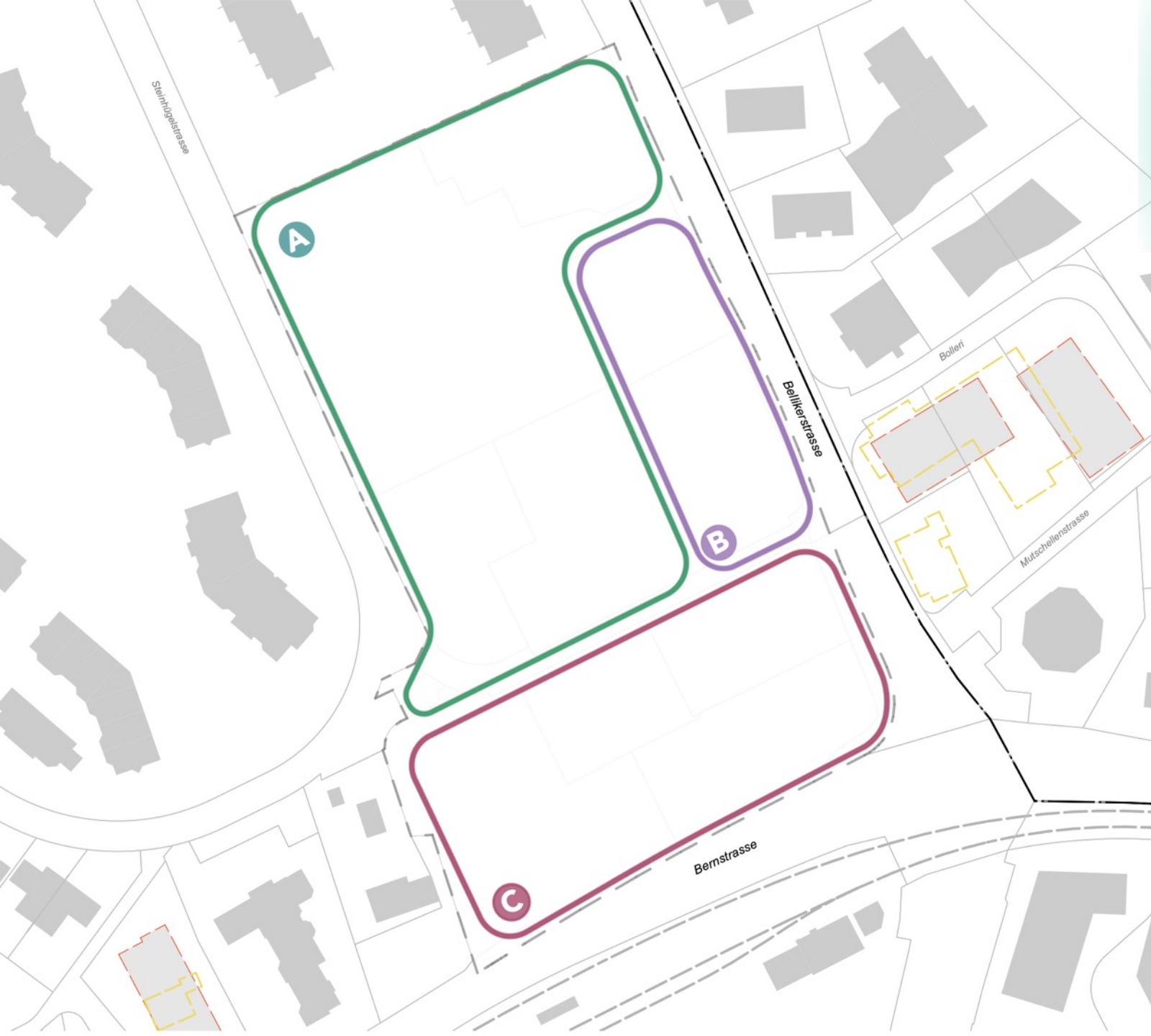
- Teilgebiet A
- Teilgebiet B
- Teilgebiet C

## STÄDTEBAU UND FREIRAUM

- Baukörper Teilgebiete A/B/C
- Öffentlicher Stadtboden / Gradient der Öffentlichkeit
- Bereich für höhere Bauten
- Publikumsorientierte Erdgeschossnutzung
- Raumkante
- Gestaltungsschwerpunkt
- Platz
- Promenade

## VERKEHR UND MOBILITÄT









- Erschliessung MIV
- Raumsicherung Erschliessung MIV
- Besucherparkplätze
- Durchlässigkeit Fussverkehr
- Mögliche Querungsmöglichkeit Fussgänger (ober oder unterirdisch)








## TEILGEBIETE

-  Teilgebiet A
-  Teilgebiet B
-  Teilgebiet C

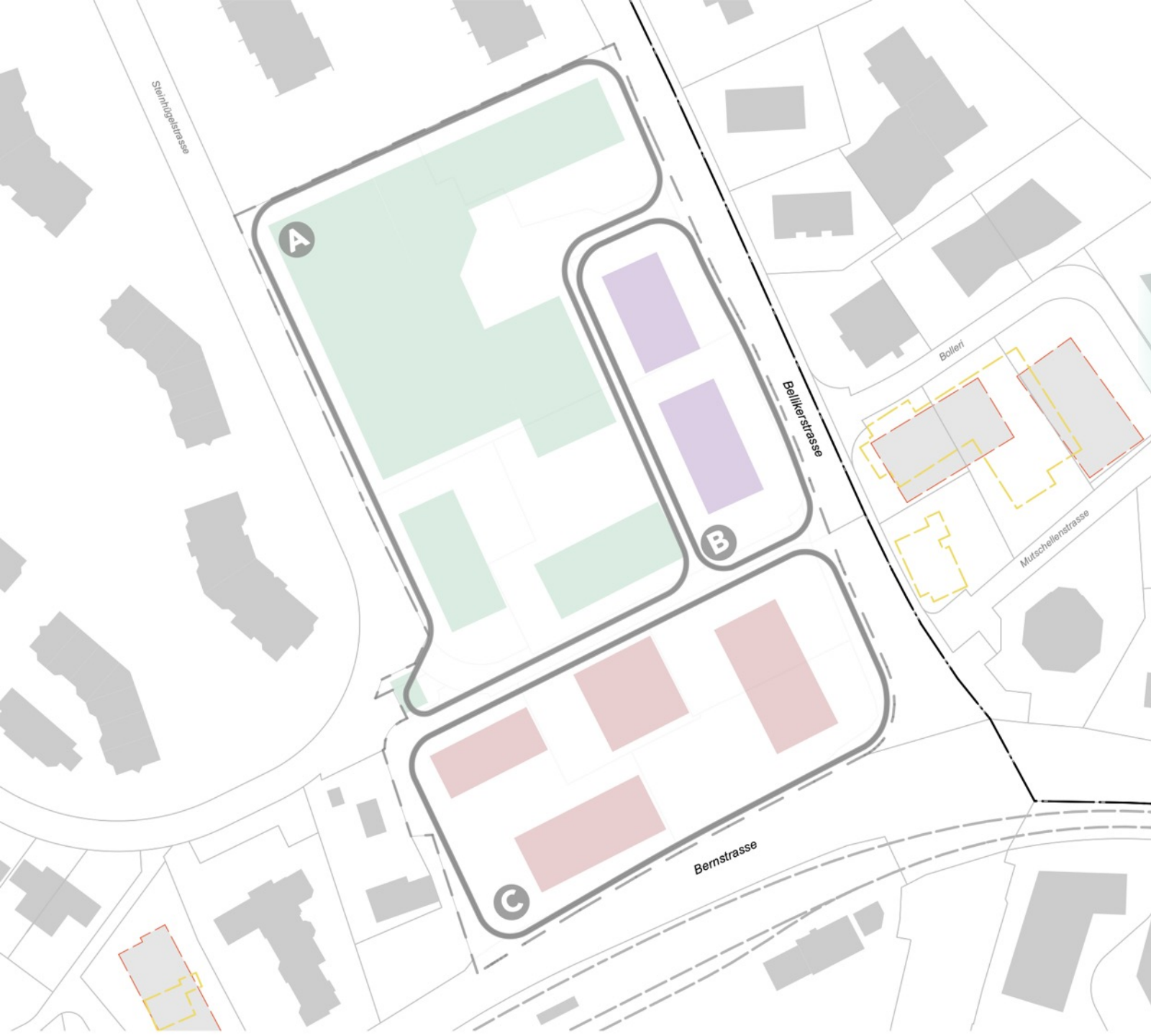
## STÄDTEBAU UND FREIRAUM

-  Baukörper Teilgebiete A/B/C
-  Öffentlicher Stadtboden / Gradient der Öffentlichkeit
-  Bereich für höhere Bauten
-  Publikumsorientierte Erdgeschossnutzung
-  Raumkante
-  Gestaltungsschwerpunkt
-  Platz
-  Promenade

## VERKEHR UND MOBILITÄT

-  Erschliessung MIV
-  Raumsicherung Erschliessung MIV
-  Besucherparkplätze
-  Durchlässigkeit Fussverkehr
-  Mögliche Querungsmöglichkeit Fussgänger (ober oder unterirdisch)





**TEILGEBIETE**

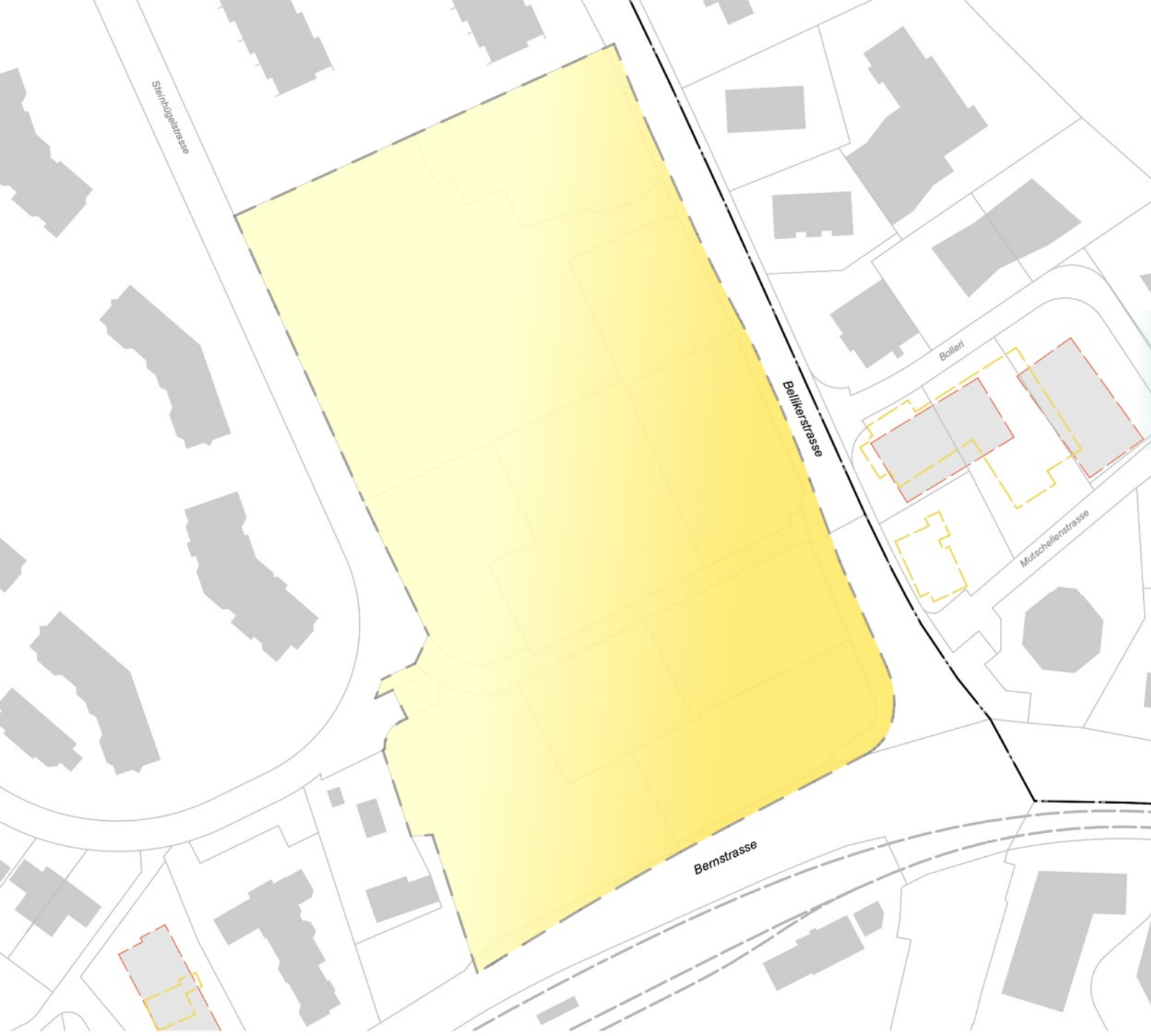
- Teilgebiet A
- Teilgebiet B
- Teilgebiet C

**STÄDTEBAU UND FREIRAUM**

- Baukörper Teilgebiete A/B/C
- Öffentlicher Stadtboden / Gradient der Öffentlichkeit
- Bereich für höhere Bauten
- Publikumsorientierte Erdgeschossnutzung
- Raumkante
- ☆ Gestaltungsschwerpunkt
- Platz
- Promenade

**VERKEHR UND MOBILITÄT**




- ||||| Erschliessung MIV
- ||||| Raumsicherung Erschliessung MIV
- P Besucherparkplätze
- <|||||> Durchlässigkeit Fussverkehr
- <|||||> Mögliche Querungsmöglichkeit Fussgänger (ober oder unterirdisch)








TEILGEBIETE






-  Teilgebiet A
-  Teilgebiet B
-  Teilgebiet C

STÄDTEBAU UND FREIRAUM

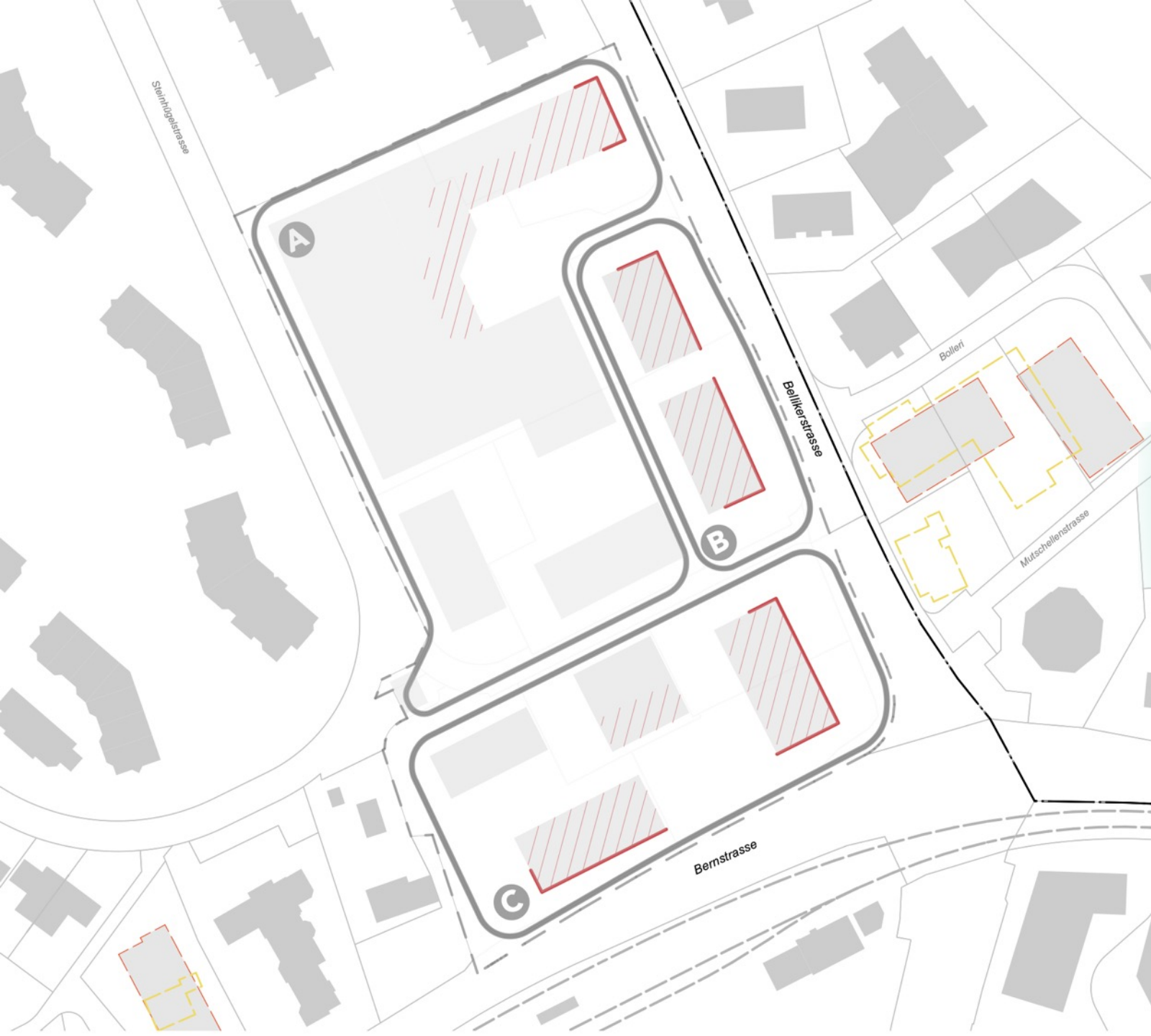
-  Balkkörper Teilgebiete A/B/C
-  Öffentlicher Stadtboden / Gradient der Öffentlichkeit
-  Bereich für höhere Bauten

-  Publikumsorientierte Erdgeschossnutzung
-  Raumkante
-  Gestaltungsschwerpunkt
-  Platz
-  Promenade

VERKEHR UND MOBILITÄT

-  Erschliessung MIV
-  Raumsicherung Erschliessung MIV
-  Besucherparkplätze
-  Durchlässigkeit Fussverkehr
-  Mögliche Querungsmöglichkeit Fussgänger (ober oder unterirdisch)










**TEILGEBIETE**

-  Teilgebiet A
-  Teilgebiet B
-  Teilgebiet C






**STÄDTEBAU UND FREIRAUM**

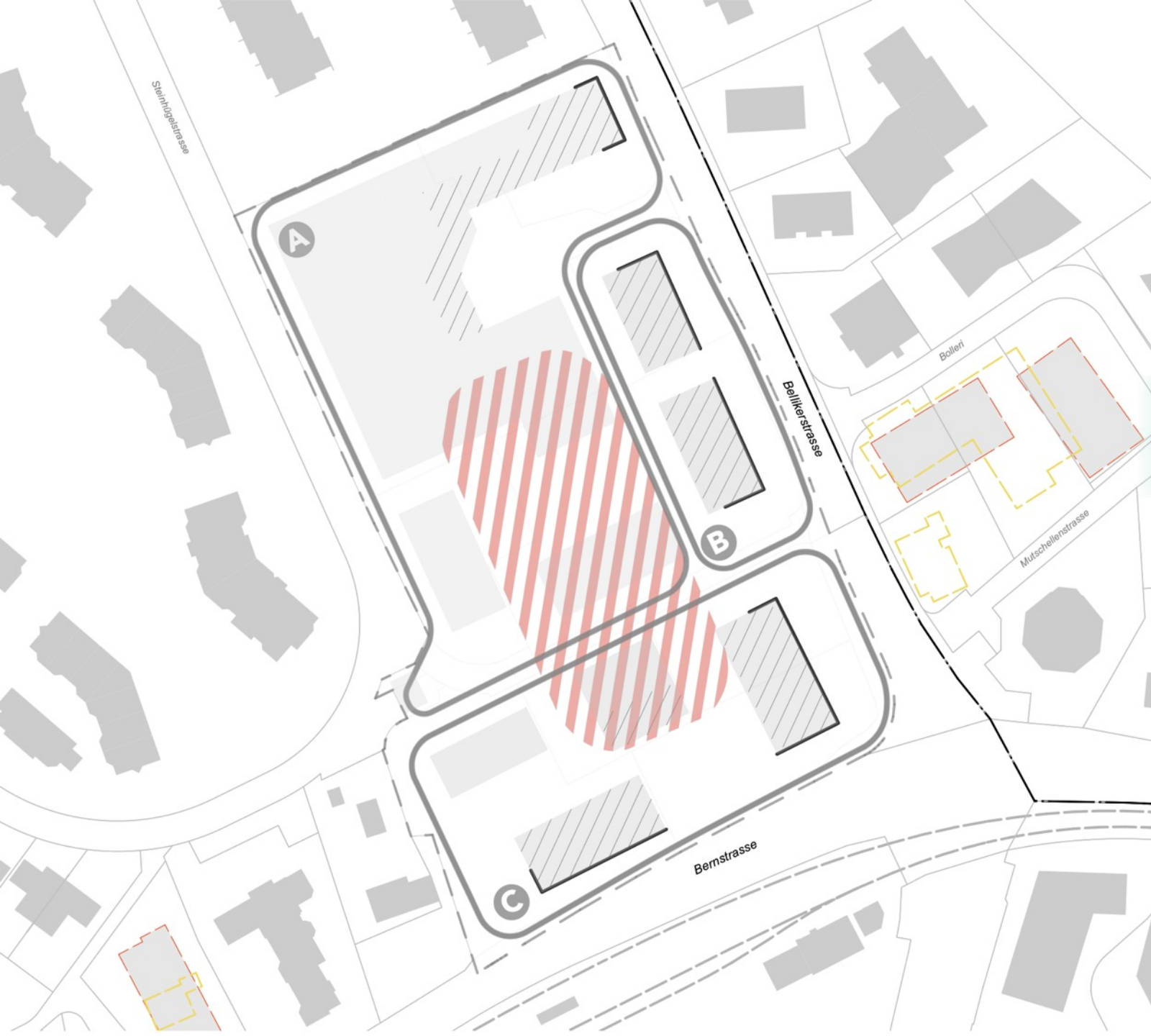
-  Baukörper Teilgebiete A/B/C
-  Öffentlicher Stadtboden / Gradient der Öffentlichkeit
-  Bereich für höhere Bauten

-  Publikumsorientierte Erdgeschossnutzung
-  Raumkante

-  Gestaltungsschwerpunkt
-  Platz
-  Promenade

**VERKEHR UND MOBILITÄT**

-  Erschliessung MIV
-  Raumsicherung Erschliessung MIV
-  Besucherparkplätze
-  Durchlässigkeit Fussverkehr
-  Mögliche Querungsmöglichkeit Fussgänger (ober oder unterirdisch)



TEILGEBIETE

- Teilgebiet A
- Teilgebiet B
- Teilgebiet C

STÄDTEBAU UND FREIRAUM

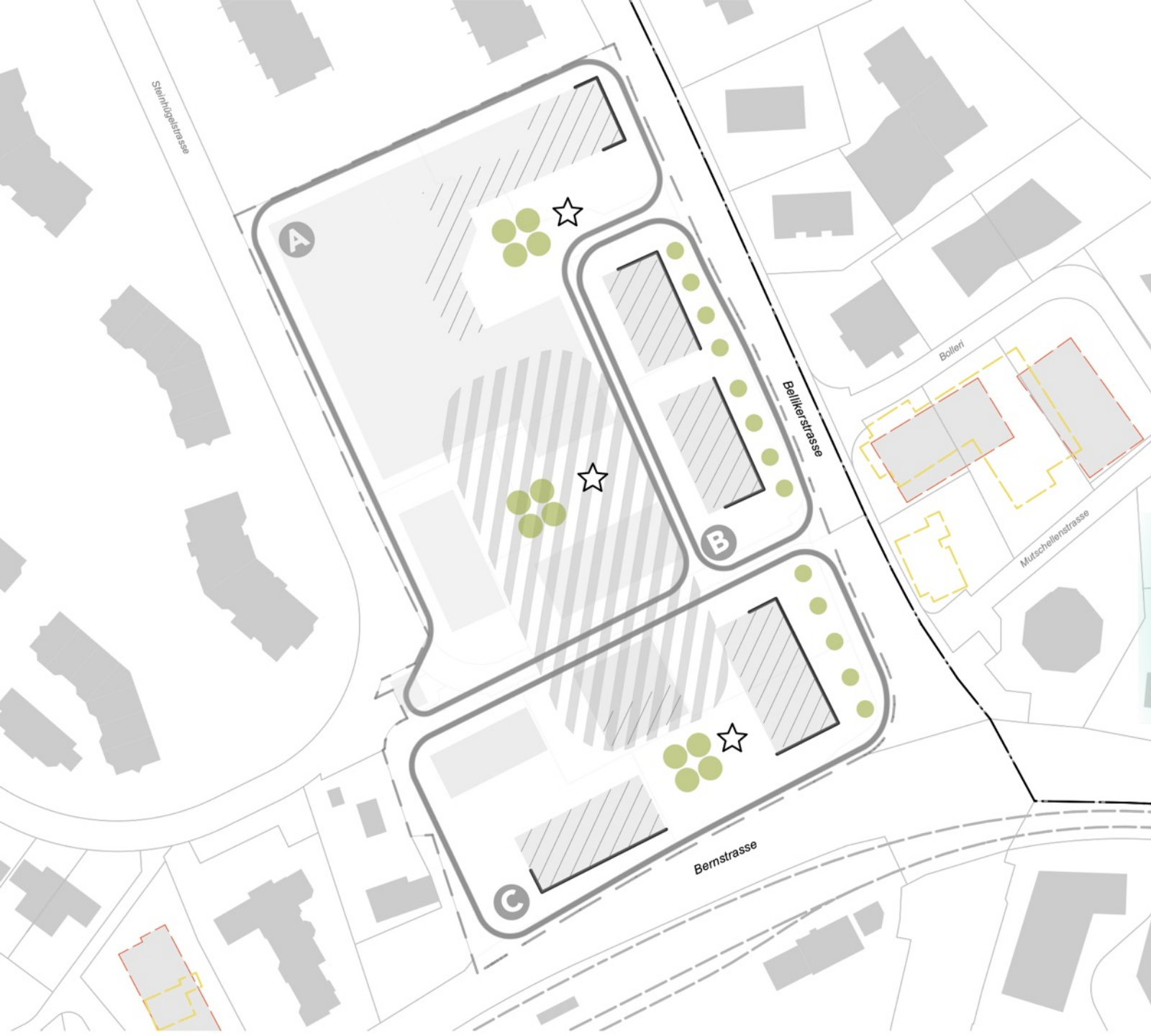
- Baukörper Teilgebiete A/B/C
- Öffentlicher Stadtboden /  
Gradient der Öffentlichkeit
- Bereich für höhere Bauten
- Publikumsorientierte Erdgeschossnutzung

- Raumkante
- ☆ Gestaltungsschwerpunkt
- Platz
- Promenade

VERKEHR UND MOBILITÄT

- Erschliessung MIV
- Raumsicherung Erschliessung MIV
- P Besucherparkplätze
- Durchlässigkeit Fussverkehr
- Mögliche Querungsmöglichkeit  
Fussgänger (ober oder unterirdisch)





TEILGEBIETE

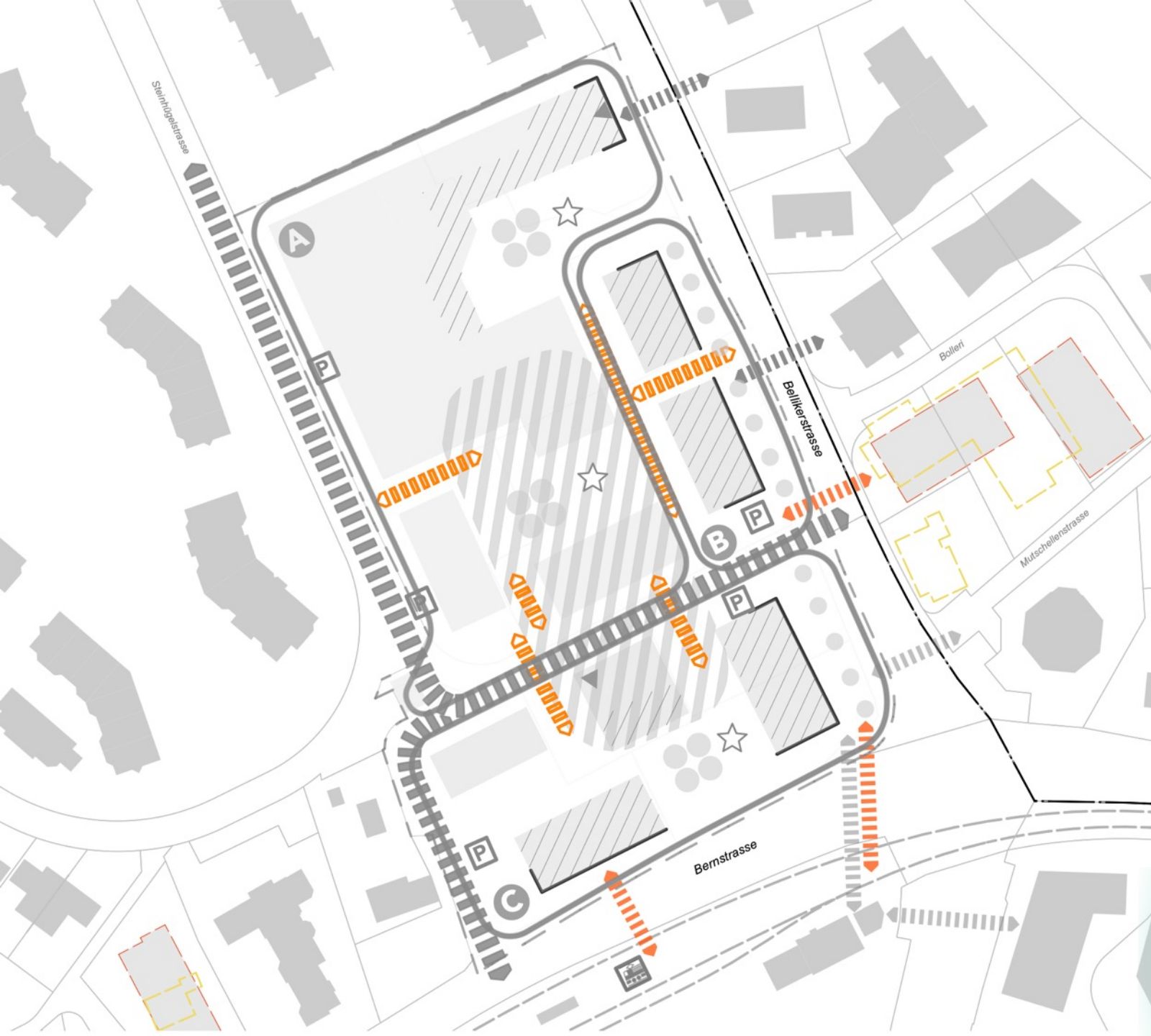
- Teilgebiet A
- Teilgebiet B
- Teilgebiet C

STÄDTEBAU UND FREIRAUM

- Baukörper Teilgebiete A/B/C
- Öffentlicher Stadtboden / Gradient der Öffentlichkeit
- Bereich für höhere Bauten
- Publikumsorientierte Erdgeschossnutzung
- Raumkante
- ☆ Gestaltungsschwerpunkt
- Platz
- Promenade

VERKEHR UND MOBILITÄT

- Erschliessung MIV
- Raumsicherung Erschliessung MIV
- P Besucherparkplätze
- Durchlässigkeit Fussverkehr
- Mögliche Querungsmöglichkeit Fussgänger (ober oder unterirdisch)



TEILGEBIETE

- Teilgebiet A
- Teilgebiet B
- Teilgebiet C

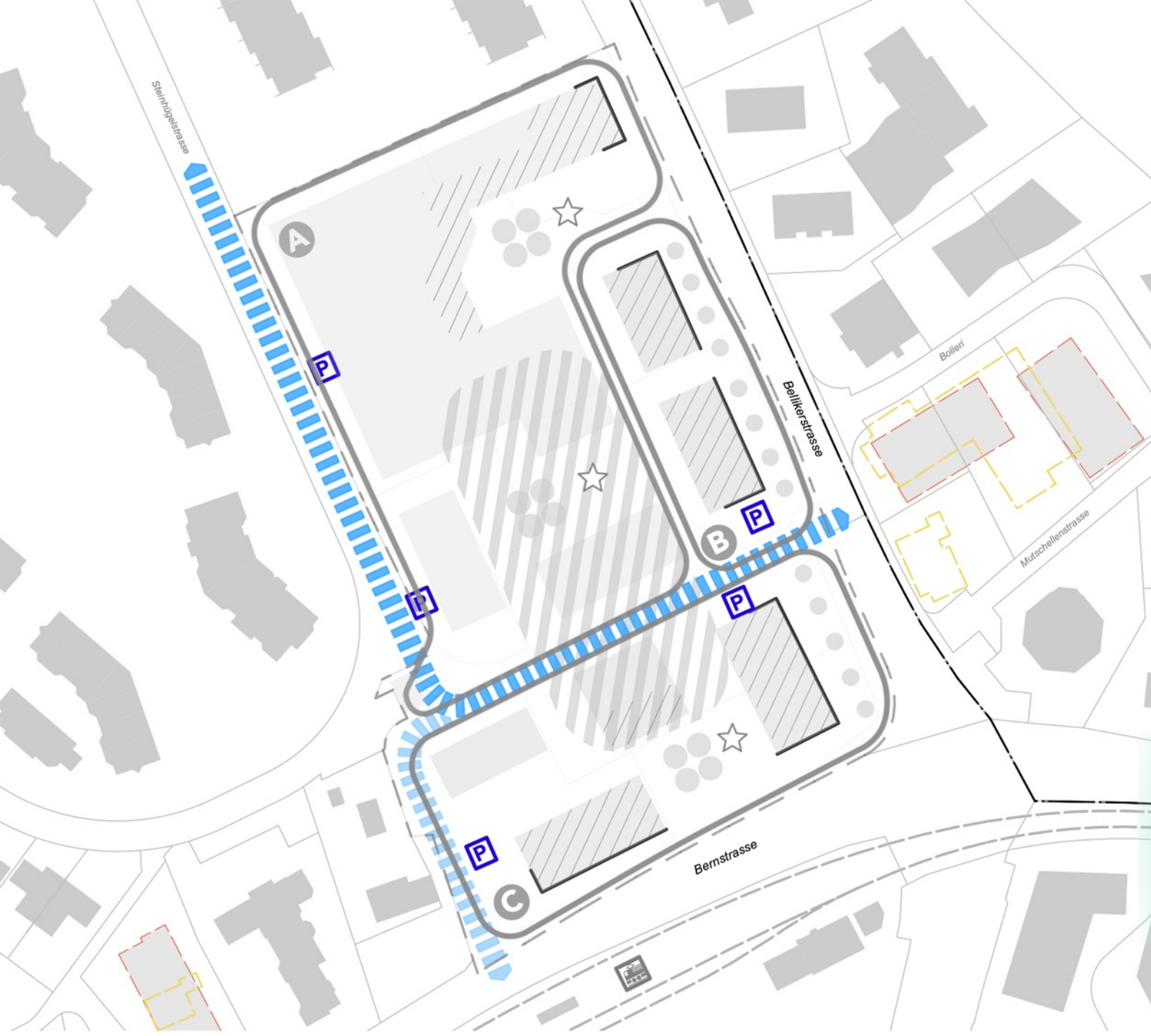
STÄDTEBAU UND FREIRAUM

- Baukörper Teilgebiete A/B/C
- Öffentlicher Stadtboden / Gradient der Öffentlichkeit
- Bereich für höhere Bauten
- Publikumsorientierte Erdgeschossnutzung
- Raumkante
- ☆ Gestaltungsschwerpunkt
- Platz
- Promenade

VERKEHR UND MOBILITÄT

- Erschliessung MIV
- Raumsicherung Erschliessung MIV
- P Besucherparkplätze
- Durchlässigkeit Fussverkehr
- Mögliche Querungsmöglichkeit Fussgänger (ober oder unterirdisch)





TEILGEBIETE

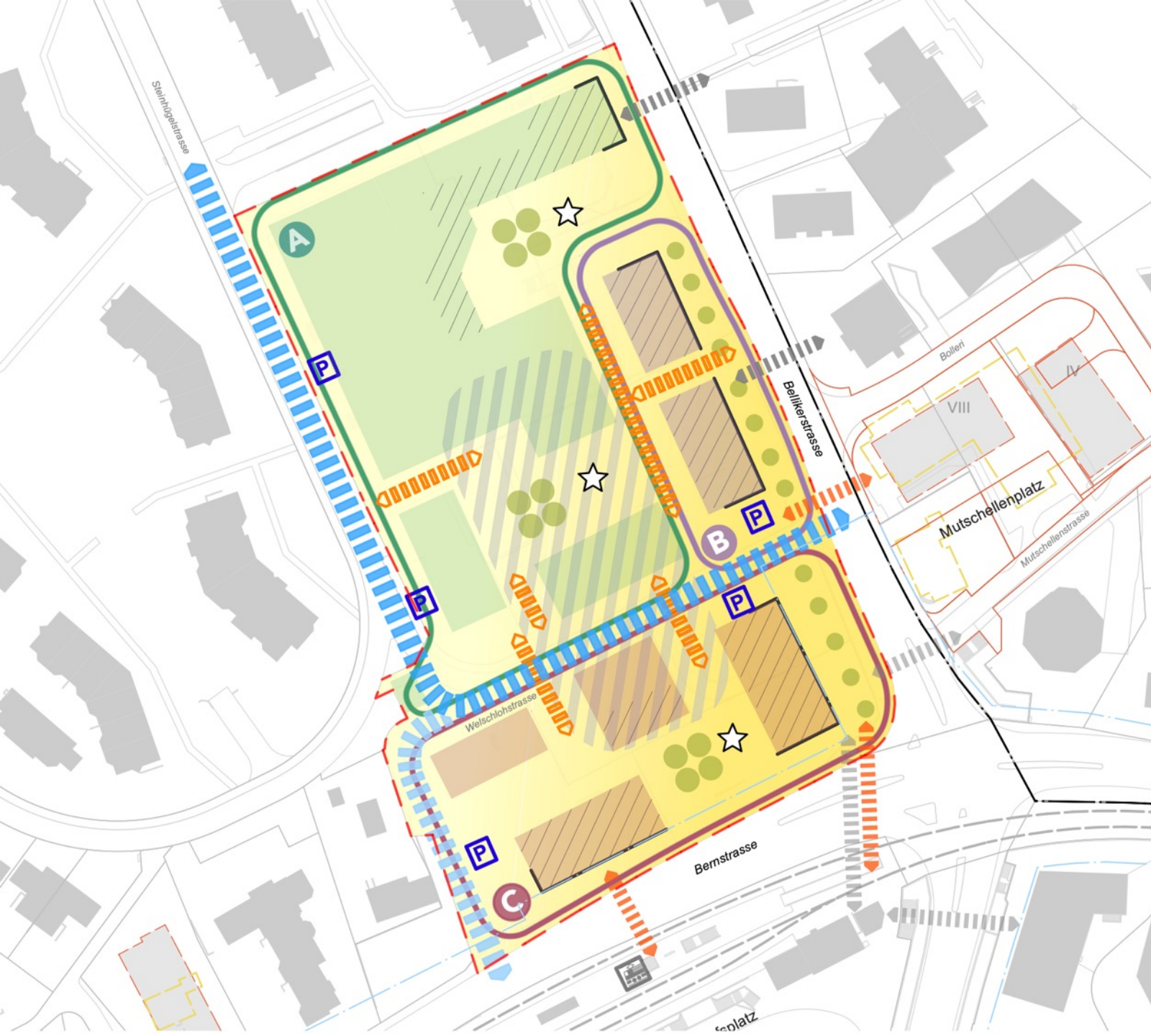
- Teilgebiet A
- Teilgebiet B
- Teilgebiet C

STÄDTEBAU UND FREIRAUM

- Baukörper Teilgebiete A/B/C
- Öffentlicher Stadtboden / Gradient der Öffentlichkeit
- Bereich für höhere Bauten
- Publikumsorientierte Erdgeschossnutzung
- Raumkante
- ☆ Gestaltungsschwerpunkt
- Platz
- Promenade

VERKEHR UND MOBILITÄT

- Erschliessung MIV
- Raumsicherung Erschliessung MIV
- P Besucherparkplätze
- Durchlässigkeit Fussverkehr
- Mögliche Querungsmöglichkeit Fussgänger (ober oder unterirdisch)



TEILGEBIETE

- Teilgebiet A
- Teilgebiet B
- Teilgebiet C

STÄDTEBAU UND FREIRAUM

- Baukörper Teilgebiete A/B/C
- Öffentlicher Stadtboden / Gradient der Öffentlichkeit
- Bereich für höhere Bauten
- Publikumsorientierte Erdgeschossnutzung
- Raumkante
- ☆ Gestaltungsschwerpunkt
- Platz
- Promenade

VERKEHR UND MOBILITÄT

- Erschliessung MIV
- Raumsicherung Erschliessung MIV
- P Besucherparkplätze
- Durchlässigkeit Fussverkehr
- Mögliche Querungsmöglichkeit Fussgänger (ober oder unterirdisch)



# Auszug Kerninhalte ERP

## Städtebau , Nutzungen und Freiräume

AZ 0.9 - 1.6

Hochpunkte mit bis zu 8 Vollgeschossen

Attraktiver Nutzungsmix

Mindestwohnanteil 70 %

3 öffentliche Plätze

## Verkehr und Erschliessung

Unterirdische Sammelgaragen

Durchlässigkeit für Fuss- und Veloverkehr sicherstellen

Abstimmung mit übergeordneter Entwicklung

Verkehrsinfrastruktur

# Auszug Kerninhalte ERP

## Umwelt und Energie

Reduktion versiegelte Oberflächen  
Lärmschutz durch Architektur und Städtebau  
Siedlungsökologische und -  
klimatische Massnahmen  
zwingend

## Etappierung

Grundeigentümer-  
übergreifende Abstimmung  
Gesamtentwicklung

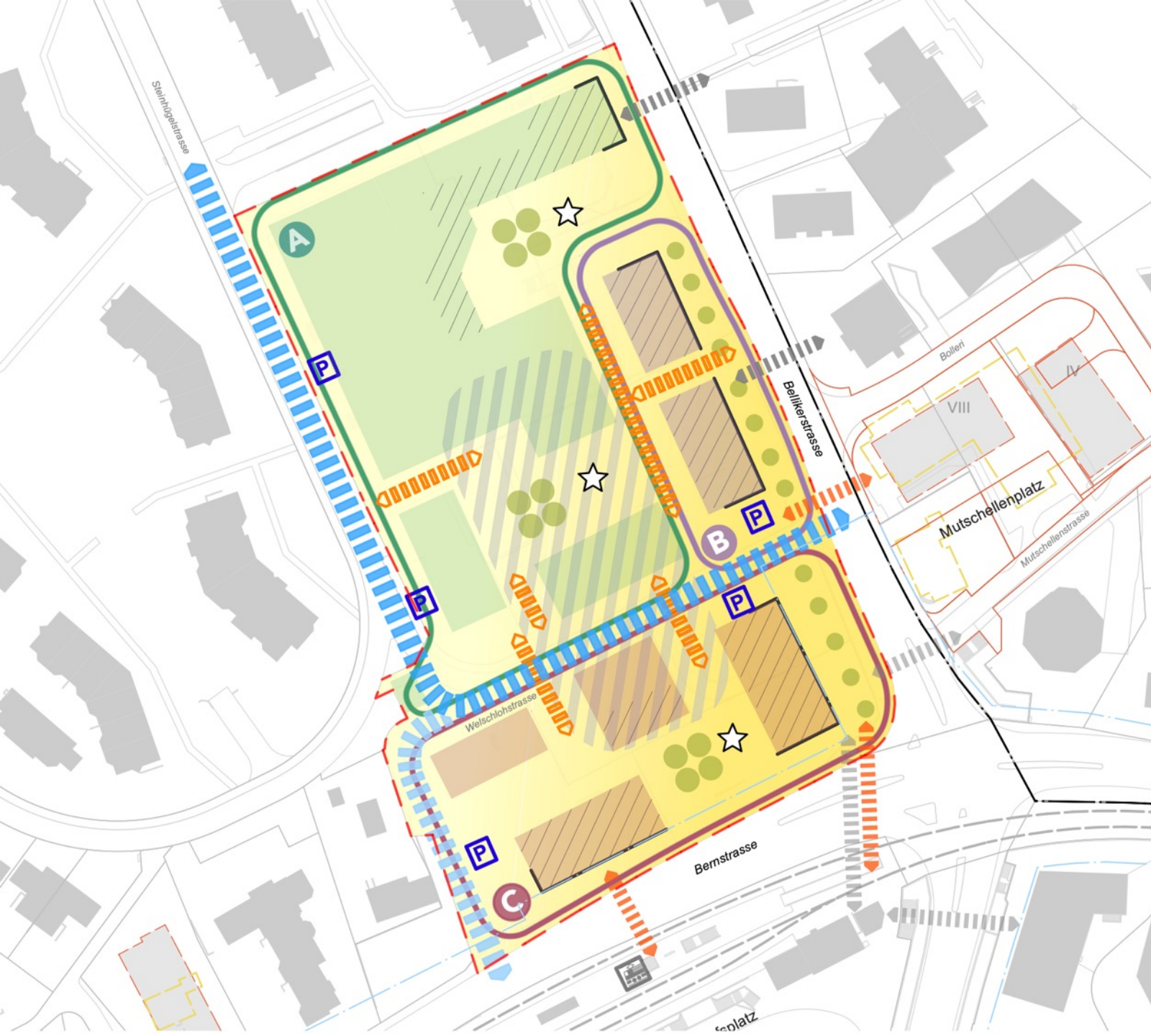
## Kommunikation und Qualitäts- sicherung

Begleitung durch Fachgremium  
QS-Verfahren insb. bei höhere  
Bauten und ortsbaulichen Akzente



**sa\_partners**

## **4. Diskussion und Fragen**



TEILGEBIETE

- Teilgebiet A
- Teilgebiet B
- Teilgebiet C

STÄDTEBAU UND FREIRAUM

- Baukörper Teilgebiete A/B/C
- Öffentlicher Stadtboden / Gradient der Öffentlichkeit
- Bereich für höhere Bauten
- Publikumsorientierte Erdgeschossnutzung
- Raumkante
- ☆ Gestaltungsschwerpunkt
- Platz
- Promenade

VERKEHR UND MOBILITÄT

- Erschliessung MIV
- Raumsicherung Erschliessung MIV
- P Besucherparkplätze
- Durchlässigkeit Fussverkehr
- Mögliche Querungsmöglichkeit Fussgänger (ober oder unterirdisch)



# Städtebauliche Vision

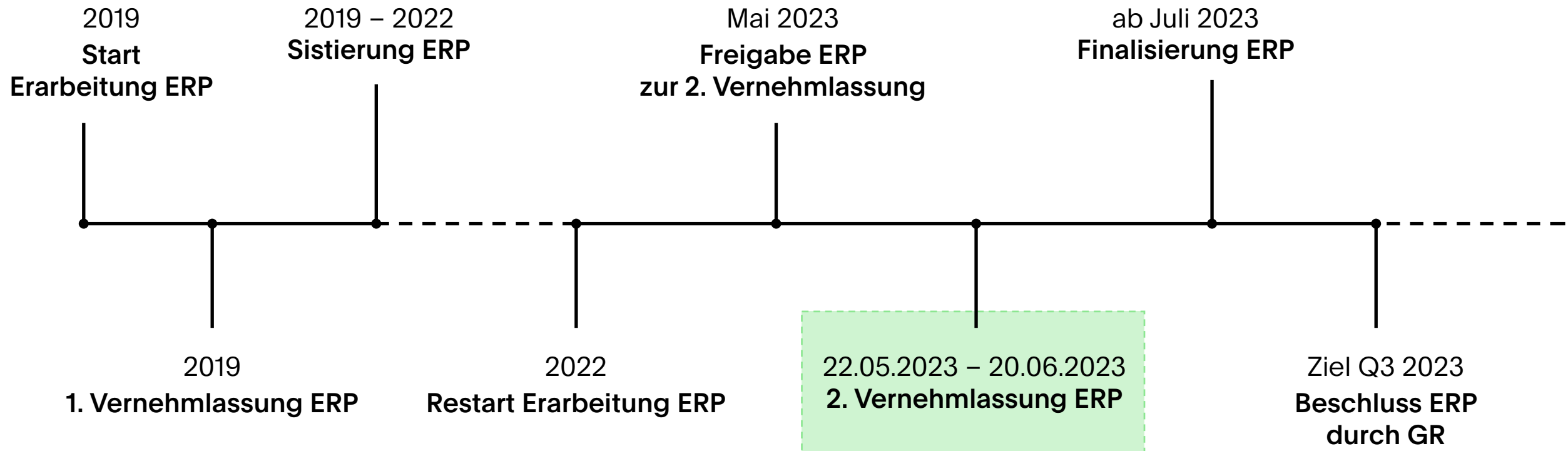


**sa\_partners**

## **5. Ausblick und Verabschiedung**



# Übersicht Gesamtprozess ERP









**sa\_partners**  
**sagt danke!**



**GEMEINDE BERIKON**

sa\_partners GmbH  
Dufourstrasse 95  
CH-8008 Zürich

+ 41 44 515 25 20  
info@sapartners.ch  
sapartners.ch