

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.

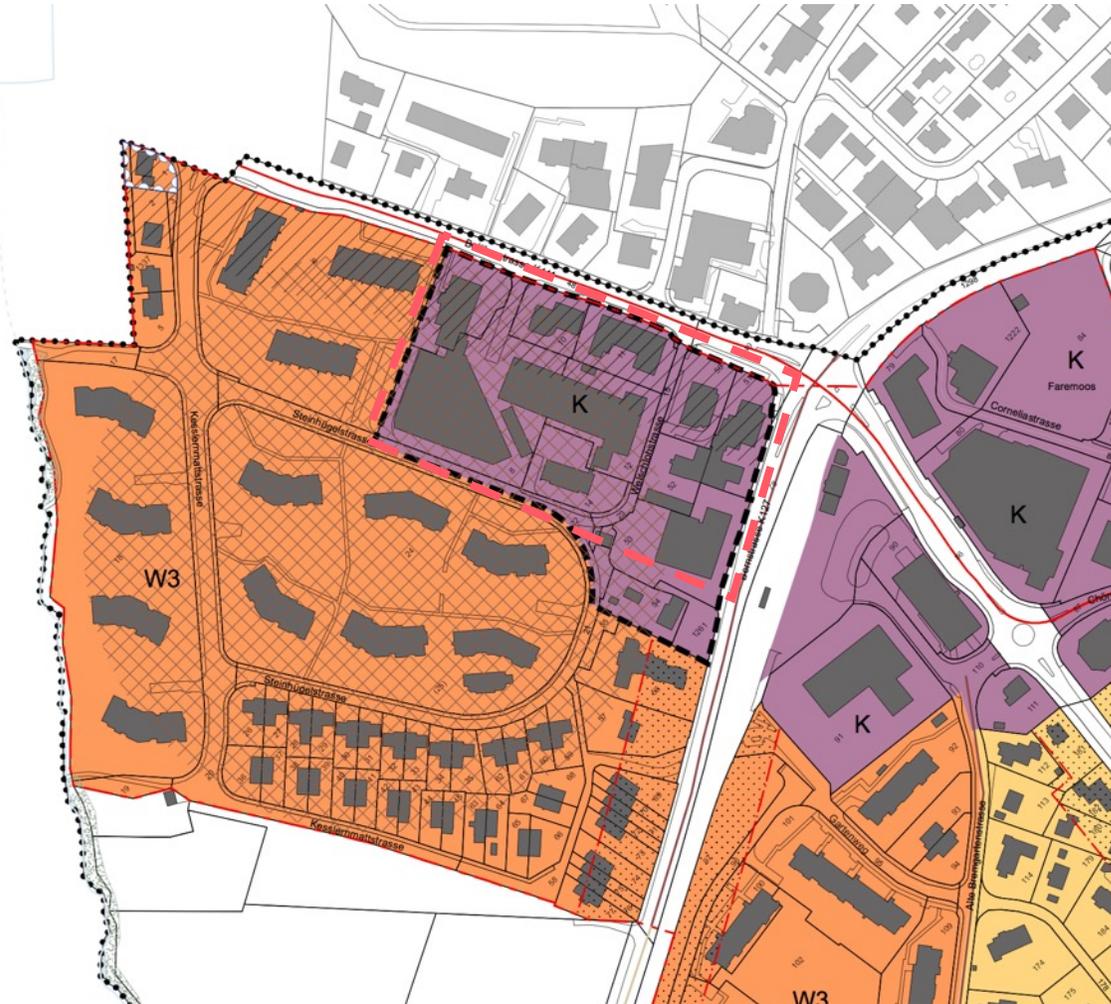
Inhalte

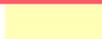
- | | |
|---|--|
| 1. Begrüssung | Petra Oggenfuss Feldgrill, Gemeinderätin |
| 2. Kurzübersicht bestehende Planungsgrundlagen | Beat Lattmann, sa_partners |
| 3. Der Entwicklungsrichtplan Kernzone Welschloh | Beat Lattmann, sa_partners |
| 4. Fragen und Diskussion | alle |
| 5. Ausblick und Verabschiedung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



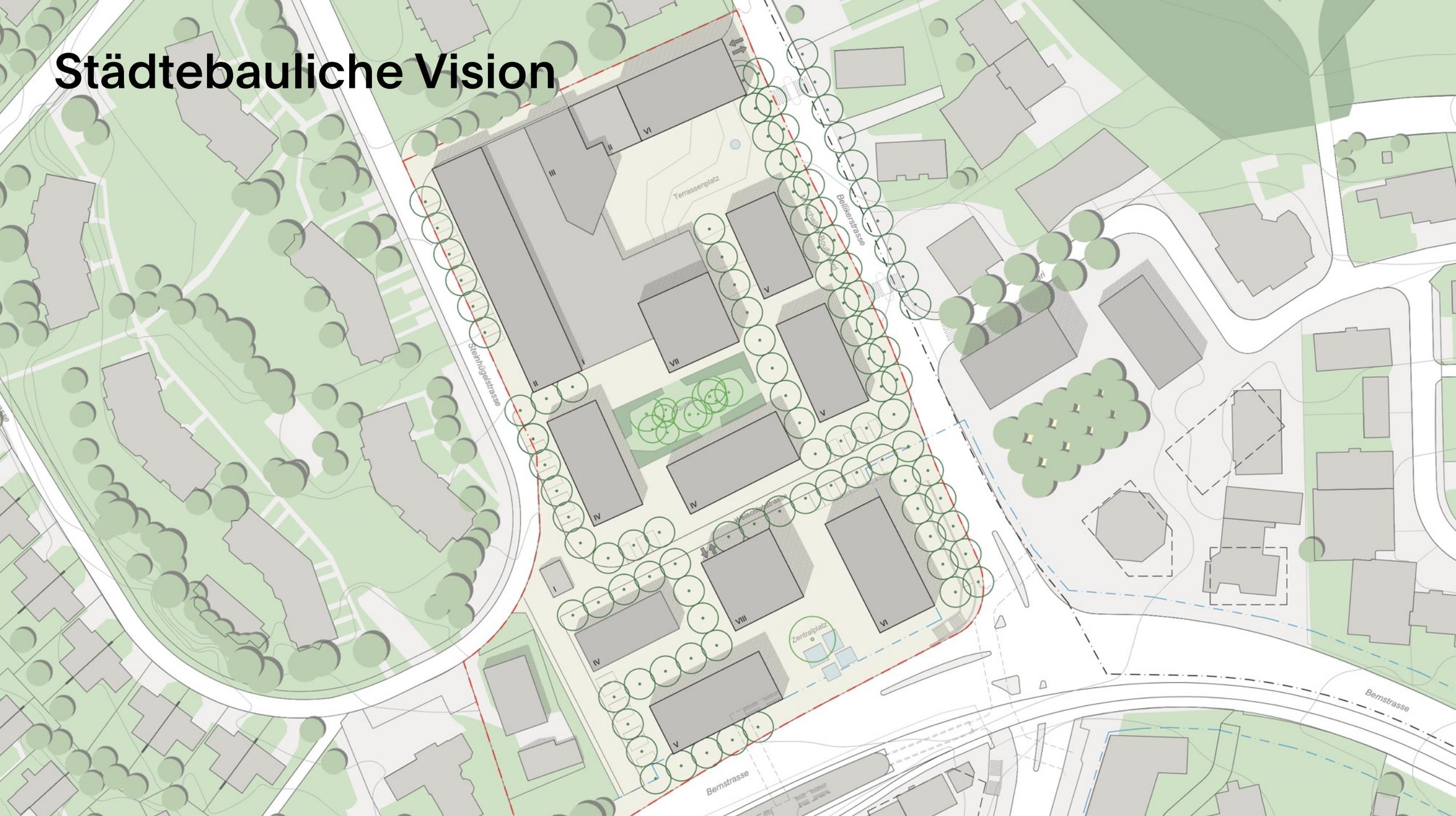
2018 | Städtebauliche Entwicklungsstudie



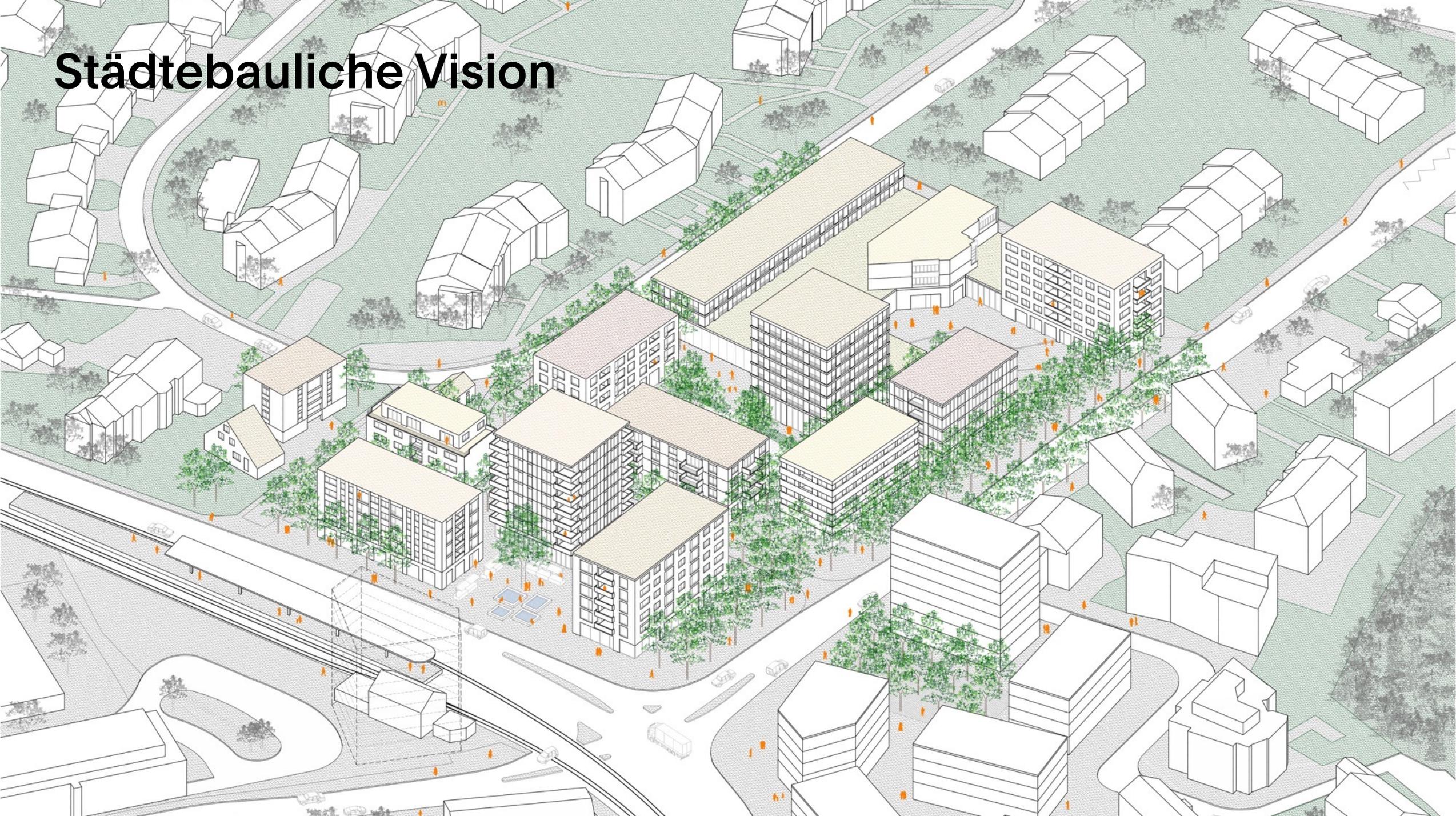
→ **Integrale Planungsaufgabe**
Städtebau / Architektur / Landschaft /
Verkehr / Kanton / Gemeinde /
Grundeigentümer

- 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



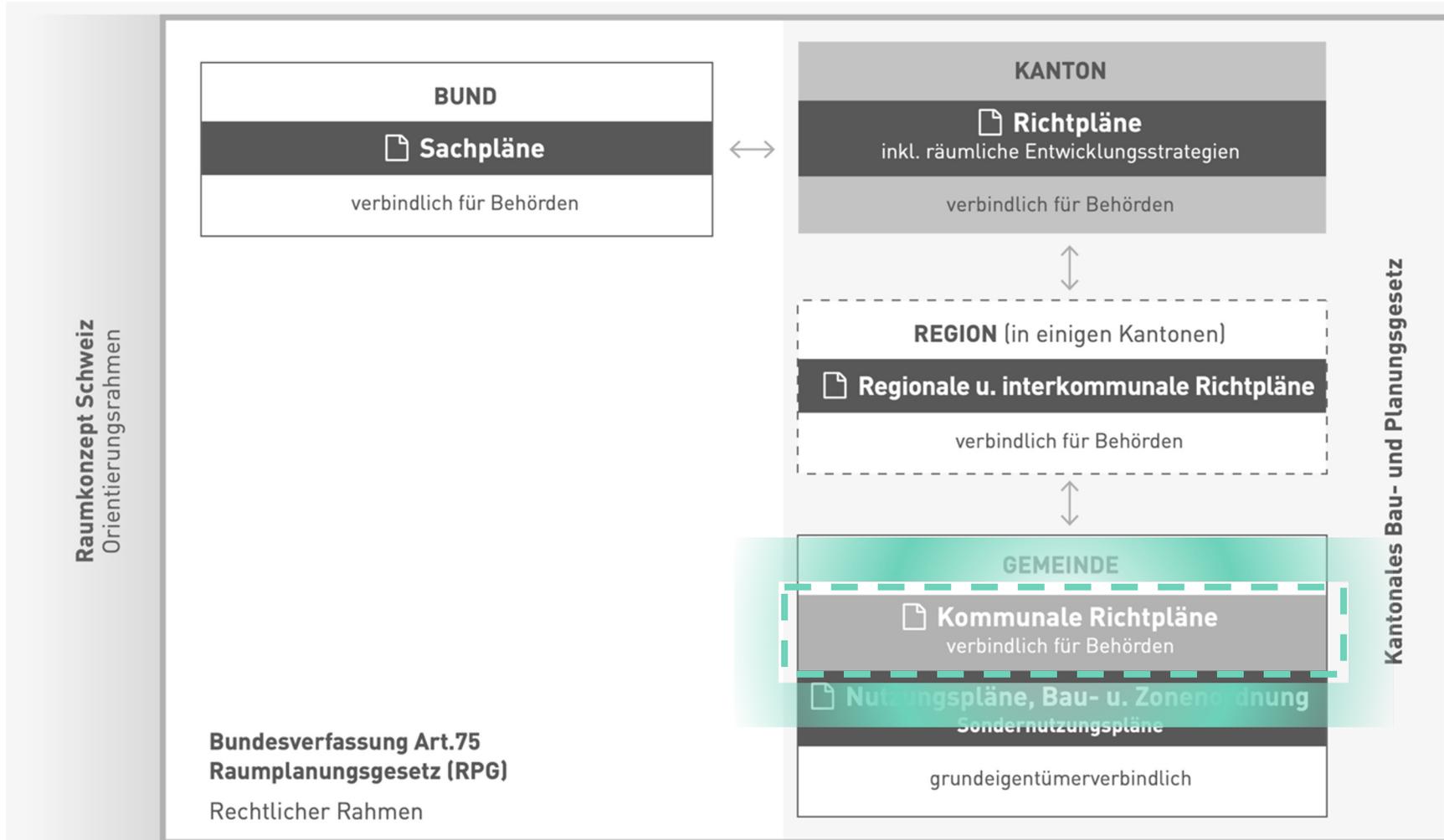
Städtebauliche Vision



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.



Gegenstromprinzip: Mitwirkung und Plangenehmigung / Inhaltliche Abstimmung

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]

Erläuterungsbericht & Richtplantext | Richtplankarte

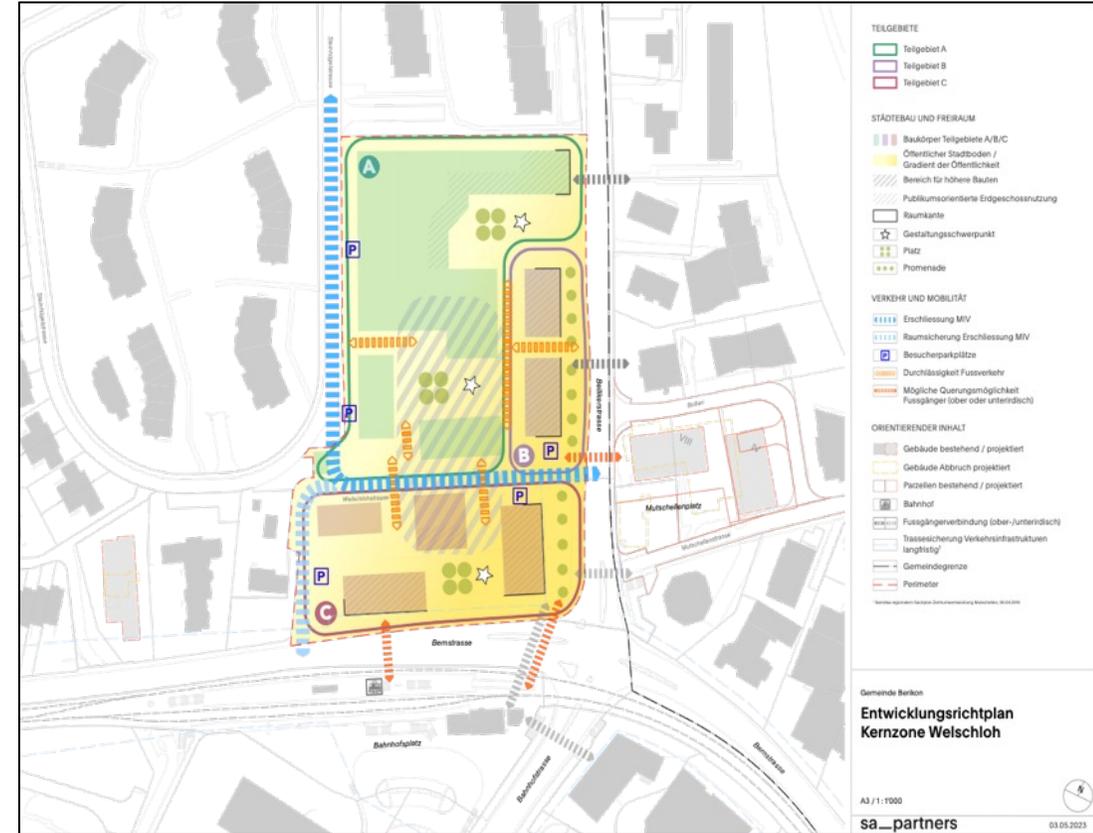
Orientierende
Inhalte

Verbindliche
Inhalte

sa_partners
Gemeinde Berikon
Entwicklungs-
richtplan
Kernzone
Welschloh

Entwicklungsrichtplan zur baulichen
Entwicklung der Kernzone Welschloh

3. Mai 2023 | Version z. Hd. Mitwirkung



Themen ERP

**Städtebau ,
Nutzungen und
Freiräume**

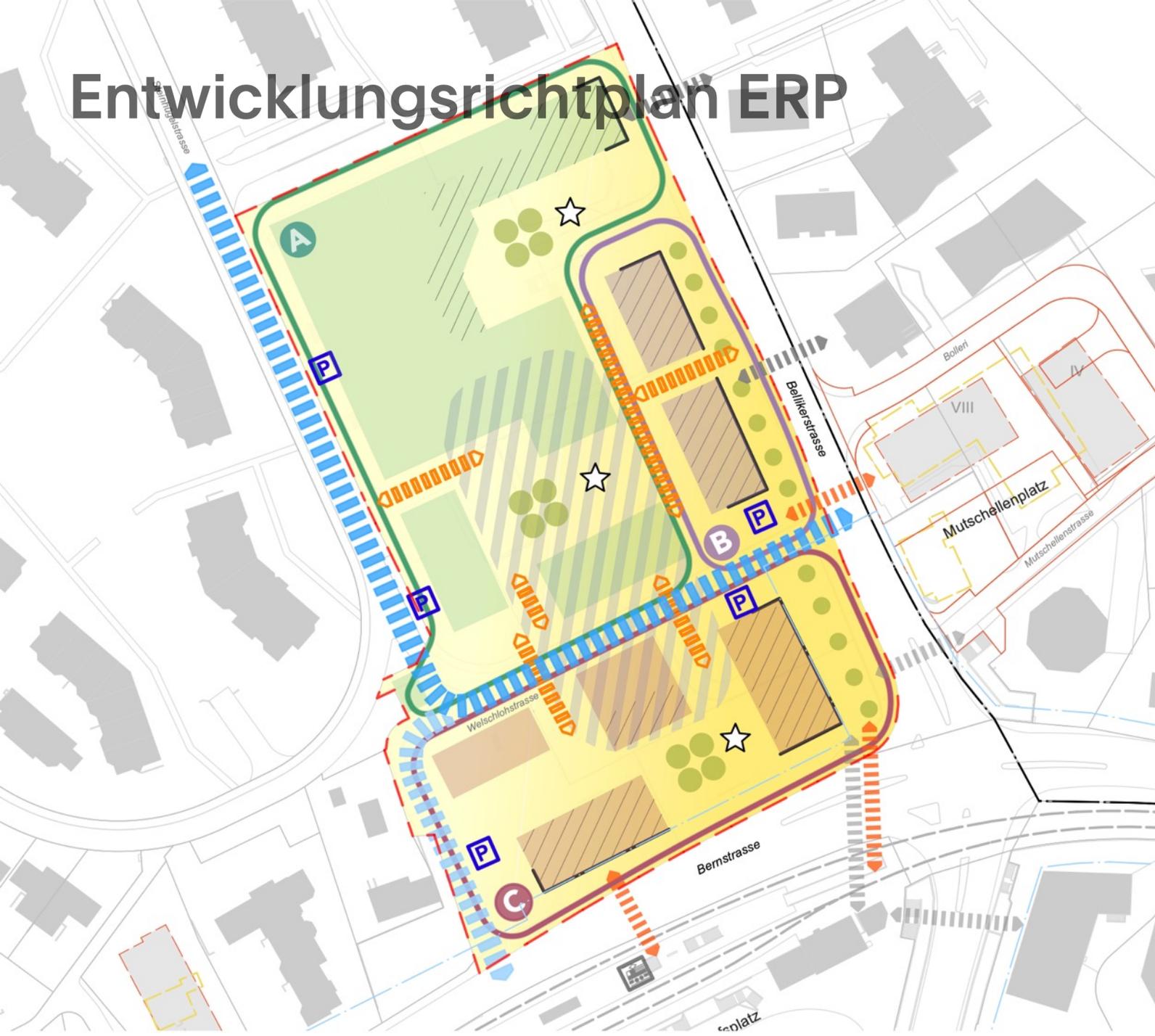
**Verkehr und
Erschliessung**

**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
- P 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 langfristig¹
- Gemeindegrenze
- Perimeter

ERP Kernzc

¹Gemäss regionalem Sachplan Zentrumsentwicklung Mutschellen, 06.04.2016

Perimeter und Parzellenstruktur



TEILGEBIETE

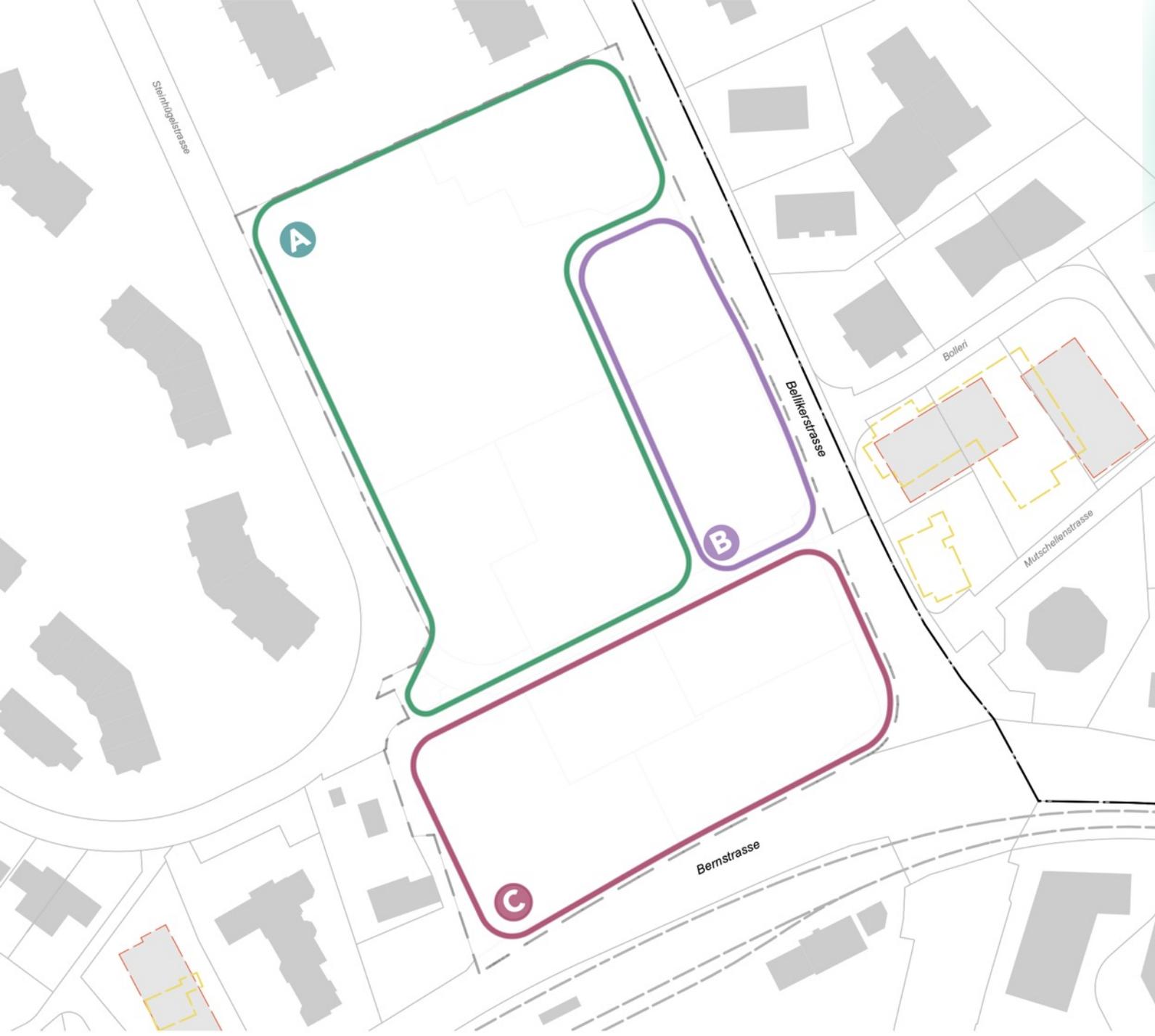
- Teilgebiet A
- Teilgebiet B
- Teilgebiet C

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

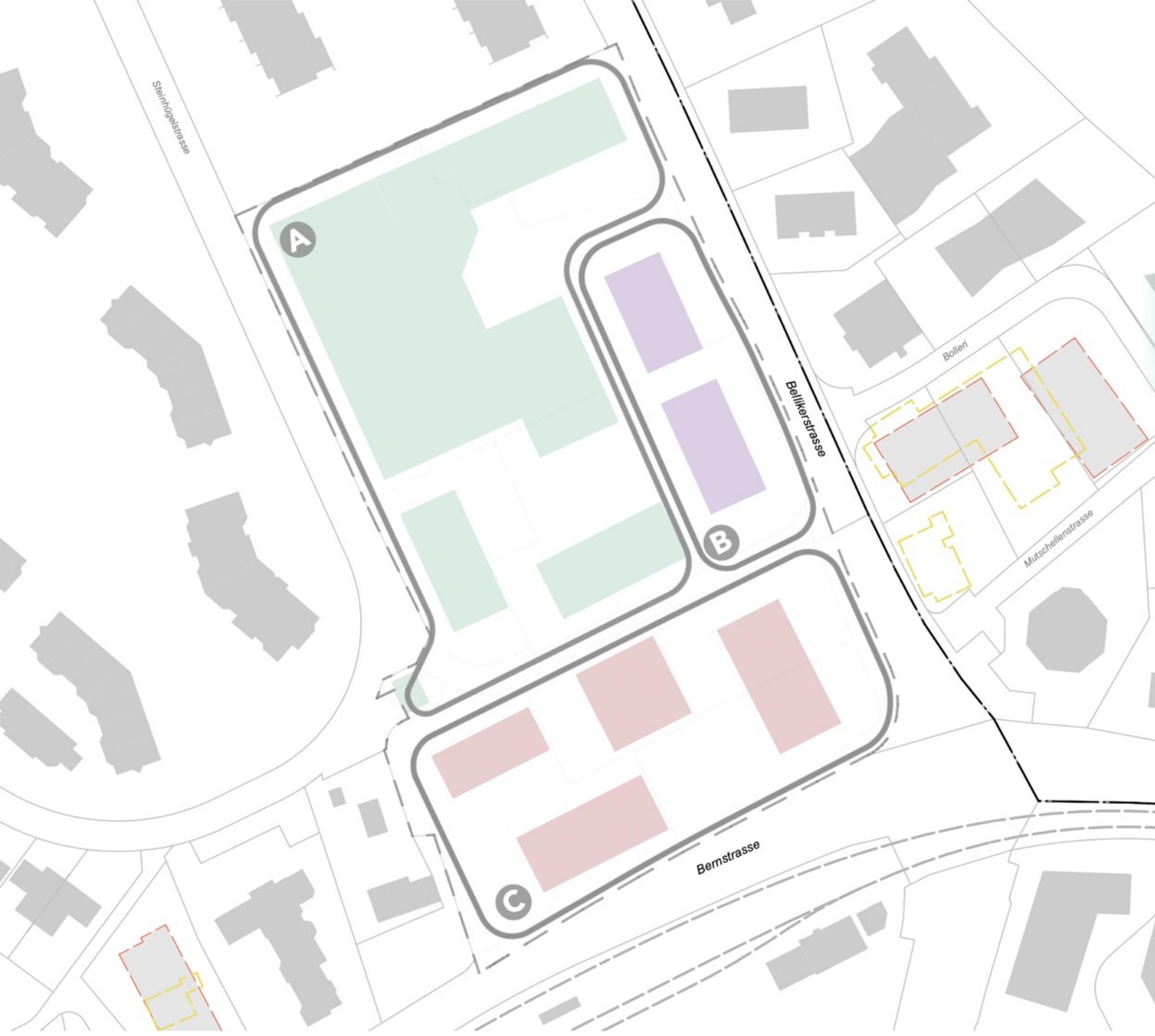
-  Teilgebiet A
-  Teilgebiet B
-  Teilgebiet C

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

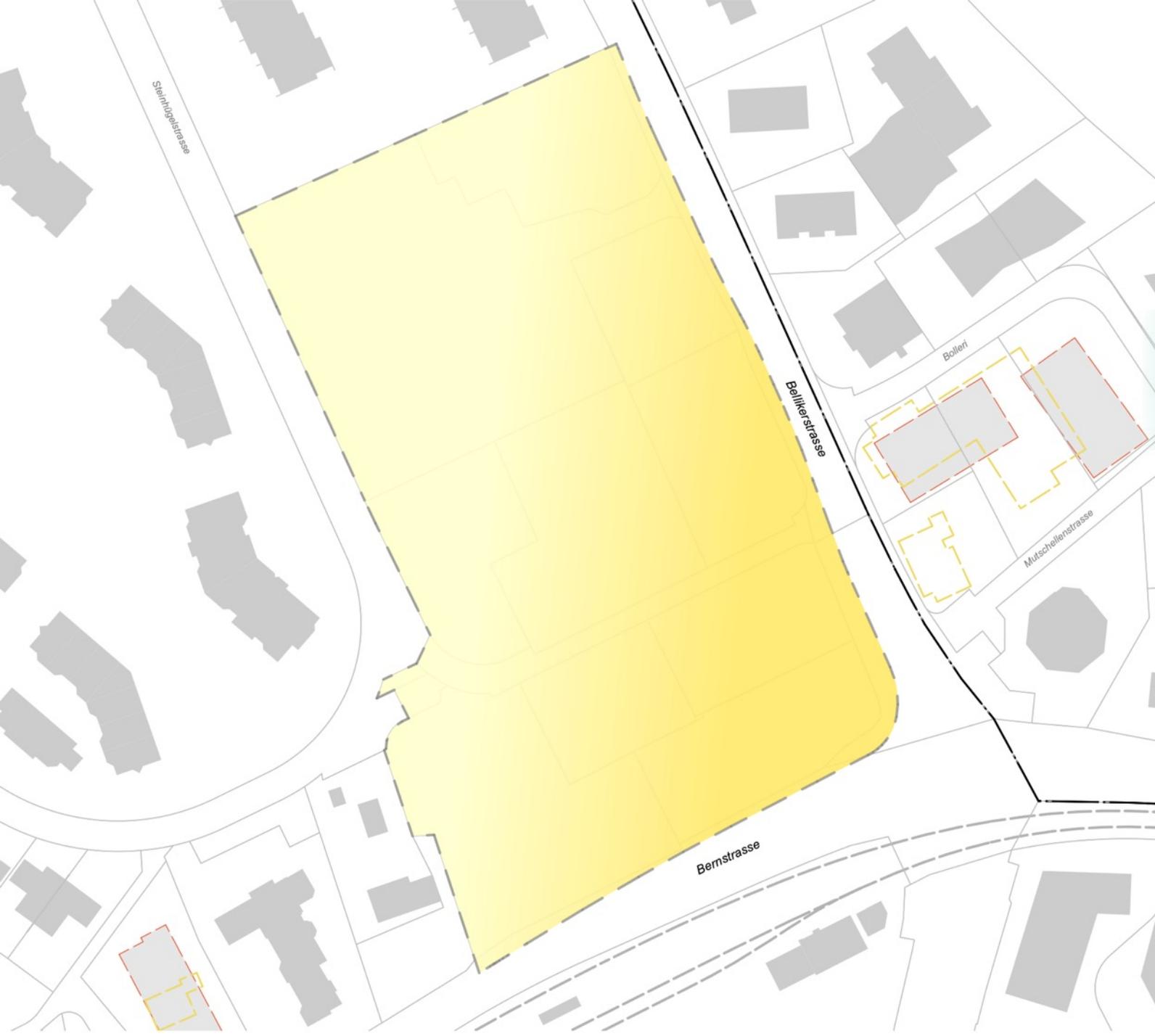
- Teilgebiet A
- Teilgebiet B
- Teilgebiet C

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

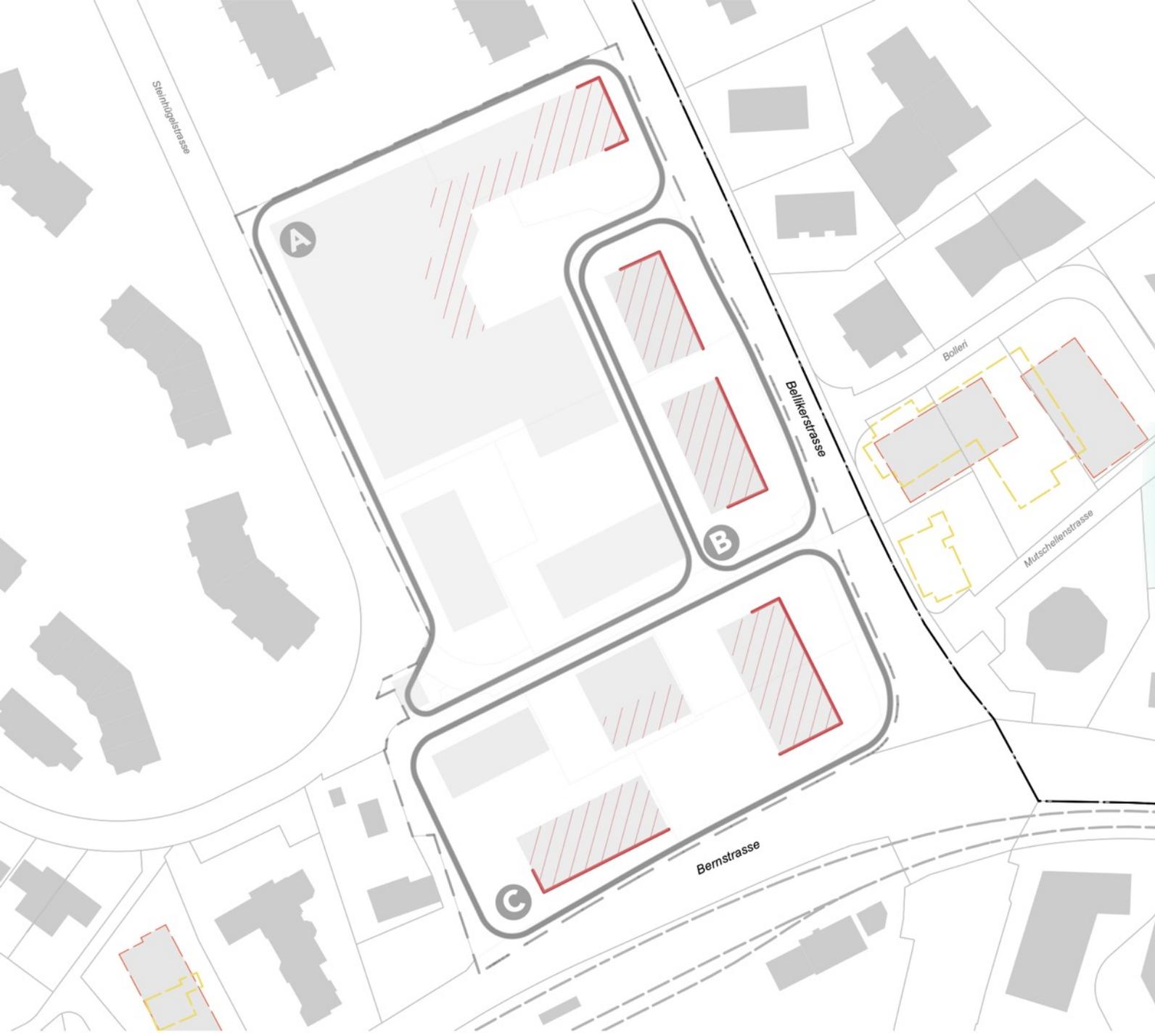
STÄDTEBAU UND FREIRAUM

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

- Publikumsorientierte Erdgeschossnutzung
- Raumkante
- ☆ Gestaltungsschwerpunkt
- Platz
- Promenade

VERKEHR UND MOBILITÄT

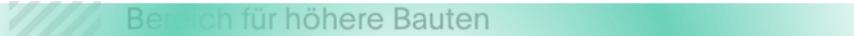
- Erschliessung MIV
- Raumsicherung Erschliessung MIV
- P Besucherparkplätze
- Durchlässigkeit Fussverkehr
- Mögliche Querungsmöglichkeit Fussgänger (ober oder unterirdisch)



TEILGEBIETE

-  Teilgebiet A
-  Teilgebiet B
-  Teilgebiet C

STÄDTEBAU UND FREIRAUM

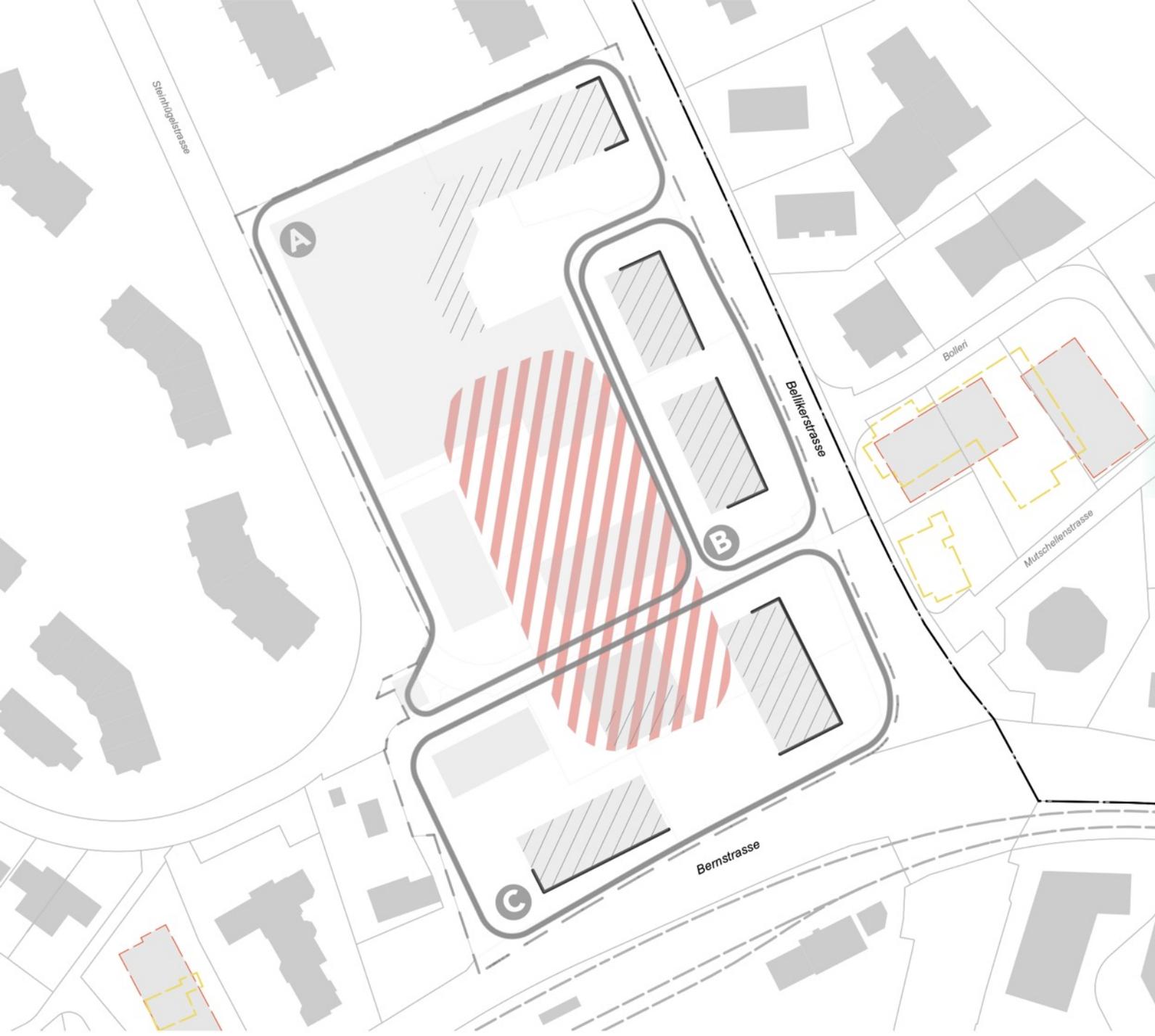
-  Baukörper Teilgebiete A/B/C
-  Öffentlicher Stadtboden / Gradient der Öffentlichkeit
-  Bereich für höhere Bauten

-  Publikumsorientierte Erdgeschossnutzung
-  Raumkante

-  Gestaltungsschwerpunkt
-  Platz
-  Promenade

VERKEHR UND MOBILITÄT

-  Erschliessung MIV
-  Raumsicherung Erschliessung MIV
-  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

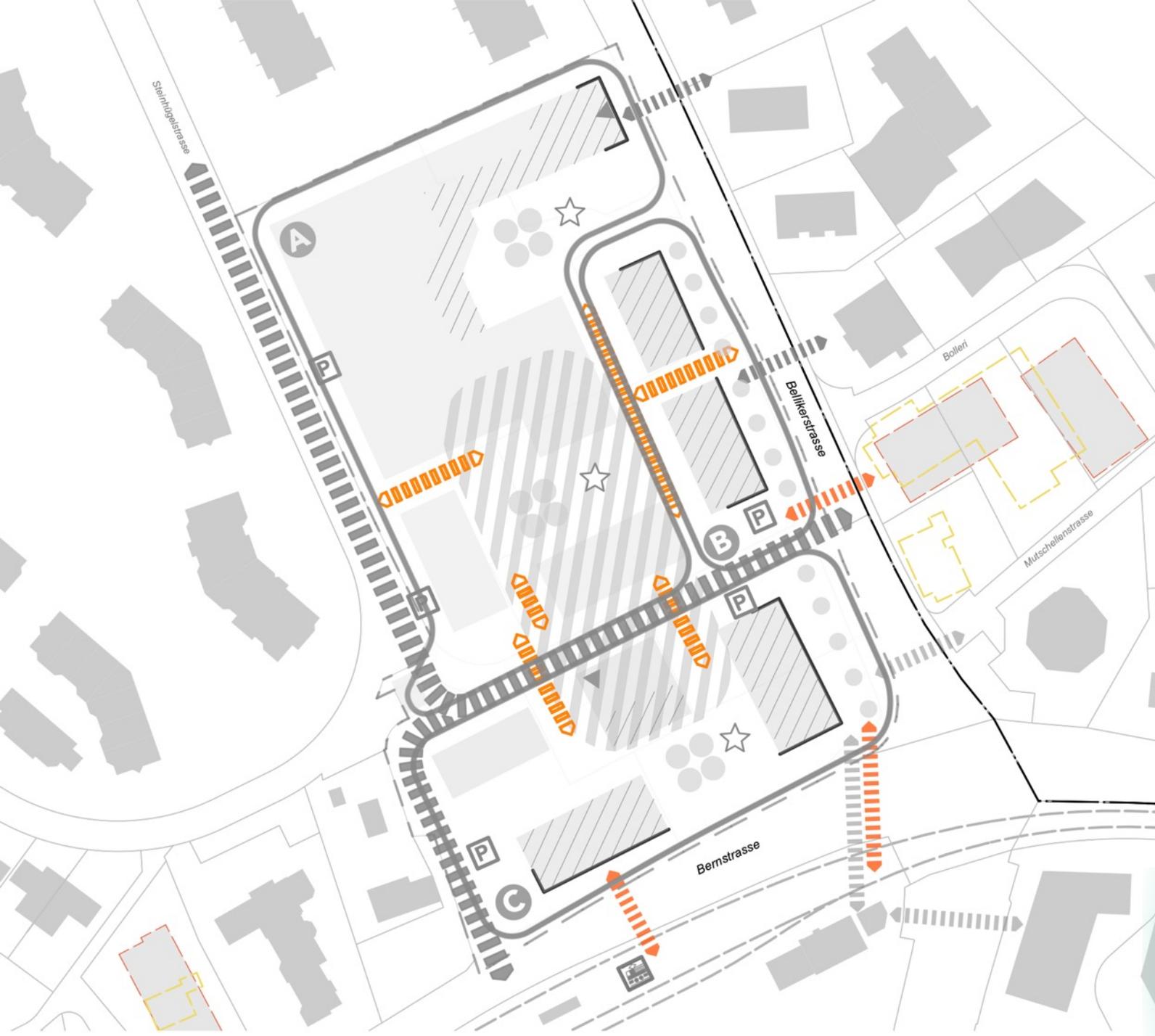
- Teilgebiet A
- Teilgebiet B
- Teilgebiet C

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

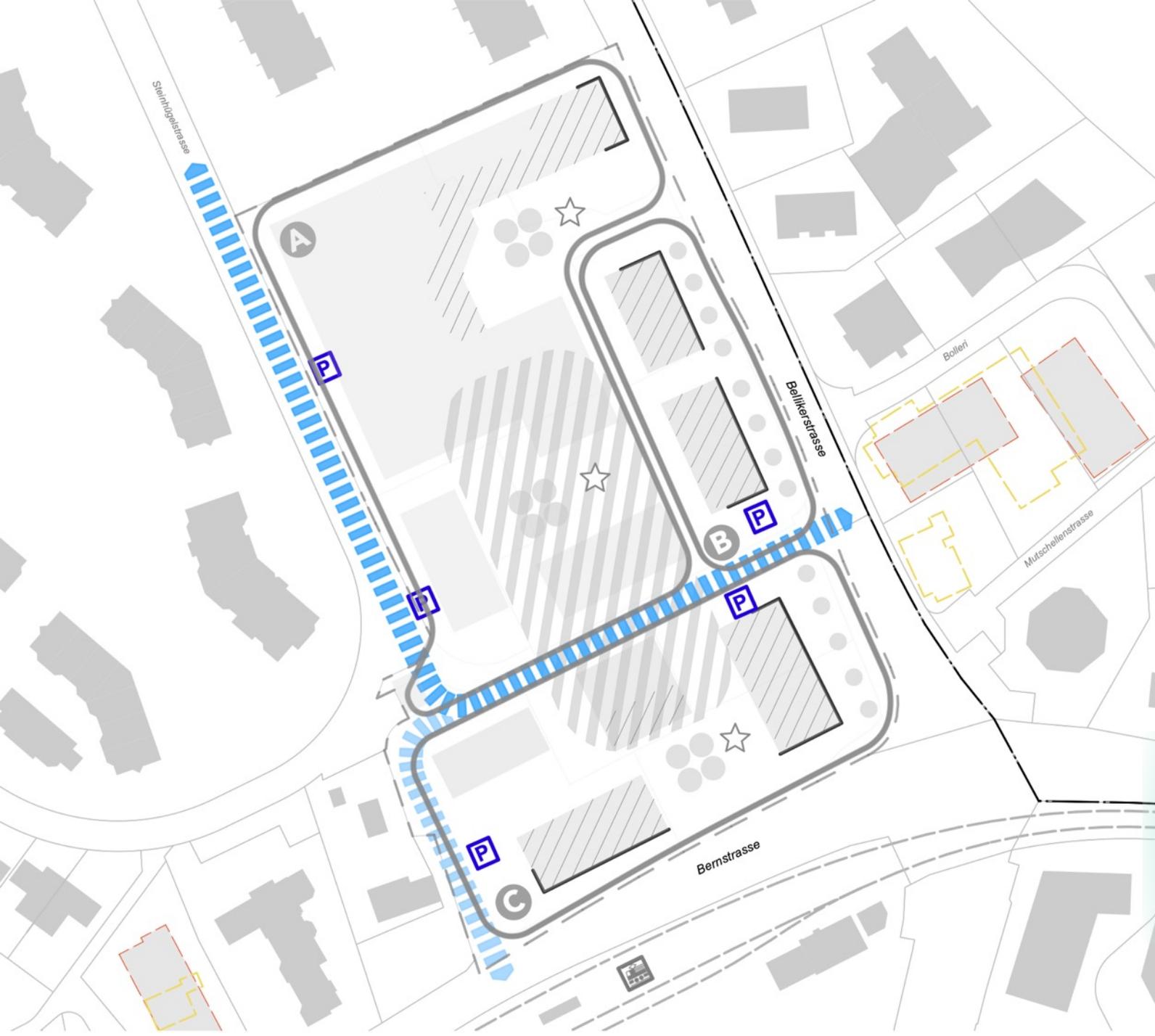
- Teilgebiet A
- Teilgebiet B
- Teilgebiet C

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

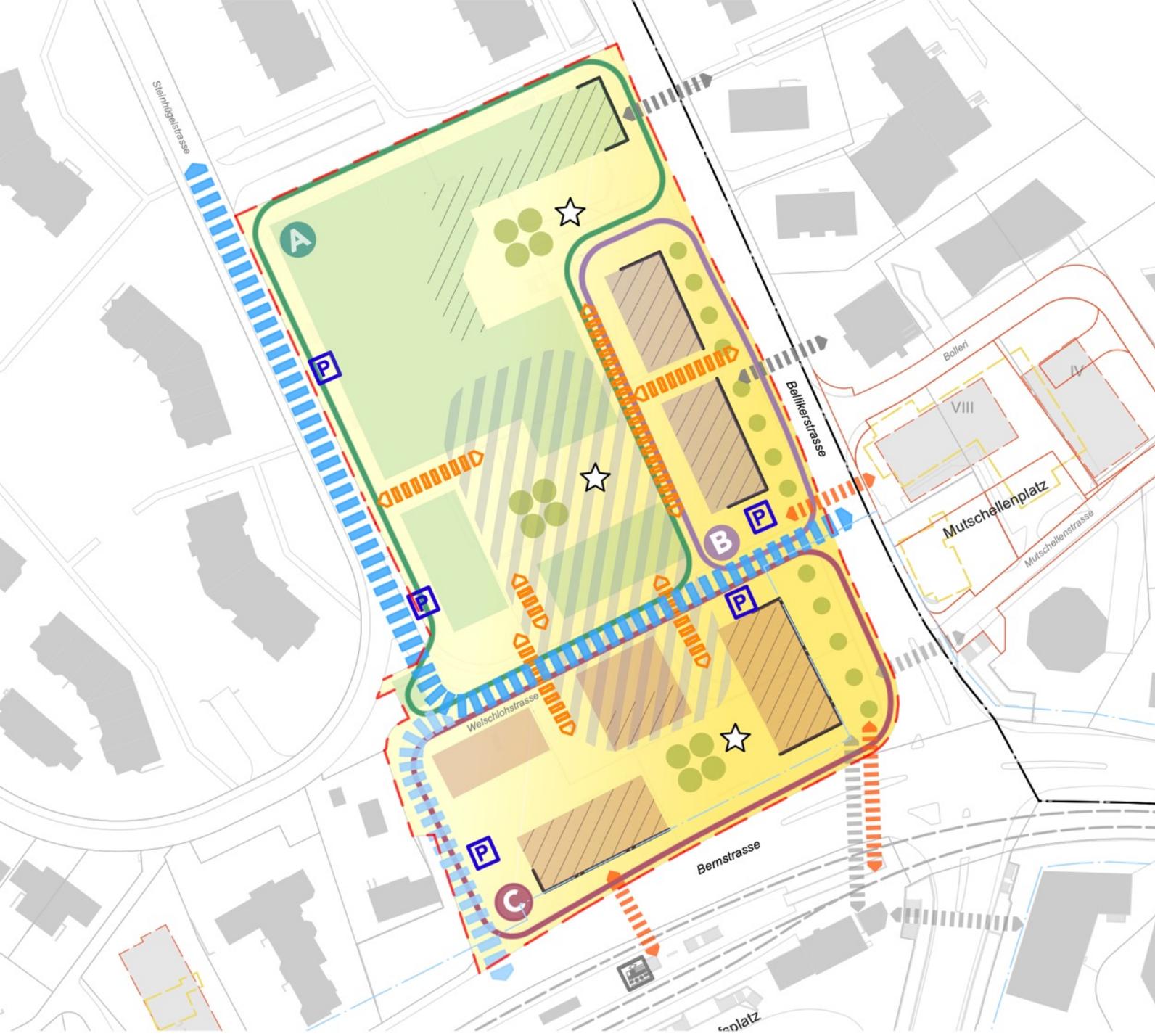
- Teilgebiet A
- Teilgebiet B
- Teilgebiet C

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

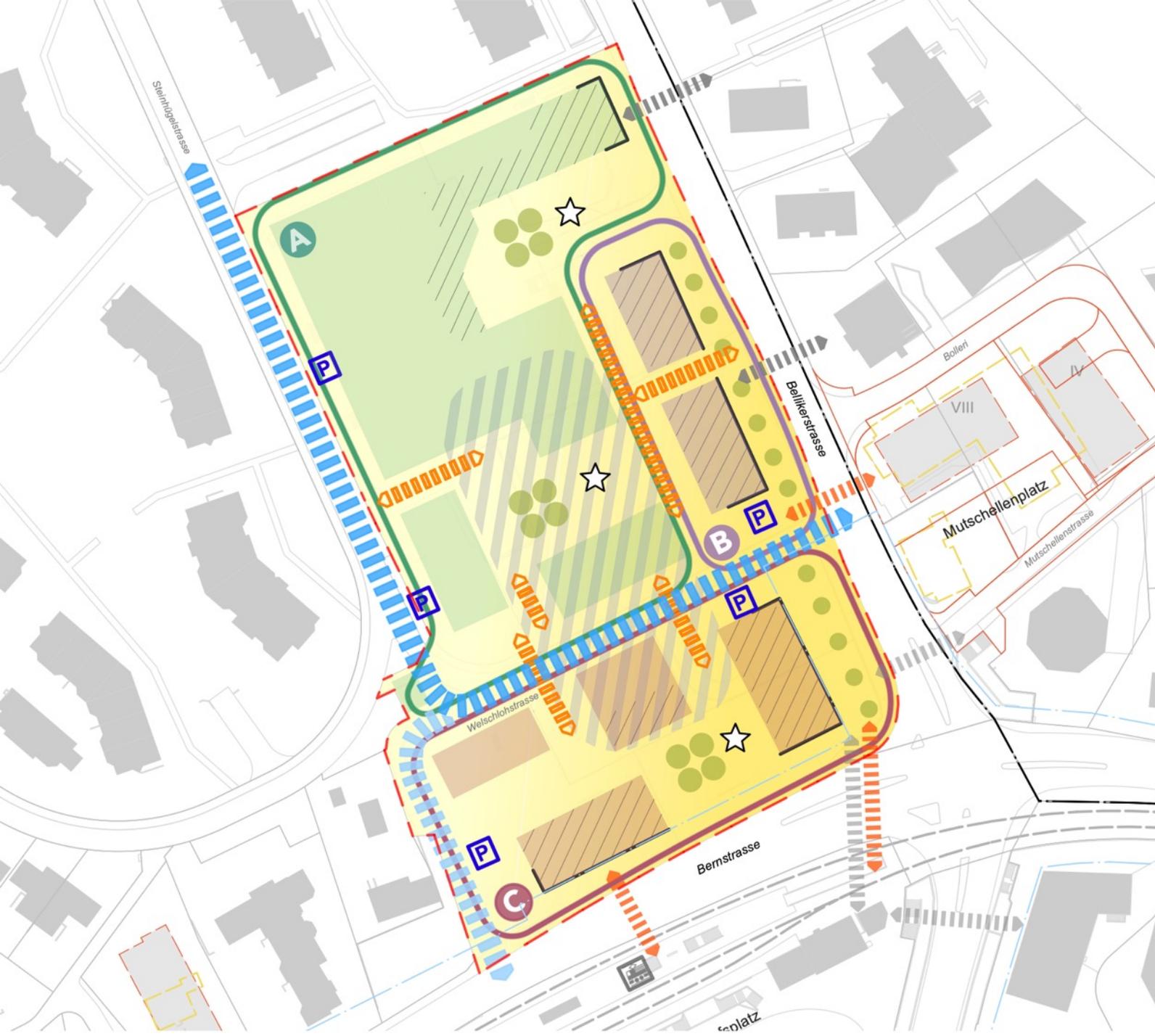
Grundeigentümer-
übergreifende Abstimmung
Gesamtentwicklung

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)

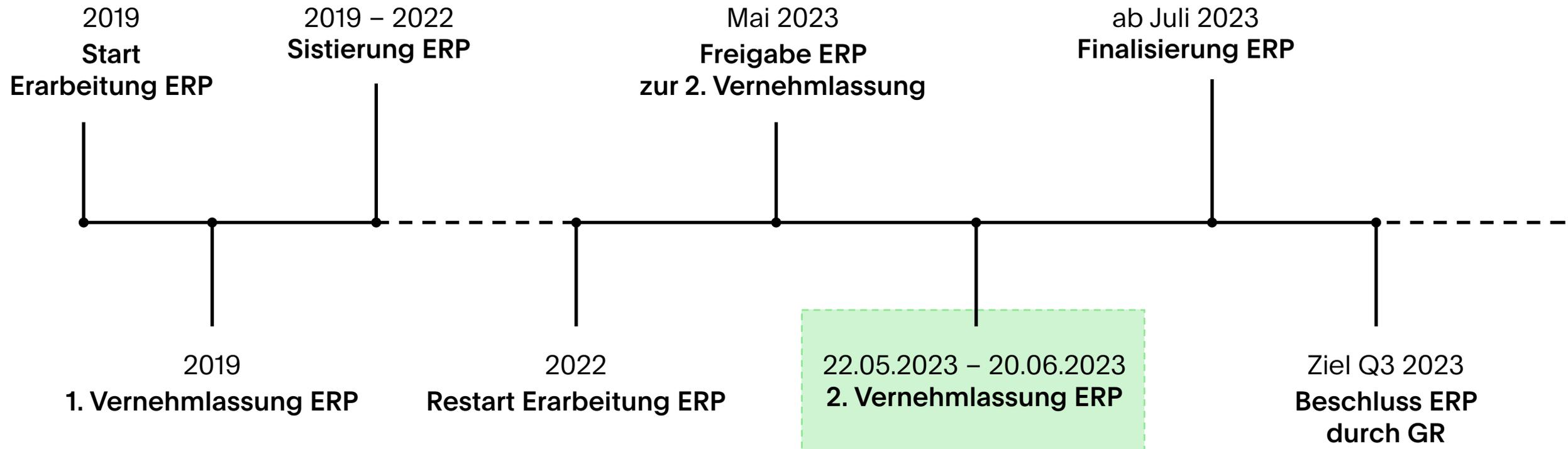
Städtebauliche Vision



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