

EINLADUNG



Gemeindeverwaltung

Schulstrasse 6
8962 Bergdietikon

Öffnungszeiten

Mo-Fr 8.30-11.30 / 14.00-16.00
Do 8.30-11.30 / 14.00-18.00

Telefon 044 746 31 50
www.bergdietikon.ch
gemeindekanzlei@bergdietikon.ch

INFORMATIONSVANSTALTUNG TEILÄNDERUNG BAU- UND NUTZUNGSORDNUNG GEBIET «RAI»

Donnerstag, 9. Mai 2019, 19.30 Uhr
Mehrzweckgebäude Schule (Aula)

Kritik ernst genommen – Projekt verbessert

Liebe Bergdietikerinnen und Bergdietiker

Das Gebiet Rai gehört seit den 80er-Jahren zum Baugebiet der Gemeinde Bergdietikon. 2011 stimmte die Gemeindeversammlung mit über 80% an Ja-Stimmen dem Kaufvertrag für die gemeindeeigenen Parzellen mit der Entwicklerin Implenia zu. Der erste Versuch, die Planungsgrundlagen für die Überbauung des Gebiets Rai zu schaffen, fand bei der Bevölkerung jedoch keinen Anklang: Nachdem die Gemeindeversammlung vom 29. Juni 2015 der notwendigen Teiländerung der Bau- und Nutzungsordnung noch mit rund 54% zugestimmt hatte, lehnte sie diese an einer Referendumsabstimmung im Oktober 2015 mit knapp 60% Nein-Stimmen ab. Der Hauptgrund dafür waren die nach Ansicht der Bevölkerung zu langen und zu hohen Baukörper.

Der Gemeinderat ist trotz des Abstimmungsergebnisses an den Auftrag der Bevölkerung gebunden, den Landkaufvertrag zu vollziehen. Er ist zudem weiterhin überzeugt, dass die Überbauung des Rai raumplanerisch richtig ist und die Entwicklung von Bergdietikon unterstützt. Zentral: Mit den rund 120 Wohnungen kann die Gemeinde die Planungsvorgaben des Kantons erfüllen. Der Gemeinderat analysierte deshalb die im Vorfeld der Abstimmung kritisierten Punkte. Implenia überarbeitete daraufhin zusammen mit wild bär heule architekten ag das Richtprojekt für die Siedlung Rai. Die bezüglich Projekt und Transparenz des Prozesses kritisierten Punkte wurden aufgenommen:

- Zwei lange Baukörper wurden in kürzere Gebäude aufgeteilt.
- Am Hangfuss an der Föhretstrasse wurde das Projekt um ein Vollgeschoss reduziert. Die Überbauung passt sich nun besser an das Ortsbild und die Hanglage an.
- Die Ausnutzungsziffer wurde von 0.60 auf 0.55 reduziert (der Landkaufpreis bleibt trotzdem auf der vertraglich vereinbarten Höhe).
- Die Baufelder im Gestaltungsplan sind bezüglich Gebäudehöhe und -länge enger gefasst.
- Die Teiländerung der Bau- und Nutzungsordnung und der Gestaltungsplan werden zusammen kommuniziert und aufgelegt. Das zugrunde liegende Richtprojekt wird ebenfalls vorgestellt.

Der Gemeinderat kann der Bevölkerung mit diesen Änderungen nun ein stimmiges Gesamtpaket unterbreiten. Sollte das Gebiet Rai nicht überbaut werden können, wird der aktuell in der Gemeindebilanz für das Land im Rai verbuchte Wert von CHF 3,44 Millionen abgeschrieben werden müssen. Dies würde eine entsprechende ausserordentliche Ausgabe in der Gemeindefinanzrechnung bedeuten. Das zu bebauende Gebiet steht zu 49% im Eigentum der Gemeinde. Die restlichen Parzellen gehören privaten Grundeigentümern. Der Landanteil der Gemeinde kann für CHF 3,973 Mio. verkauft werden. Hinzu kämen Infrastrukturzahlungen (Anschlussgebühren) von rund CHF 2,5 Mio., sodass Einnahmen für die Gemeinde von insgesamt rund CHF 6,5 Mio. resultieren würden. Der Verkaufserlös der verschiedenen privaten Landeigentümer im Gebiet Rai würde zusammen rund CHF 4 Mio. betragen.

Wir freuen uns darauf, Ihnen die neue Ausgangslage für die Planung und Überbauung des Gebiets Rai vorzustellen: Am 9. Mai 2019, 19.30 Uhr im Mehrzweckgebäude Schule (Aula). Kommen Sie an diese Veranstaltung, informieren Sie sich aus erster Hand und bilden Sie sich Ihre Meinung.

Gemeinderat Bergdietikon

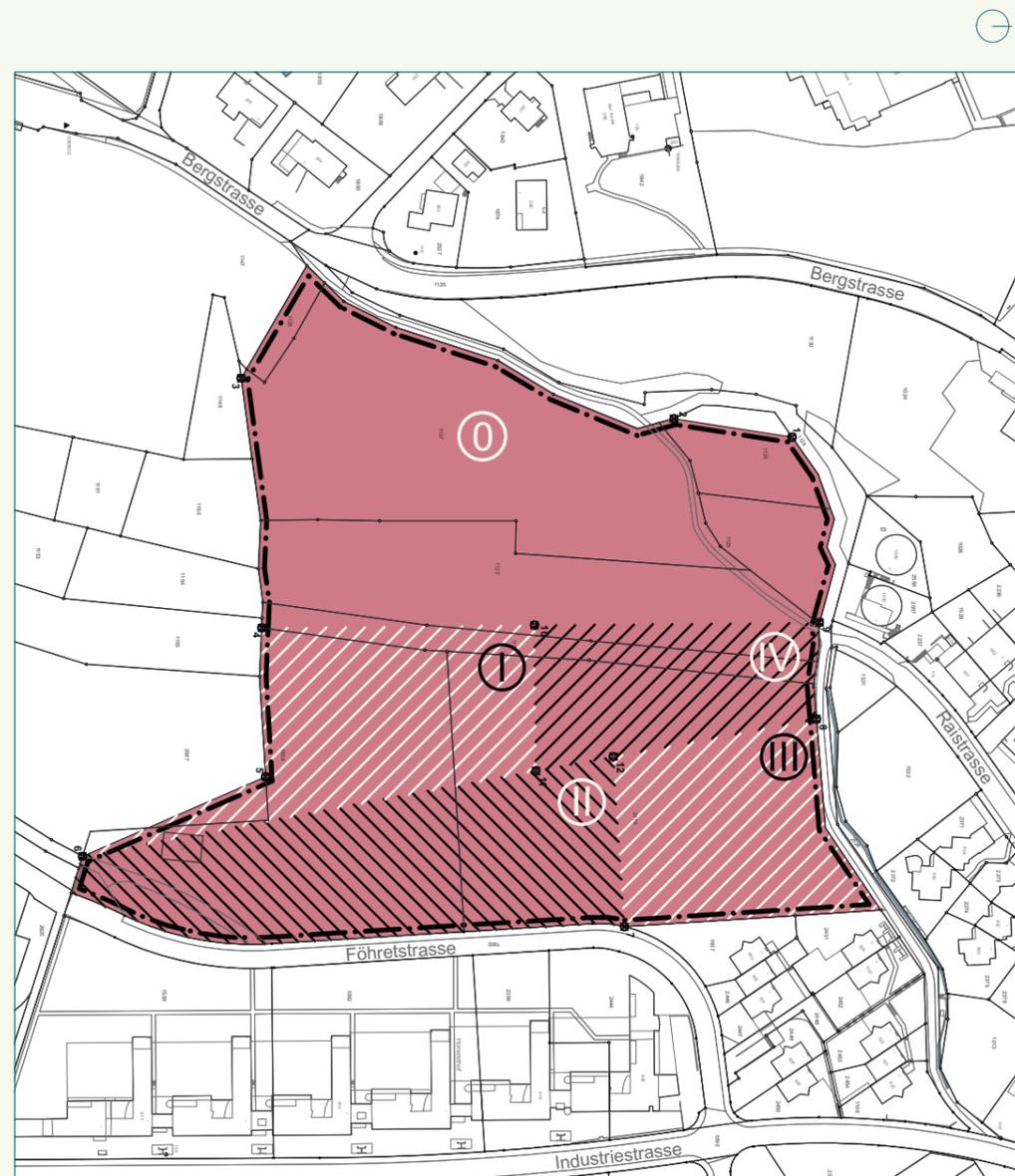
Informationsveranstaltung zum Auftakt der öffentlichen Mitwirkung



Donnerstag, 9. Mai, 19.30 Uhr, Mehrzweckgebäude Schule (Aula)

19.30 Uhr	Ralf Dörig, Gemeindeammann Begrüssung und Ausgangslage
19.40 Uhr	Urs Emch, Vizeammann, Ressort Bau und Planung Zentrale Unterschiede zwischen Teiländerung BNO 2015 und 2019 sowie zwischen Gestaltungsplan 2015 und 2019
20.00 Uhr	Lukas Schweingruber, Studio Vulkan (Landschaftsarchitektur) Landschaftliche Gestaltung, Aussenraumkonzept
20.15 Uhr	Ralf Dörig, Gemeindeammann Erwägungen des Gemeinderats und nächste Schritte
20.20 Uhr	Fragen und Antworten, Diskussion
20.45 Uhr	Apéro

Teiländerung Bauzonenplan



Die neue Wohnzone Rai ist in fünf Bereiche (0 – IV) mit je unterschiedlichen Vorgaben bezüglich Gebäudelängen und -höhen unterteilt. So kann die geplante Siedlung mit ihren Punkthäusern optimal an die Hanglage angepasst werden.

Genehmigungsinhalt Bauzonenplan

-  Wohnzone Rai
-  Bereiche Wohnzone Rai mit besonderen Bauvorschriften
-  Gestaltungsplanpflicht

Kritikpunkte aufgenommen – Vorgaben enger gefasst

Die bisherige Spezialzone Rai soll durch die geplante Teiländerung der Bau- und Nutzungsordnung in eine massgeschneiderte Wohnzone Rai überführt werden. Diese ist in fünf Bereiche (0 bis IV) gegliedert, in denen je andere Vorgaben bezüglich Gebäudelängen und -höhen gelten. Damit können die Bestimmungen in der Bau- und Nutzungsordnung optimal an die Hanglage angepasst werden – was eine schonende Einbettung der neuen Siedlung in das Landschaftsbild ermöglicht.

Die in der Teiländerung der Bau- und Nutzungsordnung 2015 vorgesehene Ausnützungsziffer von 0.6 konnte für die Vorlage 2019 dank Anpassungen am Richtprojekt auf 0.55 reduziert werden. Die maximalen Gebäudelängen wurden neu für alle Bereiche festgelegt. Dach- und Attikageschosse werden in den Bereichen II und III ausgeschlossen. Dass mittels Gestaltungsplan zusätzliche Geschosse vorgesehen werden könnten, wird in allen Bereichen ausgeschlossen.

Die Wohnzone Rai ist für Doppel-Einfamilienhäuser und Mehrfamilienhäuser bestimmt. Explizit nicht gestattet sind Einfamilienhäuser und Terrassenhäuser. Für die gesamte Wohnzone Rai gilt eine Gestaltungsplanpflicht. Sowohl die überarbeitete Teiländerung der Bau- und Nutzungsordnung, als auch der Gestaltungsplan, sind mit dem überarbeiteten Richtprojekt koordiniert und bilden so ein an den Ort angepasstes Gesamtpaket.

Vergleich BNO 2015 und BNO 2019

	Bereich 0	Bereich I	Bereich II	Bereich III	Bereich IV
Gebäudelänge maximal					
BNO 2019	30 m	30 m	35 m	25 m	30 m
BNO 2015	30 m	30 m	unbegrenzt	unbegrenzt	30 m*
Vollgeschoss					
BNO 2019	4	5	5	3	4
BNO 2015	4	5	6	3	4*
Firsthöhe maximal (höchster Gebäudepunkt)					
BNO 2019	15 m	19 m	17 m	12 m	16 m
BNO 2015	16 m	19 m	19,5 m	13 m	16 m*

* Der auf Seite 4 in der BNO 2019 dargestellte Bereich IV war in der BNO 2015 Teil des Bereichs 0.

Bei dieser Tabelle handelt es sich um einen auf die wesentlichen Punkte reduzierten Vergleich von BNO 2015 und BNO 2019. Die vollständigen Dokumente sind im Rahmen des Mitwirkungsverfahrens auf der Website der Gemeinde und in der Aktenaufgabe auf der Gemeindeverwaltung verfügbar. Bei den Bestimmungen der BNO handelt es sich um Maximalmasse, die bei der späteren Realisierung nicht zwingend ausgenutzt werden müssen.

Gestaltungsplan garantiert Qualität von Städtebau und Landschaftsgestaltung

Der Gestaltungsplan legt die wesentlichen Inhalte und Eckpunkte der Überbauung Rai konkret fest. Dazu gehören Baufelder, Gestaltungs- und Qualitätsanforderungen für die Bauten und die Freiräume, die Erschliessung und die Parkierungslösung. Die im Gestaltungsplan festgehaltenen Qualitätsanforderungen dienen auch als Grundlage zur Beurteilung der später einzureichenden Baugesuche.

Basis für den Gestaltungsplan ist das überarbeitete Richtprojekt 2019 von wild bär heule architekten ag. Dieses wurde im Vergleich zum Richtprojekt 2015 wesentlich verändert (siehe Seite 7). Am markantesten ist die Aufteilung des langen Baukörpers am Hangfuss (Föhretstrasse) in drei Mehrfamilienhäuser.

Die Wohnungen am Hang entstehen in sogenannten Punktbauten, zwischen welchen sich weiterhin Freiflächen und Wiesen erstrecken werden. Aus Gründen des Orts- und Landschaftsbildes explizit ausgeschlossen sind Terrassenhäuser. Das Richtprojekt sieht im Gebiet Rai rund 120 Eigentums- und Mietwohnungen für alle Altersgruppen und unterschiedlichste Ansprüche vor – auch für Familien und junge Menschen. Voraussichtlich werden darin ca. 300 neue Einwohnerinnen und Einwohner leben.

Grossen Wert legen das Richtprojekt und der Gestaltungsplan auf eine hohe Qualität der Aussen- und Freiräume. An verschiedenen Standorten sind artenreiche Wiesen vorgesehen. Die im Hang Rai verstreut liegenden Obstgehölze werden wo möglich in die Landschaftsgestaltung integriert und mit neuen Bäumen ergänzt. Weiter ist vorgeschrieben, die Dachflächen zu begrünen. Dies ermöglicht neue Lebensräume für Insekten und Pflanzen und nimmt Rücksicht auf das Landschaftsbild.

Gemäss Richtplan des Kantons Aargau sind in der Gemeinde Bergdietikon unüberbaute Flächen mit einer Dichte von durchschnittlich 90 Einwohnern pro Hektar zu entwickeln. Die Siedlung Gebiet Rai leistet einen wichtigen Beitrag dazu, diese Zielvorgabe zu erreichen. Der Gemeinderat Bergdietikon bringt den Gestaltungsplan gleichzeitig mit der Teiländerung Bau- und Nutzungsordnung in die öffentliche Mitwirkung ein – so hat die Bevölkerung volle Transparenz über die geplante Entwicklung des Gebiets Rai.

Richtprojekt 2019 mit Änderungen gegenüber Richtprojekt 2015

Das Richtprojekt für die Überbauung Rai wurde nach der Referendumsabstimmung 2015 in wesentlichen Elementen angepasst; dabei sind die Argumente der Kritikerinnen und Kritiker soweit möglich eingeflossen. Das Richtprojekt dient als Basis für die rechtsverbindliche Formulierung der Teiländerung Bau- und Nutzungsordnung (BNO) und des Gestaltungsplans. Das später auszuarbeitende konkrete Architekturprojekt wiederum, muss sich innerhalb der Vorgaben der Teiländerung BNO und des Gestaltungsplans bewegen.



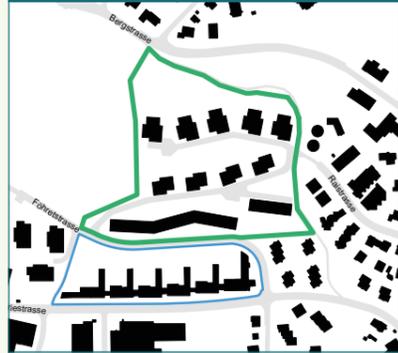
- 1 Unterteilung Langbaute am Hangfuss in drei Baukörper (Gebäudelänge max. 35 Meter, vorher unbegrenzt).
- 2 Ein Vollgeschoss weniger in den Bauten am Hangfuss.
- 3 Aufteilung des Blockes mit 6 zusammengebauten Reihen-Einfamilienhäusern in 3 Doppel-Einfamilienhäuser (Gebäudelänge max. 25 Meter, vorher unbegrenzt).
- 4 Das Haus G wurde wieder gemäss Richtprojekt in seiner Höhe angepasst. Es ist nun gleich hoch wie die übrigen Punktbauten. Dadurch ist ein guter städtebaulicher Übergang zur angrenzenden Wohnzone W2 gewährleistet.
- 5 Im zu erarbeitenden Farbkonzept sollen die Gebäude gut an die Umgebung angepasst werden.
- 6 Durch die Aufteilung der Baukörper ist der Hang Rai weiterhin als durchgehende Landschaft wahrnehmbar.
- 7 Der grössere Teil des Hangs Rai bleibt auch langfristig unüberbaubare Landwirtschaftszone.

Einbettung ins Ortsbild verbessert

Richtprojekt 2019



Richtprojekt 2015



Die Darstellung oben zeigt das Richtprojekt 2019 für die Siedlung Rai (grün umrandet) im Schwarzplan. Die Darstellung links zeigt zum Vergleich das Richtprojekt 2015. Im Richtprojekt 2019 ist gut sichtbar, wie das lange Gebäude am Hangfuss in drei Gebäude aufgeteilt wurde. Dasselbe gilt für den Baukörper rechts davon. Die Siedlung Rai fügt sich nun gut in das Ortsbild ein und ist typologisch nicht mehr auf den langgezogenen Honerethof ausgerichtet (blau umrandet). Der grössere Teil des Hangs Rai bleibt langfristig unüberbaut.

Richtprojekt 2019



Der Plan des Richtprojekts zeigt, wie die Gebäude in den Hang Rai eingepasst sind und wie die Siedlung die Wiesenlandschaft integriert. Auf diesem Richtprojekt basiert der Gestaltungsplan.

	Hartfläche Strasse / Begegnungszone
	Hartfläche Trottoir / sonstige Verkehrsfläche
	Hartfläche Freinutzung / wasserdurchlässig
	artenreiche Wiesen
	Strassen- und Waldbäume, Bestand / neu
	Obstbäume
	Perimeter

Zusammenfassung

Das Gebiet Rai soll im Rahmen der vorgeschlagenen Teiländerung der Bau- und Nutzungsordnung und des vorgeschlagenen Gestaltungsplans entwickelt werden. Aus Sicht des Gemeinderats gilt es bei der Meinungsbildung folgende wesentlichen Punkte zu beachten:

- Wohnangebot für alle Altersgruppen und unterschiedlichste Ansprüche, auch für Familien und junge Menschen – diese müssen nicht mehr aus der Gemeinde wegziehen.
- Realisierung von Eigentumswohnungen (in Bergdietikon bisher eher knappes Angebot).
- Fusswegverbindung durch das neue Quartier zum Beispiel für Kinder vom Honerethof Richtung Schule.
- Grösserer Teil des Rai wird auch langfristig nicht überbaut (Landwirtschaftszone).
- Etappierung ist möglich und geplant (verträgliches Wachstum der Gemeinde Bergdietikon).
- Künftige Einwohnerzahl im Gebiet Rai in der Infrastrukturplanung der Gemeinde bereits berücksichtigt.
- Durch den Landverkauf (CHF 3,973 Mio.) und die Infrastrukturgebühren (rund CHF 2,5 Mio.) nimmt die Gemeinde insgesamt CHF 6,5 Millionen ein.
- Die Entwicklung des Gebiets Rai erspart der Gemeinde die finanztechnische Abschreibung von CHF 3,44 Mio.
- Hangstabilisierung: Von den geplanten Massnahmen werden auch die angrenzenden Siedlungsgebiete profitieren.



Die Siedlung Rai wird sich mit ihren Punkthäusern und den begrünten Dächern gut in das Landschaftsbild einfügen. Die Hecke unterhalb der Kantonsstrasse bleibt bestehen und wird ergänzt.

Wichtige Meilensteine



Der Terminplan ist von verschiedenen äusseren Einflüssen abhängig und stellt eine Annäherung dar. Der Zeitstrahl zeigt die wichtigsten Meilensteine.

Hang stabilisieren

Das Gebiet Rai ist geprägt von einem hochliegenden Hangwasserspiegel. Dies führt zu talgerichteten Hangbewegungen. Bevor das Gebiet überbaut werden kann, muss es deshalb langfristig entwässert und stabilisiert werden. Der Kanton Aargau muss die Bebaubarkeit bestätigen, bevor die Gemeinde eine Baubewilligung für die vorgesehenen Gebäude erteilen kann.

Implenia hat vor diesem Hintergrund ein Projekt zur Stabilisierung des Hangs Rai erarbeiten lassen. Vorgesehen ist, in Fallrichtung Sickergräben anzulegen und den Hang so zu entwässern und damit zu stabilisieren. Nach der Erstellung dieser baulichen Massnahmen muss der Hang mindestens 1 Jahr beobachtet werden, um nachzuweisen, dass sich die Stabilisierungsmassnahmen bewähren. Die Massnahmen werden durch Implenia finanziert.

Etappierung und Verkehrsführung

Die Siedlung Rai soll in Etappen realisiert werden. So ist sichergestellt, dass die Gemeinde verträglich wächst. Die Erschliessung des Gebiets ist im Gestaltungsplan geregelt. Die oberste Gebäudereihe wird durch eine Verlängerung der Raistrasse erschlossen. Die anderen Gebäude liegen an einer neu zu bauenden Erschliessungsstrasse, die an die Föhret- und Industriestrasse anschliesst. Die Raistrasse wird so nur teils zusätzlich belastet. Der Hauptteil der Erschliessung der neuen Siedlung erfolgt ab der Föhret-/Industriestrasse. Für die Fussgängerinnen und Fussgänger wird ein öffentlicher Fussweg durch die Siedlung Rai Richtung Zentrum Bergli und Schule führen.

Der Baustellenverkehr wird primär über die Föhret- und die Industriestrasse möglichst direkt auf die Bernstrasse geführt. Das Siedlungsgebiet wird so möglichst wenig tangiert.