



Gebiet Rai
Informationsveranstaltung 9. Mai 2019

Agenda

- 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
Landschaftliche Gestaltung, Aussenraumkonzept
- 20.15 Uhr Ralf Dörig, Gemeindeammann
Erwägungen des Gemeinderates und nächste Schritte
- 20.20 Uhr Fragen und Antworten, Diskussion
- 20.45 Uhr Apéro

Ausgangslage I

Ralf Dörig

- Gemeindeversammlung vom 28. November 2011
Zustimmung zum Landverkauf
Grosses Mehr Ja-Stimmen gegen 29 Nein-Stimmen
- Kaufvertrag mit Implenia Schweiz AG vom 20. Dezember 2011
- Gemeindeversammlung vom 29. Juni 2015
Zustimmung zur Teiländerung Nutzungsplanung (BNO-Änderung)
89 Ja-Stimmen gegen 58 Nein-Stimmen
- Referendumsabstimmung vom 18. Oktober 2015
Ablehnung Teiländerung Nutzungsplanung (BNO-Änderung)
493 Ja-Stimmen gegen 694 Nein-Stimmen
- Information Landeigentümer 2. Mai 2016
- Information Landeigentümer 28. März 2019

Ausgangslage II

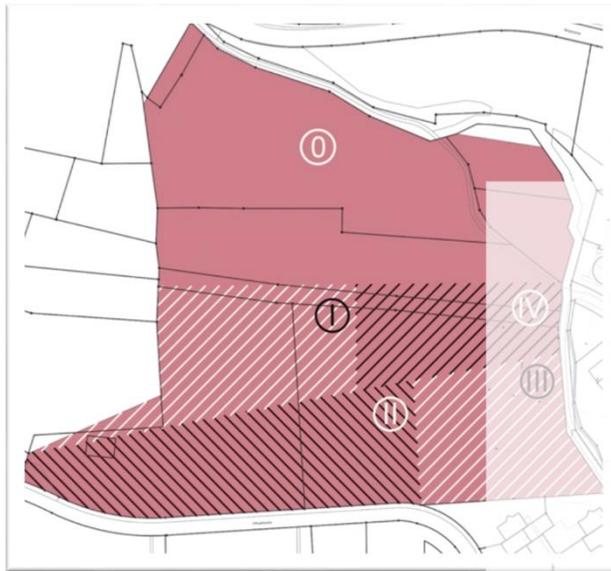
Ralf Dörig

- Land Rai ist Siedlungsgebiet
- Zonierung muss noch in der BNO der Gemeinde Bergdietikon festgelegt werden
- Die Festlegung der Zonierung hat im Rahmen der gesetzlichen Grundlagen zu erfolgen
 - Raumplanungsgesetz des Bundes
 - Richtplan Kanton Aargau
 - Baugesetz/Bauverordnung Kanton Aargau
- Vorprüfungsbericht DBVU 27. April 2018
Keine Einschränkungen/Vorbehalte

Planungsinstrumente

Urs Emch

Nutzungsplanung (BNO)



Gestaltungsplan



Richtprojekt



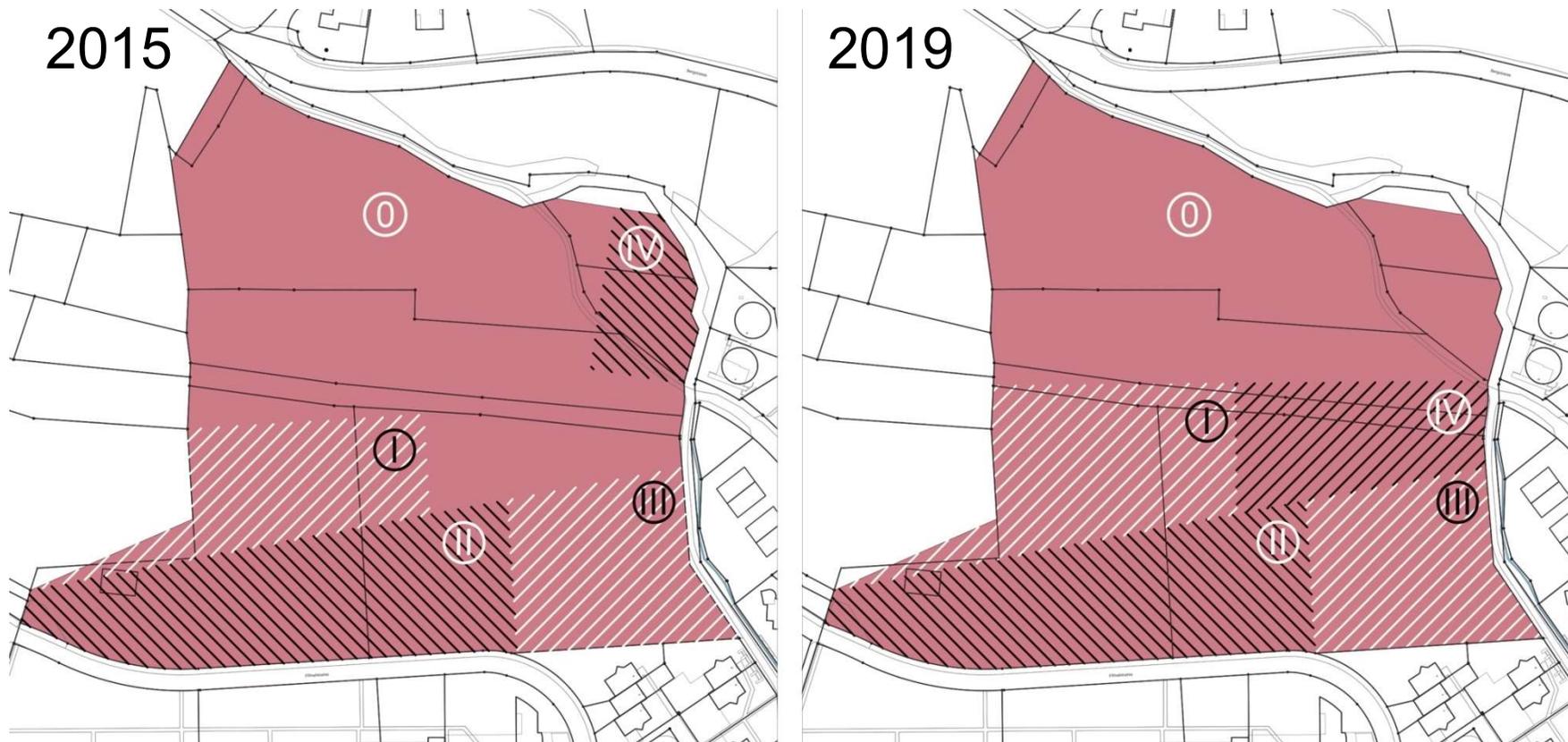
Richtprojekt 2019

Urs Emch



Wohnzone Rai; Vergleich 2015/2019

Urs Emch



Wohnzone Rai; Vergleich BNO 2015/2019

Urs Emch

	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*
Vollgeschosse					
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 ausgenützt werden müssen.					

Richtprojekt; Einbettung ins Ortsbild (2015)

Urs Emch

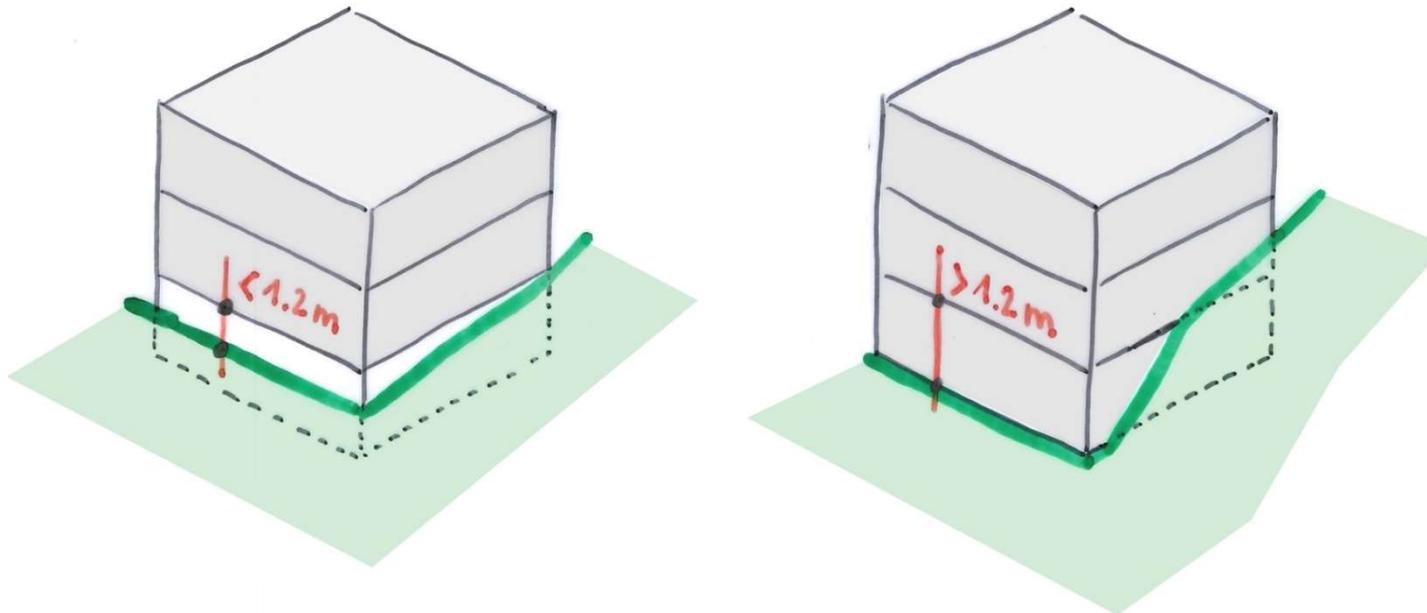


Richtprojekt; Einbettung ins Ortsbild (2019)

Urs Emch



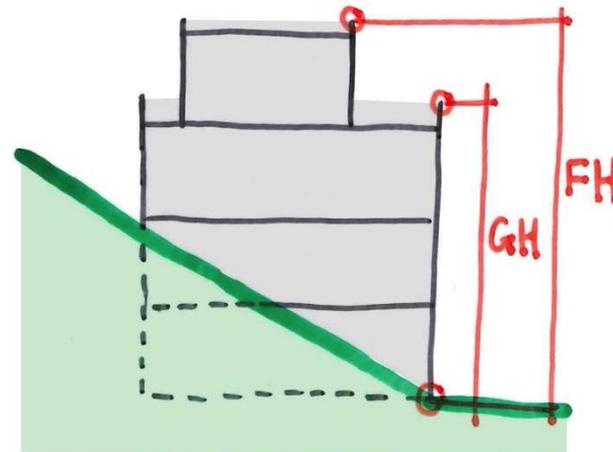
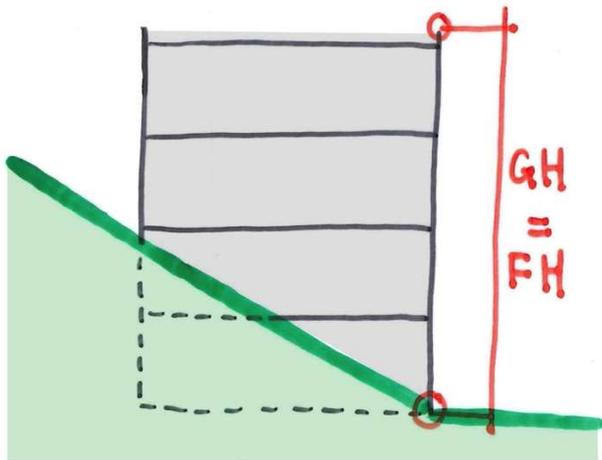
Messweise Untergeschoss



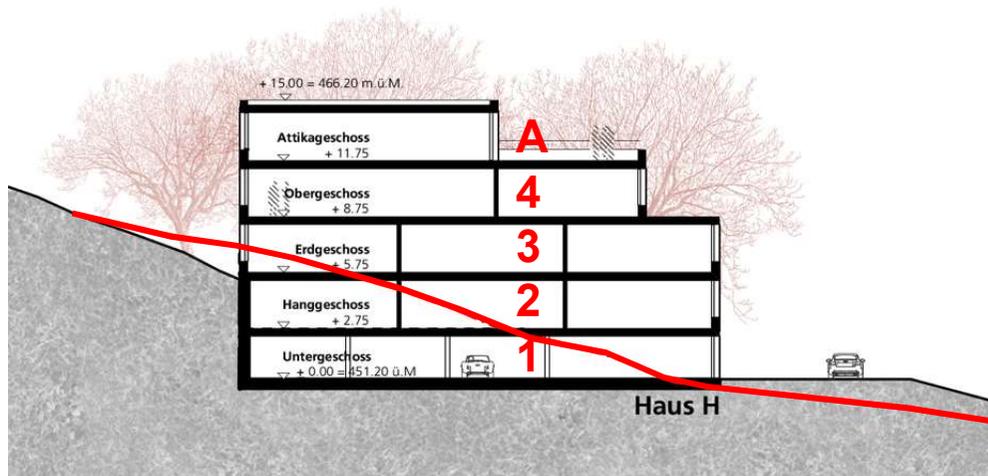
§ 15 ABauV Untergeschoss (§ 49 BauG)

¹ Als Untergeschoss gelten Geschosse, die das gewachsene Terrain um höchstens 80 cm in der Ebene oder 1,20 m am Hang überschreiten. Soweit die Gemeinden nichts anderes festlegen, dürfen Abgrabungen höchstens einen Drittel der Fassadenlänge betragen.

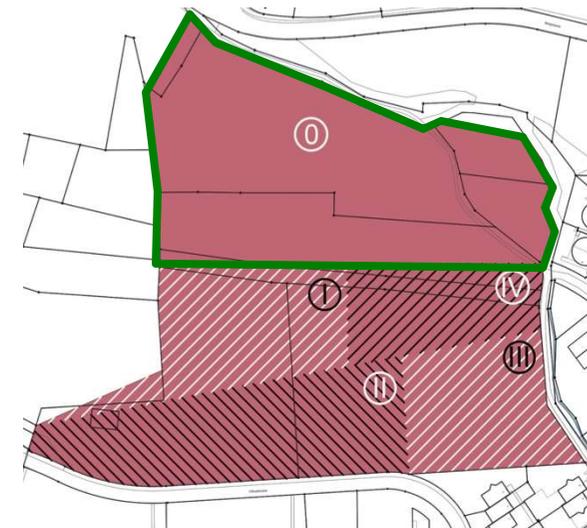
Messweise Gebäude- und Firsthöhe



BNO-Bestimmungen, Bereich 0



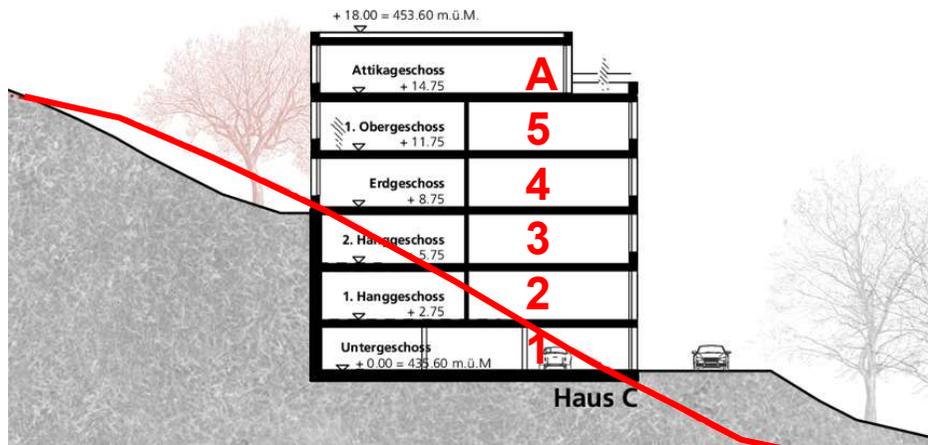
Urs Emch



- Gebäudehöhe maximal: 12.00 m
- Firsthöhe maximal: 15.00 m
- 4 Vollgeschosse + 1 Attikageschoss
- Gebäudelänge maximal: 30 m

BNO-Bestimmungen, Bereich I

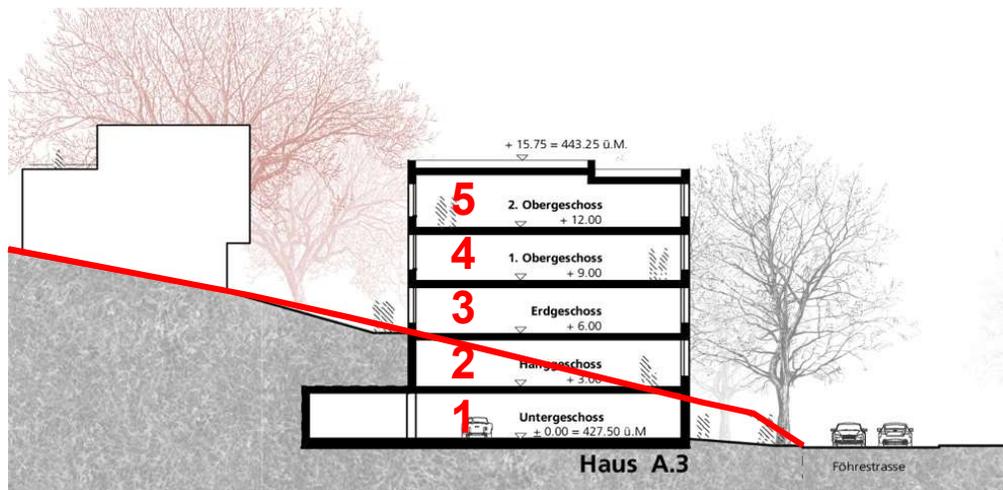
Urs Emch



- Gebäudehöhe maximal: 16.00 m
- Firsthöhe maximal: 19.00 m
- 5 Vollgeschosse + 1 Attikageschoss
- Gebäudelänge maximal: 30 m

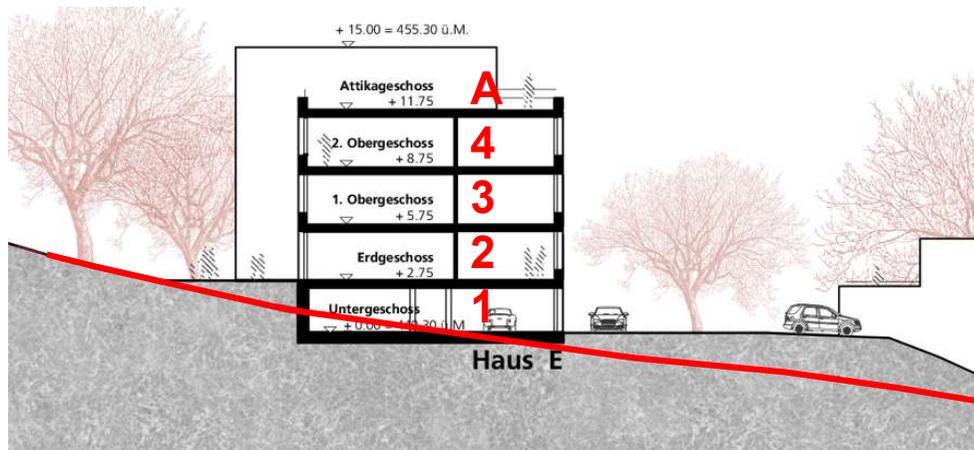
BNO-Bestimmungen, Bereich II

Urs Emch

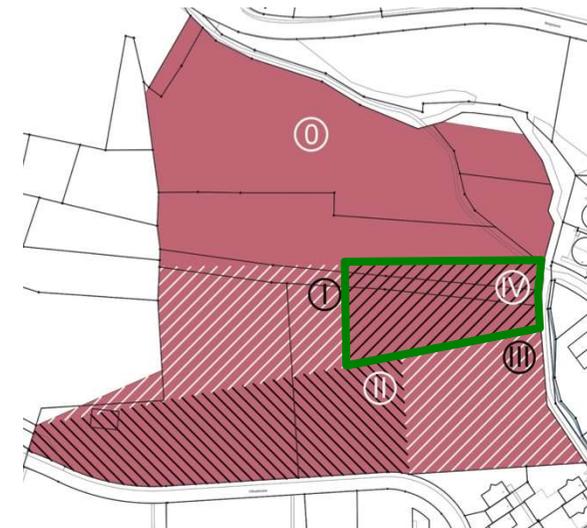


- Gebäudehöhe maximal: 16.50 m
- Firsthöhe maximal: 17.00 m
- 5 Vollgeschosse, kein Attikageschoss
- Gebäudelänge maximal: 35 m

BNO-Bestimmungen, Bereich IV



Urs Emch



- Gebäudehöhe maximal: 13.50 m
- Firsthöhe maximal: 16.00 m
- 4 Vollgeschosse + 1 Attikageschoss
- Gebäudelänge maximal: 30 m

Gestaltungsplan (Situationsplan)



Genehmigungsinhalt

	Perimeter
	Baufelder A bis K
	Koordinatenpunkt Baufeld
	Artenreiche Wiesenflächen (Abgrenzung schematisch)
	Baumpflanzstandorte (Lage und Umfang schematisch)
	Spiel- und Aufenthaltsbereiche (Lage und Abgrenzung schematisch)
	Begegnungszone (Abgrenzung schematisch)
	Strassenlinie (Enteignungsrecht § 132 BauG)
	Erschliessungsstrasse / Hauszufahrten (Lage schematisch)
	Wendehammer (Lage schematisch)
	Zu- und Wegfahrt Parkierungsanlage (Lage und Anzahl schematisch)
	Zugang landwirtschaftliche Nutzflächen (Lage schematisch)
	Besucherparkplätze
	Siedlungsinterne Fusswege (Lage schematisch)
	Fussweg (Wanderweg); aufgehoben
	Baulinie; aufgehoben (Baulinie gemäss kommunalem Überbauungsplan vom 30. Juni 1987)

Orientierungsinhalt

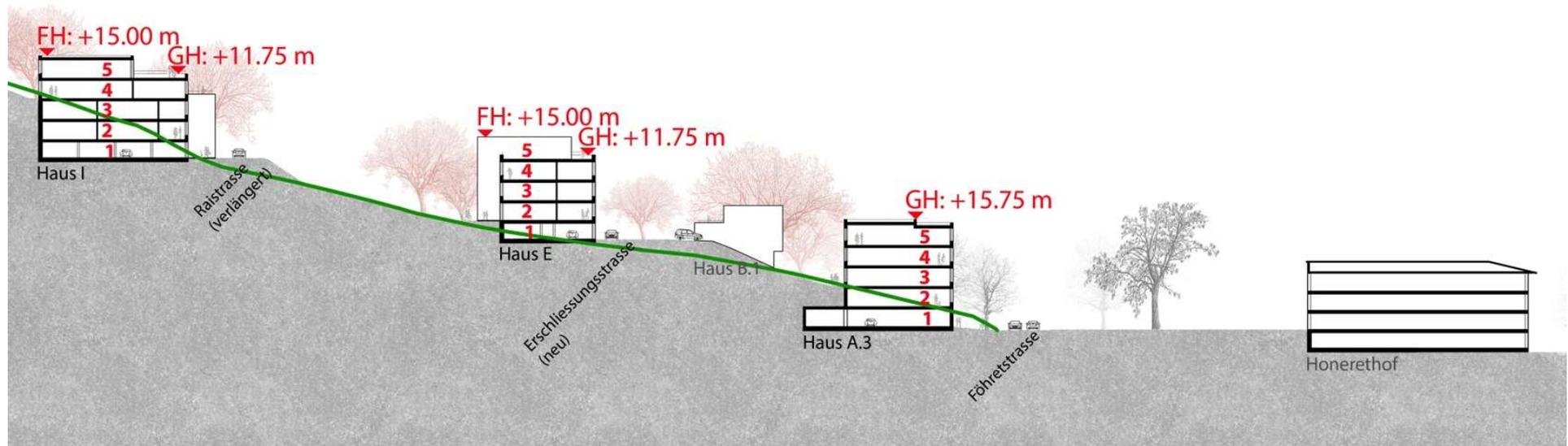
	Strassen- und Parkierungsflächen
	Wanderweg / historischer Verkehrsweg; bestehend
	Wanderweg; neu
	Gebäudeumrisse gemäss Richtprojekt mit Hausbezeichnung
	Hecke bestehend
	Hecke ergänzen
	Höhenkurven des gewachsenen Terrains

Richtprojekt 2019 (Schnitt)



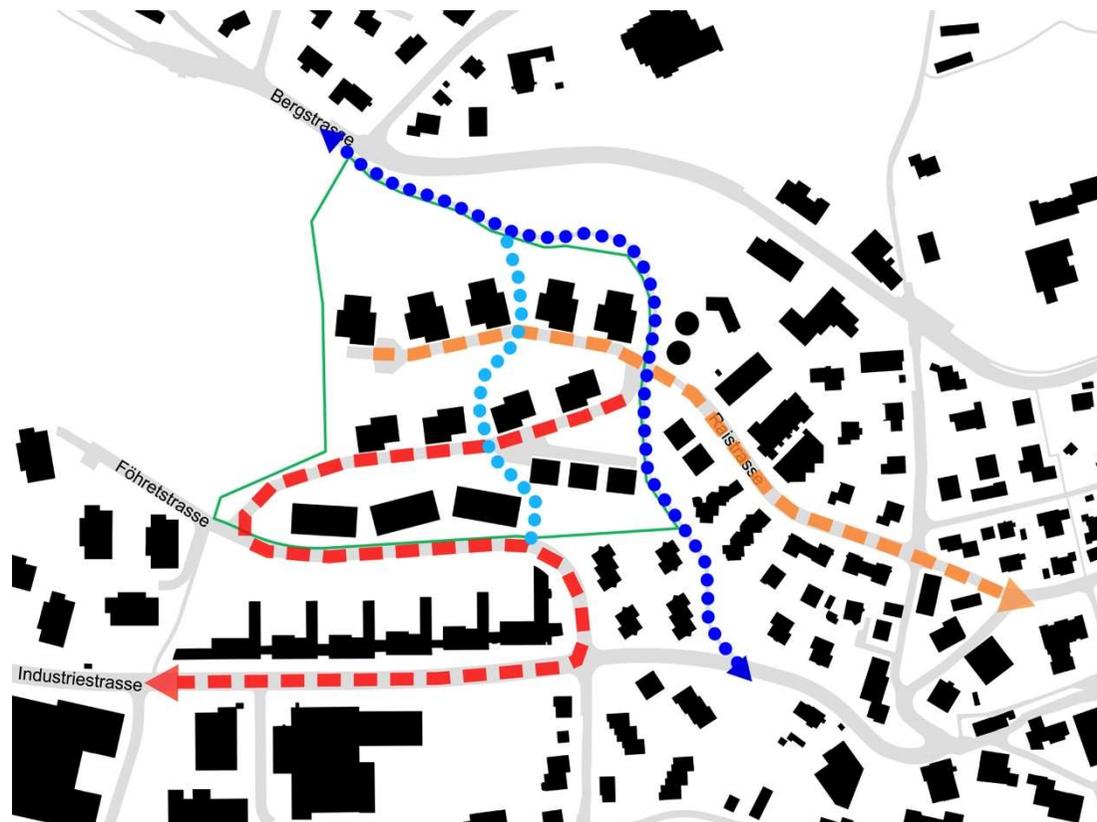
Richtprojekt 2019 (Schnitt)

Urs Emch



Erschliessung/Durchwegung

Urs Emch



- Verlängerung Raistrasse
- Entlastung der Raistrasse durch neue Erschliessungsstrasse zur Föhretstrasse / Industriestrasse
- Öffentlicher Fussweg
- Arealinterner öffentlicher Treppenweg

Landschaftsgestaltung

Lukas Schweingruber

Ein Blick auf die Landschaft von Bergdietikon



Landschaftsgestaltung

Lukas Schweingruber

«Siedlungsflecken»



Landschaftsgestaltung

Lukas Schweingruber

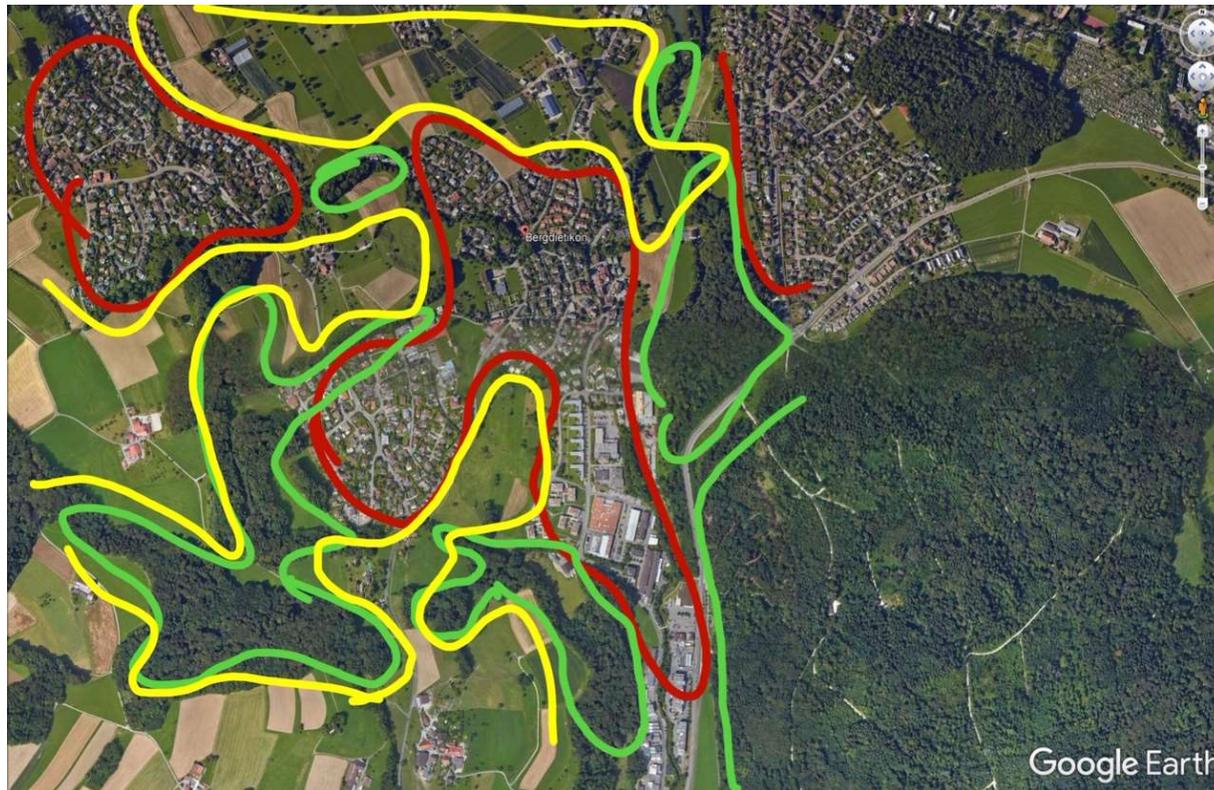
«Siedlungsflecken», «Waldflecken»



Landschaftsgestaltung

Lukas Schweingruber

«Siedlungsflecken», «Waldflecken» und «Wiesenflecken»



Landschaftsgestaltung

Lukas Schweingruber

Siedlungsfinger greifen in die Landschaft



Landschaftsgestaltung

Lukas Schweingruber

Verschränkung von Siedlungs- und Naturraum



Landschaftsgestaltung

Lukas Schweingruber

Konzentration der Bauvolumen zugunsten Grünraum



Landschaftsgestaltung

Lukas Schweingruber

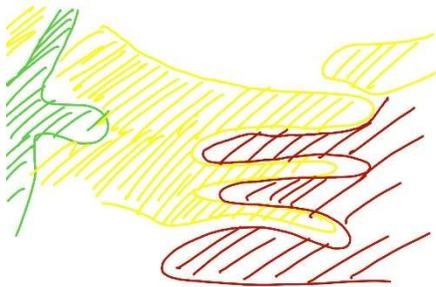
Konzentration der Bauvolumen zugunsten Grünraum



Landschaftsgestaltung

Lukas Schweingruber

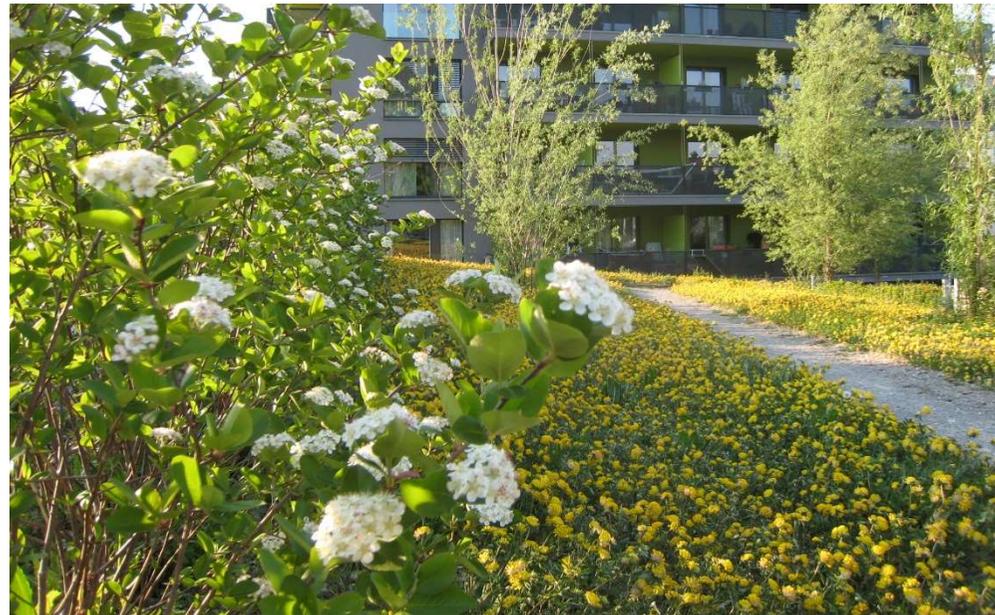
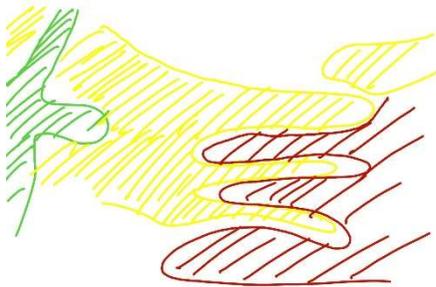
Naturnahe Wiesen durchdringen die Siedlung
(gegenüber Land-
wirtschaftsland
hoher ökologischer
Wert)



Landschaftsgestaltung

Lukas Schweingruber

Verwendung einheimische
Gehölze



Landschaftsgestaltung

Lukas Schweingruber

Ergänzung Hecken entlang des Wanderweges



Landschaftsgestaltung

Lukas Schweingruber

Naturnahes Umfeld
zwischen den Gebäuden 



Landschaftsgestaltung

Lukas Schweingruber

Extensive
Dachbegrünung



Landschaftsgestaltung

Gute Durchwegung



Lukas Schweingruber

Landschaftsgestaltung

Lukas Schweingruber

Erschliessung Begegnungszone



Landschaftsgestaltung

Lukas Schweingruber

Spiel- und Aufenthaltsflächen an geeigneten (nicht zu Steilen) Bereichen



Anpassungen gegenüber Projekt 2015 I

Ralf Dörig

- Unterteilung Langbaute am Hangfuss in drei Baukörper
Gebäudelänge maximal 35 Meter, vorher frei
- Reduzierung Anzahl Vollgeschosse der Bauten am Hangfuss
Von 6 auf 5 Vollgeschosse
Maximale Höhe 16.5 Meter, vorher 19 Meter
- Aufteilung der 6 Reihen-EFH in 3 Doppel-EFH
Gebäudelänge Maximal 25 Meter, vorher frei
- Anpassungen Gebäudehöhen übrige Bauten
Reduzierung von Reserven und Spielräumen
- Perimeter
Die Perimeter der Teiländerung BNO und des Gestaltungsplanes
bleiben unverändert.

Anpassungen gegenüber Projekt 2015 II

Ralf Dörig

- **Haus G**
Das Haus G wurde im Richtprojekt 2018 als Kompensation für Geschossreduktionen an anderen Orten um ein Geschoss aufgestockt und ist nun gleich hoch wie die übrigen Punktbauten. Ein guter Übergang zur angrenzenden Wohnzone W2 ist gewährleistet.
- **Gebäudefarben**
Die Gebäude sollen neu eine gut an die Umgebung angepasste Farbe erhalten
- **Grosser Teil des Hangs bleibt langfristig unüberbaut**
Der südliche Teil bleibt auch künftig unüberbaut. Diese Fläche hat sich nicht verändert.

Weiteres Vorgehen/Zeitplan/Meilensteine

Ralf Dörig



Diskussion/Fragen

Ralf Dörig



Abschluss

Die Unterlagen der heutigen Veranstaltung werden auf der Homepage der Gemeinde Bergdietikon unter «Aktuelle Projekte/Land Rai» aufgeschaltet.

Das Mitwirkungsverfahren, in welchem Anliegen zum eingegeben werden können, dauert vom 13. Mai 2019 bis 11. Juni 2019. Mitwirkungseingaben können mittels dem auf der Homepage zur Verfügung gestellten Formular eingegeben werden.

Besten Dank für Ihre Teilnahme am heutigen Anlass