Bergdietikon
stadtnah ländlich

Teiländerung Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland, Gebiet «Rai» und Gestaltungsplan Gebiet «Rai» Mitwirkungsbericht
12. August 2019

20470_05A_190724_Mitwirkungsbericht.docx

1. Mitwirkungsdossier

Verbindliche Bestandteile, Teiländerung Nutzungsplanung Gebiet «Rai»

- Bauzonenplan «Teiländerung Rai», 1:2000, Entwurf vom 29. April 2019
- Kulturlandplan «Teiländerung Rai», 1:5000, Entwurf vom 29. April 2019
- Teiländerung Bau- und Nutzungsordnung «Gebiet Rai», Entwurf vom 29. April 2019

Verbindliche Bestandteile, Gestaltungsplan Gebiet «Rai»

- Gestaltungsplan «Rai», Situationsplan 1:500, Entwurf vom 29. April 2019
- Gestaltungsplan «Rai», Plan Hangentwässerung 1:500, Entwurf vom 29. April 2019
- Gestaltungsplan «Rai», Sondernutzungsvorschriften, Entwurf vom 29. April 2019

Erläuternde Bestandteile:

- Planungsbericht «Teiländerung Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland», 29. April 2019
- Planungsbericht «Gestaltungsplan Rai», 29. April 2019
- Abschliessender Vorprüfungsbericht Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland, Teiländerung «Rai», Departement Bau, Verkehr und Umwelt, Abteilung Raumentwicklung, 27. April 2018
- Abschliessender Vorprüfungsbericht «Gestaltungsplan Rai», Departement Bau, Verkehr und Umwelt, Abteilung Raumentwicklung, 27. April 2018
- Beilage A1: Richtprojekt «Bauten und Freiraum» (weiter entwickeltes Siegerprojekt des Studienauftragsverfahrens), wild bär heule architekten ag / studio vulkan landschaftsarchitektur GmbH, 29.07.2016, rev. 10.04.2019
- Beilage A2: Flächennachweis BGF zum Richtprojekt, wild bär heule architekten ag, 29.07.2016

- Beilage A3: Parkplatznachweis zum Richtprojekt, wild bär heule architekten ag, 29.07.2016
- Beilage A4: Berechnung Grundfläche Attikageschoss, 17. Juli 2013
- Beilage A5: Fachliche Stellungnahme gemäss § 8 Abs. 3 BauV, Renato Costamagna, Arcoplan, Ennetbaden, 19. September 2016
- Beilage A6: Lärmschutznachweis Strassenlärm, Kuster + Partner AG, 19. Dezember 2014
- Beilage B1: Resultate der neusten Inklinometermessungen vom 24.10.2014, Bericht, Jäckli Geologie, Zürich, 13. November 2014
- Beilage B2: Geologische Baugrundbeurteilung und Massnahmen (Jäckli Geologie, 1997 bis 2012), revidierte Zusammenstellung vom 31. Oktober 2014
- Beilage B3: Zweitmeinung Geologie Baugebiet Rai, Geotest AG, Zollikofen, 11. November 2013, rev. 26. September 2016
- Beilage B4: Konzeptplan Hangstabilisation, Gebiet Rai, Basler & Hofmann, 7. November 2017
- Beilage C1: Übersicht Bauzonenflächen, Plan und Tabelle, 17. Juli 2013
- Beilage C2: Übersicht Umlegung Parzellenflächen, Plan und Tabelle, 17. Juli 2013
- Beilage E1: Bericht des Kreisforstamts 2 zur Ergänzung / Nachführung des Waldgrenzenplans im Gebiet Rai, Aarau, 16. Februar 2017.
- Beilage G1: Empfehlungen zur Mobilität, aargaumobil, Aarau, 29. Oktober 2014
- Beilage G2: Stellungnahme zum historischen Fussweg / kantonalen Wanderweg, IVS-Fachstelle, BVU, 9. November 2017

2. Verfahren

Die Entwürfe der Planungsinstrumente der Teiländerung Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland, Gebiet Rai sowie des Gestaltungsplans Gebiet Rai wurde im Rahmen des laufenden Verfahrens gemäss § 21 BauG vom 13. Mai bis 11. Juni 2019 zur Mitwirkung öffentlich aufgelegt. Die interessierte Öffentlichkeit wurde am 9. Mai 2019 an einer Informationsveranstaltung über den Anlass, die Inhalte und die Hintergründe der Planung informiert. Im Anschluss konnten dem Gemeinderat und den anwesenden Fachpersonen und Planern Fragen gestellt werden.

3. Mitwirkungseingaben

Bei der Gemeindekanzlei Bergdietikon sind vier schriftliche Mitwirkungseingaben eingegangen. Die Anträge und Fragen sind nachfolgend in Form einer Tabelle beantwortet worden.

Die einzelnen Anträge sind von Vertretern des Gemeinderats mit dem Gebietsentwickler und dem Planer besprochen worden. Die Erkenntnisse und Ergebnisse sind im vorliegenden Mitwirkungsbericht dargelegt.

Antrag / Frage	*Begründung*	*Antwort / Kommentar*
1: Wegverbindung / Treppenweg		
Der „öffentliche Fussweg“ und der „arealinterne öffentliche Treppenweg“ sind zu steil. Nach heutigem Ingenieurwissen kann eine bessere, benutzerfreundlichere Lösung erarbeitet und erwartet werden.	Die vorgesehene Treppenverbindung (öffentlicher Treppenweg) ist zu steil und in keiner Weise benutzerfreundlich. Kinder im Vorschulalter resp. Erst- und Zweitklässler und ältere Bewohner können diese Treppen nur mit grosser Mühe bezwingen, weshalb dann aufs Auto ausgewichen wird. Einen Kinderwagen, Rolator oder andere Gehhilfen in der vorgestellten Treppenausführung da hoch zu schieben wäre eine Zumutung und dem kann so in keiner Weise zugestimmt werden. Bitte bedenken Sie, dass dieser Weg die Verbindung zur Schule, zum Volg, zur Gemeindeverwaltung und Kirche ist. Bereits der heutige Wanderweg bereitet wegen seiner Steilheit etlichen Mitbürgern erhebliche Mühe. Wer reinigt im Winter diese Treppe?	Im Gebiet «Rai» ist zwischen zwei Wegen zu unterscheiden: A: Dem heute schon bestehenden Wanderweg, an der Industriestrasse beginnend – dem Raibächli und weiter oben der Hecke folgend – ansteigend bis zur Bergstrasse. Dieser Weg weist ein grosses Gefälle, jedoch keine Treppenstufen auf. Die Planung im Gebiet Rai führt im Abschnitt oberhalb der Raistrasse zur Verlegung des Weges. In diesem Abschnitt kann das heute bestehende Gefälle von maximal 33 % durch die Verlegung und Neugestaltung auf ca. 26 % reduziert werden. Die Hanglage liesse es jedoch auch mit erheblichen Eingriffen bei einer Neugestaltung nicht zu, das maximale Gefälle dieses Wegs auf einen effektiv angenehmen Wert von unter 12 % (Gefälle der meisten Rampen bei Bahnhöfen) zu reduzieren. B: Mit der Überbauung im Gebiet soll neu der sogenannte „Treppenweg“ erstellt werden. Dieser stellt eine arealinterne, jedoch öffentlich nutzbare Verbindung zwischen Föhretstrasse und dem oberen Teil des bestehenden Wanderwegs dar. Dieser Weg folgt mehr oder minder direkt der Falllinie des Hanges. Ziel war es, eine neue möglichst direkte Verbindung anzubieten. Deshalb war nie beabsichtigt, diesen Treppenweg behindertengerecht zu gestalten. Das Angebot an Wegen wird damit insgesamt leicht verbessert: Es gibt eine zusätzliche Treppenverbindung und beim Wanderweg kann das maximale Gefälle leicht reduziert werden. In der vom Gemeinderat veranlassten Studie werden auch allfällig ergänzende Wegverbindungen geprüft (vgl. Beantwortung Anträge Nrn. 3a und 4).
2: Anbindung öffentlicher Verkehr		
Im Zusammenhang mit der Überbauung „Rai“ ist zu überprüfen, wie der öffentliche Verkehr angeschlossen werden kann.	Vielleicht gibt es die Möglichkeit vom Bahnhof Reppischhof, über die Industriestrasse das Dorf zu verbinden.	Der Hinweis nimmt ein Bedürfnis auf, welches von verschiedener Seite in den letzten Jahren bereits vorgebracht wurde. Grundsätzlich sind die Gebiete Rai und Föhret durch das bestehenden ÖV-Liniennetzes vollständig erschlossen (Distanz zu den Bus-Haltestellen kleiner als 400 m). Der Gemeinderat erachtet die Wegdistanz von rund 600 m vom Föhret zur BD-Haltestelle Reppischhof als zumutbar. Um den im Antrag formulierten Punkt aufzuneh-

Antrag / Frage	*Begründung*	*Antwort / Kommentar*
		men, hat der Gemeinderat eine Studie in Auftrag gegeben (vgl. Beantwortung Anträge Nrn. 3a und 4). Für die Teiländerung der Nutzungsplanung sind daraus ergehend keine Anpassungen zu erwarten. Allenfalls könnten am Gestaltungsplan Anpassungen oder Ergänzungen erforderlich werden.
3a: Erschliessung mit öffentlichem Verkehr		
Erschliessung Im Föhret / Rai / Honeret und Wiesenthal mit ÖV (Zusatzschlaufe über Föhret-, Rai-Strasse)	Im Industriegebiet Wiesenthal, Honeret, Im Föhret und Rai (neu) wird es mit der neuen Überbauung Rai (120 Whg) zwischen 350 und 400 Wohneinheiten geben. Das heisst, dass ca. 35 % der Bevölkerung bis zur nächsten Bushaltestelle einen Fussweg zwischen 600 und 1200 m unter die Beine nehmen müssen. Mit einer "Busschlaufe neu" über die Rai- und Föhretstrasse sowie 2 zusätzlichen Haltestellen Im Föhret (heutige Kehrschleife) und bei der Kreuzung ins Wiesenthal würden sich diese Distanzen auf 100-400 m verkürzen. Weiter werden diese Wohneinheiten vermehrt durch Familien bewohnt und weniger nur durch Pensionäre. Dies führt zu einem vermehrten Bedarf von ÖV, vor allem im Industriegebiet.	Das vorgebrachte Anliegen ist dem Gemeinderat bekannt. Im Rahmen der Planung um das Gebiet Rai waren zur ÖV-Erschliessung des Gebiets – insbesondere auch gegenüber den kantonalen Behörden – Nachweise zu erbringen. Grundsätzlich sind die Gebiete Rai und Föhret durch das bestehenden ÖV-Liniennetzes vollständig erschlossen (Distanz zu den Bus-Haltestellen kleiner als 400 m). Der Gemeinderat erachtet die Wegdistanz von rund 600 m vom Föhret zur BD-Haltestelle Reppischhof als zumutbar. Der Gemeinderat kann das Bedürfnis einer Verbesserung des Erschliessungskomforts im Gebiet Rai, Föhret und für die Betriebe an der Industriestrasse nachvollziehen. Um die technischen Rahmenbedingungen einer Busanbindung zu vertiefen und weitere Möglichkeiten und Ideen auf ihre Tauglichkeit zu prüfen, wurde vom Gemeinderat eine Studie in Auftrag gegeben. Diese klärt insbesondere ab: • Ob und wie die massgeblichen Anforderungen einer Busverbindung über die Raistrasse und die Föhretstrasse in den (bestehenden) Strassenquerschnitten umgesetzt werden könnten. • Inwiefern ein zweckmässiges Ruf- oder Shuttlebus Konzept umgesetzt werden könnte. • Alternative Möglichkeiten zur Verbesserung der Erreichbarkeit (insb. Überwindung Höhendifferenz) aus den Gebieten Föhret und Rai zu den bestehenden ÖV-Haltepunkten (z.B. mittels Schräglift oder ergänzenden Wegverbindungen, vgl. Antrag Nr. 4). Es wird angestrebt, dass das Ergebnis dieser Studie bis zur Gemeindeversammlung vorliegt und darüber informiert werden kann. Für die Teiländerung der Nutzungsplanung sind daraus ergehend keine Anpassungen zu erwarten. Allenfalls könnten am Gestaltungsplan Anpassungen oder Ergänzungen erforderlich werden.
3b: Kindergartenpavillon		
Prüfen der Erforderlichkeit und Zweckmässigkeit eines Kindergartens im Gebiet Rai.	Wie unter Eingabe Nr. 3a vermerkt, gibt es im Industriegebiet sicher vermehrt Familien mit Kleinkindern im Kindergarten-Alter.	Die Schule Bergdietikon wurde über die letzten Jahrzehnte hinweg konsequent auf einen Standort konzentriert. Auf die Bildung von Aussenstandorten, konkret Kindergarten-Abteilungen in den Ortsteilen Kindhausen einerseits oder Baltenschwil/Föhret/Industrie anderseits wurde bewusst

Antrag / Frage	*Begründung*	*Antwort / Kommentar*
	Aus diesem Grund stelle ich den Antrag, dass diese Situation angemessen überprüft wird, ob es nicht sinnvoll wäre, in den nicht bewohnbaren Untergeschossen des Rai mindestens für das erste Kindergartenjahr eine Kindergartenklasse führen könnte (unabhängig von den Mittagstischen und den Transport-Bedürfnissen).	verzichtet. Dies hat einige wichtige Vorteile gebracht, die aus Sicht der Schule beibehalten werden sollen. Viele Kinder besuchen/nutzen nebst dem eigentlichen Kindergarten- und/oder Schulunterricht begleitende Angebote wie Betreuung, Blockflötenunterricht o.ä. Der Unterricht wird zudem teilweise von Fachlehrpersonen (Bsp. schulische Heilpädagogin, DAZ) begleitet. Auch das Angebot der Schulsozialarbeit hat sich im Schulbetrieb etabliert. Mit der Konzentration auf einen Standort können alle Kinder von diesen Angeboten ideal profitieren. Des weiteren besuchen die Schülerinnen und Schüler den Turnunterricht in der Turnhalle auf dem Campus. Ein dezentrales Angebot hätte zur Folge, dass auch die Wege vom und zum Sportunterricht allenfalls der Pausen- oder sogar Unterrichtszeit verloren gehen, was als nicht sinnvoll erachtet wird. Zudem besuchen die Kinder teilweise auch den Musikunterricht der Musikschule Spreitenbach auf der Schulanlage. Vielfach werden die Lektionen direkt anschliessend an den Schulunterricht abgehalten. Auch darauf hätte ein dezentrales Angebot grossen Einfluss. Die konsequente Konzentration auf einen zentralen Standort hat soziale Vorteile gebracht. Die Kindergarten- und Schulkinder kennen sich von Anfang an und sind mit dem Schulgelände und -betrieb vertraut. Es findet eine rege und sinnvolle Zusammenarbeit zwischen den verschiedenen Abteilungen und Stufen statt, die erheblich erschwert wäre, wenn ein (oder gar mehrere) Aussenstandorte geführt werden müssten. Das Angebot der Kinderbetreuung, insbesondere das Angebot der Tagesbetreuung während der Schulzeit, welches sich im Umfeld des Schulcampus befindet, ist ein wichtiger Standortvorteil für die Gemeinde Bergdietikon und wird von den Kindern berufstätiger Eltern rege genutzt. Eine dezentrale Kindergartenabteilung hätte grosse Nachteile gegenüber der heutigen Situation, was die Betreuung der Kinder über die Mittagszeit oder im Bereich der Frühmorgens oder Nachmittagsbetreuung anbelangt. Die Betreuungsangebote bilden mit der Schule Bergdietikon ein Gesamtkonzept, welches sich bewährt hat und nicht auseinandergerissen werden sollte. Im neuen Aargauer Lehrplan sind die Kompetenzen des Kindergartens und der Unterstufe neu im «Zyklus 1» zusammengefasst. Der neue Lehrplan stellt somit höhere Anforderungen an die Zusammenarbeit im Schulteam. Durch die Nähe von Kindergarten und Unterstufe bestehen für die Erfüllung dieser Anforderungen beste Voraussetzungen. Die Schülerzahlen je Dorfteil sind Schwankungen unterworfen. Eine sinnvolle (und für die Eltern

Antrag / Frage	*Begründung*	*Antwort / Kommentar*
		nachvollziehbare) Verteilung der Kinder auf zentrale und dezentrale Kindergärten wäre in der Praxis voraussichtlich schwierig. Abschliessend ist darauf hinzuweisen, dass die Schulwege ab Föhret, Rai und Baltenschwil aus Optik der Sicherheit gut begehbar (Unterführung Bergli) und auch für die kleinen KindergärtnerInnen normalerweise gut zu bewältigen sind.
3c: Parkplatzsituation Föhretstrasse		
Hinweis zur heutigen Gegenverkehrssituation in der Föhretstrasse aufgrund der Anordnung der Parkfelder.	Schon heute ist es ein Problem, in der 30er Zone zu kreuzen, weil entlang beider Strassenseiten in kürzeren oder längeren Blöcken Parkfelder aufgezeichnet sind. Der Platz zwischen diesen Feldern ist sehr knapp bemessen, so dass ein Kreuzen, vor allem wenn 2 oder mehrere Auto hintereinander fahren, fast nur noch möglich ist, wenn man auf das Trottoir ausweicht.	Die bestehenden Längsparkierungen in der Föhretstrasse sind so angeordnet, dass sie eine verkehrsberuhigende Wirkung entwickeln. Von diesem Grundsatz soll auch künftig nicht abgewichen werden. Im Zusammenhang mit der Projektierung der Neubauten an der Föhretstrasse im Gebiet Rai wird die Anordnung der Parkfelder im Strassenraum überprüft und voraussichtlich auch verändert werden müssen. Dies insbesondere aufgrund der Tiefgaragenzufahrten, Zugängen zu den Gebäuden und der Besucherparkierung. Der Nachweis und die Prüfung wird im Rahmen der Baubewilligung(en) dieser Bauten erfolgen.
3d: Magerwiesen		
Angemessene Pflege der artenreichen Wiesen längerfristig gewährleisten.	Laut Aussagen des Landschaftsarchitekten an der Infoveranstaltung am 9. Mai 2109 braucht eine Magerwiese nach der ersten Bepflanzung eine intensive professionelle Betreuung und Pflege. Hier bitte ich die Gemeinde, nicht nur zu fordern und 1x zu kontrollieren (nach der 1. Bepflanzung), sondern dafür zu sorgen, dass es für die Pflege von Magerwiesen ein "Betriebs-Reglement" gibt, das verbindlich ist und in den Folgejahren eingehalten wird. Ein schlechtes Beispiel dafür ist in der Überbauung im Föhret sichtbar.	Die im Gebiet Rai vorgesehenen artenreichen Wiesen („Magerwiesen“) bezwecken insbesondere einen ökologischen Mehrwert zu schaffen. Erfahrungsgemäss setzt die erfolgreiche Erstellung von neuen artenreichen Wiesen insbesondere in den ersten Jahren eine professionelle Begleitung und Pflege voraus. In dieser Zeit sind solche Wiesen effektiv optisch und ökologisch noch in Entwicklung. Dass ein Pflegekonzept erstellt wird und die Pflege durch geeignete Fachpersonen erfolgt ist insbesondere auch im Interesse der Grundeigentümerschaften bzw. der Bauherrschaften. Bei unsachgemässer Pflege entstehen ansonsten höhere Kosten, wenn die artenreiche Wiese erneut erstellt werden muss. Die Möglichkeit eine periodische Prüfung des Zustands der artenreichen Wiesen einzuverlangen, wird im Gestaltungsplan genauer geprüft.

Antrag / Frage	*Begründung*	*Antwort / Kommentar*
3e: Heizungsanlage		
Hinweise zu allfälligem Einbau einer Pellet-Heizung: Nicht einen grossen Brennkessel, sondern drei kleine, von denen 2 die volle Heizungsleistung erbringen (der 3. dient während Störungen oder Revisionen als Ersatz und Backup).	Grund: 2 kleine Brenner laufen praktisch mit Volllast. Damit entsteht weniger Schlacke und es gib bessere Abgaswerte. Bei nur einem Brenner ist der Wirkungsgrad schlechter und er läuft nicht im optimalen Bereich ==> starke Schlacken- und Russbildung und keine Backup bei Störungen.	Der Hinweis wird gerne zur Kenntnis genommen. Die haustechnischen Anlagen, so auch die Wärmequelle sind in der derzeitigen Phase der Planung noch kein Thema.
4: Schräglift		
Schräglift zwischen Föhretstrasse und Bergstrasse	Eine bequeme Verbindung wäre zwischen der neuen Siedlung und den bestehenden Siedlungen im Raum Föhretstrasse/ Industriestrasse zum Volg, Restaurant Bergli, Bushaltestelle und der weiteren Umgebung Kirche/ Gemeinde – und Schulhaus sichergestellt. Ein Bus durch die Föhretstrasse wäre ebenfalls begrüssenswert, aber nicht so effizient wie der beschriebene Schräglift.	Der Vorschlag mit einem Schräglift die Gebiete Rai und Föhret bequemer an die hangaufwärts liegenden ÖV-Haltepunkte und die Orte des Täglichen Bedarfs sowie die Schule anzubinden erscheint dem Gemeinderat sehr interessant. Damit könnte eine gute Alternative zu einer Busschlaufe durch das Gebiet Rai angeboten werden. Dies würde insbesondere für Kindergarten-Kinder, Schulkinder, Personen mit eingeschränkter Mobilität gegenüber der heutigen Situation eine wesentliche Verbesserung erreicht. Um die technischen Rahmenbedingungen, geeignete Start- und Endpunkte sowie die Linienführung evaluieren zu lassen, wurde vom Gemeinderat eine Studie in Auftrag gegeben. Die Studie klärt auch weitere Möglichkeiten für eine Verbesserung der Erschliessung durch öffentliche Verkehrsmittel in den Gebieten Rai, Föhret und der Betriebe an der Industriestrasse ab (vgl. Antrag Nr. 3a). Auch sollen zweckmässige ergänzende Wegverbindungen geprüft werden. Es wird angestrebt, dass das Ergebnis dieser Studie bis zur Gemeindeversammlung vorliegt und darüber informiert werden kann. Für die Teiländerung der Nutzungsplanung sind daraus ergehend keine Anpassungen zu erwarten. Allenfalls könnten am Gestaltungsplan Anpassungen oder Ergänzungen erforderlich werden.

5. Weitere Schritte

Der Ablauf einer Teiländerung der Nutzungsplanung und der Gestaltungsplanung ist durch die kantonale Gesetzgebung vorgegeben. Das Ergebnis der vorliegenden Mitwirkung kann nicht durch Einwendungen und Beschwerden angefochten werden.

Nach Abschluss des Mitwirkungsverfahrens legt die Gemeinde den vorgeprüften Entwurf der Teiländerung der Nutzungsplanung während 30 Tagen in der Zeit vom 19. August 2019 bis 17. September 2019 öffentlich auf, einschliesslich zugehörigen Erläuterungen und Vorprüfungsbericht (Einwendungsverfahren gemäss § 24 Abs. 1 BauG). Die Publikation erfolgt im Amtsblatt und der Limmattalerzeitung vom 16. August 2019. Betroffene mit schutzwürdigen eigenen Interessen können während dieser Frist Einwendung erheben. Sie sind schriftlich einzureichen und haben einen Antrag und eine Begründung zu enthalten. Wer es unterlässt, Einwendungen zu erheben, obwohl Anlass dazu bestanden hätte, kann den ergehenden Entscheid nicht anfechten (§ 4 Abs. 2 BauG).

Gemeinderat Bergdietikon
Bergdietikon, 12. August 2019