

# Nicht jeder darf, wie er will

*Berikon: Gestaltungsplan «Dorfgarten Riedacher» liegt öffentlich auf*

Seit bald einem Jahrzehnt versuchen Gemeinde und Private zusammen festzulegen, wie der rund 2,7 Hektaren grosse Riedacher überbaut werden soll. Nun liegt das grosse Werk auf.

Erika Obrist

«Die Gemeinde strebt, wo sinnvoll und möglich, eine bauliche Verdichtung an, die der vorhandenen Siedlungsstruktur und den Entwicklungszielen Rechnung trägt. Den Grünräumen wird besondere Beachtung geschenkt.» So steht es im Leitbild der Gemeinde Berikon.

Sinnvoll und möglich ist das verdichtete Bauen im Riedacher. Das rund 2,7 Hektaren grosse Areal zwischen Berikerhus und dem Quartier Chörenmatt gehört zu rund drei Vierteln der Einwohner- und Ortsbürgergemeinde, das restliche Viertel gehört privaten Eigentümern. Das Areal liegt in der dreigeschossigen Wohnzone und ist mit einer Sondernutzungsplanungspflicht belegt.

## Keine Einigung im ersten Anlauf

Bereits im Frühjahr 2012 hat die Gemeindeversammlung einen Kredit bewilligt, damit der Gemeinderat zusammen mit den privaten Eigentümern die Grund- und Leitsätze zur Erschliessung, Bebauung und Freiraumgestaltung hätte erarbeiten und rechtsverbindlich festsetzen können. Allein, es wurde keine Einigung erzielt. Zu unterschiedlich waren die Auffassungen der Beteiligten.

Im November 2016 dann der zweite Anlauf. Die Gemeindeversammlung genehmigte 380'000 Franken für die Arealentwicklung nach öffentlich-rechtlichem Verfahren mit Gestaltungsplan und Landumlegung. Auch in diesem Verfahren war es nicht einfach, zu tragfähigen Lösungen zu kommen. Zwar bringt ein Gestaltungsplan allen Grundbesitzern Vorteile, da sie eine höhere Ausnützung erhalten. Im vorliegenden Gebiet wäre es sogar ohne Gestaltungsplan nicht allen Privaten möglich, wegen der Form ihrer Parzelle überhaupt ein Gebäude aufzustellen. Der Gestaltungsplan bringt aber auch Nachteile: Nicht jeder darf so bauen, wie er will. Denn zum Gestaltungsplan gehören Sondernutzungs Vorschriften, an die sich alle halten müssen.

## Durchgehender Fuss- und Veloweg sowie viel Grün

Entstehen soll im Riedacher Wohnraum für alle Generationen. Dafür wurde ein Richtprojekt mit 16 Punkt-

bauten und 242 Wohnungen geschaffen. Wert gelegt wird auf eine gute Gestaltung und auf eine Vernetzung der Grünflächen sowie auf einen guten Übergang zwischen Siedlungs- und Kulturland. Angelegt werden Plätze und Freizeitanlagen mit grosser Aufenthaltsqualität. Auch wird eine sichere Fuss- und Velowegverbindung durchs Quartier vom Berikerhus her bis zur Chörenmatt angelegt.

Pro Baufeld darf ein drei- oder viergeschossiges Gebäude errichtet werden. Nicht störendes Gewerbe und Dienstleistungen sind erlaubt. In den Gebäuden der Einwohner- und Ortsbürgergemeinde sind auch öffentliche Nutzungen vorgesehen: ein Gemeinschaftsraum und ein Kindergarten beispielsweise.

Die Erschliessung erfolgt ab der Bahnhofstrasse, eine zweite Zufahrt ist ab der Musperfeldstrasse denkbar



Im Gestaltungsplan sind die Baufelder ausgeschieden, die Freiflächen, die Zufahrten zu den Tiefgaragen sowie das öffentliche Wegnetz.

Bild: zg

und im Gestaltungsplan sicherheits halber eingezeichnet. Parkiert wird in Tiefgaragen, oberirdisch sind nur wenig Besucherparkplätze erlaubt. Notausgänge und Entlüftungsschächte aus den Tiefgaragen sind überall möglich.

Vorgeschrieben ist zudem ein hoher Anteil an erneuerbarer Energie; Photovoltaik und Erdsonden sind anzustreben. Ohne den Nachweis einer effizienteren Lösung werden die Bauten an die Holzschnitzelheizung (Wärmeverbund) der Primarschule angeschlossen.

## Fachgremium einsetzen

Auf die Freiraumgestaltung wird speziell Wert gelegt. Es soll eine ökologisch wertvolle, naturnahe Umgebung geschaffen werden. So wird ein öffentlicher Dorfgarten angelegt mit Parkwegen, Blumenwiese sowie Erlebnis- und Ruheplätzen samt Heckenzimmern. Die Plätze sollen so ausgestaltet sein, dass sie allen Altersgruppen zugutekommen.

Mit der Eingabe des ersten Baugesuchs müssen Einwohner- und Ortsbürgergemeinde ein Erschliessungskonzept erarbeiten sowie ein Mobilitätskonzept für das ganze Areal. Weiter ist in den Sondernutzungsvorschriften festgehalten, dass die Gemeinde ein Fachgremium einsetzen muss für die Beurteilung der Umgebungsgestaltung.

Und ganz wichtig: Festgehalten ist im Gestaltungsplan auch die Zufahrt für landwirtschaftliche Fahrzeuge vom Chörenmattweg her ins Kulturland. Diese ist so ausgelegt, dass auch ein Mähdrescher durchkommt.

## Landumlegung kommt noch

Genauso anforderungsreich wie das Ausschaffen der Sondernutzungsvorschriften wird die Landumlegung. Damit überhaupt alle Grundeigentümer etwas Schönes bauen können, wird das Land in einen Topf geworfen und nach Abzug der Erschliessungs- und Freiflächen neu verteilt. Das dürfte nicht einfach werden.

Der Gestaltungsplan «Dorfgarten Riedacher» liegt bis 13. April im Gemeindehaus auf und kann eingesehen werden.