

Gemeinde Birr

Freiraumleitbild Dorfsmatt
Ein neuer Gemeindepark für Birr («Pestalozzipark» Birr)

10. November 2017

Inhaltsverzeichnis

- Ausgangslage
- Gesamträumliche Freiraumanalyse
- Ist- Zustand Dorfs matt
- Grobkonzept Dorfs matt
- Freiraumleitbild / Richtkonzept «Pestalozzipark»
- Handlungsempfehlungen zuhanden Nutzungsplanung

Ausgangslage

Im Rahmen der Überarbeitung der formellen Raumplanungsinstrumente der Gemeinde Birr wurde das Architekturbüro Husistein und Partner aus Aarau damit beauftragt, eine räumliche Entwicklungsstrategie zu erarbeiten. Als Ergänzung dazu und als inhaltliche Grundlage für die Erarbeitung eines Masterplans soll der als Dorfkernzone respektive Freihaltezone ausgewiesene, historische Ortsteil Dorfsmatt einer vertieften Betrachtung unterzogen werden. Ein städtebauliches und freiraumplanerisches Richtkonzept soll aufzeigen, wie sich die Dorfsmatt in Zukunft weiterentwickeln kann.

Die städtebaulichen und freiraumplanerischen Aussagen werden gestalterisch wie funktional aus dem Gesamtkontext der Gemeinde hergeleitet. Um die ortsbaulich sehr spezielle Situation in Birr zu verstehen, ist der Blick in die Vergangenheit anhand von historischen Luftbildern und Karten (vgl. Analysekarten Husistein und Partner vom 25. Juli 2014) genauso wichtig wie die Erfassung des Ist-Zustandes mittels Ortsbegehung. Darauf aufbauend werden bildhaft die Qualitäten, Stärken, Schwächen und Potenziale für die Freiraumentwicklung aufgezeigt und daraus ein konsistentes Richtprojekt abgeleitet.

Im Folgenden werden die für die Freiraumentwicklung der Dorfsmatt relevanten Analyse- und Konzeptinhalte erläutert.



Gesamträumliche Freiraumanalyse

Die Skizze zeigt die freiraumrelevanten Orte im Siedlungsgefüge von Birr und Lupfig. Die erfassten Freiräume weisen einen öffentlichen oder halböffentlichen Charakter auf.

Es wird deutlich, dass es zwei eigentliche «Freiraumachsen» gibt, die vom Wald im Osten bis zu den Produktionsgebäuden von General Electric im Westen führen. An diesen reihen sich einer «Perlenkette» gleich Freiräume und Orte mit Zentrumsfunktion auf. Zwischen der Schule Birr und dem Berufsbildungsheim Neuhof befinden sich zudem zahlreiche Sportplätze. Auch wenn das Sportplatzangebot gerade einem Wandel unterliegt wird deutlich, dass es an zentraler Lage der Dorfs matt, in der Form wie sie heute besteht, keine Sportinfrastruktur braucht.



Ist-Zustand Dorfs matt

Wesentliche Freiraumelemente die im Bearbeitungsperimeter der Dorfs matt anzutreffen sind:

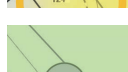
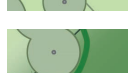
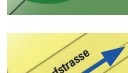
- 1 Fussballfeld
- 2 Kleiner Aufenthaltsbereich
- 3 Spielplatz
- 4 Hartplatz umrahmt mit charakteristischer Natursteinmauer (Schottisches Fugenmuster typisch für die 30er bis 50er Jahre)
- 5 Verbundsteinplatz mit Pavillon
- 6 Pavillonanlage zum Freiraum vor der Kirche ausgerichtet / Mit dem «Rücken» zur Dorfs matt
- 7 Tiergehege
- 8 Parkplätze Auto und Velo
- 9 Vorzone Bäckerei und Metzgerei
- 10 Ehemaliger Friedhof als «Ruheraum» (ICOMOS)
- 11 Wegverbindungen
- 12 Diverse Bestandsbäume die als Gehölzkulissen raumwirksam in Erscheinung treten (vgl. Abb. Seite 7)

Die beschriebenen Elemente werden als Einzelbausteine wahrgenommen. Ein abgestimmtes Gestaltungs- und Materialisierungskonzept fehlt. Zudem sind die bestehenden Freiraumangebote in der Gemeinde nicht koordiniert. Im Kontext der Gesamtgemeinde sollten die Nutzungen auf die Bedürfnisse der BewohnerInnen abgestimmt werden. Ein öffentlich zugänglicher Park als Begegnungsort fehlt.



Grobkonzept Dorfs matt

Das Grobkonzept bezeichnet die wichtigsten Elemente die für die Freiraumentwicklung richtungsweisend und dementsprechend zu behandeln sind.

-  Hinterdorf- und Pestalozzistrasse als repräsentative Strassenräume entwickeln
-  Vorderdorf- und Oberdorfstr. als Strassen mit dörflichem «Hinterhofcharakter» erhalten
-  Wichtige, ortsbildprägende Gebäude als referenz in die ortsbauliche Entwicklung einbeziehen
-  Zum Strassenraum ausgerichtete Gebäudefronten. Teilweise mit öffentlicher Nutzung
-  Zum Strassenraum ausgerichtete, öffentliche Platzräume (kleine Aufenthaltsorte)
-  Bereich mit ortsbaulichem Entwicklungspot. (Charakter: Punktbauten im Garten)
-  Raumprägende Gehölzkulissen erhalten und in die Neugestaltung Dorfs matt einbeziehen
-  Bach in die Strassenraumgestaltung einbeziehen (prüfen / heute Eingedolt)
-  «Neuer Gemeindepark». Prominent bis an die Strasse ziehen / Als «Aktivraum» gestalten
-  Kirchhof als «Ruheraum» erhalten und zugänglich machen
-  Hauptzugänge zum «neuen Gemeindepark»
-  Nebenzugänge zum «neuen Gemeindepark»



Grobkonzept Dorfs matt

Die raumprägende Gehölzkulisse vermittelt den Eindruck, dass die Dorfs matt direkt mit dem dahinterliegenden Wald verbunden ist. Dieser abgeschlossene und eher intime Charakter des Freiraums sollte im Zuge einer ortsbaulichen Entwicklung erhalten bleiben (generell Erhalt des hohen Durchgrünungsgrades).



Richtkonzept «Pestalozzipark»

Zentrale Elemente im Richtkonzept sind:

- 1 **Freiraumband/Freiraumachse** als zentrales Rückgrat der Freiraumentwicklung (Initialmassnahme). Gestaltung zieht sich bis an die Pestalozzistrasse und bildet mit dem öffentlichen Neubau eine neue Adresse und Auftakt zur Dorfs matt.
- 2 **Spielwiese** mit nutzungsoffenem, allmendartigem Charakter
- 3 **Hartplatz** mit grosszügiger **Freitreppe**. Spielbereiche für z.B. Streethokey, Skaten usw. Anlieferung bei Feiern.
- 4 **Baumhain** in Anlehnung an die ehemaligen Streuobstwiesen in der Dorfs matt. Schatten-spendender Aufenthaltsort
- 5 **Haupterschliessungssachse** wird akzentuiert durch eine Baumreihe und zurückhaltende Beleuchtung.
- 6 Prüfen einer **Bachausdolung** bei Werkleitungssanierungen. Strassenraumgestaltung von Fassade zu Fassade mit integriertem Bachlauf als atmosphärisches Element.
- 7 Im Perimeter des «Pestalozziparks» wäre ein Gemeinschaftsraum im Sinne eines Pavillons wünschenswert. Es ist zu prüfen, ob der bestehende Pavillon der Kirchgemeinde mit einer Ausrichtung in den Parkraum baulich ergänzt werden kann. Akzentuiert den Auftakt zum Parkraum von der Pestalozzistrasse her (prüfen im Zusammenhang der Ortsbaulichen Entwicklung an der Pestalozzistrasse).

SKK Landschaftsarchitekten AG - Postfach - Lindenplatz 5 - CH-5430 Wettingen 1
Tel. 056 437 30 20 - Fax 056 426 02 17 - admin@skk.ch - www.skk.ch

SKK Landschaftsarchitekten

Gemeinde Birr
Freiraumleitbild Dorfs matt
Pestalozzipark
Raumkonzept 1:1000
Bearbeitung RA Zeichnung JP Datum 08.09.2017 Revision 12.12.2017

Als rote Umlinie dargestellt sind die Potenziale für die Ortsbauliche Entwicklung (Bebauungspotenziale)



Richtkonzept «Pestalozzipark»

Freiraumband / Freiraumachse:

Freiraumband als zentrales Element und Rückgrat der Freiraumentwicklung. Wird als Auftakt und Adresse des «Pestalozziparks» bis an die Strasse gezogen (Öffnung zwischen Pestalozzischulhaus und möglichem Neubau)

Kann als Initialprojekt schnell realisiert werden. Die angelagerten, restlichen Freiraumelemente können auch zu einem späteren Zeitpunkt umgesetzt werden.

Die Beleuchtung der Freiraumachse ist zurückhaltend.



Richtkonzept «Pestalozzipark»

Spielwiese:

Durch das Weglassen von vorgegebenen Sportinfrastrukturen wie Toren und Ballfangzäunen bekommt die Wiese einen multifunktionalen Charakter (nutzungs-offener, allmendartiger Charakter). Die freie Fläche wird räumlich und funktional zur Qualität. Es besteht die Möglichkeit Veranstaltungen wie die 1. Augustfeier oder einen kleinen Flohmarkt / Wochenmarkt durchzuführen (in Zusammenhang mit dem angelagerten Hartplatz). So kann der alte Dorfkern wieder stärker in den Fokus des Dorflebens gerückt werden.





Richtkonzept «Pestalozzipark»

Hartplatz mit Freitreppe:
Multifunktionaler Platz.
Möglichkeiten für Kinderspiel auf
Hartbelägen in Kombination mit
dem Spielplatz. Anlieferung oder
Hauptplatz bei Feiern.

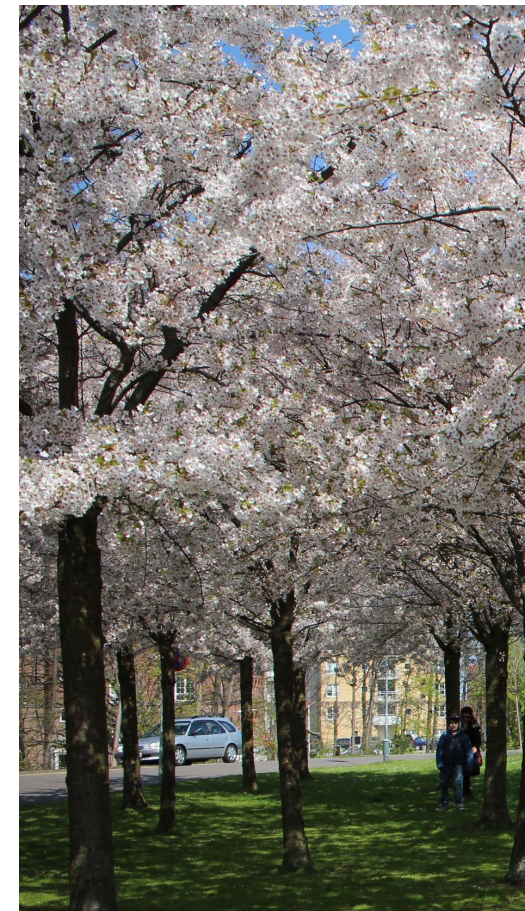




Richtkonzept «Pestalozzipark»

Baumhain:

Schattenspendender Aufenthaltsort
in Anlehnung an die ehemaligen
Streuobstwiesen auf der Dorfs matt.
Jahreszeitliche Atmosphären
(Blühaspekte im Frühling, kühlend
im Sommer und Herbstfärbung).





Richtkonzept «Pestalozzipark»

Haupterschliessung:

Baumreihen und die wegbegleitenden Beleuchtungselemente akzentuieren die Haupterschliessung. Der aufgeweitete Bereich bei der Spielwiese funktioniert als eine Art Schanier / Tor zur Dorfsmatt.



Richtkonzept «Pestalozzipark»

Strassenraumgestaltung von Fassade zu Fassade / Integrierter Bach:

Dörfliche Atmosphären mit
einem ausgedolten Bach.
Ist im Zusammenhang mit
Strassenraumsanierungen resp.
Werkleitungssanierungen prü-
fenswert. Stärkt den historischen
Charakter und die strassenseitig
ausgerichteten Gebäude.

Richtkonzept «Pestalozzipark»

Blick in den neu gestalteten «Pestalozzipark»



Handlungsempfehlungen zuhanden Nutzungsplanung

- Der Masterplan Dorfs matt ist als behördenverbindliches, informelles Planungsinstrument festzulegen. Er ist Steuerungs- und Führungsinstrument für die Entwicklung der Dorfs matt und strategische Grundlage für die Nutzungsplanung.
- Die Gemeinde ist bestrebt in enger Zusammenarbeit mit den Grundeigentümern die Geometrien des «Pestalozziparks» inkl. Haupterschliessung zu erwerben (Arrondierung der Parzellen). Die Nebenerschliessungen sind durch ein Wegrecht zu sichern.
- Im Zuge der Revision der formellen Planungsinstrumente (Nutzungsplanung) sind die vorgeschlagenen Nutzungs- und Gestaltungsansätze des «Pestalozzipark» in der baurechtlichen Grundordnung (BNO) zu sichern (Spezialzone Pestalozzipark).
- Das ganze Gebiet der Kernzone Dorfs matt ist als «Schlüsselraum» für die qualitative und quantitative Siedlungs- und Freiraumentwicklung des gesamten Gemeindegebiets mit einer Gestaltungsplanpflicht zu belegen. Die Entwicklungsziele und die dafür zulässigen Abweichungen von der Grundordnung sind in der BNO zu verankern.
- Die Entwicklung des «Pestalozziparks» ist über ein qualitätsförderndes Verfahren (Wettbewerb) zu gewährleisten.

Die Erkenntnisse aus dem Richtkonzept Dorfs matt und die zentralen Freiraumelemente dienen als Grundlage für das Wettbewerbsprogramm (je nach Verfahren direkte Umsetzung möglich).

- Die Finanzierung des Pestalozziparks wird über die Mehrwertabgabe sichergestellt. Die Gemeinde verpflichtet sich bei der Entwicklung der eigenen und der Parzellen von privaten Grundeigentümern einen Mehrwert von 20% abzuschöpfen und zugunsten des Gemeinwohls in die etappenweise Umsetzung des Pestalozziparks zu investieren.
- Die aus der Mehrwertabschöpfung gewonnenen finanziellen Mittel sind innerhalb von 5 Jahren in die Umsetzung von Initialprojekten zu investieren. Initialprojekte sind beispielsweise die Freiraumachse als zentrales Rückgrat des Pestalozziparks oder ein temporärer Pavillon zur Belebung des Parks (vgl. Seite 8 / Richtkonzept Pestalozzipark).