

Zürich, 3. März 2023

Gesamtrevision Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland der Gemeinde Birr

Planungsbericht zu den
Spezialzonen Wyde (SpW) und Bachtalen (SpB)



Impressum

Auftraggeberin: Gemeinde Birr
Pestalozzistrasse 10
5242 Birr

Verfasser: UC'NA Architekten ETH SIA BSA
Heinrichstrasse 267
8005 Zürich
Tel +41 44 254 53 53
mail@ucna.net

Vertreten und bearbeitet durch: Manuel Alberati, dipl. Architekt ETH SIA, Reg A
Nicolas Rüegg, Architekt ETH MSc
Daniel Kündig, dipl. Architekt ETH SIA BSA

Ort und Datum: Zürich, März 2023

Version:

Ersteller: rn/am

Revision: -

Projekt-Nr.: 4061

Die Urheberrechte dieses Dokuments liegen beim Verfasser.

Inhaltsverzeichnis

1	Planungsgegenstand	4
2	Einleitung	5
3	Ausgangslage und Rahmenbedingungen	7
4	Ziele der Planung	9
5	Entwicklungsbausteine und Planungsinhalte der BNO und des Ergänzungsplans	10
5.1	Entwicklungsregeln	10
5.2	Entwicklungselemente Siedlung und Bebauung	15
5.3	Entwicklungselemente Freiraum	20
5.4	Entwicklungselemente Erschliessung	23
6	Etappierung	24
7	Sicherstellung öffentliche Erschliessungsflächen und Räume	24

1 Planungsgegenstand

Dieser Planungsbericht ist Teil des Planungsberichts zur Allgemeinen Nutzungsplanung «Revision Nutzungsplanung, Siedlung und Kulturland» der Gemeinde Birr gemäss § 15 Baugesetz (BauG). Er behandelt die Inhalte der Gebiete Wyde und Bachtalen und damit die ausgeschiedenen Spezialzonen Wyde (SpW) und Bachtalen (SpB). Die Inhalte zu den beiden Zonen sind im Wesentlichen in den § «Spezialzonen Bachtalen SpB und Wyde SpW» und «Gestaltungsplangebiet Wyde» der revidierten Bau- und Nutzungsordnung (BNO) festgehalten. Einzelne Inhalte betreffen zusätzlich die §§ «Mehrwertabschöpfung», «Sondernutzungsplanung» und «Fachkommission».

Neben der BNO wird ein Ergänzungsplan als Anhang etabliert, der die Inhalte grafisch verortet und die Gesamtzusammenhänge verdeutlicht. Er steht subsidiär zur BNO. Die vermasseten Baubereiche und geometrischen Ausdehnungen sind in einem Orientierungsplan «Vermassung Ergänzungsplan Bebauung» massstäblich festgehalten.

2 Einleitung

Die Überbauung «Wyde» beheimatet einen grossen Anteil der Bevölkerung von Birr. Dabei gilt sie als hervorragendes Anschauungsbeispiel für eine Grossüberbauung aus den 60er Jahren und sollte als Zeitzeuge erhalten bleiben. Ergänzende Bauten und Ausbauten lassen sich nur auf Grund eines Gesamtkonzeptes erstellen. Die Aussenräume sind sorgfältig zu erhalten und zu gestalten. Das Gebiet ist bisher der Mehrfamilienhauszone Wyde MFW bzw. Zentrumszone Wyde (Restaurant) zugeteilt. Die MFW widerspricht mit ihren Zonenvorschriften jedoch klar der bestehenden Siedlung (u.a. zu tiefe Masswerte bei Höhen, Vollgeschossen und Ausnützung).

Das westlich angrenzende Gebiet «Bachtalen» (inkl. Neumatt) weist im östlichen Teil grössere Gebäude mit teilweise hoher Wohnungsanzahl auf, der Westteil ist hingegen geprägt durch kleinere Bauten und eine grössere unbebaute Fläche. Das Gebiet ist bisher der Zentrumszone zugewiesen, entspricht jedoch dieser baulich nicht. Im Weiteren sind in der Zentrumszone relativ grosse Ladenflächen zulässig, welche auf Grund der damit verbundenen Verkehrsbelastung aber vermieden werden sollten.

Gestützt auf diese Ausgangslage und die zentrale Lage, welche sich insbesondere im unternutzten Gebiet der «Bachtalen» für eine innere Entwicklung eignen, wurde vom Kanton gefordert, das Gebiet vertieft auf seine bauliche Entwicklung zu untersuchen. Die Gemeinde hat deshalb in Zusammenarbeit mit den Grundeigentümern den Masterplan Wyde - Neumatt - Bachtalen erarbeiten lassen. Insbesondere auf den Arealen des Restaurants «Wyde» und der freien Fläche im Gebiet der «Bachtalen» besteht von den Grundeigentümern Interesse daran, die Fläche besser ausnutzen bzw. überbauen zu können. Aber auch die übrigen Flächen eignen sich zur inneren Verdichtung.

Der Masterplan wurde im Laufe der Gesamtrevision Nutzungsplanung erarbeitet und fliesst in die Planungsinstrumente (Bauzonenplan, BNO und Ergänzungsplan der BNO) ein. Der Kanton hat den Masterplan begleitet und unterstützt die geplante Entwicklung. Der Masterplan wurde nach einer öffentlichen Mitwirkung vom Gemeinderat als behördenverbindlich beschlossen.

Das Areal wird gestützt auf den Masterplan in die neu geschaffenen Spezialzone Bachtalen SpB und Spezialzone Wyde SpW umgezont, da die gewünschte Entwicklung mit der bestehenden Zonierung nicht realisiert werden kann. Die Zonen unterscheiden sich primär in ihrem Ziel und der zulässigen Nutzungen; im Weiteren gilt für die Spezialzone Wyde, mit Ausnahme des Wydenhofes, eine Gestaltungsplanpflicht. Der Wydenhof ist im Gebiet der Wyde ein Sonderfall. Er weist bestehend keine Wohnnutzung auf und unterscheidet sich im Bezug auf die Bauweise von den weiteren Gebäuden. Auch ist er im Besitz eines anderen Grundeigentümers. Die Eigentümer der Wohnbebauung haben in den nächsten Jahren kein Interesse die Überbauung gemäss den vorgesehenen Vorschriften zu erneuern und auszubauen. Beim Wydenhof besteht jedoch Interesse das Gebäude zeitnahe anzupassen und zu vergrössern. Die Pflicht für einen gemeinsamen Gestaltungsplan würde dies verhindern. Eine Aufteilung in zwei Gestaltungspläne ist nicht sinnvoll, da die Vorgaben für den Wydenhof bereits sehr spezifisch sind. Auf Grund der Sonderstellung des Wydenhofs wird daher der Wydenhof von der Gestaltungsplanpflicht ausgenommen. Weitere Vorschriften sind für beide Zonen übereinstimmend und deshalb in der BNO zusammengefasst.

Um die Bebauung des Areals im Gebiet «Bachtalen» ohne Sondernutzungsplanung zu ermöglichen und die wichtigsten Grundsätze für das gesamte Gebiet grundeigentümergebunden festlegen zu können, wurde ein Ergänzungsplan zur BNO erarbeitet für das Gebiet Wyde und Bachtalen. In diesem sind analog eines Gestaltungsplanes die wichtigen Elemente von Bebauung, Freiräumen und Verkehr grundeigentümergebunden planlich geregelt. In der BNO werden die Vorschriften der Zone und die Erläuterungen zum Ergänzungsplan festgehalten:

- Nutzung der Zonen und Zielvorgaben
- Verbindliche Elemente aus den Ergänzungsplänen
- Abweichungen vom Ergänzungsplan und Beurteilungskriterien
- Definition Planerwahlverfahren: für bestimmte Baubereiche gelten erhöhte Anforderungen an die Architektur

Die Anpassung der Zonierung führt dazu, dass die Grundstücke eine höhere Ausnützungsziffer erhalten und mit der damit möglichen dichteren Bebauung an Mehrwert gewinnen. Da dieser Mehrwert nicht unerheblich ist, sollen Verträge zur

Abgabe einer Mehrwertabgabe erstellt werden. Damit wird ein Teil des Mehrwertes abgeschöpft, dieser soll in die öffentlichen Flächen auf dem Zonengebiet (angrenzende Verkehrserschliessung, zoneninterne Plätze, zoneninterne Grünanlagen, etc.) investiert werden. Kommt kein Vertrag zu Stande kann der Gemeinderat die Abgabe verfügen.



Abbildung 1: Städtebauliches Konzept gemäss Masterplan

Im Bereich der unbebauten Fläche im Gebiet «Bachtalen» verhindert die diagonal verlaufende Lage des eingedolten Bachs eine sinnvolle Bebauung. Der Bach soll daher mit einer sinnvolleren Lageführung ausgedolt werden. Damit Gewässerraum und ausgedolter Bach übereinstimmen, wird (in Absprache mit dem Kanton) im Ergänzungsplan bereits die neu geplante Lage des Baches mit entsprechendem Freihaltebereich Gewässerraum ausgeschieden.

Bei der Anwendung des Masterplanes ist zu beachten, dass die Anpassung des Bauzonenplanes, die Erstellung des Ergänzungsplans und die Inhalte der BNO gestützt auf den Masterplan entstanden sind. Bei dieser Umsetzung wurden die Inhalte teilweise angepasst und verfeinert. Der Masterplan wurde danach nicht überarbeitet. Er ist daher nicht vollständig kongruent zu den grundeigentümerverbindlichen Instrumenten und kann daher nicht in jedem Falle 1:1 angewandt werden. Die Grundsätze und Leitgedanken sind jedoch uneingeschränkt anwendbar.

3 Ausgangslage und Rahmenbedingungen

Die erste Fassung der Gesamtrevision Nutzungsplanung wurde im Jahre 2015 in der Vorprüfung von den kantonalen Fachstellen zur Überarbeitung zurückgewiesen. Bevor aus raumplanerischer Sicht weitere Einzonungen stattfinden können, müssen sowohl bestehende Baulandreserven in der Gemeinde ausgeschöpft wie auch Verdichtungspotenziale innerhalb des Siedlungsgebiets evaluiert werden. Zusätzlich ist aufzuzeigen, welche Qualitäten für die zwei zentralen Gebiete «Dorfsmatt» und «Wyde-Neumatt-Bachtalen» zu entwickeln sind.



Abbildung 2: Entwicklungsgebiet Wyde, Neumatt, Bachtalen

Aufgrund grosser Brachflächen und der Beherbergung eines wesentlichen Bevölkerungsanteils von Birr bildet der Perimeter um die Überbauung Wyde einen Schwerpunkt in der Entwicklung der Gemeinde. Die Überbauung Wyde ist 1950 als Beginn einer ambitionierten modernen Stadtentwicklung für die Belegschaft der BBC in Birr gedacht. Entgegen den Absichten bleibt jedoch eine weitere Urbanisierung aus und die Überbauung Wyde entwickelt sich baulich wie auch sozio-ökonomisch zu einer Insel. Dies zeigt sich heute besonders in der Segregation der Bevölkerung, wie auch einer fehlenden Interaktion mit dem übrigen Dorfgebiet. Dennoch stellt sie als wichtige Zeitzeugin die damalige Industrieentwicklung und die städtebauliche Werterhaltung exemplarisch dar. Architektonisch ist sie sorgfältig gestaltet und bietet auch heute noch grosse Qualitäten. Trotzdem rückt die Bebauung zunehmend aus strukturellen Gründen und veränderten Werterhaltungen aus dem Bebauungsnetz der Gemeinde. Um die Verknüpfung zu stärken und eine qualitätsvolle Innenentwicklung zu schaffen, beauftragen der Kanton und die Gemeinde eine Gesamtkonzeption zu erarbeiten mit den Schwerpunkten Städtebau, Freiraum, Verkehr und Nachhaltigkeit. Sie resultiert in der vorliegenden BNO und dem dazugehörigen Ergänzungsplan.

Das Gebiet ist unterschiedlich dicht bebaut, bietet aber gerade neben dem übrigen, locker bebauten Gemeindegebiet, das Potenzial zur inneren Verdichtung und zur Zentrumsentwicklung. Es ist exzellent erschlossen und birgt durch die vorhandene Struktur einen grossen Anteil an Brachen. Auch sind die angrenzenden Gebiete mit wichtigen Einrichtungen versehen, wie Schulen und Einkaufsmöglichkeiten. Eine zukünftige Urbanisierung unterstützt auch die Integration und Anbindung aus sozio-ökonomischer Sicht. Dichte kann hier eine Aufwertung durch Interaktion bewirken.

Neben diesen positiven Grundvoraussetzungen zeigen sich auch Schwierigkeiten, wie die Nachbarschaft zu den Arbeitszonen oder die umlaufende Verkehrsachse. Die bestehende Bebauung im Gebiet ist sehr heterogen und schafft wenig Identifikation. Zudem sind die städtebaulichen Strukturen unkoordiniert und ohne übergeordnete Betrachtung in verschiedensten Zeitabschnitten entstanden. Neben verschiedenen Widersprüchen in Geschossigkeiten und Dichteziffern zur gültigen BNO sind auch städtebauliche Fragen der Erschliessung zu lösen. Insbesondere die Durchwegung für Fussgänger und Fahrräder ist vernachlässigt. Die Freiräume sind wenig vernetzt und oft auch ohne Nutzungsbeziehung. Ohnehin sind Nutzungsverortungen im gesamten Perimeter wenig spezifisch und eher zufällig.

Die Gesamtrevision bietet die Chance, widerbaurechtliche Zustände und altrechtliche Rahmenbedingungen zu bereinigen, Widersprüche zu lösen und in ein Gesamtkonzept zu integrieren. Die Spezialzone und der Ergänzungsplan zielen auf eine identifikationsstiftende und langfristige Entwicklung des Gebiets ab.

4 Ziele der Planung

Die Anpassungen in der BNO und der Ergänzungsplan setzen fest, wie eine Entwicklung innerhalb des Perimeters erfolgen kann. Sie definieren die zu regelnde Verdichtung, das bauliche Potenzial, die Freiraumqualitäten, die Stärkung der vorhandenen Siedlungsqualitäten und deren Vernetzung mit dem Kontext. Sie basieren auf den erarbeiteten Inhalten des gebietszugehörigen Masterplans. Für den Gesamtperimeter werden die folgenden Ziele definiert:

Städtebau

Städtebaulich wird eine hohe Qualität mit urbaner Identität angestrebt. Der Masterplan und die nachfolgende Umsetzung in BNO und Ergänzungsplan schaffen dabei ein hohes Verdichtungspotenzial, stärkt den Eingang nach Birr und trägt der Entwicklung zu einem regionalen Zentrum über alle Bebauungsetappen Rechnung. Der Städtebau erlaubt räumlich den Dorfkern, die angrenzenden Siedlungsgebiete und die Infrastrukturen Bahnhof, Schule und Sportanlagen stärker miteinander zu verbinden. Zudem ist mit der Festsetzung von «Hochpunkten» (höheres Haus / Hochhaus) eine Akzentuierung an geeigneter Stelle erfolgt.

Freiraum

Die bestehende, primäre Nord-Süd-Orientierung wird mit Verbindungen in Ost-West-Richtung ergänzt, um die Durchlässigkeit innerhalb des Perimeters zu erhöhen und die Vernetzung zum Umfeld zu stärken. Die differenziert nutzbaren Aussenräume bilden Raumabfolgen mit hohen Aufenthaltsqualitäten, Nutzungsdichte, Biodiversität und ökologischer Vielfalt. Die Strassenräume als urbane Orte werden differenziert und qualitativ gestaltet. Die ausgedolten Lochbuechbach und Rybetstalbach sind Teil der Freiraumgestaltung.

Nutzung

Um den Perimeter im Dorf als attraktiven Wohn- und Lebensort zu verankern und das Nutzungsangebot im Dorfgebiet wie auch im Übergang zur Gemeinde Lupfig zu ergänzen, wird eine Nutzungsvielfalt angestrebt. Neben unterschiedlichen Wohnformen sind im Zonengebiet öffentliche Nutzungen als Vermittler von Arbeits- und Wohnzone, Büroflächen und publikumsorientierten Erdgeschossnutzungen angesiedelt und verortet.

Mobilität und Verkehr

Der Langsamverkehr und die Durchwegung wird auf dem Gesamtgebiet gestärkt und verbindet netzartig die umliegenden städtebaulichen Interessenspunkte miteinander. Die Übergänge und die Ränder werden definiert und qualitativ ausformuliert. Damit kann das Gebiet besser ins Dorfgefüge integriert werden. Die Führung des motorisierten Individualverkehrs und dessen Feinerschliessung ist auf die Freiraumkonzeption abgestimmt und wird durch die Anbindung an den öffentlichen Verkehr und alternativen Mobilitätsangeboten ergänzt. Die Erschliessung des motorisierten Individualverkehrs erfolgt zunehmend von den Rändern der Zone.

Wirtschaftlichkeit

Durch die Planung wird ein Mehrwert erreicht, der die dadurch verursachten höheren Investitionen in Infrastrukturen und Freiräume rechtfertigt und langfristig zu einer gesamtwirtschaftlichen Wertsteigerung führt.

Soziale Interaktion

Von der Entwicklung profitiert die gesamte Bevölkerung Birrs. Die städtebauliche Setzung stärkt die soziale Interaktion und bietet Potential, kulturellen Austausch zu schaffen. Für Birr entsteht ein Ort der Durchmischung aller Alterskategorien und sozialen Schichten.

Nachhaltigkeit

Die Umsetzung soll grundsätzlich zeitgemäss ressourcenschonend und energieeffizient erfolgen. Daneben bietet die Planung die Grundvoraussetzungen, Bodenressourcen effizient zu nutzen und Wege zu verkürzen. Die qualitativen Merkmale der Entwicklung sind auf langfristige Gesellschaftswerte ausgelegt. Sie schaffen die Basis, nachhaltige Architektur zu erstellen und ökologisch hochwertige Freiräume zu gestalten.

5 Entwicklungsbausteine und Planungsinhalte der BNO und des Ergänzungsplans

Die Entwicklungsbausteine umfassen acht allgemeine Entwicklungsregeln und zusätzliche Entwicklungselementen. Sie beschreiben zusammen die zuvor genannten übergeordneten Planungsziele, deren Einflüsse und die in der BNO und im Ergänzungsplan festgesetzten Regeln.

5.1 Entwicklungsregeln

a. Dichteverteilung und Bebauung

Die Gebietsentwicklung weist bei einem Vollausbau eine Ausnutzungsziffer (AZ) von 1.15 auf. Dies bildet eine Erhöhung der heute möglichen Dichte um rund 0.3. Die Verdichtung ist notwendig um den haushälterischen Umgang mit dem Boden und die innere Verdichtung zu stärken. Zudem können dadurch bauliche Zwänge eliminiert, Anreize geschaffen und insbesondere dringend notwendige Aufwertungen des öffentlichen Raums vollzogen werden.



Abbildung 3: Modellaufnahme Masterplan. Im Vordergrund ist die Überbauung Wyde mit Verdichtungspotenzial, dahinter der Übergang mit dem Park und im Anschluss die neue Zeilenbebauung ersichtlich.

Durch die Ausdehnung des Gebiets Wyde, Neumatt, Bachtalen entstehen unterschiedliche Nachbarschaftsbeziehungen zu den umliegenden Quartieren. Um diesem Umstand Rechnung zu tragen wird die Verdichtung im Osten (Wyde) und im Westen (Zeilenbebauung) unterschieden. Der westliche Bereich in der Spezialzone Bachtalen (SpB) mit einer Dichte von AZ 1.05 erstreckt sich von der Nidermattstrasse bis an den Park und gilt als Übergangsbereich. Die Dichten können in der Regelbauweise realisiert werden.

Im östlichen Bereich in der Spezialzone Wyde (SpW) wird eine Dichte von AZ 1.3 angestrebt. Die bestehenden Charakteristiken sind dabei zu erhalten, insbesondere der geringe Fussabdruck der Bauten und die damit zusammenhängende grosse Freifläche. Sie stellen ein wesentliches baukulturelles Erbe dar. Die Verdichtung unter Wahrung dieser Qualitäten sind mittels Gestaltungsplan nachzuweisen.

Im Ergänzungsplan sind verschiedene Elemente zur Verdichtung und Bebauung ausgeschieden:

- **Baubereiche:** Sie dienen der Festsetzung von bebaubaren Bereichen. Innerhalb der Baubereichsumfassung wird unterschieden zwischen den nicht weiter spezifizierten Begrenzungslinien, die das Recht des darauf bauen erlauben und Baulinien mit Anbaupflicht, welche die Bebauung auf der Linie erfordern bzw. die Bauten so zu setzen sind, dass eine durchgehende Fassadenflucht entsteht.
- **Bereich mit Bestandsbauten:** sie zeigen auf, wo heute Gebäude bestehen, die integriert werden sollen in die Gebietsentwicklung. Bei der Sanierung und bei Umbauten ist auf die Ziele der Gesamtplanung acht zu geben. Bestandsbauten im Sondernutzungsplangebiet Wyde sind sorgfältig zu behandeln. Es handelt sich hierbei um die Gebäude der Überbauung Wyde, welche einen architektonischen Wert darstellen. Der qualitätserhaltende Umgang damit ist im Sondernutzungsplan darzustellen.

b. Geschossigkeit

Die Überlegungen zur Dichteverteilung werden in der Geschossanzahl weiter differenziert. Die Zeilenbebauung vermittelt zwischen dem Ein- und Mehrfamilienhaus westlich des Gebiets. Dazu wird entlang der Nidermattstrasse eine 2-3-geschossige Bebauung festgelegt. Nach Westen hin findet eine Höhenstaffelung statt und ist auf maximal 5 Geschosse begrenzt. Sie wird mit Vorgaben zur Staffelung festgesetzt.

Im mittleren Teil, dem Übergang von der Zeilenbebauung und der Bebauung Wyde, wird eine Bebauung um einen zentralen Park herum gruppiert. Sie integriert in einer losen Anordnung die bestehenden Bachtalenhochhäuser mit 11 bzw. 12 Geschossen mit weiteren 8- bis 9-geschossigen Bauten. Dadurch wird der Park zentralisiert und gefasst.

Im Bereich der Wyde sind die Geschossigkeiten an die bestehende Siedlung angelehnt. Sie wird mit 9-geschossigen Bauten ergänzt und finden ihren Abschluss am GE-Kreisel mit einem Hochhaus mit 14 Geschossen.

Im Ergänzungsplan sind verschiedene Elemente zur Geschossigkeit ausgeschieden:

- **Gesamthöhe GH:** Sie definiert die Gesamthöhe des Neubaus gemäss IVHB. Ihre Höhe wurde in Metern über Meer ausgedrückt und gewährt die oben erwähnten Geschossigkeiten.
- **Übergangsbereich Höhengsprung, mind. 1 Vollgeschoss:** Der gekennzeichnete Bereich zeigt auf, wo ein Höhenversatz im Gebäudevolumen stattfinden soll. Er dient der Staffelung des Gebäudekörpers.
- **Höhensprung (mind. 1 Vollgeschoss) quer zur Gebäuderichtung mit max. 30m Abstand:** Die gekennzeichneten Bereiche definieren, auf welcher Länge jeweils nach maximal 30m eine Staffelung des Gebäudekörpers um mindestens 1 Geschoss stattfinden soll. Die Staffelung kann gegen oben oder unten erfolgen. Sie dient der Ausbildung von Terrassen und trägt zur Strukturierung der Zeilenbauten bei.

c. Nutzungsverteilung

Grundsätzlich ist das Gebiet SpB und SpW für Wohnen, Dienstleistungen, Büros, Gastronomie sowie Verkaufsnutzungen bis max. 500 m² Nettoladenfläche pro Laden bestimmt. Die Zone SpW ist darüber hinaus für Hotellerie und kulturelle Einrichtungen bestimmt. Es sind nicht störende und mässig störende Betriebe zulässig. Diese Nutzungsdefinition fördert die Zentrumswirkung und die urbane Entwicklung. Mischnutzungen sind erwünscht.

Im Ergänzungsplan sind verschiedene Elemente zur Nutzungsverteilung ausgeschieden:

- **Minimaler Gewerbeanteil:** dieser besagt, wieviel Mindestanteil an Geschossfläche nicht Wohnen sein soll. Insbesondere entlang der Wydestrasse findet eine Verdichtung der Dienstleistungs- und Verkaufsnutzungen statt. Diese Massnahme steht im Zusammenhang mit der Zentrumsstärkung im Gegenüber zum Flachsi. Daneben sind Bereiche an den gebietsinternen Plätzen mit minimalem Gewerbeanteil und beim Gebietseingang definiert. Hier sollen auf die Ansprüche eines belebten Aussenraumes reagiert werden. Dienstleistungs- und Verkaufsnutzungen aber auch Gastronomie sind im Zusammenhang mit der Platznutzung erwünscht.
- **1. Vollgeschoss publikumsorientiert:** An den ausgewiesenen Stellen soll die Nutzung in den Erdgeschossen eine erhöhte Öffentlichkeit und Frequentierung herbeiführen. Die Angebote müssen nicht öffentliche Nutzungen dar-

stellen, sollten sich jedoch an die Öffentlichkeit richten. Dies können neben klassischen öffentlichen Einrichtungen auch Dienstleistungen sein, die Publikumsverkehr generieren, wie Kinderhorte oder -gärten, Läden, Gastronomie, Verkauf, Ausstellungsräume, Beratungsstellen, Praxen etc.

d. Frei- und Grünräume

Die Spezialzonen sind heute bereits stark durchgrünt. Dieser Umstand soll auch nach einer Verdichtung erhalten bleiben. Die indifferente Ausprägung der Grünräume soll aber stärker abgestimmt werden. Die Grün- und Freiräume sollen den Bewohnern als Aufenthaltsbereiche und als Nutzungsräume dienen. Gleichzeitig sind es ökologisch wichtige Orte um die dichte Bebauung auszugleichen. Eine möglichst ausgewogene Gestaltung mit vielen unterschiedlichen Aspekten ist anzustreben. Neben begrünten Flächen sind auch Hart- und chaussierte Flächen ausgeschieden. Hier werden angrenzende Nutzungen unterstützt und Orte akzentuiert. Der Grün- und Freiraum ist mehrheitlich öffentlich zu- und durchgängig. Die öffentlich zugänglichen Grün- und Freiräume werden mittels Landabtretungen bzw. Dienstbarkeiten im Grundbuch geregelt. Diese sind vor Baueingabe zu vollziehen.

Im Ergänzungsplan sind verschiedene Elemente zu Grün- und Freiräumen ausgeschieden:

- Öffentliche Plätze und Wegverbindungen: (siehe auch bei Erschliessung ÖV und Langsamverkehr) Die Orte bilden zentrale Knoten, an denen Nutzungen und Gebäude zusammen mit Wegverbindungen zusammentreffen und erhöhte Nutzungsdichten im Freiraum erwarten lassen. Die Ausgestaltung der Plätze sollte dem Verweilen, Treffen und den angrenzenden Nutzungen, aber auch dem unmittelbaren Bedarf an Nutzungen in Freiraumangeboten zuträglich sein.
- Grünfläche min. 75%: Die Flächen sind mehrheitlich zu begrünen. Auf eine übermässige und unbegründete Versiegelung ist zu verzichten. Die Flächen sind, wenn immer möglich, mit artenreichem und differenziertem Grün zu gestalten. Die Flächen dienen dem ökologischen Ausgleich, der Biodiversität, der Versickerung aber auch dem Spiel und der Freizeit. Wenn immer möglich sind Baumbestockungen anzustreben.
- Min. 50% Gemeinschaftsnutzung: Die deklarierten Bereiche sollen nicht übermässig privatisiert und abgegrenzt werden. Gemeinschaftsnutzungen sind offene Flächen für Spiel und Freizeit, können aber auch Kollektivgärten sein.
- Nutzungsbereich Gewerbe Wydestrasse: Die Fläche ist im Zusammenhang mit der Erdgeschossnutzung in der Bebauungszeile entlang der Wydestrasse als Aussennutzfläche zu lesen. Bei gastronomischen Einrichtungen aber auch bei Dienstleistungen und Verkaufseinrichtungen ist eine Aussennutzung erwünscht.
- Parkinsel öffentlich zugänglich: Die zentrale Fläche ist als ökologisch hochwertige Fläche auszugestalten. Landschaftselemente unterschiedlicher Art sind zu integrieren. Eine Höhenmodulation und die Einbettung von Wasserflächen können stattfinden. Ein hohes Mass an Baumbestockung sollte angestrebt werden.
- Freihaltebereich Untergrund: In den ausgeschiedenen Zonen sind keine unterirdischen Bauten zulässig. Ausnahmen bilden notwendige technische Bauwerke und Bauten in direktem Zusammenhang mit der Park- und Freiraumgestaltung.
- Bäume neu: Die Setzung von neuen Baumstandorten und Baumgruppen ist im Plan deklariert und soll die bestehende Baumstruktur ergänzen, sowie ausgewählte Orte hervorheben. Weitere Baumbestockung im Gebiet ist damit nicht ausgeschlossen sondern erwünscht.
- Bäume bestehend (Orientierungsinhalt): Die heute bestehenden Bäume sind gekennzeichnet und sollen wenn immer möglich erhalten und in die Gesamtgestaltung integriert werden.

e. Verkehrserschliessung MIV und Parkierung

Die grundsätzliche Anbindung des Gebiets Wyde, Neumatt, Bachtalen für den MIV erfolgt in Zukunft zunehmend von den Rändern aus. Die Aufhebung der durchführenden Strassen erhöht die Lebensqualität im Gebietsinnern und entlastet die angrenzenden Quartiere. Die Verkehrssicherheit wird für alle Verkehrsteilnehmer erhöht und damit der inselhaften Stellung der Bauten und der starken Ausrichtung auf den Automobilverkehr entgegenwirkt.

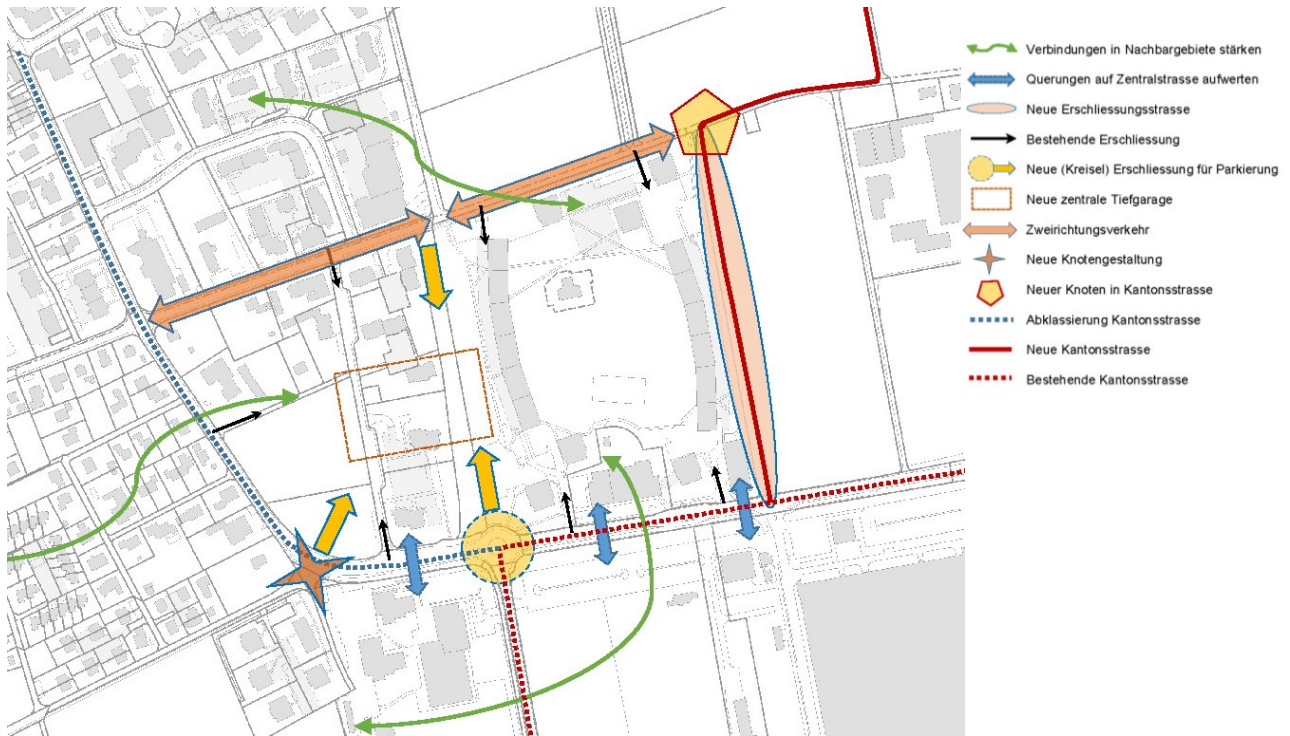


Abbildung 4: Verkehrszielsetzung aus dem Masterplan. Die Zufahrten und Verbindungen wurden im Ergänzungsplan präzisiert.

Ausschlaggebend dafür ist die Umgestaltung der gebietsumrandenden Strassen. Einerseits entsteht durch die Zusammenarbeit der Gemeinden Birr und Lupfig am östlichen Rand des Gebiets eine neue Verbindungsstrasse im Übergang zur angrenzenden Arbeitszone. Damit kann in Zukunft der Kantonsstrassenverkehr peripher und nicht mehr durch das Siedlungsgebiet geführt werden. Auch wird ein Abstand zur Arbeitszone geschaffen, der in einer zukünftigen Industrieentwicklung im Osten den Wohnbauten die nötige Qualität sichert. Auf eine hochwertige Begrünung und zusätzliche räumlich wirksame Staffelung von Langsamverkehrsführung und Bautenabständen ist zu achten. Die damit verbundene neue Linieneinführung der Kantonsstrasse ermöglicht es, Strassenabschnitte auf der Zentral- und Nidermattstrasse freier zu gestalten. Es sollen Strassenabschnitte mit reduziertem Fahrtempo und teils mit Mittelstreifen zur besseren Überquerbarkeit ausgebildet werden. Das Langsamverkehrsnetz wird mit dieser tiefgreifenden Umstrukturierung verbessert, die Anbindung an die umliegenden Quartiere verstärkt und die Lärmbelastung für die Wohnbauten verringert werden.

Auf dem Gebiet entsteht ein angemessenes Angebot zur Parkierung. Diese wird zugunsten der Freiräume und öffentlichen Plätzen vorwiegend in den Untergrund verlagert. Die bestehenden Tiefgaragen sollen ergänzt und ausgebaut und die Einfahrten konzentriert werden. Die Einfahrten führen von den Rändern in gemeinsame Parkieranlagen. Das unterirdische Parkplatzangebot baut auf den bestehenden Parkieranlagen auf. Insgesamt sind 9 Ein- und Ausfahrten vorgesehen, zwei ab der neuen Verbindungsstrasse, eine ab der Zentralstrasse, zwei ab der Nidermatt- und vier ab der Wydenstrasse. Im Bereich der Zentral-, Nidermatt- und der Wydenstrasse werden oberirdische Parkplätze angeboten. Sie dienen insbesondere als Besucherparkplätze und sind zu bewirtschaften.

Im Ergänzungsplan sind verschiedene Elemente zur Verkehrserschliessung MIV und Parkierung ausgeschieden:

- Bereich für oberirdische Parkierung und Güterumschlag: Die Bereiche sind neue Zonen für Besucherparkplätze und Güterumschlag, die im Zusammenhang mit den neuen Bebauungen benötigt werden. Zusätzlich erforderliche Besucherparkierungen sind im Untergeschoss anzusiedeln. Im Bereich Wydehof wird eine bestehende Parkieranlage und Anlieferung hervorgehoben und speziell gekennzeichnet.
- Längsparkierung nach Umklassierung in Gemeindestrasse: Entlang der Nidermattstrasse soll nach der Abklassierung eine bewirtschaftete Längsparkierung für die Öffentlichkeit entstehen. Die Ausgestaltung erfolgt teils auf öffentlichem, teils auf privatem Grund.

- Zu- und Wegfahrt Parkierung / Anlieferung: Die Markierungen deklarieren die Orte der möglichen Einfahrten in das Gebiet aus dem umfassenden Strassennetz. Zudem sind flexible Bereiche deklariert mit einer Anzahl an Einfahrten. Hierbei kann innerhalb der weiteren Planung die Zufahrt und Anlieferung örtlich flexibel gesetzt werden.
- Notfallzufahrten und Erschliessungen: Hierbei handelt es sich im Wesentlichen um Wegverbindungen für Fussgänger mit Fahr- und Parkierungsverbot für den MIV. Für Anlieferungen und besondere Zufahrten (Zufahrt für Notfalldienste, Umzüge, und Ein-/Aussteigen von Personen mit Einschränkungen u.ä.) soll die Zufahrt vor den Eingang ermöglicht werden. Ein Missbrauch und eine Durchfahrt sind zu verhindern.

f. Erschliessung ÖV und Langsamverkehr

Die Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr wird verbessert und auf die lokale Entwicklung im Gebiet abgestimmt. Zur Verbesserung der öv-Anbindung wird der Zugang zum Bahnhof durchgängiger gestaltet mittels einer strassenbegleitenden Fussgängerverbindung entlang der Zentralstrasse. Das Busliniennetz soll um eine Haltestelle an der Wydenstrasse erweitert werden. Damit kann die Zentrumsfunktion um das Flachsi für das Gesamtgebiet besser erschlossen und die Verbindung Richtung Brugg verkürzt werden. Der Ausbau des Haltestellennetzes ist mit den Absichten der umliegenden Entwicklungsareale in den Arbeitszonen abzustimmen. Zusätzlich dazu ist eine Industriebuslinie von Birr nach Brugg anzustreben, welches die Gebiete der Brugg Kabel, ABB, GE und Reichhold direkt erschliessen und das Strassennetz entlasten. Die Etablierung dieser Schnellbusverbindung über die neue Kantonsstrasse wäre in Zukunft auch hinsichtlich der Verdichtung wünschenswert.

Die Durchlässigkeit und die zusammenhängende Grünstruktur sind charakteristisch für die neu entwickelten Spezialzonen. Sie sind bei jedem Eingriff zu stärken. Mit dem Ausbau des Wegnetzes wird die Integration und Verwebung mit dem Dorfgebiet erst ermöglicht und der öv mit dem Langsamverkehr zusammengeführt. Die netzartige Struktur schafft kurze Wege und steigert die Attraktivität um für kurze Strecken nicht den MIV zu verwenden. Zudem schaffen sie Sicherheit für Kinder und Jugendliche auf dem Schulweg und beim Spielen. Der Langsam- und Veloverkehr wird im gesamten Gebiet in alle Richtungen hin zu den umliegenden Anschlussstellen geführt. Die öffentlich zugänglichen Erschliessungen werden mittels Landabtretungen bzw. Dienstbarkeiten im Grundbuch geregelt. Diese sind vor Baueingabe zu vollziehen.

Im Ergänzungsplan sind verschiedene Elemente zur Erschliessung des öv und Langsamverkehr ausgeschieden:

- Öffentliche Wegverbindung: Die deklarierten Verbindungen sollen die netzartige Verbindungsstruktur ermöglichen und sind als Fusswege in die Landschaft einzugliedern. Fahrräder und andere Langsamfahrzeuge sollen auf den Wegverbindungen im Nebeneinander mit den Fussgängern zulässig sein und ermöglicht werden.
- Öffentliche Fahrradverbindung im Mischverkehr: Die Verbindung nimmt die kantonale Radroute auf und führt sie durch das Gebiet. Hier soll auf eine genügende Breite der Wegverbindung geachtet werden, so dass Fussgänger und Fahrradfahrer nebeneinander genügend Platz finden und keine Konflikte entstehen.
- Öffentliche Plätze und Wegverbindungen: An ausgewählten Stellen wird eine Platzanlage gefordert, die eine Begegnung und ein Verweilen ermöglicht. Daneben sind sie aber auch Durchgangsbereiche für den Langsamverkehr mit Knotencharakter. Auf genügend Hartflächen ist zu achten.
- Durchgang im 1. Vollgeschoss mit minimaler Breite, mind. 1 Vollgeschoss: In den ausgeschiedenen Bereichen führen Wegverbindungen unter oder durch Gebäude. Dabei ist mindestens das Erdgeschoss als Arkade oder Durchgang auszugestalten. Eine minimale Breite sichert die genügende beidseitige Anknüpfung zu Wegen oder den räumlichen Bezug auf einen Platz.
- Bushaltestelle bestehend / neu (Orientierungsinhalt): Die beiden Orte kennzeichnen den heutigen und einen möglichen zukünftigen Halt für die Busanbindung des Gebiets.

g. Umgang mit Gewässerräumen

Ziel der Planung ist die Schaffung von ökologisch hochwertigen Aussenräumen. Diese bieten den Anwohnenden Orte als Treffpunkt und Aufenthaltsorte. Zudem leisten sie einen Beitrag zur Sicherung der Artenvielfalt und gegen lokale Effekte der Überhitzung. Teil dieser Entwicklung ist die Freilegung des eingedolten Lochbuechbachs im südwestlichen Teil des Perimeters. Der Bachverlauf muss bei der weiteren Bebauung beachtet werden und im Bereich der Neubauten mit den

entsprechenden Abständen ausgedolt werden. Die Lage wird den neuen Strukturen entsprechend in einen neuverlaufenden Freihaltebereich Gewässerraum verlegt, der die Etappierung nicht beeinträchtigt. Für den «aufzuhebenden Bachteil» wird kein Gewässerraum ausgeschieden, hier gelten wie bisher die Übergangsbestimmungen zum Gewässerraum. Mit dieser Lösung muss nach erfolgter Bachverlegung kein Gewässerraum aufgehoben (Übergangsbestimmungen fallen dann weg) oder neu festgesetzt werden (im Ergänzungsplan enthalten mit Bestimmungen analog ordentlicher Gewässerraumzone). Entlang dem Verlauf des Bachs ist eine verdichtete Baumgruppierung als Strukturelement vor der Kurve der Niedermattstrasse angeordnet. Danach sind möglichst naturnahe Gestaltungsmerkmale aufzugreifen. Für die Durchwegung sind verschiedene Querungen ausgeschieden.

Entlang der Wydestrasse wird der Rybetstalbach ausgedolt. Er kann im Unterabstand als urbanes Gewässer als strassenbegleitender Bachlauf geführt werden. Die Kanalisierung sollte einheitlich entlang der gesamten Länge erfolgen. Zudem sind vier Querungen für die Erschliessung der Gebäudezeilen, des Hochpunktes und der Platzanlage ausgeschieden. Der weitere Verlauf des Baches führt über das Gemeindegebiet von Lupfig. Die neue Bachführung und Ausdöhlung auf Gemeindegebiet von Lupfig ist nicht Gegenstand dieser Planung. Die urbane Bachgestaltung entlang der Wydestrasse schafft zweifelsohne eine Aufwertung für den Bach, wie auch für die Anwohner. Nach wie vor wird der Rybetstalbach aber in diesem Abschnitt durch ein dicht bebautes Gebiet verlaufen (zwischen Strasse und Gebäude). Es wird daher ein reduzierter Gewässerraum von 6.5 m festgelegt. Für den «aufzuhebenden Bachteil» entlang der Wyde wird kein Gewässerraum ausgeschieden, hier gelten wie bisher die Übergangsbestimmungen zum Gewässerraum. Mit dieser Lösung muss nach erfolgter Bachverlegung kein Gewässerraum aufgehoben werden. Die Ausscheidung der neuen Gewässerraumes erfolgt mit der Gesamtrevision Nutzungsplanung Lupfig.

Im Ergänzungsplan sind verschiedene Elemente zum Umgang mit dem Gewässerraum ausgeschieden:

- Bachbettführung Bachumlegung offen/überdeckt: Die Linienführung zeichnet den neuen Verlauf des Lochbuechbaches und wo er ausgedolt werden soll. Zudem sind Querungen für die Durchwegung an einzelnen Stellen gekennzeichnet.
- Bachbettführung Bachumlegung Nord im Unterabstand: Die Linienführung zeichnet den neuen Verlauf des Rybetstalbaches und wo er ausgedolt werden soll. Der Bach ist kanalisiert und ohne zusätzlichen Gewässerraum festgelegt. Entlastungsleitungen können parallel dazu verlaufen. Zudem sind Querungen für die Erschliessung an einzelnen Stellen gekennzeichnet. Ihre Lage ist flexibel zu definieren und verbindet den Strassenraum und die Gebäudevorzone mit der Fussgängerverbindung.
- Freihaltebereich Gewässerraum: Der Bereich scheidet die unüberbaubare Fläche um die Oberflächengewässer aus. Ausnahmen bilden Wegüberführungen. Anschlussbauwerke zur Oberflächen- und Dachflächenentwässerung sind zulässig. Auf eine möglichst naturnahe Gestaltung wird Wert gelegt.

h. Wettbewerbspflicht

Aufgrund ihrer städtebaulichen Wichtigkeit für den Ort und die Gemeinde werden drei Baubereiche mit Wettbewerbspflicht belegt. Der Begriff qualifiziertes Planerwahlverfahren schreibt einen Wettbewerb oder Studienauftrag mit konkurrierenden Fachbeiträgen unter Beurteilung eines mehrheitlich fachkundig besetzten Beurteilungsgremium vor. Die drei Bereiche umfassen das Hochhaus im Südosten am neuen angestrebten GE-Kreisel, die Aufstockung des Wydenhofs im Süden und den Hochpunkt am Platz zur Wydestrasse, gegenüber dem Zentrumsgebiet des Flachsi im Norden. Ihnen ist eine erhöhte städtebauliche und architektonische Aufmerksamkeit zu schenken.

Im Ergänzungsplan sind verschiedene Bereiche zur Wettbewerbspflicht ausgeschieden:

- Baubereich mit qualifiziertem Planerwahlverfahren: Die gekennzeichneten Baubereiche sind entsprechend den Regeln der Normen SIA 142 und 143 zu beplanen und sollen eine erhöhte architektonische Qualität aufweisen.

5.2 Entwicklungselemente Siedlung und Bebauung

a. Wyde: Bestandsbauten

Als Unterkunft für die Belegschaft des benachbarten Industriegebiets der Brown Boveri gedacht, wurden die Gebäude ab 1963 vom Generalunternehmer Göhner errichtet. Zwei Langhäuser und sechs Punktbauten sind Bestandteil der Siedlung Wyde. Die achtgeschossigen Gebäude weisen zusammen eine Geschossfläche von rund 50'000 m² auf. Die Zeilenbauten sind für die Belichtung ideal ausgerichtet. Durch die abgeknickte Gebäudeform wird der Innenhof gefasst und die starke Längswirkung gebrochen. Die Punktbauten andererseits weisen in den Wohnungen eine jeweils zweiseitige Belichtungssituation auf. Damit schaffen die Langhäuser wie auch die Punktbauten trotz geringer Raumhöhen gut nutzbare Wohnungen.

In einer zukünftigen Aufwertung sind folgende Elemente anzustreben: Die Hauptnutzung ist ein Wohnungsmix im günstigen und mittleren Segment. Durch die Öffnung der Erdgeschosse, die Aufwertung der Wohnungen und institutionellen Nutzungen (Kindergarten etc.) und die Integration in das Freiraumnetz soll die Gesamtattraktivität der Überbauung erhöht werden. Die Wohnnutzung ist zu erhalten. Durch das Alter der Überbauung sind Sanierungsmassnahmen zu erlauben sowie Eingriffe, welche die Energieeffizienz und Nachhaltigkeit verbessern. Dennoch ist beim Einsatz dieser Mittel auf das architektonische Gesamtbild zu achten.

Das Erdgeschoss ist derzeit stark unternutzt. Es birgt jedoch ein grosses Potenzial, da es bis auf die Stützen und Erschliessungskerne im Erdgeschoss keine weiteren statischen Elemente aufweist. Dadurch kann das Eingangsgeschoss freigespielt werden und bietet durch den «plan libre» eine hohe Nutzungsflexibilität. Damit können die bestehenden, erdgeschossigen Sozialräume mit Ateliers, Läden und Dienstleistungen ergänzt werden und atmosphärisch verdichtet werden. Dafür sind in der südlichen Zeile fünf Durchgänge à min. 6m Durchgangsbreite zu bewahren. Für die Nordzeile ist einer vorgesehen. Das Wegnetz ist mit einem öffentlichen Durchgangsrecht zu sichern. Um Gewerbenutzungen zu ermöglichen, jedoch nicht zu erzwingen, wird kein Gewerbeanteil vorgeschrieben.

b. Wyde: Wydenhof

Der Wydehof an der Zentralstrasse soll als Mittlerfunktion zwischen Wohn- und Arbeitswelt lokal bedeutend sein. Seine Nutzungen können im Bereich Sozial, Kultur, Gastro/Tourismus, Gesundheit, Bildung oder Sport sein. Mit den vorgesehenen Massnahmen wird der Wydenhof stärker in die Siedlung integriert und bildet eine Scharnierfunktion mit der Entwicklung des Gebiets Grossacher und Grändel.

Durch eine zweigeschossige Erweiterung des Wydenhofs ergibt sich die Möglichkeit, die Nutzung neu zu positionieren aber auch das Volumen einer neuen architektonischen Präsenz zuzuführen. Die Möglichkeit von Vorsprüngen über die Gebäudekanten des Bestandes hinaus definieren die räumlichen Beziehungen. Mit dieser Typologie kann der Kantonsstrassennähe entsprochen, die Zugänge und die Aussenraumbeziehungen aufgewertet, aber auch das Gegenüber zur südseitigen Arbeitszone ausgezeichnet werden. Die nordseitige Aussenanlage der Wyde ist in ihrer Nachbarschaft zur Platzfläche vor dem Wydehof eine neue Chance zur zweiseitigen Nutzung des Wydehofes. Eine platzangebundene Restaurant- und Seminarnutzung wäre wünschenswert. Festivitäten auf den Aussenflächen könnten von hier aus bewirtschaftet werden. Durch die Abfolge von Freiräumen und Wegen wird der Wydehof besser mit den neuen und bestehenden Gebäuden der Wyde verbunden.

Neben dem Verdichtungspotenzial von zwei zusätzlichen Vollgeschossen wird an der prominenten Lage für den Wydenhof ein minimaler Gewerbeanteil von 20% vorgeschrieben. Die bestehende Parkierung, deren Einfahrt und Anlieferungsmöglichkeit bleiben bestehen. Durch seine Bedeutung mit regionaler Strahlkraft, seiner Publikumsorientiertheit und Stellung am Dorfeingang hat der Wydenhof erhöhte städtebaulich und architektonische Qualitäten aufzuweisen. Deshalb ist ein qualifiziertes Planerwahlverfahren vorzusehen.

c. Wyde: Zwillingssbauten

Um die Siedlung Wyde zu verdichten sind zwei Zwillingssfiguren, bestehend aus jeweils zwei neugeschossigen, zueinander abgedrehten Baukörpern, vorgesehen. Sie stärken die Wirkung der grünen Mitte durch eine klare, bauliche Definition und legen den Grundstein zur Realisierung von zwei angrenzenden Plätzen. Diese bilden zwei unterschiedliche Adressen,

welche den Freiraum in der Mitte entlasten. Bedeutend zur Integration der Zwillingsbauten verhelfen die unterschiedlichen Gebäudehöhen der beiden Gebäudeteile und die Komposition der Neubauten mit den achtgeschossigen Punktbauten. Auf eine zurückhaltende, subtile Gestaltung ist besonderes Augenmerk zu legen, um der Klarheit der Gesamtanlage nicht zu widersprechen. Insbesondere sollte bei den Neubauten eine in sich familiäre oder sogar gleichartige Gestaltungsantwort gesucht werden.

Ergänzend zu den Punkthäusern übernehmen die neugeschossigen Zwillingsbauten eine raumgestaltende Funktion. Gemeinsam gewährleisten sie die klare Definition und präzise Fassung für die Plätze und des zentralen Grünraums. Um die Blickbeziehungen und Raumbeziehungen festzuhalten werden Baulinien mit Anbaupflicht festgelegt. Zusätzlich werden aufgrund des Zusammenbaus mit den Punkthäusern die erdgeschossigen Durchgänge mit minimaler Breite und deren Publikumsorientiertheit definiert. Entlang den Platzanlagen werden ausgewählte Orte für kollektiv oder kommerziell genutzte Räume angedacht. Damit können attraktive und belebte Orte für die Siedlung im Wegnetz geschaffen werden.



Abbildung 5: Verdichtungspotenzial Wyde mit Zwillingsbauten, Aufstockung Wydenhof und Hochhaus am GE-Kreisel

d. Wyde: Hochhaus GE-Kreisel

Die Entwicklung auf dem gegenüberliegenden Gebiet des Grossacher und Grändel folgt den Bestrebungen des kantonalen Richtplans, entlang der Bahnstrecke einen industriellen High-Tech Gürtel zu etablieren. Damit geht eine wesentliche Verdichtung einher. Im Zusammenspiel mit den Entwicklungen auf dem Gebiet Wyde, Neumatt und Bachtalen und der neuen kantonalen Verbindungsstrasse Lupfig-Zentralstrasse entsteht an der Süd-Ost-Ecke ein städtebaulich neuralgischer Punkt. Er ist als Übergang, Markpunkt wie auch als Nahtstelle zwischen der industriellen Nutzung im Süden und dem Wohnquartier im Norden zu lesen.

Um den Massstabssprung zu vollziehen und einen angemessenen Übergang zu schaffen, wird ein vierzehngeschossiger Hochpunkt gesetzt. Der Neubau akzentuiert den Eingang ins Dorfgebiet und bildet den Abschluss der Höhenstaffelung daraus heraus. Zusammen mit den Bachtalenhochhäusern und dem geplanten Hochhaus auf dem Areal Grossacher Grändel spannt der Hochpunkt das Geviert auf, welches über die einzelnen Zonen heraus reicht. Sowohl Fernwirkung wie auch die Orientierungsfunktion werden unterstützt. Die Kubatur entsteht im proportionalen Abgleich zur möglichen Bebauungskörnung von den südlichen und östlichen Industriebauten, aber auch zum unmittelbar angrenzenden Bestand. Neben möglichen, höhergelegenen Wohnungen, sollten in dem Bau insbesondere industrienähe Dienstleistungsnutzungen untergebracht werden. Auch ist auf die Lärmbelastung durch die Kantonsstrasse und den neuen Kreisel zu achten. Deshalb wird ein minimaler Gewerbeanteil von 50% festgeschrieben.

Aufgrund der städtebaulichen Wichtigkeit und als Eingangstor zur Gemeinde Birr ist der architektonischen Ausgestaltung eine hohe Aufmerksamkeit zu schenken. Für das Hochhaus ist deshalb ein qualifiziertes Planerwahlverfahren vorzusehen.

e. Übergang: Hochhäuser Bachtalen

Im heterogenen Umfeld des Gebiets folgten einzig die beiden Hochhäuser an der Bachtalenstrasse der Entwicklung der Wyde. Die beiden elf- und zwölfgeschossigen Hochhäuser bilden mit ihrer reinen Wohnnutzung einen ortsbaulichen Orientierungspunkt. Durch die fehlende Einbindung in das Freiraumnetz wirken die Bauten jedoch isoliert. Ziel der Planung ist die Hochhäuser in das Freiraumsystem einzubinden, den durchgrünten Charakter ihres Aussenraumes zu stärken und baurechtliche Widersprüche zu klären. Dies wird mit der erhöhten Dichtezahl (Ausnützungsziffer) erreicht. Die Nutzungskonzentration auf Wohnen bleibt bestehen, da sich viele der Wohnungen im Stockwerkeigentum befinden. Den beiden Gebäuden ist ein angemessener gestalterischer Spielraum für zukünftige Sanierungen und energetische Aufwertungen zu geben. Die Parkierungsanlage ist mittelfristig übergeordnet anzubinden, damit die beiden Gebäude von der Einbindung in die Grünräume besser profitieren können.

f. Übergang: Gebäude am Park

Zwei achtgeschossige Wohnungsbauten im Zentrum des Gebiets unterstützen die Fassung der zentralgelegenen Parkanlage. Durch ihre Lage am Nord- und am Südende spannen sie diesen Grünraum auf. Zudem reagieren sie mit ihrer Nord-Süd- oder Ost-West-Ausrichtung auf die Lage und den Kontext. Durch die Aufnahme der rechtwinkligen Bebauungsstruktur, der gewählten Höhe und der Lage am Park ermöglichen sie die Vermittlung zwischen der Wyde und der neuen Zeilenbebauung zu schaffen und diese in ein Ensemble am Park einzubinden.

Mit acht Geschossen ermöglichen die Gebäude eine bauliche Verdichtung, ordnen sich aber den umgebenden Hochbauten und dem Langhaus der Wyde unter. Sie sollen zusätzlichen Wohnraum schaffen und weisen deshalb keinen minimalen Gewerbeanteil auf.

g. Übergang: Haus am Platz

Mit dem Haus am Platz entsteht ein Gebäude mit unterschiedlichen Aufgaben. Einerseits ist es als neungeschossiger Hochpunkt in der Wydenstrasse zu lesen und markiert den Übergang nach Lupfig und zu den Einkaufsmöglichkeit in der Flachsi. Im Zusammenspiel mit dem westlich davor liegenden Platz schafft die Baute einen Ort von öffentlichem Interesse. Sie bildet das neue Zentrum des Bereiches. Andererseits dient sie dazu, dem Park im Osten eine räumliche Fassung zu geben und das Wegnetz von der Zeilenbebauung im Westen mit der Wyde zu verweben.

Es ist vorgesehen, diese Mehrdeutigkeit des Gebäudes zu nutzen und an dieser Stelle den Öffentlichkeitscharakter zu stärken. Seine Positionierung und Gebäudetypologie ist auf eine öffentliche Nutzung ausgelegt, welche sowohl für die Bevölkerung der Gemeinde Birr, als auch Lupfig zuträglich ist. Deshalb ist das Erdgeschoss publikumswirksam auszugestalten. In Erdgeschossnähe sind Einrichtung von Gewerbe-, Gastro- oder Dienstleistungsnutzungen angestrebt. Die darüberliegenden Geschosse beinhalten vorzugsweise institutionelle Einrichtungen oder Dienstleistungsangebote. Es wird deshalb ein minimaler Gewerbeanteil von 15% festgesetzt. Damit verbunden ist die Möglichkeit, innerhalb des Gebäudes eine Tiefgaragenabfahrt zu realisieren. Durch die gute Ausrichtung, dem urbanen Platzgefühl und der Nähe zum Park

eignen sich die oberen Geschosse auch für die Wohnnutzung. Aufgrund seiner städtebaulich ordnenden Funktion ist ein qualifiziertes Planerwahlverfahren durchzuführen.

h. Zeilenbebauung: Wohnbauten

Die Zeilenbebauung Neumatt bedient sich der Gartenstadt-Idee und sucht Antwort auf die ländliche und dörfliche Bebauung in einer zunehmend verdichteten Umgebung. Es soll ein differenziertes Wohnangebot entstehen, ohne den Verlust einer Identifikation hinzunehmen. Deshalb wird das Siedlungsgebiet durch eine niedrigere Zeilenbebauung neu interpretiert. Die Ausrichtung der Gebäude auf Ost-West gerichtete Freiräume und deren durchgängige Verbindung definieren das Hauptmerkmal des städtebaulichen Konzepts.

Der Übergang von der westlich gelegenen Einfamilienhauszone wird mit 2 bis 3-geschossiger Wohnungsbebauung gestaltet. Zur Adelmatt und zur Wyde hin verdichtet sich die Bebauung gestaffelt, wobei die vertikalen Sprünge die Strenge der horizontalen Ausdehnung durchbrechen und die Dachlandschaft in den Nutzungsbereich einbinden. Eine durchgängige Gestaltung der Gebäudevolumen ist nicht gesucht, vielmehr wird der Zeilencharakter einer geschlossenen Strassenbebauung mit seinen unterschiedlichen, aneinander gereihten Häusern propagiert. Durch die Drehung der Gebäudeecken entlang der Nidermattstrasse wird ein geschützter Außenraum geschaffen. In diesen einzelnen Annexbauten können kollektiv genutzte Räume angeordnet werden. Die Anbauten sind volumetrisch unterzuordnen, so dass eine Mehrschichtigkeit entlang der Nidermattstrasse entsteht.

Mittels unterschiedlich hoher Gebäudeteile wird eine bewegte, teilweise begrünte Dachlandschaft geschaffen. Die Sprünge sind steigend und fallend in einer Wechselwirkung angeordnet. Sie werden als Terrassen, Dachgärten und auch für Technikanlagen genutzt und qualitativ unterschiedlich angedacht. Damit wird die Differenziertheit der Zeilen unterstützt, die Identifikation und die Orientierung erhöht.

Um die Siedlungsstruktur lesbar zu machen wird nordseitig der Zeilen eine Baulinie mit Anbaupflicht (als durchgehende Fasssadenflucht erkennbar gestaltet), wobei nach maximal 30m ein Höhengsprung um mindestens 1 Vollgeschoss vorzunehmen ist. Die Zugänge sind durch öffentliche Wege gesichert. Damit eine Durchwegung in Nord-Süd-Richtung gewährleistet wird, sind zudem Durchgänge mit minimalen Breiten vorgeschrieben.

i. Zeilenbebauung: Zeile Wydenstrasse

Entlang der Wydenstrasse entsteht ein Zentrumsgürtel. Er ist räumlich tangential an das übrige Dorf angebunden und im Gegenüber der bereits existierenden Mischzone in Lupfig. Als Auftakt zum neuen Zentrumsgebiet reagiert die nördlichste Zeile auf diesen Charakterwechsel und schafft eine Übertiefe in den beiden ersten Geschossen. Damit lässt sich der Strassenraum mit erdgeschossig Geschäften und Dienstleistungsangeboten zu beleben.

Um die Wydenstrasse zu definieren wird eine Baulinie mit Anbaupflicht nordseitig festgelegt. Die Bebauung erfolgt analog den übrigen Zeilenbebauungen. Zur Ergänzung der Zentrumsfunktion wird zudem ein minimaler Gewerbeanteil von 15% festgelegt. Zusätzlich zur Anbindung auf der Nordseite erfolgt eine Nutzungserweiterung auf den südlichen Aussenraum. Die Erdgeschossnutzungen sollen von dieser Zweiseitigkeit profitieren. Die Zeile dient im Gegenüber zum „Haus am Platz“ zur Definition des Platzes und wird ebenfalls mittels Baulinie mit Anbaupflicht beschrieben. Die Höhengsprünge erfolgen wie in den Wohnzeilen nach maximal 30m.



Abbildung 6: Höhenstaffelung der Zeilenbebauung im Gebiet Neumatt und Bachtalen

5.3 Entwicklungselemente Freiraum



Abbildung 7: Freiraum- und Bebauungsstruktur

a. Wyde: Grünanlage

Die zusammenhängende Grünfläche in der Überbauung bildet einen zentralen Gedanken der Siedlungsentwicklung Wyde. Sie ist deshalb stets im Zusammenhang mit den beiden Langhäusern und den Punktbauten zu lesen. Die grüne Mitte setzt

die Forderungen des modernen Städtebaus exemplarisch um. Sie kompensiert die bauliche Dichte, bewahrt die hervorragenden Belichtungs- und Belüftungsverhältnisse für die Wohnungen, kreiert einen Identifikationsort und bildet einen Teil des siedlungseigenen Freizeitraumes.

Durch die Verdichtung innerhalb der Grosssiedlung wird der Grünraum in der Mitte der Wyde verkleinert, erhält aber eine stärkere räumliche Fassung. Gleichzeitig wird die oberirdische Parkierung reduziert und begrünt. Entlang der Wydenstrasse und der neuen Kantonsstrasse sind Bäume zu pflanzen. Um den Baumbestand und die grosszügige und durchgängige Grünfläche zu behalten wird ein Freihaltebereich im Untergrund festgelegt.

Angrenzende öffentliche Nutzungen und Sozialräume im Erdgeschoss, wie der Kindergarten, beleben den Freiraum. Temporäre Veranstaltungen können hier für Erlebnisse sorgen und führen zu einer besseren Einbindung in das Sozialgefüge des Dorfs («Wydecup» oder Wochenmarkt der benachbarten Kollektivgärten). Daneben bleibt er Spielwiese.

b. Wyde: Plätze

Die Wyde weist einen stark durchgrünten Charakter auf. Ergänzend dazu werden zwei städtebaulich wirksame Plätze im Norden und Süden der Bebauung geschaffen. Sie reagieren auf die Verdichtung durch die Zwillingsbauten und schaffen Aufenthaltsräume mit urbanem Charakter.

Der nördlich gelegene Platz ist gut ans Wegnetz angeschlossen und eignet sich für gemeinschaftliche Nutzungen wie ein Kindergartenspielplatz und Siedlungsplatz. Er greift das existierende Angebot auf und ergänzt die Infrastrukturen der Kinderbetreuung, Jugendräume oder Veloparkierung. Mittels Bauminselform soll der Platz strukturiert werden und kleinere Aufenthaltsorte geschaffen werden. Es entsteht ein Mehrwert für eine Vielzahl der Bewohnerschaft. Komplementär dazu wird mit dem Wydenhofplatz im Süden ein Ort für Gastronomie, Veranstaltung und öffentliche Nutzungen geschaffen. Spezifische, mit dem Wohnen verbundene Dienstleistungen wie Spitex können hier angeboten werden. Atmosphärisch unterstützend kann der Platz durch grosse Solitärbäume oder Baumreihen gestaltet werden. Beide Plätze sind befestigt und öffentlich zugänglich zu gestalten.

c. Übergang: Parkinsel

Inmitten des Quartiers entsteht eine parkartige Landschaft. Sie dient dazu den Strukturwechsel zwischen der Wyde und der Zeilenbebauung zu artikulieren und die Wegnetze miteinander zu verbinden. Durch die grosszügige Ausdehnung unterstützt sie das Wohnen im Grünen und ermöglicht zudem die höheren Punktbauten qualitativ einzubetten. Als kollektiv nutzbarer und attraktiver Grünraum mit Spielplätzen, Sandplätzen und abwechselnd verdichteter Vegetation im Zentrum des Masterplangebiets wird eine Begegnungszone für die Quartierbevölkerung geschaffen. Der Park ist durchzogen von raumwirksamen Bäumen und Sträuchern sowie artenreicher Begrünung. Neben den bewachsenen Flächen sind auch chaussierte, sandige und mit Steinbrocken durchsetzte Flächen vorhanden. Die Topographie ist modelliert. Ein Teich, der mit dem offengelegenen Bach verbunden sein kann, bereichert die künstliche Natur und kann als Retention dienen. Die ökologisch hochwertigen Aussenräume leisten einen Beitrag zur Sicherung der Artenvielfalt.

Der Grünraum wird in der Planung mittels Eintrags der «Parkinsel» als zusammenhängende Grünfläche gesichert. Der Untergrund ist in Teilen von Bauten freizuhalten. Um die Durchwegung zu gewährleisten wird ein öffentliches Durchgangsrecht angestrebt, welches das Wegnetz im Osten mit dem Westen verbindet.

d. Zeilenbebauung: Private Grünräume und Kollektivgärten

Im Süden der Bebauungszeilen befinden sich Grünflächen. Sie sind ebenerdig zugänglich. Sie dienen der Schaffung hochwertiger, privater Aussenräume für die Bewohnerschaft. Nördlich der Wohnzeilen sind in diesen Freiräumen die öffentlichen Zugangs- und Eingangswege angeordnet. In den Grünzonen eingeflochten ist ein Gemeinschaftsanteil für die weitere Bewohnerschaft, aber auch für Dritte und die Öffentlichkeit. Hier könnten Kollektiv- und Schrebergartenangebote angelegt werden, welche für die ganze Areal- und Dorfbevölkerung eingerichtet sind. Diese Nutzungsdurchmischung verleiht dem langgezogenen Raum der Zeilenbauten eine identitätsstiftende, kleinräumige Struktur. Das Nebeneinander von Privatgärten und semiöffentlichen Flächen schafft eine nachbarschaftliche Atmosphäre und verbreitert gleichzeitig den räumlichen Abstand gegenüber der nächsten Bebauungszeile.

Die starke Durchgrünung unterstützt den Gartenstadt-Charakter. Die südseitig angeordneten, privaten Grünflächen können topographisch höhergelegen sein (Terrainstufe) um Hochparterrewohnen zu ermöglichen und Privatsphäre zu schaffen. Der gesamte Grünraum ist mindestens 75% zu begrünen. Der Anteil der Gemeinschaftsnutzung beträgt mindestens die Hälfte (50%) der Fläche.

e. Zeilenbebauung: Kiesplatz

Entlang der Zeilenbebauung an der Wydenstrasse wird der Zwischenraum zur nächsten Bauungszeile differenziert. Anstelle der Gärten ist Freiraum mit urbaneren Qualitäten anzustreben, wie beispielsweise mit einem Kiesplatz. Er bietet den Gewerbeflächen einen adäquaten Aussenraum und ermöglicht es, diese zweiseitig zu erschliessen. Eine asphaltierte Fläche ist zu vermeiden und es soll eine Nutz- und Aufenthaltsqualität für die Erdgeschossnutzungen entlang der Wydenstrasse erreicht werden. Die Fläche weist deshalb einen Grünflächenanteil von mindestens 20% auf.

f. Zeilenbebauung: Platzabfolge und Wegnetz

Um die Anbindung an die umliegenden Quartiere und die Verwebung innerhalb des Gebiets und dem Dorfgefüge zu stärken wird im Bereich der Zeilenbebauung ein neues Wegnetz implementiert. Neben den punktuellen Anschlüssen an die Nidermattstrasse in Ost-West-Richtung wird insbesondere eine starke Nord-Süd-Verbindung angestrebt, die teils durch die Zeilenbebauungen hindurchführt. Damit kann das Zentrumsgebiet im Norden um das Flachsi und dem Haus am Platz mit den öffentlichen Einrichtungen der Schulen und der Sportplätze im Süden verbunden werden. Die gerichtete Bauungsstruktur wird durchlässig. Eine Platzabfolge entlang des Wegnetzes - von der verkehrsberuhigten Zentralstrasse über einen Aufenthaltsort innerhalb der Siedlung bis zum Platz im Norden zum Flachsi - reichert die räumliche Erlebnisdichte an.

Dafür wird ein öffentlich durchgängiges Wegnetz mit vier Ost-West-Verbindungen entlang der Zeilenbauten festgelegt. Diese sind erschliessungsorientiert. Die genaue Lage ist mit den Projekten festzulegen. Zusätzlich werden zwei Nord-Süd-Verbindungen quer zur Siedlungsstruktur eingetragen. Angegliedert daran sind zwei befestigte öffentliche Flächen angeordnet. Um die Schulen mit dem Flachsi zu verbinden, aber auch die übergeordnete Anbindung zu stärken, ist in Nord-Süd-Richtung eine öffentliche Veloverbindung im Mischverkehr zu realisieren.



Abbildung 8: Visualisierung Parkinsel

5.4 Entwicklungselemente Erschliessung

a. Strassenräume: Wydenstrasse

Die Wydestrasse bindet den Dorfkern Birr an das Planungsgebiet an. Mit den Massnahmen soll der Zentrumscharakter gefördert und die Verbindung aufgewertet werden. Der Strassenraum liegt weitgehend ausserhalb des Planungssperimeters. Dennoch wurde in der Planung die Wydestrasse mit einbezogen und die Einflüsse auf das Planungsgebiet behandelt.

Der Strassenraum kann verbreitert werden indem eine Vorzone zur Bebauung geschaffen wird. Dabei ist die Integration des Rybetstalbaches als Abgrenzung zwischen Fussgängererschliessung und zu einer strassenbegleitenden Oberflächenparkierung Teil der Gestaltung. Für die publikumsorientierten Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen können dadurch, strassenbegleitende Kundenparkierung angeboten werden. Auf der Wydestrasse soll eine Tempo-30-Zone eingerichtet und mit einer Baumreihe ergänzt werden. Der Verkehr soll gezielt abgewickelt werden. Die Wydenstrasse soll nicht durchgängig befahrbar sein, auch um Schleichverkehr von der neuen Umfahrungsstrasse im Osten zu vermeiden. Im Bereich der Einfahrt zum Bränteweg (Zufahrt Migros) und den Tiefgarageneinfahrten der Siedlung Wyde wird die Strasse unterbrochen, um das Verkehrsaufkommen der verschiedenen Nutzergruppen gezielt in zwei Richtungen abzuwickeln. Für den MIV sind zwei Zufahrten in eine unterirdische Parkierung vorgesehen. Die Besucher der Verkaufsnutzungen sollen für die Flexibilität weiterhin im Gegenverkehr auf der Wydenstrasse verkehren. Alternativ kann ein Einbahnsystem mit der Gemeinde Lupfig geprüft werden. Dies ermöglicht es, eine hohe Aufenthaltsqualität für Fussgänger und den Langsamverkehr zu schaffen. Eine neue Bushaltestelle soll zudem die Erreichbarkeit mit dem öffentlichen Verkehr erhöhen. Die Linienführung ist jedoch genauer zu prüfen um die Fahrzeiten nicht zu verschlechtern.

b. Strassenräume: Nidermattstrasse

Die Nidermattstrasse ist eine der Hauptverbindungen zwischen Birr und Lupfig und heute eine Kantonsstrasse. Der Strassenraum liegt weitgehend ausserhalb des Planungssperimeters. Dennoch wurde in der Planung die Nidermattstrasse mit einbezogen und die Einflüsse auf das Planungsgebiet behandelt. Sie soll im Rahmen der neu zu erstellenden Kantonsstrasse (Umfahrungsstrasse) im Osten vom heutigen Kantonsstrassenstatus zur Gemeindestrasse abklassiert werden. Damit werden Zäsuren innerhalb des Siedlungsgebiets eliminiert. Ziel der Aufwertung der Nidermattstrasse ist, die Siedlungsqualität zu erhöhen, die Zäsur des heutigen Einfamilienhausquartiers im Westen zum Planungsgebiet und die Strasse vom Durchgangsverkehr zu entlasten.

Zentrale Elemente dafür bilden die Verkehrsberuhigung mit einer Tempo-30-Zone auf der Nidermattstrasse und die Umgestaltung des Knotens Zentral-Nidermattstrasse (siehe „Verkehrsberuhigter Teil Zentralstrasse“). Dadurch wird die Lärmbelastung auf den angrenzenden Grundstücken gemindert, die Übergänge für den Langsamverkehr erleichtert und Anknüpfungspunkte ans Wegnetz geschaffen. Um die Zeilenbebauungen zu sichern, sind entlang des Strassenraums Pflichtbaulinien und Baubereichslinien vorgesehen. Sie wechseln sich im Abstand von vier bis sechs Metern Abstand zum Strassenraum ab. Absicht ist, dass der geringere Strassenabstand bereits vorweggenommen werden kann, der mit der Abklassierung eingeführt werden darf. Desgleichen würden die Zufahrten zu unterirdischen Parkierungsanlagen und die Aufhebung von Strasseneinfahrten vorweggenommen. Die kantonale Zustimmung zu dieser Planungsabsicht ist im einzelnen Projekt einzuholen. Des Weiteren sind für die Nidermattstrasse Oberflächenparkierungen entlang dem Strassenraum vorgesehen, wenn die Abklassierung durchgesetzt ist.

c. Strassenräume: Verkehrsberuhigter Teil Zentralstrasse

Die Zentralstrasse ist eine der Hauptverbindungen in das Gemeindegebiet von Birr und zwischen Birr und Lupfig und heute eine Kantonsstrasse. Der Strassenraum liegt weitgehend ausserhalb des Planungssperimeters. Dennoch wurde in der Planung die Zentralstrasse miteinbezogen und die Einflüsse auf das Planungsgebiet behandelt. Im Zusammenhang mit der neuen Umfahrungsstrasse (Kantonsstrasse) kann ein Teilstück zur Gemeindestrasse abklassiert werden.

Im südwestlichen Übergang des Quartiers zur Schul- und Sportanlage entsteht eine verkehrsberuhigte, richtungsgetrennte (evt. Begegnungs-) Zone mit mittigem Grünstreifen. Der Bereich zwischen Knoten Zentral- und Nidermattstrasse und dem Kreisel Eigenämterstrasse bildet zusammen mit der Nidermattstrasse eine durchgängige Tempo-30-Zone. Damit

wird die Siedlungsqualität erhöht, die Zäsur zum Schulcampus im Süden verringert und die Strasse vom Durchgangsverkehr entlastet. Übergeordnet wird zudem die Zentralstrasse ans Velowegnetz angebunden und bis zum Wydenhof verlängert. Da die bestehende Unterführung oft umgangen wird, soll eine neue oberirdische Fussgängerquerung im Bereich der Schule angeordnet werden.

d. Strassenräume: Zentralstrasse Kantonsstrasse

Die Zentralstrasse ist eine der Hauptverbindungen in das Gemeindegebiet von Birr und zwischen Birr und Lupfig und heute ein Kantonsstrasse. Der Strassenraum liegt weitgehend ausserhalb des Planungsperimeters. Dennoch wurde in der Planung die Zentralstrasse miteinbezogen und die Einflüsse auf das Planungsgebiet behandelt.

Im Übergang zum Planungsgebiet Grossacher Grändel erhält die Zentralstrasse eine wichtige Verbindungsfunktion. Sie bildet die Erschliessung für beide Gebiete und definiert den Übergang. Deshalb sind zwei Anknüpfungspunkte, einer auf der Höhe des Wydenhofs und einer auf der Höhe des neuen Hochhauses, vorzusehen. Der Kreisel zur Eigenämterstrasse soll bestehen bleiben. Bei der Abzweigung zur neuen Umfahrungsstrasse entsteht ein neuer Kreisel, um die Verkehrsflüsse zu bewältigen. Zusätzlich wird die Wegverbindung entlang der Zentralstrasse gestärkt und die Bushaltestelle eingebunden. Der Nutzungsverdichtung auf dem Wydenhof ist Rechnung zu tragen und deshalb die Zufahrt für die Anlieferung zu belassen und die Oberflächenparkierungsmöglichkeiten auszubauen.

e. Strassenräume: Umfahrungsstrasse

Die Umfahrungsstrasse soll neu eine der Hauptverbindungen zwischen Birr und Lupfig werden und als Kantonsstrasse dienen. Der Strassenraum liegt weitgehend ausserhalb des Planungsperimeters. Dennoch wurde in der Planung die Zentralstrasse miteinbezogen und die Einflüsse auf das Planungsgebiet behandelt. Die neue Umfahrungsstrasse zwischen der Wydenstrasse und der Zentralstrasse im Süden ermöglicht die Verbesserung der Erschliessung der Wyde für alle Verkehrsteilnehmer und die Zentral- und Nidermattstrasse verkehrlich zu beruhigen. Im Zusammenhang mit dem Grossacher Grändel wird zudem der neue GE-Kreisel geschaffen.

Die Strasse kommt in der benachbarten Arbeitszone zu liegen und erschliesst die Grundstücke sowohl für den Fuss-, Rad-, motorisierten Individual- aber auch für den Schwerverkehr. Um dennoch eine qualitativ hochstehende Gestaltung zu erreichen und die Aussenraum- und Aufenthaltsqualitäten der Überbauung Wyde zu erhalten, wird die Umfahrungsstrasse als Pufferzone von ca. 28m Breite auslegt. Dieser besteht aus einem gemeinsamen Fuss- und Radweg entlang der Parzellengrenze Wyde, einem Grünstreifen mit Bäumen, Fahrbahnen und einem abermaligen Grünstreifen von 12m. Für die Umsetzung und qualitätsvolle Gestaltung ist den Eigentümerinnen der betroffenen Parzellen bei Landabtretung eine Grünflächenzifferreduktion von 0.25 auf 0.15 zuzusichern und die Gestaltung anzurechnen.

6 Etappierung

Die Umsetzung der Entwicklung auf dem Gebiet Wyde, Neumatt, Bachtalen ist ein Mehrgenerationenprojekt. Es darf nicht erwartet werden, dass eine sofortige Veränderung stattfindet. Sie ist abhängig von den Gebäudelebenszyklen und den Eigentümerstrukturen. Bei der Erarbeitung der Entwicklung wird deshalb stark auf die Umsetzbarkeit und die unabhängige Realisierbarkeit eingegangen. Die Baubereiche sind so angelegt, dass die einzelnen Eigentümer in unabhängigen Zeitabschnitten die Umsetzung vollziehen können. Deshalb ist der Zeitpunkt für die Realisierung der Gebäudevolumen grundsätzlich frei und durch die Grundeigentümerinnen zu bestimmen.

Für eine erfolgreiche Umsetzung müssen die Infrastrukturprojekte wie die Umfahrungsstrasse, die Parkinsel oder Aufwertung der angrenzenden Strassenräume parallel zu unterschiedlichen Bauprojekten vollzogen werden. Die Gemeinde kann die Terminierung, die Abhängigkeiten und die Finanzierung der Massnahme in Infrastrukturverträgen festlegen.

7 Sicherstellung öffentliche Erschliessungsflächen und Räume

Die Sicherstellung der öffentlichen Erschliessungsflächen (Erschliessungsflächen, Fuss- und Fahrradverbindungen) und der öffentlich zugänglichen Räume (Plätze und Parkinsel) wird über Landabtretungen bzw. Dienstbarkeiten im Grundbuch sichergestellt.