

Berninvest AG

Gestaltungsplan Breitenloh, Stein
Richtprojekt Umgebung

Erläuterungen zum Richtprojekt Umgebung

09.02.2024

Stefan Zantop, Landschaftsarchitekt FH BSLA

Stand: Entwurf



Inhalt

1	Umgebungskonzept	1
1.1	Herleitung	1
1.2	Übergeordnete Ziele	2
1.3	Konzept	2
2	Stimmungsbilder und Hinweise für die Projektierung	4
2.1	Hof und Platz am Kapellenweg	4
2.2	Vorplatz-Bereich Schönaustrasse	5
2.3	Grünflächen West	5
2.4	Baumarten	5
3	Nachweise	6
3.1	Gemeinschaftlich nutzbare Flächen im Freiraum	6
3.2	Ökologisch hochwertige Flächen	7
3.3	Grünflächen (Grünflächenziffer)	8

Impressum

Instruierende Behörde

Gemeinde Stein
Brotkorbstrasse 9
4332 Stein

Auftraggeberin

Berninvest AG
Schönburgstrasse 19, Postfach
3000 Bern 22

Auftragnehmer

arcoplan klg
Limmatauweg 9
5408 Ennetbaden

Verfasser

Stefan Zantop, Landschaftsarchitekt FH BSLA

Abbildungen

Alle Grafiken © arcoplan klg / AGIS

Dokument

breitenloh_umgebung_bericht.docx

1 Umgebungskonzept

1.1 Herleitung

Die städtebauliche Analyse und die Herleitung des Konzepts sind in der Prozessdokumentation ausführlich dargelegt. Der vorliegende Bericht fokussiert auf die spezifisch freiräumlichen Themen. Die wichtigsten Stichworte zum Freiraum sind:

- Das Projektgebiet liegt am Siedlungsrand und im Bereich des Ortseingangs von Stein. Die landschaftliche Einbettung und die Präsenz im Strassenraum Schaffhauserstrasse / Knoten Schönaustrasse ist daher ein zentrales Anliegen, welches auch mit freiraumgestalterischen Mitteln unterstützt werden soll.
- Das aktuell als Parkplatz genutzte Areal zeichnet sich durch einen prägnanten Baumbestand aus. Die vorhandenen Bäume sollen soweit möglich erhalten bleiben. Wo dies nicht möglich ist, soll ein grosszügiger Ersatz geschaffen werden.
- Der bestehende öffentliche Fussweg zwischen dem Kapellenweg und der Schönaustrasse soll erhalten oder angemessen ersetzt werden.
- Das westlich angrenzende Quartier ist gut durchgrünt. Das Projekt auf dem Areal Breitenloh soll darauf eine adäquate Antwort finden.



Abb. 1: Platanenbestand auf dem Areal



Abb. 2: Zu erhaltende Platanenreihe entlang der Schaffhauserstrasse

1.2 Übergeordnete Ziele

Die Freiraumgestaltung richtet sich nach den folgenden übergeordneten Zielen:

- Ökologisch hochwertig: Strukturell vielfältig, hoher Artenreichtum in Wiesen und Gehölzflächen.
- Positiver Beitrag zum Siedlungsklima: Grosse Grünflächen, robuster und dichter Baumbestand, helle, möglichst sickerfähige Beläge, gute Luftzirkulation (soweit hinsichtlich des Lärmschutzes möglich)
- Gesellschaftlich wertvoll: anregende Gestaltung, aneignbar, Unterstützung des sozialen Austauschs auf Ebene Siedlung und Quartier
- Eigenständige Identität: Gestalterisch hochwertig, Merkpunkt im Siedlungsgefüge

1.3 Konzept



Abb. 3: Konzeptskizze



Hof

Differenziert gestalteter, grosszügiger, gemeinschaftlich nutzbarer Freiraum. Nutzungsschwerpunkte für Spiel, Aufenthalt, Begegnung. Identitätsstiftendes Element für das Areal. Arealinterne Wegverbindung (hellblauer Pfeil).

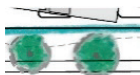


Strassenraum Schönaustrasse

Starker Auftakt für diese «Achse in eine wichtige Richtung». Grosszügige, einheitliche Gestaltung. Adresse für das Areal. Sichere, öffentliche Wegverbindung abseits des motorisierten Verkehrs (dunkelblauer Pfeil).

**Übergangsbereich**

Sanfter, grüner Übergang und optische Verbindung zum westlich benachbarten Quartier. Im Westen eine öffentliche Wegverbindung (dunkelblauer Pfeil).

**Baumreihe Schaffhauserstrasse**

Bestand sichern, Geschichte des Ortes lesbar lassen. Integraler Erhalt und Ergänzung der Baumreihe (Lücken schliessen, Ergänzungen in den Knotenbereichen). Arealinterne Wegverbindung (hellblauer Pfeil).

**Bäume**

Gestreut angeordnet, verschiedene Baumarten. Dieses «Arboretum» verdichtet sich im Bereich der Nutzungsschwerpunkte im Hof. Die Baumstruktur ist das verbindende Element über das ganze Areal. Soweit möglich, bleiben Bestandsbäume erhalten. Gemäss Richtprojekt bleiben erhalten: alle 14 Platanen entlang der Schaffhauserstrasse; 10 Platanen im Innern des Areals. Neupflanzung von rund 70 Bäumen.

2 Stimmungsbilder und Hinweise für die Projektierung

2.1 Hof und Platz am Kapellenweg

Platzartige Gestaltung. «Inseln» mit Wiese, Rasen, Chaussierung, Rundkies bieten Raum für Spiel und Begegnung. Entlang des ganzen Hofes verläuft eine Sitzmauer aus Stampfbeton, ein eigentlicher «Fil Rouge» durch den ganzen Hof. Der Hof ist von allen Gebäuden her sehr gut erreichbar, und er nimmt auch einen Gemeinschaftsraum auf. Die Ausstattung ist zurückhaltend, bietet aber Spielgelegenheiten für Kinder aller Altersgruppen. Im Osten stösst der Hof direkt an die EG-Fassade.



Abb. 4a-e: Referenzbilder zum Hof: Schwerpunkte im Hof; einfache, multifunktionale Ausstattung; Sitzmauer aus Stampfbeton

2.2 Vorplatz-Bereich Schönaustrasse

Einheitlich gestaltete Platzfläche. Charakteristisch sind die «grünen Intarsien»: Grünflächen, welche in den Belag eingelassen und mit (Vorgarten-)Stauden, teils auch mit Bäumen und Sträuchern bepflanzt sind. Diese grosszügige, einheitliche gestalterische Geste bildet den angemessenen Auftakt für die Schönaustrasse, adressiert das Areal und verbindet die verschiedensten Nutzungen (Zugang, Zufahrt, Besucherparkierung, Entsorgung, Einblickschutz in die Wohnungen).



Abb. 5: Referenzbild zu den «grünen Intarsien»
(Aeschbach-Quartier Zürich, Studio Vulkan)

2.3 Grünflächen West

Naturnaher, differenziert gestalteter Bereich mit artenreichen Wiesen, gut strukturierten Wildhecken und hochstämmigen Laubbäumen. Zum Hof hin verdichten sich die Wildhecken und gewährleisten die Privatsphäre für die Gartenwohnungen.



Abb. 6a-b: Wildhecken und artenreiche Blumenwiese

2.4 Baumarten

Verwendet werden einheimische, klimaresistente Arten. Von zentraler Bedeutung ist die Strategie, eine möglichst breite Palette unterschiedlicher Arten zu pflanzen, was den Bestand gegenüber klimatischer Veränderung und auftretenden Schädlichen robuster macht.

3 Nachweise

3.1 Gemeinschaftlich nutzbare Flächen im Freiraum



Abb. 7: Gemeinschaftlich nutzbare Spiel-, Begegnungs- und Aufenthaltsflächen

<i>Farbe</i>	<i>Beschreibung</i>	<i>Fläche</i>	<i>Anteil aGF</i>
Dunkelrot	gedeckte Bereiche (Gemeinschaftsraum mit Vordach; Pergola)	185 m ²	1%
Hellrot	Schwerpunkte im Hof: ausgestattete Spielbereiche, Spielwiesen	1'050 m ²	8%
Dunkelblau	«Fil Rouge» entlang dem Hof, mit Sitzmauer und kleinen Spielgeräten	480 m ²	4%
Hellblau	Hof	1'520 m ²	12%
Total	Alle gemeinschaftlich nutzbaren Flächen	3'235 m²	25%

Damit lässt sich ein grosszügiges Angebot an vielfältig nutzbaren, gut proportionierten Freiräumen etablieren. Gemessen am Planungsrichtwert von 8 m² an erreichbaren, öffentlichen Freiräumen pro Person¹ bietet das Areal Raum für ungefähr 400 Einwohner. Diese Zahl übersteigt

¹ Grün Stadt Zürich (Hrsg.): Die Freiraumversorgung der Stadt Zürich und ihre Berechnung. Methodenbeschrieb und Anwendung. Zürich 2019

die mutmassliche künftige Bewohnerzahl der Siedlung deutlich, was eine Aufwertung für das ganze Quartier bedeutet und die soziale Interaktion auch auf Quartierebene unterstützt.

3.2 Ökologisch hochwertige Flächen

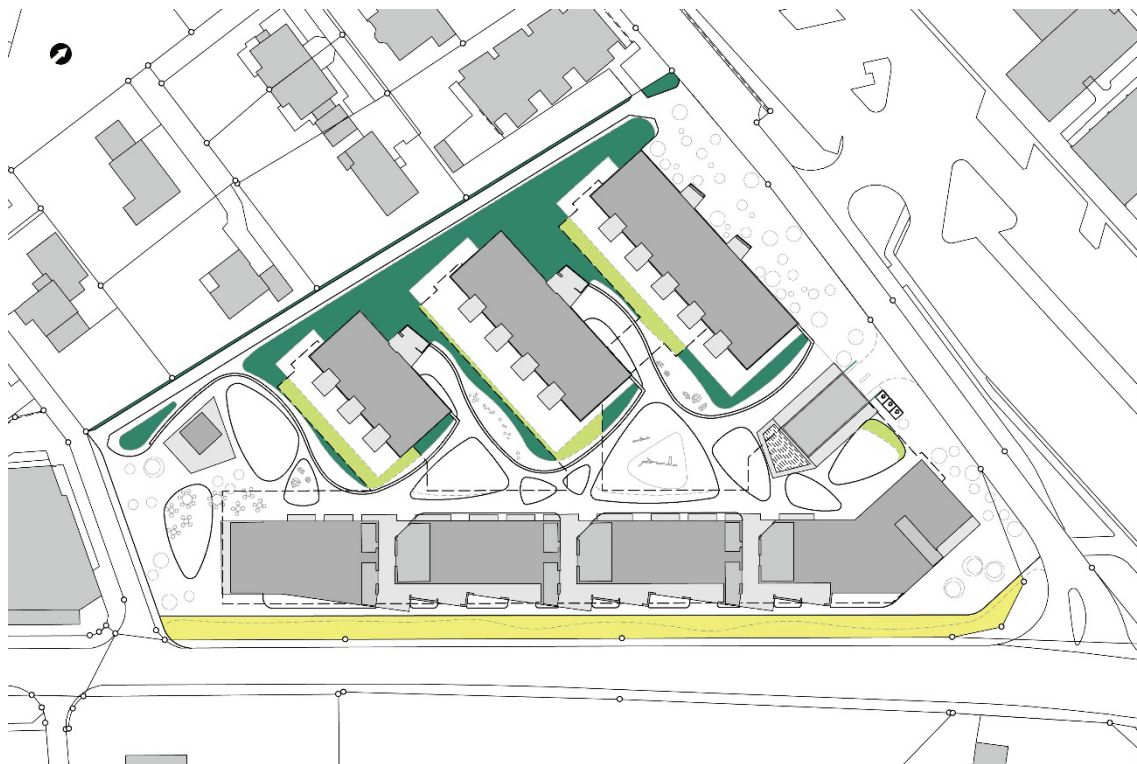


Abb. 8: Ökologisch hochwertige Flächen

Farbe	Beschreibung	Fläche	Anteil Parzelle
Dunkelgrün	Naturnahe, nicht unterkellerte Flächen	1'065 m ²	8%
Hellgrün	Naturnahe, unterkellerte Flächen	275 m ²	2%
Gelb	Bereich Baumreihe entlang Schaffhauserstrasse	785 m ²	6%
Total	Ökologisch hochwertige Flächen	2'125 m²	16%

Im Kanton Aargau wird üblicherweise ein ökologischer Ausgleich auf 15% der Arealfläche eingefordert². Dieses Mass kann bereits im Freiraum erreicht werden. Hinzu kommen zur Hälfte anrechenbare begrünte Dachflächen, deren Grösse im aktuellen Projektierungsstand noch nicht genau bekannt ist. Ferner dient der vielfältige, dichte Baumbestand neben klimatischen auch ökologischen Zielen.

² Vollzugspraxis zu § 40a BauG, *Ökologischer Ausgleich: Die Bauherrschaft leistet für Bauten und Anlagen mit erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt einen ökologischen Ausgleich. [...] Die Grösse der Ausgleichsfläche entspricht höchstens 15 % der Fläche, die durch das Bauvorhaben verändert wird. [...]*

3.3 Grünflächen (Grünflächenziffer)



Abb. 9: Anrechenbare Grünflächen

<i>Farbe</i>	<i>Beschreibung</i>	<i>Fläche</i>	<i>Anteil Parzelle</i>
Hellgrün	Grünflächen mit natürlichem Bodenaufbau, nicht unterkellert	3'340 m ²	25%
Total	Der Grünflächenziffer anrechenbare Flächen	3'340 m²	25%

Die Nutzungsordnung der Gemeinde Stein sieht keine Grünflächenziffer vor. Der entsprechende Nachweis verdeutlicht aber, dass das Richtprojekt dank der kompakten Organisation der Einstellhalle ausserordentlich grosszügig bemessene Bereiche mit natürlichem Bodenaufbau zur Verfügung stellt. Dies hat unter anderem einen positiven Einfluss auf das Siedungsklima (Versickerung, Verdunstung) und ermöglicht einen robusten Baumbestand (Beschattung, Verdunstung, Lebensraum).