Berninvest

Kanton Aargau
Gemeinde Stein

Workshopverfahren Areal «Breitenloh»

Prozessdokumentation

PLANAR
RAUMENTWICKLUNG

8. August 2022

Bearbeitung

PLANAR AG für Raumentwicklung
Gutstrasse 73, 8055 Zürich
Tel 044 421 38 38
www.planar.ch, info@planar.ch

Oliver Tschudin
Simon Nussbaumer
Ina Schwarz

Inhaltsverzeichnis

1	**Einleitung**	**4**
1.1	Ausgangslage	4
1.2	Ziele	5
1.3	Organisation und Beteiligte	6
1.4	Planungsverlauf	7
2	**Rahmenbedingungen**	**8**
2.1	Kantonaler Richtplan	8
2.2	Testplanung Sisslerfeld	9
2.3	Städtebauliche Potenzialanalyse 2016	12
2.4	Weitere laufende übergeordnete Planungen	13
2.5	Kommunale Bau- und Nutzungsordnung	14
2.6	Übergeordnete Rahmenbedingungen vs. Nutzungsplanung	15
2.7	Lärm	16
3	**Workshopverfahren**	**17**
3.1	Vorbesprechung	17
3.2	Workshop 1	17
3.3	Workshop 2	21
3.4	Workshop 3	26
3.5	Schlussbesprechung	30
4	**Würdigung des Richtprojekts**	**32**
4.1	Auseinandersetzung mit Analyseplan und Zielen	32
4.2	Auseinandersetzung mit übergeordneten Rahmenbedingungen	37
4.3	Hinweise für die weitere Bearbeitung	39
5	**Fazit des Begleitgremium**	**41**
Anhänge		**42**
A	Richtprojekt	42
B	Zwischenstände	42
C	Lärmgutachten	42

1 Einleitung

1.1 Ausgangslage

Grundstück

Das knapp 13’300 m^2 grosse Grundstück GB-Nr. 674 mit dem Flurnamen «Breitenloh» liegt östlich des Rheins und südlich eines Industriegebietes. Das Grundstück grenzt im Osten direkt an die Schaffhauserstrasse (Kantonsstrasse) an. Im Westen schliesst ein Wohnquartier an die Fläche an, im Süden grenzt das Areal an einen Migros-Supermarkt. Das flache Grundstück wird heute als Parkfläche genutzt.

Überkommunale Bedeutung

Durch die Lage am nördlichen Ortseingang von Stein kommt ihm eine besondere Bedeutung für die Wahrnehmung der Gemeinde zu. Ausserdem ist die Fläche eine der grösseren Innenentwicklungsreserven von Stein, weshalb eine qualitativ hochwertige Entwicklung des Areals für die Gemeinde einen hohen Stellenwert einnimmt. Dem Areal kommt zudem eine besondere Bedeutung innerhalb des kantonalen Entwicklungsschwerpunktes Sisslerfeld zu. Die Planung des Areals ist daher von kantonalem Interesse.

Abbildung 1: Lage in Stein, Perimeter rot (Quelle: AGIS 2022)

1.2 Ziele

Inhaltliche Ziele

Die Berninvest AG hat das Grundstück von der vormaligen Eigentümerin Novartis erworben. In ihrem Auftrag plant die IGD Grüter AG gemeinsam mit arcoplan klg auf dem Grundstück eine Wohnbebauung. Es soll ein qualitativ hochwertiges Angebot an Wohnraum entstehen, welches an die umliegenden Gebiete anschliesst und zugleich das Areal optimal ausnützt. Sowohl der Berninvest AG als auch der Gemeinde Stein ist es ein Anliegen, dass ein energetisch hochwertiges Projekt entsteht. Auch für die Abteilung Raumentwicklung (ARE), ist eine qualitativ hochwertige Entwicklung des Areals von grosser Bedeutung. Die Entwicklung des Areals «Breitenloh» stellt einen der ersten Schritte zur Realisierung der im Rahmen einer Testplanung entwickelten Vision für den kantonalen Entwicklungsschwerpunkt Sisslerfeld dar. Im Rahmen des Workshopverfahrens wurden gemeinsam folgende inhaltlichen Ziele definiert:

Nutzung und Planungsrecht

- Mischnutzung mit Schwerpunkt Wohnen
- Belebende, öffentliche Nutzung zur Kreuzung
- Beitrag zur Scharnierfunktion
- Einhaltung Lärmgrenzwerte
- Beachtung Konsultationsbereich
- Marktfähiges Angebot

Städtebau und Architektur

- Kreuzung ortsbaulich hervorheben
- Angemessene bauliche Dichte (höher als BNO/GP heute)
- Gut gestalteter Übergang zu rückwärtigem Quartier
- Baulicher Schwerpunkt an Schaffhauserstrasse
- Kein Inselurbanismus

Landschaft und Freiraum

- Grünachse durch das Areal führen und an Rhein und «grünes Herz» anbinden
- Bestehende Bäume teilweise erhalten
- Attraktive, private, gemeinschaftliche und öffentliche Freiräume

Energie, Klima, Mobilität

- Verbesserung ÖV-Anbindung und Fuss- und Veloerschliessung zur Reduktion des MIV nutzen
- Verschiebung 50er-Tafel
- Gehweg entlang Areal
- Kaltluftströme nicht behindern
- Nachhaltige Energielösung

Abbildung 2: Ziele für das Workshopverfahren

Verfahrensziel

Ziel ist es, am Ende des Workshopverfahrens ein Richtprojekt für die weitere Planung zu finden, das von allen Beteiligten mitgetragen wird. Das Richtprojekt dient als Grundlage für den anschliessend zu erarbeitenden Gestaltungsplan mit dazugehöriger Teilrevision der Bau- und Nutzungsordnung.

1.3 Organisation und Beteiligte

An der Potenzialstudie sind folgende Akteure beteiligt:

Grundeigentümer

Berninvest AG, vertreten durch N. Lo Chiatto, CEO

Planerteam

Die planerischen Arbeiten erfolgten in einem interdisziplinären Planerteam bestehend aus folgenden Beteiligten:

Architekturbüro IGD Grüter AG, Dagmersellen

- Serge Sigrist, Teamleiter Planung, Architekt
- Claudio Massaro, Architekt
- Michael Unterfranz, Architekt

Landschaftsarchitekturbüro arcoplan klg, Ennetbaden

- Stefan Zantop, Landschaftsarchitekt

Verfahrensbegleitung

Die Begleitung des Workshopverfahrens (inkl. Moderation) und die Erstellung des Lärmgutachtens erfolgte durch das Büro PLANAR AG für Raumentwicklung.

- Oliver Tschudin, Projektleitung und Moderation
- Simon Nussbaumer, Sachbearbeitung

Begleitgremium Workshopverfahren

Die Erarbeitung des Richtprojekts wurde von einem Begleitgremium im Rahmen von drei Workshops unterstützt. Daran waren nachfolgende Personen beteiligt:

- Rainer Klostermann, Bauherrenvertretung Kanton (Schnittstelle zu Synthese Sisslerfeld)
- Michael Rothen, Sektionsleiter Abteilung Raumentwicklung
- Roland Gröflin, Leiter Bereich Bau und Planung Gemeinde Stein
- Stefan Giess, Koch + Partner, fachliche Vertretung Gemeinde
- Silvan Lanz, Vertretung Energiekommission

1.4 Planungsverlauf

Workshopverfahren

Zwischen November 2021 und Juni 2022 wurde ein begleitetes Workshopverfahren durchgeführt. Damit konnte ein Richtprojekt für die weitere Planung gefunden werden. Beim Workshopverfahren wurde das Planungsteam, bestehend aus dem Architekturbüro IGD Güter AG und dem Landschaftsarchitekturbüro arcoplan klg, von einem Begleitgremium unterstützt. Die Moderation und Organisation des Verfahrens erfolgte durch PLANAR.

Im Rahmen von drei Workshops wurde ein breiter Variantenfächer an verschiedenen Bebauungs- und Freiraummustern besprochen. Daraus wurden mehrere Varianten weiter vertieft. Basierend auf der favorisierten Variante wurde am Schluss ein Richtprojekt für die weitere Planung ausgearbeitet und in einer Schlussbesprechung beraten.

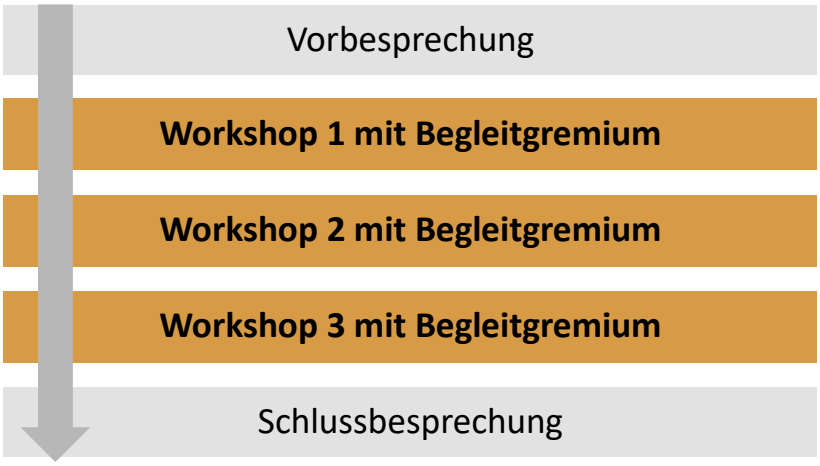

Abbildung 3: Ablauf Workshopverfahren

Gestaltungsplan und BNO

Basierend auf dem Ergebnis des Workshopverfahrens wird anschliessend der Gestaltungsplan erarbeitet (separates Verfahren). Der Gestaltungsplan sichert die zentralen Ergebnisse des Workshopverfahrens in einem grundeigentümerverbindlichen Planungsinstrument. Gleichzeitig wird eine Teilrevision der Bau- und Nutzungsordnung durchgeführt werden.

2 Rahmenbedingungen

Beim Workshopverfahren waren nachfolgende Grundlagen zu beachten. Insbesondere die kantonalen Grundlagen haben sich seit Inkrafttreten der RPG-Revision Teil 1 im Mai 2014 und dem damit einhergehenden verstärkten Fokus auf die Siedlungsentwicklung nach innen, wesentlich weiterentwickelt.

2.1 Kantonaler Richtplan

Entwicklungsschwerpunkt

Gemäss kantonalem Richtplan ist das Areal «Breitenloh» dem Siedlungsgebiet zugewiesen. Östlich grenzt es an Landwirtschaftsgebiet, welches auch als Fruchtfolgefläche ausgeschieden ist. Zudem grenzt das Areal an ein vorrangiges Grundwassergebiet. Das Areal «Breitenloh» befindet sich innerhalb des Gebietes Sisslerfeld. Dieses wird im kantonalen Richtplan als Entwicklungsschwerpunkt von kantonaler Bedeutung bezeichnet. Entsprechende Flächen sind für dieses Gebiet von der Gemeinde baureif und verfügbar zu machen.

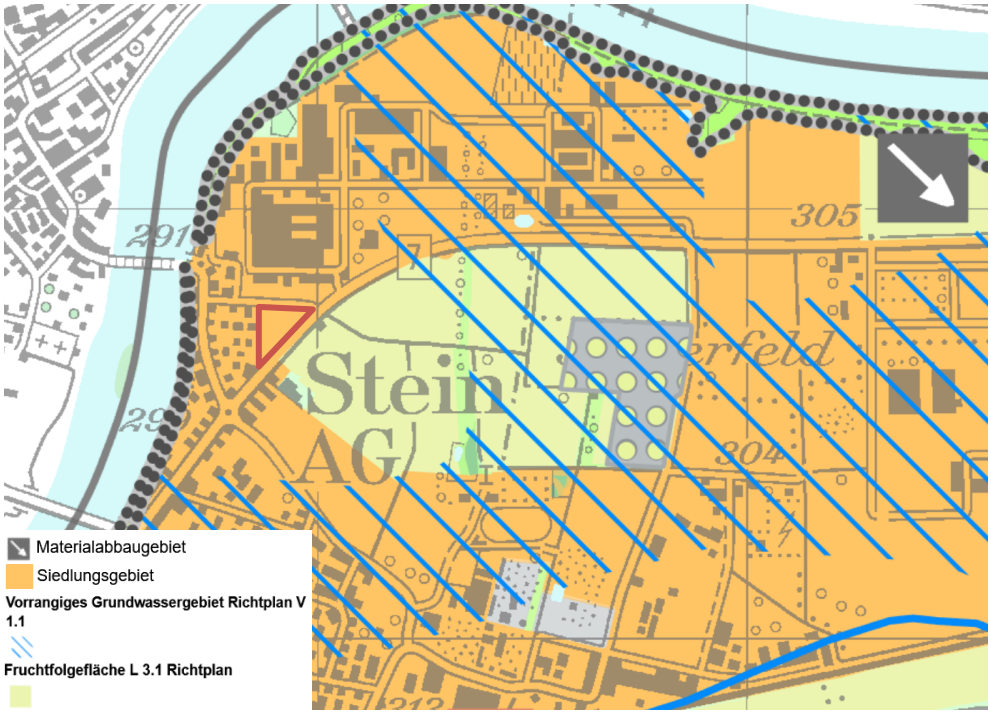

Abbildung 4: Ausschnitt kantonaler Richtplan, Perimeter rot (Quelle: AGIS 2022)

Wohnschwerpunkt

Das Areal «Breitelohe/Neumatt» liegt auf einer ländlichen Entwicklungsachse und wird in Kapitel S 1.9 des kantonalen Richtplans als Wohnschwerpunkt (Zwischenergebnis) bezeichnet. Wohnschwerpunkte (WSP) haben höheren Ansprüchen an die Gestaltung zu genügen, als dies bei üblichen Wohnstandorten verlangt werden kann. In den Wohnschwerpunkten sind verschiedene Nutzungs- und Gestaltungskriterien nachzuweisen. Abgesehen von einer guten verkehrlichen Erschliessung und nahegelegenen, zentralörtlichen Ausstattungen ist die Kombination zwischen hoher Dichte, hoher Wohnqualität und attraktiver Freiraumgestaltung entscheidend. Hinzu kommen spezifische Anforderungen an die Siedlungsgestaltung (unter anderem kinder- und altersgerecht), an ökologische und energieeffiziente, kompakte und dichte Siedlungsformen sowie an eine nachhaltige Energieversorgung.

2.2 Testplanung Sisslerfeld

Der Kanton Aargau führt seit 2019 eine Testplanung zur Gebietsentwicklung des Entwicklungsschwerpunktes Sisslerfeld durch. Das Sisslerfeld umfasst Flächen der Gemeinden Stein, Sisseln, Eiken sowie Münchwilen und ist geprägt durch eine grossflächige Ansammlung an Industrie- und Gewerbenutzungen. Die Testplanung hat verschiedene Entwicklungsmöglichkeiten aufgezeigt und daraus ein Zielbild erarbeitet.

Der Synthesebericht zur Testplanung formuliert Stossrichtungen als Grundlage für zukünftige Entwicklungen, gerade auch für das Gebiet «Breitenloh». Die Abteilung Raumentwicklung hat hierzu in einem Factsheet im Frühling 2021 die wichtigen Rahmenbedingungen für die Entwicklung des Areals aus der Gebietsentwicklung "ESP Sisslerfeld" zusammengefasst.

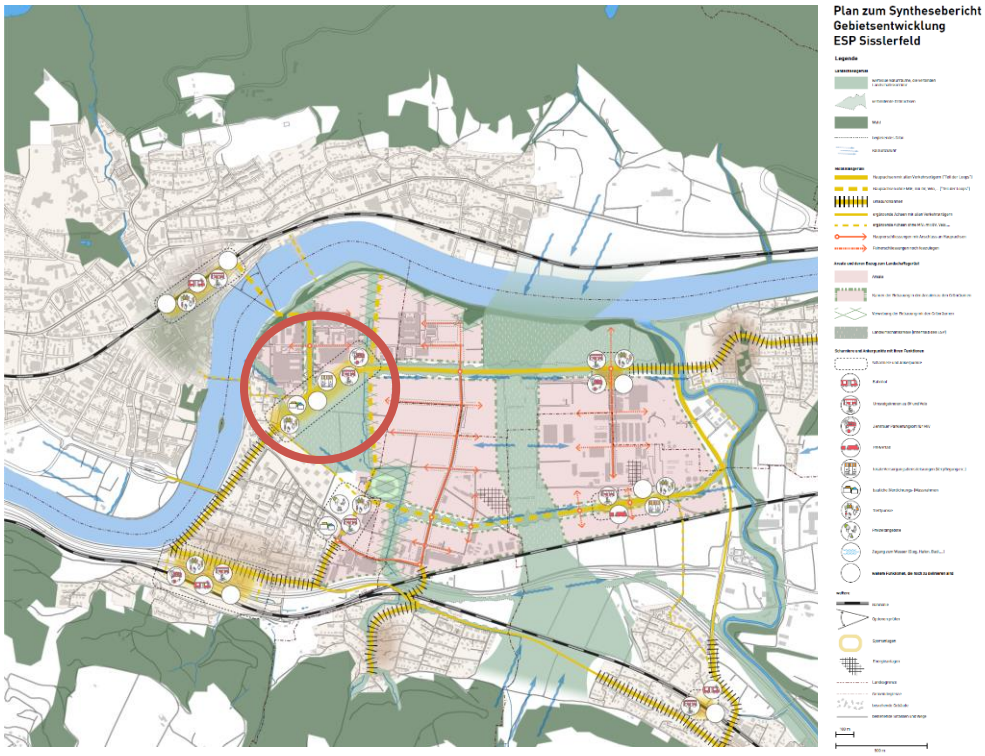

Abbildung 5: Plan zum Synthesebericht Gebietsentwicklung ESP Sisslerfeld, Perimeter rot (Quelle: Kontextplan)

Scharnier Novartis

Das Areal «Breitenloh» ist Teil der Stossrichtung «S2 Scharnier Novartis». «Scharniere» sind zentrale, gut sichtbare und attraktiv gestaltete Verbindungsorte im Sisslerfeld und tragen massgeblich zur Identität bei. Sie sind entsprechend gut erreichbar und hinsichtlich ihres spezifischen Angebots ebenso nutzbar; dies gleichsam für Bewohnerinnen und Bewohner, Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer sowie Passantinnen und Passanten. Hier können sie Erledigungen machen, sich treffen oder verpflegen. Durch das Scharnier sollen verschiedene Funktionen geschaffen bzw. gestärkt werden:

- Erschliessung («logistische Zentralität»): sie sind Knoten von Transport- und Mobilitätsnetzwerken
- Versorgung («funktionale Zentralität»): sie bieten ergänzende Angebote wie zum Beispiel Gastronomie, Einkauf etc.
- Adressbildung («symbolische Zentralität»): sie sind Adressen beziehungsweise Ankunftsorte der Areale

Aus den einzelnen Einrichtungen soll ein gemeinsamer Ort entstehen, welcher in der lokalen Gesellschaft verankert ist. Entsprechend sind sie bezogen auf den Prozess sowie städtebaulich und freiräumlich, nicht zuletzt auch hinsichtlich Positionierung und Adressbildung des lokalen Ortsteils, mit grösster Sorgfalt zu entwickeln. Dafür muss das Gebiet partizipativ entwickelt werden.

Das Scharnier "Novartis" im Spannungsfeld der zu beplanenden Parzelle 674 (Areal «Breitenloh») –Schaffhauserstrasse–Novartis-Areal hat funktional folgende Anforderungen zu erfüllen:

- Treffpunkt zentraler öffentlicher Raum im südlichen Teil des Scharniers, Ort der Ankunft, des Aufenthalts (Mittagspause, Feierabend) und des Umsteigens
- bauliche (Verdichtungs-)Massnahmen
- lokale Versorgungsleistungen
- zentraler Parkierungsort für MIV für das Nordareal

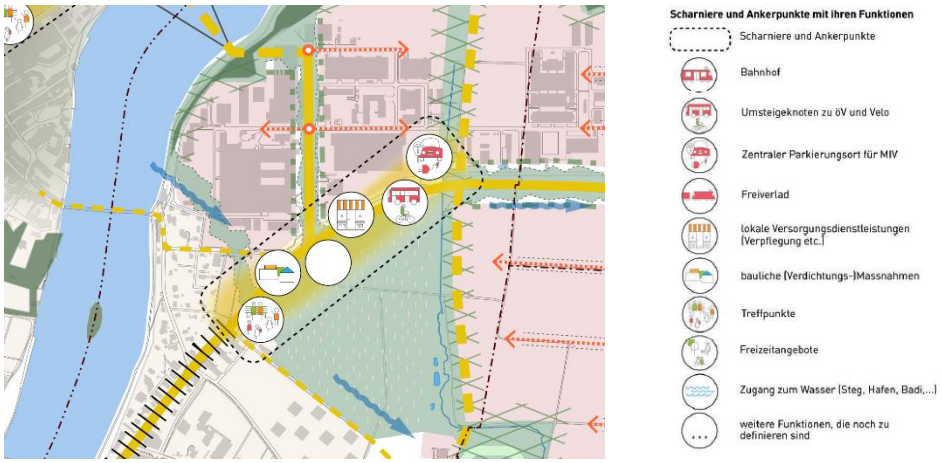

Abbildung 6: Ausschnitt aus dem Plan zum Synthesebericht: Scharnier Novartis (Quelle: Kontextplan)

Teil Areal Nord

Des Weiteren ist das Areal «Breitenloh» Teil des Areals «Nord». Dieses zeichnet sich durch eine hohe Nutzungsdichte und eine verkehrliche Ausrichtung auf den ÖV sowie den Fuss- und Veloverkehr aus. Es ist geprägt durch eine dichte, durchmischte, architektonisch ambitionierte Baustruktur. Unbebaute Flächen, wie auch das Areal «Breitenloh», sollen kurzfristig überbaut bzw. nachverdichtet werden. Städtebauliche Akzente sollen hierbei möglich sein.

Das Areal ist – zusammen mit dem Westareal der Novartis – der übergeordneten Typologie "Forschung und Entwicklung" zugeordnet. Dem öffentlich zugänglichen Frei- und Aufenthaltsraum – im Zusammenspiel mit dem grünen Herzen – muss an den dafür neuralgischen Stellen entsprechend hohes Gewicht beigemessen werden (Öffentlichkeitsgrad). Der neue Baustein hat zum nördlich benachbarten Novartis-Areal zu vermitteln und ortsbaulich eine klare Haltung gegenüber der Rheinseite einzunehmen.

Im Umkehrschluss bedeutet dies, dass an dieser grossartigen Lage eine ausschliesslich introvertierte, für sich stimmige, aber zum öffentlichen Raum hin abgeschottete, monofunktional ausgelegte Siedlung eine verpasste Chance darstellen würde und zu vermeiden ist.

Abbildung 7: Ausschnitt aus dem Plan zum Synthesebericht – Areal Nord, Perimeter rot (Quelle: Kontextplan)

Ergänzende Achsen ohne MIV

Die heute schon wichtige und künftig noch bedeutungsvollere (Langsamverkehr-)Verbindung von Bad Säckingen über die Holzbrücke via Schönaustrasse zu ÖV-Haltestelle/grünem Herz/Schaffhauserstrasse und zum Dorf Stein verlangt ortsbaulich nach einer adäquaten Antwort. Kristallisationspunkt bildet der Schnittpunkt Schönaustrasse/Schaffhauserstrasse mitten im Scharnier "Novartis", an welchem sich das Areal «Breitenloh» befindet.

Weitere Aussagen

Weitere relevante Aussagen aus dem Synthesebericht der Testplanung zum Areal «Breitenloh» sind:

- Ein Landschaftskorridor, welcher über das Grundstück verläuft, bildet einen Anschluss der Gemeinde an den Rhein.
- Die Luftzirkulation ist zu gewährleisten.
- Die angrenzende Schaffhauserstrasse dient mit ca. 20’000 Fahrzeugen durchschnittlichen Werktagesverkehrs (DWV) als Hauptachse und Ortsdurchfahrt.

Für das Areal «Breitenloh» ist gemäss Testplanung Sisslerfeld ein Bauprojekt vorgesehen, welches sich an den Zielen des Scharniers Novartis ausrichtet. Bei der Planung sollte folgendes beachtet werden:

- Der Schnittpunkt Schönau-/Schaffhauserstrasse dient als Kristallationspunkt.
- Das Gebiet erfordert eine hochwertige städtebauliche Idee.
- Benötigt wird eine hohe Nutzungs- und eine gewisse Interaktionsdichte.
- Eine Mischnutzung mit publikumswirksamen Angeboten sollte mitbedacht werden.

Zwischenerkenntnis

Das Areal «Breitenloh» stellt einen essenziellen Baustein für die Gebietsentwicklung ESP Sisslerfeld dar. Wichtig für ein im öffentlichen Interesse liegendes, zielführendes Verständnis ist es, dass die Parzelle 674 nicht als einfache Bauzonenreserve gelesen wird. Als unbestrittenes Schlüsselareal für die Gemeindeentwicklung und als "Scharnier" des Gebiets Sisslerfeld birgt sie einerseits grosses Entwicklungspotenzial und andererseits ebensolches Wirkungspotenzial als essenzieller Baustein der Gebietsentwicklung "ESP Sisslerfeld".

2.3 Städtebauliche Potenzialanalyse 2016

Im Rahmen der Internationalen Bauausstellung Basel liess der Gemeinderat Stein vom Büro Studio|Stadt|Region eine städtebauliche Potenzialanalyse erstellen. Diese zeigt Entwicklungspotenziale und Möglichkeiten auf, wie sich die Gemeinde im Fricktal positionieren kann. Hierfür wurden fünf strategische Teilgebiete aufgezeigt. Für die Entwicklung des Areals «Breitenloh» sind zwei dieser Teilgebiete relevant. Die Aussagen der städtebaulichen Potenzialanalyse sind für das weitere Vorgehen vor allem für die Ziele der Gemeinde von Bedeutung.

Lebensader Schaffhauserstrasse

Die Aussagen über das Teilgebiet «Lebensader Schaffhauserstrasse» betreffen auch das Grundstück «Breitenloh». Die Schaffhauserstrasse ist heute als wichtigste MIV-Achse der Gemeinde eine hochfrequentierte Strasse. Ziel ist es, die Zentrumsqualität entlang der Schaffhauserstrasse zu stärken, Flächenreserven hervorzuheben und neue Angebote für Versorgung, Gewerbe und Wohnen zu schaffen. Hierbei wird das Grundstück «Breitenloh» als potenzieller Nachverdichtungsraum bezeichnet. Die Umgestaltung dieses Areals bietet Chancen für die Aufwertung des öffentlichen Raums, wodurch ein neuer Eingang zu Novartis und ein Auftakt zum Sisslerfeld entstehen kann. Dafür müssen jedoch robuste Gebäudetypologien entwickelt werden, um der Problematik der Öffentlichkeitsverhältnisse, der Sichtbarkeiten und des Lärms entgegenzuwirken.

Abbildung 8: Strategiekarte Lebensader Schaffhauserstrasse, Perimeter rot (Quelle: Studio|Stadt|Region)

Brückenschlag über den Rhein

Weitere Relevanz für das Areal «Breitenloh» hat das Teilgebiet «Brückenschlag über den Rhein». Ziel dieses Teilgebietes ist es, das Angebot an Wohnraum zu stärken und den öffentlichen Raum aufzuwerten. Hier wird konkret auf das Areal «Breitenloh» eingegangen. Zusammen mit dem Migrosparkplatz bietet das Grundstück gemäss Potenzialstudie mit ca. 20'000 m^2 Bruttogeschossfläche (BGF) ein grosses Potenzial für Mischnutzungen an der Strasse. Rückwertige Wohngebäude können den Übergang zum Wohnquartier gestalten.

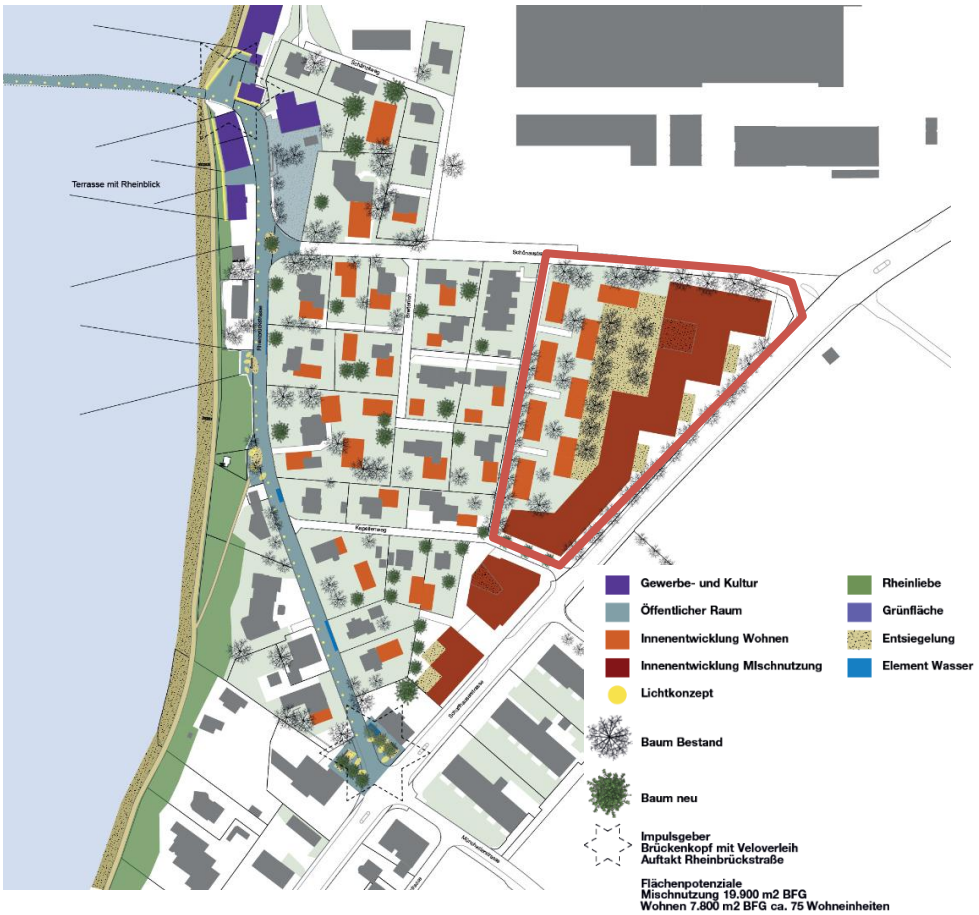

Abbildung 9: Schemaplan Brückenschlag über den Rhein, Perimeter rot (Quelle: Studio|Stadt|Region)

Zwischenerkenntnis

Die städtebauliche Potenzialstudie unterstreicht das Nachverdichtungspotenzial und die Bedeutung an der Schaffhauserstrasse für die Entwicklung des Areals.

2.4 Weitere laufende übergeordnete Planungen

Neue Mittelschule

Der Grosse Rat entschied am 9. November 2021, dass die neue Kantonsschule im Fricktal auf dem Areal Neumatt Ost in Stein errichtet werden soll. Dazu wurde die Gemeinde Stein im kantonalen Richtplan als Standort einer Mittelschule festgesetzt und das Siedlungsgebiet um das Areal Neumatt Ost erweitert. Ausserdem beschloss der Grosse Rat einen Verpflichtungskredit für den Landerwerb und die weiteren Planungsschritte. Das Areal Neumatt liegt rund 400 Meter vom Areal «Breitenloh» entfernt.

Verkehrsstudie Abschnitt Schaffhauserstrasse bei Novartis

Auf der Höhe der heutigen Anbindung Novartis mit den zwei Kreiseln und der parallel verlaufenden Strasse sollen Varianten für die Verkehrsabwicklung und die Gestaltung des Raums im Rahmen einer Verkehrsstudie untersucht werden. Die Machbarkeitsstudie befindet sich noch in Erarbeitung und zeigt die Möglichkeiten zur zukünftigen Strassenraumgestaltung auf.

2.5 Kommunale Bau- und Nutzungsordnung

Das Areal «Breitenloh» wurde im Rahmen der letzten Ortsplanungsrevision 2011 der neu geschaffenen Spezialzone «Breitenloh» mit Gestaltungsplanpflicht zugeteilt. Die Umzonung stützt sich auf eine Studentenarbeit der Fachhochschule Nordwestschweiz.

Vorgaben Zonierung

Für die Zone gelten folgende Bestimmungen:

- Zulässige Nutzungen: hauptsächlich Wohnbauten, entlang der Schaffhauserstrasse Kleingewerbe, Dienstleistungen, Büros und Verkaufsnutzungen bis max. 500 m^2 Nettoladenfläche pro Standort
- Max. Ausnützungsziffer: 0.55
- Anzahl Vollgeschosse: 3 Vollgeschosse an Kantonsstrasse, 2 Vollgeschosse rückwertig
- Lärmempfindlichkeitsstufe: III

Gestaltungsplanpflicht

Für das Grundstück gilt eine Gestaltungsplanpflicht. Das heisst, es darf nur überbaut werden, wenn ein rechtskräftiger Gestaltungsplan vorliegt. In der BNO sind für das Gebiet «Breitenloh» folgende Zielvorgaben festgelegt (§9 Abs. 3 BNO):

- Die Bebauung hat eine hohe architektonische Qualität aufzuweisen.
- Die Bauten haben entlang der Kantonsstrasse K293 3 Vollgeschosse und im rückwärtigen Bereich 2 Vollgeschosse aufzuweisen.
- Die anrechenbare Geschossfläche ist auf maximal 7’500 m^2 (Richtwert) zu begrenzen.
- Der Wohnanteil beträgt mindestens 50 % der zulässigen Gesamtnutzung des Areals. Er ist auch bei einzelnen Etappen und bei einer Parzellierung gesamthaft sicherzustellen. Die Nutzungsverteilung legt der Gemeinderat fest.
- Die 3-geschossigen Bauten sind mit den Längsseiten resp. den Hauptfirsten parallel zur K293 auszurichten.
- Die Bauten sind so zu gestalten, dass ein genügender Schutz vor Lärmimmissionen und Erschütterungen gewährleistet ist. Dies betrifft insbesondere die Stellung der Bauten, die Grundriss- und Schnittgestaltung, den konstruktiven Aufbau und die Materialwahl.
- Die zulässigen Grenzabstände und maximalen Fassaden-, Gesamthöhen und Gebäudelängen richten sich nach den Bestimmungen der Wohnzone 3 (Bauten mit 3 Vollgeschossen) resp. der Wohnzone 2 (Bauten mit 2 Vollgeschossen).
- Die Verkehrserschliessung erfolgt rückwärtig über die Schönaustrasse.
- Die Anzahl der zu realisierenden unter- und oberirdischen Parkplätze wird im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben vom Gemeinderat festgelegt.
- Das Areal ist aufgrund eines Aussenraumkonzepts angemessen zu durchgrünen und mit standortheimischen Arten zu bepflanzen.

Abbildung 10 Ausschnitt aus dem Zonenplan, Stand Februar 2012, Perimeter rot (Quelle: AGIS 2022)

2.6 Übergeordnete Rahmenbedingungen vs. Nutzungsplanung

Der Vergleich der übergeordneten Rahmenbedingungen (Kapitel 2.1 bis 2.4) mit den rechtskräftigen planungsrechtlichen Vorgaben für die Spezialzone «Breitenloh» (Kapitel 2.5) zeigt markante Differenzen auf. Zu diesem Schluss kam auch die Abteilung Raumentwicklung im Rahmen einer Stellungnahme vom 19. Mai 2021:

«Die rechtskräftigen, planungsrechtlichen Vorgaben der Spezialzone "Breitenloh" für die Parzelle 674 (genehmigt am 26. September 2012) berücksichtigen übergeordnete Vorgaben, wesentliche öffentliche Interessen sowie den räumlich konkreten Kenntnisstand nur noch teil- und/oder ansatzweise».

Zwischenerkenntnis

Die rechtsgültige Zonierung basiert auf den Entwicklungsvorstellungen, welche nicht den heutigen übergeordneten Entwicklungsvorstellungen für das Areal entsprechen.

Aufgrund der fehlenden Abweichungsmöglichkeiten von den Vorgaben an den Gestaltungsplan, ist eine Umsetzung der Ziele der Gemeinde aus der städtebaulichen Potenzialstudie 2016 und des Kantons zur Entwicklung des ESP Sisslerfeld sowie der weiteren übergeordneten Planungen unter der aktuellen Bau- und Zonenordnung nicht möglich. Der Richtwert für die maximal zulässige anrechenbare Geschossfläche von 7'500 m^2 und die Limitierung auf maximal 3 Vollgeschosse lassen eine Entwicklung, wie sie übergeordnet gefordert wird, kaum zu. Dies hat zur Folge, dass die aktuell geltenden Nutzungsplanungsvorgaben für das Areal auf ihre Aktualität zu überprüfen sind – auch wenn sie den Planungshorizont von 15 Jahren noch nicht erreicht haben.

Deshalb wurden bei der Erarbeitung des Richtprojekts im Rahmen des hier dokumentierten Workshopverfahrens die Vorgaben der Spezialzone «Breitenloh» nicht weiter beachtet. Für die weitere Planung ist nebst der Erarbeitung eines Gestaltungsplans auch eine Teilrevision der Nutzungsplanung notwendig.

2.7 Lärm

Erschliessungsgrad

Für Neubauten und wesentliche Änderungen in unerschlossenen Bauzonen sind die Planungswerte (PW) massgebend, in erschlossenen Bauzonen gelten die Immissionsgrenzwerte (IGW) der Lärmschutzverordnung (LSV). Gemäss Planungsbericht vom Oktober 2011 zur Umzonung des Gebiets "Breitenloh" wurde das Gebiet bereits damals als erschlossen beurteilt. Entsprechend gelten auch für das kommende Verfahren die Immissionsgrenzwerte der ES III nach LSV. Dies hat auch der zuständige Kreisplaner mit E-Mail vom 7. Februar 2022 bestätigt.[1] **Demnach gilt das Planungsgebiet als erschlossen, es gelten daher die Immissionsgrenzwerte.**

Empfindlichkeitsstufe

Das betroffene Grundstück befindet sich gemäss Bauzonenplan in der Spezialzone «Breitenloh», es gilt die **Empfindlichkeitsstufe III**. Gemäss Anhang 3 der Lärmschutzverordnung LSV sind für lärmempfindliche Nutzungen folgende Grenzwerte massgebend:

Empfindlichkeitsstufe (ES)	**Immissionsgrenzwerte**	
	Tag (6 – 22 Uhr)	*Nacht (22 – 6 Uhr)*
III	65 dB(A)	55 dB(A)

Hinweis Lärmgutachten

Weitere Ausführungen zu den lärmrechtlichen Rahmenbedingungen sind dem Lärmgutachten (Beilage C) zu entnehmen.

[1] Vgl. Mail des Kreisplaners Christian Brodmann vom 7. Februar 2022

3 Workshopverfahren

In diesem Kapitel wird die Entwicklung des städtebaulichen und freiräumlichen Konzepts von den ersten konzeptionellen Überlegungen bis zum Richtprojekt dargelegt. Die vollständigen Pläne zum jeweiligen Projektstand finden sich im Anhang.

3.1 Vorbesprechung

Vor dem ersten Workshop fand am 2. November 2021 eine Vorbesprechung zur Vorgehensweise des Workshopverfahrens statt. Dabei wurden auch auf die Bedeutung der Testplanung Sisslerfeld, die städtebauliche Potenzialstudie 2016 und deren Konflikte mit der heutigen Zonierung eingegangen (siehe Kapitel 2). Es wurde vorgeschlagen, eine Teilrevision der Nutzungsplanung für das Areal «Breitenloh» im Gemeinderat zu beantragen.

Wunsch der Grundeigentümerin

Auch die Grundeigentümerin Berninvest erhielt die Gelegenheit ihre Wünsche zu äussern. Berninvest strebt eine für den Ort optimale Ausnützung an. Berninvest möchte ein hochwertiges Angebot an Wohnraum erstellen. Zielgruppe sind unter anderem die zukünftigen Arbeitnehmenden im Sisslerfeld. Es soll eine gewisse Flexibilität der Architektur und des Gestaltungsplans angestrebt werden, um allfällige Umnutzungen zu einem späteren Zeitpunkt zu ermöglichen. Berninvest möchte, dass ein ortsbaulich gelungener Beitrag zur Siedlungsstruktur in einem möglichst schlanken Verfahren entstehen kann.

Ziele Workshopverfahren

Aus den Grundlagen, den Wünschen der Gemeinde, des Kantons und der Grundeigentümerin hatte PLANAR Ziele für die Entwicklung des Areals ausgearbeitet (vgl. Kapitel 1.2). Die Ziele wurden zustimmend zur Kenntnis genommen.

3.2 Workshop 1

Der erste Workshop fand am 12. Januar 2022 aufgrund der Coronasituation online via MS-Teams statt. Seit der Vorbereitungssitzung wurden zwei interne Werkstattsitzungen des Projektteams durchgeführt. Ziel des 1. Workshops war es, grundsätzliche Fragen zu den Bebauungsmöglichkeiten anhand erster Bebauungsvarianten zu diskutieren und so Erkenntnisse für die weitere Planung zu erlangen.

Zunächst präsentierte das Projektteam sieben Varianten von denkbaren Bebauungsstrukturen. Die Varianten wiesen eine unterschiedliche Ausnützung zwischen 0.65 und 0.91 auf. Anschliessend wurden grundsätzliche Überlegungen diskutiert. Im Zuge der Diskussion wurde erkannt, dass eine Bebauung Antworten auf folgende Fragen liefern muss:

- Welche Prinzipien und Ansätze sind hinsichtlich der Hierarchisierung der Bauten und Freiräume zu definieren?
- Kann das Migros-Areal in die Planung miteinbezogen werden?
- Was geschieht zum Parkplatz der Novartis hin, welcher im Norden des Areals liegt?
- Wie entwickelt sich die Schönaustrasse weiter?

Diskussion Grundsätze

Ausserdem wurden folgende Grundsätze festgehalten:

- Der Parkplatz bei der Novartis im Norden des Areals kann als wichtiger Freiraum/zentraler Ort fungieren.
- Es soll kein grosser Platz entstehen, eher ein kleiner Quartierstreffpunkt.
- Baumreihen können, müssen aber nicht zwingend Bildrahmen für das Areal sein.

– Das Projekt kann der Anstoss für Weiterentwicklung auch für die umliegenden Flächen sein.
– Das Areal soll Sympathien bei Bevölkerung und zukünftigen Bewohnerschaft wecken.
– Die Migros soll in die Planung miteinbezogen werden.
– Der zunehmende Lärm der Schaffhauserstrasse erzwingt eine Reaktion bei der Stellung der Bauten.

Diskussion Varianten

Anschliessend wurden die Varianten im Plenum diskutiert.

Abbildung 11: Varianten 1. Workshop (Quelle: IGD Grüter)

Diskussion Variante 1

Variante 1 setzt Zeilenbauten quer zur Schaffhauserstrasse und greift damit die Bebauungsstruktur weiter südlich auf. Dadurch entsteht ein grosszügiger Freiraum im Westen des Areals, welches durch ein einzelnes Volumen bespielt wird. Das nordöstlichste Gebäude zur Novartis wird 6-geschossig ausgestaltet und soll durch seine Höhe als Tor zur Gemeinde fungieren. Nach Süden reagiert die Variante 1 mit einem grösseren Volumen, welches einen öffentlichen Vorplatz aufweist.

Die Variante 1 überzeugt durch den grosszügigen Freiraum im Innern des Areals. Zudem wird auch die Fusswegverbindung im Westen erhalten. Die Idee eines Vorplatzes zur Migros wurde als interessant empfunden, wenn ein Motiv bzw. eine Idee dahintersteht.

Kritisiert wurde das Fehlen eines zentralen städtebaulichen Gedankens. Die Variante versucht stattdessen allseitig auf die umgebenden Rahmenbedingungen zu reagieren. Die Freiräume waren noch wenig ausdifferenziert. Das Punkthaus bei der Migros schien nicht zielführend, weil die Privatsphäre fehlt. Ausserdem ist die Variante lärmtechnisch zu überprüfen.

Eine Vertiefung der Variante erschien wenig zielführend.

Diskussion Variante 2

Variante 2 setzt ein Längsgebäude parallel zur Schaffhauserstrasse mit gestaffelter Fassade sowie parallele Zeilen zur Schönaustrasse. Dadurch rahmt die Bebauung das Areal ein. Das nordöstliche Gebäude zur Novartis wird 9-geschossig ausgestaltet und dient als Markierung zur Novartis und Auftakt zum Gemeinderaum. Insgesamt wird ein grosser Freiraum im Zentrum des Areals geschaffen, wodurch ein sanfter Übergang zu den Quartieren im Westen ermöglicht wird.

Bei Variante 2 überzeugte, dass die Schönaustrasse eine Bedeutung erhält und ein Platz zur Novartis geschaffen wird. Die Versätze der Gebäude entlang der Schaffhauserstrasse wurden kritisch betrachtet. Es wurde angeregt, den Ansatz der Hofrandbebauung ohne Versätze weiterzudenken.

Eine Vertiefung der Variante wurde empfohlen.

Diskussion Variante 3

Variante 3 rahmt das Areal, ähnlich wie Variante 2, über Zeilenbauten parallel zur Schaffhauserstrasse und Schönaustrasse ein. In dieser Variante stehen zudem zwei Gebäude im rückwärtigen Raum zum Wohnquartier hin. Dadurch entstehen mehrere vielfältige Aussenräume. Sowohl bei der Migros als auch zur Novartis hin entstehen Freiräume anstelle von Gebäuden und bilden den Auftakt zum Areal.

Begrüsst wurden die Gebäudestrukturen, welche einen Mix bezüglich Kundensegmentierung zulässt. An der Schönaustrasse wäre auch ein längeres Gebäude anstelle mehrerer kleineren Gebäude denkbar gewesen. Bei Variante 3 kam die Frage auf, wie die vielen unterschiedlichen Freiräume und Aussenräume bespielt werden sollten. Hier bestand die Gefahr einer gewissen Beliebigkeit.

Eine Vertiefung der Variante mit Ausgestaltung der Freiräume wurde empfohlen.

Diskussion Variante 4

Variante 4 setzt Zeilenbauten quer zur Schaffhauserstrasse. Die Gebäude im Areal sind nicht an der Schaffhauserstrasse ausgerichtet, sondern übernehmen die Ausrichtung der Bauten des westlichen Wohnquartiers. Der Landschaftsraum soll durch die Zwischenräume der Gebäude fliessen, wodurch ein zentraler Grünstreifen entsteht. Höhere Gebäude zur Migros und zur Novartis hin sollen einen Eingang in das Areal darstellen, während die 3-geschossigen Gebäude im rückwertigen Bereich einen Übergang zu den Wohnquartieren schaffen. Variante 4 greift die Quartiersstruktur auf und führt sie mit grösseren Volumen fort.

Es wurde positiv bewertet, dass die Struktur der westlichen Quartiere aufgegriffen wird, da das Areal durchaus als Teil der Kernzone lesbar ist. Auch die Differenzierung der Freiräume sowie die innere Erschliessung wurde begrüsst. Der Platz zur Migros wurde als interessant empfunden, wirke jedoch in der Form unklar gefasst und etwas beliebig. Kritisch wurde die Stellung der Gebäude an der Schaffhauserstrasse betrachtet. Dies müsste lärmtechnisch überprüft werden.

Eine Vertiefung der Variante, unter Berücksichtigung des Lärmaspektes, wurde empfohlen.

Diskussion Variante 5

Variante 5 greift die Lärmproblematik auf und setzt eine Grossform entlang der Schaffhauserstrasse. Der Kopf des Gebäudes zur Novartis hin soll ein Geschoss höher sein. Entlang der Schönaustrasse wird ein längerer 3-geschossiger Bau gesetzt, wodurch das Areal eingerahmt wird und ein grosser, lärmberuhigter Freiraum im Inneren entsteht. Diese Variante verzeichnet mit ca. 0.91 die höchste Ausnützung.

Die konsequente Umsetzung einer Grundidee wurde grundsätzlich positiv bewertet. Allerdings wird die Form der Grossbaute kritisiert. Es wären stumpfere Winkel notwendig, um die Gebäudeform sinnvoll mit gut belichtbaren Grundrissen bespielen zu können. Des Weiteren muss eine solche Grossform eine starke Begründung vorweisen, um vermittelbar zu sein. Die Begleitkommission regte an, die Idee der Grossform als ein einzelnes Gebäude zu prüfen.

Eine Vertiefung der Variante wurde empfohlen.

Diskussion Varianten 6 und 7

Die Varianten 6 und 7 verfolgen eine andere Grundidee als die anderen Varianten. Hier soll durch 6-geschossige Punktgebäude ein aufgelockertes Wohnen im Park entstehen. Bei den Punktgebäuden kann bei der inneren Erschliessung und der Höhe der Bauten variiert werden. Bei beiden Varianten entstehen grosse Freiräume und parkähnliche Strukturen mit eher niedriger Ausnützung.

Die Varianten wurden als eher zufällig und beliebig empfunden. Die Typologie ist nicht lagegerecht.

Eine Vertiefung der Variante erschien nicht zielführend.

Empfehlung zur Vertiefung

Der Ansatz der Grossform mit Hofsituation (Varianten 2 und 5) sowie der Ansatz der kleineren Freiräume mit niedrigerer Bebauung (Varianten 3 + 4) wurden zur weiteren Vertiefung empfohlen.

3.3 Workshop 2

Der 2. Workshop fand am 15. März 2022 im Sitzungszimmer der Gemeindeverwaltung Stein statt. Zwischen dem 1. und 2. Workshop wurde eine Zwischenbesprechung zur Vertiefung der Varianten im Planungsteam abgehalten sowie ein Analyseplan von PLANAR erarbeitet.

Ziele des zweiten Workshops war die Fokussierung auf einzelne Variante(n), die Festlegung der baulichen Grundstruktur und die vertiefte Bearbeitung der Freiraum- und Grundrissgestaltung sowie Lärmsimulation.

Analyseplan

Aus dem Analyseplan von PLANAR wurden die Anforderungen an das Areal nochmals zusammengefasst:

- Reaktion auf Lärm an der Schaffhauserstrasse
- Bezug zum Naturraum/Kulturland östlich des Areals und zum Rhein nutzen
- Migros und Haltestelle bei der Novartis bilden wichtige Anschlusspunkte zum Dorf Stein bzw. zur Entwicklung Sisslerfeld
- Durchwegung durch das Areal ermöglichen und an wichtige Anschlusspunkte anbinden
- Fusswegverbindung entlang dem Areal sicherstellen
- Mitgestaltung des neuen Erscheinungsbilds der Schönaustrasse
- Differenzierte Ausgestaltung des Anschlusses an das bestehende Wohnquartier im Westen
- Schaffen von Begegnungsräumen innerhalb des Areals

Der Entwurf muss eine geeignete Antwort auf die Anforderungen finden.

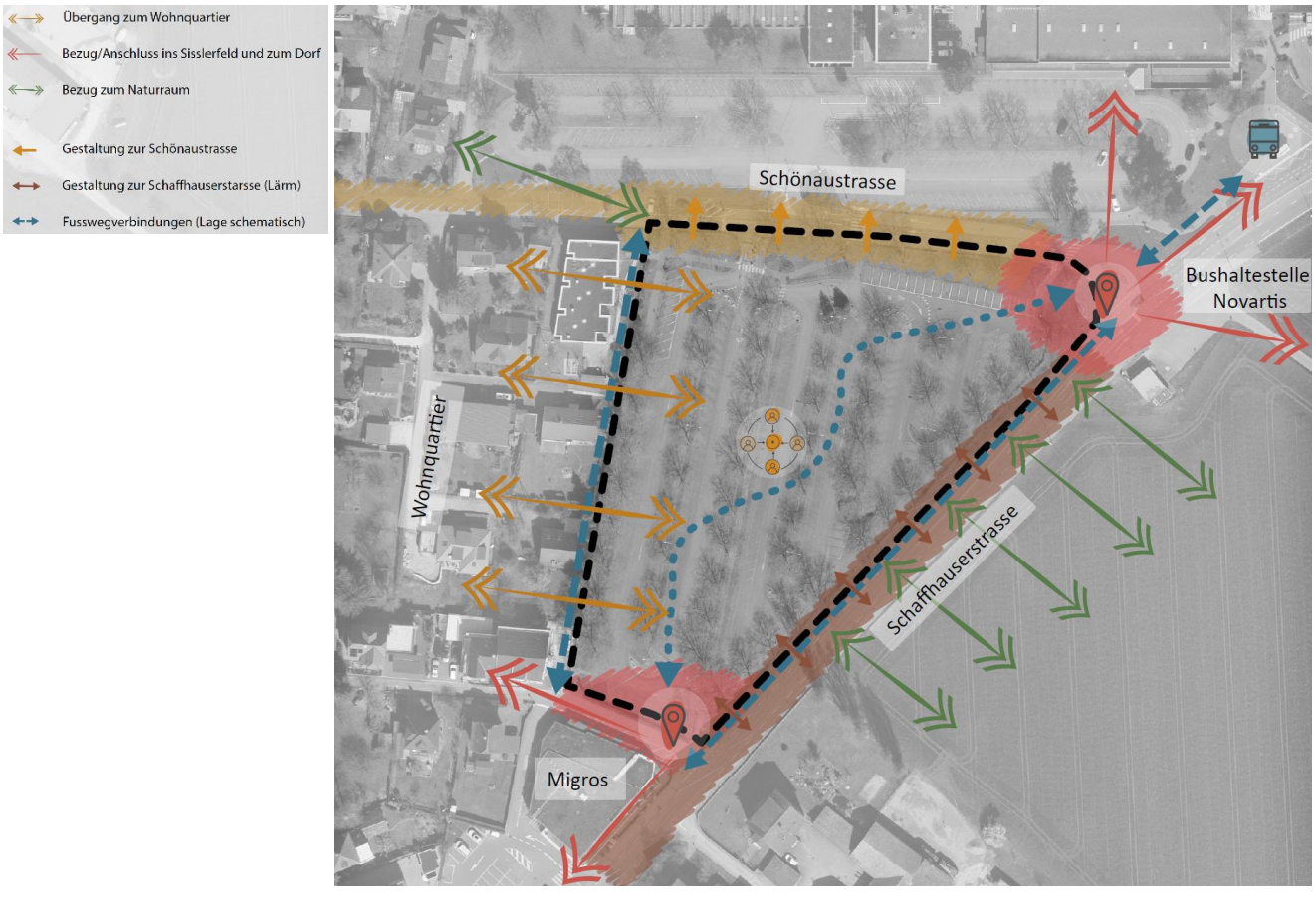

Abbildung 12: Analysekarte

Erkenntnisse im Zuge der Zwischenbesprechung

Pro Variante wurde von PLANAR eine Lärmanalyse durchgeführt. Aus der internen Zwischenbesprechung ging hervor, dass Bauten, die quer zur Strasse stehen aufgrund der Lärmbelastung nicht möglich sind. Variante 5 ist aufgrund der Zick-Zack-Form im Grundriss nur schwer bespielbar und wurde deshalb ausgeschlossen. Zudem wurde mit der Variante 7 ein neuer Ansatz entwickelt, welcher versucht, die lange Fassadenabwicklung entlang der Schaffhauserstrasse zu durchbrechen.

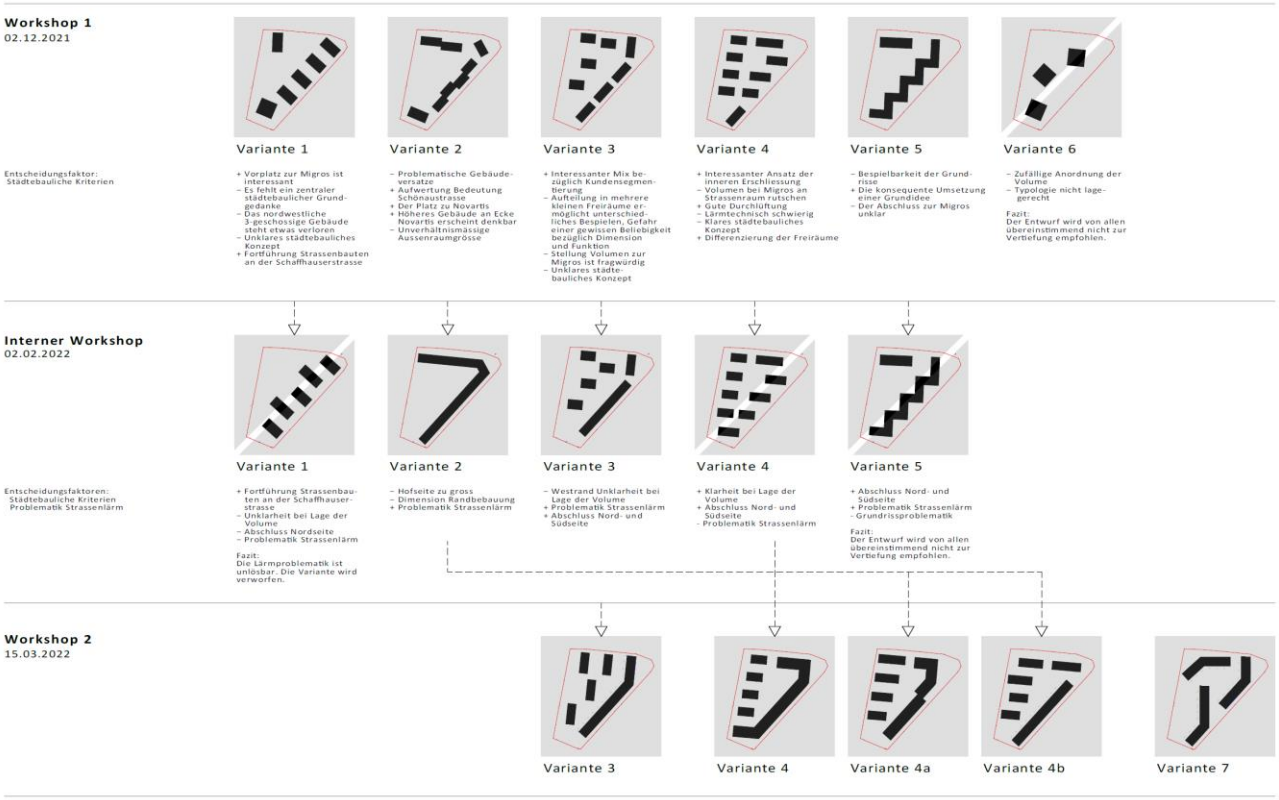

Abbildung 13: Chronologischer Ablauf der Variantenentwicklung vom 1. zum 2. Workshop (Quelle: IGD Grüter)

Vorgestellte Varianten

Durch das Planungsteam wurden drei Grundvarianten[2] erarbeitet. Bei Variante 4 wurden drei Untervarianten vorgestellt.

- Variante 3 besteht aus einem 3-geschossigen Riegel entlang der Schaffhauserstrasse und 4-geschossigen Einzelbauten im lärmabgewandten Bereich, welche in Nord-Süd-Richtung orientiert sind. Der Einzelbau im Nordosten ist als Auftakt zum Areal 5-geschossig.
- Variante 4 fasst das Areal mit einer Klammer ein und schafft so einen ruhigen Innenhof. Am Innenhof ordnen sich an der Westseite 3-geschossige Zeilenbauten an. Die drei Untervarianten spielen mit der Ausgestaltung der Klammer und der Anordnung der Zeilenbauten.

[2] Die Nummerierung entspricht den Nummern, welche den Varianten beim ersten Workshop zugeteilt wurden.

– Variante 7 ist ein neuer Ansatz, welcher im Zuge der Zwischenbesprechung der Planungsteams entstand. Er besteht aus drei abgewinkelten Zeilenbauten, wobei die beiden westlichen Bauten drei- und der Bau im Nordosten viergeschossig ausgestaltet wird. Durch die versetzte Anordnung entstehen zwei unterschiedliche arealinterne Freiräume.

Variante 3 | **Variante 4** | **Variante 4a**

Variante 4b | **Variante 7**

Abbildung 14: Varianten 2. Workshop (Quelle: IGD Grüter)

Ansätze «Lärmgrundrisse»

Das Planungsteam stellte erste Grundrisse vor, welche aufzeigen, wie mit der Lärmbelastung durch die Anordnung der lärmempfindlichen Räume umgegangen wird.

Grundrisse Variante A | **Grundrisse Variante B**

Abbildung 15: Grundrisse 2. Workshop (Quelle: IGD Grüter)

Diskussion Grundsätze

Im Zuge der Diskussion wurde auf folgende Punkte, die für alle Varianten gelten, hingewiesen:

- Die beiden Anschlusspunkte zur Novartis und zur Migros haben unterschiedliche Funktionen zu erfüllen und sind entsprechend zu hierarchisieren. Aufgrund der bereits etablierten Nutzung und der Nähe zum Ortskern scheint der Raum bei der Migros bezüglich Ausformulierung eines öffentlichen Charakters als vielversprechender. Der Raum im Nordosten kann ein Ort des schnellen Durchgangs sein, der Platz zur Migros dagegen ein Ort des Verweilens und Aufhaltens.
- Die Novartis hat selbst eine Kantine. Es ist denkbar, dass die dort arbeitenden Personen, wenn sie das Areal verlassen, auch bis zur Migros laufen.
- Der heute bestehende Weg entlang der westlichen Parzellengrenze kann zukünftig auch durch das Areal verlaufen.
- In der weiteren Planung ist aufzuzeigen, welche Nutzungen nebst Wohnnutzungen an welcher Stelle angeordnet werden können.

Diskussion Variante 3

Anschliessend wurden die Varianten im Plenum diskutiert:

Variante 3 überzeugte im Gegensatz zu den anderen Varianten mit einer gut durchdachten Platzdimensionierung. Die Abstände der Bauten zueinander kann zu Problemen mit der Privatsphäre führen.

Durch einen geschlossenen Riegel zur Schaffhauserstrasse kann die Lärmproblematik gelöst werden. Es wurde angemerkt, dass der Riegel mindestens 4-geschossig sein sollte, da er ansonsten in seinen Proportionen kaum zu überzeugen mag. Hierbei muss die Strukturierung der Fassade mitgedacht sowie eine gewisse Durchlässigkeit gewährleistet werden. Das Beurteilungsgremium empfand das Volumen nicht grundsätzlich als zu lang. Zudem wird so ein ruhiger Innenbereich geschaffen.

Die Höhenverteilung der Einzelbauten ist noch zu prüfen, sie sollten jedoch mindestens 3 Geschosse aufweisen. Höhenspiele (vgl. Variante 4) sollten entsprechend begründet sein.

Der Vorschlag eines verzweigten Wegnetzes birgt die Gefahr zur Ausbildung von wenig einladenden «Restflächen». Der Erhalt der Bäume entlang der Schaffhauserstrasse wurde begrüsst.

Diskussion Variante 4 (inkl. Untervarianten)

Variante 4 zeigt auf, dass eine höhere Dichte und ein grosses Volumen durchaus möglich sind. Allerdings betonte Berninvest, dass aus Sicht der Investoren eine hohe Qualität wichtiger ist als eine hohe Ausnützung. Die Form des Riegelbaus aus Variante 4 weicht zu sehr vom ortsbaulichen Kontext ab. Zudem ist unklar, welche Funktionen im grossen Innenhof untergebracht werden. Berninvest fragt zudem, ob ein solch urbaner Innenhof in Stein zielführend sei. Positiv wurde die zentrale Wegeachse der Untervarianten 4a und 4b vermerkt. Allerdings verschwinden bei Untervariante 4b die Platzausbildungen bei Migros und Novartis. In der Diskussion wurde deutlich, dass eine Abschottung nicht gewünscht ist. Die klare Haltung der Volumen zur Schönaustrasse wird begrüsst. Die Bauten im westlichen Bereich sind 3-geschossig, was als ortsbaulich verträglicher für den Übergang zum Wohnquartier beurteilt wurde als das 4-geschossige Volumen aus Variante 3. Die Setzung der Einzelbauten wirke aber noch etwas beliebig. Zudem bestehen beim südlichsten Volumen aufgrund der Nähe zum Riegelbau unerwünschte Einsichten.

Zur unterschiedlichen Ausformulierung der Bauten an der Schaffhauserstrasse in den drei Untervarianten wurde Folgendes diskutiert:

- Variante 4: Die Form des Riegelbaus («Heftklammer») wurde als eine im ortsbaulichen Kontext zu grosse Geste empfunden.
- Variante 4a: Der Versatz der Fassaden führt zu im Grundriss schwer bespielbaren Ecksituationen. Zudem führt das Einrücken des nördlichen Teils des Riegels zu unerwünschten Einsichten im dadurch verkleinerten Innenhof. Durch den Versatz geht mehr Qualität verloren, als gewonnen wird.
- Variante 4b: Im Nordosten könnten aufgrund der Öffnung zur Schaffhauserstrasse Konflikte bei der Einhaltung der LSV entstehen. Gegebenenfalls müssten hier bspw. Gewerbenutzungen untergebracht werden. Die Plätze an den Anschlusspunkten bei Migros und Novartis verschwinden, was bedauert wurde.

Diskussion Variante 7

Variante 7 stellte einen grundlegend neuen Ansatz dar. Durch die Setzung der drei Bauten entstehen interessante Aussenräume. Allerdings wirkt die Positionierung eher zufällig und nicht durchdacht. Es entstehen Probleme der Einsichten. Die Variante 7 wurde als spannend bewertet, allerdings nicht zur weiteren Vertiefung empfohlen.

Fazit 2. Workshop

Keine der Varianten überzeugte restlos. Für die weitere Vertiefung soll der östliche Bereich Richtung Schaffhauserstrasse nach Variante 3 weiterentwickelt werden. Der westliche Bereich soll nach Variante 4 und den Untervarianten überprüft werden.

Zu klärende Fragen

Im Zuge der Diskussion wurden zudem nachfolgende Punkte benannt, welche es bis zum 3. Workshop zu klären galt.

- Überprüfung des Städtebaus hinsichtlich Schall
- Nutzungsverteilung (insbesondere publikumsorientierte Nutzungen)
- Überprüfung der Anordnung der Ein- und Ausfahrt der Einstellhalle sowie deren Dimensionierung
- Gestaltung des Freiraums
- Dimensionierung der Einstellhalle

3.4 Workshop 3

Der 3. Workshop fand am 27. April 2022 im Sitzungszimmer der Gemeindeverwaltung Stein statt. Zwischen dem 2. und 3. Workshop wurde eine Zwischenbesprechung im Planungsteam abgehalten.

Lärm

PLANAR erläuterte zunächst den Umgang mit der Lärmsituation und stellte gemäss kantonalen Vorgaben folgende weitere Möglichkeiten zum Umgang mit der Lärmbelastung vor:

- Eine Lärmreduktion an der Quelle ist durch das Bauvorhaben nur bedingt möglich.
- Eine Lärmschutzwand ist ortsbaulich nicht wünschenswert.
- Auf städtebaulicher Ebene wurden bereits wesentlich Massnahmen getroffen. Vereinzelt mussten die Grundrisse im 1.-3. Obergeschoss noch angepasst werden.
- Als bauliche Massnahme wurde ein Laubengang mit geschlossener Brüstung vorgesehen. Die Details werden durch PLANAR noch abgeklärt, sobald ein überarbeiteter Entwurf vorliegt.

Insgesamt erschien das Projekt aus lärmtechnischer Sicht «lösbar». Eine noch detailliertere Abklärung in Form eines Lärmgutachten sollte jedoch erst erfolgen, sobald das Richtprojekt vorlag (vgl. Anhang C).

Weg zum Richtprojekt

Das Projektteam erläuterte den Weg von den zu vertiefenden Varianten (3 und 4) aus Workshop 2 (vgl. Abbildung 16) zur Variante, welche am 3. Workshop präsentiert wurde.

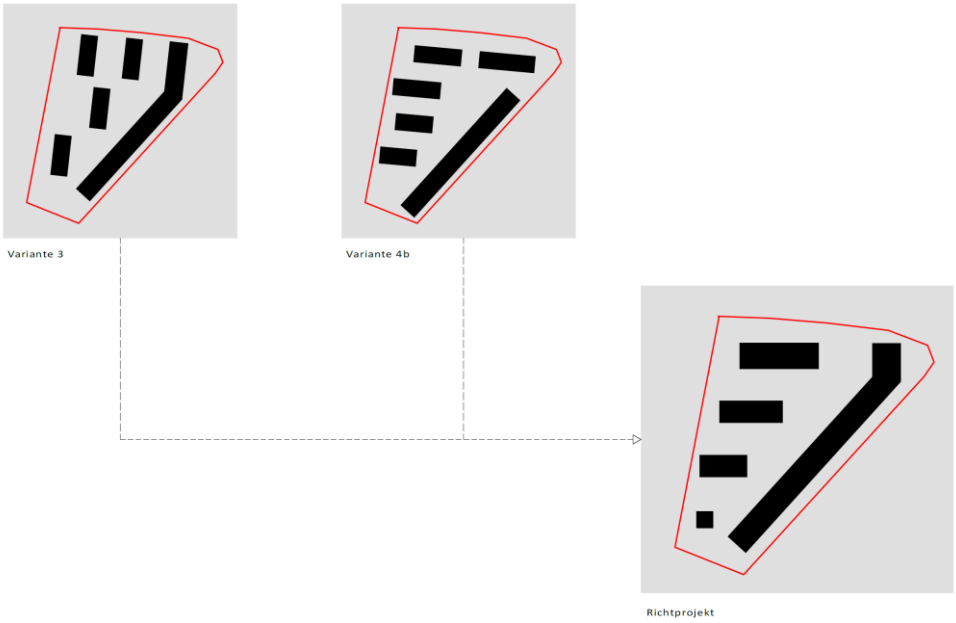

Abbildung 16: Entwicklungsverlauf zwischen 2. und 3. Workshop (Quelle: IGD Grüter)

Grundlage für den Entwurf bildete entlang der Strasse die Variante 3 aus Workshop 2. Im westlichen Bereich wurde die Variante 4b mit der zentralen Wegeachse weiterverfolgt, wobei die Anzahl Wohnbauten entlang der westlichen Parzellengrenze von vier auf drei reduziert wurde. Das wegfallende Wohngebäude wurde durch einen eingeschossigen Pavillon ersetzt. Dadurch konnte das Problem der Einsichten durch geringe Gebäudeabstände reduziert werden.

Städtebau

Das Projekt fügt sich mit einer gewissen Selbstverständlichkeit in die Umgebung ein und vermittelt zwischen den grossen Volumen der Novartis und der kleinräumigen Struktur der Wohnquartiere. Der Städtebau reagiert somit, wie in der Analyse gefordert, auf die unterschiedlichen Bebauungsstrukturen. Durch die zentrale Achse in der Arealmitte entsteht ein stützendes Rückgrat, welches dem Projekt eine eigene Qualität verleiht. Es wurde seitens der Gemeinde angemerkt, dass der südlichste Zeilenbau sehr nahe am westlich angrenzenden Einfamilienhaus steht. Das Begleitgremium empfahl diesen Abstand zu überprüfen.

Die 3-geschossigen Einzelbauten sind zeilenartig angeordnet, was positiv für die Belichtung ist. Die Wohnungen sind zweiseitig orientiert, wodurch keine einseitige Nordausrichtung entsteht.

Erschliessung

Die Haupterschliessung für Fussgänger des Riegelbaus erfolgt über die Schaffhauserstrasse, an welcher ein öffentlicher Fussweg entlangführt. Durch Lücken in den Erdgeschossen des Riegelbaus, wird dieser auch an den Innenbereich angeschlossen. Dadurch ist eine Durchlässigkeit gewährleistet. Der Hauptfussgängerweg erfolgt über die zentrale Achse zwischen dem Riegelbau und den Einzelbauten. Das Begleitgremium empfahl, dass dieser Fussgängerweg zwingend öffentlich zugänglich gestaltet wird. Die Zuständigkeit der Unterhaltung des Fussgängerwegs muss zwischen Berninvest und der Gemeinde geklärt werden. Die Tiefgarage wird über eine einzige Einfahrt über die Schönaustrasse erschlossen. In dieser finden ca. 145 Auto Platz, weitere Abstellplätze für Besuchende und Kunden werden an der Schönaustrasse und dem Kappelweg angeordnet. Für Velofahrende werden ausreichend Veloabstellplätze bei den Durchgängen des Riegelbaus, bei den Hauszugängen der Zeilenbauten im Westen und in der Tiefgarage angeordnet.

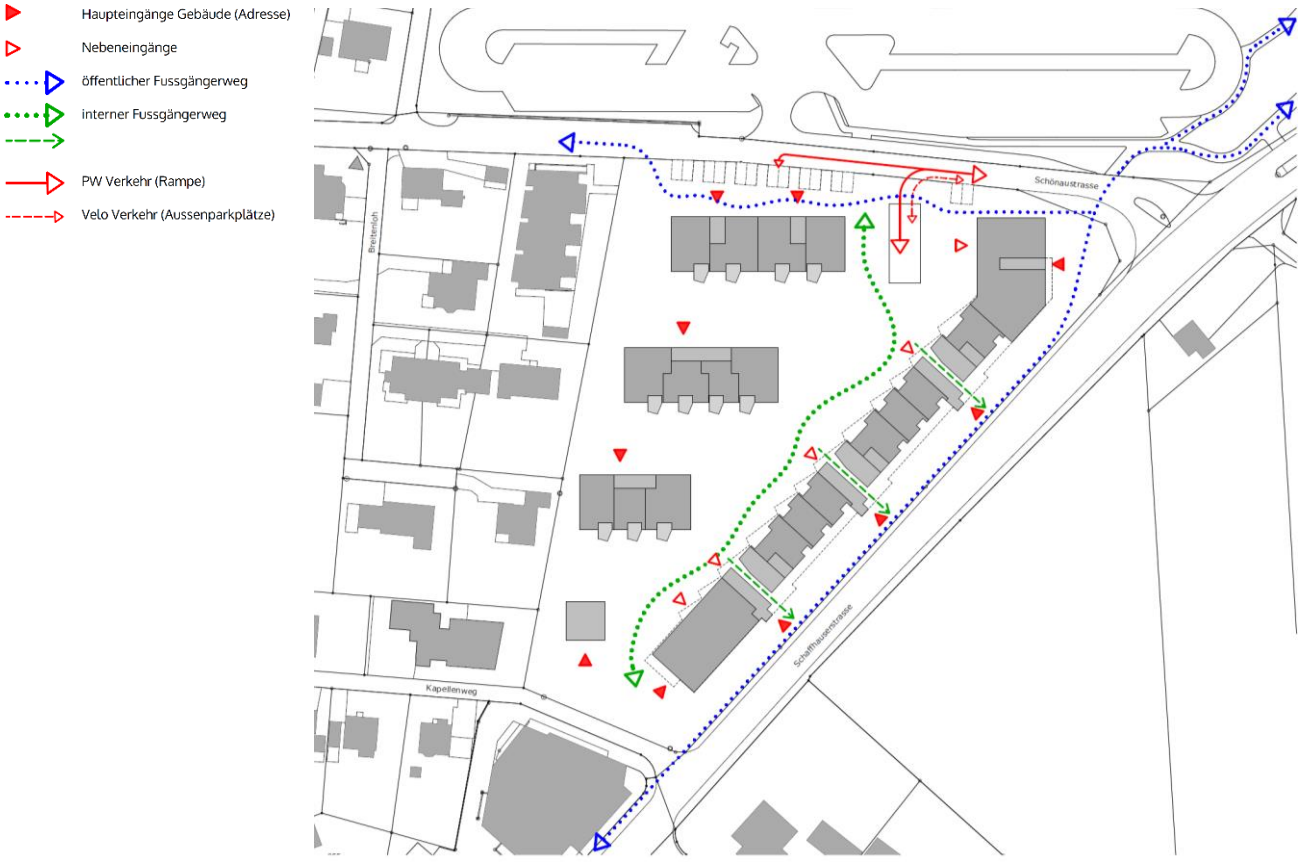

Abbildung 17: Erschliessung Stand 3. Workshop (Quelle: IGD Grüter)

Freiraum

Das Umfeld des Areals zeichnet sich durch eine gewisse Heterogenität aus. Es wurde positiv angemerkt, dass die Umgebungsgestaltung auf diese Heterogenität durch die Schaffung von Teilräumen reagiert:

- **Hof:** Differenziert gestalteter, grosszügiger, gemeinschaftlich nutzbarer Freiraum. Nutzungsschwerpunkte für Spiel, Aufenthalt, Begegnung. Identitätsstiftendes Element für das Areal, welches freiräumliche Qualitäten „aus sich selbst heraus" entwickelt, um dem Ort eine eigenständige Identität zu verleihen.
- **Strassenraum Schönaustrasse:** Starker Auftakt für diese „Achse in eine wichtige Richtung". Grosszügige, einheitliche Gestaltung. Adresse für das Areal.
- **Baumreihe Schaffhauserstrasse:** Die bedeutende Baumreihe entlang der Schaffhauserstrasse wird erhalten und ergänzt.
- **Übergangsbereich:** Sanfter, grüner Übergang zum westlich benachbarten Quartier. Darin können auch schöne Gärten für die Wohnungen im Erdgeschoss angeboten werden.

Abbildung 18: Aufteilung des Freiraums nach Teilräumen Stand 3. Workshop (Quelle: arcoplan)

Das Begleitgremium merkte an, dass der Fussweg entlang der Schaffhauserstrasse zu schmal sei. Der Übergangsbereich zum westlichen Quartier sollte sanft und naturnah gestaltet werden, um die Privatsphäre der Einfamilienhäuser zu gewährleisten. Hier wurde festgestellt, dass der Freiraum im Süden noch klarer ausformuliert werden muss. Durch die Platzgestaltung im Süden und Norden wurden Anknüpfungspunkte an Migros und Novartis geschaffen. Somit greift die Umgebungsgestaltung diverse Anforderungen an das Areal auf, welche bereits im Analyseplan im Rahmend des 2. Workshop aufgezeigt wurden (vgl. Abbildung 12).

Es wurde positiv angemerkt, dass ein Grossteil der Einstellhalle unterhalb der Gebäude liegt. Somit kann ca. ein Viertel der Parzellenfläche als anrechenbare Grünflächen mit natürlichem Bodenaufbau ausgestaltet werden.

Abbildung 19: Umgebungsplan Richtprojekt (Quelle: arcoplan)

Architektur

Insgesamt wurde ein vielfältiger Wohnungsmix für unterschiedliche Zielgruppen geplant. Dies wird als zukunftsfähig bewertet. Die genaue Anzahl und Grösse der Wohnungen werden im Rahmen der weiteren Planung festgelegt. An den Köpfen des Riegelbaus sind Gewerbefläche vorgesehen. Der Pavillon soll als Gemeinschaftsraum genutzt werden. Die Idee wurde positiv angenommen. Im Süden in Richtung Migros soll der Pavillon evtl. publikumsorientiert genutzt werden. Diese Idee soll weiter vertieft werden.

Die Ausnützungsziffer des Projektes betrug Stand 3. Workshop mit Attikageschoss 0.97.

Das Projektteam präsentierte anhand von Visualisierungen einen konzeptionellen Vorschlag für die Fassadengestaltung. Hier wurde vor allem die Fassadengestaltung des Riegelbaus und der Attikagestaltung diskutiert. Die Fassaden des Riegelbaus waren teils durch ihre Horizontalität geprägt. Es wurde vorgeschlagen, mit Höhenstaffelungen, der Fassadengestaltung und der Anordnung der Attikageschosse die Längswirkung des Riegelbaus zu durchbrechen. Des Weiteren wurden Stimmungsbilder als mögliche Referenz präsentiert. Die Visualisierungen werden in ihrer Schlichtheit positiv beurteilt.

Energie

Gemäss dem Ziel der nachhaltigen Energielösung sollen Wärmepumpen mit AV-Analgen kombiniert werden. Hierzu werden weitere Abklärungen vorgenommen. Die Grundeigentümerin strebt hier Lösungen mit Vorbildcharakter an.

Detailfragen

Das Begleitgremium diskutierte, ob die geplanten Wohnungen im Erdgeschoss des Riegelbaus attraktiv sind. Denkbar wären dort auch Wohnateliers, mietbare Arbeitsflächen für Home-Office oder Gästezimmer sowie grössere Veloräume. Es wurde angemerkt, dass sich die Überhöhung im Erdgeschoss in diesem Bereich auf die Grundrissgestaltung auswirkt.

Es ist wichtig, die notwendige Nutzungsflexibilität bei der Ausgestaltung der Erdgeschosse im Gestaltungsplan zu gewähren.

Empfehlung Weiterbearbeitung

Bis zur Schlussbesprechung sollten insbesondere die Fassadengestaltung und Anordnung der Attikageschosse beim Riegelbau noch weiter überarbeitet werden.

Abbildung 20: Visualisierung Hof Stand 3. Workshop (Quelle: IGD Grüter)

3.5 Schlussbesprechung

Anpassungen nach 3. Workshop

Am 29. Juni 2022 fand eine Online-Schlussbesprechung mit allen Projektbeteiligten statt. Aufgrund der Empfehlungen aus dem 3. Workshop hatte das Planungsteam folgende kleinere Anpassungen vorgenommen:

- **Anpassungen im Untergeschoss**: Ein Teil der Veloabstellplätze wurde an eine besser zugängliche Lage in Erdgeschoss des Riegelbaus verlagert. Ein anderer Teil der Veloabstellplätze ist weiterhin in der Tiefgarage angeordnet.
- **Anpassungen im Erdgeschoss**: Der Platz für die Veloabstellplätze im Erdgeschoss des Riegelbaus wurden vergrössert und verbreitert. Dadurch werden neu 2.5-Zimmer Wohnungen anstelle 3.5-Zimmer Wohnungen im Erdgeschoss angeboten. Ausserdem wurden die Durchgänge zum Innenbereich verbreitert. Bei den Treppenaufgängen des Riegelbaus wurde jeweils ein Kinderwagenraum angeordnet.
- **Nutzungsflexibilisierung des Erdgeschosses**: Das Planungsteam zeigte auf, wie im Erdgeschoss des Riegelbaus sowohl Gewerbe, Ateliers oder auch kleinere Wohnung möglich sind. Um dieses flexible Konzept umsetzen zu können, muss im zu erarbeitenden Gestaltungsplan eine ausreichende Flexibilität ermöglicht werden.
- **Eingangsbereich Hofbauten**: Der Eingangsbereiche der Hofbauten wurde angepasst. Nun hat es Platz für Briefkästen, eine kleine Rampe für die rollstuhlgängige Erschliessung und einen Kinderwagenabstellraum

Anpassungen Attika

Das Planungsteam stellte zwei Varianten zur Gestaltung des Attikageschosses auf dem Riegelbau vor. Beide Varianten sahen überwiegend eine allseitige Rückversetzung der Attikageschosse vor, wodurch das Gebäude von der Strasse aus betrachtet, nur 4-geschossig

wirkt. Beiden Varianten gleich ist auch die an ein Sheddach erinnernde Erhöhung bei den Treppenaufgängen. Diese sollen die Rhythmisierung der Fassaden unterstützen. Ausserdem können so die Dachflächen sehr gut zur Energiegewinnung genutzt werden.

Unterschiedlich ist primär die Ausgestaltung des Kopfes zur Kreuzung Schönau- und Schaffhauserstrasse. Variante 1 sieht eine Verbreiterung auf die gesamte nördliche Fassadenfront vor, um so den wichtigen Ankunftspunkt auf dem Areal zu betonen. Variante 2 verzichtet auf die Ausbildung eines Kopfes.

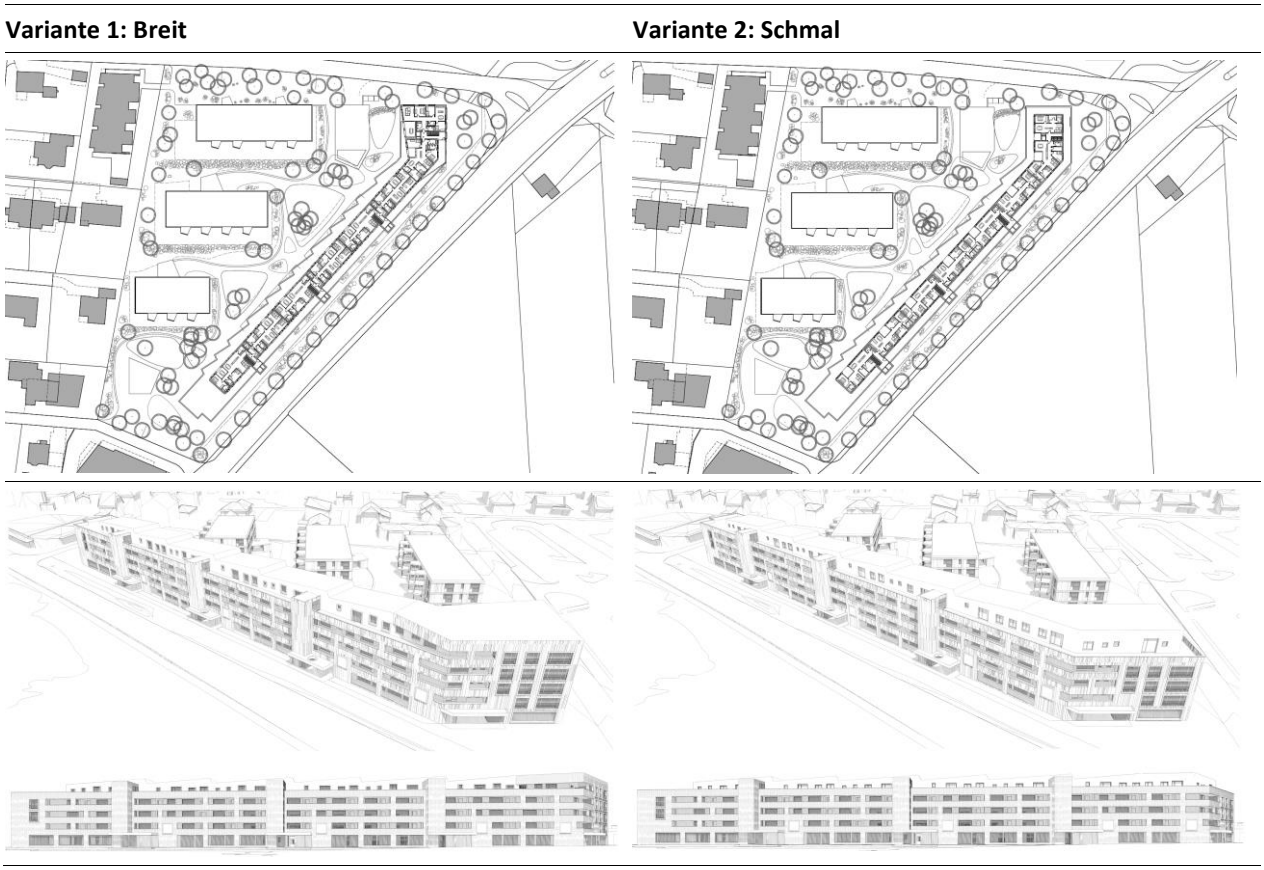

Abbildung 21: Varianten Gestaltung Attikageschoss Riegelbau, Stand Schlussbesprechung

Das Beurteilungsgremium präferierte Variante 1 für die Gestaltung des Attikageschosses auf dem Riegelbaus, da diese einen klar erkennbaren Kopf ausformuliert, welcher der Bedeutung des Ortes als Scharnier des Sisslerfelds gerecht wird.

Fassadengestaltung

Die Fassadengestaltung wurde ebenfalls leicht überarbeitet. Die Fassadenkonstruktion wurde bis auf das Erdgeschoss geführt, und teilweise wurden kleine Brüstungen eingeplant, um eine gewisse Privatheit zu ermöglichen. Die Fassade wirkt bänderartig, aber eine Strukturierung ist durch das Auskragen der Balkone zumindest teilweise gegeben. Die trapezartige Form ermöglicht eine gute Belichtung der Wohnungen.

Hinweise für weitere Bearbeitung

Anschliessend wurde die überarbeitete Version des Richtprojekts diskutiert. Daraus ergaben sich Hinweise für die weitere Bearbeitung, welche in Kapitel 4 ersichtlich sind.

4 Würdigung des Richtprojekts

In diesem Kapitel wird das Richtprojekt (Stand 29. Juni 2022) gewürdigt. Dabei wird nochmals auf die Ziele und den Analyseplan, welche zu Beginn des Prozesses definiert wurden, eingegangen. Zudem findet eine Gegenüberstellung mit den übergeordneten Zielen aus der Synthese zur Testplanung Sisslerfeld und der städtebaulichen Potenzialstudie 2016 statt, da diese für die Planung sehr zentral sind.

4.1 Auseinandersetzung mit Analyseplan und Zielen

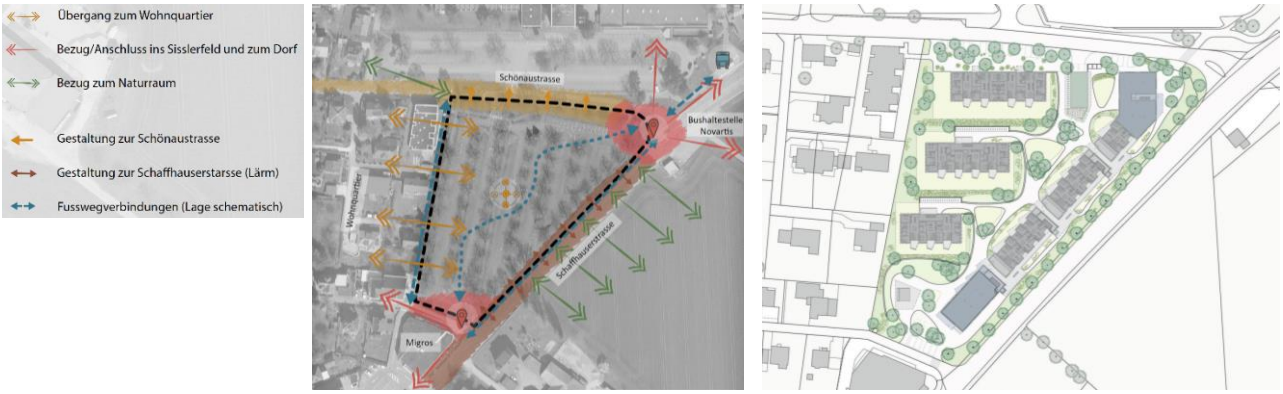

Abbildung 22: Analyseplan und Richtprojekt im Vergleich

Reaktion auf Lärm an der Schaffhauserstrasse

Gemäss Analyseplan sollte das Projekt auf die Lärmbelastung durch die Schaffhauserstrasse reagieren. Dies geschieht einerseits durch die Setzung eines langen Riegelbaus entlang der Schaffhauserstrasse. Dadurch wird der restliche Teil des Areals vom Strassenlärm geschützt. Die Grundrisse im Riegelbau sind so organisiert, dass sämtliche lärmempfindlichen Räume zum ruhigen Arealinnern hin entlüftbar sind. Zudem wurden weitere bauliche Massnahmen ergriffen (Bspw. Laubengang), welche zur Reduktion der Lärmbelastung beitragen. Weitere Ausführungen, insbesondere bezüglich des Umgangs mit der Lärmschutzverordnung (LSV), sind dem beigelegten Lärmgutachten zu entnehmen.

Bezug zum Naturraum

Der Analyseplan forderte, dass das Projekt einen Bezug zum Naturraum/Kulturland östlich des Areals und zum Rhein hin schafft. Aufgrund der lärmtechnisch bedingten Setzung des Riegelbaus, ist das Weiterführen der Grünraumstruktur durch das Areal nur bedingt möglich. Allerdings wird sich von den Laubengängen des Riegelbaus ein schöner Ausblick auf das Kulturland bieten. Ausserdem ist auch der weitgehende Erhalt der Baumreihe an der Schaffhauserstrasse vorgesehen. Der Bezug zum Naturraum am Rhein ist aufgrund der Distanz zu diesem weniger ausgeprägt. Das Projekt leistet aber durch die Setzung vieler Bäume entlang der Schönauerstrasse einen Beitrag zur Schaffung einer attraktiven Anbindung an den Naherholungsraum.

Migros als Anschlusspunkt

Sowohl die südliche Ecke bei der Migros als auch die nordöstliche Ecke bei der Novartis bilden wichtige Anschlusspunkte, einerseits zur Gemeinde Stein hin, andererseits zur zukünftigen Entwicklung des Sisslerfelds. Das Richtprojekt ordnet an beiden Punkten publikumsorientierte Nutzungen an. Beim Raum zum Migros-Areal hin wird nebst einer Gewerbefläche im Erdgeschoss des Riegelbaus auch ein öffentlich zugänglicher Begegnungsraum in einem Pavillon entstehen. Dadurch bildet sich ein kleiner, klar definierter Platzbereich, an welchem beispielsweise ein Kaffee/eine Bäckerei, eine KITA oder Ähnliches angeordnet werden

kann. Falls in den kommenden Jahren das südlich gelegene Areal (heute Migros), weiterentwickelt wird, bietet sich hier die Chance den Begegnungsort noch weiter zu stärken. Im Rahmen der weiteren Planung kann durch eine klarere Ausgestaltung des Kopfes des Riegelbaus (städtebauliche Anordnung, Fassadengestaltung), eine gute Gestaltung des Pavillons mit Gemeinschaftsraum und der Unterbringung einer geeigneten publikumswirksamen Nutzung das Potenzial dieses Raumes weiter gestärkt werden.

Abbildung 23: Visualisierung Anschlusspunkt Migros

Bushaltestelle bei der Novartis als Anschlusspunkt

Der Anschlusspunkt zur Bushaltestelle Novartis wird durch den Knick im Riegelbau betont. Dadurch entsteht ein kleiner Vorplatz, welcher durch Bäume beschattet wird. Zu diesem kleinen Platz hin werden publikumsorientierte Nutzungen angeordnet. Denkbar ist es, dass hier eine Verpflegungsmöglichkeit für Personen, welche auf dem Sisslerfeld ankommen bzw. von dort abreisen, entsteht. Das Attikageschoss wird hier verbreitert ausgeführt, so dass der Kopf fünfgeschossig in Erscheinung tritt. Dadurch wird auch dieser wichtige Ort im Areal klar markiert. Zudem erhält der Riegelbau ein klar erkennbares Ende. Die Ausgestaltung der Fassade, insbesondere im Erdgeschoss, und die Freiraumgestaltung kann im Zuge des Projekts noch weiter präzisiert werden. Die vorgesehene Gestaltung unterstützt das Entstehen eines Eingangs zum Sisslerfeld. Der Kopfbau allein vermag diese Aufgabe aber noch nicht vollumfänglich zu erfüllen. Es ist daher wichtig, dass die Gemeinde bei einer allfälligen Weiterentwicklung der nördlich angrenzenden Parzelle und der Neugestaltung der Bushaltestelle die Fortführung der angestossenen Entwicklung sicherstellt.

Abbildung 24: Modellbild und Visualisierung Kopf zur Haltestelle Novartis

Durchwegung

Durch das Areal führt eine zentrale Fusswegverbindung. Diese Verbindung muss öffentlich zugänglich sein und soll nicht explizit den Bewohnerinnen und Bewohnern vorbehalten sein. Entlang der Schaffhauserstrasse führt ein Fussweg. Dieser ist durch eine Baumreihe von der Schaffhauserstrasse abgekoppelt. Da hier bislang kein Trottoir vorhanden ist, muss dieser ebenfalls öffentlich zugänglich sein und die Zuständigkeit für den Unterhalt mit der Gemeinde bzw. dem AVT geklärt werden. Bislang verlief entlang der westlichen Parzellengrenze ein Fussweg. Dieser soll aufgehoben werden, und durch die zentrale Fusswegverbindung ersetzt werden. Im Zuge der weiteren Planung ist aufzuzeigen, wie das Wohnquartier im Westen des Areals an die zentrale Fusswegverbindung angeschlossen werden kann.

Mitgestaltung des Erscheinungsbilds der Schönaustrasse

Die Bedeutung der Schönausstrasse als Zugang zur Rheinbrücke wird im Zuge der Entwicklung des Sisslerfelds weiter steigen. Das Projekt sieht hier die Anordnung eines Grossteils der notwendigen Besucherparkfelder und die Einfahrt zur Tiefgarage vor. Diese werden mit Bäumen beschattet. Dadurch entsteht ein grosszügiger Vorbereich, welcher durch ein dreigeschossiges Gebäude gefasst wird. Seinen Abschluss findet der Abschnitt im markanten Kopf des Riegelbaus. Dank den vielen Bäumen wird die Schönaustrasse auf der Arealseite zur baumbestandenen Quartierstrasse, welche als attraktive Anbindung an die Rheinbrücke fungiert. Dieses Gestaltungsprinzip kann im Zuge der Entwicklung der nördlich angrenzenden Parzellen weiterverfolgt werden. Die Lage, Anzahl und Anordnung der Parkfelder können im Zuge der weiteren Planung in Absprache mit der Gemeinde Stein noch weiter optimiert werden.

Abbildung 25: Ansicht Schönaustrasse

Differenzierte Ausgestaltung Anschlusses an Wohnquartier

Der Analyseplan verlangt eine differenzierte Ausgestaltung des Anschlusses an das bestehende Wohnquartier im Westen des Areals. Städtebaulich erfolgt dies durch das Aufnehmen der zeilenartigen Ausrichtung entlang der West-Ost Achse der angrenzenden Wohnbauten. Dadurch ist die schmale Fassadenseite der Bauten zu den Wohnquartieren hin ausgerichtet. Die Bauten weisen zudem nur drei Vollgeschosse auf. So wird der Volumensprung zu den benachbarten Bauten nicht zu gross.

Die Nachverdichtung des westlich angrenzenden Wohnquartiers durch Anbauten und Ersatzneubauten hat bereits begonnen. Angesichts sich verknappender Baulandreserven wird sich dieser Trend fortsetzen. Der Volumensprung wird so weiter abgefedert. Zugleich sind

drei Vollgeschosse für die Zeilenbauten ein Mindestmass, damit die Entwicklung des Areals einen substanziellen Beitrag zur erforderlichen Siedlungsentwicklung nach innen leistet. Das benachbarte Wohnquartier profitiert zudem durch die Verminderung des Strassenlärms vom Projekt.

Freiräumlich ist der Übergang als Wiesenfläche vorgesehen, welche durch die Anordnung von Bäumen und Wildhecken naturnahe gestaltet ist. Zugleich werden so unerwünschte Einblicke in die privaten Gärten innerhalb und ausserhalb des Areals vermieden.

Abbildung 26: Modellfoto Übergang zum Wohnquartier

Schaffen von Begegnungsräumen innerhalb des Areals

Der Analyseplan verlangt die Schaffung von Begegnungsräumen innerhalb des Areals. Ein solcher Begegnungsraum befindet sich im Süden der Parzelle. Hier ist zudem ein Gemeinschaftsraum angeordnet. Dank den angrenzenden publikumswirksamen Nutzungen und der Umrandung mit einer Sitzmauer entsteht ein attraktiver Begegnungsraum, welcher nicht nur die zukünftigen Bewohnerinnen und Bewohner zum Verweilen einlädt. Ein weiterer untergeordneter Begegnungsraum befindet sich weiter südlich der Einfahrt zur Einstellhalle. Hier sind Spielgeräte angeordnet. Kinder können so abseits der Strassen sicher spielen. Dieser Raum dient primär den zukünftigen Bewohnerinnen und Bewohnern des Areals und soll den «Hauptbegegnungsraum» im Süden nicht zu stark konkurrenzieren. Ein weitere Begegnungsraum, welcher aber primär den Nutzerinnen und Nutzern des Sisslerfelds und weniger den Bewohnerinnen und Bewohnern als Kurzaufenthaltsort dient, befindet sich an der Kreuzung Schönau- und Schaffhauserstrasse.

Abbildung 27: Begegnungsraum im Süden des Areals

Zu Beginn des Workshopverfahrens wurden Ziele in den Bereichen Nutzung und Planungsrecht, Städtebau und Architektur, Landschaft und Freiraum sowie Energie, Klima und Mobilität formuliert (vgl. Kapitel 1.2).

Abgleich Ziele Nutzung und Planungsrecht

Wie verlangt sieht das Richtprojekt eine Mischnutzung vor, wobei der Fokus auf dem Wohnen liegt. An der Kreuzung Schönau-/Schaffhauserstrasse und am Übergang zum Migros-Areal sind öffentlichkeitswirksame Nutzungen mit entsprechend hochwertig gestalteten Freiräumen eingeplant. Dadurch leistet das Areal einen Beitrag zur Scharnierfunktion (detaillierte Auseinandersetzung siehe nächstes Kapitel). Ein geeigneter Umgang mit den Lärmgrenzwerten konnte ebenfalls gefunden werden (vgl. Lärmgutachten Anhang C). Die Räumlichkeiten entsprechen den Wünschen von Berninvest, welche das Angebot als marktfähig beurteilt. Noch ausstehend ist eine detaillierte Auseinandersetzung bezüglich Störfallvorsorge. Dies erfolgt im Rahmen der Erarbeitung des Gestaltungsplans.

Abgleich Ziele Städtebau und Architektur

Die beiden Köpfe des Riegelbaus heben die Anschlusspunkte an die Baslerstrasse hervor, wobei dies durch eine Weiterentwicklung der Fassadengestaltung noch weiter unterstützt werden soll. Das Richtprojekt sieht eine Ausnützungsziffer von ca. 0.98 (inkl. Attikageschoss) vor. Dadurch wird eine angemessene bauliche Dichte ermöglicht. Auch der Übergang zum westlich angrenzenden Wohnquartier ist sorgfältig gestaltet. Wie gefordert liegt der Schwerpunkt der baulichen Entwicklung an der Schaffhauserstrasse. Dank der Anordnung eines Platzes bei der Migros und dem öffentlich zugänglichen Fussweg durch das Areal, schottet sich das Projekt nicht von den umliegenden Nutzungen ab und vermeidet so «Inselurbanismus» soweit als möglich.

Abgleich Ziele Landschaft und Freiraum

Das Ziel, eine Grünachse durch das Areal zu legen, welche das «grüne Herz» des Sisslerfelds mit dem Rheinufer verbindet, konnte aufgrund der erforderlichen baulichen Dichte und der lärmbedingten städtebaulichen Setzung der Bauten nur teilweise erfüllt werden. Das Projekt sieht aber entlang der Schönaustrasse viele Bäume vor, welche als vernetzende Elemente fungieren können. Zudem wird die Baumreihe entlang der Schaffhauserstrasse er-

halten. Ob weitere bestehende Bäume erhalten werden können, ist bei der weiteren Planung zu klären. Das Projekt schafft hochwertige und attraktive Freiräume. Dabei lassen sich private, gemeinschaftliche und öffentliche Freiräume klar unterscheiden.

Abgleich Ziele Energie, Klima, Mobilität

Die sich abzeichnende Verbesserung der ÖV-Anbindung wird nur teilweise zur Reduktion des Parkfeldbedarfs genutzt. Nebst der tatsächlich erforderlichen Anzahl unterirdischer Parkfeldern ist auch die Anordnung der oberirdischen Parkfelder im Rahmen der weiteren Planung zu klären. Das Projekt sieht weiterhin einen Fussweg entlang des Areals vor. Ob die Tempo 50-Tafel auf der Schaffhauserstrasse verschoben werden kann, ist im Zuge der nachfolgenden Planung zu klären (Reduktion Lärmbelastung).

Alle Beteiligten streben die Realisierung eines energetisch vorbildlichen Projekts vor. Wie genau sich dies in den Sondernutzungsvorschriften widerspiegelt ist in Absprache mit der Gemeinde Stein zu klären. Der lange Riegelbau ist bezüglich der Erhaltung der Kaltluftströme vom Kulturland zum Wohnquartier hin nicht optimal. Durch die starke Durchgrünung und den grossen Anteil unversiegelter Fläche im Aussenraum, leistet das Projekt aber dennoch einen Beitrag zur Schaffung eines angenehmen Mikroklimas.

4.2 Auseinandersetzung mit übergeordneten Rahmenbedingungen

Auseinandersetzung Testplanung Sisslerfeld

Gemäss Synthesebericht der Testplanung Sisslerfeld liegt das Areal am «Scharnier Novartis». Als solches muss es dessen Ausbildung – gemeinsam mit der Entwicklung der umliegenden Areale – unterstützen. Dank der Anordnung von publikumsorientierten Mischnutzungen in den beiden Köpfen der Riegelbauten können hier jeweils Treffpunkte an zentralem öffentlichem Räumen im südlichen Teil des Scharniers entstehen. Die durch Fusswege verbundenen Treffpunkte vermitteln dabei zwischen der Entwicklung des Sisslerfelds und dem bestehenden Dorf Stein.

Ausgestaltung Scharnier

Der Treffpunkt im Norden ist gestalterisch und funktional im Kontext mit der anstehenden Entwicklung der benachbarten Parzellen zu lesen. Er bildet Teil des Scharniers "Novartis". Der Raum wird mit der Setzung eines fünfgeschossigen Kopfvolumens klar definiert. Hier kann ein Ort der Ankunft, des Aufenthalts (Mittagspause, Feierabend) und des Umsteigens entstehen. Die dortigen Gewerbeflächen können eine lokale Versorgungsleistung erbringen. Die Art der Nutzungen im Kopfbau sowie dessen Gestaltung, insbesondere auf Erdgeschossniveau, ist zwingend im Kontext der angestrebten Entwicklung eines öffentlichen Ortes mit hoher logistischer, funktionaler und symbolischer Zentralität (weiter-)zuentwickeln. Der vorliegende Gestaltungsvorschlag mag diesbezüglich noch nicht vollumfänglich zu überzeugen. Bei der Weiterentwicklung ist ein enger und unkomplizierter Austausch zwischen kantonalen Behörden, Gemeinde, Grundeigentümern, potenziellen NutzerInnen und allenfalls benachbarten Grundeigentümern notwendig.

Auseinandersetzung weitere Ziele gemäss Testplanung

Weiter wird mit Bezug auf den Synthesebericht zur Testplanung Sisslerfeld auf nachfolgende Punkte verwiesen:

- Das Projekt schafft entlang der Schönaustrasse einen grosszügigen, mit Bäumen durchsetzen Vorbereich. Wie gefordert nimmt es so eine klare städtebauliche Haltung zur zukünftig noch wichtigeren Fuss- und Veloverkehrsachse ein.
- Die vorgesehene Gestaltung entlang der Schönaustrasse unterstützt zumindest teilweise die Verknüpfung des «grünen Herzens» mit dem Rheinufer.

- Gemäss Factsheet der Abteilung Raumentwicklung zur Gebietsentwicklung ESP Sisslerfeld ist bei der Entwicklung des Areals eine ausschliesslich introvertierte, zum öffentlichen Raum hin abgeschottete, monofunktional ausgelegte Siedlung zu vermeiden. Das vorliegende Richtprojekt birgt – auch aufgrund der lärmbedingten Setzung der Volumen – die Gefahr einer solch introvertierten Entwicklung. Umso wichtiger ist es deshalb, bei der Realisierung des Projekts die «Ränder» sorgfältig zu gestalten. Nebst einer öffentlichkeitswirksamen Entwicklung der Anschlusspunkte zum Migros-Areal und zur Haltestelle Novartis ist es auch wichtig, dass die Gestaltung der zentralen Fusswegachse auch Aussenstehende zur Durchquerung das Areal einlädt. Weiter müssen die Durchgänge im Riegelbau und die Anschlusspunkte zum benachbarten Wohnquartier einladend und hochwertig gestaltet sein.
- Mit 145 Parkfeldern reizt das Richtprojekt das obere Limit für die Anzahl Parkfelder aus. Dabei ist zu bedenken, dass gemäss Testplanungsprogramm zur Gebietsentwicklung ESP Sisslerfeld aus mobilitätsstrategischer Sicht der Raum Sisslerfeld sinngemäss wie der Raumtyp "Urbaner Entwicklungsraum" zu behandeln ist.
- Der Synthesebericht zur Testplanung Sisslerfeld fordert eine partizipative Entwicklung der einzelnen Teilflächen. Ein Einbezug der Bevölkerung ist bisher noch nicht erfolgt. Im Rahmen der Erarbeitung des Gestaltungsplans bzw. der notwendigen Teilrevision der Nutzungsplanung ist der Austausch mit der Bevölkerung in geeigneter Form zu suchen. Nur wenn die Bevölkerung transparent informiert wird und frühzeitig Möglichkeiten zur Mitwirkung erhält, kann das Projekt erfolgreich realisiert werden.

Auseinandersetzung städtebauliche Potenzialanalyse 2016

Vergleicht man das Richtprojekt mit den konzeptionellen Skizzen aus der städtebaulichen Potenzialanalyse 2016, fallen diverse Übereinstimmungen auf. Beide sehen ein grösseres Volumen entlang der Schaffhauserstrasse und kleinere Bauten im rückwärtigen Bereich vor. Wie gefordert vermag das Projekt die Zentrumsqualität entlang der Schaffhauserstrasse zu stärken und neue Angebote für Versorgung, Gewerbe und Wohnen zu schaffen. Zugleich wird der öffentliche Raum aufgewertet.

Die städtebauliche Potenzialanalyse 2016 fordert die Entwicklung von robusten Gebäudetypologien, um der Problematik der Öffentlichkeitsverhältnisse, der Sichtbarkeiten und des Lärms entgegenzuwirken. Das Richtprojekt vermag dies zu leisten. Weiter vergrössert das Projekt das Angebot an Wohnraum. Durch die Anordnung von Gewerbeflächen im Erdgeschoss des Riegelbaus wird das Potenzial für Mischnutzungen an der Strasse genutzt. Die rückwertigen Wohngebäude gestalten den Übergang zum Wohnquartier.

Abbildung 28: Richtprojekt (links) Städtebauliche Potenzialanalyse 2016 (rechts) im Vergleich

4.3 Hinweise für die weitere Bearbeitung

Die nachfolgenden Hinweise dienen dem Planungsteam als Grundlage für die Weiterentwicklung im Rahmen der weiteren Planung. Sie sind bis zur Freigabe des Gestaltungsplans zur kantonalen Vorprüfung umzusetzen.

Aussenraum und Erdgeschosse

Die vorgeschlagenen Aussenräume und Nutzungen in den Erdgeschossen werden vom Begleitgremium begrüsst, da sie die Ausgestaltung einer klareren Adresse ermöglichen und Begegnungen unter den Nutzerinnen und Nutzern des Areals fördern. Die Flexibilität zur Nutzung des Erdgeschosses des Riegelbaus ist ebenfalls von Vorteil. Wichtig ist, dass die Durchgänge des Riegelbaus grosszügig, einladend und hell gestaltet werden. Es sind auch 2-geschossige Durchgänge denkbar.

Das Beurteilungsgremium fordert, dass der Weg durchs Areal möglichst direkt verläuft und die Wegführung möglichst klar gestaltet wird. Der Weg soll einen öffentlichen Charakter haben. Die Gemeinde regt zudem an, dass die Grundstücke im Westen an das neue Wegnetz angebunden werden. Die genaue Durchwegung ist hier im Rahmen des Gestaltungsplanverfahrens im Austausch mit den Anstösserinnen und Anstössern zu klären.

Das Projekt sieht vor, die Baumreihe entlang der Schaffhauserstrasse zu erhalten. Nach Möglichkeit sind weitere der bestehenden Bäume auf dem Areal zu erhalten.

Gestaltung Kopf Riegelbau

Die Ausgestaltung des Abschlusses des Riegelbaus im Süden zum Platz soll auch im Gestaltungsplan noch flexibel sein, da sie stark im Zusammenhang mit der dortigen Nutzung auszugestalten ist. Wünschenswert ist die Ausformulierung eines klar erkennbaren Abschlusses nach Süden. Hierfür kann die Geometrie des Kopfes und die Fassadengestaltung noch weiterentwickelt werden.

Die Setzung des Kopfs nach Norden kann beibehalten werden. Die Gestaltung der Fassaden (insbesondere im Erdgeschoss) und des Aussenraums sollte jedoch noch optimiert werden, um den geforderten Beitrag zur Ausbildung eines publikumswirksamen Scharniers zu unterstützen.

Fassaden

Die Fassadengestaltung soll auch in der weiteren Bearbeitung noch weiterentwickelt werden, um die teilweise weiterhin vorherrschende Horizontalität noch weiter zu brechen. Die bandartige Struktur ist zum Innenraum hin weniger problematisch. Entlang der Schaffhauserstrasse könnten die Fassaden aber auch auf Teilabschnitten der Bauten unterschiedlich ausgestaltet werden (Bsp. Materialisierung, Farbgebung, Strukturierung in der Tiefe, Gestaltung der Laubengänge usw.). Die Weiterentwicklung der Fassaden mit vertikaler Gliederung soll im Zusammenspiel mit der Attika- und Dachgestaltung gedacht werden. Es sind auch Attikaanordnungen denkbar, die nicht auf der ganzen Länge zurückversetzt sind. Das Begleitgremium empfiehlt daher weitere Varianten zu prüfen, die dem langen Bau verstärkt den Charakter von aneinandergereihten Einzelhäusern vermittelt. Dies nicht zuletzt zugunsten der Akzeptanz der evaluierten Grossform im vorliegenden Kontext.

Energie

Die Dachflächen sind, wie gemäss Entwurf vorgesehen, für die Energiegewinnung zu nutzen. Ziel von Berninvest ist es, so viel Energie wie sinnvoll möglich vor Ort zu produzieren, um so den Energieeigenbedarf möglichst selbst zu decken. Auch von Seiten der Energiekommission Stein besteht der Wunsch nach einer energetisch vorbildlichen Lösung. Sie

schlägt vor, dass der Minergie-P Standard oder eine ökologisch gleichwertige Lösung erreicht wird, eine Zertifizierung wird aber nicht verlangt. Der Minergie-P Standard wird von Seiten Berninvest als nicht zielführend erachtet, weil dies zu einer «Materialschlacht» führe. Sie würde lieber eine Zielgrösse zum KW-Verbrauch pro m^2 oder zum C02-Ausstoss definieren. Für die Energiekommission ist es wichtig, dass ein eindeutig mess- bzw. überprüfbares Mass definiert wird (Bspw. auch 2000 Watt oder SNBS denkbar). Die genaue Regelung ist im Zuge der Erarbeitung des Gestaltungsplans zu finden. Die Planenden können hierzu einen Vorschlag erarbeiten, welcher anschliessend von der Gemeinde beurteilt wird. Wichtig ist zudem, dass nach Realisierung des Projekts ein entsprechender Energienachweiss erbracht wird.

Einfahrt Einstellhalle

Das Richtprojekt sieht eine freistehende Einfahrt zur Tiefgarage vor. Diese muss sorgfältig gestaltet und gut in den Aussenraum integriert werden. Der Bau einer südlich angrenzenden Pergola ist denkbar. Das Rampendach ist ökologisch wertvoll zu begrünen und die westlich angrenzenden Veloabstellplätze sind vor der Witterung zu schützen. Es ist auch denkbar hier die Entsorgungsanalgen anzuordnen, sofern sie sorgfältig in den Aussenraum integriert sind.

Parkfelder

Von Seiten der Gemeinde wird hinterfragt, ob es vier Parkfelder am Kapellenweg braucht. Lage, Anzahl und Anordnung von Parkfeldern in diesem Bereich sind nach Klärung der Nutzung im Erdgeschoss des südlichen Kopfes des Riegelbaus genauer zu definieren. Ebenfalls zu klären ist, ob es tatsächlich 14 Parkfelder entlang der Schönaustrasse braucht. Im Zuge der weiteren Planung wird sich das Amt für Raumentwicklung zudem zur gesamthaft vorgesehenen Anzahl Parkfelder äussern. Ob die vorgesehene Gesamtanzahl von 145 Parkfeldern angesichts der in der Testplanung Sisslerfeld formulierten verkehrlichen Zielsetzung und der bereits heute sehr hohen Verkehrsbelastung auf der Schaffhauserstrasse tragbar ist, wird sich spätestens im Rahmen der kantonalen Vorprüfung zeigen.

Anpassung Tempo 50-Tafel

Im Rahmen der weiteren Planung sind die Ergebnisse der laufenden Verkehrsstudie «Abschnitt Schaffhauserstrasse bei Novartis» in die Planung einzuarbeiten. Dabei ist auch zu klären, ob die Tempo 50-Tafel auf der Schaffhauserstrasse auf Höhe des nördlich angrenzenden Gebäudes gesetzt werden könnte. Dadurch würde die Lärmbelastung massgeblich reduziert.

Störfallvorsorge

Der nördliche Teil des Areals liegt im Konsultationsbereich für Störfallvorsorge, da hier die Produktionsanlagen der Novartis angrenzen. Im Rahmen des Gestaltungsplanverfahrens sind die Gefahren detailliert abzuklären und gegebenenfalls Massnahmen zu ergreifen.

Mitwirkung

Im Rahmen der weiteren Planung muss die Bevölkerung frühzeitig eine niederschwellige Gelegenheit erhalten, um ihre Anliegen äussern zu können.

5 Fazit des Begleitgremium

Empfehlung als Richtprojekt

Das Begleitgremium empfiehlt das vorliegende Projekt als Richtprojekt für das nachfolgende Gestaltungsplanverfahren. Vorbehalten bleiben Anpassungen, welche basierend auf den Hinweisen aus Kapitel 4.3 im Rahmen der weiteren Planung erfolgen sollen.

Fruchtbarer Prozess

Das Begleitgremium empfand das Workshopverfahren als fruchtbaren Prozess, der zu einem Richtprojekt führte, welches eine gute Grundlage zur qualitätsvollen baulichen Weiterentwicklung von Stein leisten kann.

Anhänge

A Richtprojekt

Siehe separates Dokument

B Zwischenstände Workshopverfahren

Siehe separates Dokument

C Lärmgutachten

Siehe separates Dokument