

Aus dem Gemeindehaus

Zentrumsplanung

Die Gemeinde Hedingen setzt auf Nachhaltigkeit in der Zentrumsplanung

Den Impuls für den Start der Zentrumsplanung hat der Workshop des Gemeinderates mit der Bevölkerung zum Thema räumliches Entwicklungskonzept (REK) im November 2018 gegeben. An diesem Anlass wurde der Wunsch nach einem Zentrum als Treffpunkt, mit durchmischem Wohnen und weniger Verkehr deutlich formuliert. Daraufhin hat der Gemeinderat beschlossen, die Zentrumsplanung in einem speziellen Prozess zu starten.

Testplanung Zentrum 2019 - 2022

Für die Zentrumsplanung hat der Gemeinderat die Methode der Testplanung nach SIA 143 gewählt und die Gemeindeversammlung hat diesem Verfahren zugestimmt. Ein Fachgremium bestehend aus Gemeinderat, Fachexperten und Vertretern der Grundeigentümerschaften hat drei interdisziplinäre Planungsteams ausgewählt, um Vorschläge für das Zentrum von Hedingen zu erarbeiten. Begleitet wird der Prozess bis heute von der Ortsplanerin Gaby Horvath von suisseplan Ingenieure AG.

Folgende Ziele mussten gemäss REK erreicht werden:

- Weiterentwicklung und Aufwertung des Standorts
- Innere Verdichtung im Zentrum in Bahnhofsnähe
- Mix aus Wohn- und Gewerbenutzung
- Attraktiver und belebter Begegnungsraum mit hoher Aufenthaltsqualität
- Zweckmässige Erschliessung und verbesserte Verkehrsführung
- Erfüllung des Gebäudestandards Energiestadt und Versorgung mit erneuerbaren Energien
- Alle gesetzlichen Vorgaben bezüglich Raumplanung, Umwelt, Gewässer, Energie, Verkehr etc. müssen eingehalten werden

Nach mehreren Begleitsitzungen wurden die Vorschläge der drei Planungsteams im Februar 2022 im Schlussbericht verabschiedet und an einem sonnigen Maitag 2022 der Bevölkerung vorgestellt, welche sehr grosses Interesse zeigte.

Für die Weiterbearbeitung der Projektideen haben sich folgende Grundsätze herauskristallisiert:

- Die drei Teilperimeter Post, Magnolien und Juventus werden jeweils mit einer speziellen Architektursprache für Wohnen und Gewerbe weiterentwickelt und verdichtet. Für das Magnolienquartier sind Satteldächer vorgesehen.
- Die verkehrsberuhigte, öffentliche Begegnungszone wird im unteren Teil der Zwillikerstrasse, östlich des Bahnübergangs, im Anschluss an die durch die Läden belebte obere Zwillikerstrasse, geplant.
- Der Dorfbach wird als Teil der öffentlichen Begegnungszone erlebbar gemacht und aufgewertet.
- Die Verkehrsberuhigung und die Erschliessung der neuen Quartiere, des Bahnhofs und der Ernst Schweizer AG geschieht durch eine neue Strasse vom Kreisel entlang den Geleisen bis zum Bahnübergang Zwillikerstrasse.

Diese Elemente aus den drei Projektbeiträgen mussten in einem nächsten Schritt in einem sogenannten Syntheseprojekt zusammengeführt werden. Mit der Weiterbearbeitung waren die Machbarkeit, die Wirtschaftlichkeit und die raumplanerischen Rahmenbedingungen vertieft zu prüfen. Ausserdem war der Nachweis zu erbringen, dass die Gebäude einen hohen Gebrauchs- und Wohnwert aufweisen.

Syntheseplanung ab 2023

Die Gemeinde Hedingen hat sich zum Ziel gesetzt, im Bereich Energie und Umwelt eine Vorbildrolle zu übernehmen. Besonders wichtig ist der Gemeinde dabei die nachhaltige Entwicklung des Ortszentrums.

Für die Umsetzung der Grundsätze aus der Testplanung hat sich die Projektsteuerung daher entschieden, die Ziele für die Syntheseplanung auf den drei Säulen der Nachhaltigkeit aufzubauen: Gesellschaft, Wirtschaft und Umwelt. Damit soll sichergestellt werden, dass die Planung ausgewogen und zukunftsgerichtet ist. Diese Definition der Nachhaltigkeit ist in unserer Bundes- und Kantonsverfassung verankert. Unter Federführung des Bundesamtes für Raumplanung hat der Bundesrat die Strategie nachhaltige Entwicklung 2030 erarbeitet, in der die Raumplanung eine wichtige Rolle spielt. Das Konzept der Nachhaltigkeit wurde 1987 von der UNO-Brundtland-Kommission entwickelt. Sie wird in vielen Bereichen wie Politik, Wirtschaft, Forschung angewendet. Daraus resultieren für die Zentrumsplanung folgende Ziele:

Gesellschaft

- Attraktives Zentrum für die gesamte Bevölkerung und das Gewerbe
- Einladende und hochwertig gestaltete Aufenthalts- und Begegnungsräume sowie Bachzugang
- Städtebaulich hohe Qualität, hohe Gestaltungsqualität der Bauten und Freiräume
- Ausgewogene Mischung von durchmischem Wohnen, Einkaufs- und Dienstleistungsangeboten
- Stärkung der Zentrumsfunktion mit einladenden Aufenthalts- und Begegnungsräumen

Wirtschaft

- Nachhaltiges Bauen im Zentrum, unter Anwendung von ausgewählten SNBS-Kriterien (Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz)
- Verträgliche, und in Etappen umsetzbare, bauliche Verdichtung an besterschlossener Lage

Verkehr

- Verkehrsberuhigung an der Zwillikerstrasse und autofreier Dorfplatz
- Sichere und effiziente Verkehrserschliessung sowie autoarme, weitgehend unterirdische Parkierung
- Attraktive und sichere öffentliche Fusswege und Veloverbindungen

Umwelt und Ökologie

- Haushälterische Bodennutzung
- Energieeffiziente, ressourcenschonende Bauweise und Versorgung mit erneuerbaren Energien
- Ökologisch wertvolle und klimaresiliente Gestaltung der Grün- und Freiräume
- Freier Zugang zum revitalisierten Bach

Mit diesen Zielen werden die ursprünglich definierten Anliegen der Zentrumsplanung und die Grundsätze der Testplanung sehr gut abgedeckt, und die heute vorliegende Syntheseplanung setzt diese um. Dazu einige Beispiele:

- Attraktives Zentrum für die Bevölkerung: In der Detailplanung konnte der Dorfplatz autofrei realisiert, mit dem öffentlich zugänglichen Spielplatz Juventus vergrössert und der ganze Bachbereich integriert werden.
- Preiswertes und durchmisches Wohnen: Mit der Baugenossenschaft Süd-Ost konnte eine Grundeigentümerin gewonnen werden, die zusammen mit anderen Grundeigentümern einen wichtigen Beitrag zum Erreichen dieses Ziels leisten wird.

- Ermöglichen von nachhaltigem Bauen im Dorfzentrum: Wichtige Kriterien des Standards „Nachhaltiges Bauen Schweiz (SNBS)“ werden in den Sonderbauvorschriften verankert.
- Verkehrsberuhigung an der Zwillikerstrasse und autofreier Dorfplatz: Eine neue Strasse von der alten Zwillikerstrasse den Gleisen entlang zum Bahnhofplatz ermöglicht die Überbauung des Juventusareals, einen autofreien Dorfplatz und die Erschliessung des ganzen Zentrums.

SNBS-Kriterien in den Sonderbauvorschriften

Bei der Planung des Zentrums wird grosser Wert auf umweltfreundliches und klimagerechtes Bauen gelegt. Die neuen Gebäude sollen sich mit einer eigenen Architektursprache gut ins Orts- und Landschaftsbild einfügen. Gleichzeitig leisten sie mit ihrer Umgebungsgestaltung einen positiven Beitrag zum Lokalklima und zur Siedlungsökologie. Dazu gehören viel Grün, naturnahe Bepflanzungen sowie Massnahmen zur Förderung der Biodiversität.

Damit der Begriff der Nachhaltigkeit keine leere Worthülse bleibt und diese Ziele verbindlich umgesetzt werden können, hat die Projektsteuerung eine Arbeitsgruppe eingesetzt. Diese hat konkrete Vorgaben erarbeitet, die für Bauprojekte im Zentrum gelten sollen. Grundlage dafür ist der anerkannte Standard „Nachhaltiges Bauen Schweiz (SNBS)“. Der SNBS ist ein ganzheitliches, schweizweit anerkanntes Bewertungssystem für nachhaltige Gebäude und Areale in der Schweiz. Er berücksichtigt ökologische, gesellschaftliche und wirtschaftliche Aspekte über den gesamten Lebenszyklus eines Bauwerks und unterstützt die Klimaziele des Bundes. Ziel ist es, qualitativ hochwertige, zukunftsfähige und wirtschaftlich tragbare Bauprojekte zu fördern. Durch das vorbildliche kooperative und qualitätssichernde Verfahren der Testplanung erhält der gesamte Planungsprozess bereits gute bis sehr gute Bewertungen im Bereich Gesellschaft. Im Bereich Umwelt zeichnet sich das Syntheseprojekt durch die haushälterische Bodennutzung aus – zusammen mit der inneren Verdichtung ein zentraler Grundsatz der Raumplanung.

Die Arbeitsgruppe kam zusammen mit der ganzen Projektsteuerung zum Schluss, dass acht SNBS-Kriterien verbindlich in die Sonderbauvorschriften aufgenommen werden sollen.

Die Gemeinde verlangt daher keine aufwändige Zertifizierung, sondern übernimmt ausgewählte, gut überprüfbare Kriterien in ihre Sonderbauvorschriften. Der Standard ist praxisnah aufgebaut und lässt Spielraum bei der Umsetzung, solange die definierten Ziele erreicht werden.

Für die Zentrumsplanung wurden vor allem Kriterien aus den Bereichen Gesellschaft und Umwelt festgelegt. Wirtschaftliche Vorgaben macht die Gemeinde nicht – diese Verantwortung liegt bei den Bauherrschaften. Die Gemeinde selbst sorgt jedoch für ein ausgewogenes Wohnungsangebot, unter anderem durch die Zusammenarbeit mit einer Wohnbaugenossenschaft.

Verbindlich vorgeschrieben werden unter anderem folgende Kriterien:

- Ein sehr tiefer Energieverbrauch der Gebäude und der Einsatz erneuerbarer Energien
- Die Verwendung umweltfreundlicher Baustoffe
- Guter Schutz vor sommerlicher Hitze
- Ein hohes Sicherheitsempfinden für Nutzerinnen und Nutzer
- Massnahmen für eine umweltschonende Mobilität
- Angebote für die Elektromobilität
- Förderung der Biodiversität
- Ein naturnaher Umgang mit Regenwasser

Bei der Gestaltung der Aussenräume und bei den Grünflächen legt die Gemeinde besonderen Wert auf ein angenehmes Mikroklima. Wo quantitative Zielwerte nicht zweckmässig sind, gelten qualitative Vorgaben für Begrünung und natürliche Beschattung.



Die Einhaltung der Vorgaben muss mit dem Baugesuch nachgewiesen werden. Falls nötig, können unabhängige Fachpersonen beigezogen werden. Sollte sich der SNBS-Standard in Zukunft ändern, gelten automatisch die aktualisierten Anforderungen.

Mit diesen Massnahmen stellt die Gemeinde Hedingen sicher, dass das neue Zentrum nachhaltig, zukunftsfähig und lebenswert gestaltet wird.

Für den Gemeinderat
Gesamtprojektleitung der
Zentrumsplanung