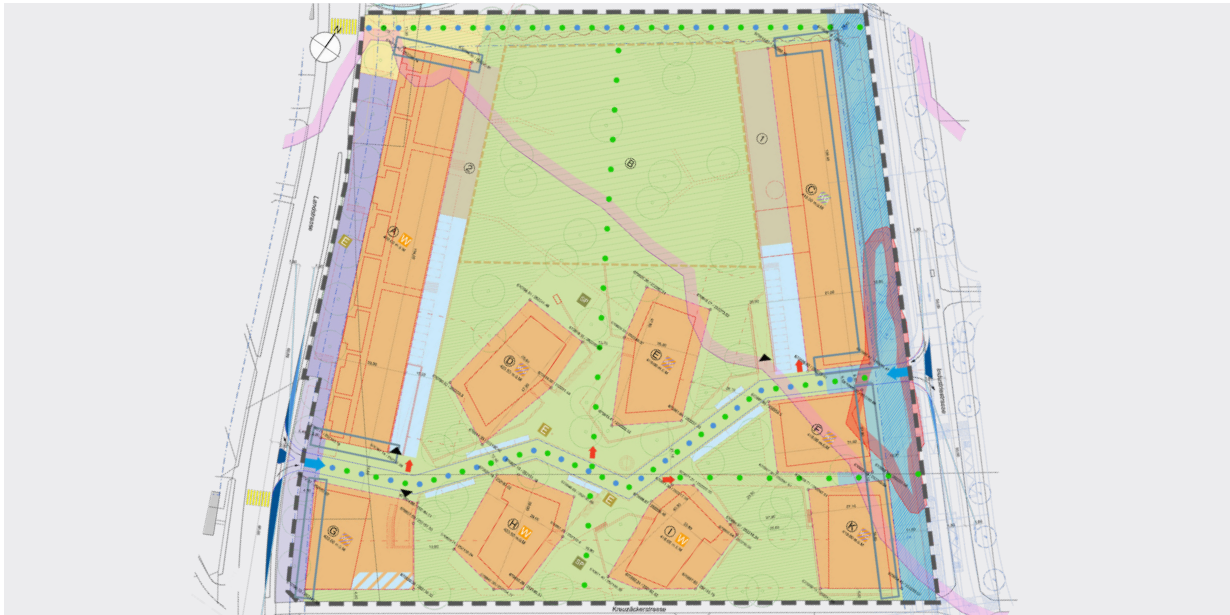


Testplanung und Gestaltungsplan Kreuzäcker



Das Planungsgebiet Kreuzäcker ist eine der letzten grossen Baulandreserven in der Gemeinde Spreitenbach. Um das Gebiet möglichst optimal zu nutzen wurde 2011 eine Testplanung durchgeführt. Daraus resultierte aus raumplanerischer Sicht ein grosses Potenzial für ein hochwertiges Wohn- und Arbeitsquartier. Seitens des Bewertungsteams wurde empfohlen, die Ausnutzung deutlich zu erhöhen und eine Lockerung in Bezug auf die Geschosshöhe und die Gebäudehöhe festzulegen. Eine grosse Bedeutung kommt der Optimierung des Nutzungsmixes im Hinblick auf die zukünftige Erschliessung mit der Limmattalbahn zu.

Aufgabe: Ungeachtet der Eigentumsverhältnisse soll über das 3.8 ha grosse Gebiet ein Gestaltungsplan erarbeitet werden. Aufgrund der Grösse des Areals soll das Areal etappiert überbaut werden. Gleichzeitig sind ein wirksamer Lärmschutz sowie eine hohe Freiraumqualität mit Verbindungen des Siedlungsrandes zum angrenzenden Siedlungstrenngürtel zu gewährleisten. Mit dem Gestaltungsplan sind zudem folgende Entwicklungsziele zu erreichen:

- Qualität in Bezug auf die städtebauliche Gesamtlösung, die architektonische Gestaltung, die Wohnräume, die Platz- und Strassenräume sowie die Freiräume
- Nutzungsmix, der neben Wohnnutzung auch gewerbliche, dienstleistungsorientierte und teilweise auch publikumsorientierte Nutzungen umfasst
- Sicherung eines Kindergartens oder einer Kindertagesstätte an attraktiver Lage.

Vorgehen: Die zwei beteiligten Architekturbüros erarbeiten aufgrund einer Testplanung je ein Richtpro-

jekt, welches sie untereinander abstimmen und das als Grundlage für den Gestaltungsplan genutzt wird. Nach der Testplanungsphase wird in einem iterativen Prozess der Gestaltungsplan mit dem weiterentwickelten Richtprojekt abgestimmt. Während des Planungsverfahrens werden zudem verschiedene Spezialabklärungen durchgeführt (Lärmschutz-Gutachten, Verkehrserzeugungs-Gutachten, Parkplatz-Nachweise, Schattenwurf etc.). Das Planungsdossier wird nach der Vorprüfung öffentlich aufgelegt und anschliessend festgesetzt.

Ergebnis: Der Gestaltungsplan Kreuzäcker umfasst den Plan im Massstab 1:500 mit den dazugehörigen Sondernutzungsvorschriften sowie den erläuternden Planungsbericht nach Art. 47 RPV. Er lässt mit seinen Bestimmungen eine etappierte Überbauung zu und hilft, die angestrebten Ziele umzusetzen (Freiraum, Körnigkeit, Volumen usw.).

Bearbeitung Auftraggeber:

Gemeinderat Spreitenbach

Zeitraum: 2012 bis 2014