

Gemeinde Turgi

Entwicklungsrichtplan (ERP) Bahnhofgebiet Turgi

Richtlinien
15.05.23



Einleitung

Ausgangslage und Vorgehen

Der vorliegende Entwicklungsrichtplan basiert auf dem städtebaulichen Konzept Bahnhofgebiet Turgi vom 3. Mai 2017. Mit dem städtebaulichen Konzept wurde in Erfahrung gebracht, welche Entwicklung die Gemeinde um den Bahnhof vorbereiten soll, damit Innenentwicklung unter Berücksichtigung einer hohen Lebens- und Wohnqualität verfolgt werden kann.

Im kantonalen Richtplan wird der Bahnhof Turgi als urbaner Entwicklungsschwerpunkt für Wohnen bezeichnet. Demnach sorgen die Gemeinden für eine gute Siedlungsqualität, für eine Verdichtung unter Einhaltung der quartierspezifischen Qualitäten, für auf verschiedene Generationen und Familien ausgerichtete Wohnungsstrukturen, für eine ökologische Vernetzung im Siedlungsgebiet, für das zentrumsnahe attraktive Wohnen im nahen Umfeld von (Bahn-)Haltestellen, für eine kinder-, jugend- und altersgerechte Umgebungs- und Freiraumgestaltung. Zudem wird eine verkehrlich optimierte Gesamtlösung angestrebt, welche zu einer höchstmöglichen Benutzung der öffentlichen Verkehrsmittel und des Fuss- und Radverkehrs durch alle Nutzungsgruppen führt.

Gestützt auf Art. 6 Abs. 1 BNO erlässt der Gemeinderat für den bezeichneten Perimeter einen Richtplan zur Sicherstellung einer gesamthaft koordinierten und qualitätsvollen Siedlungsentwicklung.

Grundlagen

Für die Ausarbeitung des Entwicklungsrichtplanes stehen Grundlagen wie folgt zur Verfügung:

- a) Städtebauliches Konzept Bahnhofgebiet Turgi, 03. Mai 2017 (vgl. Anhang)
- b) Bau- und Nutzungsordnung (BNO) sowie Bauzonen- und Kulturlandplan 1 : 2'500, 21. November 2019

A. Allgemeines

Art. 1 Zweck

¹ Der Entwicklungsrichtplan dient dem Gemeinderat als strategisches Steuerungsinstrument. Er ist ergänzend zur Bau- und Nutzungsordnung für die Behörden bei der Beurteilung von Gestaltungsplänen und Baugesuchen wegleitend. Die Inhalte sind schematisch dargestellt und sollen im Rahmen der grundeigentümergeleiteten Folgeplanungen konkretisiert werden.

Art. 2 Perimeter

- ¹ Die Richtlinien gelten für den im Situationsplan 1:2'000 bezeichneten Perimeter.
- ² Inhalte (Plandarstellungen und Text) über den Perimeter hinaus sind ergänzende zentrale Informationen zur Gesamteinbettung des Bahnhofgebiets und den übergeordneten Absichten der Gemeinde Turgi.

Art. 3 Bestandteile

- ¹ Der Entwicklungsrichtplan besteht aus dem Situationsplan 1:2'000 und den Richtlinien.
- ² Als Interpretationshilfe der Festlegungen dient der Erläuterungsbericht vom 6. April 2023 und das Städtebauliche Konzept Bahnhofgebiet Turgi vom 3. Mai 2017 (vgl. Anhang).

Art. 4 Qualitätssicherung

- ¹ Mit den einzelnen Bau- und Freiraumprojekten sind angemessene repräsentative Qualitäten und ein hochwertiges Wohn- und Arbeitsgefüge sicherzustellen. Die Gebäude sind architektonisch sehr gut zu gestalten und hochwertig zu materialisieren, so dass sich diese zu einem attraktiven übergeordneten Bahnhofgebiet und einem neuen spannungsvollen Ortsbild zusammenfügen.
- ² Für die strategisch wichtigen Baufelder A, B und C sind qualitätssichernde Verfahren durchzuführen.

Art. 5 Mehrwertausgleich

¹ Der Entwicklungsrichtplan sieht den Ausbau der Infrastruktur und eine allgemeine bauliche Verdichtung vor. Für die Verteilung der Planungsmehrwerte und die Finanzierung der gemeinsamen Infrastruktur ist ein Mehrwertausgleich vorgesehen. Diesen Ausgleich vereinbart die Gemeinde mit den einzelnen Grundeigentümerschaften im Rahmen der entsprechenden Planungsvorhaben.

B. Baufelder

Art. 6 Baufeld A: Bahnhof Nord-Ost

- ¹ Die Fassade des Baufelds A fasst den Bahnhofplatz. Das Kopfgebäude orientiert sich zum Platzbereich und trägt durch seine Präsenz zum repräsentativen Charakter des zentralen Freiraums bei. Im Kopfbereich und entlang der Bahnhofsvorfahrt sind im Erdgeschoss publikumsorientierte Nutzungen anzuordnen.
- ² Die Gebäudehöhe der Bauten variiert zwischen 2 bis 5 Vollgeschossen. Zur Stärkung und Bildung eines lesbaren Strassenraumes ist das Gebäude zum Bahnhofplatz auf die Baufeldkante zu setzen. Zwischen Kantonsstrasse und Bahn sind zwei Sicht- und Wegbeziehungen zu gewährleisten (Durchlässigkeit). Diese sind im Rahmen des qualitätssichernden Verfahrens festzulegen.
- ³ Die Geschossflächen werden gemischt genutzt (Wohnen, Dienstleistung, Gewerbe). Im Erdgeschoss ist ein Gebäudesockel von mind. 4.0 m Deckenhöhe für Nichtwohnnutzungen zu sichern.
- ⁴ Die privaten Freiflächen zwischen den Bauten innerhalb des Baufelds ergänzen und erweitern die öffentlichen Erschliessungsflächen am Bahnhof. Es ist eine einheitliche Gestaltung mit öffentlich-zugänglichen Flächen vorzusehen.
- ⁵ Die erforderlichen Nutzer- und Besucherparkplätze sind unterirdisch anzuordnen. Die Erschliessung erfolgt von der Bahnhofsvorfahrt. Die Zufahrt in die Tiefgarage ist in das Gebäude zu integrieren. Zusätzlich zu den erforderlichen Parkplätzen können P+R-Plätze untergebracht werden.
- ⁶ Die Etappierung des Baufelds hat vom Bahnhofplatz in Ostrichtung zu erfolgen. Im Zusammenhang mit der ersten Etappe auf dem Baufeld ist die Bahnhofsvorfahrt zu erstellen.

Art. 7 Baufeld B: Bahnhof Nord-West

- 1 Das Kopfgebäude des Baufelds B orientiert sich zum Bahnhofplatz und trägt durch seine Präsenz zum repräsentativen Charakter des Bahnhofplatzes bei.
- 2 Die Gebäudehöhe der Bauten wird auf 4 Vollgeschosse beschränkt. Zur Stärkung und Bildung eines lesbaren Strassenraumes ist das Gebäude zum Bahnhofplatz auf die Baufeldkante zu setzen. Zwischen Kantonsstrasse K438 und Bahn ist eine Sicht- und Wegbeziehung zu gewährleisten (Durchlässigkeit).
- 3 Die erforderlichen Nutzer- und Besucherparkplätze sind unterirdisch anzuordnen. Die Zufahrt in die Tiefgarage ist in das Gebäude zu integrieren. Die Erschliessung erfolgt von der Kantonsstrasse mit maximal zwei Anschlüssen. Die Erschliessung des Areals und die Festlegung der Zufahrten sind in einem Gesamtkonzept über das Baufeld Nord-West zu sichern.

Art. 8 Baufeld C: Bahnhof Süd

- 1 Zum südlichen Bahnhofplatz orientiert sich ein raumbildendes Kopfgebäude mit max. 8 Vollgeschossen. Der Neubau ist direkt auf die Baufeldkante beim Bahnhofplatz zu setzen. Im Erdgeschoss sind publikumsorientierte Nutzungen anzuordnen.
- 2 Die Bauvolumen variieren zwischen einer Gebäudehöhe von 2 bis 5 Vollgeschossen. In den oberen Geschossen ist mittels Öffnungen in Querrichtung eine Durchlässigkeit unter Beachtung der Lärmgrenzwerte zu gewährleisten. Eine Riegelwirkung soll verhindert werden.
- 3 Die Geschossflächen werden gemischt genutzt (Wohnen, Dienstleistung, Gewerbe). Das Erdgeschoss ist als nutzungsneutrales Vollgeschoss zu konzipieren.
- 4 Die privaten Freiflächen zwischen den Bauten innerhalb des Baufelds ergänzen und erweitern die öffentlichen Erschliessungsflächen. Es ist eine einheitliche Gestaltung mit öffentlich-zugänglichen Flächen vorzusehen.
- 5 Die erforderlichen Nutzer- und Besucherparkplätze sind unterirdisch anzuordnen. Die Erschliessung erfolgt von der Weichlenstrasse. Die Zufahrt in die Tiefgarage ist in das Gebäude zu integrieren. Zusätzlich zu den erforderlichen Parkplätzen können P+R-Plätze untergebracht werden.

Art. 9 Baufeld D: Gartenquartier Weichlenstrasse

- 1 Ein allfälliger Neubau beim südlichen Bahnhofplatz wird auf die Baufeldkante gesetzt und orientiert sich als markantes Eckgebäude mit publikumsorientierter Nutzung im Erdgeschoss zur Platzsituation.
- 2 Die Gebäudehöhe beträgt max. 3 Vollgeschosse. Unter Berücksichtigung der bestehenden Baustruktur ist eine offene Bauweise mit eingefriedeten Vorgärten weiterzuentwickeln. Zur klaren Hierarchisierung des Freiraumes in Vorgarten und grünen Binnenraum sind die Bauten mit mindestens einer Fassade auf die raumbildende Kante zu setzen.
- 3 Die Erschliessung der Baufelder erfolgt von der Weichlenstrasse und/oder von der neuen Quartierstrasse Blumenweg. Die erforderlichen Nutzer- und Besucherparkplätze werden unterirdisch angeordnet. Die Zufahrt in die Tiefgarage ist in ein Gebäude zu integrieren.

Art. 10 Baufeld E: Gartenquartier am Waldrand

- 1 Die Gebäudehöhe beträgt max. 3 Vollgeschosse. Unter Berücksichtigung der bestehenden Baustruktur ist ein verdichtetes Wohnquartier in offener Bauweise weiterzuentwickeln. Entlang der Weichlenstrasse und der neuen Quartierstrasse (Blumenweg) sind die Bauten mit der Stirnfassade auf die raumbildende Kante zu stellen.
- 2 Die privaten Aussenräume zur Strasse und zu den Wegen werden eingefriedet und als Vorgärten gestaltet. Die privaten Gartenanlagen zum gemeinschaftlichen Grünraum sind räumlich und funktional zu öffnen.
- 3 Die Erschliessung der Baufelder erfolgt von der Weichlenstrasse und/oder von der neuen Quartierstrasse Blumenweg. Die erforderlichen Nutzer- und Besucherparkplätze werden unterirdisch angeordnet. Die Zufahrt in die Tiefgarage ist in ein Gebäude zu integrieren.
- 4 Eine zweckmässige Entwicklung des Baufelds E1 an der Weichlenstrasse erfordert eine Landumlegung. Für die Entwicklung der Baufelder E2 bis E5 im Gebiet Weichlen ist ein Einzonungsverfahren erforderlich. Im Rahmen der Einzonung sind zusammenhängende Grünflächen in den Randbereichen und in durchlaufenden Freiräumen zu sichern.

Art. 11 Baufeld F: Öffentliche Bauten und Anlagen

- 1 Das Baufeld ist für öffentliche Bauten und Anlagen bestimmt. Gesamthöhen, Grenz- und Gebäudeabstände werden vom Gemeinderat festgelegt.

- 2 Die Erschliessung der Baufelder erfolgt von der Weichlenstrasse und/oder von der neuen Quartierstrasse Blumenweg.

C. Freiraum

Art. 12 Gemeinschaftlicher Grünraum

- 1 Der im Situationsplan 1:2'000 bezeichnete Grünraum wird als öffentlich-zugänglicher Freiraum mit einer angemessenen Durchwegung und Bepflanzung gesichert.

Art. 13 Strassenraumgestaltung

- 1 Die Kantonsstrasse K438 wird im ERP-Perimeter umgestaltet. Entlang der Fahrbahn wird die bestehende Baumallee durch neue Bäume ergänzt. An bezeichneten Standorten sind Querungsstellen für den Langsamverkehr zu sichern. Im Bereich des Bahnhofs wird die Kantonsstrasse K438 in die Platzgestaltung integriert, um so die Scharnierfunktion und Querungsmöglichkeit zwischen Bahnhof und Bahnhofstrasse zu verbessern.
- 2 Die Weichlenstrasse ist die Hauptzufahrt des gesamten Quartiers auf der Südseite der Bahn. Westlich des südlichen Bahnhofplatzes wird die Strasse zur Bahn verlegt. Die Fahrbahn ist als Tempo-30-Strasse auszubilden. Der Raum der Weichlenstrasse ist in Kombination mit oberirdischen Besucherparkplätzen attraktiv zu gestalten. Der Strassenraumgestaltung wird umfassend Platz eingeräumt. Sie erfolgt unter Berücksichtigung aller Verkehrsteilnehmenden, Bedürfnissen der Anwohnenden und dem anliegenden Gewerbe.
- 3 Die Fläche innerhalb der Interessenlinie für das 5. Gleis der SBB soll in der Übergangsphase als Bahnhofbereich / Bahnhofplatz genutzt und ansprechend gestaltet werden.
- 4 Der verlängerte Blumenweg erschliesst das Quartier. Bei Bedarf kann der zentral gelegene Quartierplatz für den MIV gesperrt werden (z.B. Poller). Die Zufahrtsstrassen sind als Begegnungszonen (Tempo 20) zu gestalten.

D. Verkehr

Art. 14 Fuss- und Radwegverbindung

- 1 An bezeichneten Stellen sind Fuss- und Radwegverbindung sicherzustellen.
- 2 Die Realisierung einer adäquaten Verbindungsmöglichkeit der Ortsteile Turgi Dorf und Turgi Wil für den Fuss- und Veloverkehr ist zu prüfen.

Art. 15 Parkierung

- 1 Das Parkfeldangebot ist unter Berücksichtigung der kantonalen Vorschriften und Richtlinien auf einem möglichst tiefen Niveau zu plafonieren. Es ist eine Parkfelderanzahl gemäss der Untergrenze VSS-Norm anzustreben und im Gestaltungsplanverfahren verbindlich festzulegen.
- 2 An den bezeichneten Standorten ist die Anordnung von 7-8 Abstellplätzen für Kiss + Ride, 3-4 Abstellplätzen für Mobility, genügend Taxiparkplätzen sowie 200-230 Abstellplätzen für Park + Ride vorgesehen. Die Standorte sowie die Anzahl Parkplätze der Park + Ride-Anlage muss in Zukunft den raum-, verkehrs- und umweltplanerischen Ansprüchen genügen. Dies macht eine vertiefende Interessenabwägung nötig.

Art. 16 Fahrradabstellplätze

- 1 An den im Plan bezeichneten Stellen sind öffentliche Veloabstellplätze anzuordnen. Es ist vorgesehen, die Anzahl Abstellplätze an den Bike + Ride-Standorten von heute 330 Abstellplätze auf 450-500 Abstellplätze zu erhöhen.
- 2 Die privaten Veloabstellplätze sind im entsprechenden Baufeld nachzuweisen. Für die Bedarfsermittlung der Fahrradabstellplätze gelten die kantonalen und kommunalen Vorschriften und Richtlinien. Es ist mindestens die Hälfte der Fahrradabstellplätze oberirdisch, gedeckt und in den Bereichen für Besucherparkplätze oder in der Nähe der Hauseingänge (ausserhalb oder innerhalb der Gebäude) anzuordnen.

E.Weitere Bestimmungen

Art. 17 Lärmschutz

¹ Es wird empfohlen, frühzeitig Lärmgutachten zur Erhebung der Belastung und der damit zusammenhängenden Einschränkungen zu machen. In den vom Lärm betroffenen Baufeldern ist aufzuzeigen, wie die Belastungsgrenzwerte mit planerischen, gestalterischen oder baulichen Massnahmen eingehalten werden. Insbesondere haben alle betroffenen Wohnungen über lärmoptimierte Grundrisse und lärmabgewandte Aussenbereiche zu verfügen.

Art. 18 Umwelt

¹ Anzustreben ist eine weitestgehend und möglichst nachhaltige und ressourcenschonende Bauweise sowie Wärme-/Energieversorgung. Für die Energieversorgung sind erneuerbare Energiequellen zu nutzen.

² Es ist eine hitzeangepasste Siedlungsentwicklung umzusetzen. Das Regenwasser ist zu nutzen oder versickern zu lassen. Die Bodenversiegelung ist soweit als möglich zu minimieren. Begrünte und beschattete Flächen sind zu fördern.

³ Die Biodiversität und ökologische Vernetzung hat unter Beachtung der Entwicklungsabsicht hohen Ansprüchen zu genügen. Es ist auf eine einheimische und standortgerechte Vegetation zu achten. Flachdächer sind nach Möglichkeit zu begrünen und mit Solaranlagen zu belegen.