

Freiflächen in Quartieren – Qualitätskriterien für Planung und Realisierung

1 Ausgangslage

1.1 Vorgaben Bauordnung (§ 11 Freiflächen)

Freiflächen sind in Zonen, in welchen eine Bebauungsplanungspflicht für öffentliche Freiflächen gilt, vorzusehen. Gemäss gemeindlicher Praxis sind Freiflächen im Verhältnis zur anrechenbaren Landfläche mit folgenden Minimalwerten auszuscheiden:

- 3% in den Wohnzonen W2a und W2b
- 4% in der Wohnzonen W3
- 5% in den Wohn-/Arbeitszonen und in den Arbeitszonen

Zusätzlich zur Freifläche ist eine Spielfläche von mindestens 15% der für das Wohnen anzurechnenden Geschossfläche erforderlich. Diese kann mit den Freiflächen zusammengeführt werden.

1.2 Projektierung, Bau und Unterhalt

Die Projektierung der Freifläche ist durch eine qualifizierte Fachperson (z.B. Landschaftsarchitekten) vorzunehmen. Im Rahmen eines Bebauungsplans ist die Freifläche in einem Richtprojekt zu konkretisieren und in den Bestimmungen zum Bebauungsplan zu sichern. Wenn auf die Erarbeitung eines Bebauungsplans verzichtet wird, sind die Vorgaben im Rahmen des Quartiergestaltungsplans zwischen der Gemeinde und den Privaten vertraglich zu regeln.

Im Bebauungsplan oder in einer privatrechtlichen Vereinbarung wird festgehalten, zu welchem Zeitpunkt die Freifläche erstellt wird und ob allenfalls Erstellungsetappen vorgesehen sind. Der Bau sowie der bauliche und betriebliche Unterhalt gehen zu Lasten der Privaten.

2 Qualitätskriterien

Eine Freifläche ist ein öffentlich zugänglicher Platz für ein Quartier, der vielfältig nutzbar ist. Je nach Lage sind Freiflächen unterschiedlich auszugestalten. In Wohnzonen erfüllt eine Freifläche die Funktion eines Treffpunktes und Aufenthaltsraumes, abgestimmt auf die Bedürfnisse der verschiedenen Nutzergruppen (Jugendliche, Familien und ältere Personen). In Arbeitszonen sind Freiflächen gestaltete Aufenthaltsbereiche für Arbeitende.

Eine Freifläche hat folgende **Hauptelemente** zu beinhalten:

- Beläge und Grünflächen

Hartflächen wie beispielsweise Pflasterung, Asphalt, Kies usw. sind als zentrale Elemente vorzusehen. Grünflächen weisen beispielbare Rasenflächen auf. Niveauunterschiede im Gelände sind vor allem bei Jugendlichen beliebt.

- Fusswege

Sind in direkten Verbindungen ans übergeordnete Quartierwegnetz anschliessen.

Fusswegverbindungen sind auf den Hauptzugängen wo möglich behindertengerecht auszugestalten.

- Einzelbäume und Heckenpflanzung

Gliedern den Raum. Bepflanzungen sind wo nötig für Sichtverbindungen offen zu halten (Zugänglichkeit, Sicherheitsgefühl und Schutz vor Vandalismus). Einsichtmöglichkeiten in die umliegenden Bebauungen und in die Freifläche bringen Bewohner und Nutzergruppen in Kontakt und verhindern Anonymität. Geeignete Nischen bieten Möglichkeiten des Rückzugs.

- überdachte Bereiche

Sind als Witterungsschutz (Sonne, Regen) vorzusehen.

- Sitzgelegenheiten

Bänke und Tische laden zum Verweilen ein. Jugendliche bevorzugen offene Sitz- und Liegemöglichkeiten.

- Beleuchtung

Unterstützt das Sicherheitsgefühl. Dunkle, uneinsichtige Stellen sind zu verhindern.

- Abfalleimer

Sind an geeigneten Stellen vorzusehen.

- Wasseranschluss

Wasser bietet Kindern und Jugendlichen Spielmöglichkeiten. Brunnen sind beliebt.

- Feuerstellen (gilt nicht für Arbeitszone)

Fördern den Austausch im Quartier.

- Spiel- und Sportgeräte (gilt nicht für Arbeitszone)

Können zur Ergänzung zu den Spielflächen vorgesehen werden.

Baar, 13. Dezember 2010

Abteilung Planung / Bau