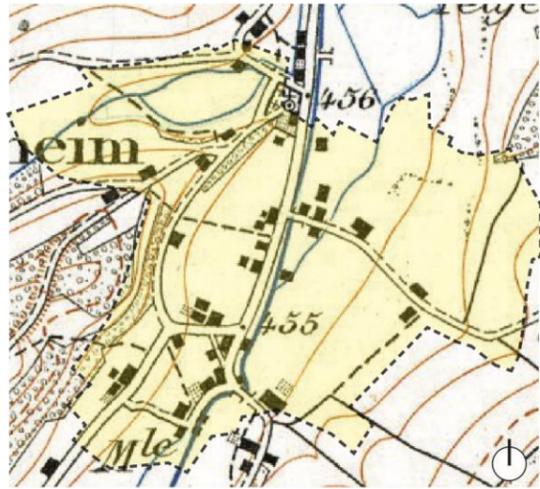
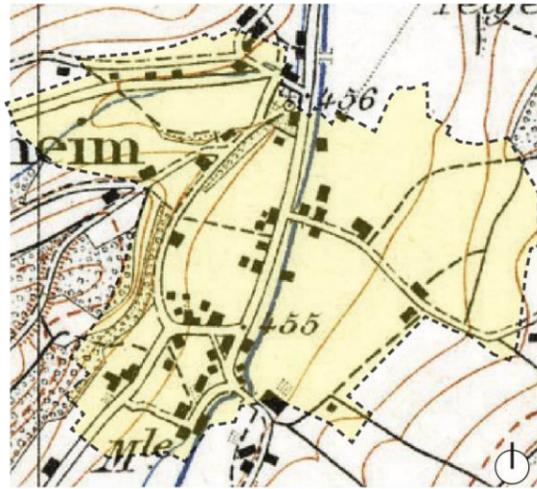


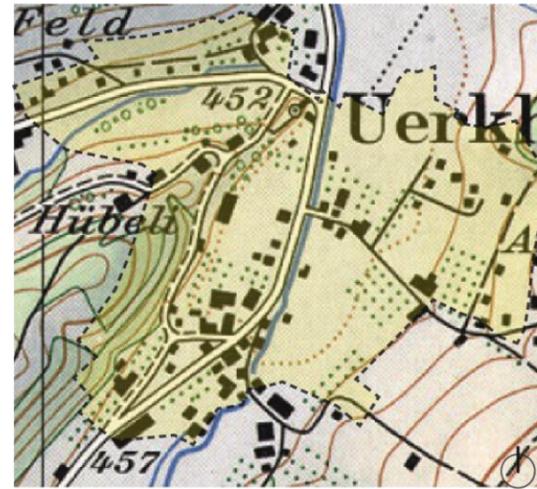
Teilgebiet eines Dorfes im Mittelland



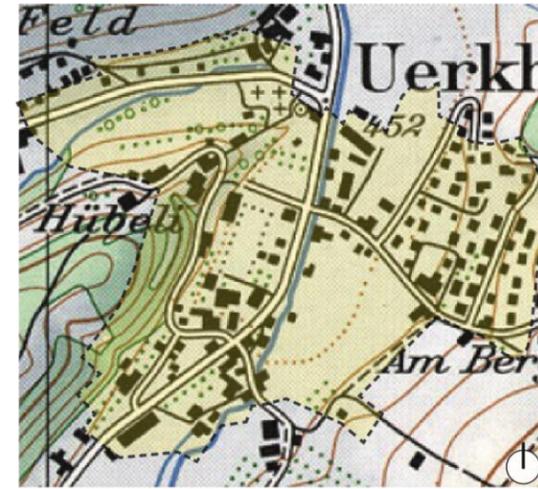
1930 (Kartenmaterial: Swisstopo Tool: Zeitreise)



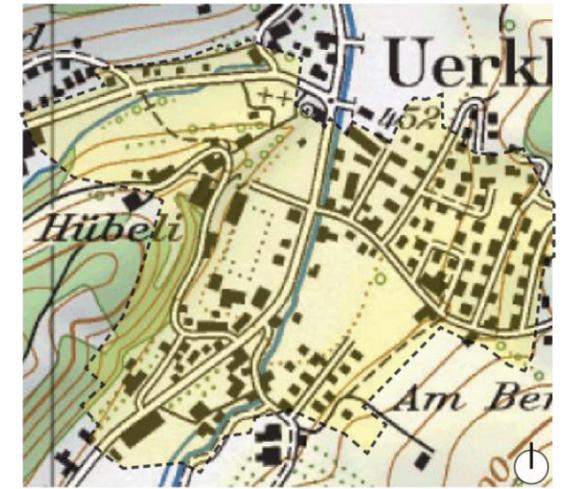
1950 (Kartenmaterial: Swisstopo Tool: Zeitreise)



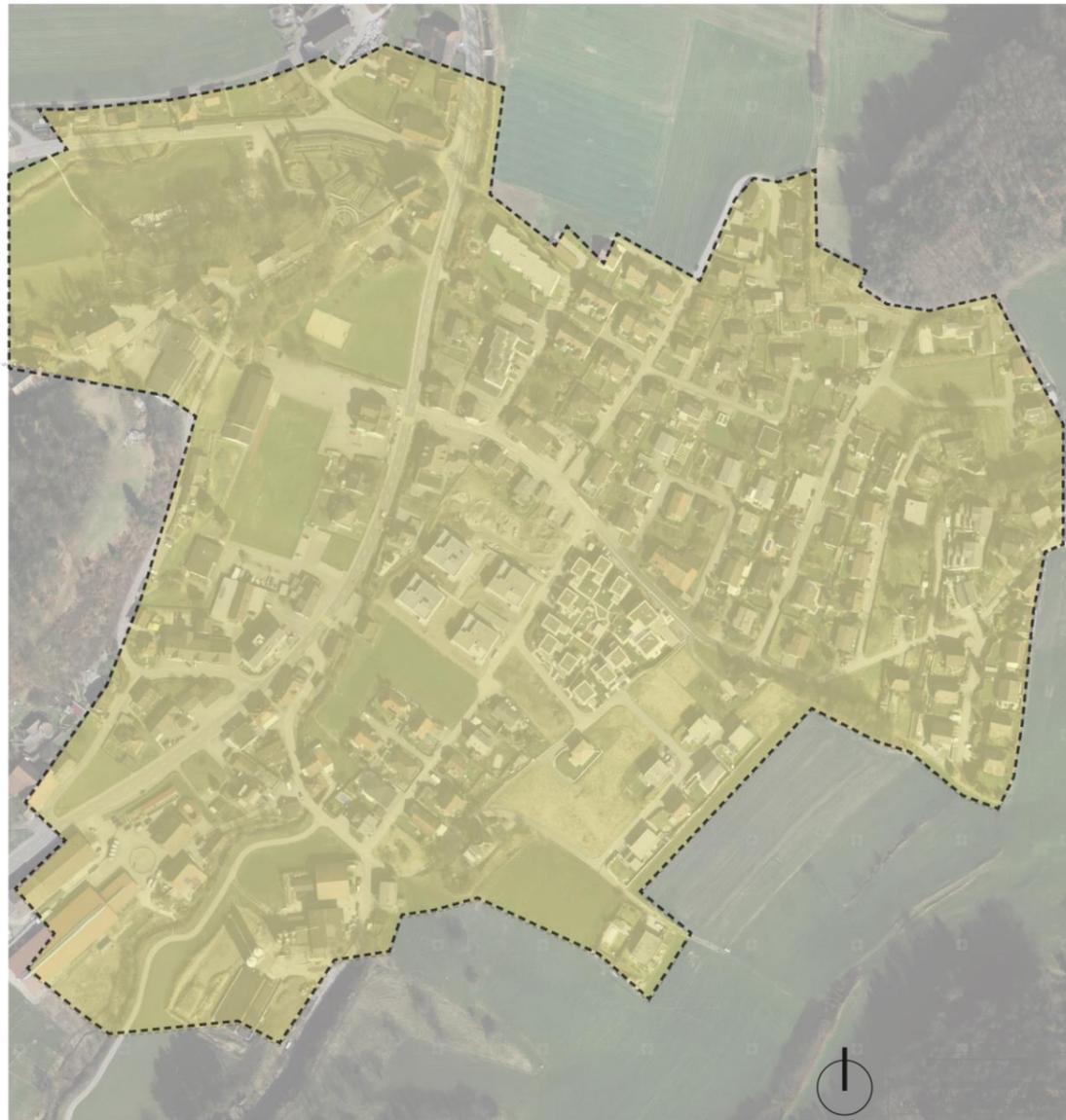
1970 (Kartenmaterial: Swisstopo Tool: Zeitreise)



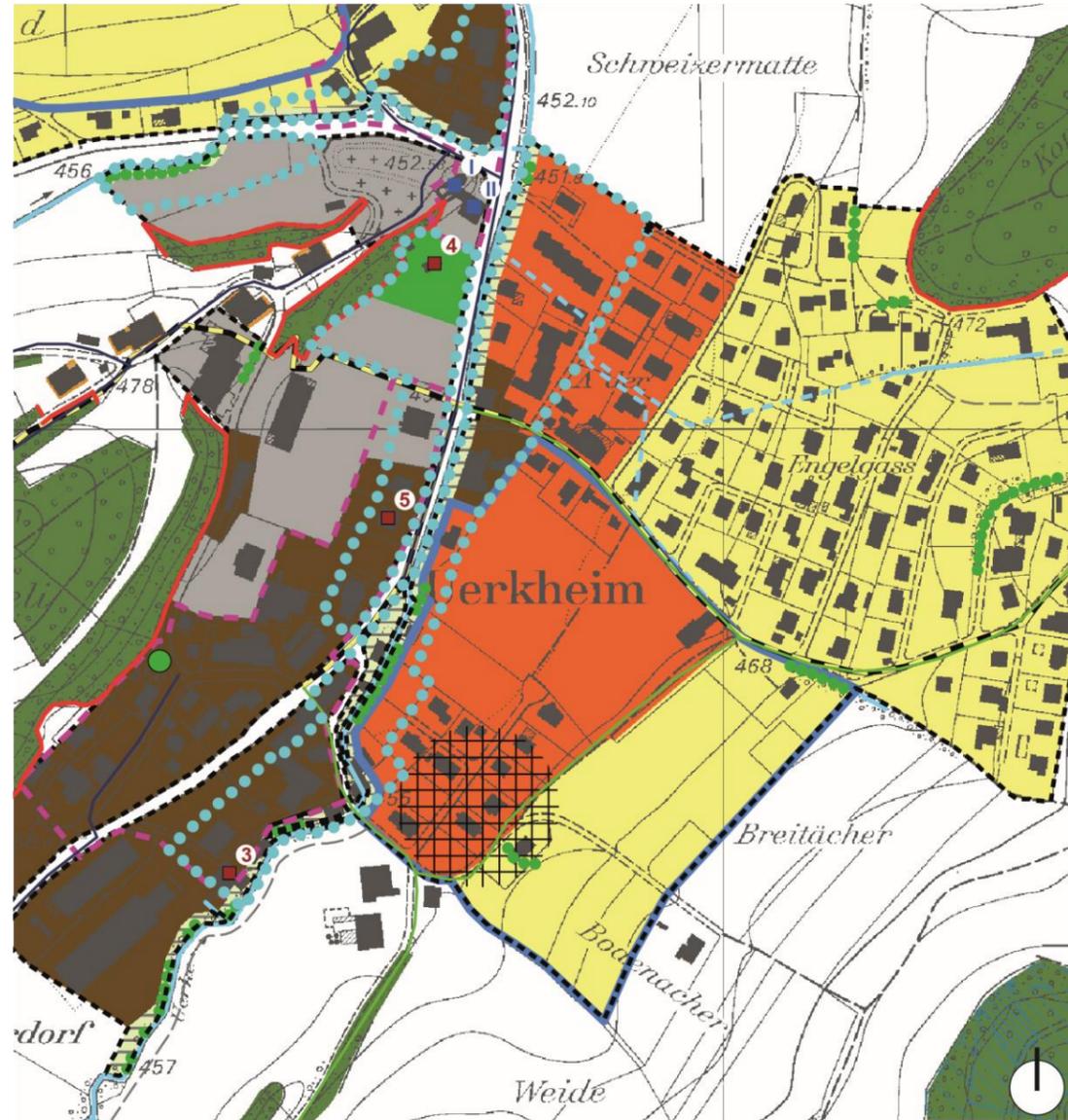
1990 (Kartenmaterial: Swisstopo Tool: Zeitreise)



2010 (Kartenmaterial: Swisstopo Tool: Zeitreise)



Luftbild mit Bebauung



Bauzonenplan der Gemeinde aus dem Internet

Bauliche Entwicklung und Dichte

Analyse

Besonderheiten/Charakteristik

Geschichte

Bauliche Entwicklung

Frühe Bebauung entlang Strasse, einzelne Höfe im Umfeld. Grossflächige Einzonungen in den 80er und 90er Jahren. Seit 2000 Füllen der Zwischenräume mit Bauten, zusätzlich grosse unbebaute Neueinzonungen.

Dichte

Aus amtlicher Vermessung und Begehung mit erfassen der Geschossigkeit lassen sich erste Erkenntnisse zur heutigen Dichte gewinnen. Dabei wird eine Art Geschossfläche oberirdisch ermittelt, welche sich - dividiert durch die gesamte Teilgebietsfläche - zu einer heute durchschnittlich bebauten oberirdischen Geschossfläche in m² im untersuchten Teilgebiet erfassen lässt.

So entsteht eine Art Geschossflächenziffer oberirdisch ähnlich einer Ausnützungsziffer. (Aber Vorsicht diese Zahl entspricht nicht der Ausnützungsziffer!).

Sie dient lediglich dazu, den Vergleich zu den oberirdischen Geschossfläche aufgrund von Verdichtungsstudien zu dokumentieren. Mit dem Vergleich der Geschossflächen vorher und nachher kann ungefähr das Potential pro 100 m² Teilgebietsfläche bzw. die Anzahl der möglichen neuen Einwohnenden bestimmen.

Analyse, Beschrieb

Haupterschliessung: Durchfahrtsachse, Strassenraum wird bei Begehung teilweise als sehr kanalisiert wahrgenommen.

Quartierserschliessung: Detailerschliessung der heutigen Bebauung. Ev. Anpassen Dimensionen aufgrund von dichter und zusätzlicher Bebauung.

Fussgängererschliessung: Fusswege ausparzelliert oder sogenannte «Schleichwege», bedeutsame Wegführungen oder Abkürzungen.

Parkierung/Zufahrt unterird. Parkierung: Bestehende Ein-/Ausfahrten von unterirdische Parkieranlagen sowie gruppierte oberirdische Parkierung.

Umchlossene Grünräume: Diese Grünräume sind heute stark abgegrenzt. Überprüfen des Potentials für Nutzung und Zugänglichkeit, bzw. verbesserte Sichtbarkeit und Aufwertung im Zusammenhang mit dem Siedlungsgefüge.

Bereich mit Aufwertungspotential: Aussenbereiche im Siedlungsraum, bei denen eine gestalterische Aufwertung im Zusammenhang mit weiteren Massnahmen (verkehrliche oder bauliche Entwicklung) sinnvoll wäre.

Unbebautes Bauland im Siedlungsgefüge: Ungenutzte «Brachen» oder unbebaute Bauparzellen oder -bereiche. Städtebauliche Intervention und Potential für Verdichtung nach innen prüfen und entwickeln.

Prägende Grünelemente: Bestand von qualitätsvollen Grüninseln und -elementen die an der Begehung aufgefallen sind. Bestand im Zusammenhang mit Bebauung prüfen, stärken, ev. ergänzen. Ev. Ausrichtung von umliegender Bebauung auf diese qualitätsvollen Aussenräume anstreben.

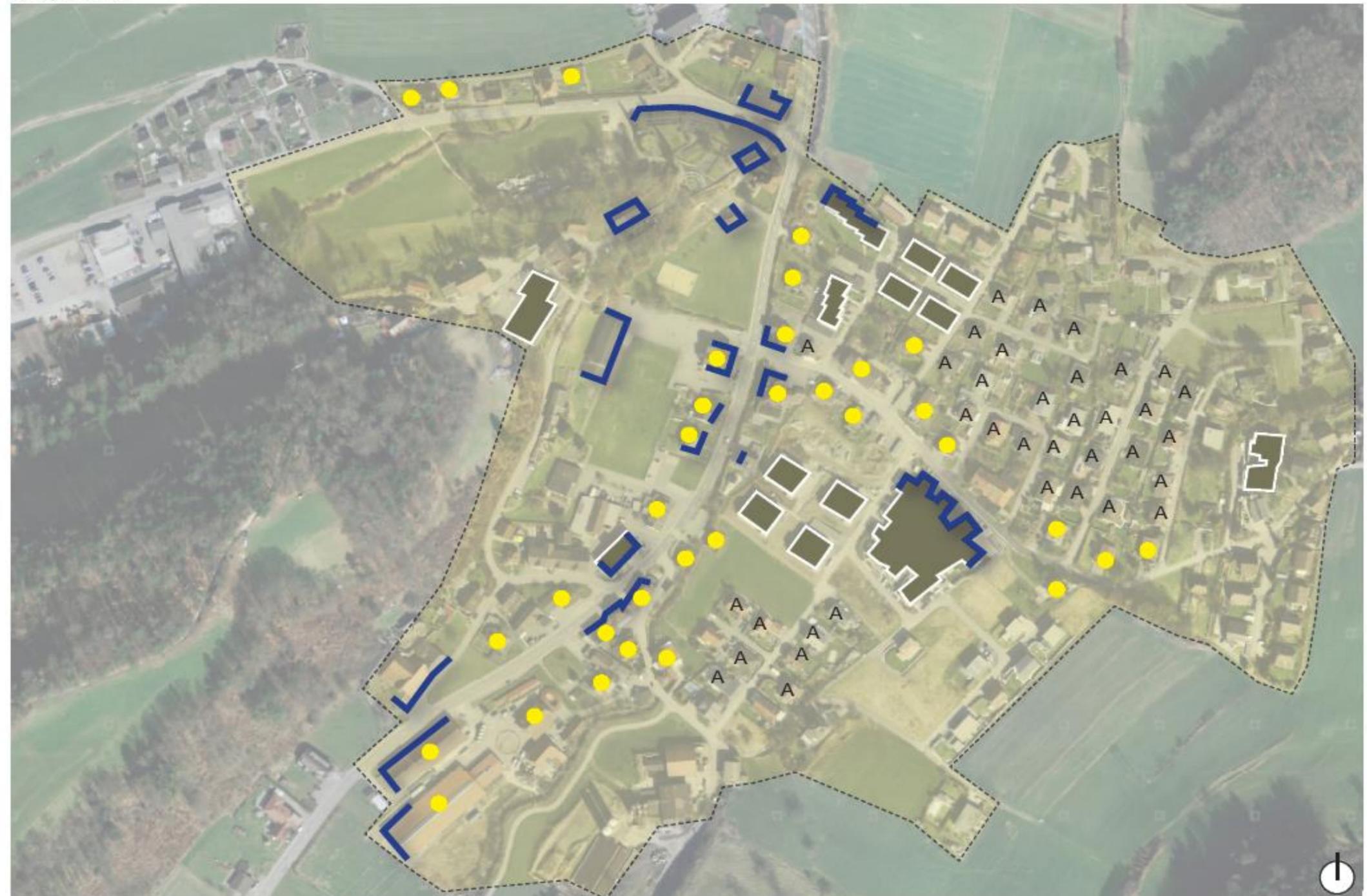
Prägende Bauteile: Stadtraumprägende Begrenzungen und für die Identität des Quartiers typische Bauten und Bauteile. Wichtig: nur auffallende Ausformung, festgestellt an Begehung. Die Qualität der Bauteile wird in dieser Analyse nicht bewertet.

Bauten mit überdurchschn. Dichte: Bauten, die im Vergleich zu der umgebenden Bebauung bereits heute eine überdurchschnittliche Dichte aufweisen. Weiteres Potential in Form von Ergänzungen (Balkone, Anbauten und Nebenbauten) möglich.

Potential für grössere Nutzung: Das gemäss der aktuellen baurechtlichen Grundordnung mögliche Nutzungspotential wird mit den vorhandenen Bauten nicht erreicht. Wichtig: Feststellung nur aufgrund Augenschein und Bildmaterial, keine Innenbesichtigung der Bauten.

Potential für Aufstockung: Bauten mit Potential, unternutzte Dachraumbereiche auszubauen, bzw. Aufstockung des bestehenden Volumens mit Vollgeschoss und/oder Attikageschoss. Teilweise Korrelation mit Potential für grössere Nutzung.

Analyse, Plan



Verkehrswege

- Haupterschliessung
- Quartierserschliessung
- Fussgängererschliessung
- Parkierung/Zufahrt unterird. Parkierung

Aussenräume

- umchlossene Grünräume
- Bereiche mit Aufwertungspotential
- unbebautes Bauland im Gefüge
- prägende Grünelemente

Bestehende Bebauung

- Prägende Bauteile
- Bauten mit überdurchschn. Dichte
- Potential für grössere Nutzung
- Potential für Aufstockung

Weiteres

- Perimeterabgrenzung
- schützenswerte/erhaltenswerte Bauten
- Einzelbäume im Inventar
- projektierte Bauten (amtl. Vermessung)

Städtebauliche Idee Verdichtung Teilgebiet Dorf

Auf der Basis der vorangegangenen Analyse wird auf nebenstehender Skizze ein städtebauliches Konzept zur Entwicklung des Teilgebiets Dorf vorgeschlagen. Ungefähre Flächenangaben zu Erweiterungs- bzw. Verdichtungsmöglichkeiten wurden aufgrund dieser städtebaulichen Idee ermittelt und auf der nächsten Seite zusammengestellt.

Brachliegendes Bauland bebauen

Die seit der letzten OP-Revision unbebauten Baulandflächen sind in das Verdichtungspotential einzurechnen. Hier sind Vorschläge zur Bebauung mit einer bereits vorhandenen Volumetrie und Körnigkeit dargestellt worden.

Aufwertungen im Zwischenraum

Der heutige Siedlungsraum zwischen den Bauten erscheint wenig attraktiv. Wir schlagen begleitende Massnahmen zu der Erneuerung der Bauten vor. Angegliedert sollen auch Bereiche für gedeckte Fahrradabstellplätze, Spiel- und Aufenthaltsbereiche geschaffen werden. Für die Autos wird ausserhalb eine Parkierung geschaffen. Vielleicht entsteht sogar ein gedeckter eingeschossiger Spielpavillon zwischen den Bauten?

Ergänzungen und Aufstockungen im Areal

Partiell werden Aufstockungen von 1-geschossigen auf 2-Geschosse vorgeschlagen. Die Bauten, zumweist aus den 1970 und -80er Jahren sind meist eingeschossig errichtet worden, Partiell wurde der Dachstock teilweise ausgebaut. Die meisten Gebiete wurden inzwischen aufgezonnt, zwei Vollgeschosse und Attika, bzw. Dachgeschoss sind nun bereits gemäss der geltenden Bauordnung möglich.

Übersicht Städtebauliche Idee



Bauliche Verdichtung
+ ca. 7000 m² GF o im Teilgebiet
+ ca. 140 Einwohnende

Potential für Ersatzneubau



Ersatzneubau

Der Ersatzneubau bedingt den Abbruch eines bestehenden Gebäudes und die Erstellung eines Neubaus mit grösserer Ausnutzung.

Potential für Ergänzungsneubau



Ergänzungsneubau

Innerhalb bereits bebautem Siedlungsgebiet wird ein Neubau erstellt. Diese qualitativ anspruchsvolle Aufgabe ist sorgfältig anzugehen.

Potential für Anbau



Anbau

Die Ausnutzung wird mit Hilfe einer seitlichen Gebäudeerweiterung erhöht.

Potential für Aufstockung



Aufstockung

Ein Gebäude wird durch eines oder mehrere Geschosse ergänzt. Dadurch entsteht zusätzlicher Wohnraum.

Potential Freiräume



Freiräume

Vorhandene Freiräume stärken bzw. Potential für neuen Freiraum.