Buttisholz

Gemeinde Buttisholz

Gestaltungskonzept Zentrumszone A

Oberdorf – Mühlefeld - Neuheim - Arigstrasse

Durch den Gemeinderat am 29. Januar 2025 beschlossen.



Titelseite

Quartier Mühlefeld um 2019

Bild: Gemeinde Buttisholz

Impressum

Auftrag	Gestaltungskonzept Zentrumszone A
Auftraggeberin	Gemeinde Buttisholz
Auftragnehmerin	Bauberatung Buttisholz
Inhalt	Patrik Ziswiler, Sibylle Theiler, Sacha Fahrni, Milena Fischer
Begleitung	Gemeinde Buttisholz: Conrad Bissegger, Oscar Küng Ortsplanung: Roger Michelon Denkmalpflege: Marcus Casutt
Gestaltung	Fahrni Partner Architekten GmbH Rösslimatte 41 6005 Luzern T 041 500 46 40 mail@fahrniarchitekten.ch www.fahrniarchitekten.ch
Planungsgrundlagen	Bau- und Zonenreglement, Gemeinde Buttisholz (2022) Zonenplan Teil Siedlung, Gemeinde Buttisholz (2022) Siedlungsleitbild, Gemeinde Buttisholz (2018)

Luzern, Januar 2025

Inhalt

Einleitung	4
Impressionen	6
Gestaltungsziele	10
Interpretation des ISOS	12
Quartierteile	14
Überlagernde Themen	20
Kontakt	24

Einleitung

Ausgangslage

Buttisholz ist im Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) als Ortsbild von nationaler Bedeutung erfasst. Das Ortsbild hat eine bedeutende Entstehungsgeschichte: Der Dorfbrand von 1861 zerstörte einen Grossteil des Dorfes. Anschliessend wurde das alte Dorf entlang der Hauptachse nach den Plänen des Regierungsrates des Kantons Luzern wieder neu aufgebaut und etwas später südlich entlang der Hinterdorfstrasse erweitert.

Das Gebiet in der heutigen Zentrumszone A in unmittelbarer Nähe zum historischen Dorfkern war bis in die zweite Hälfte des 20. Jahrhunderts von landwirtschaftlichen Bauten geprägt und stellte den Siedlungsrand im Übergang zum Landschaftsraum dar. Seit den 70er Jahren hat sich das Gebiet in der Siedlungsfläche ausgedehnt und zu einem heterogenen Quartier entwickelt. Heute steht der Bereich Zentrumszone A gemäss dem Siedlungsleitbild der Gemeinde mit seinem markanten Verdichtungspotential im Fokus der Innenentwicklung. Durch seine Lage im Kontrollbereich Ortsbild bedarf diese Entwicklung einer erhöhten Sorgfalt und Sensibilität.

Zweck des Gestaltungskonzepts

Bezüglich der Bebauungsdichte sind im BZR keine konkreten Vorgaben gemacht. Gemäss Artikel 15 kann die Gemeinde die Überbauungsziffer im Einzelfall festlegen und „bei besonders guter Gestaltung und Eingliederung in die quartiertypischen Vorgaben [....] um bis zu 6 m höhere Gesamthöhen gewähren."

Da die Zentrumszone A komplett innerhalb des Kontrollbereichs Ortsbild (Art. 38 BZR) liegt, wird für die Beratungs- und Beurteilungsaufgaben der baulichen Veränderungen stets ein Fachgremium beigezogen. Das vorliegende Gestaltungskonzept soll die Grundlage für das Fachgremium bilden, um die gute Gestaltung und Eingliederung zu beurteilen.

Grundsätze

Eine ganzheitliche Beurteilung der Eingliederung muss neben der Gestaltung auch immer alle Abhängigkeiten zwischen Parzellengrösse, Fussabdruck, Gebäudehöhe und Volumengliederung miteinbeziehen. Ein besonderes Augenmerk muss auf die Übergänge zwischen Siedlungsraum und Landschaft sowie zu angrenzenden Nachbarschaften und Strassenräumen gelegt werden.

Im vorliegenden Konzept wurden auf der Basis von Quartieranalysen der Charakter und die Gestaltungsziele der einzelnen Quartierteile beschrieben, um Gebiete zu eruieren, wo Mehrhöhen gegenüber dem BZR unter gewissen Bedingungen prüfenswert sind. Allfällige Mehrhöhen können im Gegenzug für qualitative Mehrleistungen mit öffentlichem Nutzen gewährt werden, beispielsweise im Hinblick auf Gestaltung, Aussenraumqualitäten, parzellenübergreifende Erschliessungen oder Parkierungen. Auf genaue Meterangaben wird dabei bewusst verzichtet. Stattdessen wird die volumetrische Eingliederung der Bauprojekte anhand ihrer Anzahl oberirdisch zur Strassenseite in Erscheinung tretender Geschosse beurteilt. Zusätzlich können durch die Dachgestaltung und / oder eine publikumsorientierte Erdgeschossnutzung bedingte Mehrhöhen gewährt werden.

Grundsätzlich sind gemäss BZR im Bereich der Zentrumszone A vier oberirdisch vollständig in Erscheinung tretende Geschosse zulässig, in bestimmten Bereichen sind fünf solche Geschosse prüfenswert und in einem begleiteten Verfahren mit dem Baufachgremium zu verifizieren. Mit gewerblich bedingten, überhohen Erdgeschossen und steilen Schrägdächern können so insgesamt bis zu 6 m Mehrhöhen resultieren. Sechs oberirdisch vollständig in Erscheinung tretende Geschosse werden generell nicht angestrebt, da sie quartier- und ortsuntypisch wären. Da in der Zentrumszone A keine Nutzungsziffer festgelegt ist, sind angemessen hohe Dichten auch ohne allzu grosse Mehrhöhen realisierbar. Auf die Fassaden- und Dachgestaltung wird in diesem Konzept nicht eingegangen, diese ist im Einzelfall in Absprache mit dem Fachgremium zu prüfen.

Auszug aus dem BZR
Gemeinde Buttisholz

Art. 15 Zentrumszone Ze-A

1 Die Zentrumszone A dient der qualitätsvollen Weiterentwicklung des nicht historischen Ortskerns.

2 Bauten, Anlagen und Nutzungen zum Wohnen, für Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe und zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben sind zulässig. Die Gestaltung der Bauten sind auf die Aufwertung der Aussenräume im Quartier auszurichten.

3 Die Einfriedigungen der Parzellen sind so zu gestalten, dass die optische Transparenz und Durchsichtbarkeit gewährleistet ist. Wo öffentliche Wegverbindungen durch das Quartier führen, sind diese als qualitätsvolle Aussenräume und Plätze zu gestalten.

4 Entlang des Ost-West-verlaufenden Strassenabschnitts im Mühlefeld sind im Erdgeschoss bei Neubauten und neubauähnlichen Umbauten keine auf die Strasse orientierten Wohnungen gestattet. Die Hauptfassade und die Nutzung im Erdgeschoss müssen funktional und optisch auf den Strassen- und Platzraum ausgerichtet sein.

5 Es gilt zusätzlich folgendes:

a) Gesamthöhe 1 und 2	13.5 m *
b) Grenzabstand	4.0 m
c) Überbauungsziffer 1 (ÜZ 1) Überbauungsziffer 2 (ÜZ 2) Überbauungsziffer 3 (ÜZ 3) Überbauungsziffer 4 (ÜZ 4)	Wird von der Gemeinde festgelegt.
d) Lärm-Empfindlichkeitsstufe	III

* Bei besonders guter Gestaltung und Eingliederung in die quartiertypischen Vorgaben kann die Gemeinde bis zu 6 m höhere Gesamthöhen gewähren. Die Gemeinde erarbeitet dazu über diese Zone oder Teile davon ein Gesamtkonzept, welches für die Beurteilung massgebend ist. Zusätzliche Abweichungen bei Gestaltungsplänen gemäss PBG § 75 Abs. 2 sind in diesem Fall nicht zulässig.



Impressionen











Oberdorf

Bilder: Fahrni Partner Architekten GmbH, 2024











Mühlefeld

Bilder: Fahrni Partner Architekten GmbH, 2024



Neuheim

Bilder: Fahrni Partner Architekten GmbH, 2024





















Arigstrasse

Bilder: Fahrni Partner Architekten GmbH, 2024

Gestaltungsziele

Entwurf für ein lebendiges Quartier als Erweiterung des Dorfzentrums

Die Zentrumszone A wird als lebendiger Ortsteil konzipiert, der das bestehende Dorfzentrum durch vielfältige Nutzungen ergänzt und aufwertet. Ziel ist es, das Potenzial der innerörtlichen Verdichtung auszuschöpfen, um ein Quartier mit hoher Lebensqualität zu schaffen. Dabei ist es wichtig, eine abgestufte Dichte zu entwickeln: Vom Zentrum ausgehend verringert sich die Bebauungshierarchie allmählich, sodass ein harmonischer Übergang zur Peripherie entsteht. Diese unterschiedliche Dichte wird sowohl auf Quartier- als auch auf Parzellenebene spürbar.

Qualität in der Bebauungsstruktur: Massstäblichkeit und Vielfalt

Die architektonische Qualität des Quartiers wird durch eine übergeordnete Betrachtung von Massstab und Körnigkeit sichergestellt. Die geplante Verdichtung im Quartier wird durch eine abwechslungsreiche Bebauungsstruktur realisiert, die sowohl punktuell in die Höhe geht als auch kleinere Bauten mit einbezieht. Durch abgestufte Höhen und Volumen mit Vor- und Rücksprüngen entsteht eine bauliche Vielfalt. Diese Vielfalt in der Bebauung stärkt die Identität des Quartiers und schafft einen Massstab, der harmonisch an die bestehende Dorfstruktur anknüpft und die Ortsteile verbindet.

Qualität im Aussenraum: Räume verbinden und beleben

Ein besonderer Schwerpunkt liegt auf der Qualität der Aussenräume, die wesentlich zur Lebensqualität im Quartier beitragen. Ziel ist es, einladende Freiflächen zu schaffen, die zur Begegnung und Kommunikation anregen. Verbindungen zwischen den verschiedenen Freiflächen sowie zwischen dem Dorfzentrum und dem neuen Quartier sind dabei von zentraler Bedeutung.

Die Gestaltung der Freiflächen orientiert sich an Aspekten wie Begrünung, Entsiegelung, Vernetzung, Aufenthaltsqualität und Vielfalt der Nutzungen. Der Aussenraum ist vielseitig nutzbar und berücksichtigt die Bedürfnisse unterschiedlicher Zielgruppen. Die privat genutzten Flächen sind begrenzt zu halten.

Die Erschliessung und Parkierung werden übergreifend und qualitätsvoll geplant: Durch eine gemeinsame Erschliessung der Parzellen kann der Druck durch Verkehrsflächen für die Parkierung und Strassen im Aussenraum deutlich verringert werden, was wiederum Raum für qualitative Aussenflächen schafft und die Aufenthaltsqualität der Freiräume erhöht.



Interpretation des ISOS

Grundlage

Buttisholz verfügt über ein Ortsbild von nationaler Bedeutung und ist seit 2005 im ISOS verzeichnet.Das Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS) ist ein Grundlageninstrument, das den Behörden der Denkmalpflege und des Bau- und Planungswesens hilft, baukulturelle Werte zu erkennen und langfristig zu sichern. Es ist jedoch weder eine absolute Schutzmassnahme noch eine Planung. Es soll als Grundlage für eine Interessenabwägung bei planerischen Massnahmen beigezogen werden, um die wertvollsten Schweizer Ortsbilder möglichst erhalten zu können. Gestützt auf neuere Bundesgerichtsentscheide ist den ISOS aber auch auf kommunaler Ebene Beachtung zu schenken.

Interpretation

Der untersuchte Perimeter der Zentrumszone A liegt gemäss ISOS zum grössten Teil im Gebiet des alten Dorfs mit Erhaltungsziel B. Besondere Beachtung ist der Gestaltung der Übergänge von der Zentrumszone A zur Baugruppe 1.1 mit Erhaltungsziel A zu schenken, zu der das Hinterdorf und Teile des Oberdorfs gehören.

Speziell zu beachten sind die bestehenden Gebäude am Oberdorf, welche als Störfaktoren bezeichnet werden. Die ursprüngliche Absicht des ISOS war wohl eine geschlossene, einheitliche Erscheinung von Bauten, die sich in Volumen und Gestalt am angrenzenden Ortskern orientieren (3 voll nutzbare Geschosse zzgl. Dachform/EG). Diese Intention ist heute jedoch durch Ansprüche an Innenverdichtung und Ökonomie überholt. In Absprache mit der kantonalen Denkmalpflege wurde deshalb festgelegt, dass im Bereich Oberdorf eine strassenseitige Fassadenhöhe von maximal 4 in Erscheinung tretenden Geschossen, zuzüglich allfälliger Mehrhöhen durch Dachform oder ein nutzungsbedingtes erhöhtes Erdgeschoss ortsbildverträglich scheint. Eine Staffelung der Baukörper in der Tiefe analog der Hauptstrasse ist wünschenswert. Die Ausrichtung der Bauten ist im Einzelfall zu prüfen.

Der Übergang zwischen dem ursprünglichen Dorf (Gebiet 1) und der Umgebungsrichtung IV, der auf der ISOS-Karte mitten durch die Zentrumszone A verläuft, ist heute kaum mehr wahrnehmbar. Er wird deshalb im vorliegenden Konzept nicht behandelt.

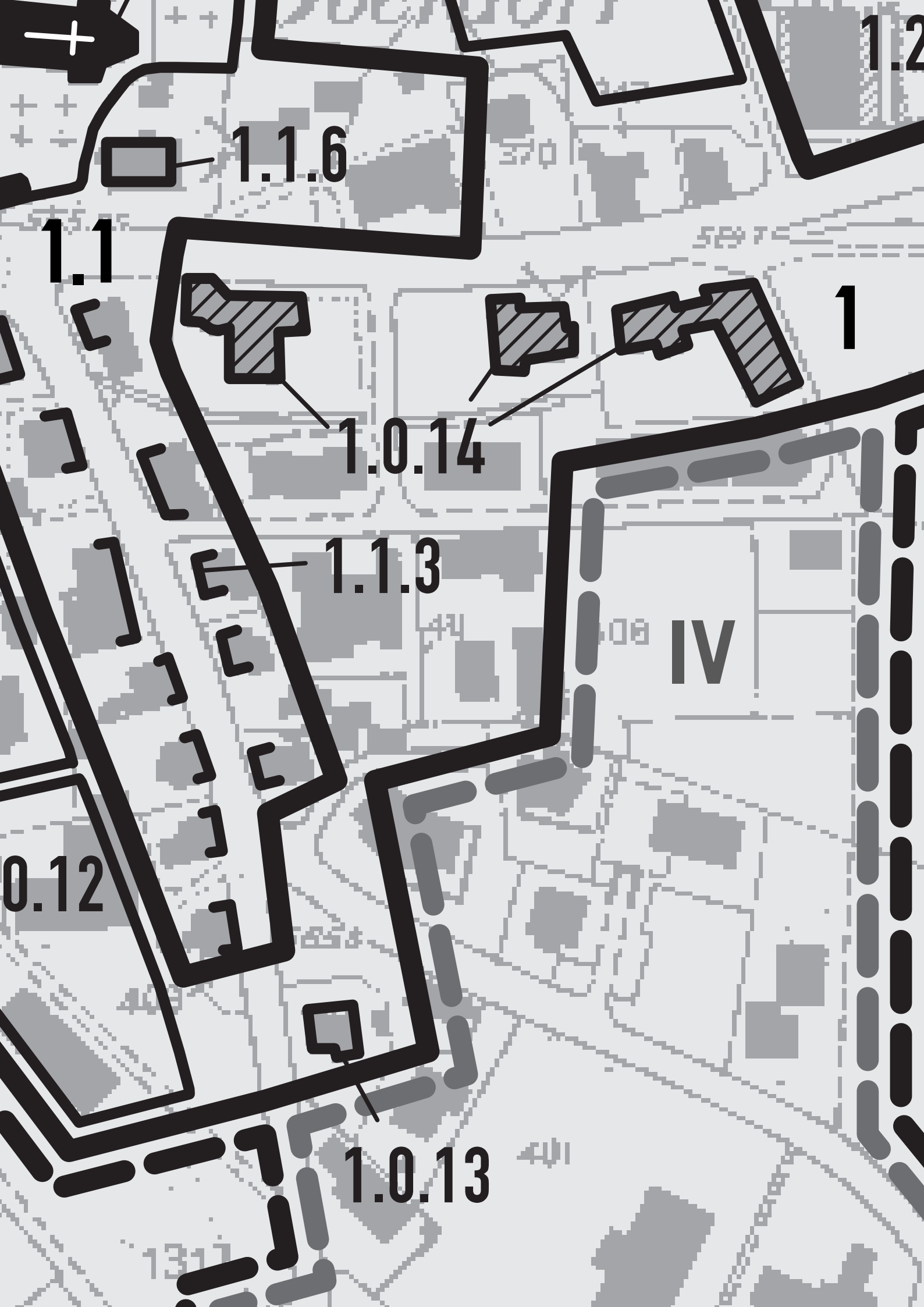
Legende ISOS

1 Gebiet
Vielgliedriges altes Dorf in Hangfusslage, Bauern-, Wohn- und Gasthäuser, 18.-20. Jh.
Erhaltungsziel B (= Erhalten der Struktur)

1.1 Baugruppe
Ortskern, nach Brand von 1861 planmässig mit ähnlichen Häusern wieder aufgebaut.
Erhaltungsziel A (= Erhalten der Substanz)

IV Umgebungsrichtung
Ein- und Mehrfamilienhäuser, 2. Hälfte 20. Jh., dazwischen vereinzelte bäuerliche Altbauten
Erhaltungsziel b (= Erhalten der wesentlichen Eigenschaften für die Beziehung zu Ortsteilen)

1.0.14 Störfaktoren
Wohn- und Geschäftsbauten, in sensibler zentrumsnaher Lage, unpassend in Gestalt und Volumen, 2. Drittel 20. Jh.


1.1.6
1.1
1.0.14
1.1.3
IV
1.0.13

Potentialkarte

Quartierteile

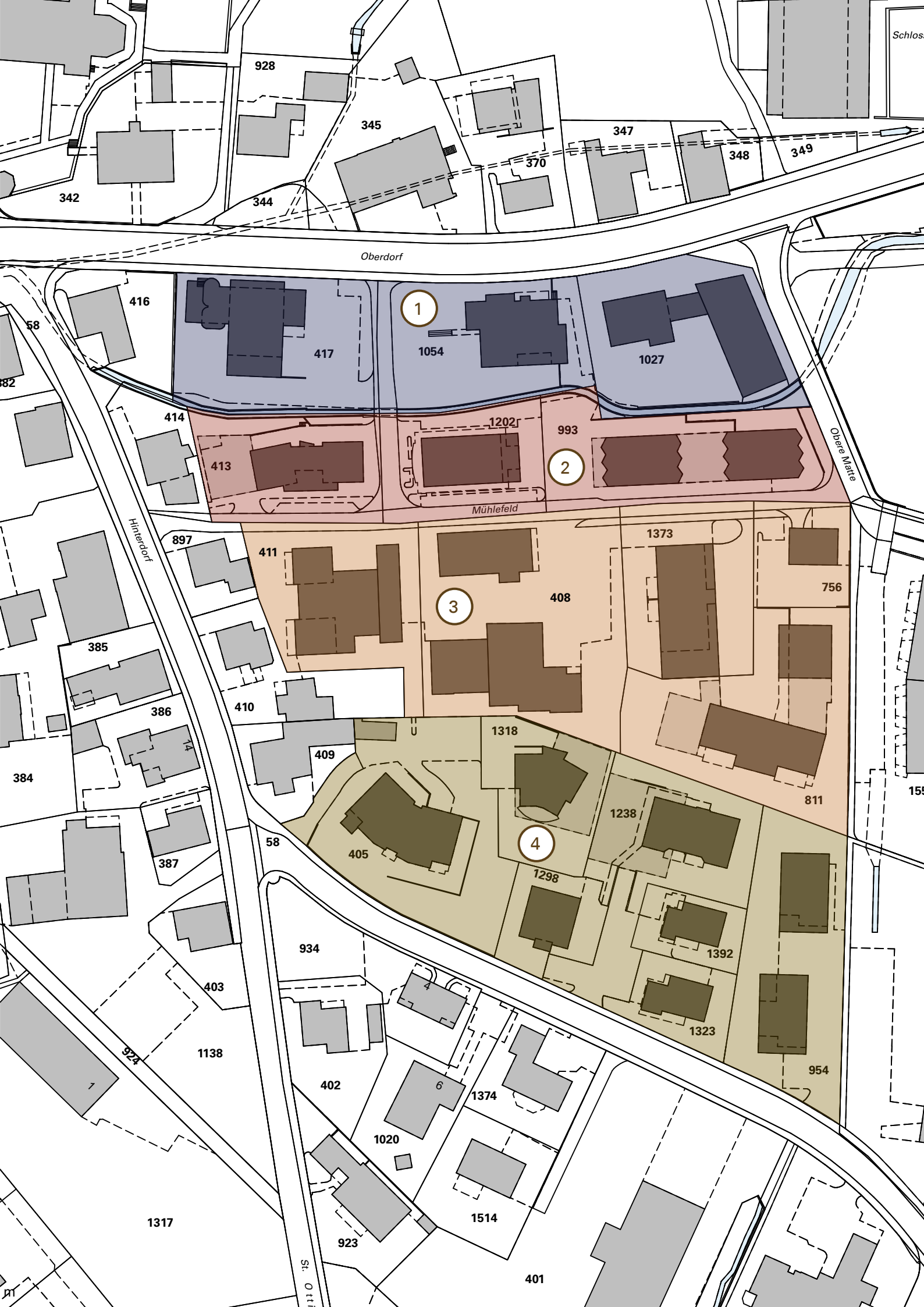
Eine offene Bebauungsstruktur mit hoher Heterogenität mit unterschiedlichen Bauvolumen und abgestuften Gebäudehöhen prägt heute das Quartier der Zentrumszone A. Diese «Bricolage» lässt vielfältige Fassaden, verschachtelte kleinteilige Zwischenräume und eine qualitätsvolle Durchlässigkeit mit Sichtbezügen im Quartier entstehen. Diese Massstabsvielfalt hat Qualität und ist ein charakteristisches Merkmal.

Bei näherer Betrachtung lässt sich das Gebiet in unterschiedliche Quartierteile gliedern, die sich in Bezug auf ihren Charakter, das Verdichtungspotential und die relevanten Gestaltungsziele differenzieren. Wichtig ist, dass räumliche Zusammenhänge, Übergänge zwischen den Quartierteilen sowie zur Landschaft, wie auch beide Seiten der Strassenzüge ganzheitlich betrachtet werden.

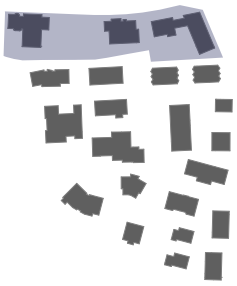
Grundsätzlich sind im Bereich Oberdorf(1) und Arigstrasse (4) vier oberirdisch vollständig in Erscheinung tretende Geschosse zulässig, in den Bereichen Mühlefeld (2) und Neuheim (3) sind bis zu fünf solcher Geschosse prüfenswert. Im Anschluss an Gebiete mit niedrigerer Bebauung, vor allem zum Hinterdorf, ist zwingend auf einen sorgfältigen Übergang mit Höhenstaffelungen zu achten.

Legende

- 1. Oberdorf
- 2. Mühlefeld
- 3. Neuheim
- 4. Arigstrasse


928
345
347
348
349
370
342
344
Oberdorf
Schloss
416
58
417
1
1054
1027
414
1202
993
413
2
Mühlefeld
Obere Matte
Hinterdorf
897
411
1373
408
3
756
385
386
410
409
384
1318
811
1238
405
4
1298
387
58
934
403
1392
1323
954
924
1138
402
1374
1020
1317
1514
923
401
St. Ottil

Quartierteile



1. Oberdorf

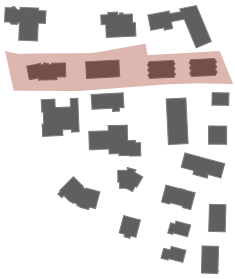
Charakter

- Der Quartierteil an der Oberdorfstrasse liegt direkt an der Hauptverkehrsachse Richtung Sursee und bildet den Auftakt vom Schlossareal zum historischen Dorfkern.
- Die Parzellen 417 und 1054 bilden das Vis-à-vis zum Platzraum mit der ehemaligen Post, der alten Mühle und der identitätsstiftenden Dorflinde.
- Ab den 70-er Jahren ist an der Stelle einer ehemaligen abgebrannten Scheune die heutige Bebauungsstruktur entstanden. Diese Entwicklung hat eine Lücke im Dorfgefüge hinterlassen, welche heute als Parkplatz genutzt wird.
- Der Aussenraum weist wenig Qualitäten auf und ist stark verkehrsorientiert mit hohem Versiegelungsanteil.
- Der rückseitig an die Parzellen angrenzende Bachraum des Dorfbachs ist kaum wahrnehmbar, bildet jedoch eine Trennung zum südlichen Quartierteil Mühlefeld.

Gestaltungsziele

- An dieser zentrumsnahen, sensiblen Lage soll ein zu grosser Massstabssprung vom Dorfkern zum Oberdorf vermieden werden. Es sind deshalb maximal vier oberirdisch vollständig in Erscheinung tretende Geschosse zulässig. Mehrhöhen für eine besondere Dachgestaltung und/oder eine publikumsorientierte Erdgeschossnutzung können gewährt werden.
- Im Sinne einer Dorfreparatur ist die Schliessung der räumlichen Lücke und der Ersatz des ursprünglichen Platzbaums als Pendant zur dominanten Dorflinde auf der gegenüberliegenden Strassenseite wünschenswert. Eine Reduktion der versiegelten Flächen ist anzustreben.
- Besonders wichtig ist das Gesicht und die Adressierung der Gebäude zur Kantonsstrasse. Eine Gebäudesetzung auf der Normalbaulinie gemäss Bebauungsplan Ortskern ist zu bevorzugen, um mit einer Strassenraumverengung eine Verkehrsberuhigung zu erzielen und den rückseitigen Gewässerraum zu wahren.

2. Mühlefeld

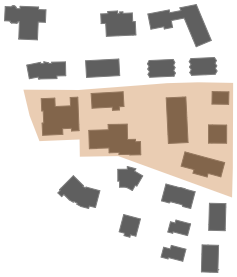


Charakter

- Der Quartierteil Mühlefeld befindet sich in der zweiten Bautiefe in unmittelbarer Nähe zum historischen Dorfkern.
- Besonders prägend ist die Lage zwischen dem nordseitigen Dorfbach und der südseitigen Quartierstrasse Mühlefeld, welche die zentrale Erschliessungsachse für das Quartier darstellt.
- Der Strassenraum weist kaum Aufenthaltsqualitäten auf und wirkt heute eher trennend.
- Hier herrscht bereits eine relativ hohe, gleichmässige Dichte mit hoher Überbauungsziffer und einer vielfältigen Durchmischung von Nutzungen, Bebauungsformen und Bewohnenden. Die gestalterische Qualität der Bauten und des Aussenraums ist eher bescheiden.

Gestaltungsziele

- Grundsätzlich werden bis zu fünf oberirdisch vollständig in Erscheinung tretende Geschosse als prüfenswert erachtet. Dabei ist zu beurteilen, ob das mögliche fünfte Geschoss allenfalls mit einer geringeren Gebäudefläche ("Fussabdruck") kompensiert werden soll.
- Die Vielfalt der Bebauung und die durchmischten Nutzungen sollen erhalten, die architektonische Qualität und Gestaltung jedoch verbessert werden.
- Auf die Strasse ausgerichtete Wohnnutzungen im Erdgeschoss sind nicht gestattet. Stattdessen sollen publikumsorientierte Erdgeschossnutzungen oder gewerbliche Nutzungen gefördert werden, um den Strassenraum zu beleben. Die aktive Beziehung der Bauten zum Strassenraum und zur Bebauung im Neuheim soll verbessert werden.
- In der Aussenraumgestaltung soll eine hohe Transparenz und Durchsichtbarkeit angestrebt und auf private Einfriedungen verzichtet werden. Die Vorzonen zur Strasse hin sollen einen öffentlichen Charakter erhalten.
- Rückseitig soll, wo möglich, der Bachraum zu einem identitätsstiftenden Freiraumelement aufgewertet werden.



3. Neuheim

Charakter

· Dieses Gebiet in der dritten Bebauungstiefe ist aufgrund seiner Lage das eigentliche Zentrum des Quartiers, muss aber funktional und gestalterisch noch dahingehend entwickelt werden.

· Im Neuheim befinden sich zwei grosse, zusammenhängende und aktuell stark unternutzte Parzellen in Privateigentum (411, 408) mit grossem Verdichtungspotential. Deren heutiger Charakter gleicht einem gewerblichen Abstellplatz mitten im Quartierzentrum.

· Die bestehende Fusswegverbindung von der Mühlefeldstrasse zur an die Arigstrasse angrenzenden Privatstrasse hat heute den Charakter eines inoffiziellen Schleichwegs.

Gestaltungsziele

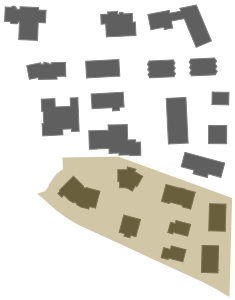
· Der westliche Teil des Neuheims besitzt die grösste Entwicklungsmöglichkeit im Quartier, sowie das Potential zum zukünftigen Quartierzentrum. Eine gute Durchwegung und Anbindung an die umliegenden Gebiete ist dafür essentiell.

· Eine parzellenübergreifende Betrachtung im Sinne einer gemeinsamen Arealentwicklung über ein Variantenverfahren soll angestrebt und übergeordnete Anliegen einbezogen werden.

· Mehrhöhen mit bis zu fünf in oberirdisch vollständig Erscheinung tretenden Geschossen sind hier prüfenswert, müssen aber an Bedingungen zur Aufwertung des Aussenraums geknüpft werden, z.B. in Form einer zentralen Parkierung zur Entlastung der umliegenden Parzellen und gemeinsamen Aussenräumen mit hoher Aufenthaltsqualität.

· Besondere Beachtung ist den Höhenübergängen zu den angrenzenden Gebieten, insbesondere zum Hinterdorf, zu schenken. Diese müssen mit Abstufungen sorgfältig und verträglich gestaltet werden.

4. Arigstrasse



Charakter

- In Bezug zum Dorfzentrum befindet sich dieser Quartierteil in der vierten Bebauungstiefe. Der Bezug zur Arigstrasse ist kaum vorhanden, die Qualität des Strassenraums ist undefiniert.
- Dieses Gebiet liegt ausserhalb des ursprünglichen Siedlungsrand des alten Dorfs und war bis in die 80er Jahre eine landwirtschaftliche Fläche mit Bauernhof und Obstbäumen.
- Die seither unkontrollierte Entwicklung führt zu einer diffusen, heterogenen Siedlungsstruktur mit Bauten aus der Zeit zwischen 1980 - 2020 mit bescheidener Qualität und mässiger Dichte.
- Die Aussenräume sind stark auf die einzelnen Grundstücke bezogen und bieten wenig Aufenthaltsqualität. Aufgrund der hohen Privatheit und von Terrainsprüngen ist die Vernetzung und Durchwegung eher mangelhaft.

Gestaltungsziele

- Aufgrund des geringen Alters der meisten Bauten und der Eigentumsverhältnisse (vorwiegend Stockwerkeigentum) ist eine zeitnahe Entwicklung eher unwahrscheinlich.
- Punktuell sind Aufstockungen oder Anbauten denkbar. Bei Ersatzneubauten soll die Stellung zur Arigstrasse verbessert und auch die gegenüberliegende Strassenseite in eine ganzheitliche Betrachtung miteinbezogen werden.
- Eine Verdichtung soll hier primär durch eine Vergrösserung des Fussabdrucks und im Rahmen der im BZR festgelegten Gesamthöhe geschehen.
- Eine Verminderung der versiegelten Flächen und eine Aufwertung der Aussenräume hinsichtlich Biodiversität und Aufenthaltsqualität ist erwünscht. Die Anbindung an das Quartier Neuheim ist bei dessen Entwicklung zu verbessern.



Quartier Mühlefeld um 2022

Bild: Schmid Immobilien AG; Fotograf: Alfons Gut

Potentialkarte

Überlagernde Themen

Durch die Betrachtung der überlagernden Themen kann die Qualität über die einzelnen Parzellen hinweg ganzheitlich bewertet werden. Insgesamt zielt die Gestaltung auf eine qualitätsvolle Aufwertung des Quartiers ab, indem sie Strassenräume, Grünflächen, Knotenpunkte und Fusswege attraktiver macht und miteinander verbindet.

Die Massnahmen fördern die Aufenthaltsqualität und schaffen Orientierung sowie ökologische und ästhetische Verbesserungen. Durch eine reduzierte Versiegelung, zusätzliche Bepflanzungen und möglichst offenen Erdgeschossnutzungen wird der öffentliche Raum attraktiver gestaltet und kann so mit den angrenzenden Gebieten verbunden werden.

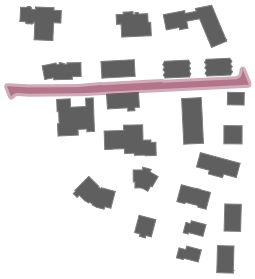
Legende

- a. Mühlefeldstrasse
- b. Bachraum Dorfbach
- c. Fusswegverbindungen
- d. Knoten
- e. Grün- und Aussenraum


928
345
347
348
349
370
342
344
Schloss
Oberdorf
416
58
417
1054
1027
382
414
1202
993
413
Obere Matte
Mühlefeld
Hinterdorf
897
411
1373
408
756
385
386
410
1318
409
384
14
811
1238
58
405
387
1298
934
1392
403
1323
4
924
1138
954
402
6
1374
1020
1514
1317
923
401
St. Ottil
a
b
c
d
e

Überlagernde Themen

a. Strassenraum Mühlefeld



Charakter

- Die Strasse Mühlefeld, heute als Privatstrasse klassiert, stellt die Hauptverbindung innerhalb des Quartiers dar.
- Heute ist der Strassenraum nicht abparzelliert, sondern auf mehrere Grundeigentümer verteilt, was eine übergeordnete Gestaltung erschwert.
- Eine qualitätsvolle Strassenraumgestaltung fehlt, die Bepflanzung ist minimal und der Versiegelungsanteil sehr hoch.

Gestaltungsziele

- Der Strassenraum soll durch eine sorgfältige Gestaltung und eine Adressierung der Gebäude zur Strasse aufgewertet werden. Für eine übergeordnete Gestaltung müssen die Eigentumsverhältnisse bereinigt werden.
- Im Aussenraum soll eine hohe Transparenz angestrebt und auf private Einfriedungen verzichtet werden. Die Vorzonen zur Strasse hin sollen einen öffentlichen Charakter erhalten.
- Der Baumbestand soll strassenbegleitend erweitert und der Versiegelungsanteil reduziert werden. Kurzzeitparkplätze entlang der Strasse fördern die gewerblichen Nutzungen.

b. Bachraum Dorfbach



Charakter

- Der Dorfbach verläuft heute stark kanalisiert durch das Quartier und ist geprägt durch Hochwasserschutzmassnahmen.
- Der enge Bachraum ist kaum spür- und erlebbar. Die Bebauungen stehen sehr nahe am Bach und reichen an gewissen Stellen bis in die Grünzone des Gewässerraums. Eine Bestockung fehlt vielerorts.
- An den Bachraum angrenzende Tiefgarageneinfahrten schränken die Gestaltungsmöglichkeiten und die Verbesserung des Bezugs zum Gewässer ein.

Gestaltungsziele

- Der Bach hat das Potential, ein wichtiges Element der übergeordneten Umgebungsgestaltung des Quartiers zu werden.
- In den Bereichen Frohsinn/Raiffeisen sowie beim Übergang zum Hinterdorf ist eine gestalterische Aufwertung und punktuelle Aufweitung erwünscht.
- Wo angrenzend neu gebaut wird, soll der Bachraum wenn möglich in die Aussenraumgestaltung integriert werden.
- Massnahmen zum Hochwasserschutz sollen primär ausserhalb des Dorfs realisiert werden.

c. Fusswegverbindungen



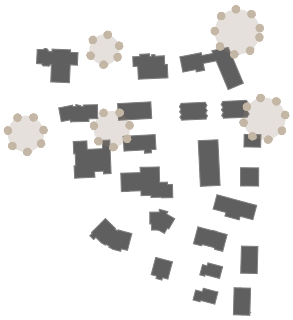
Charakter

- Die beiden markierten Fusswegverbindungen in Nord-Süd Richtung sind bereits existent, besitzen aber teilweise eher den Charakter eines Schleichwegs statt eines öffentlichen Fusswegs.
- Der Fussweg Oberdorf-Neuheim-Arigstrasse stellt eine wichtige, heute inoffizielle Quartierverbindung dar.
- Der Weg Oberdorf-Obere Matte-Arigstrasse verbindet das Schloss mit dem Ortsteil Bösgass und ist Teil eines grösseren Wegenetzes.

Gestaltungsziele

- Verbindungsweg Oberdorf-Neuheim-Arigstrasse: Eine Fusswegverbindung soll bei einer Neuentwicklung des Gebiets Neuheim beibehalten und aufgewertet werden, indem die Wegführung geklärt und gestaltet wird.
- Verbindungsweg Oberdorf-Obere Matte-Arigstrasse: Der Weg soll durch eine begleitende Baumbepflanzung mit Hochstämmern aufgewertet werden. Der Fussgängerübergang auf der Arigstasse soll verbessert werden.

d. Knoten



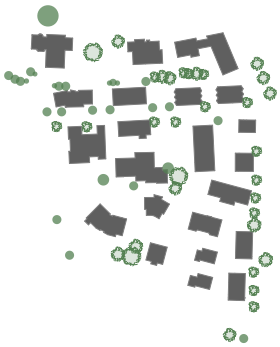
Charakter

- Die Knotenpunkte im Quartier besitzen unterschiedliche Qualitäten und Bedeutungen (z.B. Dorfauftakt, Treffpunkte, Kreuzungen, Übergang Siedlung - Landschaft etc.)
- Die meisten dieser Knoten sind heute nicht oder ungenügend gestaltet und bieten wenig Aufenthaltsqualität.

Gestaltungsziele

- Die spezifische Identität der einzelnen Knoten soll als Bestandteil eines übergeordneten Konzepts durch gestalterische Massnahmen gestärkt werden.
- Um Orientierungspunkte auszubilden und die Aufenthaltsqualität zu stärken, können Einzelbäume zur Markierung und Beschattung eingesetzt werden.

e. Grün- und Aussenraum



Charakter

- Die fehlende Qualität des Aussen- und Grünraums ist aktuell eines der grössten Defizite im Quartier. Die Erhöhung des Grünanteils ist elementar.
- Gerade im sehr heterogenen Quartier der Zentrumszone A hat der Grünraum das Potential zu einem wichtigen übergeordneten System, welches die unterschiedlichen Teile zusammenhält oder führt.

Gestaltungsziele

- Bestehende Grünelemente sollen zu einem zusammenhängenden Konzept mit hoher Entsiegelung, ökologischer Aufwertung und wenig privaten Einfriedungen ergänzt werden. Es sollen neue gemeinsame Aussenräume mit hoher Aufenthaltsqualität geschaffen, sowie bestehende aufgewertet werden.
- Die Markierung von Strassen, Wegen, Plätzen, Knoten durch Bepflanzung schafft Identifikationsorte und stärkt die Anbindung an angrenzende Gebiete.



Buttisholz um 1958

Bild: ETH-Bibliothek Zürich, Bildarchiv / Stiftung Luftbild Schweiz

Kontakt

Gemeinde Buttisholz

Bauamt
Abteilung Bau und Infrastruktur

Telefon: 041 929 60 70
gemeinde@buttisholz.ch