

Buttisholz – Quartieranalyse



Inhaltsverzeichnis

Impuls	4
Siedlungsentwicklung nach innen	5
Modell und Methodik	6
Das Quartieranalyse-Modell	7
Das ideale Quartier als Massstab	10
Quartieranalyse Buttisholz	14
Quartier 1 Fürti	16
Quartier 2 Mülacher	22
Quartier 3 Arigstrasse 28-60 / Sebaldematt	28
Quartier 4 Bösgass / Arigstrasse	34
Quartier 5a Hinderdorf / Mühlefeld / Dorf Süd	40
Quartier 5b Dorfkern	46
Quartier 6a Chäppelirain / Rainacher / Gustibergstrasse	52
Quartier 6b Sonnhalde / Gassmatt / Schuelmatt	58
Quartier 7 Tannebach	64
Quartier 8 Underdorf / Banschimatt	70
Quartier 9 Guglern	76
Potentialkarte Buttisholz	82
Literatur	85

Impuls

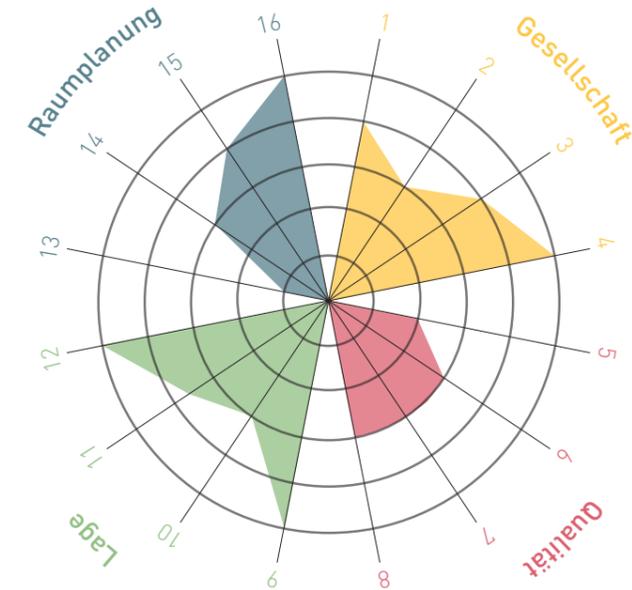
Siedlungsentwicklung nach innen

Das 2014 durch die Schweizer Bevölkerung angenommene revidierte Raumplanungsgesetz legt fest, dass die Entwicklungen von Siedlungen nach innen zu erfolgen hat. Oftmals gehen mit dem Thema der Siedlungsentwicklung nach innen jedoch Ängste und Befürchtungen einher – die Angst vor dem Verlust des gewohnten Umfeld sowie Befürchtungen bezüglich Mehrverkehr, zusätzlichen Lärm, Konflikten, geringer Privatsphäre und dem Verlust von Freiräumen. Die Siedlungsentwicklung nach innen betrifft nicht nur Planende, Investierende und die Gemeinden, sondern sie hat ebenfalls Einfluss auf Mieterinnen und Eigentümer und damit auf die gesamte Bevölkerung. Für Gemeinden ist es heute deshalb unverzichtbar, eine klare Vorstellung über ihre angestrebte Entwicklungsrichtung zu haben, um damit der Vielzahl von Einflüssen und den unterschiedlichen Interessen, die auf sie einwirken, standhalten zu können und die räumliche Entwicklung bewusst zu steuern (ARE ZH, 2015, S.7). Eine tragfähige kommunale Entwicklungsstrategie wird somit zu einem wesentlichen Faktor für die Zukunftsfähigkeit einer Gemeinde. Eine optimale Entwicklungsstrategie stützt sich auf Ortswissen über die entsprechende Gemeinde und ihre Quartiere, antizipiert deren Stärken und Schwächen und berücksichtigt Chancen sowie Risiken (ARE ZH, 2015, S.8).

Hier setzt das Quartieranalyse-Modell an. Es ist Grundlage für Entwicklungsentscheide und soll helfen, die Entwicklung zu steuern und zu koordinieren. Indem bestehende Quartiere analysiert und bewertet werden, zeigen sich Qualitäten, Defizite, Herausforderungen und Entwicklungspotentiale. Das ist die nötige Grundlage für eine Steuerung der Siedlungsentwicklung nach innen. Denn das Erreichen einer hohen Siedlungsqualität hängt immer von einer komplexen Gesamtschau ab. Eine ausführliche Auseinandersetzung mit der bestehenden Struktur und den Quartieren hilft zu eruieren, wo und inwiefern eine koordinierte Siedlungsentwicklung die Möglichkeit bietet, einem Quartier neues Leben einzuhauchen, neue Grünflächen und Interaktionsräume zu schaffen und beinhaltet auch die Chance die allgemeine Situation in der Gemeinde zu verbessern.

Modell & Methodik

Das Analysemodell für Quartiere



Das Quartieranalyse-Modell ist ein praxistaugliches Modell zur Analyse und Bewertung von entwicklungsrelevanten Aspekten in Quartieren. Indem das Modell auf eine systematische Bewertung von bestehenden Quartiersstrukturen abzielt, schafft es eine fundierte Grundlage für bevorstehende raumplanerische Massnahmen – seien dies Zonenplanrevisionen, Siedlungsplanungen oder Dorfkernentwicklungen.

Das Modell basiert auf vier Hauptthemen und sechzehn Unterthemen, die sowohl soziale, raumplanerische, als auch ökonomische und ästhetische Aspekte umfassen. Aspekte, die im Bereich des öffentlichen Interesses liegen, sind primär in den Hauptthemen Gesellschaft und Qualität zu finden. Ergänzend dazu stehen die Aussagen zu den Themen Raumplanung und Lage, deren Unterthemen insbesondere für Private und Grundeigentümer von Interessen sind.

Die in diesen Themenbereichen ausgewählten Betrachtungs-Aspekte entstanden im Rahmen einer Prioritätensetzung und sind keinesfalls als abschliessend zu betrachten. Vielmehr handelt es sich dabei um einen Versuch, die für die Siedlungsentwicklung nach innen relevanten Aspekte, wie z.B. die Komplexität von Siedlungsstrukturen sowie die Vielzahl möglicher Perspektiven auf Quartiere, abzubilden und damit ein Quartieranalyse-Modell zu schaffen, welches Quartiere auf ihr Potential zur inneren Entwicklung hin zu beurteilen vermag.

In den nachfolgenden Beschreibungen werden die Haupt- sowie Unterthemen und ihre für eine abgestützte Bewertung notwendigen Indikatoren erläutert. Die Indikatoren dienen als Diskussionsgrundlage für die Analyse und Bewertung von Quartieren. Interessiert nicht die Fachmeinung, sondern die Meinung der Bevölkerung wie sie ihr Quartier wahrnehmen und bewerten, dann lässt sich das Modell auch für Partizipationsprozesse adaptieren.

Hauptthema Siedlungsentwicklung nach innen

Unterthema Inwiefern können sich die Buttisholzer Quartiere nach innen entwickeln?

Indikatoren Eine erfolgreiche Siedlungsverdichtung nach innen verfolgt primär die Steigerung der Nutzungsdichte (Zuwachs E+B/ha) gegenüber dem Bestand. Die bauliche Dichte muss an die heutigen Ansprüche angepasst und ortsspezifisch verträglich sein.

Gesellschaft

Inwiefern kann die Siedlungsentwicklung nach innen einen Beitrag zur Nutzungsvielfalt und dem gemeinschaftlichen Zusammenleben im Quartier beitragen?

- 1 Interaktion**
Findet nachbarschaftlicher Kontakt statt? Funktionierende Nachbarschaften und lebendige Siedlungen sind gekennzeichnet durch eine hohe Interaktion zwischen den unterschiedlichen Nutzerinnen und Nutzer.
- 2 Treffpunkte**
Existieren Räume des gesellschaftlichen Lebens? Gibt es Orte für Begegnung und Treffpunkte wie bspw. Kneipen, Restaurants, Kirche, Vereinslokale, ansprechender öffentlicher Raum, Freiräume, Plätze etc.?
- 3 Nutzerstruktur**
Wird das Quartier durch unterschiedliche Nutzer und Nutzerinnen genutzt (Familien, Kinder, Jugendliche und ältere Menschen, Reiche / Arme, Schweizer und Schweizerinnen / Personen mit Migrationshintergrund etc.)? Eine vielfältige Nutzerstruktur ist anzustreben.
- 4 Nutzungsvielfalt**
Gibt es eine Nutzungsvielfalt (Wohnen, Gewerbe, öffentliche Nutzung etc.)? Wird in Eigentum oder zur Miete gewohnt? Ein hoher Nutzungsmix erhöht die Interaktion zwischen den Nutzenden und schafft somit gute Voraussetzungen für lebendige Siedlungen.

Qualitäten

Inwiefern lassen sich die vorhanden Qualitäten im Rahmen einer inneren Entwicklung bewahren und gegebenenfalls mit neuen Qualitäten ergänzen?

- 5 Freiraumqualität**
Nutzungsorientierte Gestaltung ermöglicht Aneignung und Anpassung. Breites Aktivitätenspektrum, Gestaltungsqualität, Art und Öffentlichkeitsgrad der Freiräume, Einbindung der Freiräume in ein übergeordnetes Freiraumkonzept der Gemeinde
- 6 Qualität öffentlicher Raum**
Aufenthaltsqualität und Strassenraumqualität, Sicherheit
- 7 Bauliche Qualität**
Ist ein Genius Loci (Identität) durch eine ortsspezifische Typologie, Ästhetik erkennbar, Bauzustand & Alter, Bauungstypologie und Gebäudetyp
- 8 Ikonen**
Sind wahrnehmungsprägende Elemente / Identitätsorte vorhanden? Dies können identitätsstiftende Gebäude / Aussenräume oder sonstige Elemente sein.

Lage

Wie geeignet ist die Lage für die Innenentwicklung?

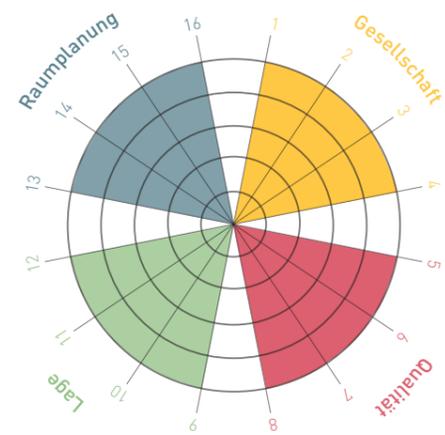
- 9 Alltagsinfrastruktur**
Befindet sich das Quartier an einer günstigen Mikrolage in der Gemeinde, so dass Alltagsinfrastrukturen (Versorgung, Bildung, Naherholung) in fussläufiger Umgebung vorhanden sind?
- 10 Erschliessung**
Wie gut ist das Quartier erschlossen? Lagen die sich besonders gut für die Siedlungsentwicklung nach innen eignen, verfügen über eine hohe ÖV Güteklasse (Nähe zu gut bedienter ÖV Haltestelle) und sind gut ins bestehende Verkehrsnetz eingebunden (attraktives LV-Angebot, leistungsfähiges MV-Netz). Parkierung
- 11 Attraktivität als Wohnlage**
Topografie, Besonnung, negative Einflüsse: Verkehrs- und Nachbarschaftslärm, Konflikte
- 12 Vernetzung**
Wie gut sind die unterschiedlichen Infrastrukturen, Wegnetze und Freiräume untereinander vernetzt? Gibt es ausreichende Vernetzungsstrukturen?

Raumplanung

Wie einfach lässt sich in diesem Quartier eine Siedlungsentwicklung nach innen umsetzen?

- 13 Theoretisches Entwicklungspotential**
Welches theoretische Entwicklungspotential in Form von Einwohnerkapazitäten besteht (LUBAT Potentialhinweiskarte)? Wird die Geschossigkeit der aktuellen Zonenordnung ausgenutzt?
- 14 Grundeigentümerstruktur**
Wie verhält sich die Eigentümerstruktur der unüberbauten Bauzonen/offensichtlich unternutzten Parzellen? Entwicklungsprozesse auf Parzellen mit wenigen Eigentümer sind einfacher innert nützlicher Frist umsetzbar als solche mit einer komplexen Eigentümerstruktur.
- 15 Parzellenstruktur**
Gibt es unüberbaute Bauzonen im Quartier (LUBAT)? Lassen die Parzelligeometrien (Grösse und Form) Entwicklung überhaupt zu? Je unförmiger und kleiner, desto schwieriger eine Entwicklung.
- 16 Planungsrechtliche Randbedingungen**
Lässt die aktuelle Bau- & Zonenordnung Entwicklung zu? Welche öffentlichrechtlichen Einschränkungen sind im Quartier vorhanden? Existieren Sondernutzungspläne? Beeinträchtigen Lärm, Altlasten etc. die Umsetzung der Siedlungsentwicklung nach innen (OEREB)?

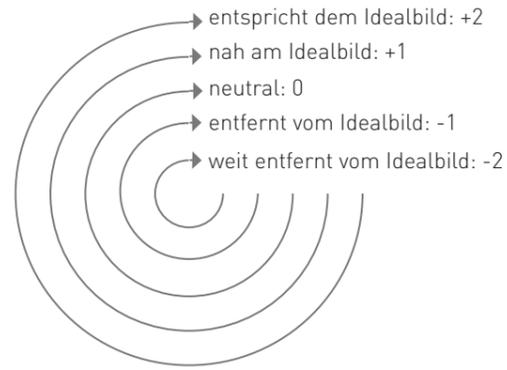
Das ideale Quartier als Massstab



Gesellschaft
Qualität
Lage
Raumplanung

- 1 Interaktion
- 2 Treffpunkte
- 3 Nutzerstruktur
- 4 Nutzungsvielfalt
- 5 Freiraumqualität
- 6 Qualität öffentlicher Raum
- 7 Bauliche Qualität
- 8 Ikonen
- 9 Alltagsinfrastruktur
- 10 Erschliessung
- 11 Attraktivität als Wohnlage
- 12 Vernetzung
- 13 Entwicklungspotential
- 14 Grundeigentümerstruktur
- 15 Parzellenstruktur
- 16 Planungsrechtliche Beding.

Das ideale Quartier ist in allen Aspekten qualitativ hervorragend. Damit definiert es dem Massstab für die Bewertung und Analyse von Quartieren. Die Bewertung von Quartieren widerspiegelt den Vergleich zum idealen Quartier. Es gilt zu analysieren, ob das zu bewertende Quartier bei den entsprechenden Aspekten nah am Idealbild ist oder weit entfernt. Als Analysegrundlage und Bewertungshilfe dienen die in der Folge beschriebenen Aspekte und Indikatoren.



Das ideale Quartier

Das ideale Quartier zeichnet sich durch eine hohe Interaktion zwischen unterschiedlichen Nutzer und Nutzerinnen aus. Sozialer Austausch und die Vernetzung in der Nachbarschaft sind wichtige Merkmale eines lebendigen Sozietops. Eine zentrale Rolle spielen dabei Treffpunkte und Orte der Begegnung, wo sich die unterschiedlichen Generationen, vielfältigen Kulturen und Bevölkerungsschichten austauschen können. Damit verbunden kommt der Qualität des Freiraums im idealen Quartier eine grosse Bedeutung zu. Freiräume sollen ungehindert zugänglich und nutzbar, als auch attraktiv gestaltet sein, damit darin ein breites Aktivitätenspektrum (Verweilen, Entspannen, sportliche sowie gemeinschaftliche Aktivitäten, Soziales Erleben etc.) aufgespannt werden kann. Freiräume übernehmen gleichzeitig auch die wichtige Funktion als Lebensraum für Flora und Fauna. Wiesenflächen, Sträucher und Bäume sowie Wasser- und Waldflächen sind wichtige spezifische Habitate (Eiermann, 2017, S. 14). Durch ein ausgeprägtes Netz an Freiräumen lassen sich einzelne Biotope miteinander vernetzen und fördern so die Biodiversität im Siedlungsraum. Zudem bilden Freiräume wichtige Orientierungshilfen im Quartier. Unterschiedliche Freiraumsysteme führen zu unterschiedlichen Quartiercharakteren, da durch verschiedene Freiräume Teile eines Quartiergefüges miteinander verbunden, aber auch voneinander getrennt und gegliedert werden können. Neben gliedernden Funktionen übernehmen Freiräume auch die Aufgabe der Schaffung von Identität und symbolischen Werten (ebd. S.14). Ebenso wichtig für die Vertrautheit bzw. die Identifikation mit dem Quartier ist eine nutzungsorientierte Gestaltung, die es den Nutzerinnen und Nutzer ermöglicht, sich den Raum zuzueignen und ihn den Bedürfnissen entsprechend auch anzupassen. Das bedeutet, dass Freiflächen – dazu zählen ebenso der gesamte öffentliche Raum, als auch der Strassenraum etc. – wichtige Funktionen und Aufgaben im Sinne eines Handlungsraums, Erholungsraums, Kommunikationsraums und

Integrationsraums übernehmen und wesentlich dazu beitragen, dass Interaktionen zwischen verschiedenen Nutzerinnen und Nutzer, Lebensweisen, Kulturkreisen interessiert und konfliktreich stattfinden können. Denn sie ergänzen den privaten Wohnraum mit gemeinschaftlichen und öffentlichen Funktionen und Nutzungen, was die Qualität des gemeinschaftlichen Zusammenlebens fördert. Qualität im baulichen Kontext beschreibt die Beschaffenheit oder Eigenheit eines Ortes (Genius Loci). Die Qualität zeigt sich in der Einbettung, den Raumproportionen, der Bautypologie, den architektonischen und gestalterischen Ausdrücken. Mit diesen Parametern wird die Qualität eines Quartiers mess- und beurteilbar. Sowohl die umgebende Struktur als auch die Verknüpfung mit derselben sind bezüglich Einbettung von Bedeutung. In Bezug auf das Quartier selbst sind der bewusste Umgang mit der Topografie, ein respektvoller Einbezug bestehender Bauten sowie die kubische Verteilung und Körnigkeit von grosser Wichtigkeit. Das bedeutet, dass im idealen Quartier die einzelnen Bauten volumetrisch überlegt ins Quartier eingeordnet sind und Rücksicht nehmen auf die umliegende Bausubstanz. Insbesondere die Übergänge zur Umgebung sind sorgfältig zu gestalten. Identitätsstiftende Elemente, z.B. spezielle, funktional durchdachte Details oder Materialien, können die Einzigartigkeit eines Quartiers unterstreichen oder die Einordnung in die Umgebung gewährleisten (ARE ZH, 2012, S.10). Ikonen sind besonders prägende Orte im Quartier, die für die Bewohnerinnen und Bewohner eine wahrnehmungsprägende, emotionale Bedeutung haben und Orientierungspunkte sind. Identitätsstiftende Orte oder Elemente können unterschiedlichste Dinge sein: Freiräume, Plätze, Unternehmen oder Architekturen etc. Sie sind deshalb so wichtig weil sie die gemeinsame Quartieridentität der Bewohnerinnen und Bewohner stärken. Für zukünftige Entwicklungen spielt die Lage eines Quartiers eine wichtige Rolle. So gibt es verteilt auf das gesamte Siedlungsgebiet Räume,

die sich eher für eine Innenentwicklung eignen als andere. Um dem Planungsprinzip (Art. 1 RPG) eines häuslicheren Umgangs mit dem Boden nachzukommen sowie gleichzeitig die Weiterentwicklung der Siedlungen zu ermöglichen, braucht es eine kompakte Siedlungsentwicklung am geeigneten Ort. Um den Anteil an Erschliessungsflächen möglichst tief halten zu können, zielt das Raumplanungsgesetz deshalb auf eine enge Koordination zwischen Siedlungs- und Verkehrsentwicklung, sowie Siedlungsentwicklungen an bereits gut erschlossenen, siedlungsinternen Lagen (Art. 8a RPG). Das ideale Quartier befindet sich entsprechend an einer gut erschlossenen Lage; verfügt über eine funktionierende und zeitgemässe Verkehrsinfrastruktur, die Fussgängern, Radfahrern und Autofahrern gleichermaßen gerecht wird. Konkret heisst das, dass die Nähe zu einer gut bedienten ÖV-Haltestelle gewährleistet ist (Gütekategorie A/B), es ein attraktives Langsamverkehrs-Angebot gibt (direkte und sichere Wegverbindungen für den Fuss- und Fahrradverkehr) und das Netz für den motorisierten Individualverkehr (MIV) leistungsfähig ist. Die Anzahl an Parkierungsmöglichkeiten sind dem Quartier und den Nutzungen entsprechend angepasst.

Das ideale Quartier gewährleistet zudem eine individuelle Nahversorgung vor Ort. Alltagsinfrastrukturen wie bspw. Versorgung und Bildung sind in fussläufiger Umgebung vorhanden und die verschiedenen Infrastrukturen sind untereinander ausreichend vernetzt. Die topografischen Gegebenheiten bestimmen den baulichen und erschliessungstechnischen Aufwand sowie eine angemessene Besonnung. Zudem wird die Lage umso positiver beurteilt, je schöner sich die Aussicht präsentiert und je besser der Bezug zur Landschaft (Wald, Gewässer) ist. Einen weiteren grossen Einfluss auf die Lagequalität haben Lärmemissionen aus der Umgebung – keine Umweltbelastungen und keine wesentlichen Nachbarschaftskonflikte tragen zur Attraktivität der Wohnlage bei.

und die idealen Rahmenbedingungen

Entwicklungsprojekte sind nur dann umsetzbar, wenn entsprechende Rahmenbedingungen gegeben sind und wenn die planungsrechtlichen Randbedingungen wie bspw. die Rahmennutzungsplanung diese auch zulässt. Das Zulassen und die Förderung von verschiedenen Nutzweisen und Wohnangeboten, der Verzicht auf restriktive Abstandsvorschriften oder die Auf- und Umzonung zentral gelegener oder gut erschlossener Areale sind Beispiele für die direkt in der Bau- und Zonenordnung umsetzbare Massnahmen der Rahmennutzungsplanung, welche die Bebauungsmöglichkeiten flexibilisieren und eine Siedlungsentwicklung nach innen ermöglichen (vgl. ARE ZH, 2015, S.17). Im Weiteren beeinflussen parzellenweise festgelegte, privatrechtliche Nutzungsbeschränkungen die Entwicklung eines Quartiers erheblich (rawi, 2013, S.42). Ideale Rahmenbedingungen sind entsprechend dann gegeben, wenn die Gemeinde eine den zukünftigen Entwicklungen und Trends angepasste Nutzungsplanung besitzt und eine Übersicht über entsprechende Beschränkungen hat. Umso besser die Gemeinde nämlich die Chance nutzt, aktiv wird und ihre Nutzungsplanung auf die Siedlungsentwicklung nach innen anpasst, und allfällige Anpassungen (im Idealfall der Wegfall) der Beschränkungen mit den involvierten Akteuren frühzeitig diskutiert, umso eher wird sie eine Innenentwicklung erfolgreich umsetzen können. Um einen wesentlichen Einfluss auf die Gemeindeentwicklung nehmen zu können, ist die Gemeinde idealerweise im Besitz von eigenem Land. Indem sie als Eigentümerin von Land direkt in zukünftige Lösungen eingebunden ist, kann sie Ansprüche an die Architektur formulieren oder in Fällen von Baulandhortungen über den Austausch von Flächen eingreifen. Für eine Gemeinde bedeutet das, die Gelegenheit Grundstücke zu erwerben nicht zu verpassen – was nur gelingen kann, wenn sie sich ihrer Flächenpotenziale bewusst ist. Die ideale Gemeinde verfügt entsprechend eine detaillierte Übersicht

betreffend der zur Verfügung stehenden Areale und deren spezifischer Qualitäten für die innere Entwicklung, Erneuerung und Neugestaltung. Obwohl die ideale öffentliche Hand planungs- und baurechtliche Voraussetzungen schaffen kann, die eine Siedlungsverdichtung fördern oder gar erst ermöglichen, bleibt die tatsächliche Umsetzung eines Innenentwicklungsprojektes zu einem grossen Teil der Grundeigentümerschaft vorbehalten, wobei die Eigentümerstruktur eine zentrale Rolle spielt. Ein Projekt, das nur von einem Grundeigentümer abhängig ist, lässt sich erfahrungsgemäss einfacher und schneller bewältigen, als ein Projekt, das mehreren Personen und entsprechend unterschiedlichen Interessen gerecht werden muss. Ebenso spielt es eine Rolle, wer die Eigentümer sind (Pensionskassen, Gemeinschaften, Vereine, private Stiftungen, Baugenossenschaften oder Gemeinden) und wie diese auftreten. Eigentümergemeinschaften beispielsweise planen häufiger Um- und Anbauten (Swiss Real Estate Institute, 2013, S.16) und investieren häufiger mehr (ebd. S. 19). Wird die Immobilie nicht direkt durch die Eigentümerin selbst betreut, sondern durch eine Verwaltung, ist eine Beteiligung unwahrscheinlicher (ARE, 2013, S.25). Das heisst nun aber nicht, dass die idealen Rahmenbedingungen bedeuten, dass es in einem Quartier einen einzigen Eigentümer geben sollte. Die Eigentümerstruktur darf und soll sehr wohl heterogen sein. Vielmehr zählt die Offenheit der Grundeigentümer gegenüber Entwicklungen und einer Zusammenarbeit mit anderen Grundeigentümern, damit das effektive Potential in einem gemeinsamen Prozess ausgeschöpft werden kann.

Aber auch ungünstige Parzellenformen können die Entwicklungsmöglichkeiten eines Quartiers einschränken. Die heutigen Parzellenformen sind oftmals das Resultat langer Entwicklungsprozesse, welche von wechselnden Nutzungen und insbesondere von wechselnden Grundeigentumsverteilungen geprägt sind. Kauf und Verkauf von (Teil-)Parzellen sowie Erbteilungen haben

Flächenformen entstehen lassen, die eine Entwicklung langfristig behindern oder gar verunmöglichen können (rawi, 2016, S.6). Hier stellen Baulandumlegungen und Flächentausche als Neuordnung von Grundstückverhältnissen wichtige Instrumente dar, um entwicklungsfähige Parzellenformen und -grössen zu realisieren. Idealerweise erkennt eine Gemeinde frühzeitig, dass die Entwicklung von Bauzonen wegen unzureichender Flächenformen behindert wird, und geht aktiv auf die Grundeigentümer zu und leitet ein entsprechendes Verfahren ein. Auch für Landumlegungen und Flächentausche gilt: besitzt die Gemeinde über eigenes Land, kann sie vermehrt und einfacher Einfluss auf die Entwicklung ausüben. Die idealen Rahmenbedingungen sind somit gemeindeeigene Grundstücke, entwicklungsrobuste Parzellenformen und eine den zukünftigen Bedürfnissen angepasste Nutzungsplanung.

Quartieranalyse Buttisholz

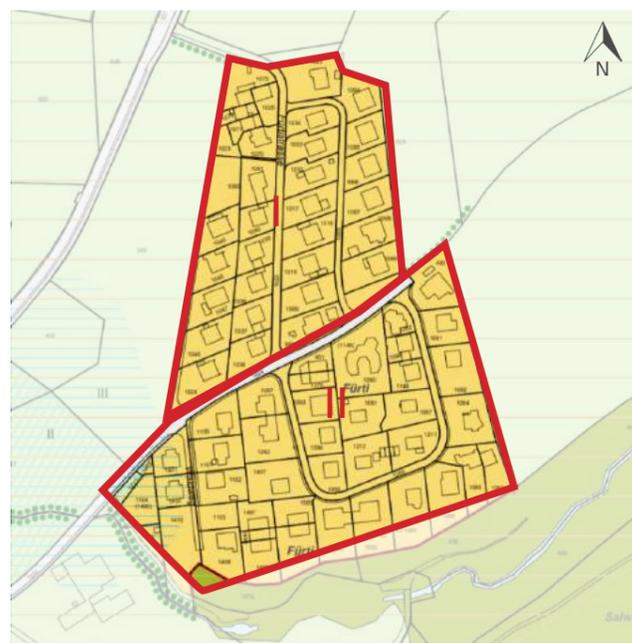
Quartiere sind komplexe Systeme und zeichnen sich dadurch aus, dass sie nur bedingt planbar sind. Kenntnisse über einzelne Komponente und Teilsysteme und deren Abhängigkeit voneinander sind daher unabdingbar, um das Wirkungsgefüge erfassen und Planungsaussagen treffen zu können. Die systematische Auseinandersetzung mit dieser Komplexität anhand einer Quartieranalyse führt zu einer ganzheitlichen Betrachtung einer Gemeinde. Folgende Quartieranalyse dient zur Vorbereitung der Revision des Bau- und Zonenreglements von Buttisholz. Die Erkenntnisse und Empfehlungen aus der Analyse stellen eine belastbare und nutzbare Grundlage für die Innenentwicklung der Gemeinde dar. Damit die Quartieranalyse auch in der Umsetzung von Projekten noch Wirkung entfalten kann, gilt es die Erkenntnisse und Empfehlungen aus der Analyse anschliessend im Rahmen des neuen kommunalen Bau- und Zonenreglements zu formalisieren und verbindlich festzulegen.



- | | | | |
|------|-----------------------------------|------|---|
| Q 1 | Fürti | Q 6a | Chäppelirain / Rainacher / Gustibergstrasse |
| Q 2 | Mülacher | Q 6b | Sonnhalde / Gassmatt / Schuelmatt |
| Q 3 | Sebaldematt / Arigstrasse 28-60 | Q 7 | Tannebach |
| Q 4 | Bösgass / Arigstrasse | Q 8 | Underdorf / Banschimatt |
| Q 5a | Hinderdorf / Mühlefeld / Dorf Süd | Q 9 | Guglern |
| Q 5b | Dorfkern | | |

Q 1 | Fürti

Das Wohnquartier befindet sich als gut identifizierbare Exklave in nordöstlicher Richtung leicht ausserhalb des Dorfes an einem leicht nach Westen geneigten Hang. Das Quartier ist historisch bedingt durch die Fürtischürlistrasse in zwei Teile gegliedert. Der nördliche Teil (I) wurde innerhalb von kurzer Zeit nach einheitlichen Konzept mit mehrheitlich zweier Haustypologien und gleichgerichteter Ausrichtung der Gebäude zur Sonne und zur Aussicht erstellt. Die Gebäude aus den 60er-Jahren wurden im Laufe der vergangenen Jahre mit unterschiedlichsten Nebenbauten ergänzt, ihre identitätsstiftende einheitliche Dachform und Gestaltung ist jedoch immer noch ablesbar. Die Strassen sind hier wichtige Aussenräume für die Bewohnerinnen und Bewohner. Der Südtteil des Quartiers (II) ist geprägt von sehr unterschiedlichen Typologien und zeigt entsprechend das sehr heterogene Bild eines typischen EFH-Quartiers. Die Häuser stehen mehrheitlich parallel zur Erschliessungsstrasse und ihre Setzung folgt nicht einem übergeordneten Konzept. Vereinzelt wurden hier Neubauten als Doppel-EFH realisiert. Im südlichen Teil gibt es keine ablesbaren, einheitlichen Gestaltungsprinzipien, eine übergeordnete Gestaltung des Strassenraums fehlt gänzlich.



I Fürti Nord
II Fürti Süd



Teilgebiet I: Fürti Nord



Fürtischürlistrasse; Trennung Teilgebiet I & II



Fürtistrasse mit Blick in Richtung Bushaltestelle (II)



Spielplatz an der Fürtischürlistrasse (II)



Teilgebiet II: Fürtiring im südlichen Teil

Gesellschaft

Das Quartier Fürti ist ausschliesslich dem Wohnen vorbehalten. Mehrheitlich handelt es sich um Eigentümer, selten um Mieter. Im Nordteil leben noch Personen aus der Entstehungszeit des Quartiers. Generationenwechsel führen jedoch in jüngerer Zeit auch zu baulichen Veränderungen. Im Südteil werden aktuell die letzten Parzellen überbaut. Hier wohnen auf Grund der Entwicklung des Quartiers eher die jüngeren, resp. die neueren Quartierbewohner. Durch das erkennbare übergeordnete Gestaltungskonzept der Mehrheitlich in fließender Abfolge gestalteten Freiräume entlang der hangparallelen Erschliessungsstrassen werden im nördlichen Teil des Quartiers nachbarliche Kontakte spürbar gelebt. Sitzplätze vor dem Haus zur Strasse fördern den spontanen Austausch gelebter Nachbarschaft. Ganz anders zeigt sich das Bild der Räume für zwischenmenschliche Kontakte im Süden. Zur Strasse hin prägen Garagenvorplätze oder Schau-gärten das Bild. Räume oder Angebote für den Aufenthalt zur Strasse hin sind nicht vorhanden. Die Bewohnerinnen und Bewohner leben von der Strasse abgewandt hinter dem Haus oder hoch über der Strasse auf einer Terrasse. Mit dem Freizeitplatz und dem Spielplatz an der Fürtischürlistrasse am Ende und am Anfang des Quartiers besitzt die Fürti wichtige übergeordnete Orte mit einem Angebot für Kinder und Jugendliche. Der südlich angrenzende Fürtiwald bildet ein natürliches Naherholungsgebiet.

Qualität

Wohnstrassenartige Erschliessungen prägen das Bild des Quartierteils im Norden: Durch die zur Strasse leicht abgedrehten Häuser entstehen differenzierte Freiräume von unterschiedlichster Privatheit vor den Häusern, welche individuell gestaltet sind. Die Stellung und die lesbare einheitliche Typografie erzeugen einen zusammenhängenden und identitätsstiftenden Freiraum, welcher viel Freiheiten für individuelle Nutzungen und Gestaltung lässt, ohne dabei seine übergeordnete Einheitlichkeit zu verlieren. Die Mehrheit der Gebäude folgt einer einheitlichen Volumetrie und Dachgestaltung, sowie Materialisierung. Trotz zwischenzeitlichen Anbauten und Umbauten sind die Grundzüge des ursprünglichen Gestaltungskonzeptes noch gut ablesbar. Im Süden wird die Funktion der Erschliessungsstrasse auf die funktionale Bedeutung des Verkehrsträgers reduziert. Übergeordnete Prinzipien für die Gestaltung der Freiräume sind nicht erkennbar. Unterschiedlichste Belagsmaterialien, Mauern und Bepflanzungen prägen das disperse Bild des südlichen Teils. Zwischen den Gärten manifestieren unterschiedlichste Einfriedungen den Besitzstand. Hier ist auch kein übergeordnetes Bebauungsmuster oder eine einheitliche Gestaltung ablesbar.

Während im Nordteil das repetitive Muster der Gebäude in Ergänzung der vielfältigen Freiräume einen hohen Wiedererkennungswert und eine eigenständige Identität schafft, fehlt im Süden ein übergeordnetes Muster als wahrnehmungsprägendes Element. Hier kann jedoch der Fürtiwald mit dem Horütibach als südliche Siedlungsbegrenzung ein identitätsbildendes Element sein. Die beiden Spielplätze am südwestlichen und nordöstlichen Ende der Fürtischürlistrasse bilden wichtige Aussenräume für das ganze Quartier.

Lage

Im Norden erschliessen die Hohrüti-, die Fürti-Strasse und die Schützenmatt die Parzellen. Nur die Hohrüti-Strasse, welche parallel zur Landwirtschaftszone verläuft, ist als Sackgasse ausgestaltet. Fussläufige Querererschliessungen zu den Strassen fehlen. Dasselbe gilt für den Südteil, bei dem der Fürtiring und der Waldweg als Sackgasse den Quartierteil erschliessen. Die Anbindungen zum ÖV befinden sich bei den Einmündungen der Kantonsstrasse zu den Quartiererschliessungen am nördlichen Rand des Quartiers. Die ÖV Erschliessung ist jedoch nur gering (Güteklasse D). Die Parkplätze sind auf den einzelnen Parzellen gelöst. Übergeordnete Autoabstellmöglichkeiten befinden sich am südwestlichen Rand der Siedlung an der Fürtischürlistrasse beim «Freizeitplatz». Alltagsinfrastrukturen fehlen gänzlich. Auf Grund der grossen Distanz zum Dorfkern sind die Bewohner in der Regel für die Erledigung von Einkäufen auf ein Auto angewiesen. Ein Fussweg entlang des Hohrütibachs führt bis in die Dorfmitte. Beide Quartierteile profitieren von der sanft in Richtung Dorf abfallenden Topografie und den damit verbundenen optimalen Besonnungs- und Aussichtsqualitäten.

Raumplanung

Das ganze Fürti Quartier gehört der Wohnzone W2 an. Bis auf die Waldgrenze als Begrenzung des Siedlungsraums im Süden und den Gestaltungsplan im Teilgebiet II, bestehen für das Fürti Quartier keine planungsrechtlichen Randbedingungen. Gemäss Potentialhinweiskarte liegen in diesem Quartier vier unüberbaute Parzellen, was jedoch differenziert betrachtet werden muss: eine davon wurde bereits überbaut, andere werden als wichtige Freiräume für das Quartier genutzt (Rebberg, Sportplatz). Für den Nordteil besteht ein Gestaltungsplan. Prägend sind die Stellung der einheitlichen Haustypologien zur Strasse und der dabei entstehende wertvolle Freiraum, sowie auch die Zweigeschossigkeit mit der identitätsstiftenden Dachform, welche allen Parzellen die Sicht in Richtung Buttisholz Dorf ermöglicht. Eine individuelle Verdichtung ist hier (I) mit dem Risiko verbunden, dass die Qualitäten des Quartierteils verloren gehen. Ein Haus wurde bereits mit einem zusätzlichen Dachgeschoss ergänzt; eine zweite Dachaufstockung ist bewilligt und weitere sind in Vorabklärung. Multipliziert man dieses Verdichtungs-Muster auf die restlichen Häuser würden heute bestehende Qualitäten des Quartierteils geschwächt. Eine Verdichtung in die Höhe erscheint auf Grund der Anordnung und der fehlenden Distanz zu den dahinterliegenden Liegenschaften vor allem für die Häuser in der westlichsten Zeile im Nordteil problematisch. Die heute gleichmässig verteilten Qualitäten von Aussicht und Besonnung würden so in ein Ungleichgewicht geraten. Auf Grund des Alters der Gebäude wird die Anzahl werterhaltender und/oder wertsteigernder Massnahmen in den kommenden Jahren zunehmen. Die jüngst im Südteil (II) erstellten Bauten verfügen bereits über eine hohe Dichte, was eine zusätzliche Verdichtung bei diesen Bauten ohne wesentliche Minderung der Wohnqualität unwahrscheinlich macht.

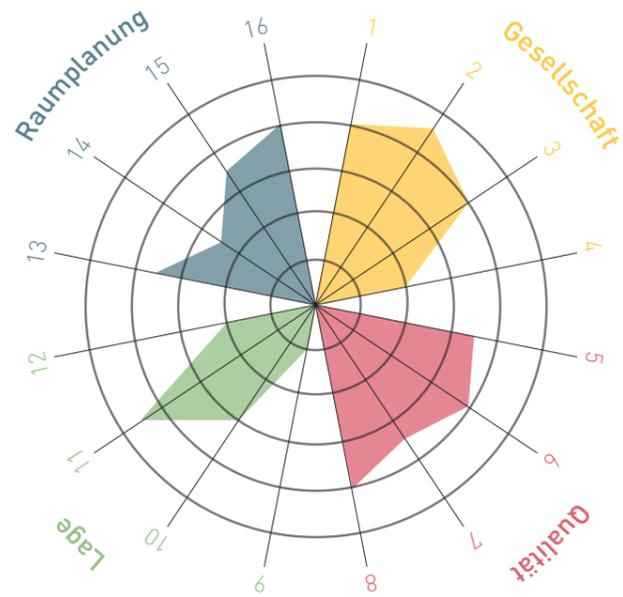
- 1 Interaktion: +1
- 2 Treffpunkte: +1.5
- 3 Nutzerstruktur: +1
- 4 Nutzungsvielfalt: -1

- 5 Freiraumqualität: +0.5
- 6 Qualität öffentlicher Raum: +1
- 7 Bauliche Qualität: +0.5
- 8 Ikonen: +1

- 9 Alltagsinfrastruktur: -2
- 10 Erschliessung: 0
- 11 Attraktivität als Wohnlage: +1.5
- 12 Vernetzung: -1

- 13 Theoretisches Entwicklungspotential: +0.5
- 14 Grundeigentümerstruktur: -0.5
- 15 Parzellenstruktur: +0.5
- 16 Planungsrechtliche Bedingungen: +1

Q 1 | Bewertung



- 1 Interaktion
- 2 Treffpunkte
- 3 Nutzerstruktur
- 4 Nutzungsvielfalt
- 5 Freiraumqualität
- 6 Qualität öffentlicher Raum
- 7 Bauliche Qualität
- 8 Ikonen
- 9 Alltagsinfrastruktur
- 10 Erschliessung
- 11 Attraktivität als Wohnlage
- 12 Vernetzung
- 13 Theoretisches Entwicklungspotential
- 14 Grundeigentümerstruktur
- 15 Parzellenstruktur
- 16 Planungsrechtliche Bedingungen

Q 1 | Empfehlungen

- Eine Verdichtung ist im nördlichen Teil (I) pro Bebauungsreihe kritisch zu hinterfragen (insbesondere bei der Höhenentwicklung / Dachaufstockungen).
- Im Nordteil (I) lassen sich verschiedene Verdichtungsszenarien und möglicherweise ein Katalog passender Entwicklungsmöglichkeiten erarbeiten, welcher die bestehenden ortsbaulichen Qualitäten sichert. Auf der Basis der analogen Gebäude-Typologisierung und der praktisch kongruenten Grundstücks-Geometrien können Veränderungen als ergänzende Mustersprache studiert und entwickelt werden.
- Erhalten und Stärken der qualitätsvollen Strassenräume im Nordteil (I).
- Im Süden (II) könnte ein übergeordnetes Freiraumkonzept die Qualitäten und Funktionen der Erschliessungsstrasse verbessern.
- Eine individuelle Verdichtung ist im Süden (II) punktuell jederzeit möglich.
- Im Südteil (II) kann eine Verdichtung als Chance einer Steigerung der räumlichen Qualitäten der in Fragmenten vorhandenen Muster genutzt werden. Die in Ansätzen angedeuteten Fragmente lassen sich wie folgt beschreiben: «Am Waldrand», «Vier am Platz», «Am Feld», «Am Sticher», «Am Ring».
- Bestehende Ansätze der gemeinsamen Aussenräume an den Siedlungseingängen West/Ost entlang der Fürtischürlistrasse in ihrer Freiraumqualität stärken.
- Überprüfen und Erarbeiten eines quartierinternen Wegnetzes.



Potential bauliche Interventionen (rot) / Freiraum (grün)

Q 2 | Mülacher

Das Quartier Mülacher grenzt im südwestlichen Bereich an den Dorfkern und an das Schlossareal von Buttisholz. Beim Mülacher Quartier handelt es sich um eine Bebauung welche fingerförmig im Osten des Dorfes in den Landschaftsraum greift und dabei entlang einer Hangkante die tiefergelegene Kantonsstrasse am östlichen Ortseingang begleitet. Mit den maximal drei Bebauungstiefen wirkt das Quartier als eigenständiger Ortsteil von Buttisholz. Er lässt sich grob in drei Teilbereiche strukturieren, die unterschiedlich erschlossen sind. Die charakteristische Siedlungsstruktur ergibt sich vor allem durch die Stichstrassen, an welche jeweils vier bis sechs Häuser angegliedert sind.



- I Mülacher
- II Oberdorf
- III Schlossacher



Blick in Richtung Mülacher Quartier entlang Kantonsstrasse



Villenartige Einfamilienhäuser im Teilbereich III



Mülacher Strasse mit Blick auf die Kirche



Stichstrasse mit Querverbindung zur Kantonsstrasse



Erhöhte private Freiräume auf befestigten Umfriedungen



Hohe Böschung und Stützmauer; keine Interaktion zur Strasse

Gesellschaft

Die Interaktion findet vor allem auf der Ebene der Stichstrassen (4er/6er Gruppen) statt. Da wo es Stichstrassen gibt, funktioniert das Quartier sehr nachbarschaftlich. Im südwestlichen Bereich ist das Siedlungsgefüge und damit auch die nachbarschaftlichen Kontaktmöglichkeiten weniger ausgeprägt. Als Treffpunkte dienen die Stichstrassen in der zweiten Bebauungstiefe und teils private Grundstücke. Das Quartier ist geprägt durch eine homogene Bevölkerungsstruktur: im Teilbereich II und III wohnen ausschliesslich Schweizer mit einem überdurchschnittlich hohen Durchschnittsalter (Teilbereich II über 50 Jahre, Teilbereich III knapp 49 Jahre). Generationenwechsel sind mit Blick auf die Bevölkerungsstruktur jedoch noch nicht zu erwarten. Im Gesamtkontext des Quartiers über alle Teilbereiche liegt das Durchschnittsalter ein bisschen über dem Schweizer Durchschnitt. Die Nutzungsvielfalt ist in diesem Quartier wenig ausgeprägt; zwar liegt der Teilbereich II auch in der Arbeitszone, in der Realität ist die Stöckli Pro AG jedoch das einzige Gewerbe. Diese Firma betreibt ihr Geschäft schon seit 110 Jahren an diesem Standort.

Qualität

Das Quartier verfügt über einen grossen Anteil individueller Einfamilienhäuser ohne einheitliche Gestaltungsmerkmale. Das Erdgeschoss liegt oftmals über dem gewachsenen Terrain und die privaten Freiräume sind erhöht auf befestigten Umfriedungen (mind. ½ bis 1-geschossige Aufschüttungen). Vielfach ist damit ein problematischer Umgang mit Terrainveränderungen (hohe Böschungen, auffällige Böschungssicherungen und Stützmauern) verbunden. Eine Ausnahme dazu bilden die nordöstlich im Teilbereich I gelegenen Bauten mit ihren Hauszugängen, welche auf dem Niveau der Stichstrassen den Strassenraum aktivieren. Öffentlich genutzte Räume sind praktisch nicht vorhanden. Die Freiräume des Quartiers sind gross mehrheitlich als private umfriedete Gärten genutzt. Zwar orientieren sich im Norden des Quartiers einige Hauseingänge einer ortsbaulichen Logik folgend zur Mülacher Strasse hin – die heutige überdimensioniert wirkende Erschliessungsstrasse weist jedoch keine gestalterischen Qualitäten auf, weswegen ihr Potential als verbindendes Element nicht genutzt wird. Sie hätte dank ihrer Lage und der angrenzenden Weite des Feldes jedoch hohes Potential sich als Quartierstrasse mit starken Freiraumqualitäten zu entfalten. Identitätsstiftend wirken die Gebäude des Schlossachers als Pforte zum Quartier.

Lage

Das Mülacher Quartier verfügt über keine eigene Quartiersversorgung mit Läden und auch kein Angebot im Bereich Bildung oder Kultur. Die Distanz zu den entsprechenden Bauten und Einrichtungen im Dorfkernbereich liegt je nach Lage im Quartier zwischen 500m – 1km entfernt. Die Lage des Quartiers direkt an der Kantonsstrasse wirkt sich für die Bewertung der MIV Erschliessung positiv aus. Der Teilbereich II kann direkt von der südlich gelegenen Kantonsstrasse her erschlossen werden. Die Zufahrt zu den Teilbereichen I und III erfolgt über die Schlossstrasse und die davon abgehenden nördlichen Mülacherstrasse mit den fünf Stichstrassen. Für die Erschliessungsstrasse Mülacher gibt es eine Strassengenossenschaft. Bei der Schlossstrasse handelt es sich hingegen um eine private Strasse im Besitz des Fideikommiss Pfyffer-Feer. Die ÖV Güteklasse variiert nach Lage im Quartier; der südwestliche Bereich und der nordöstliche Bereich sind durch die Nähe zum Dorfkern bzw. zur Bushaltestelle beim Wegkreuz Oberdorf/Fürtistrasse gut mit dem ÖV erschlossen. Das quartierinterne Fusswegnetz jedoch ist unvollständig und wird teilweise durch private Freiräume unterbrochen. So bestehen nur vereinzelt direkte Querverbindungen vom Mülacher zur Kantonsstrasse und der damit verbundenen Bushaltestelle. Die Attraktivität als Wohnlage wird allgemein als gut bewertet. Im Teilbereich II in der ersten Bebauungstiefe zur Kantonsstrasse hin wird die Wohnqualität durch die Beeinträchtigung des Lärms der Strasse etwas geschmälert.

Raumplanung

Das Quartier unterteilt sich in drei Bauzonen: die dreigeschossige Wohn- & Arbeitszone W-AR3 im südwestlichen Teilbereich II entlang der Kantonsstrasse Oberdorf, die 2-geschossige Wohnzone W2 im Teilbereich Mülacher (II). Der im westlichen Teilbereich III gelegene Schlossacher gehört zudem der Grünzone Gr an. Das Quartier ist geprägt durch eine homogene Grundeigentümerstruktur (mehrheitlich Private) und grossen sowie gleichartigen Parzellen, welche für eine zukünftige Entwicklung gute Voraussetzungen bieten. Nur in der Wohn- und Arbeitszone W-AR3 bestehen teils komplizierte Parzellenformen, die eine Verdichtung erschweren. An einigen Stellen im Teilbereich I ist bereits heute schon eine Nachverdichtung erkennbar: grosse Parzellen mit EFH wurden halbiert und zu Doppel-einfamilienhäuser umfunktioniert. Herausfordernd für die Weiterentwicklung des Quartiers Mülacher sind die Topografie und die unklare Rechtssituation der Haupteerschliessung. Die erlaubte Zweigeschossigkeit in der Wohnzone wird mehrheitlich flächendeckend konsumiert, dennoch ist in bestimmten Teilen (insbesondere im Teilbereich II + III) eine starke Unternutzung auf der Basis der heutigen Gesetzesgrundlage erkennbar. Da das Quartier in seiner heutigen Ausdehnung vollständig überbaut ist, werden sich Veränderungen durch Ersatzbauten und durch Nachverdichtungen ergeben. Eine Aufzoning in die um ein Geschoss höhere Wohnzone W3 wäre vorstellbar – damit wären flächendeckend im ganzen Quartier drei Geschosse erlaubt.

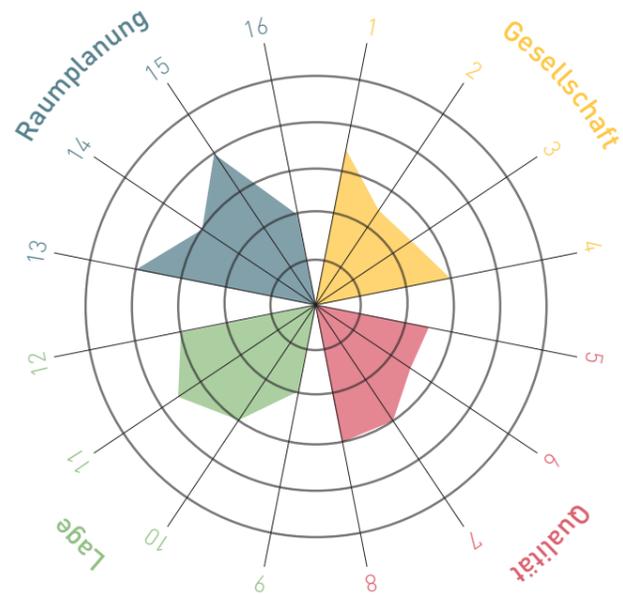
- 1 Interaktion: +0.5
- 2 Treffpunkte: -0.5
- 3 Nutzerstruktur: -0.5
- 4 Nutzungsvielfalt: 0

- 5 Freiraumqualität: -0.5
- 6 Qualität öffentlicher Raum: -0.5
- 7 Bauliche Qualität: 0
- 8 Ikonen: 0

- 9 Alltagsinfrastruktur: -1
- 10 Erschliessung: 0
- 11 Attraktivität als Wohnlage: +0.5
- 12 Vernetzung: 0

- 13 Theoretisches Entwicklungspotential: +1
- 14 Grundeigentümerstruktur: 0
- 15 Parzellenstruktur: +1
- 16 Planungsrechtliche Bedingungen: -1

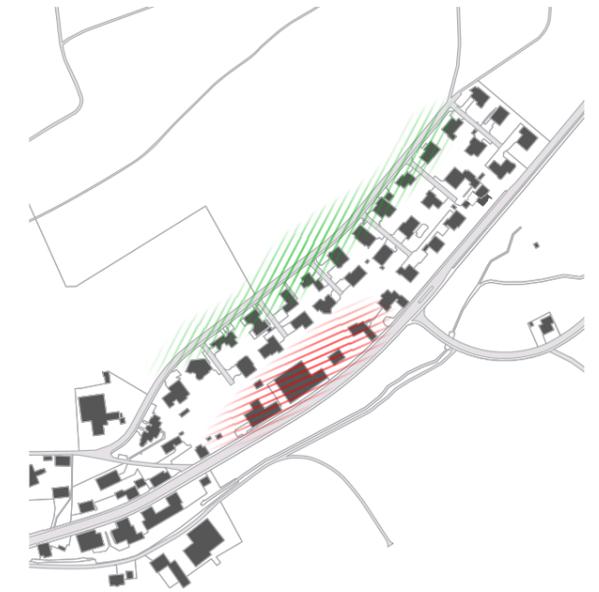
Q 2 | Bewertung



- | | |
|------------------------------|--|
| 1 Interaktion | 9 Alltagsinfrastruktur |
| 2 Treffpunkte | 10 Erschliessung |
| 3 Nutzerstruktur | 11 Attraktivität als Wohnlage |
| 4 Nutzungsvielfalt | 12 Vernetzung |
| 5 Freiraumqualität | 13 Theoretisches Entwicklungspotential |
| 6 Qualität öffentlicher Raum | 14 Grundeigentümerstruktur |
| 7 Bauliche Qualität | 15 Parzellenstruktur |
| 8 Ikonen | 16 Planungsrechtliche Bedingungen |

Q 2 | Empfehlungen

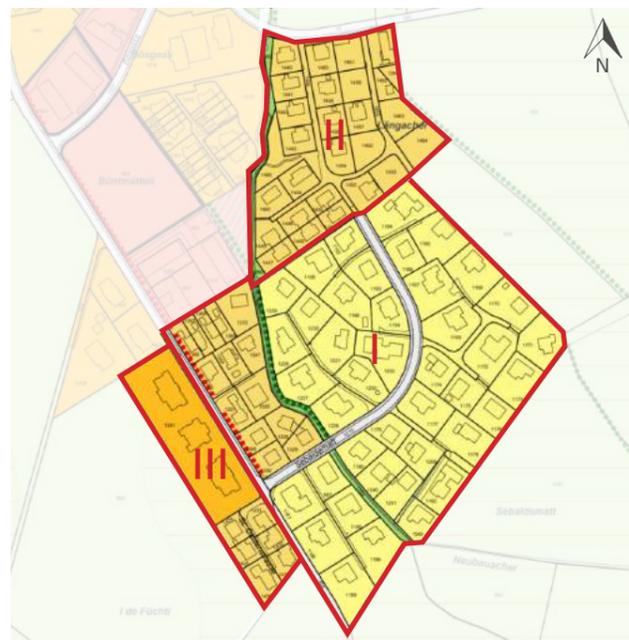
- Die geltende Ausdehnung der Wohn- und Arbeitszone entlang der Kantonsstrasse überprüfen.
- Aufstockungen um ein Geschoss (3m) sind grundsätzlich möglich; Die Üz soll so angesetzt werden, dass Zweiparteienhäuser pro Grundstück realisierbar sind.
- Die Quartierstrasse entschleunigen und als Frei- und Begegnungsraum mit Aufenthaltsqualitäten gestalten. Die funktionale Breite der Strasse könnte dabei neu aufgeteilt und im Sinne eines Mischverkehrsystems neu strukturiert werden.
- Das Nachverdichtungspotential im Teilbereich II soll ausgeschöpft werden. Dabei ist auf die ortsbauliche Qualität hinsichtlich der Adressbildung zur Kantonsstrasse hin zu achten.
- Die Freiraumqualität der Stichstrassen als identitätsgebende und gemeinschaftliche Aussenräume aufwerten. Dadurch werden Räume für die vorhandene nachbarschaftliche Interaktion geschaffen.
- Die Vernetzung für Fussgänger stärken und zusätzliche öffentliche Querverbindungen ermöglichen (Mülacher / Kantonsstrasse).
- Die Ausformulierung eines öffentlichen Quartier-Platzes an der Quartierpforte im Bereich Schlossacher prüfen.



Potential bauliche Interventionen (rot) / Freiraum (grün)

Q 3 | Sebaldematt, Arigstrasse 28-60

Das Wohnquartier Sebaldematt / Arigstrasse 20-60 ist der südliche Siedlungsabschluss von Buttisholz. Es gliedert sich in drei Teilbereiche: dem markanten Hauptbereich I entlang der Sebaldematt, dem Bereich Arigstrasse 28-60 II als Schnittstelle zu dem Quartier Bösgass und dem Teilbereich III an der St. Ottilienstrasse. Der Teilbereich I ist ab den 1980-iger Jahren entstanden, der Teilbereich II und der südliche Teil des Bereiches III sind Erweiterungen ab dem neuen Jahrhundert. Insgesamt schlüssige und attraktive Gesamtwirkung mit klar definierten Strassenräumen. Im Teilbereich I & II vorwiegend freistehende Einfamilienhäuser mit regelmässigem Bebauungsmuster, im südwestlichen Teilbereich III Mehrfamilienhäuser parallel zur St. Ottilienstrasse. Ein grosser Vorteil des Quartiers liegt in seinem direkten Anstoss an die unbebaute Landwirtschaftszone. Der Direktbezug zur grossräumigen Öffnung in Richtung St. Ottilien bleibt langfristig erhalten.



- I Sebaldematt
- II Arigstrasse 28-60
- III St. Ottilienstrasse



Teilgebiet II: Arigstrasse 28 - 60



Teilgebiet I: Sebaldematt



Übergang Teilgebiet I+II



Kleinteiliges Wegnetz



Überdimensionierte Erschliessungsstrasse Sebaldematt (II)

Q 3 | Analyse

Gesellschaft

Bis auf den Teilbereich III entlang der St. Ottilienstrasse, handelt es sich bei diesem Quartier um ein typisches EFH Quartier mit gleichartiger Nutzerstruktur (sehr tiefer Ausländeranteil). Während in den Teilbereichen I+III mehrheitlich Alteingesessene wohnen, wird der Teilbereich II durch Familien und die jüngere Generation geprägt. Insbesondere im Teilbereich I ist punktuell bereits der Generationenwechsel im Gang; es besteht jedoch eine gewisse Gefahr der Überalterung bis sich die Generationen in einem regelmässigen Turnus ändern und mischen werden. Die Interaktion findet zwischen den Parzellen statt, welche sich, vor allem im Teilbereich I auf Grund der grossen Parzellen mit viel Weit- und Quersicht präsentieren. Der grossdimensionierte Strassenraum entlang der Sebaldematt agiert als Begegnungsraum und Treffpunkt, ist bis anhin aber kaum gestaltet. Weitere Treffpunkte sind die Aussenräume entlang des Baches, welcher quer durch das Quartier fliesst und die Kinderspielplätze, welche sich an der Schnittstelle zum Quartier Bösgass und Büntmätteli befinden. Andere Aussenräume, welche gemeinsame Aktivitäten zulassen fehlen auf Grund der maximalen Ausdehnung der privaten Freiräume. Dennoch ist die Gemeinschaft mehrheitlich flächendeckend spürbar.

Qualität

Grosser Anteil individueller Einfamilienhäuser mit breitem Gestaltungsspektrum. Dennoch wirkt die Quartierstruktur sehr geordnet. Die gleichartige Volumetrie und die einheitliche Dachgestaltung (bis auf zwei Flachdächer im Teilbereich I alles Satteldächer) führen zu einem lieblichen Gesamteindruck. Das Quartier erinnert an eine Gartensiedlung. Im Teilbereich sind die Bauten in der Höhe und im Fussabdruck so angeordnet, dass von jedem Grundstück Durchblicke in die Ferne möglich sind. Im Bereich II machen sich die Vorgaben des Gestaltungsplanes bemerkbar, hier sind fast alle Häuser mit einem Pultdach ausgestattet, durch die kleingeschnittenen Grundstücke entsteht eine spürbar höhere Dichte als im Teilbereich I. Die Gestaltung der privaten Aussenräume ist das Abbild einer gepflegten und gelebten Gemeinschaft; nur vereinzelt finden sich Anzeichen von Abschottungen durch hohe und auffällige Böschungssicherungen, Stützmauern und Hecken. Die meisten Parzellen weisen eine gute Durchgrünung und einen Baumbestand auf, der das Quartierbild wesentlich mitprägt. Die Sebaldematt (II) ist ein gutes Beispiel, dass die bauliche Qualität bei einer mehrheitlich geordneten Siedlungsstruktur, guten Freiraumqualitäten und attraktiven Aussenräumen nur zweitrangig ist. Wahrnehmungsprägend für dieses Quartier ist die sehr gross dimensionierte Strasse Sebaldematt welche die einzelnen Parzellen im Teilbereich I erschliesst. Ebenso wahrnehmungsprägend und qualitativ wertvoll, ist der gemeinsame Freiraum entlang des Baches welcher zur Freihaltezone und zu den Spielplätzen im Quartier Bösgass führt. Der Teilbereich III ist geprägt durch die drei Mehrfamilienhäuser im nördlichen Teil. Einfamilienhäuser ohne einheitliche Gestaltung bilden den südlichen Abschluss und den Übergang zur Landschaft.

Lage

Es existieren keine eigene Quartiersversorgung mit Läden und auch keine Angebote im Bereich Bildung und Kultur. Die Distanz zu entsprechenden Einrichtungen liegen ca. 700 m bis 1 km weit entfernt im Dorfkern. Auch die Bushaltestelle liegt gleichermaßen weit entfernt im Dorfkern. Das Quartier ist entsprechend schlecht für den ÖV erschlossen. Die Erschliessung für den MIV hingegen ist gut. Das Quartier Sebaldematt/ Arigstrasse 28-60 ist somit ein ruhiges, aber durchaus attraktives Wohnquartier mit starken Freiraumqualitäten und einem gut vernetzten Langsamverkehr-Wegnetz. Des Weiteren gibt es, oftmals auf privatem Grund, „Schleichwege“ zwischen den Parzellen, die zur inneren Vernetzung des Quartiers beitragen.

Raumplanung

Das Quartier unterteilt sich in drei Bauzonen: die dreigeschossige Wohnzone W3 im Teilbereich III entlang der St. Ottilienstrasse und die zweigeschossige Wohnzonen W2 (II) und W2 locker (I-III). Die Parzellengrössen im Bereich I bewegt sich zwischen 700 und über 1'000 m². Dem gegenüber stehen die Einfamilienhausparzellen in den Bereichen II + III, welche eher klein geschnitten sind (400 – 600 m²). Die Wohnzone zum südlichen Siedlungsrand von Buttisholz hin locker zu halten macht hier durchaus Sinn. Die Bausubstanz im Quartier wirkt im Allgemeinen gut gepflegt. Die Sebaldematt ist geprägt durch eine kleinmassstäbliche Grundeigentümerstruktur und zum Teil sehr grossen Parzellen. Im Teilbereich II besteht ein Gestaltungsplan aus dem Jahre 2002. Die noch vier unüberbauten Parzellen erlauben eine bescheidene Entwicklung. Ansonsten scheint eine Verdichtung in diesem Quartier aber nicht prioritär, da die Geschossigkeit bisher mehrheitlich ausgenutzt wird. Zudem läuft das Quartier Gefahr durch eine Verdichtung seine heutigen hohen Wohnqualitäten zu verlieren. Eine vorsichtige und sensible Verdichtung wird eher in die Breite als in die Höhe empfohlen. Um dennoch die Einwohnerdichte zu erhöhen, könnten vor allem im Bereich I mit den grossen Grundstücken, Einparteienhäuser in Zweiparteienhäuser umfunktionierte werden.

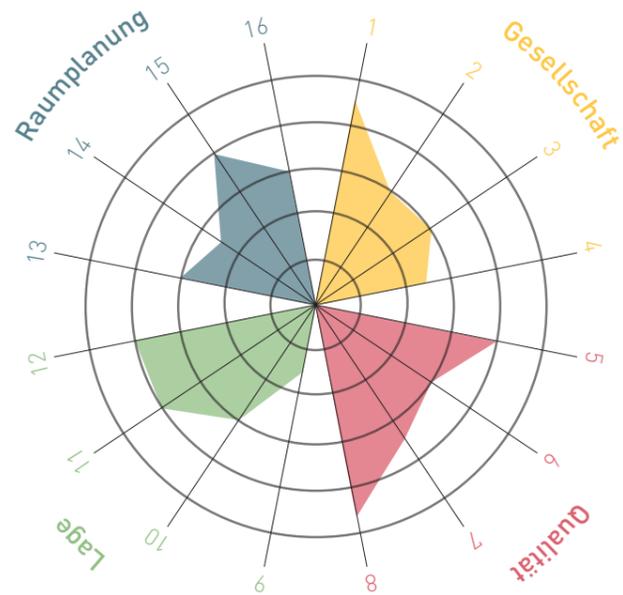
- 1 Interaktion: +1.5
- 2 Treffpunkte: 0
- 3 Nutzerstruktur: 0
- 4 Nutzungsvielfalt: -0.5

- 5 Freiraumqualität: +1
- 6 Qualität öffentlicher Raum: 0
- 7 Bauliche Qualität: +0.5
- 8 Ikonen: +1.5

- 9 Alltagsinfrastruktur: -1.5
- 10 Erschliessung: 0
- 11 Attraktivität als Wohnlage: +1
- 12 Vernetzung: +1

- 13 Theoretisches Entwicklungspotential: 0
- 14 Grundeigentümerstruktur: -0.5
- 15 Parzellenstruktur: +1
- 16 Planungsrechtliche Bedingungen: 0

Q 3 | Bewertung



- | | |
|------------------------------|--|
| 1 Interaktion | 9 Alltagsinfrastruktur |
| 2 Treffpunkte | 10 Erschliessung |
| 3 Nutzerstruktur | 11 Attraktivität als Wohnlage |
| 4 Nutzungsvielfalt | 12 Vernetzung |
| 5 Freiraumqualität | 13 Theoretisches Entwicklungspotential |
| 6 Qualität öffentlicher Raum | 14 Grundeigentümerstruktur |
| 7 Bauliche Qualität | 15 Parzellenstruktur |
| 8 Ikonen | 16 Planungsrechtliche Bedingungen |

Q 3 | Empfehlungen

- Aktivierung des Strassenraums als gemeinsamer Freiraum durch eine Aufwertung der Sebaldematt zum attraktiven Freiraumgürtel im Quartier.
- Es empfiehlt sich die starke Freiraumqualität der privaten Aussenräume auch auf den öffentlichen Raum zu übertragen und den Strassenraum als gemeinschaftlicher Aussenraum aufzuwerten.
- Achtung Verdichtung in die Breite führt eventuell auch zu einem Grünraum- und damit Freiraumqualitätsverlust.
- Das übergeordnete, identitätsstiftende Bild der Dachlandschaft im Teilbereich Sebaldematt I unbedingt erhalten und ggf. mit entsprechenden Massnahmen auch schützen. Das gleiche könnte auch für den Bereich II mit seinen Pultdächern Sinn machen.
- Eine Verdichtung ist sorgfältig zu prüfen. Im Teilbereich I ist die Lage und die Höhe der Häuser heute so gewählt, dass von jedem Grundstück diverse Durchblicke in die Ferne möglich bleiben.
- Die sehr grossen Parzellen (über 1'000 m²) bergen ein grosses Verdichtungspotential. Da diese sich in der Regel am Rand im Übergang zur Landschaft befinden ist die Art und Weise der Verdichtung sorgfältig zu prüfen.
- Unbebaute Grundstücke im Bereich II eventuell gemeinsam entwickeln.
- Eine Öffnung der Erschliessungsstrasse zwischen Teilbereich II und I für Fahrzeuge bei einer Gestaltung der Sebaldematt prüfen.



Potential bauliche Interventionen (rot) / Freiraum (grün)

Q 4 | Bösgass, Arigstrasse

Das Quartier Bösgass und Arigstrasse ist ein zentrumsnahes Wohnquartier, welches sich aus mehreren Teilbereichen mit unterschiedlicher Baustruktur zusammensetzt. Zum grossen Teil handelt es sich um inselartige einheitlich konzipierte Wohnüberbauungen aus der Zeit von 1970 bis 2017. Das Quartier setzt sich aus drei Teilbereichen zusammen: den Wohnüberbauungen entlang der Arigstrasse II, den unterschiedlichen und inselartigen Wohnüberbauungen im Bereich Bösgass I, und dem südwestlichen Teilbereich III an der St. Ottilienstrasse. Die drei Teilbereiche wirken aufgrund ihrer Lage zwischen zwei Quartieren mit sehr unterschiedlichen Bebauungsmustern nicht als einheitliches Quartier, heben sich aber aufgrund der grossmassstäblichen Strukturen der einzelnen Überbauungen und deren Mehrfamilienhaus-Charakter trotzdem deutlich von den umliegenden Bebauungen ab. Im Teilbereich I ist mit der Überbauung Büntmätteli aktuell eine grosse Entwicklung im Gange.



Überbauung Bösgass; Freiraum (II)



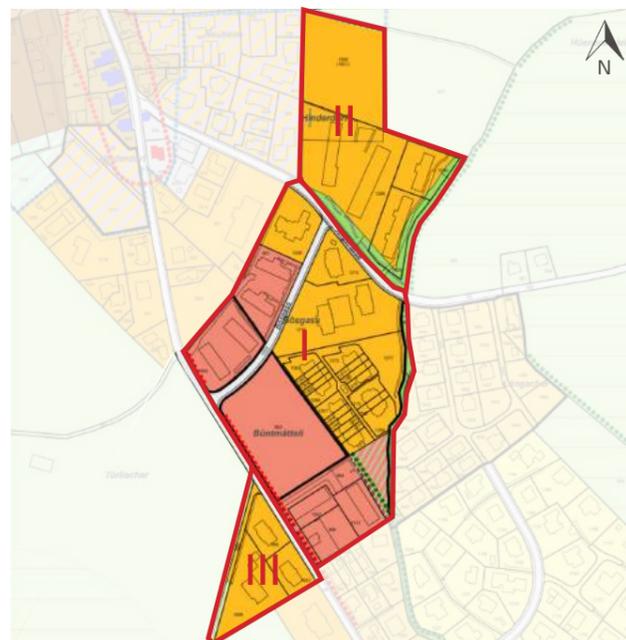
Inselartige Freiräume zwischen den Überbauungen (III)



Südliche Überbauung im Teilgebiet I



Freihaltezone (I)



- I Bösgass
- II Arigstrasse
- III St. Ottilienstrasse



3-geschossige Wohnzone W3 im Teilgebiet I

Gesellschaft

Das Quartier Bösgass, Arigstrasse ist ein durchaus heterogenes Wohnquartier mit Reiheneinfamilienhäuser, wie auch Mehrfamilienhäuser in unterschiedlichen Grössen, Standards, sowie verschiedenen Alters. Durch die Grossmassstäblichkeit der Mehrfamilienhäuser erhält dieses Quartier dennoch eine klare Prägung und einen eigenständigen Charakter. Die Überbauung Büntmätteli ist die jüngste zusammenhängende Arealbebauung im Quartier und befindet sich zurzeit im Bau. Ebenso heterogen wie die einzelnen Bebauungen ist die Bevölkerungsstruktur und die soziale Durchmischung: überdurchschnittlich hoher Ausländeranteil in Teilgebiet III, viele Kinder in den Teilbereichen I + III. Das Alterswohncentrum Primavera sorgt im Teilgebiet II für ein sehr hohes Durchschnittsalter. Die kleine Cafeteria des Alterswohncentrums dient auch als Treffpunkt für Quartierbewohner und Leute aus dem restlichen Dorf. Die offene Gestaltung der Überbauungen und deren auffallend grossflächigen Freiräume innerhalb und rundum die Überbauungen lassen wertvolle Interaktionsflächen entstehen, welche wiederum das Gemeinschaftliche und den spontanen nachbarschaftlichen Kontakt im Quartier fördern. Einzig die Überbauung an der St. Ottilienstrasse am südlichen Ende des Bereichs I wirkt stark in sich abgeschlossen und introvertiert. In ihrer Disposition scheint diese nicht mit dem umliegenden Quartier interagieren zu wollen.

Qualität

Die verschiedenen Wohnüberbauungen wirken insgesamt heterogen, weisen aber durch ihre markanten Aussenräume klar ablesbare Strukturen auf. Das Quartier wirkt so trotz aller Unterschiede im Innern, als abgegrenzter, eigener Ortsteil. Dies umso mehr, weil es sich hier fast ausschliesslich um – im Vergleich zu den anderen Quartieren – grossmasstäbliche Mehrfamilienhäuser bzw. Reiheneinfamilienhäuser handelt. Die einzelnen Überbauungen haben ablesbare, einheitliche Gestaltungsprinzipien, unterscheiden sich jedoch stark in ihrer baulichen Qualität. Die in der dreigeschossigen Wohnzone Dicht W3D gelegene Überbauung an der St. Ottilienstrasse (II) beispielsweise, steht in keinem direkten räumlichen Zusammenhang mit dem übrigen Quartier respektive mit dem angrenzenden EFH-Quartier Sebaldematt. Trotz der relativ hohen Dichte lässt die konzentrierte Anordnung der Bauten in diesem Quartier viel Platz für Grünflächen und gemeinschaftliche Aussenräume. Die Freiraumqualitäten sind durch die vielen Landschaftselemente wie die starken Bachräume nordwestlich und östlich des Quartiers und die Obstbäume am südwestlichen Rand sehr hoch. Insgesamt offener Charakter der Aussenräume und mit den neu geplanten Überbauungen starke Verzahnung zur landwirtschaftlichen Nachbarschaft. Flächendeckend sehr gute, geschützte Spielmöglichkeiten für Kinder innerhalb oder zwischen den Überbauungen (vor allem Teilbereich I). Die verkehrsorientierte Bösgass jedoch mindert die Aufenthaltsqualität im Gesamtkontext.

Lage

Keine eigene Quartiersversorgung mit Läden usw., die Distanzen zum Zentrum und zum Schulhausareal sind mit 400-600m jedoch gering. Mit dem Gesundheitszentrum beim Alterswohncentrum Primavera befindet sich eine wichtige Infrastruktur im Quartier. Ergänzt wird dieses Angebot mit Therapieangeboten. Kindergärten sind im Nachbarquartier vorhanden. Dank der kurzen Distanz zum Zentrum und zum Nachbarquartier mit Kindergärten, Metzgerei etc. liegen fast alle Einrichtungen/Angebote im Bereich Bildung und Versorgung in Fusswegdistanz. Die Fusswegverbindungen der einzelnen Überbauungen sind gut aufeinander abgestimmt. Wichtig sind die zusätzlichen Wege zwischen den einzelnen Quartierteilen, die zu einem dichteren Netz als demjenigen des motorisierten Verkehrs führen. Für die Fussgänger besteht damit ein sehr gutes und sicheres Wegnetz mit vielen Querverbindungen. Die ÖV-Gütekategorie liegt je nach Lage im Quartier bei C oder D, was für die ländlichen Verhältnisse in Buttisholz als gut zu bewerten ist. Die Wohnattraktivität ist dank der guten Besonnung und der Aussicht in die Landschaft Richtung Napf hoch. Die vielfältige Nachbarschaft und die qualitätsvollen Aussenräume tragen zusätzlich zur hohen Wohnqualität bei.

Raumplanung

Das Quartier gehört zwei 3-geschossigen Wohnzonen an: W3 und W3 Dicht. Zusätzlich befindet sich an der Schnittstelle zum Quartier 3 eine Freihaltezone, welche von den umliegenden Überbauungen und Einfamilienhäuser als Spielplatz genutzt wird. Das Quartier verfügt über eine mehrheitlich einfache Grundeigentümerstruktur mit grossen Parzellen. Die Ausnahme bildet die in den 80er Jahren des letzten Jahrhunderts erstellte rosafarbene Reiheneinfamilienhaus-Überbauung mit ihrer kleinteiligen Parzellierung. Das Entwicklungspotential in diesem Quartier wird als bescheiden eingestuft; die gemäss LUBAT ausgewiesenen unüberbauten Bauzonen im Teilbereich I + II sind bereits vergeben bzw. geplant und werden aktuell entwickelt (Büntmätteli und Obere Matte). Die erlaubte Dreigeschossigkeit wird mehrheitlich flächendeckend gut konsumiert. Die Überbauung am nordöstlichen Ende des Teilbereiches I weist Verdichtungspotential auf, welches jedoch auf Grund der Stellung der Bauten eher schwierig zu nutzen ist. Die Bebauung im Teilbereich III kann bei einer anstehenden Sanierung verdichtet werden. Als planungsrechtliche Randbedingungen sind die zwei Gestaltungspläne Bösgass und Büntmätteli zu nennen.

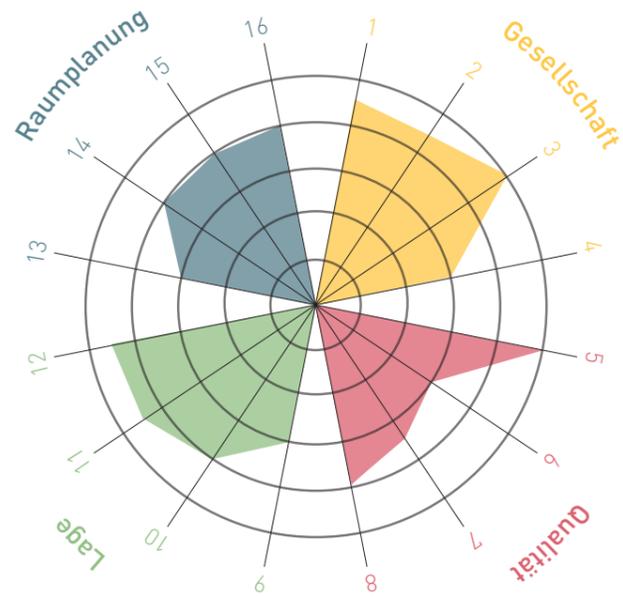
- 1 Interaktion: +1.5
- 2 Treffpunkte: +1.5
- 3 Nutzerstruktur: +2
- 4 Nutzungsvielfalt: 0

- 5 Freiraumqualität: +2
- 6 Qualität öffentlicher Raum: 0
- 7 Bauliche Qualität: +0.5
- 8 Ikonen: +1

- 9 Alltagsinfrastruktur: 0
- 10 Erschliessung: +1
- 11 Attraktivität als Wohnlage: +1.5
- 12 Vernetzung: +1.5

- 13 Theoretisches Entwicklungspotential: 0
- 14 Grundeigentümerstruktur: +1
- 15 Parzellenstruktur: +1
- 16 Planungsrechtliche Bedingungen: +1

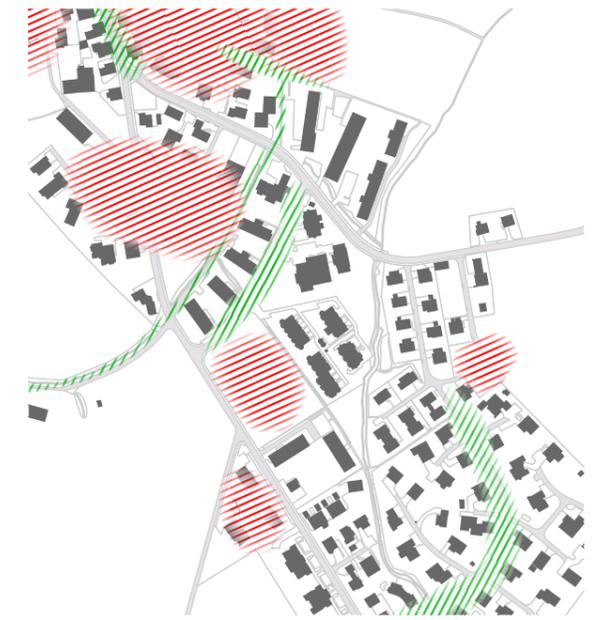
Q 4 | Bewertung



- | | |
|------------------------------|--|
| 1 Interaktion | 9 Alltagsinfrastruktur |
| 2 Treffpunkte | 10 Erschliessung |
| 3 Nutzerstruktur | 11 Attraktivität als Wohnlage |
| 4 Nutzungsvielfalt | 12 Vernetzung |
| 5 Freiraumqualität | 13 Theoretisches Entwicklungspotential |
| 6 Qualität öffentlicher Raum | 14 Grundeigentümerstruktur |
| 7 Bauliche Qualität | 15 Parzellenstruktur |
| 8 Ikonen | 16 Planungsrechtliche Bedingungen |

Q 4 | Empfehlungen

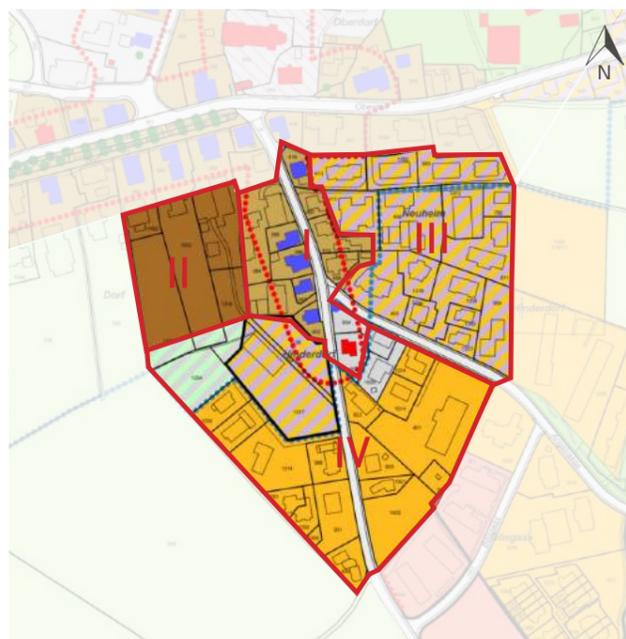
- Öffentliche Räume stärken; die Bösgass war früher als Haupteerschliessungsstrasse angedacht und ist deshalb heute für ihre Funktion als Quartierstrasse überdimensioniert und zu verkehrsorientiert. Es empfiehlt sich daraus eine Wohnstrasse mit hohen Aufenthaltsqualitäten zu machen.
- Die bestehenden hohen Qualitäten der Freiräume und insbesondere auch der Bachräume sollen erhalten werden.
- Verdichtungen im Teilbereich III aber auch bei der Überbauung am nordöstlichen Rand des Bereiches I sind sorgfältig zu planen. Die heute grosszügigen und stimmigen Aussenräume müssen erhalten bleiben.
- Die Fortsetzung der Fusswegverbindung entlang der Obere Matt durch das Teilgebiet III des Quartiers 5a ist zu überprüfen.



Potential bauliche Interventionen (rot) / Freiraum (grün)

Q 5a | Hinderdorf, Mühlefeld & Dorf Süd

Das Quartier beginnt in der zweiten Bebauungstiefe südlich des Dorfkernes. Es besteht aus einer lebendigen Mischung aus Gewerbe- bzw. Dienstleistungsbetrieben sowie unterschiedlichen Wohnhäusern. Der Ortsteil ist historisch heterogen gewachsen und die Strukturen sind weitestgehend ohne erkennbare Gestaltungs- oder Bebauungsmuster. Die anstehenden verdichteten Wohnüberbauungen des westlich im Perimeter des Teilbereich II gelegenen Arealen und der östlich vom Teilbereich III gelegenen Obere Matte können sich auf die Strukturen und Funktionen des Quartiers auswirken. Die Wegverbindungen durch das Quartier zu den verdichteten Arealen gewinnen an Frequenz und an Bedeutung. Die Tendenz zur Verdichtung wird auch den Veränderungsdruck auf die vereinzelt Einfamilienhäuser im Quartier erhöhen. Ortsbaulich sind die St. Ottilienstrasse mit den flankierenden und zum Teil als schützenswert eingestuft Gebäuden, sowie der heute noch eher unattraktive Mühleweg die wichtigsten Strukturelemente dieses Quartiers.



- I Hinderdorf Nord
- II Dorf Süd
- III Neuheim / Mühlefeld
- IV Hinderdorf Süd



Hinderdorf mit Blick in Richtung Dorfkern (I)



Zweite Bebauungstiefe mit Blick in Richtung Dorfkern (III)



Gewerbestructur im Teilgebiet III



Heutiger östlicher Siedlungsrand (III)



Blick in Richtung Teilgebiet IV /schützenswerter Kindergarten



Pferdebahn mit Umschwung in mitten W3 (IV)

Q 5a | Analyse

Gesellschaft

Das Quartier zeichnet sich durch eine gute soziale Durchmischung und eine sehr heterogene Bevölkerungsstruktur aus: im gemeindeinternen Vergleich ein sehr hoher Ausländeranteil im Teilbereich III (39%) sowie ein hoher im Teilbereich I (29%), junges Durchschnittsalter im Teilbereich IV und viele Kinder in allen Teilbereichen. Auch die Nutzungsvielfalt ist durch die heterogene Bebauung gegeben: sowohl freistehende und verdichtete EFH, MFH unterschiedlichen Standards sowie Bauten verschiedenen Alters. Recht breites soziales Spektrum durch die Mischung von Wohneigentum und Mietwohnungen. Ebenso heterogenes Gewerbe: Post, Handwerker, Metzgerei, Eisenwarenladen, Autozubehör, Akupunktur, Steuerberater etc. Als Treffpunkt dienen die Poststelle oder aber auch die Spanier Beiz für die Gastarbeiter. Der Platz vor der alten Jugendstilvilla (Kulturobjekt) hätte dank seiner Lage im Wegkreuz Arig- und St. Ottilienstrasse hohes Potential für einen quartierinternen Treffpunkt im Freien. Dieser ist bisher aber nicht entsprechend ausgestaltet. Die wahrgenommene Interaktionsdichte in diesem Quartier nimmt in Richtung Dorfkern zu; dies vor allem in den Strassenräumen und in der zweiten Bebauungstiefe, da sich dort die publikumsintensiven Nutzungen angesiedelt haben. Teilweise sind die Bauten jedoch nicht zur Strasse hin orientiert, was die Attraktivität und die Adressbildung beeinträchtigt. Positiv fällt die Nutzung von Garagendächer als private Aussenräume ins Auge; dabei wird die vertikale Distanz dazu genutzt, um Privatheit zu erzeugen, ohne dass mittels Stützmauern und Hecken Sichtbarrikeraden zur Strasse hin aufgebaut werden müssen.

- 1 Interaktion: +1
- 2 Treffpunkte: +1
- 3 Nutzerstruktur: +2
- 4 Nutzungsvielfalt: +2

Qualität

Das Quartier besitzt keine klare Siedlungsstruktur und grosse Unterschiede in der Körnigkeit. Dies wirkt sich auch auf die Qualitäten der Beschaffenheit und Ausformulierung der Freiräume negativ aus. Die meisten Aussenräume, die an die Strasse angrenzen, sind denn auch als typische Rest- und Abstandsflächenflächen (teils ausgehend von der Gewerbestruktur) ohne ersichtlichen funktionalen Mehrwert gestaltet. Insbesondere die identitätsbildende Achse Mühlefeld im Teilbereich I + III hätte als wichtige Verbindung in die Obere Matte (Entwicklungsgebiet des Quartiers 4 östlich vom Teilbereich III) viel Potential. Zwar sind mit den Bäumen entlang der Strasse Ansätze einer Gestaltung vorhanden, welche alleine jedoch nicht ausreichen und mit einem übergeordneten Konzept gestärkt werden sollten. Ähnlich verhält es sich mit dem Bachraum: dieser tritt zwar immer wieder an einigen Stellen im Quartier in Erscheinung, bleibt aber wenig spürbar. Er hätte jedoch das Potential als Landschaftselement das Quartier zu prägen. Besonders prägend für dieses Quartier sind die unübersehbare Heterogenität, die bereits heute als erhaltenswert bezeichneten bäuerlichen Wohnhäuser entlang der St. Ottilienstrasse im Teilbereich I und die schützenswerte Jugendstil Villa, welche als Kindergarten genutzt wird.

- 5 Freiraumqualität: -1
- 6 Qualität öffentlicher Raum: -0.5
- 7 Bauliche Qualität: -0.5
- 8 Ikonen: 0

Lage

Infolge der Zentrumsnähe weist das Quartier eine hohe Standortgunst auf: Die Qualität als Gewerbestandort wird daher als gut bewertet. Die Bewertung der Wohnlage allerdings schneidet heute wegen der unterdurchschnittlichen Freiraumqualität schlecht ab. Sehr positiv wirkt sich die unmittelbare Nachbarschaft zum Dorfkern und die kurze Distanz zur Schulanlage aus, womit alle Alltagsinfrastrukturen in fussläufiger Umgebung garantiert sind. Mit einer Aufwertung der Aussenräume kann die Wohnqualität und die Attraktivität als Wohnlage wertvoll und merklich erhöht werden. Die Vernetzung in Richtung Zentrum wird als gut bewertet. Fuss- sowie Radwege sind vorhanden, aber als solche zum Teil unattraktiv ausgestaltet. So gibt es einige Wegverbindungen, die heute eher den Charakter eines „Schleichwegs“ haben. Durch eine bessere, offizielle und ebenerdige Ausgestaltung dieser kleinen Wegverbindungen liessen sich die Vernetzungsqualitäten einfach erhöhen. Wichtig für die Vernetzung mit den umliegenden Quartieren ist der Fussweg, der den östlichen Siedlungsrand tangiert und zum Schloss führt. Die ÖV Erschliessung ist dank der Nähe zum Dorfkern als gut zu bewerten.

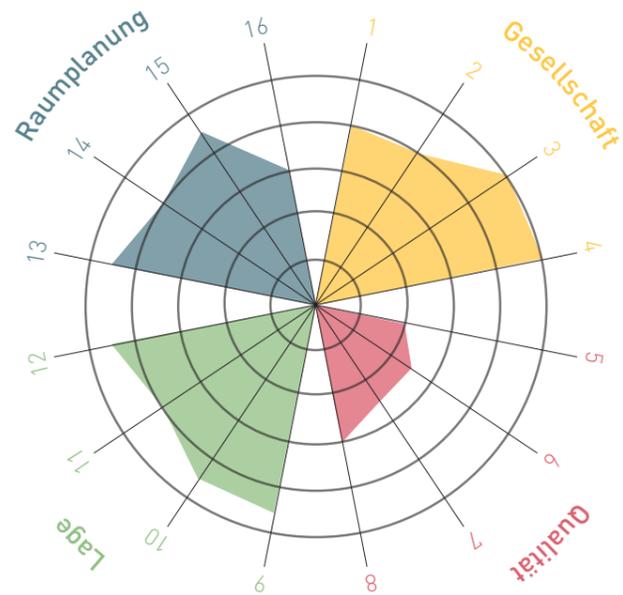
- 9 Alltagsinfrastruktur: +1.5
- 10 Erschliessung: +1.5
- 11 Attraktivität als Wohnlage: +1
- 12 Vernetzung: +1.5

Raumplanung

Das Quartier gehört 6 verschiedenen Bauzonen an: der östliche Teilbereich III der 3-geschossigen Wohn- und Arbeitszone (W-Ar3), der mittlere Teilbereich I der Kernzone A (KeA) und der Zone für öffentliche Zwecke (OeZ), der westliche Teilbereich II der Kernzone B (KeB) und der grösste Teilbereich IV der 3-geschossigen Wohnzone (W3), der Zone für öffentliche Zwecke (OeZ), der 3-geschossigen Wohn- und Arbeitszone (W-Ar3) und zusätzlich der Zone für Sport- und Freizeitanlagen (SpF). Durch diese Heterogenität, planungsrechtlichen Bedingungen wie den Richtplan Ortskern, die Sondernutzungspläne Hinderdorf und Dorf Süd sowie auch die erhaltenswerten und schützenswerten Bauten sind Entwicklungen in diesem Quartier erschwert bzw. mit Herausforderungen verbunden. Ebenso herausfordernd ist die heterogene Grundeigentümerstruktur und die an einigen Orten mehreren Parteien zugeteilten Strasse. So ist auch die wichtige Querverbindung Mühleweg, welche bei einer Verdichtung enorm an Bedeutung gewinnen kann, auf mehrere Grundeigentümer aufgesplittet und nicht im Besitz der Gemeinde. Eine Entwicklung in diesem Quartier fordert grosser Effort und Sensibilität seitens der Gemeinde.

- 13 Theoretisches Entwicklungspotential: +1.5
- 14 Grundeigentümerstruktur: +1
- 15 Parzellenstruktur: +1.5
- 16 Planungsrechtliche Bedingungen: 0

Q 5a | Bewertung



- | | |
|------------------------------|--|
| 1 Interaktion | 9 Alltagsinfrastruktur |
| 2 Treffpunkte | 10 Erschliessung |
| 3 Nutzerstruktur | 11 Attraktivität als Wohnlage |
| 4 Nutzungsvielfalt | 12 Vernetzung |
| 5 Freiraumqualität | 13 Theoretisches Entwicklungspotential |
| 6 Qualität öffentlicher Raum | 14 Grundeigentümerstruktur |
| 7 Bauliche Qualität | 15 Parzellenstruktur |
| 8 Ikonen | 16 Planungsrechtliche Bedingungen |

Q 5a | Empfehlungen

- In diesem Quartier besteht ein grosses räumliches Entwicklungspotential, welches sich stark auf die Gemeinde auswirken kann.
- Aufgrund der Nähe zum Dorfkern & der repräsentativen Lage sollte dieses Quartier als Fokusgebiet der Innenentwicklung von Buttisholz gesehen werden. Mit einer übergeordneten Planung soll das Potential dieses Quartiers aufgedeckt und genutzt werden. Wenn es darum geht, den Kern von Buttisholz attraktiver zu gestalten und neue EG-Nutzungen zu etablieren, welche Angebote des täglichen Bedarfs anbieten, so kann in diesem Quartier mit einer Erhöhung der Bewohnerschaft in unmittelbarer Nähe zum Kern ein Beitrag zur Steigerung der Fussgängerfrequenz im Ortszentrum geleistet werden. Dazu sollen Anreize und Grundlagen geschaffen werden, welche Grundeigentümer motivieren, ihre Liegenschaften zu verdichten.
- Eine Ausdehnung der Gebäudehöhe bis zu 5 Geschossen soll in diesem Zusammenhang überprüft werden. Gekoppelt mit einer massvollen ÜZ werden Möglichkeiten für attraktive Freiräume geschaffen. Dazu sollte die Gemeinde einen ortsbaulichen Ideenwettbewerb lancieren um die Basis für eine konzeptionelle Entwicklung des Teilbereichs III zu ermöglichen.
- Bereits bestehende und zukünftig durch die Dorfkernentwicklung wichtig werdende Wegverbindungen müssen thematisiert und aufgewertet werden; Fragmente sind bereits vorhanden, heute jedoch noch zu wenig kultiviert. In diesem Zusammenhang die Eigentumsverhältnisse der wichtigen Infrastrukturbereiche (Wegverbindungen) überprüfen und bereinigen. Eine übergeordnete Studie soll Grundlage schaffen, damit Qualität im Strassenraum Mühleweg entstehen kann. Eine entsprechende Planung für die Aufwertung dieser Strasse in der zweiten Bebauungstiefe soll in Zusammenarbeit mit den Grundeigentümern aufgenommen werden.

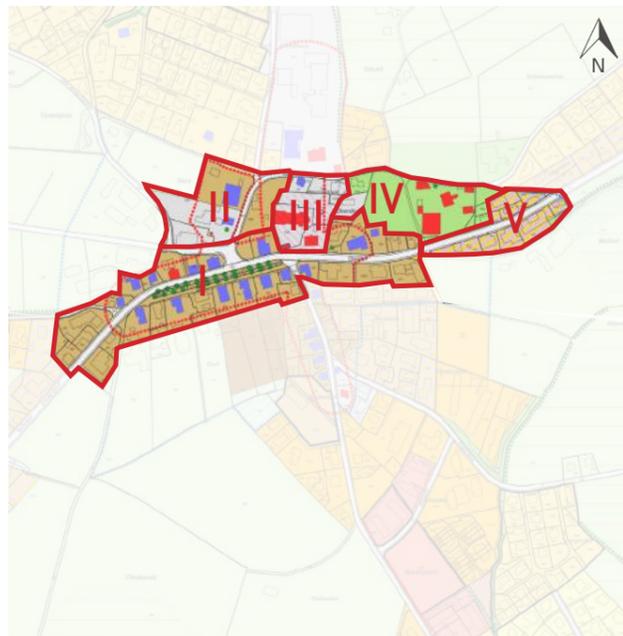


Potential bauliche Interventionen (rot) / Freiraum (grün)

- Um die Konzentration von publikumswirksamen Erdgeschossnutzungen im Dorfkern (Quartier 5b) zu erhöhen, soll die Umlagerung von zentrumsbildenden EG-Nutzungen aus dem Quartier 5a in die erste Bebauungstiefe des Dorfkerns (Quartier 5b) überprüft werden.
- Die Fortsetzung der Fusswegverbindung entlang der Obere Matt (Quartier 4) durch das Teilgebiet III ist zu überprüfen. Dieser gewinnt durch die Entwicklung östlich des Teilgebiet III an Bedeutung.
- Renaturierung und Bachfreilegung: Der Bachraum soll in seiner Funktion und seinem Aussehen überprüft werden. Dazu ist ein Konzept nötig, was längerfristig und übergeordnet festlegt, was mit dem Bachraum geschehen soll. Ohne weitere Massnahmen liegt das Bachraum-Potential in diesem Quartier brach.

Q 5b | Dorfkern

Der Dorfkern (I) ist geprägt durch die Biederrmeierbauten beidseitig der Allee, welche nach dem Dorfbrand von 1861 nach Vorgaben eines Richtplans des Regierungsrates des Kantons Luzern erbaut wurden. Zwischen den beiden dominanten, Gebäuden der Restaurants Hirschen und Kreuz klafft in der sonst strengen Bebauung eine Lücke, welche durch den Einmänder der Allmendstrasse und einen grossen Parkplatz besetzt wird. Den westlichen Abschluss der Dorfallee bilden Bauten von Anfang bis Mitte des 20. Jahrhunderts, welche sich nicht nach den strengen Richtlinien der Alleebauten richten. Am östlichen Ende des Kernbereichs, entlang der südlichen Seite der Kantonsstrasse finden sich mehrheitlich drei- bis viergeschossige Wohn-Gewerbegebäude welche in den 70er/80er Jahren des 20. Jahrhunderts entstanden sind. Direkt gegenüber stehen in der Achse der Allee die ehemalige Mühle und von der Strasse zurück versetzt das Wagnerhaus. Das Haus mit dem Café, die frühere Post und die alte Mühle definieren einen kleinen Platz welcher von der mächtigen Linde dominiert wird. Das Gebäude der Gemeinde/Bank spannt seinerseits mit dem Gebäude des Cafés auf der Südseite einen Platz auf, welcher vorwiegend der Parkierung dient. Der Bereich Gass (II) ist geprägt durch die Scheunen und Ökonomiegebäude sowie das Bauernhaus Gass mit Spycher und der grossen Linde. Getrennt wird dieser Teilbereich durch die Schulhausstrasse. Der östliche Teil dient vorwiegend als Parkfläche, der nördliche Teil wird als Kinderspielplatz genutzt. Daneben befindet sich das Kirchenareal (III) mit der Totenkapelle, dem Pfarrhaus, der Kirche St. Verena mit umliegendem Friedhof, sowie den beiden Bauten Kaplanei und Träff 14 direkt unterhalb des Schulhausareals. Eine grosse Wiese trennt das Kirchenareal vom östlich auf einer kleinen Anhöhe stehenden Schloss (IV) mit seinen Nebenbauten. Im Osten (V) wird der Dorfkern mit Bauten aus verschiedenen Zeitepochen in unterschiedlichen Volumen abgeschlossen. Der südliche Rand des Teilbereichs Oberdorf wird durch den Dorfbach mit seiner Bestockung definiert. Das Dorfzentrum Buttisholz steht unter nationalem Schutz und ist im Inventar der schützenswerten Orte der Schweiz eingetragen. Eine Vielzahl der Gebäude ist im Bauinventar als erhaltenswert eingestuft, mehrere Objekte stehen unter kantonalem oder eidgenössischem Denkmalschutz.



- | | | | |
|-----|--------------|----|---------------|
| I | Kernbereich | IV | Schloss |
| II | Gass | V | Oberdorf West |
| III | Kirchenareal | | |



Wegkreuzung im Bereich Gass (II)



Kirchenareal (III)



Verdichtete Strukturen im Oberdorf West (V)



Schloss (IV)



Kernbereich mit Allee entlang des Bachs (I)

Gesellschaft

Einige Gebäude verfügen im Erdgeschoss noch über gewerbliche Nutzungen (Läden, Restaurant etc.) welche für die Grundversorgung der Bevölkerung wichtig sind. Aber auch in Buttisholz hat das Detaillistensterben eigesetzt und die Angebotsvielfalt hat sich in den letzten Jahren merklich vermindert. Wichtige Angebote wie Bank und Post haben sich im Laufe der Zeit aus dem unmittelbaren Zentrum in Richtung Oberdorf oder in die zweite Bebauungszeile verlagert. Im Dorfzentrum wird sowohl gewohnt, wie auch gearbeitet. Mit Kirche, Restaurant, Träff 14, Chrüzschüür, Café, Kinderspielplatz bieten sich diverse Örtlichkeiten als Treffpunkte für die unterschiedlichsten Altersgruppen an. Die Kantonsstrasse trennt den Südteil vom Nordteil und erschwert die Interaktionen zwischen den beiden Zentrumsteilen. Es wohnen mehrheitlich ältere, alteingesessene Personen im Dorfzentrum. Junge Familien sind eher in der Minderheit und mehrheitlich in den neu entstandenen Gebäuden am östlichen Rand des Teilbereiches Oberdorf (V) anzutreffen. Das Gassareal (II) ist aktuell nur sehr schwach genutzt. Die Gebäude werden mehrheitlich zu Lagerzwecken gebraucht, grosse Freiflächen sind für die Parkierung reserviert. Das Schloss (IV) befindet sich in Privatbesitz. Dessen Barocksaal würde die Möglichkeit für öffentliche Anlässe durch die Kulturgruppe bieten. Diese Chance wird zurzeit leider kaum genutzt. Scheune und Speicher stehen aktuell mehr oder weniger leer.

Qualität

Die Allee mit dem Dorfbach prägen den Freiraum des Dorfzentrums. Beeinträchtigt wird deren Aufenthaltsqualität massgeblich durch die verkehrsorientierte Gestaltung der Kantonsstrasse. Die biedermeierlichen Bauten beidseitig der Allee sind in einem unterschiedlichen baulichen Zustand, aber für den Dorfkern identitätsstiftend. Leider sind im Laufe der Zeit wichtige Gestaltungselemente des Aussenraums, wie die typischen Vorgärten verschwunden oder nur noch in Fragmenten vorhanden. Mit der Kirche, der Michaelskapelle, sowie dem Schloss mit seinen Nebengebäuden verfügt der Ortskern über mehrere bauliche Ikonen. Die Qualität der Gebäude Richtung Oberdorf aus den 70er Jahren des letzten Jahrhunderts erreicht nicht den hohen gestalterischen Standard der Häuser im unmittelbaren Dorfzentrum. Zwischen dem Areal Gass und der Kirche wird eine grosse Fläche fast ausschliesslich für die Parkierung benutzt. Der Strassenraum ausserhalb des Alleebereichs ist kaum gestaltet. Die öffentlichen Räume im Dorfzentrum (Strassen, Parkplätze) sind vornehmlich verkehrsorientiert, eine übergeordnete Gestaltung, welche die Aufenthaltsqualität spürbar verbessern würde, fehlt. Im südöstlichen Teil, dem Oberdorf (V), bildet der Bach den natürlichen Abschluss der Bauzone zur Landwirtschaftszone. Auf der Nordseite prägen das Friedhofareal, sowie die westlich des Schlosses vorgelagerte freie Wiese und das eigentliche Schlossareal (IV) den Aussenraum. Der aktuell wieder geöffnete und renaturierte Bach trennt das Kirche- vom Schlossareal. Innerhalb der Schlossmauern befindet sich auf der Südseite, erhöht über der Kantonsstrasse, ein prächtiger Barockgarten.

Lage

Die Grundversorgung ist mit verschiedenen Läden im oder in unmittelbarer Nähe des Dorfzentrums sichergestellt. Restaurants, Kirche, Gemeindeverwaltung, Bank und Post befinden im, oder am Zentrum, die Schulanlage in einer Gehdistanz von fünf Minuten. Die Bushaltestelle im Alleebereich (I) sorgt für eine gute Anbindung an den ÖV. Im unmittelbaren Zentrum fehlen bei den Läden zum Teil die Parkplätze für die Kurzparkierer. Die Attraktivität der Wohnlage definiert sich vor allem über die kurzen Distanzen zu den Infrastrukturen und den ÖV und weniger durch eine gute Aussicht. Beeinträchtigt wird diese durch die Lärmimmissionen des Verkehrs. Die Bauten südlich der Kantonsstrasse im Bereich Oberdorf profitieren auf Grund ihrer erhöhten Lage von einer guten Besonnung und einer tollen Fernsicht. Die verschiedenen Bereiche des Dorfzentrums sind mit Fussgängerwegen miteinander verbunden. Die Vernetzung zwischen den verschiedenen Zentrumsbereichen ist vielfältig und gut, leidet aber unter der Trennung durch die Kantonsstrasse, deren Querung für die Fussgänger und Velofahrer in den Hauptverkehrszeiten erschwert ist.

Raumplanung

Das Dorfzentrum verfügt fast in allen Bereichen über ein erhebliches Entwicklungspotential. Ausser im Teilbereich Oberdorf (V) bestehen keine Vorgaben betreffend Nutzung oder Höhe der Ausnutzung. Für den eigentlichen Kernbereich (I) existiert ein Bebauungs-/Baulinienplan Ortskern, welcher für die Bauten auf der Südseite Erweiterungen in Form von Anbauten vorsieht. Bauliche Verdichtungen bei den Bauten auf der Nordseite des Alleebereichs gestalten sich auf Grund der engen Platzverhältnisse eher schwierig. Der westliche Abschluss hingegen bietet auf Grund der heterogen und eher kleinmassstäblichen Bauungsstruktur ein erhebliches Entwicklungspotential. Die aktuelle Eigentümerstruktur erschwert eine an diesem Ort unabdingbare gemeinsame Planung aller Betroffenen. Im östlichen Abschluss des Kernbereichs, bei der alten Mühle, bietet sich die Chance, bei Ersatz der bestehenden Bauten Mühle und ehemalige Post eine höhere Ausnutzung der Parzellen zu erzielen. Auch hier müssen die Planungen sorgfältig aufeinander abgestimmt werden. Das Areal Gass (III) birgt das mit Abstand grösste Entwicklungspotential und bietet die Chance, mit einer sorgfältigen und umsichtigen Planung das Zentrum von Buttisholz qualitativ zu verdichten und zu stärken. Wichtige Zentrumsfunktionen könnten dort angesiedelt, und damit die Aufenthaltsqualität im unmittelbaren Kern des Dorfes wesentlich verbessert werden. Die betroffenen Grundstücke befinden sich im Besitz der Gemeinde, welche in dieser, für das Dorf Buttisholz eminent wichtigen Entwicklung, den Lead übernehmen muss. Es bestehen bereits einige planungsrechtliche Grundlagen: (Bebauungsplan/Baulinienplan Ortskern, Bauinventar Gemeinde Buttisholz, ISOS, Leitbild Verkehrs- und Siedlungsentwicklung Buttisholz). Der Dorfkern befindet sich zudem im Kontrollbereich Ortsbild. Die örtliche Bauberatung und punktuell auch die kantonale Denkmalpflege begleiten die Bauvorhaben im Kern.

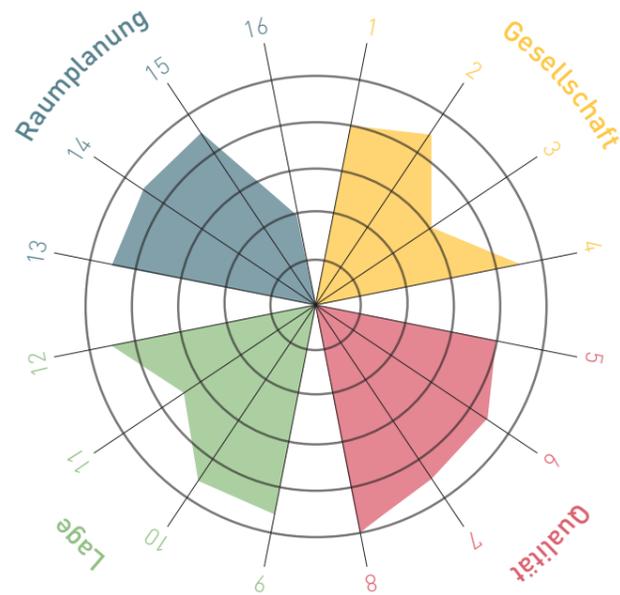
- 1 Interaktion: +1
- 2 Treffpunkte: +1.5
- 3 Nutzerstruktur: 0
- 4 Nutzungsvielfalt: +1.5

- 5 Freiraumqualität: +1
- 6 Qualität öffentlicher Raum: +1.5
- 7 Bauliche Qualität: +1.5
- 8 Ikonen: +2

- 9 Alltagsinfrastruktur: +1.5
- 10 Erschliessung: +1.5
- 11 Attraktivität als Wohnlage: +0.5
- 12 Vernetzung: +1.5

- 13 Theoretisches Entwicklungspotential: +1.5
- 14 Grundeigentümerstruktur: +1.5
- 15 Parzellenstruktur: +1.5
- 16 Planungsrechtliche Bedingungen: -1

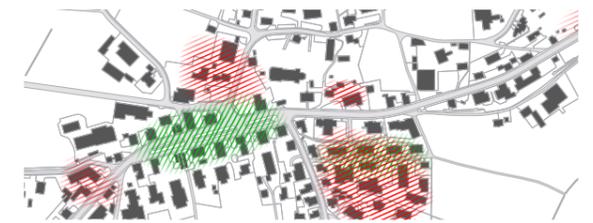
Q 5b | Bewertung



- | | |
|------------------------------|--|
| 1 Interaktion | 9 Alltagsinfrastruktur |
| 2 Treffpunkte | 10 Erschliessung |
| 3 Nutzerstruktur | 11 Attraktivität als Wohnlage |
| 4 Nutzungsvielfalt | 12 Vernetzung |
| 5 Freiraumqualität | 13 Theoretisches Entwicklungspotential |
| 6 Qualität öffentlicher Raum | 14 Grundeigentümerstruktur |
| 7 Bauliche Qualität | 15 Parzellenstruktur |
| 8 Ikonen | 16 Planungsrechtliche Bedingungen |

Q 5b | Empfehlungen

- Sämtliche baulichen Massnahmen innerhalb des Dorfzentrums sind sorgfältig aufeinander abzustimmen und miteinander zu koordinieren. Mit einer übergeordneten Strategie für die Zentrumsentwicklung soll dies ermöglicht werden.
- Der östliche Abschluss des Alleebereichs birgt ein hohes Entwicklungspotential. Als Eingangspforte zum eigentlichen Dorfkern muss dieser Bereich mit einer gemeinsamen Planung der Grundeigentümer qualitativ verdichtet und entwickelt werden.
- Der Bereich «Alte Mühle» kann bei Ersatz der bestehenden Gebäude verdichtet werden. Die Grundstücke der GAB (Mühle) und der Kirchgemeinde (ehemalige Post) müssen zwingend gemeinsam entwickelt werden. Der Gestaltung des Aussenraums mit der charakteristischen Linde kommt dabei eine wichtige Rolle zu.
- Das Areal Gass bildet das eigentliche Filetstück der Gemeinde. Die Grundstücke befinden sich im Besitze der Gemeinde. Gemeinsam mit den anderen wichtigen Akteuren (GAB, Kirchgemeinde) in unmittelbarer Nachbarschaft bietet sich die einmalige Chance, mit einer sorgfältigen Planung wichtige Zentrumsfunktionen wieder im unmittelbaren Dorfkern anzusiedeln und diesen zu stärken. Der Lead muss zwingend von der Gemeinde übernommen und die Bedürfnisse der verschiedenen Interessenten aufeinander abgestimmt und miteinander koordiniert werden.
- Die Aussenräume im Dorfzentrum sind aktuell sehr stark verkehrsorientiert und bieten keine, dem geschützten Ortsbild angemessene Freiraum- und Aufenthaltsqualität. Die Freiräume sind zwingend durch geeignete Massnahmen aufzuwerten. Dabei muss ein Freiraumkonzept dringend mit dem Verkehrskonzept abgestimmt werden. In diesem Zusammenhang ist die Einführung von Tempo 30 im Dorfzentrum zu prüfen um die Aufenthaltsqualität spürbar zu verbessern und eine Interaktion zwischen den Häuserreihen beidseits der Kantonsstrasse zu ermöglichen.

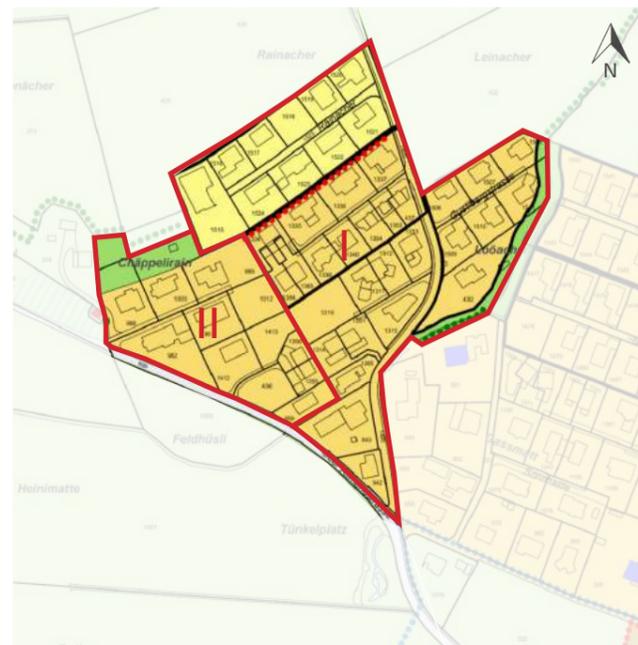


Potential bauliche Interventionen (rot) / Freiraum (grün)

- Wichtige Gestaltungselemente der Freiraumgestaltung, wie charakteristische Einzelbäume, oder die prägen-den Vorgärten, sind zu erhalten, zu schützen oder wieder herzustellen.
- Für den Unterhalt, der für die Identität von Buttisholz wichtigen Biedermeierhäuser an der Allee, sind durch die Gemeinde Anreize zu schaffen.
- Eine vermehrte Öffnung, des sich in Privatbesitz befindlichen Schlosses für öffentliche Anlässe, wäre wünschbar und könnte einen wichtigen Beitrag zur Vielfalt des kulturellen Lebens von Buttisholz leisten.
- Die Belebung resp. Wiederbelebung des Dorfzentrums kann nur über eine bauliche Verdichtung desselben und der daran unmittelbar angrenzenden Bereichen gelingen. Nur so erhalten Anbieter von wichtigen Zentrumsfunktionen eine reelle längerfristige Überlebenschance.

Q 6a | Chäppelirain, Rainacher & Gustibergstrasse

Das Quartier Chäppelirain liegt etwas abseits, nordwestlich des Ortskerns von Buttisholz. Es wird östlich durch den Chäserebach und die abfallende Topografie hin zum Quartier Sonnhalde/Gassmatt begrenzt. Das Quartier unterteilt sich in zwei Teilgebiete, die je unterschiedlich von aussen durch Stichstrasse erschlossen sind und dadurch keine zusammengehörende räumliche Einheit bilden. Die parallel zum Hang verlaufenden sieben Stichstrassen sind charakteristisch für dieses Quartier. Diese Strassen bilden die eigentlich identitätsbildenden Orte, an denen sich Communities oder Nachbarschaften bilden, welche den Quartiercharakter mitprägen.



I Rainacher, Gustibergstrasse
II Chäppelirain



Ober Allmendstrasse; Haupteinschliessung Teilbereich (II)



Hanglage mit Blick aufs Dorf und die Berge (I)



Zwischenräume Teilbereich I



Wegverbindung Sticher Gustibergstrasse / Chäppelirain (I+II)



Rainacher Sticher (I)



Nördlicher Siedlungsabschluss (I)

Gesellschaft

Das Quartier ist geprägt durch eine sehr junge, eher homogene Nutzerstruktur. Das Durchschnittsalter ist mit 31 Jahren sehr tief. Nur 3% der Quartierbewohner sind über 64 Jahre alt. Ebenso tief ist der Ausländeranteil in diesem Quartier – insbesondere im Teilbereich I. Der nachbarschaftliche Kontakt beschränkt sich auf die einzelnen Stichstrassen, welche Interaktionen im Strassenraum erlauben. Die Strasse wird zum Spielplatz der Kinder im Quartier und zum Treffpunkt für die Erwachsenen. Teilweise sind die Vorbereiche der Häuser so gestaltet, dass sie als Teil des öffentlichen Lebensraums mit einbezogen werden können. So entstehen Strassen-Nachbarschaften; eine Art Strassen-Communities, welche sich in ihrer Charakteristik von Stichstrasse zu Stichstrasse unterscheiden. Etwas heterogener zeigen sich die Nutzungen. Obwohl das Wohnen im Fokus dieses Quartiers liegt, finden sich hier im unteren dorfnäheren Teil des Quartiers auch eine Küferie sowie ein Tierarzt.

Qualität

Das Quartier ist geprägt durch heterogene und disperse bauliche Qualitäten. Dank den zumindest im östlichen Teilbereich I klar strukturierten Stichstrassen kommt es dennoch zu einer mehrheitlich ruhigen Gesamtwirkung. Die öffentlichen Räume innerhalb des Wohnquartiers beschränken sich vor allem auf die Strassenräume, welche die wichtige Funktion der Vernetzung im Quartier übernehmen. Sie sind jedoch teilweise zu wenig auf das ganze Quartier abgestimmt und weisen Defizite in der Aufenthaltsqualität auf. Ihre Qualität hängt stark von den angrenzenden Eigentümern, Bewohnerinnen und Bewohner ab, welche die Stichstrassen bespielen, gestalten und beleben. Jede Stichstrasse hat so ihre eigenen Qualitäten, was in der Gesamtwirkung identitätsstiftend für das Quartier wirkt. In der zweigeschossigen Wohnzone im nördlichsten Teil des Teilbereichs I sind auf Grund der relativ grossen Grundstücke Gebäude mit Villencharakter entstanden, während der südliche Teilbereich eher durch die Mischung von Gewerbe & Wohnen geprägt wird. Der umgebende Landschaftsraum ist für das gesamte Quartier als Naherholungsraum von hoher Bedeutung und gut erreichbar. Der Chäserebach stellt als Freiraumelement ein siedlungsinternes Potential dar. Das «Chäppeli» ist für den westlichen Teil des Quartiers identitätsbildend. Im östlichen Teilbereich fehlen weitestgehend charakteristische Objekte mit hohem Wiedererkennungswert. Auffällig diesbezüglich ist die Reihenhausstruktur im Teilbereich I, welche mit ihrem Ansatz der Verdichtung eine eigenständige Wohnphilosophie repräsentiert und einen Merkpunkt im Quartier darstellt.

Lage

Das Quartier ist topografisch attraktiv an einem Hang gelegen und bietet neben einer hervorragenden Besonnung, auch eine privilegierte Aussichten auf das Dorf und das Alpenpanorama. Durch die Lage abseits vom Dorfkern fehlen Einrichtungen für die tägliche Grundversorgung. Die Distanz zum Dorfkern ist je nach Lage im Quartier unterschiedlich weit (zwischen 500m bis 900m). Die Erschliessung des Quartiers erfolgt über die Ober-Allmendstrasse, welche auch den kompletten Teilbereich II erschliesst. Der Teilbereich I wird durch die von der Ober-Allmendstrasse abzweigende Gustibergstrasse erschlossen. Das Wegnetz im Quartier deckt sich mehrheitlich mit dem Netz der Fahrzeugerschliessung. Darüber hinaus sind Fussgängerverbindungen rar. Ein einziger, inoffiziell wirkender Weg verbindet die Teilbereiche I und II. Im unteren Teil des Quartiers führt ein Weg über den Chäserebach durch das Sonnmattquartier zum Dorfzentrum. Der Landschaftsraum wird über die Gustibergstrasse erschlossen.

Raumplanung

Das Quartier unterteilt sich in zwei Bauzonen: die zweigeschossige Wohnzone W2 am nördlichen Siedlungsrand und die dreigeschossige Wohnzone w3. Ebenfalls dem Quartier zugehörig ist die Grünzone am nordwestlichen Siedlungsrand, in der Nähe der schützenswerten Kapelle «Chäppeli». Die Eigentümerstruktur formiert sich weitestgehend aus Privateigentümern. Die Parzellenstruktur hingegen zeigt sich sehr heterogen; im Teilbereich II sind die Parzellen teils sehr gross, während im Teilbereich I kleinmasstäbliche und verdichtete Strukturen zu finden sind. Das Quartier Chäppelirain verfügt in erster, zweiter und dritter Bebauungstiefe noch über einige unüberbaute Parzellen, die entwickelt werden können. Deren Erschliessung erscheinen jedoch teils noch fraglich und sollen baldmöglichst klärend untersucht werden. Die zweigeschossige Wohnzone W2 entlang der Stichstrasse Rainacher unterliegt einem Gestaltungsplan. Sonstige planungsrechtlichen Randbedingungen gibt es für dieses Quartier keine.

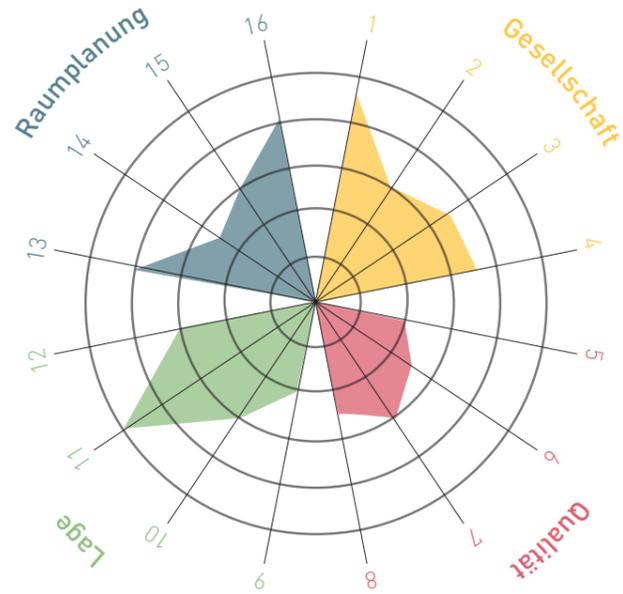
- 1 Interaktion: +1.5
- 2 Treffpunkte: 0
- 3 Nutzerstruktur: +0.5
- 4 Nutzungsvielfalt: +0.5

- 5 Freiraumqualität: 0
- 6 Qualität öffentlicher Raum: +0.5
- 7 Bauliche Qualität: +1
- 8 Ikonen: +0.5

- 9 Alltagsinfrastruktur: -1
- 10 Erschliessung: 0
- 11 Attraktivität als Wohnlage: +2
- 12 Vernetzung: 0

- 13 Theoretisches Entwicklungspotential: +1
- 14 Grundeigentümerstruktur: -0.5
- 15 Parzellenstruktur: 0
- 16 Planungsrechtliche Bedingungen: +1

Q 6a | Bewertung



- 1 Interaktion
- 2 Treffpunkte
- 3 Nutzerstruktur
- 4 Nutzungsvielfalt
- 5 Freiraumqualität
- 6 Qualität öffentlicher Raum
- 7 Bauliche Qualität
- 8 Ikonen
- 9 Alltagsinfrastruktur
- 10 Erschliessung
- 11 Attraktivität als Wohnlage
- 12 Vernetzung
- 13 Theoretisches Entwicklungspotential
- 14 Grundeigentümerstruktur
- 15 Parzellenstruktur
- 16 Planungsrechtliche Bedingungen

Q 6a | Empfehlungen

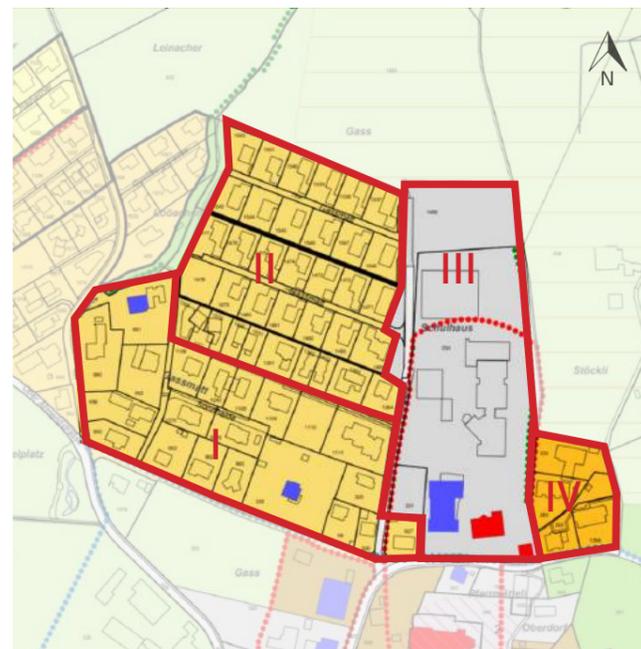
- Die Wegverbindungen zwischen den Teilbereichen I und II soll gestärkt werden.
- Die Erschliessung der freien Bauparzellen an der Schnittstelle der zwei Teilbereiche soll untersucht und geklärt werden.
- Eine Verdichtung im südlichen Teilbereich II soll untersucht und definiert werden.



Potential bauliche Interventionen (rot) / Freiraum (grün)

Q 6b | Sonnhalde, Gassmatt, Schuelmatt

Das Quartier Sonnhalde, Gass- und Schuelmatt ist ein zentrumnahes, stark durchgrüntes und durch seine Lage bedingt ein attraktives Wohnquartier, welches sich aus mehreren Teilbereichen mit unterschiedlicher Baustruktur zusammensetzt: Sonnhalde (I; ab den 60er Jahren realisiert) am südlichen Hangfuss, Gassmatt (II; um die Jahrtausendwende realisiert) im nördlichen Hangteil, und Schuelmatt (IV; zwischen den 70-90er Jahren realisiert) im östlichen Teil angrenzend an die Schulhausanlage (III) mit ihrem Umfeld. Im südlichen Teil grenzt das Quartier an die Kernzone des Dorfes. Der westliche Teil wird durch die räumliche Zäsur des Chäserobachs begrenzt. Ein enges Netz an Quartierstrassen und sehr vielfältige Freiräume prägen den Quartiercharakter.



- I Sonnhalde
- II Gassmatt
- III Schulhausanlage
- IV Schuelmatt



Teilgebiet IV: Schuelmatt



Teilgebiet II: Gassmatt



Teilgebiet IV: Schuelmatt

Q 6b | Analyse

Gesellschaft

Die Mischung von Miet- und Eigentumswohnungen (III+IV) und diversen Einfamilienhausformen führt zu einer guten sozialen Mischung im Quartier. Je nach Teilgebiet leben hier unterschiedliche Bewohner und Bewohnerinnen in Bezug auf das Einkommen, das Alter und den sozialen Status. In den Teilbereichen finden sich zudem unterschiedlich ausgeprägte Indikatoren der gesellschaftlichen Interaktion zwischen den Bewohnerinnen und Bewohner. Insgesamt zeichnet das Quartier ein Bild eines heterogenen und lebendigen Quartiers. Mit der Schulanlage (III) als einziges schulisches Zentrum in der Gemeinde verfügt das Quartier über ein prägendes und identifikationsbildendes Orientierungsmerkmal. Die vielfältigen Aussenräume der Schulanlage dienen denn auch ausserschulischen Nutzungen und als Treffpunkte. Das schulische Ensemble wirkt sich somit positiv auf das Quartierleben aus. Im nördlichen Teilgebiet Gassmatt (II), werden die einzelnen Stichstrassen von den Quartierbewohnerinnen und Quartierbewohner als platzartiger Raum und Treffpunkt für den nachbarschaftlichen Kontakt genutzt. Auch das Teilgebiet Schuelmatt (IV) verfügt zwischen den Mehrfamilienhäusern über halbprivate und halböffentliche Freiräume, die Begegnung zwischen den Bewohnerinnen und Bewohner der unterschiedlichen Mehrfamilienhäuser fördert.

Qualität

Das Quartier verfügt bezüglich Dichte, Nutzung und Baujahr unterschiedliche, aber deutlich strukturierte Teilbereiche. Die Sonnhalde (I) ist ein typisches Einfamilienhaus Quartier auf mittelgrossen bis sehr grossen Parzellen. Der Gesamteindruck dieses Quartierteils wird durch die Bepflanzung fast ebenso sehr wie durch die Bauten geprägt. Die Mehrfamilienhäuser aus den 90er im Teilgebiet Schuelmatt (IV) fallen aus Sicht der architektonischen Qualität vom durchschnittlichen Standard des Quartiers ab. Durch die Gestaltung des Erdgeschosses mit Garagen und technisch genutzten Vorplätzen wird eine kommunikative Interaktion zwischen Bewohnern zur Quartierstrasse hin verunmöglicht. Dies ist insbesondere auf Grund der Nähe der Bauten zur historisch wertvollen Kircheanlage und den kulturgeprägten Nachbargebäude unbefriedigend. Die Schulanlage hat eine Insellage innerhalb des Quartiers und integriert sich durch die sorgfältige Gestaltung des Freiraums zum Übergangsbereich gut in die umliegende Landschaft. Sie bietet zudem unterschiedliche, vielfältige und attraktive Freiräume und Plätze, welche sich auch ausserhalb des Schulbetriebs hoher Beliebtheit erfreuen. Durch die analoge und klar in den Grundstücken verorteten Gebäudevolumen im Teilbereich Gassmatt (II) werden die Vorzüge der Topografie genutzt und quartierdurchlaufende Sichtbezüge geschaffen. Die einzelnen Stichstrassen wirken verkehrsberuhigt und verfügen über eine mehrheitlich hohe Aufenthaltsqualität, welche mit wenigen Elementen noch verbessert werden könnte (strukturierte Bepflanzung, vereinheitlichte und dadurch grosszügiger wirkende Bodenbeläge etc). Dank einem hohen Anteil privater Gärten und teilweise vorgegebener Bepflanzungselemente der Strassenräume mit einzelnen Bäumen ist im Quartier eine übergeordnete Freiraumidee als Muster sichtbar.

Lage

Das Quartier verfügt über sehr gute Einrichtungen im Bereich Bildung, jedoch keine eigene Lebensmittelversorgung. Infolge der Lage des Quartiers und der Nähe zum Dorfkern wird dies nicht als Nachteil gewertet. Die Kirche, sowie das Pfarrei- und Jugendzentrum Träff 14 grenzen südlich an die Schuelmatt. Durch die Hanglage und teils recht grosszügigen privaten Aussenräume verfügen die Häuser über eine sehr gute Besonnung und gute Aussichtsqualität. Die Wohnqualität in diesem Quartier ist, auch durch die Nähe zur Schule begründet, als hoch zu bewerten. Das interne Strassen- und Wegnetz bietet für den Fussgänger- und Radfahrer gute Voraussetzungen. Wichtig und wertvoll sind die zusätzlichen Wege-Verbindungen zwischen den einzelnen Quartierteilen und Quartierstrassen, die als Ergänzung zum Verkehrswegnetz einen wertvollen Beitrag zu einer Verdichtung eines attraktiven Lebensraums beitragen. Die ÖV Erschliessung liegt mit einer ÖV Güteklasse C/D zwischen mittelmässig und gering. Für den MIV ist das Quartier via Schulhausstrasse / Oberallmendstrasse und diversen Stichstrassen gut erschlossen.

Raumplanung

Das Quartier gehört drei verschiedenen Bauzonen an: Der grösste Teil, der Wohnzone W2 und der Baubereich im Osten des Quartiers (IV) der Wohnzone W3. Die Schulanlage ist ihrer Funktion entsprechend der Zone für öffentliche Zwecke OeZ zugeordnet. Im Quartier sind noch ein paar wenige leer Parzellen vorhanden, welche von benachbarten Grundeigentümern gehalten werden. Das Potential zur Verdichtung ist sehr unterschiedlich verteilt. Im älteren Quartierteil der Sonnhalde (I) mit den grossen Parzellen ist das Potential der Verdichtung gross – ebenso gross ist aber auch die Gefahr, dass dieser Quartierteil durch eine zu starke Verdichtung an Qualität und Charakter verliert. Etwas differenziert zeigt sich das Bild im nördlichen Quartierteil. Das Verdichtungspotential im Gebiet Gassmatt (II), welches in den letzten 20 Jahren entstanden ist, erscheint durch die relativ kleinen Parzellengrössen eher klein. Die Zweigeschossigkeit W2 wird bereits flächendeckend ausgenutzt. Die ungenutzten Flachdächer auf den eingeschossigen Garagenbauten direkt an der Quartierstrasse werden jedoch als Potential gewertet. Auch die von Gesetzeswegen erlaubte Dreigeschossigkeit im östlichen Quartierteil Schuelmatt (IV) wird aktuell gut ausgenutzt. Planungsrechtliche Rahmenbedingungen bestehen im Quartierteil Gassmatt (II), wo zwei Gestaltungspläne die Entwicklungsgrundlagen bindend festlegen und in der Sonnhalde und in der Schulhausanlage (I+III), wo erhaltens- sowie schützenswerte Bauten und Objekte stehen.

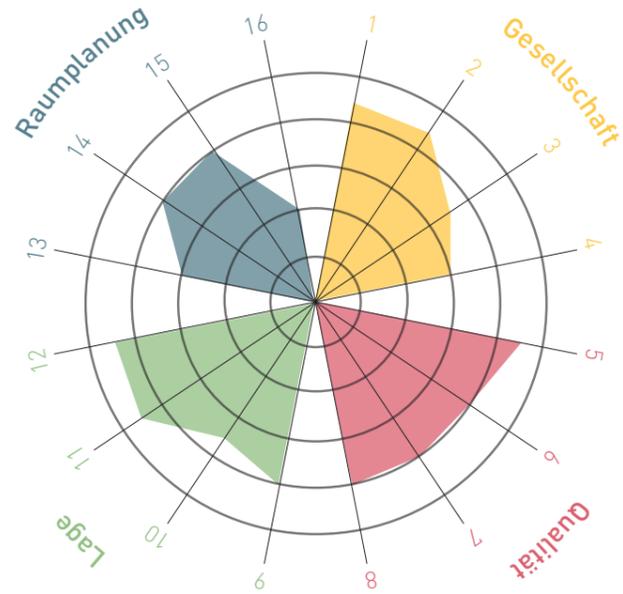
- 1 Interaktion: +1.5
- 2 Treffpunkte: +1.5
- 3 Nutzerstruktur: +0.5
- 4 Nutzungsvielfalt: 0

- 5 Freiraumqualität: +1.5
- 6 Qualität öffentlicher Raum: +1
- 7 Bauliche Qualität: +1
- 8 Ikonen: +1

- 9 Alltagsinfrastruktur: +1
- 10 Erschliessung: +0.5
- 11 Attraktivität als Wohnlage: +1.5
- 12 Vernetzung: +1.5

- 13 Theoretisches Entwicklungspotential: 0
- 14 Grundeigentümerstruktur: +1
- 15 Parzellenstruktur: +1
- 16 Planungsrechtliche Bedingungen: -1

Q 6b | Bewertung



- | | |
|------------------------------|--|
| 1 Interaktion | 9 Alltagsinfrastruktur |
| 2 Treffpunkte | 10 Erschliessung |
| 3 Nutzerstruktur | 11 Attraktivität als Wohnlage |
| 4 Nutzungsvielfalt | 12 Vernetzung |
| 5 Freiraumqualität | 13 Theoretisches Entwicklungspotential |
| 6 Qualität öffentlicher Raum | 14 Grundeigentümerstruktur |
| 7 Bauliche Qualität | 15 Parzellenstruktur |
| 8 Ikonen | 16 Planungsrechtliche Bedingungen |

Q 6b | Empfehlungen

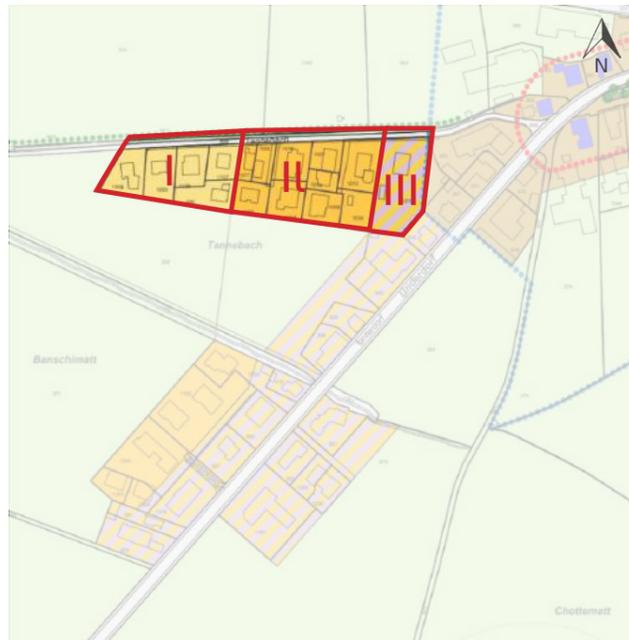
- Das Verdichtungspotential ist insbesondere im Teilbereich Sonnhalde (I) sehr gross. Hier ist eine Erhöhung der Gebäude zum Kern als W3 in Kombination mit der angemessenen ÜZ vorstellbar. Dies begründet sich u.a. auch dank seiner Nähe zum Dorfkern. Eine Verdichtung fordert hier jedoch eine hohe Sensibilität und ein Gespür für die vorhandene Qualität. Hier sollten zu Gunsten des Erhalts der charakteristischen Freiflächen ev. grössere «Generationenhäuser» ermöglicht werden. In diesem Zusammenhang ist die Planung und Realisierung halböffentlicher Freiflächen im Quartier zu überprüfen.
- Im Zusammenhang mit der Verdichtung des Teilbereichs Sonnhalde (I) sind zusätzliche Wegeverbindungen in Nord-Südrichtung, im Sinne einer Attraktivitäts-Steigerung des Quartiers und der Verstärkung der Fussgängeranbindung zum Dorfkern, zu überprüfen.
- Durch die Genehmigung von Nutzungen auf Dachflächen eingeschossiger Bauten im Bereich Gassmatt (II) könnte die Interaktion zwischen Strassenraum und Privatraum gefördert werden und so zu einer Attraktivierung dieses Quartierteils führen. Heute sind die Übergänge vom öffentlichen zum privaten Raum zum Teil sehr abrupt gestaltet.
- Die Strasse zwischen Schulhaus und Kirche/ Träff14 könnte durch die Umgestaltung zu einem Platz an Aufenthaltsqualität gewinnen, die Sicherheit der Schüler und Schülerinnen erhöhen und das Risiko eines Unfalls verringern.



Potential bauliche Interventionen (rot) / Freiraum (grün)

Q 7 | Tannebach

Das Quartier Tannebach grenzt auf der Ostseite beim Teilbereich III an den Dorfkern von Buttisholz. Etwas entfernt weiter im Westen liegt die Arbeitszone. Beim Tannebach Quartier handelt es sich um eine fingerartig in die Landschaft greifende Grenzbebauung in zwei Bebauungstiefen zwischen zwei Landschaftsräumen entlang des Buttisholzbaches. Es lässt sich grob in drei Teilbereiche strukturieren, die unterschiedliche Geschossigkeiten/Nutzungen aufweisen: I 2-geschossige Wohnzone, II 3-geschossige Wohnzone, III 3-geschossige Wohn- & Arbeitszone. Diese aufsteigende Geschossigkeit zeichnet sich im Siedlungsbild ab. Das Tannebach Quartier ist ein Quartier mit hohen Wohnqualitäten, welche sich aus der überschaubaren Grösse und dem direkten Anstoss an unbebaute Grün- und Landwirtschaftsflächen ergeben. Im Tannebach Quartier sind die Übergänge vom Siedlungsraum zum Landschaftsraum durch den Verzicht auf grenzmanifestierende bauliche Abschlüsse pragmatisch und gut gelöst.



- I Tannebach West
- II Tannebach Mitte
- III Tannebach Ost



Teilgebiet III: Blick in Richtung Dorfkern



Teilgebiet I: Blick in Richtung Arbeitszone



Teilgebiet II: zweite Gebäudetiefe



Teilgebiet II: Zwischenraum

Gesellschaft

Das Quartier Tannebach weist eine geringe Nutzungsdurchmischung auf, da bis auf eine Ausnahme alle Parzellen mit Wohnhäusern besetzt sind. Die Bewohnerstruktur jedoch, ist sehr vielfältig: neben Familien, älteren Bewohnerinnen und Bewohnern findet hier auch generationenübergreifendes Wohnen und gelebte multikulturelle Vielfalt statt. Die Quartierstrasse, welche längs der Siedlung die Arbeitszone mit dem Dorfkern verbindet und so das Rückgrat des Quartiers bildet, wird als wichtiger Treffpunkt für die Interaktion und die gelebte Nachbarschaft genutzt. Durch die Kleinteiligkeit des Quartiers scheint man sich untereinander zu kennen und zu schätzen. Auf abgrenzende Einfriedungen der privaten Freiräume wird mehrheitlich verzichtet, was parzellenübergreifende Kommunikationsmöglichkeiten schafft.

Qualität

Das Tannebach Quartier ist geprägt durch seine einheitliche Siedlungsstruktur mit einer ruhigen Gesamtwirkung. Kleinere Volumen prägen den westlichen Teil des Quartiers (I), während im östlichen Teil (III) zum Dorfkern hin die Gebäude grossmassstäblicher ausformuliert sind. Vom Landschaftsraum kommend, verdichtet sich so das Quartier in Richtung Dorf; diese ansteigende Dichte hat eine positive Wirkung auf das Quartier- und Ortsbild von Buttisholz. Der Freiraum wiederum muss differenziert betrachtet werden: Der Strassenraum ist dem Landschaftsraum zugeordnet und von hoher Qualität. Die Zwischenräume zwischen den Gebäuden jedoch (oftmals private Freiräume) unterscheiden sich stark in ihrer Qualität und sind in der Gesamtwirkung weniger wertvoll. Während die älteren Häuser (I) noch einen Bezug zur Strasse erkennen lassen (Eingang zur Strasse), wenden sich die neueren verdichteten Häuser (II & III) von der Strasse ab und die Freiräume weichen fast ausschliesslich technischen Funktionsflächen (wie bspw. Parkplätze) ohne Aufenthaltsqualität. Der Quartiercharakter ist wesentlich geprägt durch die direkt angrenzende Landwirtschaftzone auf der Nord- und Südseite. Ebenso identitätsprägend für das Tannebach Quartier ist, wie der Quartiername schon erahnen lässt, der Bach, der den nördlichen Siedlungsabschluss bildet und das Quartier auf der gesamten Länge begleitet. Durch die Hochwasserschutzmassnahmen wurde der direkte Zugang zum Bachraum und damit die Attraktivität dieses prägenden Naturelement jedoch geschmälert.

Lage

Das Quartier verfügt über keine eigene Quartierversorgung mit Läden, Kindergarten usw. Die Distanz zum Zentrum und den entsprechenden Einrichtungen ist je nach Lage im Quartier jedoch sehr gering (ca. 400m). Die Schule liegt ebenfalls noch in fussläufiger Distanz (700m) wobei der Schulweg über das verkehrstechnisch stark frequentierte Dorfzentrum führt. Die Attraktivität als Wohnlage ist hoch, da das Quartier von Landschaftsräumen umgeben und entsprechend ruhig ist. Durch die Tannebachstrasse ist das Quartier von beiden Seiten (Dorf, Arbeitszone) her für den motorisierten Individualverkehr und den Fahrradverkehr gut erschlossen. Die ÖV Erschliessung ist mit einer ÖV-Gütekategorie D eher gering. Die nächste Bushaltestelle befindet sich rund 400m entfernt im Dorfzentrum. Infolge der Zentrumsnähe und der direkten Anbindung an den angrenzenden Landschaftsraum weist das Quartier jedoch eine hohe Standortgunst auf.

Raumplanung

Das Quartier gehört drei verschiedenen Bauzonen an: Im Westen (I) der Wohnzone W2, im mittleren Teil (II) der Wohnzone W3 und im Schnittbereich (III) zur Kernzone hin der Wohn- und Arbeitszone W-Ar3. Spezielle planungsrechtliche Randbedingungen gibt es in diesem Quartier keine. Die aktuelle Potentialauswertung des Kantons ortet im Quartier eine unbebaute Parzelle im Teilgebiet II nah am Dorfkern, wo für das Tannebach Quartier grundsätzlich auch das grösste Potential zur Verdichtung liegt, da die Dreigeschossigkeit nicht flächendeckend konsumiert wird. Nur vereinzelt wurde in den vergangenen Jahren in sichtbare Instandhaltungsmassnahmen oder Gebäudeerweiterungen investiert. Auf Grund der Gebäudealter und der Einschätzung der Gebäudesubstanz wird die Chance einer baulichen Veränderung von ca. 30% des Gebäudebestandes im Quartier in den kommenden 10 Jahren als hoch erachtet. Die mehrheitlich privaten Besitzstände lassen eine Veränderung einfach zu. Durch die relativ kleinen und gleichartigen Parzellengrössen zeichnen sich in Zukunft jedoch keine elementaren Volumen-Veränderungen ab. Aktuelle Beispiele der Gebäude-Erneuerung und Siedlungs-Verdichtung (II) haben den Charakter der Siedlung leider nur wenig berücksichtigt.

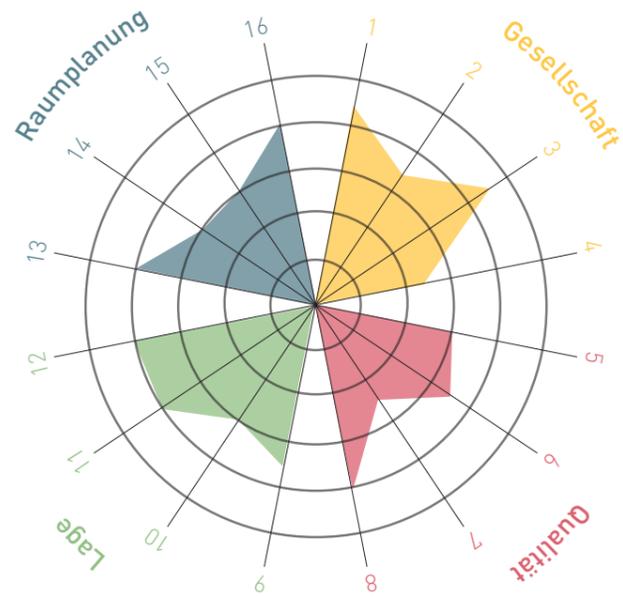
- 1 Interaktion: +1.5
- 2 Treffpunkte: +0.5
- 3 Nutzerstruktur: +1.5
- 4 Nutzungsvielfalt: -0.5

- 5 Freiraumqualität: 0
- 6 Qualität öffentlicher Raum: +0.5
- 7 Bauliche Qualität: -0.5
- 8 Ikonen: +1

- 9 Alltagsinfrastruktur: +0.5
- 10 Erschliessung: 0
- 11 Attraktivität als Wohnlage: +1
- 12 Vernetzung: +1

- 13 Theoretisches Entwicklungspotential: +1
- 14 Grundeigentümerstruktur: 0
- 15 Parzellenstruktur: 0
- 16 Planungsrechtliche Bedingungen: +1

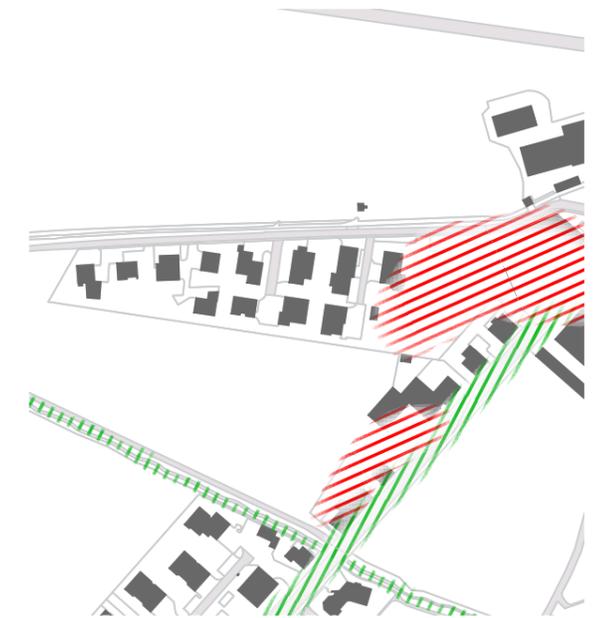
Q 7 | Bewertung



- | | |
|------------------------------|--|
| 1 Interaktion | 9 Alltagsinfrastruktur |
| 2 Treffpunkte | 10 Erschliessung |
| 3 Nutzerstruktur | 11 Attraktivität als Wohnlage |
| 4 Nutzungsvielfalt | 12 Vernetzung |
| 5 Freiraumqualität | 13 Theoretisches Entwicklungspotential |
| 6 Qualität öffentlicher Raum | 14 Grundeigentümerstruktur |
| 7 Bauliche Qualität | 15 Parzellenstruktur |
| 8 Ikonen | 16 Planungsrechtliche Bedingungen |

Q 7 | Empfehlungen

- Durch die exponierte Lage des Quartiers, dessen Siedlungskörper fingerartig in die Landschaft greift, sollte in Zukunft bei anstehenden baulichen Veränderungen besonders auf dessen integrierende Wirkung in die Landschaft geachtet werden.
- Insbesondere die Ränder der Siedlung sollen als naturnahe gestaltete Frei- und Übergangsräume gestaltet werden.
- Die Richtung Dorfkern zunehmenden Verdichtungsmöglichkeiten sind über die bestehenden unterschiedlichen Zonen bereits vorgezeichnet und sollen in Zukunft beibehalten oder verstärkt werden.
- Dabei ist jedoch auch hier auf eine Freiraumgestaltung von hoher Qualität zu achten.



Potential bauliche Interventionen (rot) / Freiraum (grün)

Q 8 | Underdorf, Banschimatt

Das Quartier Underdorf/Banschimatt liegt links und rechts der Kantonsstrasse von der Arbeitszone kommend am südwestlichen Ortseingang von Buttisholz. Es gliedert sich in zwei Teilbereiche: dem mit historischer Bausubstanz bestücktem nördlichen Teil Underdorf (I) der 3-geschossigen Wohn- und Arbeitszone (W-Ar3) links entlang der Kantonsstrasse und dem neueren südlichen Teil Banschimatt (II), in welchem sich die Wohn- und Arbeitszone auf beide Seiten der Kantonsstrasse ausdehnt. Anhand des Strassenzuges lässt sich erkennen, wie die ortsbaulichen Prinzipien mit der Zeit abhandengekommen sind und die Raumplanung über Hand genommen hat: Während in der alten Struktur die ortsbaulichen Regeln, wie Hauptzugang zur Strasse und zum öffentlichen Raum, Haus firstständig zur Strasse klar zu erkennen sind, fehlen diese im südlichen Teil. Hier orientiert sich die Stellung der Bauten mehrheitlich nach der Parzellenform und nicht nach gewachsenen Siedlungsmustern. Der Quartiereingang ist nicht als solcher gestaltet und hat zur Folge, dass die südwestliche Ortseinfahrt von Buttisholz wenig einladend wirkt. Das Quartier ist in seiner Gesamtwirkung wenig attraktiv und wird durch die Kantonsstrasse geprägt.



Teilgebiet II: Ortseingang Buttisholz



Teilgebiet I: Underdorf. Blick in Richtung Dorfkern. Ortsbaulich wertvolle Gebäudestellung zur Strasse hin



Teilgebiet II: Übergang Bauzone/ Freiraum



Teilgebiet II: Abrupter Übergang Privat/ Öffentlich

Gesellschaft

Das Quartier Underdorf/Banschimatt ist durch seinen Mischzonen-Charakter von Wohnen und Arbeiten geprägt. Entlang der Kantonsstrasse reihen sich unterschiedlichste Nutzungen (Automobilindustrie, (Architektur-)Büro, Handwerkerwerkstatt, Lagerflächen und Wohnungen) auf. Die Bauten in der zweiten Reihe sind ausschliesslich dem Wohnen vorbehalten. Ebenso vielfältig ist die Nutzerstruktur: Arbeitgeber und -nehmer, Alteingesessene und Familien in Ein- bzw. Mehrfamilienhäuser, sowie Wohngemeinschaften in alten und neuen Bauten. Auffallend ist, dass trotz dieser vielfältigen Nutzerstruktur, die eine lebendige Siedlung vermuten lässt, kaum Interaktionen stattfinden und sich die Treffpunkte auf die Kantonsstrasse beschränken. Andere Aussenräume, welche gemeinsame Aktivitäten zulassen, fehlen gänzlich. Ein Grossteil der Aussenräume werden als Autoabstellplätze genutzt.

Qualität

Die Quartierstruktur ist sehr heterogen und ungeordnet: von Einfamilienhäuser bis zu Mehrfamilienhäuser und Büroflächen findet sich in diesem Quartier alles. Ins Auge sticht insbesondere der Bruch von alten zu neuen Gebäuden. Während frühere Bauten entlang der Kantonsstrasse ortsbaulich richtig gesetzt sind und mit ihrer Position im nordöstlichen Teil (I) des Quartiers den Strassenraum definieren, ist der Siedlungsbeginn im Südwesten (II) geprägt durch neuere Bauten mit gesichtslosem Abstandsgrün. Diese Bauten scheinen nicht mit der Strasse interagieren zu wollen und definieren den Strassenraum kaum, was wesentlich zu einer schlechten Gesamtwirkung des Quartiers beiträgt und negative Auswirkungen auf die Adressbildung von Buttisholz hat. Strassen definierende Elemente (Bäume, Mauern etc.), die gegebenenfalls die falsche Positionierung der neueren Gebäude korrigieren könnten, fehlen. Das verstärkt das Defizit des öffentlichen Raumes. Die Freiraumqualität ist bedenklich: Durch die Summierung von konzeptlosen Resträumen (geprägt durch Hecken und Zäune) wird das Raumpotential defragmentiert. Einzig der Bachraum ist übergeordnet und hat freiräumliche Qualitäten. Die Übergänge von Privat und Öffentlich sind abrupt und schlecht ausformuliert; die privaten Freiräume weisen keine übergeordneten Gemeinsamkeiten auf, Tendenz zur Reduktion von Grünflächen zu Gunsten Parkplätze. Wahrnehmungsprägend ist eindeutig die Kantonsstrasse, welche von dem motorisierten Individualverkehr dominiert wird und eine hohe Trennwirkung zur Folge hat.

Lage

Im Quartier selbst sind keine Alltagsinfrastrukturen vorhanden. Die Nähe zum Dorfzentrum und zur Arbeitszone mit grossen Versorgungseinrichtungen (Spar, Landi) gewährleistet jedoch die Lebensmittelversorgung in fussläufiger Umgebung. Die Siedlungsentwicklung entlang der Kantonsstrasse resultiert zwar in einer sehr guten Erschliessung für den motorisierten Individualverkehr, gleichzeitig jedoch auch in einer relativ hohen Lärm- und Umweltbelastung für die Quartierbewohnerinnen und Quartierbewohner. Die ÖV Güteklasse variiert je nach Lage im Quartier zwischen C und D - einer mittelmässigen und geringen Erschliessung. Auffallend ist, dass das übergeordnete Wegnetz, welches das Underdorf/Banschimatt Quartier tangiert, im Quartier selbst nicht thematisiert wird. Vorteilhaft sind die nicht allzu grosse Distanz zum Dorfkern und zur Schulanlage, die direkte Nachbarschaft zum unbebauten Landwirtschaftsgebiet und die Anbindung zum Sportplatz.

Raumplanung

Das Quartier unterteilt sich in zwei Bauzonen: die dreigeschossige Wohn- & Arbeitszone W-AR3 entlang der Kantonsstrasse und die Wohnzone W3 in der zweiten Bautiefe. Das Quartier Underdorf/ Banschimatt ist geprägt durch eine heterogene Grundeigentümerstruktur. Ebenso heterogen sind die Parzellen Geometrien: kleine Parzellen mit Einfamilienhäuser bis hin zu grösseren Strukturen mit mehreren Bauten. Insbesondere in den Parzellen mit mehreren Bauten liegt hohes Potential die defizitäre Freiraumqualität zu verbessern und eine bessere Anbindung an das übergeordnete Wegnetz zu schaffen. Die Ausnutzung der Parzellen ist unausgeglichen. Die Zone W3 in der zweiten Bautiefe ist mehrheitlich gut ausgenutzt, die Zone W-AR3 entlang der Kantonsstrasse teils stark unternutzt (Parzellen mit EFH). Insgesamt ist in diesem Quartier eine Unternutzung des geltenden Gesetzes erkennbar. Die erlaubte Dreigeschossigkeit wird nicht flächendeckend konsumiert. Zudem gibt es eine unüberbaute jedoch unförmige Bauzone im Quartierteil Underdorf (I). Nennenswerte planungsrechtliche Randbedingungen gibt es keine.

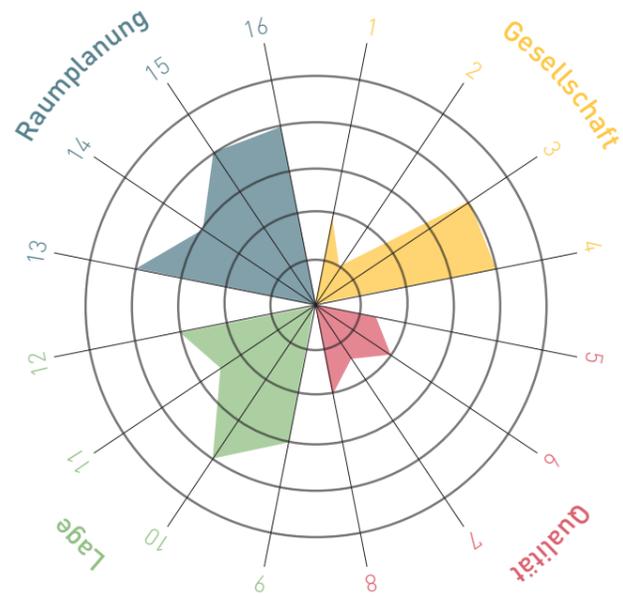
- 1 Interaktion: -1
- 2 Treffpunkte: -2
- 3 Nutzerstruktur: +1
- 4 Nutzungsvielfalt: +1

- 5 Freiraumqualität: -1.5
- 6 Qualität öffentlicher Raum: -1
- 7 Bauliche Qualität: -1.5
- 8 Ikonen: -1

- 9 Alltagsinfrastruktur: 0
- 10 Erschliessung: +1
- 11 Attraktivität als Wohnlage: -0.5
- 12 Vernetzung: 0

- 13 Theoretisches Entwicklungspotential: +1
- 14 Grundeigentümerstruktur: 0
- 15 Parzellenstruktur: +1
- 16 Planungsrechtliche Bedingungen: +1

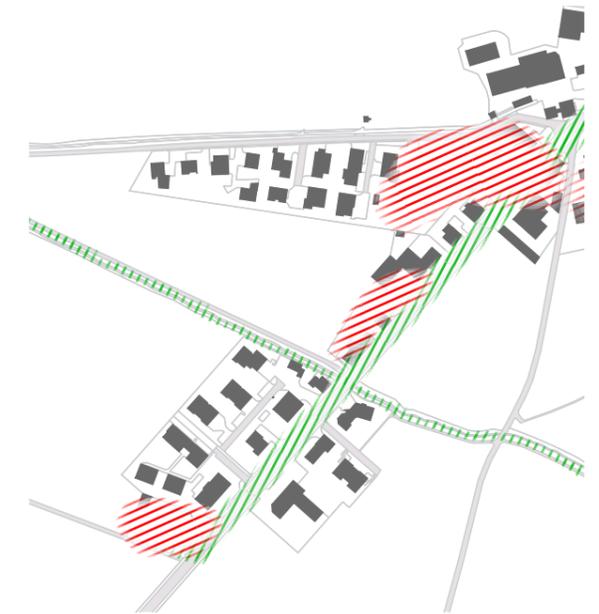
Q 8 | Bewertung



- | | |
|------------------------------|--|
| 1 Interaktion | 9 Alltagsinfrastruktur |
| 2 Treffpunkte | 10 Erschliessung |
| 3 Nutzerstruktur | 11 Attraktivität als Wohnlage |
| 4 Nutzungsvielfalt | 12 Vernetzung |
| 5 Freiraumqualität | 13 Theoretisches Entwicklungspotential |
| 6 Qualität öffentlicher Raum | 14 Grundeigentümerstruktur |
| 7 Bauliche Qualität | 15 Parzellenstruktur |
| 8 Ikonen | 16 Planungsrechtliche Bedingungen |

Q 8 | Empfehlungen

- Ortseingang als solchen gestalten, um die nötige repräsentative Wirkung für eine gute Adressbildung zu erreichen.
- Aktivierung des Strassenraums durch eine Aufwertung der Kantonsstrasse zum attraktiven öffentlichen Freiraum mit Anbindung an die Kernzone.
- Übergänge Privat / Öffentlich thematisieren und differenziert ausgestalten (keine abrupten Übergänge!)
- Gestaltung der Aussenräume/Anbindung des Quartiers an die angrenzenden Grünräumen mit übergeordnetem Weg- und Aussenraumkonzept.
- Bauliche Verdichtung im Bereich der heutigen unternutzten Parzellen entlang der Kantonsstrasse nach übergeordnetem Konzept.
- Unüberbauter Bauzonen-Bereich auf Parzelle Nr.368 für die Entwicklung der bestehenden Gebäuden entlang der Kantonsstrasse aktivieren, durch die Förderung von Grundeigentümerkonsortien mit Nachbarn.



Potential bauliche Interventionen (rot) / Freiraum (grün)

Q 9 | Guglern

Das Quartier Guglern liegt als Enklave etwas ausserhalb des Dorfkentrums im Südwesten der Gemeinde Buttisholz, unmittelbar anschliessend an die benachbarte Arbeitszone. Es lässt sich als eine Art Subzentrum von Buttisholz begreifen; ein separater, in seiner heutigen Ausprägung erst relativ spät entstandener und in sich heterogener Ortsteil mit einer Distanz von ca. 1km zum Zentrum Buttisholz. Das Quartier lässt sich bezüglich der Dichte und der Bauvolumen in unterschiedliche Teilbereiche unterteilen, welche – wohl als Folge der isolierten Lage – trotzdem als Einheit wahrgenommen werden. Im Westen des Quartiers entlang der Kantonsstrasse bildet sich zur Strasse hin in einer ersten Bebauungstiefe eine lärmabschottende Mischzone aus Mehrfamilienhäuser mit Gewerbeanteil. Dahinterliegend hangaufwärts gegen Osten prägen Einfamilienhäuser, teils villenartig, das Bild der Hangbebauung.



- I Guglern Süd
- II Guglern Nord
- III Feldmatt



Mehrfamilienhäuser in der Wohn- und Arbeitszone (II)



Villenartiges Einfamilienhaus an Hanglage (I)



Kreisel an der Kantonsstrasse; Potential für Subzentrum (I)



«Villa Tschopp» als Ikone (I)



Erschliessungsstrasse entlang Schnittstelle Teilbereich II & III



Fussweg am Siedlungsrand in Richtung Chrüzsmatt (I)

Gesellschaft

Interaktionen finden in diesem Quartier kaum statt, auch weil die dafür notwendigen Plätze und Treffpunkte fehlen. Orte der Begegnung sind einzig die Erschliessungsstrasse oder aber die Geschäfte (bspw. Spar) in der benachbarten Arbeitszone. Die Nutzungsvielfalt ist durch die Mischzone Wohnen & Arbeiten gegeben. Insbesondere technisches Gewerbe und Handwerksbetriebe haben sich an der Kantonsstrasse angesiedelt. Zusätzlich gibt es noch einen in der Landwirtschaftszone liegenden Kleinbauernbetrieb im Teilbereich I. Die Nutzerstruktur zeigt sich homogen; Schweizer Familien mit vielen Kindern und Jugendlichen prägen alle Teilbereiche des Quartiers. Daraus ergibt sich auch das sehr tiefe Durchschnittsalter von 35 Jahren. Der Ausländeranteil liegt mit 3.2% weit unter dem Durchschnitt von 12,3% in Buttisholz. Augenfällig besteht betr. Einkommen und sozialem Status ein gewisses Gefälle von der östlich erhöhten Hanglage zu den an die Kantonsstrasse grenzenden Mehrfamilienhäuser in der ersten Bautiefe. Mit Ausnahme der privaten Vorgärten und dem direkt an der Kantonsstrasse angrenzenden Spielplatz beim Wegkreuz Guglern, verfügt das Quartier über keine öffentlichen, allgemein zugänglichen Spiel- und Aufenthaltsflächen. Dieses Angebot ist vor allem im Hinblick auf die junge Quartierbevölkerung mit vielen Kindern sehr knapp.

Qualität

Ein heterogenes Bebauungsmuster prägt das Quartier: von villenartigen Einfamilienhäusern sehr unterschiedlichen Datums bis zu verdichteten EFH-Formen und Mehrfamilienhäuser mit Geschosswohnungen findet sich im Guglern Quartier alles. Die baulichen Qualitäten sind dispers; es gibt jedoch vereinzelt Objekte von herausragender architektonischer Qualität aus unterschiedlichen Zeitepochen (u.a. die Villa-Tschopp). Diese können als identitätsbildende Ikonen betrachtet werden. Ebenso heterogen wirken die Wohnumfelder und Strassenräume. Das verwirrende, unübersichtliche und von Sackgassen geprägte Erschliessungssystem erschwert die Orientierung im Quartier. Die Binnen-Freiraumqualität ist eher gering, nimmt im Quartier gegen Osten bzw. zur oberen Hanghälfte jedoch zu. Der angrenzende Landwirtschaftsraum Chrützmatt und das erhaltenswerte Wegkreuz als Aussichtspunkt an der Feldmatt-Wegverbindung zum Dorf, sind als wichtige und wertvolle Elemente und Orientierungspunkte des Freiraums zu betrachten. Die Siedlungsränder zur dreiseitig umliegenden Landwirtschaft sind klar definiert. Eine zweideutige, unglückliche und sich negativ auf das Ortsbild auswirkende Situation schafft jedoch die inselartige Bauzone (Parzelle Nr. 933) in der Wihalde im südlichen Bereich des Quartiers mitten in der Landwirtschaftszone. Das Quartier verfügt heute über keine wertvollen öffentlichen Räume. Als Weggabelung mit historischer Bedeutung (Wegkreuz) und den direkt angrenzenden Nutzungen des öffentlichen Bedarfs besitzt der Raum rundum den Kreisel jedoch das Potential eines räumlich manifestierten Subzentrums. Um dieses Potential zu nutzen, sollten die Ränder des Kreisels mit höheren Volumen verdichtet und zu einem Ort mit einer städtebaulichen Qualität entwickelt werden.

Lage

Das Quartier verfügt über keine eigene Bildungseinrichtung. Dank der gegenüberliegenden Arbeitszone befinden sich dafür diverse andere Alltagsinfrastrukturen in unmittelbarer Umgebung (Spar, Landi, Blumenladen, Tankstelle, Bankomat etc.). Die Erschliessung ist grundsätzlich als gut zu bewerten; die Hauptanbindung für den motorisierten Verkehr läuft über die Kantonsstrasse und die zwei Zufahrtstrassen Guglern und Feldmatt. Beide sind als Sackgassen ausgestaltet und erzeugen entsprechend keinen Durchgangsverkehr. Das Sackgassensystem ist jedoch labyrinthisch ausgestaltet, was die Orientierung im Quartier erschwert und die Erschliessungsqualitäten schmälert. Das Quartier verfügt über eine eigene Bushaltestelle an der Kantonsstrasse; Direkte Busverbindung mit Halbstundentakt in alle Richtungen bzw. während Hauptverkehrszeiten mit Viertelstundentakt ins Dorfzentrum. Das interne Wegenetz ist für den Fussgänger/ die Fussgängerin gut geeignet. Wichtig sind dabei die zusätzlichen Verbindungen zwischen den einzelnen Quartierteilen, welche das Wegenetz gegenüber dem des motorisierten Verkehrs ergänzend verdichten. Weiter besteht eine gute Anbindung an das lokale und regionale Radweg- und Fusswegenetz. Die Attraktivität als Wohnlage ist als neutral zu bewerten: die Wohnlage ist dank der Besonnung, der Hanglage und dem angrenzenden Naherholungsraum teils sehr attraktiv, zur Kantonsstrasse hin nimmt jedoch die Belastung durch den Strassenlärm zu.

Raumplanung

Das Quartier gehört zwei Bauzonen an, der 3-geschossigen Wohn- und Arbeitszone W-Ar3 entlang der Kantonsstrasse Guglern und der 2-geschossigen Wohnzone W2, wobei die W2 mit rund 60% der Fläche dominiert. Zusätzlich wird in diesem Quartier (im Vergleich zu den anderen Quartieren) auch ein Teil der Landwirtschaftszone als Quartierbestandteil mit betrachtet. Dies auf Grund des Kleinbauerbetriebs, der zum Quartiergefüge Guglern dazugehört. Das Quartier verfügt über eine heterogene Eigentümer- und Parzellenstruktur. Die Parzellengrößen variieren erheblich. Zudem befinden sich noch unbebaute Bauparzellen im Quartierperimeter. Das Quartier ist heute dennoch nicht zwingend unternutzt - hat jedoch unter Berücksichtigung der Subzentrums- und Lage ein hohes Verdichtungs-Potential. Insbesondere im westlichen Teil entlang der Kantonsstrasse ist eine grössere Gebäudehöhe und zusätzliche Dichte denkbar. Ortsbaulich wäre eine hohe Dichte um den Bereich des Kreisels interessant, um damit eine Art Tor zu Buttisholz zu schaffen. In diesem Zusammenhang wäre ggf. die planungsrechtlichen Bedingungen resp. eine Erweiterung der Arbeitszone zu einer Mischzone im Bereich des Kreisels zu überprüfen.

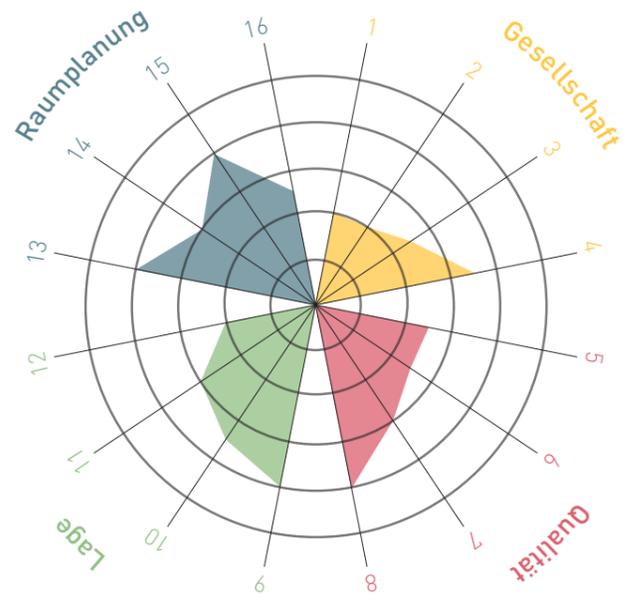
- 1 Interaktion: -1
- 2 Treffpunkte: -1
- 3 Nutzerstruktur: -0.5
- 4 Nutzungsvielfalt: +0.5

- 5 Freiraumqualität: -0.5
- 6 Qualität öffentlicher Raum: -0.5
- 7 Bauliche Qualität: 0
- 8 Ikonen: +1

- 9 Alltagsinfrastruktur: +1
- 10 Erschliessung: +0.5
- 11 Attraktivität als Wohnlage: 0
- 12 Vernetzung: -1

- 13 Theoretisches Entwicklungspotential: +1
- 14 Grundeigentümerstruktur: 0
- 15 Parzellenstruktur: +1
- 16 Planungsrechtliche Bedingungen: -0.5

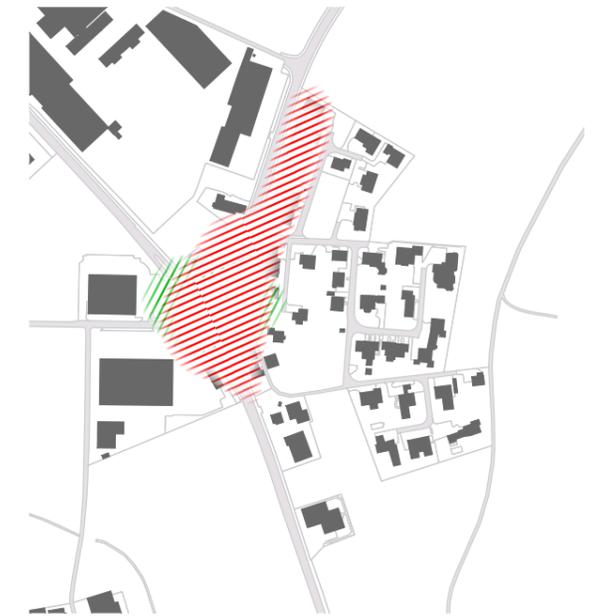
Q 9 | Bewertung



- | | |
|------------------------------|--|
| 1 Interaktion | 9 Alltagsinfrastruktur |
| 2 Treffpunkte | 10 Erschliessung |
| 3 Nutzerstruktur | 11 Attraktivität als Wohnlage |
| 4 Nutzungsvielfalt | 12 Vernetzung |
| 5 Freiraumqualität | 13 Theoretisches Entwicklungspotential |
| 6 Qualität öffentlicher Raum | 14 Grundeigentümerstruktur |
| 7 Bauliche Qualität | 15 Parzellenstruktur |
| 8 Ikonen | 16 Planungsrechtliche Bedingungen |

Q 9 | Empfehlungen

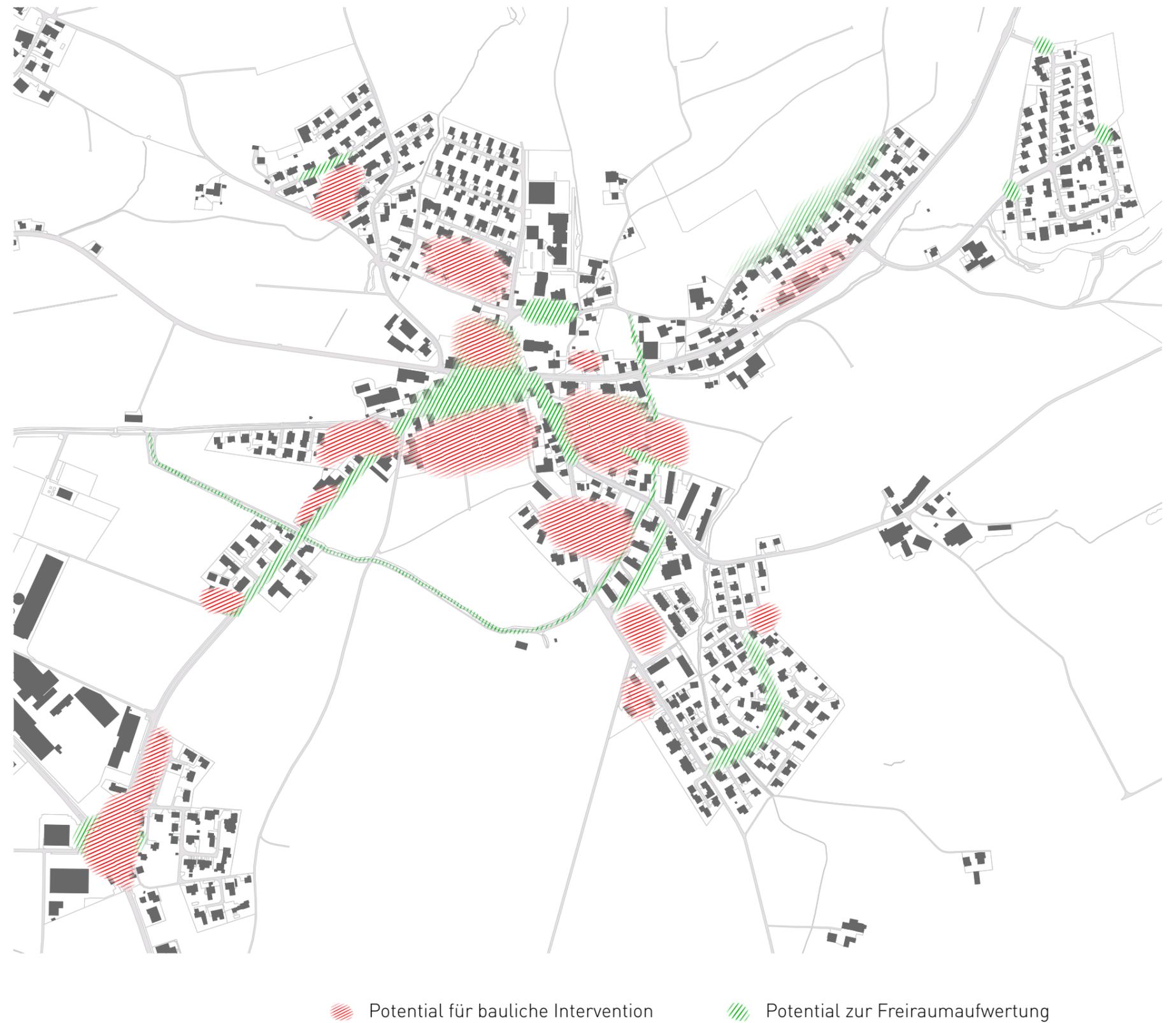
- Denkmalspflegerischer Status der ikonenhaften «Villa Tschopp» auf der Parzelle Nr. 1059 überprüfen.
- Guglern als Subzentrum bzw. Vor-Tor von Buttisholz mit Qualitäten stärken: dazu räumliche Ordnung durch klare Hierarchien schaffen.
- Schwergewicht einer Verdichtung des Quartiers entlang der Hauptachse (Kantonsstrasse) legen.
- Die ortsbaulichen Qualitäten des heute funktional geprägten Freiraums im Bereich des Kreisels im Zusammenhang eines Verdichtungsthemas aufwerten.
- Prüfen der Zonierungen im Bereich des Kreisels; ist die Trennung Arbeitszone Ar und Wohn- und Arbeitszone noch sinnvoll? Eine Umzonung der Arbeitszone in eine Mischzone ist für den Perimeter rundum den Kreisel zu prüfen.
- Spielregeln und evtl. durchlaufendes Konzept für eine bessere Strassenraumgestaltung definieren. Freiraumqualitäten um den Kreisel herum stärken.
- Das Quartier Guglern sollte im Gesamtkontext der Gemeinde gesehen jedoch nicht in erster Priorität verdichtet werden, da das Quartier sonst Gefahr läuft, das Dorfzentrum zu konkurrenzieren.



Potential bauliche Interventionen (rot) / Freiraum (grün)

Potentialkarte Buttisholz

Aus den Empfehlungen für die einzelnen Quartiere, ergibt sich folgende Potentialkarte für Buttisholz. Rot schraffierte Flächen zeigen das Potential für bauliche Interventionen und Verdichtungen. Grün schraffierte Flächen weisen auf Orte hin, deren Freiraumqualitäten gestärkt werden sollten.



Literatur

Amt für Raumentwicklung Kanton Zürich [ARE ZH] (2012). Förderung Siedlungsqualität. Leitfaden 11/2012. Zürich.

Amt für Raumentwicklung Kanton Zürich [ARE ZH] (2015). Die Siedlungsentwicklung nach innen umsetzen. Leitfaden 04/2015. Zürich.

Bundesamt für Raumentwicklung [ARE] (2013). Modellvorhaben nachhaltige Raumentwicklung. Nutzungspotentiale für eine Siedlungsentwicklung nach innen. Bern.

Raum und Wirtschaft Kanton Luzern [rawi] (2016). Merkblatt Baulandverfügbarkeit. Luzern.

Raum und Wirtschaft Kanton Luzern [rawi] (2013). Siedlungsentwicklung nach innen. Luzern.

Raumplanungsgesetz RPG vom 22. Juni 1979 (SR 700)

Regionalplanung Zürich und Umgebung [RZU] (2013). RZU-Erfahrungsprozess zur Siedlungsqualität bei innerer Verdichtung. Veranstaltung 2. Von Beispielen Lernen. Zürich

Swiss Real Estate Institute (2013). Private Hauseigentümer. Der schlafende Riese im Wohnungsbau. Eine empirische Untersuchung zur Aktivierung der Potentiale in Zürich. Gefunden am 08.03.2016 unter http://www.hev-zue-rich.ch/aktuelles/aktuelles_2013/Studie%20Private%20Eigentuemmer_2013.pdf

Wehrli-Schindler, Brigit (2015). Urbane Qualität für Stadt und Umland. Ein Wegweiser zur Stärkung einer nachhaltigen Raumentwicklung. Synthese des Nationalen Forschungsprogramms «Neue urbane Qualität» (NFP 65). Zürich

Version vom 20.06.2018

IMPRESSUM

Auftraggeber

Gemeinde Buttisholz
www.buttisholz.ch

Auftragnehmer

Imhof Odinga AG
www.io-ag.ch

VerfasserInnen

Judith Blum | Imhof Odinga AG
Mark Imhof | Imhof Odinga AG
Patrik Ziswiler | A6 architekten ag

