

Kanton St. Gallen
Gemeinde Benken



Quartiere – Analyse und Ziele

Zürich, 09.11.2020

Impressum

Verfasser: Lena Hausding, Monika Rüsi

Auftraggeber: Gemeinde Benken
Zentrumsplatz 2
8717 Benken
www.benken.ch

Auftragnehmer: suisseplan Ingenieure AG
raum + landschaft
Thurgauerstrasse 60
8050 Zürich
www.suisseplan.ch

Datei: N:\28 SG\45 Benken\03 OP-Revision 2019\12
Auswertungen\Quartieranalyse\Ber\Quartieranalyse_V01.docx

Änderungsverzeichnis

Datum	Projektstand
09.10.2020	Entwurf

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangslage	1
1.1	Anlass	1
1.2	Ziel	Fehler! Textmarke nicht definiert.
2	Quartieranalyse Methode	2
2.1	Quartiereinteilung	2
2.2	Analysethemen	2
2.2.1	Kennzahlen	3
2.3	Analyseergebnis	3
2.4	Potential zur Innenverdichtung	3
2.5	Eignung zur Innenverdichtung	4
2.6	Mögliches Entwicklungsziel	4
3	Quartierblätter	5
	Giessen	6
	Neubruich	8
	Sand/Fischbach	10
	Röten	12
	Rötli	14
	Dorf	16
	Blatten/Halden	18
	Breiten Nord	20
	Breiten Süd	22
	Starrberg/Schönau	24
	Lignoform	26
	Crea-Holz	28
	Bahnhof	30
	Müli	31
	Schmittenäcker	32

Anhangverzeichnis

Anhang A: Zonenplan

Anhang B: Quartiereinteilung Analyse

Anhang C: Analysepläne

Anhang D: Naturgefahren

1 Ausgangslage

1.1 Anlass

Im Rahmen der Ortsplanungsrevision hat die Gemeinde Benken aufzuzeigen, wie und wo eine Siedlungsentwicklung nach innen erfolgen kann. Damit kommt sie dem Koordinationsblatt S13 des kantonalen Richtplans nach. Um diesem Auftrag gerecht zu werden, ist die genaue Analyse der Quartiere und Formulierung der Entwicklungsziele erforderlich.

1.2 Vorgehen und Ergebnis

Bevor die Innenentwicklung geplant werden kann, müssen die Quartiere qualitativ und quantitativ analysiert werden. Das Resultat der Quartieranalyse ermöglicht die Feststellung von Potentialen und Zielen bzw. Entwicklungsmöglichkeiten für die Quartiere.

Im Sinne einer Lagebeurteilung wird eine Quartieranalyse vorgenommen. Die Analyse soll pro Quartier:

- den Ausgangszustand beschreiben
- das Potential und die Eignung zur Innenverdichtung nennen
- erste mögliche Entwicklungsziele aufzeigen

Die Ergebnisse und Ziele fliessen in die Innenentwicklungsstrategie und in die kommunale Richtplanung ein, in welcher sie noch differenzierter ausformuliert und behördenverbindlich festgelegt werden.

2 Quartieranalyse Methode

Die Ergebnisse der Quartieranalyse werden in einem Steckbrief pro Quartier (vgl. Ziff. 2.6) zusammengestellt. Nachfolgend werden die Methode und der Aufbau der Steckbriefe erläutert.

2.1 Quartiereinteilung

Das Gemeindegebiet von Benken wurde für die engere Betrachtung in Quartiere unterteilt. Die Abgrenzung der Quartiere erfolgt aufgrund mehrerer Kriterien. Diese sind die Topografie, die Art der Nutzung, die Art der Bebauung, verbindende oder trennende Elemente wie Strassen, Grünräume oder Gewässer und die Zonenzugehörigkeit gemäss Zonenplan. Diese Quartierabgrenzungen wurden mit einer violetten Linie im Plan «Quartiereinteilung» vgl. Anhang B festgehalten.

2.2 Analysethemen

- Bauzone: Welche rechtsgültigen Bauzonen liegen im Quartier vor?
- Lage: Liegt das Quartier am Hang? Wie ist dieses exponiert? Wird es durch Lärm belastet?
- ÖV-Anbindung: In welcher ÖV-Gütekategorie liegt das Quartier? (Daten gemäss Bundesamt für Raumentwicklung)
- Erreichbarkeit MIV: Wie gut ist das Quartier an das übergeordnete Strassennetz angebunden?
- Ortsbild: Welche Struktur prägt das Ortsbild des Quartiers? Sind schutzwürdige Bauten betroffen? Welche Vorgaben gehen aus dem kommunalen Schutzplan hervor?
- Freiraum: Welche Grün-/Freiräume sind im Quartier vorhanden und wo befinden sich diese?
- Naturgefahren: Ist das Quartier durch Naturgefahren beeinträchtigt?

Folgende weitere relevante Themen werden unter Ziff. 2.2.1 «Kennzahlen» näher erläutert.

- Einwohner- und Beschäftigtendichte
- Baustruktur
- Gebäudealter
- Altersklassen

2.2.1 Kennzahlen

Kennzahl	Definition	
Einwohnerdichte	Die Einwohnerdichte ist das Verhältnis der Einwohner pro Hektare in der bebauten Bauzone. Für die Bestimmung der Einwohner wurden die geokodierten Daten des Bundesamtes für Statistik der Gebäude- und Wohnungsstatistik (GWS) von 2018 (Variable: Anzahl Personen im Gebäude) verwendet. In der Betrachtung wurden die Flächen der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (OE) und die Grünzonen (GF, GE, GS und GG) nicht einberechnet.	
Beschäftigtendichte	Die Beschäftigtendichte ist das Verhältnis der Beschäftigte pro Hektare in der bebauten Bauzone. Für die Bestimmung der Beschäftigten wurden die geokodierten Daten des Bundesamtes für Statistik der Statistik der Unternehmensstruktur (STATENT) von 2017 (Variable: Anzahl Beschäftigte in Vollzeitäquivalent) verwendet. In der Betrachtung wurden die Flächen der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ÖBA) berücksichtigt, sofern Beschäftigte in der ÖBA erfasst wurden.	
Altersklassen	Für die Bestimmung der Altersklassen wurden die geokodierten Daten des Bundesamtes für Statistik der Bevölkerung und der Haushalte STATPOP von 2018 (Variable: Altersklasse (Aggregation 1)) verwendet.	Die Altersklassen werden pro Quartier in einem Diagramm über die verschiedenen Alterklassen dargestellt. Der blaue Balken zeigt den prozentualen Anteil der jeweiligen Alterklassen an. Der schwarze Querbalken stellt den prozentualen Gemeindedurchschnitt der jeweiligen Alterklasse dar.
Gebäudestruktur	Für die Bestimmung der Gebäudestruktur wurden die geokodierten Daten des Bundesamtes für Statistik der Gebäude- und Wohnungsstatistik (GWS) von 2018 (Variable: Gebäudekategorie GWS) verwendet.	
Gebäudealter	Für die Bestimmung des Gebäudealter wurden die geokodierten Daten des Bundesamtes für Statistik der Gebäude- und Wohnungsstatistik (GWS) von 2018 (Variable: Bauperiode GWS) verwendet.	

2.3 Analyseergebnis

Das Analyseergebnis enthält eine kurze quantitative und qualitative Beschreibung des Quartiers sowie eine Zusammenfassung der Ausgangslage und der Kennzahlen.

2.4 Potential zur Innenverdichtung

In diesem Abschnitt wird aufgezeigt, inwiefern das Quartier ein Potential zur Innenverdichtung aufweist. Das Potential wird nachvollziehbar erläutert.

Folgende Kriterien werden für die Innentwicklung definiert. Gebiete zur Innentwicklung eignen sich, wenn:

- diese gut an den öffentlichen Verkehr und das übergeordnete Strassennetz angebunden sind,
- sie zentrumsnah, in geringer Distanz zu öffentlichen Einrichtungen und der Nahversorgung (Dorf der kurzen Wege) sind,
- bestehende städtebauliche Missstände aufgewertet werden sollen und
- die vorhandene Dichte niedriger ist, als die maximal mögliche Dichte gemäss rechtsgültigem Zonenplan.

Lesebeispiel:

	Hohes Potential
	Mittleres Potential
	Geringes Potential

Die geringe Dichte (Einwohner und Beschäftigte sowie Geschossigkeiten) des Quartiers, die zentrale Lage mit guter ÖV-Anbindung sowie unbebaute und/oder unternutzte Parzellen bilden hohes Potential für die Innenentwicklung.

2.5 Eignung zur Innenentwicklung

In diesem Abschnitt wird aufgezeigt, inwiefern sich das Quartier oder ein Teilgebiet des Quartiers zur Innenentwicklung eignet.

Folgende Kriterien werden für die Innentwicklung definiert. Gebiete zur Innenentwicklung eignen sich, wenn:

- eine massvoll verdichtete Bebauung mit der Umgebung verträglich ist,
- die bestehende Baustruktur aus ortsbaulicher Sicht geändert werden kann,
- das Gebäudealter hoch ist, aber es keine schützenswerten Bauten betrifft,
- die Flächen in der Ebene oder geringer Hanglage liegen und
- das Gebiet nicht am Siedlungsrand liegt.

Lesebeispiel:

	Sehr gute Eignung
	Gute Eignung
	Geringe Eignung

Aufgrund der zentralen Lage mit guter ÖV-Anbindung sowie keinen bis wenigen schutzwürdigen Bauten und Naturobjekten ist das Quartier sehr gut für die Innenentwicklung geeignet.

2.6 Mögliches Entwicklungsziel

Auf Basis der Analysen der Gesamtgemeinde und der Quartieranalysen sowie der Erkenntnisse aus der Begleitgruppensitzung und der Workshops mit der Bevölkerung werden in den Quartierblättern erste mögliche Entwicklungsziele und Zieldichten vorgeschlagen.

Die Inputs aus der Bevölkerung werden nach der Mitwirkung in die Analyse aufgenommen.

Die abschliessenden Entwicklungsziele und Zieldichten werden mit der Richtplanung in den Massnahmenblättern und dem Richtplanbericht aufgezeigt.

3 Quartierblätter

Die folgenden Quartierblätter enthalten die Ergebnisse der Analyse, die Auswertung und die Ziele pro Quartier, welche in die Innenentwicklungsstrategie einfließen und schlussendlich in den Richtplan integriert werden.

Giessen

Quartiereinteilung mit Zonenplan



Aktuelles Luftbild swisstopo



Ausgangslage

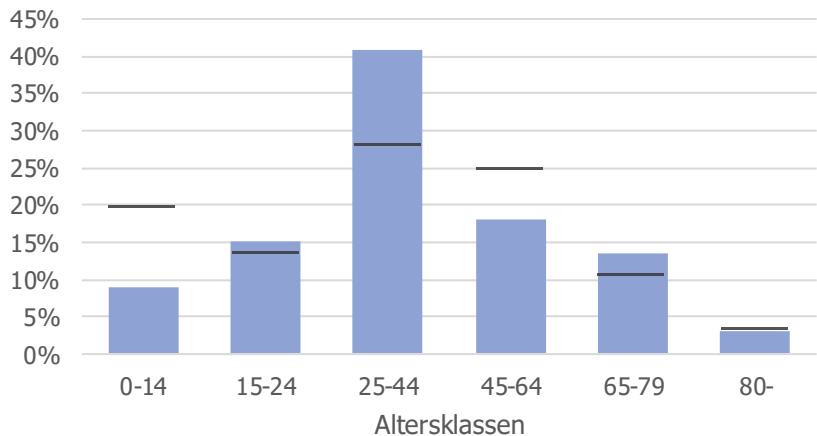
Zone:	Wohnzone- und Gewerbezone WG2, Wohn- und Gewerbezone WG3, Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ÖBA
Lage:	In der Ebene, Lärmbelastung entlang Kantonsstrasse
ÖV-Anbindung:	ÖV-Güteklasse D
Erreichbarkeit MIV:	gute Erschliessung; angrenzend an Kantonsstrasse
Ortsbild:	Bebauung entlang Strasse; Gewerbenutzungen im südlichen Quartiergebiet mit teilweise grossem Besucheraufkommen; lockere Bebauung mit Einfamilien- und Mehrfamilienhäusern mit grosszügigen Grünflächen. Vereinzelt bestehen noch Gebäude der traditionellen Bebauung mit Schindelfassaden und Satteldächern. Der kommunal geschützte Landgasthof Sternen aus dem 19. Jahrhundert (ISOS lokale Bedeutung - Erhaltungsziel A) markiert den Ortseingang.
Freiraum:	Geprägt durch zwei grosse Parkplätze des Landgasthofs Sternen und dem Bäckerreimuseum, durchgrünte Siedlung mit privaten Gärten
Naturgefahren:	Es ist mit einer Restgefahr durch Wasser zu rechnen.

Kennzahlen

Einwohnerdichte: 24 E/ha **Beschäftigtendichte: 7 B/ha**

Altersklassen

■ Quartier — Gemeinde



Gebäudealter: Heterogenes Gebäudealter aus den Phasen vor 1919, von 1946 bis 1970 sowie von 1991 bis 2016

Baustruktur: Heterogene Gebäudenutzung (kleinere Wohnbauten, aber auch grössere Gebäude für Dienstleistung und Gewerbe, ein Mehrfamilienhaus), Landgasthof Sternen und Bäckereimuseum,

Analyseergebnis

Quartier mit Mischnutzung und Bausubstanz aus mehreren Bauperioden sowie einige Gebäude mit traditioneller Schindelfassade und Satteldach; kommunal geschützter Landgasthof; überdurchschnittlich viele Erwachsene mittleren Alters und unterdurchschnittlich viele Kinder unter 14 Jahren. Versiegelte, grosse Parkplatzflächen und hohes Besucheraufkommen bei der Linth.

Potentiale: Touristisches Potential, Aufwertung durch Bepflanzung der Parkplätze (schattenspendende Bäume), identitätsstiftenden historische Bauten mit Schrägdach

Defizite: Fehlende Gestaltung der öffentlichen Räume und Wegeführung für den Fuss- und Radverkehr, die Giessenstrasse durchschneidet das Quartier

Potential zur Innenverdichtung



Das Gebiet ist zwar mit dem öffentlichen Verkehr gut erreichbar, jedoch geografisch eher weit vom Dorfzentrum und den öffentlichen Einrichtungen entfernt. Es bestehen unüberbaute Baulandreserven und die Dichte (Einwohner und Beschäftigte) des Quartiers ist mit 26 E und 7 B/ha tiefer als bestehende möglich, womit ein gewisses Potential vorhanden ist. Der Parkplatz beim Landgasthof Sternen ist als Innenentwicklungspotenzial im Raum+ eingetragen. Im Wohnquartier sind diverse unternutzte Parzellen. Bei einer baulichen Verdichtung ist aufgrund der Lage am Ortseingang eine Einpassung ins bestehende kleinstrukturierte Ortsbild unabdingbar.

Eignung zur Innenverdichtung



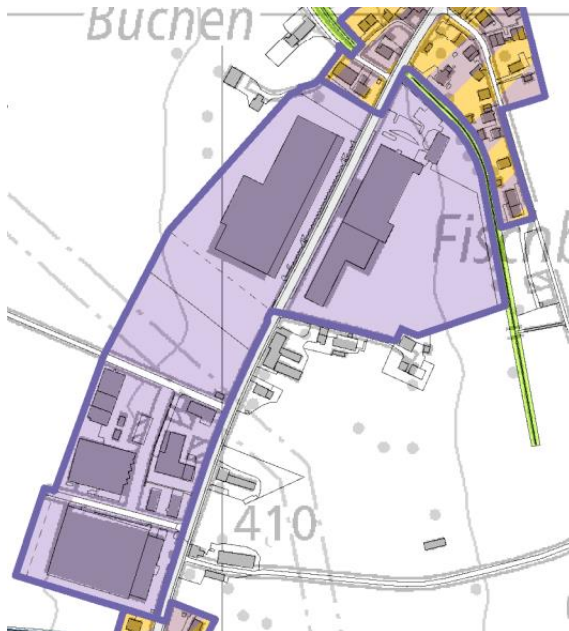
Das Gebiet liegt in der Ebene, aber am Siedlungsrand und die bestehende Baustruktur sollte aufgrund dieser Lage nicht komplett verändert werden. Die Eignung ist gering.

Ziele für die Innenentwicklung

- Schliessung der Baulücken unter Berücksichtigung der Lage am Ortsrand und Eingang durch besonders sensible Einpassung, Bepflanzung mit Bäumen, Aufwertung des öffentlichen Raums und der Rudeflächen
- Gestaltungsvorgaben zum Erhalt der Identitätsmerkmale beim Landgasthof Sternen und Bäckereimuseum prüfen, Zukünftig mögliche Lärmbelastung bei Erweiterung des Gewerbegebiets bei Neubauten berücksichtigen
- Fassadenlänge durch versetzte Fassaden optisch reduzieren, um zu mächtig wirkenden Volumen vorzubeugen,
- Wegeführung für den Fuss- und Radverkehr optimieren.

Neubruch

Quartiereinteilung mit Zonenplan



Aktuelles Luftbild swisstopo



Ausgangslage

Zone:	Gewerbe- und Industriezone GI A
Lage:	In der Ebene
ÖV-Anbindung:	ÖV-Güteklasse D
Erreichbarkeit MIV:	gute Erschliessung; angrenzend an Kantonsstrasse
Ortsbild:	Klassisches Gewerbe- und Industriegebiet mit grossvolumigen Bauten. Einige Wohnbauten in der angrenzenden Landwirtschaftszone.
Freiraum:	Geprägt durch versiegelte Park- oder Vorplatzflächen; wenige Grünräume
Naturgefahren:	Es ist mit einer Restgefahr durch Wasser zu rechnen.

Kennzahlen

Einwohnerdichte:	2 E/ha	Beschäftigtendichte:	39 B/ha
Altersklassen:	Keine Auswertung, da zu wenig Einwohner für statistische Auswertung des BFS		
Gebäudealter:	1971 bis 2013		
Baustruktur:	Industrie- und Gewerbebauten, 1 MFH, weitere Wohnnutzung in angrenzender Landwirtschaftszone		

Analyseergebnis

Das Quartier Neubruch / Haka Gerodur ist ein Gewerbe- und Industriegebiet. Innerhalb der Bauzone leben wenige Einwohner. In der angrenzenden Landwirtschaftszone gibt es einige Anwohner. Das Quartier ist geprägt durch grosse, versiegelte Flächen, aber auch die bestehende Begrünung am Bach.

Potentiale: Aufwertung durch Gestaltung der Restflächen / Ruderalflächen entlang der Parzellen und Strassen, folgend dem Ansatz der Baumallee entlang dem Haka Gerodur Areal

Defizite: Verkehrslärm, Gewerbelärm, die Giessenstrasse durchschneidet das Quartier mit wenigen Querungshilfen für Fussgänger, Strassenraumgestaltung fehlt,

Potential zur Innenentwicklung



Die Parzellen sind sehr gut an das örtliche und überregionale Strassennetz sowie mit dem ÖV gut angebunden. Die Dichte (Einwohner und Beschäftigte) des Quartiers mit 2 Einwohner und 39 Beschäftigten pro Hektar entspricht der gewerblichen Nutzung. Die zur Verfügung stehenden Flächen, sind durch die ansässigen Betriebe gut ausgenutzt. Ein weiteres Potential für Gewerbe-Industrieflächen besteht zurzeit nur auf einer nicht überbauten Parzelle.

Eignung zur Innenentwicklung



Die unüberbaute Parzelle eignet sich für die bauliche Innenentwicklung. Entsprechend den Vorgaben der NIS Verordnung ist aber ein Grossteil der unüberbauten Bereiche nur als Lagerfläche nutzbar (keine empfindlichen Nutzungen gemäss NISV Art. 3 Abs. 3).

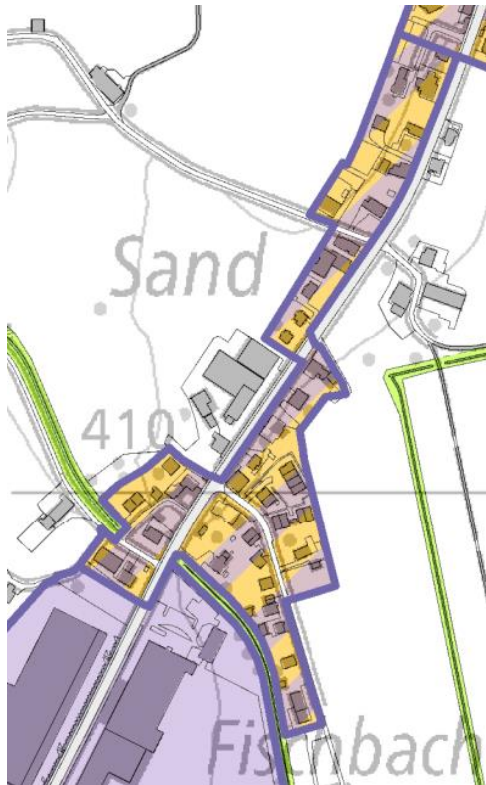
Das Gebiet wäre für eine massvolle Innenentwicklung / Verdichtung der Gewerbeflächen, insofern das betrieblich möglich ist, aus raumplanerischer Sicht geeignet. Es würden keine ortsbaulichen bestehenden Strukturen negativ beeinträchtigt.

Ziele für die Innenentwicklung

- Weitere Aufwertung des öffentlichen Raums sowie von Privat- bzw. Gewerbeflächen
- Radwegverbindungen optimieren basierend auf Betriebs- und Gestaltungskonzept (BGK)
- Sicherheit für Fussverkehr erhöhen durch Eingangstor (Verkehrinsel) mit Querungshilfe auf Höhe Haka Gerodur

Sand/Fischbach

Quartiereinteilung mit Zonenplan



Aktuelles Luftbild swisstopo

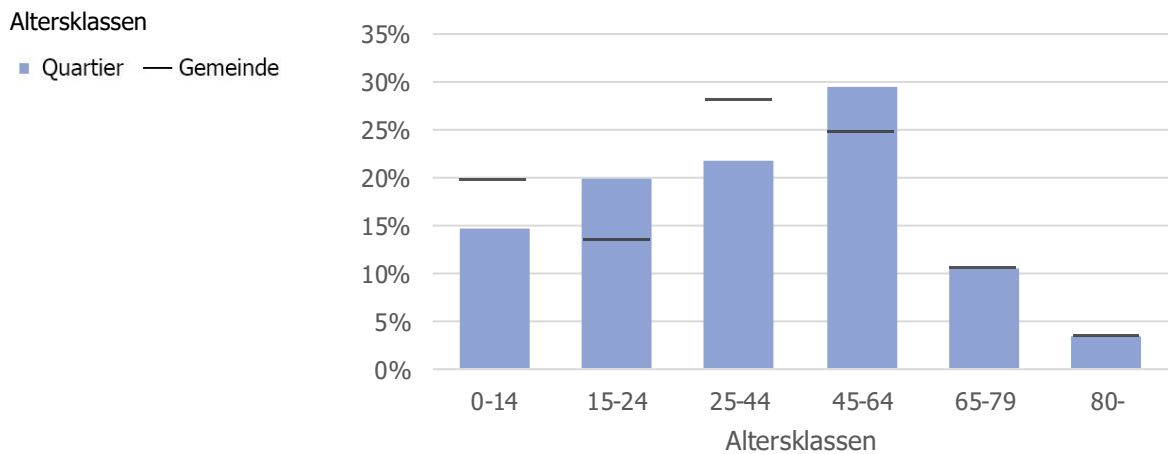


Ausgangslage

Zone:	Wohn- und Gewerbezone WG2
Lage:	In der Ebene, Lärmbelastung Kantonsstrasse
ÖV-Anbindung:	ÖV-Güteklasse D
Erreichbarkeit MIV:	gute Erschliessung; angrenzend an Kantonsstrasse
Ortsbild:	Bebauung entlang Strasse; einige Gebäude mit der traditioneller Schindelfassade und Satteldach; vereinzelt Gewerbebetriebe entlang Kantonsstrasse; grosszügige Gärten;
Freiraum:	Durchgrünte Siedlung mit privaten Gärten
Naturgefahren:	Es ist mit einer Restgefahr durch Wasser zu rechnen.

Kennzahlen

Einwohnerdichte: 34 E/ha **Beschäftigendichte: 7 B/ha**



Gebäudealter: Gebäude aus allen Bauperioden von 1919 bis 2016, 9 Gebäude vor 1919

Baustruktur: Mehrheitlich EFH, 9 kleinere MFH, einige Gebäude mit Wohnen als Nebennutzung

Analyseergebnis

Quartier ist Teil des Strassendorfs mit mehrheitlich EFH-Strukturen und Gebäuden aus allen Bauperioden, einige Gebäude mit der traditionellen Bauweise verkleidet mit Schindeln und mit Satteldächern gedeckt, vereinzelte Gewerbebetriebe, überdurchschnittlich viele Jugendliche und Personen ab 45 Jahren, unterdurchschnittlich wenig Kinder sowie Personen zwischen 25 bis 44 Jahren.

Potentiale: Einige unternutzte Parzellen, Pflege der Gärten, Gebäude mit Schindelfassaden

Defizite: Verkehrslärm, fehlende Radwegeverbindungen, die Dorfstrasse durchschneidet das Quartier, wenige Querungshilfen für Fussgänger

Potential zur Innenverdichtung



Das Quartier ist noch relativ weit vom eigentlichen Dorfzentrum entfernt. Die Dichte (Einwohner und Beschäftigte) des Quartiers entspricht mit 35 Einwohnern und 7 Beschäftigten pro Hektar etwa dem Durchschnitt der zweigeschossigen Wohn-Gewerbe-Zone in der Gemeinde. Lediglich die zwei unternutzte Parzellen haben Potential für eine Innenentwicklung. Das restliche Quartier ist gut ausgenutzt. Mit einer städtebaulichen bzw. Ortsbaulichen Aufwertung besteht ebenfalls ein geringes Potential.

Eignung zur Innenverdichtung



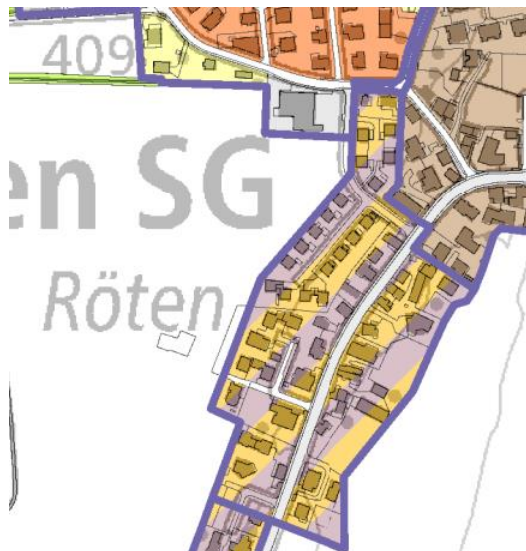
Das Gebiet liegt zwar in der Ebene, aber vollständig am Siedlungsrand und die Bauweise mit Einzelbauten soll weiter beibehalten werden. Eine Innenentwicklung ist kaum mit der Umgebung verträglich.

Ziele für die Innenentwicklung

- Radwegeverbindungen optimieren basierend auf BGK
- Erstellung beidseitiges Trottoir und Querungshilfen prüfen
- Erhalt Durchgrünung und Gärten
- Einpassung von Bauten am Ortsrand Maximale Gebäudelänge von 20 m,

Röten

Quartiereinteilung mit Zonenplan



Aktuelles Luftbild swisstopo



Ausgangslage

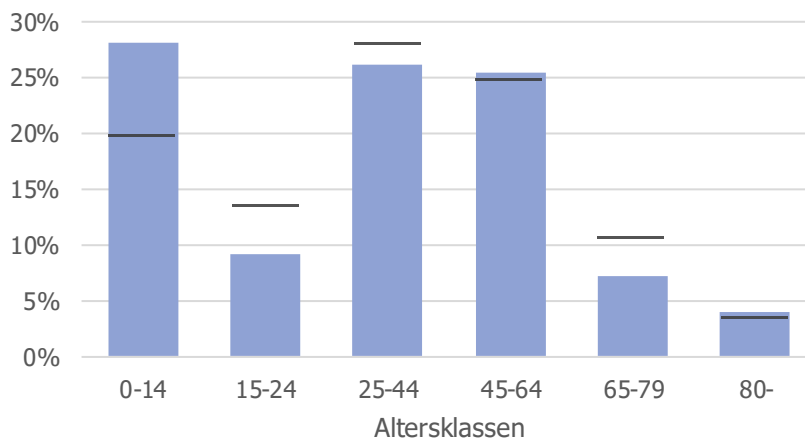
Zone:	Wohn- und Gewerbezone WG2
Lage:	In der Ebene, Lärmbelastung durch Kantonsstrasse
ÖV-Anbindung:	ÖV-Güteklasse D
Erreichbarkeit MIV:	gute Erschliessung; angrenzend an Kantonsstrasse
Ortsbild:	Heterogenes Siedlungsgebiet mit mehrheitlichen EFH-Strukturen (ab 1991); einige Gebäude mit traditioneller Schindelfassade und Satteldach, vereinzelte gewerblichen Einrichtungen entlang Kantonsstrasse.
Freiraum:	Durchgrünte Siedlung mit privaten Gärten
Naturgefahren:	Es ist mit einer Restgefahr durch Wasser zu rechnen.

Kennzahlen

Einwohnerdichte: 40 E/ha **Beschäftigtendichte: 8 B/ha**

Altersklassen

■ Quartier — Gemeinde



Gebäudealter:	Mehrheitlich nach 1991, sowie 12 Gebäude im Kern vor 1919
Baustruktur:	Mehrheitlich EFH, 5 MFH, einige Gebäude mit Wohnen als Nebennutzung

Analyseergebnis

Heterogenes Wohnquartier mit mehrheitlich Einfamilienhäusern mit geringem Gebäudealter ab Baujahr 1991, einige Gebäude mit traditioneller Schindelfassade, überdurchschnittlich viele Kinder, unterdurchschnittlich viele Jugendliche, junge Erwachsene und ältere Personen.

Potentiale: Eine grosse unernutzte Parzelle, Gestaltung Strassenraum, Gebäude mit Schindelfassaden
Defizite: Öffentlicher Raum, Verkehrslärm, Radverbindungen und Sicherheit Fusswegverkehr, die Dorfstrasse durchschneidet das Quartier

Potential zur Innenentwicklung



Das Quartier ist direkt angrenzend an den Dorfkern. Die Dichte (Einwohner und Beschäftigte) des Quartiers entspricht mit 40 Einwohner und 8 Beschäftigten pro Hektar etwa dem Durchschnitt einer zweigeschossigen Wohn-Gewerbe-Zone. Eine Parzelle ist im Raum+ als Aussenreserve definiert.

Eignung zur Innenentwicklung



Das Quartier ist gut bebaut und das Gebäudealter ist insbesondere im westlichen Teil sehr jung, was eine Innenentwicklung in den nächsten Jahrzehnten verunmöglicht.

Lediglich östlich der Kantonsstrasse bestehen einige ältere Bauten, welche direkt an die Bauzonenreserven angrenzen und eine Eignung für die Innenentwicklung aufweisen. Diese unüberbauten Aussenreserven sind noch nicht vollständig erschlossen.

Ziele für die Innenentwicklung

- Förderung und Erhalt der Vorgärten -> Ziel nochmals prüfen
- Begrünung der Vorgärten mit hochstämmigen Bäumen, Sträuchern und extensiven Wiesen
- Materialisierung Trottoir zur Gestaltung des Strassenraums prüfen
- Radwegverbindungen optimieren basierend auf BGK
- Sicherheit für Fussverkehr erhöhen (Übergänge etc.)

Rötli

Quartiereinteilung mit Zonenplan



Aktuelles Luftbild swisstopo



Ausgangslage

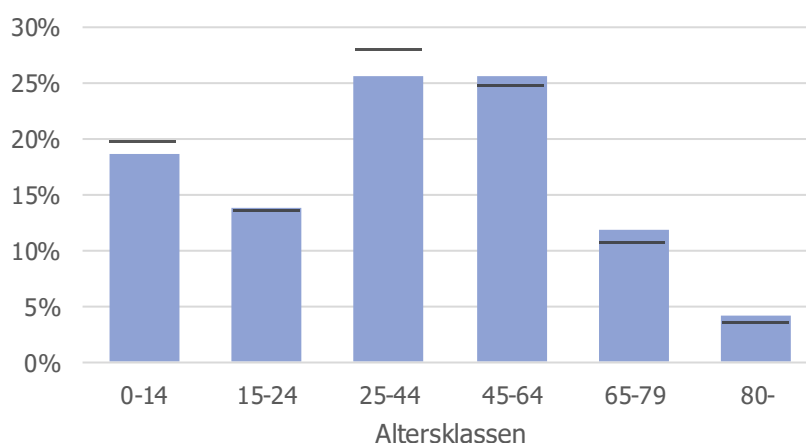
Zone:	Wohnzone W2, Wohnzone W3, Zone für öffentliche Bauten und Anlagen Oe BA
Lage:	In der Ebene
ÖV-Anbindung:	ÖV-Güteklasse D, Sportplatz und hintere Bautiefe an Rötlistrasse nicht erschlossen
Erreichbarkeit MIV:	gute Erschliessung
Ortsbild:	Heterogenes zentrumsnahes Siedlungsgebiet mit EFH und MFH-Strukturen; Bau-substanz ab 1971; mehrheitlich 2-geschossige Bebauung; wenige Gebäude mit Schindelfassaden angrenzend an Kernzone (Rötlistrasse), Rietsporthalle und Feuer-wehr/Werkgebäude.
Freiraum:	Vorwiegend private Freiräume; öffentliche Freiräume bei der Rietsporthalle mit Sportplatz
Naturgefahren:	Keine Naturgefahr vorhanden. Teilweise ist mit einer Restgefahr durch Wasser zu rechnen.

Kennzahlen

Einwohnerdichte: 44 E/ha **Beschäftigtendichte: 2 B/ha**

Altersklassen

■ Quartier — Gemeinde



Gebäudealter: Mehrheitlich 1991 bis 2016, Rötlistrasse 1971 bis 1990, 3 Gebäude vor 1919

Baustruktur: Mehrheitlich EFH, im Nordwestlichen Gebiet MFH, Rietsporthalle

Analyseergebnis

Heterogenes Wohnquartier mit mehrheitlich Neubauten ab 1991 und entlang der Rötlistrasse einige Gebäude mit Schindelfassaden, die Altersklassenverteilung entspricht etwa dem Gemeindedurchschnitt.

Potentiale: Vier unbebaute Parzellen, Gestaltung Strassenraum, Aufzoning von W2 in W3, Gestaltung Siedlungsrand

Defizite: Ungestalteter öffentlicher Raum und Wohnumfeld MFH, schlecht ausgenutzte W3

Potential zur Innenverdichtung



Die Dichte (Einwohner und Beschäftigte) des Quartiers entspricht mit 44 Einwohner und 2 Beschäftigten pro Hektar etwa dem Durchschnitt. Vier zentrumsnahe Parzellen sind unbebaut. Zusätzliche Möglichkeit zur längerfristigen Innenverdichtung durch Aufzoning der W2 in W3.

Eignung zur Innenverdichtung



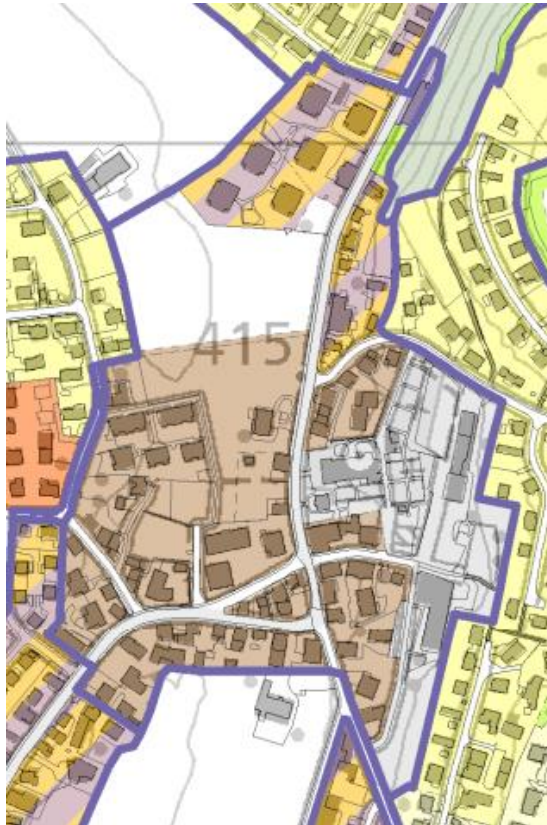
Das Quartier eignet sich sehr gut zur baulichen Verdichtung. Die vier unbebauten Parzellen können bebaut werden. Längerfristig können durch Um- und Aufzoning zu schaffende Reserven, vorbehalten der Gebäude mit jungem Baualter, für die Entwicklung des Ortszentrums genutzt werden.

Ziele für die Innenentwicklung

- Aufzoning der W2 in W3 mit Vorgaben für die Gestaltung des Siedlungsrandes
- Gesamtkonzept für die langfristige Umstrukturierung des Quartiers (Bedürfnisabklärung Grundeigentümer) und bessere Ausnutzung der bestehenden W3
- Aufwertung des öffentlichen Raums und privater Ruderalflächen
- Förderung Wohnumfeldqualität der MFH
- Mobilisierung Baulandreserven durch Grundeigentümergegespräche, Abgabe im Baurecht oder Kauf durch Gemeinde
- Tempo-30-Zone prüfen

Dorf

Quartiereinteilung mit Zonenplan



Aktuelles Luftbild swisstopo



Ausgangslage

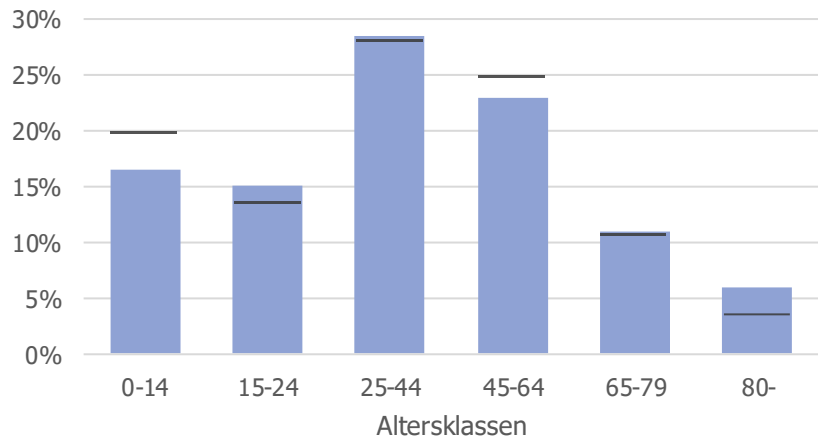
Zone:	Kernzone K3, Wohn- und Gewerbezone WG2, Wohn- und Gewerbezone WG3, Gewerbe- und Industriezone GI A, Grünzone a, Zone für öffentliche Bauten und Anlagen Oe BA, Reservezone ueG
Lage:	In der Ebene
ÖV-Anbindung:	ÖV-Güteklasse D
Erreichbarkeit MIV:	gute Erschliessung; angrenzend an Kantonsstrasse
Ortsbild:	Historischer Ortskern mit kommunal geschützten Gebäuden, Kirche, ehem. Restaurant Krone, dichte kleinstädtisch anmutende Bebauung um Dorfdreieck und Neubauten ab 1991.
Freiraum:	Grosser öffentlicher Parkplatz im Bereich Spar /Gemeindeverwaltung, grosse grüne Reservefläche, private Gärten
Naturgefahren:	Keine Naturgefahren vorhanden.

Kennzahlen

Einwohnerdichte: 52 E/ha **Beschäftigtendichte:** 12 B/ha

Altersklassen

■ Quartier — Gemeinde



Gebäudealter: Zur Hälfte Altbauten vor 1919 und Neubauten ab 1991, vereinzelte Bauten von 1919 bis 1945 und 1971 bis 1990

Baustruktur: Gemeindeverwaltung und Kirche, im Kern mehrheitliche Gebäude mit gewerblicher Nutzung und Wohnen als Nebennutzung, 2 MFH Überbauungen, wenig EFH

Analyseergebnis

Historischer Dorfkern mit Zentrumsnutzungen und kleinstädtischen Qualitäten, Einwohner liegen in etwa im Gemeindedurchschnitt, überdurchschnittlich viele Personen über 80-Jahren.

Potentiale: Kleinstädtische Qualitäten, zwei unbebaute Parzellen und eine unternutzte Parzelle nördlich an den Ortskern angrenzend, Parkierung optimieren

Defizite: Ortskern mit grosser versiegelter Fläche, verkehrsorientierter Strassenraum

Potential zur Innenverdichtung



Die Dichte (Einwohner und Beschäftigte) des Quartiers ist mit 52 Einwohner und 12 Beschäftigten pro Hektar hoch. Zwei zentral hinter dem Gemeindehaus gelegene, unbebaute Parzellen sowie die unternutzte Parzelle Nr. 151 haben hohes Potential zur Innenverdichtung und Weiterentwicklung des Ortszentrums. Die Baulandreserve des öffentlichen Parkplatzes, kann durch die Errichtung eines Parkdecks oder die Verlagerung der Parkplätze in eine Tiefgarage mobilisiert werden. Zudem besteht südlich des Schulhauses Oberdorf eine grössere unbebaute Fläche.

Eignung zur Innenverdichtung



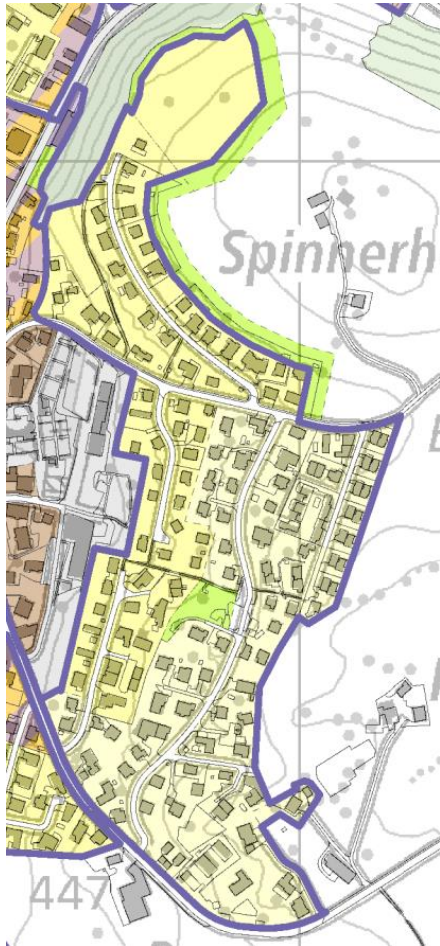
Der Dorfkern eignet mit den Baulücken zur Innenverdichtung. Das Dorfdreieck wird kurzfristig mit einem bestehenden Projekt dicht bebaut und der öffentliche Raum aufgewertet. Zusätzlich kann das Dorf im Gebiet der Aussenreserve (dreiseitig von Bauzonen umgeben) entwickelt werden.

Ziele für die Innenentwicklung

- Schliessung der Baulücken
- Fläche im Ortskern wo möglich entsiegeln
- Verkehrsberuhigung im Zentrum im Zuge der Projekte Dorfdreieck und Zentrumplatz
- Strassenraum aufwerten
- Flächenverbrauch der Parkierung optimieren, durch Erstellung Parkdeck oder Tiefgarage
- Mobilitätsmanagement (Parkplatzbewirtschaftung)

Blatten/Halden

Quartiereinteilung mit Zonenplan



Aktuelles Luftbild swisstopo

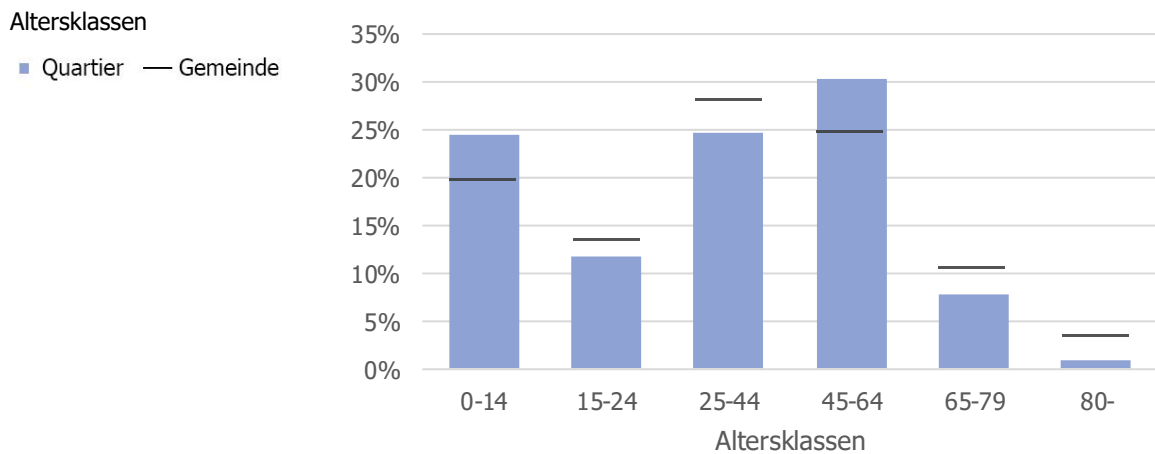


Ausgangslage

Zone:	Wohnzone W2, Wohnzone WE, Grünzone b (Erholung)
Lage:	Hanglage, nach Westen ausgerichtet
ÖV-Anbindung:	Nicht erschlossen
Erreichbarkeit MIV:	gute Erschliessung
Ortsbild:	Geprägt durch EFH-Strukturen (Baujahr ab 1971) mit markanten Stützmauern und Privatgärten
Freiraum:	Durchgrünte Siedlung mit privaten Gärten, landschaftsbildende Stützmauern
Naturgefahren:	Es sind keine Naturgefahren vorhanden. Punktuell in Hanglagen ist mit geringer bis mittlerer Rutschgefahr zu rechnen.

Kennzahlen

Einwohnerdichte: 36 E/ha **Beschäftigtendichte: 4 B/ha**



Gebäudealter: Mehrheitlich aus den Bauperioden 1971 bis 1990 und 1991 bis 2016 sehr wenige Bauten älteren Datums

Baustruktur: EFH-Quartier, wenige MFH

Analyseergebnis

Homogenes, am Hang gelegenes EFH-Quartier mit privaten Gärten, geprägt durch Stützmauern, aus den Jahren 1971 bis 1990 sowie Neubauten ab 1991, überdurchschnitt viele Personen zwischen 45 bis 64 Jahren sowie überdurchschnittlich viele Kinder.

Potentiale: Drei unbebaute Parzellen, Erhalt der Durchgrünung, Aufzoning der W1 in W2

Defizite: Verkehrssicherheit (fehlende Sichtweiten), ursprüngliches Gelände ist aufgrund der markanten Stützmauern nicht mehr ablesbar

Potential zur Innenverdichtung



Die Dichte (Einwohner und Beschäftigte) des Quartiers entspricht mit 36 Einwohner und 4 Beschäftigten pro Hektar etwa dem Durchschnitt. Es sind drei kleinere unbebaute Parzellen vorhanden.

Eignung zur Innenverdichtung



Das Quartier eignet sich durch die Überbauung der Baulücken zur Verdichtung.

Ziele für die Innenentwicklung

- Aufzoning von W1 in W2
- Schliessung der Baulücken
- Vorgabe maximaler Gebäudelänge zum Erhalt der Bebauungsstruktur
- Baurechtliche Vorgabe zum Erhalt der Grünflächen: Reduzierte Baumassenziffer, grössere Grenzabstände oder prozentualer-Anteil Grünfläche
- Keine Stützmauern über 1.2 m, Gestaltung mit Bermen
- Einhaltung der vorgeschriebenen Sichtweiten bei Strasseneinmündungen
- Strassenraum aufwerten
- Prüfung Tempo-30-Zone

Breiten Nord

Quartiereinteilung mit Zonenplan



Aktuelles Luftbild swisstopo



Ausgangslage

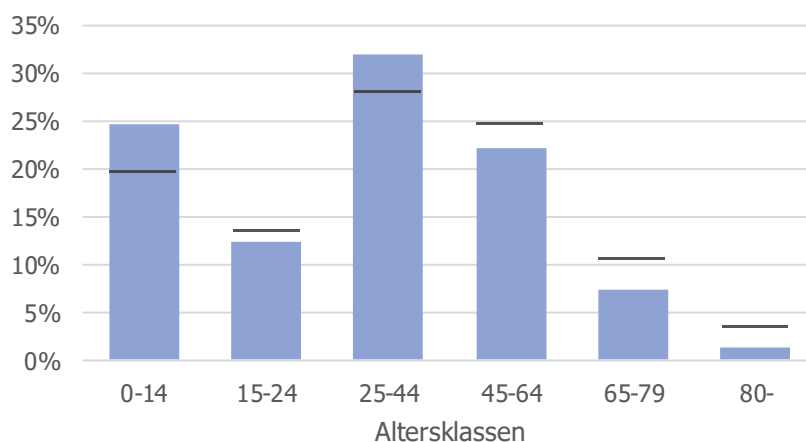
Zone:	Wohn- und Gewerbezone WG2, Wohnzone W2
Lage:	Hanglage nach Südwesten ausgerichtet
ÖV-Anbindung:	ÖV-Güteklasse D, einzelne Gebiete nicht erschlossen
Erreichbarkeit MIV:	gute Erschliessung
Ortsbild:	Geprägt durch EFH-Struktur mit Vorplätzen und Privatgärten, mehrheitlich Neubauten ab 1991 und einzelnen MFH.
Freiraum:	Durchgrünte Siedlung mit privaten Gärten
Naturgefahren:	Keine Naturgefahren vorhanden.

Kennzahlen

Einwohnerdichte: 53 E/ha **Beschäftigtendichte: 6 B/ha**

Altersklassen

■ Quartier — Gemeinde



Gebäudealter: Mehrheitlich 1991 bis 2016, vier Gebäude von 1946 bis 1970, ein Gebäude vor 1919

Baustruktur: EFH-Quartier, drei MFH, zwei Gebäude mit Wohnen als Nebennutzung

Analyseergebnis

Homogene Bausubstanz ab Jahr 1991, Einwohner sind überdurchschnittlich jung (Kinder bis 14 Jahren und 25-44-Jährigen), das Quartier ist durch die Einfamilienhäuser mit privaten Gärten geprägt.

Potentiale: Erhalt der Vorplätze, Aufwertung der Ruderalflächen

Defizite: -

Potential zur Innenverdichtung

Die Dichte (Einwohner und Beschäftigte) des Quartiers ist hoch. Das Quartier ist überbaut.

Eignung zur Innenverdichtung

Das Quartier eignet sich nicht zur Verdichtung.

Ziele für die Innenentwicklung

- Bebauungsstruktur erhalten
- Strassenraum aufwerten durch Bepflanzung von Ruderalflächen
- Prüfung Tempo-30-Zone

Breiten Süd

Quartiereinteilung mit Zonenplan



Aktuelles Luftbild swisstopo



Ausgangslage

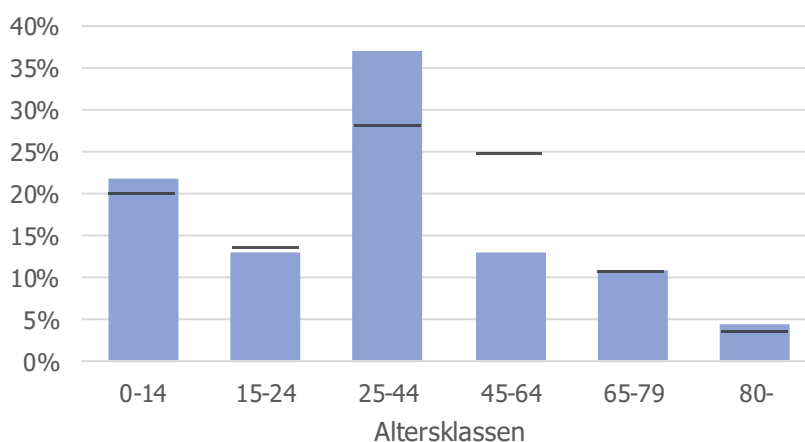
Zone:	Wohn- und Gewerbezone WG2, Wohnzone W2
Lage:	Teilweise Hanglage nach Südwesten ausgerichtet
ÖV-Anbindung:	Nicht erschlossen
Erreichbarkeit MIV:	gute Erschliessung
Ortsbild:	Lockere Bebauung mit heterogenem Wohngebäudemix EFH und MFH; grosszügige Vorplätze
Freiraum:	Durchgrünte Siedlung mit privaten Gärten, Hochstammbäume am Siedlungsrand, benachbartes Schrebergartenareal
Naturgefahren:	Keine Naturgefahren vorhanden.

Kennzahlen

Einwohnerdichte: 32 E/ha **Beschäftigtendichte: 10 B/ha**

Altersklassen

■ Quartier — Gemeinde



Gebäudealter: Mehrheitlich von 1991 bis 2016, ein Gebäude vor 1919

Baustruktur: Je zur Hälfte EFH und MFH, ein Werkstattgebäude mit Wohnen als Nebennutzung

Analyseergebnis

Heterogenes Wohnquartier durch EFH mit privaten Gärten geprägt und mit Bausubstanz ab den Jahren 1971 bis 1991 und Neubauten ab 1991, Einwohner sind überdurchschnittlich jung (Kinder bis 14 Jahren und 25-44-Jährigen), die Altersgruppe der 45 bis 64-Jährigen ist untervertreten

Potentiale: Historischer Bauerngarten mit ICOMOS-Eintrag an der Blattenstrasse 20

Defizite: -

Potential zur Innenverdichtung

Die Dichte des Quartiers entspricht mit 32 Einwohner und 10 Beschäftigten pro Hektar etwa Durchschnitt. Das Quartier ist gut bebaut.

Eignung zur Innenverdichtung

Das Quartier eignet sich nicht zur inneren Verdichtung.

Ziele für die Innenentwicklung

- Gestalteter Siedlungsrand mit Hochstamm-bäumen erhalten
- Erhalt und Förderung Vorgärten
- Strassenraum durch differenzierte Materialisierung der Strasse und Bepflanzung von Ruderalflächen aufwerten
- Prüfung Tempo-30-Zone

Starrberg/Schönau

Quartiereinteilung mit Zonenplan



Aktuelles Luftbild swisstopo



Ausgangslage

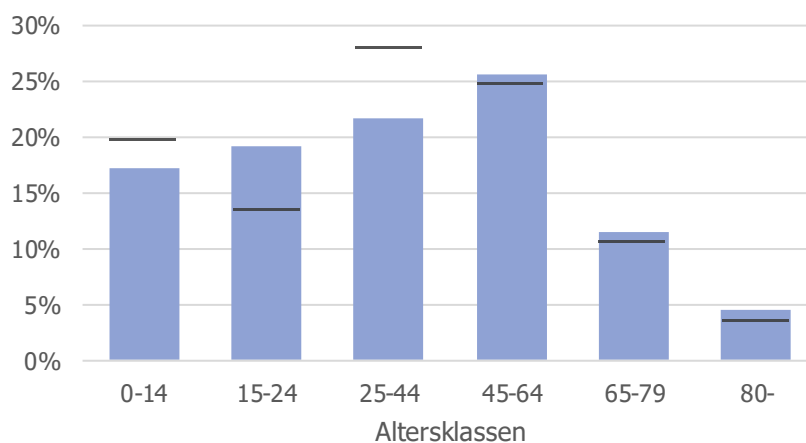
Zone:	Wohnzone W2, Wohn- und Gewerbezone WG2
Lage:	In der Ebene
ÖV-Anbindung:	ÖV-Güteklasse D
Erreichbarkeit MIV:	gute Erschliessung; angrenzend an Kantonsstrasse
Ortsbild:	Älteres EFH-Quartier mit Privatgärten; einige MFH. Gewachsene, kleinteilige Struktur; mehrere Gebäude mit Schindelfassaden
Freiraum:	Durchgrünte Siedlung mit privaten Gärten; einige Vorgärten mit Gemüseanbau
Naturgefahren:	Es ist mit geringer Wassergefahren zu rechnen.

Kennzahlen

Einwohnerdichte: 51 E/ha **Beschäftigtendichte: 3 B/ha**

Altersklassen

■ Quartier — Gemeinde



Gebäudealter: EFH aus allen Bauperioden; 5 MFH mit Bauperiode vor 1919.

Baustruktur: Geprägt durch EFH-Strukturen und MFH Ergänzungen

Analyseergebnis

Quartier mit gewachsener kleinteiliger Struktur aus Ein- und Mehrfamilienhäusern und Gärten, mehrere Gebäude mit Schindelfassaden, die Einwohner sind überdurchschnittlich jung (15-24-jährige). Die Altersklasse zwischen der 25- bis 44-jährigen ist unterdurchschnittlich vertreten.

Potentiale: Vorgärten; gewachsene kleinteilige Struktur; eine unternutzte Parzelle; Aufzoning von W2 in W3

Defizite: -

Potential zur Innenverdichtung



Die Dichte des Quartiers mit 51 Einwohner und 2 Beschäftigten pro Hektar ist hoch. Alle Parzellen sind bebaut. Eine Parzelle ist unternutzt. Zusätzliche Möglichkeit zur längerfristigen Innenverdichtung durch Aufzoning der W2 in W3.

Eignung zur Innenverdichtung



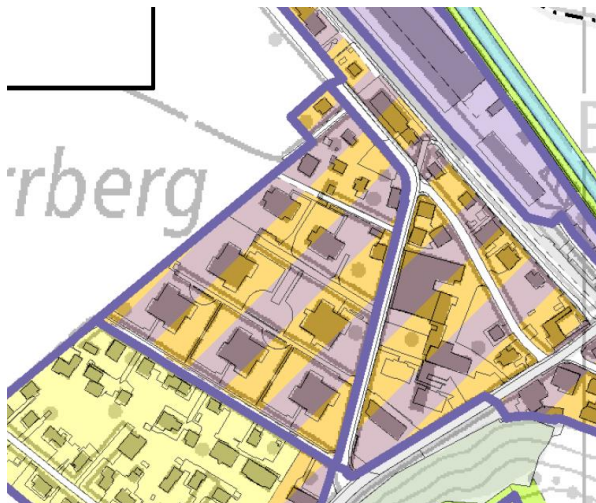
Das Quartier eignet sich aufgrund seiner Nähe zu mehreren ÖV-Haltestellen zur Innenverdichtung. Die unternutzte Parzelle könnte zur Innenverdichtung genutzt werden. Längerfristig können, durch Aufzoning zu schaffende, Reserven für die Entwicklung des Quartiers genutzt werden.

Ziele für die Innenentwicklung

- Aufzoning von W2 in W3
- Beschränkung der Gebäudevolumen/Fussabdrücke von MFH zum Erhalt der eher kleinteiligen Bebauungsstruktur im Vergleich zu den angrenzenden Quartieren.
- Förderung Vorgärten und Bepflanzung Ruderalflächen

Lignoform

Quartiereinteilung mit Zonenplan



Aktuelles Luftbild swisstopo



Ausgangslage

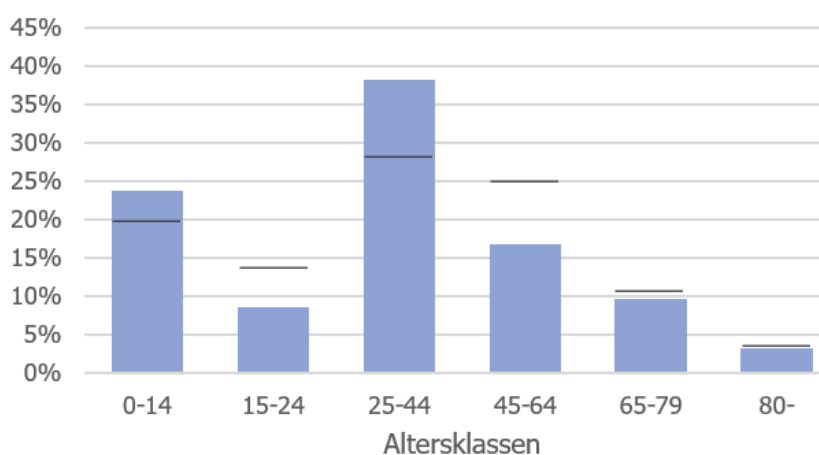
Zone:	Wohn- und Gewerbezone WG2, Wohn- und Gewerbezone WG3
Lage:	In der Ebene
ÖV-Anbindung:	ÖV-Güteklasse D, direkt beim Bahnhof gelegen
Erreichbarkeit MIV:	gute Erschliessung; angrenzend an Kantonsstrasse
Ortsbild:	Geprägt durch die neue MFH-Überbauung.
Freiraum:	Durchgrünte Siedlung mit wenig gestalteten halböffentlichen und privaten Gärten.
Naturgefahren:	Es ist mit mittleren Wassergefahren zu rechnen. Punktuell ist mit geringen Wassergefahren zu rechnen.

Kennzahlen

Einwohnerdichte: 69 E/ha **Beschäftigtendichte:** 1 B/ha

Altersklassen

■ Quartier — Gemeinde



Gebäudealter: Im Südwesten ausschliesslich 1991 bis 2016, Nordöstlich aus allen Bauperioden, davon zwei Gebäude vor 1919

Baustruktur: Bis auf vier EFH im Nordosten ausschliesslich MFH

Analyseergebnis

Geprägt durch die neue MFH Überbauungen mit grosszügigem Abstandsgrün im Südwesten. Im Nordwesten Mischnutzung mit grosszügigen Grünflächen. Direkte Lage beim Bahnhof. Überdurchschnittlich viele Personen zwischen 25 bis 44 Jahren. Jugendliche und die Altersklassen der 45 bis 64-Jährigen ist untervertreten.

Potentiale: einige unternutzte Parzelle, Umgebungsgestaltung

Defizite: Öffentlicher Raum, Wohnumfeld der MFH

Potential zur Innenverdichtung



Die Dichte des Quartiers mit 69 Einwohner und 1 Beschäftigten pro Hektar ist hoch. Einige Parzellen sind unternutzt, sowie ein Parzellenteil ist unbebaut.

Eignung zur Innenverdichtung



Die unternutzten Parzellen sind mehrheitlich langfristig zur inneren Verdichtung geeignet.

Ziele für die Innenentwicklung

- Förderung Umgebungsgestaltung
- Gestaltung Strassenraum

Crea-Holz

Quartiereinteilung mit Zonenplan



Aktuelles Luftbild swisstopo

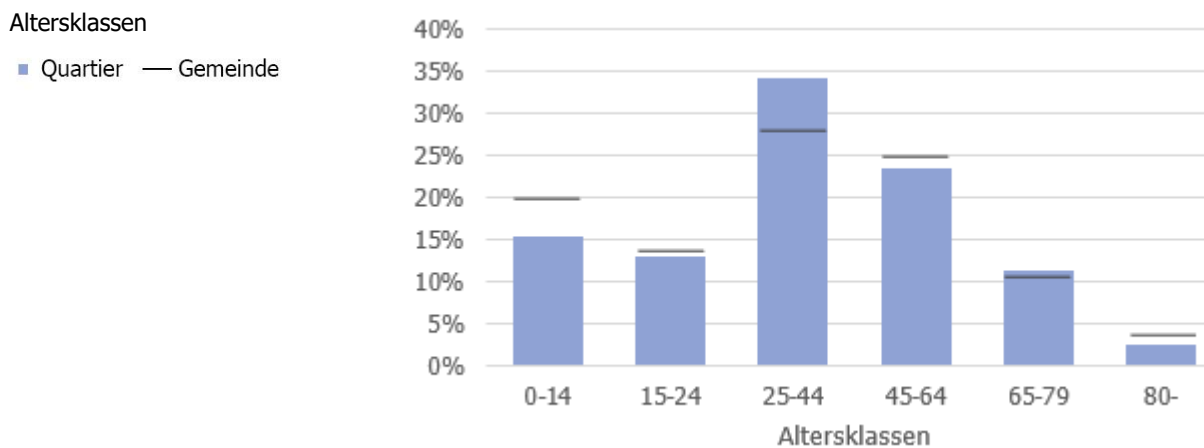


Ausgangslage

Zone:	Wohn- und Gewerbezone WG2, Wohn- und Gewerbezone WG3, Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OeBA
Lage:	In der Ebene
ÖV-Anbindung:	ÖV-Güteklasse D, direkt beim Bahnhof gelegen
Erreichbarkeit MIV:	gute Erschliessung; angrenzend an Kantonsstrasse
Ortsbild:	Geprägt durch den Betrieb Crea-Holz
Freiraum:	Mässig durchgrünte Siedlung mit privaten Gärten
Naturgefahren:	Es ist grundsätzlich mit mittleren Wassergefahren zu rechnen. Punktuell ist mit geringen und erheblichen Wassergefahren zu rechnen.

Kennzahlen

Einwohnerdichte: 32 E/ha **Beschäftigtendichte:** 9 B/ha



Gebäudealter: Im Osten einige Gebäude vor 1919, westlich aus allen Bauperioden

Baustruktur: Mehrheitlich MFH, einige EFH, zwei Restaurant, eine Autogarage und Crea-Holz mit teilweiser Wohnnutzung

Analyseergebnis

Geprägt durch den Betrieb Crea-Holz. Direkte Lage beim Bahnhof. Überdurchschnittlich viele Personen zwischen 25 bis 44 Jahren. Jugendliche bis 14 Jahren knapp untervertreten.

Potentiale: einige unternutzte Parzelle, Umgebungsgestaltung

Defizite: Öffentlicher Raum, Wohnumfeld der MFH, Parzelle Nr. 8 schlecht bebaubar

Potential zur Innenverdichtung



Die Dichte des Quartiers mit 32 Einwohner und 9 Beschäftigten pro Hektar ist mittelmässig. Einige Parzellen sind unternutzt, sowie eine Parzelle (Parzelle Nr. 24) ist unbebaut.

Eignung zur Innenverdichtung



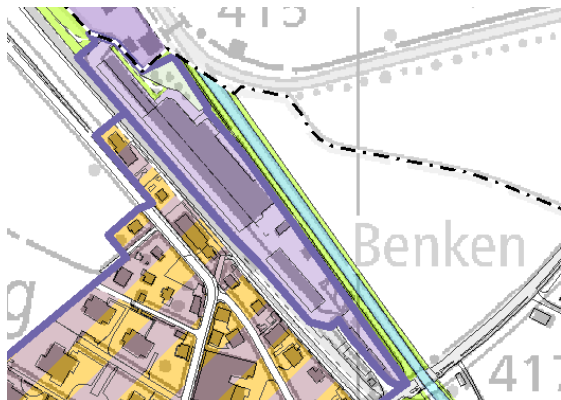
Die unternutzten Parzellen sind mehrheitlich langfristig zur inneren Verdichtung geeignet.

Ziele für die Innenentwicklung

- Förderung Umgebungsgestaltung
- Umlagerung oder Nutzung als Park and Ride der unbebaubaren Bauzone WG2 auf Parzelle Nr. 8
- Gestaltung Strassenraum

Bahnhof

Quartiereinteilung mit Zonenplan



Aktuelles Luftbild swisstopo



Ausgangslage

Zone:	Gewerbe- und Industriezone GI A, Grünzone a (Freihaltung), Wald
Lage:	In der Ebene
ÖV-Anbindung:	ÖV-Güteklasse D
Erreichbarkeit MIV:	gute Erschliessung; angrenzend an Kantonsstrasse
Ortsbild:	Geprägt durch die P+R Anlagen und der grossvolumigen Baute der Abfallentsorgung H. Mahr AG.
Freiraum:	Geprägt durch versiegelte Park- oder Vorplatzflächen; kaum Grünräume
Naturgefahren:	Es ist mit geringen bis mittleren Wassergefahren zu rechnen

Kennzahlen

Einwohnerdichte:	0 E/ha	Beschäftigtendichte:	16 B/ha
Altersklassen	keine Einwohner		
Gebäudealter:	1970er Jahre und älter		
Baustruktur:	Gewerbebaute		

Analyseergebnis

Das Quartier Bahnhof ist ein Gewerbe- und Industriegebiet mit Gewerbebauten. Es gibt kein Bahnhofsgebäude. Die Abstellflächen für Velos und Motorräder sind zweckmässig.

Potentiale: Gestaltung Restflächen / Ruderalflächen

Defizite: Öffentlicher Raum

Potential zur Innenverdichtung



Die Dichte des Quartiers ist mit 0 Einwohner und 16 Beschäftigten pro Hektar sehr tief. Kein Potenzial zur Innenentwicklung.

Eignung zur Innenverdichtung



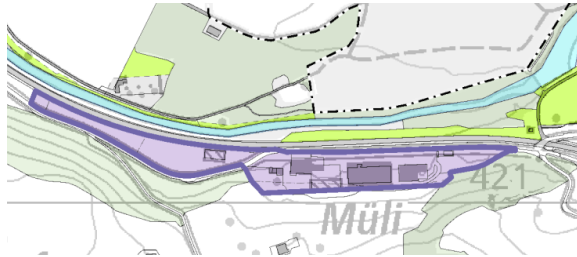
Das Quartier eignet sich als Gewerbe- und Industriegebiet nicht zur inneren Verdichtung.

Ziele für die Innenentwicklung

- Gestaltung Restflächen / Ruderalflächen
- Die beiden hohen Bäume beim Ortseingang (Brücke) sollen im Rahmen der Umgestaltung des Bahnhofs und des Betriebs- und Gestaltungskonzepts Kantonsstrasse erhalten oder ersetzt werden.

Müli

Quartiereinteilung mit Zonenplan



Aktuelles Luftbild swisstopo



Ausgangslage

Zone:	Gewerbe- und Industriezone GI A
Lage:	Am Fuss des Benkner Büchels
ÖV-Anbindung:	Nicht erschlossen
Erreichbarkeit MIV:	gute Erschliessung
Ortsbild:	Geprägt durch die holzverkleideten Bauten des Romer Holzbaus und der Lagerhalle der Baumgartner AG sowie der Bauunternehmung Hofstetter. Das Quartier ist im kommunalen ISOS nicht enthalten.
Freiraum:	Geprägt durch versiegelte Park- oder Vorplatzflächen sowie der offenen Baulager; zwischen Wald und Bahnlinie.
Naturgefahren:	Keine Naturgefahren vorhanden.

Kennzahlen

Einwohnerdichte:	4 E/ha	Beschäftigtendichte: 18 B/ha
Altersklassen	Zu wenig Einwohner für statistische Auswertung des BFS	
Gebäudealter:	Gewerbebauten von 1991 – 2016, ein Wohnhaus aus Bauperiode 1919 bis 1945	
Baustruktur:	Ein EFH, zwei Gewerbebauten mit teilweiser Wohnnutzung	

Analyseergebnis

Das Quartier Müli ist ein Gewerbe- und Industriegebiet abseits von Siedlung zwischen Wald und Bahnlinie.

Potentiale: -

Defizite: -

Potential zur Innenverdichtung



Die Dichte des Quartiers ist mit 4 Einwohner und 18 Beschäftigten pro Hektar sehr tief. Das Potenzial zur Innenentwicklung ist nicht vorhanden.

Eignung zur Innenverdichtung



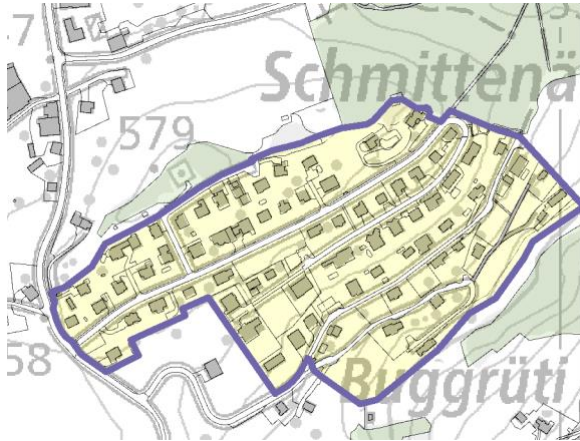
Das Quartier eignet sich als Gewerbe- und Industriegebiet und seiner Lage nicht zur inneren Verdichtung.

Ziele für die Innenentwicklung

- -

Schmittenäcker

Quartiereinteilung mit Zonenplan



Aktuelles Luftbild swisstopo

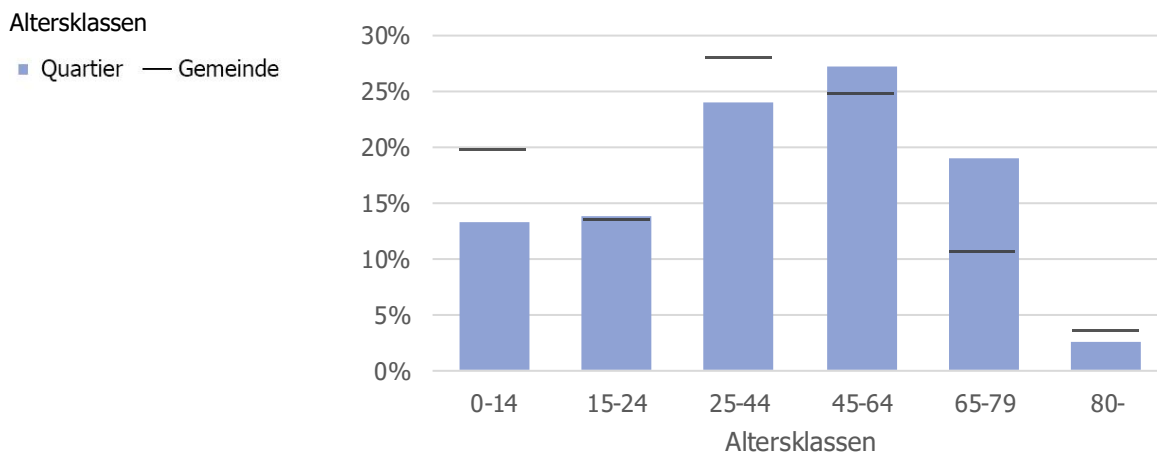


Ausgangslage

Zone:	Wohnzone WE
Lage:	Hanglage, Südausrichtung
ÖV-Anbindung:	Nicht erschlossen
Erreichbarkeit MIV:	gute Erschliessung
Ortsbild:	Geprägt durch EFH-Strukturen ab 1971.
Freiraum:	Durchgrünte Siedlung mit privaten Gärten
Naturgefahren:	Keine Naturgefahren vorhanden. In den Hanglagen ist mit mittleren Rutschgefahren zu rechnen.

Kennzahlen

Einwohnerdichte: 21 E/ha **Beschäftigtendichte: 1 B/ha**



Gebäudealter: Nördlich mehrheitlich 1971 bis 1990, südlich mehrheitlich 1991 – 2016, ein Gebäude vor 1919

Baustruktur: EFH-Quartier, 6 MFH

Analyseergebnis

Geprägt durch die EFH-Strukturen mit Bausubstanz aus den Jahren 1971 bis 2016, unterdurchschnittlich viele Kinder bis 14 Jahren und überdurchschnittlich viele Personen zwischen 65 bis 79 Jahren.

Potentiale: Viel Baulandreserve am Bauzonenrand (Aussenreserve)

Defizite: Keine öffentliche Einrichtung, keine Versorgung mit alltäglichen Gütern, öffentlicher Raum

Potential zur Innenverdichtung

Die Dichte des Quartiers ist mit 21 Einwohnern und 1 Beschäftigten pro Hektar tief. Diverse Parzellen sind unbebaut. Das Quartier befindet sich weit entfernt von Einkaufsmöglichkeiten und ÖV-Anschluss.

Eignung zur Innenverdichtung

Das Quartier eignet sich aufgrund seiner Entfernung zum Ort, den Einkaufsmöglichkeiten und dem fehlenden ÖV-Anschluss nicht zur Innenverdichtung.

Ziele für die Innenentwicklung

- Auszonung der unbebauten Parzellen am Siedlungsrand
- Bebauungsfrist für unbebaute Parzellen oder Auszonung innerhalb des Quartiers

Anhang A

Zonenplan

Anhang B

Quartiereinteilung Analyse

Anhang C

Analysepläne

Anhang D

Naturgefahren