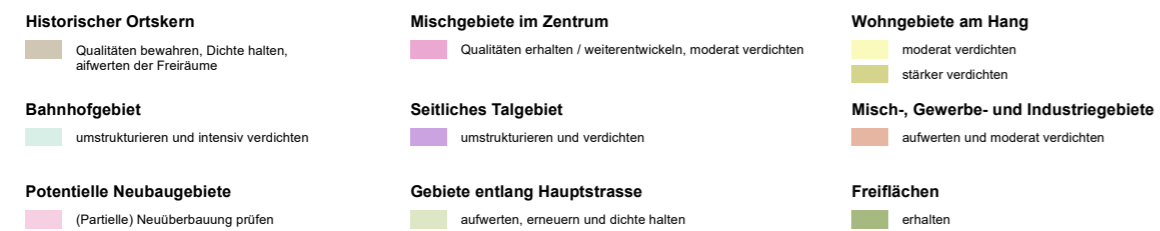
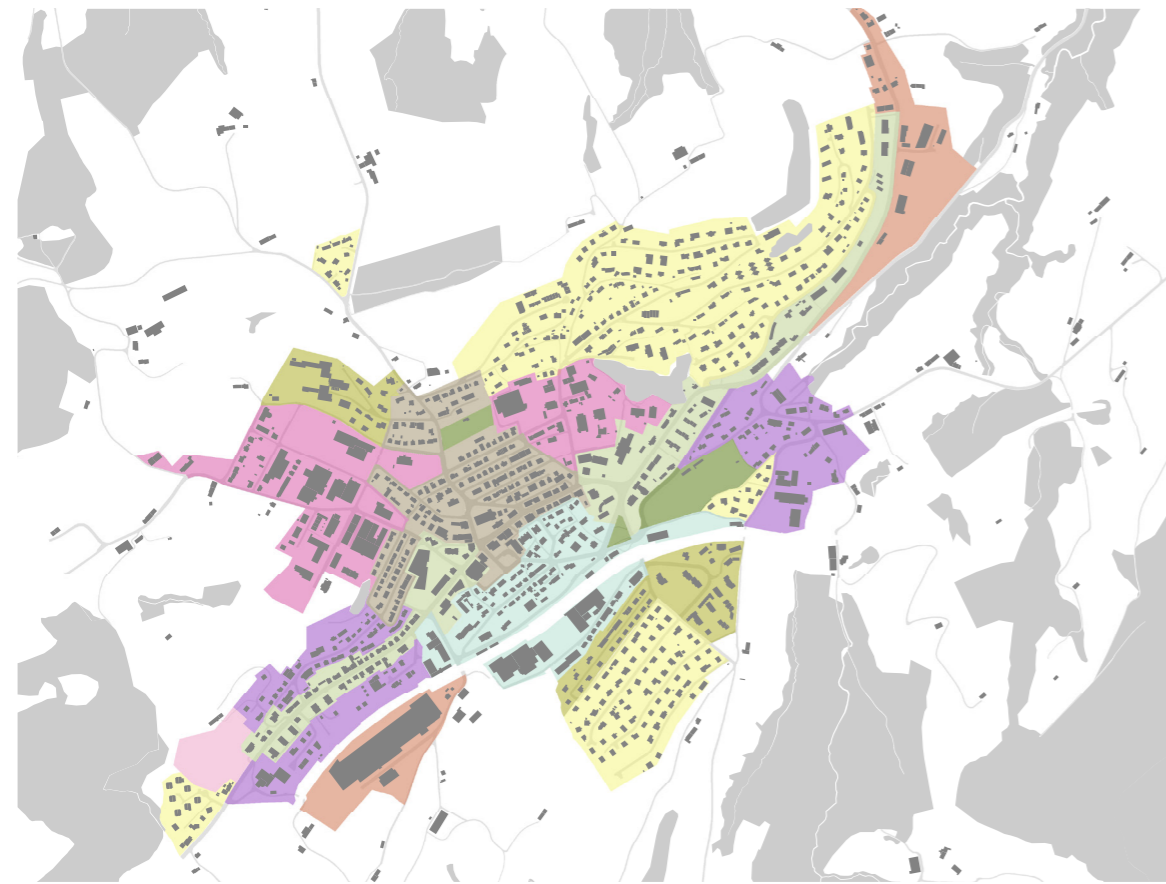


Masterplan Innenentwicklung



Historischer Ortskern

Ausgangslage

Wertvolle historische Bausubstanz / Baustruktur mit Mischnutzungen, mehrheitlich gut erhaltene Bausubstanz, hohe Nutzer- und Bebauungsdichte und dichtes Wegenetz

Strategie

- Qualitative statt quantitative Entwicklung, Dichte halten
- Baustruktur/ Bausubstanz erhalten/ weiterentwickeln, Substanz wo nötig erneuern
- Wahrung der Dorffidentität und Berücksichtigen des Schutzes in den Planungen
- Belebtes Zentrum mit Läden, gemischter Nutzung und gemeinschaftlichen Aufenthalts- und Begegnungsräumen
- Aussenraumstrukturen erhalten und weiterentwickeln
- Aufwertung des Strassenraums entlang der Hauptstrasse
- Engmaschiges Wegenetz und gute Durchwegbarkeit
- Bewusstsein für ortsbauliche Qualitäten stärken

Umsetzung / Massnahmen

- Zonierung / Bauvorschriften überprüfen
- Einführung einer Bauberatung prüfen
- Weiterentwicklung einer Planungsrichtlinie für das Ortsbildungsschutzgebiet prüfen
- Bessere Vermarktung der ortsbaulichen Qualitäten

Planungshorizont kurzfristig, laufend

Bahnhofgebiet

Ausgangslage

Durchmischte Nutzung, inhomogene Bebauungsstruktur mit hoher Dichtevervariabilität mit örtlich geringer Nutzer- und Bebauungsdichte, sehr gute Erschliessung

Strategie

- Intensive Verdichtung des Bahnhofgebiets durch eine bauliche Umstrukturierung, keine Unterschutzstellung
- Wahrung und Erweiterung der Dorffidentität und Berücksichtigen des Schutzes in den Planungen
- Schwerpunkt Wohnen mit Anteil Gewerbe-, Dienstleistungs- und Kreativnutzungen
- Miteinbeziehen räumlicher Bedürfnisse diverser Bevölkerungsgruppen in den Planungsprozess
- Schaffen von Rahmenbedingungen für die Weiterentwicklung von Gewerbe und Industrie
- Dichtes Wegenetz mit direkten Wegverbindungen zum Bahnhof bereitstellen
- Gemeinschaftliche Freiräume und Begegnungsräume für das Quartier schaffen
- Aufwertung des bestehenden Grünraums
- Schaffung einer repräsentativen Strassenachse entlang der Bahnlinie

Umsetzung / Massnahmen

- Partizipativer Planungsprozess initiieren unter Einbezug von Bevölkerung und Gewerbe
- Städtebauliche Studie / Quartierleitbild erarbeiten
- Entwicklungsabsichten in Teilrichtplan festhalten
- Zonierung örtlich anpassen
- Sondernutzungsplan für Teilgebiete erarbeiten
- Gespräche mit Grundeigentümer, Baulandmobilisierung

Planungshorizont kurz- bis mittelfristig

Seitliches Talgebiet

Ausgangslage

Örtlich historische Baustrukturen vorhanden, geringe Nutzer- und Bebauungsdichte, viele Baulücken, adäquate ÖV-Erschliessung, örtlich Generationenwechsel absehbar

Strategie

- Verdichtung durch eine bauliche Umstrukturierung
- Flächendeckend mittlere bis hohe Dichte anstreben
- Wahrung der Dorffidentität und Berücksichtigung des Schutzes in den Planungen
- Attraktive Langsamverkehrsverbindungen ins Zentrum und an den Bahnhof schaffen
- Gemeinschaftliche Aussenräume realisieren, gute Zugänge in die Erholungsräume schaffen

Umsetzung / Massnahmen

- Partizipativer Planungsprozess initiieren unter Einbezug von Bevölkerung und Gewerbe
- Gespräche mit Grundeigentümer führen
- Städtebauliches Leitbild zur Definition der planerischen Rahmenbedingungen
- Zonierung örtlich überprüfen
- Punktuell Sondernutzungsplan erarbeiten

Planungshorizont mittel- bis langfristig

Potentielle Neubaugebiete

Ausgangslage

Unüberbaute, teilweise schwierig zu erschliessen oder anderweitig genutzt Flächen, sehr gute ÖV-Erschliessung

Strategie

- Grundlagenabklärungen durchführen
- Geeignete Rahmenbedingungen für die angestrebte Entwicklung schaffen
- Mobilisierung des Baulandes

Umsetzung / Massnahmen

- Planerische Rahmenbedingungen am heutigen Standort klären (z.B. Altlasten, Gewässer, Topographie)
- Bedarfsabklärung mit Bevölkerung, Prüfung alternativer Standorte
- Varianzverfahren im Falle einer Überbauung, Zonierung anpassen

Planungshorizont kurzfristig

Gebiete entlang Hauptstrasse

Ausgangslage

Hohe Nutzer- und Bebauungsdichten, teilweise schlecht erhaltene Bausubstanz, örtlich hohe ortsbauliche Qualitäten

Strategie

- Qualitative Quartierentwicklung mit Aufwertung des Strassenraumes als Freiraum
- Punktuelle Verdichtungs-/Erneuerungsmassnahmen
- Nicht mehr zeitgemässe Bausubstanz umbauen oder ersetzen
- Wahrung der Dorffidentität und Berücksichtigung des Schutzes in den Planungen
- Gute Einfügung von Neubauten in die bestehenden Strukturen
- Flächendeckend mittlere bis hohe Dichte anstreben

Umsetzung / Massnahmen

- Planungsinstrument für westliches Teilgebiet erarbeiten (Sondernutzungsplan)
- Gespräche mit Grundeigentümer führen
- Betriebs- und Gestaltungskonzept entsprechend der Anforderungen des jeweiligen Hauptstrassenabschnittes erstellen

Planungshorizont kurzfristig

Wohngebiete am Hang

Ausgangslage

Lockere Bebauungsstruktur mit hohem Anteil an privaten Aussenräumen und hoher Wohnqualität, tiefe bis moderate Dichtekennwerte, teilweise schlechte ÖV-Erschliessung

Strategie

- Lockere Baustruktur mit hohem Aussenraum- und Wohnqualität erhalten
- Nachverdichtung schwerpunktmässig an den zentralen, gut erschlossenen Lagen mit guter Versorgung
- Baulücken schliessen und Bauland mobilisieren
- In den übrigen Gebieten moderate Nachverdichtung und schrittweiser Strukturwechsel mithilfe von Ersatzneubauten im Rahmen der Bauordnung
- Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr örtlich verbessern (Sonnhalde)
- Generationenwechsel ermöglichen

Umsetzung / Massnahmen

- Gespräche mit Grundeigentümer, Baulandmobilisierung
- Zusätzliche Bushaltestellen südlich der Sonnhalde an Hauptstrasse nahe Rosenstrasse prüfen, Wegverbindungen an ÖV-Haltestellen optimieren

Planungshorizont laufend

Mischgebiete im Zentrum

Ausgangslage

Mischnutzung mit teils grösseren Gewerbebetrieben und öffentlichen Nutzungen, vielfältiges Naherholungsangebot, örtlich geringe Dichten

Strategie

- Mischcharakter der Quartiere erhalten
- Moderate Verdichtung / Entwicklung anstreben
- Bestehenden Naherholungsmöglichkeiten erhalten/pflegen
- Natur- und Kulturobjekte erhalten

Umsetzung / Massnahmen

- Nutzungsmöglichkeiten im Bereich der Freifläche beim Oberstufenzentrum prüfen
- Baulücken mobilisieren, dichtere Ersatzneubauten

Planungshorizont laufend

Misch-, Gewerbe- und Industriegebiete am Ortsrand

Ausgangslage

Grossmassstäbliche Bauten, örtlich Aufwertungsbedarf im Aussenraum, viele blockierte oder schlecht erschliessbare Baulandreserven

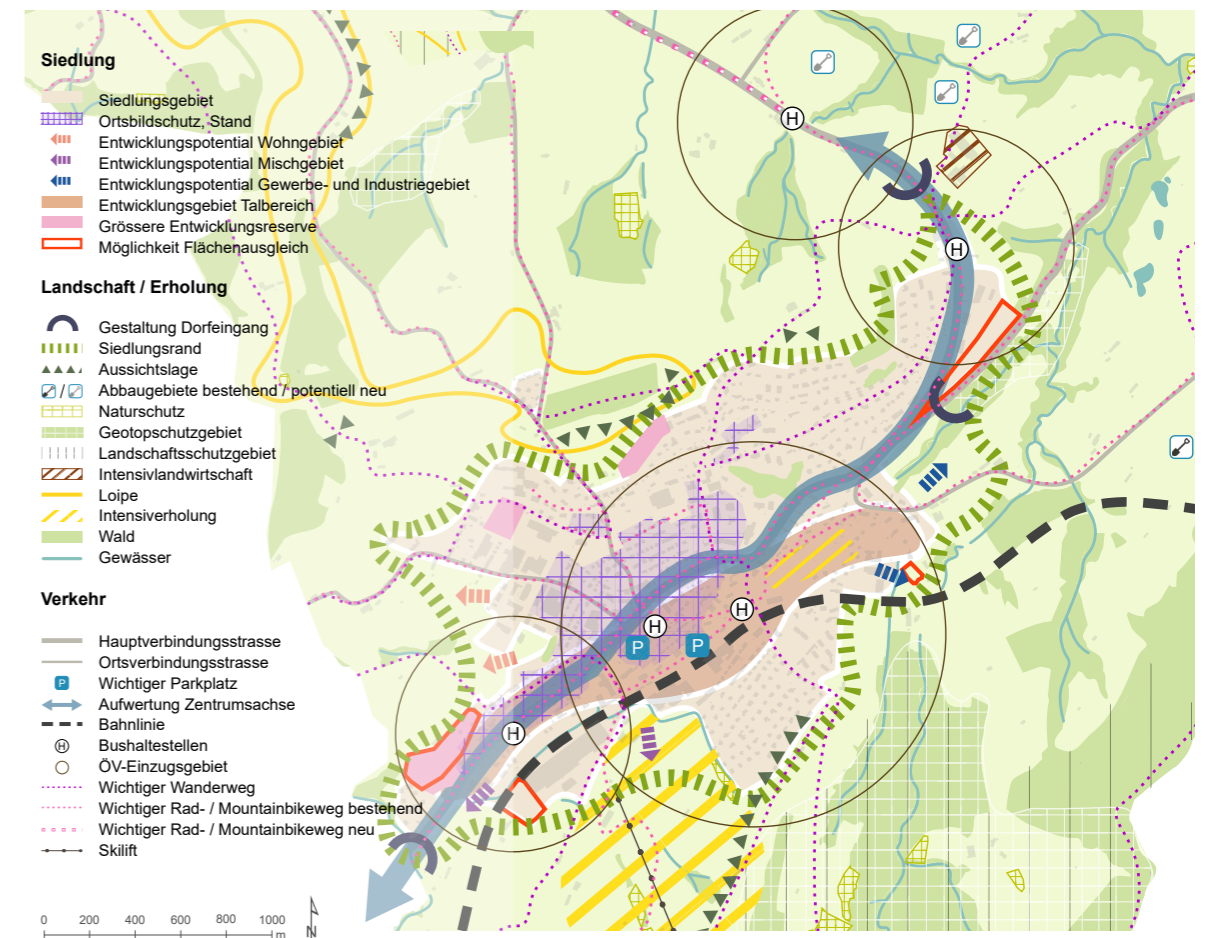
Strategie

- Qualitativ gute Architektur anstreben
- Qualitätsvolle Umgebungs- und Strassenraumgestaltung
- Baulücken schliessen oder als Ersatzfläche auszonieren

Umsetzung / Massnahmen

- Strassenraum entlang Kantonshauptstrasse aufwerten
- Auszonung / Verlagerung von blockierten und nicht erschliessbarem Bauland
- Gespräche mit Grundeigentümer führen, Baulandmobilisierung

Planungshorizont laufend



Siedlung

- Siedlungsgebiet
- Ortsbildungsschutz, Stand
- Entwicklungspotential Wohngebiet
- Entwicklungspotential Mischgebiet
- Entwicklungspotential Gewerbe- und Industriegebiet
- Entwicklungsgebiet Talbereich
- Grössere Entwicklungsreserve
- Möglichkeit Flächenausgleich

Landschaft / Erholung

- Gestaltung Dorfeingang
- Siedlungsrand
- Aussichtslage
- Abbaugebiete bestehend / potentiell neu
- Naturschutz
- Geotopschutzgebiet
- Landschaftsschutzgebiet
- Intensivlandwirtschaft
- Loipe
- Intensiverholung
- Wald
- Gewässer

Verkehr

- Hauptverbindungsstrasse
- Ortsverbindungsstrasse
- Wichtiger Parkplatz
- Aufwertung Zentrumsachse
- Bahnlinie
- Bushaltestellen
- ÖV-Einzugsgebiet
- Wichtiger Wanderweg
- Wichtiger Rad- / Mountainbikeweg bestehend
- Wichtiger Rad- / Mountainbikeweg neu
- Skiilift

