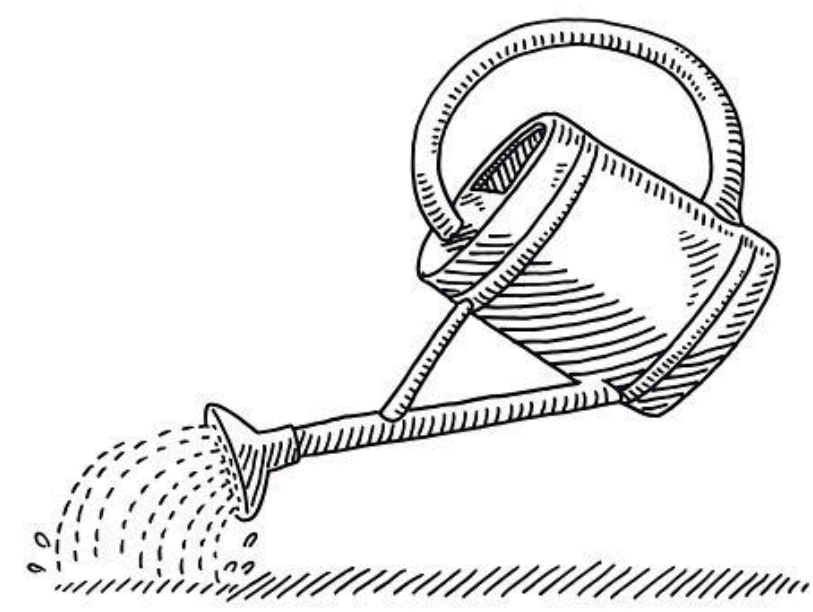


Szenario 1 „Giesskanne“

Szenario 2 „Dartscheibe“

STRATEGIEANSATZ



Strategischer Ansatz

- **Grossflächig etwas mehr Dichte, aber nicht höher bauen**
- Verdichtung auf die ganze Gemeinde verteilen
- **Bisherige Wohnbaupolitik fortführen**



Strategischer Ansatz

- **Fokus auf Schlüsselareale, gezielte/massgeschneiderte Verdichtung**
- Wenige, aber konzentrierte Eingriffe
- **Auch Private setzen guten Wohnungsmix inkl. Anteil preisgünstiger Wohnungen um**

GEMEINDEGEBIET

Allgemeine Massnahmen

Allgemeine Erhöhung der Ausnützungsziffern

Die zulässige Dichte wird in allen Wohnzonen um 20% erhöht (bei gleicher Geschosszahl). Ein zusätzliches Geschoss und eine weitere AZ-Erhöhung von 20% ist nur mit einfachen Bebauungsplänen möglich (ab 2000 m2 Grundstücksfläche).

Gemeinde entwickelt Wohnbauprojekte

Mit dem Ziel, den Wohnungsmix in beiden Siedlungsteilen zu verbessern, entwickelt die Gemeinde ihre Reserven im Rony, Bäckerei und Dersbachstrasse. Es entstehen rund 100 Wohnungen. Um die soziale Durchmischung zu gewährleisten, wird der Anteil preisgünstiger Wohnungen analog BBP Maihölzli von 20% auf 30% angehoben.

Anpassung der Bauordnung bei EFH-Zonen

Die Pflicht zum Bau von Einfamilienhäusern in der W1 und W2 wird gestrichen. Dadurch werden kleinere Mehrfamilienhäuser mit 4-6 Wohnungen möglich, mit einfachen Bebauungsplänen auch grössere MFH mit mehr Wohnungen.

Bepflanzung der Quartierstrassen

Da aufgrund der dichteren Bauweise die Grünflächen (Gärten) verkleinert werden, pflanzt die Gemeinde für die Durchgrünung und Biodiversität neue Bäume und Rabatten im Strassenraum. Mit der Sanierung von Quartierstrassen tragen diese gestalterischen Massnahmen auch zur Verkehrsberuhigung bei.

Bevölkerungsentwicklung

Durch die Umsetzung dieser planerischen Massnahmen wird in den kommenden 15-20 Jahren ein Bevölkerungswachstum von rund 1'100-1'600 Personen erwartet (gegenüber rund 300 Personen mit der heutigen BZO).

Allgemeine Massnahmen

Gezielte Erhöhung der AZ in Schlüsselarealen

Schlüsselareale sind wichtige Baulandreserven oder Areale, die ungenutzt und nachverdichtet werden sollen. Mit einem guten Wohnungsmix und deutlichen AZ-Erhöhrungen tragen diese Areale zur Umsetzung der Entwicklungsziele bei. Mit Studienaufträgen werden massgeschneiderte Vorschläge erarbeitet, die sich gut in die Umgebung einfügen (+1 Geschoss, punktuell evtl. 2). Die restlichen Gebiete sollen vor Verdichtung bewahrt werden.

Mit Bebauungsplänen besseren Wohnungsmix schaffen

Mit Bebauungsplänen setzen Grundeigentümerschaften die Entwicklungsziele der Gemeinde für einen ausgewogeneren Wohnungsmix und einen Anteil preisgünstiger Wohnungen um. Sie erhalten dafür mehr Ausnützung.

Gebäudelängen in EFH-Zonen reduzieren

Die EFH-Pflicht wird gestrichen, aber die maximal zulässige Gebäudelänge um 1/3 auf 20m reduziert. Damit wird der Quartiercharakter erhalten. Längere Bauten sind nur bei guter Gestaltung/Einordnung mit einem einfachen Bebauungsplan möglich.

Sicherung von Grünflächen und Artenvielfalt auf Grundstücken

Mit der Einführung einer Grünflächenziffer und einem Anteil an hochwertigen/naturnahen Flächen wird ein Beitrag an die Biodiversität geleistet. Bei Neubauprojekten oder neubauähnlichen Umbauten soll die Pflicht zur Pflanzung neuer Bäume eingeführt werden.

Bevölkerungsentwicklung

Durch die Umsetzung dieser planerischen Massnahmen wird in den kommenden 15-20 Jahren ein Bevölkerungswachstum von rund 1'400-1'900 Personen erwartet (gegenüber rund 300 Personen mit der heutigen BZO).

SIEDLUNGSTEILE UND AREALE

