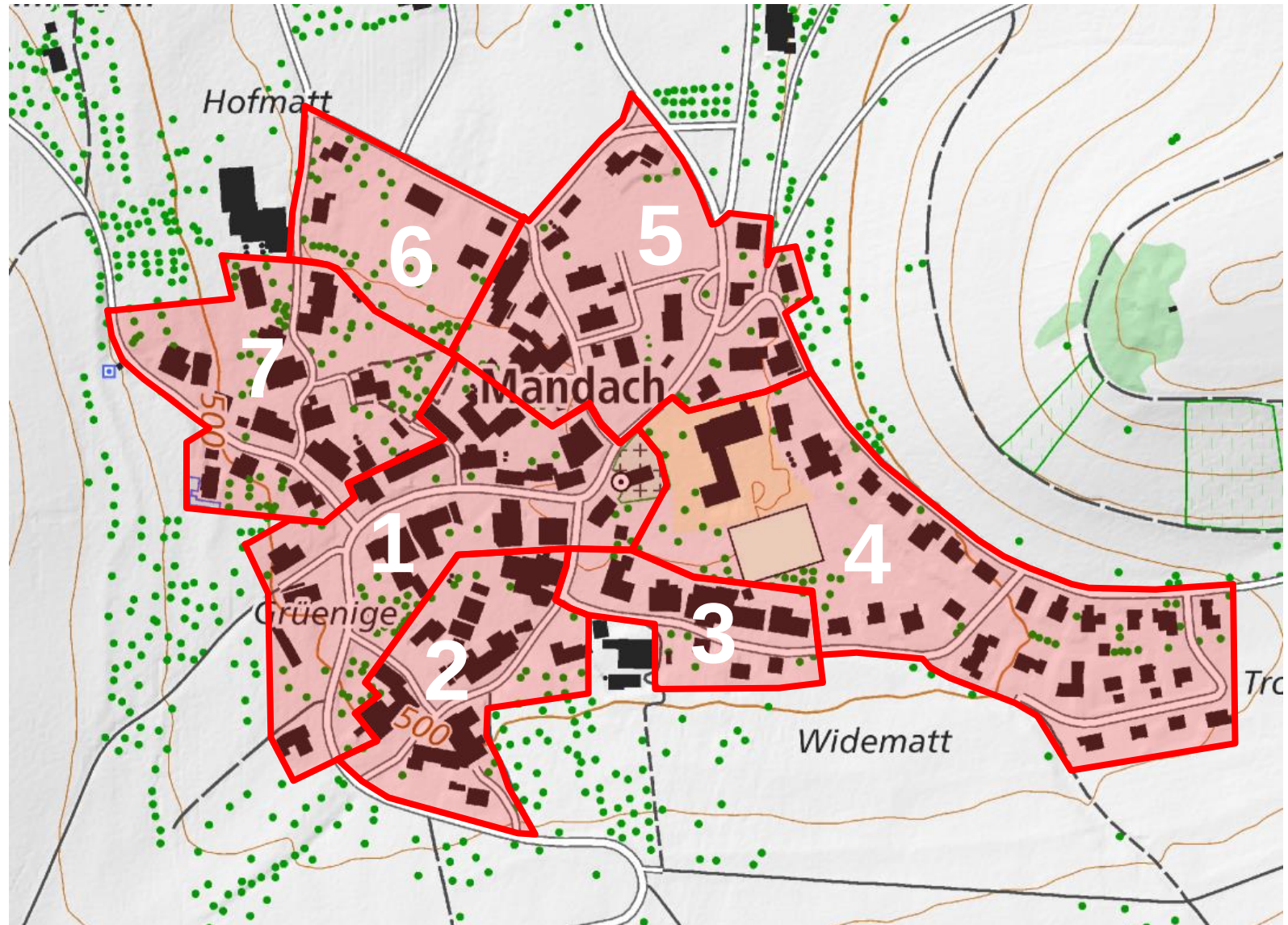


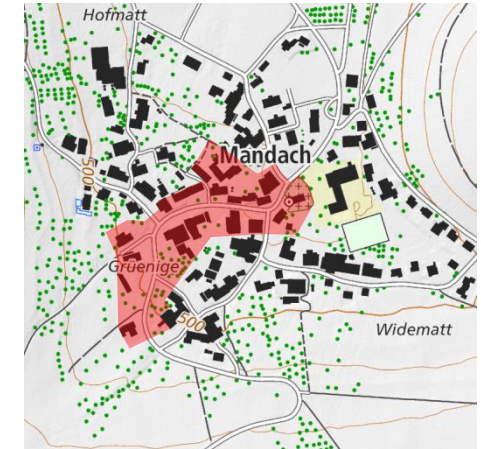
Quartieranalyse

- 1 Hauptstrasse
- 2 Geissacker
- 3 Schattengasse
- 4 Neubauquartier und Schule
- 5 Dorfeingang Nord
- 6 Wohn- und Gewerbezone/ Hinterdorf
- 7 Oberdorf

**Generelle Themen:**

- Dachlandschaft
- Solaranlagen
- Parkierung

1 Hauptstrasse



Beschrieb

Eigentlicher Dorfkern entlang der Dorfstrasse. Offen bebauter Dorfeingang Süd. Im Zentrum beidseits der Strasse Vielzweckbauten, ungefähr parallel zur Strasse angeordnet, strassenraumfassend. Charakteristische Vorplätze und Vorgärten. Im Bereich Kirche Konzentration öffentlicher Nutzungen (Kirche, Friedhof, Gasthaus, ehem. Laden, Kadaversammelstelle).

Schwächen

- Zum Teil unpassende Sanierungen
- Empfindliche Baulücke Parzelle Nr. 998 (abgebranntes Vielzweckgebäude)
- Kleinbauten mit der Kadaversammelstelle vermögen Erwartungen an Dorfmitte nicht zu erfüllen
- Ursprünglicher Dorfeingang Südwest „Grünigen“ verlegt

Stärken

- Offen ausgebildeter Dorfeingang Süd
- Strassenraumbegleitende Stellung und Volumen der Gebäude entlang der Dorfstrasse
- Wichtiges Ensemble von Kirche und Pfarrhaus vor dem eigentlichen alten Dorfteil
- Gasthaus Hirschen als ortsbaulicher Merkpunkt und Begegnungsort

Schwerpunkte, Fragen Ortsplanungsrevision

- Erhalt der ortstypischen Häuser und deren Volumen
- Umgang mit Veränderungen (in Baulücke, in Übergängen 1. Bautiefe zu Hinterhöfen)
- Fachgerechte Sanierung von Gebäuden
- Erhalt, resp. Ausgestaltung der Gebäudevorplätze
- Lage und Volumen Neubauten Dorfeingang Süd
- Alternativer Standort Kadaversammelstelle prüfen

Zonierung

D, OeB

Wahrnehmbare Dichte

eng beieinander stehende 1. Gebäude-tiefe

Hofräume und Freiflächen mit Potenzial

ÖV-Güteklasse

D

Gebäudealter

Hauptsächlich vor 1900. Einzelne An- und Neubauten neuzeitlich, div. jüngere Sanierungen

Bauzonenreserven

Vor allem im Bereich Dorfeingang Süd, Baulücke Dorfstrasse

2 Geissacker



Beschrieb

Südlich der Hauptstrasse, an einer Nebenachse gelegenes Quartier mit zahlreichen bäuerlich geprägten Vielweckbauten. Dient auch der Erschliessung der rückwärtigen Zone hinter den Häusern entlang der Hauptstrasse. Lebendiger Ortsteil mit sehr unterschiedlicher Stellung der Hauptvolumen in geneigtem Gelände. Erheblicher, aber segmentierter Freiflächenanteil zwischen den Häusern.

Schwächen

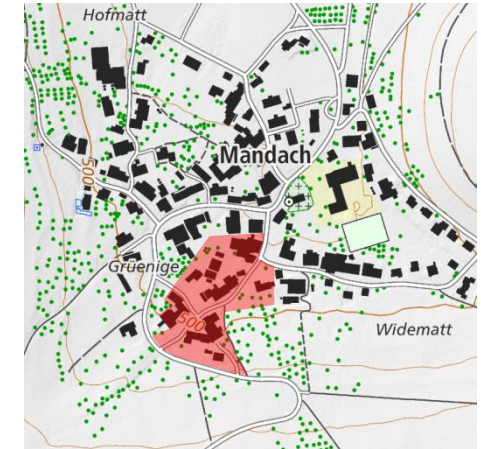
- Vereinzelt unsachgemässe Sanierungen und Dachausbauten
- Sehr empfindlich für Neubauten (wegen Topographie und dem als Freiflächen dienendem Umfeld von Hauptbauten)
- Vereinzelte siedlungstypologisch unpassende Bauten (neuere EFH, Um- und Ersatzbauten)

Stärken

- Weitgehend erhaltenes Ortsbild mit dörflich / bäuerlichem Charakter
- Reichhaltige Strukturen infolge Höhenunterschieden und gekurvter Strassenführung
- Sehr zentral gelegen aber doch ruhig
- Kleingewerbliche Nutzung tragen zur Belebung bei

Schwerpunkte, Fragen Ortsplanungsrevision

- Erhalt und Umgang mit originalen Häusern und deren Volumen
- Erhalt und Umgang mit Freiräumen als Grünräume
- Sorgfältige Setzung und Gestaltung von Neubauten in engen Freiräumen
- Fachgerechte Sanierung von Gebäuden
- Erhalt, resp. Ausgestaltung der Gebäudevorplätze



Zonierung

D

Wahrnehmbare Dichte

Gut proportionierte Verteilung der Hauptbauten und den zugehörigen Freiflächen

ÖV-Güteklasse

D

Gebäudealter

Hauptsächlich vor 1900. Einzelne Umbauten neuzeitlich

Bauzonenreserven

Gewisses Potenzial zur inneren Verdichtung, freie Parzelle Nr. 89

3 Schattengasse



Beschrieb

Gut erhaltene, geschlossen wirkende landwirtschaftliche Vielzweckbauten entlang der Nordseite. Südseite ehemals Übergang in freies Kulturland mit vereinzelt kleinen Schopfbauten. Heute z.T. verstellt durch Stallbauten (ca. 1970), EFH und Stützmauern.

Schwächen

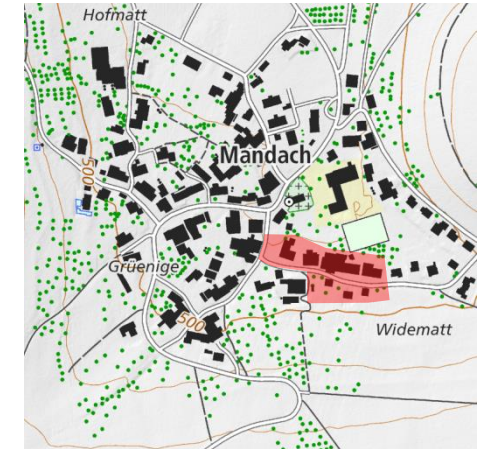
- Fehlender Auftaktbau (Parzelle Nr. 99, abgebrannt, heute Kiesplatz)
- Ortsbaulich störende Stallbauten und EFH auf der Südseite
- Massive Steinmauern entlang der neu gestalteten Schattengasse
- Disperse Verteilung von Einzelbauten südlich der Schattengasse

Stärken

- Original erhaltene Häuserzeile, Veränderungen haben noch nicht stattgefunden
- Mehrheitlich erhaltene Gebäudevorplätze
- Lage am Übergang zum offenen Kulturland
- Südausrichtung mit guter Besonnung (trotz Ausrichtung zum Hang hin)
- Kleingewerbliche Nutzungen und attraktive Vorplätze tragen zur Belebung bei

Schwerpunkte, Fragen Ortsplanungsrevision

- Volumen und Stellung Auftaktbau (Parzelle Nr. 99)
- Erhalt der originalen Häuserzeile, Umgang bei Sanierungen
- Erhalt der kleinen Schopfbauten
- Übergang zum Kulturland ortsbildgerecht gestalten, sanfte Geländemodulierung
- Moderne Elemente, Alt / Neu nebeneinander



Zonierung

Hauptsächlich D, z.T. OeB und Landwirtschaftsgebiet (ausserhalb Bauzone)

Wahrnehmbare Dichte

Dichte Gebäudezeile entlang nördlicher Seite Schattengasse

Lockere Bauweise südlich Schattengasse

ÖV-Güteklasse

D

Gebäudealter

Hauptbestand Nordseite um / vor 1900, Südseite z.T. modern (ca. 1970, 2000)

Bauzonenreserven

Baulücke Auftaktbau

4 Neubauquartier und Schule



Beschrieb

Jüngere Dorferweiterung entlang der alten Villigerstrasse in östlicher Richtung. Konzentration der Einfamilienhausbauten in diesem Quartier. Schulareal mit Schul- und Gemeindehaus sowie Aussenanlagen.

Schwächen

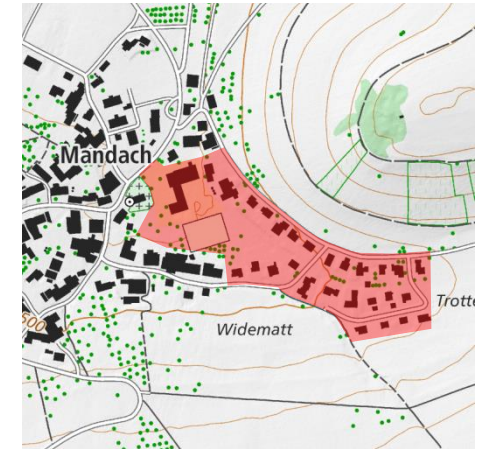
- Vereinzelte Ausreisser bei der farblichen Fassadengestaltung

Stärken

- Aus ortsbaulicher Sicht optimale Lage am Fuss des Rebbergs
- Trotz individueller Bebauung einheitliches Bild
- Gut verbunden mit dem Dorf, ortsbaulich aber genügend separiert, ruhige Lage
- Starker Bezug zur umgebenden freien Landschaft
- Alte Trotte, ausserhalb des Baugebietes

Schwerpunkte, Fragen Ortsplanungsrevision

- Die Zone W2 ist überbaut. Umgang mit der künftigen Nachfrage nach Bauland
- Qualitative Anforderungen an Bauten in der Zone W2
- Erhalt und Nutzung der Alten Trotte



Zonierung

W2, OeB

Wahrnehmbare Dichte

eher geringe Dichte (EFH). Reservefläche in Zone OeB

ÖV-Güteklasse

D

Gebäudealter

ca. 1970 (Schule) bis Gegenwart

Bauzonenreserven

Ausser der Freifläche in der Zone OeB keine mehr

5 Dorfeingang Nord



Beschrieb

Zwei Dorfzufahrten (von Hettenschwil und Böttstein) vereinen sich zur Hauptstrasse. Noch weitgehend unbebaute Fläche, Jugend- und Alterswohnungen, ehemalige Post, Pfarrhaus. Östlich der Strasse Konglomerat mit Schopfbauten, Wohnhäusern und Vielzweckbauten

Schwächen

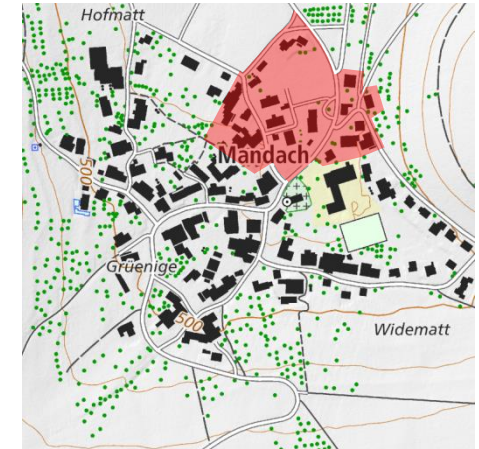
- Dorfeingang mit zwei ortsbildgestalterisch unpassenden EFH verstellt
- Erschliessung und Stellung Jugend- und Alterswohnungen
- Ortseingang wirkt undefiniert / nicht klar

Stärken

- Dörfliches Gebäudeensemble östlich der Hauptstrasse
- Potenzial für quantitative Entwicklung Pfrundmatt und Parzelle Nr. 121
- Pfarrhaus mit Ummauerung, Pfarr- und Pfrundscheune als historischer Rückhalt

Schwerpunkte, Fragen Ortsplanungsrevision

- Qualitative Entwicklung der freien Baulandreserven, geeignete Zonierung vorsehen
- Zonierung ehemalige Post (heute normale Wohnnutzung)
- Erhalt und Umgang mit dem Gebäudeensemble östlich der Hauptstrasse
- Für das noch unbebaute Areal westlich der Jugend- und Alterswohnungen den direkten Anschluss an die Kantonsstrasse erwirken



Zonierung

D, OeB

Wahrnehmbare Dichte

Ausgeprägt unterschiedliche Dichten (Gebäudegruppen, Einzelbauten, grosser freie Flächen)

ÖV-Güteklasse

D

Gebäudealter

Historisches Ensemble Pfarrhaus, westl. Hauptstrasse um 1900 und jünger, Neubauten östlich Hauptstrasse

Bauzonenreserven

Grosse Baulandreserve nördlich der ehemaligen Post

6 Wohn- und Gewerbezone / Hinterdorf



Beschrieb

Teilweise und fragmentarisch bebautes Wiesland, südlich direkt angrenzend an Dorfzone D, nördlich direkt am Siedlungsrand gelegen.

Schwächen

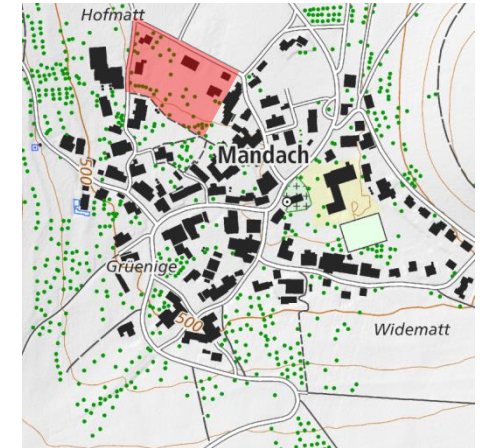
- Ungenügend gesicherte qualitätsvolle Entwicklung
- Zukünftige Nutzung Lagerhalle Landi unklar
- Beginnende Bebauung mit EFH entspricht nicht dem primären Zonenzweck
- Gefahr einer als Fremdkörper im Ortsbild wirkenden Überbauung

Stärken

- Freies Bauland mit grossem Entwicklungspotenzial
- Ansiedlung von Gewerbebetrieben möglich

Schwerpunkte, Fragen Ortsplanungsrevision

- Ziele WG-Zone, Potenzial, Nachfrage definieren
- Annäherung an Dorfzone
- Geschossigkeit, Volumen, Dachformen, Dichte, Emissionen
- Zweckmässigkeit
- Erschliessungsplan, ergänzende gestalterische Vorgaben
- Umgang mit unmittelbarer Nähe zur Zone D und empfindlichen Hinterhofräumen



Zonierung

WG

Wahrnehmbare Dichte

Noch sehr locker erscheinende Bebauung mit grossen unüberbauten Lücken

ÖV-Güteklasse

D

Gebäudealter

Lagerhalle Landi um 1950, EFH modern

Bauzonenreserven

Grösstenteils unüberbaute Flächen mit erheblichem Potenzial

7 Oberdorf



Beschrieb

Dorfteil eigener Prägung entlang der gewundenen Strassenführung der Hinterdorfstrasse. Zahlreiche, unterschiedlich orientierte Vielzweckbauten mit originaler Bausubstanz.

Schwächen

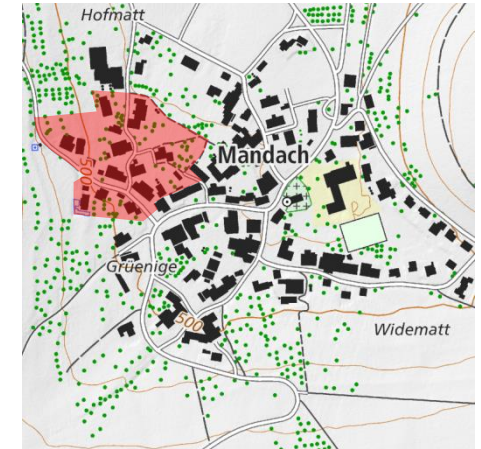
- Komplexe Eigentumsverhältnisse (verschachtelte Parzellenstruktur)
- Zum Teil grosser Sanierungsbedarf, unbewohnte Gebäude

Stärken

- Eigene Prägung, leichte Abgeschiedenheit vom Dorf
- Stellung und Volumen der Vielzweckbauten
- Kleingewerbliche und landwirtschaftliche Nutzung ins Dorf integriert

Schwerpunkte, Fragen Ortsplanungsrevision

- Erhalt der originalen Häuser und deren Volumen
- Fachgerechte Sanierung von Gebäuden
- Erhalt, resp. Ausgestaltung der Gebäudevorplätze
- Umgang mit der „versteckten“ Baulandreserve (Parzellen Nr. 56, 61 und 64), Erschliessung



Zonierung

D

Wahrnehmbare Dichte

Aus typischer Stellung der Gebäude sich ergebende Dichte mit zugewandten Vorplätzen und rückwärtigen Bereichen

ÖV-Güteklasse

D

Gebäudealter

Hauptbestand historisch, vereinzelte Sanierungen, Neubauten südlich der Oberdorfstrasse / Schlössli

Bauzonenreserven

Im nordöstlichen und südlichen Bereich, schwierige Erschliessung