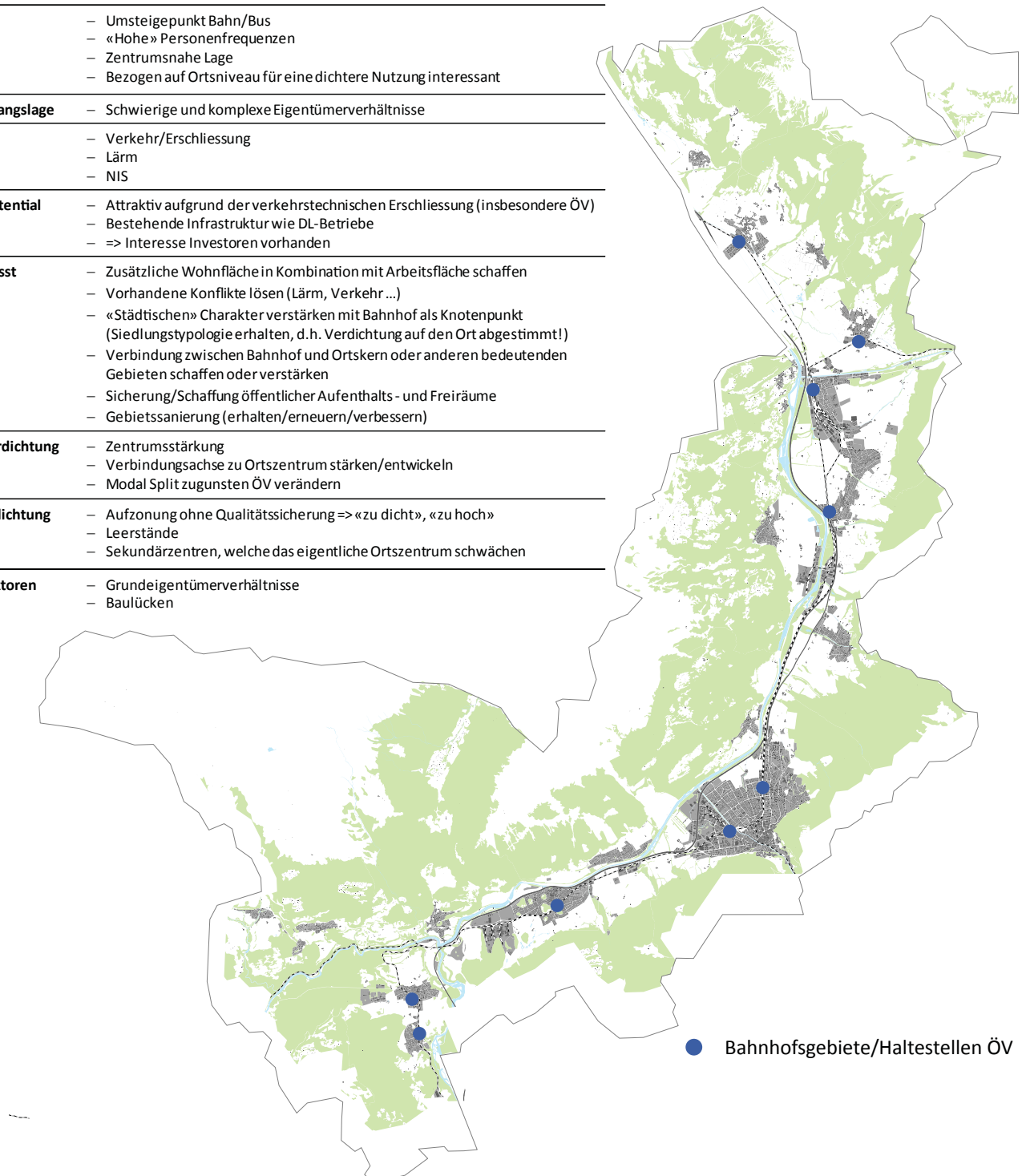


Bahnhofsgebiete/Haltestellen ÖV

Charakterisierung

Standorte	<ul style="list-style-type: none"> – Bahnhofsgebiete oder Umsteigepunkte Bus – Vgl. Plan
Ausgangslage	<ul style="list-style-type: none"> – Umsteigepunkt Bahn/Bus – «Hohe» Personenfrequenzen – Zentrumsnahe Lage – Bezogen auf Ortsniveau für eine dichtere Nutzung interessant
Rechtliche Ausgangslage	<ul style="list-style-type: none"> – Schwierige und komplexe Eigentümerverhältnisse
Konflikte	<ul style="list-style-type: none"> – Verkehr/Erschliessung – Lärm – NIS
Verdichtungspotential	<ul style="list-style-type: none"> – Attraktiv aufgrund der verkehrstechnischen Erschliessung (insbesondere ÖV) – Bestehende Infrastruktur wie DL-Betriebe – => Interesse Investoren vorhanden
Verdichtung heisst	<ul style="list-style-type: none"> – Zusätzliche Wohnfläche in Kombination mit Arbeitsfläche schaffen – Vorhandene Konflikte lösen (Lärm, Verkehr ...) – «Städtischen» Charakter verstärken mit Bahnhof als Knotenpunkt (Siedlungstypologie erhalten, d.h. Verdichtung auf den Ort abgestimmt!) – Verbindung zwischen Bahnhof und Ortskern oder anderen bedeutenden Gebieten schaffen oder verstärken – Sicherung/Schaffung öffentlicher Aufenthalts- und Freiräume – Gebietssanierung (erhalten/erneuern/verbessern)
Chancen der Verdichtung	<ul style="list-style-type: none"> – Zentrumsstärkung – Verbindungsachse zu Ortszentrum stärken/entwickeln – Modal Split zugunsten ÖV verändern
Risiken der Verdichtung	<ul style="list-style-type: none"> – Aufzoning ohne Qualitätssicherung => «zu dicht», «zu hoch» – Leerstände – Sekundärzentren, welche das eigentliche Ortszentrum schwächen
Entwicklungsfaktoren	<ul style="list-style-type: none"> – Grundeigentümerverhältnisse – Baulücken

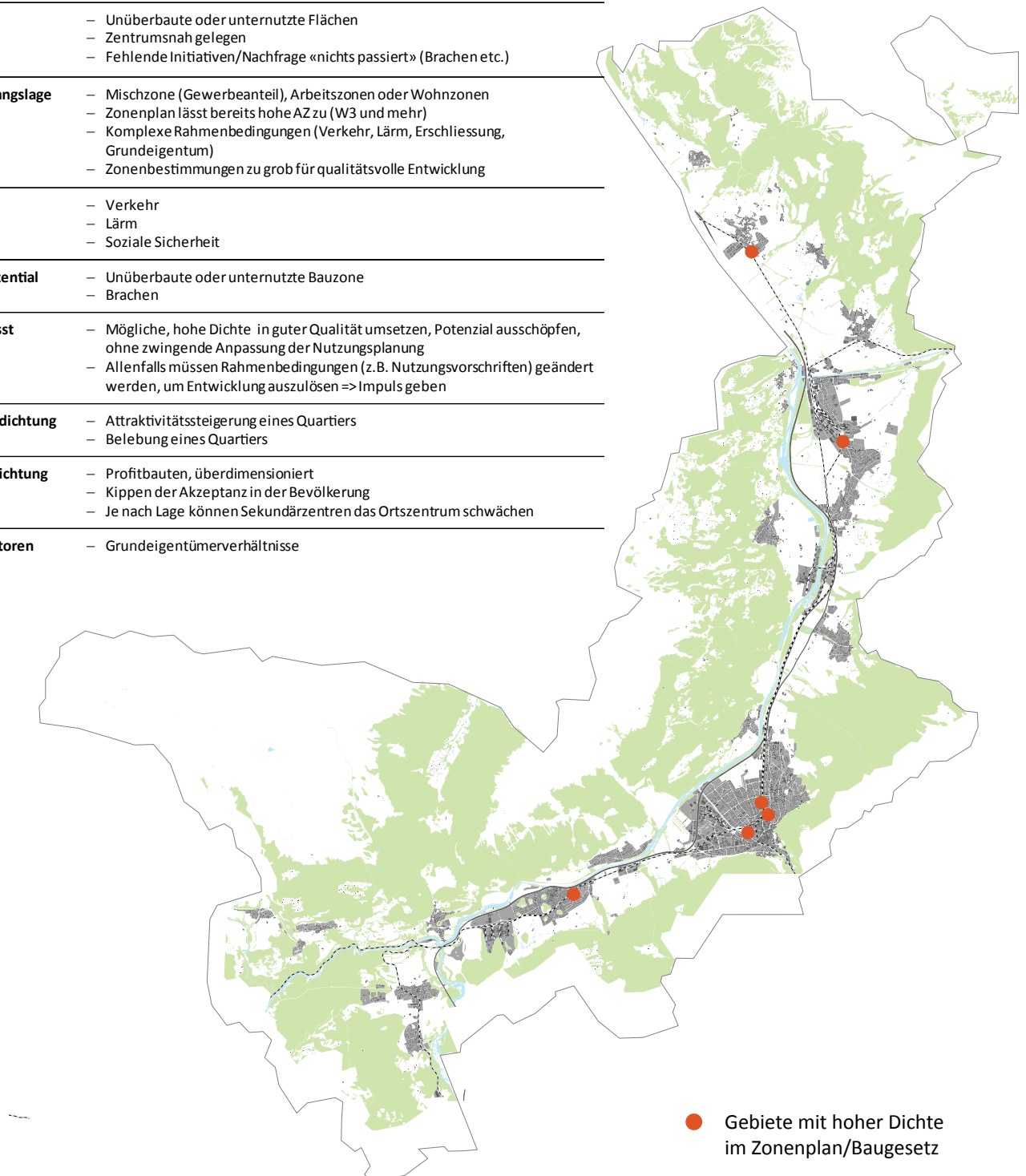




Gebiete mit hoher Dichte im Zonenplan/Baugesetz

Charakterisierung

Standorte	– vgl. Plan
Ausgangslage	– Unüberbaute oder unternutzte Flächen – Zentrumsnah gelegen – Fehlende Initiativen/Nachfrage «nichts passiert» (Brachen etc.)
Rechtliche Ausgangslage	– Mischzone (Gewerbeanteil), Arbeitszonen oder Wohnzonen – Zonenplan lässt bereits hohe AZ zu (W3 und mehr) – Komplexe Rahmenbedingungen (Verkehr, Lärm, Erschliessung, Grundeigentum) – Zonenbestimmungen zu grob für qualitätsvolle Entwicklung
Konflikte	– Verkehr – Lärm – Soziale Sicherheit
Verdichtungspotential	– Unüberbaute oder unternutzte Bauzone – Brachen
Verdichtung heisst	– Mögliche, hohe Dichte in guter Qualität umsetzen, Potenzial ausschöpfen, ohne zwingende Anpassung der Nutzungsplanung – Allenfalls müssen Rahmenbedingungen (z.B. Nutzungsvorschriften) geändert werden, um Entwicklung auszulösen => Impuls geben
Chancen der Verdichtung	– Attraktivitätssteigerung eines Quartiers – Belebung eines Quartiers
Risiken der Verdichtung	– Profitbauten, überdimensioniert – Kippen der Akzeptanz in der Bevölkerung – Je nach Lage können Sekundärzentren das Ortszentrum schwächen
Entwicklungsfaktoren	– Grundeigentümerverhältnisse





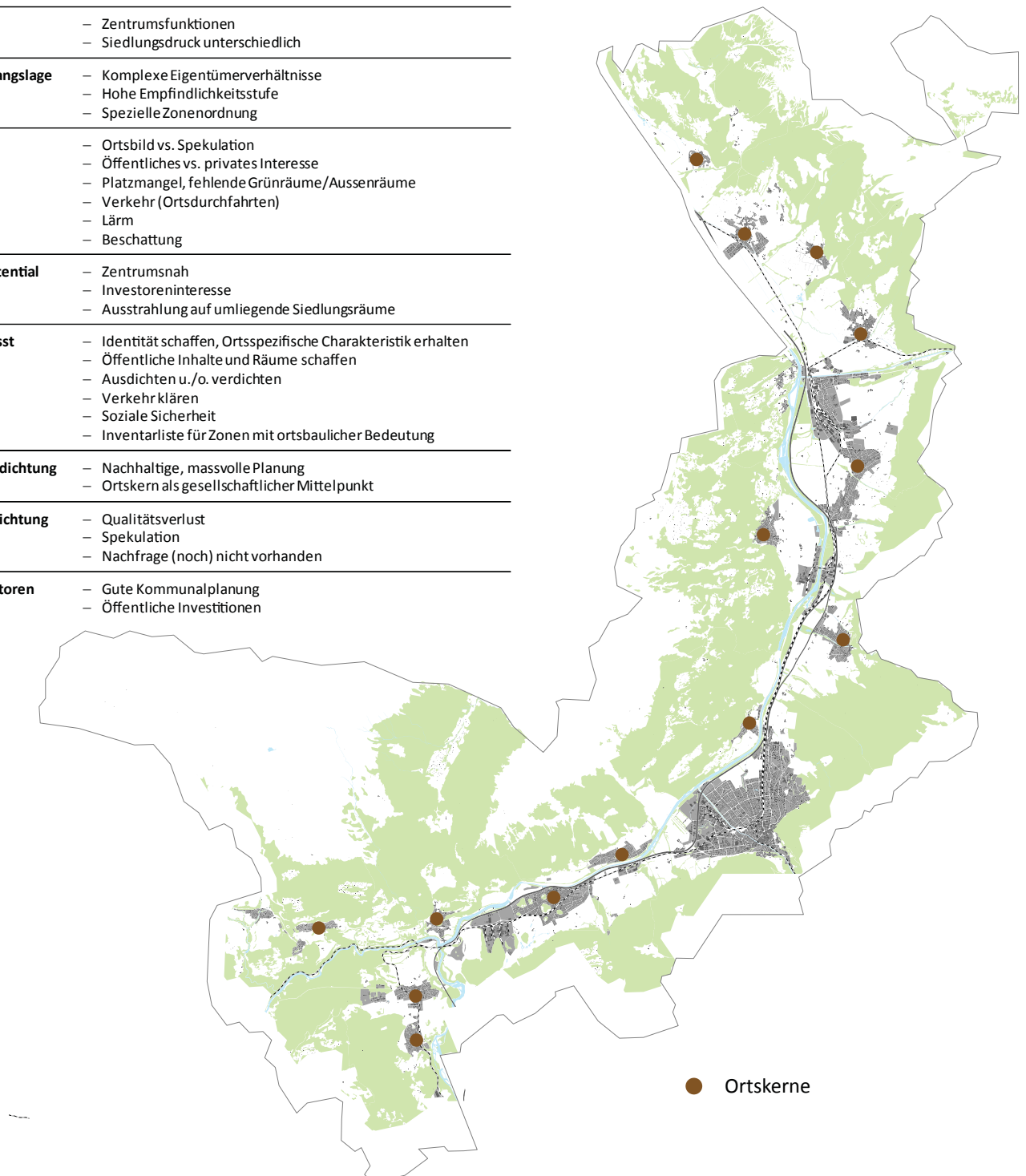
Revitalisierung/Qualitätssicherung von Ortskernen

Unterschiedliche Ausgangslagen

1. Revitalisierung Ortskerne (bei tendenziell unternutzten Ortskernen)
2. Qualitätssicherung Ortskerne (bei Ortskernen mit Nutzungsdruck)

Charakterisierung

Standorte	– Zentrum/Ortskerne (vgl. Plan)
Ausgangslage	– Zentrumsfunktionen – Siedlungsdruck unterschiedlich
Rechtliche Ausgangslage	– Komplexe Eigentümerverhältnisse – Hohe Empfindlichkeitsstufe – Spezielle Zonenordnung
Konflikte	– Ortsbild vs. Spekulation – Öffentliches vs. privates Interesse – Platzmangel, fehlende Grünräume/Aussenräume – Verkehr (Ortsdurchfahrten) – Lärm – Beschattung
Verdichtungspotential	– Zentrumsnah – Investoreninteresse – Ausstrahlung auf umliegende Siedlungsräume
Verdichtung heisst	– Identität schaffen, Ortsspezifische Charakteristik erhalten – Öffentliche Inhalte und Räume schaffen – Ausdichten u./o. verdichten – Verkehr klären – Soziale Sicherheit – Inventarliste für Zonen mit ortsbaulicher Bedeutung
Chancen der Verdichtung	– Nachhaltige, massvolle Planung – Ortskern als gesellschaftlicher Mittelpunkt
Risiken der Verdichtung	– Qualitätsverlust – Spekulation – Nachfrage (noch) nicht vorhanden
Entwicklungsfaktoren	– Gute Kommunalplanung – Öffentliche Investitionen





Verdichtung von Wohnzonen W2

Unterschiedliche Ausgangslagen

1. Bebaute Wohnzone (im Zentrum)
2. Unbebaute Wohnzone

Charakterisierung

Standorte	– vgl. Plan für einige Beispiele
Ausgangslage	– Wohnzone, Einfamilienhausquartier – Kleine Parzellierung oder noch nicht parzelliert – Unbebaut oder bebaut
Rechtliche Ausgangslage	– Privateigentümer – W1 oder W2
Konflikte	– Erbfolgen und Nachbarn – Umzonungen
Verdichtungspotential	– Verdichtung Zentrum – Unbebaute Bauzonen – Hohe Nachfrage
Verdichtung heisst	– Ausnützung erhöhen, Aufzonen W3/W4, Umzonen – Arealüberbauungen, geschlossene Überbauungen – Kontrolliert Freiräume bestehen lassen – Alternative Siedlungsformen prüfen, Reihenhäuser, Blockrand, Hofhaus
Chancen der Verdichtung	– Dichter bauen ohne gezwungenermassen höher zu bauen – Qualität nachhaltig steigern
Risiken der Verdichtung	– Aufzoning ohne Qualitätssicherung – Kein Gesamtkonzept – Unangepasste Siedlungsformen
Entwicklungsfaktoren	– Eigentümerverhältnisse – Wirtschaftslage

