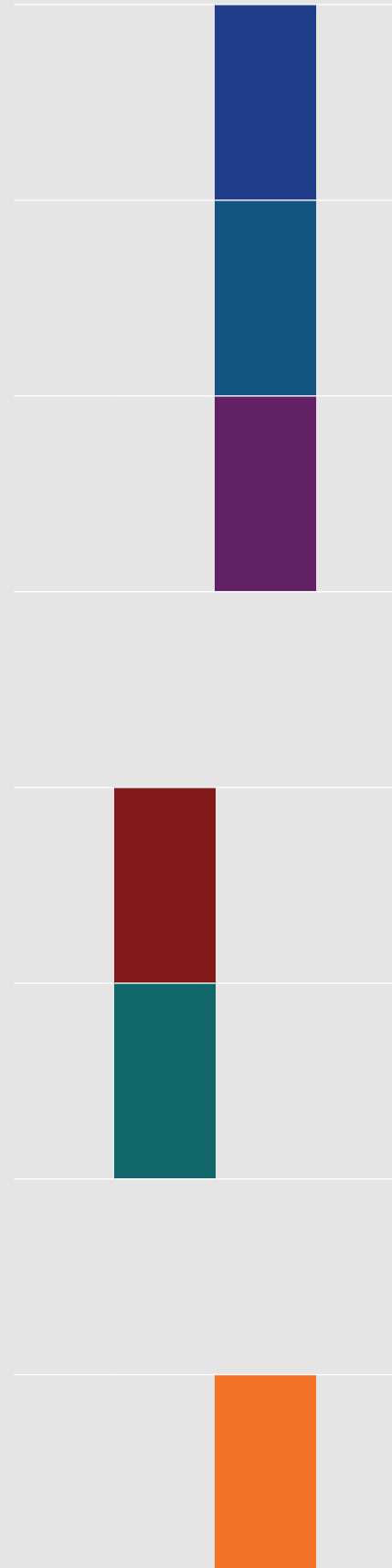


Masterplan Dorfzentrum Ballwil

Exemplar für die Information der Grundeigentümerschaft
und der Bevölkerung am 7. Mai 2015



Inhaltsverzeichnis

1. Einführung / Motivation.....	4
1.1 Das Zentrum im Siedlungsleitbild	4
1.2 Dorf werden mit Vision.....	4
1.3 Das Verfahren.....	5
1.4 Die Motivation und Verbindlichkeit	5
1.5 Der Aufbau.....	5
1.6 Pilotgemeinde Modellvorhaben Innenentwicklung	5
2. Grundhaltungen	6
3. Die Entwicklungsbox	8
3.1 Die Idee	8
3.2 Die Handlungsräume	8
3.3 Die Stossrichtungen	9
3.4 Die Abhängigkeiten	9
Entwicklungsbox - Handlungsräume und Stossrichtungen.....	10
A. Dorfstrasse	12
B. Kirchhang.....	14
C. Areal Gemeindehaus	16
D. Standort Gemeindeverwaltung	18
E. Bebauung Schlossmatte Ost	20
F. Bebauung Schlossmatte West.....	22
G. Areal Sonne.....	24
H. Gestaltung oberirdischer Abschnitt Dorfbach.....	26
4. Weiterführende Massnahmen	28
4.1 Fachgremium für Baukultur	28
4.2 Anpassung Ortsplanung	28
4.3 Abstimmung auf Grundhaltungen Entwicklungsbox	28
4.4 Koordination weiterer Aufgaben und Themen.....	28
4.5 Machbarkeitsstudie Dorfzentrum	28
4.6 Testplanung Dorfzentrum.....	29
4.7 Varianzverfahren	29
5. Zusammenfassung und Fazit Gemeinderat	30

Impressum

Herausgeber

Gemeinderat Ballwil

Beschluss

Vom Gemeinderat beschlossen am

Fachliche Begleitung / Layout

Planteam S AG, Luzern

Lengacher + Emmenegger, Luzern

Hochschule Luzern, Technik & Architektur, CCTP / Soziale Arbeit, ISE

Dienststelle Raum und Wirtschaft (rawi), Kanton Luzern

Bezug

Gemeindeverwaltung Ballwil, www.ballwil.ch

1. Einführung / Motivation

1.1 Das Zentrum im Siedlungsleitbild

Das Siedlungsleitbild Ballwil ist am 4. Juni 2013 vom Gemeinderat beschlossen worden. Die weitere Entwicklung des Dorfzentrums soll mit einem Masterplan konkretisiert und gelenkt werden.

1.2 Dorf werden mit Vision

Eine mögliche, sehr generelle Vision zum Ausloten der Handlungsspielräume und der Festlegung von möglichen Stossrichtungen wurde bereits am Anfang des Prozesses entwickelt. Als Kernelement für die künftige Entwicklung als Dorfzentrum mit Identität wurde der Strassenraum ausgemacht. Im Grundsatz soll ein von beiden Seiten gefasster und öffentlich erlebbarer Raum entstehen, welcher weiterhin als Verkehrsverbindung dient, die bestehende Kleinteiligkeit der Bebauung aufnimmt und mit Leben füllt. Gleichzeitig zeigt er sich neuen Entwicklungen gegenüber offen. In der Vision wird die Gestaltung des Strassenraums als Platz aufgezeigt. Die Verschiebung der Strasse Richtung Norden ermöglicht die Fassung des Strassenraums als Platz mit Neubauten am Kirchhang.

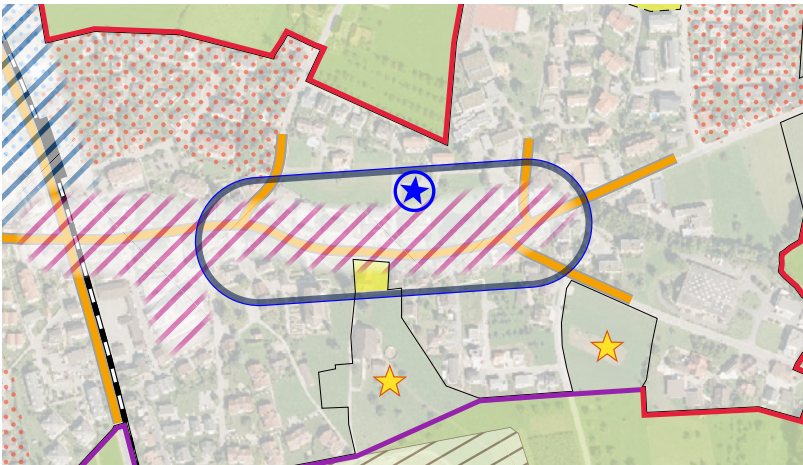


Abbildung 1: Siedlungsleitbild Ausschnitt Dorfzentrum mit generellen Perimeter Masterplan

Abbildung 2: Mögliche Vision Dorfzentrum (Lengacher + Emmenegger, Luzern)



1.3 Das Verfahren

Auf der Grundlage des im Siedungsleitbild festgelegten Zentrumsbereichs wurde der Perimeter parzellengenau festgelegt und die betroffene Eigentümerschaft frühzeitig in den Prozess einbezogen. In zwei Workshops wurde zusammen mit der Eigentümerschaft die Möglichkeiten ausgelotet, wie die Vision Dorfzentrum Wirklichkeit werden könnte, welche Abhängigkeiten bestehen und welche Entwicklungen überhaupt denkbar wären. Die Grundeigentümerschaft hat dabei - soweit vorhanden - auch ihre Entwicklungsabsichten eingebracht.

An der Schlussveranstaltung wurde der Masterplan der Grundeigentümerschaft und der Bevölkerung vorgestellt.

Nach Anpassung des Masterplans aufgrund der eingegangenen Anregungen hat der Gemeinderat den Masterplan am ... 2015 beschlossen.

1.4 Die Motivation und Verbindlichkeit

Der Masterplan hat keine rechtliche Verbindlichkeit. Er dient dem Gemeinderat und den privaten Akteuren als Entscheidungs-, Koordinations- und Beurteilungsgrundlage für Entwicklungsmassnahmen im Dorfzentrum Ballwil. Er

- zeigt die Möglichkeiten und Stossrichtungen der angestrebten Entwicklung im Zentrum auf,
- dient als Entscheidungshilfe beim Abwägen von Vor- und Nachteilen einzelner Projekte und Massnahmen und
- zeigt auf, welche Abhängigkeiten und welche Freiheiten es bei deren Umsetzung zu beachten gilt.

1.5 Der Aufbau

Der Masterplan besteht aus drei Hauptteilen:

- Die **Grundhaltungen** legen die generellen Anforderungen an die künftige Zentrumsentwicklung fest (Kapitel 2).
- Die **Entwicklungsbox** bezeichnet für acht Handlungsräume mögliche Stossrichtungen und zeigt die gegenseitigen Abhängigkeiten auf (Kapitel 3).
- Die **weiterführenden Massnahmen** benennen die anstehenden Aufgaben und das generelle Vorgehen dazu (Kapitel 4).

1.6 Pilotgemeinde Modellvorhaben Innenentwicklung

Ballwil ist mit dem Masterplan Dorfzentrum Pilotgemeinde für das Bundesmodellvorhaben „Netzwerk kooperative Umsetzungsverfahren in der Innenentwicklung“. Das Modellvorhaben wird von einem Team der Hochschule Luzern, Technik & Architektur, Soziale Arbeit und Wirtschaft sowie dem Kanton Luzern begleitet. Die Projektleitung liegt beim Kompetenzzentrum Typologie & Planung in Architektur (CCTP) der Hochschule Luzern – Technik & Architektur und der Dienststelle Raum und Wirtschaft (rawi) des Kantons Luzern.

2. Grundhaltungen

Die künftige Entwicklung im Zentrum von Ballwil erfolgt nach einer Gesamtstrategie, die sich aus der Vision (Kapitel 1.2) ableitet. Diese Gesamtstrategie ist in 20 Grundhaltungen festgelegt.

An der Erfüllung dieser Grundhaltungen müssen sich die einzelnen Entwicklungsschritte jeweils messen. Wichtig ist dabei, die notwendige Flexibilität zu erhalten und eine zeitpunktgerechte Beurteilung zu ermöglichen. Dadurch wird vermieden, dass ein starrer und vorgefertigter Rahmen entsteht.

Alle Entwicklungen im Zentrum Ballwil entsprechen folgenden Grundhaltungen:

..... **Bebauung**

G1 Neubauten harmonisieren situationsgerecht und sensibel mit der vorhandenen Bebauung. Zeitzeugen können zeitgemäss erneuert werden, sei es durch Sanierung, Erweiterung oder Umbau. Allfällige Ersatzbauten weisen mindestens eine gleiche Qualität bezüglich Gestaltung sowie Stellung, Körnigkeit und Präsenz im Dorfbild auf.

G2 Freie Areale im Dorfkern sind für den Bau von Mehrfamilienhäusern reserviert und tragen dadurch zur inneren Verdichtung bei. Durch eine angemessene Höhenbeschränkung gliedern sich die Neubauten gut und kontextgerecht in das Zentrum ein.

..... **Ortsbild**

G3 Das Dorfzentrum wird durch seine koordinierte Gestaltung erkennbar und verstärkt die eigene Identität.

G4 Die bauliche Entwicklung findet nur mit Qualität statt. Ein Fachgremium unterstützt den Gemeinderat bei Bedarf bei der Beratung zu Bauvorhaben und bei der Beurteilung von Baugesuchen.

G5 Massnahmen, die in privatem Interesse durchgeführt werden, dürfen sich nicht nachteilig auf die Gesamtinteressen auswirken.

G6 Die gute Erscheinung und Gestaltung des Strassenraums prägt das Ortsbild und hat deshalb Priorität.

.....Öffentlicher Raum

G7 Aussenräume bieten Gelegenheit zum Verweilen. Aufenthaltsqualitäten gehen vor Schnelligkeit, die Gestaltung des Strassenraums macht den Verkehr sicher und ortsverträglich.

G8 Freiräume unterstützen durch ihre gute Gestaltung und ortsgerechte Möblierung die Aufenthaltsqualität.

.....Zentrumsbildende Nutzungen

G9 Nutzungen, die das Zentrum beleben, werden am geeigneten Ort konzentriert. Der öffentliche Raum wird unterstützend gestaltet.

.....Gewässer

G10 Der bereits heute offen fliessende Abschnitt des Dorfbachs wird zu einem erlebbaren und zugänglichen Element der Zentrumsgestaltung.

.....Verkehr/ Erschliessung

G11 Die Verkehrsberuhigung und die Verkehrssicherheit für die schwächeren Verkehrsteilnehmenden haben Priorität.

G12 Für Fussgänger wird ein feinmaschiges Fusswegenetz mit viele Optionen geschaffen. Orientierung und Sicherheitsgefühl haben dabei oberste Priorität, damit das Zentrum genutzt und die Aussenräume wie auch die Geschäfte belebt werden.

.....Parkierung

G13 Es werden genügend Parkplätze für alle Bedürfnisse angeboten.

G14 Die vorhandenen Parkplätze sind leicht auffindbar.

G15 Die Parkplätze werden so bewirtschaftet, dass sie den vorgesehenen Nutzenden auch zur Verfügung stehen.

.....Verkehrslärm

G16 Verkehrslärm wird vermindert, neue Lärmquellen werden vermieden.

.....Einzonung

G17 Grossflächige Einzonungen sind nicht vorgesehen. Kleinere Einzonungen zur Arrondierung bleiben weiterhin möglich.

G18 Das Gelände zwischen Xaver-Herzog-Weg und Dorfstrasse wird, im Fall des Bedarfs, für eine ergänzende Bebauung eingezont.

.....Finanzierung

G19 Massnahmen zur Entwicklung des Dorfsentrums müssen für die Gemeinde und die Grundeigentümerschaft finanzierbar sein.

G20 Auflagen, die sich durch die Erfüllung der Anforderungen aus dem Masterplan ergeben, müssen für die Grundeigentümerschaft ökonomisch tragbar sein.

3. Die Entwicklungsbox

3.1 Die Idee

Das Dorfzentrum von Ballwil wird sich in verschiedenen kleineren und grösseren Einzelschritten entwickeln. Die unterschiedlichen im Perimeter involvierten privaten und öffentlichen Akteure sollen in ihren Realisierungsabsichten möglichst unabhängig agieren können. Dennoch soll sich ein sinnvolles Ganzes ergeben. Dafür zeigt die Entwicklungsbox die Verknüpfung der Handlungsräume und der Stossrichtungen und liefert Antworten auf folgende Fragen:

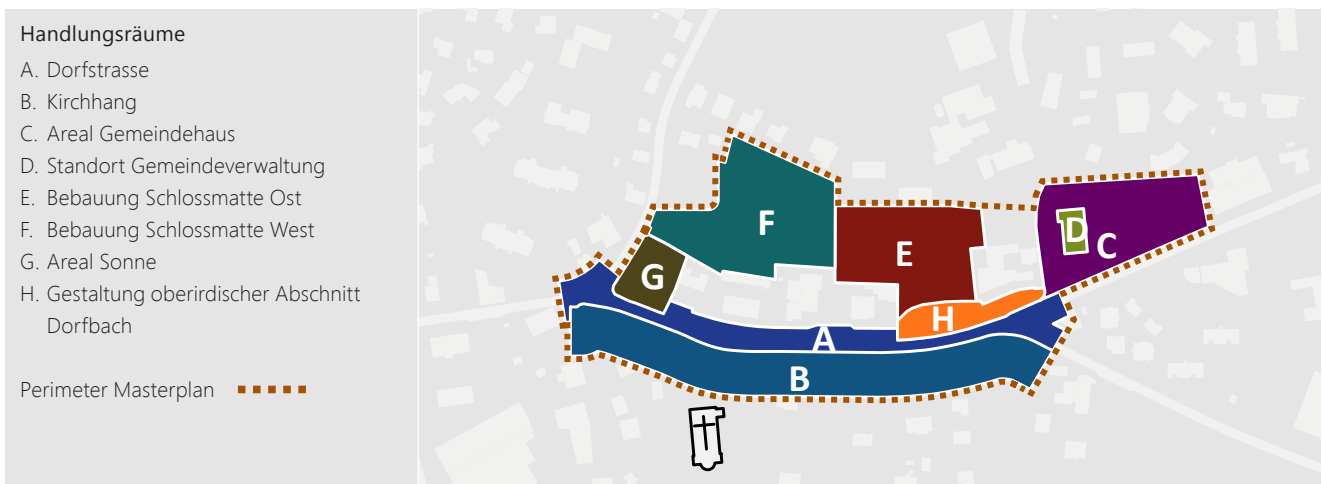
- Welcher Akteur muss sich bei welchem Schritt mit wem und zu was absprechen?
- Welche Schritte sind zwingend voneinander abhängig und müssen deshalb gemeinsam entschieden und gleichzeitig angegangen werden?
- Worauf muss die Gemeinde dabei achten?

Damit schafft die Entwicklungsbox Planungs- und Realisierungssicherheit und lässt dennoch unterschiedliche Entwicklungen zu. Sie strebt kein finales Bild oder Ergebnis an, vielmehr zeigt sie mögliche Wege zu einem Dorfzentrum mit stärkerem Charakter und grösserer Identität auf. Je nach Auswahl und Kombination der Stossrichtungen wird das Dorfzentrum allerdings mit unterschiedlicher Qualität, Identität und Charakter in Erscheinung treten.

3.2 Die Handlungsräume

Die Vision für das Dorfzentrum in Kombination mit den Grundhaltungen bildet die Grundidee für die aus heutiger Sicht angestrebte Dorfentwicklung. Aus der Vision ergeben sich insgesamt acht wesentliche Handlungsräume. In diesen Handlungsräumen können sich unabhängig voneinander Elemente einer Dorfidentität entwickeln. Angestrebt wird aber das Zusammenspiel der Handlungsräume, so dass sie sich zu einer vertieften Ballwiler Dorfidentität zusammenfügen. Die möglichen Stossrichtungen pro Handlungsraum und deren Kombinationsmöglichkeiten werden in der Entwicklungsbox dargestellt.

Abbildung 3: Darstellung der Handlungsräume im Zentrum Ballwil



3.3 Die Stossrichtungen

Die Stossrichtungen benennen für jeden Handlungsraum mögliche Entwicklungsschritte. Die Stossrichtungen haben noch nicht den Charakter von konkreten Massnahmen. Diese werden erst dann entwickelt und konkretisiert, wenn die entsprechende Stossrichtung angegangen wird. Pro Handlungsraum werden in der Entwicklungsbox bis zu drei mögliche Stossrichtungen benannt. Sie unterscheiden sich im Ausmass der Veränderung des Dorfbildes, im Planungs- und Realisierungsaufwand sowie in den Kosten. Die Stossrichtungen eines Handlungsraumes können nicht gleichzeitig realisiert werden. Sie schliessen sich entweder gegenseitig aus oder können als aufeinander folgende Etappen mit aufsteigendem Realisierungsaufwand verstanden werden.

Status Quo

Der heutige Zustand bleibt im Wesentlichen erhalten. Möglich sind geringfügige Anpassungen, die den Charakter des Handlungsraums nicht wesentlich verändern. Punktuelle Ergänzungen oder ohnehin anstehende kleinere Vorhaben sind jederzeit erwünscht. Planungs- und Realisierungsaufwand wie auch Kosten, aber auch der zu erwartende Mehrwert sind eher gering.

Weiterentwicklung

Die als „Weiterentwicklung“ bezeichneten Stossrichtungen bewirken einen grösseren Eingriff in den Bestand und eine entsprechende Veränderung im Dorfbild. Planungs- und Realisierungsaufwand, Kosten und Zeitbedarf wie auch der Mehrwert sind in einem mittleren Bereich zu erwarten.

Markante Umgestaltung

Die Stossrichtungen der Kategorie „markante Umgestaltung“ beinhalten Entwicklungen, die zu einem veränderten Erscheinungsbild des jeweiligen Handlungsraums respektive des Dorfzentrums führen. Planungs- und Realisierungsaufwand wie auch Kosten und Zeitbedarf, aber auch der Mehrwert sind in einem hohen Bereich zu erwarten.

3.4 Die Abhängigkeiten

Aufgabe der Entwicklungsbox ist es, die verschiedenen relevanten Stossrichtungen je einzeln zu betrachten, gleichzeitig aber die Abhängigkeiten mit den jeweils anderen Stossrichtungen aufzuzeigen. Die Abhängigkeiten haben unterschiedliche Intensitäten und verändern sich je nach Betrachtungsstandpunkt. Die Abhängigkeiten werden mit folgenden Symbolen sichtbar gemacht:

Betrachtungsstandpunkt/ Ausgangslage

Die Stossrichtung, von der aus die Abhängigkeiten aufgezeigt werden.

Keine oder geringfügige Abhängigkeiten

Es besteht eine hohe Unabhängigkeit in der Planung wie auch der Realisierung.

Koordination erforderlich

Bereits in der Planung einer Massnahme im Betrachtungsstandpunkt müssen die Rahmenbedingungen, Voraussetzungen und Auswirkungen mit den - mit nebenstehendem Symbol bezeichneten - Stossrichtungen koordiniert werden. Die beteiligten Akteure müssen Vorentscheidungen treffen.

Voraussetzung

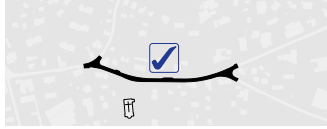

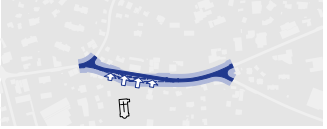



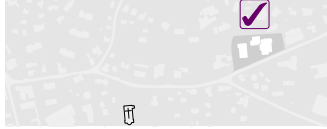
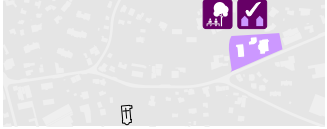
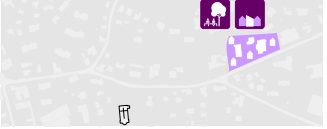
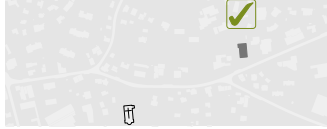

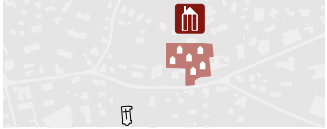


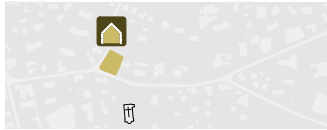
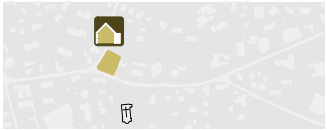
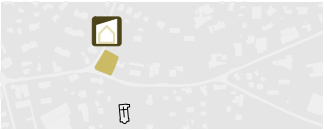
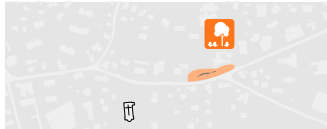

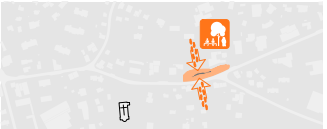
Die mit nebenstehendem Symbol bezeichnete Stossrichtung ist Voraussetzung für die Umsetzung der Stossrichtung des Betrachtungsstandpunkts. Die beteiligten Akteure müssen zwingend gemeinsam entscheiden. Die Umsetzung erfolgt gemeinsam oder zeitlich koordiniert.

Ausschluss

Die Stossrichtung des Betrachtungsstandpunkts schliesst die mit nebenstehendem Symbol bezeichnete Stossrichtung aus, sie kann nicht mehr umgesetzt werden.



Entwicklungsbox - Handlungsräume und Stossrichtungen

	Status Quo	Weiterentwicklung	Markante Umgestaltung
(A) Dorfstrasse	A1 - Keine neue Gestaltung 	A2 - Strassenraumgestaltung ohne Verlegung Linienführung 	A3 - Strassenraumgestaltung mit Verlegung Linienführung 
(B) Kirchhang	B1 - Status Quo 	B2 - Neugestaltung Kirchhang ohne Bebauung 	B3 - Neugestaltung Kirchhang mit Bebauung 
(C) Areal Gemeindehaus	C1 - Status Quo 	C2 - Verbesserte Aussenraumgestaltung ohne Ergänzungsbauten 	C3 - Verbesserte Aussenraumgestaltung mit Ergänzungsbauten 
(D) Standort Gemeindeverwaltung	D1 - Bleibt am Ort 	D2 - Wird umverlegt mit Bezug zum öffentlichen Raum 	
(E) Bebauung Schlossmatte Ost		E1 - Überbauung mit privatem Charakter 	E2 - Überbauung mit privatem Charakter und mit öffentlicher Nutzung 
(F) Bebauung Schlossmatte West		F1 - Überbauung mit privatem Charakter 	
(G) Areal Sonne	G1 - Sanierung bestehende Bauten 	G2 - Sanierung mit baulicher Erweiterung 	G3 - (Ersatz-) Neubau 
(H) Gestaltung oberirdischer Abschnitt Dorfbach	H1 - Aufwertung 	H2 - Aufwertung mit verbesserter Zugänglichkeit 	H3 - Gestaltung mit höherem Öffentlichkeitscharakter 

Die Neu-Gestaltung der Dorfstrasse ist eines der beiden Kernelemente der Dorfgestaltung. Dementsprechend wirken sich die drei Stossrichtungen in bedeutendem Mass auf den Charakter des Ortszentrums aus. Mit Ausnahme der Bebauung Schlossmatte West tangiert die Neu-Gestaltung der Dorfstrasse alle übrigen Handlungsräume. Mit entsprechender Gestaltung können insbesondere die Aufenthaltsqualität und die Verkehrssicherheit verbessert werden. Mit der Verlegung der Linienführung kann Platz für eine ergänzende Bebauung am Kirchhang geschaffen werden.

A
Dorfstrasse

Der Kirchhang ist wesentliches und ortsbildprägendes Element des geschützten Ensembles der Kirche. Das bestehende Dorfszentrum auf der anderen Strassenseite findet heute im Kirchhang kein Gegenüber, dadurch geht viel vom Charakter eines Dorfszentrums mit prägendem Strassenraum verloren. Mit der Neugestaltung des Kirchhangs - mit und ohne Bebauung - kann dies verbessert werden. Sie ist das zweite Kernelement der Dorfgestaltung. Der grösste Mehrwert entsteht, wenn Raum für eine Bebauung mit Bezug zur Dorfstrasse geschaffen wird.

B
Kirchhang

Auf dem Areal Gemeindehaus befinden sich das Gemeindehaus und weitere öffentliche Nutzungen, wie der Gemeindesaal. Die vorhandenen Parkplätze werden häufig von nicht gemeindeverwaltungsbezogenen Nutzern besetzt. Im Rahmen der Strassenraumgestaltung besteht die Möglichkeit, durchgehende Gestaltungselemente auf dem Areal zu platzieren, die eine das gesamte Zentrum durchdringende Identität schaffen. Ergänzungsbauten hängen vom Bedarf und vom künftigen Standort der Gemeindeverwaltung ab.

C
Areal Gemeindehaus

Die Gemeindeverwaltung befindet sich seit Jahrzehnten am heutigen Standort in einem ehemaligen Schulhaus. Derzeit genügt es den Anforderungen. Aufgrund der vielfältigen Umgestaltung im Zentrum gibt es die Überlegungen, dass für das Gemeindehausareal eine andere Nutzung sinnvoll sein könnte. Die Gemeindeverwaltung könnte in eine der neuen Bebauungen entlang der Strasse oder an der Schlossmatte Ost einziehen. Der Standortentscheid wird durch den Gemeinderat prioritär gefällt.

D
Standort
Gemeindeverwaltung

Die Schlossmatte ist ein zentrales Areal für die Innenentwicklung. Der östliche Teil ist im Grundeigentum der Gemeinde und hat aufgrund der Nähe zum Handlungsraum Dorfstrasse einen höheren Öffentlichkeitscharakter als der westliche Teil. Daher steht neben der Stossrichtung Mehrfamilienhausüberbauung mit privatem Charakter auch die Kombination mit einer öffentlichen Nutzung zur Diskussion.

E
Bebauung
Schlossmatte Ost

Der westliche Teil der Schlossmatte ist, wie die Schlossmatte Ost, noch nicht überbaut. Sie befindet sich in privatem Eigentum. Die Bebauung Schlossmatte West ist für Mehrfamilienhäuser vorgesehen. Dies entspricht dem privateren Charakter abseits der Dorfstrasse. In Koordination mit der Bebauung Schlossmatte Ost kann eine identitätsstiftende Zentrumsbebauung gestaltet werden. Das Areal Sonne als direkt angrenzender Handlungsraum ist ebenfalls bei den Planungen für eine Bebauung der Schlossmatte West zu berücksichtigen.

F
Bebauung
Schlossmatte West

Das Gebäude des Restaurants Sonne bildet, von der Kantonsstrasse her kommend, den Auftakt des Dorfszentrums und hat dadurch eine hohe Bedeutung für den Charakter und die Identität des Zentrums. In Kooperation mit der Bebauung Schlossmatte West kann das Areal bei Bedarf in die Bebauung integriert und aufgewertet werden. Bei baulicher Erweiterung oder Neubau muss der Charakter als Zentrumseingang in jedem Fall gewahrt bleiben.

G
Areal Sonne

Der Dorfbach fliesst im Zentrumsbereich weitgehend eingedolt, nur der Abschnitt des Gewässers im Bereich Schlossmatte Ost ist geöffnet. In diesem Bereich soll er aufgewertet und der Bach als Element der Dorfgestaltung spürbar werden. Der Aufenthaltscharakter soll gestärkt werden. Insbesondere in Kombination mit dem angrenzenden Handlungsraum Bebauung Schlossmatte Ost sind eine verbesserte Zugänglichkeit und ein höherer Öffentlichkeitscharakter anzustreben.

H
Gestaltung oberirdischer
Abschnitt Dorfbach

A. Dorfstrasse

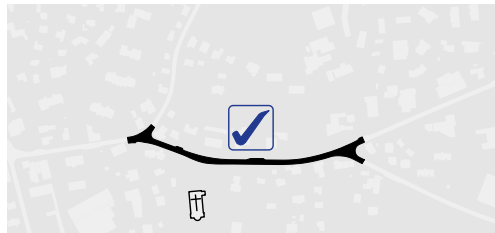
Federführung:

Gemeinde

Beteiligte:

Private Anstösser,
Denkmalpflege

Die Neu-Gestaltung der Dorfstrasse ist eines der beiden Kernelemente der Dorfgestaltung. Dementsprechend wirken sich die drei Stossrichtungen in bedeutendem Mass auf den Charakter des Ortszentrums aus. Mit Ausnahme der Bebauung Schlossmatte West tangiert die Neu-Gestaltung der Dorfstrasse alle übrigen Handlungsräume. Mit entsprechender Gestaltung können insbesondere die Aufenthaltsqualität und die Verkehrssicherheit verbessert werden. Mit der Verlegung der Linienführung kann Platz für eine ergänzende Bebauung am Kirchhang geschaffen werden.



A1 - Keine neue Gestaltung

Massnahmen

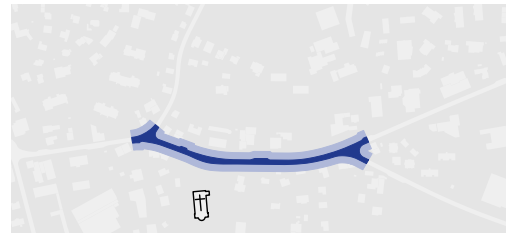
Keine umfassenden Gestaltungsmaßnahmen; Lärmschutz; punktuell Anpassungen zur Verkehrssicherheit bei Bedarf

Verfahren

Strassenprojekte und Signalisationsänderungen bei Bedarf

Wesentliche Koordinationsaufgaben mit:

- Neugestaltung Kirchhang



A2 - Strassenraumgestaltung ohne Verlegung Linienführung

Massnahmen

Umfassende Strassenraumgestaltung zwischen Restaurant Sonne und Areal Gemeindehaus; mehr Aufenthaltsqualität und Sicherheit für Fussgänger; Überprüfung künftige Fahrgeschwindigkeiten

Verfahren

Machbarkeitsstudie und Testplanung Dorfzentrum (gemäss Kapitel 4.5 und 4.6), Strassenprojekt und Signalisationsänderungen

Wesentliche Koordinationsaufgaben mit:

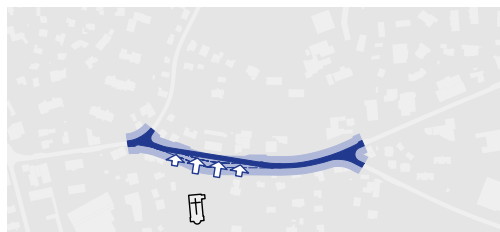
- Neugestaltung Kirchhang
- Aussenraumgestaltung Areal Gemeindehaus.
- Schlossmatte Ost betreffend öffentliche Nutzung
- Areal Sonne als ortsbildprägendes Element am Zentrumseingang
- Gestaltung und Zugänglichkeit Dorfbach

Abhängigkeiten

A - Dorfstrasse	A1	A2	A3
B - Kirchhang	B1	B2	B3
C - Areal Gemeindehaus	C1	C2	C3
D - Standort Gemeindeverwaltung	D1	D2	
E - Bebauung Schlossmatte Ost		E1	E2
F - Bebauung Schlossmatte West		F1	
G - Areal Sonne	G1	G2	G3
H - Gestaltung oberirdischer Bachabschnitt	H1	H2	H3

A - Dorfstrasse	A1	A2	A3
B - Kirchhang	B1	B2	B3
C - Areal Gemeindehaus	C1	C2	C3
D - Standort Gemeindeverwaltung	D1	D2	
E - Bebauung Schlossmatte Ost		E1	E2
F - Bebauung Schlossmatte West		F1	
G - Areal Sonne	G1	G2	G3
H - Gestaltung oberirdischer Bachabschnitt	H1	H2	H3

- Koordination erforderlich
- Voraussetzung
- Ausschluss



A3 - Strassenraumgestaltung mit Verlegung Linienführung

Massnahmen

Neuplanung zwischen Restaurant Sonne und Areal Gemeindehaus mit umfassender Strassenraumgestaltung und teilweiser Verlegung der Strasse. Aufbrechen des heute verkehrsorientierten linearen Strassenraums zu Gunsten eines raumbildenden platzartigen Strassenraums.

Verfahren

Machbarkeitsstudie und Testplanung Dorfzentrum (gemäss Kapitel 4.5 und 4.6); Strassenprojekt und Signalisationsänderungen; Anpassung Zonenplan

Wesentliche Koordinationsaufgaben mit:

- allen Vorhaben am Kirchhang
- Aussenraumgestaltung Areal Gemeindehaus.
- Verlegung Gemeindeverwaltung, wenn neuer Standort am Kirchhang
- Schlossmatte Ost betreffend öffentliche Nutzung
- Areal Sonne als ortsbildprägendes Element am Zentrumseingang
- Gestaltung und Zugänglichkeit Dorfbach

A - Dorfstrasse	A1	A2	A3
B - Kirchhang	B1	B2	B3
C - Areal Gemeindehaus	C1	C2	C3
D - Standort Gemeindeverwaltung	D1	D2	
E - Bebauung Schlossmatte Ost		E1	E2
F - Bebauung Schlossmatte West		F1	
G - Areal Sonne	G1	G2	G3
H - Gestaltung oberirdischer Bachabschnitt	H1	H2	H3

	Status Quo	Weiterentwicklung	Markante Umgestaltung	
A1 Keine neue Gestaltung	A2 Strassenraumgestaltung ohne Verlegung Linienführung	A3 Strassenraumgestaltung mit Verlegung Linienführung		A - Dorfstrasse
	B1 Status Quo	B2 Neugestaltung Kirchhang ohne Bebauung	B3 Neugestaltung Kirchhang mit Bebauung	B - Kirchhang
	C1 Status Quo	C2 Verbesserte Aussenraumgestaltung ohne Ergänzungsbauten	C3 Verbesserte Aussenraumgestaltung mit Ergänzungsbauten	C - Areal Gemeindehaus
	D1 Bleibt am Ort	D2 Wird umverlegt mit Bezug zum öffentlichen Raum		D - Standort Gemeindeverwaltung
		E1 Überbauung mit privatem Charakter	E2 Überbauung mit privatem Charakter und mit öffentlicher Nutzung	E - Bebauung Schlossmatte Ost
		F1 Überbauung mit privatem Charakter		F - Bebauung Schlossmatte West
	G1 Sanierung bestehende Bauten	G2 Sanierung mit baulicher Erweiterung	G3 (Ersatz-) Neubau	G - Areal Sonne
	H1 Aufwertung	H2 Aufwertung mit verbesserter Zugänglichkeit	H3 Gestaltung mit höherem Öffentlichkeitscharakter	H - Gestaltung oberirdischer Abschnitt Dorfbach

B. Kirchhang

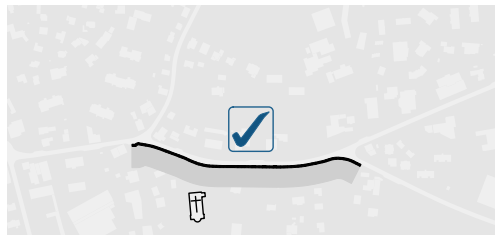
Federführung:

Gemeinde

Beteiligte:

Private Anstösser,
Denkmalpflege

Der Kirchhang ist wesentliches und ortsbildprägendes Element des geschützten Ensembles der Kirche. Das bestehende Dorfzentrum auf der anderen Strassenseite findet heute im Kirchhang kein Gegenüber, dadurch geht viel vom Charakter eines Dorfzentrums mit prägendem Strassenraum verloren. Mit der Neugestaltung des Kirchhangs - mit und ohne Bebauung - kann dies verbessert werden. Sie ist das zweite Kernelement der Dorfgestaltung. Der grösste Mehrwert entsteht, wenn Raum für eine Bebauung mit Bezug zur Dorfstrasse geschaffen wird.



B1 - Status Quo

Massnahmen

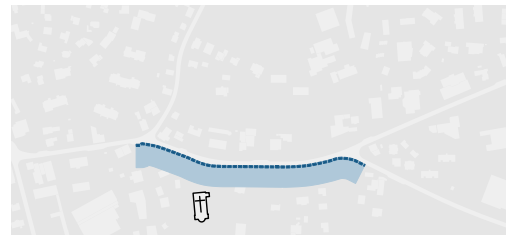
Keine

Verfahren

Bei Sanierung: Schallreflexionen Böschungsmauern vermindern

Wesentliche Koordinationsaufgaben mit:

- Strassenraumgestaltung und Verlegung Dorfstrasse (A2; A3)



B2 - Neugestaltung Kirchhang ohne Bebauung

Massnahmen

Neugestaltung Kirchhang (z.B. Bepflanzung, Ersatzbau/ Umgestaltung Kirchmauer, usw.)

Verfahren

Neugestaltung aufgrund Testplanung Dorfzentrum (gemäss Kapitel 4.6)

Wesentliche Koordinationsaufgaben mit:

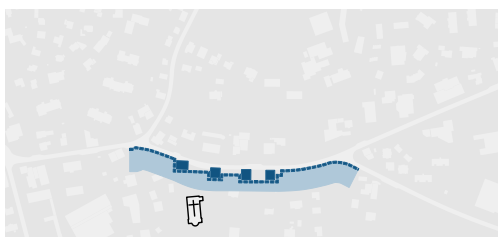
- Strassenraumgestaltung und Verlegung Dorfstrasse (A2; A3)

Abhängigkeiten

A - Dorfstrasse	A1	A2	A3
B - Kirchhang	B1	B2	B3
C - Areal Gemeindehaus	C1	C2	C3
D - Standort Gemeindeverwaltung	D1	D2	
E - Bebauung Schlossmatte Ost		E1	E2
F - Bebauung Schlossmatte West		F1	
G - Areal Sonne	G1	G2	G3
H - Gestaltung oberirdischer Bachabschnitt	H1	H2	H3

A - Dorfstrasse	A1	A2	A3
B - Kirchhang	B1	B2	B3
C - Areal Gemeindehaus	C1	C2	C3
D - Standort Gemeindeverwaltung	D1	D2	
E - Bebauung Schlossmatte Ost		E1	E2
F - Bebauung Schlossmatte West		F1	
G - Areal Sonne	G1	G2	G3
H - Gestaltung oberirdischer Bachabschnitt	H1	H2	H3

- Koordination erforderlich
- Voraussetzung
- Ausschluss



B3 - Neugestaltung Kirchhang mit Bebauung

Massnahmen

Mit der Verlegung der Linienführung Dorfstrasse (A3) wird Raum geschaffen für Punktbauten mit ortsgerechtem Volumen am Kirchhang auf Niveau Dorfstrasse.

Verfahren

Planung, Neukonzeption und Bebauung gestützt auf Machbarkeitsstudie und Testplanung Dorfzentrum (gemäss Kapitel 4.5 und 4.6); Realisierung Bauten durch Grundeigentümerschaft bei Bedarf

Wesentliche Koordinationsaufgaben mit:

- Verlegung Linienführung Dorfstrasse, da sonst voraussichtlich keine Bebauung möglich ist (A3)
- Standort Gemeindeverwaltung, ggf. in neuer Bebauung (D2)

A - Dorfstrasse	A1	A2	A3
B - Kirchhang	B1	B2	B3
C - Areal Gemeindehaus	C1	C2	C3
D - Standort Gemeindeverwaltung	D1	D2	
E - Bebauung Schlossmatte Ost		E1	E2
F - Bebauung Schlossmatte West		F1	
G - Areal Sonne	G1	G2	G3
H - Gestaltung oberirdischer Bachabschnitt	H1	H2	H3

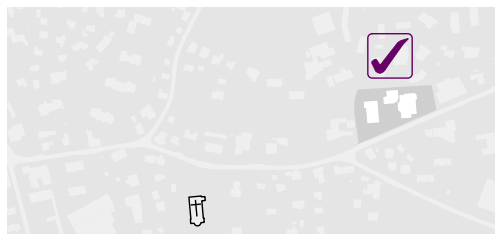
Status Quo	Weiterentwicklung	Markante Umgestaltung	
A1 Keine neue Gestaltung 	A2 Strassenraumgestaltung ohne Verlegung Linienführung 	A3 Strassenraumgestaltung mit Verlegung Linienführung 	A - Dorfstrasse
B1 Status Quo	B2 Neugestaltung Kirchhang ohne Bebauung	B3 Neugestaltung Kirchhang mit Bebauung	B - Kirchhang
C1 Status Quo	C2 Verbesserte Aussenraumgestaltung ohne Ergänzungsbauten	C3 Verbesserte Aussenraumgestaltung mit Ergänzungsbauten	C - Areal Gemeindehaus
D1 Bleibt am Ort	D2 Wird umverlegt mit Bezug zum öffentlichen Raum 		D - Standort Gemeindeverwaltung
	E1 Überbauung mit privatem Charakter	E2 Überbauung mit privatem Charakter und mit öffentlicher Nutzung	E - Bebauung Schlossmatte Ost
	F1 Überbauung mit privatem Charakter		F - Bebauung Schlossmatte West
G1 Sanierung bestehende Bauten	G2 Sanierung mit baulicher Erweiterung	G3 (Ersatz-) Neubau	G - Areal Sonne
H1 Aufwertung	H2 Aufwertung mit verbesserter Zugänglichkeit	H3 Gestaltung mit höherem Öffentlichkeitscharakter	H - Gestaltung oberirdischer Abschnitt Dorfbach

C. Areal Gemeindehaus

Federführung:
Gemeinde

Beteiligte:
Private Anstösser

Auf dem Areal Gemeindehaus befinden sich das Gemeindehaus und weitere öffentliche Nutzungen, wie der Gemeindesaal. Die vorhandenen Parkplätze werden häufig von nicht gemeindeverwaltungsbezogenen Nutzern besetzt. Im Rahmen der Strassenraumgestaltung besteht die Möglichkeit, durchgehende Gestaltungselemente auf dem Areal zu platzieren, die eine das gesamte Zentrum durchdringende Identität schaffen. Ergänzungsbauten hängen vom Bedarf und vom künftigen Standort der Gemeindeverwaltung ab.



C1 - Status Quo

Massnahmen

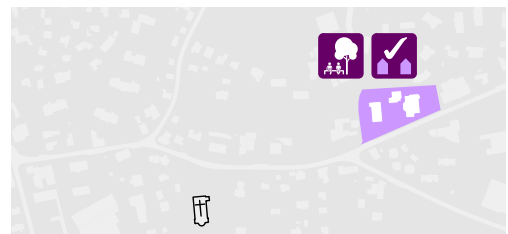
Keine

Verfahren

Erstellen Parkierungskonzept mit Signalisation

Wesentliche Koordinationsaufgaben mit:

- Strassenraumgestaltung (A2)
- Verlegung Gemeindeverwaltung -> Areal freispielern, veränderter Bedarf an Parkplätzen (D2)



C2 - Verbesserte Aussenraumgestaltung ohne Ergänzungsbauten

Massnahmen

Die Parkierungssituation und die Aufenthaltsqualität werden durch die Aussenraumgestaltung verbessert.



Verfahren




Erarbeitung Gestaltungskonzept, ggf. als Teil der Testplanung Dorfzentrum (gemäss Kapitel 4.6)




Wesentliche Koordinationsaufgaben mit:

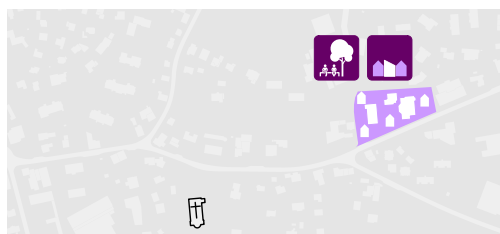
- Strassenraumgestaltung für das Umsetzen z.B. einheitliche Gestaltungselemente (A2)
- Standort Gemeindeverwaltung betreffend Nutzungen Aussenraum (D1; D2)

Abhängigkeiten

A - Dorfstrasse	A1	A2 	A3
B - Kirchhang	B1	B2	B3
C - Areal Gemeindehaus	C1	C2	C3
D - Standort Gemeindeverwaltung	D1	D2 	
E - Bebauung Schlossmatte Ost		E1	E2
F - Bebauung Schlossmatte West		F1	
G - Areal Sonne	G1	G2	G3
H - Gestaltung oberirdischer Bachabschnitt	H1	H2	H3

A - Dorfstrasse	A1	A2 	A3
B - Kirchhang	B1	B2	B3
C - Areal Gemeindehaus	C1	C2	C3
D - Standort Gemeindeverwaltung	D1 	D2 	
E - Bebauung Schlossmatte Ost		E1	E2
F - Bebauung Schlossmatte West		F1	
G - Areal Sonne	G1	G2	G3
H - Gestaltung oberirdischer Bachabschnitt	H1	H2	H3

-  Koordination erforderlich
-  Voraussetzung
-  Ausschluss



C3 - Verbesserte Aussenraumgestaltung mit Ergänzungsbauten

Massnahmen

Das Areal Gemeindehaus wird mit Neubauten ergänzt.

Verfahren

Bedarfsabklärungen, evtl. Varianzverfahren (gemäss Kapitel 4.7)

Wesentliche Koordinationsaufgaben mit:

- Strassenraumgestaltung mit Aussenraumgestaltung und Ergänzungsbauten (A2)
- Standort Gemeindeverwaltung betreffend Nutzung Aussenraum und Ergänzungsbauten (D1, D2)

A - Dorfstrasse	A1	A2	A3
B - Kirchhang	B1	B2	B3
C - Areal Gemeindehaus	C1	C2	C3
D - Standort Gemeindeverwaltung	D1	D2	
E - Bebauung Schlossmatte Ost		E1	E2
F - Bebauung Schlossmatte West		F1	
G - Areal Sonne	G1	G2	G3
H - Gestaltung oberirdischer Bachabschnitt	H1	H2	H3

Status Quo	Weiterentwicklung	Markante Umgestaltung	
A1 Keine neue Gestaltung	A2 Strassenraumgestaltung ohne Verlegung Linienführung 	A3 Strassenraumgestaltung mit Verlegung Linienführung	A - Dorfstrasse
B1 Status Quo	B2 Neugestaltung Kirchhang ohne Bebauung	B3 Neugestaltung Kirchhang mit Bebauung	B - Kirchhang
C1 Status Quo	C2 Verbesserte Aussenraumgestaltung ohne Ergänzungsbauten	C3 Verbesserte Aussenraumgestaltung mit Ergänzungsbauten	C - Areal Gemeindehaus
D1 Bleibt am Ort	D2 Wird umverlegt mit Bezug zum öffentlichen Raum 		D - Standort Gemeindeverwaltung
	E1 Überbauung mit privatem Charakter	E2 Überbauung mit privatem Charakter und mit öffentlicher Nutzung	E - Bebauung Schlossmatte Ost
	F1 Überbauung mit privatem Charakter		F - Bebauung Schlossmatte West
G1 Sanierung bestehende Bauten	G2 Sanierung mit baulicher Erweiterung	G3 (Ersatz-) Neubau	G - Areal Sonne
H1 Aufwertung	H2 Aufwertung mit verbesserter Zugänglichkeit	H3 Gestaltung mit höherem Öffentlichkeitscharakter	H - Gestaltung oberirdischer Abschnitt Dorfbach

D. Standort Gemeindeverwaltung

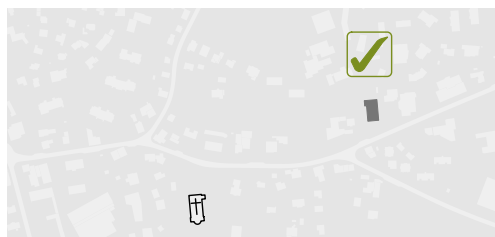
Federführung:

Gemeinde

Beteiligte:

Private Anstösser

Die Gemeindeverwaltung befindet sich seit Jahrzehnten am heutigen Standort in einem ehemaligen Schulhaus. Derzeit genügt es den Anforderungen. Aufgrund der vielfältigen Umgestaltung im Zentrum gibt es die Überlegungen, dass für das Gemeindehausareal eine andere Nutzung sinnvoll sein könnte. Die Gemeindeverwaltung könnte in eine der neuen Bebauungen entlang der Strasse oder an der Schlossmatte Ost einziehen. Der Standortentscheid wird durch den Gemeinderat prioritär gefällt.



D1 - Bleibt am Ort

Massnahmen

Bei Bedarf: Sanierung/ Erweiterung/ Ersatz Gebäude

Verfahren

Bedarfsabklärung

Wesentliche Koordinationsaufgaben mit:

- sämtlichen Vorhaben auf dem Gemeindehausareal (C1, C2, C3)



D2 - Wird verlegt mit Bezug zum öffentlichen Raum

Massnahmen

Verlegung Gemeindeverwaltung an neuen Standort mit Bezug zu öffentlichem Raum. Nutzung für bisherige Gemeindeverwaltung festlegen.

Verfahren

Grundsatzentscheid zur Verlegung und Einbinden in Planung des jeweiligen Handlungsraums

Wesentliche Koordinationsaufgaben mit:

- neuer Bebauung Kirchhang als Variante für neuen Standort (B3)
- der Option Gemeindeverwaltung als Teil des öffentlichen Charakters der Bebauung Schlossmatte Ost (E2)

Abhängigkeiten

A - Dorfstrasse	A1	A2	A3
B - Kirchhang	B1	B2	B3
C - Areal Gemeindehaus	C1	C2	C3
D - Standort Gemeindeverwaltung	D1	D2	
E - Bebauung Schlossmatte Ost		E1	E2
F - Bebauung Schlossmatte West		F1	
G - Areal Sonne	G1	G2	G3
H - Gestaltung oberirdischer Bachabschnitt	H1	H2	H3

A - Dorfstrasse	A1	A2	A3
B - Kirchhang	B1	B2	B3
C - Areal Gemeindehaus	C1	C2	C3
D - Standort Gemeindeverwaltung	D1	D2	
E - Bebauung Schlossmatte Ost		E1	E2
F - Bebauung Schlossmatte West		F1	
G - Areal Sonne	G1	G2	G3
H - Gestaltung oberirdischer Bachabschnitt	H1	H2	H3

- Koordination erforderlich
- Voraussetzung
- Ausschluss

Status Quo	Weiterentwicklung	Markante Umgestaltung	
A1 Keine neue Gestaltung	A2 Strassenraumgestaltung ohne Verlegung Linienführung	A3 Strassenraumgestaltung mit Verlegung Linienführung	A - Dorfstrasse
B1 Status Quo	B2 Neugestaltung Kirchhang ohne Bebauung	B3 Neugestaltung Kirchhang mit Bebauung	B - Kirchhang
C1 Status Quo	C2 Verbesserte Aussenraumgestaltung ohne Ergänzungsbauten	C3 Verbesserte Aussenraumgestaltung mit Ergänzungsbauten	C - Areal Gemeindehaus
D1 Bleibt am Ort	D2 Wird umverlegt mit Bezug zum öffentlichen Raum		D - Standort Gemeindeverwaltung
	E1 Überbauung mit privatem Charakter	E2 Überbauung mit privatem Charakter und mit öffentlicher Nutzung	E - Bebauung Schlossmatte Ost
	F1 Überbauung mit privatem Charakter		F - Bebauung Schlossmatte West
G1 Sanierung bestehende Bauten	G2 Sanierung mit baulicher Erweiterung	G3 (Ersatz-) Neubau	G - Areal Sonne
H1 Aufwertung	H2 Aufwertung mit verbesserter Zugänglichkeit	H3 Gestaltung mit höherem Öffentlichkeitscharakter	H - Gestaltung oberirdischer Abschnitt Dorfbach

E. Bebauung Schlossmatte Ost

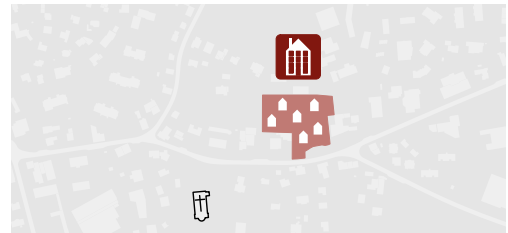
Federführung:

Gemeinde

Beteiligte:

Gemeinde,
Private Anstösser

Die Schlossmatte ist ein zentrales Areal für die Innenentwicklung. Der östliche Teil ist im Grundeigentum der Gemeinde und hat aufgrund der Nähe zum Handlungsraum Dorfstrasse einen höheren Öffentlichkeitscharakter als der westliche Teil. Daher stehen auch die beiden Stossrichtungen Mehrfamilienhausüberbauung mit privatem Charakter oder in Kombination mit einer öffentlichen Nutzung zur Diskussion.



E1 - Überbauung mit privatem Charakter

Massnahmen

Mehrfamilienhausüberbauung mit ortsgerechter Dichte

Verfahren

Testplanung Dorfzentrum (gemäss Kapitel 4.6) und/ oder Varianzverfahren (gemäss Kapitel 4.7), Realisierung durch Gemeinde

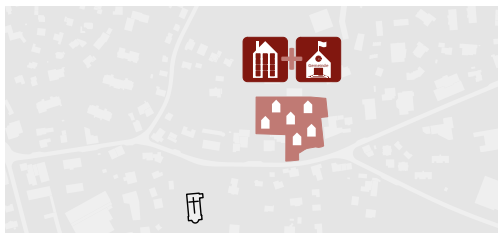
Wesentliche Koordinationsaufgaben mit:

- Bebauung Schlossmatte West u.a. gemeinsame Ressourcen nutzen, gemeinsamen Charakter fördern, Erschliessung, etc. (F1)
- Gewässer/ Bach mit verbesserter Zugänglichkeit und Öffentlichkeitscharakter, ev. in Kombination mit den erforderlichen Spiel- und Freizeitflächen (H1, H2, H3)

Abhängigkeiten

- Koordination erforderlich
- Voraussetzung
- Ausschluss

A - Dorfstrasse	A1	A2	A3
B - Kirchhang	B1	B2	B3
C - Areal Gemeindehaus	C1	C2	C3
D - Standort Gemeindeverwaltung	D1	D2	
E - Bebauung Schlossmatte Ost		E1	E2
F - Bebauung Schlossmatte West		F1	
G - Areal Sonne	G1	G2	G3
H - Gestaltung oberirdischer Bachabschnitt	H1	H2	H3



E2 - Überbauung mit privatem Charakter und mit öffentlicher Nutzung

Massnahmen

Mehrfamilienhausüberbauung mit ortsgerechter Dichte in Kombination mit öffentlicher Nutzung mit Bezug zur Dorfstrasse

Verfahren

Testplanung Dorfzentrum (gemäss Kapitel 4.6) und/ oder Varianzverfahren (gemäss Kapitel 4.7), Realisierung durch Gemeinde

Wesentliche Koordinationsaufgaben mit:

- Strassenraumgestaltung mit öffentl. Charakter der Bebauung zusammenführen (A2)
- Prüfen, ob Gemeindeverwaltung Teil der Bebauung werden soll (D2)
- Bebauung Schlossmatte West u.a. gemeinsame Ressourcen nutzen, gemeinsamen Charakter fördern, Erschliessung, etc. (F1)
- Gewässer/ Bach mit verbesserter Zugänglichkeit und Öffentlichkeitscharakter, ev. in Kombination mit den erforderlichen Spiel- und Freizeitflächen (H1, H2, H3)

A - Dorfstrasse	A1	A2	A3
B - Kirchhang	B1	B2	B3
C - Areal Gemeindehaus	C1	C2	C3
D - Standort Gemeindeverwaltung	D1	D2	
E - Bebauung Schlossmatte Ost		E1	E2
F - Bebauung Schlossmatte West		F1	
G - Areal Sonne	G1	G2	G3
H - Gestaltung oberirdischer Bachabschnitt	H1	H2	H3

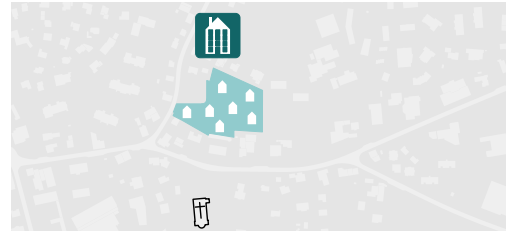
Status Quo	Weiterentwicklung	Markante Umgestaltung	
A1 Keine neue Gestaltung	A2 Strassenraumgestaltung ohne Verlegung Linienführung	A3 Strassenraumgestaltung mit Verlegung Linienführung	A - Dorfstrasse
B1 Status Quo	B2 Neugestaltung Kirchhang ohne Bebauung	B3 Neugestaltung Kirchhang mit Bebauung	B - Kirchhang
C1 Status Quo	C2 Verbesserte Aussenraumgestaltung ohne Ergänzungsbauten	C3 Verbesserte Aussenraumgestaltung mit Ergänzungsbauten	C - Areal Gemeindehaus
D1 Bleibt am Ort	D2 Wird umverlegt mit Bezug zum öffentlichen Raum		D - Standort Gemeindeverwaltung
	E1 Überbauung mit privatem Charakter	E2 Überbauung mit privatem Charakter und mit öffentlicher Nutzung	E - Bebauung Schlossmatte Ost
	F1 Überbauung mit privatem Charakter		F - Bebauung Schlossmatte West
G1 Sanierung bestehende Bauten	G2 Sanierung mit baulicher Erweiterung	G3 (Ersatz-) Neubau	G - Areal Sonne
H1 Aufwertung	H2 Aufwertung mit verbesserter Zugänglichkeit	H3 Gestaltung mit höherem Öffentlichkeitscharakter	H - Gestaltung oberirdischer Abschnitt Dorfbach

F. Bebauung Schlossmatte West

Federführung:
Private Grundeigentümer

Beteiligte:
Private Anstösser,
ggf. Gemeinde

Der westliche Teil der Schlossmatte ist, wie die Schlossmatte Ost, noch nicht überbaut. Sie befindet sich in privatem Eigentum. Die Bebauung Schlossmatte West ist für Mehrfamilienhäuser vorgesehen. Dies entspricht dem privateren Charakter abseits der Dorfstrasse. In Koordination mit der Bebauung Schlossmatte Ost kann eine identitätsstiftende Zentrumsbebauung gestaltet werden. Das Areal Sonne als direkt angrenzender Handlungsraum ist ebenfalls bei den Planungen für eine Bebauung der Schlossmatte West zu berücksichtigen.



F1 - Überbauung mit privatem Charakter

Massnahmen

Mehrfamilienhausüberbauung mit ortsgerechter Dichte

Verfahren

Bestehenden Gestaltungsplan prüfen und bei Bedarf Neukonzeption mit Varainzverfahren (gemäss Kapitel 4.7).

Wesentliche Koordinationsaufgaben mit:

- Bebauung Schlossmatte Ost u.a. gemeinsame Ressourcen nutzen, gemeinsamen Charakter fördern, Erschliessung, etc. (E1, E2)
- Arealentwicklung Sonne, insbesondere bezüglich Erschliessung und Aussenraumgestaltung (G1, G2, G3)

Abhängigkeiten

- Koordination erforderlich
- Voraussetzung
- Ausschluss

A - Dorfstrasse	A1	A2	A3
B - Kirchhang	B1	B2	B3
C - Areal Gemeindehaus	C1	C2	C3
D - Standort Gemeindeverwaltung	D1	D2	
E - Bebauung Schlossmatte Ost		E1	E2
F - Bebauung Schlossmatte West		F1	
G - Areal Sonne	G1	G2	G3
H - Gestaltung oberirdischer Bachabschnitt	H1	H2	H3

Status Quo	Weiterentwicklung	Markante Umgestaltung	
A1 Keine neue Gestaltung	A2 Strassenraumgestaltung ohne Verlegung Linienführung	A3 Strassenraumgestaltung mit Verlegung Linienführung	A - Dorfstrasse
B1 Status Quo	B2 Neugestaltung Kirchhang ohne Bebauung	B3 Neugestaltung Kirchhang mit Bebauung	B - Kirchhang
C1 Status Quo	C2 Verbesserte Aussenraumgestaltung ohne Ergänzungsbauten	C3 Verbesserte Aussenraumgestaltung mit Ergänzungsbauten	C - Areal Gemeindehaus
D1 Bleibt am Ort	D2 Wird umverlegt mit Bezug zum öffentlichen Raum		D - Standort Gemeindeverwaltung
	E1 Überbauung mit privatem Charakter	E2 Überbauung mit privatem Charakter und mit öffentlicher Nutzung	E - Bebauung Schlossmatte Ost
	F1 Überbauung mit privatem Charakter		F - Bebauung Schlossmatte West
G1 Sanierung bestehende Bauten	G2 Sanierung mit baulicher Erweiterung	G3 (Ersatz-) Neubau	G - Areal Sonne
H1 Aufwertung	H2 Aufwertung mit verbesserter Zugänglichkeit	H3 Gestaltung mit höherem Öffentlichkeitscharakter	H - Gestaltung oberirdischer Abschnitt Dorfbach



G. Areal Sonne

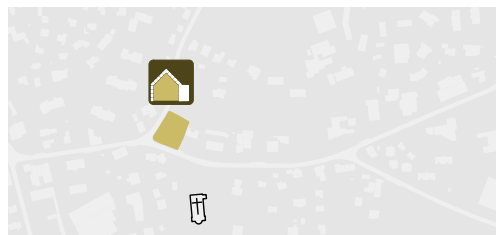
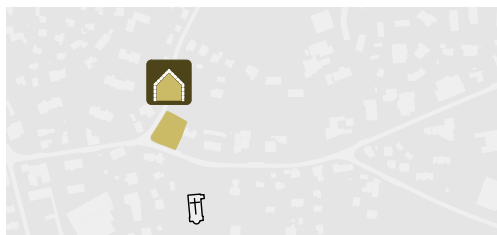
Federführung:

Grundeigentümer
Areal Sonne

Beteiligte:

Private Anstösser/
Gemeinde

Das Gebäude des Restaurants Sonne bildet, von der Kantonsstrasse her kommend, den Auftakt des Dorfzentrums und hat dadurch eine hohe Bedeutung für den Charakter und die Identität des Zentrums. In Kooperation mit der Bebauung Schlossmatte West kann das Areal bei Bedarf in die Bebauung integriert und aufgewertet werden. Bei baulicher Erweiterung oder Neubau muss der Charakter als Zentrumseingang in jedem Fall gewahrt bleiben.



G1 - Sanierung bestehende Bauten

Massnahmen

Bei Bedarf: Sanierung bestehender Hauptbau

Verfahren

Bei Bedarf der Grundeigentümerschaft

Wesentliche Koordinationsaufgaben mit:

- Bebauung Schlossmatte West aufgrund des räumlichen Zusammenhangs (F1)

G2 - Sanierung mit baulicher Erweiterung

Massnahmen

Sanierung bestehender Hauptbau mit baulicher Erweiterung

Verfahren

Einbezug in Betrachtungsperimeter Testplanung Dorfzentrum

Wesentliche Koordinationsaufgaben mit:

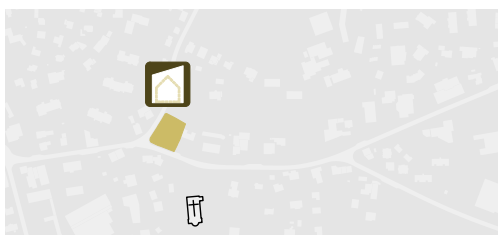
- Sonne als Ortseingang und Aushängeschild in Zusammenhang mit Strassenraumgestaltung und Strassenraumumlegung aufwerten (A2; A3)
- Bebauung Schlossmatte West aufgrund des räumlichen Zusammenhangs (F1)

Abhängigkeiten

A - Dorfstrasse	A1	A2	A3
B - Kirchhang	B1	B2	B3
C - Areal Gemeindehaus	C1	C2	C3
D - Standort Gemeindeverwaltung	D1	D2	
E - Bebauung Schlossmatte Ost		E1	E2
F - Bebauung Schlossmatte West		F1	
G - Areal Sonne	G1	G2	G3
H - Gestaltung oberirdischer Bachabschnitt	H1	H2	H3

A - Dorfstrasse	A1	A2	A3
B - Kirchhang	B1	B2	B3
C - Areal Gemeindehaus	C1	C2	C3
D - Standort Gemeindeverwaltung	D1	D2	
E - Bebauung Schlossmatte Ost		E1	E2
F - Bebauung Schlossmatte West		F1	
G - Areal Sonne	G1	G2	G3
H - Gestaltung oberirdischer Bachabschnitt	H1	H2	H3

- Koordination erforderlich
- Voraussetzung
- Ausschluss



G3 - (Ersatz-) Neubau

Massnahmen

Einbezug Testplanung Dorfzentrum für Erhalt Eingangssituation Dorfzentrum, ggf. Einbezug in Varianzverfahren Schlossmatte West

Verfahren

Einbezug in Betrachtungsperimeter Testplanung Dorfzentrum und / oder Varianzverfahren (gemäss Kapitel 4.7); Realisierung durch Grundeigentümerschaft

Wesentliche Koordinationsaufgaben mit:

- Sonne als Ortseingang und Aushängeschild in Zusammenhang mit Strassenraumgestaltung und Strassenraumumlegung aufwerten (A2; A3)
- Bebauung Schlossmatte West aufgrund des räumlichen Zusammenhangs (F1)

A - Dorfstrasse	A1	A2	A3
B - Kirchhang	B1	B2	B3
C - Areal Gemeindehaus	C1	C2	C3
D - Standort Gemeindeverwaltung	D1	D2	
E - Bebauung Schlossmatte Ost		E1	E2
F - Bebauung Schlossmatte West		F1	
G - Areal Sonne	G1	G2	G3
H - Gestaltung oberirdischer Bachabschnitt	H1	H2	H3

Status Quo	Weiterentwicklung	Markante Umgestaltung	
A1 Keine neue Gestaltung	A2 Strassenraumgestaltung ohne Verlegung Linienführung 	A3 Strassenraumgestaltung mit Verlegung Linienführung 	A - Dorfstrasse
B1 Status Quo	B2 Neugestaltung Kirchhang ohne Bebauung	B3 Neugestaltung Kirchhang mit Bebauung	B - Kirchhang
C1 Status Quo	C2 Verbesserte Aussenraumgestaltung ohne Ergänzungsbauten	C3 Verbesserte Aussenraumgestaltung mit Ergänzungsbauten	C - Areal Gemeindehaus
D1 Bleibt am Ort	D2 Wird umverlegt mit Bezug zum öffentlichen Raum		D - Standort Gemeindeverwaltung
	E1 Überbauung mit privatem Charakter	E2 Überbauung mit privatem Charakter und mit öffentlicher Nutzung	E - Bebauung Schlossmatte Ost
	F1 Überbauung mit privatem Charakter 		F - Bebauung Schlossmatte West
G1 Sanierung bestehende Bauten	G2 Sanierung mit baulicher Erweiterung	G3 (Ersatz-) Neubau	G - Areal Sonne
H1 Aufwertung	H2 Aufwertung mit verbesserter Zugänglichkeit	H3 Gestaltung mit höherem Öffentlichkeitscharakter	H - Gestaltung oberirdischer Abschnitt Dorfbach

H. Gestaltung oberirdischer Abschnitt Dorfbach

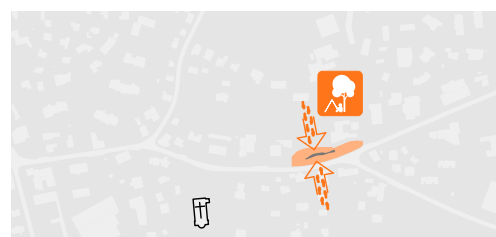
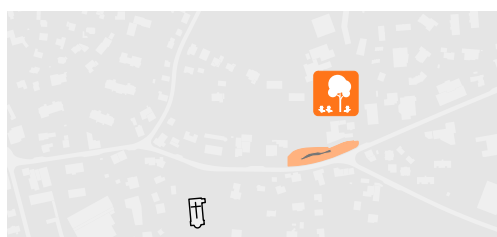
Federführung:

Gemeinde

Beteiligte:

Gemeinde/ Private Anstösser

Der Dorfbach fliesst im Zentrumsbereich weitgehend eingedolt, nur der Abschnitt des Gewässers im Bereich Schlossmatte Ost ist geöffnet. In diesem Bereich soll er aufgewertet und der Bach als Element der Dorfgestaltung spürbar werden. Der Aufenthaltscharakter soll gestärkt werden. Insbesondere in Kombination mit dem angrenzenden Handlungsraum Bebauung Schlossmatte Ost sind eine verbesserte Zugänglichkeit und ein höherer Öffentlichkeitscharakter anzustreben.



H1 - Aufwertung

Massnahmen

Aufwertung Dorfbach so, dass er erkennbarer wird.

Verfahren

Einbezug in Testplanung Dorfzentrum (gemäss Kapitel 4.6) und/oder Varianzverfahren Schlossmatte Ost (gemäss Kapitel 4.7)

Wesentliche Koordinationsaufgaben mit:

- Integration in die Strassenraumgestaltung Dorfstrasse (A2; A3)
- Integration in die Aussenraumgestaltung der Bebauung Schlossmatte Ost (E1, E2)

H2 - Aufwertung mit verbesserter Zugänglichkeit

Massnahmen

Aufwertung Dorfbach und Integration ins Wegebnetz, so dass er erkennbarer wird.

Verfahren

Einbezug in Testplanung Dorfzentrum (gemäss Kapitel 4.6) und/oder Varianzverfahren Schlossmatte Ost (gemäss Kapitel 4.7)

Wesentliche Koordinationsaufgaben mit:

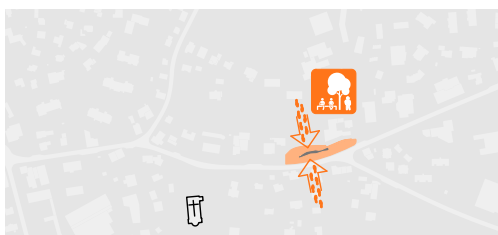
- Integration in die Strassenraumgestaltung Dorfstrasse (A2; A3)
- Integration in die Aussenraumgestaltung der Bebauung Schlossmatte Ost (E1, E2)

Abhängigkeiten

A - Dorfstrasse	A1	A2	A3
B - Kirchhang	B1	B2	B3
C - Areal Gemeindehaus	C1	C2	C3
D - Standort Gemeindeverwaltung	D1	D2	
E - Bebauung Schlossmatte Ost		E1	E2
F - Bebauung Schlossmatte West		F1	
G - Areal Sonne	G1	G2	G3
H - Gestaltung oberirdischer Bachabschnitt	H1	H2	H3

A - Dorfstrasse	A1	A2	A3
B - Kirchhang	B1	B2	B3
C - Areal Gemeindehaus	C1	C2	C3
D - Standort Gemeindeverwaltung	D1	D2	
E - Bebauung Schlossmatte Ost		E1	E2
F - Bebauung Schlossmatte West		F1	
G - Areal Sonne	G1	G2	G3
H - Gestaltung oberirdischer Bachabschnitt	H1	H2	H3

- Koordination erforderlich
- Voraussetzung
- Ausschluss



H3 - Gestaltung mit höherem Öffentlichkeitscharakter

Massnahmen

Aufwertung Dorfbach und Integration ins Wegenetz, so dass er als Anzugspunkt bzw. Treffpunkt mit Öffentlichkeitscharakter nutzbar wird.

Verfahren

Einbezug in Testplanung Dorfzentrum (gemäss Kapitel 4.6) und/oder Varianzverfahren Schlossmatte Ost (gemäss Kapitel 4.7)

Wesentliche Koordinationsaufgaben mit:

- Integration in die Strassenraumgestaltung Dorfstrasse (A2; A3)
- Integration in die Bebauung Schlossmatte Ost (E1, E2)

A - Dorfstrasse	A1	A2	A3
B - Kirchhang	B1	B2	B3
C - Areal Gemeindehaus	C1	C2	C3
D - Standort Gemeindeverwaltung	D1	D2	
E - Bebauung Schlossmatte Ost		E1	E2
F - Bebauung Schlossmatte West		F1	
G - Areal Sonne	G1	G2	G3
H - Gestaltung oberirdischer Bachabschnitt	H1	H2	H3

Status Quo	Weiterentwicklung	Markante Umgestaltung	
A1 Keine neue Gestaltung	A2 Strassenraumgestaltung ohne Verlegung Linienführung 	A3 Strassenraumgestaltung mit Verlegung Linienführung 	A - Dorfstrasse
B1 Status Quo	B2 Neugestaltung Kirchhang ohne Bebauung	B3 Neugestaltung Kirchhang mit Bebauung	B - Kirchhang
C1 Status Quo	C2 Verbesserte Aussenraumgestaltung ohne Ergänzungsbauten	C3 Verbesserte Aussenraumgestaltung mit Ergänzungsbauten	C - Areal Gemeindehaus
D1 Bleibt am Ort	D2 Wird umverlegt mit Bezug zum öffentlichen Raum		D - Standort Gemeindeverwaltung
	E1 Überbauung mit privatem Charakter 	E2 Überbauung mit privatem Charakter und mit öffentlicher Nutzung 	E - Bebauung Schlossmatte Ost
	F1 Überbauung mit privatem Charakter		F - Bebauung Schlossmatte West
G1 Sanierung bestehende Bauten	G2 Sanierung mit baulicher Erweiterung	G3 (Ersatz-) Neubau	G - Areal Sonne
H1 Aufwertung	H2 Aufwertung mit verbesserter Zugänglichkeit	H3 Gestaltung mit höherem Öffentlichkeitscharakter	H - Gestaltung oberirdischer Abschnitt Dorfbach

4. Weiterführende Massnahmen

4.1 Fachgremium für Baukultur

Die Gemeinde achtet auf die Baukultur im Zentrum. Der Gemeinderat kann im Gebiet des Masterplans Dorfzentrum zur Beurteilung von Bauprojekten ein Fachgremium einsetzen.

4.2 Anpassung Ortsplanung

Die Ortsplanung wird so angepasst, dass die Entwicklungen im Sinne der Grundhaltungen und der Entwicklungsbox ermöglicht werden. Auf die Festlegung von Nutzungsziffern kann zu Gunsten von Qualitätsverfahren verzichtet werden. Es wird die Möglichkeit geschaffen, dass der Gemeinderat für ortsbildprägende bauliche Entwicklungen ein Varianzverfahren (gemäss Kapitel 4.7) verlangen kann.

4.3 Abstimmung auf Grundhaltungen Entwicklungsbox

Alle Entwicklungen im Zentrum müssen mit den Grundhaltungen übereinstimmen und in Abstimmung mit der Entwicklungsbox erfolgen.

4.4 Koordination weiterer Aufgaben und Themen

Aufgaben und Themen, die nicht in der Entwicklungsbox enthalten sind, orientieren sich an den Grundhaltungen und werden mit der Entwicklungsbox koordiniert.

4.5 Machbarkeitsstudie Dorfzentrum

Für die Definition des Perimeters und der wesentlichen Aufgabenstellungen einer Testplanung Dorfzentrum wird eine Machbarkeitsstudie zu den Chancen und Risiken einer umfassenden Neugestaltung des Dorfzentrums und deren Kostenfolgen durchgeführt. Gestützt auf die Machbarkeitsstudie entscheidet der Gemeinderat, ob die Massnahmen für die Gemeinde und die Grundeigentümerschaft finanziell tragbar sind.

Für die anschliessende Testplanung stehen zwei Perimeter mit zugehörigen Aufgaben zur Auswahl:

- a) Dorfzentrum: Neugestaltung Dorfzentrum mit Neubebauung Kirchhang inkl. Verlegung Dorfstrasse und Strassenraumgestaltung (A3)
- b) Dorfstrasse: Umgestaltung Strassenraum ohne Verlegung Dorfstrasse (A2)

4.6 Testplanung Dorfzentrum

Gestützt auf die Machbarkeitsstudie beschliesst der Gemeinderat die Durchführung der Testplanung Dorfzentrum mit Kreditbeschluss durch die Gemeindeversammlung. Für die Entwicklung des Dorfzentrums - mit oder ohne Verlegung der Dorfstrasse und baulicher Entwicklung am Kirchhang - führt die Gemeinde unter Einbezug der Grundeigentümerschaft und der kantonalen Denkmalpflege eine Testplanung durch. Die Gemeinde leitet das Verfahren und bestellt dazu eine Begleitjury.

Es werden (mindestens 3) Planungsteams eingeladen, die je über ausgewiesene Fachkompetenzen in den Bereichen Städtebau, Freiraumgestaltung und Verkehr verfügen. An den Zwischenbesprechungen werden die Ergebnisse mit allen Beteiligten offen diskutiert und die Aufgaben für die nächste Phase gemeinsam konkretisiert.

Aus den Ergebnissen der Testplanung wird durch eines der Planungsteams das Bestkonzept entwickelt, das aus Elementen aller Testplanungsbeiträge bestehen kann.

Das Bestkonzept ist Grundlage für das konkrete Umgestaltungsprojekt der Gemeinde und den notwendigen Planungs- und Baukredit der Gemeindeversammlung.

4.7 Varianzverfahren

Für die Areale:

- Gemeindehaus (C3),
- Schlossmatte Ost (E1, E2)
- Schlossmatte West (F1)
- Sonne (G3)

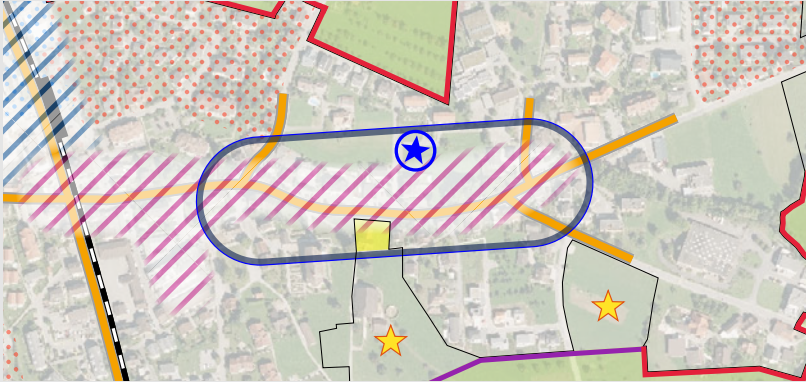
wird ein Varianzverfahren durchgeführt.

Die Gemeinde leitet das Verfahren und bestellt eine Begleitjury.

Es werden (mindestens 3) Planungsteams eingeladen, die je über ausgewiesene Fachkompetenzen in den Bereichen Städtebau, Architektur und Freiraumgestaltung verfügen.

Ob das Varianzverfahren als Studienauftrag oder als Projektwettbewerb durchgeführt wird, ist zu gegebener Zeit und gestützt auf die konkrete Aufgabenstellung und die erwarteten Ergebnisse (Richtprojekt, Gestaltungsplan, Bauprojekt?) zu entscheiden.

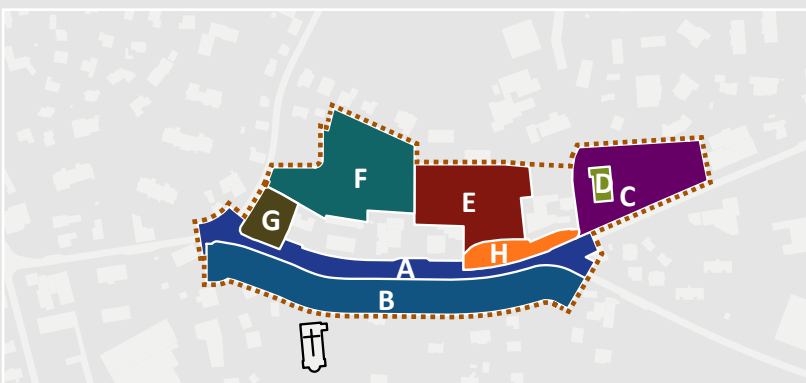
5. Zusammenfassung und Fazit Gemeinderat



Gebiet Masterplan
aufgrund Siedlungsleitbild



Mögliche Entwicklung (Vision)

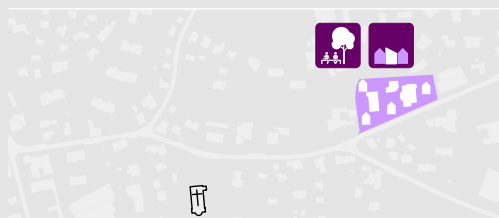


Die Handlungsräume im
Dorfzentrum

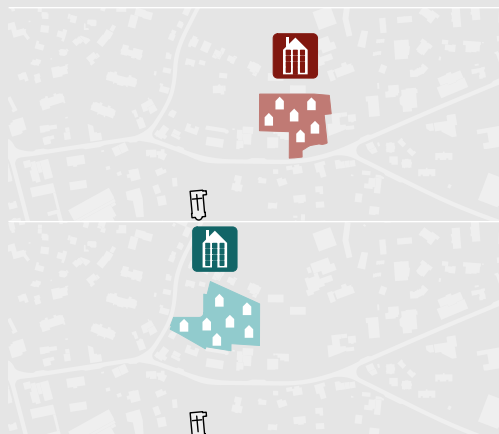
Status Quo
Weiterentwicklung
Markante
Umgestaltung

A1 Keine neue Gestaltung	A2 Strassenraumgestaltung ohne Verlegung Linienführung	A3 Strassenraumgestaltung mit Verlegung Linienführung	A - Dorfstrasse
B1 Status Quo	B2 Neugestaltung Kirchhang ohne Bebauung	B3 Neugestaltung Kirchhang mit Bebauung	B - Kirchhang
C1 Status Quo	C2 Verbesserte Aussenraumgestaltung ohne Ergänzungsbauten	C3 Verbesserte Aussenraumgestaltung mit Ergänzungsbauten	C - Areal Gemeindehaus
D1 Bleibt am Ort	D2 Wird umverlegt mit Bezug zum öffentlichen Raum		D - Standort Gemeindeverwaltung
	E1 Überbauung mit privatem Charakter	E2 Überbauung mit privatem Charakter und mit öffentlicher Nutzung	E - Bebauung Schlossmatte Ost
	F1 Überbauung mit privatem Charakter		F - Bebauung Schlossmatte West
G1 Sanierung bestehende Bauten	G2 Sanierung mit baulicher Erweiterung	G3 (Ersatz-) Neubau	G - Areal Sonne
	H1 Aufwertung	H2 Aufwertung mit verbesserter Zugänglichkeit	H3 Gestaltung mit höherem Öffentlichkeitscharakter
			H - Gestaltung oberirdischer Abschnitt Dorfbach

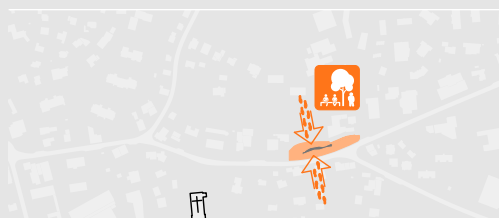
Stossrichtung aufgrund Machbarkeitsstudie gemäss 4.6



Stossrichtung offen



Stossrichtung offen nach Bedarf Grundeigentümerschaft



Ausgehend vom Siedungsleitbild und der möglichen Entwicklung Dorfzentrum (Vision) haben für den Gemeinderat aus heutiger Sicht nebenstehende Stossrichtungen Priorität.

Mittels einer Immobilienstrategie, welche alle gemeindeeigenen bebauten und unbebauten Grundstücke (innerhalb und ausserhalb des Masterplanes) umfasst, wird der Gemeinderat die Investitionen (zeitlich, politisch, ökonomisch) priorisieren.



