



GEMEINDE ALTDORF

GESAMTREVISION

SENI-Veranstaltung 23. September 2026:
Ergebnis-/Synthesebericht

Gemeinde
Altdorf



An aerial photograph of a village, likely in a rural or semi-rural area. A large church with a prominent steeple is visible in the lower-left quadrant. The village is surrounded by green fields, some of which appear to be vineyards. In the background, there are more buildings and a forested hillside.

1.

SIEDLUNGSLEITBILD 2025

1. SIEDLUNGSLEITBILD 2025

2. ERGEBNIS- UND SYNTHESEBERICHT

- Innenentwicklung
- Innenentwicklung und Siedlungsqualität
- Verfahrens- und Qualitätssicherung
- Freiraumqualität
- Räumliche Entwicklung

3. KLÄRUNG VERSTÄNDNISFRAGEN

SIEDLUNGSLEITBILD 2025



An aerial photograph of a village, likely in a rural or semi-rural area. The image shows a mix of residential buildings, some with red-tiled roofs, and a prominent white church with a dark roof. There are green fields, possibly vineyards, and a forested hill in the background. The overall scene is peaceful and scenic.

2.

ERGEBNIS- UND SYNTHESEBERICHT

1. SIEDLUNGSLEITBILD 2025

2. ERGEBNIS- UND SYNTHESEBERICHT

- Innenentwicklung
- Innenentwicklung und Siedlungsqualität
- Verfahrens- und Qualitätssicherung
- Freiraumqualität
- Räumliche Entwicklung

3. KLÄRUNG VERSTÄNDNISFRAGEN

INNENTWICKLUNG

Massnahme:

Innenentwicklung durch Anpassung der Bauvorschriften ermöglichen

Ziele:

- Vereinfachung der Bauordnung
- Innenentwicklung fördern durch Anpassung:
 - der Ausnützungsziffer
 - der Grenzabstände
 - der Höhenvorgaben und Geschossigkeit



INNENENTWICKLUNG UND SIEDLUNGSQUALITÄT

Massnahme:

Innenentwicklung mit ortsbaulicher und architektonischer Qualität verknüpfen

Ziele:

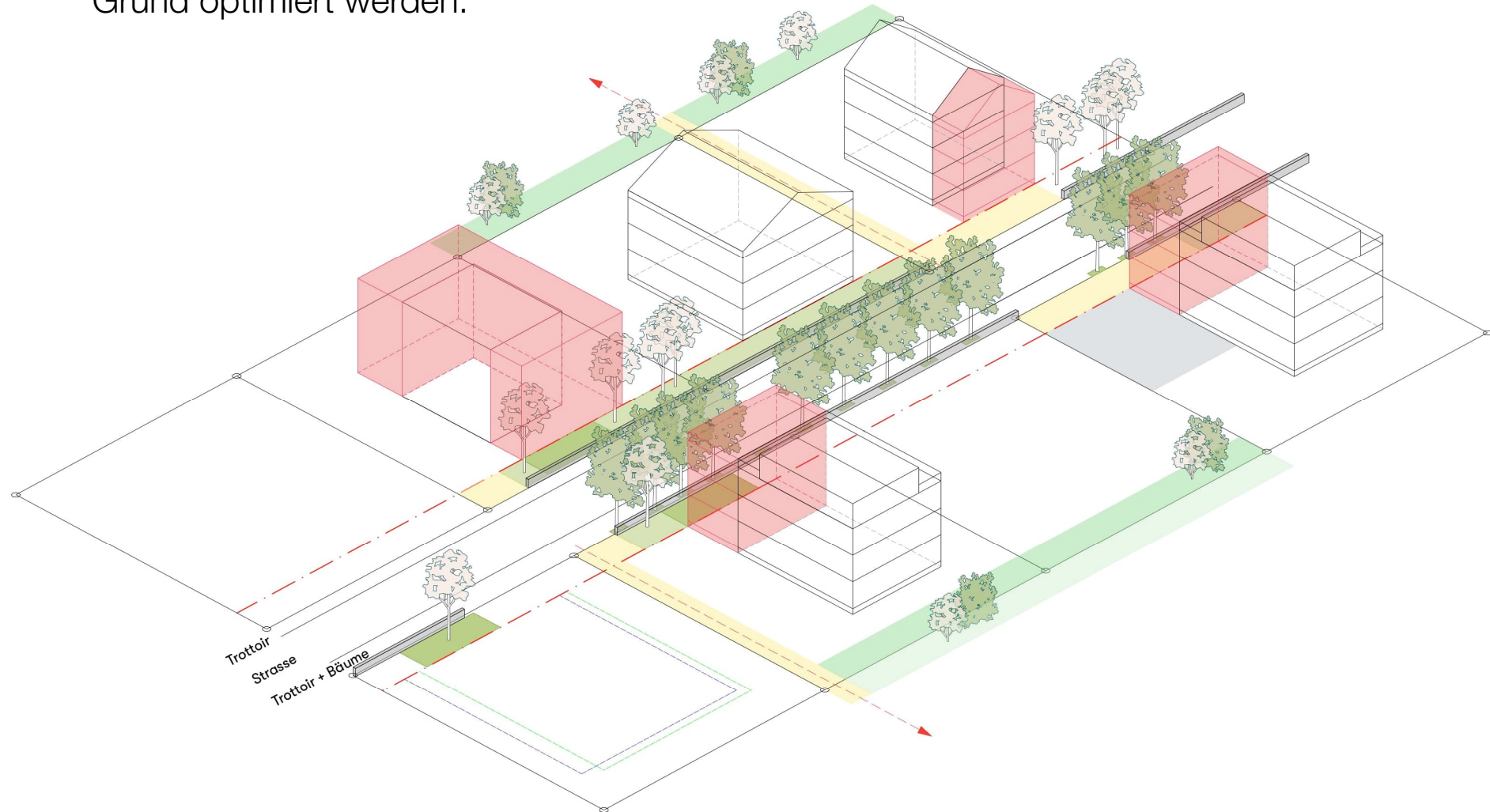
- Höhere bauliche Dichte $\neq$ weniger Siedlungsqualität
- Deshalb verbindliche Qualitätsvorgaben für Bauten und Freiräume vorsehen



INNENENTWICKLUNG UND SIEDLUNGSQUALITÄT

Beispiel Bahnhofstrasse:

Sie soll aufgewertet, moderat verdichtet und die Freiraumgestaltung auf privatem Grund optimiert werden.



INNENENTWICKLUNG UND SIEDLUNGSQUALITÄT

Beispiel Bahnhofstrasse:

Sie soll aufgewertet, moderat verdichtet und die Freiraumgestaltung auf privatem Grund optimiert werden.

Umsetzung:

- Festlegung einer Überlagerung oder spezifische Zone
- Zielbild und Qualitätsanforderungen regeln:
 - Stellung/Adressbildung
 - Gestaltung Vorzonen
 - Architektonische Gliederung
- Als Ausgleich: Erhöhung Ausnützungsziffer

INNENENTWICKLUNG UND SIEDLUNGSQUALITÄT

Beispiel Quartiergestaltungsplan:

Der Quartiergestaltungsplan soll gestärkt werden.

Umsetzung:

- Herabsetzung der Mindestflächen für die Realisierung eines Quartiergestaltungsplans von 5'000 m² auf bspw. 3'000 oder 2'000 m².
- Ermöglich Ausnützungsbonus bei
 - Bau von preisgünstigem Wohnraum
 - Schaffung von mehr Wohnungen (vs. grössere Wohnungen)
 - Substanzerhalt oder Erhaltung von Bestandesbauten
 - Einbezug Fachgremium

VERFAHRENS- UND QUALITÄTSSICHERUNG

Massnahme:

Planungs- und Bewilligungsverfahren stärken und Qualitätssicherung frühzeitig verankern

Ziele:

- Zunehmende Innenentwicklung erfordert klar strukturierte und frühzeitig abgestimmte Planungs- und Bewilligungsverfahren.
- Bei Bauvorhaben mit massgebenden räumlichen Auswirkungen sollen die Anforderungen und ein geeignete Qualitätssicherungsverfahren frühzeitig zwischen Bauherrschaft und Gemeinde geklärt werden.
- Ziel ist die Qualitätssicherung von Anbeginn zu verankern und gleichzeitig Verbindlichkeit zu schaffen (Planungssicherheit).

VERFAHRENS- UND QUALITÄTSSICHERUNG

Beispiel Fachgremium:

Einsatz zur Qualitätssicherung von Bauprojekten im Dorfkern und weiteren ortsbaulich wichtigen Orten

Umsetzung:

- Rechtliche Verankerung in Bauordnung
- Aufgaben und Organisation in Pflichtenheft, Merkblatt oder Reglement

Ziel und Vorteil:

- Unabhängige und fachlich fundierte Beurteilung von Bauvorhaben
- Planungs- und Rechtssicherheit
- Entlastung Behörde und Reduktion Einsprachen
- Frühzeitige Qualitätssicherung und effiziente Verfahren

VERFAHRENS- UND QUALITÄTSSICHERUNG

Beispiel Fachgremium:

Einsatz zur Qualitätssicherung von Bauprojekten im Dorfkern und weiteren ortsbaulich wichtigen Orten

Zusammensetzung:

- Schlanke Struktur für effiziente Verfahren (bspw. drei Personen: Planung/Ortsbild, Architektur und Landschaft/Freiraum)

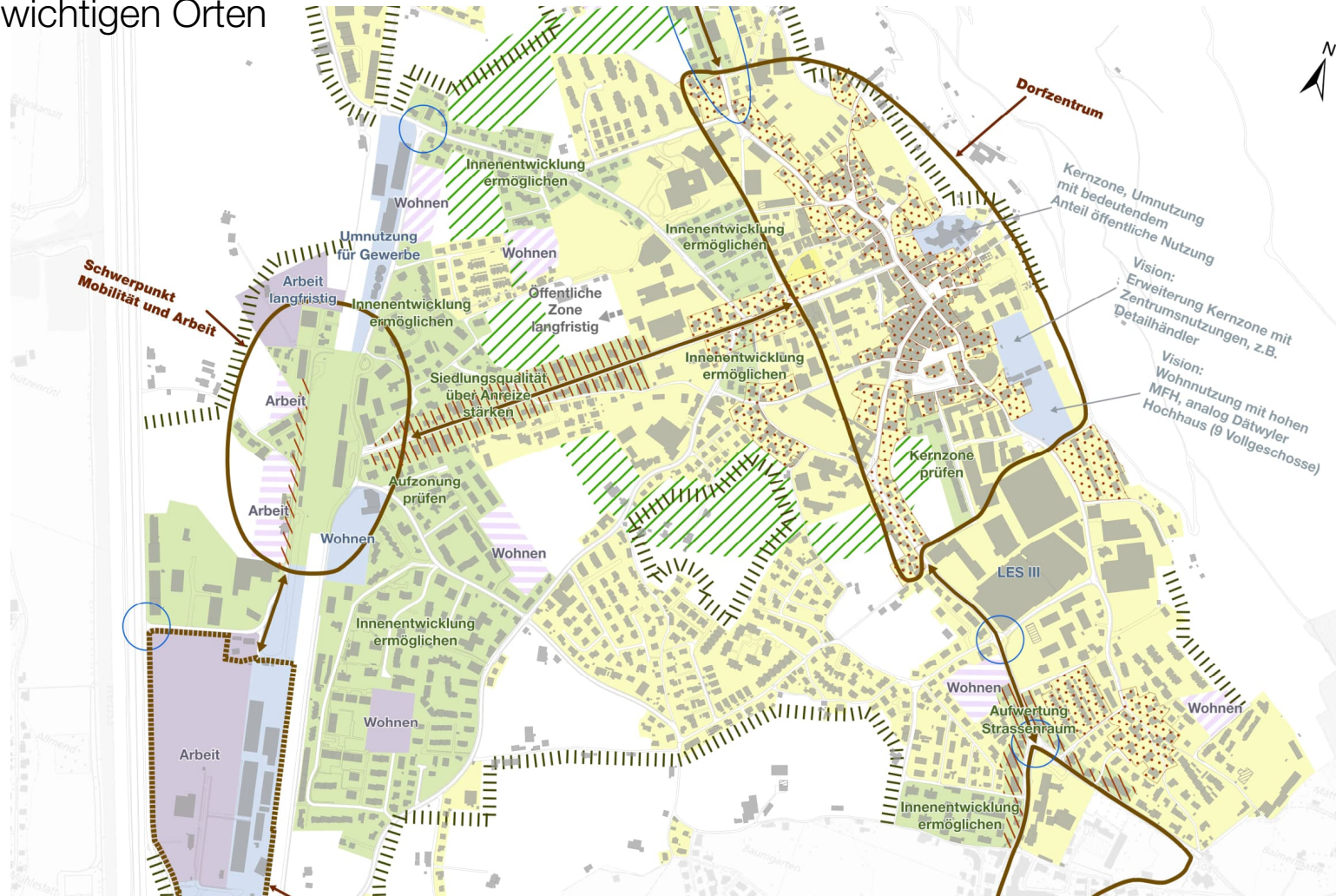
Zuständigkeit:

- Auflistung zwingend oder bei Bedarf bei bedeutenden baulichen Eingriffen in folgenden Zonen: Kernzonen, ISOS-Baugruppen, Bahnhofstrasse, Bahnhofzone, Quartiergestaltungsplan

VERFAHRENS- UND QUALITÄTSSICHERUNG

Beispiel Fachgremium:

Einsatz zur Qualitätssicherung von Bauprojekten im Dorfkern und weiteren ortsbaulich wichtigen Orten



VERFAHRENS- UND QUALITÄTSSICHERUNG

Beispiel Merkblatt Verfahren:

Stufengerechte Qualitätssicherung

Umsetzung:

- Rechtsgrundlage in Bauordnung
- Regelung Planungsprozess in Richtlinie oder Merkblatt/Wegleitung
- Verfahren auf ortsbauliche Bedeutung und Eingriffstiefe abgestimmt

VERFAHRENS- UND QUALITÄTSSICHERUNG

Beispiel Merkblatt Verfahren: Stufengerechte Qualitätssicherung

Je nach Lage im Perimeter und Art des Bauvorhabens unterscheiden sich die notwendigen Planungsprozesse. Der Einbezug der Fachbegleitung und des Fachgremiums erfolgt unterschiedlich. Folgende Verfahrensabläufe sind vorgesehen:

- A Bagatellverfahren**
Ohne Einbezug Fachbegleitung und Fachgremium
- B Beurteilung durch Fachgremium**
Fachgremium beurteilt das Baugesuch und formuliert allfällige Auflagen
- C Begleitetes Verfahren**
Begleitung des Planungsprozesses durch ausgewählte Fachperson(en), Qualitätssicherung durch gemeinsame Sitzungen / Workshops; Beurteilung durch Fachgremium
- D Variantenverfahren**
Es müssen mindestens drei unterschiedliche Varianten vorliegen
Beurteilung der drei Varianten erfolgt durch das Fachgremium
Fachgremium begleitet den Planungsprozess und die Ausführung
- E Qualifiziertes Konkurrenzverfahren**
Besprechung Machbarkeit mit Fachgremium, welche allfällige Bedingungen formuliert; Festlegung Programm, Beurteilungsgremium und Teams nach Absprache mit Fachgremium
Fachgremium begleitet den Planungsprozess und die Ausführung

Art des Bauvorhabens	Perimeter 1	Perimeter 2
Kleinstbauvorhaben Kleine Auswirkungen auf das Ortsbild	A	A
Kleinbauten oder Aus- und Umbau im Bestand	A	A
Anbau oder Aufstockung	B	A/B
Ersatzneubau Orientierung am Bestand	C/D	B
Neubau oder Ersatzneubau Wesentliche Auswirkungen auf das Ortsbild	C/D	C/D
Parzellenübergreifende Planung z.B. Quartiergestaltungsplan	E	D

FREIRAUMQUALITÄT

Massnahme:

Durchgrünung und qualitätsvolle Freiräume als Gegenpol zur Innenentwicklung sichern

Umsetzung:

- Die Innenentwicklung soll durch eine verbindliche Sicherung und Aufwertung von Grün- und Freiräumen begleitet werden.
- Zentrale Instrumente sind eine Grünflächenziffer, ein aktualisierter Baumschutzplan sowie Vorgaben für Vorzonen, Siedlungsränder oder Freihaltezonen.
- Forderung von einheimischen, standortgerechten Pflanzenarten und Ausschluss von Schotterflächen, Neophyten
- Die wertvolle inneren Grünräume sollen langfristig für Naherholung, Biodiversität und ökologische Vernetzung gesichert werden.

FREIRAUMQUALITÄT

Beispiel:

Einführung Grünflächenziffer

Umsetzung:

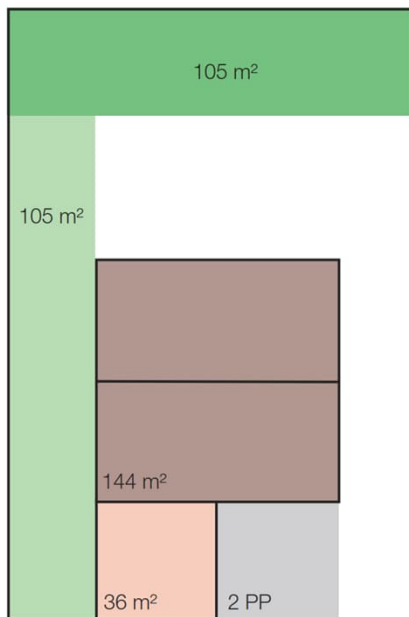
- Richtwert Wohnzone = 0.40
- Möglichst hoher Anteil nicht unterbaut (mind. Hälfte) => «Schwammstadt»
- Anteil ökologisch wertvoll
- Kompensation möglich, z.B. durch «Baum-Äquivalent»

FREIRAUMQUALITÄT

Beispiel:

Einführung Grünflächenziffer

Beispiel Grünflächenziffer von 0.35 und Flächenverteilung:



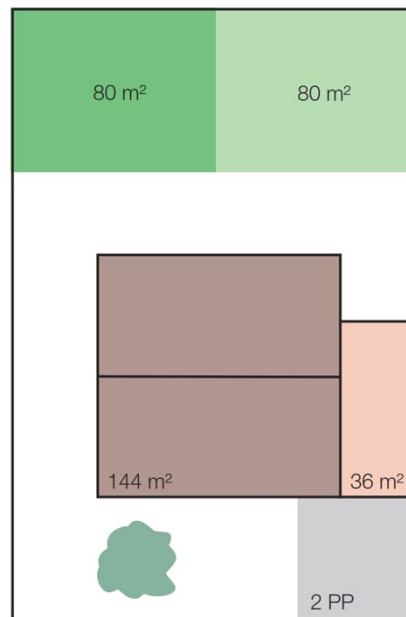
Parzelle 600 m²

Überbauungsziffer

HB 0.24 > 144 m²

NB 0.06 > 36 m²

Grünflächenziffer 0.35 > 210 m²



Parzelle 600 m²

Überbauungsziffer

HB 0.24 > 144 m²

NB 0.06 > 36 m²

Grünflächenziffer 0.35 >
210 m² - 50 m² (Hochstammbaum gem. Art xx)

-  Hochstammbaum gem. Art xx
-  Ökologisch wertvolle Grünflächen gem. Art xx
-  Grünflächen gem. Art xx
-  Parkplatz
-  Nebenbau
-  Hauptbau

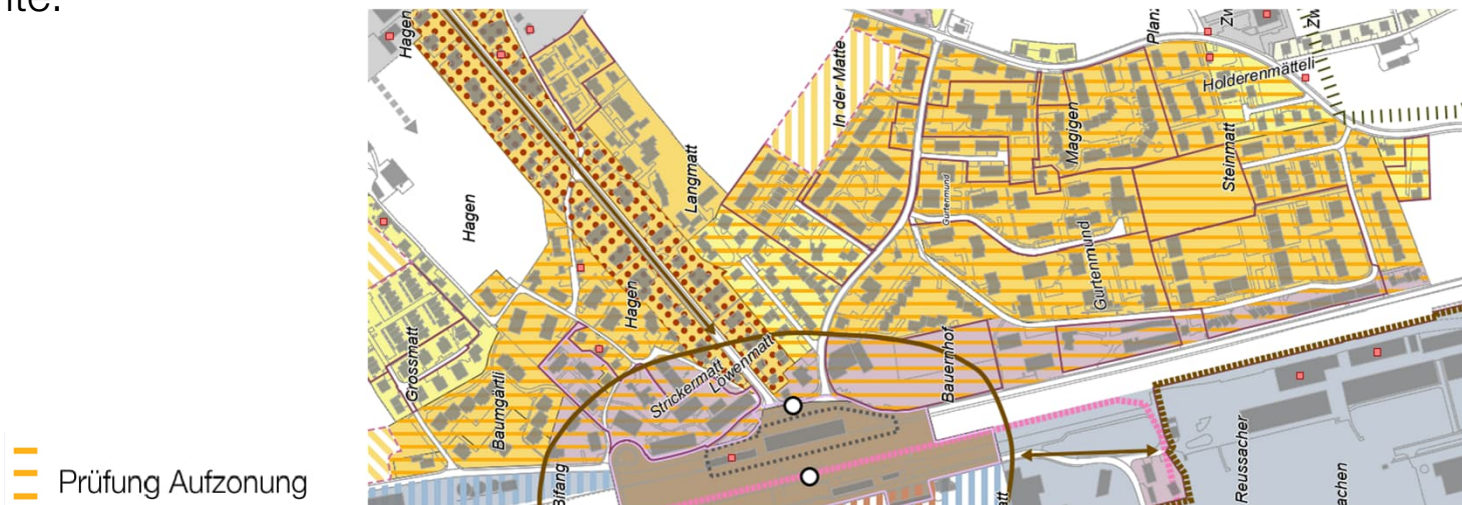
RÄUMLICHE ENTWICKLUNG

Massnahme:

Zentrumsnahe und strategisch wichtige Gebiete gezielt aufwerten und entwickeln

Umsetzung:

- Entwicklungsschwerpunkte wie die Bahnhofstrasse, Bahnhofsgelände West/Ost, kernnahe Wohngebiete und untergenutzte Areale.
- Diese sollen gezielt verdichtet und gleichzeitig räumlich aufgewertet werden.
- Im Vordergrund stehen eine bessere Adressbildung, attraktive öffentliche Räume, die Aktivierung von Nutzungsreserven und eine standortgerechte Erhöhung der Dichte.



RÄUMLICHE ENTWICKLUNG

Beispiel Bahnhof Ost:

Innenentwicklung an zentraler Lage mit Erhalt bestehender Qualitäten

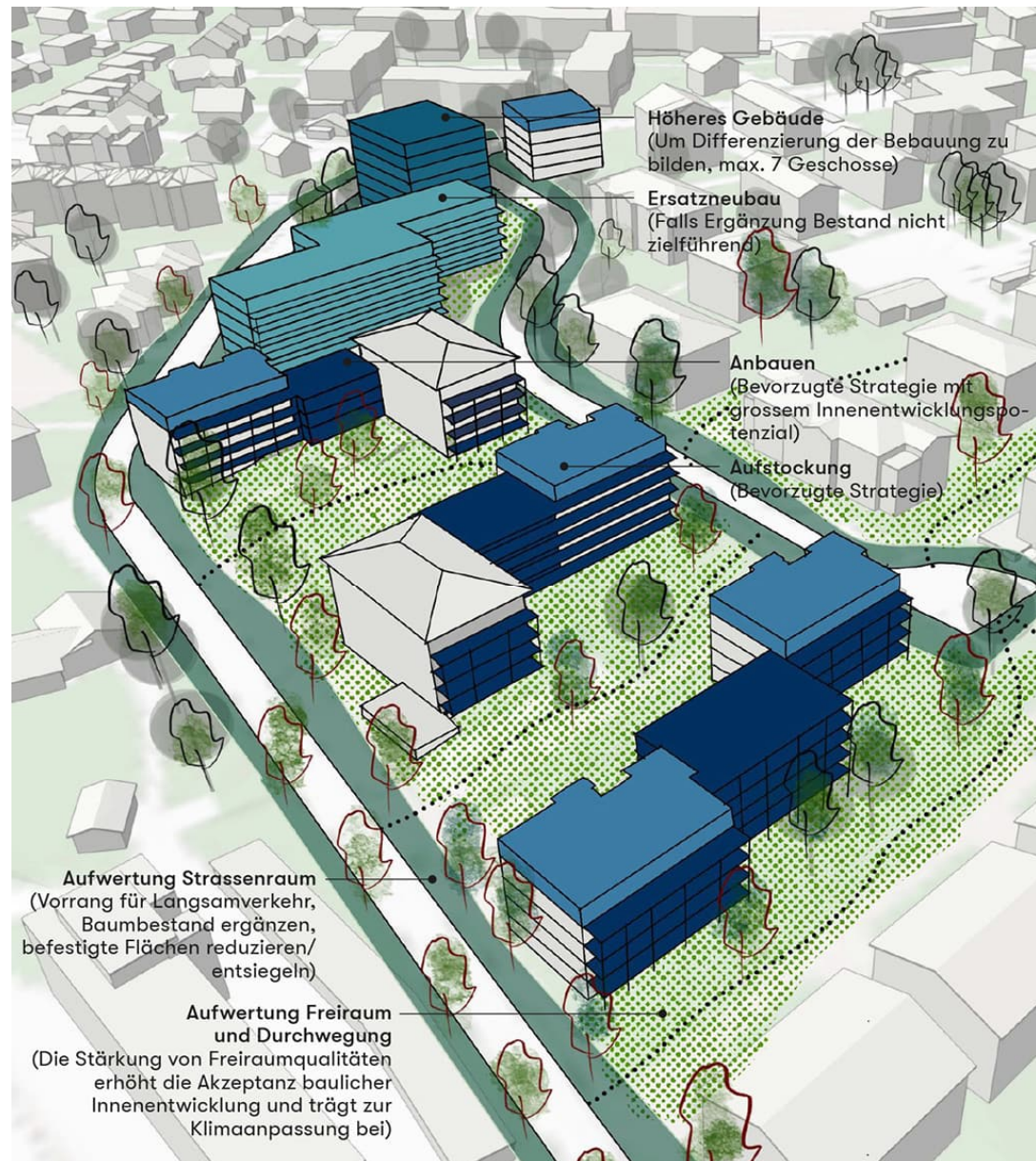
Umsetzung:

- Aufzonung von der W3 in die W4
- Eine weitergehende Verdichtung könnte über die Sondernutzungsplanung «Quartiergestaltungsplan gross» gehen (punktuell plus zwei Geschosse)
- Im Rahmen der Aufzonung sind Anreize zum Erhalt der bestehenden Bausubstanz und dem Erhalt erhöhter Grünanteile zu prüfen



RÄUMLICHE ENTWICKLUNG

Beispiel Bahnhof Ost:
Innenentwicklung an
zentraler Lage mit
Erhalt bestehender
Qualitäten



An aerial photograph of a village, likely in Switzerland, showing a mix of residential buildings, a large church with a prominent steeple, and surrounding greenery including vineyards and forests.

3.

KLÄRUNG VERSTÄNDNISFRAGEN

1. SIEDLUNGSLEITBILD 2025

2. ERGEBNIS- UND SYNTHESBERICHT

- Innenentwicklung
- Innenentwicklung und Siedlungsqualität
- Verfahrens- und Qualitätssicherung
- Freiraumqualität
- Räumliche Entwicklung

3. KLÄRUNG VERSTÄNDNISFRAGEN

KLÄRUNG VERSTÄNDNISFRAGEN

...

VERTIEFUNG

- Fachgremium
- Stufengerechte Verfahren
- Grünflächenziffer
- Bahnhof Ost



HERZLICHEN DANK

