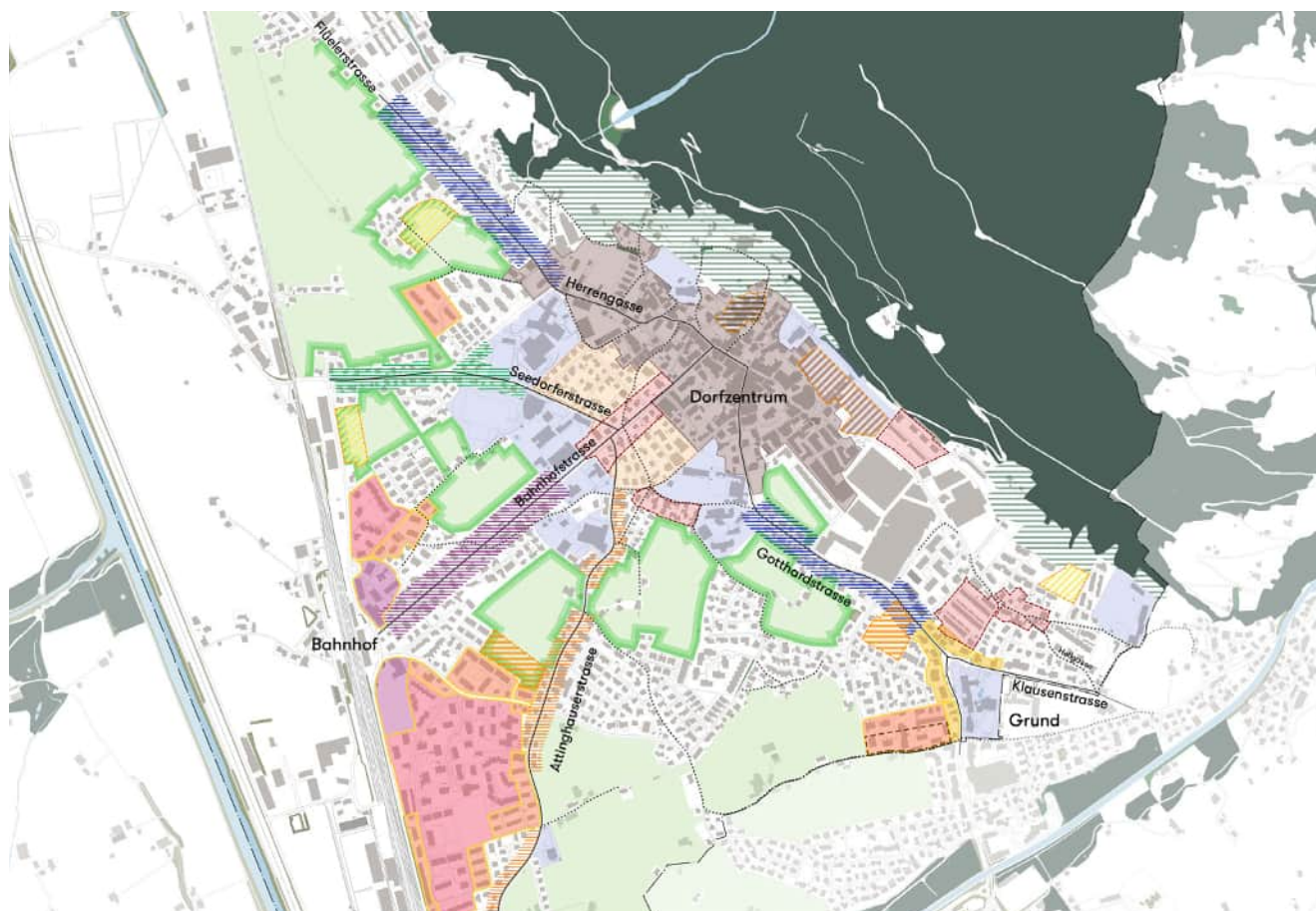




Nutzungsplanungsrevision der Gemeinde Altdorf (UR)

Vorprojekt Fachbereich Ortsbild / Städtebau

Auftragnehmerin

Eckhaus AG
Städtebau Raumplanung
Rousseastrasse 10, 8037 Zürich
+41 44 545 30 10
www.eckhaus.ch

Christian Blum, Alban Külling

Auftraggeberin

Gemeinde Altdorf
Bauabteilung
Gemeindehausplatz 4, 6460 Altdorf

Dokumentname: 250714_1330_Aldorf_Analysebericht_Eckhaus.indd

Inhaltsverzeichnis

1 Ausgangslage und Auftrag	4
1.1 Ausgangslage (Auszug aus dem Pflichtenheft)	4
1.2 Auftrag (Auszug aus dem Pflichtenheft)	4
2 Leitfragen	5
2.1 Allgemeine Leitfragen	5
2.2 Leitfragen Fachbereich Ortsbild und Städtebau	5
3 Analysen und Thesen	6
3.1 Analyse Struktur Ort	6
3.2 «Grüner Ring»	8
3.3 Qualitäten der Strassenräume	10
3.4 Synthese Siedlungsstruktur	16
4 Strassenräume – Fallbeispiele	18
4.1 Seedorferstrasse	18
4.2 Bahnhofstrasse	20
4.3 Sicherung / Stärkung Ortsbildqualität	26
5 Räumliche Schwerpunkte	28
5.1 Dorfkern	30
5.2 Bahnhofgebiet	34
6 Vergleich mit dem Siedlungsleitbild	36
7 Thesenplan	38

1 Ausgangslage und Auftrag

1.1 Ausgangslage (Auszug aus dem Pflichtenheft)

Der Gemeinderat hat im Januar 2023 die Erarbeitung des Siedlungsleitbildes initiiert. Das Siedlungsleitbild wurde im 30. Juli 2025 vom Gemeinderat beschlossen und gilt als strategische Grundlage für die Nutzungsplanung. Gestützt auf das Siedlungsleitbild will die Gemeinde die Nutzungsplanung ab 2026 revidieren. Die rechtsgültige Nutzungsplanung stammt aus dem Jahr 2011 (vor der Revision des Raumplanungsgesetzes 2014). 2014 wurde die rechtsgültige Nutzungsplanung Altdorf an die interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) angepasst.

Bei der Nutzungsplanungsrevision handelt es sich um eine Gesamtrevision. Die rechtsgültige Nutzungsplanung ist dabei gesamthaft zu überprüfen – aber nicht gesamthaft anzupassen. Grundsätzlich besteht für die Gemeinde Altdorf aktuell kein unmittelbarer Handlungsdruck die Instrumente der Nutzungsplanung zu revidieren. Daher werden im Rahmen einer Gesamtrevision einzelne thematische Schwerpunkte definiert. Inhaltliche Schwerpunkte der Revision bilden die Siedlungsentwicklung nach innen im Sinne des revidierten Raumplanungsgesetzes (RPG1) sowie der Erhalt und die Weiterentwicklung der Siedlungs- und Ortsbildqualität unter Einbezug der Baukultur.

1.2 Auftrag (Auszug aus dem Pflichtenheft)

Die erste Phase – die Analysephase – der Gesamtrevision besteht aus zwei Workshops und beinhaltet die Grundlagenarbeit und Analyse der rechtsgültigen Nutzungsplanung bis hin zu Umsetzungsvorschlägen – immer unter dem Blickwinkel der Siedlungsentwicklung nach Innen und Siedlungsqualität.

- Workshop 1: Präsentation der Analyse inkl. Anpassungsbedarf, sowie Handlungsempfehlungen andeuten.
- Workshop 2: Präsentation des Analyseberichts, sowie der Handlungsempfehlungen und konkrete Umsetzungsvorschläge in den Planungsinstrumenten

Das Resultat der ersten Phase ist ein Analyse- und ein Ergebnisbericht. Er bildet die Basis für die eigentliche Erarbeitung der Bau- und Zonenordnung.

2 Leitfragen

2.1 Allgemeine Leitfragen

- Wie tief soll die Nutzungsplanung bearbeitet werden und wo besteht prioritärer Handlungs- oder Anpassungsbedarf bei den bestehenden Instrumenten?
- Wie kann das SLB konkret in die Nutzungs- und Sondernutzungsplanung umgesetzt werden und welche Massnahmen aus dem SLB müssen im Hinblick auf Siedlungsentwicklung nach Innen und Siedlungsqualität geprüft und konkretisiert werden?
- Welche Massnahmen werden für eine qualitätsvolle Innenentwicklung und Qualitätssicherung, Schaffung und Förderung von preisgünstigem bzw. zahlbarem Wohnraum, aktive Bodenpolitik, Baulandmobilisierung, ISOS, Baukultur, Gesundheitsförderung, etc. vorgeschlagen?
- Wie können relevante Megatrends in die Nutzungsplanung integriert werden?
- Gibt es ergänzende bzw. neue planerische Instrumente, Gremien, Prozesse?
- Wie kann die Nutzungsplanung von einem statischen zu einem dynamischen System weiterentwickelt werden und welche innovativen Ansätze sind geeignet?
- Gibt es Vorschläge wie die Nutzungsplanung die Gemeindeentwicklung und die Standortförderung positiv unterstützen kann?

2.2 Leitfragen Fachbereich Ortsbild und Städtebau

- Wo liegen die Verdichtungsräume und wie sollen sie konkret ausgestaltet werden? Welche Räume eignen sich nicht?
- Welche Massnahmen zur Verbesserung der Siedlungsqualität (insbesondere öffentlicher Raum und Gesundheitsförderung) sind notwendig, um die Akzeptanz der inneren Verdichtung zu erhöhen?
- Inwiefern kann das Dorfzentrum gestärkt werden und welche Massnahmen sind nötig?
- Wie kann Verdichtung im Dorfzentrum resp. im historischen/geschützten Bestand funktionieren? Wo ist Vorsicht geboten?
- Welche qualitativen Ansprüche an den Raum müssen berücksichtigt werden und in einem Planungsinstrument gesichert werden? Welche Massnahmen sind erforderlich, um die planerische Qualitätssicherung zu stärken?

3 Analysen und Thesen

3.1 Analyse Struktur Ort

Der Dorfkern von Altdorf weist ein (halb-)sternförmiges Grundmuster auf. Entlang der Achsen stehen herrschaftliche Bürgerhäuser oder Höfe mit mehrheitlich ummauerten Gartenräumen, die eine klare räumliche Fassung der Strassen erzeugen. Verschiedentlich stehen die Häuser unmittelbar an der Strasse und stellen so, im historischen Zustand, einen spannungsvollen räumlichen Rhythmus her von dicht an der Strasse stehender Bebauung und offenen Grünräumen. Die übergeordnete, sternförmige Struktur ist mehrschichtig. Die erste Schicht stellen die vom Dorfzentrum aus in die Ebene ausgreifenden Strassenräume von Herrengasse/Flüelerstrasse, Bahnhofstrasse und die Gotthardstrasse



Historische Siedlungsentwicklung

dar. Eine weitere dreistrahlige Struktur entwickelt sich etwa ab dem ersten Drittel der Bahnhofstrasse bei der Kreuzung mit der Seedorferstrasse und der Attinghauserstrasse.

In Richtung Reussebene erfolgte die Siedlungsentwicklung entlang der wegführenden Achsen, jedoch ohne erkennbare Planung. Es entstand ein Patchwork aus bebauten Strassen und besiedelten Flächen, grösseren oder kleineren Wiesen, teils strukturiert durch historische, wegbegleitende Mauern.



Weg mit Natursteinmauer

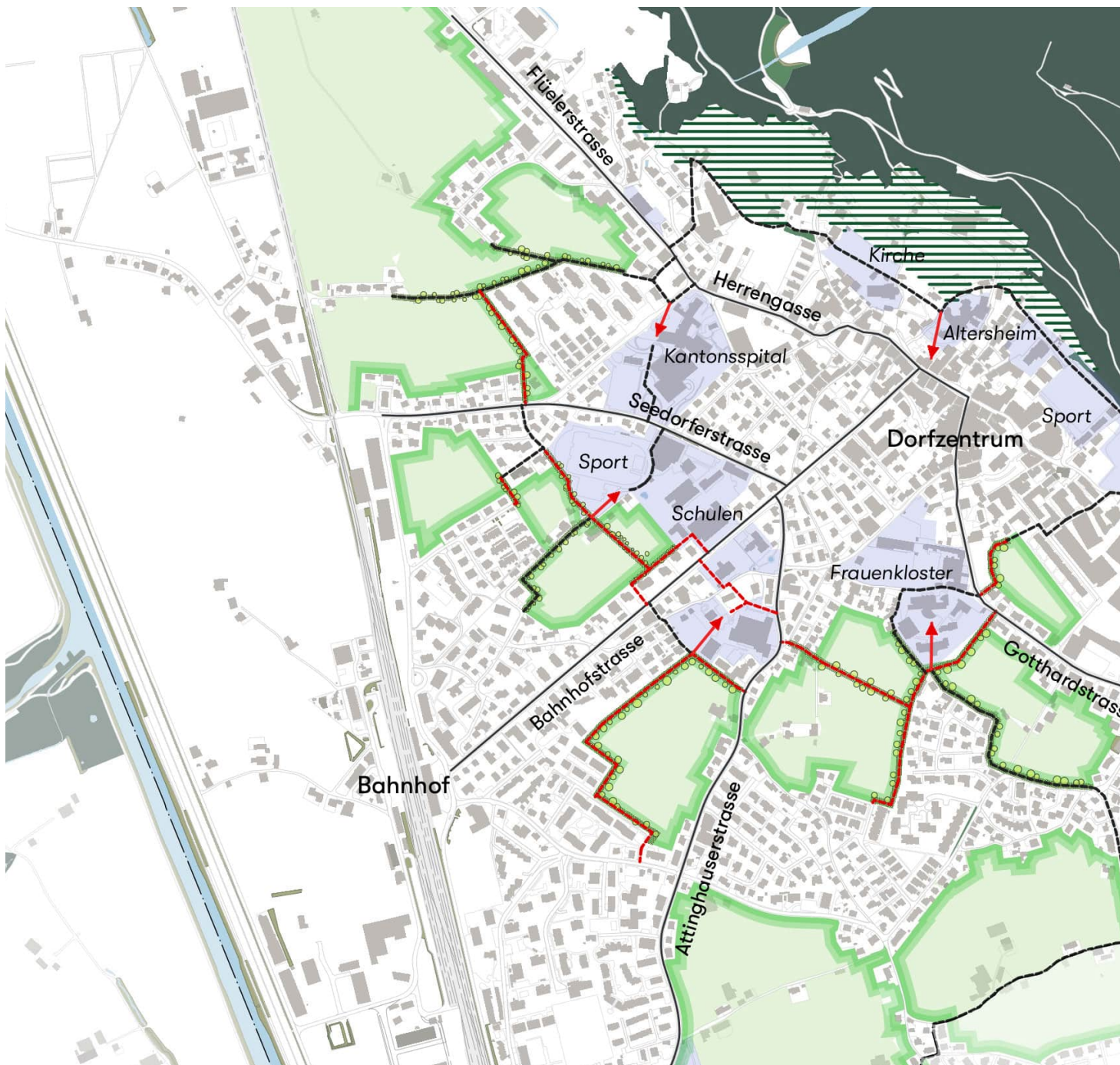


Ortsbaulich-charakteristische Strassenräume/Wege

3.2 «Grüner Ring»

Mit der entlang der Wege erfolgten Siedlungsentwicklung haben sich eingeschlossene Freiräume («Taschen») herausgebildet. Ein Teil dieser Flächen wurde im Laufe der Zeit überbaut, die verbleibenden bilden heute eine mehr oder weniger stark zusammenhängende, halbkreisförmige Freiraumstruktur.

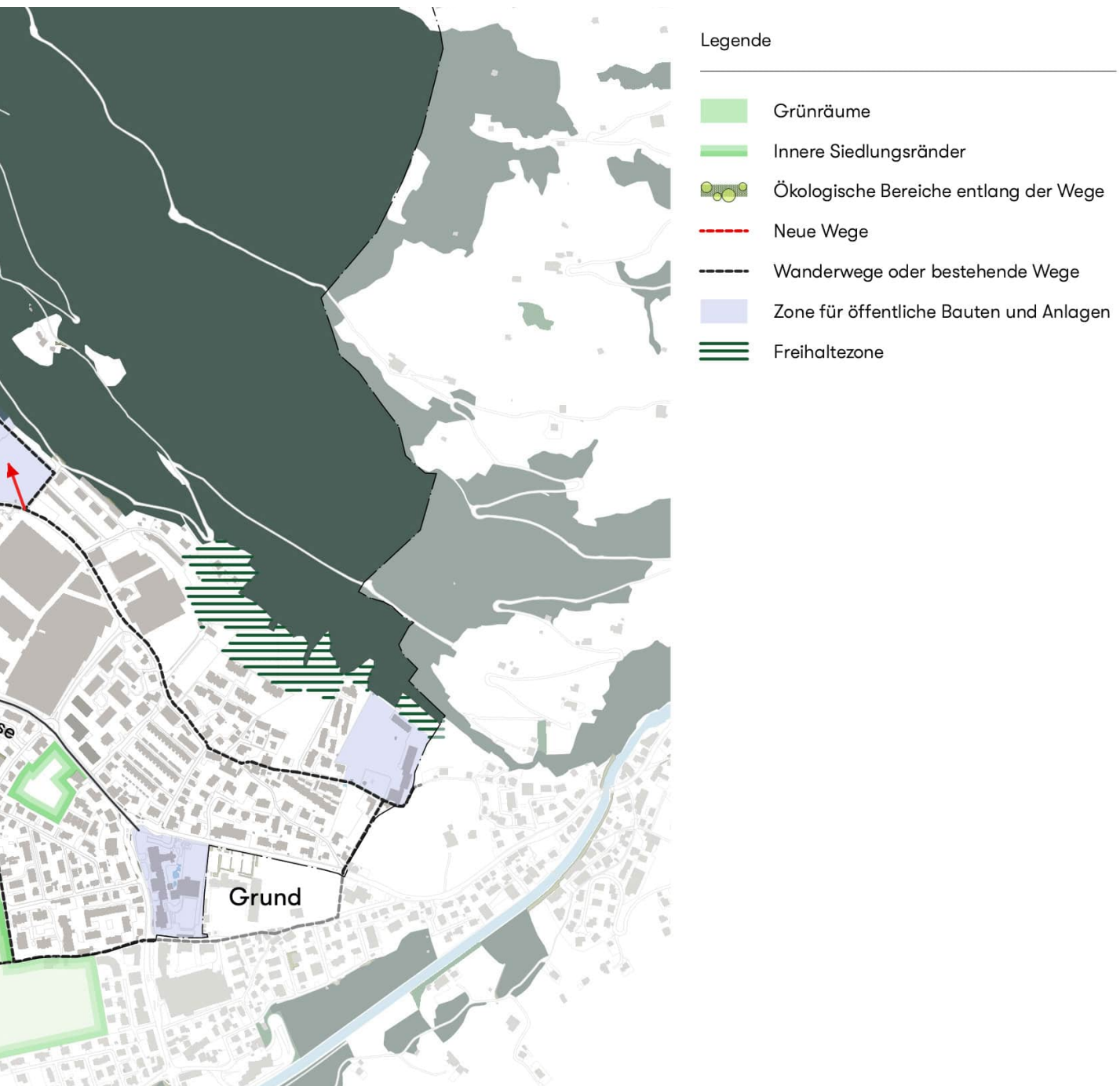
Diese Struktur setzt sich entlang des Hangfusses (Freihaltezone) fort und bildet einen grünen Ring um den Dorfkern. Die Flächen sind mehrheitlich landwirtschaftlich genutzt. Darüber hinaus haben diese Flächen resp. ihre Ränder auch einen Mehrwert für die Siedlung. Durch die grosse Abwicklung des Siedlungsrandes grenzen viele Grundstücke der Bauzone an diesen grünen Ring an und profitieren vom



« Grüner Ring » um Dorfzentrum

Blick ins Grüne und guter Besonnung.

Diese grosse Abwicklung des Siedlungsrandes ist im Grundsatz zu erhalten. Die Flächen des «grünen Rings» sind dort, wo mit der landwirtschaftlichen Nutzung kompatibel, für die Naherholung mittels der Anlage von Wegen zugänglich zu machen und ökologisch aufzuwerten. Nach Möglichkeit sind die sogenannten Biodiversitätsflächen der Landwirtschaft in Kombination mit Naherholungsbereichen an den Rändern anzuordnen.



3.3 Qualitäten der Strassenräume

Die Herrengasse veranschaulicht das grundlegende Bebauungsprinzip der historischen Ausfallstrassen von Altdorf. Die herrschaftlichen Bürgerhäuser sind unmittelbar am Strassenrand positioniert; bis zum jeweils nächsten Gebäude erstrecken sich entlang der Strasse die zugehörigen Gartenmauern. Dadurch entsteht ein enger, klar gefasster Strassenraum mit einer rhythmischen Abfolge von Baukörpern und Freiräumen (Gärten). Die Baumbestände innerhalb der Gärten vervollständigen diesen charakteristischen Raumeindruck.

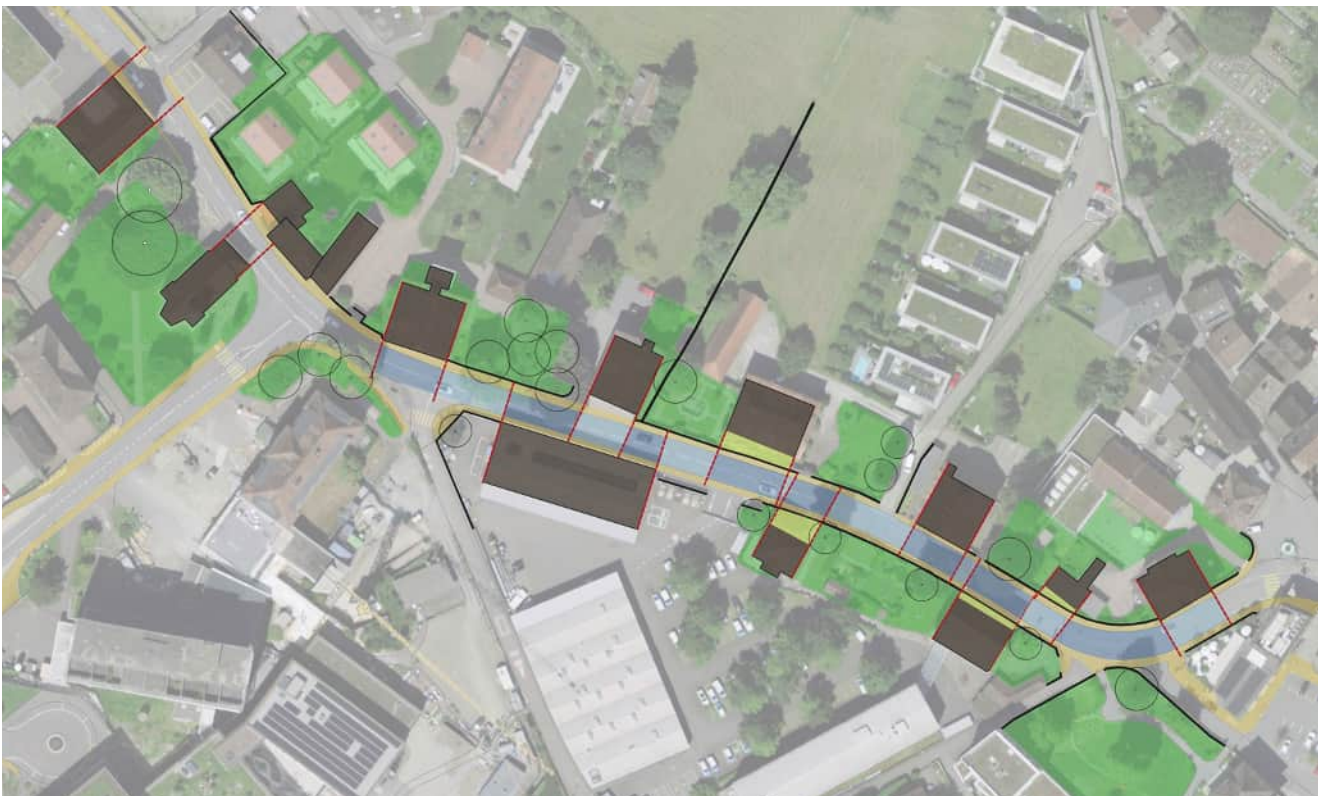
Diese räumlichen Qualitäten sind bei allen historisch und funktional bedeutenden Strassenräume von Altdorf zu stärken oder zu entwickeln. Beispiele dazu werden auf den folgenden Seiten thesenartig dargestellt.

1. These: Bildung von Akzenten

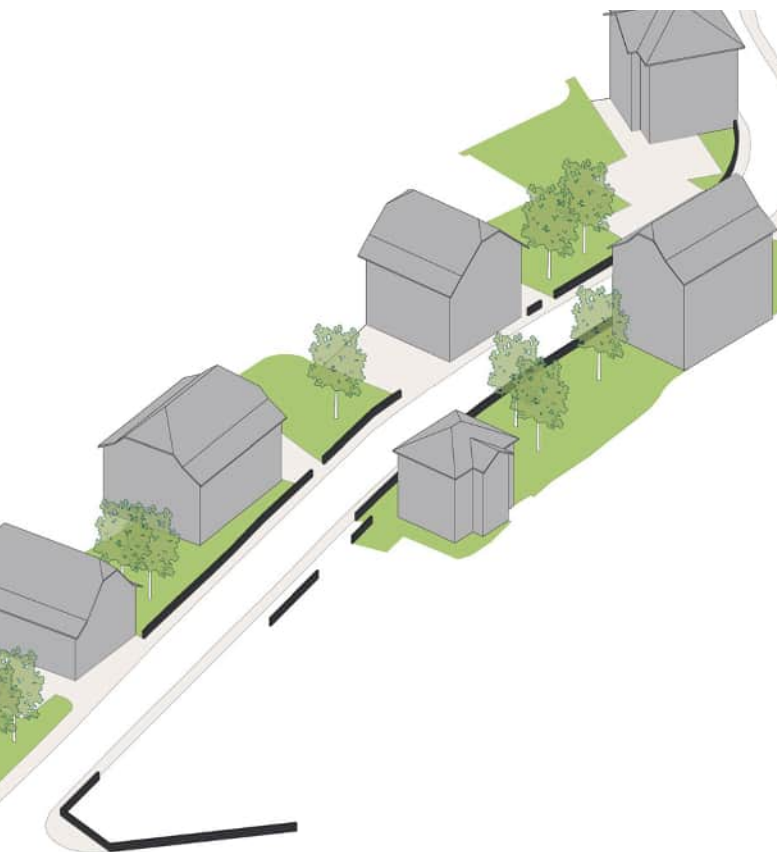
Unmittelbar an der Strasse angeordnete Gebäude entfalten eine starke raumprägende Wirkung. Dieses Prinzip kann gezielt dort eingesetzt werden, wo räumliche Akzente erforderlich sind, beispielsweise an Kreuzungspunkten wichtiger Wege und Hauptstrassen. So kann etwa im Bereich des Kreisels an der Mündung der Klausenstrasse und der Gotthardstrasse durch eine spezifische bauliche Setzung der Raum klarer gefasst und strukturiert werden.

2. These: Gärten leisten einen Beitrag zum Strassenraum

Grünräume mit hochwertiger Bepflanzung und Mauern leisten einen wesentlichen Beitrag zur Qualität des Strassenraums. Im Abschnitt der Herrengasse sind insbesondere die grossen Bäume der privaten Gärten als Teil des Strassenraums wahrnehmbar und prägend für dessen Atmosphäre.



Strassenraum mit Abfolge von Baukörpern und Freiräumen (Herrengasse)



Bebauungsprinzip der historischen Ausfallstrassen



Gebäude als Akzent an der Attinghauserstrasse



Gebäude als Akzent an der Herrengasse



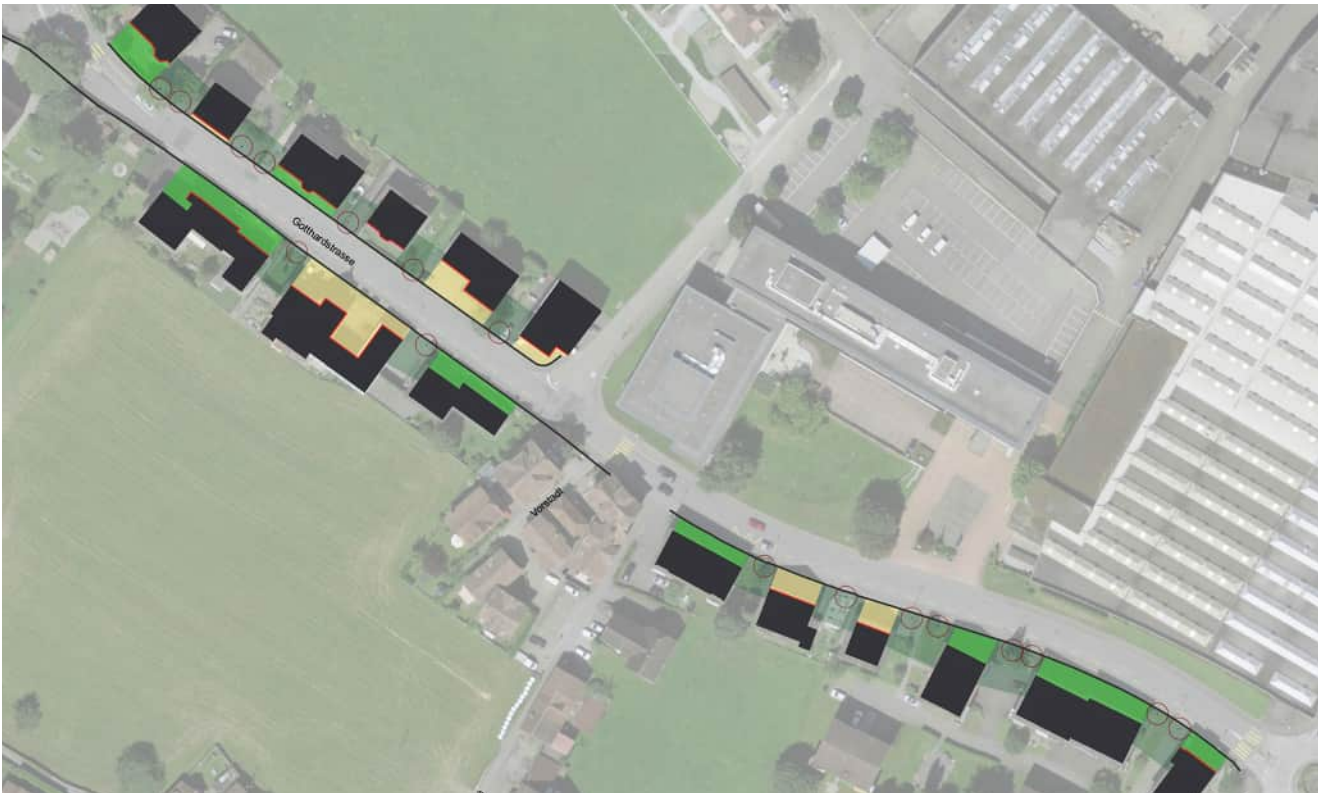
Akzentuierung von Kreuzungen durch bauliche Akzente, in der Regel in Querstellung zur Hauptstrasse (Grund), Adressierung zu historischen Wege

3. These: Mauern definieren Strassen und Grundstücke

Historisch wegbegleitende Mauern sind ein wiederkehrendes Element im Strassenraum. Sie definieren die Raumkanten und übernehmen eine wichtige Funktion als Adressierungs- bzw. Strassenfassade, insbesondere dort, wo die Gebäude selbst von der Strasse zurückversetzt sind. Dieses Prinzip ist beispielsweise an der Gotthardstrasse erkennbar. Die Gotthardstrasse weist eine ähnliche Struktur wie die Herrengasse auf, jedoch sind die Gebäude hier leicht von der Strasse abgerückt. Das Grundstück hat aber mittels der vorgelagerten trotzdem eine klare Fassung und Adresse an der Strasse..



Die Gotthardstrasse mit ihren Mauern und Bauten mit auch architektonisch ausformulierter Adresssierung



Die Bebauung entlang der Gotthardstrasse

4. These: Mit intelligenten Grundrissen lässt sich auch an Strassen gut wohnen

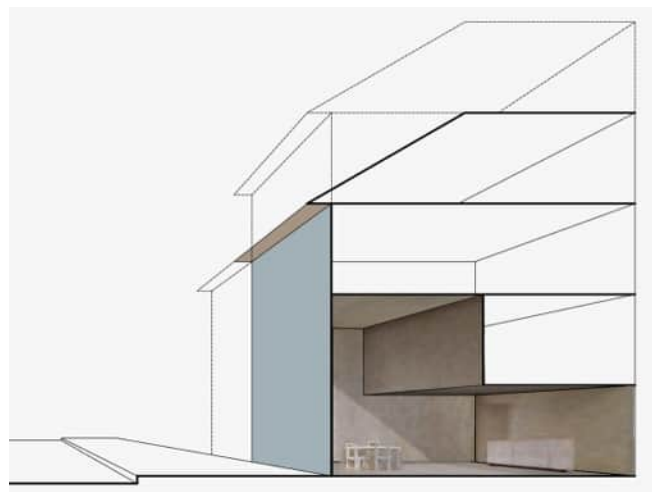
An lärmbelasteten Strassen kann man wohnen. Mittels Projektreferenzen werden Möglichkeiten dargestellt, wie mit architektonisch intelligenten Lösungen im Grundriss und Schnitt auch an lärmbelasteten Strassenräume Wohnqualitäten erreicht werden können resp. räumliche Angebote geschaffen werden, die eine gewisse Nutzungsflexibilität zwischen den Nutzungen Wohnen – Atelier – Gewerbe ermöglichen. Ziel davon ist, keine leerstehenden Räume oder weitgehend geschlossenen Fassaden an öffentlichen Strassen zu generieren.

Unterstützt wird dieses Ziel vom Bundesrat per 1. April 2026 beschlossene Teilkraftsetzung der Änderung des Umweltschutzgesetzes (USG) und die Änderung der Lärmschutz-Verordnung (LSV). Mit den Anpassungen soll die Siedlungsentwicklung nach innen gefördert und besser mit dem Lärmschutz koordiniert werden. Gemeinden können neu auch Wohngebäude in lärmbelasteten Gebieten, für die die Einhaltung der Lärmgrenzwerte nicht mit verhältnismässigem Aufwand möglich ist, unter bestimmten Voraussetzungen bewilligen.

Auf die Lärmbelastung der Strasse wird mit der Ausbildung der Grundrisse und der Organisation der Räume reagiert: Mit der Anordnung von überhöhten Räumen entlang der betroffenen Fassade wird die Menge der vom Lärm betroffenen Räume minimiert aber gleichzeitig innenräumliche Qualitäten geschaffen.



Referenz Ersatzneubau Buchegg, Zürich von Duplex Architekten

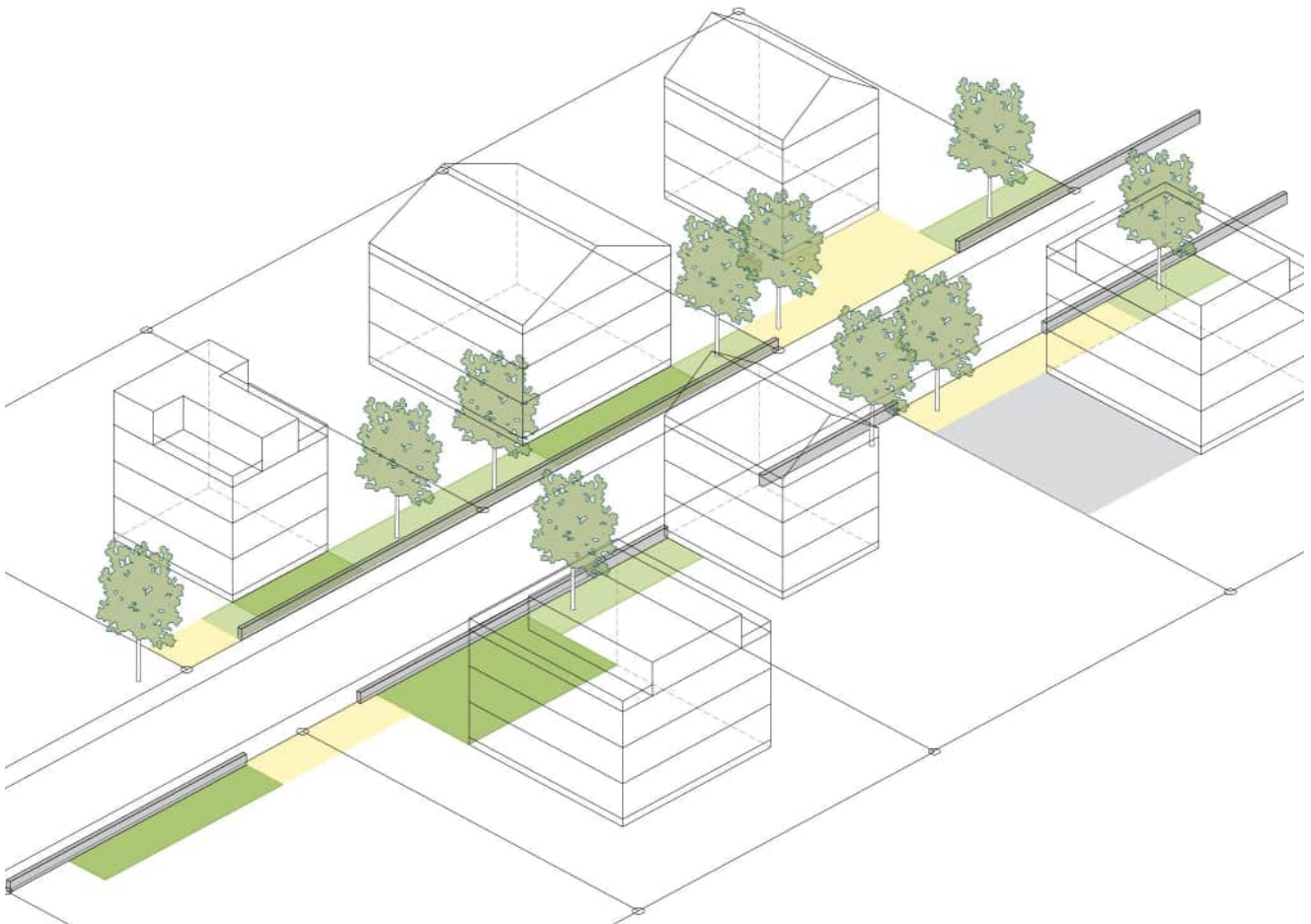


Adaption der Referenz

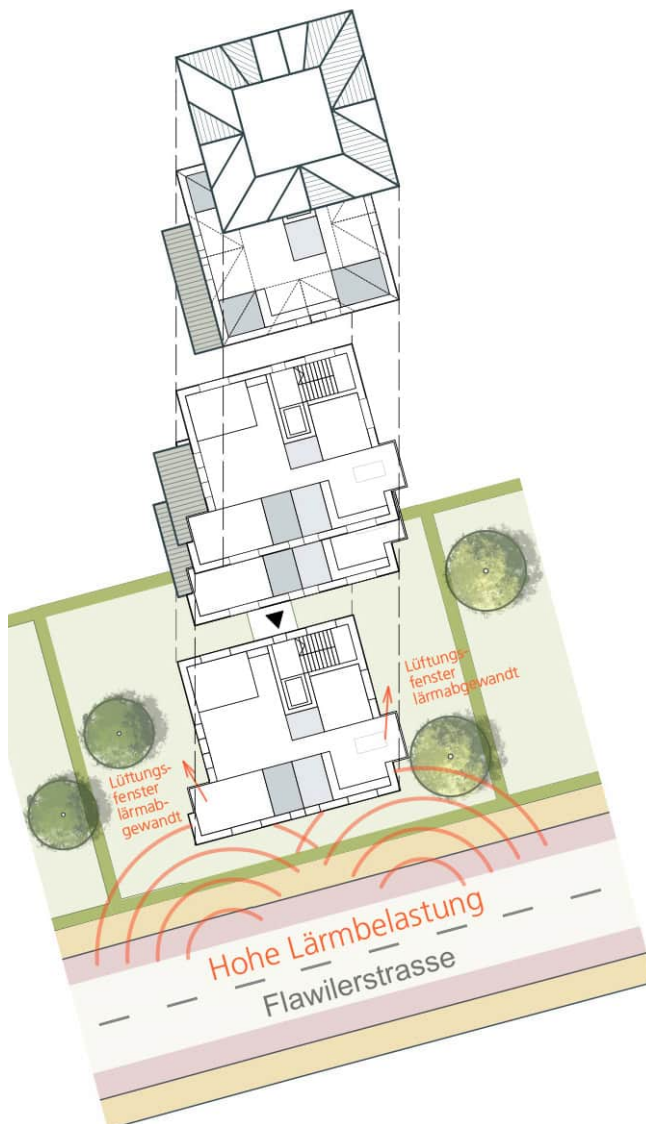
Übergeordnetes Grundprinzip

Daraus lässt sich ein übergeordnetes Grundprinzip für die Bebauung entlang der Hauptachsen ableiten:

- Setzung von Bauten direkt am Strassenrand bei historisch bedeutenden Strassenabschnitten und bei Strassenknoten (Bestandssicherung und für Neubauten an begründeten Stellen)
- Mauern als gestalterisches Element erhalten und neu einfordern. Sie folgen der Strassenflucht und können für publikumsorientierte Erdgeschossnutzungen oder Zufahrten gezielt geöffnet werden.
- Orientierend an den historischen Beispielen, hochwertige Gestaltung der privaten Freiräume entlang der Strassen mit Gärten und grosskronigen Einzelbäumen.
- Klare Adressbildung der Gebäude durch eine auf den Strassenraum ausgerichtete Fassadengestaltung.



Bebauungsprinzip Hauptstrassen: Mauern begleiten den Strassenraum, Bauten mit Bezug zum Strassenraum, sowie Gärten mit grosskronigen Einzelbäumen



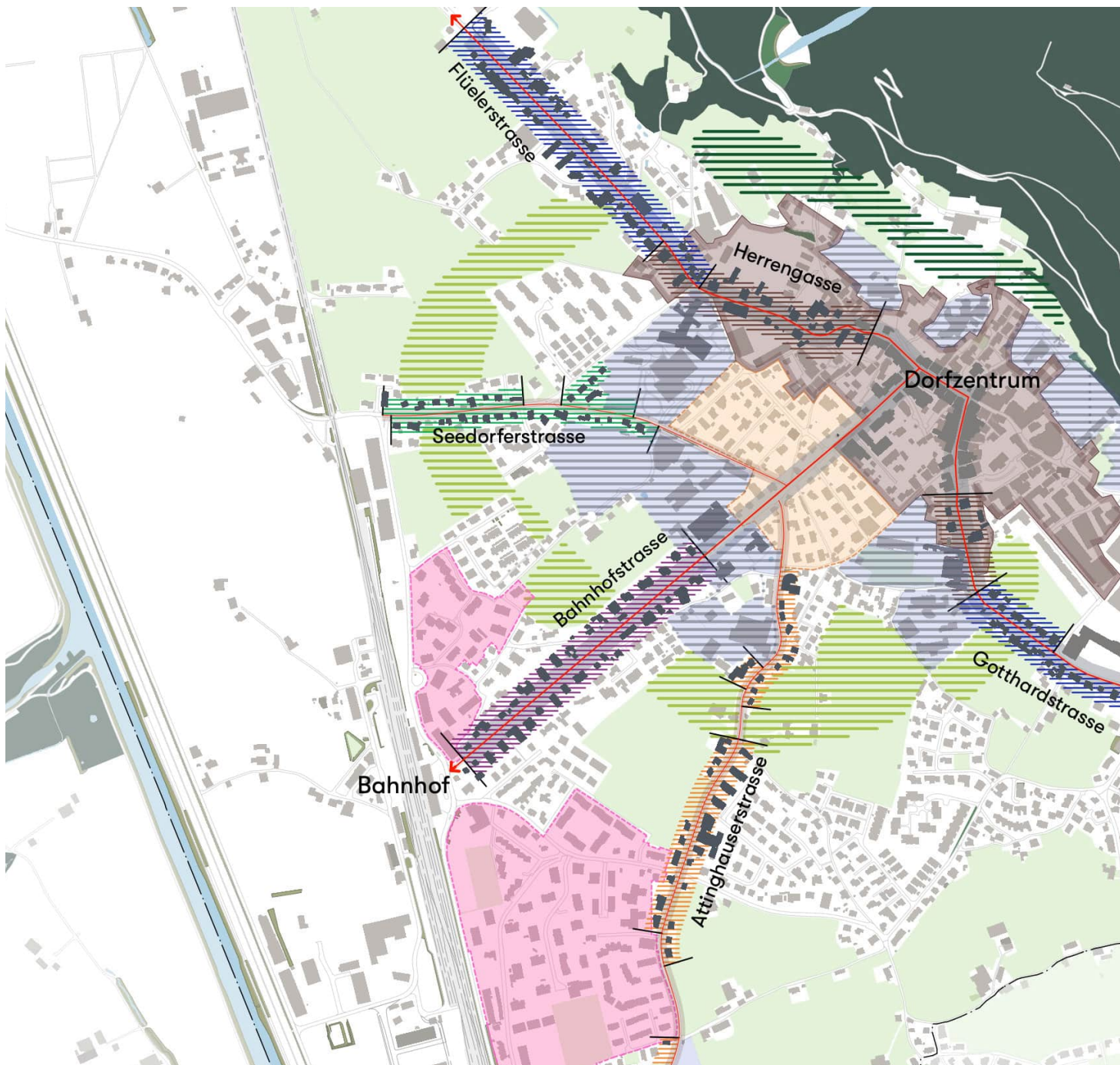
Planung von Wohnbauten an einer Hauptstrasse mit hoher Lärmbelastung (Flawilerstrasse, Gossau SG): Die Punktbauten entlang der Strasse reagieren mit ihren bewusst platzierten Erker an den Seitenfassaden auf die Lärmanforderungen. Durch die Erker in der Flucht der Strassenfassade entsteht eine vom Lärm abgewandte Lüftungsmöglichkeit für Wohnräume an der Strassenfassade. Zudem wird der hinterliegende Teil der Seitenfassade von der Lärmeinwirkung geschützt. Somit kann auch an der Seitenfassade gelüftet werden.



Gut gestaltete Vorzone, klare Adressierung und differenzierte Gestaltung der Strassenfassade (Haldenstein, GR)

3.4 Synthese Siedlungsstruktur

Die Siedlungsstruktur mit charakteristischem Strassennetz und die ringförmig angelegten Freiräume bilden ein vielfältiges Siedlungsbild. Die typische, strahlenförmige Struktur der für Altdorf wichtigen Strassen wird mit konzeptionell festgelegten Entwicklungsprinzipien gestärkt. Ergänzend definierte Innenentwicklungsgebiete stärken die beiden Zentren Dorf und Bahnhof. Beide Prinzipien basieren auf dem Siedlungsleitbild, präzisieren aber dessen Inhalte.



Lesart Siedlung – Die strahlenförmige Siedlungsstruktur und die ringförmige angelegte Freiräume



Legende

-  Primäre Struktur Strassennetz
-  Sekundäre Struktur Strassennetz
-  Strassenbebauung im Dorfkern
-  Strassenbebauung - Hauptstrassen
-  Strassenbebauung - Bahnhofstrasse
-  Strassenbebauung - Seedorferstrasse
-  Strassenbebauung - Attinghauserstrasse
-  Entwicklungsgebiet mit Potenzial höherer Dichte
-  Zentrumsbildung
-  Vernetzung Grünräume, « grüner Ring »
-  öffentliche Bauten und Anlagen um Dorfkern
-  Wohngebiet in Nähe Dorfzentrum
-  Zone für öffentliche Bauten und Anlagen
-  Kernzonen

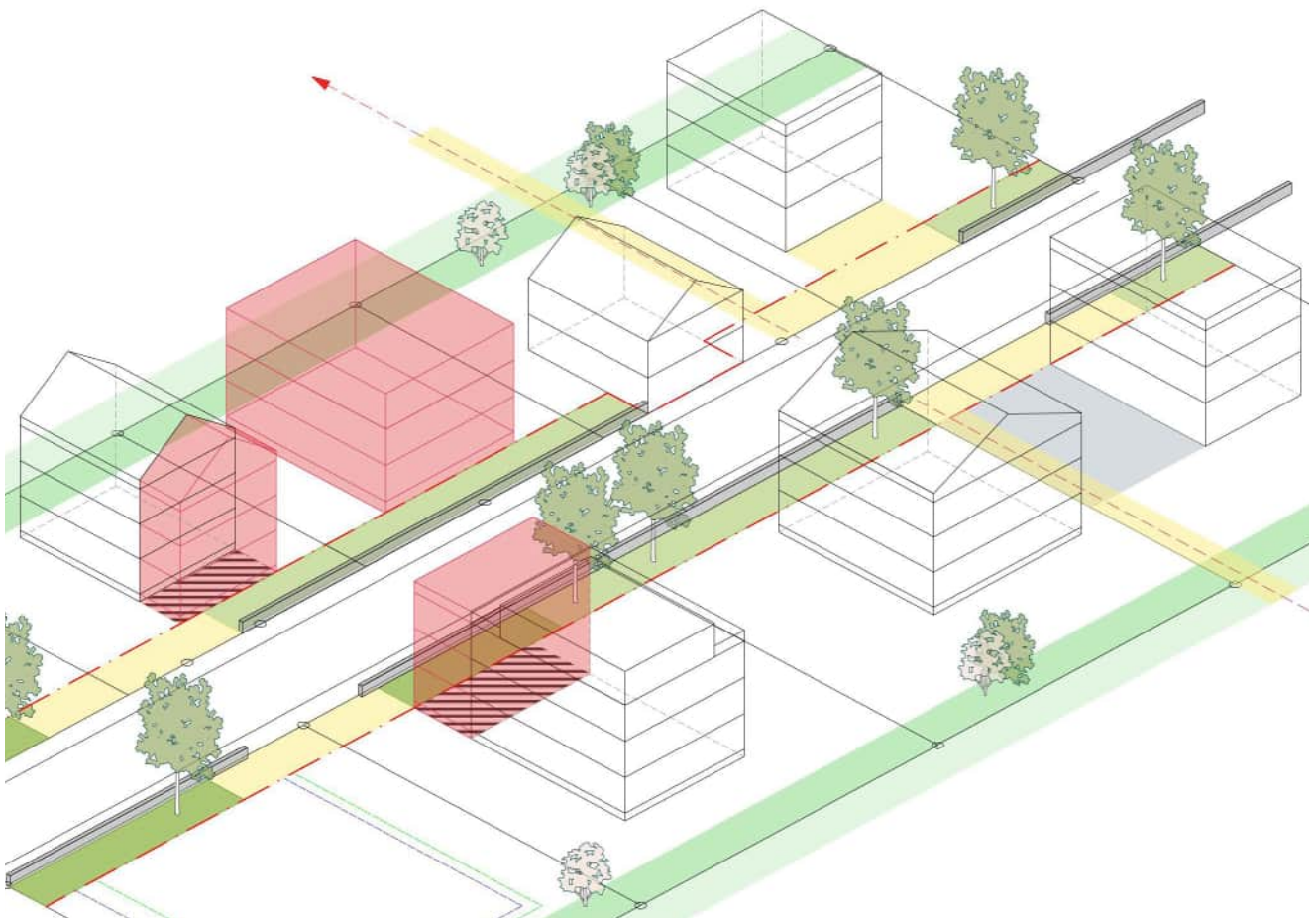
4 Strassenräume – Fallbeispiele

4.1 Seedorferstrasse

Um die teilweise vorhandenen hohen Qualitäten zu erhalten und solche Qualitäten bei weiteren Strassenabschnitten zu erreichen, sind zusammen mit der Möglichkeit zur baulichen Innenentwicklung spezifische Regeln zu erlassen. Abschnitte der Seedorferstrasse eignen sich für eine bauliche Verdichtung, insbesondere in der ersten Bautiefe beidseits der Strasse (siehe: Siedlungsleitbild). Eine bauliche Verdichtung soll dabei einhergehen mit einer qualitätssicherung betreffend Gestaltung der Baumasse. Die Ausnutzungsziffer ist raumplanerisch ein zweckmässiges Regulativ. Die Umsetzung der Ziffer kann zu sehr unterschiedlichen ortsbaulichen Lösungen führen und ein Siedlungsbild heterogen werden lassen. Mit zusätzlichen Bestimmungen wie bspw. dem Erlass eines maximalen Fussabdruckes kann die ortsbauliche Anordnung der zulässigen Baumasse weiter reguliert werden. Solcherart können typischen Dimensionen und Proportionen der Bauten an diesen Strassen besser erhalten und gesteuert werden. Zur Ermöglichung der baulichen Innenentwicklung sowie um die Bauten in einen bewussten Bezug zur Strasse stellen zu können, sind die Masse der Grenzabstände zu überprüfen und tendenziell zu verkleinern. Besondere Bedeutung kommt dem Freiraum entlang der Strasse und innerhalb des Strassenabstands zu, der als begrünter Vorgarten ausgebildet werden soll. Grosskronige Bäume tragen dabei zur räumlichen Qualität, zur Beschattung und zur Identität des Strassenraums bei. Ergänzend dazu sind Einfriedungen und Gartenmauern als prägende Elemente des öffentlichen Raums zu gestalten.



Entwicklungsprinzip Seedorferstrasse: Bauliche Verdichtung zusammen mit Verbesserung der Freiraumqualitäten, Erhalt der baulichen Akzente im Strassenraum.



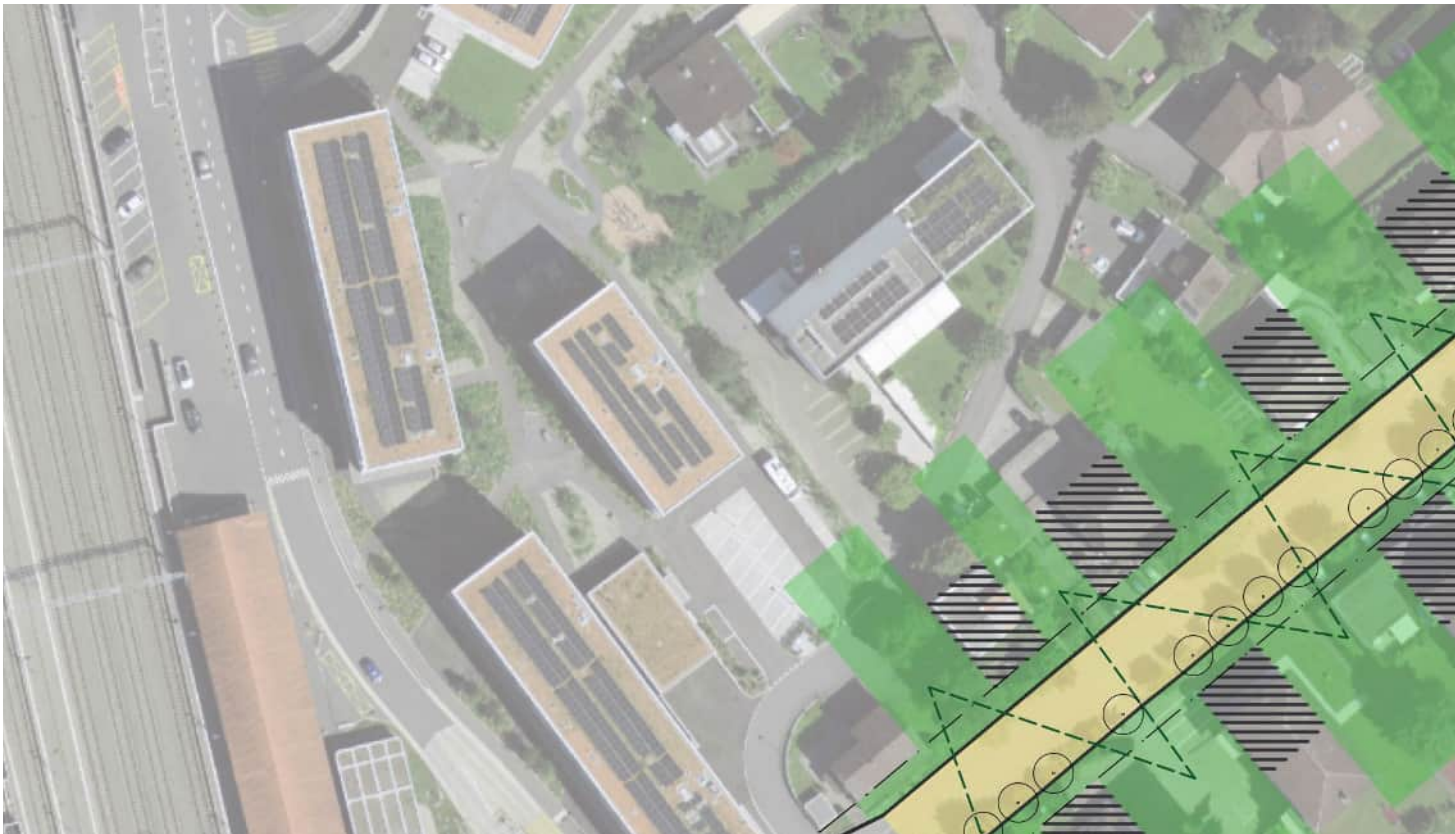
Entwicklungsprinzip Seedorferstrasse: Neubauten mit Bezug zur Strasse, Vorgärten mit Mauern und Einzelbäumen



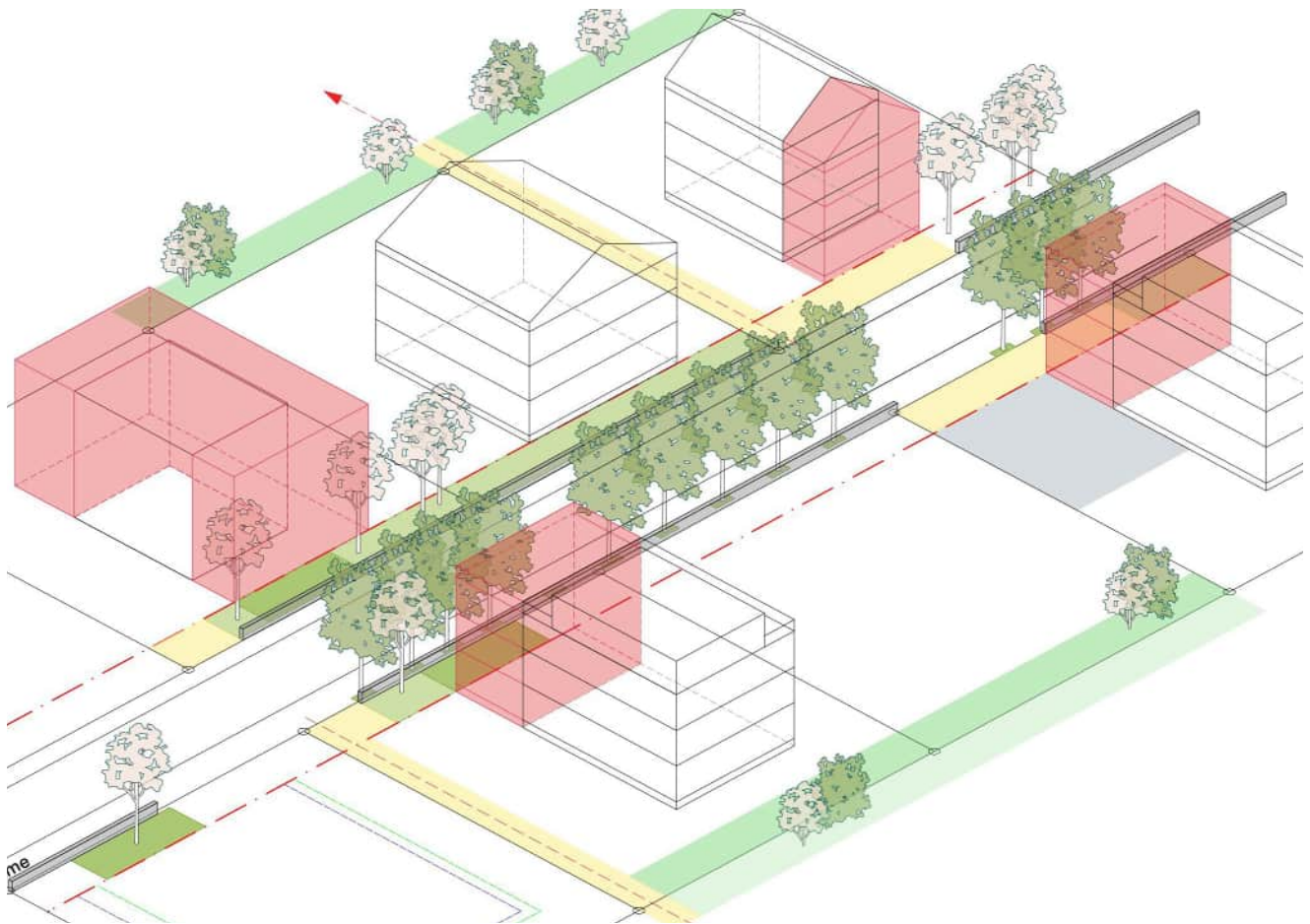
4.2 Bahnhofstrasse

Die Bahnhofstrasse stellt innerhalb der Dorfstruktur eine Ausnahme dar: Als einzige durchgehend geradlinig angelegte Strasse verbindet sie das Dorfzentrum direkt mit dem Bahnhof und bildet zugleich die zentrale Achse des dreistrahlig Systems. Damit kommt ihr eine besondere strukturelle und funktionale Bedeutung zu. Trotz einer heterogenen Bebauung ist eine übergeordnete Gliederung erkennbar: Der erste Abschnitt in der Nähe des Dorfkerns ist von Zentrumsnutzungen geprägt; aufgrund seiner wichtigen Ortsbildqualität (ISOS A) ist hier eine spezifische Regelung zur Erhaltung des Charakters erforderlich (siehe Kap. 4.3). Im mittleren Bereich prägen Schulbauten den Strassenraum, während im letzten Abschnitt (ab Hausnummer 35 bzw. westlicher Abschnitt) vorwiegend Wohnnutzungen anzutreffen sind.

Der Strassenraum wird auf der Südseite durch eine geschützte Baumreihe gefasst. Ergänzend sind ortstypische, strassenbegleitende Mauern sowie die charakteristische Abfolge von Bebauung und Freiräumen (Gärten) ablesbar. In einzelnen Abschnitten fehlt jedoch eine ausreichende bauliche Dichte, was zu einer Abschwächung der räumlichen Wirkung der Achse führt. Zur Stärkung der Wirkung ist eine bauliche Verdichtung erwünscht. Studien haben aber aufgezeigt, dass das als verträglich einzuschätzende Potenzial nicht gross ist. Mehr als drei Vollgeschosse sind kaum verträglich und eine stärker geschlossene Bebauung entlang der Strasse ebenso. Das Potenzial liegt in einer kleinen Ausdehnung in der Grundfläche. Mit einer Baulinie könnte die Lage der Bauten besser gesteuert werden. Zudem ist die Bebauung so zu reglementieren, dass die grünen Flächen zwischen den Bauten in der Struktur und grundsätzlichen Gestaltung erhalten bleiben. Zu sichern sind die Baumreihe und die Mauern.



Bahnhofstrasse (westlicher Abschnitt), Abfolge von Bebauung und Freiräumen



Bebauungs-/Entwicklungsprinzip Bahnhofstrasse (westlicher Abschnitt)



Körnung und Fussabdruck Gebäude

Um gegebenenfalls einen geeigneten Richtwert für den maximal zulässigen Gebäude-Fussabdruck festzulegen, sind die Parzellenstruktur sowie die durchschnittliche Parzellenfläche entlang jeder Strasse zu analysieren. Gleichzeitig sind die bestehenden Grundflächen der Gebäude zu berücksichtigen.

An der Bahnhofstrasse beträgt die grösste bestehende Gebäudegrundfläche rund 360 m^2 bei einer Parzellengrösse von etwa $1'200\text{ m}^2$. Dieses Verhältnis erscheint als geeignete Grundlage für die Festlegung eines Richtwerts.

Für die übrigen Strassen sind voraussichtlich unterschiedliche maximale Gebäude-Fussabdrücke je Strassenabschnitt beziehungsweise Strassenseite zu definieren, da sich die Parzellengrössen teilweise stark unterscheiden. Ziel ist es, insgesamt eine homogene Körnung der Bebauung zu erreichen.

Zudem ist sicherzustellen, dass die Ausrichtung der Bauten sich an der ortstypischen Bebauungsstruktur orientiert. Dabei soll die Schmalseite des Gebäudes zur Strasse ausgerichtet werden.



Bahnhofstrasse, Vergleich Körnung mit max. 360 m^2 Fussabdrücke (blau) mit dem Bestand (AZ ca. 0.6)



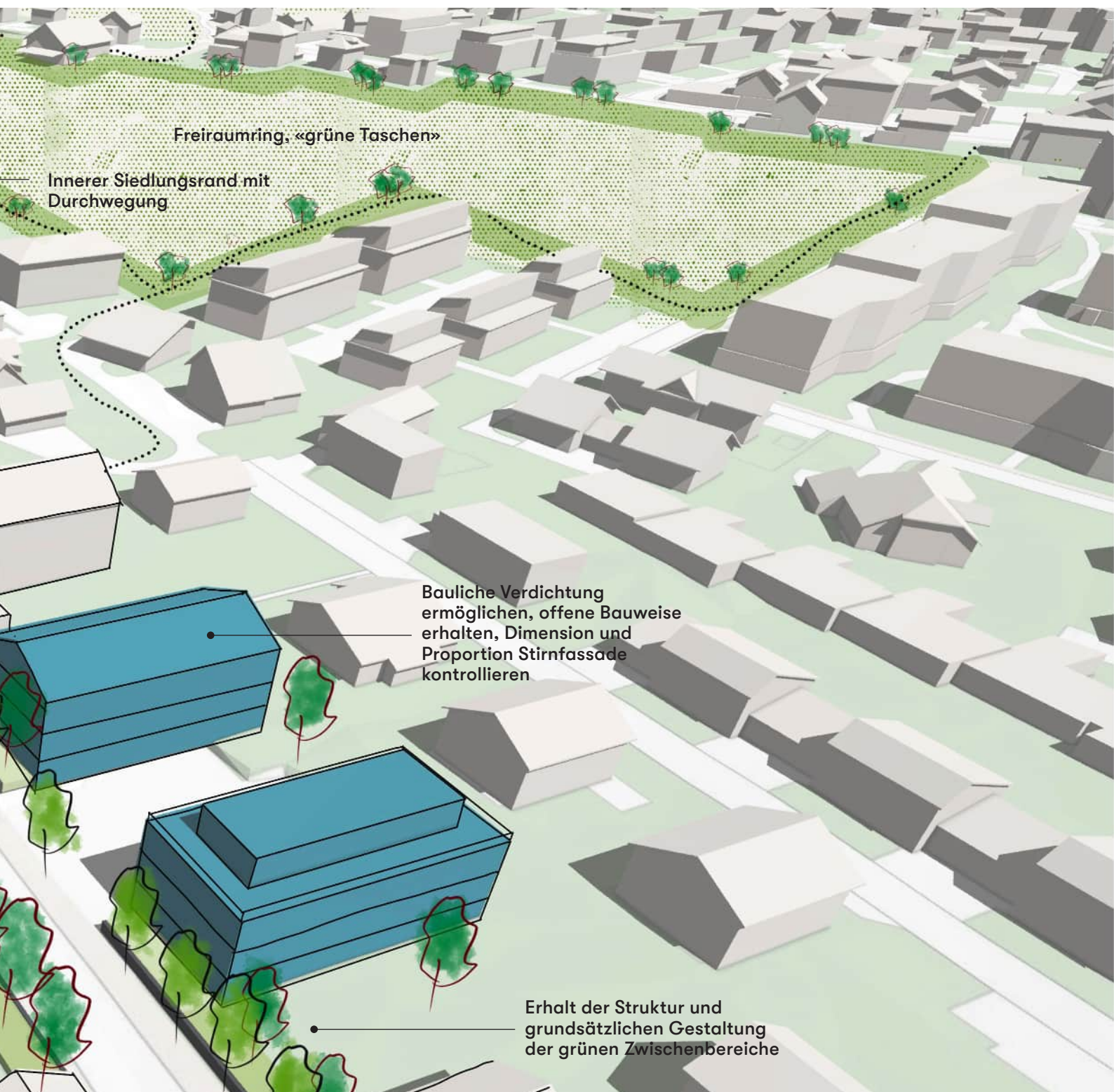
Bahnhofstrasse, Bestand (AZ ca. 0.6)



Bahnhofstrasse, mit Regelung Fussabdruck (max. 360m²)



Bahnhofstrasse mit Umgebung und Grünring



4.3 Sicherung / Stärkung Ortsbildqualität

Das Siedlungsleitbild bezeichnet im Plan Gebiete in denen die Ortsbildqualität gesichert und gestärkt werden soll. Diese Gebiete sind alle auch im ISOS als Baugruppe oder ein Gebiet mit Erhaltungsziel A verzeichnet. Im rechtskräftigen Zonenplan sind die Gebiete resp. deren baukulturellen Qualitäten bisher nicht spezifisch gesichert. Am Beispiel des Gebiets «Hohe Mühle» wird die Thematik vertiefter analysiert.

Die Kreuzung der Hellgasse mit dem St. Josefsweg ist ein Beispiel für einen engen Strassenraum mit historischer Bausubstanz. Die Gebäudegruppe war ursprünglich eine eigenständige kleine Siedlung und bildet heute ein bäuerlich-gewerbliches Relikt am alten Klausenweg. Ein Kanal führt noch heute Wasser von der Schächten zur 1636 errichteten sogenannten «Hohen Mühle». Die Gebäudegruppe wurde südlich durch eine Wohnhausreihe an der Hochmühlegasse ergänzt.

Im ISOS ist der Bereich als Baugruppe mit dem Erhaltungsziel «A» vermerkt. Das ehemalige Mühlegebäude (Hellgasse 46) und die ehemalige Parkettfabrik (Hellgasse 48) sind je ein Kultureinzelobjekt von lokaler Bedeutung. Die Baugruppe ist im rechtskräftigen Zonenplan der «Wohnzone 3-geschossig» zugewiesen.

Aufgrund der baukulturellen Bedeutung der Baugruppe und der spezifischen ortsbaulichen Situation wird für diesen Bereich eine spezielle raumplanerische Regelung dringend empfohlen. Die Zuweisung in eine Kernzone erscheint als nicht zweckmässig, da gemäss Planungs- und Baugesetz mit einer Kernzone die Zentrumsfunktion erhalten, ausgebaut oder neu geschaffen werden sowie die ortstypischen Besonderheiten erhalten werden sollen. Das Gebiet Hohe Mühle hat keine Zentrumsfunktion und soll auch keine solche erhalten. Die ortstypischen Gegebenheiten sollen aber erhalten werden. Zudem sind die Flächen zwischen der alten wegbegleitenden Mauer und den Fassaden mit besonderer Sorgfalt zu gestalten und sollten nicht durch Nebenbauten wie Garagen beeinträchtigt werden. Für die Regelung solcher Merkmale ist eine neue Zonenart, beispielsweise eine Quartiererhaltungszone, zu prüfen.



Das ehemalige Mühlegebäude als markanter und die Situation prägender Bau an der Kreuzung Hellgasse – Hochmühlegasse



Überlagerung «Sicherung / Stärkung Ortsbildqualität» (aus Siedlungsleitbild) mit ISOS A / a Gebieten



Die Baugruppe «Hohe Mühle» mit der vorgeschlagenen Abgrenzung einer neuen Zone «Quartiererhaltung»

5 Räumliche Schwerpunkte

Neben der Entwicklung und Gestaltung der Bauten und Freiräume entlang der (historischen) Wege und Strassen haben sich in Altdorf zwei räumliche Pole mit höherer baulicher Dichte herausgebildet (das Dätwyler-AG-Quartier bleibt dabei ausser Betracht). Der historische Dorfkern soll weiterhin als Hauptzentrum mit Zentrumsfunktionen verstanden und gestärkt werden. Hier wird eine punktuelle Weiterentwicklung gemischter Nutzungen unter sorgfältiger Berücksichtigung der wertvollen Ortsbildstruktur (ISOS) angestrebt. Der Bereich um den Bahnhof ist ein sekundäres Zentrum entstanden. In diesem Umfeld mit neuer Bebauung können die angrenzenden Wohnsiedlungen gestärkt werden. Hier sind für Altdorf hohe bauliche Dichten machbar.





Legende

 Räumliche Schwerpunkte

Auszug aus Siedlungsleitbild (30.06.2025)

-  Prüfung Aufzonung
-  Innenentwicklung ermöglichen
-  Weiterentwicklung gemischte Nutzung
-  Erweiterung gemischte Nutzung langfristig
-  Sicherung/Stärkung Ortsbildqualität

Auszug aus ISOS

-  Gebiete/Baugruppen mit Erhaltungsziel A
-  Umgebungszonen mit Erhaltungsziel a

5.1 Dorfkern

Der Dorfkern ist aufgrund seiner hohen historischen Bedeutung und als ISOS-A-Gebiet mit besonderer Sorgfalt zu entwickeln. Im Abschnitt Herrengasse–Tellgasse sind zwei unterschiedliche, ortsspezifische Strukturelemente der historischen Strassenräume erkennbar. Entlang der Herrengasse ist – wie bereits in der Analyse dargestellt – die Abfolge von Gärten und direkt an die Strasse anschliessenden Gebäuden prägend. In der Tellgasse hingegen ist diese Gartenabfolge reduziert; stattdessen ist eine Abfolge aus kleineren Platz- und Raumerweiterungen ablesbar.

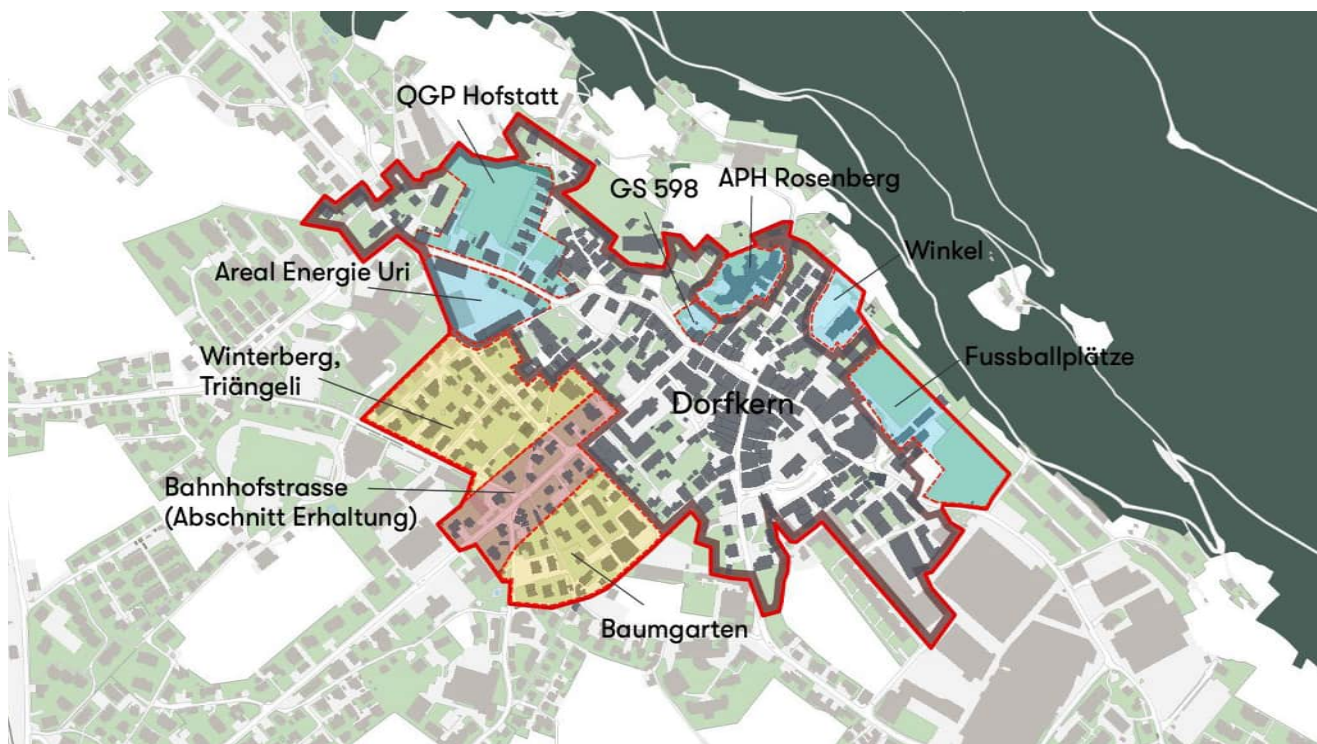
Das gesamte Kerngebiet weist sehr hohe räumliche und bauliche Qualitäten auf. Bei genauerer Betrachtung sowohl des Raums als auch der planerischen Grundlagen, tauchen verschiedene Potenziale und Fragestellungen auf. So sind ein paar Flächen im Kerngebiet, obwohl sie Bauzone (Kernzone) sind, noch unbebaut. Ein Beispiel dafür ist das Gebiet Hofstatt. Hier sind gemäss rechtskräftigem Quartiergestaltungsplan weitere Bauten möglich. Test-Entwürfe von Eckhaus bestätigen das Potenzial wie auch die rechtlich gesicherte Disposition von Bauten und Freiräumen an diesem Ort. Ein weiteres Potenzial wird beim Grundstück GS 598 (Tellgasse – Rosenbergweg) identifiziert. Der hier liegende Parkplatz ist funktional und räumlich wenig überzeugend. Ein ortsbaulich und architektonisch sehr gutes Projekt könnte hier einen wertvollen Beitrag zur funktionalen Stärkung des Zentrums leisten.

Weitere Potenzialräume liegen am Übergang zwischen Kerngebiet / Kernzone und Landschaft einerseits oder zu den angrenzenden Siedlungen andererseits. Es sind dies namentlich: Das Gelände des APH Rosenberg, das Areal Winkel, die Fussballplätze östlich des Kerns (Höfli, Schützenmatte) aber auch das Areal der Energie Uri südlich der Herrengasse (Eselsmätteli). Hier liegen etablierte und auch wichtige (öffentliche) Nutzungen. Die Frage aber ist, ob diese Areale vor dem Hintergrund des Anspruches «Starkes Zentrum», optimal genutzt wird. Teilweise sind Überlegungen zur Verschiebung der Nutzung an andere Standorte vorhanden oder beabsichtigt.

Nun kann man jedes Areal für sich planerisch bearbeiten und der zukünftige Stand festgelegt werden. Daraus ergibt sich der Beitrag des einzelnen Puzzleteils für das Gesamtbild «Zentrum» aus der Einzelfallbetrachtung. Oder die Gemeinde versucht, ein zukünftiges Gesamtbild über alle diese Areale zu gewinnen, um daraus ableiten zu können, wo welche Nutzungsart, Nutzungsdichte und räumliche Disposition für eine gesamtheitliche Zentrumsentwicklung "richtig" ist. Dabei ist auch eine Möglichkeit, dass man die Erkenntnis gewinnt, dass eine vorhandene Nutzung am Standort im Zentrum eine wichtige Funktion erfüllt und belassen wird. Denkbar ist aber auch, gewisse Areale einer intensiveren Nutzung (höhere soziale und / oder funktionale Dichte) zuzuführen. Im Rahmen einer solchen Testplanung «Übergangsräume Kernzone – starkes Zentrum Altdorf» sind selbstverständlich auch die Klärung der räumlichen und zeitlichen Abhängigkeiten zu klären.

Zusammen mit der Planung der Aufwertung der öffentlichen Räume im Zentrum könnte so die Funktion und die Qualitäten von Altdorf als lebenswertes Zentrum erheblich gestärkt werden.

Unmittelbar südwestlich angrenzend zum Dorfkern mit seinen spezifischen (Kern-) Zonenbestimmungen liegen die beiden Wohnquartiere Winterberg / Triängeli und Baumgarten. Gemäss Siedlungsleitbild ist für den Teilbereich Attinghauserstrasse



Dorfzentrum, Entwicklungsbereiche

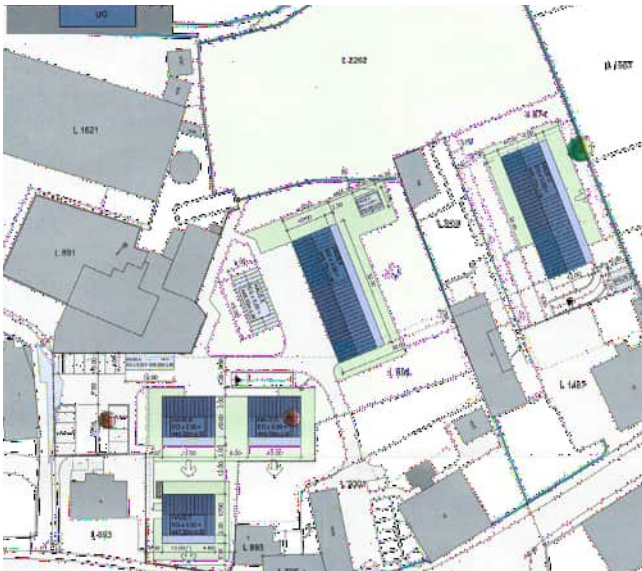


Historische Struktur, Dorfzentrum, Luftbild 1937

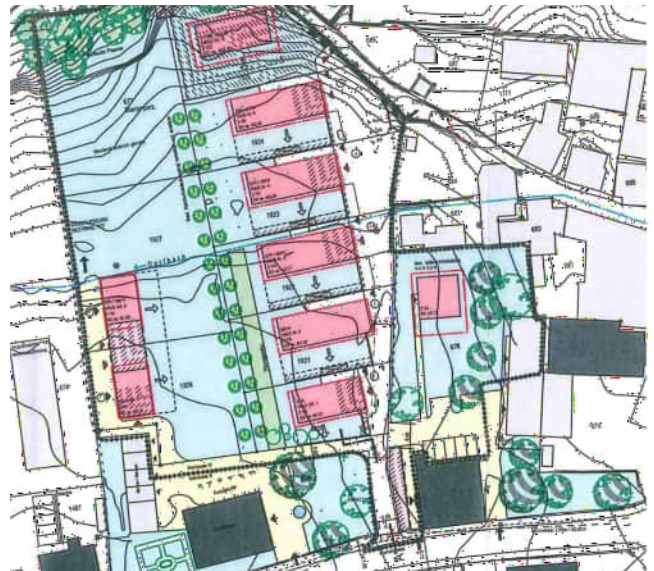
– Gitschenstrasse des Gebiets Baumgarten eine Aufzoning zu prüfen. Aufgrund der Nähe zum Dorfzentrum schlagen wir eine Erweiterung des Prüfgebiets für das gesamte Gebiet bis Baumgartenstrasse vor. Für das Gebiet Winterberg / Triängeli wird die Aussage des Siedlungsleitbildes (Innenentwicklung ermöglichen) im Grundsatz bestätigt. Aufgrund der Kern- und Zentrumsnahen Lage mit seiner sehr guten Versorgung und Erschliessung ist eine Aufzoning und bauliche Innenentwicklung raumplanerisch richtig. Für eine substanzielle Entwicklung ist die Parzellenstruktur in beiden Gebieten herausfordernd. Darum sollte keine pauschale Aufzoning vorgesehen werden, sondern ein Anreizsystem definiert werden. Bedingung für den Erhalt von Abweichungen (bspw. Erhöhung AZ und Höhe, Verkleinerung Grenzabstand) ist eine Projektentwicklung mit Bauberatung und das Erstellen von mindestens einer zusätzlichen Wohnung (Ziel: mehr Einwohner, nicht mehr Wohnfläche pro Kopf). Ebefalls zu prüfen ist, ob bei der Anzahl Stellplätze freiwillig nach unten abgewichen werden kann. Dies weil bei kleinen Grundstücken und schmalen Erschliessungsstrassen es oft sehr schwierig ist, den Regelbedarf von Stellplätze erreichen zu können.



Die Entwicklungspotenziale im westlichen Bereich des Dorfzentrums



Ausschnitt QGP Hofstatt Nord



Ausschnitt QGP Hofstatt



5.2 Bahnhofgebiet

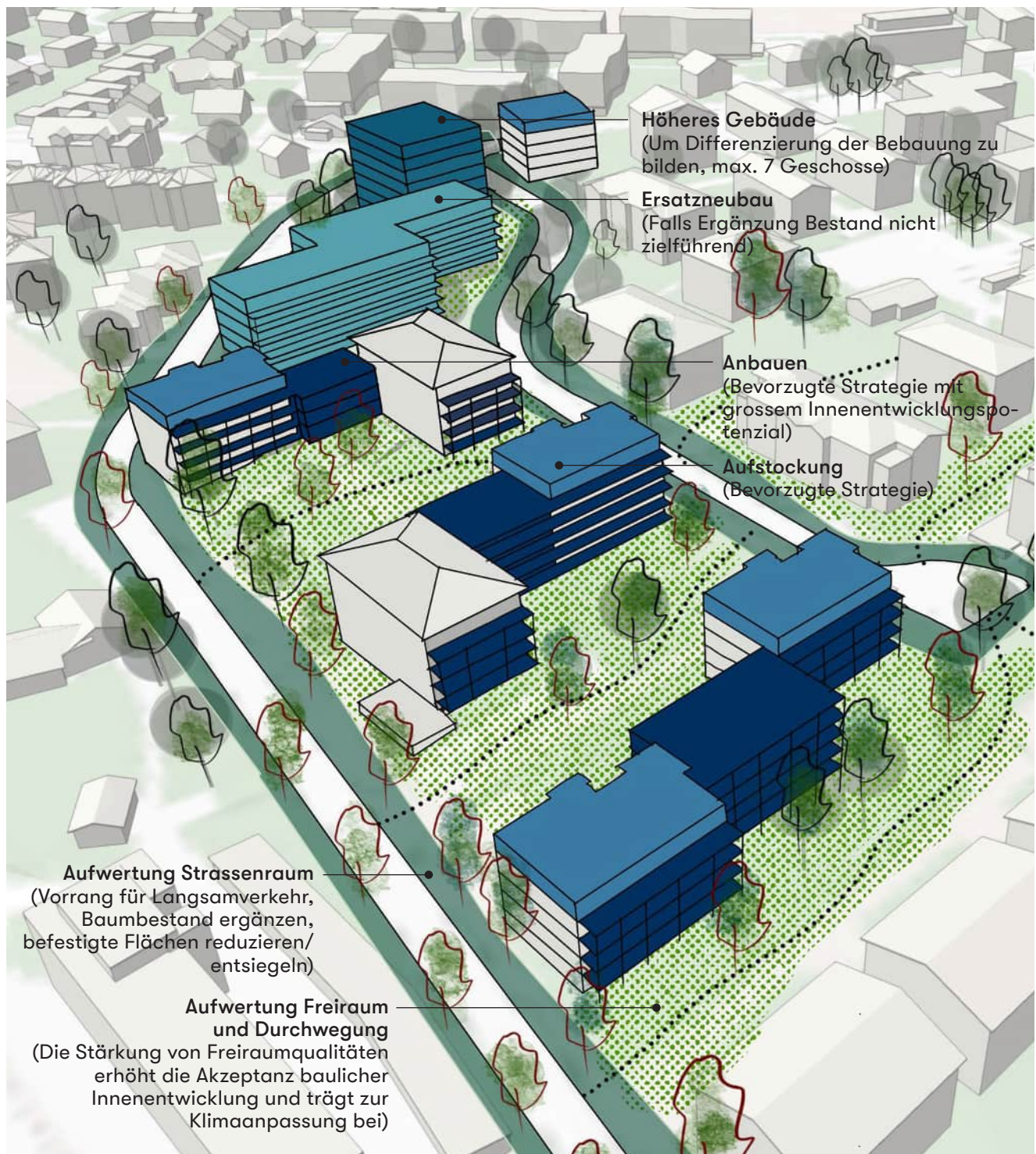
Im Bereich des Bahnhofs ist eine Aufzoning zu prüfen. Derzeit gelten die Zonen W3 und WG4 mit Ausnutzungsziffern (AZ) von 0,6 bzw. 0,8. Das Gebiet zeichnet sich durch grosszügige Grünräume zwischen den Gebäuden aus, was auch im Zusammenhang mit den relativ grossen Parzellenflächen steht. Die Grünbereiche weisen jedoch Potenzial für eine qualitative Aufwertung auf. Dies gilt ebenso für die Strassenräume. Eine hochwertigere Begrünung mit einer Erhöhung des Baumbestands kann wesentlich zur Akzeptanz einer Aufzoning beitragen.

Für die baulichen Entwicklung sind mehrere Varianten geprüft worden. Als angemessene Stossrichtung erscheint eine Aufzoning auf W5/WG5 (Bahnhof) respektive auf W4 für den Übergangsbereich im Westen als zielführend. Im Bereich der Zone W5/WG5 ist eine maximale Ausnutzungsziffer von 1.25 als ortsbaulich möglich und raumplanerisch zweckmässig evaluiert worden. An einzelnen Standorten könnten zudem höhere Gebäude mit bis zu sieben Vollgeschossen ermöglicht werden. Dies um eine Differenzierung der Bebauung zu ermöglichen. Eine Gewerbenutzung soll primär auf den bahnhofsnahen Bereich und auf maximal zwei Geschosse konzentriert werden und darum maximal 10% betragen. Dies um die bestehenden Gewerbenutzungen im Dorf und am Bahnhof nicht zu stark zu konkurrenzieren. Der QGP Bauernhof (Stand: öffentliche Auflage, 10. Juli 2026) entspricht dieser Strategie.

Bei der Entwicklung ist ein Erhalt von Bestandsbauten zu prüfen respektive die baurechtlichen Instrumente sind so auszugestalten, dass entsprechende Anreize vorhanden sind.



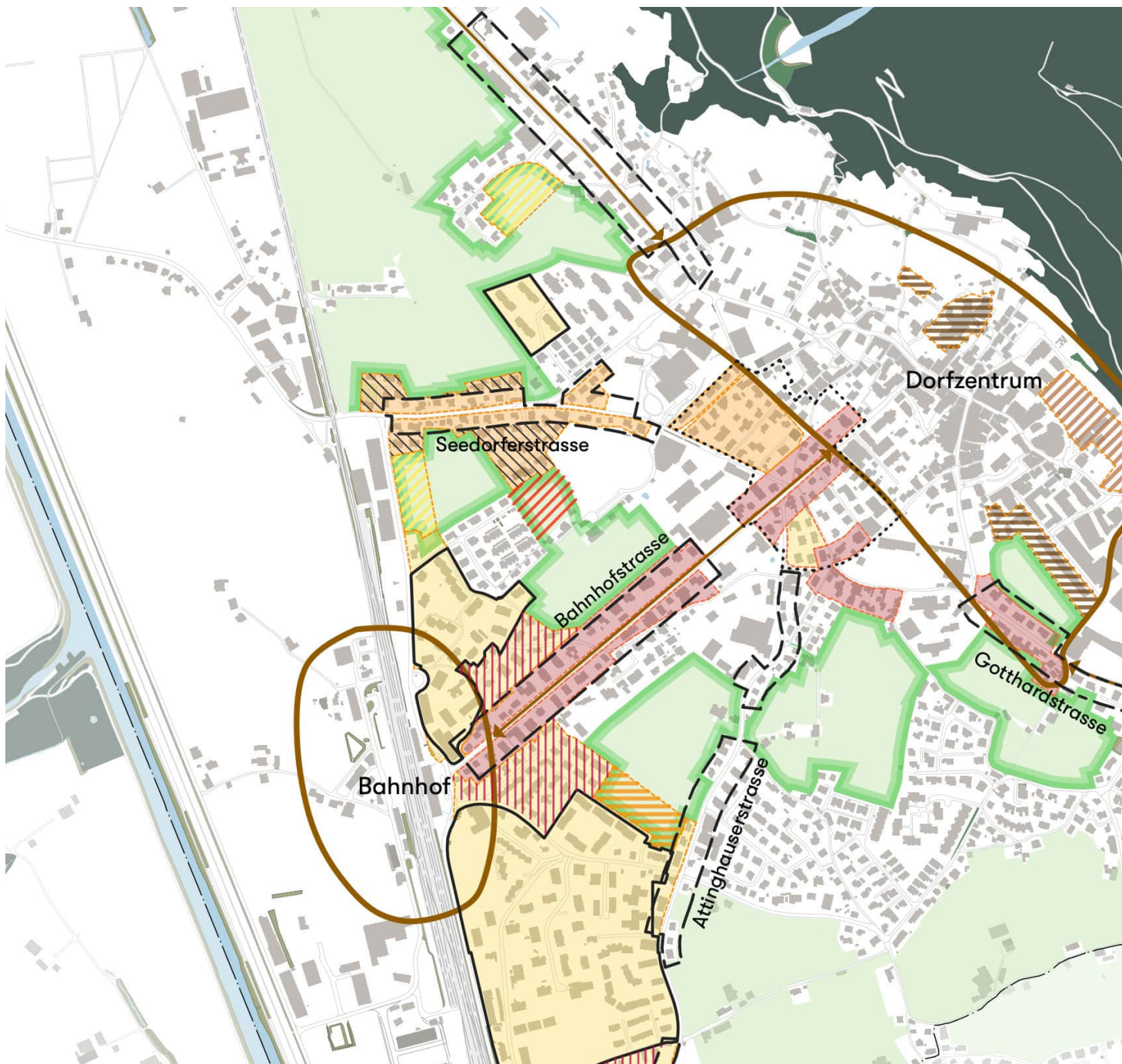
Gebiet Bahnhof Süd, Prüfung W5/ QGP Bauernhof mit AZ 1.25 und mit einem Gewerbeanteil von 10%



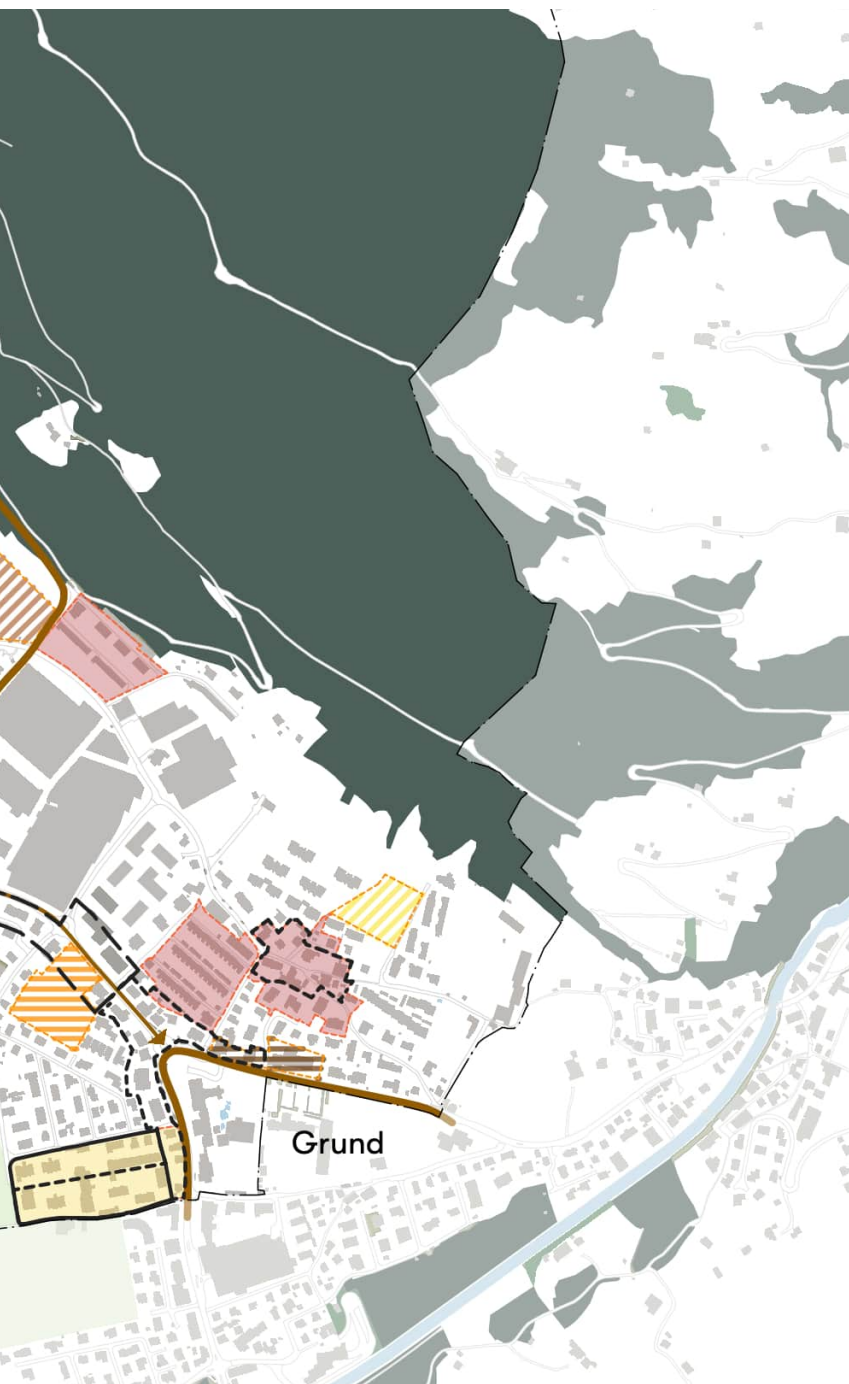
Entwicklungsprinzip, Gebiet Bahnhof Süd. Bei der Entwicklung ist ein Erhalt von Bestandsbauten und die Ergänzung des Baumbestands zu prüfen.

6 Vergleich mit dem Siedungsleitbild

Im Rahmen der vorliegenden Analyse ist aus der Perspektive Ortsbild / Städtebau die Inhalte des Siedungsleitbilds studiert und kritisch überprüft worden. Anhand exemplarischer Studien sind die spezifischen ortsbaulichen Themen geprüft worden um damit sowohl die Sinnhaftigkeit der Aussagen des Siedungsleitbildes zu überprüfen und zu präzisieren als auch Ansätze von möglichen Regulativen zu entwickeln. Die Erkenntnisse zu den Gebieten sind im untenstehenden Plan und der Legende festgehalten.



Vergleich mit Siedungsleitbild



Legende

Auszug aus Siedlungsleitbild (30.06.2025)

-  Nutzungsschwerpunkt
-  Prüfung Aufzoning
-  Innenentwicklung ermöglichen
-  Weiterentwicklung gemischte Nutzung
-  Weiterentwicklung Wohnnutzung
-  Erweiterung gemischte Nutzung langfristig
-  Prüfung Erweiterung Wohngebiet langfristig
-  Verbinden/Stärken
-  Sicherung/Stärkung Ortsbildqualität

Präzisierungen/Korrekturen aufgrund Analysebericht

-  Prüfung Umzoning in Freihaltezone
-  Bestätigung Eignung Aufzoning
-  Regelwerk Entwicklung Strassenbebauung
-  weitere Empfehlungen, Siehe Kap. 4.3
-  weitere Empfehlungen, Siehe Kap. 5.1
-  Verzicht auf Aufzoning
-  Verzicht auf Erweiterung Wohngebiet
-  Innenentwicklung in Frage gestellt

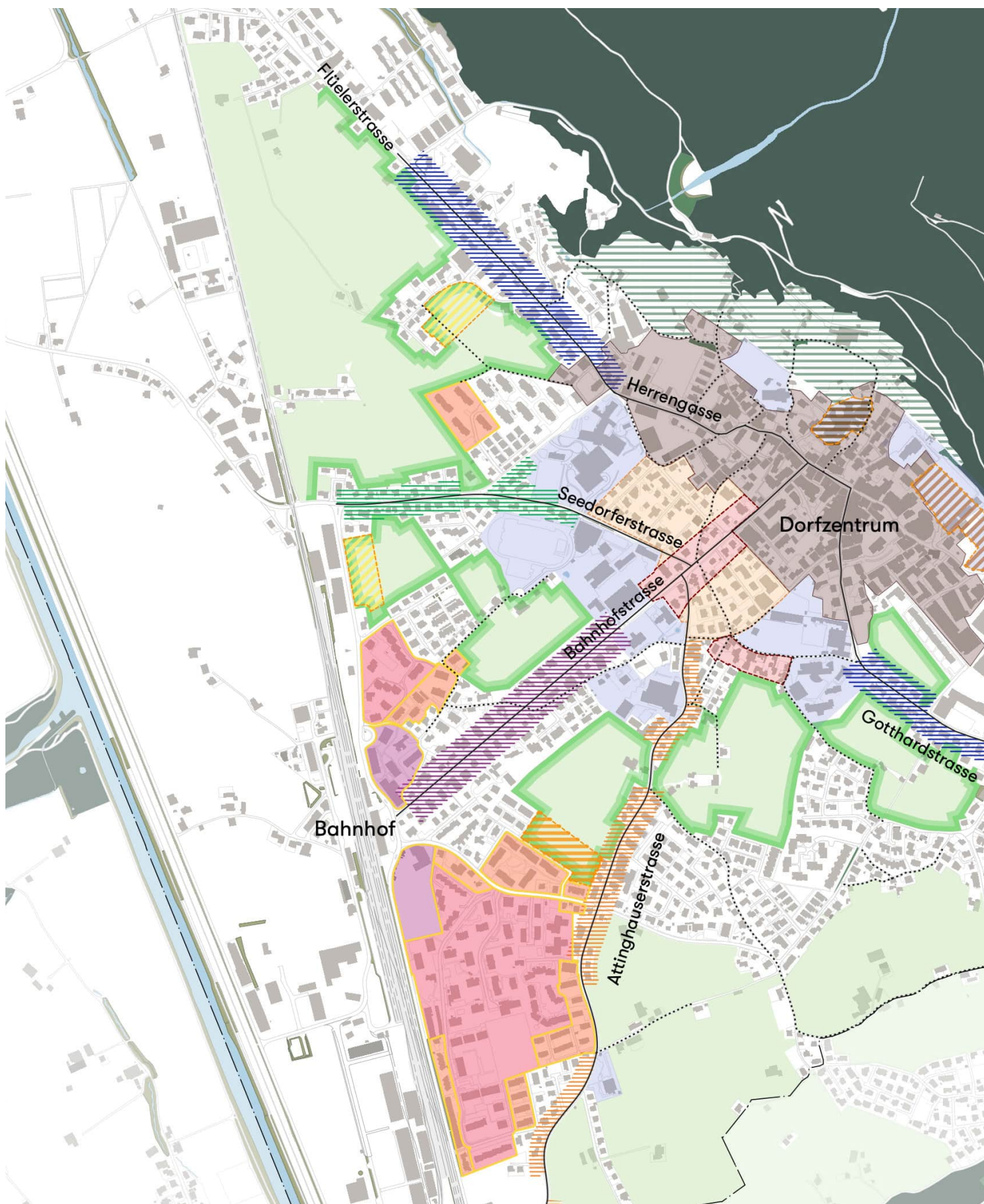
7 Thesenplan

Die Siedlungsstruktur von Altdorf ist als überlagertes System von linear entwickelten Strassenräumen und räumlich verdichteten Knoten zu verstehen. Entlang der historischen Achsen hat sich eine klar ablesbare, teilweise sternförmige Grundstruktur ausgebildet, die den Dorfkern mit der umliegenden Landschaft verbindet. Diese linearen Strassenräume – insbesondere Herrengasse, Gotthardstrasse und Bahnhofstrasse – sind dabei nicht nur Verkehrsachsen, sondern prägende Raumsequenzen, die durch die Abfolge von Bebauung (teilweise unmittelbar am Strassenrand stehend), Mauern, Gärten und Freiräumen charakterisiert sind.

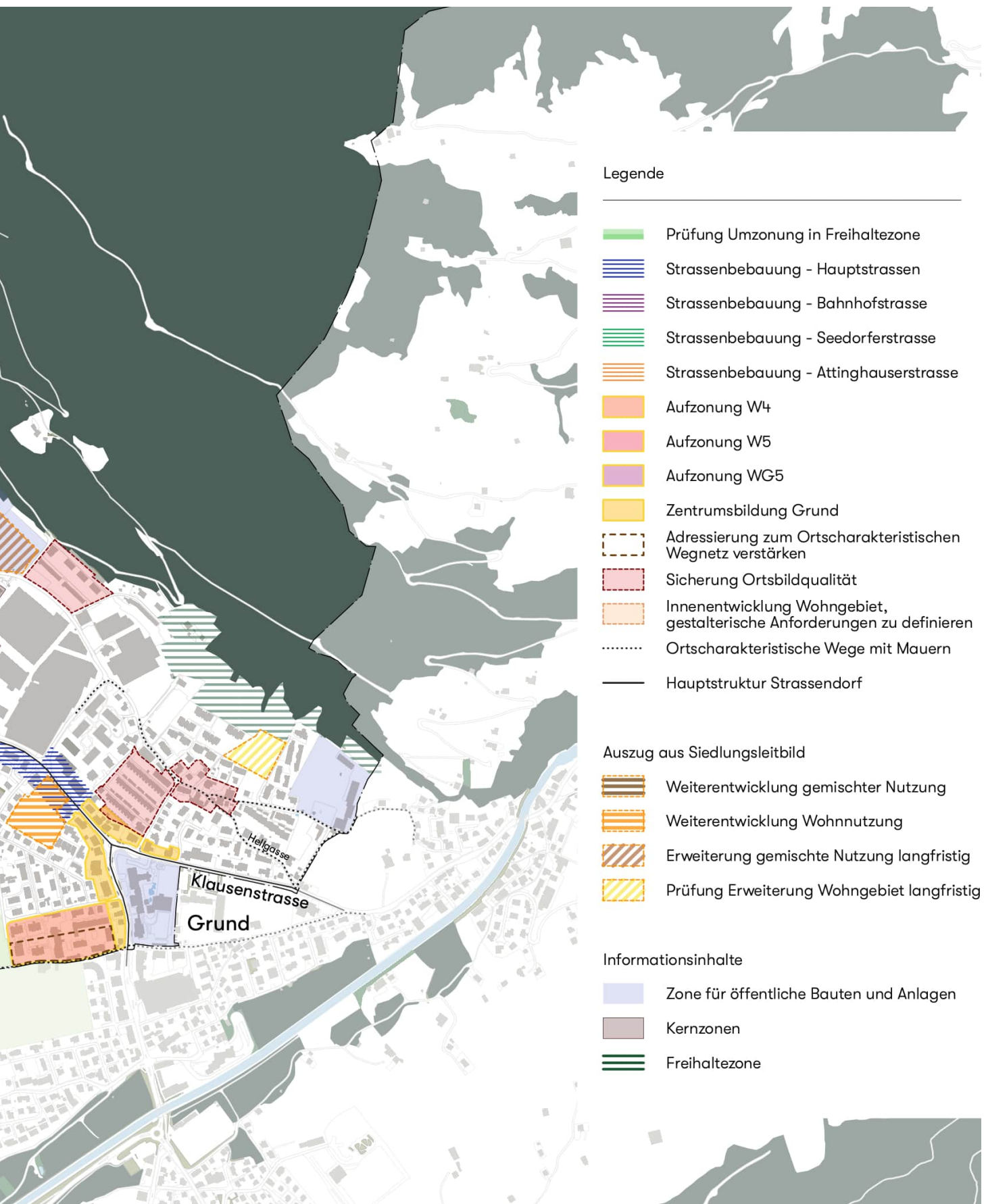
Ergänzt wird dieses lineare System durch räumliche Verdichtungen in Form von Zentren und Teilzentren, insbesondere im historischen Dorfkern sowie im Bereich des Bahnhofs. Während der Dorfkern als primäres, historisch gewachsenes Zentrum mit hoher räumlicher und funktionaler Dichte zu erhalten und zu stärken ist, entwickelt sich der Bahnhof als sekundärer Pol mit Schwerpunkt auf Wohnen. Das Dorfzentrum kann mittel- bis langfristig durch sorgfältig geplante Entwicklungen in den Randbereichen in seiner Zentrums-Funktion gestärkt werden.

Zwischen diesen Polen und entlang der Achsen hat sich zudem ein feinmaschiges Geflecht aus Freiräumen, landwirtschaftlich genutzten grünen Taschen und inneren Siedlungsrändern gebildet. Diese Freiräume bilden einen wesentlichen Bestandteil der Siedlungsidentität und wirken als strukturierendes Gegengewicht zur Bebauung. Sie sind als zusammenhängende landschaftliche Struktur zu sichern und gezielt mit dem Siedlungsraum zu vernetzen.

Die künftige Siedlungsentwicklung soll diese bestehende Struktur nicht auflösen, sondern gezielt weiterentwickeln: durch eine klare Fassung der Strassenräume, eine differenzierte Verdichtung an geeigneten Knotenpunkten sowie die Stärkung der Freiraumstruktur als identitätsstiftendes Rückgrat der Gemeinde. Entscheidend ist dabei das Zusammenspiel von baulicher Dichte, räumlicher Klarheit und landschaftlicher Einbindung entlang der Hauptachsen und zwischen den Siedlungspolen.



Theseplan mit Siedlungsstruktur und Entwicklungsgebieten





Das Haus «Rothenturm» (Attinghauserstrasse) zeigt unter anderem exemplarisch typische ortsbauliche Merkmale von Altdorf auf: Es steht traufseitig unmittelbar an der Strasse und die Fassadenflucht wird (einseitig) durch eine anschliessende, wegbegleitende Mauer weitergezogen. Der Baukörper weist drei Vollgeschosse und eine Gliederung mit Sockel / Fries, stärker geschlossenem Erdgeschoss, zwei Regelgeschossen und einem mit Dachüberstand und Schrägdach ausformulierten oberen Abschluss auf.



Die Wohnanlage «entlang der Gassen» (QRP Winterberg) interpretiert typische Elemente von baulichen und freiräumlichen Elemente von Altdorf. Diese Anlage ist ein Beispiel für eine qualitative sehr gute Bebauung.

