

GEMEINDE ALTDORF: GESAMTREVISION DER NUTZUNGSPLANUNG

ANALYSE PLANUNGSINSTRUMENTE

Nutzungsplan Siedlung Talboden

Mst. 1 : 2'500

30 Tage öffentlich aufgelegt vom 12. November 2010 bis 13. Dezember 2010
Von der Einwohnergemeindeversammlung genehmigt am 7. April 2011
Vom Regierungsrat mit Beschluss Nr. 2011-675 R-362-30
genehmigt am 8. November 2011
Teilrevision:
30 Tage öffentlich aufgelegt vom 10. Januar 2014 bis 11. Februar 2014
Von der Einwohnergemeindeversammlung genehmigt am 5. Juni 2014
Vom Regierungsrat mit Beschluss Nr. 2014-553 R-362-30
genehmigt am 9. September 2014

Grösse: 97/165 Dez.: 01/VEB Kontr.: Ro
Profil: n:\sachbearbeitet\plan\plan_nutzplan_altdorf\plan_nutzplan_altdorf.dwg

Verbindlicher Planinhalt

Bauzonen

	K1 - K4 Kernzone (gemäss separatem Kernzonenplan)
	W2 Wohnzone 2-geschossig
	W3 Wohnzone 3-geschossig
	W4 Wohnzone 4-geschossig
	WL Wohnzone im Landschaftsgebiet
	WG2 Wohnzone mit mässig störenden Betrieben, 2-geschossig
	WG3 Wohnzone mit mässig störenden Betrieben, 3-geschossig
	WG4 Wohnzone mit mässig störenden Betrieben, 4-geschossig
	BZ Bahnhofzone
	GE Gewerbezone
	I1 Industriezone 1
	I2 Industriezone 2
	OE Zone für öffentliche Bauten und Anlagen
	FZ Freihaltezone
	VF Verkehrsfläche

Nichtbauzonen

	L Landwirtschaftszone
	RZ Reservezone

BAUORDNUNG (BO)

(vom 5. Juni 2014; Stand 1. November 2014)

Die Einwohnergemeindeversammlung Altdorf

gestützt auf Artikel 17 des Planungs- und Baugesetzes vom 13. Juni 2010 (PBG)¹ und auf Artikel 106 und Artikel 110 Absatz 1 Buchstabe a der Verfassung des Kantons Uri², beschliesst:

1. Titel: **ZWECK, GELTUNGSBEREICH UND VORBEHALTENES RECHT**

Artikel 1 Zweck und Geltungsbereich

¹ Die BO regelt die Nutzung des Bodens und das Bauen in der Gemeinde Altdorf. Sie führt das PBG aus.

² Sie gilt für das ganze Gemeindegebiet, sofern die Gemeindeversammlung nicht besondere Bestimmungen und Zonenordnungen für einzelne Gemeindegebiete erlässt.

Artikel 2 Tabellen

Die Tabellen in Anhang 1 und in Anhang 2 sind Bestandteil der BO.

Artikel 3 Vorbehaltenes Recht

¹ Die Vorschriften des Bundes und des Kantons sowie besondere Vorschriften der Gemeinde bleiben vorbehalten.

² Namentlich vorbehalten bleiben:

- a) die Interkantonale Vereinbarung vom 22. September 2005 über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB);
- b) die Interkantonale Vereinbarung vom 23. Oktober 1998 zum Abbau technischer Handelshemmnisse (IVTH);
- c) das PBG;
- d) das Reglement des Regierungsrats zum PBG³.

BERICHT

9. Juli 2026

INHALTSVERZEICHNIS

1.	AUSGANGSLAGE	3
1.1.	Gesamtrevision Nutzungsplanung	3
1.2.	Workshops Innenentwicklung	3
1.3.	Analyse Raumplanung	3
1.4.	Aufbau Bericht	4
2.	INNENENTWICKLUNG	4
2.1.	Bestehende Instrumente	4
2.2.	Grundsätzliche Lösungsansätze	5
2.3.	Massnahmen allgemein	5
2.4.	Massnahmen räumlich verortet	7
2.5.	Massnahmen projektbezogen	9
3.	SIEDLUNGSQUALITÄT	10
3.1.	Qualitätssicherung im Baugesuchsverfahren	10
3.2.	Massnahmen räumlich verortet	10
3.3.	Freiraum	11

IMPRESSUM

AUFTRAGGEBERIN

Gemeinde Altdorf
Tellsgasse 2
6460 Altdorf
www.altdorf.ch

BEARBEITUNG

stadtlandplan AG
Baselstrasse 21
6003 Luzern
www.stadtlandplan.ch

STAND

Workshop 1: 18.03.2026
Workshop 2: 26.05.2026

INFORMATION

Projektnummer: 92601
Bearbeitet durch: Reto Derungs und Elena Wiss

1. AUSGANGSLAGE

1.1. Gesamtrevision Nutzungsplanung

Das Siedlungsleitbild vom 30. Juni 2025 bildet die strategische Grundlage für die Gesamtrevision der Nutzungsplanung.

Strategische
Grundlage

Als weitere Grundlagenarbeit wurden im Herbst 2025 die insgesamt 52 Quartiergestaltungspläne (QGP) und Quartierrichtpläne (QRP) überprüft. Im zugehörigen Bericht vom 09.01.2026 werden Vorschläge zum zukünftigen Umgang mit den bestehenden Sondernutzungsplänen gemacht. Bei 30 Plänen wird eine Aufhebung im Rahmen der Gesamtrevision der Nutzungsplanung vorgeschlagen.

Grundlagenprüfung
QGP/QRP

Die Gemeinde startete den Erarbeitungsprozess zur Revision der Nutzungsplanung im Januar 2026. Die Überarbeitung der Planungsinstrumente ist bis im Sommer 2027 vorgesehen. Anschliessend erfolgt das Ortsplanungsverfahren mit Mitwirkung, öffentlicher Auflage, Gemeindeversammlung und Genehmigung durch den Regierungsrat.

Prozess
Gesamtrevision

1.2. Workshops Innenentwicklung

Die Gesamtrevision der Nutzungsplanung startet mit zwei Workshops zur Innenentwicklung im Frühling 2026. Dabei sollen Möglichkeiten und Potenziale zur inneren Entwicklung und baulichen Verdichtung sowie qualitativen Aufwertung diskutiert werden, welche mit der Strategie im Siedlungsleitbild kompatibel sind. Diskussionsbasis bilden die Analysen der mandatierten Büros Raumplanung (stadtlandplan AG) und Städtebau (Eckhaus AG).

Zwei Workshops
Innenentwicklung

1.3. Analyse Raumplanung

Für die vorliegende Analyse der Raumplanungsinstrumente hat die Gemeinde folgende Leitfragen formuliert:

Allgemeine Leitfragen:

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 Standortförderung positiv unterstützen kann?

Leitfragen
Raumplanung

Leitfragen Fachbüro Raumplanung:

- Wie tief sollen Bauordnung, Nutzungspläne, Schutzpläne und die Abstellverordnung überarbeitet werden? Wo besteht Anpassungsbedarf (Ergänzungen, Präzisierungen, Streichungen oder Lockerungen von Vorgaben, Nutzungszonen oder Messweisen)?
- Wo liegen die Verdichtungsräume und wie sollen sie konkret ausgestaltet werden?
- Welche Massnahmen zur Siedlungsentwicklung nach innen sind vorgesehen und welches Mass an Verdichtung ist dabei sinnvoll – insbesondere in Abstimmung mit dem Verkehr?
- Welche Massnahmen zur Verbesserung der Siedlungsqualität (insbesondere öffentlicher Raum und Gesundheitsförderung) sind notwendig, um die Akzeptanz der inneren Verdichtung zu erhöhen?
- Wie sollen nutzungsplanerische Instrumente und Massnahmen ausgestaltet werden, um preisgünstigen und bezahlbaren Wohnraum zu fördern?
- Wie können nutzungsplanerische Festlegungen und Massnahmen zur Förderung von Biodiversität, Siedlungsökologie sowie Klima- und Energiezielen umgesetzt werden?
- Welche Massnahmen zur Förderung der planerischen Qualität sind erforderlich?
- Wie kann das Projekt „Altdorf neu erfinden“ inhaltlich in die Planung integriert werden (Stadtanalyse, Zukunftsbild und Nutzungsstrategie)?

1.4. Aufbau Bericht

Analysebericht

Der vorliegende Analysebericht Raumplanung untersucht die bestehenden Planungsinstrumente und zeigt Lösungsansätze zur Stärkung der Innenentwicklung und einer quartierverträglichen Erhöhung der baulichen Dichte auf. Dazu werden zwei Schwerpunktthemen behandelt:

1. Innenentwicklung: Erhöhung der baulichen Dichte
2. Siedlungsqualität und Freiraum

2. INNENENTWICKLUNG

2.1. Bestehende Instrumente

Die Bau- und Dichtemasse sind in der Bauordnung (BO) geregelt und über die Bauzonen im Nutzungsplan räumlich verteilt. Mit überlagernden Quartiergestaltungsplänen (QGP) wird vielerorts von der Grundnutzung abgewichen, was sich vor allem in einer höheren baulichen Dichte (aufgrund des Ausnützungsbonus) manifestiert.

Dichtemasse

Die Dichtemasse sind in Anhang 1 der BO pro Zone wie folgt geregelt:

- a) Gebäudehöhe: Anzahl Vollgeschosse (VG), Fassadenhöhe (FH) für Flach- und Giebeldach (trauf- und giebelseitig);
- b) Ausnützungsziffer (AZ): Minimal und maximal pro Grundstück, maximal mit QGP.
- c) Baumassenziffer: Max. Volumen in m^3/m^2 für die Gewerbe- und Industriezonen.

In der BO sind die Gebäudeausmasse in den Artikeln 75 – 80 geregelt. Die Ausnützungsziffer wird in den Art. 81 – 90 BO definiert, was abweichend zu anderen Kantonen auf kommunaler Ebene geschieht. Dies gibt der Gemeinde die Möglichkeit, die Definition der Nutzungsmasse bei Bedarf anzupassen (z.B. anrechenbare Geschossflächen).

Die Grenzabstände sind in Anhang 1 BO pro Bauzone festgelegt. Sie sind im kantonalen Vergleich eher hoch (1 m höher als im Kanton Luzern).	Abstände
Bei einem Planungssperimeter > 2'000 m ² in der Zone W2, bzw. > 5'000 m ² in den weiteren Zonen, kann über die Erarbeitung eines QGP (Art. 62 BO) eine Erhöhung der zonengemässen Ausnützung um max. 25 % erzielt werden (QGP-Bonus). Ein Bonus auf die Gebäudehöhe ist in der Bauordnung bisher nicht vorgesehen. Anstelle des Dachgeschosses wird gemäss Praxis ein Vollgeschoss gewährt.	QGP
In den Kernzonen sind Flächen mit Quartierrichtplan-Pflicht verzeichnet. Die Richtlinien regeln die Erschliessung, Baubereiche und Etappierung. Dieses Instrument dürfte rechtlich dem Quartierplan gem. Art. 52 Abs. 1 PBG entsprechen. Er muss räumlich bestimmt sein.	Quartierrichtplan (QRP)

2.2. Grundsätzliche Lösungsansätze

Die Massnahmen zur Erhöhung der baulichen Dichte können auf verschiedenen Ebenen greifen:

Über gezielte Anpassungen der massgebenden Baubegriffe oder der zulässigen Werte in der Bauordnung (BO) kann das Ausnützungspotenzial für alle oder einzelne Bauzonen generell erhöht werden. Mögliche Ansätze sind:

- Erhöhung der AZ in Anhang 1 BO;
- AZ-Bonus zur Förderung spezifischer Ziele (z.B. preisgünstiger Wohnungsbau oder allgemein zusätzliche Wohnungen, Qualitätsvorgaben gegenüber öffentlichem Raum, Erhalt von Bausubstanz)
- Anpassung der anrechenbaren und nicht anrechenbaren Geschossflächen bei der Berechnung der AZ (Art. 83 – 85 BO);
- Anpassung/Erhöhung der zulässigen Gebäudehöhe (FH, VG) in Anhang 1 BO;
- Reduktion Grenzabstände;
- Beseitigung von Hürden wie der Erhöhung des Grenzabstands bei Attikabauten (Art. 77 BO) oder minimalen Raumhöhen im Dachgeschoss (Art. 80 BO).

Wo das Potenzial für eine bauliche Verdichtung räumlich ausgewiesen ist, kann dies im Nutzungsplan umgesetzt werden durch:

- Umzonung in eine Bauzone mit höherem Nutzungspotenzial;
- Festlegung einer neuen, auf ein konkretes Zielbild ausgerichteten Bauzone;
- Überlagerung mit Bestimmungen, welche die Gewährung von Nutzungserhöhungen ermöglichen (z.B. QGP-Pflicht oder Pflicht für qualitätssicherndes Verfahren).

In der BO können die bestehenden Instrumente (vor allem QGP), welche eine Abweichung von der Grundordnung ermöglichen, angepasst oder erweitert werden. Dabei könnten mit klar definierten Vorgaben und Verfahren stärkere Abweichungen in der Ausnützung und Gebäudehöhe ermöglicht werden.

2.3. Massnahmen allgemein

Allgemeine Massnahmen zur Erhöhung der baulichen Dichte könnten z.B. wie folgt umgesetzt werden:

Gebäudehöhen

Die bestehenden Fassadenhöhen könnten für spezifische Bauzonen oder generell so angepasst werden, dass bei Neubauten anstelle des Dachgeschosses ein Vollgeschoss realisierbar wird. Es wäre dann ein Vollgeschoss mehr zulässig, wie das Beispiel in Abb.1 rechts für eine kubische Flachdachbaute in der Wohnzone W2

Fassadenhöhe und Dachgeschoss

zeigt (3 statt 2 VG). Die zulässige Fassadenhöhe würde in diesem Fall um 1 m auf 9.25 m (oder allenfalls 9.50 m) erhöht. Im Sinne einer Vereinfachung könnte die Traufhöhe von Schrägdächern ebenfalls auf dieses Mass gesetzt werden (bei gleichbleibender First- bzw. giebelseitiger Fassadenhöhe).

Vollgeschoss statt Attikageschoss

Eine weitere Möglichkeit wäre z.B. in gewissen Zonen oder Quartieren anstelle des Attika-Dachgeschosses generell ein Vollgeschoss zuzulassen (vgl. Abb. 1 Mitte). Diese Lösungsansätze für die bauliche Verdichtung in die Höhe im Rahmen der bestehenden maximalen Dachkoten sind nachfolgend grafisch dargestellt:



Abb. 1: Lösungsansätze für bauliche Verdichtung in die Höhe im Rahmen der bestehenden max. Dachkoten

Ausnützungsziffer

AZ Dachgeschoss

Der AZ-Bonus für Dachgeschosse gemäss Art. 89 BO ist eher schwer verständlich und nicht in jedem Fall zielführend. Er kann gestrichen und dafür die AZ in Anhang 1 BO bei allen Zonen um 0.1 erhöht werden, wenn die Fassadenhöhe ausgenutzt wird (drei Vollgeschosse in der W2). Damit bleibt der Anreiz eines zusätzlichen Geschosses und dem damit verbundenen Erhalt der AZ von 0.1.

AZ-Definition

Die Definition der Ausnützungsziffer gemäss Art. 82 BO könnte im Sinne der Innenentwicklung optimiert werden. So könnten z.B. beim Untergeschoss nur Wohn- und Arbeitsräume angerechnet werden (Art. 83 BO). Grundsätzlich wird empfohlen, die Art. 82 – 85 BO zu überprüfen und nach Bedarf zu aktualisieren. Dabei sind insb. die Voraussetzungen der Anrechenbarkeit bzw. Nicht-Anrechenbarkeit von Geschossflächen zu überprüfen (z.B. Wintergärten, oberirdische Pflichtabstellflächen für Motorfahrzeuge, Gewerbeflächen)

AZ-Boni

Sollen AZ-Boni gewährt werden, so sind sie an klare Bedingungen gemäss der übergeordneten Entwicklungsziele zu knüpfen wie z.B. der Erstellung von preisgünstigem Wohnraum oder die Erfüllung von Qualitätsvorgaben. Demgegenüber sind Boni wie derjenige für Lärmschutzbauten gemäss Art. 86 BO zu hinterfragen und tendenziell zu streichen.

Baumassenziffer

In der BO fehlt bisher ein Artikel mit der Baumassenziffer, dies, obwohl sie für die Gewerbe- und Industriezone verwendet wird. Dieser sollte ergänzt werden. Die Baumassenziffer könnte allenfalls für weitere Dichteregulungen genutzt werden, z.B. für Ersatzbauten in der Wohnzone im Landschaftsgebiet (WL) durch Volumenerhalt.

Grenzabstand

Analyse im Bestand

Die Analyse des baulichen Bestandes zeigt, dass die Grenzabstände gem. Anhang 1 BO auf den meisten Grundstücken gar nicht eingehalten sind. Dies betrifft u.a. den älteren Gebäudebestand oder Doppel- und Reihen-EFH-Bebauungen, bei denen die Abstände grundbuchlich geregelt sind.

Die geltenden Grenzabstände in Anhang 1 BO könnten generell reduziert werden (z.B. minus 1 m, analog PBG Luzern). Damit könnte gerade in kleinparzellierten Quartieren die bebaubare Fläche etwas erhöht werden. Zum Ausgleich könnte allenfalls ein grosser Grenzabstand eingeführt werden (z.B. senkrecht vor der Hauptwohnseite, gemäss § 26 BauV Aargau).	Reduktion prüfen
Die Erhöhung des Grenzabstands gemäss Art. 77 BO für Bauten mit Attikageschoss ist zu hinterfragen und könnte gestrichen werden.	Streichung erhöhter Grenzabstand
Übermässige Einschränkungen abbauen	
Die Vorschriften in der BO sollen eine effiziente Raumnutzung innerhalb der bestehenden bzw. zulässigen Gebäudehülle ermöglichen. Diesbezüglich ist die Vorgabe der lichten Raumhöhe in Dachräumen gemäss Art. 80 BO zu einschränkend und könnte gelockert werden.	Lichte Raumhöhe in Dachräumen

2.4. Massnahmen räumlich verortet

Optionen im Nutzungsplan

Gebietsspezifische Erhöhungen des Dichtpotenzials sind auf die jeweiligen Rahmenbedingungen und Zielsetzung auszurichten. Dazu sind verschiedene Massnahmen möglich:

Umzonung in eine Bauzone höherer Dichte.	Aufzonung
Mit der Überlagerung einer QGP-Pflicht könnten gebietsweise Vorgaben gemacht werden, unter denen ein AZ-Bonus auf die Grundnutzung gewährt wird.	QGP-Pflicht
Festlegung einer spezifischen Wohn- oder Mischzone mit eigenem Artikel, welcher die Qualitätsanforderungen festlegt. Dabei könnten z.B. zwei unterschiedliche Ausnützungsziffern vorgegeben werden für:	Spezifische Zonen
a) «Normalzonen»-Bauweise: AZ wie bisher;	
b) Erfüllung öffentlicher Interessen (Qualität, Wohnraum, etc.): erhöhte AZ.	
Bei ausgewiesenem Bedarf können auch neue, spezifische Bauzonen gemäss Art. 21 Abs. 4 PBG definiert werden.	
Anstelle neuer Bauzonen könnten überlagernde Zonen mit weiterführenden Bestimmungen und Qualitätsvorgaben festgelegt werden. Entlang der Bahnhofstrasse würde z.B. die erste Bautiefe überlagert. Derartige Zonen wären auch für ISOS-Baugruppen zielführend, da mehrere Bauzonen betroffen sind (siehe Abb. 5).	Zonenüberlagerung

Um- und Aufzonungen prüfen

Um- oder Aufzonungen sind in erster Linie dort zu prüfen, wo das Siedlungsleitbild eine explizite Entwicklungsstrategie vorsieht («Weiterentwickeln»). Dazu wurden folgende Massnahmen formuliert:

Diese Kategorie betrifft die MFH-Quartiere östlich des Bahnhofs und insb. die dreigeschossige Wohnzone im Gebiet Gurtenmund – Steinmatt, in der zahlreiche ältere MFH bereits der W4 entsprechen. Hier ist das Potenzial für eine Aufzonung im Rahmen der geltenden BO unbestritten. Eine Aufzonung zu W4 ist ortsbaulich wenig heikel und setzt flächendeckend ein gewisses Entwicklungspotenzial frei. Eine weitergehende Verdichtung (W5) wäre zu prüfen. Darüberhinausgehendes Potenzial ist lagespezifisch, über qualitätssichernde Verfahren und Sondernutzungsplanungen zu entwickeln.	«Prüfung Aufzonung»
---	---------------------

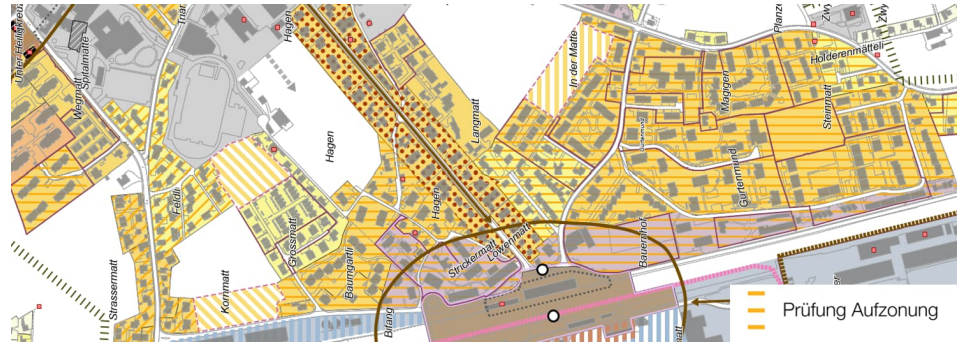


Abb. 2: Ausschnitt Siedlungsleitbild, Plan Siedlungsstruktur => Aufzoningspotenziale Bahnhof Ost

«Innenentwicklung ermöglichen»

In den kernnahen Wohngebieten Winterberg und Seedorferstrasse hat die öffentliche Mitwirkung zum Siedlungsleitbild gezeigt, dass die Innenentwicklung nur im Rahmen der geltenden Dachkoten genügend Akzeptanz findet. Das heisst Entwicklungspotenzial ist eher über moderate Erhöhungen von AZ und Fassadenhöhe gemäss Kap. 2.3 vorzusehen.



Abb. 3: Ausschnitt Siedlungsleitbild, Plan Siedlungsstruktur => Winterberg, Seedorferstrasse

Bahnhofstrasse

«Siedlungsqualität über Anreize»

Die Bahnhofstrasse soll aufgewertet und die Freiraumgestaltung optimiert werden. Gemäss Massnahme M34 sollen Anreize für ortsbauliche Aufwertungen und die Adressbildung (auf Bahnhofstrasse ausgerichtete Bauten) gesetzt werden. Zu diesem Zweck könnte eine spezifische Bauzone oder überlagernde Zone festgelegt werden, welche fixe Vorgaben (a) oder Anreize (b) setzt:

- Fixe Vorgabe der gestalterischen Anforderungen bei Neubauten oder grösseren baulichen Eingriffen. Als Referenz wären allenfalls Gestaltungsrichtlinien hilfreich (Beilage zur BO). Gleichzeitig Erhöhung des Nutzungspotenzials (AZ, FH).
- Anreiz zur Erfüllung von Gestaltungszielen über AZ-Bonus. Ein neuer Artikel in der BO definiert die gestalterischen Anforderungen und die Bedingungen für den Erhalt des AZ-Bonus.

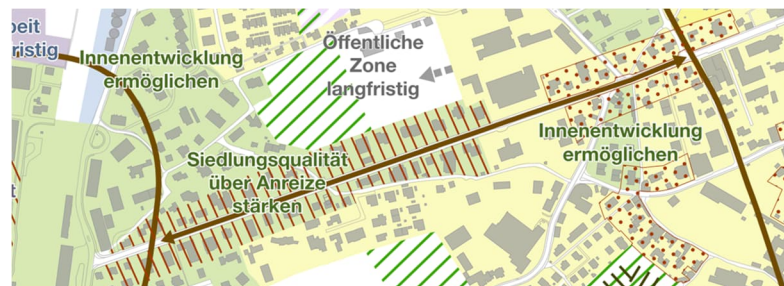


Abb. 4: Ausschnitt Siedlungsleitbild, Plan Siedlungsentwicklung => Bahnhofstrasse

Spezialthema MSA-Areal

Ein grosses, ungenutztes Flächenpotenzial liegt beim MSA-Areal. Gemäss Siedlungsleitbild ist die Festlegung einer Spezialzone für zeitlich befristete Nutzungen zu prüfen.

2.5. Massnahmen projektbezogen

Die Festlegung eines passenden und zielführenden Dichtemasses zur inneren Entwicklung kann auf Stufe Nutzungsplan schwierig sein und erfordert oftmals weiterführende Planungen. Daher sollte genügend Spielraum für eine spätere Festlegung im Rahmen der Projektierung möglich sein. In den bestehenden Sondernutzungsplan-Instrumenten ist dieser aber stark beschränkt. Ein Lösungsansatz wäre die Einführung eines Instrumentes «QGP gross», welches markantere Verdichtungen, auch in die Höhe ermöglicht.

Sondernutzungsplanung

Über freiwillige Sondernutzungsplanungen können Abweichungen von der Grundnutzung ermöglicht werden.

Damit könnten zusätzliche Vollgeschosse (plus 2 oder mehr?) für einzelne Bauten sowie eine entsprechende Erhöhung der AZ ermöglicht werden. Voraussetzung wäre ein genügend grosser Planungssperimeter von mind. 0.5 ha und ein qualitätssicherndes Verfahren (sia 142/143). In der BO könnten weitere Anforderungen festgelegt werden.

QGP gross

Dies entspricht dem geltenden QGP. Das Entwicklungspotenzial in die Höhe ist in den Bestimmungen zu präzisieren. Eventuell könnte die minimale Perimetergrösse in den mehrgeschossigen Zonen reduziert werden (z.B. 2'000 oder 3'000 m² statt 5'000 m²), um einen flexibleren Einsatz zu ermöglichen.

QGP klein

Dieses Instrument ist aktuell auf die Kernzonen beschränkt und könnte für alle Bauzonen verfügbar gemacht werden. Sein Einsatz könnte dort zielführend sein, wo ein übergeordnetes Interesse für die Regelung von Erschliessung, Baubereichen und Etappierung vorhanden ist. Eine erhöhte Ausnützung kann damit aber nicht gewährt werden.

Quartierrichtplan (QRP)

Im Rahmen von Sondernutzungsplanungen könnte die Förderung von Wohnraum erfolgen. Einerseits durch Erleichterungen bspw. bei der Reduktion von Grenzabständen, bei Substanzerhalt oder bei der Erstellung von preisgünstigem/bezahlbarem Wohnraum.

Wohnbauförderung

Anreize mit Bonus

Über neue BO-Artikel könnten für Bauvorhaben, welche öffentliche Anliegen erfüllen, AZ-Boni gewährt werden. Wo dies räumlich klar verortet werden soll, sind die Gebiete in der BO zu bezeichnen oder im Nutzungsplan mit einer Zone zu überlagern. Mögliche Zielsetzungen sind z.B.:

Öffentliche Anliegen

- Bau von preisgünstigem Wohnraum;
- Siedlungsqualität, insbesondere Aufwertung von öffentlichen Räumen: Ausrichtung und Gestaltung der Bauten, qualitätsvoller Freiraum, etc.
- Erhaltung bestehender Bausubstanz.

3. SIEDLUNGSQUALITÄT

3.1. Qualitätssicherung im Baugesuchsverfahren

Qualitätsvorgaben

Allgemein	Die allgemeinen Qualitätsvorgaben für Bauten macht Art. 93 BO, diejenigen zur Umgebungsgestaltung der Art. 94. Die beiden Artikel könnten allenfalls noch ergänzt und bzgl. des angestrebten Zielzustandes präzisiert werden.
Spezifisch	Für Gebiete von besonderem öffentlichem Interesse sind zonenspezifische, auf die Entwicklungsziele zugeschnittene Vorgaben zu machen, welche von der Baukommission und bei Bedarf durch das Fachgremium geprüft werden.

Fachgremium

Fachgremium	In der BO können die Grundsätze zur Einsetzung eines Fachgremiums definiert werden. Dieses kann zur Qualitätssicherung von Bauprojekten im Dorfkern und weiteren, ortsbaulich wichtigen Orten zum Einsatz kommen. Die Aufgaben und Organisation können in einem Pflichtenheft, Merkblatt oder Reglement präzisiert werden.
Zuständigkeit	Im Sinne der Rechtssicherheit sollten die Anwendungsfälle, in denen das Fachgremium zwingend oder bei Bedarf zum Einsatz kommt, in der BO geregelt sein. Zweckmässig wäre dies insbesondere für bedeutende bauliche Eingriffe in folgenden Zonen: Kernzonen 1-3, ISOS-Baugruppen, Bahnhofstrasse, Bahnhofzone, Gebiete für «ortsbauliche Aufwertung», «QGP gross». Die Anwendung in diesen Zonen kann je nach Bedeutung unterschiedlich erfolgen (vgl. Perimeter 1 + 2 in Abb. 6 unten).

Verfahren

Voranfrage	In der BO könnten die Artikel 108 und 109 zur Sicherstellung der Planungskoordination bei Neu- und Umbauten mit massgebenden räumlichen Auswirkungen ergänzt werden. An ortsbaulich sensiblen Orten sind die öffentlich-rechtlichen Anforderungen an ein Projekt frühzeitig mit der Abteilung Bau zu klären. Dabei werden allfällig notwendige Massnahmen zur Qualitätssicherung sowie das zugehörige Verfahren festgelegt.
------------	---

Stufengerechte Qualitätssicherung

Qualitätssicherung	Die Qualitätssicherung soll stufengerecht erfolgen, wobei das Verfahren je nach ortsbaulicher Bedeutung und Eingriffstiefe geregelt werden kann. Bei bedeutenden ortsbaulichen Veränderungen ist ein qualitätssicherndes Verfahren vorzusehen. Dies kann z.B. ein begleitetes Verfahren sein oder bei wichtigen Grossprojekten auch ein qualifiziertes Konkurrenzverfahren. Die stufengerechte Qualitätssicherung kann in der BO oder einem separaten Merkblatt klar geregelt werden.
--------------------	---

3.2. Massnahmen räumlich verortet

Kernzonen	In der Kernzone sind die Bautypen A – C auf ihre Aktualität zu prüfen und mit dem Bauinventar abzugleichen. Eine separate Kernzone K4 ist nicht mehr zwingend nötig.
ISOS-Baugruppen	In der BO sind die Qualitätsanforderungen an ISOS-Baugruppen, welche im Nutzungsplan bisher einer ordentlichen Bauzone (W3, W2, WG3) zugeordnet sind, zu klären. Die Anforderungen bzgl. Ortsbildschutz sollten in der BO geregelt werden. Dazu bietet sich eine überlagernde Zone an. Im Siedlungsleitbild sind diese Gebiete mit der Bezeichnung «Sicherung/Stärkung Ortsbildqualität» dargestellt.

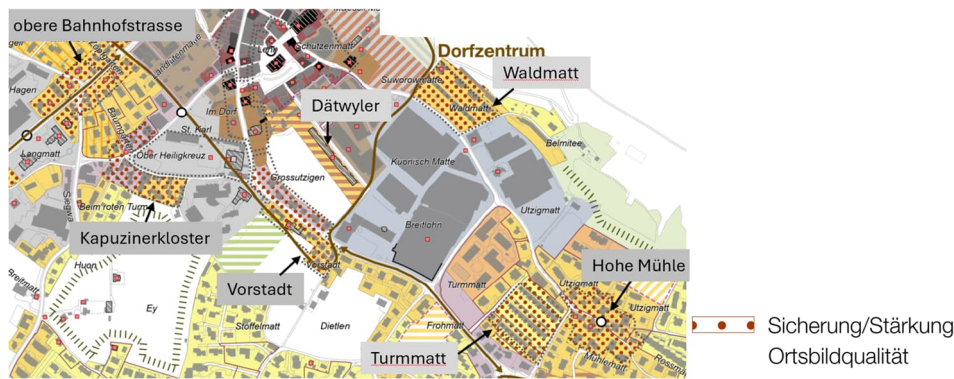


Abb. 5: Ausschnitt Siedlungsleitbild, Plan Siedlungsstruktur

Die zulässigen Bau- und Dichtemasse für Ersatzbauten sind in der Wohnzone im Landschaftsgebiet (WL) bisher nicht geregelt. Bei Flächen im Siedlungskörper oder am Siedlungsrand ist eine Umzonung zu W2 zu prüfen (Grenzgass/Ringli). Für sensible Gebiete in der Landschaft sind klare Beschränkungen zu definieren. Ein Ansatz wäre z.B. die Erhaltung der Baumassenziffer (und des Fussabdrucks) gemäss Bestand plus max. 10 % für zeitgemässen Erweiterungsbedarf für Aussengeschoss- und Verkehrsflächen sowie Dämmung.

Wohnzone WL

Die Bahnhofzone ist weitgehend bebaut. Das Siedlungsleitbild sieht auf der Westseite zukünftige Erweiterungen der Zone entlang der Reussacherstrasse vor (Massnahme M19). Die Bestimmungen in der BO sind auf die zukünftigen Entwicklungsziele auszurichten, wobei insb. die Aufwertung des öffentlichen Raums und die Adressbildung auf der Westseite im Vordergrund stehen.

Bahnhofzone

Für die Industriezone 1 im Dorf könnte die Lärmempfindlichkeitsstufe auf III abgestuft werden, da keine stark störenden Betriebe präsent sind und damit die Lärmverträglichkeit mit den umliegenden Zonen planerisch besser gesichert wäre. Bei dieser Zone ist zudem mit Blick auf den Ortsbildschutz zu diskutieren, ob der Verzicht einer Höhenbeschränkung langfristig richtig ist oder ob allenfalls für Gebäude ab einer gewissen Höhe Vorgaben zu machen sind (Qualität, Verfahren).

Industriezone 1

3.3. Freiraum

Sicherung von Strukturen und Flächen

Der Schutzplan Bäume ist zu prüfen und allenfalls zu aktualisieren. Sein Geltungsbereich könnte erweitert und/oder zusätzliche Objekte aufgenommen werden.

Schutzplan Bäume

Baumreihen und Grünstrukturen, welche in QGP gesichert waren, die nun aufgehoben werden, können in den Schutzplan übertragen oder direkt im Zonenplan mit einem Linienelement «Baumreihe» gesichert werden.

Baumreihen

Zur Sicherstellung gut gestalteter und ökologisch wertvoller Siedlungsråder können in der BO Qualitätsanforderungen und Mindestbreiten vorgegeben werden. Dies kann generell oder für speziell bezeichnete Abschnitte erfolgen (Normalfall).

Siedlungsråder

Um flächendeckend und parzellenweise einen Mindestanteil an Grünfläche zu sichern, kann neu eine Grünflächenziffer eingeführt werden. Damit sie Wirkung hat, sollte ihr Wert nicht zu tief liegen (Richtwert Wohnzone = 0.4). Davon sollte ein möglichst hoher Anteil nicht unterbaut sein (Schwammstadt) und ein bedeutender Anteil (z.B. die Hälfte) ökologisch wertvoll angelegt werden. Zur Abdeckung tieferer Werte könnten Kompensationsmöglichkeiten wie z.B. ein Baumäquivalent vorgesehen werden.

Grünflächenziffer

Qualität

Zonenvorschriften	In den bestehenden Bauzonen können Vorgaben zur Freiraumgestaltung und -qualität ergänzt werden. Dies gilt speziell für die Freihaltezone, welche bisher keine Qualitätsvorgaben oder ökologische Mindestanteile kennt.
Ergänzende Freiraumvorschriften	Der bestehende Qualitätsartikel für die Umgebungsgestaltung (Art. 94 BO) könnte mit qualitativen Vorgaben ergänzt werden (ähnlich wie Art. 92 Abs. 3 für die Eggberge). Dies gilt speziell für Freiräume, welche an öffentliche Räume grenzen (Plätze, Strassen, etc.).