

2. Gemeindeworkshop vom 21.08.2021 zur Ortsplanungsrevision Fotodokumentation Plakate Massnahmen und Teilnehmerkreis

Allgemeine Erhöhung der Ausnutzungsziffern
Die zulässige Dichte wird in allen Wohnzonen bei gleicher Geschosshöhe um 20% erhöht. Ein zusätzliches Geschoss und eine weitere AZ-Erhöhung von 20% ist nur mit einfachen Bebauungsplänen möglich (ab 2000 m² Grundstücksfläche).

Gezielte Erhöhung der AZ in Schlüsselarealen
Schlüsselareale sind wichtige Baulandreserven oder Areale, die ausgenutzt und weiterentwickelt werden sollen. Mit einer guten Wohnungsmix und dezentralen AZ-Erhöhrungen tragen diese Areale zur Umsetzung der Entwicklungsziele bei. Mit Baulandreserven werden massgeschneiderte Vorschläge erarbeitet, die sich gut in die Umgebung einfügen (z.B. Geschoss, punktuell evtl. 2). Die reduzierten Gebäudeflächen werden durch Verdichtung kompensiert werden.

Anpassung der Bauordnung bei EFH-Zonen
Die Pflicht zum Bau von Einfamilienhäusern in der W1 und W2 wird gestrichen. Dadurch werden kleinere Mehrfamilienhäuser mit 4-6 Wohnungen möglich.

Gezielte Entwicklung Gartenstraße/Schürmatt/Moosmatt
Anpassung mit den Eigentümern wird ein Entwicklungsplan für die Erneuerung und Verdichtung des Quartiers erarbeitet. Die Arbeitszone Moosmatt wird gestärkt aufgewertet und strukturiert. Dadurch verbessert sich auch der Ortscharakter.

Gebäudeflächen in EFH-Zonen reduzieren
Die EFH-Pflicht wird gestrichen, aber die maximal zulässige Gebäudelänge um 1/3 auf 20m reduziert. Damit wird der Quartiercharakter erhalten. Längere Bauten sind nur bei guter Gestaltung/Einordnung mit einem einfachen Bebauungsplan möglich.

Bisherige Wohnbaupolitik fortführen
Die Gemeinde entwickelt im Romy, Blockerei und Dersbachstrasse insgesamt rund 100 Wohnungen. Um die soziale Durchmischung zu gewährleisten, wird der Anteil preisgünstiger Wohnungen analog BGP Mahdölzli von 20% auf 30% angehoben.

Mit Bebauungsplänen besseren Wohnungsmix schaffen
Mit Bebauungsplänen setzen Grundigentümern die Entwicklungsziele der Gemeinde für einen ausgewogeneren Wohnungsmix und einen Anteil preisgünstiger Wohnungen um. Sie erhalten dafür mehr Ausnutzung.

Bezahlbarer Wohnraum (Privat + Öffentlich)

Mehrwertabgabe in preisgünstigem Wohnraum

Baulücken in HÜ See (Schmatz & Dersbachstrasse)
Die privaten Bauflächen werden mit leicht erhöhter Dichte entwickelt, aber ohne Vorgaben bezüglich Wohnungsmix.

Baulücken in HÜ See (Kornmatz & Dersbachstrasse)
Die Eigentümern werden sich mit der Gemeinde ab. Die letzten grossen Bauflächen werden mit einer erhöhten AZ von rund 0.8 und 4-geschossig überbaut. Die Privaten erhalten auch neuartige Wohnungen für Junge und Alte und auch einen Anteil an preisgünstigen Segment.



Gemeinde

Bepflanzung der Quartierstrassen
 Da aufgrund der dichteren Bauweise die Grünflächen (Gärten) verkleinert werden, pflanzt die Gemeinde für die Durchgrünung und Biodiversität neue Bäume und Rabatten im Freizeitraum.

Sicherung von Grünflächen und Artenvielfalt auf Grundstücken
 Mit der Einführung einer Grünflächenziffer und einem Anteil an hochwertigen/naturnahen Flächen wird ein Beitrag an die Biodiversität geleistet. Bei Neubauprojekten oder neubaunählichen Umbauten soll die Pflicht zur Pflanzung neuer Bäume eingeführt werden.

Verbindungen stärken in der Landschaft
 Entlang der wichtigen Fusswegverbindungen säumen Schamenspendende Bäume und intensiv bewirtschaftete Wiesen den Weg.

Aussichtsturm und Begegnungsort Mitte
 Im Bereich des heutigen Waldspielplatzes und Reitervor im Chnodswäldli entsteht ein Aussichtsturm und ein grosserer Platz für Begegnung & Feste.

Begegnungs- und Bewegungsraum Mahölzli
 Die unterschiedlichen Interessen von Waldwirtschaft, Landwirtschaft, Ökologie, Sport und Gemeindefunktion werden in einem ganzheitlichen, gestalterischen Ansatz zu einem landschaftlichen Park weiterentwickelt. In diesem Erholungsraum finden verschiedene Nutzergruppen Bewegungs- und Aufenthaltsmöglichkeiten.

Lebensraum Chamerstrasse
 Die Chamerstrasse ist die Verbindungsachse und Visitenkarte des Dorfes. Es wird ein Gestaltungskonzept von Ortsanfang bis Ortsende mit dem Ziel entwickelt, dass sich Häuser und Strasse wieder aufeinander beziehen, Hofsitz werden Gestaltungsregeln etablieren, die schrittweise umgesetzt werden.

Biodiversität fördern mit Bauordnung

Mit einzelnen Projekten zum Dorfzentrum
 Nach dem Mahölzli und dem umgestalteten Abschnitt der Chamerstrasse werden weitere Einzelprojekte initiiert (ein B&B, eine Post und Bäckerei, ein Gestaltungsprojekt für den Dorfplatz, ein Umnutzungsprojekt für das alte Gemeindehaus).

Mit einem Gesamtkonzept zum Dorfzentrum
 Nach dem Mahölzli und dem umgestalteten Abschnitt der Chamerstrasse wird ein Gesamtkonzept für die Entwicklung des Dorfes entwickelt. Auch wenn die Eigenumsersparnisse schrittweise private und öffentliche Teilprojekte umsetzen werden, wird der Raum vom heiligen Gemeindehaus bis zu den Schulanlagen zusammenhängend betrachtet.

Seniorenresidenz mit Platz im Zythus
 Mit der SBB ergibt sich auf den Bau einer kleinen Seniorenresidenz mit öffentlicher Cafeteria, einem kleinen Platz und einer reduzierten Sammelhalle. Es entstehen noch 30 Abwohnerwohnungen.

Nutzungsdurchmischung im Zythus
 Die SBB erweitert eine gemischtgenutzte Überbauung mit einem Platz, 2 bis 3 Läden, Café, Arztpraxis o.ä. und Wohnungen. Das Projekt wird integral, d.h. unter Einbezug der Bevölkerung, der Nachbarschaft, der Spar-Parkzelle und des Strassenraumes entwickelt. Es orientiert sich an der Quartierstruktur, schließt aber mit dem Neubau den Raum als erkennbarer Ortsteil. Zusammen mit der Sparparzelle entstehen rund 60 Wohnungen.

Sonderzone Zythus (max. 13m Höhe) (4-gesch. bis 7-gesch.)

keine Entwicklung im Zythus



Gemeinde

Seezugang mit einem attraktiven Steg verbessern
Um kein Land erwerben zu müssen, erstellt die Gemeinde einen Steg im Wasser.

Seezugang mit Uferweg und Zukäufen verbessern
Dank Geld und Verhandlungsgeschick gelingt es einen Seeuferweg zu gestalten. Durch Landabtretungen entstehen zum Teil mit Aufwertungen auch grosszügigere Bereiche.

ÖB am See etablieren?

Rest-Tennisraum für Öffentlichkeit öffnen

Badi als öffentlicher Begegnungsraum

GRUNDGERÜST

Reduktion des Verkehrsaufkommens
(ZV-Förderung/PP beschränken)

Landi ausserhalb Dorf

innovatives Verkehrskonzept
(OrtoBus, E-Stationen, etc.)

Einbindung Bösch in Ortsplanung

Kleingewerbe im Bösch erhalten



Gemeinde

15 – 24 Jahre

~~XXXX~~

x x x x x x x x x x x x
x x x x x x x x x x x x
x

$\begin{matrix} 1 & \times & \times & \times & \times & \times & \times & \times & \times \\ III) & \times & & & & & & & \end{matrix}$

x x x x x x x x x x
x x x x |||| x x

[illegible]

$\times \times \times \times \times \times \times \times$
 $\times \times \times \times \times$

~~xx~~ x x x x x x x x x x x x
 x x x x x x x x x x x x
 ||| x x x x

[illegible]

~~x~~ x ~~x~~ x x ~~x~~ ✓ x x || x

