

Anhang**Nachweis der Entwicklungspotenziale und Empfehlungen für die Revision der baurechtlichen Grundordnung***Inhaltsverzeichnis***Betrachtungssperimeter 1 Zollstrasse**

1.1	Chlaffentalstrasse	1
1.2	Rigiweg	3
1.3	Durstgrabenstrasse - Schweizerhofweg	5
1.4	Schweizerhofweg – Promenadenweg	7
1.5	Rhenania	9

Betrachtungssperimeter 2 Zelgstrasse

2.1	Klettgauerstrasse / Badische Bahnhofstrasse	11
-----	---	----

Betrachtungssperimeter 3 Schöneggstrasse 13

3.1	Parzelle 296 (Schöneggstrasse)	15
3.2	Schöneggstieg	17

Betrachtungssperimeter 4 Zuba

4.1	Gemeindegärtnerei	19
4.2	Scheideggweg	21
4.3	Charlottenweg Süd	23
4.4	Charlottenweg Ost.....	25
4.5	Scheidegg	27

**Wichtiger Hinweis**

Sowohl die in der vorliegenden Studie aufgeführten Erneuerungs- und Entwicklungspotenziale als auch die Umstrukturierungs- und Verdichtungsgebiete dürfen trotz ihrer bildlichen Darstellungen und textlichen Aussagen **nicht** als planerische Vorgabe oder als feste Absicht des Planungsreferats oder des Gemeinderats verstanden werden. Die Darstellungen entsprechen einer Versuchsanordnung zur Erfassung der Umstrukturierungs- und Entwicklungspotenziale ohne Nachweis ihrer ökonomischen, politischen oder praktischen Durchführbarkeit. Sie sind keinesfalls als Vorgabe für die Erarbeitung von Überbauungskonzepten zu betrachten.

Bearbeitung:

haag hähnle gmbh, raumplanung städtebau

Rechberger-Strasse 5, 2502 Bie-/Bienne 032 323 83 78 / 80

Zusammenstellung der geschätzten Verdichtungspotenziale in den Umstrukturierungs- und Verdichtungsbereichen

	Areal	Bestand (BGF)	Neu (BGF)	Verdichtungspotenzial (BGF)
<i>Betrachtungssperimeter 1</i>	1.1	— m2	2'400 m2	2'400 m2
	1.2	5'000 m2	11'500 m2	6'500 m2
	1.3	4'000 m2	12'000 m2	8'000 m2
	1.4	7'200 m2	17'500 m2	10'300 m2
	1.5	15'800 m2	30'000 m2	14'200 m2
	Total	Perimeter 1		41'400 m2
<i>Betrachtungssperimeter 2</i>	2.1	2'200 m2	7'500 m2	5'300 m2
	Total	Perimeter 2		5'300 m2
<i>Betrachtungssperimeter 3</i>	3.1	500 m2	3'900 m2	3'400 m2
	3.2	2'800 m2	5'000 m2	2'200 m2
	Total	Perimeter 3		5'600 m2
<i>Betrachtungssperimeter 4</i>	4.1	—	4'000 m2	4'000 m2
	4.2	4'400 m2	9'500 m2	5'100 m2
	4.3	10'600 m2	12'500 m2	1'900 m2
	4.4	6'900 m2	10'000 m2	3'100 m2
	4.5	3'100 m2	9'000 m2	5'900 m2
	Total	Perimeter 4		20'000 m2
Total				72'300 m2

Die in vorstehender Übersicht enthaltenen Angaben zu den Nutzungspotenzialen sind als Grössenordnung zu betrachten und nicht als Kapazitätsrechnung des Siedlungsgebietes. Keinesfalls dürfen daraus, wie auch aus den Angaben in den nachfolgenden Unterlagen zu den einzelnen Arealen Nutzungsansprüche abgeleitet werden (vgl. dazu. Erläuterungsbericht, Kapitel 3.4.1).

Vorgehen zur Erfassung der Verdichtungspotenziale

Die Erfassung der Verdichtungspotenziale führt über die Annahme städtebaulich plausibler Siedlungsmuster als Arbeitshypothesen. Die gewählten Überbaumöglichkeiten bedienen sich gängiger Gebäudeformen, Gebäudedimensionen und Bauabstände, ohne dass im Detail die Beschattungsverhältnisse untersucht wurden. Berücksichtigt wurden Einflüsse des Geländes und benachbarter Bauten, sofern erforderlich ebenso die Möglichkeiten der Parkierung. Auf den Bedarf nach Aussenräumen wird dagegen nicht quantitativ eingegangen, beachtet wurde lediglich die Grössenordnung entsprechender Flächen sowie die Plausibilität ihrer Lage und ihres Zuschnittes.

Vorbehalte

Die Untersuchungen der Umstrukturierungs- und Verdichtungsgebiete dürfen trotz ihrer bildlichen Darstellung nicht als planerische Vorgabe verstanden werden. Beantwortet werden soll ausschliesslich die Frage, welche qualitativen und quantitativen Schlussfolgerungen für die bevorstehende Revision der baurechtlichen Grundordnung gezogen werden können.

Die Bestimmung der Potenziale erfolgte unter dem Vorzeichen einer bewussten Verdichtungs- und Umstrukturierungsstrategie. Nicht beurteilt wurden die ökonomische Realisierbarkeit, die soziale Verträglichkeit und die praktische Durchführbarkeit der aufgezeigten Transformationen. Dies muss der weiteren Entwicklungsplanung der Gemeinde überlassen bleiben.

Bemerkungen zu ausgewählten Angaben in den nachfolgenden Arealblättern:

Nutzung heutige Bebauung:

Schätzung aufgrund der Erfassung der Areal- und Gebäudegrundflächen aus dem Vermessungsplan und der Erhebung der Geschosshöhen durch Betrachtung der Gebäude von aussen.

Umstrukturierungs- und Verdichtungspotenzial:

Schätzung aufgrund der dargestellten, hypothetischen Bebauungsbeispiele mit Annahme einer Gebäudetiefe von (in der Regel) 12.5 m und den jeweils angegebenen Geschosshöhen.

Empfehlungen für die Revision der baurechtlichen Grundordnung:

Die Empfehlungen gehen davon aus, dass die heutige Zonenfestlegung als Grundnutzung beibehalten wird (Ausnahmen jeweils erwähnt).

Die Angabe der maximalen Geschosshöhen versteht sich einschliesslich einer Attika oder eines Dachausbaus.

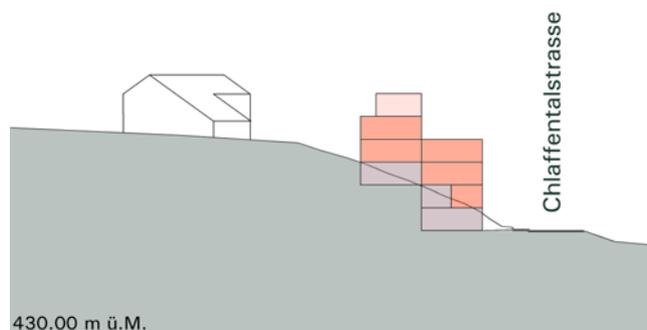
Betrachtungsumperimeter 1 Zollstrasse

Areal 1.1 Chlaffentalstrasse

Situation M 1 : 2'000



Schnitt
(unmassstäblich)



Ausgangslage Unbebaute, süd-ost gerichteter Hang.

Annahmen Umstrukturierung Nutzung als Wohngebiet. Angenommen wird eine Überbauung moderater Dichte in Form einer durchgrünter, hangparallel orientierten Bebauung mit Häusern in einer Reihe.

Nutzung heutige Bebauung Keine Bebauung.

Umstrukturierungs- und Verdichtungspotenzial

Arealfläche			3'925 m ²
Bauten	Gebäudefläche	BGF	
2.5 Geschosse	960 m ²	2'400 m ²	
Total			2'400 m ²
AZ			0.61

Regelung Zonenplan heute Freihaltezone, teilweise überlagert mit Naturschutzgebiet.

Empfehlungen für die Revision der baurechtlichen Grundordnung

- 1) Überprüfen der Schutzwürdigkeit.
- 2) Im Falle der Möglichkeit auf einen Verzicht der Schutzbestimmungen, Festlegen
 - einer Wohnzone für maximal 3 Geschosse;
 - einer AZ zwischen 0.5 und 0.7.

Bemerkungen

Unabhängig von Fragen der Naturwerte wird eine Bebauung des Areals im Sinne einer Vervollständigung des Quartieres nördlich des Friedhofs als zweckmässig beurteilt. Anzustreben ist eine volumetrische und architektonische Einheit der Bebauung.

Areale 1.2 Rigiweg

Situation M 1 : 2'000



Ausgangslage

Das Gebiet westlich des Rigiwegs (Areal I) ist mit einer 3 - 5 - geschossigen Wohnüberbauung belegt. Wohnungsstruktur und -art sind mittelfristig möglicherweise nicht mehr zeitgemäss und das Wohnumfeld ist durch die Art und Weise der Parkierung beeinträchtigt. Eine Umstrukturierung und Verdichtung ist deshalb zu ermöglichen.

Areal II ist heute abgesehen von Nebenbauten baulich nicht genutzt und weist eine markante, bestockte Geländesenke (Durstgraben) auf.

Annahmen Umstrukturierung

Nutzung als dichtes Wohngebiet. Angenommen wird auf beiden Arealen eine hofartige Überbauung mit durchschnittlich 4.5 Geschossen.

Nutzung heutige Bebauung

Areal I:			
Fläche			5'932 m ²
Bauten	Gebäudefläche	BGF	
5 Geschosse	191 m ²	955 m ²	
4.5 Geschosse	620 m ²	2'790 m ²	
3 Geschosse	177 m ²	531 m ²	
2 Geschosse	390 m ²	780 m ²	
Total			5'056 m ²
AZ			0.85

Areal II: Keine Bebauung.

Umstrukturierungs- und Verdichtungspotenzial

Areal I:			
Fläche			5'932 m ²
Bauten	Gebäudefläche	BGF	
4.5 Geschosse	1'830 m ²	8'235 m ²	
Total			8'235 m ²
AZ			1.39

Areal II:			
Fläche (Annahme)			3'713 m ²
Bauten	Gebäudefläche	BGF	
4.5 Geschosse	796 m ²	3'582 m ²	
Total			3'582 m ²
AZ			0.96

Regelung Zonenplan heute Wohnzone IV / AZ 0.8

*Empfehlungen für die
Revision der baurechtlichen
Grundordnung*

Areal I

Ermöglichen von maximal 5 Geschossen und einer AZ bis zu 1.4 unter der Voraussetzung eines Quartierplanerlasses.

Areal II

Ermöglichen von maximal 5 Geschossen und einer AZ bis zu 1.0 unter der Voraussetzung eines Quartierplanerlasses.

Bemerkungen

Hauptsächliche städtebauliche Anliegen sind

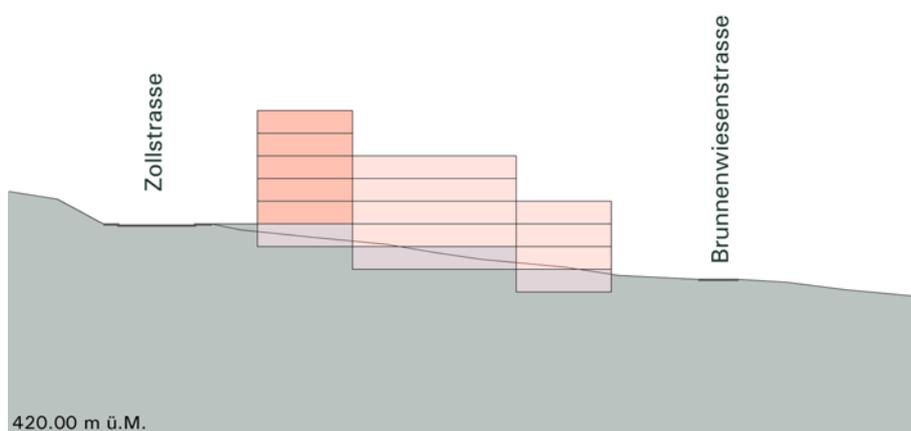
- die Schaffung einer prägnanten räumlichen Wirkung als Auftakt zu der stadträumlich aufzuwertenden Zollstrasse,
- die Gewährleistung einer hohen Gebrauchsqualität der Bebauung, nötigenfalls durch qualitätssichernde Massnahmen.

Areal 1.3 Durstgrabenstrasse - Schweizerhofweg

Situation M 1 : 2'000



Schnitt
(unmassstäblich)



Ausgangslage

Das Gebiet zwischen Durstgrabenstrasse und Schweizerhofweg ist mit 2 - 3 geschossigen Wohnbauten genutzt. Es zeichnet sich durch grosszügige Grünflächen aus, welche gegenüber der Wiesengrundstrasse durch Garagenreihen abgeschlossen sind. Der Bauzustand ist - äusserlich betrachtet - gut.

Annahmen Umstrukturierung

Nutzung als dichtes Wohngebiet. Angenommen wird eine hofartige Überbauung mit durchschnittlich 3 - 5 Geschossen.

Nutzung heutige Bebauung

Fläche			10'352 m ²
Bauten	Gebäudefläche	BGF	
3 Geschosse	915 m ²	2'745 m ²	
2 Geschosse	642 m ²	1'284 m ²	
Total			4'029 m ²
AZ			0.39

Umstrukturierungs- und Verdichtungspotenzial

Fläche			10' 352 m ²
Bauten	Gebäudefläche	BGF	
A: 5 Geschosse	1'216 m ²	6'080 m ²	
B: 4 Geschosse	880 m ²	3'520 m ²	
C: 3 Geschosse	899 m ²	2'697 m ²	
Total			12'297 m ²
AZ			1.19

Regelung Zonenplan heute Wohnzone III / AZ 0.6

*Empfehlung für die
Revision der baurechtlichen
Grundordnung* Ermöglichen von maximal 5 Geschossen und einer AZ bis zu 1.2 unter
der Voraussetzung eines Quartierplanerlasses.

Bemerkungen Hauptsächlich städtebauliche Anliegen sind

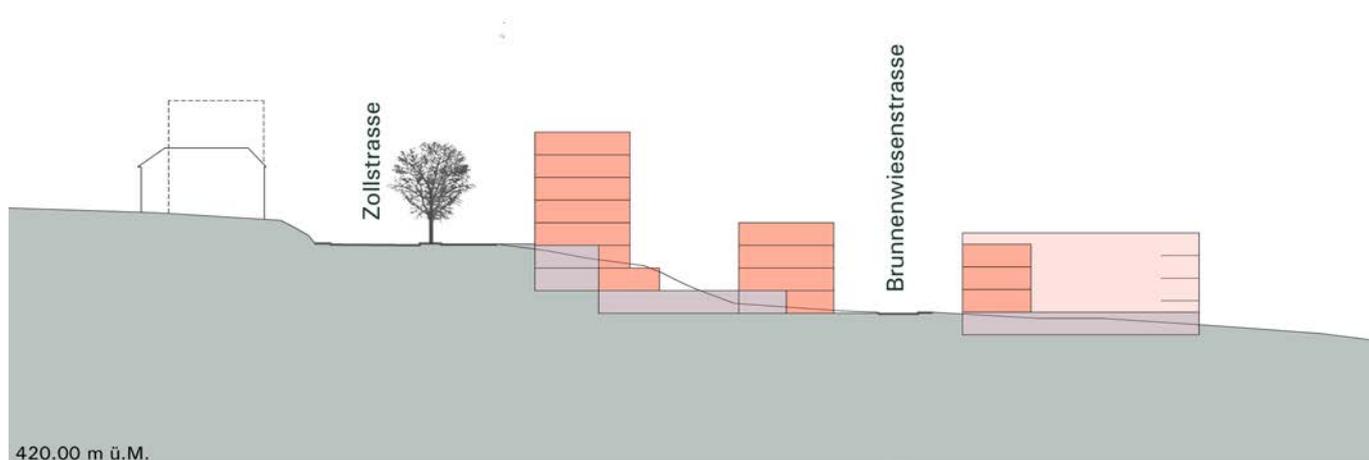
- die Bildung einer räumlich kohärenten Flucht entlang der Zollstrasse mit einer der strassenräumlichen Belebung dienenden Anordnung der Hauseingänge und Fassadengestaltung sowie einer angemessenen Vorlandgestaltung (insbesondere ist die Anordnung von Abstellplätzen auf ein Minimum zu beschränken);
- die Gewährleistung einer hohen Gebrauchsqualität der Bebauung und eines einheitlich wirkenden Siedlungscharakters, nötigenfalls durch qualitätssichernde Massnahmen.

Areal 1.4 Schweizerhofweg - Promenadenweg

Situation M 1 : 2'000



Schnitt (unmassstäblich)



Ausgangslage

Areal I: Das Gebiet ist mit 3.5 - 4.5 geschossigen Wohnbauten belegt. Bauzustand äusserlich gut. Die vorhandenen Aussenräume sind im Bereich der quer zur Zollstrasse gestellten Bauten grosszügig, westlich davon eher minimal und des relativ steilen Hanges wegen beschränkt nutzbar.

Areal II: Das Areal ist nur schwach bebaut. Neben den beiden Villen ist die Parzelle 196 völlig unbebaut.

Annahmen Umstrukturierung

Umnutzung als dichte Wohngebiete. Für Areal I werden Zeilen parallel zur Zollstrasse vorgeschlagen. Für Areal II bietet sich eine teppichartige Bebauung mit der Bildung von Hofräumen an.

Nutzung heutige Bebauung

Areal I			
Fläche			7'005 m ²
Bauten	Gebäudefläche	BGF	
4.5 Geschosse	663 m ²	2'970 m ²	
4 Geschosse	479 m ²	1'916 m ²	
3.5 Geschosse	484 m ²	1'694 m ²	
Total			6'580 m ²
AZ			0.94

Umstrukturierungs- und Verdichtungspotenzial

Areal II			
Fläche			7'125 m ²
Bauten	Gebäudefläche	BGF	
2 Geschosse	340 m ²	680 m ²	
Total			680 m ²
AZ			0.10

Areal I			
Fläche			7'005 m ²
Bauten	Gebäudefläche	BGF	
A: 5.0 Geschosse	1'540 m ²	7'700 m ²	
B: 3.5 Geschosse	790 m ²	2'765 m ²	
Total			10'465 m ²
AZ			1.49

Areal II			
Fläche			7'125 m ²
Bauten	Gebäudefläche	BGF	
C: 3 Geschosse	2'220 m ²	6'660 m ²	
Total			6'660 m ²
AZ			0.93

Regelung Zonenplan heute

Areal I: Wohnzone IV / AZ 0.8.

Areal II: Wohnzone II / AZ 0.5, Zone für öffentlichen Bauten und Anlagen.

*Empfehlung für die
Revision der baurechtlichen
Grundordnung*

Areal I:
Ermöglichen von maximal 5 Geschossen und einer AZ bis zu 1.5 unter der Voraussetzung eines Quartierplanerlasses.

Areal II:
Prüfen der Notwendigkeit der Zone für öffentlichen Bauten und Anlagen. Im Falle der Möglichkeit eines Verzichts: Ermöglichen von maximal 4 Geschossen und einer AZ bis zu 1.0 unter der Voraussetzung eines Quartierplanerlasses.

Bemerkungen

Hauptsächliche städtebauliche Anliegen sind

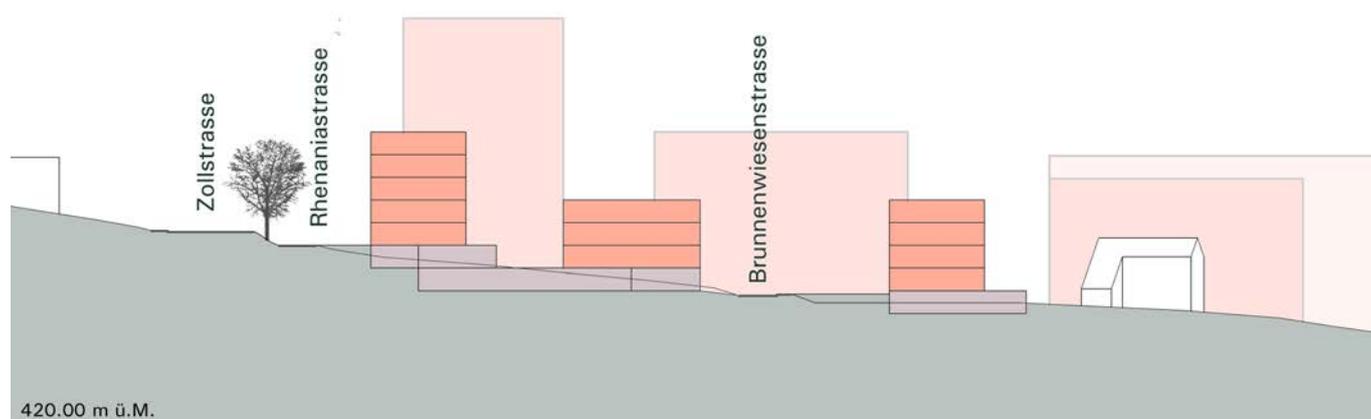
- die Bildung einer räumlich kohärenten Flucht entlang der Zollstrasse mit einer der strassenräumlichen Belebung dienenden Anordnung der Hauseingänge und Fassadengestaltung sowie einer angemessenen Vorlandgestaltung (insbesondere ist die Anordnung von oberirdischen Abstellplätzen auf ein Minimum zu beschränken);
- die Gewährleistung einer hohen Gebrauchsqualität der Bebauung und eines einheitlich wirkenden Siedlungscharakters, nötigenfalls durch qualitätssichernde Massnahmen.

Areal 1.5 Rhenania

Situation M 1 : 2'000



Schnitt (unmassstäblich)



Ausgangslage

Areal I: 4 - 5 - geschossige Wohnüberbauung, äusserlich in gutem Zustand. Abgesehen von der Vorzone gegen die Rhenaniastrasse, welche von Parkplätzen dominiert ist, verfügt die Überbauung über angenehme Aussenräume.

Areal II: 3 - 4 geschossige Wohnüberbauung, äusserlich in gutem Zustand.

Areal III: 9 - geschossiges Hochhaus an der Badischen Bahnhofstrasse mit fehlendem, bzw. vollständig der Parkierung gewidmetem Aussenraum. Westlich davon, Wohnblock im Stile der Bauten in den Arealen I und II.

Annahmen Umstrukturierung

Umstrukturierung als dichtes Wohngebiet, mit Schaffung eines städtebaulichen Akzentes im Bereich gegen den Badischen Bahnhof.

Schaffen eines grösseren Grünraumes mit öffentlichem Charakter im östlichen Bereich der Brunnenwiesenstrasse.

Ersatz des Hochhauses in Areal III durch eine auf den Gesamtcharakter des Quartiers abgestimmte Siedlungsform.

Nutzung heutige Bebauung

Areal I:			
Parzellenfläche Parzelle			13'138 m ²
Bauten	Gebäudefläche	BGF	
5 Geschosse	335	1'675 m ²	
4 Geschosse	1'275	5'100 m ²	
3 Geschosse	831	2'493 m ²	
Total			9'268 m ²
AZ			0.71

Areal II:			
Parzellenfläche Parzelle			4'644 m ²
Bauten	Gebäudefläche	BGF	
4 Geschosse	771	3'084 m ²	
Total			3'084 m ²
AZ			0.66

Areal III:			
Parzellenfläche Parzelle			4'340 m ²
Bauten	Gebäudefläche	BGF	
9 Geschosse	236	2'124 m ²	
4 Geschosse	332	1'328 m ²	
Total			3'452 m ²
AZ			0.80

Umstrukturierungs- und Verdichtungspotenzial

Areal I:			
Parzellenfläche Parzelle			13'138 m ²
Bauten	Gebäudefläche	BGF	
A: 10 Geschosse	525	5'250 m ²	
B: 5 Geschosse	2'169	10'845 m ²	
C: 3 Geschosse	1'296	3'888 m ²	
Total			19'983 m ²
AZ			1.51

Areal II:			
Parzellenfläche Parzelle			4'644 m ²
Bauten	Gebäudefläche	BGF	
D: 4 Geschosse	1'350 m ²	5'400 m ²	
Total			5'400 m ²
AZ			1.16

Areal III:			
Parzellenfläche Parzelle			4'340 m ²
Bauten	Gebäudefläche	BGF	
B: 5 Geschosse	672	3'360 m ²	
D: 4 Geschosse	416	1'664 m ²	
Total			5'024 m ²
AZ			1.16

<i>Regelung Zonenplan heute</i>	<p>Areal I: Entlang Zollstrasse und Badische Bahnhofstrasse: Wohnzone IV / AZ 0.8. Entlang Brunnenwiesenstrasse: Wohnzone III / AZ 0.6.</p> <p>Areal II: Wohnzone III / AZ 0.6.</p> <p>Areal III: Wohnzone IV / AZ 0.8.</p>
<i>Empfehlung für die Revision der baurechtlichen Grundordnung</i>	<p>Areal I: Ermöglichen von maximal 6 Geschossen und einer AZ bis zu 1.5 unter der Voraussetzung eines Quartierplanellasses. Im Bereich Rhenaniastrasse / Badische Bahnhofstrasse kann die Erstellung eines Hochhauses bis zu 12 Geschossen in Betracht gezogen werden.</p> <p>Areal II: Ermöglichen von maximal 4 Geschossen und einer AZ bis zu 1.2 unter der Voraussetzung eines Quartierplanellasses.</p> <p>Areal III: Ermöglichen von maximal 5 Geschossen und einer AZ bis zu 1.2 unter der Voraussetzung eines Quartierplanellasses.</p>
<i>Bemerkungen</i>	<p>Hauptsächliche städtebauliche Anliegen sind</p> <ul style="list-style-type: none"> – die Bildung einer räumlich kohärenten Flucht entlang der Zollstrasse mit einer der strassenräumlichen Belebung dienenden Anordnung der Hauseingänge und Fassadengestaltung; – eine angemessene Vorlandgestaltung (insbesondere ist die Anordnung von oberirdischen Abstellplätzen auf ein Minimum zu beschränken); – die Gewährleistung einer hohen Gebrauchsqualität der Bebauung und eines einheitlich wirkenden Siedlungscharakters, nötigenfalls durch qualitätssichernde Massnahmen; – die Bildung eines städtebaulichen Akzentes im Bereich des Badischen Bahnhofs und als Auftakt zur Zollstrasse, was den Ersatz des bestehenden Hochhauses an der Badischen Bahnhofstrasse nahelegt.

Betrachtungsumperimeter 2 Zelgstrasse

Areal 2.1 Klettgauerstrasse / Badische Bahnhofstrasse

Situation M 1 : 2'000



Ausgangslage Mit Einzelgebäuden im westlichen und provisorisch wirkenden gewerblichen Bauten im östlichen Teil belegtes Gebiet, südlich begrenzt durch die Geleise der Deutschen Bahn.

Annahmen Umstrukturierung Verdichtete Bebauung mit differenziertem Nutzungsangebot (Wohnen, Dienstleistungen, Kleingewerbe) mit hoher städtebaulicher Prägnanz.

Nutzung heutige Bebauung

Fläche			5'119 m ²
Bauten	Gebäudefläche	BGF	
2.5 Geschosse	780 m ²	1'950 m ²	
1 Geschosse	260 m ²	260 m ²	
Total			2'210 m ²
AZ			0.43

Umstrukturierungs- und Verdichtungspotenzial

Fläche			5'119 m ²
Bauten	Gebäudefläche	BGF	
A. 8 Geschosse	430 m ²	3'440 m ²	
B. 4 Geschosse	1'020 m ²	4'080 m ²	
Total			7'520 m ²
AZ			1.47

Regelung Zonenplan heute

Wohn- und Gewerbezone / AZ 0.8.

Empfehlung für die Revision der baurechtlichen Grundordnung

Ermöglichen von maximal 5 Geschossen und einer AZ bis zu 1.5 unter der Voraussetzung eines Quartierplanerlasses.

Im Bereich der Kreuzung Klettgauerstrasse / Badische Bahnhofstrasse kann die Erstellung eines Hochhauses bis zu 10 Geschossen in Betracht gezogen werden.

Bemerkungen

Hauptsächliche städtebauliche Anliegen sind:

- die Anordnung eines städtebaulichen Akzentes im Bereich Klettgauerstrasse / Badische Bahnhofstrasse;
- die Realisierung einer die Badische Bahnhofstrasse begleitenden, raumbildenden Bebauungsform;

- die Aufwertung der Badischen Bahnhofstrasse u.a. durch die Anordnung eines südlichen Trottoirs mit Baumpflanzungen;
- die Gewährleistung einer hohen Gestaltungs- und Gebrauchsqualität der Bebauung und eines einheitlich wirkenden Siedlungscharakters, nötigenfalls durch qualitätssichernde Massnahmen.

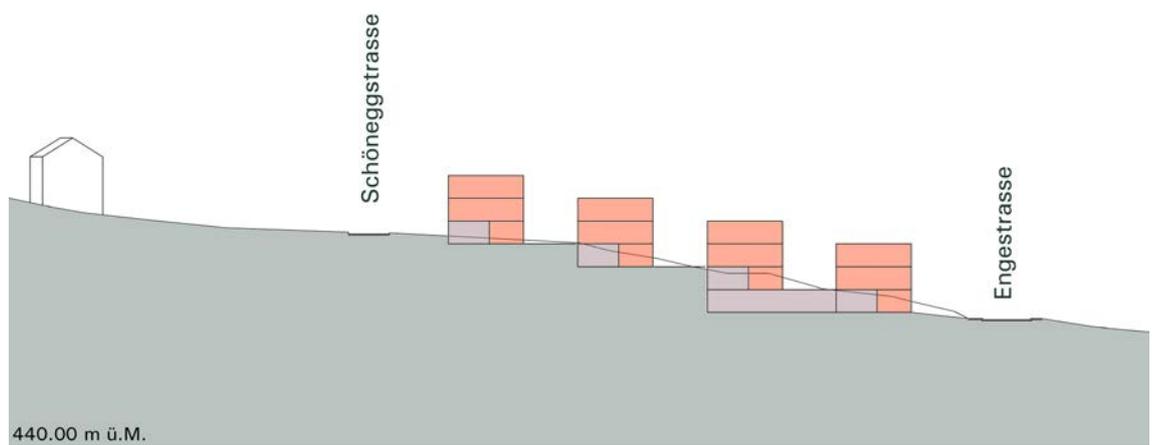
Betrachtungsbereich 3 Schöneeggstrasse

Areal 3.1 Parzelle 296 (Schöneeggstrasse)

Situation M 1 : 2'000



Schnitt (unmassstäblich)



Ausgangslage Grosses Grundstück mit parkähnlicher Gartenanlage und denkmalpflegerisch schützenswerten Bauten.

Annahmen Umstrukturierung Erhalt der Villa Schöneeggstrasse 4 und des vorgelagerten grossen Gartens. Verdichtete, treppenartige Bebauung östlich, Einzelgebäude westlich der Villa.

Nutzung heutige Bebauung

Fläche	7'833 m ²		
Bauten	Gebäudefläche	BGF	
2.5 Geschosse	199 m ²	498 m ²	
Total			498 m ²
AZ	0.06		

Umstrukturierungs- und Verdichtungspotenzial

Fläche			7'833 m ²
Bauten	Gebäudefläche	BGF	Total
Bestand	199 m ²	498 m ²	
2.4 Geschosse	1'450 m ²	3'480 m ²	
Total			3'978 m ²
AZ			0.51

Regelung Zonenplan heute

Wohnzone I / AZ 0.4.

Empfehlung für die Revision der baurechtlichen Grundordnung

Ermöglichen von maximal 3 Geschossen und einer AZ bis zu 0.6 unter der Voraussetzung eines Quartierplanerlasses.

Bemerkungen

Hauptsächliche städtebauliche Anliegen sind:

- der Erhalt der der bestehenden Villa vorgelagerten Gartenanlage aufgrund ihres Eigenwertes und als Teil einer von den nördlichen Liegenschaften ausgehenden Grünstruktur;
- die Realisierung volumetrisch zurückhaltenden, verdichteten Wohnbauung;
- die Gewährleistung einer hohen architektonischen Qualität der Bauung und eines einheitlich wirkenden Siedlungscharakters, nötigenfalls durch qualitätssichernde Massnahmen.

Areal 3.2 Schöneggstieg

Situation M 1 : 2'000



Ausgangslage Locker bebautes Villenquartier mit parkähnlichen Gartenanlagen. Starke Durchgrünung. Die Gebäude Schöneggstrasse 10 und Rosenbergstrasse 35 (Kinderkrippe) sind samt Gartenanlagen und Nebengebäuden denkmalpflegerisch schützenswert.

Annahmen Umstrukturierung Differenzierte Integration von massstäblichen Einzelbauten unter weitgehender Berücksichtigung der Aussenraumqualitäten.

Nutzung heutige Bebauung

Fläche	15'111 m ²		
Bauten	Gebäudefläche	BGF	
2.5 Geschosse	1'100 m ²	2'750 m ²	
Total	2'750 m ²		
AZ	0.18		

Umstrukturierungs- und Verdichtungspotenzial

Fläche	15'111 m ²		
Bauten	Gebäudefläche	BGF	
Bestand, 2.5 Geschosse	1'100 m ²	2'750 m ²	
Neu, 2 Geschosse	1'200 m ²	2'400 m ²	
Total	5'150 m ²		
AZ	0.31		

Regelung Zonenplan heute

Wohnzone I / AZ 0.4.

Empfehlung für die Revision der baurechtlichen Grundordnung

Ermöglichen von maximal 3 Geschossen und einer AZ bis zu 0.6 unter der Voraussetzung eines Quartierplanerlasses.

Bemerkungen

Hauptsächliche städtebauliche Anliegen sind:

- der Erhalt des durchgrünerten Villencharakters;
- die strukturgerechte Integration von zusätzlichen Einzelvolumen in das Netz der vorhandenen Bebauung;
- die Gewährleistung einer hohen architektonischen Qualität der Bebauung, nötigenfalls durch qualitätssichernde Massnahmen.

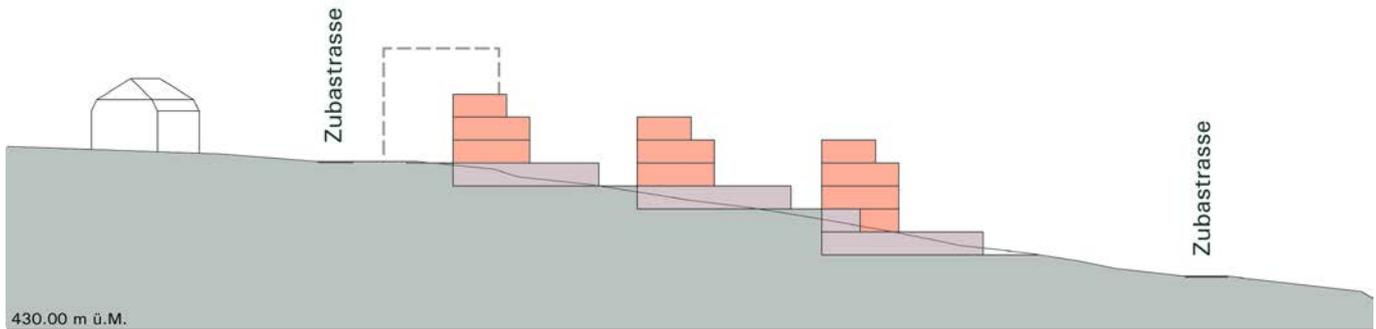
Betrachtungsperimeter 4 Zuba

Areal 4.1 Gemeindegärtnerei

Situation M 1 : 2'000



Schnitt (unmassstäblich)



Ausgangslage Nutzung als Gemeindegärtnerei (Maschinen- und Gerätelagerung, Büros, Anpflanzfläche).

Annahmen Umstrukturierung Nutzung als Wohngebiet. Vorgeschlagen wird eine Überbauung mittlerer Dichte, was sich durch die gute Wohnlage einerseits, die für einen grösseren Erschliessungsverkehr ungeeignete Zubastrasse andererseits, begründet.

Nutzung heutige Bebauung Bauten Gemeindegärtnerei.

Umstrukturierungs- und Verdichtungspotenzial

Parzellenfläche Parzelle			6'891 m ²
Bauten	Gebäudefläche	BGF	
A: 5 Geschosse	200 m ²	1'000 m ²	
B: 2.6 Geschosse	843 m ²	2'192 m ²	
C: 3 Geschosse	350 m ²	1'050 m ²	
Total			4'242 m ²
AZ			0.62

<i>Regelung Zonenplan heute</i>	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen.
<i>Empfehlung für die Revision der baurechtlichen Grundordnung</i>	Prüfen der Verlegung der Gemeindegärtnerei an einen anderen Standort. In Falle ihrer möglichen Verlagerung: Ermöglichen von maximal 5 Geschossen im nord-westlichen und maximal 3 Geschossen im restlichen Bereich sowie einer AZ bis zu 0.7 unter der Voraussetzung eines Quartierplanerlasses.
<i>Bemerkungen</i>	Hauptsächliche städtebauliche Anliegen sind: <ul style="list-style-type: none">– die Belebung des Quartieres durch die Ansiedlung eines neuen, differenzierten Wohnungsangebotes;– die Gewährleistung einer hohen architektonischen Qualität der Bebauung und eines einheitlich wirkenden Siedlungscharakters, nötigenfalls durch qualitätssichernde Massnahmen.

Areal 4.2 Scheideggweg

Situation M 1 : 2'000



Schnitt (unmassstäblich)



Ausgangslage

Aufgrund der lockeren Einfamilienhausbebauung im westlichen und der unbebauten rückwärtigen Gartenzone im östlichen Teil kann das Gebiet angesichts seiner Lage als unternutzt bezeichnet werden.

Annahmen Umstrukturierung

Auf die vorhandene Siedlungs- und Parzellenstruktur abgestimmte Wohnbebauung mittlerer Dichte.

Nutzung heutige Bebauung

Parzellenfläche Parzelle			10'231 m ²
Bauten	Gebäudefläche	BGF	
4.5 Geschosse	716 m ²	3'222 m ²	
2.5 Geschosse	462 m ²	1'155 m ²	
Total			4'377 m ²
AZ			0.43

Umstrukturierungs- und Verdichtungspotenzial

Parzellenfläche Parzelle			10'231 m ²
Bauten	Gebäudefläche	BGF	
Bestand			
4.5 Geschosse	716 m ²	3'222 m ²	
A: 4.5 Geschosse	460 m ²	2'070 m ²	
B: 3.5 Geschosse	519 m ²	1'816 m ²	
C: 2.5 Geschosse	987 m ²	2'467 m ²	
Total			9'575 m ²
AZ			0.94

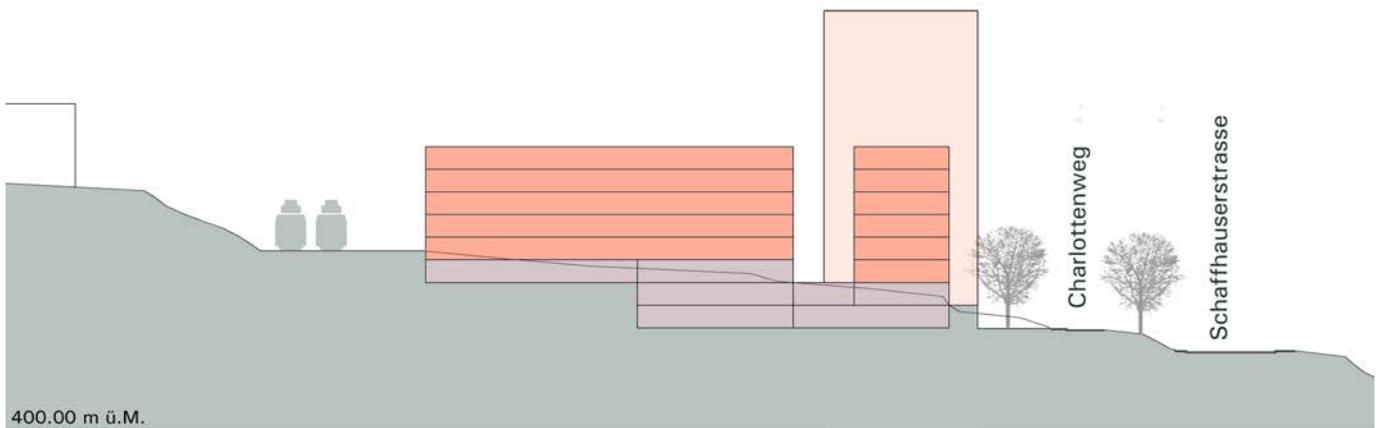
- Regelung Zonenplan heute* Wohnzone IV / AZ 0.8 entlang der Schaffhauserstrasse, Freihaltezone bis zur Bahnlinie, Wohnzone II / AZ 0.5 im Bereich Scheideggweg.
- Empfehlung für die Revision der baurechtlichen Grundordnung* Ermöglichen von maximal
- 5 Geschossen entlang Schaffhauserstrasse und nördlich Scheideggweg,
 - 3 Geschossen im übrigen Bereich und
 - einer AZ bis zu 1.0
- unter der Voraussetzung eines Quartierplanerlasses.
- Bemerkungen* Hauptsächlich städtebauliche Anliegen sind:
- Fortsetzung der raumbildenden Flucht der Schaffhauserstrasse bis zum Scheideggkreisel;
 - die stadträumliche Aufwertung der Schaffhauserstrasse;
 - die Gewährleistung einer hohen architektonischen Qualität der Bebauung und eines einheitlich wirkenden Siedlungscharakters, nötigenfalls durch qualitätssichernde Massnahmen;
 - der Erhalt eines ausreichenden, zusammenhängenden Spiel- und Aufenthaltsfläche mit Grünraumcharakter.

Areal 4.3 Charlottenweg Süd

Situation M 1 : 2'000



Schnitt (unmassstäblich)



Ausgangslage Dichte Wohnbebauung mit beschränkter Attraktivität des Wohnumfeldes und tendenziell einseitigem Wohnungsangebot.

Annahmen Umstrukturierung Dichte Überbauung mit differenziertem Wohnungsangebot und integrierten Zusatznutzungen, wie Dienstleistungen, gemeinschaftlichen Funktionen. Attraktive, verkehrsfreie Aussenräume.

Nutzung heutige Bebauung	Parzellenfläche Parzelle			8'272 m2
	Bauten	Gebäudefläche	BGF	
	12 Geschosse	400 m2	4'800 m2	
	6 Geschosse	500 m2	3'000 m2	
	5 Geschosse	500 m2	2'500 m2	
	1 Geschoss	300 m2	300 m2	
	Total			10'600 m2
	AZ			1.28

Umstrukturierungs- und Verdichtungspotenzial

Parzellenfläche Parzelle			8'272 m ²
Bauten	Gebäudefläche	BGF	
A: 12 Geschosse	400 m ²	4'800 m ²	
B: 6 Geschosse	810 m ²	4'860 m ²	
C: 5 Geschosse	600 m ²	3'000 m ²	
Total			12'660 m²
AZ			1.53

Regelung Zonenplan heute

Wohnzone IV / AZ 0.8.

Empfehlung für die Revision der baurechtlichen Grundordnung

Ermöglichen von maximal 6 Geschossen und einer AZ bis zu 1.5 unter der Voraussetzung eines Quartierplanerlasses.

Die Erstellung eines Hochhauses bis zu 12 Geschossen kann in Betracht gezogen werden.

Bemerkungen

Hauptsächliche städtebauliche Anliegen sind:

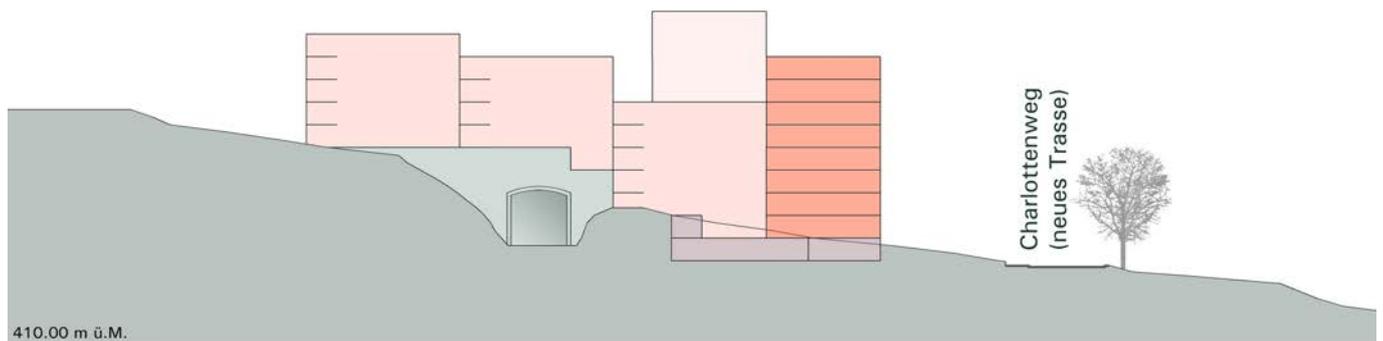
- die Schaffung eines raumbildenden Abschlusses gegen den Scheideggkreis mit vorgelagertem Platzbereich mit öffentlichem Charakter;
- die Bereitstellung eines unterschiedliche Nachfragen berücksichtigenden, differenzierten Wohnungsangebotes;
- die Anordnung einer differenzierten Überbauung mit räumlich definierten, verkehrsarmen Aussenräumen;
- die gestalterische Aufwertung, bzw. den Ersatz des Hochhauses;
- die Gewährleistung einer hohen Gestaltungs- und Gebrauchsqualität der Bebauung und eines einheitlich wirkenden Siedlungscharakters, nötigenfalls durch qualitätssichernde Massnahmen.

Areal 4.4 Charlottenweg Ost

Situation M 1 : 2'000



Schnitt (unmassstäblich)



Ausgangslage

Dichte Wohnbebauung mit beschränkter Attraktivität des Wohnumfeldes und hinsichtlich Grösse, Standard und Charakter einseitigem Wohnungsangebot.

Annahmen Umstrukturierung

Dichte Überbauung mit differenziertem, d.h. auf eine sozial vielfältige Bewohnerstruktur zugeschnittenen, Wohnungsangebot. Attraktive, verkehrsfreie Aussenräume.

Nutzung heutige Bebauung

Parzellenfläche Parzelle			5'803 m ²
Bauten	Gebäudefläche	BGF	
5 Geschosse	1'370 m ²	6'850 m ²	
Total			6'850 m ²
AZ			1.18

Umstrukturierungs- und Verdichtungspotenzial

Parzellenfläche Parzelle			6'946 m ²
Bauten	Gebäudefläche	BGF	
A: 9 Geschosse	600 m ²	5'400 m ²	
B: 5 Geschosse	505 m ²	2'525 m ²	
C: 4 Geschosse	750 m ²	3'000 m ²	
Total			10'925 m ²
AZ			1.57

<i>Regelung Zonenplan heute</i>	Wohnzone IV / AZ 0.8.
<i>Empfehlung für die Revision der baurechtlichen Grundordnung</i>	<p>Ermöglichen von maximal 6 Geschossen und einer AZ bis zu 1.5 unter der Voraussetzung eines Quartierplanerlasses.</p> <p>Die Erstellung zweier Hochhäuser bis zu 9 Geschossen kann in Betracht gezogen werden.</p>
<i>Bemerkungen</i>	<p>Hauptsächliche städtebauliche Anliegen sind:</p> <ul style="list-style-type: none">– die Anordnung einer differenzierten Überbauung mit räumlich definierten, verkehrsarmen Aussenräumen;– die Bereitstellung eines unterschiedliche Nachfragen berücksichtigenden, differenzierten Wohnungsangebotes;– die Schaffung räumlich prägnanter Bebauungsformen gegenüber dem südlichen Teil der Landschaftskammer Charlottenfels;– die Gewährleistung einer hohen Gestaltungs- und Gebrauchsqualität der Bebauung und eines einheitlich wirkenden Siedlungscharakters, nötigenfalls durch qualitätssichernde Massnahmen.

Areal 4.5 Scheidegg

Situation M 1 : 2'000



Ausgangslage Aufgrund des Lagewertes und der städtebaulichen Bedeutung des Standortes unternutzter und unterbewerteter Siedlungsbereich.

Annahmen Umstrukturierung Verdichtete Bebauung mit differenziertem Nutzungsangebot (Wohnen, Dienstleistungen, Kleingewerbe) mit hoher städtebaulicher Prägnanz.

Nutzung heutige Bebauung	Parzellenfläche Parzelle			4'918 m ²
	Bauten	Gebäudefläche	BGF	
	3 Geschosse	810 m ²	2'430 m ²	
	1.5 Geschosse	430 m ²	645 m ²	
	Total			3'075 m ²
	AZ			0.63

Umstrukturierungs- und Verdichtungspotenzial	Parzellenfläche Parzelle			4'918 m ²
	Bauten	Gebäudefläche	BGF	
	A: 6 Geschosse	370 m ²	2'220 m ²	
	B: 4 Geschosse	1'500 m ²	6'000 m ²	
	C: 3 Geschosse	350 m ²	1'050 m ²	
	Total			9'270 m ²
	AZ			1.88

Regelung Zonenplan heute Wohnzone IV / AZ 0.8.

Empfehlung für die Revision der baurechtlichen Grundordnung Ermöglichen von bis zu 6 Geschossen im Bereich der Strassengabelung Schaffhauserstrasse / Zentralstrasse (Scheidegg), von bis zu 5 Geschossen im übrigen Bereich sowie einer AZ bis zu 1.8 unter der Voraussetzung eine Quartierplanerlasses.

Bemerkungen Hauptsächliche städtebauliche Anliegen sind:

- die Realisierung eines städtebaulich prägnanten Kopfgebäudes gegenüber dem Scheideggkreisel;
- die Schaffung raumbildender Fluchten entlang Schaffhauserstrasse und Zentralstrasse;
- die Ermöglichung einer gemischten Nutzungsstruktur;
- die Gewährleistung einer hohen Gestaltungs- und Gebrauchsqualität der Bebauung und eines einheitlich wirkenden Siedlungscharakters, nötigenfalls durch qualitätssichernde Massnahmen.

