
Quartierbeschrieb

15. Oktober 2018

Beratung

Quartieranalyse



Inhaltsverzeichnis

Gemeinde Kaltbrunn

Quartieranalyse

Quartierbeschrieb

1	Einleitung	3
1.1	Sachverhalt	3
1.2	Erläuterung Quartierbeschrieb	4
2	Quartierbeschrieb	7
	Impressum	8

1 Einleitung

1.1 Sachverhalt

Die in der Gesetzgebung des Bundes und des Kantons umgesetzte, neue Generation der Schweizerischen Raumplanung (Raumplanung 2.0) bringt für die kommunale Planungsbehörde wesentlich höhere Anforderungen an die Ortsplanung. Insbesondere die individuelle Begründung von Planungsmassnahmen zu Gunsten der Innenentwicklung will hinsichtlich des öffentlichen Interesses gut beschrieben sein. Nur so kann der Grundsatz der Rechtsgleichheit und der Zweckmässigkeit gewahrt werden. Der qualitative Aspekt wird umso wichtiger, je mehr die Entwicklung im Bestand erfolgt. Damit besteht nebst der Gefahr, dass qualitätsvolle Strukturen verloren gehen können auch die Chance, dass die bestehende Qualität zusätzlich geschärft werden kann.

1.1.1 Absicht

Die vorliegende Beurteilung soll gebietsweise eine erste Einschätzung der chancenreichen Entwicklungsstrategien im Siedlungsbestand ermöglichen. Dabei soll auch der Bedarf an planerischen Massnahmen zur Qualitätssteigerung resp. -sicherung erkannt werden.

Die vorliegende Einschätzung dokumentiert, wie die chancenreichen Entwicklungsstrategien und die Relevanz im Ortsbild der einzelnen bebauten Siedlungsgebiete hergeleitet wird. Sie ist damit eine wesentliche Grundlage für die Beurteilung von Massnahmen seitens der Planungsbehörde zur Unterstützung der Entwicklung im Siedlungsbestand.

1.1.2 Vorgehen

Als erstes wurde die Quartiereinteilung unter Einbezug der Zonierung, der Baustruktur und des Gebäudealters vorgenommen. Für die einzelnen Quartiere wurde eine umfassende GIS-Analyse erarbeitet. Folgende Themen wurden analysiert:

- Altersstruktur der Bevölkerung
- Bevölkerungsdichte
- Ausbaugrad
- Baumassenziffer
- Gebäudealter

Anschliessend wurde eine Ortsbegehung mit der Planungskommission durchgeführt. Dabei wurden die Quartierbeschriebe mit Hilfe der GIS-Analyse und der Beurteilung vor Ort ausgefüllt und mögliche Innenentwicklungsstrategien definiert.

1.2 Erläuterung Quartierbeschrieb

1.2.1 Facetten der Innenentwicklung

Die Innenentwicklung ist facettenreich. Nicht die Frage nach dem theoretischen Bauzonenpotenzial ist für die Planung und Politik die entscheidende Grösse, sondern vielmehr die Frage nach der richtigen Dichte. Die höchste Dichte ist nicht immer die beste. Wenn zusätzliche Dichte zu stark abnehmender Attraktivität führt, kann das langfristige Ergebnis auch negativ ausfallen – für das betreffende Gebiet wie auch für das Image der gesamten Gemeinde.

1.2.2 Analyse | Bewertung

Im Analyse- und Bewertungsteil werden insgesamt zwölf Kriterien bewertet.

Tab. 1 Beschrieb der Analyse- und Bewertungskriterien

	Kriterium	Kurzbeschrieb
Nutzer	Diversität	Nutzungsdiversität: Vielfalt und Überlagerung verschiedener Nutzungen Soziale Diversität: Vielfalt und Durchmischung unterschiedlicher Millieus, Kulturen und Menschen Eigentumsdiversität: Vielfalt von Eigentumsstrukturen
	Intensität	Gegenüberstellung der effektiven Einwohnerdichte mit der wünschenswerten Einwohnerdichte der heutigen Zone resp. Beurteilung des gewerblichen Nutzungsmasses
	Erträge	Steuererträge aus dem Quartier
Nutzung	Nutzungskonformität	Zonenkonformität, Nutzungskonformität mit der Bausubstanz, Verhältnis Wohn- zur Gewerbenutzung
	Ausbaugrad	Spielräume in der Ausnützung zwischen Bestand und zulässiger Nutzung – grössere Nutzungsreserven auf bebauten Grundstücken und grössere Baulücken
	Erneuerungsbedarf	Bedarf an werterhaltenden Investitionen
Wert	Bebauung	Wert der Bebauung im Hinblick auf die Gesamtwirkung des Gebiets sowie die Einfügung ins Orts- und Strassenbild
	Freiraum	Wert des Freiraums im Hinblick auf die Gesamtwirkung des Gebiets sowie die Einfügung ins Orts- und Strassenbild
	Identität	Wahrnehmung des Gebiets im Hinblick auf dessen Eigentümlichkeiten (ausgeprägte Unterscheidungsmerkmale zu anderen Gebieten)

Qualität	Verhältnis Bebauung / Freiraum	Ausgewogenheit von Freiraum und Bebauung im Hinblick auf die Proportionalität (Volumen) und Funktionen Beurteilte Kriterien sind der Fussabdruck und die Höhenentwicklung der Bauten aber auch die Übergänge
	Innenraum	Es geht um die Frage, ob die Gebäudegrundrisse den Anforderungen an eine zeitgemässe Wohn- und Gewerbenutzung entsprechen.
	Aussen- raum	Es geht um die Frage, ob der Aussenraum entsprechend der funktionalen Ansprüche (Aufenthalt, Erschliessung, introvertiert / extrovertiert) differenziert und gestaltet ist.

1.2.3 Strategien der Innenentwicklung | Priorisierung

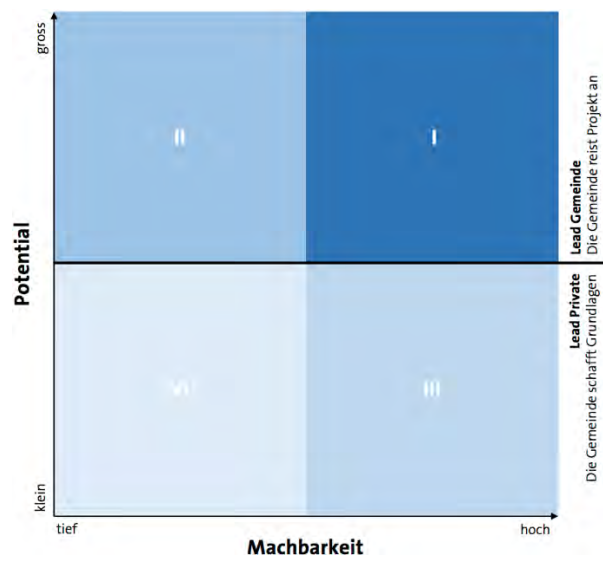
Auf Grundlage der Beurteilung kann eine oder mehrere der vier Innenentwicklungsstrategien definiert werden. Besteht kein Handlungsbedarf im Quartier, kann auch keine Strategie gewählt werden.

Tab. 2 Beschrieb der Innenentwicklungsstrategien

Strategie	Beschrieb	Bezug zur Informationsbroschüre AREG
Bewahren	Zu bewahrende Gebiete sind zweckmässig bebaut resp. die heutige Ausgangslage führt zu einer zweckmässigen Nutzung und Bebauung. Die Strategie zielt darauf ab, die bestehende Nutzung und Bebauung mit den entsprechenden Qualitäten zu erhalten.	Bewahren
Aufwerten	Diese Strategie zielt darauf ab, bestehende Substanz so aufzuwerten, dass künftig höhere Flächenerträge resultieren. Dies durch höhere Wohnungsbelegungen (z. B. in unternutzten, älteren EFH-Gebieten) oder andere Nutzergruppen (z. B. in attraktiv sanierten Altbauten).	Aufwerten
Ergänzen	Diese Strategie zielt darauf ab, «Baulücken» zu füllen oder im Einzelfall auch unternutzte Grundstücke durch Ersatzbauten zu verdichten. Dies alles geschieht aber unter der Prämisse, dass die bestehende Gebietsstruktur und der Charakter erhalten bleiben. Dies schliesst nicht aus, dass dabei auch einzelne Akzente gesetzt werden können (nutzungsmässig oder architektonisch).	Weiterentwickeln
Umstrukturieren	Diese Strategie zielt darauf ab, gänzlich neue Strukturen zu schaffen. Dazu gehören die Zuführung eines Areals zu einer neuen Nutzung (z. B. Umstrukturierung von Industriebrachen) wie auch der weitest gehende Ersatz der bestehenden Bausubstanz ohne Nutzungsänderung (z. B. Wohnbau-Sanierungsgebiete).	Umstrukturieren

Die Priorisierung wird aufgrund des Potenzials und der Machbarkeit hergeleitet.

Abb. 1 Herleitung der Priorisierung im Koordinatennetz



1.2.4 Planerische Intervention zur Qualitätssicherung / -steigerung

Beim Regelungsbedarf geht es darum, die Regelungsdichte auf einem Strahl grob abzuschätzen. Dabei steht weniger die konkrete planungsrechtliche Massnahme im Vordergrund, sondern mehr die Tiefe des planerischen Eingriffs. Die Beurteilung kann dennoch bereits einen ersten Hinweis auf konkrete planungsrechtliche Massnahmen geben.

2 Quartierbeschrieb

Gemeinde Kaltbrunn

Quartieranalyse

Quartierbeschrieb

2.1 Quartierabgrenzungen

Wie bereits unter Kapitel 1.1.2 erwähnt, wurde das Gemeindegebiet für die Begehung in Gebiete mit einem ähnlichen Charakter oder mit ähnlicher planerischen Ausgangslage unterteilt. Das Resultat davon ist unter Abb. 2 ersichtlich.

Abb. 2 Gebietseinteilung



Kurzbeschrieb

Nummer	1
Name	Baumgarten
Charakteristik	Gewerbegebiet
Baumassenziffer	GIS-Analyse
Erschliessungsqualität ÖV	D keine
Eigentümerstruktur	privat mehrere Eigentümer
Rahmennutzung	Gewerbe- Industriezone GI B
aktuelle Entwicklungsbestrebungen	Firma Rüegg verschiebt ihren Standort hierhin.



Analyse / Bewertung

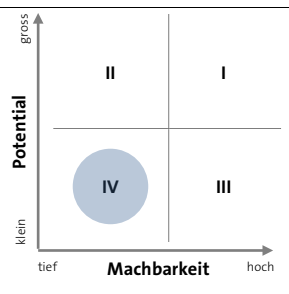
	Kriterium	Beurteilung der Potenziale		Bemerkung
		+	-	
Nutzer	Diversität	Unausgewogen	ausgewogen	
	Intensität	tief	hoch	
	Erträge	tief	hoch	
Nutzung	Nutzungskonformität	fremd	konform	Nördlich der Strasse viel Wohnnutzung obwohl GI B
	Ausbaugrad	unternutzt	übernutzt	Jedoch nur aufgrund Baulücken, welche gefüllt werden, unternutzt
	Erneuerungsbedarf	hoch	tief	Nördlich der Strasse besteht ein Erneuerungsbedarf.
Wert	Bebauung	tief	hoch	
	Freiraum	Tief	hoch	
	Identität	beliebig	prägend	
Qualität	Verhältnis Bebauung / Freiraum	unausgewogen	ausgewogen	
	Innenraum	veraltet	zeitgemäss	
	Aussenraum	undifferenziert	vielfältig	

Empfehlung

Strategie

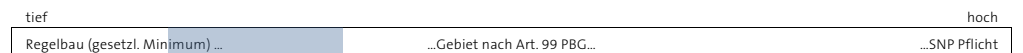
- Bewahren
- Aufwerten
- Ergänzen
- Umstrukturieren

Priorisierung



Planerische Intervention zur Qualitätssicherung / -steigerung

Regelungsbedarf



- bestimmte Nutzung zulassen / ausschliessen (gem. Art. 7, Abs. 2 PBG)
- Schwerpunktzone (gem. Art. 19 PBG)
- Substanzschutz
- Qualifiziertes Verfahren
- Strukturschutz
- Umzonung (Zweck, Intensität)

Bemerkungen

Teil nördlich der Strasse besitzt ein Umstrukturierungspotenzial; Dort wird eine Umfahrungsstrasse realisiert, welche den Ortseingang hinter diese Bauten schiebt; In Zukunft Arbeitszone.

Südlich der Strasse wird Firma Rüegg die Baulücken schliessen.

Kurzbeschrieb

Nummer	2
Name	Neuhof
Charakteristik	Gewerbegebiet
Baumassenziffer	GIS-Analyse
Erschliessungsqualität ÖV	D
Eigentümerstruktur	privat viele Eigentümer
Rahmennutzung	Gewerbe- Industriezone GI B
aktuelle Entwicklungsbestrebungen	



Analyse / Bewertung

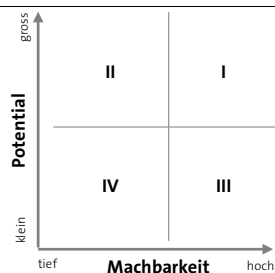
	Kriterium	Beurteilung der Potenziale		Bemerkung
		+	-	
Nutzer	Diversität	unausgewogen	ausgewogen	
	Intensität	tief	hoch	
	Erträge	tief	hoch	
Nutzung	Nutzungskonformität	fremd	konform	Keine Industriebetriebe
	Ausbaugrad	unternutzt	übernutzt	
	Erneuerungsbedarf	hoch	tief	
Wert	Bebauung	tief	hoch	
	Freiraum	tief	hoch	
	Identität	beliebig	prägend	
Qualität	Verhältnis Bebauung / Freiraum	unausgewogen	ausgewogen	
	Innenraum	veraltet	zeitgemäss	
	Aussenraum	undifferenziert	vielfältig	

Empfehlung

Strategie

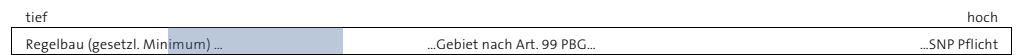
- Bewahren
- Aufwerten
- Ergänzen
- Umstrukturieren

Priorisierung



Planerische Intervention zur Qualitätssicherung / -steigerung

Regelungsbedarf



- bestimmte Nutzung zulassen / ausschliessen (gem. Art. 7, Abs. 2 PBG)
- Schwerpunktzone (gem. Art. 19 PBG)
- Substanzschutz
- Qualifiziertes Verfahren
- Strukturschutz
- Umzonung (Zweck, Intensität)

Bemerkungen

In Zukunft der Arbeitszone zuweisen

Kurzbeschrieb

Nummer	3
Name	Wildbrunn West
Charakteristik	Gewerbegebiet
Baumassenziffer	GIS-Analyse
Erschliessungsqualität ÖV	D keine
Eigentümerstruktur	privat mehrere Eigentümer
Rahmennutzung	Gewerbe- Industriezone GI B Wohn- Gewerbezone (WG3)
aktuelle Entwicklungsbestrebungen	



Analyse / Bewertung

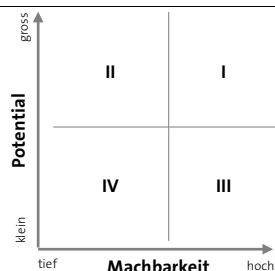
	Kriterium	Beurteilung der Potenziale		Bemerkung
		+	-	
Nutzer	Diversität	unausgewogen	ausgewogen	
	Intensität	tief	hoch	
	Erträge	tief	hoch	
Nutzung	Nutzungskonformität	fremd	konform	
	Ausbaugrad	unternutzt	übernutzt	
	Erneuerungsbedarf	hoch	tief	
Wert	Bebauung	Tief	hoch	
	Freiraum	Tief	hoch	
	Identität	beliebig	prägend	
Qualität	Verhältnis Bebauung / Freiraum	unausgewogen	ausgewogen	
	Innenraum	veraltet	zeitgemäss	
	Aussenraum	undifferenziert	vielfältig	

Empfehlung

Strategie

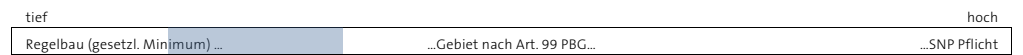
- Bewahren
- Aufwerten
- Ergänzen
- Umstrukturieren

Priorisierung



Planerische Intervention zur Qualitätssicherung / -steigerung

Regelungsbedarf



- bestimmte Nutzung zulassen / ausschliessen (gem. Art. 7, Abs. 2 PBG)
- Schwerpunktzone (gem. Art. 19 PBG)
- Substanzschutz
- Qualifiziertes Verfahren
- Strukturschutz
- Umzonung (Zweck, Intensität)

Bemerkungen

- Abschluss von Siedlungsrand aufwerten?
- Im Süden langfristig ein Potenzial vorhanden, jedoch kurz- und mittelfristig nicht erhältlich.
- In Zukunft Arbeitszone zuweisen

Kurzbeschrieb

Nummer	4
Name	Wildbrunn Ost
Charakteristik	Ein- Mehrfamilienhäuser, Gewerbebauten
Baumassenziffer	GIS-Analyse
Erschliessungsqualität ÖV	Keine
Eigentümerstruktur	öffentlich / privat mehrere Eigentümer
Rahmennutzung	Wohn- Gewerbezone (WG3)
aktuelle Entwicklungsbestrebungen	



Analyse / Bewertung

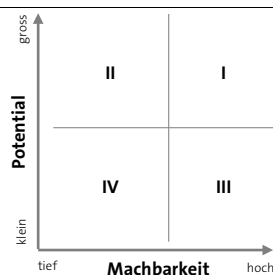
	Kriterium	Beurteilung der Potenziale		Bemerkung
		+	-	
Nutzer	Diversität	unausgewogen	ausgewogen	
	Intensität	tief	hoch	
	Erträge	tief	hoch	
Nutzung	Nutzungskonformität	fremd	konform	Wohnen überwiegt klar, viele EFHs
	Ausbaugrad	unternutzt	übernutzt	Einige Parzellen übernutzt, einige unternutzt
	Erneuerungsbedarf	hoch	tief	
Wert	Bebauung	tief	hoch	
	Freiraum	tief	hoch	
	Identität	beliebig	prägend	
Qualität	Verhältnis Bebauung / Freiraum	unausgewogen	ausgewogen	
	Innenraum	veraltet	zeitgemäss	
	Aussenraum	undifferenziert	vielfältig	

Empfehlung

Strategie

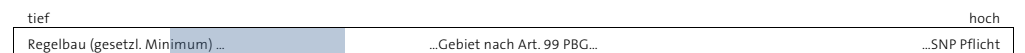
- Bewahren
- Aufwerten
- Ergänzen
- Umstrukturieren

Priorisierung



Planerische Intervention zur Qualitätssicherung / -steigerung

Regelungsbedarf



- bestimmte Nutzung zulassen / ausschliessen (gem. Art. 7, Abs. 2 PBG)
- Schwerpunktzone (gem. Art. 19 PBG)
- Substanzschutz
- Qualifiziertes Verfahren
- Strukturschutz
- Umzonung (Zweck, Intensität)

Bemerkungen

- Noch gewisse Reserven vorhanden
- Einige schlecht eingepasste Einfamilienhäuser neben grossen Mehrfamilienhäusern
- Sehr inhomogenes Gebiet

Kurzbeschrieb

Nummer	5
Name	Höchi
Charakteristik	Ein- und Mehrfamilienhäuser
Baumassenziffer	GIS-Analyse
Erschliessungsqualität ÖV	D keine
Eigentümerstruktur	privat viele Eigentümer
Rahmennutzung	Wohnzone (W2)
aktuelle Entwicklungsbestrebungen	



Analyse / Bewertung

Kriterium	Beurteilung der Potenziale		Bemerkung	
	+	-		
Nutzer	Diversität	unausgewogen	ausgewogen	
	Intensität	tief	hoch	
	Erträge	tief	hoch	
Nutzung	Nutzungskonformität	fremd	konform	
	Ausbaugrad	unternutzt	übertnutzt	
	Erneuerungsbedarf	hoch	tief	
Wert	Bebauung	tief	hoch	
	Freiraum	tief	hoch	
	Identität	beliebig	prägend	
Qualität	Verhältnis Bebauung / Freiraum	unausgewogen	ausgewogen	
	Innenraum	veraltet	zeitgemäss	
	Aussenraum	undifferenziert	vielfältig	

Empfehlung

Strategie

Bewahren

Aufwerten

Ergänzen

Umstrukturieren

Priorisierung

Planerische Intervention zur Qualitätssicherung / -steigerung

Regelungsbedarf

tief hoch

Regelbau (gesetzl. Minimum)Gebiet nach Art. 99 PBG... ...SNP Pflicht

bestimmte Nutzung zulassen / ausschliessen Schwerpunktzone (gem. Art. 19 PBG) Substanzschutz

Qualifiziertes Verfahren Strukturschutz Umzonung (Zweck, Intensität)

Bemerkungen

Bereits sehr gut ausgebaut und ausgenutzt; Kann man so lassen, kein Handlungsbedarf.

Beinahe nur Einfamilienhäuser

Kurzbeschrieb

Nummer	6
Name	Kirchhalde
Charakteristik	Ein- und Mehrfamilienhäuser
Baumassenziffer	GIS-Analyse
Erschliessungsqualität ÖV	D keine
Eigentümerstruktur	privat viele Eigentümer
Rahmennutzung	Wohnzone (W2)
aktuelle Entwicklungsbestrebungen	laufendes Workshopverfahren / Wettbewerbe, laufende Sondernutzungsplanung, Projektierung



Analyse / Bewertung

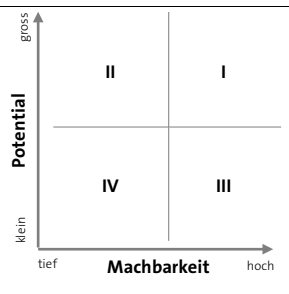
	Kriterium	Beurteilung der Potenziale		Bemerkung
		+	-	
Nutzer	Diversität	unausgewogen	ausgewogen	
	Intensität	Tief	hoch	
	Erträge	Tief	hoch	
Nutzung	Nutzungskonformität	Fremd	konform	
	Ausbaugrad	Unternutzt	übernutzt	
	Erneuerungsbedarf	Hoch	tief	
Wert	Bebauung	Tief	hoch	
	Freiraum	Tief	hoch	
	Identität	Beliebig	prägend	
Qualität	Verhältnis Bebauung / Freiraum	Unausgewogen	ausgewogen	
	Innenraum	Veraltet	zeitgemäss	
	Aussenraum	Undifferenziert	vielfältig	

Empfehlung

Strategie

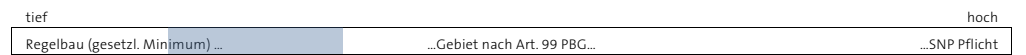
- Bewahren
- Aufwerten
- Ergänzen
- Umstrukturieren

Priorisierung



Planerische Intervention zur Qualitätssicherung / -steigerung

Regelungsbedarf



- bestimmte Nutzung zulassen / ausschliessen (gem. Art. 7, Abs. 2 PBG)
- Schwerpunktzone (gem. Art. 19 PBG)
- Substanzschutz
- Qualifiziertes Verfahren
- Strukturschutz
- Umzonung (Zweck, Intensität)

Bemerkungen

Kann man nichts machen, so belassen.
 Inhomogenes Gebiet mit vielen Mehrfamilienhäusern

Kurzbeschrieb

Nummer	7
Name	Hof Oberkirch
Charakteristik	Schule, Gewerbe- und Wohnbauten, Ein und Mehrfamilienhäuser
Baumassenziffer	GIS-Analyse
Erschliessungsqualität ÖV	keine
Eigentümerstruktur	privat drei Eigentümer
Rahmennutzung	Kernzone (K2) Wohnzone (W2)
aktuelle Entwicklungsbestrebungen	



Analyse / Bewertung

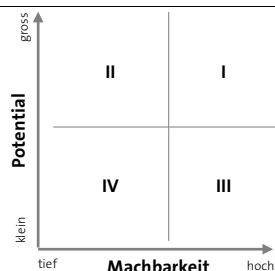
	Kriterium	Beurteilung der Potenziale		Bemerkung
		+	-	
Nutzer	Diversität	Unausgewogen	ausgewogen	Glaubensgemeinschaft
	Intensität	Tief	hoch	
	Erträge	tief	hoch	
Nutzung	Nutzungskonformität	fremd	konform	
	Ausbaugrad	Unternutzt	übernutzt	
	Erneuerungsbedarf	hoch	tief	
Wert	Bebauung	tief	hoch	
	Freiraum	tief	hoch	
	Identität	beliebig	prägend	
Qualität	Verhältnis Bebauung / Freiraum	unausgewogen	ausgewogen	
	Innenraum	Veraltet	zeitgemäss	
	Aussenraum	undifferenziert	vielfältig	

Empfehlung

Strategie

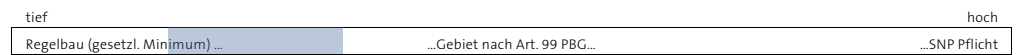
- Bewahren
- Aufwerten
- Ergänzen
- Umstrukturieren

Priorisierung



Planerische Intervention zur Qualitätssicherung / -steigerung

Regelungsbedarf



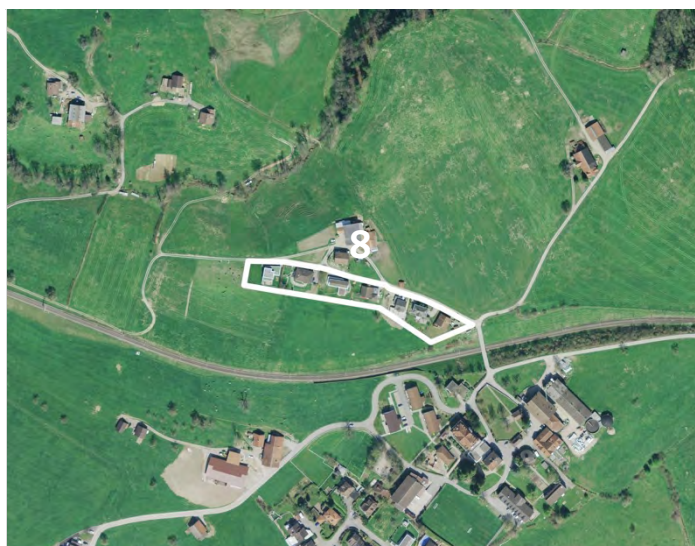
- bestimmte Nutzung zulassen / ausschliessen (gem. Art. 7, Abs. 2 PBG)
- Schwerpunktzone (gem. Art. 19 PBG)
- Substanzschutz
- Qualifiziertes Verfahren
- Strukturschutz
- Umzonung (Zweck, Intensität)

Bemerkungen

Diverse geschützte Objekte (Kirche, Schulhaus, Tanzhalle)
 Glaubensgemeinschaft Kwasizabantu mit Privatschule
 Kann man nicht viel machen, so belassen.

Kurzbeschrieb

Nummer	8
Name	Sigristenacker
Charakteristik	Ein- und Mehrfamilienhäuser
Baumassenziffer	GIS-Analyse
Erschliessungsqualität ÖV	keine
Eigentümerstruktur	privat viele Eigentümer
Rahmennutzung	Wohnzone (W2)



aktuelle Entwicklungsbestrebungen

Analyse / Bewertung

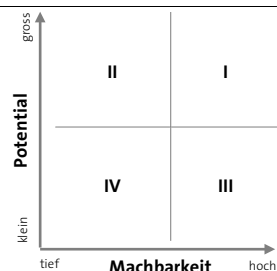
	Kriterium	Beurteilung der Potenziale		Bemerkung
		+	-	
Nutzer	Diversität	unausgewogen	ausgewogen	
	Intensität	Tief	hoch	
	Erträge	tief	hoch	
Nutzung	Nutzungskonformität	fremd	konform	
	Ausbaugrad	Unternutzt	übernutzt	
	Erneuerungsbedarf	hoch	tief	
Wert	Bebauung	tief	hoch	
	Freiraum	tief	hoch	
	Identität	beliebig	prägend	
Qualität	Verhältnis Bebauung / Freiraum	unausgewogen	ausgewogen	
	Innenraum	veraltet	zeitgemäss	
	Aussenraum	Undifferenziert	vielfältig	

Empfehlung

Strategie

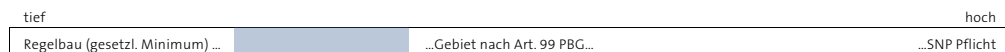
- Bewahren
- Aufwerten
- Ergänzen
- Umstrukturieren

Priorisierung



Planerische Intervention zur Qualitätssicherung / -steigerung

Regelungsbedarf



- bestimmte Nutzung zulassen / ausschliessen (gem. Art. 7, Abs. 2 PBG)
- Schwerpunktzone (gem. Art. 19 PBG)
- Substanzschutz
- Qualifiziertes Verfahren
- Strukturschutz
- Umzonung (Zweck, Intensität)

Bemerkungen

Höhenbegrenzung festlegen, dass nicht viel höher gebaut wird, wenn der Bestand einmal erneuert wird.

Kurzbeschrieb

Nummer	9
Name	Häfeliwis
Charakteristik	Gewerbegebiet
Baumassenziffer	GIS-Analyse
Erschliessungsqualität ÖV	D keine
Eigentümerstruktur	privat wenige Eigentümer
Rahmennutzung	Gewerbe- Industriezone (GI B, GI A)
aktuelle Entwicklungsbestrebungen	



Analyse / Bewertung

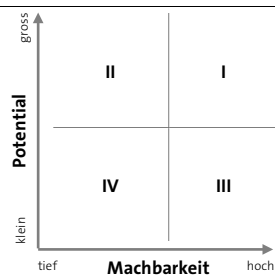
	Kriterium	Beurteilung der Potenziale		Bemerkung
		+	-	
Nutzer	Diversität	unausgewogen	ausgewogen	
	Intensität	tief	hoch	
	Erträge	tief	hoch	
Nutzung	Nutzungskonformität	fremd	konform	
	Ausbaugrad	unternutzt	übernutzt	
	Erneuerungsbedarf	hoch	tief	
Wert	Bebauung	tief	hoch	
	Freiraum	tief	hoch	
	Identität	beliebig	prägend	
Qualität	Verhältnis Bebauung / Freiraum	unausgewogen	ausgewogen	
	Innenraum	veraltet	zeitgemäss	
	Aussenraum	undifferenziert	vielfältig	

Empfehlung

Strategie

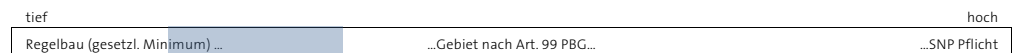
- Bewahren
- Aufwerten
- Ergänzen
- Umstrukturieren

Priorisierung



Planerische Intervention zur Qualitätssicherung / -steigerung

Regelungsbedarf



- bestimmte Nutzung zulassen / ausschliessen (gem. Art. 7, Abs. 2 PBG)
- Schwerpunktzone (gem. Art. 19 PBG)
- Substanzschutz
- Qualifiziertes Verfahren
- Strukturschutz
- Umzonung (Zweck, Intensität)

Bemerkungen

Kann man nichts machen, so belassen.

Kurzbeschrieb

Nummer	10
Name	Schönau
Charakteristik	Gewerbebauten, Ein- und Mehrfamilienhäuser, grösstenteils unbaut
Baumassenziffer	GIS-Analyse
Erschliessungsqualität ÖV	D
Eigentümerstruktur	öffentlich / privat viele Eigentümer
Rahmennutzung	Wohnzone (W2) Wohn- und Gewerbezone (WG2) Grünzone (G)
aktuelle Entwicklungsbestrebungen	UPL, Altersheimstrasse (11. November 2013)



Analyse / Bewertung

Kriterium	Beurteilung der Potenziale		Bemerkung	
	+	-		
Nutzer	Diversität	unausgewogen	ausgewogen	
	Intensität	Tief	hoch	Wird jedoch alles im Westen noch überbaut, danach intensiver.
	Erträge	tief	hoch	
Nutzung	Nutzungskonformität	fremd	konform	
	Ausbaugrad	unternutzt	Übernutzt	Im Moment wegen grossen Baulücken sehr tief, wird jedoch alles noch bebaut.
	Erneuerungsbedarf	hoch	Tief	
Wert	Bebauung	tief	Hoch	
	Freiraum	tief	hoch	
	Identität	beliebig	prägend	
Qualität	Verhältnis Bebauung / Freiraum	unausgewogen	ausgewogen	
	Innenraum	Veraltet	zeitgemäss	
	Aussenraum	undifferenziert	vielfältig	

Empfehlung

Strategie

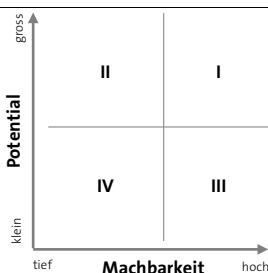
Bewahren

Aufwerten

Ergänzen

Umstrukturieren

Priorisierung



Planerische Intervention zur Qualitätssicherung / -steigerung

Regelungsbedarf

tief hoch

Regelbau (gesetzl. Minimum)Gebiet nach Art. 99 PBG...
...SNP Pflicht	

bestimmte Nutzung zulassen / ausschliessen (gem. Art. 7, Abs. 2 PBG)

Schwerpunktzone (gem. Art. 19 PBG)

Substanzschutz

Qualifiziertes Verfahren

Strukturschutz

Umzonung (Zweck, Intensität)

Bemerkungen

Kann man nichts machen, so lassen.

Gesamter westlicher Bereich wird in den nächsten Jahren bebaut werden; Dementsprechend kein Handlungsbedarf.

Kurzbeschrieb

Nummer	11
Name	Loren
Charakteristik	Mehrfamilienhäuser
Baumassenziffer	GIS-Analyse
Erschliessungsqualität ÖV	D
Eigentümerstruktur	öffentlich / privat viele Eigentümer
Rahmennutzung	Wohn- Gewerbezone (WG3)
aktuelle Entwicklungsbestrebungen	UPL, Lohren West, 10. März 2009 UPL, Lohren II, 2. Juli 2008 UPL, Lohren, 5. Dezember 2005



Analyse / Bewertung

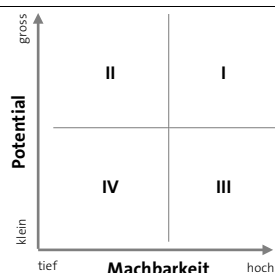
	Kriterium	Beurteilung der Potenziale		Bemerkung
		+	-	
Nutzer	Diversität	unausgewogen	ausgewogen	
	Intensität	tief	hoch	
	Erträge	tief	hoch	
Nutzung	Nutzungskonformität	fremd	konform	
	Ausbaugrad	unternutzt	übernutzt	
	Erneuerungsbedarf	hoch	tief	
Wert	Bebauung	tief	hoch	
	Freiraum	tief	hoch	
	Identität	beliebig	prägend	
Qualität	Verhältnis Bebauung / Freiraum	unausgewogen	ausgewogen	
	Innenraum	veraltet	zeitgemäss	
	Aussenraum	undifferenziert	vielfältig	

Empfehlung

Strategie

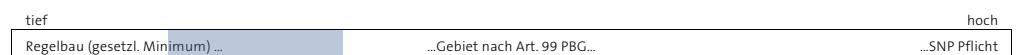
- Bewahren
- Aufwerten
- Ergänzen
- Umstrukturieren

Priorisierung



Planerische Intervention zur Qualitätssicherung / -steigerung

Regelungsbedarf



- bestimmte Nutzung zulassen / ausschliessen (gem. Art. 7, Abs. 2 PBG)
- Schwerpunktzonen (gem. Art. 19 PBG)
- Substanzschutz
- Qualifiziertes Verfahren
- Strukturschutz
- Umzonung (Zweck, Intensität)

Bemerkungen

Neue Überbauung, kein Handlungsbedarf

Kurzbeschrieb

Nummer	12
Name	Grossbreiten
Charakteristik	Wohnbaute mit Bauernhof
Baumassenziffer	GIS-Analyse
Erschliessungsqualität ÖV	D
Eigentümerstruktur	privat ein Grundeigentümer
Rahmennutzung	Wohn- Gewerbezone (WG2)
aktuelle Entwicklungsbestrebungen	



Analyse / Bewertung

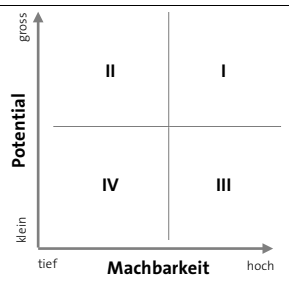
	Kriterium	Beurteilung der Potenziale		Bemerkung
		+	-	
Nutzer	Diversität	unausgewogen	ausgewogen	
	Intensität	tief	hoch	
	Erträge	tief	hoch	
Nutzung	Nutzungskonformität	fremd	konform	
	Ausbaugrad	unternutzt	übertnutzt	
	Erneuerungsbedarf	hoch	tief	
Wert	Bebauung	Tief	hoch	
	Freiraum	Tief	hoch	
	Identität	beliebig	prägend	
Qualität	Verhältnis Bebauung / Freiraum	unausgewogen	ausgewogen	
	Innenraum	veraltet	zeitgemäss	
	Aussenraum	undifferenziert	vielfältig	

Empfehlung

Strategie

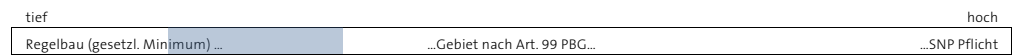
- Bewahren
- Aufwerten
- Ergänzen
- Umstrukturieren

Priorisierung



Planerische Intervention zur Qualitätssicherung / -steigerung

Regelungsbedarf



- bestimmte Nutzung zulassen / ausschliessen (gem. Art. 7, Abs. 2 PBG)
- Schwerpunktzone (gem. Art. 19 PBG)
- Substanzschutz
- Qualifiziertes Verfahren
- Strukturschutz
- Umzonung (Zweck, Intensität)

Bemerkungen

So belassen, kein Handlungsbedarf
 Evtl. zukünftiger Landi Standort

Kurzbeschreibung

Nummer	13
Name	Breitli
Charakteristik	Gewerbebetriebe und Wohnbauten
Baumassenziffer	GIS-Analyse
Erschliessungsqualität ÖV	D keine
Eigentümerstruktur	privat mehrere Eigentümer
Rahmennutzung	Wohn- Gewerbezone (WG2)
aktuelle Entwicklungsbestrebungen	UPL, Grafenau, 9. Juli 2012



Analyse / Bewertung

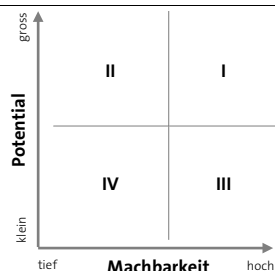
	Kriterium	Beurteilung der Potenziale		Bemerkung
		+	-	
Nutzer	Diversität	unausgewogen	ausgewogen	
	Intensität	tief	hoch	
	Erträge	tief	hoch	
Nutzung	Nutzungskonformität	fremd	konform	
	Ausbaugrad	unternutzt	übernutzt	(Luftbild veraltet)
	Erneuerungsbedarf	hoch	tief	
Wert	Bebauung	Tief	hoch	
	Freiraum	Tief	hoch	
	Identität	Beliebig	prägend	
Qualität	Verhältnis Bebauung / Freiraum	unausgewogen	ausgewogen	
	Innenraum	Veraltet	zeitgemäss	
	Aussenraum	undifferenziert	vielfältig	

Empfehlung

Strategie

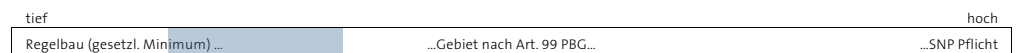
- Bewahren
- Aufwerten
- Ergänzen
- Umstrukturieren

Priorisierung



Planerische Intervention zur Qualitätssicherung / -steigerung

Regelungsbedarf



- bestimmte Nutzung zulassen / ausschliessen (gem. Art. 7, Abs. 2 PBG)
- Schwerpunktzone (gem. Art. 19 PBG)
- Substanzschutz
- Qualifiziertes Verfahren
- Strukturschutz
- Umzonung (Zweck, Intensität)

Bemerkungen

Voll bebaut, kann man so lassen.

Kurzbeschrieb

Nummer	14
Name	Langfeld
Charakteristik	Gewerbebauten, Bauernhof, Mehrfamilienhäuser
Baumassenziffer	GIS-Analyse
Erschliessungsqualität ÖV	D
Eigentümerstruktur	privat viele Eigentümer
Rahmennutzung	Wohn- Gewerbezone (WG3)
aktuelle Entwicklungsbestrebungen	Firma Rüegg plant Wegzug.



Analyse / Bewertung

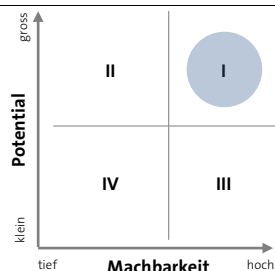
	Kriterium	Beurteilung der Potenziale		Bemerkung
		+	-	
Nutzer	Diversität	unausgewogen	ausgewogen	
	Intensität	tief	hoch	
	Erträge	tief	hoch	
Nutzung	Nutzungskonformität	fremd	konform	
	Ausbaugrad	unternutzt	übernutzt	
	Erneuerungsbedarf	Hoch	tief	
Wert	Bebauung	Tief	hoch	
	Freiraum	Tief	hoch	
	Identität	beliebig	prägend	
Qualität	Verhältnis Bebauung / Freiraum	unausgewogen	ausgewogen	
	Innenraum	Veraltet	zeitgemäss	
	Aussenraum	undifferenziert	vielfältig	

Empfehlung

Strategie

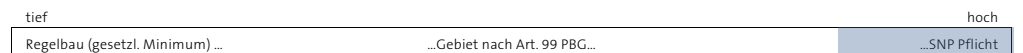
- Bewahren
- Aufwerten
- Ergänzen
- Umstrukturieren

Priorisierung



Planerische Intervention zur Qualitätssicherung / -steigerung

Regelungsbedarf



- bestimmte Nutzung zulassen / ausschliessen (gem. Art. 7, Abs. 2 PBG)
- Schwerpunktzone (gem. Art. 19 PBG)
- Substanzschutz
- Qualifiziertes Verfahren
- Strukturschutz
- Umzonung (Zweck, Intensität)

Bemerkungen

Firma Rüegg geht an Dorfrand; riesiges Potenzial zur Umnutzung / Umstrukturierung.

Kurzbeschrieb

Nummer	15
Name	Langfeld / Brändliguet
Charakteristik	Ein- und Mehrfamilienhäuser
Baumassenziffer	GIS-Analyse
Erschliessungsqualität ÖV	D keine
Eigentümerstruktur	privat viele Eigentümer
Rahmennutzung	Wohnzone (W2) Wohnzone (W3)
aktuelle Entwicklungsbestrebungen	UPL, Langfeld, 5 August 1981



Analyse / Bewertung

Kriterium	Beurteilung der Potenziale		Bemerkung
	+	-	
Nutzer	Diversität	unausgewogen	ausgewogen
	Intensität	tief	hoch
	Erträge	tief	hoch
Nutzung	Nutzungskonformität	fremd	konform
	Ausbaugrad	unternutzt	übernutzt
	Erneuerungsbedarf	hoch	tief
Wert	Bebauung	tief	hoch
	Freiraum	tief	hoch
	Identität	beliebig	prägend
Qualität	Verhältnis Bebauung / Freiraum	unausgewogen	ausgewogen
	Innenraum	veraltet	zeitgemäss
	Aussenraum	undifferenziert	vielfältig

Empfehlung

Strategie

Bewahren

Aufwerten

Ergänzen

Umstrukturieren

Priorisierung

Planerische Intervention zur Qualitätssicherung / -steigerung

Regelungsbedarf

tief hoch

Regelbau (gesetzl. Minimum)Gebiet nach Art. 99 PBG... ...SNP Pflicht

bestimmte Nutzung zulassen / ausschliessen (gem. Art. 7, Abs. 2 PBG)

Schwerpunktzone (gem. Art. 19 PBG)

Substanzschutz

Qualifiziertes Verfahren

Strukturschutz

Umzonung (Zweck, Intensität)

Bemerkungen

Drei freie Parzellen südlich der neuen MFHs eventuell aufzonen?

Sehr inhomogenes Gebiet

Kurzbeschrieb

Nummer	16
Name	Loren
Charakteristik	Wohnbauten mit zum Teil gewerblichen Betrieben entlang der Uznacherstrasse
Baumassenziffer	GIS-Analyse
Erschliessungsqualität ÖV	D
Eigentümerstruktur	öffentlich / privat mehrere Grundeigentümer
Rahmennutzung	Wohn- Gewerbezone (WG3)
aktuelle Entwicklungsbestrebungen	



Analyse / Bewertung

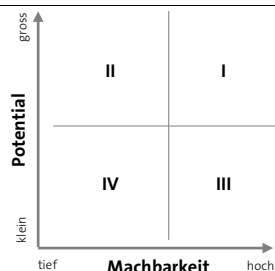
	Kriterium	Beurteilung der Potenziale		Bemerkung
		+	-	
Nutzer	Diversität	unausgewogen	ausgewogen	
	Intensität	tief	hoch	
	Erträge	tief	hoch	
Nutzung	Nutzungskonformität	fremd	konform	
	Ausbaugrad	unternutzt	übernutzt	
	Erneuerungsbedarf	hoch	tief	
Wert	Bebauung	tief	hoch	
	Freiraum	Tief	hoch	
	Identität	beliebig	prägend	
Qualität	Verhältnis Bebauung / Freiraum	unausgewogen	ausgewogen	
	Innenraum	veraltet	zeitgemäss	
	Aussenraum	undifferenziert	vielfältig	

Empfehlung

Strategie

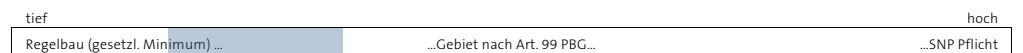
- Bewahren
- Aufwerten
- Ergänzen
- Umstrukturieren

Priorisierung



Planerische Intervention zur Qualitätssicherung / -steigerung

Regelungsbedarf



- bestimmte Nutzung zulassen / ausschliessen (gem. Art. 7, Abs. 2 PBG)
- Schwerpunktzone (gem. Art. 19 PBG)
- Substanzschutz
- Qualifiziertes Verfahren
- Strukturschutz
- Umzonung (Zweck, Intensität)

Bemerkungen

Zu geringe Bautiefe um etwas zu machen, so belassen.

Kurzbeschrieb

Nummer	17
Name	Loren
Charakteristik	Ein- und Mehrfamilienhäuser
Baumassenziffer	GIS-Analyse
Erschliessungsqualität ÖV	D
Eigentümerstruktur	privat mehrere Eigentümer
Rahmennutzung	Wohnzone (W2)
aktuelle Entwicklungsbestrebungen	



Analyse / Bewertung

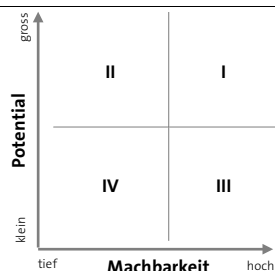
	Kriterium	Beurteilung der Potenziale		Bemerkung
		+	-	
Nutzer	Diversität	unausgewogen	ausgewogen	
	Intensität	tief	hoch	
	Erträge	tief	hoch	
Nutzung	Nutzungskonformität	fremd	konform	
	Ausbaugrad	unternutzt	übernutzt	
	Erneuerungsbedarf	hoch	tief	
Wert	Bebauung	tief	hoch	
	Freiraum	tief	hoch	
	Identität	beliebig	prägend	
Qualität	Verhältnis Bebauung / Freiraum	unausgewogen	ausgewogen	
	Innenraum	veraltet	zeitgemäss	
	Aussenraum	undifferenziert	vielfältig	

Empfehlung

Strategie

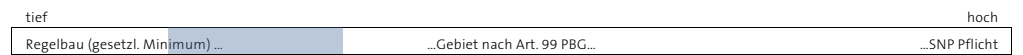
- Bewahren
- Aufwerten
- Ergänzen
- Umstrukturieren

Priorisierung



Planerische Intervention zur Qualitätssicherung / -steigerung

Regelungsbedarf



- bestimmte Nutzung zulassen / ausschliessen (gem. Art. 7, Abs. 2 PBG)
- Schwerpunktzone (gem. Art. 19 PBG)
- Substanzschutz
- Qualifiziertes Verfahren
- Strukturschutz
- Umzonung (Zweck, Intensität)

Bemerkungen

Gebiet wurde vergrössert

Sehr inhomogen, viele verschiedene Höhen; Höhenregelung muss genau betrachtet werden.

Ansonsten kein grosses Innenverdichtungspotenzial

Kurzbeschrieb

Nummer	18
Name	Loren / Oberdorf
Charakteristik	Ein- und Mehrfamilienhäuser
Baumassenziffer	GIS-Analyse
Erschliessungsqualität ÖV	D keine
Eigentümerstruktur	privat viele Eigentümer
Rahmennutzung	Wohnzone (W2) Wohnzone (W3)
aktuelle Entwicklungsbestrebungen	



Analyse / Bewertung

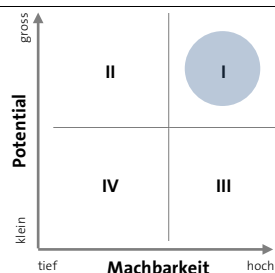
	Kriterium	Beurteilung der Potenziale		Bemerkung
		+	-	
Nutzer	Diversität	unausgewogen	ausgewogen	
	Intensität	tief	hoch	
	Erträge	tief	hoch	
Nutzung	Nutzungskonformität	fremd	konform	Viel zu hohe Bauten für eine W3
	Ausbaugrad	unternutzt	übernutzt	
	Erneuerungsbedarf	hoch	tief	
Wert	Bebauung	tief	hoch	
	Freiraum	tief	hoch	
	Identität	beliebig	prägend	
Qualität	Verhältnis Bebauung / Freiraum	unausgewogen	ausgewogen	
	Innenraum	veraltet	zeitgemäss	
	Aussenraum	undifferenziert	vielfältig	

Empfehlung

Strategie

- Bewahren
- Aufwerten
- Ergänzen
- Umstrukturieren

Priorisierung



Planerische Intervention zur Qualitätssicherung / -steigerung

Regelungsbedarf

tief	hoch
Regelbau (gesetzl. Minimum)SNP Pflicht

- bestimmte Nutzung zulassen / ausschliessen (gem. Art. 7, Abs. 2 PBG)
- Schwerpunktzone (gem. Art. 19 PBG)
- Substanzschutz
- Qualifiziertes Verfahren
- Strukturschutz
- Umzonung (Zweck, Intensität)

Bemerkungen

Bei Begehung neu definiertes Gebiet

Hanglage in Zukunft freispielen, eventuell Grünzone dazugeben, wenn Hang gut integriert wird? (Um höhere Ausnützung zu erreichen)

Potenzial für bessere Einpassung ins Ortsbild, eine Verdichtung wird hier wohl kaum möglich sein.

Kurzbeschrieb

Nummer	19
Name	Loren / Oberdorf
Charakteristik	Ein- und Mehrfamilienhäuser
Baumassenziffer	GIS-Analyse
Erschliessungsqualität ÖV	D keine
Eigentümerstruktur	privat viele Eigentümer
Rahmennutzung	Wohnzone (W2) Wohnzone (W3)
aktuelle Entwicklungsbestrebungen	



Analyse / Bewertung

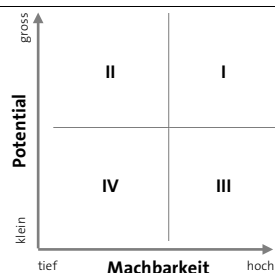
	Kriterium	Beurteilung der Potenziale		Bemerkung
		+	-	
Nutzer	Diversität	unausgewogen	ausgewogen	
	Intensität	tief	hoch	
	Erträge	tief	hoch	
Nutzung	Nutzungskonformität	Fremd	konform	Viel zu hohe Bauten für eine W3
	Ausbaugrad	unternutzt	übernutzt	
	Erneuerungsbedarf	Hoch	tief	
Wert	Bebauung	tief	hoch	
	Freiraum	tief	hoch	
	Identität	beliebig	prägend	
Qualität	Verhältnis Bebauung / Freiraum	unausgewogen	ausgewogen	Sehr grosse Freiraumflächen
	Innenraum	veraltet	zeitgemäss	
	Aussenraum	undifferenziert	vielfältig	

Empfehlung

Strategie

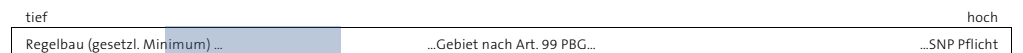
- Bewahren
- Aufwerten
- Ergänzen
- Umstrukturieren

Priorisierung



Planerische Intervention zur Qualitätssicherung / -steigerung

Regelungsbedarf



- bestimmte Nutzung zulassen / ausschliessen (gem. Art. 7, Abs. 2 PBG)
- Schwerpunktzone (gem. Art. 19 PBG)
- Substanzschutz
- Qualifiziertes Verfahren
- Strukturschutz
- Umzonung (Zweck, Intensität)

Bemerkungen

Kann man nicht viel machen, so belassen.

Kurzbeschreibung

Nummer	20
Name	Loren / Oberdorf
Charakteristik	Ein- und Mehrfamilienhäuser
Baumassenziffer	GIS-Analyse
Erschliessungsqualität ÖV	D keine
Eigentümerstruktur	privat viele Eigentümer
Rahmennutzung	Wohnzone (W2) Wohnzone (W3)
aktuelle Entwicklungsbestrebungen	



Analyse / Bewertung

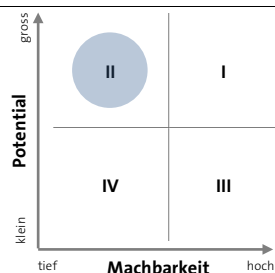
	Kriterium	Beurteilung der Potenziale		Bemerkung
		+	-	
Nutzer	Diversität	unausgewogen	ausgewogen	
	Intensität	tief	hoch	
	Erträge	tief	hoch	
Nutzung	Nutzungskonformität	fremd	konform	
	Ausbaugrad	Unternutzt	übernutzt	
	Erneuerungsbedarf	Hoch	tief	
Wert	Bebauung	Tief	hoch	
	Freiraum	Tief	hoch	
	Identität	beliebig	prägend	
Qualität	Verhältnis Bebauung / Freiraum	unausgewogen	ausgewogen	
	Innenraum	veraltet	zeitgemäss	
	Aussenraum	undifferenziert	vielfältig	

Empfehlung

Strategie

- Bewahren
- Aufwerten
- Ergänzen
- Umstrukturieren

Priorisierung



Planerische Intervention zur Qualitätssicherung / -steigerung

Regelungsbedarf

tief	hoch
Regelbau (gesetzl. Minimum)SNP Pflicht

- bestimmte Nutzung zulassen / ausschliessen (gem. Art. 7, Abs. 2 PBG)
- Schwerpunktzone (gem. Art. 19 PBG)
- Substanzschutz
- Qualifiziertes Verfahren
- Strukturschutz
- Umzonung (Zweck, Intensität)

Bemerkungen

Umstrukturierungspotenzial in ein dichteres Wohnquartier

Kurzbeschrieb

Nummer	21
Name	Günterstall
Charakteristik	Alte Gebäudesubstanz mit Wohnbauten, einem Restaurant und Gewerbebetrieben
Baumassenziffer	GIS-Analyse
Erschliessungsqualität ÖV	D keine
Eigentümerstruktur	privat viele Eigentümer
Rahmennutzung	Wohnzone (W2) Wohn- Gewerbezone (WG2) Wohn- Gewerbezone (WG3)
aktuelle Entwicklungsbestrebungen	



Analyse / Bewertung

	Kriterium	Beurteilung der Potenziale		Bemerkung
		+	-	
Nutzer	Diversität	unausgewogen	ausgewogen	
	Intensität	tief	hoch	
	Erträge	tief	hoch	
Nutzung	Nutzungskonformität	fremd	konform	
	Ausbaugrad	Unternutzt	übernutzt	
	Erneuerungsbedarf	Hoch	tief	
Wert	Bebauung	Tief	hoch	
	Freiraum	tief	hoch	
	Identität	beliebig	prägend	
Qualität	Verhältnis Bebauung / Freiraum	unausgewogen	ausgewogen	
	Innenraum	veraltet	zeitgemäss	
	Aussenraum	undifferenziert	vielfältig	

Empfehlung

Strategie

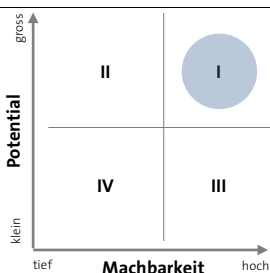
Bewahren

Aufwerten

Ergänzen

Umstrukturieren

Priorisierung



Planerische Intervention zur Qualitätssicherung / -steigerung

Regelungsbedarf

tief hoch

Regelbau (gesetzl. Minimum)Gebiet nach Art. 99 PBG... ...SNP Pflicht

bestimmte Nutzung zulassen / ausschliessen (gem. Art. 7, Abs. 2 PBG)

Schwerpunktzone (gem. Art. 19 PBG)

Substanzschutz

Qualifiziertes Verfahren

Strukturschutz

Umzonung (Zweck, Intensität)

Bemerkungen

2 schützenswerte Bauten in diesem Gebiet; sehr inhomogenes Gebiet. Bahn und Strassenlärm gilt es zu beachten.

Alte verschachtelte Parzellen

Verdichtet Bauen

Kurzbeschrieb

Nummer	22
Name	Günterstall, Fabrik
Charakteristik	Industriebetrieb
Baumassenziffer	GIS-Analyse
Erschliessungsqualität ÖV	Keine
Eigentümerstruktur	privat ein Eigentümer
Rahmennutzung	Gewerbe- Industriezone (GI B)
aktuelle Entwicklungsbestrebungen	



Analyse / Bewertung

	Kriterium	Beurteilung der Potenziale		Bemerkung
		+	-	
Nutzer	Diversität	unausgewogen	ausgewogen	
	Intensität	tief	hoch	
	Erträge	tief	hoch	
Nutzung	Nutzungskonformität	fremd	konform	Keine Industrie
	Ausbaugrad	unternutzt	übernutzt	
	Erneuerungsbedarf	hoch	tief	
Wert	Bebauung	tief	hoch	
	Freiraum	tief	hoch	
	Identität	beliebig	prägend	
Qualität	Verhältnis Bebauung / Freiraum	unausgewogen	ausgewogen	
	Innenraum	veraltet	zeitgemäss	
	Aussenraum	undifferenziert	vielfältig	

Empfehlung

Strategie

Bewahren

Aufwerten

Ergänzen

Umstrukturieren

Priorisierung

The matrix plots Potential (y-axis, from klein to gross) against Machbarkeit (x-axis, from tief to hoch). The quadrants are labeled I, II, III, and IV. A blue circle is placed in the III quadrant (high potential, high feasibility).

Planerische Intervention zur Qualitätssicherung / -steigerung

Regelungsbedarf

tief hoch

Regelbau (gesetzl. Minimum)Gebiet nach Art. 99 PBG... ...SNP Pflicht

bestimmte Nutzung zulassen / ausschliessen (gem. Art. 7, Abs. 2 PBG)

Schwerpunktzone (gem. Art. 19 PBG)

Substanzschutz

Qualifiziertes Verfahren

Strukturschutz

Umzonung (Zweck, Intensität)

Bemerkungen

Spezialzone?
Keine Industrie an diesem Ort angedacht, aber Masse stimmen mit keiner anderen Zone überein.

Heute Gewerbezentrum mit diversen kleinen Betrieben, die sich eingemietet haben.

Kurzbeschrieb

Nummer	23
Name	Günterstall
Charakteristik	Einfamilienhäuser, grösstenteils noch unbebaut
Baumassenziffer	GIS-Analyse
Erschliessungsqualität ÖV	D keine
Eigentümerstruktur	privat mehrere Eigentümer
Rahmennutzung	Wohnzone (W2) Wohnzone (W3)
aktuelle Entwicklungsbestrebungen	Laufende Sondernutzungsplanungen



Analyse / Bewertung

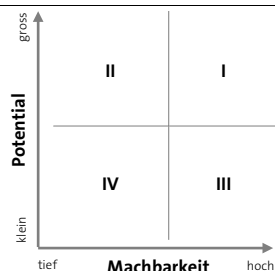
	Kriterium	Beurteilung der Potenziale		Bemerkung
		+	-	
Nutzer	Diversität	unausgewogen	ausgewogen	
	Intensität	tief	hoch	
	Erträge	tief	hoch	
Nutzung	Nutzungskonformität	fremd	konform	
	Ausbaugrad	unternutzt	übertnutzt	
	Erneuerungsbedarf	hoch	tief	
Wert	Bebauung	tief	hoch	
	Freiraum	tief	hoch	
	Identität	beliebig	prägend	
Qualität	Verhältnis Bebauung / Freiraum	unausgewogen	ausgewogen	
	Innenraum	veraltet	zeitgemäss	
	Aussenraum	undifferenziert	vielfältig	

Empfehlung

Strategie

- Bewahren
- Aufwerten
- Ergänzen
- Umstrukturieren

Priorisierung



Planerische Intervention zur Qualitätssicherung / -steigerung

Regelungsbedarf

tief	hoch
Regelbau (gesetzl. Minimum)Gebiet nach Art. 99 PBG... ...SNP Pflicht

- | | | |
|---|---|---|
| <input type="checkbox"/> bestimmte Nutzung zulassen / ausschliessen (gem. Art. 7, Abs. 2 PBG) | <input type="checkbox"/> Schwerpunktzone (gem. Art. 19 PBG) | <input type="checkbox"/> Substanzschutz |
| <input type="checkbox"/> Qualifiziertes Verfahren | <input type="checkbox"/> Strukturschutz | <input type="checkbox"/> Umzonung (Zweck, Intensität) |

Bemerkungen

Kurzbeschrieb

Nummer	24
Name	Rütiweid
Charakteristik	Mehr- und Einfamilienhäuser mit zum Teil alter Bausubstanz
Baumassenziffer	GIS-Analyse
Erschliessungsqualität ÖV	keine
Eigentümerstruktur	privat viele Eigentümer
Rahmennutzung	Wohnzone (W2)
aktuelle Entwicklungsbestrebungen	



Analyse / Bewertung

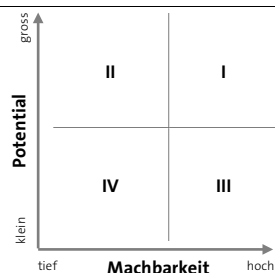
	Kriterium	Beurteilung der Potenziale		Bemerkung
		+	-	
Nutzer	Diversität	unausgewogen	ausgewogen	
	Intensität	tief	hoch	
	Erträge	tief	hoch	
Nutzung	Nutzungskonformität	fremd	konform	
	Ausbaugrad	unternutzt	übernutzt	Noch Baulücken
	Erneuerungsbedarf	hoch	tief	
Wert	Bebauung	tief	hoch	
	Freiraum	tief	hoch	
	Identität	beliebig	prägend	
Qualität	Verhältnis Bebauung / Freiraum	unausgewogen	ausgewogen	
	Innenraum	veraltet	zeitgemäss	
	Aussenraum	undifferenziert	vielfältig	

Empfehlung

Strategie

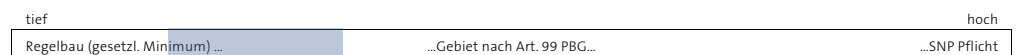
- Bewahren
- Aufwerten
- Ergänzen
- Umstrukturieren

Priorisierung



Planerische Intervention zur Qualitätssicherung / -steigerung

Regelungsbedarf



- bestimmte Nutzung zulassen / ausschliessen (gem. Art. 7, Abs. 2 PBG)
- Schwerpunktzone (gem. Art. 19 PBG)
- Substanzschutz
- Qualifiziertes Verfahren
- Strukturschutz
- Umzonung (Zweck, Intensität)

Bemerkungen

Kann man nicht viel machen, so belassen.
Teile bei Wald, die nicht bebaubar sind, auszonen.

Kurzbeschrieb

Nummer	25
Name	Obermüli
Charakteristik	Mehrfamilienhäuser und viele unbebaute Flächen
Baumassenziffer	GIS-Analyse
Erschliessungsqualität ÖV	keine
Eigentümerstruktur	privat wenige Eigentümer
Rahmennutzung	Wohnzone (W2) Wohn- Gewerbezone (WG3)
aktuelle Entwicklungsbestrebungen	



Analyse / Bewertung

	Kriterium	Beurteilung der Potenziale		Bemerkung
		+	-	
Nutzer	Diversität	Unausgewogen	ausgewogen	
	Intensität	Tief	hoch	
	Erträge	Tief	hoch	
Nutzung	Nutzungskonformität	fremd	konform	
	Ausbaugrad	unternutzt	übertnutzt	
	Erneuerungsbedarf	hoch	tief	
Wert	Bebauung	tief	hoch	
	Freiraum	Tief	hoch	
	Identität	beliebig	prägend	
Qualität	Verhältnis Bebauung / Freiraum	unausgewogen	ausgewogen	
	Innenraum	veraltet	zeitgemäss	
	Aussenraum	undifferenziert	vielfältig	

Empfehlung

Strategie

Bewahren

Aufwerten

Ergänzen

Umstrukturieren

Priorisierung

Planerische Intervention zur Qualitätssicherung / -steigerung

Regelungsbedarf

tief hoch

Regelbau (gesetzl. Minimum)Gebiet nach Art. 99 PBG... ...SNP Pflicht

bestimmte Nutzung zulassen / ausschliessen (gem. Art. 7, Abs. 2 PBG)

Schwerpunktzone (gem. Art. 19 PBG)

Substanzschutz

Qualifiziertes Verfahren

Strukturschutz

Umzonung (Zweck, Intensität)

Bemerkungen

Zonengrenze ist genau anzuschauen (wegen Bach und damit verbundenem Gewässerabstand etc.).

Noch eine Parzelle die überbaut werden kann.

Teile entlang Bach, die nicht bebaubar sind, auszonen.

Kurzbeschrieb

Nummer	26
Name	Sonnenberg
Charakteristik	Ein- und Mehrfamilienhäuser
Baumassenziffer	GIS-Analyse
Erschliessungsqualität ÖV	keine
Eigentümerstruktur	privat viele Eigentümer
Rahmennutzung	Wohnzone (W2)
aktuelle Entwicklungsbestrebungen	



Analyse / Bewertung

	Kriterium	Beurteilung der Potenziale		Bemerkung
		+	-	
Nutzer	Diversität	Unausgewogen	ausgewogen	
	Intensität	Tief	hoch	
	Erträge	Tief	hoch	
Nutzung	Nutzungskonformität	fremd	konform	
	Ausbaugrad	unternutzt	übernutzt	Einige Baulücken, werden jedoch überbaut
	Erneuerungsbedarf	hoch	tief	
Wert	Bebauung	tief	hoch	
	Freiraum	tief	hoch	
	Identität	beliebig	prägend	
Qualität	Verhältnis Bebauung / Freiraum	unausgewogen	ausgewogen	
	Innenraum	veraltet	zeitgemäss	
	Aussenraum	undifferenziert	vielfältig	

Empfehlung

Strategie

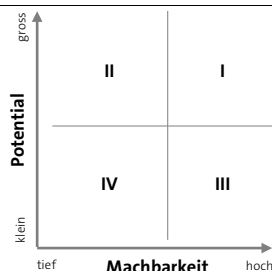
Bewahren

Aufwerten

Ergänzen

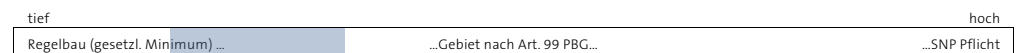
Umstrukturieren

Priorisierung



Planerische Intervention zur Qualitätssicherung / -steigerung

Regelungsbedarf



- | | | |
|---|---|--|
| <input type="checkbox"/> bestimmte Nutzung zulassen / ausschliessen (gem. Art. 7, Abs. 2 PBG) | <input type="checkbox"/> Schwerpunktzone (gem. Art. 19 PBG) | <input type="checkbox"/> Substanzschutz |
| <input type="checkbox"/> Qualifiziertes Verfahren | <input type="checkbox"/> Strukturschutz | <input checked="" type="checkbox"/> Umzonung (Zweck, Intensität) |

Bemerkungen

Wegen Gewässerabstand teilweise auszonieren, ansonsten kann man nicht viel machen; so belassen.

Kurzbeschrieb

Nummer	27
Name	im Dorf
Charakteristik	Historischer Dorfkern
Baumassenziffer	GIS-Analyse
Erschliessungsqualität ÖV	D
Eigentümerstruktur	privat viele Eigentümer
Rahmennutzung	Wohnzone (W2) Kernzone (K3)
aktuelle Entwicklungsbestrebungen	UPL, Oberdorf, 16. Juni 2009 UPL, Rössliguet, 8. April 2003 UPL, Hirschenareal, 13. August 2007 UPL, Obermühle, 31. März 2010



Analyse / Bewertung

	Kriterium	Beurteilung der Potenziale		Bemerkung
		+	-	
Nutzer	Diversität	unausgewogen	ausgewogen	
	Intensität	tief	hoch	
	Erträge	tief	hoch	
Nutzung	Nutzungskonformität	fremd	konform	
	Ausbaugrad	unternutzt	übernutzt	
	Erneuerungsbedarf	hoch	tief	
Wert	Bebauung	tief	hoch	
	Freiraum	Tief	hoch	
	Identität	beliebig	prägend	
Qualität	Verhältnis Bebauung / Freiraum	unausgewogen	ausgewogen	
	Innenraum	Veraltet	zeitgemäss	
	Aussenraum	undifferenziert	vielfältig	

Empfehlung

Strategie

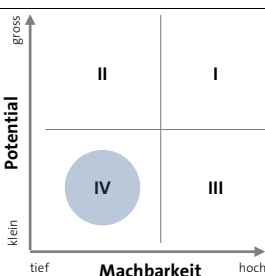
Bewahren

Aufwerten

Ergänzen

Umstrukturieren

Priorisierung



Planerische Intervention zur Qualitätssicherung / -steigerung

Regelungsbedarf

tief	hoch	
Regelbau (gesetzl. Minimum)...	...Gebiet nach Art. 99 PBG... ...SNP Pflicht	
<input type="checkbox"/> bestimmte Nutzung zulassen / ausschliessen (gem. Art. 7, Abs. 2 PBG)	<input type="checkbox"/> Schwerpunktzone (gem. Art. 19 PBG)	<input type="checkbox"/> Substanzschutz
<input type="checkbox"/> Qualifiziertes Verfahren	<input type="checkbox"/> Strukturschutz	<input type="checkbox"/> Umzonung (Zweck, Intensität)

Bemerkungen

Historischer Kern, kann man nicht viel machen; so belassen.

Wichtige Raumkanten und Gebäude sind zu schützen.

Kurzbeschreibung

Nummer	28
Name	An der Benknerstrasse
Charakteristik	Wohnbauten mit zum Teil gewerblichen Nutzungen
Baumassenziffer	GIS-Analyse
Erschliessungsqualität ÖV	D
Eigentümerstruktur	privat viele Eigentümer
Rahmennutzung	Kernzone (K3) Wohn- Gewerbezone (WG3) Wohn- Gewerbezone (WG4)
aktuelle Entwicklungsbestrebungen	UPL, Benknerstrasse, 17. April 2011 UPL, Stiggleten, 8. Februar 2016



Analyse / Bewertung

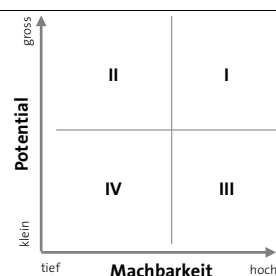
Kriterium	Beurteilung der Potenziale		Bemerkung	
	+	-		
Nutzer	Diversität	unausgewogen	ausgewogen	
	Intensität	tief	hoch	
	Erträge	tief	hoch	
Nutzung	Nutzungskonformität	fremd	konform	Sehr hoher Wohnanteil
	Ausbaugrad	unternutzt	übertnutzt	
	Erneuerungsbedarf	hoch	tief	
Wert	Bebauung	tief	hoch	
	Freiraum	Tief	hoch	
	Identität	beliebig	prägend	
Qualität	Verhältnis Bebauung / Freiraum	unausgewogen	ausgewogen	
	Innenraum	veraltet	zeitgemäss	
	Aussenraum	undifferenziert	vielfältig	

Empfehlung

Strategie

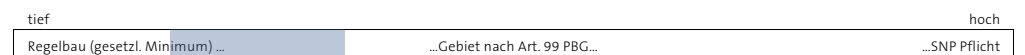
- Bewahren
- Aufwerten
- Ergänzen
- Umstrukturieren

Priorisierung



Planerische Intervention zur Qualitätssicherung / -steigerung

Regelungsbedarf



- bestimmte Nutzung zulassen / ausschliessen (gem. Art. 7, Abs. 2 PBG)
- Schwerpunktzone (gem. Art. 19 PBG)
- Substanzschutz
- Qualifiziertes Verfahren
- Strukturschutz
- Umzonung (Zweck, Intensität)

Bemerkungen

Nur noch Bauernhof als Potenzial
Ansonsten kann man nicht viel machen, so belassen.
Inhomogenes Gebiet

Kurzbeschrieb

Nummer	29
Name	Bachwis
Charakteristik	Gewerbegebiet
Baumassenziffer	GIS-Analyse
Erschliessungsqualität ÖV	D keine
Eigentümerstruktur	privat wenige Eigentümer
Rahmennutzung	Gewerbe- Industriezone (GI A)
aktuelle Entwicklungsbestrebungen	



Analyse / Bewertung

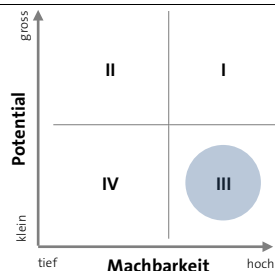
	Kriterium	Beurteilung der Potenziale		Bemerkung
		+	-	
Nutzer	Diversität	unausgewogen	ausgewogen	
	Intensität	tief	hoch	
	Erträge	tief	hoch	
Nutzung	Nutzungskonformität	fremd	konform	
	Ausbaugrad	unternutzt	übernutzt	Noch grosse Reserven im Süden
	Erneuerungsbedarf	hoch	tief	
Wert	Bebauung	tief	hoch	
	Freiraum	tief	hoch	
	Identität	beliebig	prägend	
Qualität	Verhältnis Bebauung / Freiraum	unausgewogen	ausgewogen	
	Innenraum	veraltet	zeitgemäss	
	Aussenraum	undifferenziert	vielfältig	

Empfehlung

Strategie

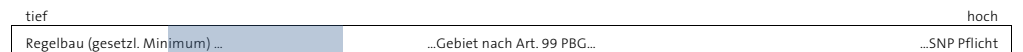
- Bewahren
- Aufwerten
- Ergänzen
- Umstrukturieren

Priorisierung



Planerische Intervention zur Qualitätssicherung / -steigerung

Regelungsbedarf



- bestimmte Nutzung zulassen / ausschliessen (gem. Art. 7, Abs. 2 PBG)
- Schwerpunktzone (gem. Art. 19 PBG)
- Substanzschutz
- Qualifiziertes Verfahren
- Strukturschutz
- Umzonung (Zweck, Intensität)

Bemerkungen

- Evtl. Umzonung des nördlichsten Teiles in WG?
- Gewässerabstand? (Ein Projekt im Süden geplant)
- Ansonsten so belassen, kann man nicht viel machen.

Kurzbeschrieb

Nummer	30
Name	Altbreiten
Charakteristik	Ein- und Mehrfamilienhausquartier mit sehr durchmischter Bausubstanz
Baumassenziffer	GIS-Analyse
Erschliessungsqualität ÖV	D
Eigentümerstruktur	privat mehrere Eigentümer
Rahmennutzung	Wohnzone (W2) Wohnzone (W3)
aktuelle Entwicklungsbestrebungen	



Analyse / Bewertung

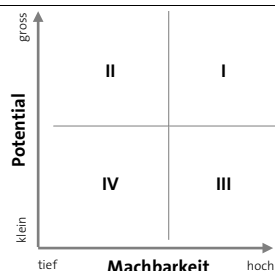
Kriterium	Beurteilung der Potenziale		Bemerkung
	+	-	
Nutzer	Diversität	unausgewogen	ausgewogen
	Intensität	tief	hoch
	Erträge	tief	hoch
Nutzung	Nutzungskonformität	fremd	konform
	Ausbaugrad	unternutzt	übernutzt
	Erneuerungsbedarf	hoch	tief
Wert	Bebauung	tief	hoch
	Freiraum	tief	hoch
	Identität	beliebig	prägend
Qualität	Verhältnis Bebauung / Freiraum	unausgewogen	ausgewogen
	Innenraum	veraltet	zeitgemäss
	Aussenraum	undifferenziert	vielfältig

Empfehlung

Strategie

- Bewahren
- Aufwerten
- Ergänzen
- Umstrukturieren

Priorisierung



Planerische Intervention zur Qualitätssicherung / -steigerung

Regelungsbedarf



- bestimmte Nutzung zulassen / ausschliessen (gem. Art. 7, Abs. 2 PBG)
- Schwerpunktzone (gem. Art. 19 PBG)
- Substanzschutz
- Qualifiziertes Verfahren
- Strukturschutz
- Umzonung (Zweck, Intensität)

Bemerkungen

Kann man nichts machen, so belassen.

Kurzbeschrieb

Nummer	31
Name	Chupfen
Charakteristik	Wohnsiedlung mit gewerblichen Nutzungen und Schule
Baumassenziffer	GIS-Analyse
Erschliessungsqualität ÖV	D
Eigentümerstruktur	privat mehrere Eigentümer
Rahmennutzung	Wohn- Gewerbezone (WG3) Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (OeBa)
aktuelle Entwicklungsbestrebungen	UPL, Kupfen, 18. Oktober 2000



Analyse / Bewertung

Kriterium	Beurteilung der Potenziale		Bemerkung	
	+	-		
Nutzer	Diversität	unausgewogen	ausgewogen	
	Intensität	tief	hoch	
	Erträge	tief	hoch	
Nutzung	Nutzungskonformität	fremd	konform	
	Ausbaugrad	unternutzt	übernutzt	Noch eine kleine Baulücke vorhanden
	Erneuerungsbedarf	hoch	tief	
Wert	Bebauung	tief	hoch	
	Freiraum	Tief	hoch	
	Identität	beliebig	prägend	
Qualität	Verhältnis Bebauung / Freiraum	unausgewogen	ausgewogen	
	Innenraum	veraltet	zeitgemäss	
	Aussenraum	undifferenziert	vielfältig	

Empfehlung

Strategie

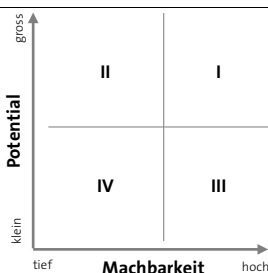
Bewahren

Aufwerten

Ergänzen

Umstrukturieren

Priorisierung



Planerische Intervention zur Qualitätssicherung / -steigerung

Regelungsbedarf

tief hoch

Regelbau (gesetzl. Minimum)Gebiet nach Art. 99 PBG... ...SNP Pflicht

bestimmte Nutzung zulassen / ausschliessen (gem. Art. 7, Abs. 2 PBG)

Schwerpunktzone (gem. Art. 19 PBG)

Substanzschutz

Qualifiziertes Verfahren

Strukturschutz

Umzonung (Zweck, Intensität)

Bemerkungen

Altes Bauernhaus mit Schopf wird wegkommen.
Feuerwehrdepot wird wegkommen, evtl. kommt Werkhof dorthin (wenn genügend Platz vorhanden).

Ansonsten kann man nicht viel machen, so belassen.

Kurzbeschrieb

Nummer	32
Name	Chupfen / Hältli
Charakteristik	Ein- und Mehrfamilienhäuser, noch einige Baulücken
Baumassenziffer	GIS-Analyse
Erschliessungsqualität ÖV	D
Eigentümerstruktur	privat viele Eigentümer
Rahmennutzung	Wohnzone (W2)
aktuelle Entwicklungsbestrebungen	UPL, Kupfen, 18. Oktober 2018



Analyse / Bewertung

	Kriterium	Beurteilung der Potenziale		Bemerkung
		+	-	
Nutzer	Diversität	unausgewogen	ausgewogen	
	Intensität	Tief	hoch	
	Erträge	Tief	hoch	
Nutzung	Nutzungskonformität	fremd	konform	
	Ausbaugrad	unternutzt	übernutzt	Noch wenige unbebaute Parzellen
	Erneuerungsbedarf	hoch	tief	
Wert	Bebauung	Tief	hoch	
	Freiraum	tief	hoch	
	Identität	Beliebig	prägend	
Qualität	Verhältnis Bebauung / Freiraum	unausgewogen	ausgewogen	
	Innenraum	veraltet	zeitgemäss	
	Aussenraum	undifferenziert	vielfältig	

Empfehlung

Strategie

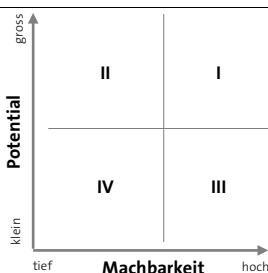
Bewahren

Aufwerten

Ergänzen

Umstrukturieren

Priorisierung



Planerische Intervention zur Qualitätssicherung / -steigerung

Regelungsbedarf

tief hoch

Regelbau (gesetzl. Minimum)Gebiet nach Art. 99 PBG... ...SNP Pflicht

bestimmte Nutzung zulassen / ausschliessen (gem. Art. 7, Abs. 2 PBG)

Schwerpunktzone (gem. Art. 19 PBG)

Substanzschutz

Qualifiziertes Verfahren

Strukturschutz

Umzonung (Zweck, Intensität)

Bemerkungen

Teil freie W2 im Südosten auszonieren

Ansonsten kann man nicht viel machen, so belassen.

Sehr inhomogenes Gebiet

Kurzbeschrieb

Nummer	33
Name	Chupfen / Hofacker
Charakteristik	Wohnbauten mit zum Teil gewerblicher Nutzung entlang der Gasterstrasse
Baumassenziffer	GIS-Analyse
Erschliessungsqualität ÖV	D
Eigentümerstruktur	öffentlich / privat viele Eigentümer
Rahmennutzung	Wohn- Gewerbezone (WG3)
aktuelle Entwicklungsbestrebungen	UPL, Müllisperg Ost, 7. Mai 2010



Analyse / Bewertung

	Kriterium	Beurteilung der Potenziale		Bemerkung
		+	-	
Nutzer	Diversität	unausgewogen	ausgewogen	
	Intensität	Tief	hoch	
	Erträge	Tief	hoch	
Nutzung	Nutzungskonformität	Fremd	konform	
	Ausbaugrad	Unternutzt	übernutzt	
	Erneuerungsbedarf	Hoch	tief	
Wert	Bebauung	Tief	hoch	
	Freiraum	Tief	hoch	
	Identität	beliebig	prägend	
Qualität	Verhältnis Bebauung / Freiraum	unausgewogen	ausgewogen	
	Innenraum	veraltet	zeitgemäss	
	Aussenraum	undifferenziert	vielfältig	

Empfehlung

Strategie

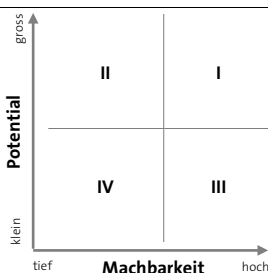
Bewahren

Aufwerten

Ergänzen

Umstrukturieren

Priorisierung



Planerische Intervention zur Qualitätssicherung / -steigerung

Regelungsbedarf

tief hoch

Regelbau (gesetzl. Minimum)Gebiet nach Art. 99 PBG... ...SNP Pflicht

bestimmte Nutzung zulassen / ausschliessen (gem. Art. 7, Abs. 2 PBG)

Schwerpunktzone (gem. Art. 19 PBG)

Substanzschutz

Qualifiziertes Verfahren

Strukturschutz

Umzonung (Zweck, Intensität)

Bemerkungen

Sehr inhomogen

Kann man nicht viel machen, so beibehalten.

Kurzbeschrieb

Nummer	34
Name	Mülischperg / Hofacker
Charakteristik	Ein- und Mehrfamilienhausquartier mit einigen Baulücken
Baumassenziffer	GIS-Analyse
Erschliessungsqualität ÖV	D
Eigentümerstruktur	privat viele Eigentümer
Rahmennutzung	Wohnzone (W2)
aktuelle Entwicklungsbestrebungen	UPL, Müllisperg Ost, 7. Mai 2010



Analyse / Bewertung

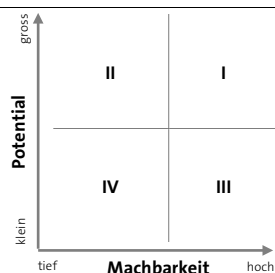
	Kriterium	Beurteilung der Potenziale		Bemerkung
		+	-	
Nutzer	Diversität	unausgewogen	ausgewogen	
	Intensität	tief	hoch	
	Erträge	tief	hoch	
Nutzung	Nutzungskonformität	fremd	konform	Hohe Bauten mit UPL
	Ausbaugrad	unternutzt	übernutzt	
	Erneuerungsbedarf	hoch	tief	
Wert	Bebauung	tief	hoch	
	Freiraum	tief	hoch	
	Identität	beliebig	prägend	
Qualität	Verhältnis Bebauung / Freiraum	unausgewogen	ausgewogen	
	Innenraum	veraltet	zeitgemäss	
	Aussenraum	undifferenziert	vielfältig	

Empfehlung

Strategie

- Bewahren
- Aufwerten
- Ergänzen
- Umstrukturieren

Priorisierung



Planerische Intervention zur Qualitätssicherung / -steigerung

Regelungsbedarf

tief	hoch	
Regelbau (gesetzl. Minimum)...	...Gebiet nach Art. 99 PBG... ..SNP Pflicht	
<input type="checkbox"/> bestimmte Nutzung zulassen / ausschliessen (gem. Art. 7, Abs. 2 PBG)	<input type="checkbox"/> Schwerpunktzone (gem. Art. 19 PBG)	<input type="checkbox"/> Substanzschutz
<input type="checkbox"/> Qualifiziertes Verfahren	<input type="checkbox"/> Strukturschutz	<input type="checkbox"/> Umzonung (Zweck, Intensität)

Bemerkungen

Kann man nicht viel machen, so belassen.
 Bestehende Baulücken werden mit UPL überbaut.

Kurzbeschrieb

Nummer	35
Name	Wilén
Charakteristik	Ein- und Mehrfamilienhausquartier mit zum Teil alter Bausubstanz
Baumassenziffer	GIS-Analyse
Erschliessungsqualität ÖV	D keine
Eigentümerstruktur	privat viele Eigentümer
Rahmennutzung	Wohnzone (W2) Wohn- Gewerbezone (WG3)
aktuelle Entwicklungsbestrebungen	UPL, Wilén, 8. April 2013 GP und UPL, Janahof, 24. Februar 1989



Analyse / Bewertung

	Kriterium	Beurteilung der Potenziale		Bemerkung
		+	-	
Nutzer	Diversität	unausgewogen	ausgewogen	
	Intensität	tief	hoch	
	Erträge	tief	hoch	
Nutzung	Nutzungskonformität	fremd	konform	
	Ausbaugrad	unternutzt	übernutzt	
	Erneuerungsbedarf	hoch	tief	
Wert	Bebauung	tief	hoch	
	Freiraum	Tief	hoch	
	Identität	beliebig	prägend	
Qualität	Verhältnis Bebauung / Freiraum	unausgewogen	ausgewogen	
	Innenraum	veraltet	zeitgemäss	
	Aussenraum	undifferenziert	vielfältig	

Empfehlung

Strategie

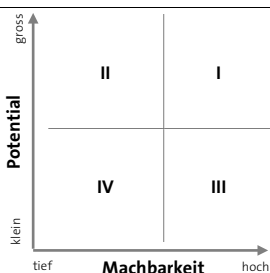
Bewahren

Aufwerten

Ergänzen

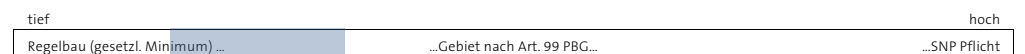
Umstrukturieren

Priorisierung



Planerische Intervention zur Qualitätssicherung / -steigerung

Regelungsbedarf



- | | | |
|---|---|--|
| <input type="checkbox"/> bestimmte Nutzung zulassen / ausschliessen (gem. Art. 7, Abs. 2 PBG) | <input type="checkbox"/> Schwerpunktzone (gem. Art. 19 PBG) | <input type="checkbox"/> Substanzschutz |
| <input type="checkbox"/> Qualifiziertes Verfahren | <input type="checkbox"/> Strukturschutz | <input checked="" type="checkbox"/> Umzonung (Zweck, Intensität) |

Bemerkungen

- Sehr inhomogen; EFHs direkt neben MFHs
- Kann man nicht viel machen, so belassen.
- Entlang von Waldgrenze und Gewässer auszonieren.

Kurzbeschrieb

Nummer	36
Name	Wilén
Charakteristik	Gewerbegebiet
Baumassenziffer	GIS-Analyse
Erschliessungsqualität ÖV	D
Eigentümerstruktur	privat ein Eigentümer
Rahmennutzung	Gewerbe- Industriezone (GI B)



aktuelle Entwicklungsbestrebungen

Analyse / Bewertung

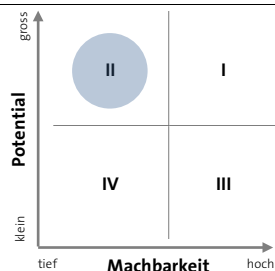
	Kriterium	Beurteilung der Potenziale		Bemerkung
		+	-	
Nutzer	Diversität	unausgewogen	ausgewogen	Verschiedene Gewerbe haben sich in Halle eingemietet.
	Intensität	tief	hoch	
	Erträge	tief	hoch	
Nutzung	Nutzungskonformität	fremd	konform	Noch ein Industriebetrieb der Rest ist Gewerbe.
	Ausbaugrad	unternutzt	übernutzt	
	Erneuerungsbedarf	hoch	tief	
Wert	Bebauung	Tief	hoch	
	Freiraum	Tief	hoch	
	Identität	beliebig	prägend	
Qualität	Verhältnis Bebauung / Freiraum	unausgewogen	ausgewogen	
	Innenraum	veraltet	zeitgemäss	
	Aussenraum	undifferenziert	vielfältig	

Empfehlung

Strategie

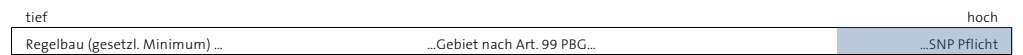
- Bewahren
- Aufwerten
- Ergänzen
- Umstrukturieren

Priorisierung



Planerische Intervention zur Qualitätssicherung / -steigerung

Regelungsbedarf



- bestimmte Nutzung zulassen / ausschliessen (gem. Art. 7, Abs. 2 PBG)
- Schwerpunktzonen (gem. Art. 19 PBG)
- Substanzschutz
- Qualifiziertes Verfahren
- Strukturschutz
- Umzonung (Zweck, Intensität)

Bemerkungen

SCHWIERIG!!
 Was will man hier machen? Auch in Zukunft noch Gewerbe-Industrie?
 Gab einen Sondernutzungsplan (Baugesuch), der jedoch nicht bewilligt wurde.
 Entlang von Wald auszonieren.

Kurzbeschrieb

Nummer	37
Name	Huob
Charakteristik	Wohnbauten und eine Autogarage
Baumassenziffer	GIS-Analyse
Erschliessungsqualität ÖV	D
Eigentümerstruktur	privat mehrere Eigentümer
Rahmennutzung	Wohn- und Gewerbezone (WG3)
aktuelle Entwicklungsbestrebungen	



Analyse / Bewertung

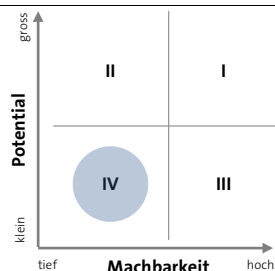
	Kriterium	Beurteilung der Potenziale		Bemerkung
		+	-	
Nutzer	Diversität	unausgewogen	ausgewogen	
	Intensität	tief	hoch	
	Erträge	tief	hoch	
Nutzung	Nutzungskonformität	fremd	konform	
	Ausbaugrad	unternutzt	übertnutzt	
	Erneuerungsbedarf	hoch	tief	
Wert	Bebauung	tief	hoch	
	Freiraum	tief	hoch	
	Identität	beliebig	prägend	
Qualität	Verhältnis Bebauung / Freiraum	unausgewogen	ausgewogen	
	Innenraum	veraltet	zeitgemäss	
	Aussenraum	undifferenziert	vielfältig	

Empfehlung

Strategie

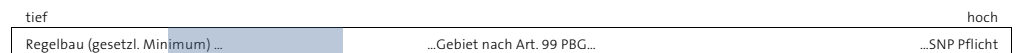
- Bewahren
- Aufwerten
- Ergänzen
- Umstrukturieren

Priorisierung



Planerische Intervention zur Qualitätssicherung / -steigerung

Regelungsbedarf



- bestimmte Nutzung zulassen / ausschliessen (gem. Art. 7, Abs. 2 PBG)
- Schwerpunktzone (gem. Art. 19 PBG)
- Substanzschutz
- Qualifiziertes Verfahren
- Strukturschutz
- Umzonung (Zweck, Intensität)

Bemerkungen

Kann man nicht viel machen, so belassen.
 Evtl. Parkplatz / Garage umnutzen in Zukunft

Kurzbeschrieb

Nummer	38
Name	Huob
Charakteristik	Ein- und Mehrfamilienhausquartier mit kleineren Baulücken
Baumassenziffer	GIS-Analyse
Erschliessungsqualität ÖV	D
Eigentümerstruktur	privat viele Eigentümer
Rahmennutzung	Wohnzone (W2)
aktuelle Entwicklungsbestrebungen	



Analyse / Bewertung

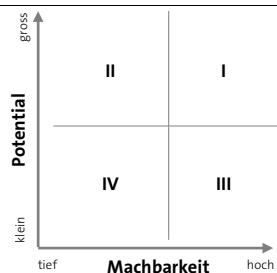
Kriterium	Beurteilung der Potenziale		Bemerkung
	+	-	
Nutzer	Diversität	unausgewogen	ausgewogen
	Intensität	tief	hoch
	Erträge	tief	hoch
Nutzung	Nutzungskonformität	fremd	konform
	Ausbaugrad	unternutzt	übernutzt
	Erneuerungsbedarf	hoch	tief
Wert	Bebauung	tief	hoch
	Freiraum	tief	hoch
	Identität	beliebig	prägend
Qualität	Verhältnis Bebauung / Freiraum	unausgewogen	ausgewogen
	Innenraum	veraltet	zeitgemäss
	Aussenraum	undifferenziert	vielfältig

Empfehlung

Strategie

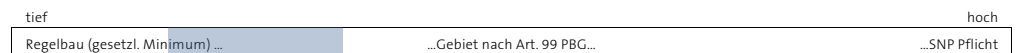
- Bewahren
- Aufwerten
- Ergänzen
- Umstrukturieren

Priorisierung



Planerische Intervention zur Qualitätssicherung / -steigerung

Regelungsbedarf



- bestimmte Nutzung zulassen / ausschliessen (gem. Art. 7, Abs. 2 PBG)
- Schwerpunktzone (gem. Art. 19 PBG)
- Substanzschutz
- Qualifiziertes Verfahren
- Strukturschutz
- Umzonung (Zweck, Intensität)

Bemerkungen

Kann man nicht viel machen, so belassen.

Sehr inhomogen

Kurzbeschrieb

Nummer	39
Name	Wilén
Charakteristik	Wohnbauten, Bauernhöfe und gewerbliche Nutzungen
Baumassenziffer	GIS-Analyse
Erschliessungsqualität ÖV	D
Eigentümerstruktur	öffentlich / privat viele Eigentümer
Rahmennutzung	Wohn- Gewerbezone (WG2)
aktuelle Entwicklungsbestrebungen	Laufende Sondernutzungsplanung



Analyse / Bewertung

	Kriterium	Beurteilung der Potenziale		Bemerkung
		+	-	
Nutzer	Diversität	unausgewogen	ausgewogen	
	Intensität	tief	hoch	
	Erträge	tief	hoch	
Nutzung	Nutzungskonformität	fremd	konform	
	Ausbaugrad	unternutzt	übertnutzt	
	Erneuerungsbedarf	hoch	tief	
Wert	Bebauung	tief	hoch	
	Freiraum	tief	hoch	
	Identität	beliebig	prägend	
Qualität	Verhältnis Bebauung / Freiraum	unausgewogen	ausgewogen	
	Innenraum	veraltet	zeitgemäss	
	Aussenraum	undifferenziert	vielfältig	

Empfehlung

Strategie

Bewahren

Aufwerten

Ergänzen

Umstrukturieren

Priorisierung

Planerische Intervention zur Qualitätssicherung / -steigerung

Regelungsbedarf

tief	hoch
Regelbau (gesetzl. Minimum)Gebiet nach Art. 99 PBG... ...SNP Pflicht

bestimmte Nutzung zulassen / ausschliessen (gem. Art. 7, Abs. 2 PBG)

Qualifiziertes Verfahren

Schwerpunktzone (gem. Art. 19 PBG)

Strukturschutz

Substanzschutz

Umzonung (Zweck, Intensität)

Bemerkungen

Kurzbeschrieb

Nummer	40
Name	Huob
Charakteristik	Ein- und Mehrfamilienhausquartier mit einer grösseren Baulücke
Baumassenziffer	GIS-Analyse
Erschliessungsqualität ÖV	D
Eigentümerstruktur	privat viele Eigentümer
Rahmennutzung	Wohnzone (W2) Wohn- Gewerbezone (WG3)
aktuelle Entwicklungsbestrebungen	



Analyse / Bewertung

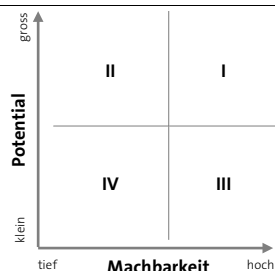
	Kriterium	Beurteilung der Potenziale		Bemerkung
		+	-	
Nutzer	Diversität	Unausgewogen	ausgewogen	
	Intensität	Tief	hoch	
	Erträge	tief	hoch	
Nutzung	Nutzungskonformität	fremd	konform	
	Ausbaugrad	unternutzt	übernutzt	
	Erneuerungsbedarf	hoch	tief	
Wert	Bebauung	tief	hoch	
	Freiraum	tief	hoch	
	Identität	beliebig	prägend	
Qualität	Verhältnis Bebauung / Freiraum	unausgewogen	ausgewogen	
	Innenraum	veraltet	zeitgemäss	
	Aussenraum	undifferenziert	vielfältig	

Empfehlung

Strategie

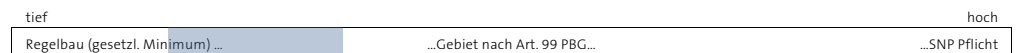
- Bewahren
- Aufwerten
- Ergänzen
- Umstrukturieren

Priorisierung



Planerische Intervention zur Qualitätssicherung / -steigerung

Regelungsbedarf



- | | | |
|---|---|---|
| <input type="checkbox"/> bestimmte Nutzung zulassen / ausschliessen (gem. Art. 7, Abs. 2 PBG) | <input type="checkbox"/> Schwerpunktzone (gem. Art. 19 PBG) | <input type="checkbox"/> Substanzschutz |
| <input type="checkbox"/> Qualifiziertes Verfahren | <input type="checkbox"/> Strukturschutz | <input type="checkbox"/> Umzonung (Zweck, Intensität) |

Bemerkungen

Will man steilen Hang evtl. auszonieren?
Ansonsten kann man nicht viel machen, so belassen.

Impressum

Gemeinde Kaltbrunn

Quartieranalyse

Quartierbeschrieb

Strittmatter Partner AG

Vadianstrasse 37

9001 St. Gallen

T: +41 71 222 43 43

F: +41 71 222 26 09

www.strittmatter-partner.ch

Projektleitung

Karin Bétrisey

dipl. Kulturingenieurin ETH SIA SVI

Raumplanerin FSU

pat. Ingenieur-Geometerin

Fachbearbeitung

Daniel Hauser

BSc FHO in Raumplanung

445/005/200/220/Quartieranalyse/PB_Quartier-
analyse_181015