

# Strategie Innenentwicklung

Ortsplanungsrevision Hägendorf

Nutzungsplanung



## Impressum

### Auftraggeber

**Einwohnergemeinde Högendorf**  
Vertreten durch den Gemeinderat  
Bachstrasse 11  
4614 Högendorf

### Auftragnehmer

**Raumplanung und Umwelt (Projektleitung)**  
BSB + Partner AG, Ingenieure und Planer  
Von Roll-Strasse 29  
4702 Oensingen  
Thomas Ledermann

**Architektur/ Ortsbauliche Aspekte**  
werk1 architekten und planer ag  
Leberngasse 15  
4600 Olten  
Thomas Schwab/ Claudia Visa  
Tel. 062 207 50 50  
E-Mail: thomas.schwab@werk1.ch  
claudia.visa@werk1.ch

Dokumentinfo		
Dokument <b>Strategie Innenentwicklung Högendorf</b>	Projektnummer <b>3705</b>	Anzahl Seiten <b>59</b>
Gedruckt <b>14.08.2020</b>	Datum <b>14.08.2020</b>	Kürzel <b>cvi</b>

### Ablageort

/Volumes/A\_werk1\_projekte/A\_werk1\_projekte/001\_werk1\_projekte/3705\_opr\_haegendorf/3\_projektierung/2\_strategie\_innenentwicklung

### Änderungsverzeichnis

Version	Status, Änderung	Autor	Datum
001		cvi/ ths	28.05.2020
002		cvi/ ths	14.08.2020

## Inhaltsverzeichnis

<b>Kapitel</b>	<b>Seite</b>
<b>1. Ausgangslage/ Analyse</b>	<b>4</b>
1.1 Ausgangslage	4
1.2 Analyse des Ortsbildes/ ISOS	5
<b>2. Siedlungsentwicklung Hägendorf</b>	<b>7</b>
2.1 Historische Einordnung	7
2.2 Kantonaler Richtplan	10
2.3 Schwarzplan	11
2.4 Bauzonenplan vor Ortsplanungsrevision	13
2.5 Entwurf Bauzonenplan 2016	14
2.6 Räumliches Leitbild 2015	15
<b>3. Analyse des Siedlungsgebietes</b>	<b>16</b>
3.1 Quartiereinteilung	16
<b>4. Quartieranalyse</b>	<b>18</b>
4.1 Analyse	18
4.2 Schlüsselgebiete und Schlüsselthemen	50
4.3 Entwicklungspotenzial	52
4.4 Strategieplan Siedlungsentwicklung Hägendorf	53
4.5 Denkmalpflegerische Aspekte	54
4.6 Entwurf Freiraumkonzept	55
<b>5. Fazit und Ausblick</b>	<b>57</b>
5.1 Fazit	57
5.2 Ausblick	58

# 1. Ausgangslage/ Analyse

## 1.1 Ausgangslage

Die Siedlungsstruktur von Hägendorf, wie sie sich zum heutigen Zeitpunkt präsentiert, hat sich über Jahrzehnte entwickelt und zu gewachsenen Gefügen geführt. Immer wieder haben bauliche Eingriffe diese ergänzt und verdichtet. Es ist auf diese Weise ein Quartier-Charakter entstanden und es hat sich eine Identität herausbilden können, welche das Bild der Gemeinde Hägendorf prägt. Künftige Eingriffe sollen durch die anstehende Ortsplanungsrevision ermöglicht, aber auch derart gelenkt und gebündelt werden, dass sie aus ortsbaulicher Sicht sinnvoll (qualitativ und verträglich) und zweckmässig sind sowie auf grösstmögliche Akzeptanz in der Bevölkerung stossen.

Eine grosse Qualität von Hägendorf stellt die Hanglage am Jurasüdfuss dar, welche vorteilhafte Aussichtslogen bietet. Der Blick über die weitläufige, landwirtschaftlich und industriell genutzte Gäuebene reicht bis an den Alpenkamm. Westlich schliesst eine unverbaute Geländekammer Richtung Egerkingen an den Siedlungsrand von Hägendorf an. Im Süden sowie im Osten ist das Siedlungsgebiet der Gemeinde praktisch mit den Nachbargemeinden Kappel und Rickenbach zusammengewachsen. Der bestockte Dünnernlauf stellt als Landschaftselement die letzte, verbleibende Zäsur dar. Der topographische Einschnitt des Cholersbachs, welcher die Tüfelsschlucht durchfließt, zieht aus Norden tief ins Siedlungsgefüge hinein. Im Nordwesten durchschneidet das Trassée der Belchensüdrampe (A2) das Gemeindegebiet. Neben der Hauptstrasse Nr. 5 Egerkingen-Olten führt die Jurasüdfusslinie der SBB in West-Ost-Richtung durch die Gäuebene.

### Eidgenössische Raumplanungsgesetzgebung RPG

Seit der letzten Ortsplanungsrevision aus dem Jahre 2003 haben sich die raumplanerischen Vorzeichen verändert - das Wachstum des Siedlungsgebiets nach Aussen ist nur noch bedingt möglich. Als Gebot der Stunde gilt nach revidiertem Raumplanungsgesetz (in Kraft seit 01.05.2014) die Innenentwicklung im Bestand. Dementsprechend stehen auch Fragen der baulichen Verdichtung innerhalb der gewachsenen Quartierstrukturen stärker im Vordergrund als je zuvor. Fragen nach der Akzeptanz einer solchen Verdichtung, nach quantitativen wie qualitativen Aspekten und Massstäben oder nach dem erforderlichen Grad an Subtilität solcher Eingriffe - schlicht nach der Quartierverträglichkeit – drängen sich auf. Wenn der Fokus der Innenentwicklungstrategie auf dem Thema der Nachverdichtung im Bestand, einer inneren Verdichtung im bestehenden Siedlungsgebiet liegt, so ist dies eine Folge dieser Raumplanungsgesetzgebung des Bundes sowie des am 24. Oktober 2018 vom Bundesrat genehmigten kantonalen Richtplans. Als übergeordnete Instrumente beeinflussen zudem die Siedlungsstrategie Kanton Solothurn 2015 mit zugehörigem Raumkonzept die laufende Ortsplanungsrevision.

### Raumkonzept Kanton Solothurn

Im Raumkonzept Kanton Solothurn, welches die Grundlage für die räumlichen Planungen im Kanton Solothurn bildet, ist Hägendorf dem urbanen Handlungsraum zugewiesen. In diesem Raum erfolgt die Hauptentwicklung des Kantons. Er ist geprägt durch attraktive Zentrumsfunktionen, gut erschlossene Arbeitsplatzgebiete und Wohnstandorte von hoher Qualität. Die Nutzungen sind durchmisch und die Erschliessung ist sehr gut, sowohl im öffentlichen Fern-, Regional- und Ortsverkehr als auch im motorisierten Individualverkehr sowie im Fuss- und Veloverkehr. Der urbane Raum ist der eigentliche Wirtschaftsmotor des Kantons. Die Siedlungen sind urban und dicht zu gestalten. Um eine hohe Siedlungsqualität zu erreichen, sind die Potenziale der Frei- und Grünräume auszuschöpfen bzw. zu fördern.

### Raumentwicklungskonzept Agglomerationsprogramm

Im urbanen Raum liegen die drei Hauptzentren Solothurn, Olten und Grenchen sowie die Regionalzentren Oensingen, Balsthal, Dornach und Breitenbach.

Die Gemeinde Hägendorf liegt im Perimeter des Raumentwicklungskonzepts Oensingen-Olten sowie im Perimeter des Agglomerationsprogramms (AP) AareLand. In dessen Zukunftsbild findet sich Hägendorf im Kernraum der Agglomeration und im Kernergänzungsraum mit Schwerpunkt Wohnen. Auf dem Gebiet der Gemeinde befindet sich ein Schwerpunkt Arbeiten.

## 1.2 Analyse des Ortsbildes/ ISOS

### Aufbau Strategie Innenentwicklung

Im Rahmen der Ortsplanungsrevision der Gemeinde Hägendorf wurde bereits das räumliche Leitbild (rLB) erarbeitet und am 15.09.2015 von der Gemeindeversammlung verabschiedet. Die Nutzungsplanung erfolgte anschliessend ab 2015. Eine Analyse des Siedlungsgebietes wurde bei der Erarbeitung des räumlichen Leitbildes rLB und der Leitbildpläne durchgeführt. Die Strategie Innenentwicklung baut auf diesen Erkenntnissen auf, die Aussagen werden jedoch überprüft, gegebenenfalls angepasst und flächendeckend vertieft. Insbesondere wurden sogenannte Fokusgebiete oder Fokusthemen, welche sich im Zusammenhang mit der Siedlungsentwicklung nach Innen ergeben konkreter betrachtet. Ergebnisse und Erkenntnisse aus dem räumlichen Leitbild und den Leitbildplänen sind in diese Arbeit eingeflossen.

Die Analyse basiert auf dem Stand des Siedlungsgebiets der Gemeinde Hägendorf im Jahre 2020. Die Planzeichnungen wurden auf dem Geometerplan vom 02.03.2020 erstellt. Eine weitere wichtige Grundlage bildet der Zonenplan; Empfehlungen und Hinweise im Text, sowie die Planausschnitte beziehen sich stets auf den Stand des Bauzonenplans vor der aktuell laufenden Ortsplanungsrevision. Aussagen, welche sich auf den Entwurf der neuen Zonierung (Stand Vorprüfung 2019) beziehen, sind explizit erwähnt.

### Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS)

Als übergeordnetes Instrument bei der Betrachtung des Siedlungsgebietes von Hägendorf dient das ISOS, das Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung. Hier ist Hägendorf als Ortsbild von lokaler Bedeutung aufgeführt. Im ISOS werden nach vergleichbaren, systematischen Grundlagen alle Siedlungen beurteilt und ins Verzeichnis aufgenommen, wenn die räumlichen und architektonischen Kriterien erfüllt sind. Damit ein Ortsbild als Ortsbild von nationaler, regionaler oder lokaler Bedeutung eingestuft wird, sind nicht unbedingt eine historische Altstadt oder herausragende Einzelbauten massgeblich. Die räumlichen und freiräumlichen Qualitäten sowie die Ablesbarkeit der Entwicklung sind genauso wichtig. Das ISOS erklärt und hilft zu verstehen, wie das heutige Ortsbild entstanden ist, was daran einzigartig und regionaltypisch ist und welche dieser Besonderheiten zu bewahren sind, um seine Qualitäten erhalten zu können. Insbesondere bei der Beurteilung einer qualitativvollen und breit akzeptierten Entwicklung nach Innen, bei Interessenkonflikten oder für den verantwortungsvollen Umgang mit dem baukulturellen Erbe, gibt das ISOS wertvolle Hinweise.

Das ISOS-Aufnahmeblatt aus dem Jahr 1978 bewertet das Ortsbild von Hägendorf im angewandten Vergleichsraster als *verstädertes Dorf* von lokaler Bedeutung. Das Aufnahmeblatt erkennt folgende Lage- bzw. räumliche Qualitäten:

Ehemaliges Bauerndorf mit gewissen Lagequalitäten als Hangfussssiedlung, allerdings in fast vollständig verbauter Umgebung.

Gewisse räumliche Qualitäten durch die dichte, ziemlich regelmässige Aufreihung der mehrheitlich ehemals bäuerlichen Bauten sind in wenigen Abschnitten noch erkennbar.

Keine besonderen architekturhistorischen Qualitäten. Durch den rasanten Verstädterungsprozess der letzten 25 Jahre ist das ehemals stattliche Bauerndorf zu einer fast gesichtslosen Agglomerationssiedlung abgesunken.

*Auszug aus dem Beschrieb der Siedlungsentwicklung (ISOS-Aufnahmeblatt 1978):*  
Hägendorf liegt im sanft zur südlichsten Jurakette ansteigenden Gelände am nördlichen Rand des Dünnerntals. Die heute verstäderte Hangfussssiedlung erscheint auf der Siegfriedkarte von 1884 als ausgedehntes Bauerndorf, dessen Bauten sich im unteren Teil beidseits des in der Fallinie verlaufenden Baches locker aufreihen. Im oberen (nördlichen) Teil säumen die bäuerlichen Vielzweckbauten in gestaffelter Stellung die schräg hangaufwärts zur Kirche ansteigende Dorfstrasse.

Diese Dorfanlage hat sich zwar insgesamt bis heute erhalten, doch hat der Ort seit der Jahrhundertwende einschneidende Veränderungen erfahren. Zwischen der die alte Dorfstrasse kreuzenden, in der ersten Hälfte des 19. Jahrhunderts gebauten Überlandstrasse Olten-Solothurn und der 1876 eröffneten Bahnlinie ist seit der Jahrhunder-



ISOS Aufnahmeplan, 1978

wende ein Wohnquartier von vorstädtischem Charakter entstanden. Der überwiegend aus einfachen zweigeschossigen, verputzten Massivbauten mit Giebel- oder Walm-dach bestehende Ortsteil, der dank der regelmässigen aber lockeren Anordnung der von Gärten umgebenen Häuser stark durchgrünt ist, hat seinen ursprünglichen Charakter trotz mehreren Um- und Neubauten weitgehend bewahrt.

Der alte Dorfteil hingegen weist ein von der Entwicklung seit dem 2. Weltkrieg sehr stark gezeichnetes Aussehen auf. Dies gilt in besonders gravierendem Ausmass für den Teil des ehemaligen Dorfzentrums, das durch den überdimensionierten Ausbau der Strassen im Bereich der Hauptkreuzung praktisch ausgelöscht worden ist.

Heute ist der bäuerliche Charakter des einst stattlichen, aus behäbigen, breitgelagerten Bauernhöfen bestehenden Dorfes nur noch in einzelnen Abschnitten erkennbar. Die übrigen Teile sind durchsetzt mit Um- und Neubauten hauptsächlich in Form von Läden und Wohnblöcken.

Einen wesentlichen Verlust für das Ortsbild hat sicher das Eindecken des Baches, der früher das Rückgrat des unteren, im flachen Gelände gelegenen Dorfteils bildete, bewirkt. Von kaum geringerer Bedeutung ist der durch die Nähe zu Olten hervorgerufene Verstärkerungsprozess, der der Gemeinde nicht nur einen Bevölkerungszuwachs von 50% zwischen 1950 und 1970, sondern auch eine ringsum verbaute Umgebung brachte. Nur wenige kleine Restflächen sind noch in ihrer ursprünglichen, an das ehemalige Bauerndorf erinnernden Beschaffenheit als Wiesen mit Obstbäumen erhalten. Deren Schutz und Pflege ist von besonderer Wichtigkeit, falls der Ort den Bezug zu seiner Vergangenheit nicht gänzlich verlieren soll.

## 2. Siedlungsentwicklung Högendorf

### 2.1 Historische Einordnung

Anhand historischer Karten des Bundesamtes für Landestopographie swisstopo aus den vergangenen rund 160 Jahren, lässt sich die Bebauung und Durchwegung des Gemeindegebiets von Högendorf deutlich aufzeigen - ebenso das Verhältnis zur Schwestergemeinde Kappel in die Gäuebene hinaus.

Im ISOS-Aufnahmeblatt wird der Gemeindetypus als *Hangfussiedlung* bezeichnet. Der Cholers- und der Rickenbach haben im Bereich der Gemeinden Högendorf und Rickenbach einen vergleichsweise flachen, delta-artigen Hangfuss entstehen lassen, welcher sich beim Weiler Gnöd weit in die erste Jurakrete hinein zieht. Ein teilweise tief in die Topographie eingeschnittenes Bachtobel teilt mit seinen steilen, bewaldeten Flanken die hangseitige Bebauungsstruktur der Gemeinde Högendorf in zwei Teilbereiche - Heiligenacher und Vogelberg. Am Hangfuss, im flachen Schwemmland, folgt die Besiedlung dem Bachlauf zur Dünnern. Nördlich zieht sich eine hangparallele Bebauung hangwärts Richtung Nordosten dem ansteigenden Kirchrain entlang zum Weiler Gnöd. Die klassische Ausprägung eines Bachdorfes am Jurasüdfuss findet sich hier jedoch nicht. Die Kantonsstrasse Solothurn-Olten bewirkt früh eine Ausbreitung



1861



1884



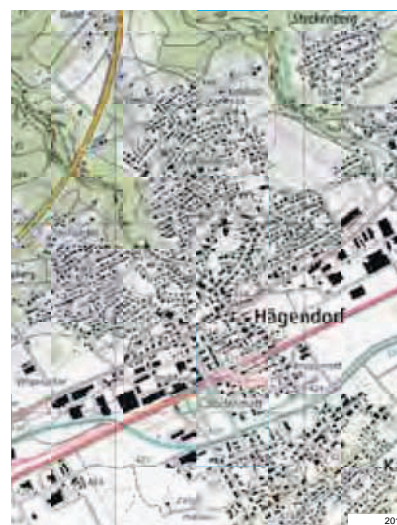
1940



1976



1994



2012

entlang des Randes des Gäuebene in südwestlich-nordöstlicher Richtung. Die Bahnlinie mit dem Bahnhof ist bereits in der Karte von 1884 verzeichnet. Die Dünnernkorrektur von 1932 eröffnet zusätzliche, bauliche Möglichkeiten in der Gäuebene. Während sich in den 1940er Jahren insbesondere die Lagen in der Ebene zwischen Bahnhof und Solothurnerstrasse zu verdichten beginnen, fällt die Besiedlung südlich der Bahnlinie noch sehr bescheiden aus. Die Autobahn A2 ist in der Karte von 1964 erstmals eingetragen. Erst ab den 70er Jahren entstehen hin zur Dünnern erste Wohnbebauungen. Insbesondere werden jedoch die Hanglagen verstärkt zu Wohnzwecken genutzt. Während sich im benachbarten Egerkingen im Bereich von Bahnhof und Autobahn bereits in den 1960er Jahren erste grossvolumige Industrie- und Logistikfirmen ansiedeln, ist erst auf der Karte von 1976 die Entwicklung des Standortes Hägendorf zu sehen (Ziegelei). Diese Entwicklung akzentuiert sich in den 90er-Jahren, sodass im Westen, wie im Osten des Gemeindegebiets eigentliche Industrie- und Gewerbecluster mit eigenem Massstab entstehen.

Bereits ab den 1960er und 1970er Jahren wachsen die Wohnbebauungen an den bevorzugten Hanglagen weiter Richtung Nordwesten und Nordosten. In den letzten 25 Jahren hat sich die Besiedlung der Hanglagen verdichtet. Ebenso zeigt sich eine Verdichtung im zentralen Bereich der ebenen Lagen beidseits der Bahnlinie entlang der Bach- und Gäustrasse in Richtung der Nachbargemeinde Kappel.



Historisches Luftbild, 1937





Historisches Aufnahme, ca. 1930-1940



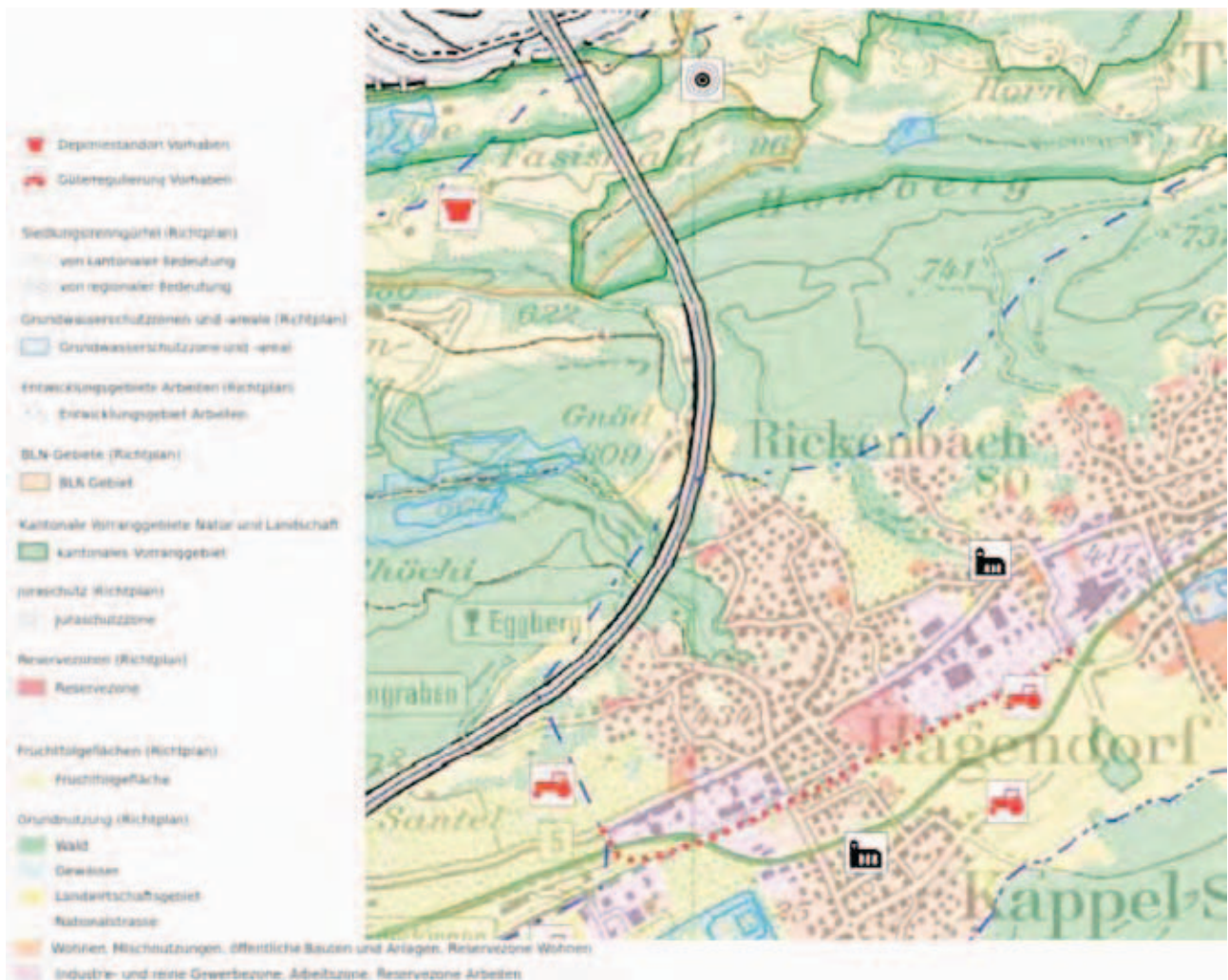
Hagedorf, Blick aus Osten, ca. 1975

## 2.2 Kantonaler Richtplan

Laut kantonalem Richtplan 2018 bzw. Raumkonzept Kanton Solothurn ist die Gemeinde Hägendorf dem urbanen Handlungsraum zugeteilt.

Richtung Egerkingen verläuft ein Siedlungstrenngürtel von kantonaler Bedeutung, während Richtung Rickenbach ein solcher von regionaler Bedeutung verläuft. In Bereich Brütschenacker/ Bifang wurde zwischen Hägendorf und Wangen bei Olten ein Entwicklungsgebiet Arbeiten für Produktion, Dienstleistung und Logistik+ festgesetzt. Mit diesem Gebiet sollen Arbeitsplätze an verkehrstechnisch günstigen Standorten geschaffen werden. An der nördlichen Siedlungsgrenze von Hägendorf befinden sich die kantonale Vorranggebiete Natur und Landschaft *Gwidem-Sonnenberg-Allerheiligenberg* und *Homberg-Rumpel-Mieseren*. Im Hänsenbrünli ist eine Grundwasserschutzzone verzeichnet. Im Norden der Gemeinde liegt das Gebiet *Belchen-Passwang* mit Eintrag im Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler von nationaler Bedeutung (BLN). Über das Gemeindegebiet von Hägendorf verlaufen die kantonale Naturreserve Dünnerlauf und Tüfelsschlucht. Die Juraschutzzone belegt die Südhänge der ersten Jurakrete. Die ERO+ ist als Kantonsstrasse Vorhaben im Richtplan vermerkt.

### Richtplan



### 2.3 Schwarzplan

Auf dem Schwarzplan ist der heutige Stand der Siedlungsstruktur mit ihrer Körnigkeit ersichtlich. Deutlich erkennbar sind die historischen Achsen der Bachstrasse und des Kirchrains sowie die grossflächigen Gebäudestrukturen der Industrie- und Logistikbetriebe zwischen der Bahnlinie und der Oltner-/ Solothurnerstrasse im Westen und Osten. Das Siedlungsgebiet zeigt sich insbesondere im nördlichen Teilbereich wenig kompakt, die Körnigkeit wirkt jedoch grossmehreheitlich fein. Die umgebende, offene Agrar-Landschaft verzahnt sich an mehreren Stellen mit der Bebauung und wird von den Siedlungsstrukturen abschnittsweise regelrecht eingeschlossen, sodass allmählich Landschafts-Intarsien im Siedlungskörper entstanden sind. Die aufgrund der belebten Topographie nördlich der Oltner-/ Solothurnerstrasse entstandene, mehrgliedrige, meist hangparallele Bebauung kontrastiert mit den orthogonal geprägten Siedlungsmustern zwischen Hauptstrasse und Bahnhof.

Anhand des Schwarzplanes lassen sich die prägenden Strukturen des Siedlungskörpers ablesen und räumliche Zusammenhänge aufzeigen. Die physischen Voraussetzungen einer möglichen Quartiereinteilung zeichnen sich ab.

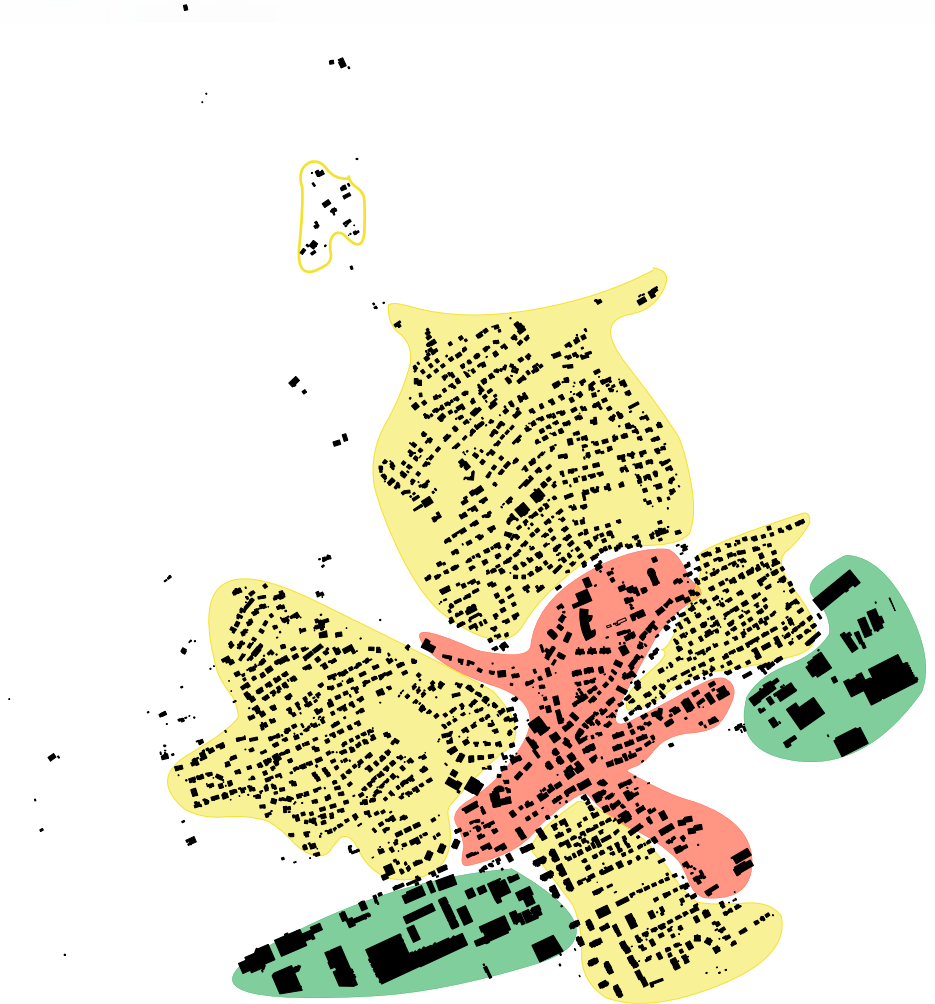
### Schwarzplan



Schwarzplan  
1:20'000



Schwarzplan analysiert



### 2.4 Bauzonenplan vor Ortsplanungsrevision

Der rechtskräftige Bauzonenplan enthält dreizehn verschiedene Zonen innerhalb des Siedlungsgebiets sowie die Spezialzone Forstrevier Untergäu und die Weilerzone Gnöd. Ergänzend kommen überlagernde Festlegungen wie geschützte Kulturobjekte dazu. Der Genehmigungsinhalt wird durch eine Grundwasserschutzzone sowie geschützte Hecken, Ufergehölze und archäologische Fundstelle ergänzt.

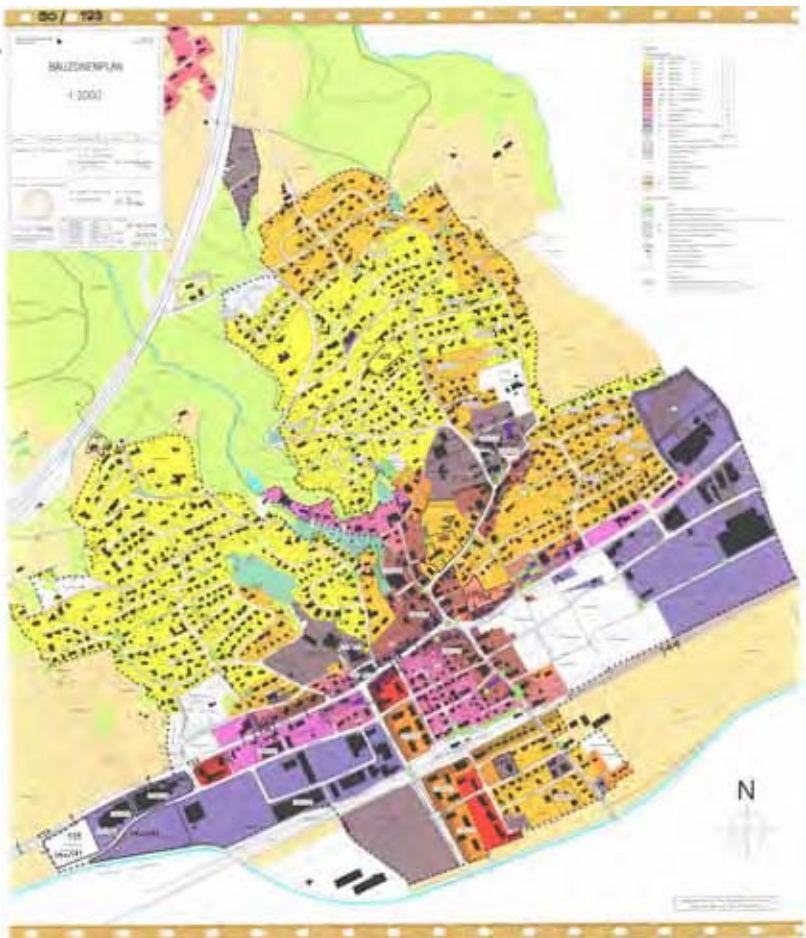
**Legende**

**Gestaltungsinhalt**

W1a	Wohnzone	1/10	11
W1b	Wohnzone	1/10	11
W1c	Wohnzone	1/10	11
W1d	Wohnzone	1/10	11
W1e	Wohnzone	1/10	11
W1f	Wohnzone	1/10	11
W1g	Wohn- und Gewerbezone		11
W1h	Wohn- und Gewerbezone		11
W1i	Wohn- und Gewerbezone		11
W1j	Wohn- und Gewerbezone		11
W1k	Wohn- und Gewerbezone		11
W1l	Wohn- und Gewerbezone		11
W1m	Wohn- und Gewerbezone		11
W1n	Wohn- und Gewerbezone		11
W1o	Wohn- und Gewerbezone		11
W1p	Wohn- und Gewerbezone		11
W1q	Wohn- und Gewerbezone		11
W1r	Wohn- und Gewerbezone		11
W1s	Wohn- und Gewerbezone		11
W1t	Wohn- und Gewerbezone		11
W1u	Wohn- und Gewerbezone		11
W1v	Wohn- und Gewerbezone		11
W1w	Wohn- und Gewerbezone		11
W1x	Wohn- und Gewerbezone		11
W1y	Wohn- und Gewerbezone		11
W1z	Wohn- und Gewerbezone		11
W2	Wohn- und Gewerbezone		11
W3	Wohn- und Gewerbezone		11
W4	Wohn- und Gewerbezone		11
W5	Wohn- und Gewerbezone		11
W6	Wohn- und Gewerbezone		11
W7	Wohn- und Gewerbezone		11
W8	Wohn- und Gewerbezone		11
W9	Wohn- und Gewerbezone		11
W10	Wohn- und Gewerbezone		11
W11	Wohn- und Gewerbezone		11
W12	Wohn- und Gewerbezone		11
W13	Wohn- und Gewerbezone		11
W14	Wohn- und Gewerbezone		11
W15	Wohn- und Gewerbezone		11
W16	Wohn- und Gewerbezone		11
W17	Wohn- und Gewerbezone		11
W18	Wohn- und Gewerbezone		11
W19	Wohn- und Gewerbezone		11
W20	Wohn- und Gewerbezone		11
W21	Wohn- und Gewerbezone		11
W22	Wohn- und Gewerbezone		11
W23	Wohn- und Gewerbezone		11
W24	Wohn- und Gewerbezone		11
W25	Wohn- und Gewerbezone		11
W26	Wohn- und Gewerbezone		11
W27	Wohn- und Gewerbezone		11
W28	Wohn- und Gewerbezone		11
W29	Wohn- und Gewerbezone		11
W30	Wohn- und Gewerbezone		11
W31	Wohn- und Gewerbezone		11
W32	Wohn- und Gewerbezone		11
W33	Wohn- und Gewerbezone		11
W34	Wohn- und Gewerbezone		11
W35	Wohn- und Gewerbezone		11
W36	Wohn- und Gewerbezone		11
W37	Wohn- und Gewerbezone		11
W38	Wohn- und Gewerbezone		11
W39	Wohn- und Gewerbezone		11
W40	Wohn- und Gewerbezone		11
W41	Wohn- und Gewerbezone		11
W42	Wohn- und Gewerbezone		11
W43	Wohn- und Gewerbezone		11
W44	Wohn- und Gewerbezone		11
W45	Wohn- und Gewerbezone		11
W46	Wohn- und Gewerbezone		11
W47	Wohn- und Gewerbezone		11
W48	Wohn- und Gewerbezone		11
W49	Wohn- und Gewerbezone		11
W50	Wohn- und Gewerbezone		11
W51	Wohn- und Gewerbezone		11
W52	Wohn- und Gewerbezone		11
W53	Wohn- und Gewerbezone		11
W54	Wohn- und Gewerbezone		11
W55	Wohn- und Gewerbezone		11
W56	Wohn- und Gewerbezone		11
W57	Wohn- und Gewerbezone		11
W58	Wohn- und Gewerbezone		11
W59	Wohn- und Gewerbezone		11
W60	Wohn- und Gewerbezone		11
W61	Wohn- und Gewerbezone		11
W62	Wohn- und Gewerbezone		11
W63	Wohn- und Gewerbezone		11
W64	Wohn- und Gewerbezone		11
W65	Wohn- und Gewerbezone		11
W66	Wohn- und Gewerbezone		11
W67	Wohn- und Gewerbezone		11
W68	Wohn- und Gewerbezone		11
W69	Wohn- und Gewerbezone		11
W70	Wohn- und Gewerbezone		11
W71	Wohn- und Gewerbezone		11
W72	Wohn- und Gewerbezone		11
W73	Wohn- und Gewerbezone		11
W74	Wohn- und Gewerbezone		11
W75	Wohn- und Gewerbezone		11
W76	Wohn- und Gewerbezone		11
W77	Wohn- und Gewerbezone		11
W78	Wohn- und Gewerbezone		11
W79	Wohn- und Gewerbezone		11
W80	Wohn- und Gewerbezone		11
W81	Wohn- und Gewerbezone		11
W82	Wohn- und Gewerbezone		11
W83	Wohn- und Gewerbezone		11
W84	Wohn- und Gewerbezone		11
W85	Wohn- und Gewerbezone		11
W86	Wohn- und Gewerbezone		11
W87	Wohn- und Gewerbezone		11
W88	Wohn- und Gewerbezone		11
W89	Wohn- und Gewerbezone		11
W90	Wohn- und Gewerbezone		11
W91	Wohn- und Gewerbezone		11
W92	Wohn- und Gewerbezone		11
W93	Wohn- und Gewerbezone		11
W94	Wohn- und Gewerbezone		11
W95	Wohn- und Gewerbezone		11
W96	Wohn- und Gewerbezone		11
W97	Wohn- und Gewerbezone		11
W98	Wohn- und Gewerbezone		11
W99	Wohn- und Gewerbezone		11
W100	Wohn- und Gewerbezone		11

**Darstellungsinhalt**

W1	Wohnzone
W2	Wohnzone
W3	Wohnzone
W4	Wohnzone
W5	Wohnzone
W6	Wohnzone
W7	Wohnzone
W8	Wohnzone
W9	Wohnzone
W10	Wohnzone
W11	Wohnzone
W12	Wohnzone
W13	Wohnzone
W14	Wohnzone
W15	Wohnzone
W16	Wohnzone
W17	Wohnzone
W18	Wohnzone
W19	Wohnzone
W20	Wohnzone
W21	Wohnzone
W22	Wohnzone
W23	Wohnzone
W24	Wohnzone
W25	Wohnzone
W26	Wohnzone
W27	Wohnzone
W28	Wohnzone
W29	Wohnzone
W30	Wohnzone
W31	Wohnzone
W32	Wohnzone
W33	Wohnzone
W34	Wohnzone
W35	Wohnzone
W36	Wohnzone
W37	Wohnzone
W38	Wohnzone
W39	Wohnzone
W40	Wohnzone
W41	Wohnzone
W42	Wohnzone
W43	Wohnzone
W44	Wohnzone
W45	Wohnzone
W46	Wohnzone
W47	Wohnzone
W48	Wohnzone
W49	Wohnzone
W50	Wohnzone
W51	Wohnzone
W52	Wohnzone
W53	Wohnzone
W54	Wohnzone
W55	Wohnzone
W56	Wohnzone
W57	Wohnzone
W58	Wohnzone
W59	Wohnzone
W60	Wohnzone
W61	Wohnzone
W62	Wohnzone
W63	Wohnzone
W64	Wohnzone
W65	Wohnzone
W66	Wohnzone
W67	Wohnzone
W68	Wohnzone
W69	Wohnzone
W70	Wohnzone
W71	Wohnzone
W72	Wohnzone
W73	Wohnzone
W74	Wohnzone
W75	Wohnzone
W76	Wohnzone
W77	Wohnzone
W78	Wohnzone
W79	Wohnzone
W80	Wohnzone
W81	Wohnzone
W82	Wohnzone
W83	Wohnzone
W84	Wohnzone
W85	Wohnzone
W86	Wohnzone
W87	Wohnzone
W88	Wohnzone
W89	Wohnzone
W90	Wohnzone
W91	Wohnzone
W92	Wohnzone
W93	Wohnzone
W94	Wohnzone
W95	Wohnzone
W96	Wohnzone
W97	Wohnzone
W98	Wohnzone
W99	Wohnzone
W100	Wohnzone



Rechtskräftiger Bauzonenplan 2004  
1:20'000

## 2.5 Entwurf Bauzonenplan 2016

Der Entwurf des Bauzonenplans 2016 enthält ebenfalls dreizehn Zonen als Grundnutzung sowie zusätzliche, überlagernde Festlegungen. Die Kernzone wird zugunsten einer Zentrumszone zur Aufhebung vorgeschlagen. Die abgestuften, zweigeschossigen Wohnzonen des rechtskräftigen Bauzonenplans werden zu einer W2-Zone zusammengefasst. Die Spezialzone Forstrevier Untergäu und die Weilerzone Gnöd bleiben bestehen. Letztere wird zusammen mit der Freihaltezone und der kommunalen Uferschutzzone innerhalb Bauzonen, überlagernde Festlegungen wie Gestaltungsplanpflicht und Natur- und Kulturobjekte vervollständigen den Genehmigungsinhalt.

### Genehmigungsinhalt

Lärmempfindlichkeitsstufen		
ES II	ES III	ES IV

Bauzonen	
Wohnzone, 2-geschossig	W2
Wohnzone, 3-geschossig	W3
Wohnzone, 4-geschossig	W4
Zentrumszone	Z
Spezialzone Forstrevier Untergäu	
Wohn- und Gewerbezone, 3-geschossig	WG3
Wohn- und Gewerbezone, 4-geschossig	WG4
Industriezone	I
Industriezone güterverkehrsintensive Anlagen	IGA
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	öBA

Eingeschränkte Bauzonen	
Weilerzone Gnöd	WL
Freihaltezone	F
Kommunale Uferschutzzone innerhalb Bauzone	USZ

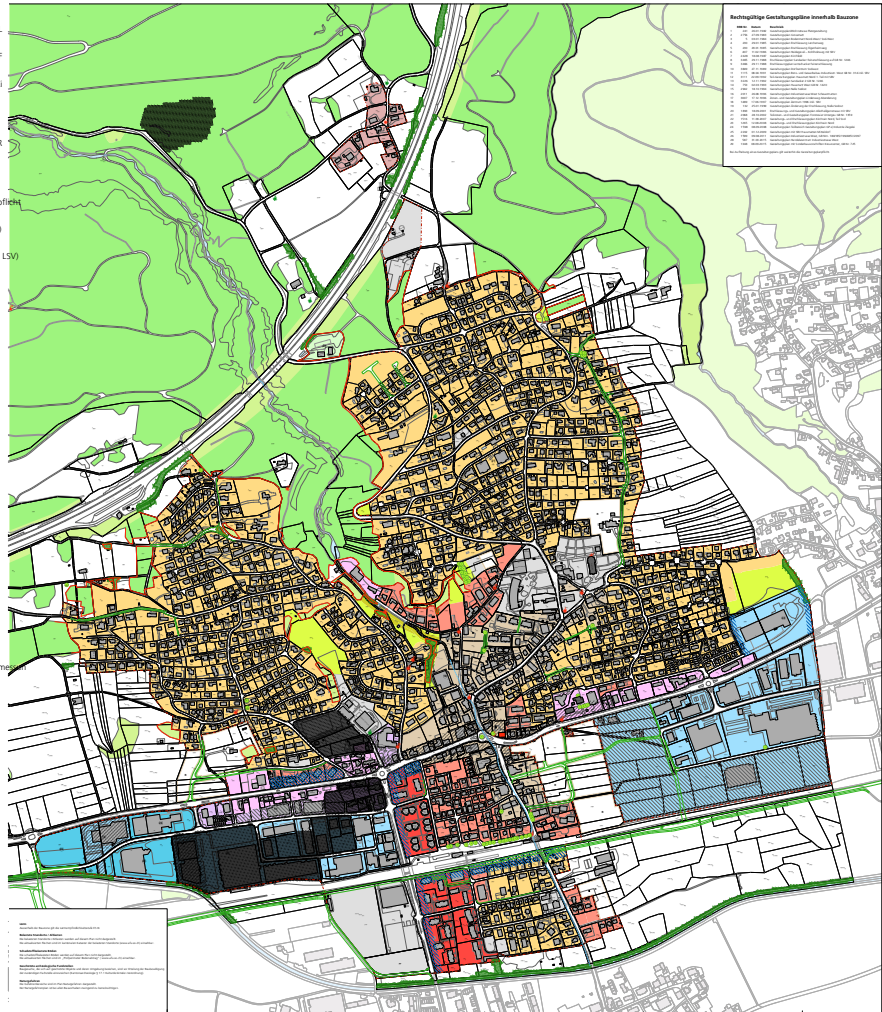
Zonen ausserhalb Bauzonen	
Reservezone	R

Überlagernde Festlegungen	
Gebiete mit genehmigtem Gestaltungsplan / mit Gestaltungsplanpflicht	
Gebiete mit besonderen Bestimmungen (gemäss Zonenreglement)	
Lärmempfindlichkeitsstufe ES III (aufgestuft gemäss Art. 43 Abs. 2 LSV)	
Immissionschutzgebiet	

Natur- und Kulturobjekte	
Geschützte Einzelbäume	
Erhaltenswerte Gebäude	
Schützenswerte Gebäude bzw. Parkanlage	

### Orientierungsinhalt

	Geplante Strassenlinien
	Geschützte Naturobjekte
	Geschützte archaische Fundstellen (gemäss Amt für Denkmalpflege und Archäologie)
	Gebäude / Kulturobjekt geschützt (gemäss kant. Denkmalpflege)
	Hecken und Uferbestockung (auf der Grundlage der amtlichen Vermessung angepasst) / mit Heckenfeststellung
	Wald (auf der Grundlage der Grundlage der amtlichen Vermessung angepasst) / mit Waldfeststellung
	Wald (Uferschutzzone überlagert, gemäss kant. Richtplan)
	Gewässer / Gewässer überdeckt, eingedolt (gemäss amtlicher Vermessung)
	Gemeinde- bzw. Kantonsgrenze (gemäss amtlicher Vermessung)



Dieser wird ergänzt durch den Orientierungsinhalt.

### 2.6 Räumliches Leitbild 2015

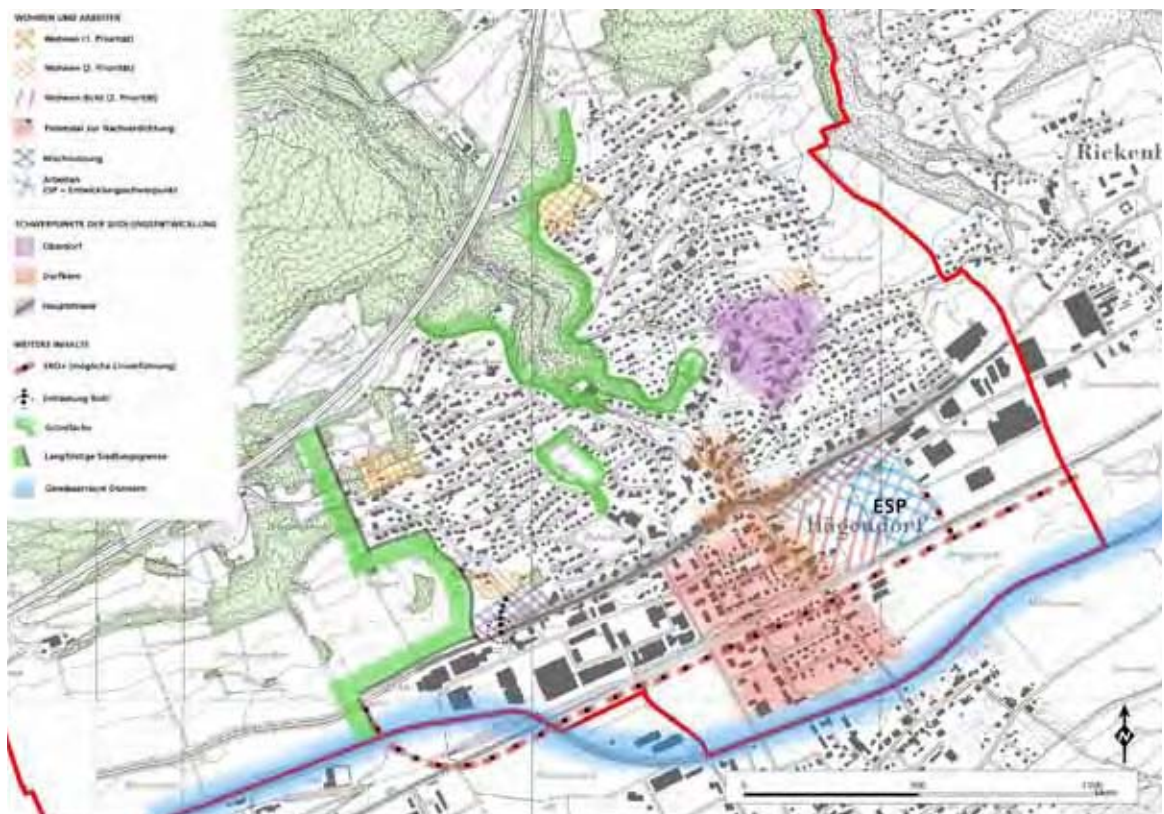
Das Räumliche Leitbild legt die Zielvorstellungen der künftigen räumlichen Entwicklung fest und bildet somit eine behördenverbindliche Grundlage für die Ortsplanungsrevision. Die Gemeindeversammlung hat das räumliche Leitbild am 15. September 2015 verabschiedet.

In neun Themenbereichen werden Leitsätze postuliert und mögliche Massnahmen aufgelistet. Der Themenschwerpunkt Bevölkerung, Wohnraum und Ortsentwicklung behandelt die Bevölkerungs- und Siedlungsentwicklung, das verdichtete Bauen, die Siedlungsqualität, das altersgerechte Wohnen sowie fünf Schlüsselstellen der Siedlungsentwicklung:

1. Dorfkern entlang der ursprünglichen Hauptachse Nord-Süd
2. Lebensader Hauptstrasse mit Aufenthaltsqualität
3. Wohngebiete mit Zukunft für generationenübergreifendes Wohnen
4. Oberdorf mit Raumgefüge und Platzgestaltung rund um Kirche bewahren
5. Attraktives Fusswegnetz zu Durchlässigkeit und Schulwegsicherheit

Neben Entwicklungsgebieten für unterschiedliche Nutzungen (Wohnen, Mischnutzungen, Arbeiten) in erster und zweiter Priorität wird ein Gebiet mit Potenzial zur Nachverdichtung sowie die Schwerpunkte der Siedlungsentwicklung aufgezeigt.

Innerhalb des Siedlungsgebiets sowie am Siedlungsrand werden Freihalte- und Grünflächen ausgeschieden. Grünflächen begleiten den Einschnitt des Cholersbachs am Hangfuss im Norden. Im Westen wird eine langfristige Siedlungsgrenze festgelegt und entlang der Dünern ein Gewässerraum ausgeschieden. Eine mögliche Linienführung der ERO+ wird im Leitbildplan aufgezeigt.



Leitbildplan 2015

### 3. Analyse des Siedlungsgebietes

#### 3.1 Quartiereinteilung

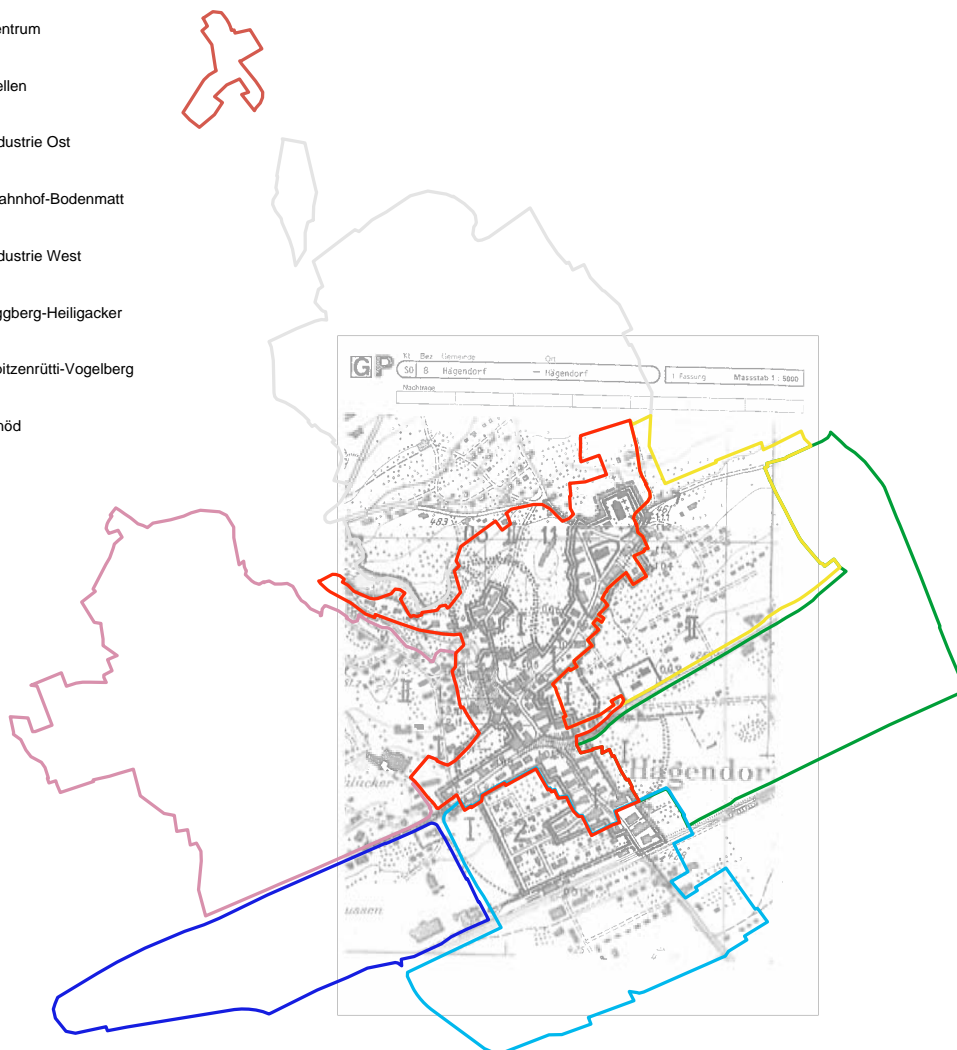
Das Gemeindegebiet von Hägendorf wird in Anlehnung an den Plan des ISOS-Aufnahmeblatts aus dem Jahre 1978 sowie nach den Kriterien Topographie, Besiedlungsstruktur, Körnigkeit und Erschliessung in sieben Quartiere und eine Spezialzone eingeteilt. Die Einteilung und die Bezeichnungen berufen sich nicht auf historisch gewachsene Quartiere. Die Quartiere sind auch nicht als autark funktionierende, identitätsstiftende Ortsteile zu verstehen. Vielmehr versucht die Einteilung funktional und formal logische und vom aussenstehenden Betrachter im Ortsbild wahrnehmbare Einheiten zu bilden.

Das **Quartier 1 Zentrum** deckt sich mit dem ISOS-Gebiet 1 (Altes Dorf) mit den Baugruppen 1.1 (Oberdorf) und 1.2 (Unterdorf). Es wird erweitert durch die bäuerlich-gewerbliche Baugruppe 0.3 sowie teilweise durch die Umgebungszone I (Obstgärten, Wiesen am Dorfrand). Zusätzlich greift ein Arm entlang dem Schluchtweg gegen Westen aus.

Das **Quartier 2 Nellen** liegt östlich des Quartiers 1 Zentrum und nördlich der Oltnerstrasse. Es beinhaltet einen Teil der Umgebungs-Zone I (Obstgärten, Wiesen am Dorfrand) und den östlichen Bereich der Umgebungsrichtung U-Ri II nach ISOS 1978 (Allseitig verbaute Umgebung).

**Plan Quartiereinteilung**  
Überlagerung ISOS-Karte

- Quartier 1 | Zentrum
- Quartier 2 | Nellen
- Quartier 3 | Industrie Ost
- Quartier 4 | Bahnhof-Bodenmatt
- Quartier 5 | Industrie West
- Quartier 6 | Eggberg-Heiligacker
- Quartier 7 | Spitzenrütti-Vogelberg
- Weilerzone Gnöd



Plan Quartiereinteilung  
1:20'000



Das **Quartier 3 Industrie Ost** liegt mehrheitlich südlich der Oltnerstrasse am Ortseingang Richtung Rickenbach und östlich der Bachstrasse. Sein westlicher, unbebauter Bereich deckt sich mit der Umgebungszone I.

Das **Quartier 4 Bahnhof-Bodenmatt** deckt sich zwischen Bahnlinie und Solothurnerstrasse mehrheitlich mit dem ISOS-Gebiet 2 (Bahnhofquartier). Es reicht jedoch weiter Richtung Süden über die Bahnlinie hinaus bis an den Dünnerlauf.

Das **Quartier 5 Industrie West** liegt südlich der Solothurnerstrasse am Ortseingang Richtung Egerkingen und westlich des Quartiers 4. Bahnlinie und Dünnerlauf begrenzen es im Süden. Der südwestliche Teilbereich der Umgebungszone I nach ISOS deckt sich mit dem Quartier 5.

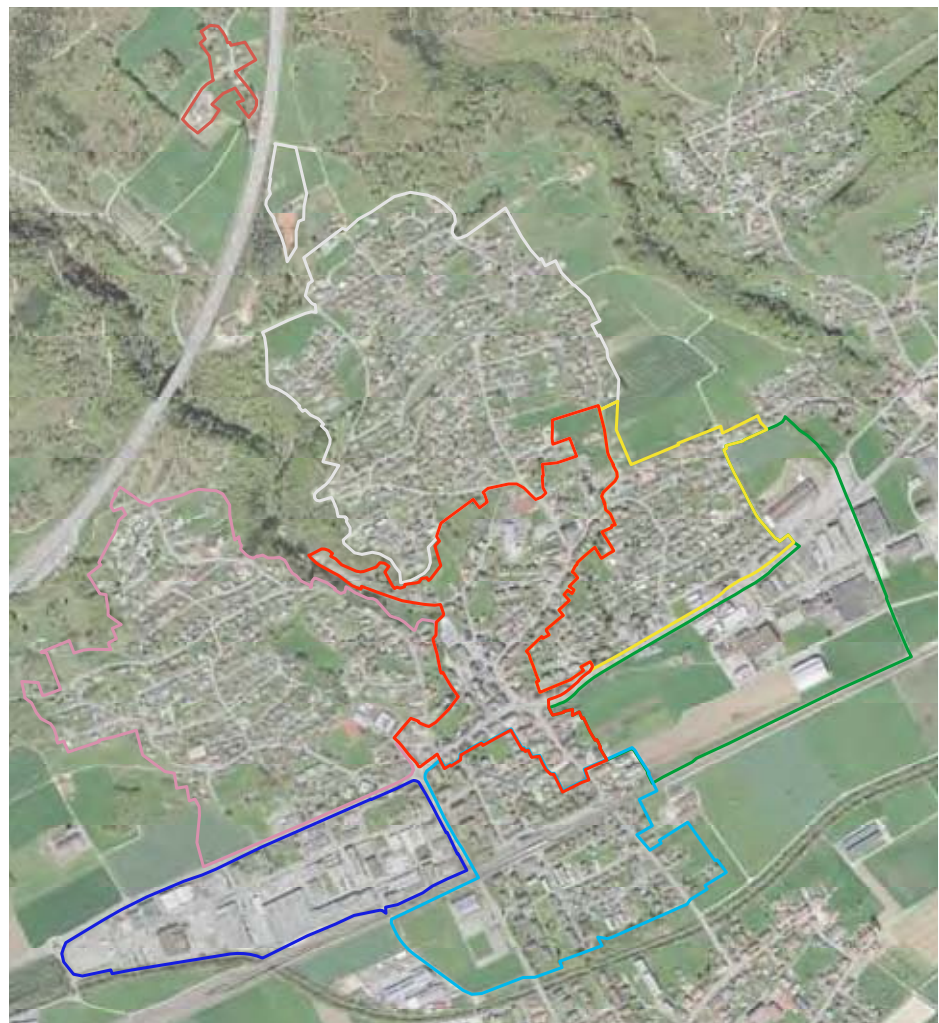
Das **Quartier 6 Eggberg-Heiligacker** liegt westlich vom Quartier 1 Zentrum, nördlich der Solothurnerstrasse und bildet den westlichen Siedlungsrand. Der westliche Teil der Umgebungsrichtung U-Ri II nach ISOS 1978 (allseitig verbaute Umgebung) deckt sich hier mit dem Quartier 6.

Das **Quartier 7 Spitzenrütli-Vogelberg** liegt nördlich vom Quartier 1 Zentrum am Hang östlich der Tüfelschlucht. Es deckt sich mit dem nördlichen Teil der Umgebungszone II (allseitige verbaute Umgebung).

Die **Spezialzone Weilerzone Gnöd** liegt nördlich der Nationalstrasse A2, abgesetzt vom restlichen Siedlungsgebiet.

**Plan Quartiereinteilung**  
Überlagerung auf Luftbild

- Quartier 1 | Zentrum
- Quartier 2 | Nellen
- Quartier 3 | Industrie Ost
- Quartier 4 | Bahnhof-Bodenmatt
- Quartier 5 | Industrie West
- Quartier 6 | Eggberg-Heiligacker
- Quartier 7 | Spitzenrütli-Vogelberg
- Weilerzone Gnöd



Plan Quartiereinteilung  
1:20'000

## 4. Quartieranalyse

### 4.1 Analyse

Die einzelnen Quartiere werden anhand der sieben folgenden Kriterien beschrieben:

1. Topographie/ Lagequalität
2. Typologie/ Homogenität/ Hauptnutzung
3. Struktur/ Körnigkeit
4. Geschossigkeit/ Bauliche Dichte
5. Durchgrünung
6. Erschliessung/ Immissionen
7. Verdichtungspotenzial

Gestützt auf die Quartieranalyse lässt sich feststellen, welche Potenziale, Qualitäten und Eigenheiten in einem Quartier bestehen. Daraus lässt sich wiederum ableiten, in welchem Quartier der Erhalt der bestehenden Strukturen und Kulturwerte im Vordergrund steht, wo eine Erhöhung der Nutzungsdichte sinnvoll erscheint oder wo Handlungsspielräume liegen. Nicht jede unbebaute Bauparzelle ist automatisch als Potential der Siedlungsentwicklung anzusehen und insbesondere im Ortskern immer auch unter dem Gesichtspunkt des Ortsbildes zu betrachten.

Folgende drei Raumkategorien werden bei der Analyse der Quartiere verwendet:

#### Ausschlussgebiete

Stabile Quartiere, die in ihrer bestehenden Struktur und ihrem baulichen Bestand erhalten bleiben oder erneuert werden sollen.

#### Möglichkeitsgebiete

Zu pflegende Quartiere, in denen eine Steigerung der Nutzungsdichte an gewissen Lagen und unter bestimmten Umständen möglich sein soll (z.B. durch Gestaltungspläne mit Sonderbauvorschriften).

#### Handlungsgebiete

Dynamische Quartiere, in denen ein proaktives, initiatives Handeln zur Erhöhung der Nutzungsdichte angezeigt ist und damit verbunden grössere Veränderungen der Siedlungsstruktur erstrebenswert sind (Umstrukturieren, Neuentwicklung).

Die Analyse des Ortes anhand der Quartieranalyse mit einem Strategieplan und darin enthaltenen Raumkategorien der Innenentwicklung bildet den ersten Schritt zu einer

### 4.4 Strategieplan Siedlungsentwicklung Hägendorf

		Raumkategorie aus der Ortsanalyse Änderung der Nutzungsdichte		
Veränderungsstrategie		Ausschlussgebiete	Möglichkeitsgebiete	Handlungsgebiete
A	Bewahren	[Orange bar spanning from 'Ausschlussgebiete' to the start of 'Möglichkeitsgebiete']		
B	Erneuern	[Orange bar spanning from the end of 'Ausschlussgebiete' to the end of 'Möglichkeitsgebiete']		
C	Weiterentwickeln	[Orange bar spanning from the end of 'Ausschlussgebiete' to the end of 'Handlungsgebiete']		
D	Umstrukturieren	[Orange bar spanning from the end of 'Möglichkeitsgebiete' to the end of 'Handlungsgebiete']		
E	Neuentwicklung	[Orange bar spanning from the end of 'Möglichkeitsgebiete' to the end of 'Handlungsgebiete']		

Amt für Raumentwicklung: Die Siedlungsentwicklung nach Innen umsetzen

## Quartier 1 | Zentrum

### Charakterisierung

<b>Typologie:</b>	historisches Zentrum, durchmischt, Wohnen, Gewerbe, Gebäude mit Schutzstatus
<b>Struktur/ Körnigkeit:</b>	mittlere Körnigkeit mit Einzelbauten und grossvolumigeren öffentlichen Bauten
<b>Geschossigkeit:</b>	2-3 Geschosse
<b>Bauliche Dichte:</b>	hoch bis sehr hoch, Baulandreserven vorhanden
<b>Homogenität:</b>	gering bis durchschnittlich
<b>Durchgrünung:</b>	durchschnittlich, örtlich hoch (Oberdorf: Pfarrguet, Schulanlage)
<b>Topographie:</b>	südlich Kantonsstrasse: eben, nördlich: zunehmende Hanglage mit Ausrichtung SSE
<b>Lagequalität:</b>	gut (zentrale Lage), abschnittsweise Ausblickqualitäten (nördlicher Teil)
<b>Erschl./ Immissionen:</b>	öV-Güteklasse C/ D1, entlang Kantonsstrasse erhebliche Immissionen
<b>Hauptnutzung:</b>	Zentrumsfunktionen (Verwaltung, Schule, Kirche, Laden), Wohnnutzung, Dienstleistung
<b>Verdichtungspotenzial:</b>	durchschnittlich (Nachverdichtung im Bestand), punktuell hoch (Innenentwicklung)
<b>Raumkategorie:</b>	Ausschlussgebiet/ Möglichkeitsgebiet



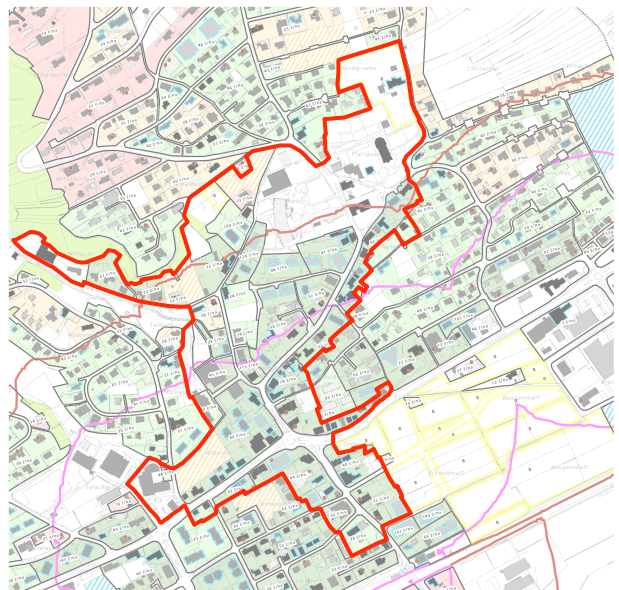
Bachstrasse, Blick Richtung Norden



Kirchweg, Blick aus Nordosten



Ausschnitt rechtskräftiger Bauzonenplan mit Quartiereinteilung



Ausschnitt Analyseplan mit Quartiereinteilung

## Quartier 1 | Zentrum

### Quartiercharakter/ Leitgedanken

#### Beschreibung

Das Quartier Zentrum liegt rund um den historischen Dorfkern Hägendorfs im zentralen Bereich der Gemeinde. Als Rückgrat dienen die Bachstrasse und der Kirchrain. Die Kantonsstrasse trennt den südlichen Teilbereich in der Ebene vom nördlichen am Hangfuss liegenden. Entlang dieser historischen Achse finden sich heute nur noch vereinzelt Bauten des ursprünglich ausgedehnten Bauerndorfes. Locker aufgereichte, giebelständige Vielzweckbauten prägten einst in gestaffelter Stellung das typische Bebauungsmuster. Heute bietet sich ein heterogenes Bild sowohl der Nutzungen als auch der Bebauungsstruktur. Durch Umbau, Ersatz des Wohnteils oder durch Entfernung des Ökonomiebaus wurden die bäuerlichen Bauten stark verändert. Zentrumsfunktionen, Kirche, das Schulzentrum Oberdorf, ein Altersheim, Ladengeschäfte und Wohnnutzungen bilden die Hauptnutzung. Der Dorfplatz mit Geschäfts- und Verkaufsnutzungen übernimmt eine zentrale Stellung im Quartier, aber auch im gesamten Dorfgefüge.

Die Körnigkeit der Bebauungsstruktur bewegt sich in einer mittleren Grössenordnung und wird durch öffentliche Nutzungen punktuell akzentuiert. Während der südliche, ebene Teilabschnitt entlang der Solothurner-, Oltner- und Bachstrasse für Mischnutzungen günstige und zentrale Passantenlagen bietet, sind im hangseitigen Abschnitt entlang des Kirchrains Wohnlagen mit Ausblickqualitäten vorhanden. Auf einer erhöhten Geländestufe liegt das ausgedehnte Schulzentrum Oberdorf sowie ostseitig der katholische Kirchbereich mit Friedhof. Die Durchgrünung ist generell durchschnittlich, punktuell, insbesondere im höherliegenden Teilbereich, hoch.

Das Quartier Zentrum befindet sich entlang des zentralen Bereichs der Bachstrasse in der Kernzone. Schule, Altersheim und Kirche liegen in der OeBA-Zone. Entlang des Kirchrains und der Eigasse ergänzen Wohn- sowie Wohn- und Gewerbezone den breiten Zonenmix.



Ausschnitt Luftbild mit Quartiereinteilung

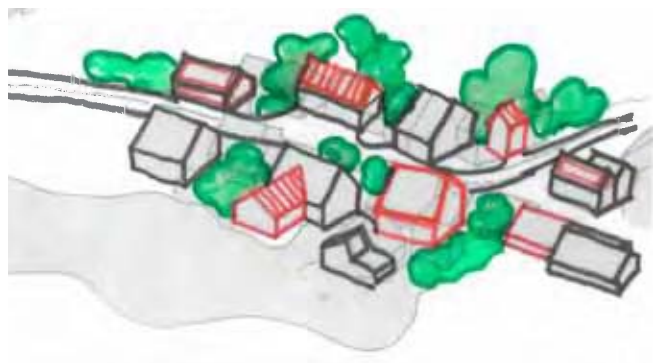
Zur Änderung der Nutzungsdichte unter Erhalt des Quartiercharakters weisen wir dem Quartier 1 Zentrum unterschiedliche Veränderungsstrategien zu. Während der gewachsene Teilabschnitt entlang der historischen Achse der Dorf- und Bachstrasse den Charakter eines Ausschlussgebiets trägt, lassen sich Teilabschnitte entlang der Oltner- und Solothurnerstrasse sowie der Eigasse als Möglichkeitsgebiet einteilen. Es gilt somit im Bereich Ausschlussgebiet als stabiles Quartier, welches in seiner bestehenden Struktur und seinem baulichen Zustand mehrheitlich erhalten bleiben und erneuert werden sollte. Im Bereich Möglichkeitsgebiet gilt es als zu pflegendes Quartier, in dem eine Steigerung der Nutzungsdichte an gewissen Lagen und unter bestimmten Umständen möglich sein soll. Als entsprechende Veränderungsstrategien werden hier Weiter- oder punktuell gar Neuentwickeln genannt.

#### Quartierspezifische Merkmale

Das Quartier wird geprägt durch grossvolumige Bauernhäuser, mehrgeschossige Zentrumsbebauungen oder öffentliche Bauten sowie bescheidenere, zusammengebaute oder freistehende Wohnhäuser. Zwei bis drei Geschosse definieren den Strassenraum in lockerer und lückiger Abfolge. Das Bebauungsmuster wirkt heterogen, jedoch abschnittsweise kompakt. Die Aussenraumgestaltung besteht mehrheitlich aus bescheidenen Vorgärten oder befestigten Vorplätzen. Nur punktuell besteht ein Bezug zu Fragmenten rückwärtiger Obstgärten. Die belebte Topographie im nördlichen Abschnitt ist charakteristisch. Vorherrschend ist das ziegelgedeckte Satteldach.

#### Verdichtungsmöglichkeiten: Ausschluss-/ Möglichkeitsgebiet

Die noch vorhandenen, gewachsenen Strukturen im Ortskern reagieren sensibel auf Nachverdichtungen im Bestand. Bei Nachverdichtungsmassnahmen sind künftig erhöhte Ansprüche an die Einordnung ins Ortsbild des ehemaligen Dorfkerns zu stellen und vermehrt auf die Beibehaltung typenprägender Merkmale zu achten. Nachverdichtungen im Bestand müssen sensibel und quartierverträglich erfolgen und sollen die Charakteristik des Ortskerns sowie des Strassenraums berücksichtigen bzw. stärken. Ersatzneubauten sollen in Stellung, Volumetrie und Massstab die bestehende Körnung respektieren und ihre Wirkung im Strassenraum übernehmen oder aufwerten - der Ensemblewert des Dorfkerns soll spürbar erhalten bleiben.



Veränderungsstrategie: Erneuern - Weiterentwickeln

## Quartier 1 | Zentrum

Im Quartier Zentrum kann nach unserer Einschätzung die bestehende Kernzone auf den engsten Ortskern in erster Bautiefe reduziert werden. In diesem Teilabschnitt sollen erhöhte Anforderungen an den Umgang mit der Substanz der Bestandsbauten und an den Volumenerhalt der für das Ortsbild und den Strassenraum prägenden Baukörper gestellt werden. Dementsprechend sollten die Vorgaben der Kernzone griffig ausformuliert werden. Gemäss der Charakteristik der Raumkategorie eines Ausschlussgebiets steht hier die Veränderungsstrategie *Bewahren, Erneuern* im Vordergrund.

Die restlichen Bereiche der heute rechtskräftigen Kernzone könnten einer Zentrumszone zugeteilt werden, welche eher der Raumkategorie eines Möglichkeitsgebiets zugewiesen würde. In diesem Teilbereich sind die gebauten Strukturen weniger prägend für das Ortsbild. Entsprechend sollte man sich hier an der Veränderungsstrategie *Erneuern, Weiterentwickeln* orientieren und in der baulichen Verdichtung die Chance zur qualitätsvollen Weiterentwicklung der Siedlungsstruktur unter Wahrung des Orts- und Strassenbilds suchen. Entlang des Kirchtrains ergibt sich in den typischen Einfamilienhausstrukturen ein eher unterdurchschnittliches Verdichtungspotenzial im Bestand.












Im nördlichen Teilbereich an der Eigasse bestehen mehrere,

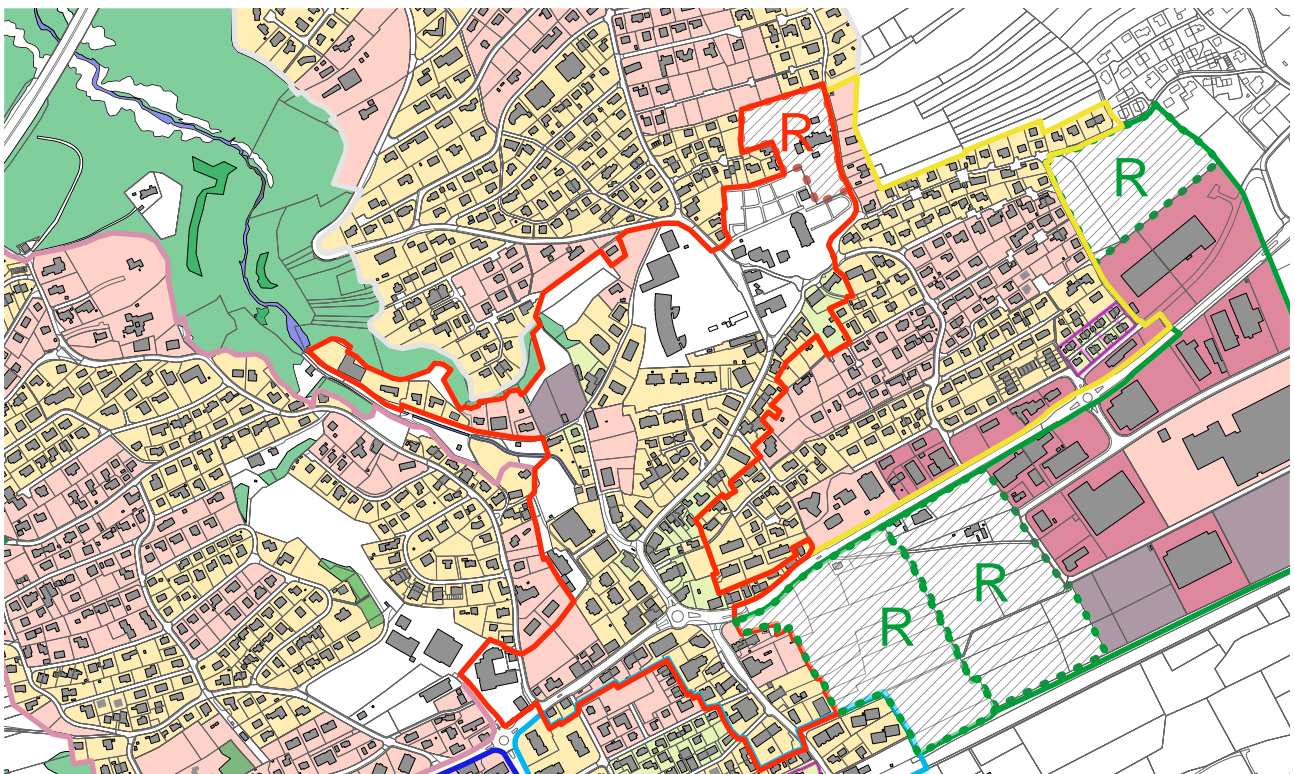
grossflächige Innenentwicklungspotenziale (GB Nrn. 656, 669, 2415, 2271) an teilweise topographisch anspruchsvollen Lagen mit schwierigen Erschliessungssituationen. Die Einrichtung einer Gestaltungsplanpflicht erscheint auf allen Parzellen angezeigt. Die beiden zentraler gelegenen Areale sind zu priorisieren und erlauben eine dichtere Nutzung, als die topographisch anspruchsvolle Parzelle GB Nr. 2271. An dieser exponierten Lage erscheinen aus ortsbaulicher Sicht drei Vollgeschosse (ohne Attika) in maximal mittlerer Körnigkeit quartierverträglich. Wir erachten eine maximale Gebäudelänge von 40m als angemessen, was in einem Variantenstudium zu überprüfen wäre.

Zwei weitere Flächen zur Innenentwicklung liegen in der Ebene, in zweiter Bautiefe zur Solothurnerstrasse (GB Nrn. 742, 1367). Diese werden, gemäss unserem Vorschlag, der neuzuschaffenden Zentrumszone zugeteilt; auch hier erscheint eine Gestaltungsplanpflicht prüfenswert.

Die Bauentwicklung im Quartier 1 Zentrum war in den vergangenen rund 15 Jahren generell durchschnittlich, mit einem klaren Akzent im Gebiet Chänzeliweg und nördliche Eigasse.

Die Beibehaltung der grossflächigen Reservezone Sandgrube (GB Nr. 553) erscheint aufgrund der vollständig umschliessenden Bauzone sinnvoll und zweckmässig.

Veränderungsstrategie		Schutzobjekte	
	bewahren		geschützt
	erneuern		erhaltenswert
	weiterentwickeln		Gebiet in Entwicklung
	umstrukturieren		Reservezone beibehalten/ einzonen
	neuentwickeln		Reservezone aufheben
			Ensembles



Strategieplan Innenentwicklung: Ortskern Hägendorf mit Quartiereinteilung

## Quartier 1 | Zentrum

### Schlüsselstelle A: Hauptachse Nord-Süd mit Dorfkern






#### Aussagen Leitbild 2015

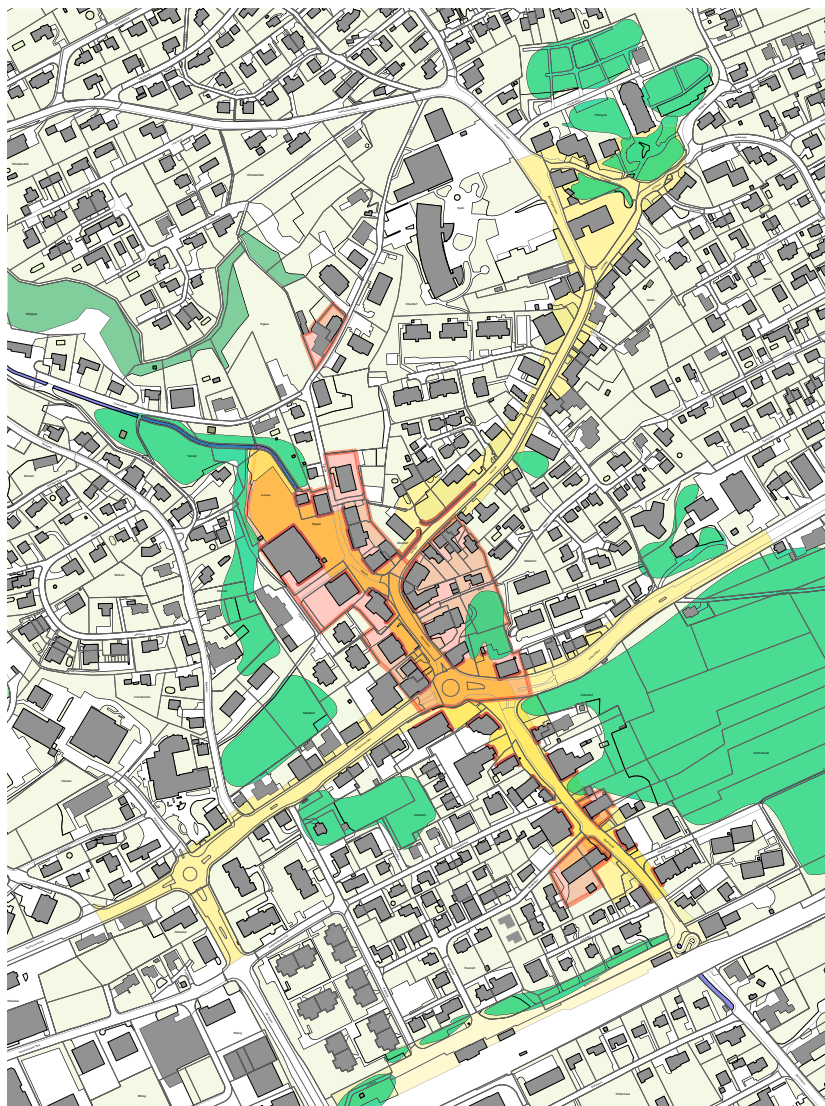
Das räumliche Leitbild bezeichnet in Hägendorf den Dorfkern entlang der ursprünglichen Hauptachse in Nord-Süd-Richtung als Schlüsselstelle, welche wieder zum Mittelpunkt des Dorfes werden soll. Als Massnahmen nennt das Leitbild die Erarbeitung eines Gestaltungskonzepts zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität. Die Achse Eigasse-Kirchrain-Bachstrasse soll vermehrt zum Mittelpunkt und Begegnungsort werden. Als Zielbild wird definiert, dass der Strassenraum, die Platzgestaltungen und die öffentlichen Freiflächen eine wahrnehmbare Einheit bilden sollen. Die Randbebauungen sollen sich vermehrt zu diesem Strassenraum hin orientieren und in ihren Erdgeschossen publikumsorientierte Nutzungen bevorzugen. Die bauliche Entwicklung in diesem zentralen Abschnitt sei auf die Wirkung als Dorfkern zu akzentuieren.

#### Arbeitsthese Schlüsselstellen 2017

Im Rahmen der Arbeitsthese zu den Schlüsselstellen haben im Jahr 2017 bereits erste Aussagen zu diesem The-

menkreis gemacht. Das langgezogene Raumgefäss zwischen dem Dorfplatz im Norden und der Unterquerung der SBB-Linie im Süden wirkt an mehreren Stellen räumlich nur schwach definiert und wird durch die Kantonsstrasse in zwei Abschnitte unterteilt. Aufgrund ihrer unterschiedlichen Lage und Funktion weisen die einzelnen Raumabschnitte differenzierte Ausprägungen auf. Diese sind jedoch in der heutigen Ausgestaltung nur ungenügend wahrnehmbar. Aus ortbaulicher Sicht, müssten die Abschnitte sowie deren räumliche und funktionale Qualitäten gestärkt werden - eine klare, sichtbare Gliederung und Gestaltung des Raumgefässes kann diese Forderung unterstützen. Pro Abschnitt sollten favorisierte Nutzungen festgelegt und gefördert werden. Die durchgängige Verwendung einheitlicher Gestaltungselemente sowie eine Klärung der funktionalen Aufteilung des Strassenraums sind Voraussetzungen zu einer Aufwertung mit verbesserten Aufenthaltsqualitäten. Eine flächige, siedlungsorientierte Gestaltung unter dem Primat einer Minimierung der Fahrbahnbreiten und Reduktion der minimal notwendigen Parkplätze erscheint sinnvoll.

-  raumdefinierende Gebäudekanten
-  prägende Strassen- und Freiräume
-  Strassenraum Dorfachse Nord-Süd
-  Grünzone
-  Entwurf Kernzone



Strassenraum Hauptachse N-S mit Entwurf Perimeter Kernzone

**Raumcharakter**

Aufbauend auf diesen Erkenntnissen, können die einzelnen Abschnitte wie folgt beschrieben und charakterisiert werden.

*Abschnitt Nord*

Ab dem Eingang zur Tüfelsschlucht mit bachbegleitenden Grünflächen bis zur Kreuzung Kirchrain besteht ein platzartiges Raumgefäss mit zwei Teilsegmenten. Das nördliche Segment dient als Park- und Dorfplatz in einer muldenartigen Topographie mit direktem Kontakt zum Cholersbach - das südliche Segment als befestigte Zirkulation- und Aufenthaltsfläche mit dreigeschossiger Randbebauung. Die Eigasse führt über den östlichen Teil des Platzes. Während der südliche Abschnitt täglich als Begegnungs- und Einkaufsort funktioniert, kann der nördliche temporär und flexibel bespielt werden. Beiden Flächen haben einen eindeutig öffentlichen Charakter und weisen bereits eine ansprechende Gestaltung auf. Der Handlungsbedarf scheint entsprechend gering - die Materialisierung und Beschattung könnte jedoch noch optimiert und dementsprechend der Nutzwert erhöht werden. Beide Flächen sind als Begegnungszone signalisiert.



— räumliche Abschnitte Zentrumsfunktionen N-S  
 — Strassenraum Dorfzentrum N-S

*Abschnitt Kreisel Nord*

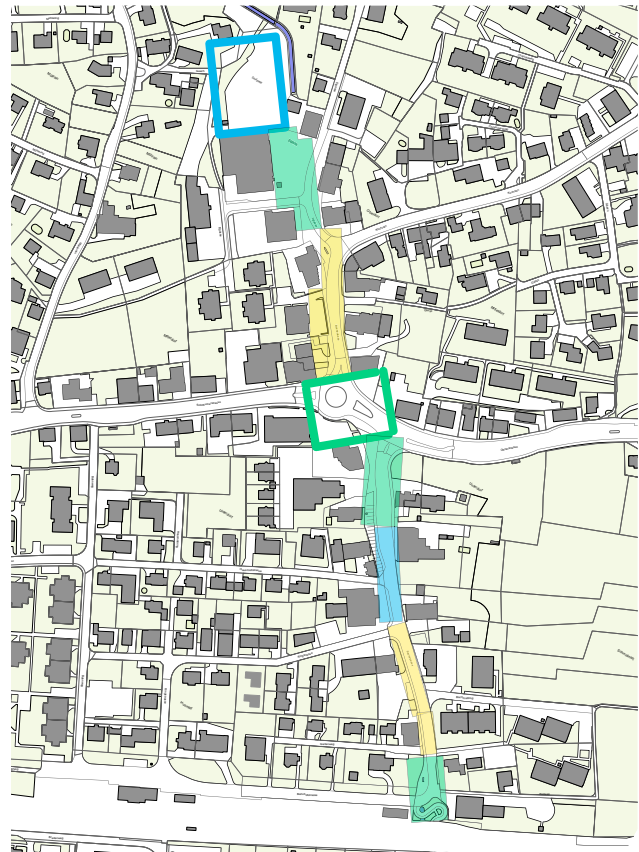
Ab der Kreuzung Eigasse/ Kirchrain bis zum Kreisel Oltnerstrasse besteht eine stark verkehrsorientierte Situation mit beidseitigem Trottoir und integrierter Bushaltestelle mit Fahrbahnhalbt. Eine zweigeschossige Bebauung fasst den Strassenraum mit vorgelagerten, privaten Vorgärten und Zufahrten mit Parkplätzen. Der Cholersbach ist eingedolt. Der Kreuzungsbereich der Kantonsstrasse mit Kreiselanlage wird aktuell umgebaut und gestalterisch angepasst.

*Abschnitt Bachstrasse Nord*

Im Anschluss an den grossflächigen Kreisel besteht in diesem Abschnitt eine stark verkehrsorientierte Gestaltung mit beidseitigem Trottoir und Zufahrt zur rückwärtigen Parkplätzen. Die Randbebauung ist zwei- bis dreigeschossig. Der Vorbereich der Gemeindeverwaltung wirkt unübersichtlich, kaum erkennbar und wenig attraktiv.

*Abschnitt Bachstrasse Mitte*

Ein kurzer Abschnitt der Bachstrasse südlich des Vorplatzes zum Gemeindehaus bis zur Einmündung Ringstrasse weist einen gewerblichen Charakter auf und wird durch trauf- und giebelständige, zweigeschossige Gebäude gefasst. Parkplätze belegen einen wesentlichen Teil der Westseite.



— Bereiche für ruhenden Verkehr (Parkplatz) -> ansprechend gestalten  
 — Bereiche mit Platz- / Aufenthaltsfunktion -> Charakter stärken, Qualität erhöhen, ruhenden Verkehr auslagern  
 — Bereiche mit verbindender, verkehrsorientierter Funktion -> siedlungsorientiert gestalten, Tempo 30, Verkehrsflächen minimieren

Skizzen Schlüsselstelle A Hauptachse N-S

Private Vorgärten und Baumpflanzungen im öffentlichen Raum bestehen keine. Die Verkehrsfläche wirkt überdimensioniert und bietet keinerlei Aufenthaltsqualitäten.

**Abschnitt Bachstrasse Süd**

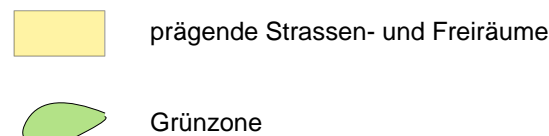
Im südlichsten Abschnitt bis zur Bahnlinie wechselt der Charakter durch die angrenzende Wohnnutzung mit Vorplätzen und privaten Gärten. Die lückige Bebauung ist zwei- bis dreigeschossig. Nur auf der Westseite besteht ein Trottoir. Der Abschnitt wirkt schmaler, ähnlich einer Quartierstrasse. Die Verbindungsfunktion als Strassenraum steht hier im Vordergrund - der Aufenthalt erscheint untergeordnet. Öffentliche Parkplätze sollen in diesem Abschnitt möglichst wenig angeboten werden. Die Abgrenzung des öffentli-

chen Raums zu den privaten Vorgärten ist teilweise baulich schwach oder gar nicht akzentuiert. Ein Brunnen am Südennde schliesst diesen Abschnitt ab und bietet etwas Schatten.

**Zitat ISOS**

*Einen wesentlichen Verlust für das Ortsbild hat sicherlich das Eindecken des Cholersbachs, der früher das Rückgrat des unteren, im flachen Gelände gelegenen Dorfteils bildete, bewirkt.*

Eine partielle Ausdolung wäre wünschenswert und bleibt zu prüfen.



**Gestaltungsansatz Abschnitte Nord/ Kreisel Nord**

Der Übergang vom Dorfplatz in den Bereich Eigasse/ Kirchrain könnte aus ortsbaulicher wie mikroklimatischer Sicht durch eine durchgängige Bepflanzung des westlichen Strassenrands unter Begleitung des Trottoirs mittels Strassenbäumen realisiert werden. Die in Rabatten zu Gruppen zusammengefassten, robusten und standortgerechten Bäume können auf diese Weise einen gestalterischen und oekologischen Beitrag zur Aufwertung dieses verkehrsgeprägten Raumabschnitts leisten. Die Integration der Parkplätze in diese Gestaltung sowie klar erkennbare Zufahrten sind zwingende Elemente. Einen Akzent kann der Brunnen mit gegenüberliegender Gartenwirtschaft am Zugangsbereich zum Dorfplatz im Sinne eines torartigen Auftakts bilden.

Skizze Gestaltungsansatz Abschnitt Nord

**Gestaltungsansatz Abschnitt Bachstrasse**

Im Bereich des Kreisels Kantonsstrasse erscheint es entscheidend, die trennende Wirkung dieser Achse auf die Verbindung in Nord-Süd-Richtung gestalterisch abzumildern. Die räumliche Situation um den Brunnen westlich des geschützten Gebäudes Oltnerstrasse 1 bedarf einer Aufwertung. Die Ausstrahlung dieses Ortes sollte über die Gestaltung des Kreisels hinweg auch auf der Südseite wahrnehmbar sein und eine attraktive Querung erlauben. Als Vis-à-vis kann der Kopfbereich der Bachstrasse mit einer baumbestandenen, ausgepflanzten Rabatte der Verkehrsfläche entgegentreten. Als räumlicher Auftakt zur Bachstrasse erhält dieser Kopfbereich eine Torfunktion. Anschliessend soll mittels platzartiger Gestaltung und Möblierung die Vorzone des Gemeindehauses dessen Bedeutung unterstützen und darauf hinweisen. Öffentliche Parkplätze sollten möglichst wenig angeboten werden. Eine Reduktion der Verkehrsfläche erscheint zwingend, die Prüfung des Verkehrsregimes ist dringend zu empfehlen.

Skizze Gestaltungsansatz Abschnitt Süd



## Schlüsselstelle B: Raumgefüge Oberdorf

### Aussagen Leitbild 2015

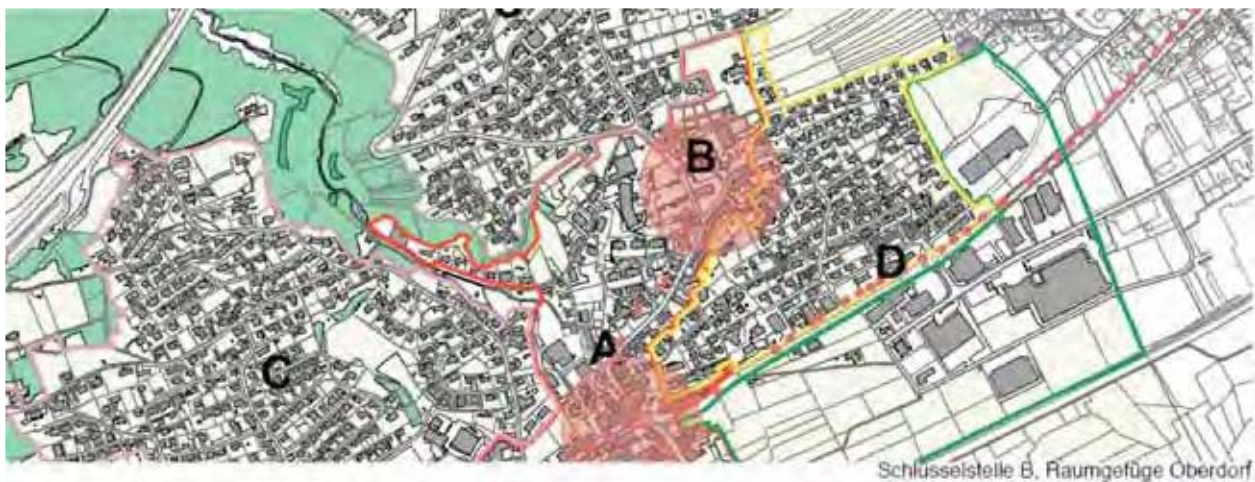
Das räumliche Leitbild bezeichnet den Bereich um die öffentlichen Nutzungen im Oberdorf als Schlüsselstelle. Als Massnahme nennt das Leitbild die Wahrung des Raumgefüges, der Platzgestaltung und Sichtbeziehungen rund um die Kirche. Zukünftige Ausbauten sollen mit grösster Rücksicht auf die delikate Lage vorgenommen werden.

### Arbeitsthese Schlüsselstellen 2017

Die Arbeitsthese zu den Schlüsselstellen haben im Jahr 2017 bereits erste Aussagen zu diesem Themenkreis gemacht. Insgesamt fünf Arbeitsthese wurden formuliert. Die Schlüsselstelle umfasst auf der Geländestufe im Oberdorf die katholische Kirche mit Friedhof und Kirchplatz sowie

das Schulzentrum Oberdorf mit Kindergarten, Hallenbad und grossflächigen Aussenanlagen. Getrennt wird das Ensemble durch die bergwärts führende Allerheiligenstrasse. Die Arbeitsthese befassen sich mit der Schulwegsicherung, attraktiven Fusswegverbindungen und der Aufenthaltsqualität im Strassenraum.

Das Verkehrsregime einer *Begegnungszone* wird für sämtliche Erschliessungsstrassen in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen im Bereich Oberdorf vorgeschlagen. Die Querung der vielbefahrenen Allerheiligenstrasse wird als Schwerpunkt betrachtet. Eine Tempo-Reduktion auf dem betreffenden Abschnitt auf Tempo 30 wird als sinnvoll erachtet. Gestalterische Markierungen sollen die Signali-



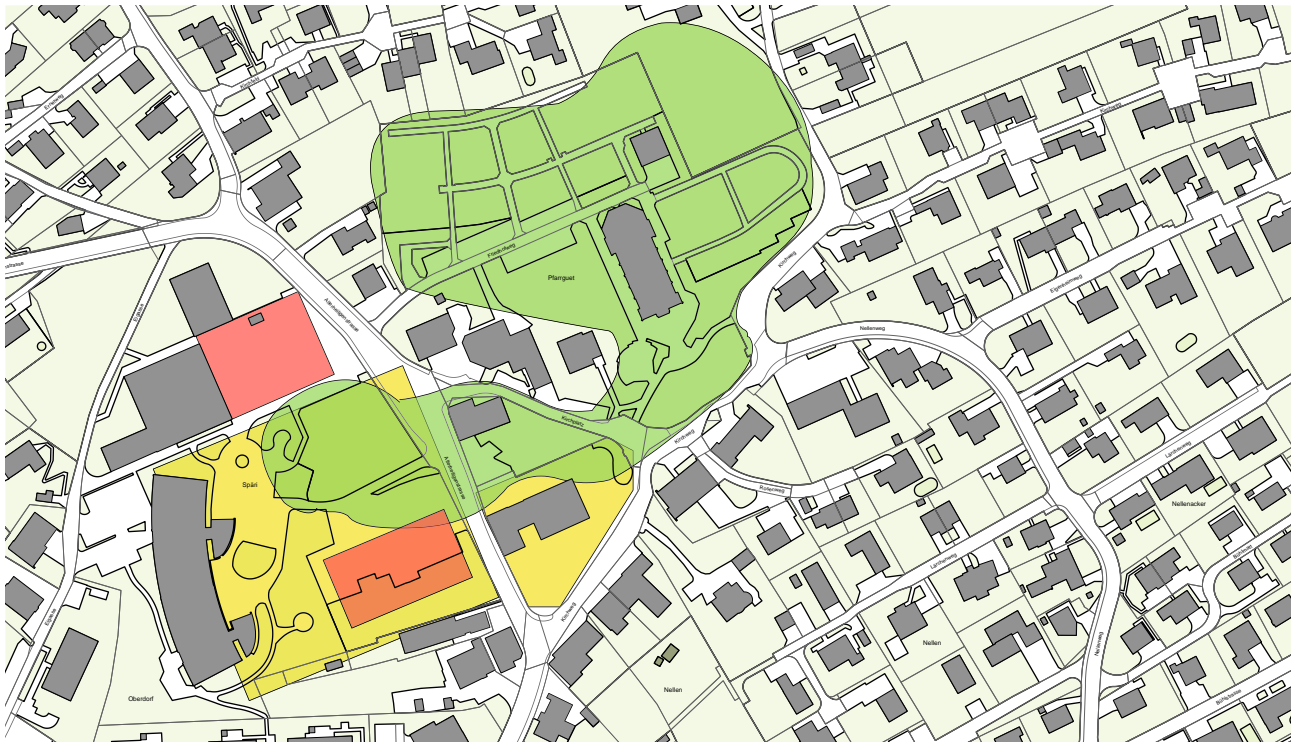
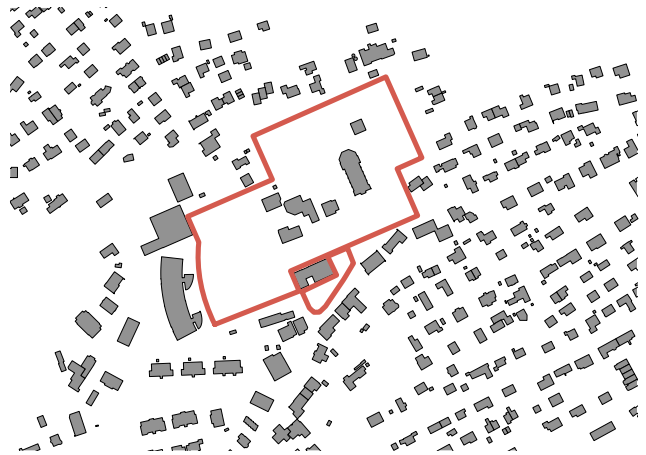
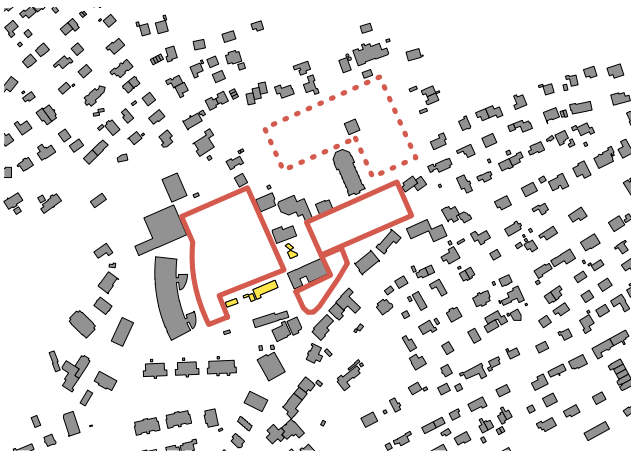
- Begegnungszone bestehend, Tempo 20
- interne Verkehrserschliessung, keine Durchfahrtsmöglichkeit
- Tempo 30, evtl. mit Belagsgestaltung
- Erschliessungs-/ Sammelstrassen

sation stützen (Fahrbahnmarkierungen, Belagsintarsien). Mittels übertiefer Baulinien und partieller Umzonungen soll das Raumgefüge gestärkt und die Übersichtlichkeit erhöht werden. Die mittige Parzelle GB Nr. 633 wird zur Umzonung in die OeBA vorgeschlagen. Durch eine Umnutzung dieses Gebäudes könnte das Angebot an öffentlichen Nutzungen ergänzt und die historische räumliche Gliederung beibehalten werden.

Im Weiteren wird eine räumliche Klärung durch eine konzeptionelle und gestalterische Gesamtsicht der einzelnen Aussenräume und Vorplätze der öffentlichen Nutzungen angestrebt. Durch den Rückbau der beiden Liegenschaften Allerheiligenstrasse 5 und 5a sowie der Nebenbauten der

Liegenschaft auf Parzelle GB Nr. 633 werden Freiräume ergänzt und Sichtbeziehungen gestärkt oder geschaffen. Die räumliche Verbindung über die trennende Allerheiligenstrasse hinweg wird unterstrichen und das Ensemble als ein Raumgefäss mit Teilbereichen wahrgenommen. Der durchgängig gestaltete Aussenraum kann zum verbindenden Element in diesem Raumgefäss werden. In diesem gemeinsamen Aussenraum oder daran angegliedert liegen die verschiedenen öffentlichen Nutzungen mit ihren unterschiedlichen Ansprüchen an den Freiraum.

In einer übergeordneten Betrachtung weist die OeBA-Zone Oberdorf ein Verdichtungspotenzial in Form von Anbauten, Ergänzungsbauten und Aussenanlagen auf.



- Schulhof
- Sport
- Grün

## Quartier 2 | Nellen

### Charakterisierung

<b>Typologie:</b>	Wohnquartier in EFH-Typologie, einzelne MFH, Gewerbestreifen entlang Oltnerstrasse
<b>Struktur/ Körnigkeit:</b>	feine Körnigkeit mit Einzelbauten (EFH), mittlere Körnigkeit bei MFH und Gewerbe
<b>Geschossigkeit:</b>	1-2 Geschosse (EFH), 3-4 Geschosse bei MFH-Strukturen
<b>Bauliche Dichte:</b>	durchschnittlich (EFH) bis hoch (MFH), in Randbereichen punktuell gering
<b>Homogenität:</b>	hoch (Nutzung und Typologie)
<b>Durchgrünung:</b>	hoch (Privatgärten, Anschluss an Landwirtschaft)
<b>Topographie:</b>	ansteigende Hanglage mit Ausrichtung SSE
<b>Lagequalität:</b>	gut, abschnittsweise Ausblickqualitäten (nördlicher Teil)
<b>Erschl./ Immissionen:</b>	öV-Güteklasse C/ D1, ruhige Wohnlagen, Immissionen entlang Oltnerstrasse
<b>Hauptnutzung:</b>	Wohnen
<b>Verdichtungspotenzial:</b>	durchschnittlich (Nachverdichtung im Bestand), Innenentwicklungspotenzial vorhanden
<b>Raumkategorie:</b>	Möglichkeitsgebiet



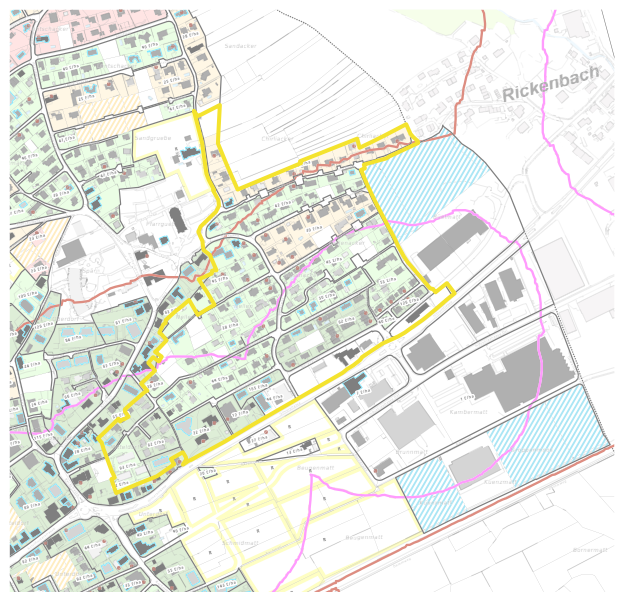
Nellenweg, Blick aus Nordwesten



Lärchenweg, Blick Richtung Westen



Ausschnitt rechtskräftiger Bauzonenplan mit Quartiereinteilung



Ausschnitt Analyseplan mit Quartiereinteilung

## Quartier 2 | Nellen

### Quartiercharakter/ Leitgedanken

#### Beschreibung

Das Quartier Nellen liegt östlich des Zentrums und zieht sich zwischen Hangfuss und Oltnerstrasse Richtung Rickenbach. Als Rückgrat dient der geschwungene, hangwärtsführende Nellenweg. Die Kantonsstrasse trennt zum südlich anschliessenden Quartier 3, Industrie Ost, welches in der Ebene liegt. Die Bebauungsstruktur stammt grossmehrheitlich aus der zweiten Hälfte des 20. Jahrhunderts, wurde jedoch in den letzten 15 Jahren wesentlich nachverdichtet. Heute bietet sich bei der Bebauungsstruktur der Wohnnutzung ein recht homogenes Bild. Typologisch dominiert klar das freistehende Einfamilienhaus umgeben von Privatgärten an hangparallelen Quartierstrassen. Neben der Wohnnutzung in der EFH- und MFH-Typologie findet sich entlang der Kantonsstrasse eine Bautiefe mit Gewerbenutzung. Die Körnung ist generell fein und das Quartier stark durchgrünt. Die ein- bis zweigeschossige Bebauungsstruktur wirkt vergleichsweise kompakt und das Gefüge erscheint stabil.

Während der südliche, ebene Teilabschnitt entlang der Oltnerstrasse für Gewerbenutzungen günstige und zentrale Lagen bietet, sind im hangseitigen Abschnitt Wohnlagen mit Ausblickqualitäten vorhanden.

Das Quartier Nellen befindet sich mehrheitlich in der zweigeschossigen Wohnzone W2b, der nördliche Randbereich zum Siedlungsrand in der W2a. In einem Streifen entlang der Kantonsstrasse befinden sich Wohn- und Gewerbezone WG, reine Gewerbezone und dreigeschossige Wohnzone W3.

Zur Änderung der Nutzungsdichte sehen wir das Quartier 2 Nellen in der Raumkategorie eines Möglichkeitsgebiets. Es gilt somit als zu pflegendes Quartier, in dem eine Steigerung der Nutzungsdichte an gewissen Lagen und unter bestimmten Umständen möglich sein soll.

#### Quartierspezifische Merkmale



Ausschnitt Luftbild mit Quartiereinteilung

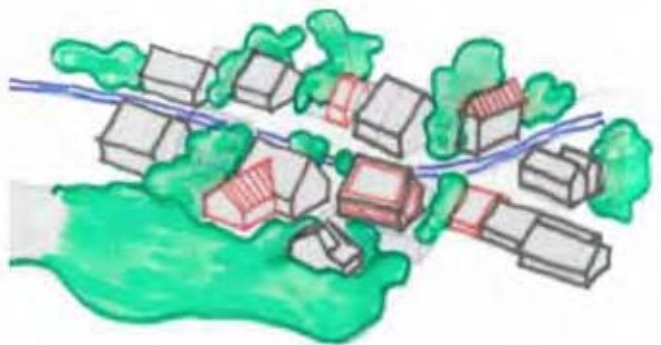
Das Quartier wird geprägt durch ein kleinstrukturiertes Bebauungsmuster und die teilweise üppig bepflanzten Privatgärten. Ein bis zwei Geschosse definieren den oft schmalen Strassenraum in offener Bauweise. Das Bebauungsmuster wirkt homogen und vergleichsweise kompakt. Der nördliche Quartierrand bildet gleichzeitig den Rand des Siedlungsgebiets und grenzt somit an die offene Agrarlandschaft und im Osten an die Gemeindegrenze nach Rickenbach. Zudem wird der nördliche Bereich der Industriezone (Ziegelei) aktuell landwirtschaftlich genutzt und wirkt faktisch als Siedlungsrand. Die Topographie des auslaufenden Hangfusses mit Ausrichtung nach SSE ist recht gleichmässig. Die Dachformen sind unterschiedlich - Satteldächer und Flachdächer halten sich in etwa die Waage. Flachgedeckte Gewerbenutzungen prägen den Übergang zur Oltnerstrasse am Südrand des Quartiers Nellen.

#### Verdichtungsmöglichkeiten: Möglichkeitsgebiet

Die bauliche Dichte ist leicht überdurchschnittlich und die stabilen Bebauungsstrukturen reagieren sensibel auf Nachverdichtungen im Bestand. Sie sollen mit Rücksicht auf die prägenden Gärten möglichst quartierverträglich vorgenommen werden. Das realistische Verdichtungspotenzial ist eher gering bis durchschnittlich zu bewerten. Umbauten und Ersatzneubauten sollen in Volumetrie und Massstab die feine Körnung respektieren. Kleinformatige Aus- und Anbauten, kleinere Zubauten sowie Ausbauten von Dachgeschossen sind möglich. Aufstockungen sind infolge des Quartiercharakters und der Hanglage nur im Ausnahmefall denkbar und im Einzelfall sorgfältig zu prüfen.

Einige unbebaute Parzellen stehen als Innenentwicklungspotenzial im zentralen Bereich zur Verfügung. Diese Parzellen sind grösstenteils erschlossen und wirken als Baulücken. Ein längerfristiges Freihalten erscheint wenig zwingend. Eine weitere Ausdehnung der Wohnnutzung Richtung Nordosten ist aus raumplanerischer Sicht zu vermeiden und die klare, kompakte Abgrenzung des Siedlungsgebiets zum angrenzenden Siedlungstrenngürtel von regionaler Bedeutung sollte zwingend beibehalten werden.

Eine teilweise Umzonung der Industriezone Ziegelei in eine Wohnzone erscheint am Siedlungsrand wenig sinnvoll - sie würde die Strukturierung des Siedlungsgebiets verunklären.



Veränderungsstrategie: Erneuern - Weiterentwickeln

## Quartier 2 | Nellen

Im Quartier 2 Nellen ergibt sich aufgrund der generell dichten und engmaschigen Quartierstruktur ein eher geringfügiges Potenzial für Nachverdichtungen im Bestand. Punktuell findet sich in den typischen Einfamilienhausstrukturen ein durchschnittliches Verdichtungspotenzial im Sinne der Strategie eines Möglichkeitsgebiets. Somit liegt die Charakteristik der Raumkategorie zwischen einem Ausschluss- und einem Möglichkeitsgebiet und somit steht im Quartier Nellen die Veränderungsstrategie *Erneuern*, *Weiterentwickeln* im Vordergrund. Im Ziegelfeld besteht ein dichtes Ensemble einer Doppelhaus-Typologie, welche als sogenannte *Fritschi-Häuser* auch in Wangen bei Olten anzutreffen sind. Diese wurden als kompakte, bescheidene Siedlungen in den 50er Jahren erstellt und erscheinen als Zeitzegen erhaltenswert.

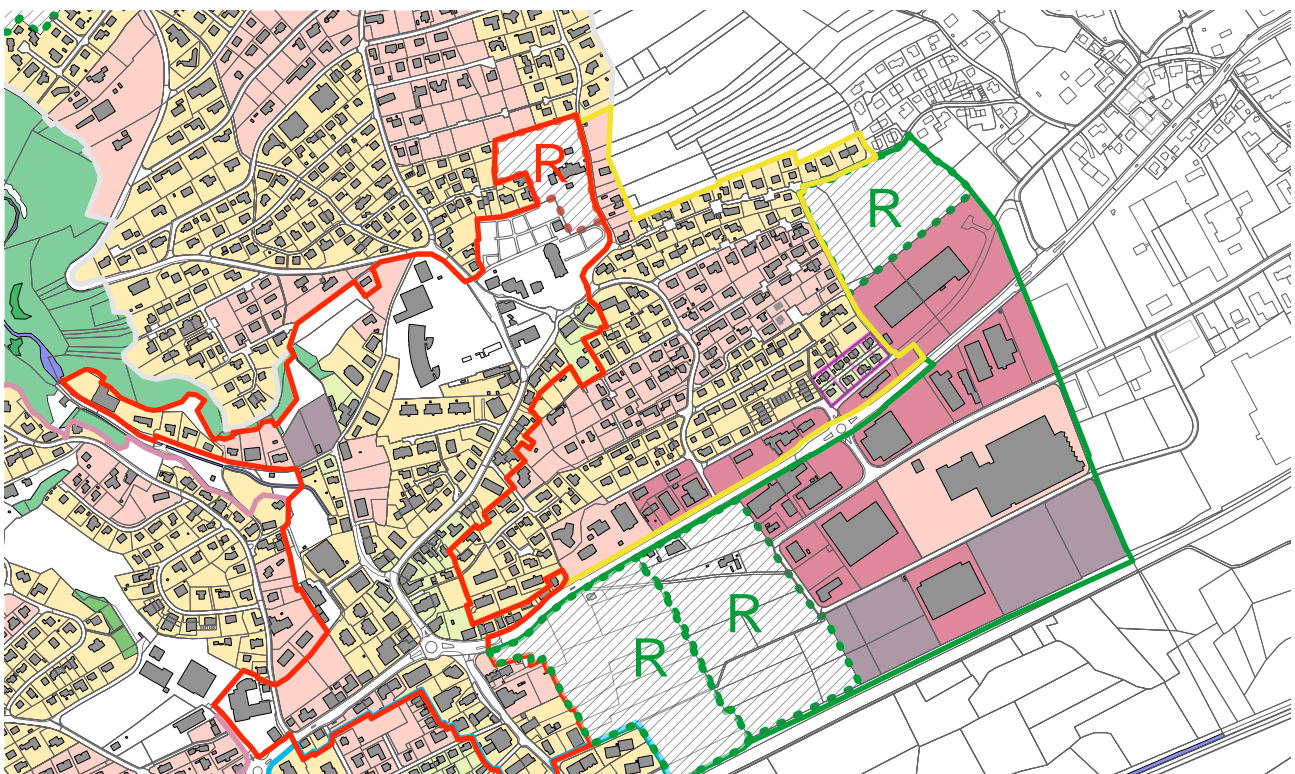
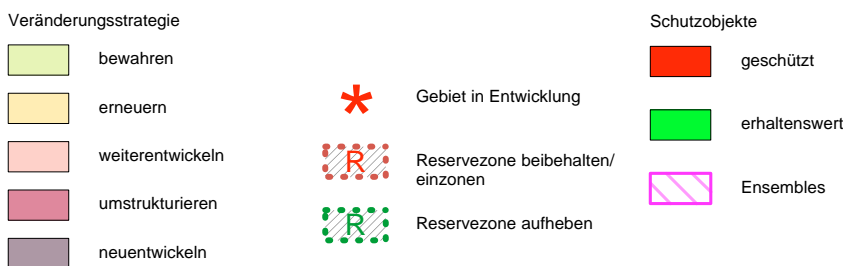
Generell sind die Strukturen in den klassischen Einfamilienhausquartieren stabil und bieten infolge der quartierprägenden Gärten nur ein beschränktes Potenzial für Nachverdichtungen im Bestand, auf welche sie zudem sensibel reagieren.

Eine Erhöhung der Nutzungsdichte und Geschossigkeit in der Gewerbenutzung entlang der Oltnenstrasse erscheint sinnvoll und quartierverträglich, solange die bestehende Körnigkeit nicht wesentlich überschritten wird. Die bestehenden, heterogenen Gewerbe-Volumen dienen heute auch als Lärmschutz für die hinterliegende Wohnnutzung in Einfamilien- und Mehrfamilienhaustypologie.

Die Bauentwicklung im Quartier 2 Nellen war in den vergangenen rund 15 Jahren beachtlich, mit einem Akzent im südwestlichen Teilgebiet *Gässli* sowie im zentralen Bereich *Nell*, zwischen Lärchenweg und Bühlstrasse.

Über das gesamte Quartier 2 verteilt, bestehen mehrere, eher kleinformatige, Innenentwicklungspotenziale in der Form unbebauter Parzellen mit teilweise schwierigen Erschliessungssituationen. Diese liegen sowohl in der Wohn- wie in der Gewerbenutzung und erschienen als Baulücken, sodass sie nicht längerfristig als Frei- oder Grünflächen erhalten bleiben müssen.

Reservezonen sind im Quartier 2 Nellen keine vorhanden.



Strategieplan Innenentwicklung: Hägendorf Quartier 2, Nellen

## Quartier 3 | Industrie Ost

### Charakterisierung

<b>Typologie:</b>	Industriegebiet, punktuell Verkaufsnutzung (Lidl)
<b>Struktur/ Körnigkeit:</b>	grobe Körnigkeit
<b>Geschossigkeit:</b>	1-3 Geschosse
<b>Bauliche Dichte:</b>	unterdurchschnittlich, grössere zusammenhängende Baulandreserven vorhanden
<b>Homogenität:</b>	typologisch durchschnittlich, nutzungsmässig hoch
<b>Durchgrünung:</b>	unterdurchschnittlich, versiegelte Umschlags- und Parkierungsflächen, Siedlungsrand
<b>Topographie:</b>	Ebene, ansteigender Hangfuss nördlich der Oltnerstrasse
<b>Lagequalität:</b>	durchschnittlich, geeignet für zulässige Nutzungen
<b>Erschl./ Immissionen:</b>	öV-Güteklasse C/ D1, Immissionen der Oltnerstrasse und SBB-Linie
<b>Hauptnutzung:</b>	Industrie
<b>Verdichtungspotenzial:</b>	überdurchschnittlich (Nachverdichtung Bestand), grossflächiges Innenentwicklungspotenzial
<b>Raumkategorie:</b>	Handlungsgebiet



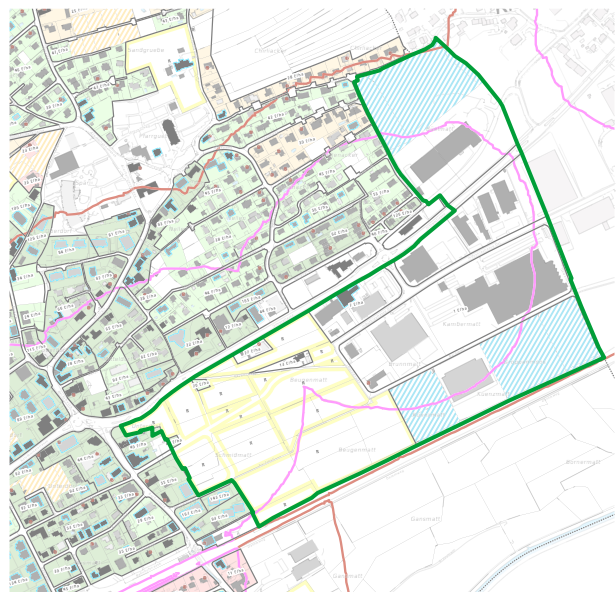
Industriezone, Blick aus Norden



Industriezone, Blick Richtung Osten



Ausschnitt rechtskräftiger Bauzonenplan mit Quartiereinteilung



Ausschnitt Analyseplan mit Quartiereinteilung

## Quartier 3 | Industrie Ost

### Quartiercharakter/ Leitgedanken

#### Beschreibung

Das Quartier Industrie Ost liegt östlich des Zentrums und zieht sich zwischen Oltnerstrasse und SBB-Linie Richtung Rickenbach. Es stösst an die Gemeindegrenze und bildet den östlichen Ortseingang. Als Rückgrat dient die parallel zur Kantonsstrasse verlaufende Industriestrasse Ost. Die Kantonsstrasse trennt das Quartier zum nördlich anschliessenden Teilbereich der Ziegelei Hägendorf, welcher infolge der identischen Zonierung und Nutzung dem Quartier 3 zugeschlagen wurde. Die Bebauungsstruktur stammt grossmehrheitlich aus der zweiten Hälfte des 20. Jahrhunderts, wurde jedoch in den letzten 15 Jahren wesentlich ausgebaut. Heute bietet sich bei der Bebauungsstruktur der Industrienutzung ein recht homogenes Bild. Typologisch dominiert klar der freistehende, flachgedeckte und grossvolumige Industriebau umgeben von versiegelten Lager-, Umschlags- und Parkierungsflächen. Die Körnung ist grob. Der Anstoss an unbebaute Parzellen sowie der Ausblick in landwirtschaftlich genutzte Freiflächen jenseits der Siedlungsgrenze, erzeugen dennoch einen vergleichsweise durchgrüneten Eindruck, der jedoch durch die enorme Anzahl oberirdischer Abstellplätze für Motorfahrzeuge gestört wird. Die Strassenräume wirken eindeutig verkehrsorientiert - sie weisen keinerlei Aufenthaltsqualitäten auf. Die ein- bis dreigeschossige Bebauungsstruktur wirkt nur abschnittsweise kompakt und das Gefüge erscheint labil.

Die Lagequalität entspricht der industriellen Nutzung in Bezug auf Erreichbarkeit mit Fahrzeugen sowie auf das Flächenangebot. Der Teilbereich nördlich der Oltnerstrasse ist in der ansteigenden Topographie weniger günstig gelegen und dementsprechend schwieriger zu erschliessen und zu nutzen. Aufgrund der Nachbarschaft zur Wohnnutzung umschliesst ein Immissionsschutzgebiet das Areal der Ziegelei. Das Quartier Industrie Ost befindet sich ausschliesslich in der Industriezone I.

Zur Änderung der Nutzungsdichte sehen wir das Quartier 3 Industrie Ost in der Raumkategorie eines Handlungsge-



Ausschnitt Luftbild mit Quartiereinteilung

biets. Als solches gilt das Quartier Industrie Ost als dynamisches Quartier, wo ein proaktives, initiatives Handeln zur Erhöhung der Nutzungsdichte angezeigt ist und damit verbunden grössere Veränderungen der Siedlungs- und Nutzungsstruktur erstrebenswert sind. Als Veränderungsstrategien stehen dementsprechend das Weiterentwickeln, Umstrukturieren und Neuentwickeln im Vordergrund.

#### Quartierspezifische Merkmale

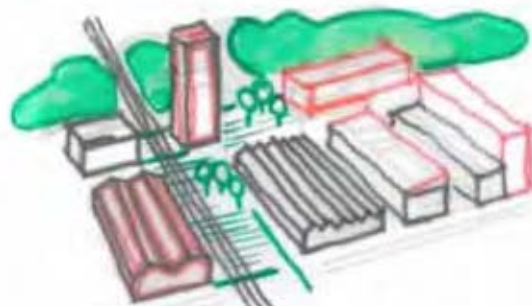
Das Quartier Industrie Ost wird durch Industriehallen und grossvolumige Gebäude grober Körnung geprägt. Der grosse Flächenbedarf für güterverkehrsintensive Anlagen der ansässigen Unternehmen ist quartierprägend. Das Quartier ist über die Industriestrasse Ost und die Uelismatt nahtlos mit dem Industriegebiet auf Rickenbacher Boden zusammengewachsen. Ein bis drei Geschosse definieren den oft breiten Strassenraum in offener Bauweise. Das Bebauungsmuster wirkt heterogen und wenig kompakt. Im Süden bildet die SBB-Jurasüdfusslinie gleichzeitig den Quartier- und Siedlungsrand. Der nördliche Bereich der Industriezone (Ziegelei) wird aktuell landwirtschaftlich genutzt und wirkt faktisch als Siedlungsrand.

#### Verdichtungsmöglichkeiten: Handlungsgebiet

Das Quartier Industrie weist vergleichsweise heterogene und abschnittsweise lückige Strukturen auf. Es verhält sich entsprechend tolerant gegenüber Nachverdichtungen im Bestand. Einige Parzellen im Quartier sind ungenutzt oder unternutzt. Neben einem wenig attraktiven Bild des Ortes liegt ein Grossteil des Potenzials brach.

Das Ziel eines verdichteten, durchmischten Industrie- und Gewerbequartiers erscheint prüfenswert. Von einer Ansiedlung flächenintensiver Betriebe mit geringer Wertschöpfung sollte künftig Abstand genommen und Parkierungsflächen für Personenwagen sollten bei Neunutzern wo immer möglich in unterirdischen Sammelanlagen konzentriert werden. Grundsätzlich sollten in der Industrie Ost keine weiteren Logistikknutzungen angesiedelt werden, solange keine adäquate Erschliessung besteht.

Im Prozess der Weiterentwicklung oder teilweisen Umstrukturierung sollten im Quartier neben einer generellen Verdichtung auch Aufenthaltsflächen an zentralen Orten für ÖV-Benutzer und Arbeitnehmende geschaffen werden. Der Aussenraumgestaltung ist vermehrt Aufmerksamkeit zu schenken. Die Stärkung des Langsamverkehrs-Netzes



Veränderungsstrategie: Weiterentwickeln - Umstrukturieren

## Quartier 3 | Industrie Ost

mit Anbindung ans Ortszentrum ist im Sinne eines attraktiven Fusswegnetzes mit entsprechender Durchlässigkeit zu beachten. Insbesondere ist auch der Gestaltung des Strassenraums der Oltnenstrasse am östlichen Ortseingang Beachtung zu schenken.

Zur Qualitätssicherung bei der Entwicklung zusammenhängender Flächen ist eine Gestaltungsplanpflicht zu prüfen.












Die bauliche Dichte ist unterdurchschnittlich und die labilen Bebauungsstrukturen reagieren tolerant auf Nachverdichtungen im Bestand. Das Verdichtungspotenzial ist als hoch zu bewerten. In Bezug auf Volumetrie und Massstab erscheinen Um- und Anbauten sowie Ersatzneubauten aufgrund der bestehenden, groben Körnung wenig problematisch.

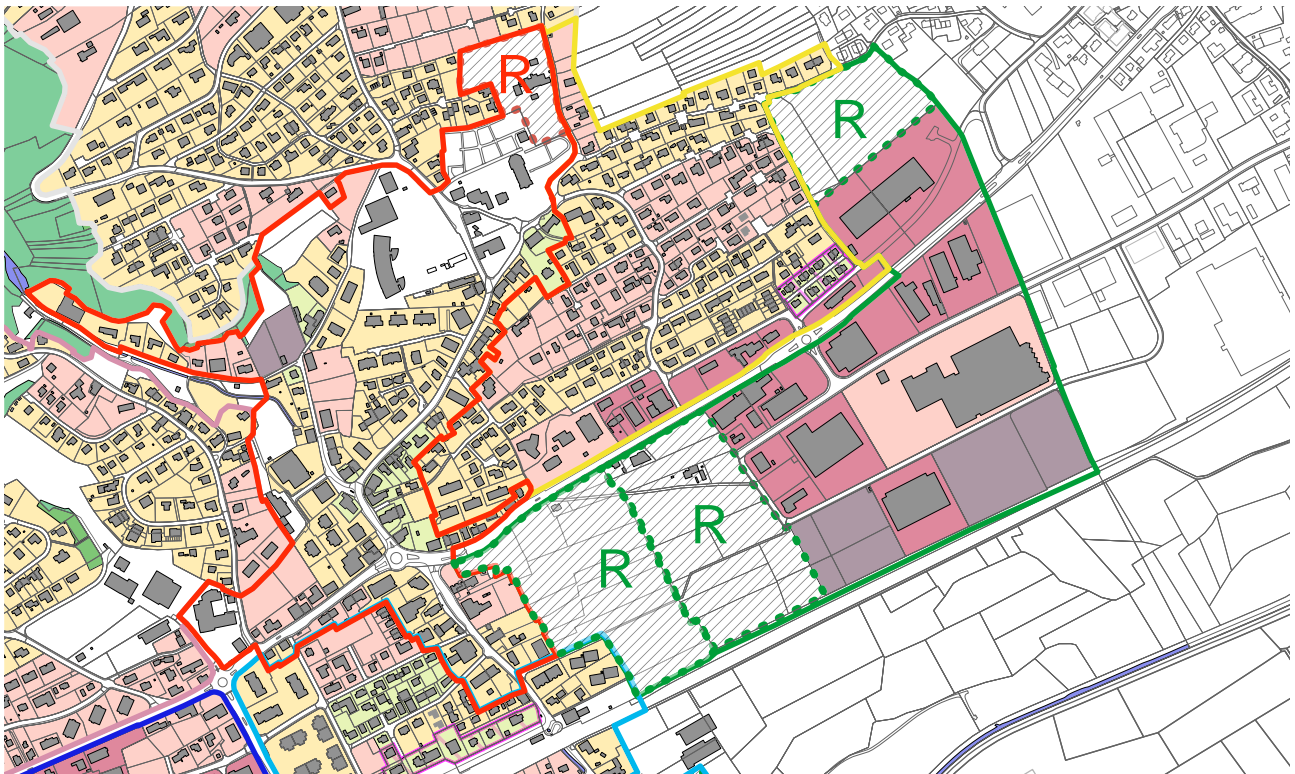
Einige grossflächige, unbebaute Parzellen stehen als Innenentwicklungspotenzial zur Verfügung. Diese Parzellen sind erschlossen. Sie liegen gemäss Richtplan im Perimeter eines Entwicklungsgebiets Arbeiten mit den Schwerpunkten Dienstleistung, Produktion und Logistik. Der westliche Teilbereich der Schmidmatt ist aktuell in Reservezonen eingeteilt. Bei der Entwicklung ist, eine Betrachtung über die Gemeindegrenze

hinaus hin zu einer regionalen Arbeitszonenbewirtschaftung anzustreben. Der künftige Flächenbedarf ist so zu evaluieren.

Aus ortsbaulicher Sicht erscheint die Einzonung oder Beibehaltung der Reservezonen in der Schmidmatt wenig erstrebenswert. Ein langfristiges Freihalten dieser Parzellen als Umgebungszone und erkennbarer Dorfrand erscheint zwingend. Wir empfehlen, die Industriezone westlich des Beugenwegs in der Landwirtschaftszone zu belassen. Hiervon profitiert der östliche Ortseingang und die Strukturierung des Siedlungsgebiets zur Wohnnutzung im Unterdorf. Zudem kann hierdurch aus südlicher Richtung der Blick auf den erhöhten, ortsbildprägenden Kirchbezirk freigehalten werden.

Langfristig erscheint eine vollständige Auszonung der Industriezone nördlich der Oltnenstrasse (Ziegelei) und eine Verlagerung der Nutzung ins südlich angrenzende Industriegebiet angezeigt. Das Gebäude des Schweizer Buchzentrums aus dem Jahre 1975 als eines der Hauptwerke der Architekten Barth & Zaugg aus Olten erscheint als schützenswertes Objekt. Dieser Status könnte einen sensiblen Umgang bei dessen Weiterentwicklung sichern.

Veränderungsstrategie		Schutzobjekte	
	bewahren		geschützt
	erneuern		erhaltenswert
	weiterentwickeln		Ensembles
	umstrukturieren		Gebiet in Entwicklung
	neuentwickeln		Reservezone beibehalten/ einzonen
			Reservezone aufheben



Strategieplan Innenentwicklung: Hägendorf Quartier 3, Industrie Ost