

## Quartier 4 | Bahnhof-Bodenmatt

### Charakterisierung

<b>Typologie:</b>	Durchmisch: Wohnen in W2 bis W4, Sportanlagen (OeBA), Bahnhofareal
<b>Struktur/ Körnigkeit:</b>	fein bis grob, je nach Nutzung und Typologie
<b>Geschossigkeit:</b>	1-4 Geschosse
<b>Bauliche Dichte:</b>	überdurchschnittlich bis hoch (MFH), punktuell gering (EFH) im Südostteil
<b>Homogenität:</b>	innerhalb der Nutzungen und Typologien hoch
<b>Durchgrünung:</b>	intensiv (Privatgärten, Abstandsgrün, Sportanlagen, Bachbestockung Dünnern)
<b>Topographie:</b>	Ebene
<b>Lagequalität:</b>	Wohnnutzung durchschnittlich
<b>Erschl./ Immissionen:</b>	gut erschlossen, öV-Güteklasse C/ D1, teilweise Immissionen (SBB, Gäustrasse)
<b>Hauptnutzung:</b>	Wohnen
<b>Verdichtungspotenzial:</b>	durchschnittlich (Nachverdichtung im Bestand), Innenentwicklungspotenzial beschränkt
<b>Raumkategorie:</b>	Möglichkeitsgebiet



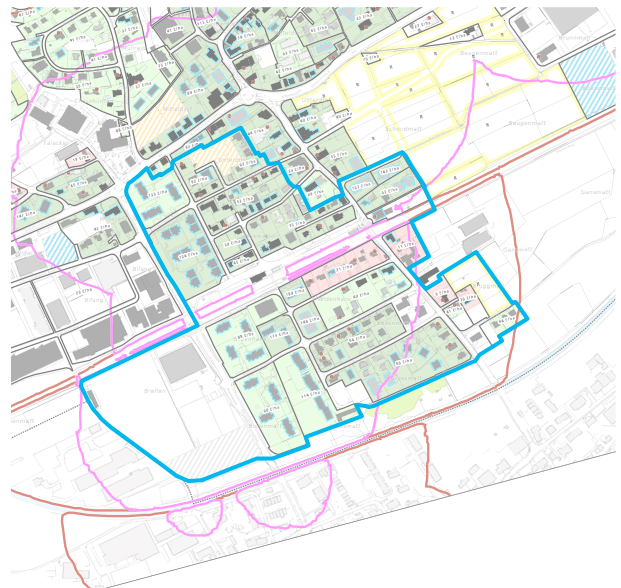
Bahnhof



Im Bifang



Ausschnitt rechtskräftiger Bauzonenplan mit Quartiereinteilung



Ausschnitt Analyseplan mit Quartiereinteilung

## Quartier 4 | Bahnhof-Bodenmatt

### Quartiercharakter/ Leitgedanken

#### Beschreibung

Das Quartier 4 Bahnhof-Bodenmatt liegt südlich des Zentrums zwischen Dünnerlauf und Kantonsstrasse in der Gäuebene. Es erstreckt sich entlang der Bach- und Gäustrasse Richtung Gemeindegrenze nach Kappel. Diese beiden Verbindungachsen dienen zugleich als Erschliessungsachsen des Quartiers. Einzig die Bachbestockung der Dünner trennt das Siedlungsgebiet der beiden Nachbargemeinden. Die Quartierfläche ist vergleichsweise kompakt - sie grenzt westlich und östlich an die Industriegebiete Hägendorf's und südlich der Bahnlinie im Osten an den Siedlungsrand und die offene Agrarlandschaft.

Die Bebauungsstruktur stammt aus unterschiedlichen Epochen. Eine erste Besiedlung, im Zusammenhang mit dem Bau der Eisenbahnlinie, stammt aus dem letzten Quartal des 19. Jahrhunderts. Entlang der Bachstrasse sind in dieser Zeit bereits Bauten südlich der Bahnlinie feststellbar. In einem orthogonalen Strassenraster parallel zur Bahnlinie ist ab 1940 ein Verdichtungsschub zu beobachten. In den letzten 15 Jahren sind hauptsächlich südlich der Bahnlinie Neubauten entstanden. Heute bietet die Bebauungsstruktur der Wohnnutzung ein recht homogenes Bild. Typologisch dominiert im zentralen und östlichen Teilbereich das freistehende Einfamilienhaus umgeben von Privatgärten auf vergleichsweise bescheidenen Parzellenflächen. Im westlichen Bereich entlang der Gäustrasse sind in erster und zweiter Bautiefe in den letzten 20 Jahren drei- bis viergeschossige Mehrfamilienhaus-Typen mittlerer Körnung entstanden. Generell ist die Körnung jedoch fein und das Quartier stark durchgrünt. Die ein- bis viergeschossige Bebauungsstruktur wirkt vergleichsweise kompakt und das Gefüge erscheint stabil.

Das Quartier bietet ruhige Wohnlagen in ebenem Gelände und befindet sich mehrheitlich in der zwei- bis viergeschossigen Wohnzone - zwischen Bahnhof und Ortskern in der zweigeschossigen Wohn- und Gewerbezone WG 2c, östlich der Bachstrasse in der WG3. Vier kleinformatische



Ausschnitt Luftbild mit Quartiereinteilung

OeBA-Zonen ergänzen den Zonenmix - an der südlichen Bachstrasse liegen die reformierte und die christkatholische Kirche.

Zur Änderung der Nutzungsdichte sehen wir das Quartier 4 generell 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

Das Quartier wird in der zweigeschossigen EFH-Typologie 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, vergleichsweise kompakt und stabil. Bemerkenswert ist eine Reihe von fünf baugleichen Doppelhäusern aus den 50er Jahren an der Bodenmattstrasse sowie das vergleichsweise kompakte, kleinstrukturierte Bahnhofsquartier unmittelbar nördlich der Bahnhofstrasse aus der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts.

In der drei- bis viergeschossigen MFH-Typologie dominieren mittelformatige Geschosswohnungsbauten mit Abstandsgrün und teilweise oberirdischer Parkierung.

#### Verdichtungsmöglichkeiten: Möglichkeitsgebiet

Die bauliche Dichte ist leicht überdurchschnittlich und die stabilen Bebauungsstrukturen reagieren sensibel auf Nachverdichtungen im Bestand. Sie sollen insbesondere in den EFH-Typologie 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. Kleinformatische Aus- und Anbauten, kleinere Zubauten sowie Ausbauten von Dachgeschossen sind möglich. Aufstockungen sind infolge des Quartiercharakters nur im Ausnahmefall denkbar und sorgfältig zu prüfen.

In der MFH-Typologie sind pavillonartige Ergänzungsbauten im Abstandsgrün denkbar. Eine Aufzonung auf vier Geschosse in erster und zweiter Bautiefe entlang der Gäustrasse erscheint quartierverträglich.



Veränderungsstrategie: Erneuern - Weiterentwickeln



## Quartier 4 | Bahnhof-Bodenmatt












Die OeBA-Fläche für die Sportnutzung ist ausreichend dimensioniert und stabil. Einige unbebaute, kleinformatige Parzellen stehen als Innenentwicklungspotenzial zur Verfügung. Diese Parzellen sind grösstenteils erschlossen und wirken als Baulücken. Ein längerfristiges Freihalten dieser Parzellen erscheint wenig zwingend.

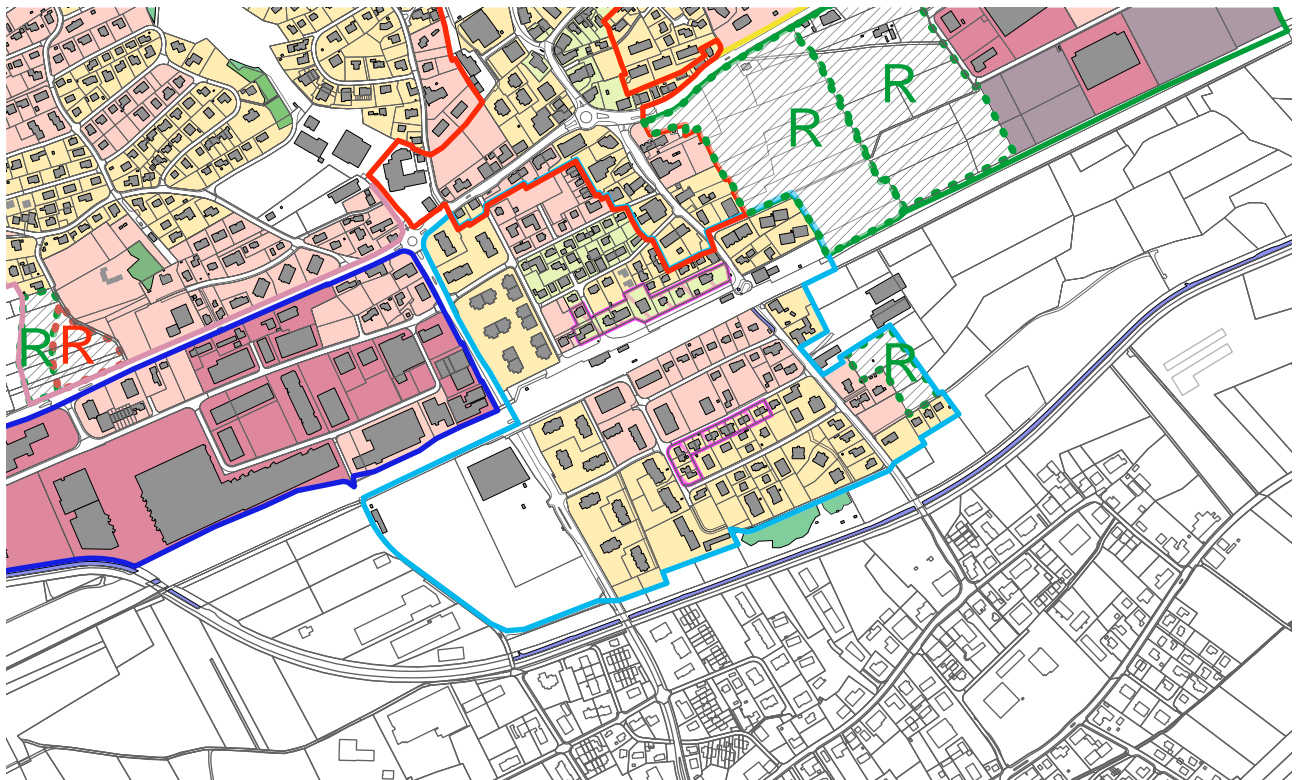
Im Quartier 4 Bahnhof-Bodenmatt ergibt sich aufgrund der generell dichten und engmaschigen Quartierstruktur ein eher geringfügiges Potenzial für Nachverdichtungen im Bestand. Diese Bereiche sind stabil und reagieren sensibel.

Punktuell findet sich in den typischen Einfamilienhausstrukturen ein durchschnittliches Verdichtungspotenzial im Sinne der Strategie eines Möglichkeitsgebiets. Somit steht im Quartier 4 die Veränderungsstrategie *Erneuern, Weiterentwickeln* im Vordergrund. Zur Steigerung der Nutzungsdichte stehen sowohl südlich wie nördlich der Bahnlinie Teilbereiche als Möglichkeitsgebiete zur Verfügung. Das räumliche Leitbild sieht im Quartier Bahnhof-Bodenmatt ein Potenzial zur Nachverdichtung. Dies wird im Folgenden kommentiert:

Nur eine differenziert abgestufte Zonierung erscheint der Quartierstruktur gerecht zu werden. Südlich der Bahnlinie kann in erster und zweiter Bautiefe ab der Gäustrasse eine Aufzonung in eine Viergeschossigkeit als quartierverträglich bezeichnet werden. Östlich der Dünernerstrasse ist die dreigeschossige Wohnnutzung auf die bisherigen Bereiche zu beschränken. Die weiter östlich gelegenen Teilbereiche sollten der zweigeschossigen Wohnzone zugeteilt und die bestehende Reservezone in der Bruggmatt aufgrund ihrer Lage am Siedlungsrand in die Landwirtschaftszone überführt werden.

Nördlich der Bahnlinie kann wiederum eine viergeschossige Wohnnutzung in zwei Bautiefen die Bebauungsstruktur zur Gäustrasse sinnvoll und durchgängig gestalten. Ab dem Bahnhweg ostwärts erscheint aufgrund der Typologie eine zweigeschossige Wohn- und Gewerbezone angemessen. Eine dreigeschossige Wohn- und Gewerbezone WG3 wird östlich der Bachstrasse vorgeschlagen, wie sie heute bereits besteht. In den Mehrfamilienhaustypologie ist generell eine hohe Einwohnerdichte vorhanden - ein Veränderungsbedarf ergibt sich prioritär bei den qualitativen Aspekten (Defizite bei Wohn- und Aussenraum) in der vorhandenen sozialräumlichen Situation.

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



Strategieplan Innenentwicklung: Hägendorf Quartier 4, Bahnhof-Bodenmatt

## Quartier 5 | Industrie West

### Charakterisierung

<b>Typologie:</b>	Industriegebiet mit Wohn- und Gewerbenutzung entlang Solothurnerstrasse
<b>Struktur/ Körnigkeit:</b>	Industrienutzung: grobe Körnigkeit/ Gewerbe-/ Wohnnutzung: mittlere bis feine Körnigkeit
<b>Geschossigkeit:</b>	1-4 Geschosse
<b>Bauliche Dichte:</b>	durchschnittlich bis hoch
<b>Homogenität:</b>	gering; Industrie-, Wohn- und Mischnutzung WG
<b>Durchgrünung:</b>	unterdurchschnittlich, versiegelte Umschlags- und Parkierungsflächen, Siedlungsrand
<b>Topographie:</b>	Ebene
<b>Lagequalität:</b>	durchschnittlich, geeignet für zulässige Nutzungen
<b>Erschl./ Immissionen:</b>	öV-Güteklasse C bis D2, Immissionen der Solothurnerstrasse und SBB-Linie
<b>Hauptnutzung:</b>	Industrie, Wohnen, Gewerbe
<b>Verdichtungspotenzial:</b>	überdurchschnittlich (Nachverdichtung Bestand), geringes Innenentwicklungspotenzial
<b>Raumkategorie:</b>	Handlungsgebiet



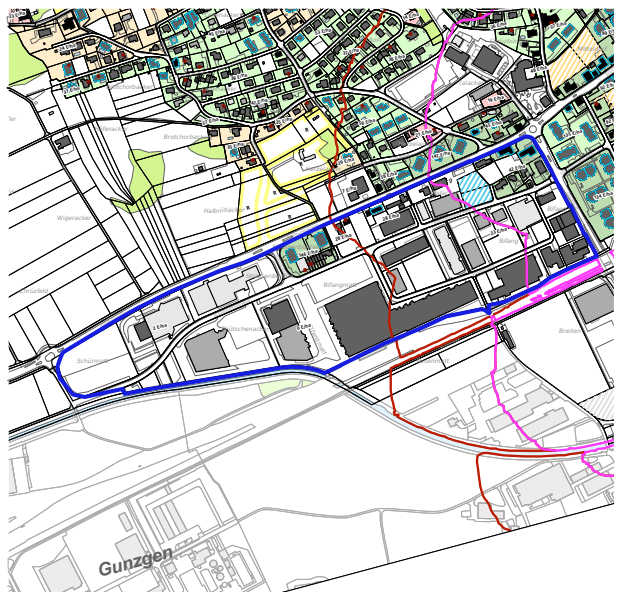
Gewerbe West



Industriezone West



Ausschnitt rechtskräftiger Bauzonenplan mit Quartiereinteilung



Ausschnitt Analyseplan mit Quartiereinteilung



## Quartier 5 | Industrie West

### Quartiercharakter/ Leitgedanken

#### Beschreibung

Das Quartier Industrie West liegt westlich des Zentrums und zieht sich als langgestreckter Siedlungsfinger zwischen Solothurnerstrasse und SBB-Linie bzw. Dünnerlauf Richtung Egerkingen. Es stösst an die offene Agrarlandschaft und bildet den westlichen Siedlungsrand sowie den Ortseingang. Als Rückgrat dient die parallel zur Kantonsstrasse verlaufende Industriestrasse West, welche ab dem Kreisel in der Schürmatt bis zur Gäustrasse führt. Die Fabrikstrasse erschliesst den östlichen Teilbereich zusätzlich als Ringstrasse. Die Bebauung wurde ab den 1960er Jahren erstellt und in den letzten 15 Jahren in grossem Umfang nachverdichtet. Heute bietet sich bei der Bebauungsstruktur der Industrie- und Gewerbenutzung ein eher heterogenes Bild. Typologisch dominiert klar der flachgedeckte und grossvolumige Industriebau umgeben von versiegelten Lager-, Umschlags- und Parkierungsflächen. Die Körnung ist nutzungsgemäss grob. Der Anstoss an die Uferbestockung des Dünnerlaufs sowie der Ausblick in landwirtschaftlich genutzte Freiflächen jenseits der Siedlungsgrenze im Westen und Norden, bieten einen Kontrast zu den grossformatigen, versiegelten Flächen, welche abschnittsweise praktisch flächendeckend die Aussenräume belegen. Die enorme Anzahl oberirdischer Abstellplätze für Motorfahrzeuge ist augenfällig. Die Strassenräume wirken eindeutig verkehrsorientiert - sie weisen nur sehr bescheidene Aufenthaltsqualitäten auf. Strassenbegleitende Baumpflanzungen entlang des südlichen Rands der Industriestrasse zeugen von einem gewissen Mass an Gestaltungswillen - sie wirken sich zudem positiv auf das Mikroklima aus. Die ein- bis viergeschossige Bebauungsstruktur wirkt heterogen, aber abschnittsweise kompakt - das Gefüge erscheint labil. Nachverdichtungen und Umstrukturierungen sind möglich, punktuell erwünscht.

Die Lagequalität entspricht der industriell-gewerblichen Nutzung in Bezug auf Erreichbarkeit mit Fahrzeugen sowie auf das Flächenangebot. Für Wohnnutzungen ist die Lagequalität eher bescheiden und stark immissionsbelastet. Das



Ausschnitt Luftbild mit Quartiereinteilung

Quartier Industrie Ost befindet sich grossmehrheitlich in der Industrie- oder Gewerbezone I bzw. G. Zwischen Solothurner- und Industriestrasse liegt eine Wohnüberbauung mit Mehrfamilien und Reihenhaustypen in der W4-Zone. Am östlichen Rand zur Gäustrasse befindet sich ein schmaler Streifen in der Wohn- und Gewerbezone WG2.

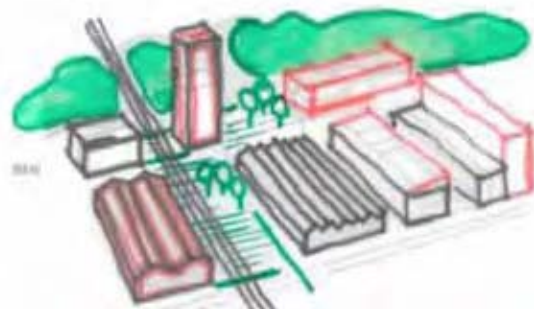
Zur Änderung der Nutzungsdichte sehen wir das Quartier 5 Industrie West in der Raumkategorie eines Handlungsgebiets. Als solches gilt das Quartier Industrie West als dynamisches Quartier, wo ein proaktives, initiatives Handeln zur Erhöhung der Nutzungsdichte angezeigt ist und damit verbunden, grössere Veränderungen der Siedlungs- und Nutzungsstruktur erstrebenswert sind. Als Veränderungsstrategien eignen sich somit das Umstrukturieren und Neuentwickeln sowie abschnittsweise das Weiterentwickeln.

#### 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. Ein bis vier Geschosse definieren den oft breiten Strassenraum. Prägend sind die grossflächigen, befestigten Vorplätze, welche überwiegend als Lager-, Umschlags- und Parkierungsflächen dienen. Im Streifen zwischen Solothurner- und Industriestrasse liegen östlich der Hafenstrasse kleiner strukturierte Wohn- und Gewerbenutzungen mittlerer Körnung. Diese sind teilweise von Gärten umgeben. Im Süden bilden die SBB-Jurasüdfusslinie und die Dünnerbestockung gleichzeitig den Quartier- und Siedlungsrand.

#### Verdichtungsmöglichkeiten: Handlungsgebiet

Das Quartier weist vergleichsweise heterogene und abschnittsweise lückige Strukturen auf. Die bauliche Dichte ist jedoch tendenziell überdurchschnittlich und die labilen Bebauungsstrukturen reagieren wenig sensibel auf Nachverdichtungen im Bestand. Es verhält sich entsprechend tolerant gegenüber Nachverdichtungen, insbesondere in der industriellen Nutzung. Da die Mehrzahl der Parzellen branchenspezifisch flächenintensiv genutzt wird, ist das resultierende Potenzial eher bescheiden. Eine Erhöhung der Nutzungsdichte im Bestand kann lediglich über die Reduktion der Lager- und Parkierungsflächen oder durch Aufstokungen erfolgen und erfordert somit eine Umstrukturierung.



Veränderungsstrategie: Weiterentwickeln - Umstrukturieren

## Quartier 5 | Industrie West

Bei der Wohn- und Gewerbenutzung ist das realistische Verdichtungspotenzial eher gering bis durchschnittlich zu bewerten. Umbauten und Ersatzneubauten sollen in Volumetrie und Massstab die feinere Körnung respektieren.

Wenige unbebaute Parzellen stehen als bescheidenes Innenentwicklungspotenzial zur Verfügung. Diese Parzellen treten als Baulücken in Erscheinung und müssen nicht längerfristig freigehalten werden. Eine weitere Ausdehnung der Wohnnutzung ist aufgrund der unvorteilhaften Lagequalität kaum erwünscht.

Als Zielbild sehen wir ein verdichtetes, durchmischtes Industrie- und Gewerbequartier mit Ausbaupotenzial für die systemrelevanten Logistikbetriebe. Die Ansiedlung flächenintensiver Betriebe sollte künftig jedoch mit qualitativen Auflagen (Flächenverbrauch, Geschossigkeit, Aussenraumgestaltung) verknüpft und Parkierungsflächen für Personenkraftwagen möglichst in unterirdischen Sammelanlagen konzentriert werden.

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

Das Quartier 5 Industrie West liegt gemäss Richtplan im Perimeter eines Entwicklungsgebiets Arbeiten mit den Schwerpunkten Dienstleistung, Produktion und Logistik. Die Weiterentwicklung im Sinne einer möglichst effizienten und kompakten Nutzung oder eine punktuelle Umstrukturierung ist anzustreben. Eine optionale Erweiterung Richtung Westen ist in zweiter Priorität im regionalen Kontext raumplanerisch zu prüfen.

Aus ortsbaulicher Sicht erscheint für die Wohn- und Gewerbenutzung entlang der Solothurnerstrasse Süd eine Mischnutzung im Sinne einer WG3 passend - eine reine Wohnnutzung ergibt an dieser dezentralen Lage langfristig wenig Sinn. Während der mittige Teilbereich in diesem Streifen in seiner heutigen, ungeordneten und unattraktiven Ausgestaltung den Charakter eines Handlungsgebiets aufweist, sind der östliche und westliche Kopf als Möglichkeitsgebiete zu betrachten. Der Schutzstatus des erhaltenswerten Gebäudes Solothurnerstrasse 17 sollte fortgeführt werden.

Am Ortseingang, in erster Bautiefe, nordseitig der Solothurnerstrasse erscheint aus ortsbaulicher Sicht für die reine Gewerbenutzung eine Mischnutzung im Sinne einer WG3 zur möglichen Aufwertung der ortsbaulichen Situation geeignet. Östlich anschliessend soll die Wohnnutzung einheitlich der W3 zugewiesen werden. Hierbei ist insbesondere der Strassenraumgestaltung zur Solothurnerstrasse intensiv Beachtung zu schenken. Diese Zonierung erscheint auch für die östlich, zentral gelegene WG3-Zone zwischen Einmündung Rolliweg und Thalackerweg sinnvoll. Als Veränderungsstrategie stehen hier *Weiterentwickeln/ Umstrukturieren* im Vordergrund.

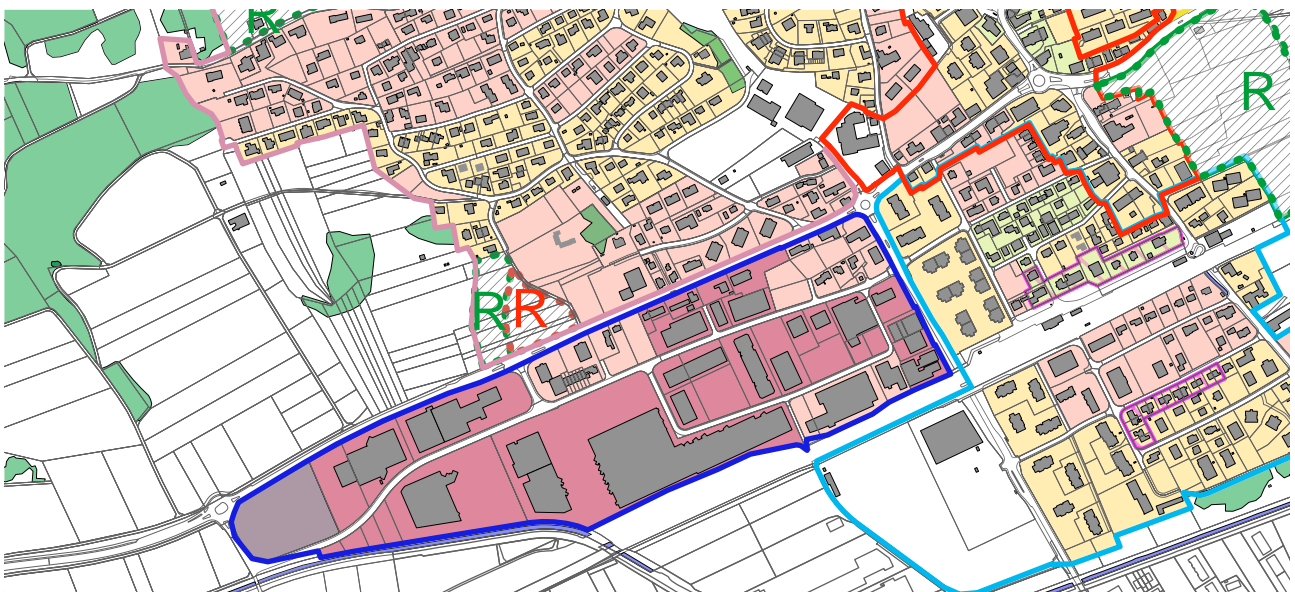
Veränderungsstrategie

- bewahren
- erneuern
- weiterentwickeln
- umstrukturieren
- neuentwickeln

- ✱ Gebiet in Entwicklung
- R Reservezone beibehalten/ einzonen
- R Reservezone aufheben

Schutzobjekte

- geschützt
- erhaltenswert
- Ensembles



Strategieplan Innenentwicklung: Hägendorf Quartier 5, Industrie West



## Quartier 6 | Eggberg-Heiligacker

### Charakterisierung

<b>Typologie:</b>	Wohnquartier in EFH-Typologie, Schule in OeBA, Wohnen und Gewerbe in W3/GW3
<b>Struktur/ Körnigkeit:</b>	feine Körnigkeit mit Einzelbauten (EFH), mittlere Körnigkeit bei MFH und öffentlichen Bauten
<b>Geschossigkeit:</b>	1-2 Geschosse (EFH), 3-4 Geschosse bei MFH-Strukturen
<b>Bauliche Dichte:</b>	durchschnittlich (EFH) bis hoch (MFH), in oberen Hanglagen gering
<b>Homogenität:</b>	hoch (Nutzung und Typologie)
<b>Durchgrünung:</b>	hoch (private Gärten, öffentliche Freiflächen, Siedlungsrand)
<b>Topographie:</b>	ansteigende Hanglage mit Ausrichtung SSE
<b>Lagequalität:</b>	gute Wohnlage mit Ausblickqualitäten
<b>Erschl./ Immissionen:</b>	öV-Güteklasse C bis E, ruhige Wohnlagen, Immissionen entlang Kantonsstrasse und A2
<b>Hauptnutzung:</b>	Wohnen
<b>Verdichtungspotenzial:</b>	durchschnittlich (Nachverdichtung im Bestand), Innenentwicklungspotenzial beschränkt
<b>Raumkategorie:</b>	Möglichkeitsgebiet



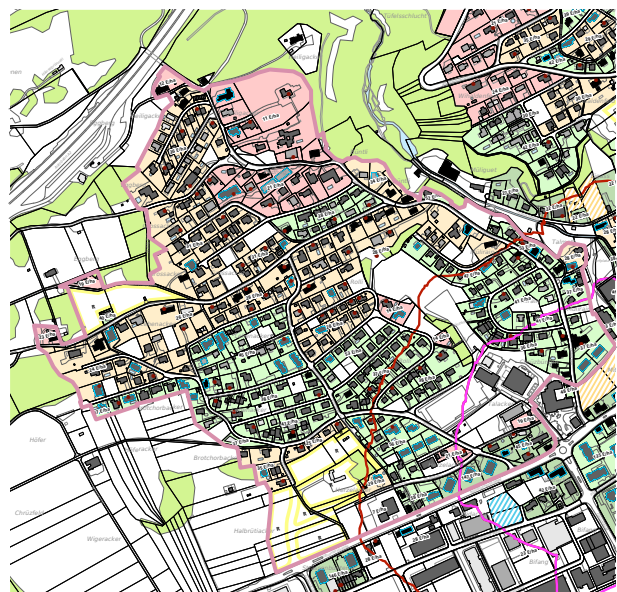
Höhenweg Richtung Osten



Rolliweg Richtung Süden



Ausschnitt rechtskräftiger Bauzonenplan mit Quartiereinteilung



Ausschnitt Analyseplan mit Quartiereinteilung

## Quartier 6 | Eggberg-Heiligacker

### Quartiercharakter/ Leitgedanken

#### Beschreibung

Das Quartier Eggberg-Heiligacker liegt nordwestlich des Ortszentrums und zieht sich nördlich der Solothurnerstrasse und westlich der Tüfelsschlucht den Hangfuss hinauf. Als Rückgrat dienen die beiden geschwungen hangwärtsführenden Erschliessungsstrassen Rolliweg und Mühlerain. Die belebte Topographie der südausgerichteten Hanglage wird durch eine mittige Geländemulde (Freihaltezone) gegliedert. Die Kantonsstrasse trennt zum südlich anschliessenden Quartier Industrie West, welches in der Ebene liegt. Die Besiedlung am östlich gelegenen Mühlerain beginnt im ausgehenden 19. Jahrhundert. Die Bebauungsstruktur im weiter westlich gelegenen Hangbereich entlang des Rolliwegs stammt grossmehrheitlich aus der zweiten Hälfte des 20. Jahrhunderts. Ab den 70er Jahren intensiviert sich die Bebauung merklich und wurde in den letzten 15 Jahren insbesondere im obersten Abschnitt nochmals wesentlich verdichtet. Heute bietet sich bei der Bebauungsstruktur der Wohnnutzung ein recht homogenes Bild. Typologisch dominiert klar das freistehende Einfamilienhaus umgeben von Privatgärten an hangparallelen Ring- oder Stichstrassen. Neben der Wohnnutzung in der EFH- und, in sehr beschränktem Mass, in der MFH-Typologie findet sich entlang der Kantonsstrasse eine Bautiefe mit Gewerbenutzung. Das regionale Schulzentrum liegt anschliessend an das Altersheim Theresienstiftung im untersten Quartierabschnitt. 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 Teilbereich entlang der Solothurnerstrasse für das Gewerbe und öffentliche Nutzungen günstige und zentrale Lagen bietet, sind im hangseitigen Abschnitt bevorzugte Wohnlagen mit Ausblicksqualitäten vorhanden. Im obersten Abschnitt sind Immissionen der Autobahn A2 vorhanden. Das Quartier Eggberg-Heiligacker befindet sich mehrheitlich in der zweigeschossigen Wohnzone W2a, im südlichen Teil punktuell in der W2b. In einem



Ausschnitt Luftbild mit Quartiereinteilung

Streifen entlang der Kantonsstrasse befinden sich kleine Flächen in der W2c und W3 sowie Wohn- und Gewerbezo- nen in der WG3 und der reinen Gewerbezone G.

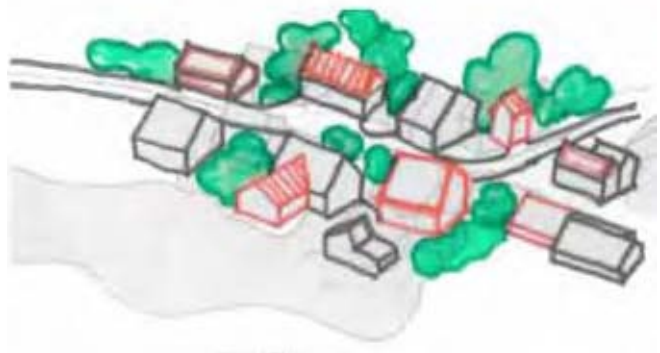
Zur Änderung der Nutzungsdichte sehen wir das Quartier 6 in der Raumkategorie eines Möglichkeitsgebiets. Es gilt somit als zu pflegendes Quartier, in dem eine Steigerung der Nutzungsdichte an gewissen Lagen und unter bestimmten Umständen möglich sein soll.

#### Quartierspezifische Merkmale

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 westliche und nördliche Quartierrand bildet gleichzeitig den Rand des Siedlungsgebiets und grenzt an offene Agrarflächen und Waldstücke. Die Topographie des auslaufenden Hangfusses mit Ausrichtung nach SSE ist westlich der Kante zur Tüfelsschlucht recht belebt. Die Dachformen sind unterschiedlich - die Satteldächer werden durch Flachdächer neueren Datums ergänzt. Generell finden sich im oberen Hangbereich die grösseren Parzellenflächen und die tieferen Überbauungsziffern. Am Hangfuss löst ein dichter Nutzungs- und Typologiemix die reine Wohnnutzung ab.

#### Verdichtungsmöglichkeiten: Möglichkeitsgebiet

Die bauliche Dichte ist insgesamt leicht unterdurchschnittlich und die stabilen Bebauungsstrukturen reagieren generell sensibel auf Nachverdichtungen im Bestand. Sie sollten mit Rücksicht auf die prägenden Gärten möglichst quartierverträglich vorgenommen werden. Das realistische Verdichtungspotenzial ist in den typischen Einfamilienhausstrukturen 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 sorgfältig zu prüfen. Mehrfamilienhaus-Typologien sind nur im südlichen, eher flachen Abschnitt verträglich.



Veränderungsstrategie: Erneuern - Weiterentwickeln



## Quartier 6 | Eggberg-Heiligacker

Generell findet sich somit ein durchschnittliches Verdichtungspotenzial im Sinne der Raumkategorie eines Möglichkeitsgebiets. Im Quartier Eggberg-Heiligacker sollte als Veränderungsstrategie *Erneuern, Weiterentwickeln* angewendet werden. Das Baualter der Liegenschaften, die Bewohnerstruktur sowie Generationenwechsel führen zu abschnittsweise differenzierten Veränderungen.

Einige eher kleinformatige, unbebaute Parzellen stehen als beschränktes Innenentwicklungspotenzial zur Verfügung. Diese Parzellen sind grösstenteils erschlossen und wirken als Baulücken. Ein längerfristiges Freihalten dieser Parzellen erscheint wenig zwingend. Eine weitere Ausdehnung der Siedlungsfläche Richtung Nordwesten und Südwesten ist aus raumplanerischer Sicht zu verhindern und ein weiteres Verzahnen des Siedlungsgebiets mit dem angrenzenden Wald und Feldgehölz zu vermeiden.

Die nordwestliche Reservezone im Eggberg liegt peripher am Rand des Siedlungsgebiets und ist nicht mittels ÖV erschlossen. Eine Einzonung erscheint trotz der Aussage des räumlichen Leitbildes kaum denkbar.

Die südwestlichen Reservezonen im Herzel- und Halbrütiacker liegen ebenfalls am Siedlungsrand. Der östlich des Halbrütiackerwegs gelegene Teilbereich wird dreiseitig von Baugebiet umschlossen, ist erschliessbar und im räumlichen Leitbild als Wohnen 2. Priorität und Mischnutzung dargestellt. Hier soll die Einzonung in eine zweigeschossige Bauzone geprüft werden. Die westlich des Wegs gelegenen Teilbereiche würden bei einer Einzonung zu einer unerwünschten Erweiterung des Siedlungsgebiets Richtung Westen führen. Zudem ist ihre exponierte Lage am Ortseingang mit direktem Anstoss an die Kantonsstrasse ungünstig - sie sind dementsprechend der Landwirtschaftszone zuzuweisen.

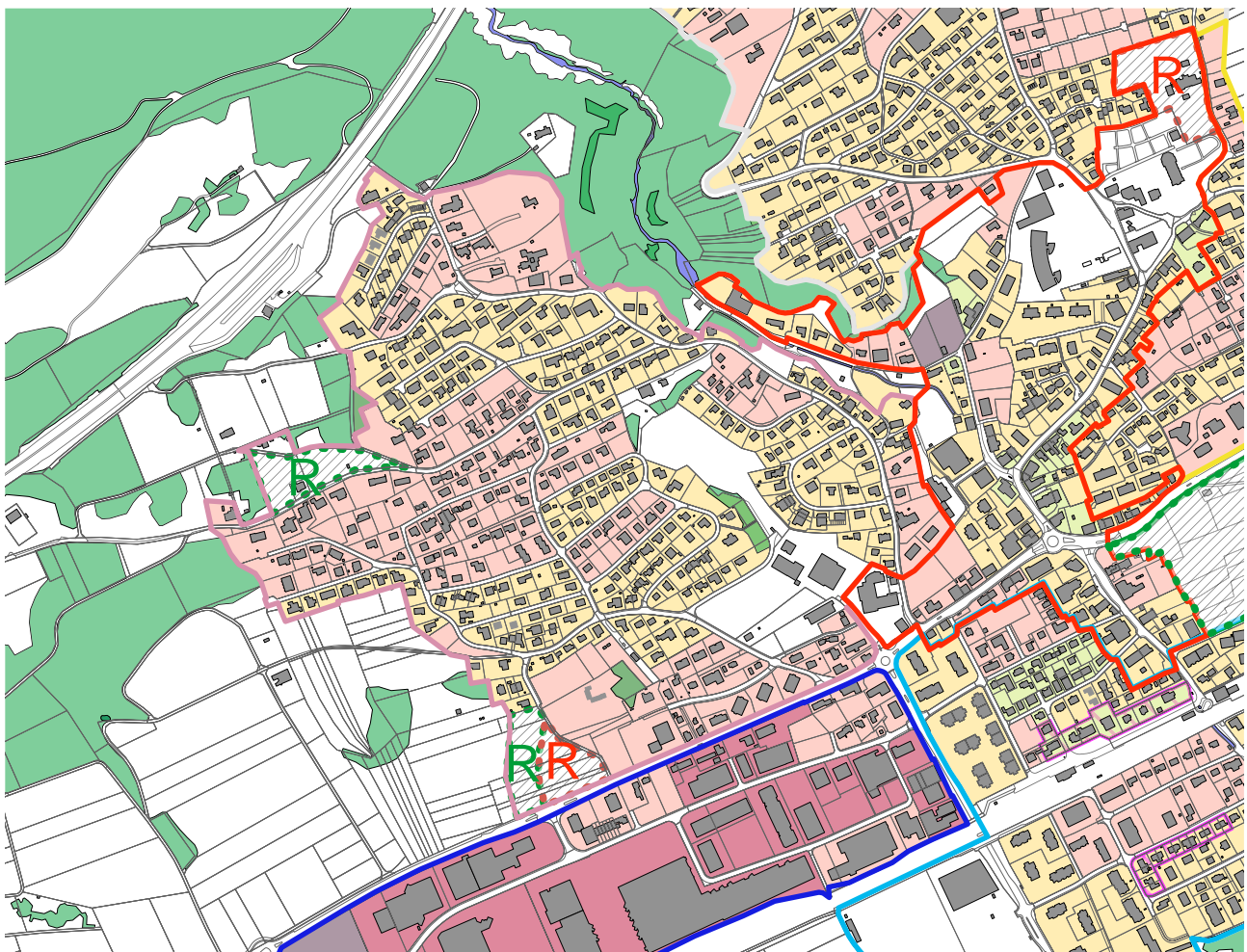
### Veränderungsstrategie

- bewahren
- erneuern
- weiterentwickeln
- umstrukturieren
- neuentwickeln

- \* Gebiet in Entwicklung
- R Reservezone beibehalten/einzonen
- R Reservezone aufheben

### Schutzobjekte

- geschützt
- erhaltenswert
- Ensembles



Strategieplan Innenentwicklung: Hägendorf Quartier 6, Eggberg-Heiligacker

## Quartier 7 | Spitzenrüti-Vogelberg

### Charakterisierung

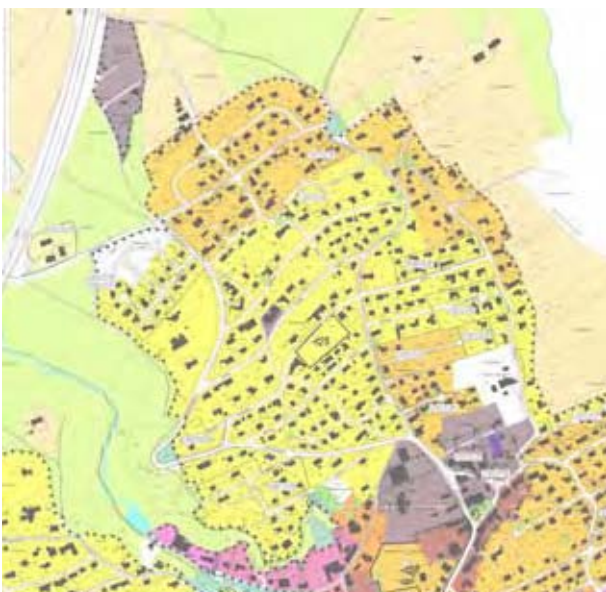
<b>Typologie:</b>	reines Wohnquartier in EFH-Typologie, OeBA-Zone Spitzenrütti (Tennisanlage/ Reservoir)
<b>Struktur/ Körnigkeit:</b>	feine Körnigkeit mit Einzelbauten (EFH)
<b>Geschossigkeit:</b>	1-2 Geschosse (EFH), punktuell Terrassenhäuser
<b>Bauliche Dichte:</b>	unterdurchschnittlich (EFH), in oberen Hanglagen gering
<b>Homogenität:</b>	hoch (Nutzung und Typologie)
<b>Durchgrünung:</b>	hoch (private Gärten, Waldanstoss, Siedlungsrand)
<b>Topographie:</b>	Hanglage mit Ausrichtung SSE bis SE
<b>Lagequalität:</b>	gute Wohnlage mit Ausblickqualitäten
<b>Erschl./ Immissionen:</b>	öV-Güteklasse D2 bis F, ruhige Lagen, geringe Immissionen entlang Allerheiligenstrasse, A2
<b>Hauptnutzung:</b>	Wohnen
<b>Verdichtungspotenzial:</b>	durchschnittlich (Nachverdichtung im Bestand), Innenentwicklungspotenzial erheblich
<b>Raumkategorie:</b>	Möglichkeitsgebiet



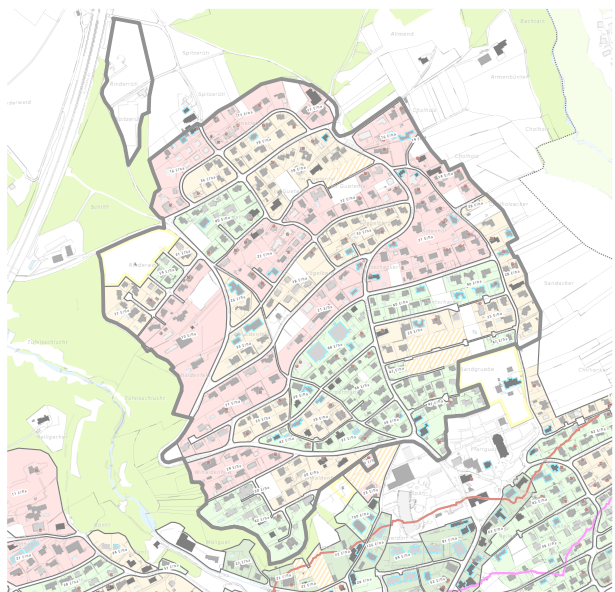
Allerheiligenstrasse Richtung Norden



Weinhaldenfeld Blick Richtung Westen



Ausschnitt rechtskräftiger Bauzonenplan mit Quartiereinteilung



Ausschnitt Analyseplan mit Quartiereinteilung



## Quartier 7 | Spitzenrüti-Vogelberg

### Quartiercharakter/ Leitgedanken

#### Beschreibung

Das Quartier Spitzenrüti-Vogelberg liegt nördlich des Ortszentrums und zieht sich östlich der Tüfelsschlucht in einer leichten Geländemulde den Hangfuss Richtung Weiler Gnöd hinauf. Als Rückgrat dienen die beiden geschwungen hangwärtsführenden Erschliessungsstrassen Allerheiligenstrasse und Vogelberg bzw. Kohlholzweg. Die gleichförmige Topographie der südausgerichteten Hanglage liegt zwischen dem Geländeeinschnitt der Tüfelsschlucht im Westen und demjenigen des Rickenbachs im Osten. Das Trassée der Nationalstrasse A2 trennt das Quartier im nördlichen Bereich vom Weiler Gnöd und führt zu gewissen Immissionen. Die Besiedlung hangwärts des Pfarrguets im Oberdorf, entlang der Allerheiligenstrasse/ Vogelberg Richtung Gnöd, beginnt im ausgehenden 19. Jahrhundert. Die Bebauungsstruktur der Wohnnutzung beidseits dieser Achse stammt grossmehrerheitlich aus der zweiten Hälfte des 20. Jahrhunderts. Ab den 70er Jahren intensiviert sich die Bebauung merklich und wurde in den letzten 15 Jahren über den gesamten Hangbereich nochmals wesentlich verdichtet. Heute bietet sich bei der Bebauungsstruktur ein homogenes Bild. Typologisch dominiert klar das freistehende Einfamilienhaus umgeben von Privatgärten an hangparallelen Quartierstrassen. Die Körnung ist generell fein und das Quartier stark durchgrünt. Die ein- bis zweigeschossige Bebauungsstruktur wirkt abschnittsweise kompakt und das Gefüge erscheint stabil.

Das Quartier gilt als bevorzugte Wohnlage mit Ausblickqualitäten. Es befindet sich mehrheitlich in der zweigeschossigen Wohnzone W2a, entlang des nördlichen und östlichen Siedlungsrandes in der W2b. Im Gebiet Spitzenrüti liegt abgesetzt vom übrigen Siedlungsgebiet eine Oe-BA-Zone, welche für eine Tennisanlage und ein Reservoir genutzt wird.

Zur Änderung der Nutzungsdichte sehen wir auch das Quartier 7 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.



Ausschnitt Luftbild mit Quartiereinteilung

#### Quartierspezifische Merkmale

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 punktuell kompakt.

Der westliche, nördliche und östliche Quartierrand bildet gleichzeitig den Rand des Siedlungsgebiets und grenzt an Wald und offene Agrarflächen. Die Topographie des auslaufenden Hangfusses mit Ausrichtung nach SSE ist östlich des Geländeeinschnitts zur Tüfelsschlucht leicht muldenförmig. Die Hangneigung wird im nördlichsten Abschnitt wieder flacher bevor sie gegen den Weiler Gnöd wieder anzieht. Bei den Dachformen dominiert das ziegelgedeckte Satteldach mit hangparalleler Firstrichtung. Flachdächer neueren Datums ergänzen die Dachlandschaft. Generell finden sich im oberen Hangbereich die grösseren Parzellenflächen und die tieferen Überbauungsziffern.

#### Verdichtungsmöglichkeiten: Möglichkeitsgebiet

Die bauliche Dichte ist insgesamt unterdurchschnittlich und die stabilen Bebauungsstrukturen reagieren generell sensibel auf Nachverdichtungen im Bestand. Sie sollten mit Rücksicht auf die prägenden Gärten möglichst quartierverträglich vorgenommen werden. Das realistische Verdichtungspotenzial ist in den typischen Einfamilienhausstrukturen 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 sorgfältig zu prüfen. Mehrfamilienhaus-Typologien sind kaum verträglich.

Generell findet sich somit ein maximal durchschnittliches Verdichtungspotenzial im Sinne der Raumkategorie eines Möglichkeitsgebiets. Es steht im Quartier Spitzenrüti-Vogelberg die Veränderungsstrategie *Erneuern, Weiterentwickeln* im Vordergrund.



Veränderungsstrategie: Erneuern - Weiterentwickeln

## Quartier 7 | Spitzenrüti-Vogelberg












Einige, teilweise zusammenhängende, unbebaute Parzellen stehen als Innenentwicklungspotenzial zur Verfügung. Diese Parzellen sind erschlossen und wirken als Baulücken. Ein längerfristiges Freihalten dieser Parzellen erscheint wenig zwingend. Typologisch erscheinen Mehrfamilienhausstrukturen wenig quartierverträglich.

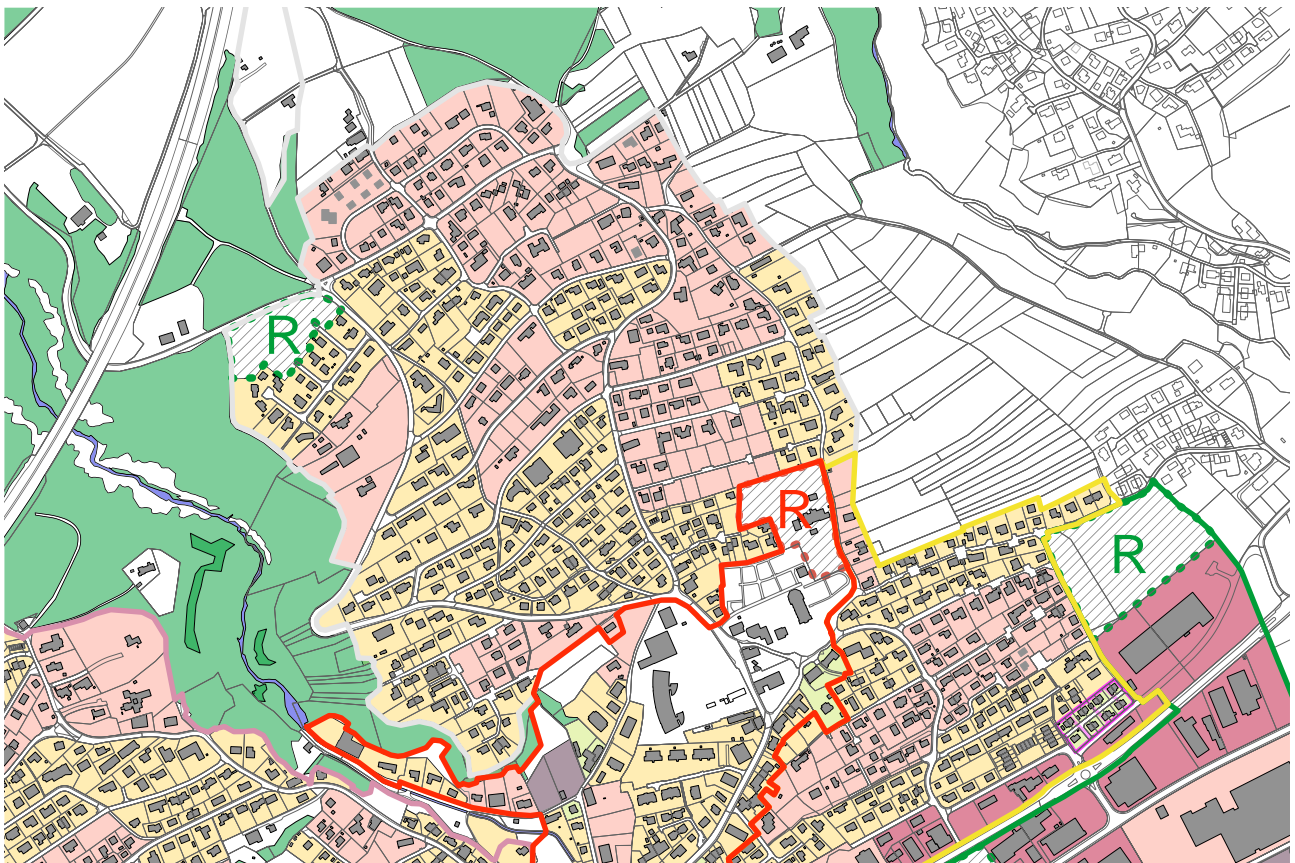
Generell ist das Potenzial zur Nachverdichtung in reinen Wohnquartieren sowie deren Aktivierungszeitpunkt von mehreren Faktoren abhängig. Neben dem Alter und Zustand der Bausubstanz ist das Ausmass und der Stellenwert der Gärten und Freiräume entscheidend. Ebenso hat die Bewohnerstruktur und anstehende Generationenwechsel einen entscheidenden Einfluss auf die konkreten Verdichtungsmöglichkeiten.

Eine weitere Ausdehnung der Siedlungsfläche Richtung Norden ist aus raumplanerischer Sicht zu verhindern und ein weiteres Verzahnen des Siedlungsgebiets mit dem angrenzenden Wald im Bereich Spitzrüti zu vermeiden. Die bestehende Tennisanlage und das Reservoir in der OeBA-Zone soll lediglich im Bestand gehalten werden.

Die Reservezone in der Rinderweid liegt peripher am Rand des Siedlungsgebiets und verfügt über eine ungenügende ÖV-Erschliessungsgüte E. Der entsprechende Gestaltungsplan wurde nur teilweise realisiert. Aus ortsbaulicher Sicht ist eine Einzonung dieser Reservezone wenig wünschenswert, da sie die Bebauungsstruktur bis an den Waldrand ausdehnt und somit den Dorfaufakt an der Allerheiligenstrasse zum Waldaustritt hin verschiebt. Bei der Wald-Ausfahrt ginge demnach die Distanz zum Siedlungsaufakt verloren und die Ausblick-Situation über das Mittelland zum Born hin würde stark beeinträchtigt. Durch den unvermittelten Eintritt in die Bebauungsstruktur, verliert der Ort zudem seine Orientierungsfunktion.

Eine Einzonung dieser Reservezone in der laufenden Ortsplanungsrevision erscheint trotz der Aussage des räumlichen Leitbildes wenig zweckmässig - sie ist dementsprechend der Landwirtschaftszone zuzuweisen.

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



Strategieplan Innenentwicklung: Hägendorf Quartier 7, Spitzenrüti-Vogelberg

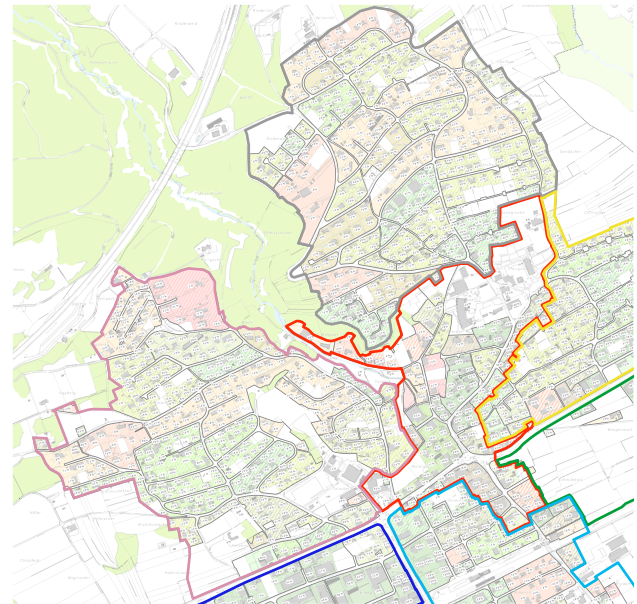
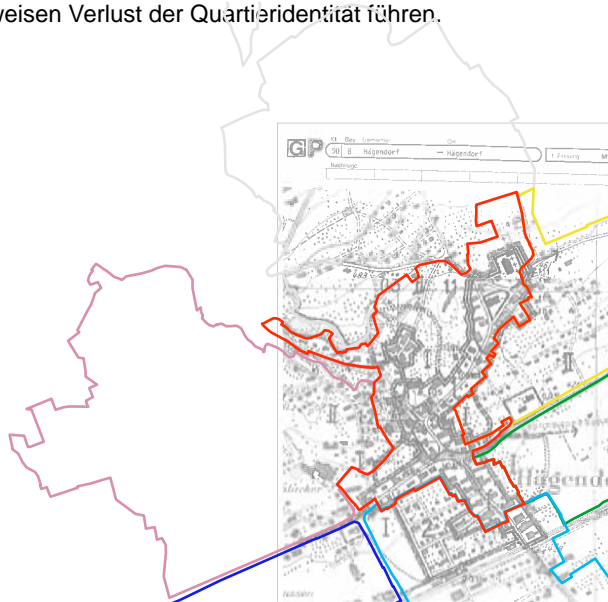


## Quartiere 6-7 | Grossflächige W2-Zonen am Hang

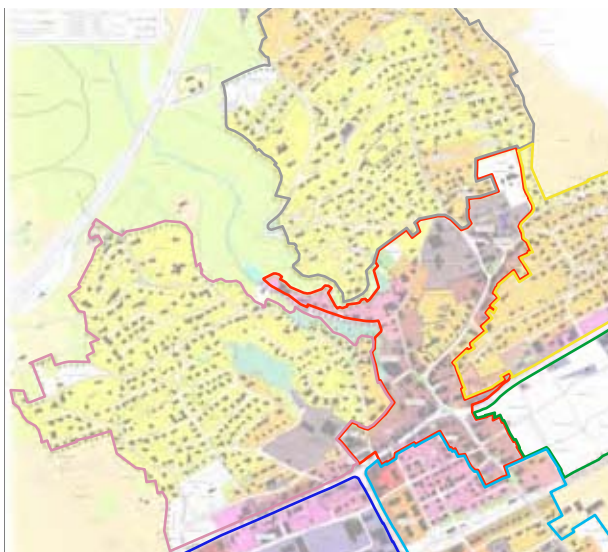
Die beiden Quartiere 6 Eggberg-Heiligacker und 7 Spitzenrüti-Vogelberg stellen grossflächige, zusammenhängende Wohnquartiere in Hanglage dar. Die Typologie des Einfamilienhauses mit umgebendem Privatgarten dominiert. Eine durchgängig feine Körnigkeit charakterisiert neben einer üppigen Durchgrünung die betreffenden Quartiere. Die durch den Geländeeinschnitt der Tüflesschlucht generierte Zweiteiligkeit sowie eine vergleichsweise belebte topographische Ausgangslage, führen zu einer kleinteiligen Bebauungsstruktur.

Durch den hohen Grad an Homogenität reagiert die Struktur sensibel auf Störungen der Körnigkeit und Typologie. Die Quartierverträglichkeit ist somit nicht zwingend gegeben und sorgfältig zu prüfen. Wie punktuelle Eingriffe beispielsweise durch die beiden Terrassenhäuser am Weinhaldenfeld zeigen, können solche Störungen durch ihre Volumetrie und den Bedarf an Abstellplätzen zu starken Veränderungen der Bebauungsstruktur und gar zum teilweisen Verlust der Quartieridentität führen.

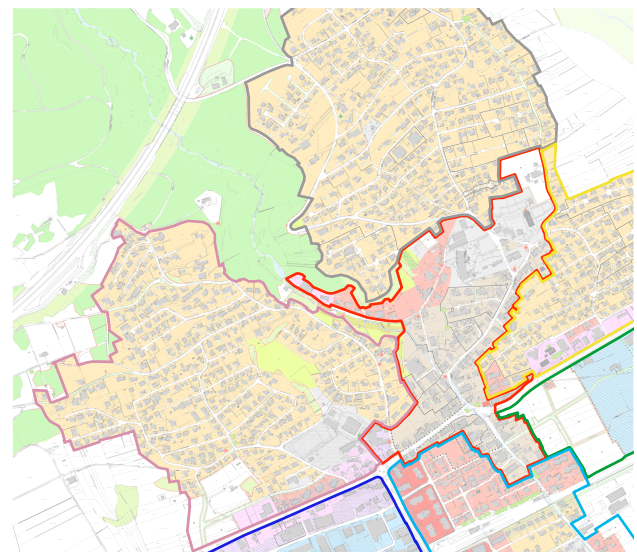
Im südlichen Teilbereich des Quartiers 6 sind, analog dem Wohnquartier 2 Nellen, noch vergleichsweise zentrumsnahe Lagen zu finden, während die hangseitigen Lagen des Quartiers 6 und das gesamte Quartier 7 als peripher zu bezeichnen sind.



ISOS Karte



Überbauungsplan





## Schlüsselthema C: Differenzierung Wohnquartiere am Hang

Der rechtskräftige Zonenplan kennt drei unterschiedliche zweigeschossige Wohnzonen (W2a, W2b, W2c). Neben einer Vergrößerung der zulässigen Gebäudelänge im W2c auf beachtliche 40m und einer Firsthöhe von 5.0m sind in der Zone W2b Terrassen- und Mehrfamilienhäuser bis fünf Wohnungen zulässig. In der Zone W2a sind ausschliesslich Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäuser zugelassen; Terrassen- und Mehrfamilienhäuser sind zu prüfen.

Wir sind der Ansicht, dass die bestehende Bebauungsstruktur und der Quartiercharakter der beiden Quartiere 6 und 7 sensibel auf die Volumetrie und Typologie reagiert. Im Grundsatz sollte an diesen exponierten Hanglagen deshalb, insbesondere der Körnigkeit geschuldet, auf Terrassen- und Mehrfamilienhaus-Typen verzichtet werden. Grossvolumigere Bauten gliedern sich nur schwerlich in das feinkörnige Quartiergefüge ein und führen zu unerwünschten Akzenten in der Fernwirkung. Im zentrumsnahen Bereich am Hangfuss des Quartiers 6, wie auch im Quartier 2,

schätzen wir solche Typologien jedoch als verträglich ein. An den peripheren Lagen im oberen Hangbereich sind sie jedoch kaum verträglich und aus ortsbaulicher Sicht wenig erwünscht.

Der Typus des Terrassenhauses könnte allenfalls an topographisch geeigneten Lagen im Rahmen eines Gestaltungsplanverfahrens geprüft und bewilligt werden, sofern die volumetrische Integration gestalterisch bewältigt werden kann.

Auch die oberen Lagen im Quartier 2 reagieren ähnlich, zumal diese sehr fein strukturiert sind.







Visualisierung Schlüsselthema C - Bestandssituation