







Räumliches Entwicklungskonzept Holziken

Gebietsbeschreibungen und Massnahmen

Im Dorf gibt es verschiedene Gebiete, die unter dem Gesichtspunkt der Innenentwicklung bearbeitet werden. Diese Gebiete sind geeignet für die Innenentwicklung.

Strategieansatz (Gebietsnummern entsprechend REK/Masterplan)		Schaffen von Zentrumsstruktur	Neuentwickeln	Neuentwickeln
		Hauptstrasse 22 – 26 Bachstrasse 2; Gässli 1, 3, 5	Hauptstrasse 27, 29, 31, 33 Panoramastrasse 1 Hubelstrasse 2	Postweg
		1	2	3
				
Elemente des Strategieansatzes	Kernelement	Identifizieren und Ausnutzen von planungsrechtlichen / technischen Entwicklungsreserven	Entwickeln von freien Entwicklungspotentialen	Entwickeln von freien Entwicklungspotentialen
	Raumtyp	Zentrumsbereich	Zentrumsbereich, für Neubebauung geeignet	Unbebaute Bauzone (in Gemeindebesitz)
	Nutzung und quantitative Entwicklung	Erhalt der bestehenden Nutzungen mit Zentrumsfunktion und quantitativer Entwicklung fokussiert auf Wohnen.	Neue Zentrumsfunktionen und quantitative Entwicklung fokussiert auf Wohnen. Abhängigkeit von umgebender Nutzung.	Neue Zentrumsfunktionen und quantitative Entwicklung fokussiert auf Wohnen. Abhängigkeit von umgebender Nutzung.
	Ortsbauliche Veränderung	<ul style="list-style-type: none"> – Weiterentwickeln/Teilersatz bestehender Baustrukturen – Realisierung höherer Dichte – Definition von architektonischer und gestalterischer Ziele 	<ul style="list-style-type: none"> – Flexibel, Abhängigkeit von umgebender Nutzung – Realisierung höherer Dichte – Definition architektonischer und gestalterischer Ziele 	<ul style="list-style-type: none"> – Flexibel, Abhängigkeit von umgebender Nutzung – Realisierung hoher Dichte – Definition architektonischer und gestalterischer Ziele
	Chancen	<ul style="list-style-type: none"> – Stärkung Zentrumsbereich – Neues erlebbares Zentrum – Flexibel, stark projektabhängig, grosse quantitative Entwicklung möglich 	<ul style="list-style-type: none"> – Stärkung Zentrumsbereich – Neues erlebbares Zentrum – Flexibel, stark projektabhängig, grosse quantitative Entwicklung möglich 	<ul style="list-style-type: none"> – Stärkung Zentrumsbereich – Neues erlebbares Zentrum – Flexibel, stark projektabhängig, grosse quantitative Entwicklung möglich – Sehr gute Projektsteuerungsmöglichkeit durch Gemeinde
	Risiken	<ul style="list-style-type: none"> – Ortsbauliche Integration – Veränderung des Ortsbilds – Infrastrukturkapazitäten – Blockadehaltung und Hortung – komplexe Eigentümerstruktur 	<ul style="list-style-type: none"> – Ortsbauliche Integration – Veränderung des Ortsbilds – Infrastrukturkapazitäten – Blockadehaltung und Hortung – komplexe Eigentümerstruktur 	<ul style="list-style-type: none"> – Ortsbauliche Integration – Veränderung des Ortsbilds – Infrastrukturkapazitäten – Verkauf an Private (Qualitätssicherung durch GP-Pflicht bei Umzonung)
	Massnahmen	<ul style="list-style-type: none"> – «Überlagerter Zentrumsbereich» mit Grundnutzung WG3 und Bonus bei Erfüllung Qualitätsvorgaben/evtl. Mindestausnützung (Überlagerte Zone zur Nutzungsintensivierung). <p>Hinweis: Im Rahmen Umsetzung aufgrund kant. VP mit GP-Pflicht belegt. ÖBA Zone nicht in GP Perimeter</p>	<ul style="list-style-type: none"> – «Überlagerter Zentrumsbereich» mit Grundnutzung WG3 und Bonus bei Erfüllung Qualitätsvorgaben/Mindestausnützung (Überlagerte Zone zur Nutzungsintensivierung). <p>Hinweis: Im Rahmen Umsetzung aufgrund kant. VP mit GP-Pflicht belegt</p>	<ul style="list-style-type: none"> – Umzonung in WA3 – Ev. Baupflicht gemäss BauG § 28i (Gemeinde kann Frist selbst definieren bei Umzonung) <i>Baupflicht erst bei allf. Verkauf</i> – «Überlagerte Zone zur Nutzungsintensivierung», mit Bonus bei Erfüllung Qualitätsvorgaben – Vertragliche geregelte Qualitätsvorgaben bei Abgabe im Baurecht
	Planungsabsicht	Die Verdichtung des ganzen Gebiets wird mit einem überlagerten Zentrumsbereich mit Mindestausnützung erzielt. Das Gebiet konzentriert die Zentrumsfunktionen und bildet ein erlebbares Ortszentrum. Qualitätsvorgaben sichern die Gestaltung und Nutzbarkeit.	Die Neuüberbauung trägt zur Stärkung des Zentrumsbereiches bei. Die Qualität wird mittels einer überlagerten Zone zur Nutzungsintensivierung gesichert. Der öffentliche Raum entlang der Hauptstrasse soll aufgewertet werden. Es können für kleine Dienstleistungsbetriebe bedarfsgerechte neue Räume geschaffen werden.	Mit der Umzonung in die WA3 eröffnen sich für die Gemeinde neue Möglichkeiten zur Entwicklung der Parzelle. Mit einer fundierten Bedarfsabklärung hat die Gemeinde sehr gute Möglichkeiten ein Projekt zu steuern und fehlende Nutzungen zu etablieren. Als Auftakt des Zentrums soll eine angemessene Dichte erzielt werden.

Strategieansatz (Gebietsnummern entsprechend REK/Masterplan)		Verdichten und erneuern mit hoher Qualitätsanforderung	Verdichten und erneuern mit hoher Qualitätsanforderung	Bewahren
		Hardstrasse 11	Hirschthalerstrasse 1	Sportanlage
		4	5	6
				
Elemente des Strategieansatzes	Kernelement	Entwickeln von freien Entwicklungspotentialen	Erhalt und Aufwertung vorhandener Qualitäten; Identifizieren und Ausnutzen von planungsrechtlichen / technischen Entwicklungsreserven	Identifizieren und strategische Sicherung erhaltenswerter Freiräume
	Raumtyp	Für Sanierung ungeeignet aber für Neubebauung geeignetes Areal	Gute Verkehrserschliessung, Berücksichtigung Siedlungsstruktur	Sport- und Freizeitanlage innerhalb Siedlung
	Nutzung und quantitative Entwicklung	Flexibel, Abhängigkeit von umgebender Nutzung; Quantitative Entwicklung stark projektabhängig	Flexible Nutzung mit quantitativer Entwicklung	Erhalt der bestehenden Nutzung
	Ortsbauliche Veränderung	<ul style="list-style-type: none"> – Akzentuierung des Siedlungsrandes – Fortsetzung der Mehrfamilienhausbebauung – Realisierung höherer Dichte – Definition architektonischer und gestalterischer Ziele 	<ul style="list-style-type: none"> – Erhalt bestehender städtebaulicher Grundmuster und Weiterentwicklung/Teilersatz bestehender Baustrukturen; – Realisierung höherer Dichten – Definition architektonischer und gestalterischer Ziele – Kombinierte ortsbauliche und verkehrstechnische Lösung für den Strassenraum 	<ul style="list-style-type: none"> – Durchgrünung erhalten
	Chancen	<ul style="list-style-type: none"> – Quantitative Entwicklung möglich – Zeitgemässe Mehrfamilienhausüberbauung – Schön gestalteter Siedlungsrand 	<ul style="list-style-type: none"> – Qualitative Aufwertung durch Sanierung und Gestaltungsmaßnahmen – Entwicklung unter Berücksichtigung ursprünglicher Qualitäten – moderate, sorgsame, quantitative Entwicklung 	<ul style="list-style-type: none"> – Sport- und Freizeitanlage zur öffentlichen Nutzung
	Risiken	<ul style="list-style-type: none"> – Ortsbauliche Integration – Infrastrukturkapazität – Blockadehaltung und Hortung – Lärmbelastung durch Gewerbenutzung im Wohngebiet 	<ul style="list-style-type: none"> – Ortsbauliche Integration – Blockadehaltung und Hortung 	
	Massnahmen	<ul style="list-style-type: none"> – Gebiet zur Verdichtung und Siedlungserneuerung – Qualitätssicherung mittels Bebauungskonzept – Umzonung in Wohnzone 	<ul style="list-style-type: none"> – Gebiet zur Verdichtung und Siedlungserneuerung – Qualitätssicherung mittels Bebauungskonzept 	<ul style="list-style-type: none"> – Sport- und Freizeitanlage erhalten
	Planungsabsicht	Das einsturzgefährdete Gebäude soll durch eine zeitgemässe Überbauung ersetzt werden. Die Überbauung anstelle des Bauernhauses erhöht die Einwohnerdichte.	Qualitative und quantitative Innenentwicklung	Im verdichteten Dorf bildet die Sport- und Freizeitanlage ein sozialer Treffpunkt und Aufenthaltsraum für Kinder, Junge und Familien