

## 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<br>Bachstrasse 2; Gässli 1, 3, 5 | Hauptstrasse 27, 29, 31, 33<br>Panoramastrasse 1<br>Hubelstrasse 2  | Postweg   |
| Elemente des Strategieansatzes                               | 1   | 2   | 3   |
|  |   |   |   |
|  | Kernelement   | Identifizieren und Ausnutzen von planungsrechtlichen / technischen Entwicklungsreserven   | Entwickeln von freien Entwicklungspotentialen   |
|  | Raumtyp   | Zentrumsbereich   | Zentrumsbereich, für Neubebauung geeignet   |
|  | 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.  |
|  | Ortsbauliche Veränderung                              | <ul style="list-style-type: none"> <li>– Weiterentwickeln/Teilersatz bestehender Baustrukturen</li> <li>– Realisierung höherer Dichte</li> <li>– Definition von architektonischer und gestalterischer Ziele</li> </ul>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>– Flexibel, Abhängigkeit von umgebender Nutzung</li> <li>– Realisierung höherer Dichte</li> <li>– Definition architektonischer und gestalterischer Ziele</li> </ul>  |
|  | Chancen   | <ul style="list-style-type: none"> <li>– Stärkung Zentrumsbereich</li> <li>– Neues erlebbares Zentrum</li> <li>– Flexibel, stark projektabhängig, grosse quantitative Entwicklung möglich</li> </ul>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>– Stärkung Zentrumsbereich</li> <li>– Neues erlebbares Zentrum</li> <li>– Flexibel, stark projektabhängig, grosse quantitative Entwicklung möglich</li> <li>– Sehr gute Projektsteuerungsmöglichkeit durch Gemeinde</li> </ul>   |
|  | Risiken   | <ul style="list-style-type: none"> <li>– Ortsbauliche Integration</li> <li>– Veränderung des Ortsbilds</li> <li>– Infrastrukturkapazitäten</li> <li>– Blockadehaltung und Hortung</li> <li>– komplexe Eigentümerstruktur</li> </ul>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>– Ortsbauliche Integration</li> <li>– Veränderung des Ortsbilds</li> <li>– Infrastrukturkapazitäten</li> <li>– Blockadehaltung und Hortung</li> <li>– komplexe Eigentümerstruktur</li> </ul>   |
|  | Massnahmen  | <ul style="list-style-type: none"> <li>– «Überlagerter Zentrumsbereich» mit Grundnutzung WG3 und Bonus bei Erfüllung Qualitätsvorgaben/evtl. Mindestausnützung (Überlagerte Zone zur Nutzungsintensivierung).</li> </ul> <p><b>Hinweis:</b> Im Rahmen Umsetzung aufgrund kant. VP mit GP-Pflicht belegt. ÖBA Zone nicht in GP Perimeter</p> | <ul style="list-style-type: none"> <li>– «Überlagerter Zentrumsbereich» mit Grundnutzung WG3 und Bonus bei Erfüllung Qualitätsvorgaben/Mindestausnützung (Überlagerte Zone zur Nutzungsintensivierung).</li> </ul> <p><b>Hinweis:</b> Im Rahmen Umsetzung aufgrund kant. VP mit GP-Pflicht belegt</p>                         |
|  | 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.   | 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<br>   | Hirschthalerstrasse 1<br>   | Sportanlage<br>  |
|  |  |   |  |
| Kernelement  | Entwickeln von freien Entwicklungspotentialen  | Erhalt und Aufwertung vorhandener Qualitäten; Identifizieren und Ausnutzen von planungsrechtlichen / technischen Entwicklungsréserven   | 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"> <li>- Akzentuierung des Siedlungsrandes</li> <li>- Fortsetzung der Mehrfamilienhausbebauung</li> <li>- Realisierung höherer Dichte</li> <li>- Definition architektonischer und gestalterischer Ziele</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Erhalt bestehender städtebaulicher Grundmuster und Weiterentwicklung/Teilersatz bestehender Baustrukturen;</li> <li>- Realisierung höherer Dichten</li> <li>- Definition architektonischer und gestalterischer Ziele</li> <li>- Kombinierte ortsbauliche und verkehrstechnische Lösung für den Strassenraum</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Durchgrünung erhalten</li> </ul>  |
| Chancen  | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Quantitative Entwicklung möglich</li> <li>- Zeitgemäße Mehrfamilienhausüberbauung</li> <li>- Schön gestalteter Siedlungsrand</li> </ul>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Qualitative Aufwertung durch Sanierung und Gestaltungsmassnahmen</li> <li>- Entwicklung unter Berücksichtigung ursprünglicher Qualitäten</li> <li>- moderate, sorgsame, quantitative Entwicklung</li> </ul>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Sport- und Freizeitanlage zur öffentlichen Nutzung</li> </ul>                             |
| Risiken  | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ortsbauliche Integration</li> <li>- Infrastrukturkapazität</li> <li>- Blockadehaltung und Hortung</li> <li>- Lärmbelastung durch Gewerbenutzung im Wohngebiet</li> </ul>                                  | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ortsbauliche Integration</li> <li>- Blockadehaltung und Hortung</li> </ul>   |  |
| Massnahmen   | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Gebiet zur Verdichtung und Siedlungserneuerung</li> <li>- Qualitätssicherung mittels Bebauungskonzept</li> <li>- Umzonung in Wohnzone</li> </ul>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Gebiet zur Verdichtung und Siedlungserneuerung</li> <li>- Qualitätssicherung mittels Bebauungskonzept</li> </ul>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Sport- und Freizeitanlage erhalten</li> </ul>   |
| Planungsabsicht  | Das einsturzgefährdete Gebäude soll durch eine zeitgemäße Überbauung ersetzt werden. Die Überbauung anstelle des Bauernhauses erhöht die Einwohnerdichte.  | Qualitative und quantitative Innenentwicklung   | Im verdichten Dorf bildet die Sport- und Freizeitanlage ein sozialer Treffpunkt und Aufenthaltsraum für Kinder, Junge und Familien |