



Siedlungsbedarf und -potenziale

Ortsplanungsrevision Buchegg

4. April 2022

Inhalte

- Bedarfsabschätzung
- Maximales Ansiedlungspotenzial
- Strategien Umgang mit Ortsbildschutz
- Ortsplanerisches Vorgehen
- Schlüsselgebiete in Kernzonen
- Schlüsselgebiete ausserhalb Kernzonen
- Auszonungspotenzial

Siedlungsbedarf

- Annahme +200 EW bis 2040
- Wachstum mehrheitlich in Küttigkofen, Kyburg-Buchegg und Mühledorf

Grobabschätzung der Bevölkerungszunahme und des Bedarfs an Wohneinheiten, sofern der Bedarf nicht mit bestehenden Angeboten gedeckt werden kann.

Die Abschätzung zeigt die Grössenordnung auf, mit der im Rahmen der OPR gearbeitet werden muss.

Es handelt sich mehr um Parzellenplanung denn um Zonenplanung.

	Bevölkerung 2013	Anteil prozentual	Nominale Zunahme bis 2040	Wachstumsziel des Orts	Zunahme gemäss Wachstumsziel (Schätzung)	Bedarf an Wohneinheiten
.....2441 Aetigkofen	177	7%	14	schwach	10	3
.....2442 Aetingen	297	12%	24	schwach	20	7
.....2444 Bibern (SO)	247	10%	20	schwach	15	5
.....2446 Brügglen	200	8%	16	schwach	10	3
.....2449 Gossliwil	196	8%	16	schwach	10	3
.....2450 Hessigkofen	270	11%	21	schwach	15	5
.....2452 Küttigkofen	263	10%	21	stark	30	10
.....2453 Kyburg-Buchegg	338	13%	27	stark	35	12
.....2458 Mühledorf (SO)	347	14%	27	stark	35	12
.....2462 Tscheppach	189	7%	15	schwach	10	3
.....2465 Buchegg	2524	100%	200		190	63

Maximales Ansiedlungspotenzial

- Potenziale bei hypothetischer maximaler Auslastung
- Potenziale liegen mehrheitlich nicht dort, wo Wachstum erfolgen soll

Prüfung der in der Siedlungsanalyse aufgezeigten Potenzialflächen innerhalb des Siedlungskörpers.

Dabei wird in einem ersten Schritt auf keine Einschränkung (Ortsbilschutz, Grundeigentümergebereitschaft etc.) Rücksicht genommen.

Es ist davon auszugehen, dass nur ein geringer Anteil dieses Potenzials mobilisierbar ist.

Feststellung: Die für Wachstum prädestinierten Orte Küttigkofen und Kyburg-Buchegg haben dafür die geringsten Flächenpotenziale.

	Volumen	BGF	Wohneinheiten	Bewohnende
Aetigen	2-3	700	3-6	14
Aetigkofen	2-3	1800	9	36
Bibern	3-7	2610	22-24	59
Brittern				
Brügglen	2	430	3-5	10
Gosliwil	5	1255	14-16	37
Hessigkofen	4	530	4-7	19
Küttigkofen	2	440	2-4	9
Kyburg-Buchegg	2	400	2-4	8
Mühledorf	7-8	2160	16-21	48
Tscheppach	4-6	2100	20-24	53
Total Buchegg	33-42	12425	95-120	293

Strategien Umgang mit Ortsbilschutz

- Erhalten strikt
- Teilerhalten/Weiterentwickeln
- Erneuern
- Weiterentwickeln

...

Strategie Erhalten

- Keine weitere bauliche Entwicklung in den Kernzonen
- Sicherung des Freiraums (Umzonung in Freihaltezonen)

...

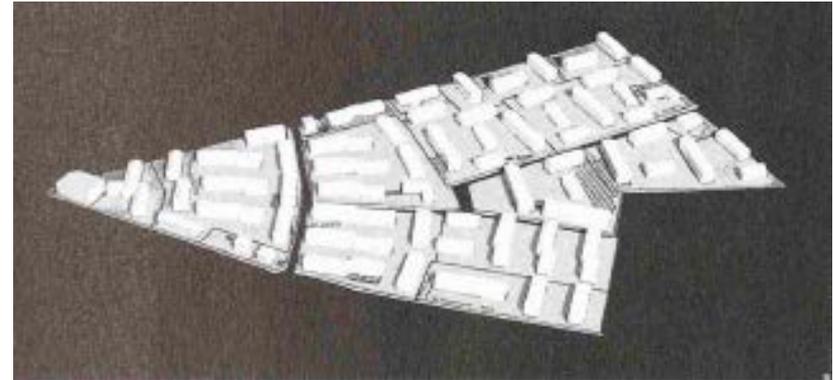
Strategie räumlicher Teilerhalt

- Erhalten der wertvollsten Kerne
- Weiterentwicklung von anderen Kernen

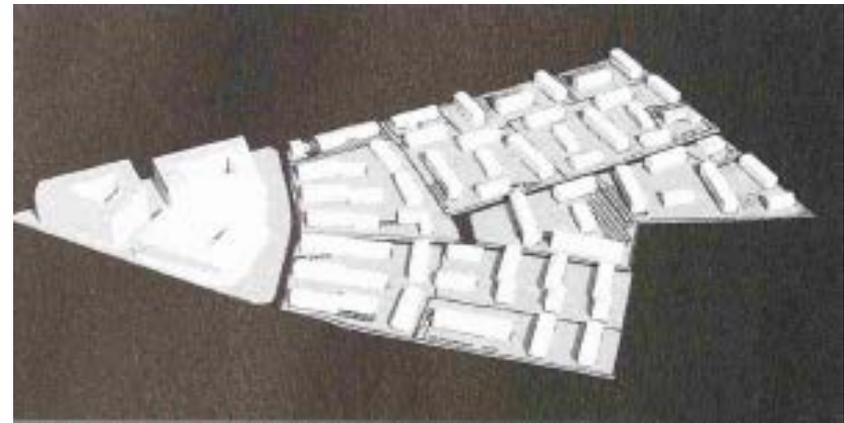
Referenzbeispiel:

„Schwamendingen Nachverdichten“, Atelier Burkhalter/Sumi, ETH Lausanne, Wintersemester 1999/2000

Zur Vereinbarung des Erhaltungsziels mit dem Bedarf an Nachverdichtung schlägt dieser Entwurf vor, ca. 75 % des bestehenden Quartiers zu ersetzen und 25 % weiterzuentwickeln.



Bestand



Weiterentwicklung

Strategie Weiterentwickeln sich annähernd

- Ergänzung der baulichen Struktur
- Ausdruck/Gestaltung der Neubauten annähernd

Neue Arbeitszone (3 Volumen) leicht unterhalb des Dorfkerns von Vrin/GR (ISOS), Arch. Gion Caminada, ca. Mitte 2000-er Jahre

3 Neubauten, räumlich und topografisch vom bestehenden Ortskern leicht abgesetzt, mit Volumetrien, Dachformen und Materialisierungen nahe am Bestand, so dass sie nicht auf den ersten Blick als neu erkannt werden.



Strategie Weiterentwickeln sich abhebend

- Ergänzung der baulichen Struktur
- Ausdruck/Gestaltung der Neubauten sich abhebend vom Bestand

„... reagiert auf die vorhandene Situation mit einem solitären, kompakten Baukörper. Das Haus versucht nicht, sich an die bestehenden Bauten anzupassen, es distanziert sich gleichsam von der Umgebung. Das Mittel, dies zu erreichen, ist die Abstraktion. Alle Teile treten als Ganzes in Erscheinung.“

Referenzprojekt:

Haus Gantenbein, Grabs/SG, Arch. Peter Märkli, 1994
(gemäss Handbuch Architektur Konstruieren, Andrea Deplazes, S. 374)



Strategie Weiterentwickeln: Ziele und Qualitätskriterien

Ziele

- Erhalt Sichtbezüge (Orts-“Bild“)
- Erhalt Freiräume an Strasse
- Öffentlicher Mehrwert

Herausforderungen, Qualitätskriterien

- Setzung Gebäude
- Durchwegung Parzellen/Gebiete
- Erhalt Vegetation, Pflanzungen
- Erschliessung, Parkierung MIV
- gesellschaftlicher Mehrwert
Wohnnutzung (Bsp. Alterswohnen)
- öffentliche Nutzungen

Ortsplanerisches Vorgehen

Potenzialtyp	Verfahrensart
Weiterentwicklungsperimeter	Qualitätsverfahren
Baulücke+ (2-3 Parzellen)	Einfacheres Gestaltungsplanverfahren
Baulücke (1 Parzelle)	Regelbauweise

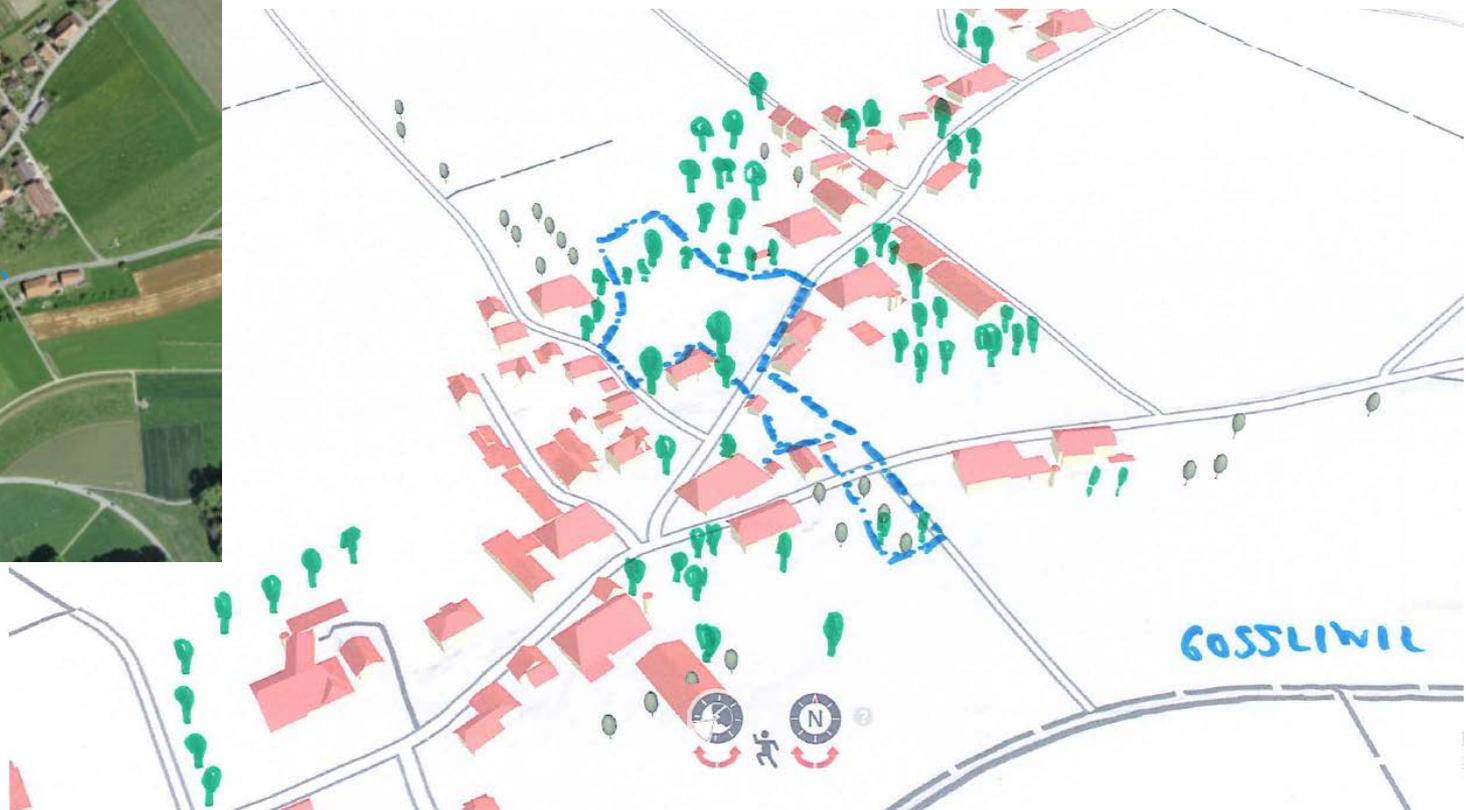
...

	Weiterentwi.-Perimeter	Baulücke+	Baulücke
Aetigen		1	1
Aetigkofen	1	1	
Bibern	1		2
Brittern			
Brügglen	1		1
Gosliwil	3		
Hessigkofen		1	1
Küttigkofen			2
Kyburg-Buchegg			2
Mühledorf	2	1	3
Tscheppach	1		3
Total Buchegg	9	4	15

Schlüsselperimeter Kernzonen: Bibern



Schlüsselperimeter Kernzonen: Gossliwil (ISOS)



Schlüsselperimeter Kernzonen: Mühledorf (ISOS)



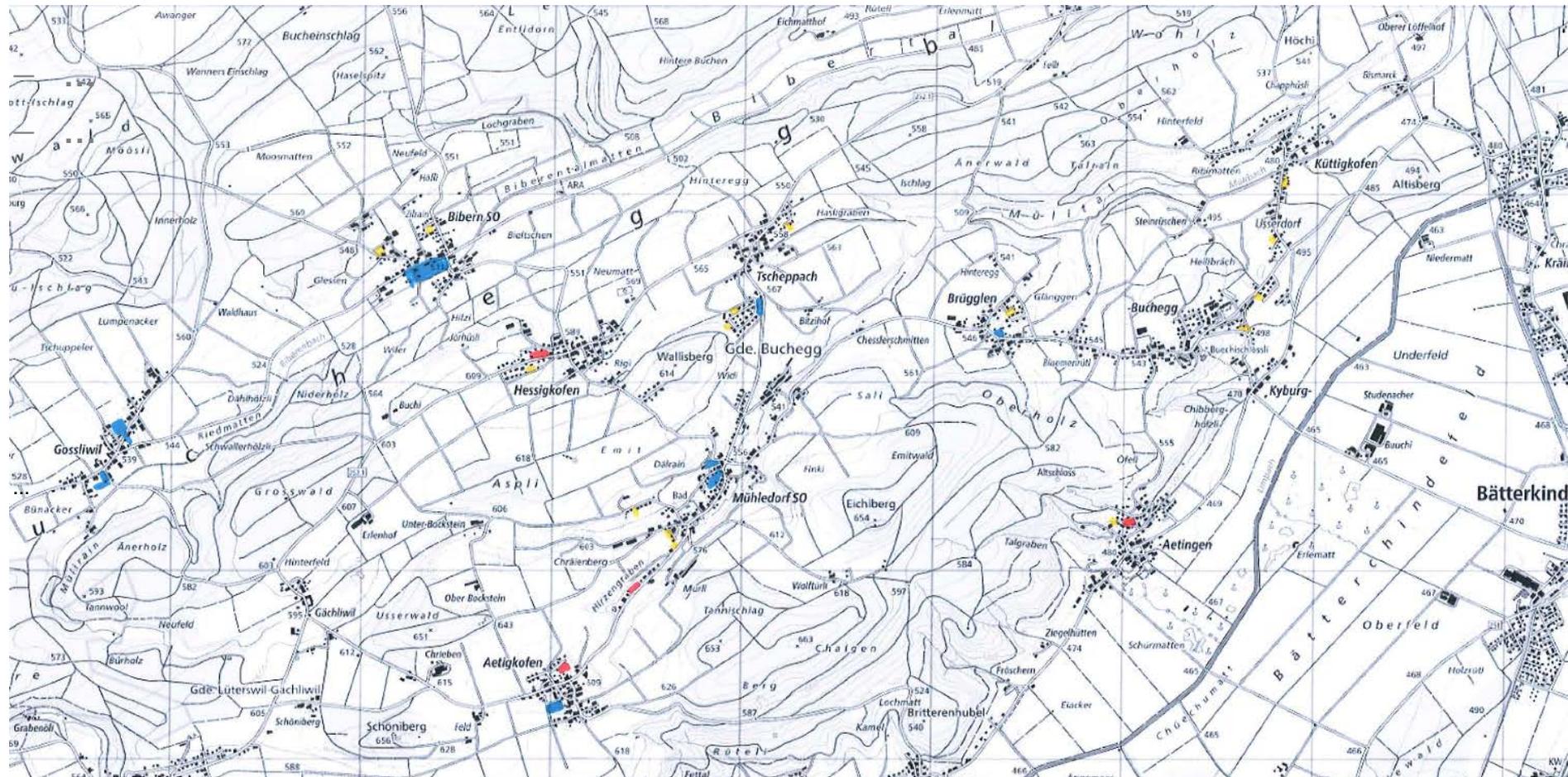
Schlüsselperimeter übrige: Aetigkofen



Schlüsselperimeter übrige: Tschoppach

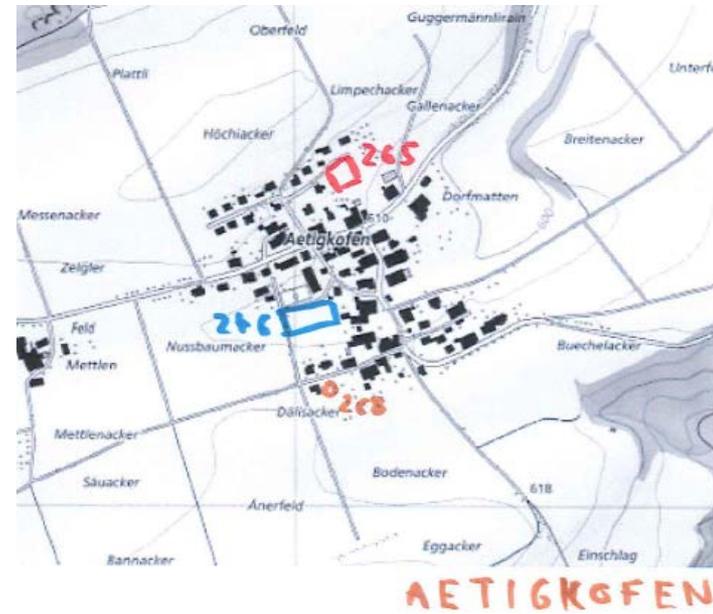
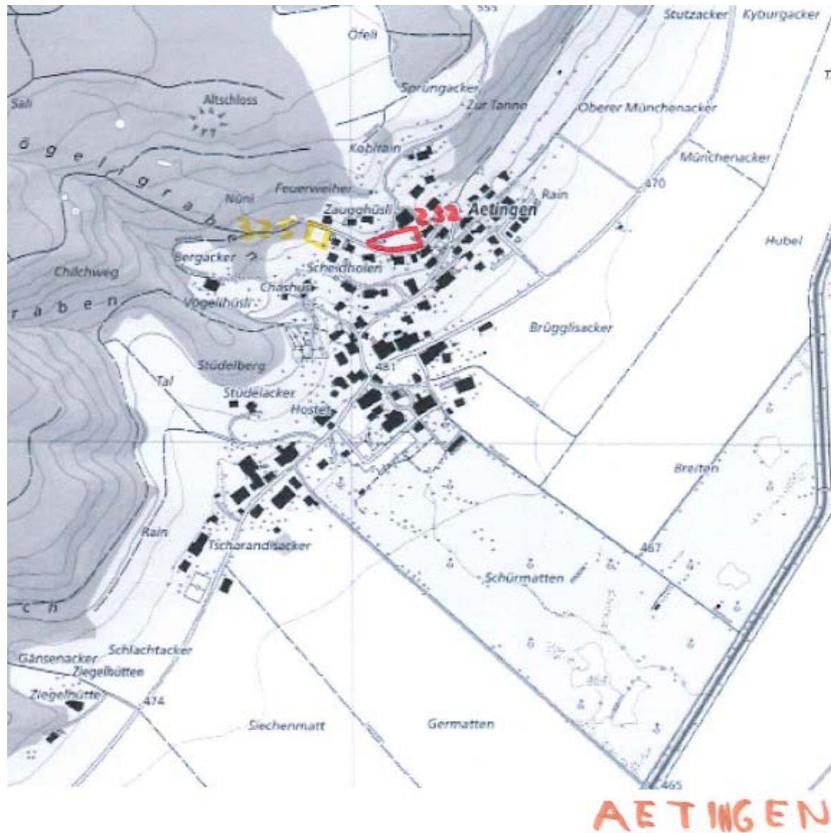


Übersicht Buchegg



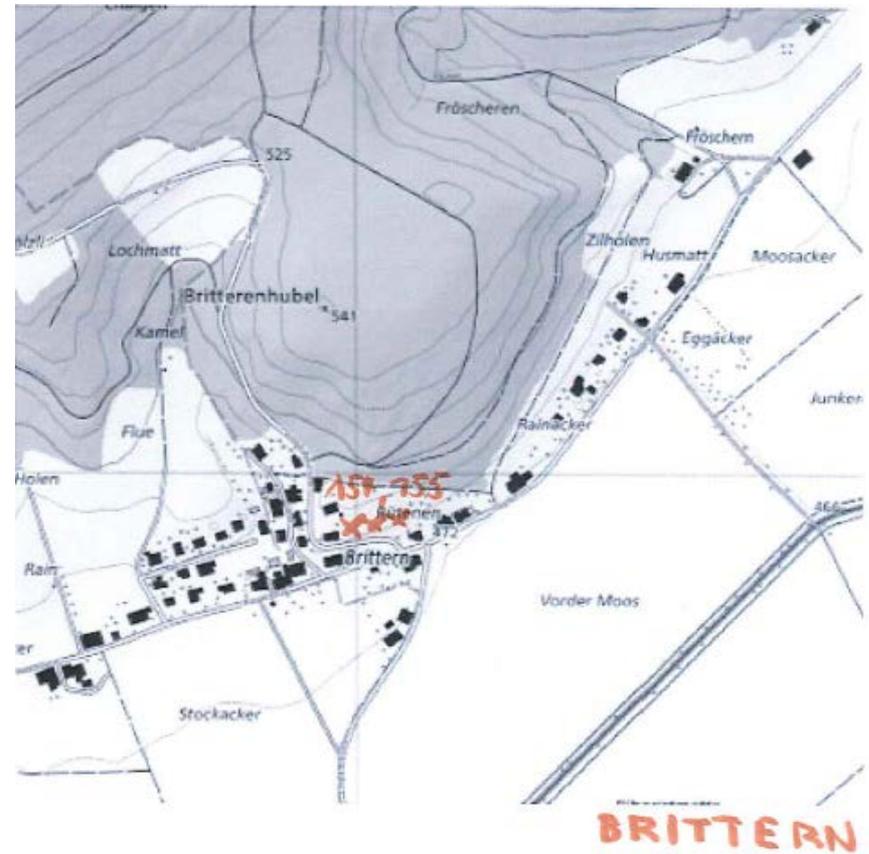
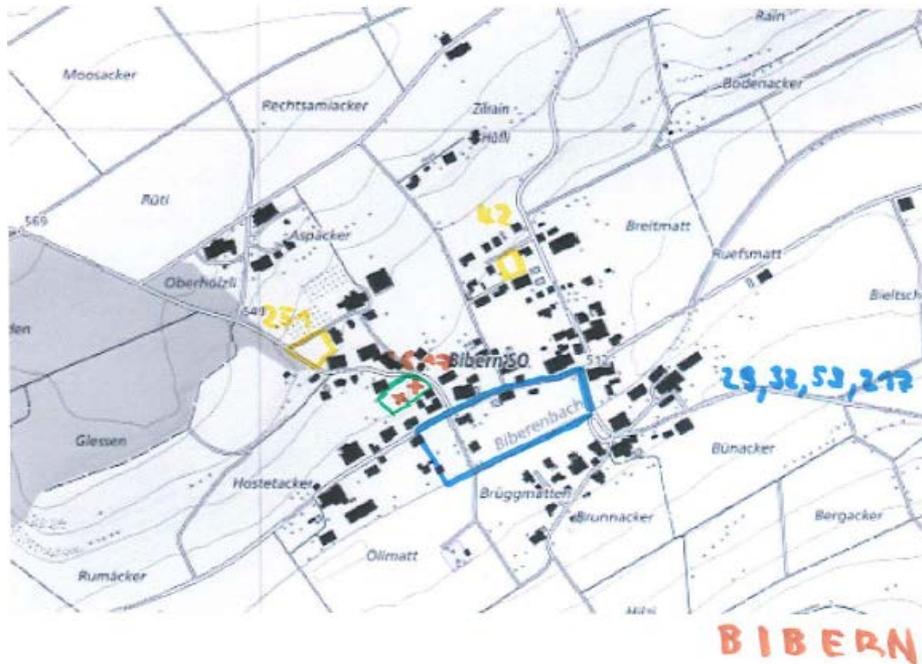
- Schlüsselperimeter (qualitätssicherndes Verfahren)
- Gestaltungsplanung (2-3 Baulücken)
- Regelbauweise (einzelne Baulücke)
- Auszonung
- Umzonung in Freihaltezone

Aetingen, Aetigkofen



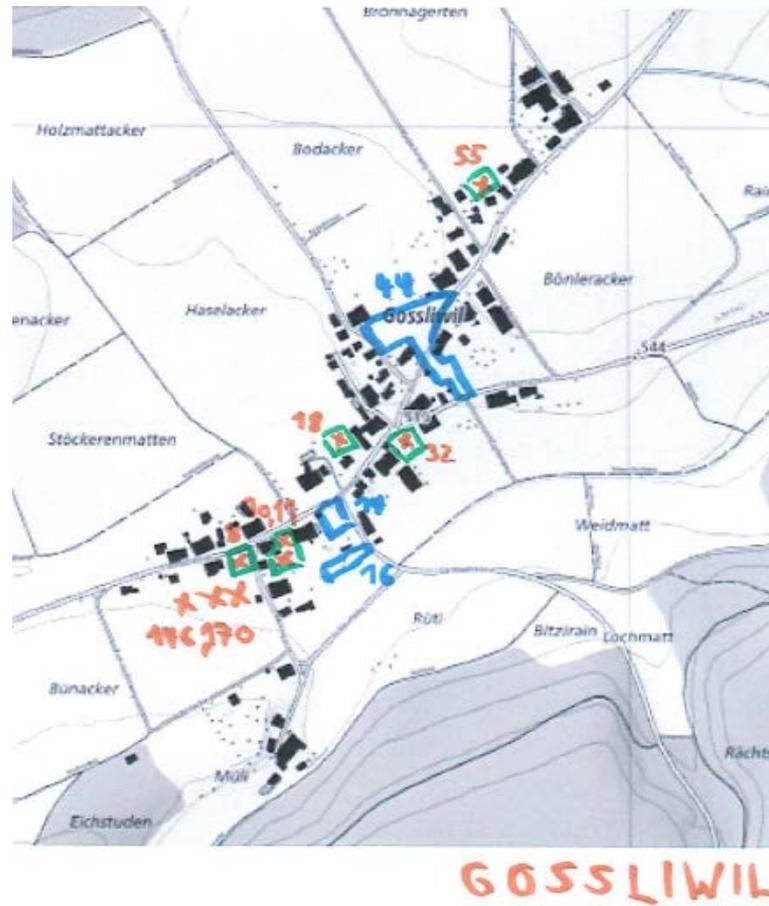
- Schlüsselperimeter (qualitätssicherndes Verfahren)
- Gestaltungsplanung (2-3 Baulücken)
- Regelbauweise (einzelne Baulücke)
- Auszonung
- Umzonung in Freihaltezone

Bibern, Brittern



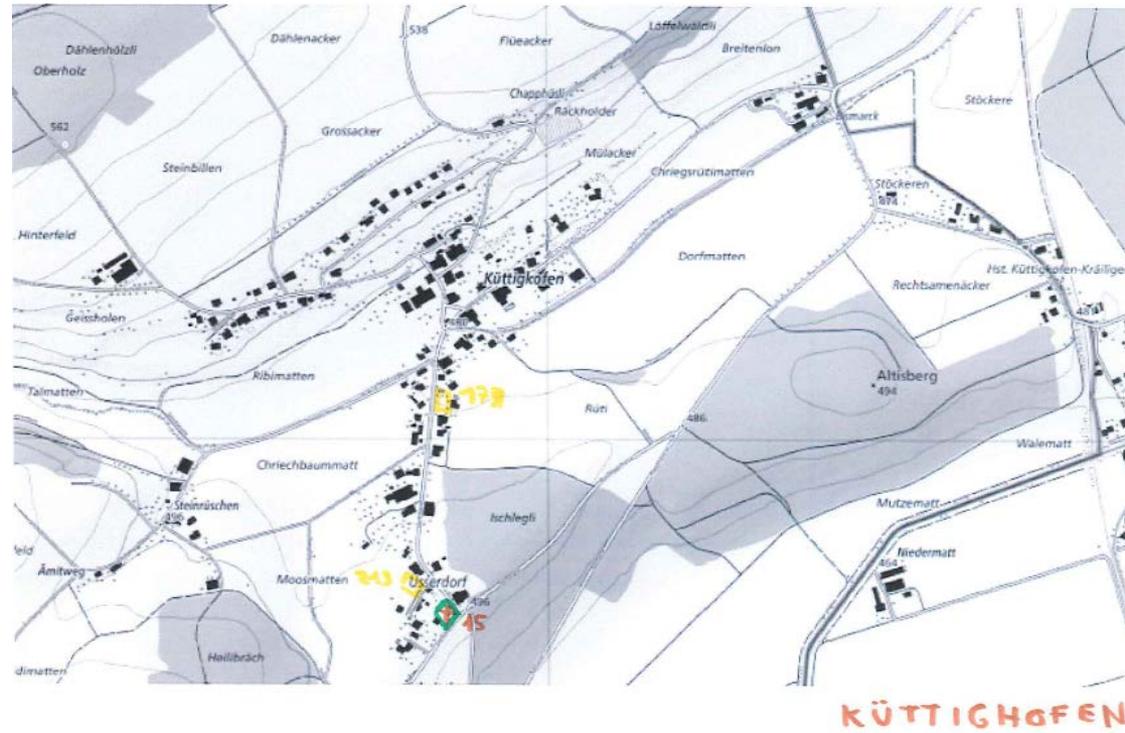
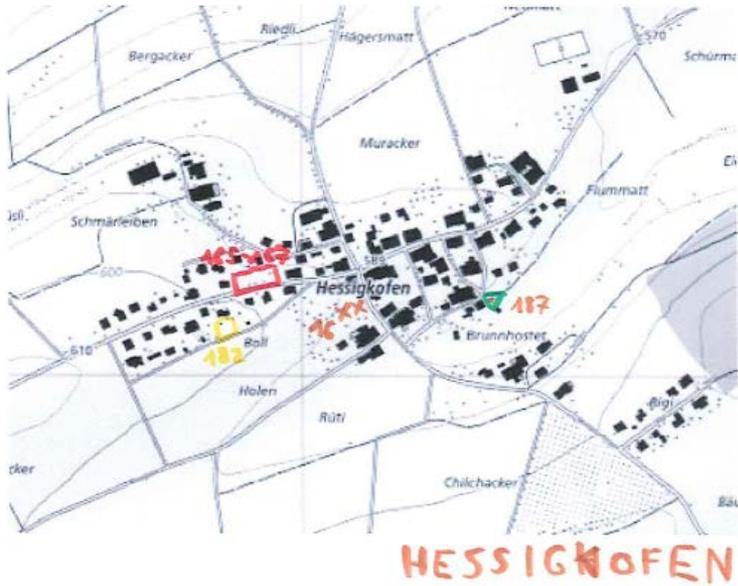
- Schlüsselperimeter (qualitätssicherndes Verfahren)
- Gestaltungsplanung (2-3 Baulücken)
- Regelbauweise (einzelne Baulücke)
- Auszonung
- Umzonung in Freihaltezone

Brügglen, Gossliwil



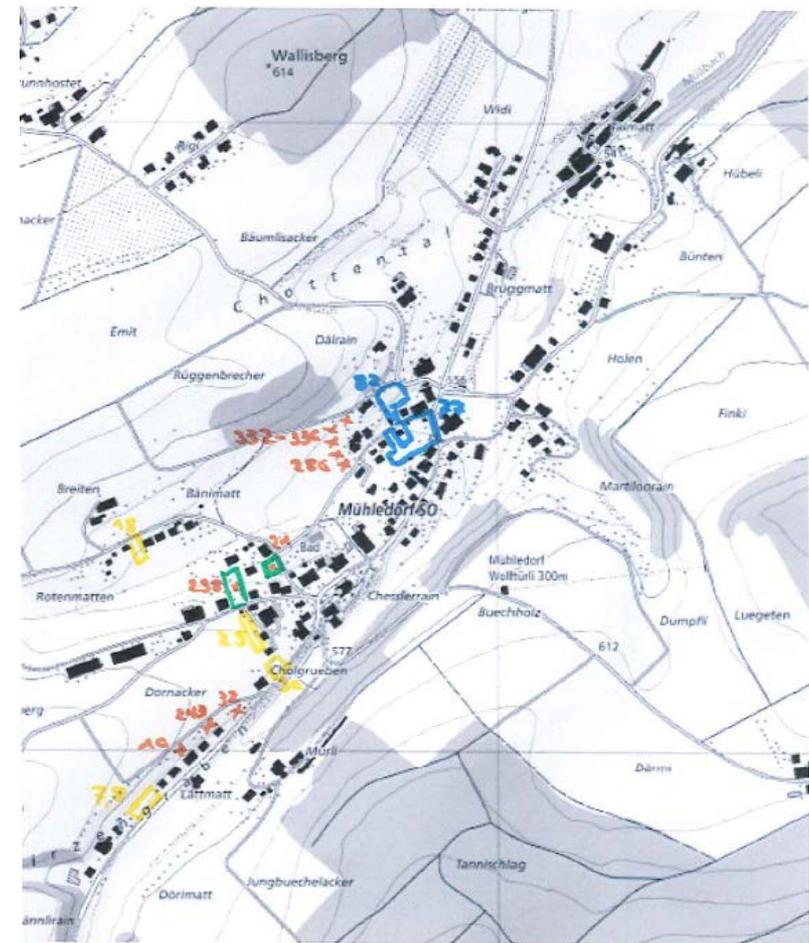
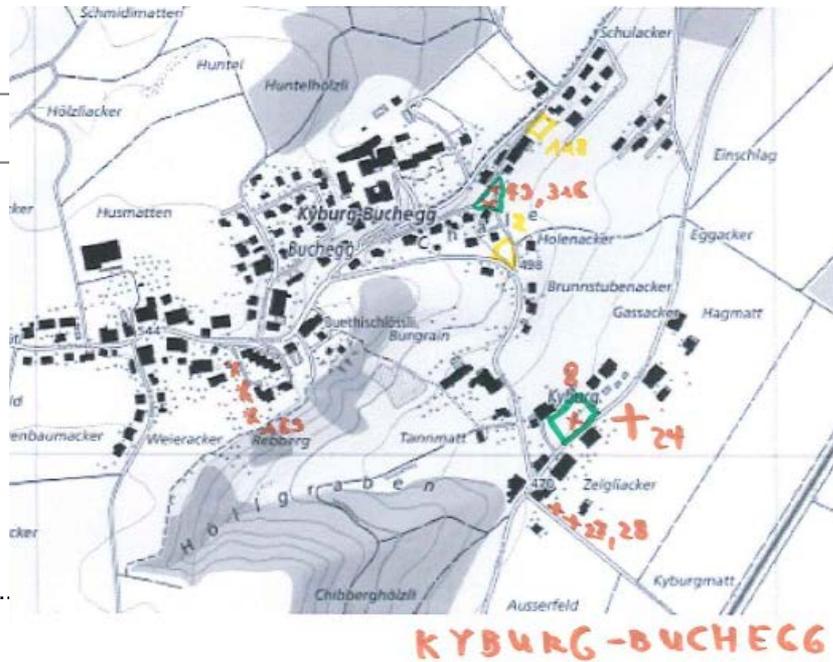
- Schlüsselperimeter (qualitätssicherndes Verfahren)
- Gestaltungsplanung (2-3 Baulücken)
- Regelbauweise (einzelne Baulücke)
- Auszonung
- Umzonung in Freihaltezone

Hessigkofen, Küttigkofen



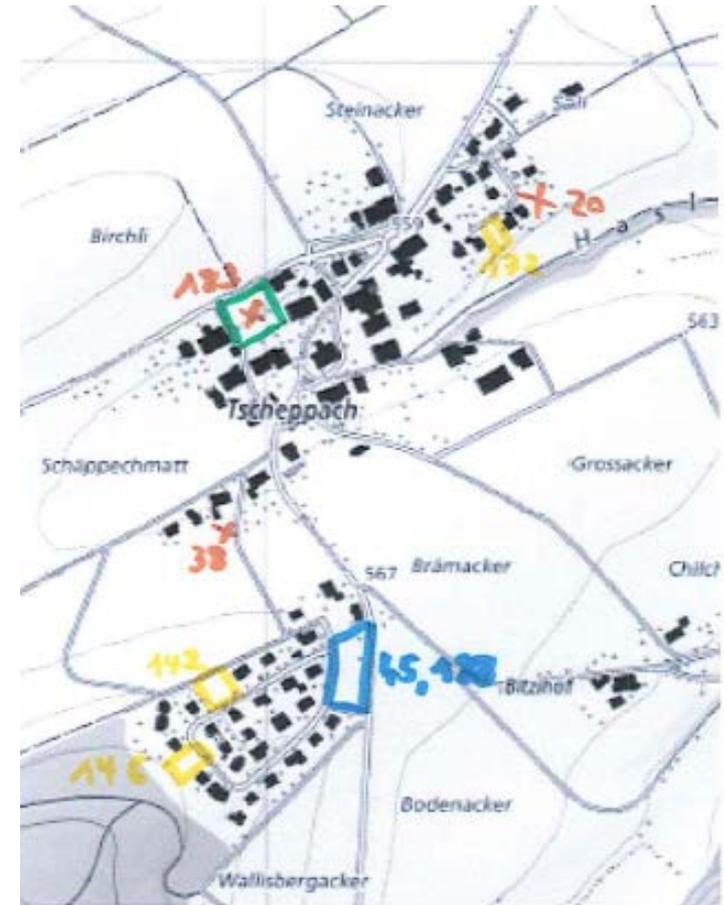
- Schlüsselperimeter (qualitätssicherndes Verfahren)
- Gestaltungsplanung (2-3 Baulücken)
- Regelbauweise (einzelne Baulücke)
- Auszonung
- Umzonung in Freihaltezone

Kyburg-Buchegg, Mühledorf



- Schlüsselperimeter (qualitätssicherndes Verfahren)
- Gestaltungsplanung (2-3 Baulücken)
- Regelbauweise (einzelne Baulücke)
- Auszonung
- Umzonung in Freihaltezone

Tscheppach



TSCHEPPACH

- Schlüsselperimeter (qualitätssicherndes Verfahren)
- Gestaltungsplanung (2-3 Baulücken)
- Regelbauweise (einzelne Baulücke)
- Auszonung
- Umzonung in Freihaltezone



CSC/4. 4. 2022